

長野市営住宅犀南団地建替基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査業務委託仕様書

第一章 総則

第1 業務名

長野市営住宅犀南団地建替基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査業務委託

第2 適用範囲

本仕様書は、発注者である長野市が受注者へ委託する「長野市営住宅犀南団地建替基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査業務」（以下、「本業務」という。）に適用する。

第3 業務の目的

昭和43年～48年にかけて建設された市営住宅犀南団地（以下、「犀南団地」という。）は、「公営住宅等ストック総合活用計画」にて今後も維持していく団地と評価しているものの、築後50年以上が経過しており、老朽化の課題に加え、浴槽が無いなど、現在の生活様式にあっていないことや耐用年限を超過しているため、建替えを計画している。

建替えにあたり建設、解体など複合的な事業となることから、より効率的、より効果的な事業とするため、市ではPPP/PFI事業をはじめとする様々な民間との連携手法を検討している。

本業務は、市営住宅建替の基本計画の策定支援を行うとともに、民間活力の導入可能性調査を行うものである。

第4 業務委託期間

契約締結日から令和9年3月19日（金）までとする。

第5 提出書類

受注者は、本業務の着手に先立ち、下記の書類を速やかに長野市に提出し、承認を得るものとする。

- ① 業務着手届（様式1）
- ② 業務計画書（様式2）
- ③ 業務工程計画（様式3）
- ④ 作業主任者通知書（様式4-1）
- ⑤ 照査技術者届出書（様式4-2）及び担当技術者届出書（様式4-3）
（提出書類④と⑤については、経歴書及び資格証明書写しを添付すること）
- ⑥ その他、長野市が必要と認める書類

第6 打合せ、協議、業務遂行

- （1） 受注者は、発注者から本業務の進捗について報告を要求された時は、速やかに報告しなければならない。
- （2） 受注者は、打合せ・協議及び説明会等の都度、速やかにその内容に対する議事録を作成し、発注者の確認を受けるものとする。
- （3） 受注者は、本業務を遂行するにあたり、長野市におけるこれまでの検討経過を踏まえ、本業務全般について、誠意あるパートナーシップをもって信義に従い誠実に支援を行うこと。
- （4） 受注者は本業務の実施にあたり、関係法規、関係条例及び国のガイドライン等を遵守すると

もに、経済性・社会性等の諸条件を満足し、正確かつ丁寧にこれを行うこと。

- (5) 受注者は、本業務の遂行上、知り得た事項および秘密を第三者に漏らしてはならない。また、コンサルタントとして中立性を確保しなければならない。
- (6) 受注者は、本業務の遂行上、関係する官公庁との協議を必要とするとき、又は協議を求められた場合は誠意を持ってこれにあたり、この内容を遅滞なく発注者に報告しなければならない。
- (7) 本業務中に生じた事故等や第三者に与えた損害については、受注者の責任において解決するとともに、その顛末を迅速に発注者に報告するものとする。

第7 検査

受注者は、本業務完了後、業務完了届を提出し、発注者の検査を受けるものとする。本業務は、発注者の検査完了合格をもって完了するが、納品後、成果品に記入漏れ、不備または、誤りが発見された場合、受注者が責任をもって速やかに訂正するものとする。

第8 資料の貸与

- (1) 受注者は、本業務に必要と認められる資料を発注者から借用できるものとし、発注者から資料を借用した際には、借用書を提出するものとする。貸与された資料等について転写を必要とする場合は、その目的及び部数を必ず文書で発注者に報告し、承諾を受けるものとする。
- (2) 本業務において発注者から貸与された資料について、受注者はその重要性を認識し、破損、紛失、盗難等事故のないようにするものとする。また、本業務の目的以外に一切これを使用してはならないものとする。
- (3) 貸与されたすべての資料は、業務終了後、速やかには発注者に返却するものとする。また、転写等（デジタル化されたものを含む）により生じた複製品についても同様とする。

