

宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業に係るPFIアドバイザリー業務仕様書

1 業務の名称

宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業に係るPFIアドバイザリー業務（以下「本業務」という。）

2 業務の目的

本業務は、宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業（以下「本事業」という。）の適正かつ確実な実施に向けて、「民間資金等の活用におけ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。）が定める事業手法を実施するにあたり、実施方針等の策定及び公表から民間事業者との契約締結までの諸手続きについて、本県に対する財務、法務、技術等における適切な支援業務を受けて、民間事業者の公募から契約締結に至るまでの一連の手続きを円滑に進めることを目的とする。

3 履行期間

契約の日から令和9年3月31日まで

4 事業の方向性

県営一ケ岡団地は23棟555戸からなる大型団地で、北ブロックの8棟201戸は平成8年から12年度に建替済みであるが、南ブロックの15棟354戸は、建設後50年余りを経過しており、施設・設備や管理面の諸課題に対応するため、再整備を計画している。

まず、南ブロックの一部で、従来の分離分割方式により、入居者の移転先となる新住棟の建設を行う。

県が分離分割方式で別途に発注

- ・ 新住棟の建設：1棟RC造地上8階建 47戸（令和7年度から令和9年度）
- ・ 既存住棟の解体：1棟解体済み、1棟（令和9年度）
- ・ 新住棟の外構：駐車場、植栽等（令和9年度）

次に、南ブロックの残り全体には、PFI手法BT方式を導入することとし、新住棟の建設期間中にPFI法に基づき、民間事業者の公募から契約締結の至るまでの一連の手続きを行い、令和9年度からのPFI事業の開始を想定している。

本事業では、次の（1）から（3）を予定している。

- （1）県営住宅に係る施設整備業務（調査、設計、解体、建設、工事監理等）

建設戸数：公営住宅として223戸程度

既存住棟等の解体：住棟13棟、共同施設

- （2）入居者の移転支援業務

仮移転、転出、本移転

注）先行建設の新住棟への入居者移転は、PFI事業の移転支援業務の対象予定

- （3）余剰地の有効活用業務

再整備に伴い発生する余剰地の有効活用提案等（予定）

注）余剰地活用を付帯事業とするか、提案までとするかは、サウンディング調査や民

間事業者との対話を踏まえ、判断する予定

(参考)

基本構想では、現入居者の負担軽減を重視し、原則、仮移転なしで本移転のみとし、解体と建設を順々に繰り返す玉突き方式を想定したため、余剰地は住棟の建設完了後に確定する計画を想定した。

こうした建設完了後の余剰地の確定では、長期にわたる事業期間中の社会経済の変動が想定され、事業リスクが大きくなることから、基本構想段階でのサウンディング調査では、PFI事業に係る余剰地活用については、評価対象外の任意提案とし、付帯業務の対象としないことが適当との意見が多く出されている。

しかしながら、本事業の配置計画と余剰地活用は、表裏一体の関係にあり、余剰地の活用用途や施設規模を勘案して必要となる余剰地を確保したうえで、総合的に検討していく必要があり、評価対象としての提案が望ましいと考えている。

余剰地活用は、民設民営による地域コミュニティの活性化に寄与する活用用途として持続可能な運営が可能なこととし、付帯事業とする場合、事業用定期借地または売却による所有権移転のいずれが適当か、また、複合用途の可能性など、官民対話を通じて幅広く意見交換していく。

5 業務の対象

(1) 施設名称：県営一ヶ岡団地

(2) 施設用途：共同住宅

(設計業務に係る建築物の類型：令和6年国土交通省告示第8号別添ニ第六号)

(3) 所在地：延岡市北一ヶ岡

(別紙1「付近見取図及び現況配置図」参照)

(4) 敷地条件

ア 敷地面積 約18,952㎡(南ブロック)

