

## 京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）

### P F I アドバイザー業務企画提案仕様書

#### 1 業務の名称

京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）P F I アドバイザー業務（以下「本業務」という。）

#### 2 業務の目的

京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）（以下「本事業」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「P F I 法」という。）が定める事業手法の導入を予定しており、本業務により、建替えに係る事業手法や内容、事業者の選定等に関して、本府に対する制度面、技術面、法務・財務面における適切な支援業務を行い、民間事業者の公募から契約締結に至るまでの一連の手続きを円滑に進めることを目的とする。

#### 3 委託期間

契約締結の日から令和5年1月31日までとする。

#### 4 業務の対象

本業務の対象とする本事業の内容及び対象地は以下のとおりとする。

##### (1) 本事業の内容

- ①向日台団地に係る施設整備（調査、設計、解体、建設、工事監理等）
- ②入居者の移転支援
- ③①に伴う関連公共施設整備、附帯施設整備

##### (2) 対象地（別紙1～3参照）

###### ①敷地

ア 場 所 向日市寺戸町天狗塚、向日町北山 他

イ 面 積 約4.5ha

###### ②現存施設

ア 名 称 京都府府営住宅向日台団地

イ 管理戸数 府営住宅 495戸（計15棟）

ウ 建設年度 昭和41年度～昭和42年度

エ 用 途 共同住宅

### ③建替敷地

ア 場 所 向日市向日町北山 74

イ 面 積 約 1. 7 h a

### ④現入居世帯数 406世帯（令和3年1月現在）

## 5 本事業の方向性

向日台団地は、建設後 50 年以上が経過して老朽化が進んでいることから、「京都府府営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成 28 年度～令和 7 年度）」において、「建替え」に位置付け、全面的な建替えを行うこととしている。

建替えに向けて、平成 28・29 年度に民活導入可能性調査を実施し、P F I 手法等の比較・検証を行った結果、本事業については、P F I 手法の導入が見込めることから、P F I 手法の B T (Build Transfer) 方式による建替えを想定している。また、平成 30 年度には、「府営住宅向日台団地整備事業に係るまちづくり懇話会」を開催し、学識経験者等から本事業に対する意見を聴取し、現在、向日台団地敷地において、地区計画（素案）に係る検討を行っているところである。

これらを踏まえ、本業務において、P F I 手法による向日台団地の建替えに係る事業の詳細を検討した上で、本事業を実施する事業者との契約を目指すこととする。

なお、向日台団地の建替えは第 1 事業区と第 2 事業区に区分して段階的に建替えを進めることとし、本事業は第 1 事業区として建替えを行うものであり、第 1 事業区と第 2 事業区の具体的な区分については、本業務で検討する。

## 6 業務内容

P F I 手法の導入に関する技術、法務・財務等に関する総合的な支援を行う。詳細は別表によるものとする。

## 7 業務スケジュール（予定）

### （1）令和 3 年度

12 月 実施方針（案）及び要求水準書（案）等の作成

3 月 実施方針の公表

### （2）令和 4 年度

5 月 特定事業の選定

6 月 入札公告

10 月 事業者の選定

11 月 仮契約の締結

## 8 委託料の支払条件

本業務は、2箇年度に亘る複数年契約とし、支払条件は下記のとおりとする。

### (1) 支払方法

部分払い1回及び業務完了後の支払い

### (2) 支払時期

①第1回目 令和3年度末の業務等既済部分に係る検査後

②完了時 令和4年度業務完了後

## 9 管理技術者等の資格要件

受託者は、業務遂行に当たって、下記のとおり、管理技術者等を選定し、適正な人員を配置し、業務を遂行するものとする。

なお、業務履行期間中において、管理技術者又は主任技術者として著しく不相当と府の担当者が判断した場合、受託者は速やかに適正な措置を講じるものとする。

### (1) 管理技術者

管理技術者は、平成23年度以降に完了したPFI法に基づく公的建築物整備事業に係るPFIアドバイザー業務（民活導入可能性調査の中でPFIアドバイザー業務を行ったものを含む。以下同じ。）について実務経験を有する者とする。

