

## 山陰地区市営住宅団地再生基本計画策定業務 仕様書

### 1 業務の目的

山陰エリアにおける市営住宅は、新垢田団地、安岡福江団地、松風荘団地があり、3団地で42棟1,010戸の住戸を管理している。これらの住宅は、国道191号線及び山陰本線沿いに位置しており、市営住宅の供給を担っている。

しかしながら、これらの住宅は建設後約50年が経過しており、建物の老朽化が著しく、安全性や耐震性、バリアフリー性に問題を抱えるなど、住宅の維持管理や高齢者等への配慮が課題となっている。

以上のことから、効果的かつ効率的な建替事業の推進を図り、山陰エリアにおける3団地の更新集約を行うことを目的に、団地再生基本計画を策定するものである。

### 2 業務期間

契約締結日から令和9年2月16日までとする。

### 3 業務の対象建物等

別添1から別添3までのとおりとする。

### 4 業務計画

受託者は、業務委託契約締結後、業務の実施に先立ち、速やかに業務計画書を作成し、下関市（以下「市」という。）の承認を受けるとともに、業務計画書に基づいた適正な工程管理を行い、作業の進捗状況を随時報告するものとする。

なお、業務計画書の内容は下記のとおりとする。

- ①管理技術者の経歴等
- ②照査技術者の経歴等
- ③業務実施体制
- ④業務工程表
- ⑤協力業者の名称、協力を受ける理由、分担業務分野等（※協力者がある場合）

## 5 業務内容

業務内容は、次に掲げるものとする。なお、本業務の実施に当たっては、市からの貸与品を参考とすること。また、各関係部局・関係機関等との協議及び調整は、適切に実施し、詳細については市と協議するものとする。

### (1) 関連計画等の整理

本業務の背景・目的を整理した上で、国・県の上位・関連計画、市の上位・関連計画との関係等を整理し、山陰地区市営住宅団地再生基本計画の位置づけを明確にする。

### (2) 対象団地周辺地域の概要の整理

対象団地周辺地域の人口・世帯の推移、交通ネットワーク、土地利用状況、法適用状況、生活圏域の状況、周辺道路の状況、住宅事情等について整理する。

### (3) 対象団地の概況・課題の整理

既存資料（各埋設物管理者台帳等の確認含む。）及び現地調査により、対象団地の敷地の状況、電気・ガス・水道・下水道等の各インフラ設備の状況、入居の状況、建築関係法ほか関係法令の整理をするとともに、対象団地の住棟、住戸の建設・設備等の現況（劣化状況の目視調査を含む。）、保守点検の状況（建築基準法による法定点検結果、改善修繕履歴等）、空き家・募集状況等を整理する。また、対象団地の全住戸に対しアンケート調査を実施し、居住環境や定住への意識、建替えの要望、意向等を把握する。（アンケート票の配布及び回収含む。）

以上を踏まえて、対象団地の評価及び今後の入居者需要を想定し、対象団地の再生に向けての課題を設定する。

### (4) 対象団地の分類

対象団地について、(1) から (3) の整理内容に基づき、建替対象団地（建替えする団地）と集約対象団地（解体する団地）に分類すること。

### (5) 再生コンセプト及び基本目標の設定

単に個別の住棟の建替えだけに留まらず、対象団地の立地特性も考慮し、かつ、人口減少や少子高齢化の進展などの今後の社会経済情勢の変化や住生活の動向等を踏まえた上で、再生コンセプトを設定し、設定した再生コンセプトに基づき、再生の基本目標を設定する。

### (6) 団地再生に係る基本方針の検討

(3) の「対象団地の概況・課題の整理」により示された団地再生に向けた課題、(4) の「対象団地の分類」及び(5) の「再生コンセプト及び基本目標の設定」において設定した再生コンセプトから団地再生の基本方針を検討する。

