

**令和8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8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（別紙一覧表のとおり）

23 団地 69 棟 1,822 部屋（令和8年4月現在）

**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）」が令和8年度で満了するため、これまでの事業の進捗と成果を検証するとともに社会情勢の変化に応じた計画内容の見直しを行い、今後の市営住宅の適正な管理運営のあり方、及び市営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、計画の見直し改定を行うものである。

**【本計画の期間】**

令和9年度から令和18年度までの10年間

**4 契約期間**

契約締結日から令和9年3月31日まで

ただし、令和9年1月にパブリックコメントを行う予定であるため、10月末までには計画案をまとめること。

**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把握

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・管理の課題と目標設定の検証

(1) で把握した現状に基づき、長寿命化に係る整備・管理に関する課題を抽出し、現計画にて設定された基本目標を再検証する。

将来必要戸数の推計は、人口・入居希望者の減少を考慮し、再算定する。

将来管理戸数については、現在運用中の「沼津市公共施設マネジメント計画」と、それに即する「沼津市個別施設計画」第Ⅱ期が、共に令和9年度から開始されることを受け、改定作業に取り組んでいることから、その削減目標を踏まえ、住宅セーフティネット法の活用した民間住宅の活用等を検討し、戸数を大幅に削減する可能性を模索する。

### (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 改訂）（以下、「国指針」）の事業手法選定フローを基に市の実状に応じた活用手法の判定基準を設定し、(2) で設定した公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計に基づき、1次判定、2次判定、3次判定を行い、概ね30年後を見据えた計画期間の事業手法を管理の委託化等を含め、団地別・住棟別に決定する。

また、結果を踏まえ事業手法別に管理戸数をとりまとめ整理するとともに、(2) で設定した公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計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・設定

現計画の手法を検証し、以下の項目の効果的な手法について事例調査を含め検討・設定する。

- 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 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、定期報告等の調査結果や各団地の状況から必要な修繕を(6) 整備事業実施予定一覧に反映させる。
- ウ 改善事業 効果的な手法について検討する。

エ 建替事業 必要戸数の推計と整合を取りながら、現在建替中である、市営今沢団地の戸数の削減や現計画で建替予定である市営原団地についても、有効的な建替事業の実施の検討を行う。

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については、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より算出する。

また、住宅セーフティネット法を活用した場合の補助金についても、コストの検討を行う。

#### **（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、現計画の改善事業一覧及び建替事業一覧を修正し、共同施設に係る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法などの制度、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。

#### **（８）自主提案業務**

本市の課題及び施策方針を深く理解したうえで、既存の手法に捉われない、斬新かつ独創的な施策を提案する。

#### **（９）庁内打合せの資料の作成及び出席**

庁内で行う、関係部署との打ち合わせで使用する資料の作成及び出席、説明、議事録作成を行う。

### **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。

### **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）（10部）
- ・沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（概要版）（10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、個人情報の保護に関する法律その他関係法令などを遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。
- 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、委託者及び受託者が協議のうえ定めるものとする。