第9 成果品

- (1) 提出すべき成果品及びその部数は次のとおりとする。
 - ① 民間活力の導入可能性調査報告書 : A4版印刷製本 20部
 - ② 建替基本計画書 : A4版印刷製本 20部
 - ③ 本業務において作成した打合せ記録一式等
 - ④ 上記デジタルデータ : CD-R等1部
(図面データはjww形式のCADデータ及びPDF形式とする)
(その他のデータについては、Word形式、Excel形式等とする)
- (2) 本業務の成果品の著作権等
 - ① 計画策定のために作成したイラスト等は、全て発注者に納品し、発注者において自由に利用できるものとする。受注者は、発注者及び関係団体が成果品を使用するに当たり、著作者人格権に基づく権利を行使しないものとする。
 - ② 本業務の実施による成果物は、著作権・肖像権上の権利関係の処理を済ませた上で納品するものとする。
 - ③ 第三者が権利を有している著作物を使用する場合は、受注者の負担で著作権処理を行うものとする。
 - ④ 著作権、肖像権に関する紛争が生じた場合は、受注者の責任において対応するものとし、発注

者はその責任を負わない。

第10 その他留意事項

- (1) 本仕様書に定めなき事項、業務中に発生した問題点、議事が生じた場合は、発注者・受注者協議の上決定し、打合せ議事録に記載するものとする。
- (2) 一括再委託は禁止とする。一部再委託についても原則、禁止とするが、受注者から書面での事前相談の上、発注者が適切と判断できれば、一部再委託をできるものとする。
書面には、再委託の理由、再委託先、再委託業務の範囲を明記すること。
- (3) 本業務の遂行に伴う費用は、本仕様書に明記がないものであっても、原則、受注者の負担とする。
- (4) 本業務に係る個人情報 は適切に扱うこと。
また、本業務により取得した個人情報は、成果品納入後、ただちに適正な方法により廃棄・消去すること。
- (5) 成果物（業務履行過程において得られた記録を含む。）を第三者に閲覧させ、複写又は譲渡してはならない。ただし、発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。
- (6) 長野市公契約等基本条例に関する事項
 - ア 長野市公契約等基本条例の内容について、労働者等へ周知するとともに、事務所（作業所）等へポスターを掲示すること。
 - イ 業務の一部を再委託事業者等に履行させるときは、長野市公契約等基本条例の内容について説明し、各々の対等な立場における合意に基づいて適正に契約を締結すること。
 - ウ 長野市公契約等労働環境報告書1部及び業務体制図（「長野市公契約等基本条例の手引」に例示するもの）2部を契約後速やかに所管課へ提出すること。この場合、業務の一部を再委託事業者等に履行させるときは、再委託事業者等の労働環境報告書を取りまとめて提出すること。

第二章 業務内容

第1 基本計画

(1) 基本条件の整理

検討の前提となる条件（現況把握、法的規制の確認、課題整理、建築諸条件等）の整理を行う。長野市から情報提供を受け、入居者の状況、建替予定戸数、近隣住民の意向等についても整理すること。

(2) 解体事業の検討

対象：犀南団地 北ブロック B02 棟～B41 棟、C86 棟～C94 棟

南ブロック A01 棟、B42 棟～B54 棟、C55 棟～C99 棟、CAA棟

- ① 施工方法・搬入経路の検討
- ② 想定解体費用の算出
- ③ その他解体工事を行う上で必要な事項

なお、モデルプラン次第では、既存団地内通路（長野市道）の廃止、道路の新設やインフラ設備敷設の検討等が必要となるため、必要に応じて関係各所との協議を行うものとする。

