

## 伊賀市公営住宅等長寿命化計画改定業務委託 仕様書

### 1. 業務の名称

伊賀市公営住宅等長寿命化計画改定業務委託

### 2. 業務の目的

伊賀市公営住宅等長寿命化計画（令和元年度～令和10年度）に基づき、現状の市営住宅を管理しているが、市営住宅の約半数が耐用年限を超過し老朽状態が深刻化している現状を踏まえ、民間借り上げの活用や施設の集約・用途廃止による抜本的な再編を行い、限られた財源下でのストック最適化を図る必要がある。

このような現状を踏まえ、本業務は、国土交通省の最新の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、予防保全的管理への転換によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るとともに、伊賀市の人口動態や高齢化、多文化共生等の地域実情に即した「市営住宅の再編（集約・撤去）」および「住民との合意形成」を踏まえて、実行可能な今後10年間の計画をまとめることを目的とする。

### 3. 履行期間

契約締結の日から令和11年2月28日まで（3か年度）

### 4. 計画の対象

伊賀市内の全市営住宅38団地285棟1,530戸とする。（詳細は別紙）

### 5. 業務の範囲（主要項目）

#### （1）基礎調査および現状分析

- ・ストックの現況調査  
建物老朽化度、設備状況の把握（既存データの整理と現地確認）
- ・需要予測分析  
人口減少、高齢化、外国人住民の推移等に基づいた将来の住宅需要推計
- ・新指針への準拠  
国交省の新指針に基づく「予防保全型」の維持管理基準の設定

#### （2）市営住宅再編計画の策定支援（伊賀市最適化モデル）

- ・団地別活用方針の策定  
全団地を「継続活用・改善・集約・用途廃止」に分類
- ・地域特性の反映

- 立地適正化計画との整合、公共交通網に配慮した拠点集約案の作成
- ・跡地活用案の検討
  - 用途廃止後の跡地利用（防災、福祉、民間活用等）のシミュレーション
- (3) 住民合意形成支援業務
  - ・意向調査の実施
    - 入居者へのアンケート（100世帯程度）、ヒアリング
  - ・住民説明会等の運営
    - 再編対象団地の住民及び周辺自治会への説明、ワークショップの開催
  - ・多文化共生への対応
    - 外国人入居者に配慮した多言語資料の作成および説明体制の構築
  - ・個別移転相談
    - 用途廃止に伴う移転対象者への不安解消に向けた相談マニュアルの作成
- (4) 長寿命化計画の改定・策定支援
  - ・維持管理・改善計画の策定
    - 予防保全に基づく修繕周期と内容の設定
  - ・収支シミュレーション
    - LCC算出と予算平準化計画の策定
  - ・アクションプラン
    - 実施に向けた工程表（年度別事業計画）の作成

## 6. 業務の内容

令和7年度に伊賀市が整理した伊賀市営住宅整備・管理方針の内容に基づき、下記のように各年度の業務内容を実施する。

### 6-1 令和8年度業務内容

#### (1) 建替え事業方針案（団地再編プログラム案）の作成

##### 1) 将来の伊賀市における市営住宅供給目標戸数（案）の算出

令和8年度に行った、国土交通省が提供するストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用した推計値を参考に、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を行い、市営住宅の供給目標戸数（案）を算出する。

##### 2) 団地再編・活用に係る事業実施イメージ（建替え・改善）の検討

市営住宅供給目標戸数（案）及び、上位計画、各住宅の管理状況、立地条件等を鑑みた事業方針の仮設定を行うとともに、「建替え事業」への設定可能性のある団地を想定し、建替え可能戸数を検討（簡易な住棟配置図（ボリュームスタディ）の作成）する。また「改善事業」への設定可能性のある団地を想定し、改善内容と実施戸数等を検討する。

### 3) 借上げ公営住宅の供給可能性の検討

不動産事業者へのヒアリング調査や、借上げ住宅の募集要項案の内容を踏まえ、借上げ公営住宅の供給におけるライフサイクルコストのシミュレーションを行う。また、実施したシミュレーションを踏まえ募集要項等の見直しを検討する。

### 4) 団地再編・活用事業方針案（団地再編プログラム案）の作成

1)～3)の検討内容を踏まえ、各団地の事業内容（建替え・用途廃止・改善・維持管理・借上げ公営住宅の供給）を設定するとともに、概ねの入居者移転の想定や、事業年度ごとの概算事業費、事業スケジュール等を検討し、伊賀市における団地再編プログラムを複数案作成し、事業期間やコストなどに関するメリット・デメリットの比較検討を行う。