沼津市営住宅一覧表（令和8年4月1日時点）							別紙一覧表				
団地名	所在地	建設年度	棟名または室名	構造	戸数	間取り	戸当り床面積	EV			
中尾	東椎路1660-1	H2・3	J-1各階01/04号室	中耐5階建	10	6/6/6/DK	65.9	○			
			居住改善工事未施工(501号室)の場合								
		J-1各階02/03号室	中耐5階建	10	6/6/4.5/DK	63.3	居住改善工事未施工(402/503号室)の場合				
		H3・4	J-2(201~504)	中耐5階建	16	6/6/4.5/DK	70.4				
			J-2 Aタイプ(101,4,5,8)	中耐5階建	4	6/DK	44.2				
			Bタイプ(102,3,6,7)	中耐5階建	4	6/DK	44.1				
		H4・5	J-3(101~104)	中耐4階建	4	6/6/5/DK	68.8				
			J-3(201~404)	中耐4階建	12	6/6/5/DK	68.8				
		H5・6	J-4 1~7階 01/02号室	高耐7階建	14	7/6/6/LDK	74.9				
			J-4 2~7階 03/04号室	高耐7階建	12	8/6/6/LDK	74.9				
			J-5 1~7階 01号室	高耐7階建	7	7/6/6/LDK	74.8				
			J-5 1~7階 02号室	高耐7階建	7	6/6/6/LDK	71.5				
J-5 1~7階 03号室	高耐7階建	7	6/6/6/LDK	71.5							
〒410-0302				中尾計	107						
大久望	西椎路645-4	H6・7	K-1(103/104)	中耐3,4階建	2	7/6/5.5/LDK	74.0	○			
			K-1 2~4階 01/02/03号室	中耐3,4階建	9	7/6/5.5/LDK	74.0				
			〃(204/304/404)	中耐3,4階建	3	7/6/6.5/LDK	70.8				
			K-1(102)	中耐3,4階建	1	6/5.5/K	43.5				
			K-1(106)	中耐3,4階建	1	6/5.5/K	40.0				
			K-1(101)	中耐3,4階建	1	6/K	30.6				
		K-1(105)	中耐3,4階建	1	6/K	30.3					
		K-1(107/205/305)	中耐3,4階建	3	6/K	33.3					
		K-1(108/206/306)	中耐3,4階建	3	6/K	35.3					
		H7・8	K-2(103/203/302/402)	中耐3,4階建	4	7/6/5.5/LDK	74.0				
			K-2(104/204/303/403)	中耐3,4階建	4	7/6/5.5/LDK	74.0				
			K-2(205/304)	中耐3,4階建	2	7/6/6.5/LDK	70.8				
			K-2(106)	中耐3,4階建	1	6/5.5/K	40.0				
			K-2(105)	中耐3,4階建	1	6/K	30.3				
			K-2(102/202)	中耐3,4階建	2	6/K	33.3				
		H8・9	K-2(101/201)	中耐3,4階建	2	6/K	35.3				
			K-2(301/401)	中耐3,4階建	2	7/6/5/LDK	70.3				
			K-3(105/204/303/403)	中耐3,4階建	4	7/6/5.5/LDK	72.0				
			K-3(301/401)	中耐3,4階建	2	7/6/5/LDK	70.3				
			K-3(203/302/402)	中耐3,4階建	3	7/6/6.5/LDK	70.8				
			K-3(106/205/304/404)	中耐3,4階建	4	7/6/5.5/LDK	74.0				
			K-3(206/305/405)	中耐3,4階建	3	7/6/5.5/LDK	74.0				
			K-3(101/201)	中耐3,4階建	2	6/K	35.3				
			K-3(102/202)	中耐3,4階建	2	6/K	33.3				
			K-3(104)	中耐3,4階建	1	6/K	30.3				
		K-3(107)	中耐3,4階建	1	6/K	30.6					
		K-3(103)	中耐3,4階建	1	6/5.5/K	40.0					
		K-3(108)	中耐3,4階建	1	6/5.5/K	43.5					
		〒410-0303				大久望計	66				
		松原	原175-1	S61・62	M-1	中耐4階建	32		6/6/6/DK	62.7	
				S62	M-2	中耐4階建	24		6/6/6/DK	62.7	
		〒410-0312				松原計	56				
原鳥沢	原680-2	S58	E-1	中耐3,4階建	28	6/6/6/DK	62.7				
〒410-0312				原鳥沢計	28						
原町中	原町中3-5-1	S59・60	G-1	中耐4階建	24	6/6/6/DK	62.7				
		S60・61	G-2	中耐4階建	32	6/6/6/DK	62.7				
〒410-0311				原町中計	56						
石田	大岡833-1	S63・01	H-1	中耐5階建	20	6/6/6/DK	71.6				
		H1	H-2	中耐4階建	16	6/6/6/DK	70.6				
		H1	H-3	中耐4階建	16	6/6/6/DK	70.6				
〒410-0022				石田計	52						
小林	大岡3382-4	S47	C-1	中耐4階建	24	6/4.5/3/K	41.6				
