

前橋市公営住宅等長寿命化計画改定業務委託仕様書

1. 業務概要等

(1) 目的

本市では、公営住宅等ストック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実現するため、平成28年8月に国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されたことを受け、令和2年度に現行計画である「前橋市公営住宅等長寿命化計画」（令和2年度～令和11年度）を策定し運用している。今般、現行計画の策定から4年が経過することから、社会状況の変化や関連計画との整合等を踏まえ、5年毎の見直しを行い計画の改定を行う。

本業務では、昨今の社会情勢における今後の公営住宅等のあり方を踏まえた計画期間内（令和8年度～令和17年度）の維持保全計画を改定するとともに、団地内での集約化（建替集約含む）やPFI等の民間活力の活用検討、新たな改修方針や合理的な住宅供給等を計画することとする。

(2) 履行期限

令和7年12月26日まで

(3) 業務範囲

計画の対象は、前橋市内の全市営住宅5,380戸とする。

(4) 計画期間

計画期間は、令和8年度～令和17年度までの10年間とする。

ただし、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を検討した将来の管理状況の見通しを踏まえ、当面の10年間の事業実施計画を作成するものとする。

2. 業務内容

(1) 「前橋市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月改定）」を見直し、令和6年度末時点の最新データを反映した令和7年度改訂版を策定する。策定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定版）」に準拠するほか、以下の内容を踏まえて検討すること。

- ① 市の上位・関連計画の改定を踏まえた再整理と整合性の確認を行う。
- ② 現行計画の進捗状況を整理し、その実績データを踏まえた修繕費等を用いた年間支出に関する見通しにより実効性のある計画とする。
- ③ 点検や修繕等の効率的・効果的な実施のため、点検結果と修繕等の情報を一体的に管理することができるデータベースの構築について検討する。
- ④ 建替や用途廃止の判定及び事業化の優先順位においては、立地適正化計画の居住誘導区域内外による判断を取り入れる。
- ⑤ 公営住宅等の将来ストック量の推計においては、民間賃貸住宅等のセーフティネットを活用することを検討した上で充足を判断し、目標管理戸数を検討する。

- ⑥ エレベーター設置検討においては、設置方法及び設置効率の視点をもって検討する。
- ⑦ 居住性を向上させる改善を効果的に実施するための対象の選定方法や実施のタイミングに関する検討を行う。

(2) 外部有識者等による検討委員会への出席

外部有識者等による検討委員会の実施にあたり、オブザーバーとして出席（全3回のうち2回）する。なお、検討委員会開催に係る会議資料の作成及び議事録の作成は市が行うが、概ね次に示す段階で委員会を開催する予定であるため、業務の進捗に応じた資料等を各回に先立って開催される関係部課長会議より前に提出すること。

【外部検討委員会】

第1回 R6年10月頃 業務本格着手前段階における業務実施の方針、見直しのポイント等の確認

第2回 R7年2月頃 「長寿命化に関する基本方針」の策定と、「長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の検討段階における進捗内容確認

第3回 R7年10月頃 計画の素案の確認（出席不要）

本計画に対するパブリックコメントの募集を令和7年10月以降に実施予定であり、寄せられた意見によっては結果の公表前に第4回の検討委員会を開催するケースも考えられます。

【関係部課長会議】

第1回 R6年10月頃

第2回 R7年2月頃

第3回 R7年9月頃

(3) 打ち合わせ及び記録

適宜打ち合わせを行い、その内容を書面により速やかに提出すること。なお、定期的な打ち合わせは対面式の打ち合わせを基本とする。

3. 成果品

以下の形式及び数量で成果品を提出すること。

- | | | |
|----------------------|-----------------|----|
| ①報告書原稿 | : A4判（フルカラー） | 1部 |
| ②前橋市公営住宅等長寿命化計画原稿 | : A4判（フルカラー） | 1部 |
| ③前橋市公営住宅等長寿命化計画概要版原稿 | : A4判（フルカラー） | 1部 |
| ④上記内容を収めた電子媒体 | : CD-RもしくはDVD-R | 2部 |

4. その他

- (1) 受託者は、業務着手前に本業務にかかわる工程表を提出すること。
- (2) 本仕様書に定めのない事項並びに仕様書の記載事項について疑義が生じた場合、両者協議のうえ決定するものとする。
- (3) 受託者は、前橋市情報公開及び個人情報保護に関する条例を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密は他人に漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。

- (4) 業務終了後、受託者の責に帰すべき事由による成果物の不良個所が発見された場合は、受託者は速やかに本市が必要と認める訂正、その他必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受託者の負担とする。
- (5) 成果物の所有権、著作権及び利用権は本市に帰属するものとする。