

美里団地建替事業に係る事業計画策定及び民間活力導入可能性調査 仕様書

1. 業務概要

1.1. 業務名称

美里団地建替事業に係る事業計画策定及び民間活力導入可能性調査業務

1.2. 履行場所

公社美里団地周辺地区（約 5.0ha）

1.3. 履行期間

契約締結から令和3年3月31日までとする。

1.4. 業務内容

本業務は、沖縄・うるま地域居住機能再生計画（平成29年4月新規事業採択決定）の目標を達成するため、公社美里団地周辺地区（重点整備地区）における建替事業費及び維持管理費等のコスト軽減化や、生活支援施設等の導入を幅広く検討することを目的として、居住者アンケート等に基づいた建替住宅や生活関連施設等の規模・配置・概算事業費等の検討ならびに民間活力導入による住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）の可能性を検討し、美里団地の建替事業に係る事業計画を策定する。

2. 事業計画（案）の検討

2.1. 物件等調査

2.1.1 関連計画の整理、対象地域の状況把握

県及び沖縄市における上位計画、関連計画を整理する。また、美里団地周辺の公的賃貸住宅の分布、利便施設の分布等を整理し、周辺地域の状況を把握する。

2.1.2 敷地調書の作成、施設計画の条件整理

沖縄・うるま地域居住機能再生計画書のデータを参考に、公社美里団地周辺地区内の土地・建物データを整理し、事業計画で必要な敷地調書を作成する。また、敷地条件、道路条件、インフラ条件及び建築法規制等、施設計画の条件を整理する。

2.1.3 老朽度判定調査

前項のデータ整理を踏まえ、築後経過年数、耐火性、接道条件、建築基準法不適合等を評定することにより、老朽度判定を行い整理する。

2.2. 入居者アンケート調査

全入居世帯を対象とした記名式のアンケートを作成し、アンケートの配布、回収、集計及び考察を行う。なお、アンケート内容及び配布方法等について、沖縄県住宅供給公社住宅部事業企画課担当者と協議し決定するものとする。

2.2.1 アンケート表の作成

- (1) 居住者の実態把握
 - 世帯主の性別、年齢、職業等
 - 家族構成（年齢・人数）
 - 要介護者の状況
 - 居住年数、世帯収入
- (2) 建替を契機とした再入居等の希望
 - 退去・再入居・住み替えの希望
 - 建替え後の家賃（概略）
 - 型別住戸プランの選択
 - 車・単車・自転車の所有状況
 - 住棟、余剰地等に設置可能な利用したい施設
 - 地区内自治会への加入状況等
- (3) 自由意見

2.2.2 アンケート結果のまとめ

2.3. 建替事業に関する課題の整理

物件等調査及び入居者アンケート調査の結果を踏まえ、美里団地の建替えにおける課題を整理するとともに、施設整備の条件とすべき事項について整理する。

2.4. 事業計画（案）の作成

前項までの検討を踏まえ、事業計画（案）を以下の事項について検討し作成する。

- (1) 施設整備方針の検討
- (2) 型別供給方針の検討
- (3) 配置計画（日影検討含む。経済性を考慮し複数案検討の上作成）の検討
- (4) 建替建築計画（配置図、平面図、立面図、断面図）の作成
- (5) 共同・付帯施設（駐車・駐輪場・生活サービス関連施設等）の検討
- (6) 生活支援・サービス施設等併設の検討
- (7) 概略モデルプランの作成
- (8) 概略事業費の算出

2.5. 事業計画（案）のとりまとめ

前項までの検討を踏まえ、住宅市街地総合整備事業事務処理要領の別記様式第5に準拠した事業計画書（案）としてとりまとめる。

3. 民間活力導入可能性調査

3.1. 事業手法の概括評価

民間活力導入手法について、基本的な考え方や先行事例調査を踏まえ、本事業で想定される事業手法を概括評価する。

3.2. 事業スキームの検討

3.2.1 業務分担の検討

本事業で提供するサービス等の内容を整理し、適切な業務分担及び民間活力導入の対象範囲について検討する。

3.2.2 リスク分担案の検討

業務内容、業務分担の検討を踏まえ、民間活力の導入による事業化を前提とした、リスク分担案を検討する。

3.2.3 事業スキームの検討

事業化を図るために最適な事業スキーム（施設所有／事業期間等）を検討する。

3.3. 民間事業者への意向調査

本事業への参画が想定される民間事業者に対して、前項までに検討した事業スキーム等に関する意向調査を行うことで、民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての課題を整理する。

3.4. VFMの算定

前項までの検討結果を踏まえ、本事業における概略事業費（施設整備費、その他業務費等）を算定し、本事業を従来型で実施する場合（PSC）と民間活力を導入して実施する場合（PPP-LCC）を比較し、VFMを算定する。

3.5. 総合評価及び事業化に向けた課題の整理

前項までの整理を踏まえ、定性的評価及び定量的評価の視点から、最適な事業手法について総合評価を行う。

また、次年度以降の事業実施にあたっての課題や事業スケジュール等の検討を行う。

4. 報告書等の作成

4.1. 報告書の作成

前項までの検討結果を踏まえ、報告書の取りまとめを行う。

4.2. 費用対効果の分析

住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル（案）（国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室）に準拠し事業の費用効果分析を行う。

4.3. 成果品

- 調査業務報告書 A4版 20部
- 上記の電子データ 1式 ※CD-Rに複写