		S47	C-2	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	41.6				
〒410-0022				小林計	56						
西井出	井出2121	H10・11	U-1(各階02~04号室)	中耐5階建	15	6/6.5/4.5/LDK	73.8	○			
			U-1(各階01号室)	中耐5階建	5	6/4.5/DK	40.2				
		H11・12	U-2(各階05~07号室)	中耐5階建	15	6/6/4.5/LDK	74.1				
			U-2(各階08~09号室)	中耐5階建	10	6/4.5/DK	40.3				
		H12・13	U-3(各階11~13号室)	中耐4階建	12	6/6/4.5/LDK	74.1				
U-3(各階10号室)	中耐4階建	4	6/4.5/DK	40.3							
〒410-0319				西井出計	61						
今沢	今沢642-4	S45	A-1	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	40.3				
		S45	A-2	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	40.3				
		S44	A-3	中耐4階建	24	6/4.5/3/K	38.8				
		S43	A-4	中耐4階建	24	6/4.5/3/K	38.8				
		S45	A-5	中耐5階建	30	6/4.5/3/K	40.3				
		S45	A-6	中耐5階建	50	6/4.5/3/K	40.3				
		S46	A-7	中耐5階建	20	6/4.5/3/K	40.7				
		S45	A-8	中耐5階建	50	6/4.5/3/K	37.3				
	今沢527-13	S46	A-9	中耐4階建	24	6/4.5/3/K	40.7				
		S46	A-10	中耐4階建	24	6/4.5/3/K	40.7				
		S46	A-11	中耐5階建	50	6/4.5/3/K	40.7				
〒410-0875				今沢計	360						
原	原1487-1	S48	D-1	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	44.5	○			
		S48	D-2	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	44.5				
		(101/304号室)の場合									
		居住改善工事未施工(106/202/205号室)の場合									
		S48	D-3	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	44.5		居住改善工事未施工(102号室)の場合		
		S48	D-4	中耐4階建	32	6/4.5/3/K	41.2				
		S49	D-5	中耐4階建	26	6/4.5/4.5/DK	49.6				
		S49	D-5(ペア部屋/102/104)	併設	2	上記+6/K	74.8				
		S49	D-5 ペア部屋107	併設	1	上記+6/K	74.2				
		S49	D-5 ペア部屋 105 未改善	併設	1	上記+6/K	74.2				
		S49	D-6	中耐4階建	26	6/4.5/4.5/DK	49.6				
		S49	D-6(ペア部屋/102/104)	併設	2	上記+6/K	74.8				
		S49	D-6ペア部屋 107	併設	1	上記+6/K	74.2				
		S49	D-6ペア部屋 105 未改善	併設	1	上記+6/K	74.2				
		S50	D-7	中耐4階建	24	6/4.5/4.5/DK	48.6		居住改善工事未施工(204/401号室)の場合		
		S52	D-8	中耐4階建	32	6/6/4.5/DK	56.8		居住改善工事未施工(307/403/404/407/408号室)の場合		
		S51	D-9	中耐4階建	24	6/6/4.5/DK	51.9		居住改善工事未施工(301/401/406号室)の場合		
		S53	D-10	中耐5階建	30	6/6/4.5/DK	56.8				
		S54	D-11	中耐4階建	14	6/6/4.5/DK	56.8		居住改善工事未施工(102号室)の場合		
		S54	D-11(車いす対応型103/104)	中耐4階建	2	6/6/4.5/DK	56.8				
		S54	D-12	中耐5階建	20	6/6/4.5/DK	56.8				
		S55	D-13	中耐5階建	30	6/6/4.5/DK	60.2				
		S56	D-14	中耐4階建	22	6/6/4.5/DK	60.2		居住改善工事未施工(401/403/404/406号室)の場合		
		S56	D-14(車いす対応型105)	中耐4階建	2	6.5/6.5/4.5/DK	60.2		居住改善工事未施工(車いす対応型106号室)の場合		
		S57	D-15	中耐5階建	24	6/6/6/DK	62.7		居住改善工事未施工(301/302/305/401/402/403/406/502/504/505/506号室)の場合		
		S57	D-15(ペア部屋103)	併設	2	上記+6/K	96.5		居住改善工事未施工(101号室)の場合		
		S57	D-15(ペア部屋104)	併設	2	上記+6/K	94.3		居住改善工事未施工(106号室)の場合		
		〒410-0312				原計	416				

