

市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託基本仕様書

第 1 条（適用）

本業務委託仕様書は、「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託」（以下「本業務」という。）について適用する。

第 2 条（目的）

本業務は、市営住宅の計画修繕において、効果的かつ効率的な事業手法の検討を行うものである。

近年、市営住宅の計画修繕において、一部工事で入札不調・不落が発生しており、また、施工体制の確保や工期・コストの制約等に関する課題が顕在化している。このため、これらの課題解決に向け、民間事業者の技術力やノウハウを活用した事業手法の導入可能性について検討を行うことを目的とする。

第 3 条（履行期間）

契約締結日から令和 8 年（2026 年）12 月 28 日（月）まで

第 4 条（履行場所）

熊本市内一円

第 5 条（関連計画等）

- (1) 熊本市第 8 次総合計画
- (2) 第 3 次熊本市都市マスタープラン
- (3) 熊本市公共施設等総合管理計画
- (4) 熊本市公共施設等総合管理計画・実施計画
- (5) 熊本市市営住宅長寿命化計画
- (6) 熊本市公民連携手法活用指針
- (7) その他関連法令・関連計画

第 6 条（業務内容）

- (1) 課題等の整理

先に実施した業務資料※や最近の計画修繕（外壁屋上防水改修、ライフライン改修）に関する発注実績等を踏まえ、民間事業者から示された課題や懸念事項について整理すること。

※「市営住宅給排水管劣化度調査業務委託」成果品、「市営住宅計画修繕に関するサウンディング調査業務委託」成果品

(2) 課題等の解決策の検討

(1) で整理した課題や懸念事項について、課題の解決に向けた対応方針及び懸念事項への対応策について検討すること。

(3) 事業スキームの概略検討

(2) で検討した内容を踏まえて、民間活力導入による事業化を図るために想定される事業スキーム（事業手法（PPP/PFI等）及びその特徴（メリット・デメリット等）、対象範囲、事業期間、概略工程等）を比較検討すること。

(4) 概算事業費の算定

(3) で検討した内容に基づき、概算事業費※を算定すること。

※複数の対象範囲が想定される場合は、それぞれの対象範囲に対応する概算事業費を算定すること。

(5) 要求水準書（素案）の作成支援

前項までの内容を踏まえて、民間活力導入による事業実施を想定した要求水準書（素案）の作成を支援すること。

(6) サウンディング等開催支援

(2) で検討した解決策について、委託者が実施する民間事業者、業界団体等を対象とした説明会の開催にあたり、必要な支援を行うこと。

なお、本支援は説明会の実施主体を委託者とし、受託者は資料作成や助言等の支援にとどまるものとする。

第7条（打合せ協議）

ア 初回打合せ

イ 中間打合せ

ウ 最終打合せ

エ 委託者との随時協議

オ 必要に応じ、庁内検討会議の資料作成補助

打合せや協議後は議事録を作成し、速やかに提出すること。

第8条（その他）

ア 受託者は、本件業務の着手に先立ち、委託者と協議し、業務予定表、業務体制表及び業務計画書を提出すること。

- イ 本件業務の履行に当たり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、委託者と受託者との協議の上、決定することとする。
- ウ 本件業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、委託者に帰属するものとする。
- エ 受託者は、庁内検討会議等にオブザーバーとして出席すること。
- オ 受託者は、別途発注予定の熊本市市営住宅集約建替等計画策定業務委託と連携をしながら第6条に規定する業務を進めること。
- カ 受託者は、本業務に基づき令和9年度から実施予定の事業について、令和8年(2026年)9月末日までに予算要求用の概算事業費を算出すること。

第9条(資料等の貸与)

- ア 「市営住宅給排水管劣化度調査業務委託」成果品
- イ 「市営住宅計画修繕に関するサウンディング調査業務委託」成果品
- ウ その他委託者が必要と認める資料

第10条(成果品)

- (1) 業務報告書 10部
- (2) 事業費試算資料 10部
- (3) 要求水準書(素案) 10部
- (4) 電子データ 一式