

松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務 仕様書

1 業務名

松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務

2 業務期間

契約締結の日から令和9年2月26日（金）まで

3 業務の目的

松前町では、令和4年3月に見直した「松前町公営住宅等長寿命化計画」において、松前町内に点在する老朽化した11の町営住宅を5つに集約・建替えし、現入居者に対して、安心して居住できる住環境を提供する方針を掲げている。一方で、町に限らず全国的に人口減少が進行する中、空き家・空き室対策をはじめとする既存建物ストックの活用も重要な課題となっている。

そこで、単なる町営住宅の建替えにとどまらず、松前町内の既存民間賃貸住宅の活用可能性を調査・整理し、既存建物ストックを活かした柔軟な住宅政策の選択肢を検討するとともに、建替えに伴い生じる余剰地の利活用も含め、面的なまちづくりの視点を踏まえた「松前町町営住宅再編整備事業」を推進することとした。

本業務では、町営住宅の集約・建替え、民間賃貸住宅の活用可能性の整理、余剰地の利活用の方向性など、町が今後推進すべき住宅政策及びまちづくりの将来像と構想の全体像を「基本構想」として取りまとめる。また、この基本構想において第一期事業として位置付けられた町営住宅については、より具体的な事業化を見据えた「基本計画」の策定及び民間活力導入の可能性についても検討を進める。

これら一連の取組みを通じて、公民連携による持続可能な住宅政策の実現と、地域の将来像を見据えた戦略的な事業化の可能性を追求することを、本業務の目的とする。

4 業務の内容

I 既存民間賃貸住宅活用可能性調査業務

(1) 既存民間賃貸住宅の活用に係る基本情報の整理

既存民間賃貸住宅の公的な賃貸住宅としての利活用を検討するに際し、松前町の設定する諸条件及び想定される事業手法を整理する。

(2) 町営住宅入居者アンケートの整理

令和5年度に松前町が実施した、町営住宅入居者に対するアンケートの調査結果を整理し、本事業検討にあたっての参考資料を作成する。

(3) 不動産仲介事業者等へのヒアリング調査（5社想定）

町内の既存民間賃貸住宅の管理を受託している不動産仲介事業者等に対し、ヒアリング調

査を実施する。管理を受託している立場により捉えている町内の既存民間賃貸住宅の特徴（立地、物性、空き室の状況等）を調査により概括するとともに、借上げ町営住宅や建替え時の仮移転先としての活用、被災時のみなし仮設住宅への登録等への所有者の関心や可能性等について把握する。

（４）既存民間賃貸住宅所有者へのアンケート調査（250件想定）

町内の既存民間賃貸住宅所有者に対し、公的な賃貸住宅としての住宅供給の可能性及び住居提供に係る条件について、アンケート調査を実施し、アンケート結果を整理する。なお、既存民間賃貸住宅所有者の情報は町から提供する。

（５）既存民間賃貸住宅活用方針の作成

上記Ⅰ（１）～（４）までの調査等を踏まえ、既存民間賃貸住宅の利活用について、課題を整理し、方策を検討した上で、既存民間賃貸住宅活用方針を取りまとめる。

Ⅱ 基本構想策定支援業務

（１）基本構想の目的と本業務の位置づけの整理

対象とする町営住宅の解体・移転・集約及び余剰地活用について、整備の目的を整理し、町の上位計画における本事業の位置づけを整理する。

（２）対象町営住宅の現況・課題の整理

対象町営住宅の物件情報、インフラ整備状況、接道状況、公共交通へのアクセス性、町営住宅周辺の生活利便施設の立地状況等について調査し、対象町営住宅の現状・課題を整理する。

（３）町営住宅の解体・移転・集約及び余剰地活用に係る民間事業者ヒアリング調査

町営住宅の解体・移転・集約及び余剰地活用について、民間事業者に対し、本事業への参画意欲、最適な事業手法、余剰地の利活用の実施可能性、地元事業者との連携可能性等をヒアリングし、民間事業者が参画可能な条件を整理する。