また、建築、電気及び機械の分野にわたる計画趣旨及び内容を、本業務へ総括的に反映できる者とする。

### (2) 主任技術者

主任技術者は、平成23年度以降に完了したPFI法に基づく公的建築物整備事業に係るPFIアドバイザー業務について実務経験を有する者とする。

(注)「管理技術者」とは、業務全体を総括する責任者をいう。「主任技術者」とは、管理技術者の下で業務における担当技術者を総括するものをいう。また、管理技術者と主任技術者は兼ねることができない。

## 10 成果物等

### (1) 成果物

以下の成果物について、①から③は紙媒体により正・副2部提出するとともに、④は京都府電子納品運用ガイドライン（建築工事及び建築設計業務等）に基づき、電子納品するものとする。

①業務完了報告書（A4版／カラー）

②打ち合わせ記録（A4版）

③業務において収集・作成した資料一式

④上記成果物の電子データ（CD-R）

※①から③の成果物は原則としてファイル（ドッジファイル等。表紙及び背表紙にタイトルを付けること。）に綴じて提出するものとする。

(2) 提出期限

令和5年1月31日

## 10 その他

(1) 受託者は、本業務の着手に先立ち、府と協議し、業務予定表、業務体制表及び業務計画書を提出すること。

また、本業務の実施に当たっては、建築、法律、金融関係等の有資格者の協力が得られる体制を確保すること。

(2) 本業務の進め方に当たっては、逐次府と協議を行い、府の担当者の指示により業務を進めること。

(3) 基礎的な事業概要の精査に当たっては、「京都府府営住宅向日台団地民活導入可能性調査業務報告書」等を基にするが、業務遂行に当たり、本府が必要と認める附帯業務は、本府及び受託者が協議の上、受託者の負担により調査を行うものとする。

(4) 本業務の履行に当たり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、府と受託者との協議の上、決定することとする。

(5) 本業務の進捗状況等により、委託期間を延長する場合がある。

(6) 本業務の成果物及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、府に帰属するものとする。

(7) 本事業について、事業の終了後も含めて、今後、京都府監査委員や会計検査院等の検査対象となる場合があるので、受託者は、検査に積極的に協力するとともに、事業の報告や必要な資料の提出等の説明責任を果たすこと。

(8) 本府は、業務を実施するために必要な図書等を受託者に貸与するものとする。受託者は、業務完了後、速やかに貸与された図書等を返還しなければならない。なお、貸与された図書等の破損、紛失等があった場合は、受託者が責任を負うものとする。