また、入居者の意向や住生活の動向等を踏まえ、新しく整備する住宅（以下「建替住棟」という。）の室面積、間取り、設備、居住環境等に関する整備方針及び型別供給の方針を検討するとともに、住戸供給戸数及び型別必要戸数の推計を行い、建替住棟の住戸供給戸数及び型別供給戸数・割合を算出する。

さらに、3団地における集約建替えにより発生する余剰地について、立地特性を踏まえた、新たな機能（高齢者福祉施設、子育て支援施設等）の導入方針に関する検討を行い、あわせて集約建替えにより余剰地となる近隣団地の敷地の活用方針についても検討を行う。

#### (7) 団地再生に係る基本計画の検討

(6)の「団地再生に係る基本方針の検討」において設定した団地再生の基本方針に基づき、建替住棟（住棟プラン及び住戸プランを含む。）、関連施設（児童遊園、集会施設、駐車場、緑地等）の配置計画及び動線計画を複数案（3案程度）作成し、それぞれの案において事業スケジュール（入居者の仮移転・本移転も考慮したもの）、概算事業費（建設工事費・解体撤去費・調査設計費・移転費等を年次毎にまとめたもの）、事業工程モデル図（事業の各段階の配置計画（敷地設定を含む。）・動線計画・移転ローテーション図等）の検討を行った上で比較評価を行う。

また、入居者対応（意向・同意の確認方法、確認時期、仮住居の確保等）や民間活力の導入についても検討を行い、基本計画として取りまとめる。

#### (8) 成果品の作成

上記(1)から(7)までについて報告書として取りまとめ、成果品とする。なお、(7)の基本計画において作成する図面は下記の程度とするが、縮尺については、市との協議により適宜変更できるものとする。

・配置図	縮尺1：800程度
・日影規制図	縮尺1：800程度
・動線計画図	縮尺1：800程度
・断面図	縮尺1：400程度
・立面図	縮尺1：400程度
・基準階平面図	縮尺1：400程度
・住戸平面図（住戸タイプごと）	縮尺1：100程度
・団地イメージ図（全体パース）	

※図面はCADデータ（拡張子jww形式又はdxf形式に変換したもの）及びPDFデータで提出すること。

## 6 成果品

本業務の成果品は次の通りとする。

- (1) 報告書（A4版 レザック製本 5部）
- (2) 報告書及び報告書要約版を保存した電子媒体
- (3) 全調査資料を保存した電子媒体
- (4) 協議記録簿

（電子媒体のデータ形式等については、市と協議のこと。）

## 7 業務打合せ

本業務における打合せは密に行うこととし、協議記録については受託者で作成し、報告書に反映させることとする。

### (1) 業務着手時

業務着手に当たり、速やかに業務計画書を作成し提出する。また、貸与資料の借用を行う。

### (2) 中間打合せ

業務を適正かつ円滑に実施するため、市と常に密接な連絡をとり、適切な時期に打合せ協議を行う。

### (3) 成果納入時

成果品について説明を行った上で、提出する。

## 8 業務の遂行

本業務を実施する上で、トラブルが発生した場合は、受託者は速やかに市へ連絡し、追って文書にて報告するものとする。また関係法令の遵守に努め、適正かつ円滑な業務に努めること。

なお、現地調査を実施する場合においては、調査員の身分を証明できる証明書を携帯し、特に建物等への立ち入りの際には主旨を説明の上、トラブルがないよう努めること。

## 9 資料の貸与

本業務を実施するに当たり、市は、受託者に次の資料を貸与するものとする。また、受託者は、貸与品について常に善良な管理を行うとともに、市の承諾なしに第三者に公表、貸与及び複製してはならない。受託者は、貸与された資料について、業務終了後速やかに市に返却すること。

### (1) 対象団地の配置図等、その他業務に必要な図面

※団地によっては全ての図面が揃っていない場合がある。

### (2) 対象団地の入居等に関する基本的なデータ

### (3) 下関市公営住宅等長寿命化計画

## 10 特記事項

12月末までに『5 業務内容 (7) 団地再生に係る基本計画の検討』を完了し1月中旬までに報告書(暫定版)を提出すること。