

# 令和3年度 沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画改定支援業務委託 公募仕様書

## 1 名称

令和3年度 沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画改定支援業務委託

## 2 対象

沼津市営住宅及びこれに附帯する共同施設等

25 団地 81 棟 1,888 戸（令和3年4月時点）

## 3 目的

本業務は、平成29年9月に策定した「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（沼津市営住宅等長寿命化計画）」（以下、現計画とする）が令和3年度で前期期間を満了し、令和4年度から後期期間となるため、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じ、公営住宅の管理運営や、長寿命化に向けた事業手法などについて、改めて検討し、現計画を改定するものである。

### 【本計画の期間】

平成29年度から令和8年度までの10年間

（前期：平成29年度から令和3年度、後期：令和4年度から令和8年度）

※本業務は前期期間の検証と後期期間へ向けた計画の改定となる。

## 4 契約期間

契約日から令和4年1月17日まで

## 5 関係法令及び基準等

- ①公営住宅法
- ②住生活基本法
- ③住宅セーフティネット法
- ④建築基準法
- ⑤公営住宅等長寿命化計画策定指針
- ⑥第5次沼津市総合計画
- ⑦沼津市公共施設マネジメント計画
- ⑧沼津市個別施設計画（公共建築物編）
- ⑨沼津市営住宅条例
- ⑩沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針
- ⑪その他関連する法令及び通達 等

## 6 業務内容

### (1) 本市及び市営住宅等の現状整理

以下に係る現計画の内容を時点修正するとともに、必要に応じて、新たな視点を加え、整理する。

- ・本市の社会情勢及び住宅事情（人口、世帯数、住戸数、着工数 等）
- ・市営住宅の入居者及びストックの状況（世帯構成、応募状況、耐用年数 等）
- ・市内の公的賃貸住宅の現状

### (2) 整備・管理の課題と基本目標の検証

(1) で整理した現状から市営住宅の整備・管理に関する課題を抽出し、現計画と比較したうえで、基本目標や将来管理戸数の推計を検証する。

特に、将来管理戸数の推計については、「市独自で算定した現計画の推計（必要に応じて新たな視点からの検討を加える）」と「国土交通省が作成したストック推計プログラムによる推計」を比較し、将来管理戸数の妥当性を検証する。

### (3) 整備・管理手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局 H28.8）（以下、「国指針」）における事業手法の判定フローをもとに、1次判定、2次判定及び3次判定を行い、概ね30年後を見据えた計画期間の整備・管理手法を団地別・住棟別に選定する。なお、各判定における整備・管理手法の判定項目は、(1)及び(2)で整理した市の現状や課題、基本目標をふまえ、検証するとともに、必要に応じて新たな判定項目を加える。

また、上記結果で選定した整備・管理の手法別に管理戸数をとりまとめ整理するとともに、(2)で算定した将来管理戸数との整合について検証を行う。

### (4) 整備・管理の実施方針の検討

(3)で選定した整備・管理手法をふまえ、現計画の手法を検証し、以下の項目の実施方針等を検討する。

- ア 点検 各団地に応じた日常点検チェックリストを作成する。
- イ 計画修繕 法定点検等の調査結果や各団地の現状をふまえ、修繕周期表から通常修繕で対応できない規模の修繕を抽出し、(6)整備事業実施予定一覧に反映させる。  
また、エレベーターや住宅用防災警報器の更新、下水道への切替えなど定期的に更新が必要な設備についても記載する。
- ウ 改善事業 効果的な手法について検討する。
- エ 建替事業
- オ 用途廃止（解体事業）

### **(5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出**

計画修繕、改善事業、建替事業、解体事業の概算事業費を算定したうえで、(3)で改善事業を実施する住棟や、抽出した計画修繕について、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。

### **(6) 整備事業実施予定一覧の作成**

上記までの検討を踏まえ、現計画の計画修繕・改善事業一覧及び建替事業一覧を作成する。

### **(7) 用途廃止される市営住宅等の入居者の移転計画の検討**

既存民間住宅を活用した借上型公営住宅や、住宅セーフティネットなどの制度や事例等を調査し、今後、用途廃止される市営住宅や、契約満了となる借上型公営住宅について、調査結果や将来管理戸数をふまえ、入居者の移転計画を検討する。

## **7 打合せ協議**

打ち合わせ等は、業務着手時1回、中間時3回程度、成果品取りまとめ時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。

## **8 成果品**

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。

- ・業務報告書（1部）
- ・沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（本編）（5部）
- ・沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（概要版）（5部）
- ・上記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。

## **9 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、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

なければならない。

- ④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。
- ⑤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。
- ⑥受託者は、業務が完了したとき、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補足その他の措置を講ずるものとする。
- ⑦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。