上記検討結果により必要となった費用や事業期間も検討に含める。

(3) モデルプランの作成

基本条件の整理結果を踏まえ、民間活力を導入する事業として成立するモデルプランを作成する。検討する内容は、以下のとおりとする。

- ① ゾーニング計画
- ② 配置計画
- ③ 平面計画
- ④ 仮設計画
- ⑤ その他必要な計画
 - 建替後の住棟が複数となるモデルプランの際は、各々の住棟で建築基準法の接道要件を満たす計画とすること。
 - 必要に応じて、工区を分けての計画も可とする。
 - 北ブロックの都市公園については、北ブロック内であれば移設を可とする。

ただし、現状面積の維持と遊具等の公園施設を確保すること。

なお、モデルプランの作成は北ブロックの敷地内での検討とし、必要な事項を満足することは元より、可能な限り近隣住民の意向に沿ったものとする。また、モデルプランの作成過程において、近隣住民への説明会を開催（3回程度の開催を想定）し、近隣住民から一定の理解を得る必要がある。

ただし、そのプランが民間活力を導入する事業として事業者の多様な発想を拘束するものではない。

(4) 事業スケジュールの検討

モデルプラン及び解体事業の検討を基に、適切な事業スケジュールを検討すること。

(5) 概算事業費算出

モデルプラン及び解体事業の検討を基に概算事業費の算出を行うこと。

第2 導入可能性調査

(1) 事業スキームの検討

基本条件の整理に基づき、従来手法による整備のほか、導入が可能と考えられる事業スキームについて整理し、最適な事業スキームの検討を行う（複数の事業スキームを検討すること）。

(2) 事業範囲の検討

民間活力を導入する事業手法を用いる場合の建替事業の事業範囲（設計・建設・入居者移転・解体等）について整理を行い、適切な事業範囲について検討する。なお、検討に際しては、施設における民間活力の導入が可能な範囲について、過去の事例、法制度上の問題、適切なリスク管理、包括発注への適用、事業の継続性、民間事業者の採算性、公共性の担保、民間事業者による創意工夫、競争性の担保などについて留意すること。

(3) 官民リスク分担の検討

各事業スキームにおいて、事業期間中の各段階（計画、設計、建設、解体、維持管理、事業終了段階等）におけるリスクを抽出し、官民の適切なリスク分担について検討する。

(4) 民間事業者へのアンケート及びヒアリング

上記(1)から(3)で想定した事業内容について、内容に応じて建設事業者、維持管理事業者、移転支援事業者、その他の民間事業者に参画意欲、概算コスト、事業期間、コスト低減の可能性、事業スキームの課題等についてアンケート及びヒアリングを行い、民間事業者からの提案、意見等を集約・分析する。

また、アンケート及びヒアリング結果については実現可能性、妥当性、財政に及ぼす影響及び市民サービスの向上等の項目について検討し、必要に応じて事業スキーム等に反映させる。

(5) VFMの検証

上記の内容を踏まえ、事業内容・事業範囲の定性的比較根拠の抽出と整理、また、P S C（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）と、P F I等事業におけるL C C（P F I等事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）を基にVFMの算出、キャッシュ・フローの計算を行う。

① 定性的比較根拠の抽出等

P F I等事業方式導入に伴い発生すると考えられる地域活性化などの定性的なメリット・デメリットの抽出を行い整理すること。

② P S Cの算出

設計、建設、維持管理の段階毎に算出、事業期間全体を通じて負担する費用を年度毎に算出する。

③ P F I 等事業方式の L C C 算出

民間事業者が本建替事業を行う場合の費用を設計、建設、維持管理の段階毎に推定し、事業期間全体を通じて負担する費用を算出すること。算出に当たっては、根拠を明確にした上で民間事業者の損益計画、資金収支計画等を年度毎に想定し計算すること。

