

別添

「県営住宅上栗島団地建替及び管理運営事業に関する基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務」 委託業務仕様書

1 業務名

県営住宅上栗島団地建替及び管理運営事業に関する基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務

2 業務の目的

老朽化が進んでいる上栗島団地（４棟４８戸）、富益団地（２２棟８８戸）の計２６棟１３６戸について、PFI手法を活用して建て替えることを検討しており、その整備、管理運営業務及び余剰地活用に関する基本計画を策定するとともに民間活力の導入を検討する。団地の詳細は別添資料「県営住宅上栗島団地建替及び管理運営事業に係る既存施設の状況」とおり。

3 業務の内容

（１）基本計画策定業務

ア 整備及び管理運営事業の前提条件の整理

- （ア）上位関連計画、法規制条件、補助制度の整理
- （イ）建設予定地の現況、敷地条件、周辺地域の立地条件等の整理
- （ウ）対象団地の入居者状況等のデータ整理
- （エ）県営住宅及び県内市町村営住宅の現状整理
- （オ）全国の公営住宅の現状整理
- （カ）現在の管理代行制度による管理運営の現状整理
- （キ）PPP手法導入（余剰地活用事例含む）の類似参考事例の整理・分析

イ 整備及び管理運営計画の検討

（ア）施設整備の方針

- a ア及び県営住宅長寿命化計画等の将来的な県営住宅の需要予測を踏まえた上での全体整備戸数（建替戸数）の設定
- b 現入居者や将来世帯構成変化を見据えた型別供給方針の設定
- c 団地としての必要駐車場台数の設定
- d 施設整備に係る事業者へのアンケート調査及びヒアリング

（イ）管理運営の方針

- a 管理範囲（上栗島団地のみ、県西部地区等）、業務範囲（設備管理のみ、入居申込受付業務含む等）の設定
- b 管理運営に係る事業者へのアンケート及びヒアリング
- c パターン別運営・維持管理費概算額の算出及び比較検討（維持管理を住宅供給公社、民間事業者等が実施した場合をそれぞれ算出し比較）

（ウ）余剰地の利活用の方針

- a 余剰地の利活用にかかる検討（売却、定期借地による民間収益事業の実施）
- b 余剰地利活用にかかる事業者へのアンケート及びヒアリング（参加意向、参画条件等の調査）及び検証

（エ）事業スケジュールに関する検討・整理

（オ）基本計画の取りまとめ

上記の内容を元に以下の内容についてとりまとめを行う

- a 計画条件まとめ
- b 土地利用及び配置計画
- c 住戸・住棟計画
- d 入居者移転計画・工区計画

- e 管理運営手法
- f 余剰地利活用方法
- g 概算事業費・スケジュールの検討

(2) P P P手法導入可能性調査

ア P P P手法に関する検討

(ア) 事業方式、事業形態、事業期間の検討

(イ) 管理範囲、業務範囲の検討（県営住宅の解体撤去、設計、建設、工事監理、管理運営、入居者移転支援、余剰地利活用業務等に分けて整理）

(ウ) リスク分担の検討

イ 民間事業者の参入可能性調査

(ア) 整備計画及び想定手法等の整理

(イ) 事業化に向けた条件・課題の抽出

(ウ) 参画意向の把握（建設会社、維持管理会社、不動産会社、ディベロッパー、社会福祉法人等）

ウ P P P手法導入可能性の評価

(ア) 民間事業者サウンディング結果の精査

(イ) 従来手法とP P P手法との定量比較評価（V F M評価）

(ウ) 定性的評価（関係者の意見・制度上の得失等）

(エ) 余剰地を活用した事業に係る評価

(オ) 諸条件を勘案した整備・管理運営手法及び余剰地の利活用方法の総合評価

エ P P P手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理

(3) その他公営住宅整備及び管理運営へのP P P手法導入検討にあたっての助言、参考事例紹介など

4 中間報告

令和4年1月11日(火)までに中間報告として、本件業務の調査検討状況で可能な範囲内で取りまとめる。

5 業務期間

契約締結日から令和4年6月30日まで

6 成果品

成果品は以下のとおりとする。

- (1) 基本計画（案） 10部（納入期限：令和4年6月30日）
- (2) 最終報告書（A4版） 10部（納入期限：令和4年6月30日）
- (3) 中間報告書（A4版） 10部（納入期限：令和4年1月11日）
- (4) その他関連図面等

上記成果品については、編集可能な電子データも電子媒体（CD-R又はDVD-R）に格納の上、提出すること。なお、「報告書」にはV F M計算に使用したファイル等、県が指定する報告書作成にあたって作成した書類を含み、業務実施期間中においても、委託者が数値の妥当性を検証できるよう、計算式を残した状態で、委託者の指示があった都度ファイルを提供すること。

