

# 越谷市営住宅再整備事業アドバイザー業務委託仕様書

## 1. 業務の名称

越谷市営住宅再整備事業アドバイザー業務委託（以下、「本業務」という。）

## 2. 業務の目的

本業務は、本市の市営住宅3団地の集約について、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下、「PFI法」という。）に準拠したデザインビルド手法（以下、「DB手法」という。）を実施するにあたり、実施方針等の策定・公表、民間事業者との契約締結までの諸手続きにおける関係資料等の作成、および法務、技術等についての適切な助言・支援など、再整備事業の適正かつ確実な実施に向けたアドバイザー業務を行うことを目的とする。

## 3. 委託期間

契約締結の日から令和10年3月24日まで

## 4. 業務の対象

本業務の対象は、越谷市営住宅再整備事業（以下、「本事業」という。）とし、その事業内容は以下のとおりとする。

### (1) 本事業の内容

- ① 施設の整備（調査、設計、解体、建設、工事監理等）
- ② 入居者の移転支援（仮移転、本移転）

### (2) 対象地等（予定）

#### ① 再整備用地

場 所 越谷市大字弥十郎 753-1、753-8、-9、-10  
敷地面積 約 7,337 m<sup>2</sup>

#### ② 既存建築物

- ア 名 称 弥十郎住宅  
場 所 越谷市大字弥十郎 753-1  
規 模 鉄骨造平屋 12棟（48戸）
- イ 名 称 弥十郎中層住宅  
場 所 越谷市大字弥十郎 742  
規 模 RC造/4F 1棟（16戸）、5F 1棟（20戸）
- ウ 名 称 第2弥十郎中層住宅  
場 所 越谷市東大沢三丁目 23-3  
規 模 RC造/4F 1棟（8戸）
- エ 名 称 川柳町中層住宅  
場 所 越谷市川柳町一丁目 282-1  
規 模 RC造/4F 1棟（16戸）、5F 1棟（20戸）

(3) 事業方式

DB手法（PFI法に基づくPFI手法に準拠）

5. 業務内容

(1) 事業実施に向けた課題の整理・検討

「越谷市営住宅再整備基本計画」を踏まえ、事業の実施に向けた課題を整理し、必要に応じて再検討する。

① 事業範囲、事業期間の整理・検討

ア 第1期 弥十郎中層住宅の入居者移転、解体、新市営住宅建設（30～40戸）、再入居。

イ 第2期 弥十郎住宅の入居者移転、解体、新市営住宅建設（80～90戸）。

ウ 第3期 第2弥十郎中層住宅・川柳町中層住宅の入居者移転、解体。

※ 上記アイウを同一契約として事業を実施した場合の有効性を検証し、事業範囲及び事業期間を検討する。

② 発注方法の整理・検討

③ 予定価格の算定

越谷市が算定した事業費を参考に、発注予定価格算定に必要な諸条件を整理し、本事業における予定価格を算定する。

(2) サウンディング型市場調査の支援

① 調査準備

上記の検討結果等を基に、サウンディング型市場調査に向けた資料を作成する。また、本事業への参画が期待できる民間事業者を抽出し、これらの民間事業者の調査参加を促すための支援を行う。

② アンケート調査票の作成

民間事業者から広くアイデア及び意見を収集することを目的に、アンケート調査票を作成する。アンケート調査票はメールなどで配布することを予定する。

③ 民間事業者対話

アンケート調査を基に、参画意欲の高い民間事業者を中心とした個別対話の支援を行う。5社程度の民間事業者と対話することを想定し、受注者は対話時助言、対話内容の記録を行う。

