

西宮市営住宅整備・管理計画改定支援業務
仕様書（案）

1. 業務名

西宮市営住宅整備・管理計画改定支援業務

2. 業務の目的

本市の市営住宅は、昭和 40 年代及び阪神・淡路大震災直後に公営住宅等を大量に供給してきた。現在の厳しい財政下においては、管理等のコスト削減や合理化を図るために、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点での管理戸数の適正化が求められている。改良住宅においては、旧耐震住棟の戸数が多く、建て替え時にはその解消に時間を要すると想定されることから、建替計画案を早期に検討する必要がある。また、現行の「西宮市営住宅整備・管理計画」（以下「現行計画」という。）の計画期間は令和 3 年度で終了する。

本業務は、次期計画（計画期間令和 4 年度～令和 13 年度）への改定に向けて、整備（ハード）面と管理（ソフト）面の関連付けを行うことによる効率的な市営住宅の運営、及び適正な市営住宅の在り方を踏まえた現行計画の見直し支援を行うことを目的とする。また、市営住宅を長期にわたり適切に管理、活用していくために必要な維持管理計画の検討及び提案等の支援もあわせて行う。

3. 契約期間

委託契約締結日の翌日から令和 3 年 1 2 月 2 5 日まで

4. 業務対象

別紙

5. 業務内容

(1) 現行計画の検証

現行計画に基づく施策の進捗状況を整理する。現状把握と調査をもとに進捗状況を評価するとともに各施策の課題を整理する。

(2) 次期計画の見直し方針と項目の設定

(1) で整理した課題を踏まえ、次期計画の見直し方針を立てる。また、第 2 次建替計画及び改良地区の整備方針を反映した項目を設定する。

(3) 他都市事例の調査と分析

同程度の管理戸数を持つ他都市等における類似計画の事例について情報収集を行い、

典型事例、例外事例、参考とすべき事例等の整理と比較等の分析を行い、次期計画に取り入れるべき事項を検討する。

(4) スtock推計とプログラム等の提案

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）におけるStock推計プログラム等を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、市営住宅として必要な当該世帯への対応を検討した上で、将来必要となるStock量を設定するとともに、今後も容易かつ適宜の見直しを行えるプログラム等算出方法を提案する。

(5) 次期計画の全体構成案の作成

上記業務内容を(2)において設定した項目へ反映させ、次期計画の全体構成や表現手法について提案する。なお本業務で使用するデータ等は、今後も本市が適宜更新や時点把握を容易にできるように提案し、作成する。

6. 想定業務スケジュール

	本業務期間					R3年度	R4年度
	R2年度	R3年度					
	12月	4月	7月	10月	12月	1月	
業務内容(1)~(4)		中間報告		成果品			
業務内容(5)			中間報告		成果品		
本市との打合せ	●	●	●	●	●		
本市の動き						パブコメ	次期計画改定

7. 関係法令及び基準等

受託者は、本業務を履行するにあたり、本仕様書及び契約書に加え、次に掲げる関係法令及び関連計画等に基づき、整合性を確認する。

- (1) 住生活基本法、同法施行令及び同法施行規則
- (2) 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、同法施行令及び同法施行規則
- (3) 建築基準法、同法施行令及び同法施行規則
- (4) 公営住宅法、同法施行令及び同法施行規則
- (5) 住宅地区改良法、同法施行令及び同法施行規則
- (6) 地方自治法、同法施行令及び同法施行規則
- (7) 西宮市営住宅条例、同条例施行規則
- (8) 西宮市住宅マスタープラン (※)

(9) 兵庫県住生活基本計画

(10) その他、上位関連計画、関係法令及び告示・通達

※西宮市営住宅整備・管理計画の上位計画である「にしのみや住宅マスタープラン」が2021年に改定を迎えることから、次期計画についても、新たな住宅マスタープランの内容、策定に向けた検討状況との整合を図る。

8. 業務の実施

- (1) 受託者は、業務の実施にあたっては、関係法令及び条例等を遵守すること。
- (2) 受託者は、本市と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を実施すること。
- (3) 受託者は、業務の進捗に関して、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- (4) 原則として再委託は禁止する。

