

## 津福地区市営住宅等再整備民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務 仕様書

### 1 業務目的

津福地区に位置する津福団地、津福今町住宅及び松院寺住宅は、施設の老朽化等の課題が生じており、令和2年度に「津福地区市営住宅等再整備基本構想」を策定し、これらの団地の集約化及び跡地活用についての検討を行った。

本業務は、基本構想をもとに団地等の再整備や跡地活用について、PPP/PFI手法等の導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うものである。

### 2 業務の対象

本業務の検討対象地は下記のとおりとする。

#### (1) つぶくいままちじゅうたく津福今町住宅 【3団地の集約建替予定地】

所在地 久留米市津福今町292-1  
敷地面積 8,968㎡  
区域区分 第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域  
建ぺい率 60%、80% (近商) 容積率 200%  
建設年次 昭和47年、48年  
住棟 鉄筋コンクリート造5階建 4棟 (管理戸数130戸)  
※3団地集約後の戸数は260戸程度を想定

#### (2) つぶくだんち津福団地 【津福今町住宅へ集約後、跡地を民間活用】

所在地 久留米市津福本町1683-2  
敷地面積 20,753㎡  
区域区分 第一種中高層住居専用地域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
建設年次 昭和40年～43年  
住棟 鉄筋コンクリート造4階建 7棟 (管理戸数168戸)  
コンクリートブロック造2階建 6棟 (管理戸数64戸)  
コンクリートブロック造平家建 1棟 (管理戸数5戸)

#### (3) しょういんじじゅうたく松院寺住宅 【津福今町住宅へ集約後、跡地を民間活用 (一部 駅前広場活用予定)】

所在地 久留米市津福本町1650-3  
敷地面積 11,459㎡  
区域区分 第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
建設年次 昭和51年～53年  
住棟 鉄筋コンクリート造5階建 5棟 (管理戸数130戸)

にしてつ つぶくえき  
(4) 西鉄津福駅

所在地	久留米市津福本町
所属路線	西日本鉄道 天神大牟田線
乗降人員	約2,500人/日
開業年次	大正10年
駅舎建設	昭和49年
駅構造	地上駅
ホーム	1面2線
駅前広場	なし

### 3 業務の内容

#### (1) 民間活力導入可能性調査

##### ①市営住宅整備計画作成

- ・過年度に実施した基本構想を踏まえ、市営住宅のモデルプランを作成する。
- ・市営住宅への併設施設（社会福祉等の地域サービス施設等）の必要性、可能性について検討し内容や条件等を整理する。
- ・既存市営住宅や民間賃貸住宅等の利活用を考慮し、入居者負担が少ない移転計画を検討する。

##### ②駅関連整備計画作成

- ・西鉄津福駅の利用状況調査を行い、利用実態を整理する。
- ・利用実態を踏まえ、駅前広場の整備内容を整理する。
- ・駅前広場整備に伴う、狭あい道路整備計画を作成する。

##### ③事業手法及び事業スキームの検討

- ・本事業を行う上で想定される民間活力導入手法を抽出し、各手法の特徴等を整理するとともに、本事業の事業形態、事業範囲、事業期間等の事業スキームについての検討を行う。
- ・民間活力導入手法による市営住宅整備や跡地活用の先進事例の分析や評価を行い、検討への反映整理を行う。

##### ④市場調査

- ・想定する事業手法、事業スキーム等をふまえ、本事業への民間活力導入に関する市場調査を行う。市場調査は、事業への参画意欲や参画条件、事業費削減の可能性、事業に対する要望、市営住宅整備や運営手法に関するアイデア、跡地活用方策に関するアイデアや意向等について把握するものとする。
- ・地元事業者の事業参画を促進するための方策を企画提案し、実施する。

##### ⑤民間活力導入効果の検討

- ・民間活力導入手法による事業を実施した場合の効果について、定性・定量の両面から検討を行う。定量評価にあたっては、従来手法で事業化した場合の費用（PSC）と、民間活力導入手法で事業化した場合の費用（PFI-LCC）の総額を比較し、VFMの算定を行う。

#### ⑥リスク分担の検討

- ・民間活力導入手法を実施する場合の想定されるリスクを抽出し、官民のリスク分担に関する考え方を検討する。

#### ⑦事業スキームの総合評価

- ・検討結果を総括し、事業スキームについて総合的な評価に基づき結論をまとめる。

### (2) 基本計画案作成

上記①～⑦をふまえ以下の内容等を基本計画に盛り込む。

- ・市営住宅整備計画
- ・駅関連整備計画
- ・事業手法、事業スキーム
- ・市場調査結果
- ・VFM算定結果
- ・官民リスク分担
- ・事業スキーム総合評価
- ・事業スケジュール

### (3) 成果とりまとめ

- ・これまでの検討結果を整理し、とりまとめを行う。

## 4 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時1回、中間時3回程度、成果品取りまとめ後1回を想定する。  
なお、本業務の内容に疑義が生じた場合は、適宜打合せ・協議を行う。

## 5 資料の貸与

委託者は、本業務に必要と認められる関係資料等を受託者に貸与するものとするが、受託者はその資料について、破損、滅失、盗難等の事故がないように十分注意し、慎重に取扱うものとする。また、本業務の完了後それらを直ちに返却しなければならない。

## 6 成果物の納品

- ・業務報告書（A4版 5部）
- ・業務報告書概要版（A4版 10部）
- ・上記報告書のデータ（CD-R等市が指定する媒体） 1部
- ・その他、久留米市が求める資料

## 7 注意事項

- ・本業務の実施にあたっては、本仕様書のほか関係法令、規則等を遵守すること。
- ・委託業務の実施にあたっては、事前に委託者と十分協議し、調査を行うこと。
- ・委託業務を遂行する上で必要となる一切の経費は、受託者が負担すること。
- ・成果品の管理及び帰属は久留米市とする。受託者は久留米市の許可なく成果品を公表及び貸与してはならない。また、関係機関から提供を受けた資料については、管理、保管を十分に行うとともに、情報の外部への漏えいについては十分注意すること。

## 8 損害賠償責任

受託者は、本委託業務の履行の結果、受託者の責めに帰すべき理由により、久留米市に対し、損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとする。

## 9 暴力団排除

受注者は、当該業務の履行に当たって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- ・暴力団等から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を久留米市に報告するとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- ・暴力団等から不当要求による被害を受けた場合は、その旨を久留米市に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- ・排除対策を講じたにもかかわらず、業務に遅れが生じるおそれがある場合は、速やかに久留米市と工程に関する協議を行うこと。

## 10 業務期間

契約締結日の翌日から令和4年3月15日（火）まで

## 11 その他

この仕様書に記載されていない事項は、久留米市と受託者の協議により決定する。

■ 検討対象地 付近見取図