作成した団地再編プログラム案に基づき、事業推進上の課題整理（敷地条件・合意形成など）を行う。

## (2) 団地再編プログラムの推進手法の検討

団地再編プログラムの推進に向けて、入居者の移転や団地集約、各事業推進等を円滑に行うための手法（移転支援、用途廃止団地敷地の活用促進、指定管理者制度の導入、PFI事業手法の導入など）について整理する。

## 6-2 令和9年度業務内容

### (1) 住民意向の把握と建替え事業の推進に向けた合意形成支援

#### 1) 住民アンケート調査の実施

市営住宅再編プログラム（案）において、最初に建替え事業を行う団地を対象団地として、当該団地の住民意向を把握し、建替え基本計画に反映するために、住民アンケート調査を実施する。実施に当たっては、アンケート調査票の作成及び配布・回収を受託者が行う。配布・回収は郵送によるものとする。

## 2) 住民説明会等の実施

住民説明会を下記の内容で2回実施する。

### 【1回目】

住民アンケート調査を実施するにあたって、地域自治会等への説明・打診をするとともに、住民向けの説明会を実施する。説明会においては、アンケート調査の内容と併せて、建替え事業を実施することへの理解を進めるために必要な情報について説明できるよう、説明資料の作成を行う。

### 【2回目】

住民意向を反映した建替え基本計画の内容を住民に説明する説明会を実施する。2回目の説明会は、具体的な建替え事業の進め方について理解を進めるために必要な情報（移転、家賃に関する内容等）について説明できるよう、説明資料の作成を行う。

## 3) 住民個別相談会の実施

2回目の説明会を実施した後、各住民の移転や建て替え後家賃に関する個別の相談に対応できるよう、相談会を実施する。実施に当たって必要な説明資料の作成を行う。

## (2) 建替え事業を行う団地における建替え基本計画の作成

### 1) 敷地条件の詳細把握

建替え事業を行う対象団地の敷地条件を整理・把握する。(法的条件・インフラ状況・権利関係・周辺市街地状況 等)

### 2) 伊賀市市営住宅整備に関する整備方針の作成

建替え基本計画における住宅供給や住棟配置、集会所整備、コミュニティ形成等の考え方を当該団地の整備方針として整理する。

### 3) 建替え基本計画図の作成

整理・把握した敷地条件を踏まえ、移転計画を想定しつつ、住棟配置計画を検討し、各団地の住戸プラン別供給戸数(型別供給)の方針や全体整備戸数を設定する。

### 4) 移転計画の作成

住棟配置計画を踏まえた移転計画を作成する。

### (3) 建替え事業手法の検討

#### 1) 事業スキームの検討

建替え基本計画の実現とその円滑な推進に向けた事業スキーム(案)を検討し、事業手法別にメリット・デメリットなどの比較検討を行う。

#### 2) 事業者ヒアリングの実施

検討した事業スキームの実現に向けて、事業者ヒアリングを行い、事業スキーム案における課題等の整理を行う。

### (4) 事業スケジュールの作成

当該建替え事業の実施に関する事業スケジュールを、想定される事業手法別に作成する。

### (5) 概算事業費の算定

当該建替え事業の実施に関する概算事業費を、想定される事業手法別に算定する。

## 6-3 令和10年度業務内容

### (1) 団地別、住棟別状況の把握

伊賀市市営住宅の現状・課題について、令和10年度時点の情報に更新をするとともに、団地別、住棟別活用手法の選定に必要な項目等の整理を行う。

### (2) 市営住宅ストックの活用手法の判定

令和8年度に整理した市営住宅再編プログラム案及び、国土交通省が示している「公営住宅等長寿命化計画 策定指針(改定)」に掲載されている事業手法の選定フローを参考に、伊賀市営住宅ストックの活用手法の判定を行う。

### (3) 点検の実施方針の検討

「公営住宅等長寿命化計画 策定指針(改定)」を踏まえた点検に関する実施方針を定める。

### (4) 改善事業、計画修繕の実施方針の検討

予防保全的な観点から計画修繕を行うとともに、居住性、福祉対応、安全性、長寿命化に関する改善工事を実施する事業に関する実施方針を定める。

(5) 建替事業の実施方針の検討

令和8年度に整理した市営住宅再編プログラム案、令和9年度に検討した建替え対象団地の建替え基本計画を踏まえ、建替え事業の実施に関する実施方針を定める。

(6) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備事業及び建替事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコスト(LCC)を算出するとともに、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する市営住宅については、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出する。

