

三原市営住宅長寿命化計画改定業務委託 仕様書

1 業務の目的

本市では、「三原市営住宅長寿命化計画（平成27年3月策定）」を令和2年3月に改定し（以下、改定後の計画を「現計画」という。）、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めているが、改定から概ね5年を経過し、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえた見直しが必要となっている。

本業務は、こうした背景を受け、市営住宅の現状と長期的な見通し、公営住宅等に係る国、広島県の施策の動向等を踏まえて現計画の見直しを行い、市営住宅の有効活用とライフサイクルコストの縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理の推進に資することを目的とするものである。

2 業務対象

三原市全域（市営住宅：45団地1,358戸（令和6年4月1日時点））

3 計画の位置づけ

本計画は「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第5に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」第2第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として改定する。

4 計画の期間

本計画の期間は、令和7～16年度の10年間とする。

5 業務の内容

本業務は、「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）（以下「策定指針」という。）を基本として実施することとし、具体的な内容は、次のとおりとする。

(1) 市営住宅の現状と問題点の把握

国勢調査、住宅・土地統計調査等の統計資料、既往の住宅に係る計画、調査資料等を利用して、人口、世帯の動向と住宅事情の現状を把握する。

また、三原市の最新のデータに基づいて、市営住宅の現状と問題点を把握する。

<調査事項>

- ・人口、世帯等の動向（人口、世帯数の推移、年齢別人口の推移、世帯構成の推移等）
- ・住宅事情（住宅数と空き家の状況、建築時期、建て方、所有関係、規模、居住面積水準等）
- ・市営住宅周辺の環境（生活サービス施設（医療施設、商業施設、福祉施設、子育て施設等）、公共交通（鉄道駅、バス停）の圏域）
- ・市営住宅の現状（管理戸数、種別、構造、団地規模、建設年度及び耐用年限経過状況（構造別、地域別、団地別）等）
- ・市営住宅の住棟・住戸の状況（耐震性の有無、二方向避難の確保状況、防火区画の確

保状況、バリアフリー化の状況、住戸規模、住戸内の設備の状況等)

- ・市営住宅の入居者の状況（年齢、世帯人数、家族構成、居住面積水準、収入状況等）
- ・市営住宅の募集・応募の状況、収入超過者・高額所得者に対する取組状況
- ・市営住宅の建替、改善・修繕履歴等
- ・市営住宅の課題

(2) 市営住宅の劣化状況等の把握

市営住宅全団地を対象として、現地目視調査や指定管理者への聞き取りを行うとともに、既存資料を利用して、市営住宅の劣化状況を把握する。

現地目視調査は、建築士法（昭和25年法律第 202号）による一級建築士の資格を有する者が行うものとする。

<調査事項>

- ・団地：敷地面積、都市計画地域地区等、前面道路幅員、併施設等
- ・共同施設等：集会所、児童遊園、外構、駐車場、駐輪場、物置、ごみ置き場等
- ・敷地：地盤、敷地（排水、塀・フェンス、よう壁、通路・車路、屋外工作物等
- ・住棟：屋根・屋上防水、外壁、共用部等、建具等、設備等
- ・住戸：住戸内劣化状況（改善を検討する住棟の代表的住戸）

具体的な調査項目は、別表による。

また、調査結果に基づいて、団地カルテを作成する。

団地カルテの書式は、平成31年度に作成した「市営住宅団地カルテ」を基本とし、必要に応じて記載項目の追加等を行うものとする。

(3) 公営住宅等必要戸数の検討

市営住宅の活用及び整備等の方針を検討するための基礎資料とするため、中長期的な公営住宅等必要戸数の検討を行う。

公営住宅等必要戸数は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和3年10月公表、国土技術政策総合研究所）を利用し、10年後、20年後及び30年後程度の中長期的期間について推計を行う。