注) 分離分割方式で先行する1棟のエリアは含まない

イ 区域区分 市街化区域

ウ 用途地域 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

注) 対象となる南ブロックの概要は「別紙1 県営一ヶ岡団地概要」参照

6 業務の内容

(1) 共通事項

ア 業務計画の作成

各業務の実施に当たっては、業務方針、作業方法及び作業工程等をまとめた業務計画を作成し、本県と協議の上、決定する。

イ 本県への報告及び説明

本県の求めに応じて、各業務の検討状況を書面により説明及び報告する。

また、各業務の意図及び内容については、本県に総合的な説明を行い、必要な事項や事業条件等について、本県の方針を確認する。

(2) 業務内容及び範囲

PFI 手法の導入に関する財務、法務、技術等に関する総合的な支援を行うものであり、別表 1 に業務概要と業務内容を示す。

(3) 今後のスケジュール (予定)

各年度において想定している業務スケジュール及び内容は以下のとおりである。

日 程		事業スケジュール	アドバイザー業務のスケジュール
令和 7 年度	7 月下旬	アドバイザー業務委託契約	・本業務の進め方、作業計画の作成 ・本事業のスキームの確認 (従来方式と PFI 方式の併用、事業範囲、留意点)
	8 ～ 10 月	実施方針の検討	・実施方針及び要求水準書案の作成、検討 (サウンディング型市場調査を含む) ・民間事業者の応募に係る資料の作成、検討 ・VFM の算定 ・選定委員会の設置、運営に係る支援 (審査基準原案の作成) ・県議会常任委員会へのその他報告
	11 月	実施方針及び要求水準書 (案) の公表	・実施方針及び要求水準書案の公表
	12 月	実施方針及び要求水準書案に関する説明会、質問・意見の受付	・実施方針説明会の開催
	1 月	実施方針及び要求水準案に関する質問・意見への回答公表	・質疑への回答支援 ・実施方針及び要求水準書 (案) の修正 ・県議会常任委員会へのその他報告
	3 月	特定事業の選定・公表	・特定事業の選定に係る書類等の作成支援 ・適性評価 ・民間参加意向の市場調査 ・VFM の試算 (PSC の算定、リスク調整等) ・官民リスク分担整理 ・関連法令の確認

日 程		事業スケジュール	アドバイザー業務のスケジュール
令和8年度	4月～	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書案、特定事業契約書案の公表）	・入札説明書(募集要項)の検討事項 ・要求水準書の検討事項（施設、サービス条件等） ・条件項目の整理 （事業期間、料金、公共と民間の責任分担、公共支援、変更可能な範囲など） ・最低限の制約条件、事業環境に関する情報・関係法令のチェック ・VFMの検証・評価 ・民間事業者の募集・選定に係る書類等の作成支援 入札説明書(募集要項)、契約書(条件規定書) 落札者決定基準(事業者選定基準) など
	5月	入札説明書等に関する質問の受付	
	6月	入札説明書等に関する質問の回答	・応募事業者からの質疑への回答支援
	7月	資格審査の受付	・選定に係る支援 （評価に必要な情報の提供、質問項目の設定等）
	8月	入札参加資格審査通過者との対話の実施	・論点の整理、確認 質疑・応答
	9月中旬	入札及び提案書類の受付	
	9月	落札者の決定及び公表	・民間事業者の提案審査支援
	11月	基本協定の締結	・事業契約・基本協定締結に関する支援 ・契約書の作成 契約条件の整理(論点の整理)
	12月	特定事業仮契約の締結	・契約交渉の支援(利害の評価と譲歩判断の助言) 関係法令の確認
	3月	特定事業契約に係る議会の議決 （本契約の締結）	・SPC 活用の場合、金融機関との協力協定

【令和7年度】

① 事業実施に向けた課題の整理・検討

「令和4年度 県営一ヶ岡団地再整備基本構想策定」の結果と「令和5年度 県営一ヶ岡団地建替工事基本・実施設計」に基づく建替工事の先行を踏まえ、本事業の実施に向けた課題を整理し、対応策を検討する。