別表 業務内容及び範囲

次の業務について、技術、法務・財務等に関する総合的な支援を行うこと。

業務概要		業務内容	
要求水準等の検討	事業スキームの詳細検討	民活導入可能性調査の結果等を踏まえ、必要な見直しを行い、本事業の事業手法や事業期間、特定事業の範囲等について検討し、その案を作成する。なお、検討に当たっては、本府が実施する予定の土質調査の結果等を反映させるとともに、団地全体の建替えが実現できるよう第2事業区を含めた全体計画を含め検討するものとする。	
	リスク分担の検討	リスク分担について検討し、リスク分担表案を作成する。	
	公的財政負担の検討	本事業に係る公的財政負担の算定、分析を行い、検討案を作成する。	
	支払条件等の検討	支払条件や支払方法について検討し、その案を作成する。	
	交付金・補助制度の整理・検討	本事業に適用できる国の交付金・補助制度について調査、検討し、申請手続の方法等、必要となる手順について整理する。	
	許認可手続に係る要件整理	施設整備に当たり、必要となる計画通知（確認申請）等の許認可手続、土砂災害特別警戒区域解除に係る手続（対策工事の方針検討含む）、雨水流出抑制施設設置に係る手続、その他法規制等により求められる施設整備条件等について関係部署と協議し、整理する。 また、本府が協議を行う際に必要となる資料作成等の支援を行う。	
	コミュニティ活性化に寄与する取組の検討	府営住宅の施設等を活用した、コミュニティ活性化に寄与する取組について検討し、必要な事業条件を整理する。	
	府営住宅整備基準等の整理・検討	整備基準等の整理	京都府府営住宅条例、公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例等、本府の府営住宅の整備基準・仕様（仮住居の整備基準・仕様含む）について整理する。
		子育て支援・多世代交流につながる仕様等の検討	京都府住生活基本計画及び京都府府営住宅等長寿命化計画に基づき、子育て支援や多世代交流につながる仕様等を検討し、その案を作成する。
		コスト縮減の検討	コスト縮減の仕様等を検討し、その案を作成する。
		整備工程の検討	施設整備の工程を複数検討し、各工程におけるリスクを整理する。（府営住宅のモデルスタディ）
		施設図面の作成	要求水準の検討に必要な施設図面を作成する。
		整備基準見直し案の作成	検討結果をまとめて、最適な府営住宅向日台団地整備基準案を作成する。
モニタリング方法等の検討・支援	モニタリング方法の検討	最適な事業のモニタリング方法について、整理、検討する。	
	モニタリング体制構築の支援	モニタリング体制の構築に向けて、本府が関係機関と協議を行うに当たり、必要となる資料作成、支援を行う。	
要求水準書案の作成		府営住宅の施設整備、入居者の移転支援に関して、上記において検討した要求水準を基に、要求水準書案を作成する。 なお、要求水準書案は、実施方針と同時期に公表することを想定している。	

業務概要		業務内容	
実施方針の策定及び公表に係る支援	実施方針案の作成	上記検討を踏まえ、実施方針案を作成する。 また、実施方針の公表に際し、必要な資料案を作成する。	
	実施方針説明会等の開催支援	実施方針の公表後に行う、実施方針説明会等の開催に必要となる資料案の作成、運営支援、議事録の作成等を行う。	
	意見・質問への回答案の作成	実施方針等に対する事業者からの意見・質問に対する回答案を作成する。	
特定事業の評価・選定及び公表に係る支援	VFMの算定・検証	特定事業の選定の根拠となるVFMの算定、検証を行う。また、算定の根拠となる各年度の財務計画案を作成する。	
	定性的な効果等の検証	コスト以外の定性的な効果等を整理する。	
	特定事業の選定案の作成	特定事業の選定案を作成する。 また、特定事業選定の公表に際し、必要な資料案を作成する。	
民間事業者の募集、審査・選定及び公表に係る支援	民間事業者の募集に係る支援	審査方法の検討	事業者からの提案の審査方法案を作成する。
		落札者決定基準案の作成	事業者からの提案を評価する基準案を作成する。
		基本協定書案の作成	選定事業者と締結する基本協定書案を作成する。
		事業契約書案の作成	選定事業者と締結する事業契約書案を作成する。
		入札関係書類案の作成	入札説明書案及び入札関係様式集案を作成する。
		意見・質問への回答案の作成	入札関係書類等に対する事業者からの意見・質問に対する回答案を作成する。
	民間事業者の評価・選定に係る支援	応札者の参加資格審査及び提案書審査に係る支援を行う。 また、その他民間事業者の評価、選定に関して付随する業務を支援する。	
選定事業者の公表に係る支援	選定事業者の公表に際して使用する資料案を作成する。 また、その他選定事業者の公表に関して付随する業務を支援する。		
事業契約の締結等に係る支援	事業契約書、基本協定書の作成に関する支援	選定事業者との事業契約、基本協定の締結に向けた交渉に係る支援を行う。	
	事業契約、基本協定の締結に関する支援	契約交渉の内容を踏まえて、事業契約書、基本協定書を作成するための支援を行う。	