また、全市における推計結果を受けて、平成17年合併以前の市町別（以下「地域別」という。）に公営住宅等必要戸数の推計を行う。

さらに、推計期間における公営住宅等の耐用年限経過状況等を踏まえた活用可能なストック量を推計するとともに、将来の公営住宅等の過不足状況について検討を行う。

(4) 市営住宅の課題の把握

(1)～(3)の検討結果を踏まえて、市営住宅の有効活用と維持管理を進める上での課題を把握する。

(5) 市営住宅の活用等に係る事業手法の選定

市営住宅の活用等に係る事業手法を選定する。

事業手法の選定は、策定指針に基づき、1次判定、2次判定、3次判定の3段階で行う。

- ・1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

- ・ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
- ・ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

このうち、1次判定において「継続管理する団地」のうち「改善又は建替」が必要と判定された住棟については、必要に応じ、改善事業と建替事業のライフサイクルコストと縮減効果の比較を行う。（ライフサイクルコストは、策定指針に附属する「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）を使用して算出する。）

(6) 市営住宅の整備等の目標と方針の検討

(1)から(5)の検討結果、改善事等の進捗状況等を踏まえ、現計画の市営住宅の整備・活用の目標と基本方針、市営住宅の再編の方針、団地別・住棟別活用方針の見直しを行い、市営住宅の整備等の目標と方針の案を作成する。

<検討事項>

- ① 市営住宅の整備等の目標と基本方針
 - ・ 基本目標
 - ・ 管理戸数、整備水準の目標、目標指標
 - ・ 整備・活用の基本方針 など
- ② 市営住宅の再編の方針
- ③ 団地別・住棟別市営住宅の整備等の方針
 - ・ 維持管理
 - ・ 個別改善（長寿命化型改善、子育て世帯、高齢者世帯等の居住に適した住戸の整備を含む。）
 - ・ 建替え、統合集約
 - ・ 用途廃止 など

(7) 市営住宅長寿命化計画の見直し

現計画について、策定指針を受け、計画の基本方針と長寿命化の実施方針の見直しを行う。

また、(5)～(6)の検討結果を受けるとともに、改善事業等の実施状況を踏まえて、改善事業の内容、優先順位、概算事業費、年次計画、年次計画に基づくライフサイクルコスト縮減効果等の見直しを行い、維持管理計画の改定案を作成する。

さらに、用途廃止と判定した団地について、実施方針と年次計画の検討を行う。

<検討事項>

- ① 計画の基本方針
 - ・ 長寿命化計画の背景・目的
 - ・ 計画期間
 - ・ 長寿命化に関する基本方針
- ② 長寿命化の実施方針
 - ・ 点検の実施方針
 - ・ 計画修繕の実施方針
 - ・ 改善事業の実施方針

- ・建替事業の実施方針
- ③ 維持管理計画
 - ・改善事業の内容、優先順位、概算事業費
 - ・年次計画案
- ④ 長寿命化のための維持管理による効果
 - ・ライフサイクルコスト縮減効果
- ⑤ 用途廃止の実施方針
 - ・実施方針（民間の住宅ストック活用検討を含む。）
 - ・年次計画案

(8) 成果品の作成

(1)から(7)の作業に基づいて、概要書（国提出様式）、計画書、業務報告書、団地カルテのとりまとめを行い、成果品を作成する。

(9) 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時、中間、成果品納品時の3回行うほか、必要に応じて行う。

6 成果品

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| (1) 概要書（国提出様式）（A 4判 20頁程度、単色） | 原稿 5 部 |
| (2) 計画書（A 4判 100頁程度、単色、表紙レザック） | 50部 |
| (3) 業務報告書（A 4判 250頁程度、単色、表紙レザック） | 5 部 |
| (4) 団地カルテ（A 4判 300頁程度、写真カラー、表紙レザック） | 2 部 |
| (5) (1)～(4)の電子データ（C D－R） | 2 枚 |