ア 事業範囲、事業期間の整理・検討

事業範囲は、南ブロックのうち、先行建替を除く残りのエリアである。

また、本事業の付帯業務である入居者移転支援には、先行建替の新棟に本事業内の入居者の本移転を支援することにより、本事業の円滑な実施に活かすよう検討する。

既存住棟の受水槽は複数棟に供給が行われているため、解体計画において、留意が必要である。また、LP ガス（旧簡易ガス事業）は、先行して建替を行ったエリアにプロパン庫があり、南ブロック及び北ブロックにガス供給しており、配置計画において留意が必要である。

事業期間について、基本構想の段階では入居者が建替後の新棟に本移転を行うことを原則として、順繰りに解体、建替、本移転を行うことを想定しているが、民間賃貸住宅への仮移転を組み合わせ、住棟配置計画を工夫して、事業期間短縮や余剰地活用時期の前倒しの整理・検討を行う。

このため、本業務において、民間事業者にサウンディング調査を行い、入居者移転支援業務としての民間賃貸住宅への仮移転等の受け入れに対する意見を聴取し、入居者移転支援の条件設定に反映させるよう、検討する。

イ 発注方式（総合評価一般競争入札、公募型プロポーザル）の整理・検討

WTO 案件（地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令の規定に基づく）として入札の競争性や公平性を保ったうえで県内業者の参画意欲を高める方策を先行事例等から整理し、検討する。

ウ 整備基準等の整理・検討

現行の本県の公営住宅等整備基準及び宮崎県県営住宅設計方針（令和元年8月）について、要求水準書に記載が必要な基準を整理し、整備基準（案）を検討する。

先行建替の新棟での太陽光発電設備の設置を参考にしながら、本事業における合理的な太陽光発電設備の設置と共用灯などでの消費や非常時の利活用の有効性、最適化等を検討し、要求水準書に反映させる。

津波浸水エリアにおける施設整備は、津波避難ビル指定を予定し、団地周辺住民を含む一時避難を想定する。なお、先行建替の新棟は1階をピロティとし、屋上を一時避難として活用できるように配慮しているが、本事業での津波浸水エリアにおける要求水準書の性能発注として、安全性、経済面も考慮した合理的な内容となるよう検討する。

エ 県内の事業者の参画意欲を高める方策の整理・検討

付帯業務の余剰地活用（要検討）と入居者移転支援は、施設整備の事業期間の短縮や団地の再整備の方向性を左右するが、民間事業者と意見交換や市場調査を踏まえ、要求水準書に反映させる必要がある。このため、本業務の中で、サウンディング調査を行い、要求水準書に対する意見照会を通じて、民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫を活かして、団地内外の活性化に資するよう検討を行う。

また、こうしたサウンディング調査への参加に対して、公募時には、総合評価の加点对象とするなど、県内の事業者の参画意欲を高める方策を検討する。

② 実施方針等の作成・公表に係る業務支援

ア 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ついて、実施方針（案）としてまとめるとともに、専門的見地及びこれまでの経験を

踏まえた検証を行い、実施方針（案）を作成する。

イ 要求水準書（案）の作成

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、県営住宅の施設整備、入居者の移転、維持管理に関して、本県が民間事業者を求めるサービス水準を示す要求水準書（案）を作成する。

ウ 実施方針等の公表

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案を作成する。

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の修正案を作成する。なお、実施方針の公表に併せ、要求水準書（案）を公表し、質疑・回答を行う。

③ 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。

④ 特定業務の評価・選定・公表に係る業務支援

ア 定量的評価（VFMの検証）及び定性的評価の実施

業務分担やリスク分担を検討したうえで、「令和4年度 県営一ヶ岡団地再整備基本構想策定」で算定した事業費を時点修正（物価変動※ 及び太陽光設備等の追加事業の加算）し、VFMの再検証を行う。また、定性的な効果等の整理を行う。