業務概要		業務内容	
その他業務に係る支援	選考委員会の運営支援	選考委員会設置の支援	選考委員会を設置するに当たり、必要となる資料作成等の支援を行う。
		資料の作成	選考委員会の運営に必要な資料（テーマに応じた検討資料、配布資料等）を作成する。
		選考委員会の運営支援	選考委員会の準備作業及び議事録の作成を行う。
		審査結果の公表の支援	審査講評の作成等、審査結果の公表に当たり、必要となる資料作成等の支援を行う。
	関係機関との協議等の支援		本府が国や他の自治体等の関係機関を対象に、協議又は調査等を行うに当たり、必要となる資料作成、支援を行う。
	審議会資料の作成		本事業の対象地において検討している地区計画案に係る向日市都市計画決定（令和4年1月頃）に向けた向日市都市計画審議会（3回程度）に必要な資料（地区計画及び施設整備説明資料）を作成する。
	庁内手続に係る資料作成、支援		公共事業評価に係る第三者委員会の意見聴取等、庁内の各種手続に必要な資料の作成、支援を行う。
	市場調査の実施		本事業への参画意欲を高める条件等について、民間事業者を対象としたヒアリングを行う。 また、本府が民間事業者を対象とした公募によるヒアリング等を行う場合には、必要となる資料作成、支援を行う。
	移転先確保の検討、支援		仮移転先となる民間賃貸住宅の確保について、民間賃貸住宅の供給状況の調査等、必要となる資料作成、支援を行う。
	広報活動等の支援		各手続に伴う広報活動、府議会議決等において、必要となる資料の作成、支援を行う。
地元説明会等の運営支援	資料作成	入居者や近隣住民を対象とした地元説明会等の運営に必要な資料（テーマに応じた検討資料、配布資料等）を作成する。	
	地元説明会の運営に関する業務	入居者や近隣住民を対象とした地元説明会等の準備作業及び議事録の作成を行う。	
その他付随する業務の支援		各業務に関し、付随して必要となる業務について、支援を行う。	

## 府営住宅向日台団地の概要

## 1 団地概要

令和3年1月1日現在

団地計画	京都府府営住宅等長寿命化計画（団地の活用方針：建替え）
棟数・戸数	15棟・495戸（入居戸数406戸） ※平成26年6月募集停止
間取り	3K（35.8㎡）300戸、4K（58.2㎡）90戸、5DK（75.3㎡）85戸 5DK（75.4㎡）20戸
建設年度	S41(1966)年度…8棟建設 S42(1967)年度…7棟建設
構造	鉄筋コンクリート造5階建て
増築等	E V増築工事(11・14号棟のみ) 11号棟-1999年・14号棟-2001年 1室増築工事を計5棟で実施 1986, 87, 89, 90年 2戸1改善工事を計5棟で実施 1985, 88, 89, 90年
敷地	約4.5ヘクタール
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）
地域・地区	15m第1種高度地区 宅地造成工事規制区域 敷地の一部が都市計画道路予定地にかかっている。
備考	敷地が府道中山向日線を隔てて2カ所に分散 敷地南側が向日神社風致地区に接しており、風致に配慮する必要あり

## 2 入居者概要

## (1) 入居世帯数 406世帯(入居率82.0%)

(世帯)

入居世帯数	令和3年1月1日現在	
	406	構成割合
単身世帯	185	45.6%
2人世帯	154	37.9%
3人世帯	45	11.1%
4人世帯	17	4.2%
5人以上世帯	5	1.2%
高齢者(65歳以上)がいる世帯	286	70.4%
高齢者のみ世帯	205	50.5%
単身高齢者世帯	134	33.0%
子育て世帯(18歳未満がいる世帯)	28	6.9%
一人親世帯	16	3.9%
平均世帯人数	1.78	

## (2) 入居者数 723人

(人)

入居者数	令和3年1月1日現在	
	723	構成割合
0-14歳	37	5.1%
15-65歳未満	308	42.6%
65歳以上 (うち75歳以上)	378 (255)	52.3% (35.3)
平均年齢	59.9歳	



