

熱海市公営住宅ストック総合活用計画
(市営住宅長寿命化計画) 業務委託特記仕様書

1. 業務目的

本市の市営住宅は「熱海市公営住宅長寿命化計画」に基づき、長寿命化や維持管理を行っている。本市の市営住宅は昭和 30 年代から 50 年代に供給されたものが多く、それらのストックが老朽化しており、効率的なストックマネジメントが求められている。また、良好な住環境の保持に加えて、高齢となった入居者のニーズに即した施設改修や市営住宅の集約化を見据えた新たな市営住宅の供給手法の検討も重要な課題となっている。

また 2022 年に「熱海市立地適正化計画」を策定し、本市の目指すコンパクト＋ネットワークのまちづくりの在り方や住政策の考え方を示すとともに、2024 年には「熱海市住生活基本計画」を策定し、本市の特性を踏まえた住政策の基本方針を示した。

以上のような状況を踏まえ、「熱海市住生活基本計画」に基づき、「熱海市市営住宅ストック総合活用計画(市営住宅長寿命化計画)」を策定するものであるが、策定にあたっては、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編)に基づき、また本市の公共施設総合管理計画や現長寿命化計画における事業の進捗や成果を反映し、今後の市営住宅のストック確保の在り方や長寿命化に係る方針、そのための具体的施策を位置付ける計画として、熱海市市営住宅ストック総合活用計画(市営住宅長寿命化計画)の策定を行うことを本業務の目的とする。

2. 業務委託名称

熱海市市営住宅ストック総合活用計画(市営住宅長寿命化計画)

3. 履行期間

契約日から令和 7 年 3 月 31 日

4. 業務対象範囲

本市が管理する市営住宅 13 団地、50 棟(用途廃止予定含む)、各戸及び各団地内に設置された集会所等の共同施設

5. 業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。なお、項目に変更が生じた場合は、監督職員と協議を行うものとする。

(1) 計画策定の背景及び目的の整理

(2) 計画期間について

(3) 市営住宅のストックの状況整理

① ストック概況

○ 市営住宅の立地・規模・構造年数・耐用年数・居住性・過去の改修状況等について整理する。

② 市営住宅の利用状況

○ 入居者の人数、世帯、年代、居住年数等を整理する。

(4) 市営住宅に係るアンケート調査及びニーズの分析

① 市営住宅入居世帯へのアンケート調査

- 市営住宅入居世帯に対しアンケートを行い、ニーズや課題を整理する。

② 市営住宅に対するニーズの分析

- 市営住宅の立地や居住性、アンケート結果等との関係から、市営住宅に対するニーズを分析する。

(5) 市営住宅ストックの必要戸数検討

① 市営住宅の役割整理

- 「熱海市住生活基本計画」の考え方を踏まえ、市営住宅が担うべき役割を再整理する。

② 市営住宅必要戸数シミュレーション

- 市営住宅が担うべき役割を踏まえ、今後確保すべき市営住宅の必要戸数を、以下の観点でシミュレーションし算出する。

- ・人口動態と市営住宅入居対象者の割合
- ・市営住宅入居世帯へのアンケートに基づくニーズ
- ・大規模災害時の被災者向け住宅確保 等

③ 官民ストックを使った市営住宅の確保検討

- 市営住宅維持に係る事業費圧縮を図るため、借り上げ型市営住宅の可能性を検討する。
- 事業者へのヒアリング等により、活用可能性のあるストックや、市の補助による今後の可能性を検討する。

(6) 市営住宅の基本的考え方と方針の作成

① 市営住宅の基本的考え方

- 「熱海市住生活基本計画」や前段までの検討を踏まえ、本市の市営住宅のストック確保（統廃合）の在り方や長寿命化の方針など、市営住宅に係る基本的な考え方を検討する。

② 市営住宅の取組方針

- 市営住宅の基本的考え方を踏まえ、市営住宅に係る取組方針を体系化し、整理する。

(7) 市営住宅に係る取組と事業手法の検討

① 市営住宅に係る取組を整理する。

② 取組は、現行の公営住宅長寿命化計画に位置付けた、ストック活用・建替・維持管理等の取組やそのスケジュールをベースに、本業務で検討する市営住宅の統廃合、民間ストック等を反映し、以下の項目で更新する。

- 市営住宅の建替・統廃合・再配置計画
- 市営住宅の建替・統廃合・長寿命化・民間活用による効果、事業手法の検討
- 標準維持管理基準案作成

(8) 点検、計画修繕等の実施方針の作成

- ① 市営住宅の長寿命化のための点検、計画修繕等、維持管理の実施方針を作成する。

(9) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ① 市営住宅に係る取組の概算事業費を算定したうえで、期待される費用の軽減によるライフサイクルコスト及びその縮減効果を国指針に基づき算出する。

(10) 専門家ヒアリング等の実施

① 学識等へのヒアリング

- 市営住宅の統廃合・再配置・長寿命化、借り上げ型市営住宅等の検討にあたり、進め方や留意点等を学識等にヒアリングする。

② 事業者ヒアリング

- 市営住宅の統廃合・再配置・長寿命化、借り上げ型市営住宅等の検討にあたり、進め方や留意点等を事業者ヒアリングする。

(11) 報告書の作成

検討結果を計画書として取りまとめる。

(12) 打合せ協議

打ち合わせは、業務着手時、各作業の中で主要な区切りの時点及び成果品納入時に行う。

6. 主任技術者の配置及び資格

本業務では、熱海市業務委託契約約款（測量・コンサルタント業務）第7条で規定する主任技術者を配置しなければならない。なお、本業務の主任技術者については、以下に示すいずれかの資格を有すること。

① 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

② R C C M（都市及び地方計画部門）

7. 成果品

作業成果及び打合せ等の経過について、計画書として取りまとめる。

・業務報告書（簡易製本） 3部、CD-R 1部

8. その他

本業務の実施にあたり、本仕様書により難しい事由、または記載のない事項及び疑義が生じた場合は、委託者、受注者双方の協議により定めるものとする。