

熊本市市営住宅集約建替等計画策定業務委託基本仕様書

第1条（適用）

本業務委託仕様書は、「熊本市市営住宅集約建替等計画策定業務委託」（以下「本業務」という。）について適用する。

第2条（目的）

本業務は、市営住宅の集約建替の方向性を整理しつつ、建築・設備各部位の劣化状況を踏まえた計画的な修繕（長寿命化）方針も体系的に整理し、今後の市営住宅ストックの再編及び維持管理の計画・立案を示すことを目的とする。

第3条（履行期間）

契約締結日から令和10年（2028年）2月25日（金）まで

第4条（履行場所）

熊本市内一円

第5条（関連計画）

- (1) 熊本市第8次総合計画
- (2) 第2次熊本市都市マスタープラン（熊本市立地適正化計画を含む。）
- (3) 熊本市公共施設等総合管理計画
- (4) 熊本市住生活基本計画（住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）
- (5) その他関連法令・関連計画

第6条（業務内容）

(1) 現況整理

- ア 市営住宅団地の建物概要、構造、規模、築年数、戸数、修繕履歴等の整理
- イ 敷地条件、法規制、インフラ状況等の整理
- ウ 周辺環境、公共交通、生活利便性等の外部条件の整理
- エ 既存資料※に基づく屋上防水・外壁、給排水管等劣化及び石綿含有状況の把握
※「市営住宅給排水管劣化度調査業務委託」成果品、定期点検報告書、修繕履歴等
- オ 入居状況（棟、フロアごとの入居率、入居者の構成、応募状況等）の整理

(2) 課題の整理

- ア 建物及び設備の劣化状況の評価

- イ 維持管理に係る課題（長寿命化の容易性、修繕費及び更新費等の将来推計）
- ウ 将来需要に係る課題（空家率、需要動向、将来需要等の推計）

(3) 集約建替グループの設定、対象団地の選定

- ア (1) 及び (2) を踏まえた団地ごとの評価（建替候補団地、集約される団地候補の選別）
- イ 既存資料※及び関連計画等を踏まえた集約建替エリア（15 か所程度）の設定
※「住環境整備促進に関する調査業務委託」成果品
- ウ グループごとの計画戸数の設定
- エ 建替候補団地の敷地条件（造成の容易性、法規制）、インフラ状況等の整理及び建替可能戸数の想定
- オ 建替団地及び集約される団地の選定

(4) 個別集約建替の検討

- ア 誘導することが望ましい余剰地への民営施設や公民含めた複合施設の検討
- イ 既存棟活用、隣接の県営住宅との整理
- ウ 他都市の事例収集
- エ 建替後の概略配置計画（余剰地・複合施設を含む）の作成
- オ LCC の圧縮、長寿命化を見据えた建替整備基準の作成
- カ 概算事業費及び LCC の算定
- キ 事業スケジュール（ロードマップ）の作成
- ク 移転計画の基本的考え方の整理

(5) 計画的な修繕（長寿命化）方針の体系的な整理

- ア 課題や集約建替を踏まえた効果的な修繕手法（バリアフリー化（EV 増設）、子育て向け改修、外壁屋上防水改修、ライフライン改修、駐車場改修など）の検討
- イ 修繕手法ごとの整備基準、周期及び更新時期の設定
- ウ 団地ごとの劣化度、入居状況、安全性等を踏まえた修繕手法や優先順位の設定
- エ 中長期（2055 年度）を見通した長期修繕計画の作成
- オ 年度別修繕費及び LCC の推計

(6) ストック再編方針の取りまとめ

- ア 集約建替及び長寿命化を踏まえた団地ごとの方針（集約建替、維持等）の明確化
- イ 集約建替及び長寿命化を踏まえた財政の平準化及び事業実施の優先順位の明確化
- ウ 市営住宅ストックの中長期（2055 年度）の再編計画（ロードマップ）の作成

第7条（打合せ協議）

- ア 初回打合せ
 - イ 中間打合せ
 - ウ 最終打合せ
 - エ 委託者との随時協議
 - オ 必要に応じ、庁内検討会議（年2回程度）の資料作成補助
- 打合せや協議後は議事録を作成し、速やかに提出すること。

第8条（部分払い）

- ア 業務委託契約書第21条第1項で規定する指定部分は以下のとおりとする。
 - (1)現況整理、(2)課題の整理及び(3)集約建替グループの設定、対象団地の選定、(4)個別集約建替の検討のア～エについて5箇所程度、(5)計画的な修繕（長寿命化）方針の体系的な整理のア、イとする。
- イ 指定部分に係る成果物を提出後、委託者による履行確認が完了した場合に委託料の30%を支払い、本業務完了後、最終成果物の検査に合格した場合に残額を支払う。なお、履行確認は令和9年（2027年）3月31日までとする。
- ウ 部分払いは、委託者からの請求書提出を受け、委託者が業務の履行状況を確認し、適正な請求と認めた場合に行う。
- エ 支払期限は、適正な請求書を受理した日から30日以内とする。

第9条（その他）

- ア 受託者は、本件業務の着手に先立ち、委託者と協議し、業務予定表、業務体制表及び業務計画書を提出すること。
- イ 本件業務の履行に当たり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、委託者と受託者との協議の上、決定することとする。
- ウ 本件業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、委託者に帰属するものとする。
- エ 本事業について、事業の終了後も含めて、今後、会計検査院等の検査対象となる場合があるので、受託者は、検査に積極的に協力するとともに、事業の報告や必要な資料の提出等の説明責任を果たすこと。
- オ 受注者は、委託者の要請があった場合に基づき庁内検討会議（年2回程度）にオブザーバーとして出席すること。
- カ 受注者は、本業務に基づき令和10年度から実施する事業について、令和9年（2027年）9月末日までに予算要求用の概算事業費を算出すること。

第10条（資料等の貸与）

- ア 「住環境整備促進に関する調査業務委託」成果品
- イ 「市営住宅給排水管劣化度調査業務委託」成果品
- ウ その他委託者が必要と認める資料

第 11 条（成果品）

- (1) 報告書 紙媒体（A4 判くるみ製本） 10 部 電子媒体 1 部
 - (2) 資料編 紙媒体（A4 判ファイル綴じ） 10 部 電子媒体 1 部
- ア 団地別調査シート
 - イ 劣化状況（屋上防水・外壁、給排水管等）及び修繕（EV 増設、子育て向け改修、外壁屋上防水改修、ライフライン改修、駐車場改修等）計画一覧
 - ウ 事業費試算表
 - エ 建替団地の概要（諸元、位置図、概略配置図）（各団地 A3 1 枚程度）
 - オ その他委託者が必要と認める資料
- (3) (1)～(2) の電子媒体（PDF 及びオリジナルデータ） 1 部