

高島市営住宅再生事業基本計画策定業務委託仕様書(案)

1 委託名

高島市営住宅再生事業基本計画策定業務委託（以下「本業務」という。）

2 目的

本業務は、令和 7 年 2 月に策定した高島市営住宅再生事業基本構想を基に、現況・関係法令の整理、新築する市営住宅の規模やその敷地範囲などの建替整備計画及び建替えにより生じる余剰地の有効活用について、より具体的な内容を調査・検討し基本計画を策定することを目的とする。

3 基本計画対象区域内（約 12ha）の施設

（1）高島市営住宅（約 10.2ha）

所 在 地：岡山市中区高島一丁目 4 番 5 号 ほか

建築年度：昭和 39～50 年度

管理戸数：簡易耐火構造 1～2 階建 104 棟 545 戸

耐火構造 4～5 階建 19 棟 460 戸

入 居 率：約 72.5%（令和 7 年 3 月 31 日時点 入居戸数 729 戸）

用途地域：第一種住居地域・第二種住居地域・第一種中高層住居専用地域

（いずれの地域も建蔽率／容積率(%) 60／200)

（2）その他の施設（約 1.8ha）

区 分	名 称	台帳等による面積(㎡)
都市公園（都市計画施設）	高島南公園	2,135
都市公園（都市計画施設）	高島緑地	8,300
都市公園	高島第 2 公園	1,055
児童遊園地	高島第 2 遊園地	625
児童遊園地	高島第 3 遊園地	78
幼保連携型認定こども園	岡山市旭竜認定こども園	2,201
		駐車場 1,839
民間利用施設	高島団地郵便局駐車場	201

※その他市道等 約 0.2ha

4 履行期間

契約締結の日から令和 9 年 8 月 31 日までとする。

5 業務内容

(1) 前提条件の整理

- ア 基本構想策定で用いたデータの時点修正
- イ 建替えに係る条件整理（計画規模、事業スケジュール、その他前提とすべき条件）
- ウ 敷地及び構造物に係る現況の把握（敷地形状、地形、構造物の状況、空住戸（約 200 戸）の位置や劣化状況、駐車位置、各種インフラの把握）
- エ 法規制及び関連計画の整理（公営住宅法、建築基準法、都市計画法、その他事業用地に係る法規制、上位・関連計画）
- オ 周辺環境の整理（周辺施設の立地状況、仮移転先となる周辺賃貸住宅の分布や空室の状況、生活利便施設の立地状況等）
- カ 類似施設の事例整理（他自治体の類似施設の事例を把握し、特徴や事業スキーム等を整理する。）
- キ その他、高島市営住宅再生事業を円滑に実施するため必要な業務（地質調査や敷地の境界立会などの調査、費用及びその時期を整理、検討し報告する。）

(2) 入居者への意向調査（令和 7、8 年度で各 1 回の実施を想定）

入居者（約 730 世帯【令和 7 年 3 月 31 日時点】）に対して、住戸プラン、駐車場需要、事業期間中の一時的な移転、再整備後の住宅への居住意向、集会所等共用施設のニーズ等を把握するためにアンケート形式での調査を実施すること。

(3) 住棟等整備計画の具体的な検討・計画作成（令和 7、8 年度に実施想定）

住棟等整備計画の検討、計画作成は、（2）入居者への意向調査を踏まえ論点整理するための基本的な検討段階（令和 7 年度実施想定）と、その他の各業務項目の進展を反映する総合的な検討段階（令和 8 年度実施想定）の 2 段階での実施を想定。

ア 住棟計画の検討

事業の対象となる市営住宅の入居状況、入居者属性、将来必要数等を踏まえた住戸タイプ（単身用、家族用、バリアフリー等）を整理し、住棟規模、配置、住棟ごとの付加機能等の検討を行うこと。

また、イ～カの検討調査状況とあわせ、全体配置プランのパターンを複数検討し、段階的な住棟整備計画を整理すること。

なお、検討時は以下の事項を考慮し、最終的に配置図、平面図、立面図、パースを作成すること。

- ①集約する際の周辺住宅等への日影や景観の配慮
- ②移転回数や工事中の振動など、既存入居者の負担軽減
- ③ZEH 対応等環境配慮
- ④各種関係法令等との適合

