

## 令和元年度 沼津市営住宅今沢団地建替基本計画策定業務委託 公募仕様書

### 1 業務の目的

全国的な少子高齢化、人口減少が急速に進展しており、市営住宅今沢団地についても入居者の高齢化、それに伴う自治機能の低下の課題、また、近年では、老朽化が進むとともに、バリアフリー性、居住性等の課題も有している。このような背景を踏まえ、快適で安全安心して暮せる環境を形成するため、平成 31 年 3 月に「沼津市営住宅今沢団地建替基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、整備の基本理念や基本方針をとりまとめた。

本業務は、基本構想を踏まえ、少子高齢化など団地が抱えている課題に対応するため、幅広い世代の入居の受け入れができるようユニバーサルデザインを基本とした施設整備、子育て世帯や若者世帯の入居促進、地域コミュニティの活性化による多世代交流などを具体化した沼津市営住宅今沢団地建替基本計画を作成する。

### 2 業務の対象

本業務の検討対象地は下記のとおりとする。（別図 1 参照）

団地名称	市営住宅今沢団地（以下「今沢団地」という。）
所在地	沼津市今沢 642-4（今沢団地 A 1～A 8 棟） 沼津市今沢 642-2（今沢団地 B 1～B 9 棟）
敷地面積	15,214.77 m <sup>2</sup> （今沢団地 A 1～A 8 棟） 5,169.11 m <sup>2</sup> （今沢団地 B 1～B 9 棟）
住宅の種類	公営住宅法に定める公営住宅
竣工年度	昭和 43 から 46 年度
構造	耐火構造（今沢団地 A 1～A 8 棟） 簡易耐火構造（今沢団地 B 1～B 9 棟）
管理戸数	今沢団地 A 1～A 8 棟 260 戸 今沢団地 B 1～B 9 棟 54 戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域

### 3 業務の内容

本業務を実施するにあたり、基本構想や本事業に関連する上位計画、対象地域の特性、敷地条件、法制度等の諸条件を確認すること。また、建替事業を「概ね B 1～B 9 棟及び A 5～A 8 棟の範囲を 1 事業、概ね A 1～A 4 棟の範囲を 1 事業に分けた全体計画」と、「B 1～B 9 棟及び A 1～A 8 棟の範囲を 1 事業とした計画」の比較ができるように考慮すること。

## (1) 現況の整理と課題の抽出

### ①今沢団地や周辺地域等の現況の整理

基本構想で整理した内容を確認し、今沢団地や周辺地域の現況、法制度等の敷地条件、関連する上位計画等について、必要な場合は時点修正や新たな視点を整理する。

### ②今沢団地の課題の抽出

上記で整理した内容や基本構想で整理した内容を基に、必要な場合は課題の時点修正や新たな課題を整理する。

## (2) 住棟・住戸等の整備計画の作成

### ①建替戸数の検討

上記で整理した内容や基本構想で整理した内容を基に、建替戸数を検討する。

### ②住戸タイプと配分計画の検討

上記で整理した内容や基本構想で整理した内容を基に、住戸タイプと配分計画を検討する。

### ③住戸計画の検討

上記で整理した内容や基本構想で整理した内容を踏まえ、住戸タイプ別による住戸平面プランのモデルを作成する。

また、2住戸を1戸の住戸とする場合のメリットや課題を整理する。

### ④若者世帯・子育て世帯（以下「若者世帯等」という。）の入居促進の検討

基本構想で整理した内容を踏まえ、若者世帯等の入居が促進される有効な取組みを検討し、整理する。

### ⑤福祉施設等の導入の検討

基本構想で整理した内容を確認し、必要があれば時点修正を行う。また、基本構想で整理した内容を踏まえ、福祉施設等の導入の可能性を調査し、整理する。

### ⑥共同施設等の整備計画の作成

今沢団地の入居者、建替える今沢団地の規模、法的条件等を考慮し駐車場及び駐輪場の規模を検討する。

また、集会所が入居者だけでなく、地域の人も含めた交流の場となるような活用方法を検討し、整理する。

### ⑦災害対策の検討

検討対象地における地震、津波、洪水等の災害について整理し、建物や防災資機材等のハード整備及び避難計画等のソフト面の対策を検討し、整理する。

### ⑧地域地区の整備計画の作成

基本構想で整理した地域地区の整備の課題について、有効な対応方法等を検討し、整理する。

上記までの検討や基本構想で整理した内容を踏まえ、入居者等の動線や周辺環境に

配慮した建物や屋外施設（オープンスペース、駐車場、駐輪場等）の配置を検討し、建物配置計画モデルを作成する。

⑨建物配置計画モデルに対する法的条件等の整理

建物配置計画モデルに対する建築基準法や都市計画法等の法的条件（建物規模、日影、一団地認定、開発行為等）の検討を行い、整理する。また、必要がある場合は所管課と協議を行い、課題等を整理する。