(7) 長寿命化のための維持管理の検討

1) 中長期的な管理の見通しの作成

中長期的に各事業実施における概算金額を算出し、市営住宅全体の工事費について、年度間のばらつきを小さくして平準化の可能性を検討する。

2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧及び事業計画書の作成

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に基づき資料等を作成する。

(8) 伊賀市営住宅長寿命化計画の取りまとめ

(1)～(7)の検討内容を踏まえ、伊賀市営住宅長寿命化計画の取りまとめを行う。

(9) 意見公募(パブリックコメント)支援

伊賀市営住宅長寿命化計画の策定における市民意見の募集のために行うパブリックコメントに必要となる資料の作成を行うとともに、提出された意見への対応方針の検討を行う。

#### 6-4 共通業務内容

(1) 報告書作成

受注者は、本業務の遂行に当たって検討・作成した資料等を整理し、業務報告書として最終年度に取りまとめるものとする。

また、各年度の業務実施状況に応じて、受注者は概要書や説明会資料を作成することとする。

(業務報告書)

- ・ 計画書(本編・概要版・資料編)

印刷製本版：各 10 部

電子データ：一式 (USB メモリまたは CD-R 等)

- ・住民説明・合意形成関連資料
- ・説明会配布資料、投影スライド、ワークショップ記録、打合せ記録
- ・意向調査集計結果 (一式)

電子データ：一式 (USB メモリまたは CD-R 等)

## (2) 打合せ協議

打合せ協議については、業務着手時、中間 (各年度 4 回)、業務完了時を 想定しているが、本業務の進捗状況に応じて適宜実施するものとする。

## 7. 再委託の禁止

受託者は、本業務の全部を一括して、または主要な部分を第三者に再委託してはならない。

但し、特殊な技術または専門的な知識を要する付随的な業務について、予め市の承諾を得た場合は、その一部を再委託することができる。この場合、受託者は再委託先の行為について一切の責任を負うものとする。

## 8. 個人情報の保護

受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た個人情報 (入居者の氏名、世帯構成、所得、連絡先等) を適切に管理し、本業務以外の目的に使用し、または第三者に漏らしてはならない。

業務完了後、または契約解除後においても同様とする。

個人情報を取り扱う際は、伊賀市個人情報の保護に関する法律施行条例 (令和 5 年伊賀市条例第 1 号) および関係法令を遵守し、情報の漏洩、滅失、毀損の防止に万全を期すこと。

業務終了後、不要となった個人情報を含む資料等は、速やかに市に返還するか、市の指示に従い裁断・消去等の適切な廃棄処理を行うこと。

## 9. 情報漏洩等の防止 (セキュリティ対策)

受託者は、本業務に従事する者に対し、守秘義務および情報漏洩防止に関する教育を徹底すること。

貸与された資料や作成中のデータは、施錠可能な保管庫やアクセス制限のあるサーバー内で厳重に管理すること。

情報漏洩等の事故が発生した場合は、速やかに市に報告し、被害の拡大防止および原因究明に努め、市が被った損害については受託者がその賠償責任

を負うものとする。

10. 一般的な注意事項

・信義誠実の義務

受託者は、常に市の立場に立ち、誠実に業務を遂行すること。

・協議

仕様書に定めのない事項、または疑義が生じた事項については、その都度、市と受託者が協議して決定するものとする。

・権利の帰属

本業務に関連して作成された成果品、図面、写真、データ等の著作権（著作権法第 27 条および第 28 条に規定する権利を含む。）は、すべて市に帰属するものとする。

・ハラスメント等の禁止

住民との対話（説明会・個別面談）にあたっては、威圧的な言動や不適切な対応を厳に慎み、市営住宅入居者等の権利を尊重すること。

(別紙)