沼津市営住宅一覧表（令和8年4月1日時点）

団地名	所在地	建設年度	棟名または室名	構造	戸数	間取り	戸当り床面積	EV
自由ヶ丘	大岡1972-1	H22	N- 1(2～5階01号室 1～5階04号室 6～7階02号室)	高耐7階建	11	6/5/LDK	60.8	○
		H22	N- 1(2～5階02号室 1～5階03号室 6～7階01号室)	高耐7階建	11	7.5/DK	38.3	
		H22	N- 1(1～5階05、06号室 6～7階03、04号室)	高耐7階建	14	6/5.5/5/DK	61.0	
		H22	N- 1(2～5階07号室 6～7階05号室)	高耐7階建	6	6/LDK	48.7	
		H22	N- 1(101/車いす対応型)	高耐7階建	1	6/7/DK	62.3	
		H22	N- 1(102/車いす対応型)	高耐7階建	1	9.5+K(1R)	38.2	
		H22	N- 2(2～5階01号室)	中耐5階建	4	6/LDK	48.7	
		H22	N- 2(1階01号室 2～5階02号室)	中耐5階建	5	6/5/LDK	60.8	
		H22	N- 2(1階02号室 2～5階03号室)	中耐5階建	5	6/6/5.5/LDK	75.5	
		H20・21	N- 3(1階01号室 2～8階02号室)	高耐8階建	8	6/5.5/5/DK	61.0	
		H20・21	N- 3(1階02号室 2～8階01,03号室)	高耐8階建	15	6/LDK	48.7	
		H20・21	N- 3(1階03号室 2～6階04号室)	高耐8階建	6	6/5.5/DK	49.0	
		H20・21	N- 3(1階04号室 2～5階05号室)	高耐8階建	5	7.5/DK	38.3	
		H20・21	N- 3(1階05号室 2～5階06号室)	高耐8階建	5	6/6/5.5/LDK	75.5	
		H20・21	N- 4(1～7階01,04号室 8階01号室)	高耐8階建	15	6/5.5/DK	49.0	
		H20・21	N-4(1～7階02,03,05号室 8階02,03号室)	高耐8階建	23	7.5/DK	38.3	
		H20・21	N- 4(1～5階06号室)	高耐8階建	5	6/5/LDK	60.8	
		H18・19	N- 5	高耐8階建	21	6/5.5/DK	49.0	
		H18・19	N- 6(各階06号室)	高耐9階建	8	6/5.5/DK	49.0	
		H18・19	N- 6(各階01～05号室)	高耐9階建	45	7.5/DK	38.3	
S47	N- 7	中耐5階建	20	6/4.5/3/K	41.6	居住改善工事未施工(202/203/303号室)の場合		
S47	N- 8	中耐5階建	20	6/4.5/3/K	41.6	居住改善工事未施工(302/303/402号室)の場合		
自由ヶ丘計					254			
八重	下香貫八重5-1	H27	Y-1(各階03～08号室)	中耐3階建	18	7.5/DK	42.4	○
			Y-1(各階01,02,09号室)		9	7/6/DK	54.9	
			Y-1(各階10号室)		3	6.5/6/5.5/DK	61.2	
		H28	Y-2(各階04～07号室)	12	7.5/DK	42.4		
			Y-2(各階02,03,08,09号室)	12	7/6/DK	54.9		
			Y-2(101/車いす対応型)	1	7.5/6/LDK	60.9		
			Y-2(201/301)	2	7.5/6/LDK	62.5		
			Y-2(各階10号室)	3	6.5/6/6/DK	61.2		
八重計					60			
公営住宅 合計					1,572			