⑩建物配置計画モデルに対する建替計画（工区分けの）の作成

上記までの検討や基本構想で整理した内容を踏まえ、段階的な建替計画を作成する。なお、建替計画は、経済的かつ効果的な工区の設定や入居者の移転負担の軽減に配慮した計画とする。

（３）事業手法等の検討

①事業手法（PFI等）の整理と検討

事業手法（PFI等）の比較やメリット、デメリットを整理する。

②事業スケジュールのモデルの作成

上記までの検討を踏まえ、事業スケジュールのモデルを作成する。

③補助金制度の整理

適用可能な補助金、交付金、税制優遇、手続き等を整理する。

④類似事業の調査と整理

他市町の類似事業の事例調査を行い、整理する。

⑤概算事業費の算定

建物配置計画モデルを基に、概算事業費及び年次別の概算事業費を試算する。

また、PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引き（平成28年3月 内閣府民間資金等活用事業推進室）の別紙3「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」の作成及び別紙4「簡易検討の計算表」の試算を令和元年7月下旬までに行う。なお、試算に必要なデータ等がある場合は沼津市と協議する。

⑥建替事業の比較

建替事業を「概ねB1～B9棟及びA5～A8棟の範囲を1事業、概ねA1～A4棟の範囲を1事業に分けた全体計画」と、「B1～B9棟及びA1～A8棟の範囲を1事業とした計画」について、下記の内容を比較すること。

- ・概算事業費及び年次別の概算事業費の比較
- ・事業スケジュールの比較

（４）入居者アンケート調査

今沢団地の入居者に対し、建替に関するアンケート調査を行うため、アンケートの作成、印刷等の配付準備、集計、考察を行う。（アンケートの配布、回収については、本市で行

う。)

#### (5) 有識者等へのヒアリング調査

上記までの検討した内容について、有識者等へのヒアリング調査を行う。有識者等へのヒアリングは4名に対し各2回、計8回を想定している。なお、有識者等は、基本構想検討懇話会委員の中から選任することを想定している。(有識者への報償費は、当市で負担する。)

#### (6) 庁内検討の支援

庁内での意思決定に向けた協議用資料を作成する。(3回程度)

### 4 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時1回、中間時3回程度、成果品取りまとめ後1回を想定する。なお、本業務の内容などについて疑義が生じた場合は、適宜打合せ・協議を行う。

### 5 成果品の提出

受託者は、本業務の履行にあたり作成した成果品を次のとおり提出する。なお、報告書や基本計画案等の形式は、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。

- ・業務内容結果報告書 1部
  - ・沼津市営住宅今沢団地建替基本計画(案) 5部
  - ・沼津市営住宅今沢団地建替基本計画(案)概要版 5部
  - ・上記及び上記策定のために収集した資料の電子データ 1式(CD-ROM等)
- ※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。