9. 業務体制

業務主任技術者1名、業務責任者1名、その他の従事者として担当技術者1名以上配置する。

業務主任技術者は、全ての業務を管理し、本業務に同種又は類似した計画策定について、十分な知識と経験を有するものが実施すること。

10. 業務関係書類

本業務にあたって以下の書類を提出すること。

(1) 業務計画書

受託者は、次の事項を記載した業務計画書を契約締結後7日以内に本市に提出し、承認を得ること。

ア 業務実施方針

イ 業務実施体制及び組織図（業務従事者の一覧表及び経歴、業務分担表を含む。）

ウ 業務工程表

エ その他の本市が必要とする事項

(2) 打合せ記録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者と本市は打合せを行い、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については受託者がその都度記録する。記録はWord形式（A4縦型）で速やかに作成し、相互に確認した上で、本市に提出すること。

11. 成果品

- (1) 業務が完了したときは、所定の業務完了届及び成果品を提出し、本市の検査を受けること。検査において、本市から訂正等を指示された場合には、直ちにこれを訂正すること。

業務対象

①普通市営住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度		棟数	管理戸数	
		①	②		総数	内借上数
1	名次町木造	S25		2	2	0
2	神祇官町木造	S25		1	1	0
3	青木町木造	S26		2	4	0
4	堤町木造	S27		2	2	0
5	江上町	S28		2	48	0
6	高座町	S29		6	48	0
7	津門飯田町	S30		1	4	0
8	大社町	S38	H4	6	184	0
9	名次町	S39	S42	3	84	0
10	上ヶ原八番町	S39	H7	20	486	0
11	一ヶ谷町	S40	S50	8	236	0
12	広田町	S41		7	172	0
13	上ヶ原九番町	S41		1	30	0
14	上ヶ原四番町	S42	H7	21	657	0
15	神原	S43	H2	16	610	0
16	津門宝津町	S44		2	72	0
17	老松町	S45	S49	3	141	0
18	東町1丁目	S46		2	80	0
19	上ヶ原七番町	S47	H7	7	385	0
20	今津巽町	S48	S52	2	60	0
21	東町2丁目	S49	S50	2	74	0
22	今津久寿川町	S49	S56	3	82	0
23	田近野町	S50		1	100	0
24	泉町	S54	S56	4	114	0
25	樋ノ口町1丁目	S55		3	37	0
26	東鳴尾町1丁目	S58	S61	3	68	0
27	上田東町	S59		1	36	0
28	上ヶ原十番町	S62		5	120	0
29	六軒町	S63		3	60	0
30	五月ヶ丘	S63		1	16	0
31	獅子ヶ口町	H1		3	84	0
32	樋ノ口町2丁目	H3	H7	7	275	0
33	東山台1丁目	H3		2	48	0
34	池田町	H6		1	50	0
35	岡田山	H7		1	65	0
36	上ヶ原三番町	H7		1	12	0
37	シティハイツ西宮北口	H27		1	1	1
38	山口町	H7		2	24	0
39	小松北町1丁目	H7		1	77	0
40	ルゼフィール南甲子園	H29		1	2	2
41	ルゼフィール西宮丸橋町	H29		1	6	6
42	西宮浜4丁目	H10		4	349	0
43	高須町1丁目	H10		4	400	0
44	甲子園口6丁目	H11		3	282	0
45	両度町	H11		1	91	0
46	甲子園九番町	H23	H25	3	448	0
47	石在町	H27		1	67	0
48	甲子園春風町	H28	H31	3	220	0
計				180	6,514	9
借上住宅 小計				3	9	9
借上住宅を除いた計				177	6,505	-

・両度町は、普通市営住宅91戸と特定公共賃貸住宅39戸の同一棟。

②改良住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度		棟数	管理戸数	
		①	②		総数	内借上数
1	中須佐町	S46	S62	3	218	0
2	津田町 10号棟	S51		1	236	0
3	森下町	S52	H6	11	665	0
4	中殿町	S53	S58	4	306	0
5	青木町	S63		1	59	0
6	芦原町	H5		1	30	0
7	神明町	H5		1	63	0
8	神明 1・2・3号館	H8	H10	3	141	0
計				25	1,718	0

