

仕 様 書

1 業務名

愛知県営萩山台住宅始め2住宅民間活力導入可能性調査業務

2 委託期間

契約締結の翌日から令和7年2月28日まで

3 業務内容

3-1 目的

本業務は、県営住宅を更新するにあたり、PFI手法の導入可能性を検討するために必要となる調査を行い、PFI手法の導入による事業実施の可能性について総合評価を行うものとする。なお、検討にあたり、事業方式はBT方式とし、県営住宅の維持管理は含まないこととする。

3-2 調査対象住宅

- (1) 萩山台住宅（瀬戸市萩山台四丁目地内）の一部 余剰地なし
- (2) 東高森台住宅（春日井市高森台七丁目地内）の一部 余剰地あり

3-3 調査項目

- (1) 先行事例の整理
- (2) 土地の履歴調査
- (3) 事業スキームの検討

別途策定済である建替に係る基本計画に示された、団地全体の現況調査及び土地利用計画案等を踏まえ、必要な現況調査を実施し、PFI手法による県営住宅整備に係る事業の進め方、県と民間事業者の業務・リスク分担等について検討する。

検討区分については、以下に示すケースごとに調査するものとする。

萩山台住宅 ①1棟建設・1棟除却の場合 ②2棟建設・2棟除却の場合 ③3棟建設・5棟除却の場合

東高森台住宅 ①1棟建設・2棟除却の場合 ②2棟建設・4棟除却の場合 ③2棟建設・7棟除却の場合

- (4) 県営住宅整備に係る市場調査の実施

(3)で検討した事業スキームのうち県営住宅整備について、事業への参加意向、事業に必要な期間、事業費等のヒアリングを行い、各住宅6社（令和6年度及び令和7年度の愛知県建設局、都市・交通局及び建築局の入札参加資格者名簿に登録されている企業のうち、建築工事業の総合点数が1,230点以上の事業者とし、そのうち3社は過去10年間で愛知県営住宅の建築工事の受注実績のある事業者）以上から有効な回答を収集する。

- (5) 余剰地に係る市場調査の実施

(3)で検討した事業スキームのうち余剰地について、対象となる県営住宅周辺の住宅、商業施設及び社会福祉施設等の生活をする上で必要な施設等の立地状況等を調査し、必要な用途を検討する。必要と考えられる用途を主業務とする複数の民間事業者へヒアリングを実施し、本事業への参加意向、事業期間、余剰地の土地取得条件等について調査を行う。

(6) 事業手法評価 (VFM 評価含む)

従来手法と PFI 手法の LCC を比較検討し、PFI 手法導入の場合の VFM の算出を行うとともに、本事業における PFI 手法の導入による事業実施の可能性について総合評価を行い、評価表を作成する。

3-4 調査にあたっての注意事項

3-3 (3) については、検討内容等を取りまとめ、本年 12 月中を目途に中間報告すること。
また、3-3 (4) の回答については、本年 11 月中を目途に取りまとめて報告すること。

4 提出物

- (1) 報告書 3 部
- (2) 関連資料 3 部
- (3) 打合せ記録簿 3 部
- (4) 報告書等の電子データを記録した CD-R 一式
提出する電子データの保存形式については、発注者の指示による。図面データについては、CAD データ (sfc 形式及び jww 形式) 及び PDF ファイルで提出すること。

5 提出物の納入場所

愛知県建築局公共建築部公営住宅課 (愛知県本庁舎 2 階西側)

6 提出物の使用について

提出された報告書や電子データについては、3-2 に挙げた住宅の整備を進めることとなった場合等、公共事業の円滑な執行を目的に、今後の業務の受託業者等に貸与し、添付図面等に使用することがある。