イ 住戸プランの検討

多様な居住ニーズを想定し、住戸タイプごとにモデルプランを検討すること。

ウ 駐車場・駐輪場の規模等検討

駐車・駐輪台数、配置の最適化の検討を行うこと。

エ 集会所及び共用機能の検討

集会所の必要規模や数、その他共用施設として整備すべき機能の検討を行うこと。

また、市営住宅の施設等を活用した、コミュニティ活性化に寄与する取組や子育て支援・多世代交流につながる仕様等について検討し、必要な事業条件を整理すること。

オ 関連インフラ・公共施設等の検討

事業用地内の配置プランより隣接する市道も含む歩車動線及び歩道・道路のレイアウトや公園等の外構空間の配置計画、整備イメージを検討すること。

また、住棟及び余剰地活用の計画規模にあわせ、岡山市旭竜認定こども園の駐車場、電気・ガス・上下水道等インフラ施設の整備方針を検討すること。

特に、既存住宅の生活を維持しながら切り回しや新設等の工事を行うため、整備段階ごとの課題や整備方法を十分に考慮し、必要に応じ関係機関とも協議すること。

カ 新幹線からの騒音測定

2カ所、各2回24時間実施すること。

なお、測定の実施時期、場所等は本市と協議の上決定すること。

(4) 事業手法の検討（令和8年度の実施想定）

ア 事業手法の検討

本事業の手法として想定される PPP/PFI 手法の種類・特徴及びメリット・デメリットを整理し、従来手法との比較検討を行うこと。

また、整備段階ごとに求められる与条件から複数の手法の組み合わせについても検討すること。

イ 施設整備概算事業費の検討

施設整備費、維持管理費等の検討を行うこと。合わせて、余剰地の活用を想定した概算の収入を整理し、事業全体のライフサイクルコストを検討すること。

ウ VFM の算定・検証

PPP/PFI 手法を採用する場合の根拠となる VFM の算定、検証を行うこと。

エ 事業スケジュール等の整理

事業者公募から段階的な整備及び維持管理運営のスケジュールを検討し整理すること。

また、施設整備の工程を複数検討し、各工程におけるリスクを整理すること。

オ サウンディング型市場調査

民間事業者の知見や事業参画意向等を確認するためのサウンディング調査を実施し、参画意欲を高める条件等について整理すること。

また、市営住宅の再生に係る事業全体に関する調査と、余剰地活用に関する調査も行うこと。

なお、調査対象者及び実施時期・方法・調査内容は本市と協議の上で設定すること。

カ 事業性評価

本業務内での検討する各種事業費・事業収支や意向調査等の結果を踏まえ、本事業で採用すべき事業スキームを整理し、その事業性を評価すること。

(5) 駅前広場を含む余剰地活用の検討（令和 8 年度実施想定）

ア 法制度等から想定される施設種別の整理

本事業用地に係る法規制及び事業手法等から類推される余剰地活用方法を整理すること。

また、類似の土地活用状況などから、活用する規模や用途等を想定し、活用する上での課題を整理すること。

イ 事業用地周辺の主要道路において交通量調査

3 カ所、平日及びそれ以外の日に、それぞれ 15 時間程度実施すること。

なお、調査の実施時期、場所等は本市と協議の上決定すること。

ウ サウンディング型市場調査

（4）事業手法の検討 オ の調査参照。

エ 余剰地活用計画の検討

サウンディング型市場調査、入居者への意向調査の結果及び関係機関との協議結果を踏まえ、余剰地の活用スキームや活用に係るスケジュール、活用の条件などを整理し、活用計画を検討すること。

(6) 事業費、財源及び建替事業の制度の検討（令和 8 年度実施想定）

本事業に係る事業費や収入の見込を概算し、全体の事業収支を整理するとともに各年度の財務計画案を作成すること。

なお、事業費の算出に当たっては類似事例や各種公的な基準資料等を用い、特に以下の内容の検討、整理を行うこと。

①本事業に係る公的財政負担の算定、分析を行い、支払条件や支払方法、コスト削減について検討

②本事業に適用できる国の補助制度について調査、検討し、申請手続の方法等、必要となる手順について整理

(7) その他支援等業務（令和 7～9 年度実施想定）

今後開催される地元説明会等（4 回程度を想定）の資料作成、会議出席、議事録作成などを行うこと。

その他本業務に関連して必要となる支援等業務があれば提案し行うこと。

(8) 基本計画作成業務（令和 8、9 年度実施予定）

（1）前提条件の整理～（7）その他支援等業務を踏まえ、基本計画、基本計画（概要版）及び、その素案を作成すること。

ア 基本計画（素案）及び基本計画（素案）（概要版）

中間報告として、令和 8 年 9 月中旬までに検討内容を取りまとめて提出すること。

令和 8 年度実施予定分として、本業務の進展に応じ、前提となる資料を含め適宜修正を行い、令和 9 年 3 月 15 日までに提出すること。

イ 基本計画及び基本計画（概要版）

令和 9 年度実施予定分として、前提となる資料を含め適宜修正を行った最終版を、令和 9 年 8 月 6 日までに提出すること。

6 提出書類

受注者は、契約に関するもののほか、指定した様式又は任意の様式により下記の書類を指定した時期に提出すること。提出部数は各 1 部とする。

名 称		書 式	提出時期
業務計画書	・ 業務実施方針及び実施方法 ・ 業務体制及び連絡体制表 ・ 打合せ計画	任意（A4）	業務着手前
	主任技術者等通知書	指定様式	
	業務工程表	指定様式	
着手届		指定様式	業務着手前
下請負通知書		指定様式	随時
業務委託契約完了届		指定様式	業務完了時
成果物写真		任意（A4）	業務完了時
成果物一覧表		指定様式	業務完了時
成果物引渡書		指定様式	完了検査合格後
業務打合簿・議事録		指定・任意	随時