※建設物価 建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）を参照すること。

イ 特定事業の選定（案）の作成

上記アの結果を踏まえ、特定事業の選定（案）を作成及び公表にかかる支援を行う。

ウ 予算資料の作成

本事業に伴う予算及び債務負担行為に係る資料を作成する。

⑤ 事業者の募集に係る入札説明書等の作成に係る業務支援

ア 落札者決定基準の作成

事業者の選定方式の検討を行うとともに、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、落札者決定基準（案）を作成し、選定委員会に諮ったうえで、決定するための支援を行うとともに、公表に係る支援を行う。

イ 入札説明書等の作成

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、事業者選定スケジュール、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、PFI法及び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。

ウ モニタリング方法の検討

他の公営住宅等のPFI事業を整理し、モニタリング方法を検討する。

【令和8年度】

⑥ 入札公告（入札説明書等の公表）に係る業務支援

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案

を作成する。

⑦ 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。

⑧ 参加資格審査・提案審査に係る業務支援

入札公告後、応募事業者より提出された参加資格書を審査し、提案書を分析・整理し、各種法規制への適合性の確認を行うとともに、審査に必要となる資料を作成する。

⑨ 契約締結に係る業務支援

選定された民間事業者と本県の契約内容の詳細を確認し、契約書等の疑義を調整し、基本協定及び事業契約の締結に係る支援を行う。なお、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、PFI 法及び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。

入札結果を反映した VFM の再検証を行う。

【2ヶ年共通】

⑩ P F I 事業者候補者選定委員会の設置・運営に係る業務支援

選定委委員会の設置・運営として、会議資料の作成、会議録の作成、評価結果・評価講評の作成・公表に関する支援を行う。

なお、選定委員会の開催回数は4回を基本とするが、必要に応じて変更できるものとする。

（令和7年度2回、令和8年度2回）

⑪ その他事業に係る支援

各業務に関し、付随して必要となる業務について、支援を行う。

7 P F I 事業者候補者選定委員会の開催（予定）

開催回	開催月	内容
第1回	令和7年10月	・現地視察、委員会の運営、委員長の選出、本事業の概要説明 ・実施方針（案）及び要求水準書（案）について
第2回	令和8年1月	・実施方針等公表時の質問と意見、回答について ・入札公告に係る資料（入札説明書、落札者決定基準等）について
第3回	令和8年7月	・基本的事項の確認結果と失格者の報告 ・提案書類に関する質疑応答について ・第4回委員会（プレゼンテーション）の進め方
第4回	令和8年9月	・応募事業者によるプレゼンテーション ・事業提案書の評価

8 委託料の支払条件

本業務は、2ヶ年にわたる複数年契約とし、支払条件は次のとおりとする。

（1）支払方法

部分払い（各会計年度1回）及び完了払い

（2）支払時期

①部分払い 請求時点

②完了払い 令和８年度業務完了後

９ 打合せ協議

受託者は本業務の詳細及び範囲について本県への確認を密にしながら、打合せ協議は必要に応じて電話、メール及びＷｅｂ会議等を活用して効率的に実施し、協議結果の記録をする。

また、本県との打合せには原則、管理技術者及び主任技術者が出席するものとする。

１０ 業務体制及び技術者の資格要件

受託者は、本業務の実施にあたり、ＰＦＩ法及び関係法令に精通した技術（一級建築士）、法務（弁護士）、財務（公認会計士）等のそれぞれ、専門の資格を有する者の協力が得られる体制（直接雇用又は再委託）を有し、本業務の円滑な遂行を図るため、管理技術者等を選任し配置すること。

なお、業務履行期間中において、管理技術者又は主任技術者として著しく不相当と委託者が判断した場合、受託者はすみやかに適正な措置を講じるものとする。

- （１）管理技術者は、契約の履行に関し、業務全体の管理及び統括等を行う者とする。
- （２）主任技術者は、管理技術者の下で業務における担当技術者の総括等を行う者とする。
- （３）管理技術者及び主任技術者は一級建築士若しくは技術士（総合技術監理部門（都市及び地方計画）、建設部門（都市及び地方計画））又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有している者とする。