④ 調査結果の整理

アンケート調査と民間事業者対話の結果を整理する。

(3) 実施方針及び要求水準書等の作成・公表に係る業務支援

① 実施方針（案）の作成

(1)の検討結果をもとに事業スキームを確定し、PFI法第5条第2項の各号に規定する内容に準じて実施方針（案）を作成する。

- ② 要求水準書（案）の作成  
民間事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に発揮することを意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、本事業に関して、本市が民間事業者に求めるサービス水準を示す要求水準書（案）を作成する。
  - ③ 公的財政負担の検討、支払い条件等の検討
  - ④ 補助制度の整理・検討許認可手続きに係る要件整理
  - ⑤ 実施方針及び要求水準書（案）の公表及び質問、意見への回答案の作成  
実施方針及び要求水準書（案）の公表後、民間事業者からの質問・意見等を取りまとめたうえで、回答案を作成する。また、質問・意見等を取りまとめた結果を踏まえ、必要に応じて要求水準書（案）の修正を行う。
- (4) 実施方針等の説明会に係る業務支援  
実施方針等の公表に際し実施する説明会の開催支援（資料や議事録の作成等）を行う。
- (5) 定量的評価（VFMの検証）に係る支援  
業務分担やリスク分担の検討したうえで、越谷市が算定した事業費を時点修正（物価変動等の追加事業の加算）し、VFMの再検証を行う。
- (6) 民間事業者の募集に係る入札説明書の作成・公表に係る支援
- ① 落札業者決定基準の作成  
民間事業者の選定方法の検討を行うとともに、民間事業者を選定するための評価項目、評価基準、配点等を検討し、落札業者決定基準を作成し、公表に係る支援を行う。
  - ② 入札説明資料の作成  
実施方針等の質問・意見に対する回答を踏まえ、本事業の事業内容の詳細や予定価格設定、事業選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した入札説明書、要求水準書、落札業者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を作成する。なお、基本協定書（案）、事業契約書（案）については、関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受けながら作成する。
  - ③ 入札説明等に関する質問書への回答案の作成及び公表に係る支援  
入札公告後、入札説明書等に関する事業者からの質問・意見を取りまとめたうえで、回答（案）を作成する。また、質問・意見を取りまとめた結果を踏まえ、必要に応じて入札説明書等の修正案を作成する。
  - ④ 入札公告の説明会に係る業務支援  
入札公告に際し実施する説明会の開催支援（資料作成等）を行う。
- (7) 選定手続き及び提案評価に係る支援
- ① 選定委員会の設置及び運営支援  
民間事業者を選定するため本市が設置する選定委員会の運営について適切な

アドバイスをを行うとともに、会議資料や議事録の作成を行う。なお、選定委員会は、民間事業者選定までに4回（必要に応じて回数の変更あり）の開催を予定している。

※外部委員への報酬は別途発注者が支払うものとする。

② 提案書の整理及び審査補助資料の作成

民間事業者から提出された提案書を整理し、要求水準書との整合性を確認した上で、審査を支援するための補助資料としてまとめる。

(8) 契約締結等に係る業務支援

選定された民間事業者と本市の契約内容の詳細を確認し、契約等の疑義を調整し、基本協定及び事業契約の締結に係る支援を行う。なお、民間事業者との基本協定書及び事業契約書の作成並びに契約締結に際して、関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受ける。また、入札結果を反映したVFMの再検証を行う。

(9) その他業務に係る支援

① 議会、庁内会議等の説明用資料の作成支援

② 社会資本整備総合交付金に係る支援

③ 関係機関協議

必要に応じ、関係機関と協議を行い、各種業務に反映させること。また、地元関係者との協議を行った事項についても同様とする。協議（内部協議含む）に際して必要となる資料作成及び協議結果の記録は本業務に含むものとする。

