

## 別紙1

# 泉大津市住宅マスタープラン・公営住宅等長寿命化計画策定支援業務委託 仕様書

## 第1章 総則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、泉大津市（以下「市」という。）が行う「泉大津市住宅マスタープラン・公営住宅等長寿命化計画策定支援業務委託」（以下「本業務」という。）について適用する。

### (目的)

第2条 市にふさわしい住宅・住環境のビジョンを明らかにし、その実現に向けた住宅施策についての基本的な考え方を定め、まちづくり・住まいづくりを総合的に推進するための指針として「泉大津市住宅マスタープラン」を平成19年3月に策定している。本計画は国及び府の「住生活基本計画」に基づき、市民の住生活の安定向上の促進に関する基本的な指針を定めたものであり、この前計画は平成19年度から平成28年度までの10年間を計画期間としている。本業務は、本計画が期間終了を向かえたため、社会経済情勢の変化や施策の効果等を踏まえ、今後、平成31年度から平成40年度の10年間を計画期間として新たな「泉大津市住宅マスタープラン」を策定するものである。

また、平成23年度に策定した「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」について、社会経済情勢、人口や市民ニーズの変化、市の住宅施策の課題や上位・関連計画等を踏まえ、平成28年8月に改正された公営住宅等長寿命化計画策定指針により、内容の中間見直しを行い、計画の更なる推進を図るものである。

### (業務区域及び履行期間)

第3条 本業務の区域及び履行期間は以下のとおりとする。

- (1) 業務区域 泉大津市全域
- (2) 履行期間 契約締結日から平成31年2月28日

### (準拠する法令及び住まいづくりに関する上位・関連計画等)

第4条 本業務は、本仕様書によるほか関係法規を遵守し、上位・関連計画等を参考に計画しなければならない。

### (管理技術者及び照査技術者等)

第5条 本業務を実施するにあたり、同種・同等の業務実績（地方自治体が作成した住宅マスタープラン又は公営住宅長寿命化計画策定業務の実績）を有する技術者を選任し、従事する作業員の資格を明記した技術者届を提出するものとする。また技術者の資格要件は以下のとおりとする。

- 1) 管理技術者 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

契約図書及び関係法令等に基づき、本業務に関する技術上の管理を行うこと。なお、管理技術者が「一級建築士」の資格を保有していない場合は、他に「一級建築士」の資格を保有する担当者を配置すること。

- 2) 照査技術者 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

### (提出書類)

第6条 本業務の着手及び完了にあたり、市の契約約款に定めるもののほか、以下の書類を速や

かに提出しなければならない。

- 1) 着手届
- 2) 管理技術者及び照査技術者届（経歴書及び資格証明書を添付）
- 3) 業務工程表
- 4) 業務実施計画書
- 5) 完了届
- 6) 成果品納品書

（計画準備）

第7条 本業務の実施にあたり、既存の計画等を基に、業務の内容・特性を十分に把握した上で、業務手順、実施方針及び工程計画等を記載した業務実施計画書を作成する。また、業務の遂行に必要な上位・関連計画等の収集・整理を行う。

（打合せ協議）

第8条 打合せ協議は、初回（業務計画書提出時）、中間（2回）、成果品納品時の計4回を予定する。

（成果品とりまとめ）

第9条 検討経緯の結果について、わかりやすく取りまとめ、報告書を作成する。

（成果品）

第10条 履行期間内の業務完了後、速やかに以下の成果品を納入するものとする。

- |                                      |       |     |
|--------------------------------------|-------|-----|
| 1) 報告書（A4版）                          | ..... | 1部  |
| 2) 泉大津市住宅マスタープラン A4判（120ページ程度、一部カラー） | ..... | 50部 |
| 3) 泉大津市住宅マスタープラン（概要版）A4判（4ページ、カラー）   | ..... | 1部  |
| 4) 泉大津市公営住宅等長寿命化計画書（80ページ程度、一部カラー）   | ..... | 50部 |
| 5) 泉大津市公営住宅等長寿命化計画（国提出様式）            | ..... | 1式  |
| 6) その他関連資料                           | ..... | 1式  |
| 7) 上記電子データ                           | ..... | 1式  |

（作業方法）

第11条 市と常に綿密な連絡をとり、正確かつ誠実に業務の遂行に努め、市は、受託者に対し、作業進捗状況及び各段階の成果等の中間報告を求めることができる。

また本業務の遂行中に作業内容に変更が生じた場合、市と協議の上、適宜必要な措置をとるものとする。

（貸与資料）

第12条 本業務を遂行するにあたり、市に必要な資料の借用を申し入れることができる。なお借用資料については十分な保管管理を行い情報等の漏洩がないよう適切な措置を行うものとする。

（秘密の保持）

第13条 業務遂行中に知り得た事項について、いかなる理由があっても第三者に漏らしたり、提供してはならない。特に個人情報保護法については十分な理解と遵守を行い、個人データや関連データの漏洩を防ぐ対策を十分に行うこと。また、業務期間において知り得た情報を、業務完了後も第三者に漏らしてはならない。

(誤謬の訂正)