また、平成２２年度以降に完了した、ＰＦＩ法に基づく都道府県、政令指定都市又は市町村発注のＰＦＩアドバイザリー業務について実績を有する者とする。

- （４）管理技術者及び主任技術者は受託する会社に常勤性のあるものとする。

１１ 成果品

成果品の提出については、以下のとおりとし、報告書等の形式は、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）業務実施報告書……………一式 正副各１部
- （２）公表に係る資料（実施方針（案）等）……………一式 正副各１部
- （３）本業務により収集・作成した資料……………一式 正副各１部
- （４）その他打合せ協議において指示するもの……………一式 正副各１部
- （５）上記に係る電子データを収録した電子媒体（CD-ROM）……………一式 正副各１部

※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、委託者の了解を得るものとする。

１２ 留意事項

- （１）業務の実施にあたっては、あらかじめ業務方針、作業方法及び作業工程等をまとめた業務計画を作成し、調査職員に提出すること。
- （２）本仕様書に記載のない事項及び疑義が発生した場合は、速やかに発注者に協議し、指示を受けること。
- （３）受託者は、本業務の実施にあたり関連する法令、条例及び国のガイドライン等を遵守しな

ければならない。

- (4) 受託者は、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。
- (5) 受託者は、本業務の実施にあたり関係する官公庁との協議を必要とするとき、又は協議を求められた場合は誠意を持ってこれにあたり、この内容を遅滞なく委託者に報告すること。
- (6) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、受託者は、本業務の実施に当たり個人情報を取り扱う場合は、宮崎県個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第38号）及び個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）などを遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。
- (7) 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、受託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。
- (8) 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ものとする。
- (9) 受託者は、別表2左欄に定める提出書類を同表右欄に定める時期に発注者に提出するものとする。また、発注者は別表2以外に必要と認めたものに対しても提出を求めることができるものとする。

別表1 業務の内容及び範囲

下表に掲げる業務について、財務、法務、技術等に関する総合的な支援を行うこと。

業 務 概 要		業 務 内 容	作業項目	
			県	アドバイザー
実施方針に係る策定及び公表	実施方針案の作成	実施方針案を作成する。また、実施方針の公表に際し、必要な資料案を作成する。	検討・策定 公表	案の作成 －
	実施方針説明会等の開催支援	実施方針の公表後に行う、実施方針説明会等の開催に必要な資料案の作成、運営支援、議事録の作成等を行う。	説明会	説明会支援
	意見・質問への回答案の作成	実施方針等に対する事業者からの意見・質問に対する回答案を作成する。	検討・承認	案の作成
要求水準書等の検討	事業スキームの詳細検討	本事業の事業手法や事業期間、特定事業の範囲、応募者の参加要件等について検討し、その案を作成する。	検討・承認	案の作成
	リスク分担の検討	リスク分担について検討し、リスク分担表案を作成する。	検討・承認	案の作成
	コミュニティ活性化に寄与する取組の検討	本事業の余剰地や県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について検討し、必要な事業条件を整理する。	検討・承認	案の作成
	住宅の整備基準等の整理、検討	整備基準等の整理	検討・承認	案の作成
		余剰地活用の検討		
		コスト縮減の検討		
		整備工程の検討		
		施設図面の作成		
		整備基準見直し案の作成		
	モニタリング方法等の検討、支援	モニタリング方法の検討	検討・承認	案の作成
		モニタリング体制構築の支援		
	入居者の移転計画の検討	県が実施する入居者の移転等希望アンケート調査を実施し、仮移転先の必要数、本移転の希望者数等を整理し、移転計画を検討する。	検討・承認	案の作成
	要求水準書案の作成	要求水準書案を作成する。	検討・承認	案の作成