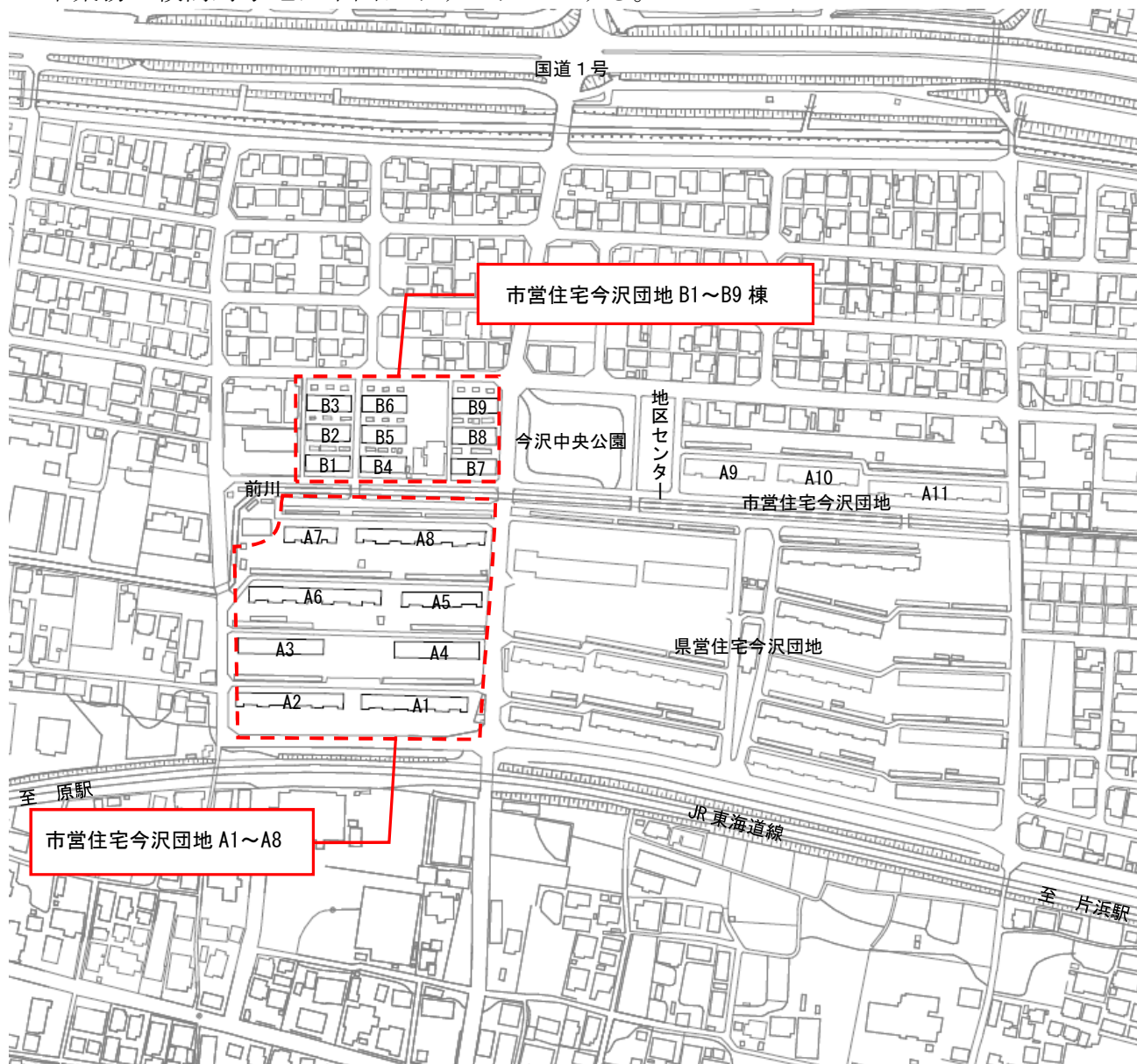
### 6 その他

- ①本業務は、沼津市業務委託契約約款に基づき、契約を履行する。
- ②受託者は、本業務の目的や意図を十分に理解したうえで、誠意をもって業務を遂行するものとする。
- ③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。
- ④受託者は、必要に応じて国や県などの関係機関との協議、調整を行う。
- ⑤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、沼津市個人情報保護条例(平成12年条例第38号)及び個人情報の保護に関する法令などを遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。

- ⑥委託者は、業務の遂行上必要な資料で、委託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、委託者の了解なく公表・使用はできないものとする。
- ⑦成果品に対する著作権及びそれに類する一切の権利は委託者に帰属するものとする。
- ⑧本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、沼津市及び受託者が協議のうえ定めるものとする。

## 検討対象地

本業務の検討対象地は下図に示すエリアとする。



### 住棟概要

棟名	建設年度	戸数	階数	構造
A-1	S45	32	4階	RC造
A-2	S45	32	4階	RC造
A-3	S44	24	4階	RC造
A-4	S43	24	4階	RC造
A-5	S45	30	5階	RC造
A-6	S45	50	5階	RC造
A-7	S46	20	5階	RC造
A-8	S45	50	5階	RC造
計 262戸				

棟名	建設年度	戸数	階数	構造
B-1	S43	6	2階	CB造
B-2	S43	6	2階	CB造
B-3	S43	6	2階	CB造
B-4	S44	6	2階	CB造
B-5	S43	6	2階	CB造
B-6	S43	6	2階	CB造
B-7	S44	6	2階	CB造
B-8	S44	6	2階	CB造
B-9	S44	6	2階	CB造
計 54戸				