7 その他

- (1) 受託者は、本業務を遂行するにあたり、関係法令及び当仕様書を遵守するとともに、県の意図及び目的、現に居住者がいる県営住宅としての特性を十分に理解した上で、経済性・安全性等の諸条件を満足し、正確丁寧に行うこと。
- (2) 受託者は、本業務の遂行上知り得た事項について、第三者に漏らしてはならない。また、コンサルタントの中立性を厳守しなければならない。
- (3) 県は、受託者が本業務を行うにあたり必要となる資料について、可能な範囲で提供するものとする。受託者は、提供を受けた資料について、適切に管理・保管をすること。
- (4) 受託者は、業務委託期間中は業務内容全般を常に把握している専任の担当者を置き、県との連絡調整を密に行うこと。また、県から業務の進捗状況について報告を求められたときは、速やかに報告しなければならない。
- (5) 受託者は、業務に際しては、常に公営住宅の建替に関する他自治体等の動向の把握に努めること。
- (6) 仕様書の解釈に疑義が生じた場合及び仕様書に定めのない事項が生じた場合は、受託者は速やかに県へ報告することとし、県と受託者との協議の上処理する。また、本仕様書を変更する必要が生じた場合は、県と受託者との協議し、双方が合意した場合に、これを変更するものと

する。

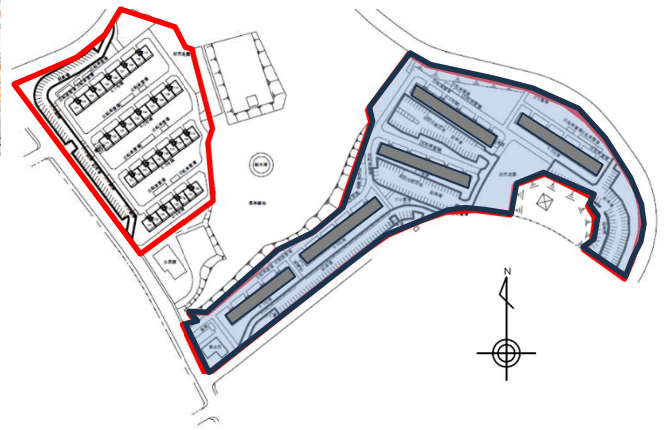
- (7) 受託者は、県営住宅敷地に入る場合は、愛知県建築局公共建築部公営住宅課計画・指導G（電話 052-954-6573）に事前に連絡を行うこと。

県営萩山台住宅（瀬戸市萩山台四丁目地内）

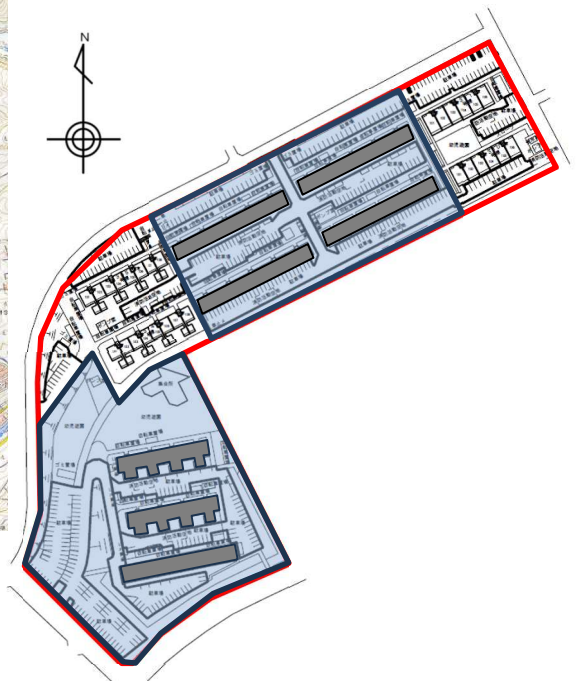


凡例	
住宅	
導入可能性調査区域	
既存住棟	

既存住宅（取壊）：最大 240 戸
 建替住宅（建設）：最大 188 戸
 想定活用用地：なし



県営東高森台住宅（春日井市高森台七丁目地内）



既存住宅（取壊）：最大 330 戸
 建替住宅（建設）：最大 190 戸
 想定活用用地：あり