・神明1・2号館はコミュニティ住宅と同一棟である。

③コミュニティ住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度		棟数	管理戸数	
		①	②		総数	内借上数
1	神明 1・2号館 (注1)	H8	H9	2	71	0
2	弓場町	H9	H11	2	66	0
3	中殿町住宅 (注1)	H11		1	69	0
4	津田町住宅 (注1)	H11		1	67	0
計				6	273	0

(注1) 神明1・2号館、中殿町住宅、津田町住宅は、西宮市営住宅条例第9条第2項(改良住宅の入居資格)に該当する住宅である。

・神明1・2号館は改良住宅と同一棟である。

④従前居住者用住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度		棟数	管理戸数	
		①	②		総数	内借上数
1	ルネシティ西宮津門	H29		1	3	3
2	高畑町	H10		1	200	0
3	薬師町	H10		1	55	0
計				3	258	3
借上住宅を除いた計				2	255	-

業務対象

⑤特別賃貸住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度 ① ~ ②		棟数	管理戸数	
					総数	内借上数
1	城ヶ掘町	S25		2	48	0
2	分銅町	S25		1	24	0
3	末広町	S25		1	24	0
4	伏原町	S29		1	24	0
5	伏原町	S32		1	24	0
計				6	144	0

・分銅町・末広町は現在普通市営住宅に建替工事中で、建替後は分銅町1棟39戸、末広町1棟33戸となる予定。

⑥特定公共賃貸住宅住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度 ① ~ ②		棟数	管理戸数	
					総数	内借上数
1	両度町	H11		1	39	0
計				1	39	0

・両度町は、普通市営住宅91戸と特定公共賃貸住宅39戸の同一棟。

⑦県公社住宅

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度 ① ~ ②		棟数	管理戸数	
					総数	内借上数
1	田近野町	S47	S48	2	168	0
計				2	168	0

⑧店舗等（改良住宅）

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度	棟数		管理戸数	
			単独	住棟	総数	内借上数
1	中須佐町7号棟	S46		1	3	0
2	津田町10号棟	S51		1	18	0
3	森下町23号棟	S52		1	4	0
4	中殿町1号棟	S53		1	5	0
5	森下町21号棟	S54		1	8	0
6	中殿町6号棟	S57		1	13	0
7	中殿町3号棟	S57		1	4	0
8	森下町22号棟	S58		1	8	0
9	中殿町5号棟	S58		1	8	0
10	森下町26号棟	S59		1	7	0
11	森下町27号棟	S60		1	6	0
12	中須佐町9号棟	S61		1	4	0
13	森下町24A号棟	S61		1	4	0
14	中須佐町8号棟	S62		1	10	0
15	森下町25号棟	S63		1	17	0
16	中須佐町(B)	H3	1		3	0
17	森下町28号棟	H3		1	5	0
18	津門大塚町(A)	H4	1		1	0
19	津門大塚町(B)	H4	1		1	0
20	中須佐町(A)	H4	1		3	0
21	中須佐町(C)	H5	1		3	0
22	森下町(A)	H5	1		6	0
23	芦原町33号棟	H5		1	2	0
24	神明町32号棟	H5		1	9	0
25	中須佐町(D)	H7	1		6	0
26	神祇官町(A)	H7	1		1	0
27	津門大塚町(C)	H8	1		1	0
28	芦原町(A)	H9	1		3	0
29	芦原町(B)	H9	1		3	0
30	中須佐町(E)	H9	1		4	0
31	神明2号館	H10		1	16	0
32	青木町(A)	H10	1		1	0
33	芦原町(C)	H11	1		1	0
計			14	19	188	0

・神明2号館はコミュニティ住宅と同一棟である。

⑨店舗等（コミュニティ住宅）

令和2年4月1日現在

番号	団地名	建設年度	棟数		管理戸数	
			単独	住棟	総数	内借上数
1	神明2号館	H10			9	0
2	津田町	H11		1	4	0
3	津田町(A)	H11	1		4	0
計			1	1	17	0

・神明2号館は改良住宅と同一棟である。

・店舗は棟数単独欄に数値のあるものは単独棟、住棟欄に数値があるものは住宅棟と同一棟