業 務 概 要		業 務 内 容		作業項目	
				県	アドバイザー
に特定事業支援の評価・選定及び公表	VFM の算定・検証		特定事業の選定の根拠となる VFM の算定、検証を行う。また、算定の根拠となる各年度の財務計画案を作成する。	検討・承認	案の作成 財務面の確認
	定性的な効果等の検証		コスト以外の定性的な効果を整理する。		
	特定事業の選定案の作成		特定事業の選定案を作成する。 また、特定事業選定の公表に際し、必要な資料を作成する。		
民間事業者の募集、審査、選定に係る支援	民間事業者の募集に係る支援	審査方法の検討	事業者からの提案の審査方法案を作成する。	検討・承認	案の作成
		落札者決定基準案の作成	事業者からの提案を評価する基準案を作成する。		
		基本協定書案の作成	選定事業者と締結する基本協定書案を作成する。		
		事業契約書等案の作成	選定事業者と締結する事業契約書案を作成する。		
		入札関係書類案の作成	入札説明書案及び入札関係様式集案を作成する。		
		意見・質問への回答案の作成	入札関係書類等に対する事業者からの意見・質問に対する回答案を作成する。		
	民間事業者の選定に係る支援	審査結果の公表の支援	応札者の参加資格審査及び提案書審査に係る支援を行う。また、その他民間事業者の評価、選定に関して付随する業務を支援する。	公表	公表支援
事業契約の締結等に係る支援	事業契約書、基本協定書の作成に関する支援		契約交渉の内容を踏まえて事業契約書、基本協定書を作成するための支援を行う。	検討・承認	案の作成 法務面・財務面の確認
	事業契約、基本協定の締結に関する支援		選定事業者との事業契約、基本協定の締結に向けた交渉に係る支援を行う。	交渉	交渉随行 法務面・財務面の確認
	金融機関等との直接協定締結に係る支援		金融機関等との直接協定締結の交渉等について支援を行う。		

業 務 概 要			業 務 内 容	作業項目	
				県	アドバイザー
その他の業務に係る支援	事業者選定委員会の運営支援	選定委員会設置の支援	選定委員会を設置するにあたり、必要となる資料作成等の支援を行う。	検討・承認	案の作成
		資料の作成	選定委員会の運営に必要な資料（テーマに応じた検討資料、配布資料等）を作成する。		
		選定委員会の運営支援	選定委員会の準備作業及び議事録の作成を行う。	運営	運営支援
	サウンディング型市場調査の実施		民間事業者を対象としたサウンディングを行うにあたり、必要となる資料作成を行う。	検討・承認 説明会・意見交換会	案の作成 説明会・意見交換会の支援
	移転先確保の検討、支援		移転計画により、仮移転先として必要な県営住宅以外に確保する民間賃貸住宅に関するサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、必要となる資料作成、支援を行う。	検討・承認	案の作成
	入居者や自治会等への説明会等の支援	資料の作成	入居者や自治会等への説明会等の運営に必要な資料（検討資料、配付資料、映像資料等）を作成する。	検討・承認	案の作成
		入居者や自治会等への説明会の運営に関する業務	入居者や自治会等への説明会等の準備作業及び議事録の作成を行う。	説明会	説明会支援
	その他付随する業務の支援		各業務に関し、付随して必要となる業務について、支援を行う。	－	その他支援

別表 2 提出書類

提出書類	提出部数	提出時期
管理技術者等届	2	契約締結後、14日以内
管理技術者等経歴書	2	同上
業務計画書	1	同上
業務工程表	2	同上
完了届	2	完了時
引き渡し書	2	同上
請求書	2	部分払い請求時、完了時
成果品納入書	2	完了時
成果品	2	同上

