

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務委託 公募型プロポーザル仕様書

1 業務名

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務委託（以下「本業務」という。）

2 業務の目的

奄美市（以下「本市」という。）は、赤木名地区市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）に向けた基本計画（以下「基本計画」という。）を策定しており、これまでサウンディング調査等により、民間事業者による資金調達やノウハウを活かしたPFI事業による実施の可能性の検討を行ってきた。

本業務については、これまで市で行ってきた調査や検討結果をもとに最適な事業手法、官民役割分担、リスク分担、事業者選定手続、契約条件、要求水準等について、専門的知見を活かした総合的なアドバイスをを行うものである。

3 業務委託期間

委託契約締結日から令和9年3月31日まで

4 業務内容

受託者は、本業務の目的を達成するため、次に掲げる業務を実施する。

(1) 前提条件及び事業条件の整理

基本計画や本市が保有する関係資料、調査結果などを参考に事業実施に当たり確認が必要となる課題や庁内調整事項、追加調査の必要性、整理すべき条件等を抽出する。

(2) 事業スキームの検討

これまでのサウンディング調査を踏まえ、事業スキーム（事業手法、事業範囲、事業期間、リスク分担表）の整理・検討を行う。

(3) サウンディング調査

令和5年度に本市が実施した「奄美市赤木名地区市営住宅集約化建替事業」に関するサウンディング型市場調査結果等（<https://www.city.amami.lg.jp/pjsenryaku/ppp/akakina.html>）を踏まえ、必要に応じて本事業への参画が期待される民間事業者に対して聞き取りを行い、事業採算性、事業スケジュール、参画意向、事業条件、リスク認識、要求水準、応募しやすい公募条件等を把握する。調査を実施する場合は、実施要領、説明資料、質問項目、事業者への案内文等を作成するとともに、ヒアリング結果を整理し、事業スキーム、募集条件及び要求水準へ反映する。

(4) VFMの算定

本事業を従来方式で実施する場合とPFI事業（BT方式）で実施する場合を比較し、VFMを算定する。併せて、本市の財政負担、ライフサイクルコスト、維持管理費、事業期間中の支払条件、民間事業者の事業採算性、競争性確保の可能性等を整理し、最適な事業方式の妥当性を検討する。

(5) リスク分担案の整理

官民役割分担を踏まえリスク分担案を作成する。

リスク分担案の作成に当たっては、民間事業者に過度な負担を求めることで参画意欲を低下させないように留意しつつ、本市と民間事業者が負うべきリスクを明確に区分する。

(6) 要求水準書の作成支援

解体、基本設計、実施設計、施工、周辺環境への配慮等に関する要求水準書案を作成する。作成に当たっては、性能発注の考え方を踏まえ、民間事業者の創意工夫を活かしつつ、本市が必要とする水準、遵守すべき条件、成果確認の方法等を明確に示すものとする。

要求水準書案には、社会資本整備交付金総合交付金を活用した公営住宅整備として確保すべき整備基準や基本性能、耐久性、安全性、バリアフリー、防災、維持管理の容易性、地域環境との調和等について、必要な項目を整理して記載する。

(7) 合意形成に向けた資料作成

上記(1)～(6)の整理した内容を基に、本事業実施に向けた対外的な説明に必要となる資料を作成する。

(8) 事業者選定実施支援

本事業を実施する民間事業者募集について、参加資格要件、提案を求める事項、審査体制、審査手順、選定スケジュール等を整理する。PFI事業の実績の少ない地元事業者にとっても分かりやすく、競争性を確保できるよう留意する。また、参加資格要件については、解体、設計、施工に必要な実績及び体制を踏まえ、過度な制限により競争性を損なうことのないよう留意して整理する。

ア 募集要項の作成

本事業の事業概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領等を整理した上で、募集要項を作成する。

イ 募集書類への質問に対する回答支援

公募開始時に公表した資料に関し、民間事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答書案を作成する。また、必要に応じて募集書類の修正を行う。

