

武岡住宅（第三）PFI導入可能性調査業務委託仕様書

1. 業務名 武岡住宅（第三）PFI導入可能性調査業務委託

2. 履行期限 契約締結の日から令和8年1月30日（金）まで

3. 住宅の概要

住 宅 名	武岡住宅（第三）
所 在 地	鹿児島市武岡五丁目33番ほか
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60/200
住宅敷地面積	約5.6万㎡
既存住戸数	900戸（33棟）
建替戸数	580戸程度
用途廃止戸数	320戸程度

4. 業務目的

「第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画」において「建替」に位置づけられた武岡住宅（第三）について、R6年度に実施した建替基本計画を基に、様々な民間活力の活用手法を検討し、PFI手法の導入可能性調査を行うものである。

本業務により、民間資金等を活用した建替手法を検討することで、余剰地の売却等による事業コストの削減を図りながら、住宅困窮者の住まいを確保するとともに、民間活力による団地の活性化につなげることを目的とする。

5. 業務内容

(1) 民間活力の活用手法等の検討

- ① 建替基本計画の検討結果を踏まえ、事業実施に必要な業務内容を整理
- ② ①で整理した内容において考えられる民間活力の活用手法を抽出し、その一般的な特徴、メリットデメリット、国庫補助の活用要件等について検討し、本件業務への適用可能性を整理

(2) 事業スキーム（案）の検討

- ① PFI手法により本件事業を実施する場合の法制度上の課題、事業期間、施設所有、支払方式、業務範囲等の検討を行い、本件事業全体の事業スキーム（案）を検討
- ② 余剰地の価値把握の精査を行うとともに、売却等を含む有効活用方策の検討及び提案

(3) 事業スキーム（案）の定性的評価及び絞り込み

- ① 定性的評価の検討、分析
 - ・市の財政負担額の平準化効果、入居者の利便性等サービス水準の向上、地元建設業者等の参画容易性、余剰地活用による団地活性化等の視点から検討、分析を行うこと
- ② 事業スキーム（案）の総合評価
 - ・①の定性的評価に基づき事業スキーム（案）の絞り込みを行うこと

(4) 事業スキーム（案）の定量的評価及び評価結果のまとめ

- ① 定量的評価の検討、分析

- ・市が従来方式により直接建設する場合の事業期間全体の公共財政負担金額については、実績データ等に基づき算出し、現在価値に換算するとともに、新規事業採択時評価を行うための費用対効果（B／C）を算出すること
- ・P F I手法により本件事業を実施した場合の事業期間全体の公共財政負担金額を算定し、従来方式との差異算定を行うことにより、V F Mを算定すること
- ・V F Mの算定にあたっては、積算条件や各数値の根拠を明確化し、市が判断しやすい合理的な資料構成とすること

② 事業スキーム（案）の評価結果のまとめ

- ・(3)及び①の評価を総括し、事業スキーム（案）についての評価結果をまとめること

(5) 各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討

① 各種リスクの抽出

- ・各種リスク抽出を実施し、分担表を作成

② 適切な官民負担の検討

- ・官民どちらが担う方が望ましいか検討し、官民分担を検討すること

(6) 民間事業者等の意向調査・個別ヒアリングの実施

① アンケート等による参加意欲等に関する調査

- ・類似事業への参加実績を有する民間事業者等に、アンケート調査やヒアリングを実施し、事業スキーム(案)に対する意見、参加意向等について把握するとともに、新たな事業要素の可能性、課題を整理し、フィードバックを行い、実現性の高い事業スキーム(案)を複数案構築すること
- ・社会福祉施設(高齢者・子育て含む)、医療施設、生活利便施設等の導入可能性を検討すること

② 地元建設業者等の参画に向けた検討

- ・地元建設業者等の本件事業の参画に向けた課題等を整理し、対応策を検討

(7) とりまとめ

- ① これまでの検討結果を踏まえ、概算事業費、事業スケジュール、事業実施上の課題等を整理し、とりまとめを行うこと
- ② 他自治体での先行事例を基に、要求水準書（試案）及び実施方針（試案）を作成すること

6. 成果品

- (1) 導入可能性調査報告書（本編・資料編、A 4判製本 5部、同概要版10部）
- (2) 本業務委託で作成した資料（印刷1部、電子データ）
- (3) 打合せ等議事録

