

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務 仕様書

1. 業務名

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務

2. 契約期間

契約締結日から令和8年2月28日

3. 業務の目的

本市では平成21年度より国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に則り、公営住宅のストックの状況の把握と建物の計画的な維持管理、長寿命化への考え方と実施方針等を定める「公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。平成28年3月に策定された現行計画では、片桐東団地や霞ヶ丘団地、南谷団地への建替え集約化の方針や市営住宅等の維持管理計画を作成、実施して来ましたが、計画期間が令和7年度で終了します。

計画期間の終了を踏まえ、現行計画の現状分析・評価、本市市営住宅の現況把握と課題等の整理、長寿命化の基本方針や団地別の活用方法、計画改善・修理方針、建替事業や用途廃止後の跡地活用方針等の検討、庁内検討会議の支援を実施することで令和8年度から令和17年度を計画期間とする次期計画を策定することを目的とするものです。

4. 計画期間

令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

5. 対象範囲

対象範囲は本市全域とし、本市が管理する公営住宅等の全てを対象とする。

公営住宅： 17団地334戸、改良住宅3団地188戸

(※別紙1「公営住宅等の一覧」を参照のこと)

6. 関連法令・関係計画等

本業務の実施に当たっては、下記の関係法令及び関係計画に準拠するとともに国、県の公営住宅政策、関係法令等の制定・改廃、関連計画の動向等にも十分留意すること。

- ① 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- ② 住宅地区改良法、同施行令、同施行規則
- ③ 住生活基本法
- ④ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に促進に関する法律（セーフティネット法）
- ⑤ 高齢者の住居の安定確保に関する法律
- ⑥ 建築基準法
- ⑦ 都市計画法
- ⑧ 大和郡山市営住宅条例、同施行規則
- ⑨ 大和郡山市小集落改良住宅条例、同施行規則

- ⑩ 大和郡山市小規模改良住宅条例、同施行規則
- ⑪ 既存の住宅関連計画（奈良県住生活基本計画、大和郡山市第4次総合計画、第3次大和郡山市都市計画マスタープラン等）
- ⑫ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局）
- ⑬ 公営住宅等整備事業対象要綱
- ⑭ 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱
- ⑮ その他上位関連計画、関係法令及び通達

7. 本業務に係る状況の整理と方針

（1）本市公営住宅等の状況と整理

① 住宅ストックの状況と整理

管理戸数（建設年、立地、団地毎の住戸数）、耐用年限超過戸数（構造別）、耐震安全性、バリアフリー状況、エレベーターの有無、住戸内の設備（浴槽、給湯器）、二方向避難の確保状況、防火区画の確保等の状況を記載する。

② 入居世帯及び募集等の状況の整理

入居世帯の年齢層別割合、世帯人数別割合、募集倍率等の募集状況、空き住戸の発生状況を記載する。

③ 団地カルテの作成

①、②の結果に基づいて、団地カルテを更新する。

（2）本市の住宅を取り巻く社会状況の調査、整理

本市における人口（総人口及び年齢別人口）及び世帯数の動向、賃貸住宅の空き家数の動向など、住宅を取り巻く社会状況や住宅政策に関連する上位・関連計画や関連プロジェクトについて整理する。

（3）公営住宅等長寿命化基本方針の検討

① 公営住宅等の課題の整理

（1）、（2）をふまえた本市公営住宅等の課題について整理する。

② 公営住宅等長寿命化基本方針の作成

公営住宅等を取り巻く状況や課題をふまえ、公営住宅等の今後の役割や需要予測を検討し、公営住宅等長寿命化に関する基本方針や目標（管理戸数、整備水準等）の設定を行う。

なお、需要推計については、新指針及び需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を、ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）にて算出する。

（4）公営住宅等長寿命化計画の作成

① 団地別活用手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）における事業手法の選定フローを参考として、公営住宅等

の団地別、住棟別の事業手法を選定する。

なお、特に「建替」「用途廃止」に至るフローにおいては、以下に挙げる項目についても考慮すること。

- ・集約・再編の可能性
- ・敷地の立地、利便性や安全性
- ・事業の容易性（周辺道路の整備状況や仮住戸の確保等）
- ・市の財政負担の軽減
- ・地域のまちづくりの動き
- ・居住者との合意形成
- ・福祉施設との連携