県営一ヶ岡団地の概要

(1) 県営一ヶ岡団地

延岡市北一ヶ岡に位置する。

23棟555戸からなる大型団地

北ブロック 8棟201戸（平成8～12年建設）

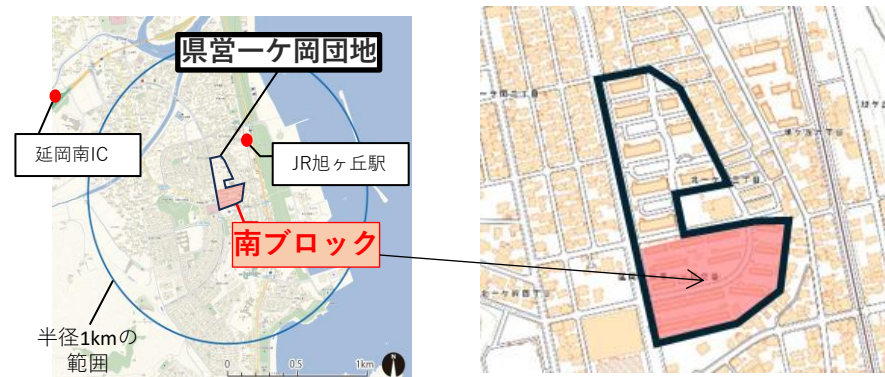
南ブロック 15棟354戸（昭和43～50年建設）

※ 再整備の対象 南ブロック 入居状況（R7.3.31時点）

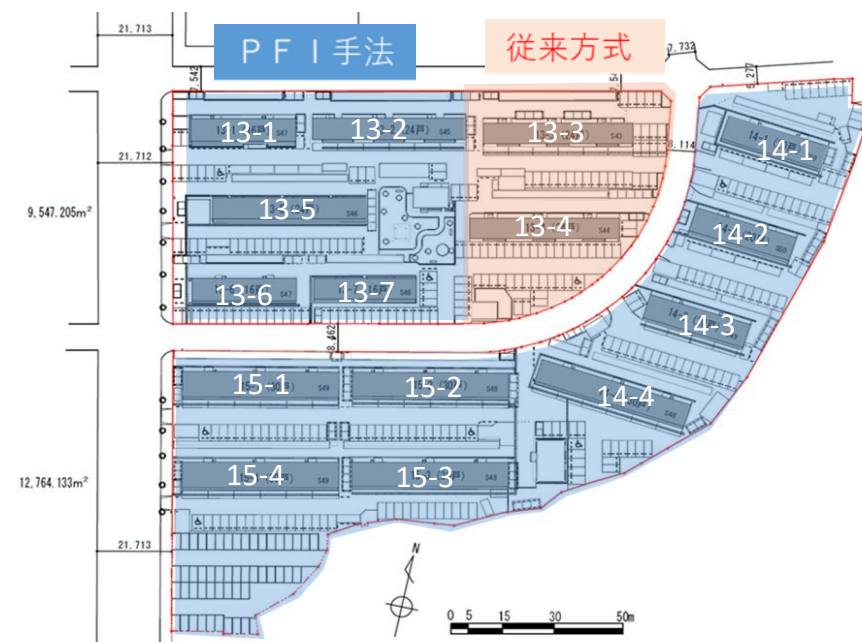
住棟番号	構造	建設年度	戸数(戸)	入居戸数	入居率%
13-1	中耐	S47	16	12	75.0%
13-2	中耐	S45	24	18	75.0%
13-3	中耐	S43	24	7	29.2%
13-4	中耐	S44	24	0	0.0%
13-5	中耐	S46	24	18	75.0%
13-6	中耐	S47	16	11	68.8%
13-7	中耐	S46	16	11	68.8%
14-1	中耐	S50	20	14	70.0%
14-2	中耐	S50	20	17	85.0%
14-3	中耐	S49	20	16	80.0%
14-4	中耐	S48	30	26	86.7%
15-1	中耐	S49	30	25	83.3%
15-2	中耐	S48	30	24	80.0%
15-3	中耐	S48	30	24	80.0%
15-4	中耐	S49	30	25	83.3%
合計			354	248	70.1%