第 14 条 本業務完了後成果品に誤謬が認められた場合は、市の指示に従い、受託者の責任において速やかに訂正措置しなければならない。

(その他の事項)

第 15 条 この仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。

## 第 2 章 泉大津市住宅マスタープラン策定支援業務概要

(上位・関連計画等の調査)

第 16 条 上位・関連計画等(総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、福祉等関連計画等)及び国・府の住生活基本計画等について調査し、本市の住生活基本計画策定にあたって留意すべき計画及び住宅施策の状況についても調査・整理するものとする。

(住宅・住環境の課題の整理)

第 17 条 本市にふさわしい住環境整備を考える上で前提となる諸条件について概況を整理し、特性を把握する。住宅施策を検討する上で必要となる市の概要、人口・世帯数の状況、住宅・住環境の動向、市営住宅の現状等について、既存の資料(国勢調査、住宅・土地統計調査等)のデータを収集し、分析を行い、本市の住宅事情の整理を行う。

- 1) 市の概要(位置、地勢、道路・交通、土地利用・都市計画、産業等)
- 2) 人口、世帯数の状況・将来推計(人口、世帯数、年齢構成、世帯規模等)
- 3) 住宅ストックの状況・将来推計(戸数、所有関係、建築時期、構造、規模等)
- 4) 公的賃貸住宅の状況(管理戸数、空き家状況、応募状況等)
- 5) 高齢者の住宅の状況・将来推計(高齢単身・夫婦世帯数の動向、高齢者の世帯の居住形態等)
- 6) 空き家の状況・将来推計
- 7) 住宅市場の状況
- 8) 従来の子組みの把握

(成果指標の検証)

第 18 条 現行計画で設定している成果指標(基本方針)、具体的施策の実施状況について進捗状況を把握し問題や課題を整理する。

- 1) 現行計画における成果指標の達成状況の整理
- 2) 現行の具体的施策に関わる関連各課へのヒアリング
- 3) 住宅に関わる民間業者等へのヒアリング等

(公的賃貸住宅の需要推計)

第 19 条 大阪府住生活基本計画における公的賃貸住宅の需要推計及び供給目標量を参考に国勢調査及び住宅・土地統計調査等の最新の調査結果を踏まえ、本市の公営住宅の需要推計を行う。

- 1) 計画期間内の要援助世帯数の推計
- 2) 計画将来人口、世帯数の推計結果を基にした公営住宅需要の推計
- 3) サービス付き高齢者向け住宅をはじめとした高齢者向け賃貸住宅需要の推計

(基本方針と目標の設定)

第 20 条 本市の現況、上位・関連計画を踏まえた住宅政策の「基本理念」「基本目標」を設定する。また、基本目標を実現するための「基本方針」を設定する。

基本目標の設定にあたっては、基本方針の類型ごとにそれぞれ具体的に目標を設定するものとする。

(目標実現のための施策の提案)

第 21 条 上記の目標実現や成果指標（基本方針）の達成に向けて、今後取り組むべき具体的な推進施策を検討する。計画期間内に有効な施策を展開するために、総合的・一体的な効果が見込まれる施策、市政の課題に対応した施策など、重点的に取り組むべき施策を設定する。また、計画の実現に向けた推進体制の検討も行う。

(策定委員会運営支援)

第 22 条 本計画は、素案を策定委員会に諮りながら策定していくものとし、市が委員会を運営し、受託者は委員会の運営を支援するものとする。

策定委員会は3回の開催を予定し、受託者は委員会資料の作成及び会議記録の取りまとめを行なうものとする。策定委員会の委員の委嘱は甲が行なうとともに、委員会に関わる諸費用（謝礼金等含む）は受託者が負担するものとする。

(庁内検討会議の運営補助)

第 23 条 庁内関係部署の代表者により構成する「庁内検討会議」（3回を想定）に必要となる資料を作成するほか、会議出席、議事要旨作成など会議運営の補助を行う。

- 1) 事前協議
- 2) 資料作成
- 3) 会議出席
- 4) 議事録等作成

(計画書及び報告書作成)

第 24 条 検討結果等についてとりまとめ、計画書及び報告書の作成を行うものとする。

(その他)

第 25 条 住宅マスタープラン素案完成後に、内部の承認を受けた上で、市議会に報告し、市ホームページにてパブリックコメントの募集をし、最終的に計画成案とする予定である。

### 第 3 章 泉大津市公営住宅長寿命化計画策定支援業務概要

(住宅・住環境及び公営住宅等ストックの基礎情報の整理)

第 26 条 住宅・住環境を取り巻く状況を把握するため、人口・世帯数や少子・高齢化の動向及び住宅ストックの現況等（空家数、居住面積、高齢者世帯状況、住宅建築着工動向、民間賃貸住宅の状況等）について整理する。なお、整理にあたっては、最新データを用いて整理する。本市が管理する公営住宅等に関する資料（庁内既存資料及び各種統計資料）を収集整理し、団地別・棟別の基礎的項目（敷地等に関する情報・法規制等による情報・構造等の建築物に関する情報）及び、管理戸数、入居者の状況、空家状況、収入超過者・高額所得者に対する取組状況、改善履歴等の公営住宅の基礎的状況を整理する。また、本市の公営住宅政策について、公営住宅等に関する国・府の住宅政策の考え方、及び第 4 次泉大津市総合計画などの上位・関連計画における位置づけを整理する。