ウ 審査基準の作成

民間事業者を選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点、配点、審査方法等を検討し、審査基準を作成する。

エ 事業契約書（案）の作成

実施方針及び実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、事業者の履行业務内容、契約の終了及び債務不履行並びに不可抗力発生時及び法令改正の際の取扱い等を検討し、事業契約書（案）を作成する。

(9) 契約締結に向けた支援

優先交渉権者又は選定事業者との協議に際し、契約条件、要求水準、リスク分担、事業スケジュール等の調整を行う。また、法的解釈に齟齬が生じないように、必要に応じて弁護士等の専門的知見を踏まえたうえで契約締結支援を行う。

(10) 業務全体の進行管理

受託者は、本業務の全体工程を管理し、各検討項目、庁内協議、民間事業者との対話、資料作成及び事業者選定手続が円滑に進むよう支援する。進捗状況、課題、対応方針等については、適宜本市に報告し、必要な助言を行う。

5 業務スケジュール

時期	主な内容
令和8年9月中旬	業務委託の契約締結、関係資料の収集・確認
令和8年9月中旬～10月	前提条件及び事業条件の整理、課題の抽出
令和8年10月下旬～11月	PFI事業導入に係る事業スキームの比較検討、市場調査・サウンディング調査、VFM等の検討
令和8年11月中旬～12月上旬	事業者選定方式、募集条件、要求水準の基本方針の整理
令和8年12月上旬～12月中旬	募集要項案、要求水準書案、審査基準案、様式集、契約書案等の作成
令和8年12月下旬～令和9年1月	本事業に係る公募型プロポーザルの公表支援、質問受付・回答案の作成支援
令和9年2月	提案書受付、審査資料作成、選定委員会運営支援
令和9年3月	優先交渉権者との協議、契約条件・要求水準等の調整支援、成果品の取りまとめ、業務完了

※上記スケジュールは現時点の想定であり、庁内協議、関係機関との調整、サウンディング調査の結果等により、本市と受託者が協議の上、必要に応じて見直すものとする。

6 打合せ協議等

本業務の履行に係る打合せ協議は、契約締結日から成果品の提出までに、月1回程度実施するほか、必要に応じて随時実施する。オンラインによる打合せ協議も可能とする。

打合せ協議の結果は、受託者が記録及び整理の上、当該打合せ協議後、速やかに本市へ提出するものとする。

7 業務成果品の提出

受託者は、本業務を完了したときは、令和9年3月31日までに、次の成果品を提出するものとする。成果品の所有権、著作権等の一切の権利は本市に帰属し、本市の承諾なく使用又は公表してはならない。

成果品は、庁内協議、議会説明、事業者公募及び契約協議に活用できるよう、比較検討の過程、判断材料及び今後の課題が分かる形で根拠資料を付けて整理するものとする。

- (1) 業務委託報告書（A4判・縦型・横書き・左綴じ） 1部
- (2) 電子データ 1式※データファイル提出方法については、受託者との協議による。
- (3) 要求水準書案、募集要項案、審査基準案、様式集、契約書案、基本協定書案 各1式
- (4) リスク分担表案、VFM等検討資料、サウンディング調査結果 各1式
- (5) 打合せ記録簿 1式
- (6) その他本市が指示する資料 1式

成果品に受託者の責めに帰すべき瑕疵がある場合は、受託者の責任において必要な補正を行うものとする。

8 その他

- (1) 本業務の実施に当たっては、関係法令等を遵守すること。
- (2) 業務内容の詳細は、企画提案の内容を基本とし、本市と受託者が協議して決定すること。
- (3) 受託者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。
- (4) 受託者は、本業務の全部又は主要部分を第三者に再委託してはならない。ただし、本市が必要と認めた場合は、この限りでない。
- (5) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項は、本市と受託者が協議して決定すること。