④ キャッシュ・フローの計算

P S C と P F I 等事業の L C C を比較するのに、キャッシュ・フローの計算をすること。

(6) 民間活力導入可能性の総合評価

本事業を P F I 手法等民間活力活用手法で実施することの可能性、適合性についても従来手法との比較による総合的評価を行う。

(7) 課題整理

上記までの検討結果を踏まえ、本建替事業実施に際しての課題を整理し、かつ、その解決方法を検討する。

また適切な全体スケジュール案を作成し提出すること。

第3 その他の業務

(1) 会議・説明会における業務支援

- ① 説明会の開催に当たっては、必要な資料の作成や出席及び内容説明等、業務支援を行うこと。
- ② 長野市の求めに応じて市内部での検討調整に必要な資料の作成や会議への出席等業務支援を行うこと。

(2) 業務スケジュール

令和9年2月末までに導入可能性調査報告書をまとめること。

第4 施設規模

(1) 建設規模の概要

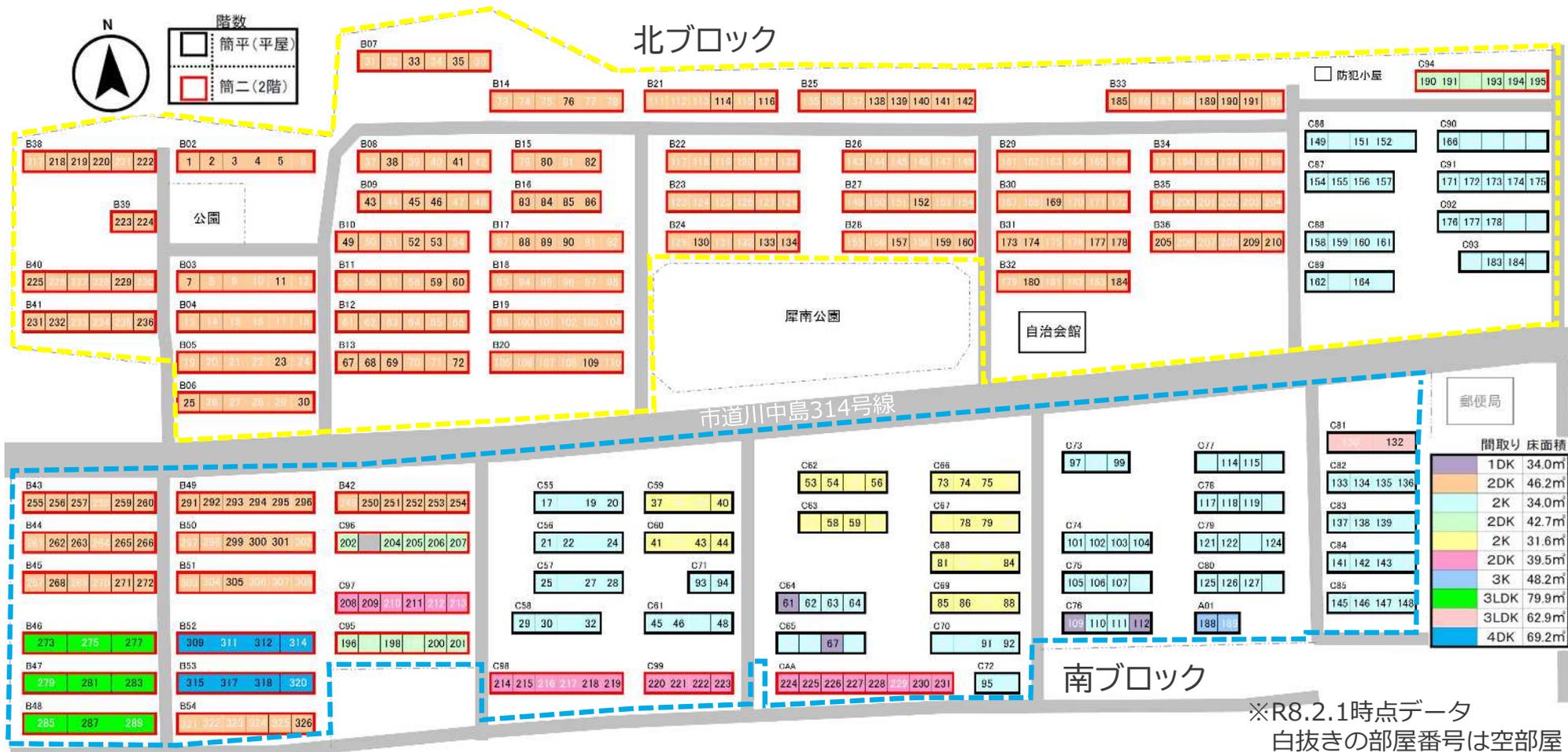
建設概要は概ね以下の通りとする。

- ① 敷地規模は、北ブロック:約 32,000 m²、南ブロック:約 30,000 m²
- ② 整備戸数は 300 戸とする。
- ③ 建替は北ブロックとし、南部ブロックは解体後余剰地として長野市へ引き渡す。

(2) 既設建物の概要

既設建物の概要は別紙1のとおり

別紙1. 犀南団地 配置図



区分	階数	管理棟数	入居棟数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率
北ブロック	平屋	8棟	8棟	79.1%	36戸	24戸	38.6%
	2階	40棟	30棟		236戸	81戸	
南ブロック	平屋	32棟	32棟	100%	119戸	84戸	68.0%
	2階	19棟	19棟		100戸	65戸	
	計	99棟	89棟	89.9%	491戸	254戸	51.7%

着手届

令和 年 月 日

長野市長宛

住所

受注者

氏名

1 業務名称 長野市営住宅犀南団地建替事業に伴う基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査業務委託

2 業務履行期限 令和 年 月 日

