

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業における民間活力の導入に関する
アドバイザー業務仕様書

1. 業務の目的

本業務は、老朽化した下関駅周辺地区に位置する市営住宅等（各住棟に併設された店舗を含む。）の整備を効率的かつ効果的に推進するためPFI事業として取り組むに当たり、審査委員会の運営や事業者選定に向けた審査、契約協議等に関して、下関市が行う作業に対する制度面、技術面、法務財政面における適切な支援業務を行うことを目的とする。

2. 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和9年3月26日までとする。

3. 業務の対象

- (1) 施設名称 市営竹崎改良住宅(2)(3)(4)
※住棟概要については別添2参照
- (2) 施設用途 店舗併設共同住宅
- (3) 所在地 下関市竹崎町三丁目
※別添1（付近見取り図）参照
- (4) 建設予定地の条件（市営竹崎改良住宅(3)(4)）
 - ①敷地面積 1,752.16㎡
 - ②地域地区 別添3参照

4. 事業の方向性

本事業については、令和7年12月に実施方針等の公表、令和8年4月に入札公告を実施しており、事業の方向性及び詳細については、市のホームページにおける「【PFI】下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）」を参照のこと。

（事業内容）

- ・市営住宅等に係る施設整備業務
 - 1. 市営竹崎改良住宅(2)(3)(4)棟及び附帯施設並びに屋外トイレの解体
 - 2. 市営竹崎改良住宅(3)(4)棟跡地に住棟、店舗棟及び共同施設・附帯施設を整備
- ※本事業では市営住宅及び店舗（既存店舗分）の建替えのみで新規の民間施設は含まない。

5. 業務の内容

本業務における業務内容は、以下のとおりとする。

なお、本業務遂行に当たっては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）及び「下関市PFI活用指針 第4版（令和7年2月）」を踏まえることとする。

（1）PFI事業審査委員会の運営及び審査に関する支援

本事業における民間事業者選定に関し、PFI法に基づき実施する審査委員会の設置及び運営の支援を行う。審査委員会は落札者候補の選定を行う1回を基本とするが、必要に応じて変更ができるものとする。支援の内容は、必要となる資料及び議事録の作成、委員会出席、委員会開催にあたり必要な助言及び落札者選定後の委員会における審査講評の作成等とする。

なお、民間事業者から提出される提案書に関しては、提案内容の確認を行い、概要を整理した審査補助資料の作成、審査に関する支援を行う。

（2）契約締結等に係る支援

市と民間事業者との事業契約の締結に当たり、以下の支援を行う。

①契約交渉支援

市と民間事業者との契約協議に当たり、公募資料及び提案書に基づく事業契約書に関する疑義の整理など、市と民間事業者の協議に伴い必要となる支援を行う。

②弁護士による法務支援

市と民間事業者との契約に関する協議及び契約締結に際して、PFI法及び関係法令に精通した弁護士による専門的な法務支援を行う。

（3）特定事業の評価

本事業の落札者決定後において、市が設計委託や建設工事などを分離して発注する、いわゆる従来型手法で実施する場合とPFI手法で実施する場合のVFMの算定を行うとともに、定性的評価・定量的評価を行う。

6. 業務スケジュール（予定）

（1）令和8年度

- 7月 入札関連書類及び事業提案書の受付
- 9月 事業者の選定
- 10月 基本協定書の締結、審査講評の公表
- 11月 仮契約の締結
- 12月 事業契約の締結

※なお、令和7年12月に実施方針等の公表、令和8年3月に特定事業の選定、同年4月に入札公告を実施済み。

7. 打合せ協議

本業務における打合せは密に行うこととし、協議記録については受託者で作成し、報告書に反映させることとする。

①業務着手時

業務着手に当たり、速やかに業務計画書を作成し、提出する。また、貸与資料の借用を行う。

②業務の工程管理

受託者は、業務計画書に基づいた適正な業務の工程管理を行い、作業の進捗状況を監督職員に随時報告する。

③中間打合せ

業務を適正かつ円滑に実施するため、監督職員と常に密接な連絡をとり、適切な時期に打合せを行う。

④成果納入時

成果品について説明を行った上で、提出する。

8. 統括責任者等の資格要件

受託者は、業務遂行に当たって、次のとおり統括責任者等を選定し、その者の経歴及び資格を統括責任者等通知書に記載して監督職員に提出する。

①統括責任者

統括責任者は、地方公共団体が発注する建築物の新築工事に係る PFI 手法等の民間活力導入に係るアドバイザー業務の実務経験が豊富で技術、金融、法律に関する知識を有するとともに、誠実かつ責任感のある者とする。また、一級建築士の資格を有する者とし、建築、電気、機械の分野にわたる計画主旨及び内容を本業務へ統括的に反映できる者とする。

②主任技術者

主任技術者は、地方公共団体が発注する建築物の新築工事に係る PFI 手法等の民間活力導入に係るアドバイザー業務の実務経験があり、誠実かつ責任感のある者とする。

③担当者

担当者は、統括責任者及び主任技術者の指示に基づき、的確に業務を遂行できる者とする。

9. 資料の貸与

本業務を実施するに当たり、市は、受託者に次の資料を貸与するものとする。また、受託者は、貸与品について常に善良な管理を行うとともに、本市の承諾なしに第三者に公表し、貸与してはならない。

- ① 令和 2 年度下関駅周辺地区市営住宅等団地再生計画策定業務（令和 3 年 3 月）
- ② 下関駅周辺地区市営住宅等団地再生 P F I 導入可能性調査業務（令和 5 年 3 月）
- ③ その他本業務に必要と認められるもの

10. その他

①現地調査を実施する場合においては、事前に監督職員の承諾を得ること。また、調査員の身分を証明できる証明書を携帯し、特に建物等への立ち入りの際には関係者に主旨を説明の上、トラブルがないよう努めること。

②資本関係又は人的関係において関連がある業者の中に、当該 PFI 事業に参加しようとしている業

者がいないことを誓約すること。

1 1. 成果品

成果品は次のとおりとする。また成果品の体裁等については随時協議するものとする。

- ・ 報告書 正副 2 部
- ・ 電子データ (CD-R) 1 式
- ・ 報告書をまとめる際に収集した全ての資料 1 式