## 伊賀市営住宅一覧

	地域	住宅名称	所在地	構造	階数	建設年度	法定耐用年限	棟数	管理戸数	延床面積	E/V 有・無	耐震性 有・無
公営	上野	車坂(南)	上野車坂町650-3	簡易耐火	1	S35	30	2	8	224.4	無	未実施
		緑ヶ丘中町(北)	緑ヶ丘中町1547-1	簡易耐火	1	S31	30	2	12	415.8	無	有
				簡易耐火	2	S31	45	1	8	330.0	無	有
		緑ヶ丘中町(南)	緑ヶ丘中町4220他	簡易耐火	1	S32-34	30	4	24	831.6	無	有
				簡易耐火	2	S32-34	45	4	32	1,322.6	無	有
		緑ヶ丘南町	緑ヶ丘南町3930	簡易耐火	1	S36-37	30	7	32	1,055.6	無	有
				木造	1	S37	30	4	6	218.4	無	未実施
		緑ヶ丘東町	緑ヶ丘東町980他	簡易耐火	1	S38-40	30	10	43	1,481.7	無	有
		三田	三田1303-1他	簡易耐火	1	S40-41	30	10	50	1,712.3	無	有
		城ヶ丘	依那具345-1他	簡易耐火	1	S42-43	30	11	54	1,921.2	無	有
		上之庄	上之庄828-1	簡易耐火	1	S44-45	30	9	38	1,385.4	無	有
				簡易耐火	2	S47	45	3	18	743.5	無	有
		荒木	荒木1189-1他	簡易耐火	1	S45	30	2	8	312.3	無	有
				簡易耐火	2	S45-48	45	15	82	3,329.7	無	有
		木根	長田2872-1他	簡易耐火	2	S49-51.60	45	16	88	5,238.3	無	有
		八幡町簡平	八幡町3178-1他	簡易耐火	1	S37-43	30	24	122	3,806.7	無	有
		久米	久米町325	簡易耐火	1	S42	30	2	4	124.2	無	未実施
		久米子安	久米町147-3他	簡易耐火	2	S57	45	3	10	657.2	無	有
	天神橋	久米町328-1他	簡易耐火	2	S62	45	2	8	525.8	無	有	
	寺田	一之宮745-1	簡易耐火	1	S45	30	1	4	134.4	無	有	
			簡易耐火	2	S46	45	1	4	158.0	無	有	
	坂之西	寺田851-1	簡易耐火	2	H2	45	2	5	328.6	無	有	
	下郡	下郡68-3	簡易耐火	1	S46	30	3	6	201.5	無	有	
			簡易耐火	2	S54	45	4	8	505.0	無	有	
	伊賀	丸内	柘植町6995-6	簡易耐火	2	S53-54	45	3	12	730.3	無	有
	島ヶ原	島ヶ原	島ヶ原16722	簡易耐火	2	H10	45	2	4	315.2	無	有
				木造	2	H11-12	30	2	4	314.7	無	有
阿山	丸柱	丸柱419	木造	1	S31.38	30	7	7	231.6	無	未実施	
	河合	田中48-2他	耐火	2	H17.20	70	2	18	1,321.8	無	有	
大山田	野下	出後1260	簡易耐火	1	S45-50	30	5	20	729.0	無	有	
青山	上ノ代第二	阿保931-15他	簡易耐火	1	S44-45	30	5	20	680.0	無	未実施	
	宝楽山第三	阿保1802-1他	簡易耐火	1	S43	30	6	20	680.0	無	未実施	
	宝楽山第四	阿保1828-8他	簡易耐火	1	S51-53	30	7	17	821.0	無	有	
	西ヶ森	阿保2067-1	簡易耐火	1	S46	30	1	5	170.0	無	未実施	
	沢代	阿保211-11他	簡易耐火	2	S57-58	45	4	8	669.3	無	有	
	松尾	柏尾1425-6他	木造	1	H3	30	4	8	543.0	無	有	
	下川原	下川原528	木造	1	H17	30	13	13	1,016.0	無	有	
計								203	830	35,186.1		
改良	上野	さつき	久米町120	中層耐火	4	S45	70	2	76	3,397.7	無	有
		上之丘	八幡町3170	中層耐火	4	S46	70	4	88	4,594.5	無	有
		西手	久米町51-2	中層耐火	4	S46-47.50	70	4	128	6,794.6	無	有
		久米	久米町504-2	中層耐火	4	S47	70	1	24	1,260.5	無	有
		西之平	八幡町3283-2他	中層耐火	4	S50-61	70	13	304	16,450.3	無	有
	伊賀	大土	上村1350	簡易耐火	2	S45-47	45	41	46	6,615.8	無	有
		上柘植	柘植町6707	簡易耐火	2	S61-62	45	11	22	2,068.0	無	有
		石ヶ畑	柘植町8984	簡易耐火	2	S56	45	3	6	539.0	無	有
	青山	城山	老川122-3他	木造	1	H9	30	3	6	527.0	無	有
	計								82	700	42,247.4	
合計								285	1,530	77,433.5		