

所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務委託仕様書

1. 業務目的

令和3年度策定の所沢市市営住宅等長寿命計画により、建替えを要すると判定された団地（西所沢北団地、松郷団地、愛宕山団地）について、今後の整備計画を構築するために、建替えの他、借上げ住宅による住宅整備も含め、PFI等の民間活力を導入した事業手法（以下、民活型事業）による市営住宅整備の可能性を調査・検証・整理し、本市の今後の市営住宅整備の計画モデル案を複数作成し比較検討を行う。

なお、本業務委託における主な検討対象団地の現状と課題の概要は、別紙のとおりである。

2. 契約期間 契約締結日から令和5年3月27日（月）まで

3. 関係法令及び関連計画等

本委託業務の実施に当たっては、下記の関係法令、関連計画に留意して、当該マネジメント計画を策定すること。

- ①公営住宅法
- ②住生活基本法令
- ③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
- ④建築基準法令
- ⑤所沢市営住宅条例
- ⑥第6次所沢市総合計画
- ⑦所沢市住生活基本計画
- ⑧所沢市公共施設等管理計画
- ⑨所沢市公共施設長寿命化計画
- ⑩令和3年度所沢市営住宅等長寿命化計画策定業務委託成果品
- ⑪その他の関係法令及び通達

4. 業務内容

(1) 現行の所沢市営住宅等長寿命化計画の再整理

本業務で実施する市営住宅整備における民活型事業の導入可能性に関する調査・検証・整理と併せて、現行の所沢市営住宅等長寿命化計画について、必要に応じて、再整理を行う。

(2) 建替等検討の必要性の整理（調査）

本市の市営住宅等長寿命化計画において優先的な建替えを要すると判定された西所沢北団地、松郷団地、愛宕山団地（以下「建替え検討対象団地」という。）について、建替えの必要性を整理する。

また、長寿命化改善の事業内容によっては、建替えが相当と判定される並木団地について、建替え検討対象団地の建替え等に合わせて整備することの必要

性や有効性に関して考察を行う。

(3) 市営住宅供給方法の検討及び住宅供給戸数フレーム案の設定

市営住宅を直接供給する方法に加え、これを補完する民間賃貸住宅におけるセーフティネット住宅等も含め、住宅供給量の配分について最適モデルを検討し、住宅供給戸数フレーム案として設定するとともに、設定理由を整理する。

なお、セーフティネット住宅等の住宅供給に関する有効性等について考察を行うものとする。

(4) 建替等対象団地の現況整理・法規制（調査）

① 建替に必要な許認可申請手続きの整理

建替え検討対象団地及び並木団地における土地利用規制の条件整理、建替に必要な許認可等の手続きを確認・整理する。

② 他自治体の事例調査及び導入可能性の分析

建替えにおける入居者対応や他の住宅等への転居など、効率的な建替え事業を実施している自治体の先進事例等調査を行い、本市営住宅の整備事業への導入可能性を分析する。

(5) 民活型事業に関する市場調査・条件整理

民活型事業として市営住宅整備を行う場合を想定した市場調査を行い、民間事業者への委託範囲、事業手法、参加資格要件等についての意見・要望等を整理する。

(6) 整備プランの前提条件等の設定及び検討

① 住戸タイプ別、戸数配分計画の作成

建替え検討対象団地及び並木団地の供給戸数、住戸タイプを仮設定する。

② 移転計画モデルの検討

①の戸数配分計画に基づき、移転対象住戸数及び入居者の負担を極力抑えた移転計画（工程計画を含む。）のモデルを設定・検討し、併せて、建替え対象検討団地及び並木団地の整備期間を考慮した仮移転先の確保について考察を行う。

③ 入居募集停止計画の検討案の作成

(6)による設定及び検討を踏まえ、募集停止計画案の検討及び整理を行う。

(7) 事業手法の比較検討及び事業平準化モデルの作成

① 最適な事業手法の検討

民間事業者に委託する業務範囲（建設・移転支援・維持管理）の設定及び委託範囲に合わせて導入可能な民活型事業の手法を抽出し、各種手法のメリット・デメリットを比較の上、市にとって最適と思われる事業手法を検討する。

② 建替え時期の分散化及び事業量の平準化モデルの作成

①の検討に当たっては、建替え時期の分散化及び事業量の平準化を図るためのモデル案を作成し、当該案の作成に当たっては、建替え戸数及び概算事業量をイメージ化（35年程度をグラフ化）する。

(8) 計画モデル案の作成

4. (4)～(7)を踏まえ、以下の項目の整理等を行い、本市に最適な民活型事業による市営住宅整備の計画モデル案を作成する。

計画モデル案は、2パターン以上作成するものとし、併せて、民活型事業の効果及び事業リスクを検証・整理する。

①整備プランの検討

建替え対象とする市営住宅の敷地における建替住宅のボリュームプランを検討し、並木団地の活用可能性も含めた再編イメージ図を作成する。また、当該プランをもとに調査、計画、設計、建替えに要する概算事業費を算出する。

なお、建物のボリューム設定の際に、配置図にて参考程度に日影ラインを明示する。

②市の財政負担額の軽減効果（VFM）の算出

民活型事業の手法の導入の検討と併せて、(8)①で算出した概算事業費を基に、市の財政負担額の軽減効果（VFM）のケーススタディを行う。

③事業のリスク検討及び整理

民活型事業の導入について、入居者移転支援なども踏まえて想定される事業リスクの抽出及び市と民間事業者のリスク分担に関し検討・整理する。

(9) 借上げ市営住宅の効果検証及び整理

借上げ住宅の借上げ期間終了時の事業主及び入居世帯への対応や返還に関する事例を調査し、住宅供給に関する借上げ住宅の有効性の有無を整理するとともに、計画モデルの策定に当たっての借上げ住宅の返還の可否及び計画モデル想定期間内外における将来的な借上げ住宅の返還可能性について考察を行う。

(10) 課題の整理

今後の事業化に向けて、検討すべき課題や許認可等の必要な手続き、及びこれらに対応するために必要な検討項目を一覧で整理する。

(11) 計画スケジュールの作成

計画モデル案について、事業準備から市営住宅の整備完了までに要する期間を把握できるよう、想定スケジュール案を作成する。

(12) 庁内会議等支援

本計画策定にあたって、市の関係する部署との意見交換（2回程度を予定）に参加するとともに、庁内会議資料（概要説明程度）の作成を支援する。

5. 業務の進捗に関する報告

受注者は、本業務の進捗に関する報告を発注者から求められたときは、本業務の進捗状況に関する報告を行うこと。

6. 打ち合わせ

本業務に当たって必要となる打ち合わせは3回程度行うものとする。

7. 資料の貸与及び返還

本委託業務の実施に当たって資料が必要な場合には、所定の手続きにより受注者

に資料を貸与するものとし、本業務が完了した際には、受注者は発注者に速やかに資料を返還する。

なお、受注者は貸与された資料を破損・紛失等しないよう、十分に管理するとともに、当該資料を外部に提供、使用させてはならない。

8. 成果品

受注者は、本業務に関して以下の成果品を発注者に提出するものとする。

- (1) 調査報告書 10部 (A4判、一部カラー、簡易製本)
- (2) 関連資料 1式 (A4判、ファイル綴じ)
- (3) 調査報告書及び関連資料データ 一式 (電子データ、DVD等光学ディスク格納)