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9		R16
全体	基本構想			2月議会 R7当初予算 上程				
先行する住棟 (従来方式)		基本・実施設計	解体		建設			
残りの住棟 (PFI(BT)方式)			PFI検討会議	PFI法による手続き		設計、解体、建設、入居者移転		

○付近見取図



○現況配置図



【補足】

- ・ 13-4棟解体済み
- ・ 13-3は先行建替住棟完成後に解体予定

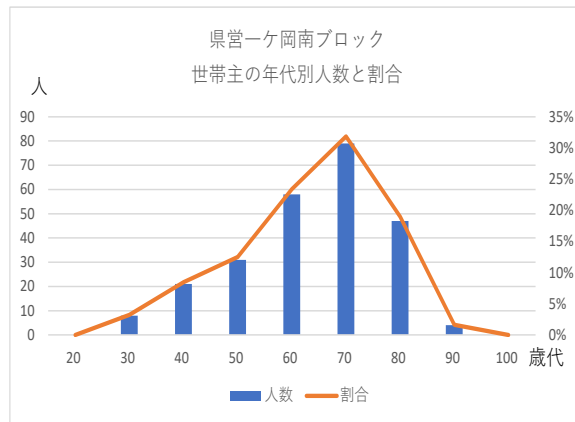
(2) 課題

- 人口減少、少子高齢化による入居率低下
- 住棟の老朽化、バリアフリー未対応
- 維持管理や更新に要する経費の縮減
- 津波浸水エリア（浸水深さ3～5m）

(3) 県営一ヶ岡団地南ブロック 入居者の年齢状況 (R7.3.31時点)

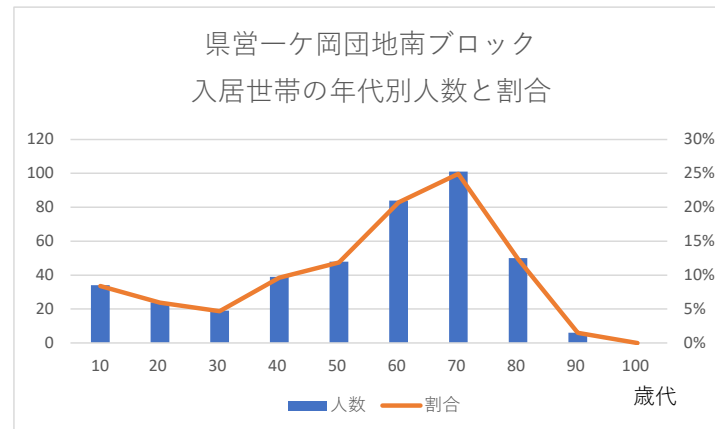
ア 世帯主の平均年齢は、68歳
年齢幅は、31歳から98歳まで、最多は70歳代
イ 世帯主の年齢別の人数と割合 (表とグラフ)
70歳代以上が53%を占める

年代	人数	割合
20	0	0%
30	8	3%
40	21	8%
50	31	13%
60	58	23%
70	79	32%
80	47	19%
90	4	2%
100	0	0%
計	248	100%



ウ 入居世帯 (家族を含む) の平均年齢は、58歳
年齢幅は、4歳から98歳まで、最多は70歳代
エ 入居世帯 (家族を含む) の年代別人数と割合 (表とグラフ)

年代	人数	割合
10	34	8%
20	24	6%
30	19	5%
40	39	10%
50	48	12%
60	84	21%
70	101	25%
80	50	12%
90	6	1%
100	0	0%
計	405	100%



(4) 県営一ヶ岡団地南ブロック 世帯人数の状況 (R7.3.31時点)

ア 最も多いのは、単身世帯 142世帯 57.3%
イ 次に多いのは、二人世帯 69世帯 27.8%

単身	二人	三人	四人	五人	六人	七人	八人
142	69	23	9	4	0	1	0
57.3%	27.8%	9.3%	3.6%	1.6%	0.0%	0.4%	0.0%