6. 業務スケジュール（予定）

※スケジュールは、想定したものであり変更する可能性がある。

(1) 令和8年度

10月 入居者説明会

11月 近隣説明会、事業者選定委員会、実施方針公表

2月 要求水準書（案）公表

(2) 令和9年度

4月 事業者選定委員会

5月 募集要項・要求水準書等公表、入札説明会

9月 入居者説明会

10月 事業者選定委員会（提案書審査）

12月 事業者選定委員会、事業者選定

3月 事業者契約

## 7. 委託料の支払条件

本業務は、2か年にわたる複数年契約とし、支払い条件は以下のとおりとする。

### (1) 支払い方法

完了払い

### (2) 支払い時期

令和8年度末業務完了後、令和9年度末完了後

## 8. 打合せ協議

業務着手時、中間時10回以上（必要に応じて適宜）、業務完了後に打合せ協議を行い、協議結果の記録をする。

## 9. 業務体制

統括責任者を1名、主任技術者を1名、担当技術者は1名以上配置すること。

## 10. 成果品

成果品については、次の通りとし、報告書の形式は、A4縦版とし、A4サイズ以上となる場合は、A4サイズに折り込むものとする。

### (1) 業務報告書 2部

本業務で作成した公表資料等一式を取りまとめたもの

※案をまとめるにあたり収集・作成したすべての資料一式を含む

### (2) 議事録 1部

### (3) 上記(1)(2)の電子データ一式

電子データはMicrosoft製Word又はExcelで、編集可能な電子データを原則とし、作図などで他の形式データを用いる場合には発注者の了承を得ること。

## 11. その他

(1) 受注者は、本業務の目的や意図を十分に理解したうえで、誠意をもって業務を遂行するものとする。

(2) 受注者は必要に応じて現地調査を行い、計画対象範囲の状況を的確に把握する。

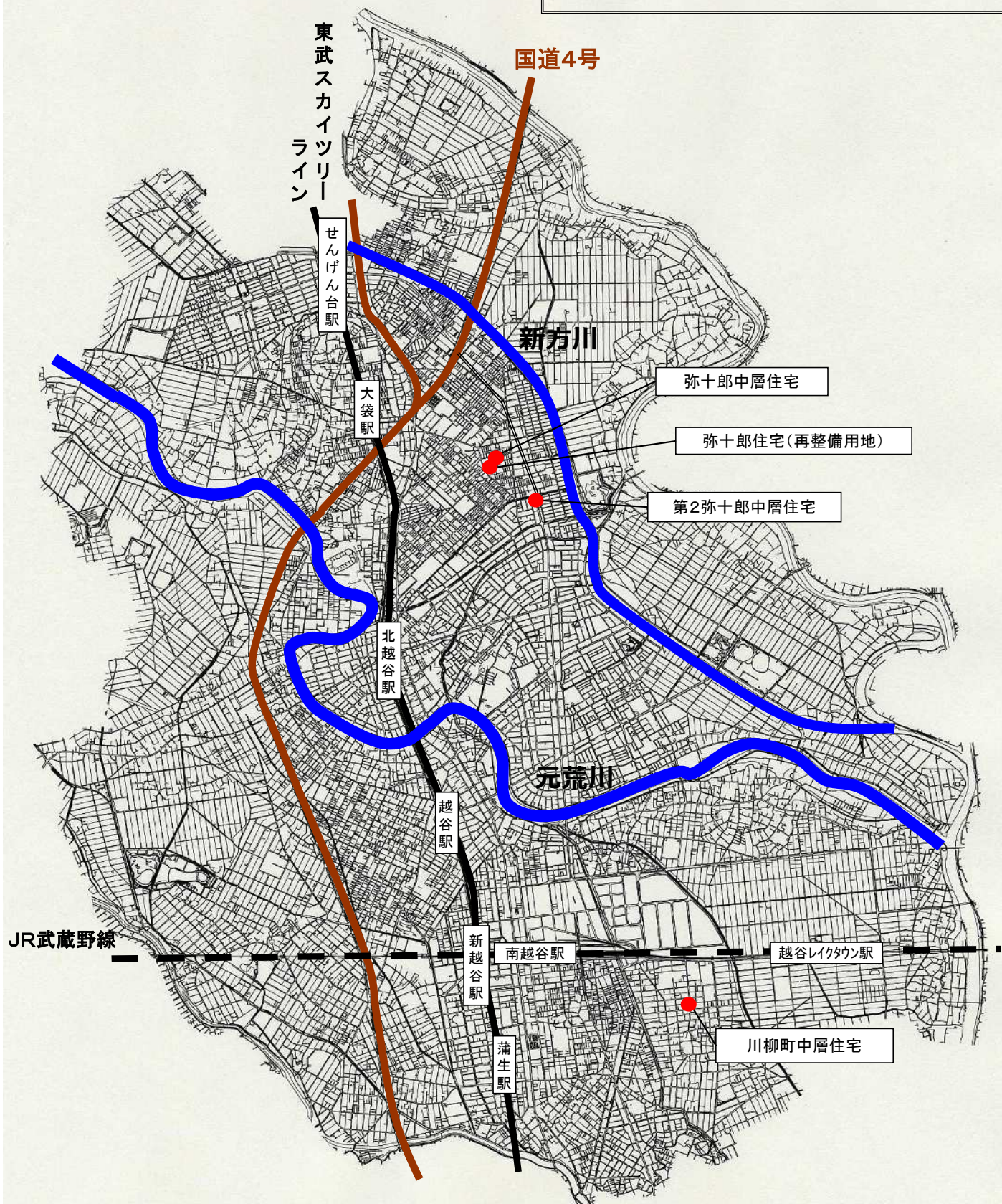
(3) 受注者は必要に応じて、国や県など関係機関との協議、調整を行う。