7. その他

(1) 業務実施計画書

受注者は、契約後速やかに業務実施計画書を提出し、市の承諾を得ること

(2) 業務担当者名簿等

受注者は、本業務の目的を達成するため、業務に精通した担当者を定め、担当者名簿及び経歴書を提出し、市の承諾を得ること

(3) 打合せ等

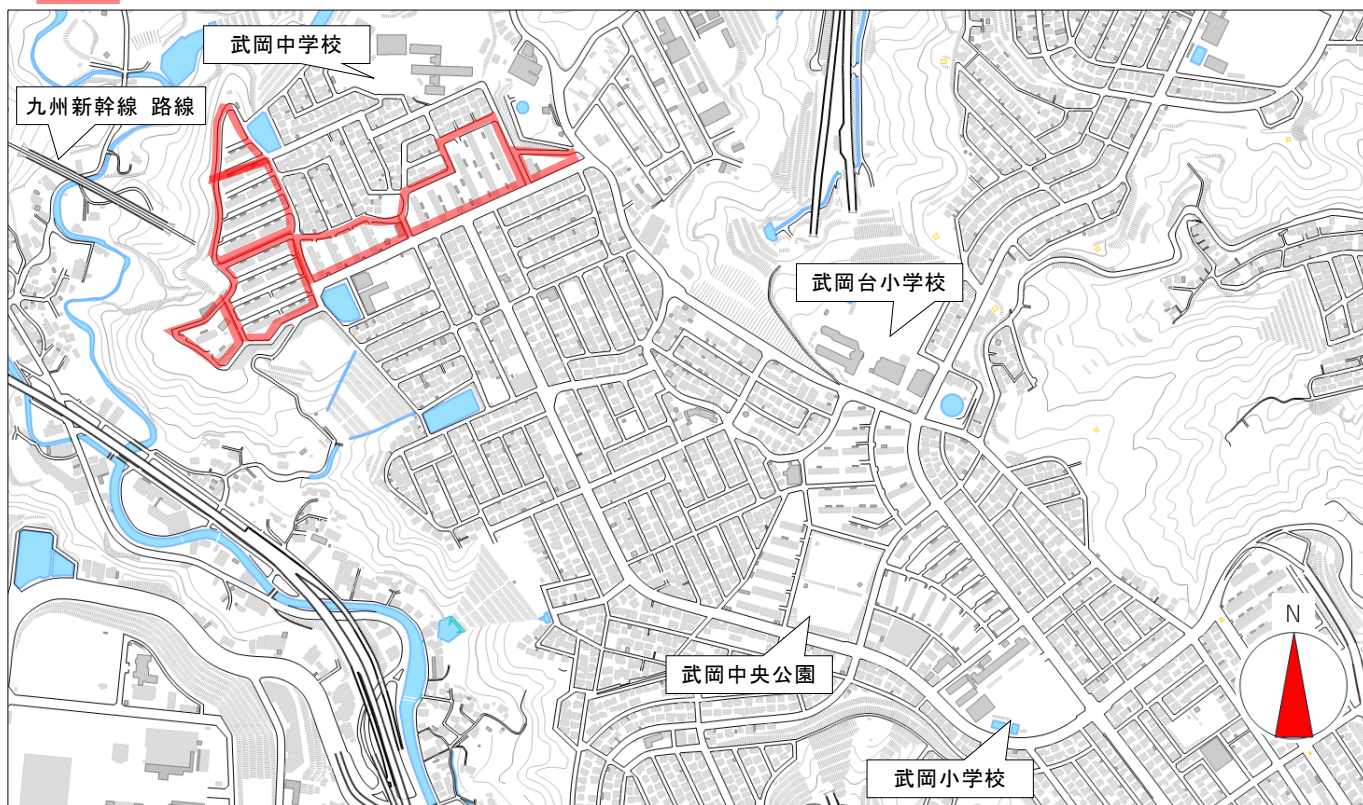
受注者は業務に関する打合せ等について議事録を作成し、随時、市に提出すること

(4) 参考資料

武岡住宅（第三）建替基本計画（R 7. 3作成）※参加表明書提出者へ配布

武岡住宅（第三）位置図

: 武岡住宅（第三）



（参考）「第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画」における武岡住宅（第三）の管理方針

※計画策定時点（令和6年3月）での想定であり、本業務委託で再度検討する