7 納入場所

鳥取県総務部行財政改革局資産活用推進課（鳥取市東町一丁目220番地）

8 その他

(1) 権利義務の譲渡等の禁止

受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ発注者の承認を得た場合は、この限りではない。

(2) 資料提供

受注者は、本件業務に係る契約が満了し、若しくは解除されたとき、又は資料等が本件業務遂行上不要となった場合、遅滞なく資料等を発注者に返還し、又は発注者の指示に従った処置を行うものとする。

(3) 追完請求権

ア 発注者は、成果物の引渡しを受けた後において、当該成果物が本契約書及び仕様書で定める内容に適合しないものであるときは、受注者に対して相当の期間を定めて発注者の指示した方法により成果物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

イ 前項の規定により発注者が相当の期間を定めて履行の追完を請求し、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は受注者に対して代金の減額を請求することができる。

ウ 前2項の規定は、発注者が受注者に対して行う損害賠償の請求及び契約の解除を妨げるものではない。

(4) 特許権等の使用

受注者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料、履行方法等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者がその材料、履行方法を指定した場合において、仕様書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者がその使用に関して要した費用を負担するものとする。

(5) 損害賠償

受注者は、その責めに帰する理由により、本件業務の実施に関し発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(6) 守秘事項等

ア 本件業務における成果物（中間成果物を含む。）については、当該業務においてのみ使用することとし、これらを蓄積したり、他の目的に使用してはならない。

イ 本件業務の履行に当たって、知り得た秘密を漏らしてはならない。

(7) 個人情報の保護

受注者は、本件業務を遂行するための個人情報の取扱いについては、別記「個人情報取扱業務委託契約特記事項」（以下「特記事項」という。）を遵守しなければならない。

受注者は、（8）の規定により本件業務の全部又は一部を第三者に再委託し、又は請け負わせる場合は、当該受託者等に対して、特記事項を遵守させなければならない。

(8) 再委託の禁止

ア 受注者は、発注者の承認を受けずに、再委託をしてはならない。

イ 発注者は、次のいずれかに該当する場合は、前項の承認をしないものとする。ただし、特段の理由がある場合はこの限りでない。

（ア）再委託の契約金額が業務委託料の額の50パーセントを超える場合

（イ）再委託する業務に業務の中核となる部分が含まれている場合

(9) 調査等

発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対して本件業務の処理状況等について調査し、又は報告を求めることができる。この場合において、受注者は、これに従わなければならない。

(10) 完了報告及び検査

発注者は、本件業務を完了したときは、完了の日から10日以内に完了報告書を発注者に提出し、発注者の検査を受けるものとする。

(11) 仕様書遵守に要する経費

本仕様書を遵守するために要する経費は、全て受注者の負担とする。

(12) 専属的合意管轄裁判所

本件業務に係る訴訟の提起又は調停（発注者と受注者との協議の上選任される調停人が行うものを除く。）の申立てについては、鳥取県鳥取市を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(13) その他

この仕様書に定めのない事項又はこの仕様書について疑義の生じた事項については、発注者と受注者とが協議して定めるものとする。

別記

個人情報取扱業務委託契約特記事項

(個人情報の取扱い)

第1 受注者は、この契約に係る業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう努めなければならない。

(秘密の保持)

第2 受注者は、この契約に係る業務を処理するために知り得た個人情報の内容を、他に漏らしてはならない。

2 受注者は、この契約に係る業務を処理するための個人情報の取扱いを伴う業務に従事している者又は従事していた者が、当該契約に係る業務を処理するために知り得た個人情報の内容を、他に漏らさないようにしなければならない。

3 前2項の規定は、この事業に係る契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

(目的外収集・利用の禁止)

第3 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、個人情報を収集し、又は利用するときは、本件業務の目的の範囲内で行う。

(第三者への提供制限)

第4 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、発注者から提供された個人情報が記録された資料等を、発注者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複製、複写の禁止)

第5 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、発注者から提供された個人情報が記録された資料等を、発注者の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(個人情報の適正管理)

第6 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、発注者から提供された個人情報が記録された資料等を毀損し、又は滅失することのないよう、当該個人情報の適正な管理に努めなければならない。

(提供資料等の返還等)

第7 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、発注者から提供された個人情報が記録された資料等を、業務完了後、直ちに発注者に返還する。ただし、発注者が別に指示したときは、当該方法による。

(事故報告義務)

第8 受注者は、この契約に係る業務を処理するため、発注者から提供された個人情報が記録された資料等の内容を漏えいし、毀損し、又は滅失した場合、直ちに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第9 発注者は、受注者が個人情報取扱業務委託契約特記事項の内容に反していると認めたときは、契約の解除又は損害賠償の請求をすることができる。