

御所市改良住宅活用検討業務 仕様書

1. 業務の背景と目的

御所市内では小集落地区等改良事業(現 小規模地区改良事業)に基づく小集落改良住宅(以下、改良住宅)を、8地区、全 867 戸管理している。

改良住宅の運用としては、当初、家賃は入居者の収入に関係なく定額家賃で設定していたが、国の指針に従い、入居者の収入に応じて家賃を設定する「応能応益的家賃」を導入することとなった。それに伴い、改良住宅の入居者が退去して次の入居者を公募する際には、応能応益的家賃の考え方で家賃の設定をしている。

また、改良住宅の管理については、「御所市小集落改良住宅条例」に基づき、基本的には「御所市営住宅条例」を準用することとなっている。

一方で、改良住宅は市や地域にとって重要な住宅ストックであり、その活用方法としては市営住宅に準じた運用以外にも定住促進等も含めた様々なニーズがあることから、管理・運用の方法を見直す必要がある。

そこで本業務では、改良住宅の現状を把握し、他都市事例等を踏まえて管理・運用方法の方針を検討し、それらを踏まえた条例の改定等に向けた支援を行うものとする。

2. 検討対象団地

栗阪改良住宅、戸毛改良住宅、幸町改良住宅、小林改良住宅、古瀬改良住宅、柏原改良住宅、元町改良住宅、室改良住宅

3. 業務内容

(1) 関連する法令等の整理

改良住宅に関する法令や、御所市における改良住宅の運用に関する制度等を確認し、現行の管理・運用方法の基準等について整理を行う。

- ・関連法令の確認(公営住宅法、住宅地区改良法等)
- ・御所市の制度要綱等の確認(改良住宅等管理要領、御所市小集落改良住宅条例等)

(2) 現状と課題の整理

御所市内の改良住宅における基本的な現状と課題の整理を行う。

- ・基本的な現況の整理(入居者情報、空室率、等)
- ・地元地域の考え方の整理
- ・市の考え方の整理
- ・現況整理を踏まえた課題の整理

(3) 他都市事例の整理

改良住宅等の運用方法に関して、他都市における先行事例の整理を行う。

- ・他自治体の事例調査(改良住宅の目的外使用、用途変更等)

(4) 管理・運用方針の検討

(1)～(3)を踏まえ、(2)で整理した課題解決に向けた、改良住宅の今後の管理・運用に関する方針を検討する。

・管理・運用方針の検討(使用用途、家賃設定方法、募集方法、等)

(5) 条例等の改定支援

(4)を踏まえ、管理・運用方針を位置づけるために、必要に応じて条例改正等の案を検討する。

・(管理・運用方針を踏まえた条例の改正等が必要な場合)条例案の検討

(6) 打合せ

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。

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。

4. 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

5. 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。

6. 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。