

奈良市公営住宅等長寿命化計画推進基礎調査業務委託
仕 様 書

1. 業務名称

奈良市公営住宅等長寿命化計画推進基礎調査業務委託

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を策定し、経常的な維持管理や改善事業、建替事業等について、計画的かつ効率的な管理・運営を進めているところである。

本業務は、周辺の市有地を活用した第18号市営住宅（五条山）の建替えに向けた基礎調査、古市、横井、八条、杏住宅団地の老朽空き家対策を含めた活性化の基礎調査を実施し、民間連携を想定した建替計画案や地区活性化計画案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、第18号市営住宅（五条山）、古市住宅団地、横井住宅団地、八条住宅団地、杏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6年3月29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) 第18号市営住宅（五条山）の建替えに向けた基礎調査

1) 現況把握

第 18 号市営住宅（五条山）及び周辺について、地形、法規制、ハザード等の敷地条件、住宅等市場環境、入居者特性、その他建替計画の前提条件の整理に必要な現況把握を行う。

- 敷地条件（地形、インフラ、法規制、施設跡地条件等）
- 住宅等市場環境（住宅タイプ、規模、価格等）
- 入居者特性（世帯人員、年齢等）

2) 整備基本方針の検討

現況把握をふまえて、当団地及び周辺施設の整備基本方針（コンセプト、ターゲット等）や計画方針（戸数、規模、付帯施設等）の検討を行う。

- 整備基本方針（コンセプト、ターゲット等）
- 計画方針（戸数、規模、付帯施設等）

3) 計画案の検討

基本方針にもとづき、複数の建替計画（土地利用計画、住宅計画等）、建替手法案を作成し、比較検討を行う。

- 建替計画（土地利用計画、住宅計画等）
- 建替手法（従来方式、PFI 方式等）

4) 余剰地活用の検討

導入機能イメージの検討に加え、不動産事業者へのヒアリング等を行うことにより、導入機能ごとの実現に向けた条件や課題等の整理を行う。

5) 今後の課題整理

事業化に向けたスケジュール、進め方、課題について整理を行う。

(2) 古市、横井、八条、杏住宅団地の老朽空き家対策を含めた地区活性化の基礎調査

1) 現況把握

古市、横井、八条、杏住宅団地及び周辺について、下記の内容その他地区活性化計画作成に必要な現況把握を行う。

- 土地利用（公共施設、地区施設等）
- 法規制、ハザード、立地条件等
- 入居者特性（世帯人員、年齢等）
- 施設利用状況（住宅、地区施設等）
- 管理状況（入退去、修繕、老朽状況等）
- 地域コミュニティの状況（活動内容、参加者等）
- 周辺市場状況（住宅、生活関連施設等）

2) ストック活用・活性化方針の検討

古市、横井、八条、杏住宅団地及び周辺について、上位関連計画（新駅・都市計画道路等の主要プロジェクトの状況と波及効果などの分析整理を含む）の整理、まちづくりの課題整理を行ったうえで、ストック活用及び活性化の基本方針の検討を行う。

- 上位計画、関連計画の整理
- 各団地を取り巻くまちづくり課題の整理
- ストック活用・活性化の基本方針の検討

3) ストック活用・地区活性化方策の検討

各地区の活性化に向けた方策（集約再編、都市計画制限（調整区域等）緩和、空家改修、集会所・緑地等地区施設活用等）について、事例の収集整理、実現化方策の検討を行う。

- 事例の収集整理（市営住宅建替・活用等にかかる「公民連携」「コミュニティビジネス」等）
- 都市計画制限（調整区域等）緩和方策
- 住宅の集約再編方策
- 空家改修費低減化（DIY 導入等）方策
- 地区施設利活用方策
- その他地区の活性化に係る方策

4) 地区活性化計画案の検討

以上の検討をふまえて、下記の内容について、地区活性化計画として整理する。

- 整備目標、整備方針
（地域の活性化に向けて取り組むべき方向性と事業実施の視点等の整理）
- 土地利用、施設配置に係る計画案の作成
（整備目標の実現に向けて具体的な空間・機能構成イメージ、移転計画の想定、既存施設の活用イメージ等を検討）
- まち・施設の運営・マネジメントの推進に向けた検討
（計画案で位置づける土地利用や施設の運営・マネジメントについて、地域コミュニティや市民活動団体、民間事業者等による取組の可能性などを想定する）
- 事業メニューの検討
（活性化計画の実現に向けて活用可能な事業制度や補助金等の情報整理と活用可能性を検討）

5) 事業スキームの検討

地区活性化計画の実現に向けて、民間事業者サウンディング調査をふまえ、事業手法、公民連携手法や役割分担、補助金・交付金活用等の検討を行う。

- 事業手法、公民連携手法の検討
（活性化計画案で検討した内容の実現化に向けて、具体的な事業内容や公民の役割分担、仕様書素案などの検討）
- 概算事業費及び活用できる補助金・交付金の検討

6) 民間事業者サウンディング調査

地区活性化計画の実現に向けて、市場性や事業参画意向等を確認するための民間事業者サウンディング調査を実施する。

- 市場性、事業参画意向等

7. 打ち合わせ

受注者は、業務着手時、中間時点、納品時に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。