（４）町営住宅再編整備の方針・コンセプトの検討

集約対象町営住宅の整備方針及びコンセプトを整理、検討する。

（５）集約対象となる町営住宅の配置計画・移転計画等の検討（５つの町営住宅で想定）

集約対象町営住宅において、整備する住宅の種類、整備規模及び余剰地の把握を含む配置計画・移転計画等を検討する。

（６）事業手法等の整理・検討

本事業において想定される事業手法を整理し、各手法のメリット・デメリットを比較検討する。また、集約対象となる全町営住宅における想定実施スケジュールを検討する。

（７）町営住宅再編整備基本構想の策定

集約対象町営住宅における町営住宅再編整備基本構想の策定を支援する。

（８）現行の松前町公営住宅等長寿命化計画の再整理

町営住宅再編整備基本構想を踏まえ、現行の松前町公営住宅等長寿命化計画について、必要に応じて、再整理を行う。（部分的な変更を想定）

Ⅲ 基本計画（第一期）策定支援業務

（１）対象事業範囲の検討

基本構想にて想定している集約対象町営住宅（第一期：二名住宅、平松住宅、神子舞住宅と仮定）において民間事業者への委託が想定される業務を整理し、対象事業範囲を検討する。また、町と民間事業者の業務分担を整理する。

（２）事業手法・事業期間の検討

本事業（第一期）の実施にあたり、望ましい事業手法の検討を行う。また、事業期間についても民間事業者の意向を踏まえた検討を行う。

（３）リスク分担の検討

上記Ⅲ（１）にて整理した業務分担を踏まえ、民間活力を導入した場合に想定される各事業段階のリスク及び市と民間事業者のリスク分担を整理する。

（４）基本計画図等の作成

本事業における土地利用及び住宅、公共施設等の整備に係る基本計画図案等を作成する。

（５）概算事業費の検討

上記Ⅲ（４）にて検討した基本計画図等をもとに、概算事業費を算出する。また、従来手法により整備した場合の事業費を算定する。これにより想定される事業手法におけるVFMを内閣府が示す指針をもとに簡易的に算出する。

（６）想定事業スケジュールの検討

本事業の実施にあたり、第一期及び第二期以降の民間活力の導入を踏まえた事業スケジュール（案）を作成する。

（７）民間活力の導入における課題の整理

上記Ⅲ（６）までの検討を受けて、本事業において民間活力導入にあたっての課題を整理する。

（８）町営住宅再編整備等基本計画（第一期）の策定

上記までの検討結果を受けて、本事業（第一期）における町営住宅再編整備等基本計画を作成する。

Ⅳ 基本計画（第一期）に係るPPP/PFI導入可能性調査業務

（１）事業スキームの想定

基本計画にて検討した事業スキームにおいて、以下の項目について再度、比較検討する。

①事業形態

②事業範囲、業務分担

③事業期間・スケジュール（入居者移転計画を含む）

④リスク分担

⑤支援措置（税制上の優遇措置、金融上の支援措置、交付金・補助金）

⑥概算事業費（民間活力導入による事業手法）

⑦管理計画

(2) 民間事業者へのヒアリング調査の実施

本事業（第一期）実施にあたって、想定事業スキームとリスク分担に関連する民間事業者へ提示し、参画可能性、事業スキームへの意見、民間事業者の収益の考え方、リスク分担への意見等を収集すべくヒアリング調査を行い、必要に応じて想定事業スキーム、リスク分担等へフィードバックを行う。

(3) VFMの算定

上記Ⅲ（5）の概算事業費の算定結果をもとに、従来手法における公的財政負担額の現在価値（PSC）と、民間活力導入による事業実施の場合の公的財政負担額の現在価値（PFI-LCC）の差額をVFMとして算定する。

(4) 導入可能性の適正評価

民間活力導入による事業手法について、事業実施に向けて必要な事項や課題、事業費及び事業スケジュール等を整理の上、従来手法を含めた各手法との比較検討を行い、実現性の高い手法について総合的に評価する。

(5) 報告書の作成

Ⅳ（1）～（4）までの調査内容を取りまとめ、報告書を作成する。

V 庁内検討及び地元民間事業者向けPPP/PFI検討会の開催等支援業務

(1) 庁内検討支援

庁内において、本事業における検討会の設置を支援し、本事業推進体制の構築を支援する。

(2) 地元民間事業者向けPPP/PFI検討会の開催支援

地元事業者に対するPPP/PFI事業への理解を深めるべく意見交換会等の開催を支援する。

(3) 報告書の作成

業務期間における庁内検討支援及びPPP/PFI検討会の開催支援等に係る支援内容を報告書に取りまとめる。

5 成果物

(1) 民間賃貸住宅活用方針

(2) 町営住宅再編整備基本構想

(3) 町営住宅再編整備等基本計画（第一期）

(4) PPP/PFI導入可能性調査報告書

(5) 報告書（庁内検討及び地元民間事業者向けPPP/PFI検討会の開催等支援業務）

(1)～(5)はそれぞれ1部及び電子データを提出する。