会議等提出資料・議事録	任意（A4）	随時
業務履行高に係る提出書類など、その他市監督員が指示するもの	任意	随時

7 費用の負担

本業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受注者の負担とする。

8 法令等の遵守

受注者は、本業務の履行にあたり、関連する法令等を遵守すること。

9 国の動向の把握

受注者は、あらゆる機会を通じ、本業務に関連する法整備等、国の動向の把握に努めること。

10 秘密の保持

受注者は、業務上知り得た秘密・個人情報を本業務以外の目的に使用し、又は第三者に漏らしてはならない。また、本業務の履行にあたり、個人情報の取扱委託に関する覚書を本市と締結すること。

11 主任技術者、照査技術者及び技術者

- （1）受注者は、秩序正しい業務を行わせるため、主任技術者及び照査技術者の通知を行い承認を得ること。
- （2）主任技術者は、業務全般にわたり技術的管理を行うこと。
- （3）受注者は、本業務の履行に必要な十分な能力を有する技術者を適切な人数配置するとともに、本市と常に緊密な連絡をとり、遅滞なく業務を遂行すること。

12 照査事項

受注者は、本業務全般にあたり、以下に示す事項について、照査を実施し、**18 成果物等の提出書類**の各提出期日までに受注者が作成する照査報告書を提出すること。

- （1）情報収集の内容及び課題の把握・整理内容に関する照査
- （2）検討方法及びその内容に関する照査
- （3）計画の妥当性（方針、設定条件等）の照査
- （4）上位計画等との相互間における整合性に関する照査

1 3 打合せ

- (1) 業務の履行にあたり、受注者は本市と緊密な連絡を取り、その連絡事項をその都度記録し打合せの際、相互に確認すること。
- (2) 受注者は履行期間中において、業務内容等に疑義および確認が生ずる場合、本市と随時協議を行うこと。

1 4 業務資料等の提出

本業務に使用した資料、設定数値及び計算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。

1 5 参考資料の貸与等

本業務の履行にあたり、本市が提供可能な資料及びデータは貸与又は提供する。その請求は、すべて文書により依頼すること。なお、資料等で本市にて未整理のものについては、受注者にて整理すること。

1 6 参考文献等の明記

業務に文献、その他資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記すること。

1 7 関係部局等との協議・説明

受注者は、関係部局等との協議・説明を必要とするとき又は協議を受けたときは図書・資料を準備し、本市とともに協議・説明を行うこと。

また、単独で行った場合には、遅滞なく報告すること。

1 8 成果物等の提出書類

- (1) 受注者は、次の書面等を令和 8 年 3 月 15 日までに提出すること。

- ① **5 業務内容** (1) 前提条件の整理～(3) 住棟等整備計画の具体的な検討・計画作成、(7) その他支援等業務のうち、令和 7 年度に実施した調査結果及び集計内容等をまとめた報告書
- ② 令和 7 年度業務に伴い作成、収集した資料等
- ③ 令和 7 年度業務に関し受注者が提出した各種会議、打合せ等の会議報告書
- ④ 照査報告書

(2) 受注者は、**5 業務内容**(1) 前提条件の整理～(7) その他支援等業務のうち、令和8年度に作成した次の書面等を令和9年3月15日までに提出すること。

- ① 基本計画(素案) 3部 (A4 縦 カラー)
- ② 基本計画(素案)(概要版) 3部 (A4 横 カラー)
- ③ 令和8年度業務に伴い作成、収集した資料等
- ④ 令和8年度業務に関し受注者が提出した各種会議、打合せ等の会議報告書
- ⑤ 照査報告書

(3) 受注者は、次の書面等を業務完了時における成果物として令和9年8月6日までに提出すること。

- ① 基本計画 10部 (A4 縦 カラー)
- ② 基本計画(概要版) 10部 (A4 横 カラー)
- ③ 本業務に伴い作成、収集した資料等
- ④ 本業務に関し受注者が提出した各種会議、打合せ等の会議報告書
- ⑤ 照査報告書

1.9 成果物の仕様及び留意点

- (1) 横書き・カラー図表を用い、明瞭な表現に努めること。
- (2) 文字サイズは11ポイント程度とすること。
- (3) いずれの成果物も書面及び電子データを提出するものとし、電子データはMicrosoftOffice形式で読み取りが可能なもの又は本市で使用可能なものにして、CD-RWなどに格納し提出すること。図を文書に貼り付けるなど、上記ソフト以外のものを使用する場合は、予め本市と協議を行うこと。
- (4) (3) 及びその他成果物の作成にあたっての内容及び編集方法については、その都度本市と協議を行うこと。
- (5) 成果物に含まれる特許権、実用新案、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを採用した結果生じた責任は、受注者が負うこと。

2.0 成果物の検査及び帰属

- (1) 受注者は、履行期間内に成果物の検査を受けること。
- (2) 成果物の検査において合格しなかった場合は、直ちに修補すること。
- (3) 業務完了後、引き渡された成果物が種類又は品質に関して契約内容に適合しないものであるときは、受注者は直ちに、当該成果物の修補を行うこと。
- (4) 業務完了後の成果物の所有権及び著作権は、本市に帰属するものとし、本市が承諾した場合を除き、受注者は成果物を公表してはならない。