(4) 発注者は、業務の遂行上必要な資料で、発注者が所有している提供可能な資料について貸与する。この場合、受注者は業務完了後に速やかに返却しなければならない。これにより受領した資料等は、発注者の了解なく公表・使用はできないものとする。

(5) 成果品に対する著作権及びそれに類する一切の権利は発注者に帰属する。

(6) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、発注者及び受注者協議の上定めるものとする。

# 再整備対象市営住宅・位置図





## 1 事業概要

建築後50年以上が経過する、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅について、「越谷市営住宅再整備基本計画」に基づき再整備を進めることで、入居者の新たな入居先及び安全を確保する。先行して、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅の3団地について、入居者移転を行いながら集約建替えを実施する。

### 市営住宅現況

	弥十郎住宅	弥十郎中層住宅	第2弥十郎中層住宅	川柳町中層住宅
敷地面積	5,520.20 m <sup>2</sup>	1,923.51 m <sup>2</sup>	947.59 m <sup>2</sup>	1,844.10 m <sup>2</sup>
建設年度	S42,43	S44	S45	S45
構造/階数	S造/平屋	RC造/4、5階	RC造/4階	RC造/4、5階
戸数	48戸	36戸	8戸	36戸

## 2 整備手法および事業範囲

### 整備手法


「越谷市営住宅再整備事業基本計画」に基づき、事業手法について庁内協議を行った結果、よりの関与(書類審査、現場検査等)が可能なDB手法(設計施工一括発注)での整備を進める。

### 事業範囲

団地名	事業方法
◇ 弥十郎住宅 ◇ 弥十郎中層住宅 ◇ 第2弥十郎中層住宅	<b>集約化</b> (解体・入居者移転を平行)
◇ 川柳町中層住宅	<b>入居者移転後、解体</b>