上記委託業務は、令和 年 月 日に着手しましたので
下記書類を添えてお届けします。

記

業務計画書	別添 様式2
業務工程計画	別添 様式3
作業主任者通知書	別添 様式4-1
照査技術者届出書	別添 様式4-2
担当技術者届出書	別添 様式4-3

業務計画書

項目	方針内容
一般事項	
業務工程	
業務体制	
打合せ等	
成果品の品質確保	

作業主任者通知書

令和 年 月 日

長野市長 宛

住所
受注者
氏名

業務名称 長野市営住宅犀南団地建替事業に伴う基本計画策定支援及び
民間活力の導入可能性調査業務委託

令和 年 月 日 付で契約を締結した上記業務について、下記のとおり
作業主任者を定めましたので業務委託契約書第10条の規定により通知します。

記

作業主任者	
資格	

※有資格者は、資格証の写しを添付すること。

民間活力（PFI）の導入可能性調査業務または、PFIによる事業受注者決定に
伴う支援（アドバイザー）業務に関する実績を有する者の場合は実績を記入。

年度	発注自治体	事業名	施設区分

照査技術者届出書

令和 年 月 日

長野市長宛

住所

受注者

氏名

業務名称 長野市営住宅犀南団地建替事業に伴う基本計画策定支援及び
民間活力の導入可能性調査業務委託

令和 年 月 日 付で契約を締結した上記業務について、下記のとおり
照査技術者を定めましたので提出します。

記

照査技術者	
資格	

※有資格者は、資格証の写しを添付すること。

民間活力（PFI）の導入可能性調査業務または、PFIによる事業受注者決定に
伴う支援（アドバイザー）業務に関する実績を有する者の場合は実績を記入。

年度	発注自治体	事業名	施設区分

担当技術者届出書

令和 年 月 日

長野市長宛

住所

受注者

氏名

業務名称 長野市営住宅犀南団地建替事業に伴う基本計画策定支援及び
民間活力の導入可能性調査業務委託

令和 年 月 日 付で契約を締結した上記業務について、下記のとおり
担当技術者を定めましたので提出します。

記

担当技術者	
資格	

※有資格者は、資格証の写しを添付すること。

民間活力（PFI）の導入可能性調査業務または、PFIによる事業受注者決定に
伴う支援（アドバイザー）業務に関する実績を有する者の場合は実績を記入。

年度	発注自治体	事業名	施設区分