

縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務 仕様書

1. 業務目的

御所市営住宅は老朽化が進む住宅が目立ってきている状況の中、今後の管理の見通しを立てた「御所市公営住宅等長寿命化計画（第2期）（令和3年3月）」を策定している。また、令和3年度には国土交通省の事業として実施した「公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業」により、民間事業者によって御所市営住宅と奈良県営住宅の一体的な団地再編に関する提案がされた。

これらの動きにより、その後、令和5年2月には、奈良県と御所市において「持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現に向けた縣市連携による公営住宅の建替の推進に関する連携協定書」が締結され、御所市内の県営住宅及び御所市営住宅の円滑な建替え事業の実施及び建替え後の余剰地の有効活用を図ることとなった。

そして令和5年度に、縣市連携の枠組みに基づき御所市営住宅の建替え・集約化に関する事業の推進を具現化するため、県営住宅及び市営住宅建替え事業の基本フレーム（案）設定、事業目標及び「まちづくりコンセプト」を定めた上で、元町南団地の建替え基本構想を作成した。

本業務においては、昨年度業務の成果を踏まえ、元町南団地住民及び団地周辺地区のコミュニティの意向把握等を行った上で、「まちづくりコンセプト」の基本コンセプトだけでなく、地域に住みたくなる新しい付加価値のある「追加コンセプト」（以下「追加コンセプト」という。）の具現化に向けた検討を行い、元町南団地建替え事業を推進するための基本計画を策定するものである。

2. 検討対象団地

御所市元町南団地を対象とする。

3. 貸与資料

御所市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）

縣市連携による市営住宅建替・集約化推進業務 報告書（令和5年度）

4. 業務内容

（1）団地住民及び団地周辺地区も含めた地域コミュニティ（以下「地域コミュニティ」という。）における意向把握・合意形成支援

① 意向把握・合意形成方法の検討

- ・市営住宅の建替えに向けた団地住民の意向把握を行うため、アンケート調査やヒアリング調査などの実施方法を検討し、調査票など必要な資料の作成などを行う。
- ・地域コミュニティとの対話等の実施方法を検討し、必要な資料等の作成を行う。

② ニュース等広報紙の作成支援

- ・団地及び地域住民等の団地建替えに関する合意形成や、まちづくりへの主体的な参画を促すための

情報発信として、ニュース等の広報媒体の作成を行う。

(2) 「まちづくりコンセプト」等の具現化に向けた再検討

- ・ 県市連携に基づく建替えを通じた持続可能で暮らしやすいまちづくりを進めるために、令和 5 年度の基本構想で検討した、「まちづくりコンセプト」及び追加コンセプトについて、(1) の団地住民及び地域コミュニティからの意見を踏まえた上で、将来における社会情勢や団地環境・団地周辺地区も含めた地域コミュニティの変化も想定し、その実現に向けて導入すべき施設・機能や、運営手法、運営体制の検討など、具現化に向けた検討を行い、「まちづくりコンセプト」及び追加コンセプトを再検討する。

(3) 元町南団地の建替基本計画の策定

下記、①～⑥を行った上、その内容を整理した元町南団地の建替え基本計画を策定する。

① 元町南団地の建替え事業コンセプトの策定

- ・ (2) で検討した「まちづくりコンセプト」等に基づき、より具体的な元町南団地の「建替え事業コンセプト」を策定する。

② 計画条件の検討・設定

- ・ 元町南団地の建替え事業として実施する戸数、住戸規模、土地利用や景観形成の方針などを検討するとともに、①で策定した「まちづくりコンセプト」等に基づき整備・導入を図る付帯施設等について、計画条件として設定する。

③ 元町南団地の建替えに係る建築計画の検討

- ・ 元町南団地の建替え事業における建築計画として、住棟配置や動線計画、住戸プランの考え方、付帯施設の建築条件などを検討する。

④ 事業スケジュール、事業手法の検討

- ・ 元町南団地の建替え事業の実施に向けて、県市連携の在り方も含めて事業手法等の検討を行い、事業スケジュールを作成する。

⑤ 概算事業費の算定

- ・ ②③④に基づき、元町南団地の建替え事業に係る概算事業費を算定する。

⑥ 市営住宅の建替え後家賃の算定及び、円滑な建替え事業の実現のための家賃対策の検討

- ・ 市営住宅の建替え後の入居者負担額を算定し、現在の入居者家賃との比較を行い、円滑な建替え事業の実現のための家賃対策を検討する。

(4) 打ち合わせ

業務着手時（1回）、中間時点（1回）、納品時（1回）の打ち合わせを行うとともに、縣市連携による事業推進に向けて県と市が行う打合せにも参加するものとする。また、打合せ録は原則として受託者が作成し、御所市の承認を得るものとする。

打合せについては、管理技術者及び担当技術者が出席するものとする。

5. 機密の保持

受託者は、業務の遂行上知り得た個人情報その他秘密を他に漏らしてはならない。また、契約期間の終了または解除後も同様とする

6. 成果品

| | |
|---------------|----|
| 報告書 | 5部 |
| 各種打合せ録 | 2部 |
| 上記電子データ（CD-R） | 1枚 |
| その他必要とするもの | |

本事業の成果品については、管理技術者の立ち合いの上、御所市の検査を受けた後、御所市の指定の場所へ納入するものとする。

なお、成果品は全て御所市に帰属するものとし、受託者は御所市の許可なく使用又は流用してはならない。また、本業務遂行にあたり貸与した資料の複製物についても同様の扱いとする。また、成果品の引き渡し後においても、当成果品について不備あるいは瑕疵の指摘があった場合、速やかに無償にて訂正を行うものとする。

7. その他特記事項

本業務を実施するにあたり、本事業にかかる関係諸法令及び関連条例等の遵守を徹底すること。また、本業務仕様書に定めのない事項については、発注者と協議し定める。