7 行程スケジュール

期間	内容
6 月～8 月	現状把握調査実施
9 月	調査を踏まえた計画案作成
10月	長寿命化コスト算出
11月	コストを踏まえた調整
12月	計画案作成

別表 市営住宅の劣化及び損傷状況等の把握に係る調査項目

項 目			内 容
団地・共同 施設の状況	団地		所在地、敷地面積、都市計画地域地区、前面道路幅員、併設施設の概要
	共同施設 等	集会所	有無、屋根・外壁・扉の工法・劣化及び損傷状況等、段差の有無、手すりの有無、管理状態
		児童遊園	有無、遊具の有無・劣化及び損傷状況等、段差の有無、安全性、管理状態
		外構	表面状態、安全性、植栽の有無
		駐車場	スペースの有無、台数、表面状態、安全性
		駐輪場	位置、段差の有無、上家の劣化及び損傷状況等、防犯性
		物置	有無、屋根・外壁・扉の工法・劣化及び損傷状況等
		ごみ置き場	位置、管理状態
敷地の状況	地盤		地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況
	敷地	排水	排水の状況
		塀・フェンス	ブロック塀、フェンス等の有無、劣化及び損傷状況等
		よう壁	よう壁の有無、劣化及び損傷状況等、水抜きパイプの管理状況
		通路・車路	通路・車路、歩道、スロープ、階段などの有無と劣化及び損傷状況等
		屋外工作物	遊具、ベンチ、外灯等の有無、劣化及び損傷状況等
	住環境		日照、通風、採光、騒音、振動、地盤沈下、景観調和
住棟の状況	屋根・屋 上防水	工法等	工法・仕上げ
		屋上防水の劣化及び損傷状況等	防水層の破断・損傷、接合部の剥離、立上がり隅角部浮き、表面の劣化及び損傷状況等、ふくれ、総合判定
		雨樋	雨樋の劣化及び損傷状況等
	外壁	工法等	工法・仕上げ
		劣化及び損傷状況等	鉄筋に沿うひび割れ、その他のひび割れ、浮き、コンクリート剥離、鉄筋腐食、汚れ・エフロレッセンス、シーリング、基礎・土台の状況、総合判定
	共用部等	劣化及び損傷状況等	階段室、廊下、バルコニーなどの劣化及び損傷状況等（床、壁、天井など）
		バリアフリーの状況	段差の有無・改修の可能性、階段室手すりの有無、廊下手すりの有無
		E V	有無、設置の可能性
	建具等	建具等の種類と劣化及び損傷状況等	建具等の種類と劣化及び損傷状況等（窓サッシ、玄関扉、防火扉、P S 扉、M B 扉等）、バルコニー手すりの劣化及び損傷状況等、金物類の劣化及び損傷状況等（集合郵便受、掲示板等）
	設備	供給処理方式	給水、汚水処理、ガス
		給水管	工法・仕上げ、外観状態、劣化及び損傷状況等
		高架水槽	劣化及び損傷状況等
		排水管	工法・仕上げ、外観状態、劣化及び損傷状況等
		その他	分電盤口数（既存資料で把握出来ない場合、代表的住戸を調査）
住戸の状況	住戸内の劣化及び損傷状況等	・住戸改善を検討する住棟など必要に応じて調査を行う。（原則空き家を対象、1棟につき1戸調査） ・天井、内壁、床、建具、設備等の劣化及び損傷状況等	
現況写真	団地	団地全景、集会所、児童遊園等	
	住棟（各住棟について）	住棟全景、屋上防水・外壁の様子、劣化及び損傷状況等など	

注：調査は、現地目視調査及び指定管理者への聞取りによる。（目視による調査不可の事項は省略する。）

設 計 書

業 務 名 称 三原市営住宅長寿命化計画改定業務委託

[工 事 概 要]

用 途 、 構 造 、 面 積	住宅	
業 務 範 囲	長寿命化計画改定業務	
別 途 業 務	な し	
履 行 期 限	契約締結日の翌日から 令和7年3月24日 までを履行期限とする。	
一 般 事 項		

《業務予算内訳》 設 計 金 額 ￥ (税込み)

〈 内 訳 〉

区 分	金 額	摘 要
業 務 価 格		
消 費 税 額		
設 計 金 額		

[illegible]

[illegible]

[illegible]