

# 奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画策定業務委託

## 仕 様 書

### 1. 業務名称

奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画策定業務委託

### 2. 業務の目的

本市では、令和4年3月に奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定し、西之阪地区改良住宅団地を建替予定団地として位置づけている。この計画では建替事業の実施方針として、「多様な世帯が居住できる住宅の確保」「残地を活用した官民連携による集客性の高い土地利用の実現と行政負担の軽減」「新たな価値を生み出す空間・機能・活動の創出」「居住者との合意形成」に留意することが挙げられている。

本業務は、西之阪地区改良住宅団地について、地元意向調査、関係者協議、民間事業者サウンディング調査等を実施し、長寿命化計画における建替事業の実施方針にもとづいて、整備方針、整備計画、事業手法、事業計画等を検討し、建替基本計画を策定することを目的とする。

### 3. 業務対象範囲

対象範囲は、西之阪地区改良住宅団地及びその周辺とする。

### 4. 履行期間

契約締結の日から令和5年3月31日までとする。

### 5. 関係法令・関連計画

本業務の履行にあたり、以下に掲げる関係法令及び関連計画に準拠し、業務を行う。

- ① 住宅地区改良法、同施行令、同施行規則
- ② 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- ③ 住生活基本法
- ④ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（セーフティネット法）
- ⑤ 高齢者の居住の安定確保に関する法律
- ⑥ 建築基準法
- ⑦ 都市計画法
- ⑧ 奈良市改良住宅条例、同施行規則
- ⑨ 奈良市営住宅条例、同施行規則
- ⑩ 既存の住宅関連計画（奈良県住生活基本計画、奈良市第5次総合計画、奈良市住生活基本計画、奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画等）
- ⑪ 改良住宅等改善事業制度要綱、改良住宅等管理要領
- ⑫ その他上位関連計画、関係法及び通達

### 6. 業務内容

#### (1) 地元意向把握、関係者協議

##### 1) 入居者意向把握

西之阪地区改良住宅入居全世帯に対し、建替に係る説明資料を作成し、説明会の開催、資料配布、アンケート調査、ヒアリング調査等を実施し、建替えや住み替えに関する入居者の意向を把握、整理を行う。

##### 2) 周辺地権者・関係者説明

西之阪地区改良住宅団地に隣接する地権者等に対し、建替に係る説明資料を作成し、資料配布、ヒアリング調査等を実施し、建替えに関する要望等を把握、整理する。

#### (2) 民間事業者参画意向把握（サウンディング調査）

令和2年度の「PPP/PFI 導入推進事業」において実施した民間事業者意向把握をもとに、再度、

サウンディング調査を実施し、事業参画意向、参画条件等の再整理を行う。

(3) 整備方針の検討

奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画における建替実施方針及び(1)、(2)をもとに、西之阪地区改良住宅団地の整備方針の検討を行う。

- 1) 基本コンセプト・基本方針
- 2) 施設構成・ボリューム
- 3) 公共施設(道路・公園等)整備方針
- 4) 住宅及び導入施設整備方針

(4) 整備計画作成

整備方針にもとづく整備計画案を複数案作成し、関係機関協議のうえ、比較検討を行う。

1) 関係者協議

西之阪地区改良住宅団地の建替えにあたって必要な関係機関(都市計画、開発、公共施設管理者、国・県(住宅地区改良事業や交付金担当)等)協議を行い、整備計画の前提条件として整理を行う。

2) 整備計画及び管理運営計画案作成

土地利用、公共施設(道路、公園等)、住宅、施設等について整備計画案、管理運営計画案を作成する。

住宅計画にあたっては、現入居者の年齢・世帯構成を十分考慮するとともに、持続性のある団地づくりの視点で検討すること。

施設計画にあたっては、民間事業者による管理運営を想定し、実現性のある施設構成・規模を検討すること。

(5) 事業手法・事業計画作成

1) 事業手法の検討

PPP/PFI手法の活用可能性、導入効果について検討を行ったうえで、建替事業に係る事業手法、事業方式、事業類型等の整理、比較検討を行う。

2) 事業計画作成

概算事業費、交付金、起債等を算定のうえ、資金計画を作成する。なお、住宅地区改良事業による国庫補助金が投入されている地区であることを十分にふまえたうえで、土地利用(売却や借地)や交付金の算定を行うこと。

3) 事業スケジュールの検討

年度単位の事業スケジュール、PPP/PFI事業の場合の手順について検討を行う。

(6) 検討会議運営支援

建替計画策定にあたり設立予定の検討会議の運営(資料作成、運営支援、議事録作成等)を行う。3回程度の開催を予定する。

7. 打ち合わせ

受注者は、業務着手時、地元意向把握、民間事業者参画意向把握、整備方針の検討開始時等、業務の円滑化のため、発注者との打ち合わせ協議を適宜行うこと。なお、受注者は、打ち合わせ協議の都度議事録を作成し、打ち合わせ協議終了後速やかに発注者へ提出すること。

8. 成果品

成果品は下記のとおりとし、完成時には本市職員の検収を受けるものとする。

- |                |    |
|----------------|----|
| ①業務報告書(ファイル綴じ) | 2部 |
| ②基本計画書         | 2部 |
| ③基本計画書概要版      | 2部 |
| ④報告書の電子データ     | 2部 |
- (CD-RもしくはDVD-R等の報告書データ収納が可能な電子媒体)

9. その他

本仕様書に定める事項について、疑義が生じた場合は、発注者と受注者双方で協議の上、決定する。