

周南市公営住宅等長寿命化計画策定業務仕様書

1 業務の目的

本市では平成 27 年度に「周南市公営住宅等長寿命化計画」を改定し、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めているが、計画期間の中間年をむかえたため、計画の進捗状況を検証するとともに、社会経済情勢の変化や財政事情等を踏まえた見直しが必要な時期を迎えている。

本業務は、上記の背景を踏まえ、今後の公営住宅の在り方を検討し、公営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るための公営住宅等長寿命化計画の見直しを行うことを目的とする。

2 計画対象

- ・市営住宅全団地 3, 680 戸（令和 5 年 4 月 1 日現在）

3 計画期間

- ・10 年間（令和 6 年度～令和 15 年度まで）

4 業務内容

（1）公営住宅等ストックの状況の再整理

①公営住宅等の状況について

1) 管理概要

住宅区分別管理戸数割合（公営・特公賃・改良・単独）

地域別管理戸数割合（徳山・新南陽・熊毛・鹿野）

地域別住宅区分別管理戸数

2) 管理戸数

- 構造別管理戸数 住宅区分別割合・戸数 地域別割合・戸数
- 建設年度別管理戸数 住宅区分別割合・戸数 地域別割合・戸数
構造別割合・戸数 地域別割合・戸数
- 耐用年数経過状況 住宅区分別戸数・地域別戸数
住宅区分別経過状況（10 年後に経過する住戸）
（耐用年数の 1 / 2 を経過する住戸）

3) 居住水準の状況

- 住戸内設備状況 住宅区分別（浴槽・給湯・洋便器）
住宅区分別（高齢者対応状況）
- 汚水処理施設の整備状況 住宅区分別
- 居住面積水準の状況 団地別・世帯人員別

4) 公営住宅等入居者の状況

- 世帯人員別入居戸数 団地別
- 世帯主年齢別入居戸数 団地別・住宅区分別
- 高齢者の住む世帯の入居状況 団地別
- 子育て世帯の入居状況 団地別
- 入居年数 団地別
- 入居世帯の収入状況 団地別
- 公営住宅等家賃の状況 民間との比較
- 公営住宅等の空家状況 団地別

5) 異なる事業主体の公営住宅等の概要

※現行計画で掲載しているデータについて、時点更新することを基本とするが、計画の課題・視点整理に必要なデータのみを掲載することとする。(不要若しくは追加が必要と考えられるデータがあればその旨提案すること。)

(2) 公営住宅等の将来需要推計の見直しと良質な公営住宅等ストック形成に向けた視点の再整理

①公営住宅等の将来需要推計について

- 1) 考え方
- 2) 推計方法
- 3) 推計結果 目標年次における将来需要(参考:現計画では約2,870戸)

※現行計画で行った公営住宅等の将来需要推計の確認と見直し(推計方法含む)をする。今後の本市の世帯数の動向等も踏まえて、将来の公営住宅等管理戸数について検討する。

②良質な公営住宅等ストック形成に向けた課題について

※公営住宅等の現状、計画の進捗状況、入居世帯の状況、社会経済情勢、国や県の方針等を踏まえて、本市における公営住宅等の供給について課題を再度整理する。

(3) 長寿命化に関する基本方針の再整理

①日常的な維持管理の方針について

- 1) 計画的な維持管理の実施
- 2) 公営住宅等の整備及び管理データの整備

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針について

③公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準について

- 1) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方
- 2) 公営住宅等の整備水準

※上記の各方針については現計画での考え方、整備水準を踏まえて再整理する。

(4) 長寿命化を図るべき公営住宅等の再整理

- 団地別・住棟別活用手法の選定
- 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の判定
- 計画期間内における長寿命化型改善事業の方針

● ライフサイクルコストの算出による効果検証

団地別・住棟別活用計画 活用手法別戸数の整理

※公営住宅等について、団地別・住棟別に現状を整理しながら活用手法の選定を見直し、期間内に実施する改善事業や長寿命化型の改善方針について再検討し、効果検証をおこなう。

見直しにあたっては、現計画で定める活用手法の選定方針、それに基づく団地別・住棟別の活用手法の選定結果を踏まえて再整理し、選定までの過程をわかりやすいものにすること。

(5) 公営住宅等における建替事業の実施方針の再整理

①建替事業の実施方針について

②その他の方針について

③計画期間中に取り組む建替事業の概要について

※現行計画で定める実施方針等を踏まえて再検討する。

(6) 長寿命化のための維持管理計画の再整理

①期間内に実施する修繕と改善事業の内容について

1) 計画修繕周期の設定

2) 修繕と改善事業内容（外壁、防水、給排水設備、エレベーター、消防設備等）

②目標管理戸数と修繕及び改善方針について

1) 計画期間内の目標管理戸数（目標管理戸数に向けての再検討）

2) 団地・住棟単位の修繕及び改善方針

※（4）で修繕、改善と判定した住棟を対象に、計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針及び内容を定める。

※現行計画で定める実施方針等を踏まえて再検討する。

(7) 長寿命化のための維持管理による効果検証 の検討

・予防保全的な維持管理を実施することによる効果を検討する

・今後の課題等について検討する

(8) 計画期間内の団地別・住棟別の年次事業スケジュール 作成

※一時期に財政負担が集中しないよう、建替事業、修繕・改善事業などの全てを対象に事業量の平準化について検討を行ったうえで、団地別・住棟別の年次事業スケジュールを作成する。

(9) 計画書等の作成

※（1）から（8）の検討事項をとりまとめて計画書等を作成。

(10) 庁内改訂会議の運営補助（3回程度開催）

(11) その他

①現計画の進捗状況の検証（平成28年度以降）

※平成28年度以降の修繕・改善・建替え等の事業費の推移をみて現計画に位置付けている修繕・改善・建替え等の事業の進捗状況の整理（平成28年度～令和4年度）を行い、今後の事業スケジュールに反映させる。

②劣化度把握調査

※市より提供する定期点検報告書について確認し、建物ごとに劣化度を把握する。（躯体、仕上、防水層等）

5 成果品

- ・周南市公営住宅等長寿命化計画 A4版（80頁程度・カラー1/4程度） 見本2部
- ・同上（概要版） A4版（20頁程度・カラー） 見本2部
- ・国土交通省提出用 A4版（20頁程度・白黒） データ納品
- ・上記の電子媒体（ワード、エクセル及びPDF） CD-R 1枚