- 1) 資料収集
- 2) 住宅・住環境を取り巻く状況整理
- 3) 公営住宅等ストック状況の整理

4) 公営住宅等入居者状況の整理

5) 上位・関連計画の整理

(外観目視調査の実施)

第27条 団地ごとの劣化状況を把握し、計画の優先事項及び長寿命化改善事業を検討するため、外観目視調査を実施する。外観目視調査では、居住性、福祉対応、安全性、長寿命化の具体的な改善工事实施の視点を重視した調査とする。なお、外観目視調査の対象は、調査項目とあわせ市と協議の上で決定する。

1) 調査項目の検討

外観目視調査では、居住性、福祉対応、安全性、長寿命化の具体的な改善工事实施の視点を重視する。なお、外観目視調査の調査項目は、市と協議の上で決定する。

2) 外観目視調査

建築年代別に1つの住棟を選定し、現地調査で団地の敷地状況、住棟及び共同施設等の状況を確認するとともに、カメラによる撮影を行う。また、管理台帳等の資料では把握のできない住棟ごとの外装の劣化状況及び二方向避難・消防設備の有無等を目視により確認する。

3) 調査結果とりまとめ

現地調査の結果を取りまとめる。

(公営住宅の将来需要検討)

第28条 最新の国勢調査、住宅・土地統計調査等の各種統計資料及び第4次泉大津市総合計画等における将来人口推移等を踏まえ、本市の将来人口、世帯数、住宅数等を推計し、本市における公営住宅の将来需要(将来管理戸数)を検討する。

1) 将来人口・世帯数、住宅数等の推計

2) 公営住宅の将来需要(将来管理戸数)検討

(公営住宅等ストックの課題整理)

第29条 住宅マスタープランの計画に基づき、前述の公営住宅等ストックの基礎情報、外観目視調査結果等を踏まえ、本市の住宅政策等との整合を図りつつ、公営住宅等ストックの課題を整理する。

(計画策定の背景・目的・計画期間)

第30条 本市の公営住宅等ストックの状況を勘案した上で、本計画の策定にあたって背景を整理する。また、公営住宅等ストックの現況を把握した結果を基に、その役割やあり方を考慮した上で、団地別、住棟別の活用方針を定め、長期的な視点をもって長寿命化の維持管理に関する計画を策定するための目的及び期間を設定する。

1) 背景の整理

2) 目的の設定

3) 計画期間の設定

(長寿命化に関する基本方針)

第31条 公営住宅等ストックの予防保全的観点から、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針について検討・整理する。また、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じた定期見直しの考え方を含めた計画期間を設定する。

1) 日常的な維持管理の方針

2) 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

### 3) 計画期間

(長寿命化を図るべき公営住宅等の選定)

第 32 条 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」における手法選定フローに基づき、公営住宅等の長寿命化のためのストック活用手法を検討・整理する。具体的には、住宅の経過年数、外観目視調査結果及び最低居住面積等を勘案し、整備活用手法の判定のための基準となる判定フローを検討する。判定フローを基に、団地別・住棟別に建替、用途廃止、住戸改善（長寿命化型改善を含む）、維持管理の活用手法を設定する。

1) 判定フローの検討

2) 団地別・住棟活用手法の設定

(公営住宅等における建替事業の実施方針)

第 33 条 公営住宅ストックに関して、建替事業の実施方針を検討・整理する。作成にあたっては、建設年度などの物理的特性によるほか、地域のコミュニティバランス、人口減少等の社会的背景についても考慮する。

(長寿命化のための維持管理計画)

第 34 条 ストック活用手法の判定結果により「修繕対応」「改善予定」と判定された住棟について、本市の財政状況を鑑みた上で、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及び内容を、「修繕」「住居性向上型」「福祉対応型」「安全性確保型」「長寿命化型」の区分に分類・整理するとともに、維持・改善に係る事業予定一覧、建替えに係る事業予定一覧、共同施設部分に係る事業予定一覧を作成する。

1) 実施方針及び内容の分類・整理

2) 維持・改善、建替え、共同施設部分に係る事業予定一覧表の作成

(長寿命化のための維持管理による効果)

第 35 条 現状の公営住宅等ストックについて、長寿命化を図ることによるライフサイクルコスト(LCC)の改善効果を整理・算出する。公営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理を実施することによる効果を整理する。ライフサイクルコストの算出は、「策定指針」の考え方を基本とする。

1) 改善効果の整理

2) ライフサイクルコスト (LCC) 算出

(庁内検討会議の運営補助)

第 34 条 庁内関係部署の代表者により構成する「庁内検討会議」(3回を想定)に必要な資料を作成するほか、会議出席、議事要旨作成など会議運営の補助を行う。

1) 事前協議

2) 資料作成

3) 会議出席

4) 議事録等作成

(長寿命化計画の作成)

第 34 条 調査及び計画検討結果について長寿命化計画書として取りまとめる。