### 建設想定戸数

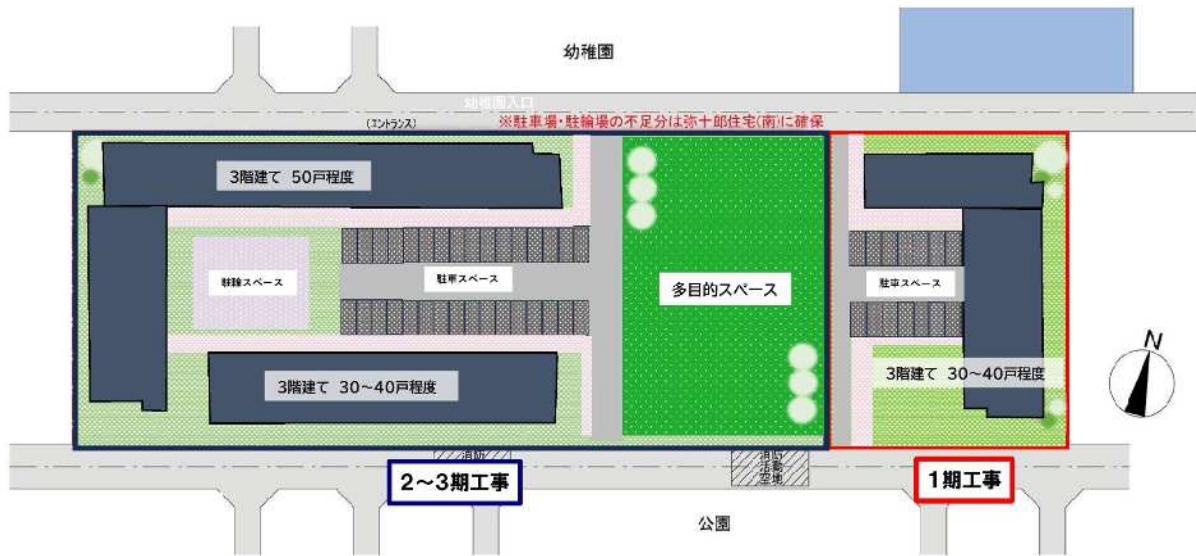
団地名	戸数	入居戸数
弥十郎住宅	48	33
弥十郎中層住宅	36	10
第2弥十郎中層住宅	8	4
川柳町中層住宅	36	29
計	128	76



新団地名(仮称)	想定戸数
新弥十郎(東)	30~40
新弥十郎(西)	80~90
計	119戸程度

- 既存住宅の入居戸数は、新たに整備する弥十郎の市営住宅にて全戸数確保(川柳町中層住宅は解体まで実施する)
- 第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の跡地活用については、川柳町中層住宅の再建築計画も含め、今後検討する

### 3 整備イメージ



※ 図はイメージであり、実際の配置や規模等は事業者の提案により決定

- 多目的スペースは、幼稚園～公園の抜け道となり、入居者・近隣住民のコミュニティ形成の場として活用。憩いの場になるとともに、地域の防災活動スペースとしての活用も想定
- 住宅の配置や形状、階数、総事業費等は、アドバイザー業務の中で詳細に検討

#### 実施手順（案）

##### ◆ 1期工事

- 弥十郎中層住宅の入居者を弥十郎住宅へ**仮移転** ⇒ 弥十郎中層住宅を解体
- 建設用地の一部(東側)、3階建て(想定)の**1期棟を建設**
- 完成後、弥十郎住宅、入居者の入居

##### ◆ 2~3期工事

- 弥十郎住宅を解体し、2期棟および3期棟を順次建設
- 完成後、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅入居者、ほか、入居希望者の入居開始
- 第2弥十郎中層住宅・川柳町中層住宅の解体

## 4 事業スケジュール（案）

年度	業務内容
令和8年度	アドバイザー業務(サウンディング調査、実施方針作成等)
令和9年度	アドバイザー業務(要求水準書作成、事業者公募・選定、契約業務等) DB事業者選定、契約
令和10年度～	設計、入居者移転、弥十郎中層住宅解体、建設工事着手
～令和16年度	第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅解体

- 令和8～9年度に、事業者選定委員会（有識者5人）を4回程度開催し、事業者の選定を予定
- 令和10年度以降のスケジュールは、アドバイザー業務での検討により決定（サウンディング調査を実施し、住宅全体の規模や構造を決定）
- 入居者および近隣住民への説明会は、適宜実施予定

## 5 これまでの検討経過

平成28年 公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業調査実施  
令和 3年 越谷市営住宅等長寿命化計画策定  
令和 5年 入居者アンケート実施  
令和 6年 越谷市営住宅再整備基本計画策定  
令和 7年 政策会議にて事業手法の決定  
令和 7年 入居者説明会実施