② 点検の実施方針の作成

定期点検及び日常点検の実施の方針を作成する。法定点検対象外の住棟における定期点検や日常点検の実施方針について、現状の管理実態を踏まえた方針とする。

③ 計画修繕の実施方針の作成

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施して行くことが必要である。修繕周期、工事の効率化、コスト軽減化、改善事業との連携等を踏まえた長期修繕計画を作成する。

④ 改善事業の実施方針の作成

改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の実施方針を作成する。個別改善事業では、「安全性確保型」、「長寿命化計画」、「福祉対応型」、「居住性向上型」の区分毎に実施内容及び望ましい改善時期についての方針を記載する。

⑤ 建替事業の実施方針の作成

公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替事業を選定した団地・住棟の整備方針、導入施設等の整備方針、事業の実施順序・時期等について検討する。

⑥ 用途廃止団地、建替団地における実施方針の作成

ア) 用途廃止団地、建て替団地における実施方針の作成

用途廃止が想定される団地の跡地活用について、以下に掲げる項目を含む活用方策を検討する。

- ・入居状況等
- ・土地利用規制（都市計画法、土砂災害、浸水危険等）
- ・立地条件（交通、生活利便施設等）
- ・住宅市場動向（地価、住宅価格、賃料等）
- ・土地利用計画案、概算事業費、事業スキーム

イ) 建替団地の建替基本構想（案）の作成

建替えが必要とされる団地について、周辺の市有地等も含めた建替事業の基本構想（実

施方針、土地利用計画、事業スキーム等）を作成する。作成にあたっては、以下に掲げる項目について記載する。

- ・ 入居状況等
- ・ 土地利用規制（都市計画法、景観等）
- ・ 上位計画等（都市計画マスタープラン等）
- ・ 立地条件（交通、土地利用、周辺施設等）
- ・ 地区の課題と整備方針
- ・ 土地利用計画案
- ・ 建築物整備計画案
- ・ 概算事業費

⑦ 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る実施計画（様式１～３）を作成する。作成にあたっては、年度ごとの事業費の平準化や改善等の緊急度等を検証する。

⑧ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改修事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

（５）検討会議運営支援

長寿命化計画の改定にあたり、設立される予定の検討会議の運営（資料作成、運営支援、議事録作成）を行う。業務期間中に３回程度の開催を予定する。

８．資料の貸与について

- ・ 本業務に必要な図面等の資料は貸与するものとする。
- ・ 貸与する期間は、資料ごとに１週間程度とし、必要に応じてPDF等にデータ化し対処し、貸与期間内においても必要がなくなった場合は、ただちに返却すること。
- ・ 貸与した資料について、本業務に関する資料の作成以外の目的で使用してはならない。

９．打ち合わせ

業務の打ち合わせについては、業務着手時１回、中間時４回、成果品納入時１回を行うものとする。なお、中間打ち合わせの実施時期については以下のとおりを想定している。

「本市公営住宅等の状況と整理」の開始時

「事業手法の選定」の開始時

「用途廃止団地、建替団地における実施方針の作成」の開始時

「長寿命化のための事業実施予定一覧の作成」の開始時

※業務中に発生する簡易な質疑応答等は、打ち合わせ回数に含まないものとするが、簡易な質疑応答であっても、業務内容の方向性等に影響する質疑応答・指示があった場合

については、議事録を作成し提出するものとする。

10. 成果品

成果品は下記のとおりとし、完成時には本市職員の検収を受けるものとする。

- ① 公営住宅等長寿命化計画（簡易製本）・・・・・・・・・・ 5部
- ② 公営住宅等長寿命化計画概要版・・・・・・・・・・ 5部
- ③ 公営住宅等長寿命化計画の電子データ・・・・・・・・・・ 3部
〔CD-RもしくはDVD-R等の報告書データ収納が可能な電子媒体〕

11. その他

- ① 受託者は、受託業務の実施予定及び実施状況について、定期的に報告するとともに、大和郡山市から求められたときには速やかに報告すること。
- ② 成果品にかかる所有権、著作権は大和郡山市に帰属する。
- ③ 受託者は業務完了後、受託者の過失及び疎漏に起因する成果品の不良箇所が発見された場合、大和郡山市が必要と認める訂正、補足及びその他必要な作業を受託者の負担において実施しなければならない。
- ④ この仕様書に定めのない事項については、双方協議のうえ処理するものとする。