改良住宅

団地名	所在地	建設年度	棟名または室名	構造	戸数	間取り	戸当り床面積	EV
富岳	大岡2162-2	S48	F-1	中耐5階建	50	6/4.5/3/K	41.6	
	大岡2162-1	S49	F-2	中耐5階建	50	6/4.5/3/K	41.6	
改良住宅 合計					100			

借上型市営住宅

団地名	所在地 所有者	管理 期間	棟名または室名	構造	戸数	間取り	戸当り床面積	EV
ブルーアンジェロ	大岡989-1	H18.4.1	各階01号室	中耐4階建	4	7.4/DK	39.4	○
	青木 光子	R8.3.31	各階02～04号室	中耐4階建	12	6.1/4.9/LDK	54.8	
計					16			
アリオス	大岡1035-1	H18.4.1	各階01～03号室	中耐3階建	9	6.6/DK	39.9	○
	大岳 義昭	R8.3.31	各階04号室	中耐3階建	3	6.8/6.4/DK	52.7	
		各階05号室	中耐3階建	3	6.8/6.4/DK	53.7		
計					15			
ピラウイステリア	大岡2137-18	H19.2.1	各階01～03号室	中耐3階建	9	6.6/DK	39.9	○
	加藤 さち子	R9.1.31	各階04号室	中耐3階建	3	6.8/6.4/DK	52.7	
		各階05号室	中耐3階建	3	6.8/6.4/DK	53.7		
計					15			
植松Yコーポ	東間門823-1	H20.4.1	各階01号室	中耐5階建	5	10/DK	43.6	○
	株植松不動産	R10.3.31	各階02号室	中耐5階建	5	8/6.3/DK	52.8	
		各階03号室	中耐4階建	4	8.8/6.5/DK	52.9		
計					14			
グリーンヒルズゆたか	豊町19-3	H21.3.1	各階01～04号室	中耐3階建	12	6/6.3/DK	49.7	○
	杉山 久枝	R11.2.28	各階05/06号室	中耐3階建	6	8.3/DK	39.8	
計					18			
ティアラマンション	筒井町4-1	H21.4.1	各階01～03号室	中耐4階建	12	6.1/LDK	40.1	○
	遠藤 裕子	R11.3.31	各階04～06号室	中耐4階建	12	7/6.1/DK	54.5	
計					24			
ヴィラ一期一会	下香貫楊原625-4	H23.3.9	各階01,02号室	中耐3階建	6	6.4/DK	31.2	○
	河口康枝	R13.3.8	各階03,04号室	中耐3階建	6	6.9/5.9/DK	50.7	
計					12			
パーク藤井原	下香貫藤井原 1616-1	H23.4.1	各階01～03号室	低耐2階建	6	10/K	32.7	○
	山本かつ	R13.3.31	各階04～06号室	低耐2階建	6	6.2/6.1/DK	55.2	
		計					12	
MKブランドール	下香貫石原 1295-1	H24.4.1	各階01,04号室	中耐3階建	6	6.5/DK	41.3	○
	山本賢治	R14.3.31	各階02,03号室	中耐3階建	6	7.5/6.4/DK	55.4	
計					12			
サニーサイド大塚	大塚650-1	H27.4.1	各階01,02号室	中耐3階建	6	6.5/LDK	44.5	○
	一杉 滋子	R17.3.31	各階03号室	中耐3階建	3	6.9/4.4/DK	54.6	
		各階04号室	中耐3階建	3	7.3/5.2/5/DK	68.9		
計					12			
借上型住宅 合計					150			

市営住宅 合計 1,822