

令和 7 年度 富士市営住宅再編計画策定業務委託 仕様書

第 1 条（業務の名称）

令和 7 年度 富士市営住宅再編計画策定業務委託

第 2 条（履行期間）

契約締結日から令和 9 年 3 月 24 日まで

第 3 条（目的）

富士市では、2009 年度に「富士市営住宅長寿命化計画（以下、長寿命化計画）」を策定し、市営住宅ストックを総合的に活用するための計画として運用してきたところである。なお、長寿命化計画については、2021 年度末に最新の見直しを行ったところである。

そのような経緯があるとともに、今後の人口減少に伴い公営住宅の需要減が見込まれるなかでは、長期的に市営住宅ストックの縮減を検討していく必要がある。現行の長寿命化計画では、計画期間内に建替はせずに改善事業をベースにほぼ管理戸数を維持していくこととしているが、将来的に市営住宅を縮減することを考えると次期計画において、建替や用途廃止事業が重なり、投資コストが集中することに加え、マンパワー的にも事業の実施が難しい可能性が高いと考えられる。

一方、市内の民間賃貸住宅の空家増加が顕在化しつつある中では、市営住宅政策だけでなく、民間賃貸住宅の活用も含めた住宅政策全体でセーフティネットを構築する方策を検討していく必要がある。

そこで、本業務では、民間賃貸住宅等を含めた住宅セーフティネットの構築に向けた検討や事業の平準化に資する用途廃止・建替事業の前倒しを見据えたエリア単位での再編の方向性の検討、再編に向けてコアとなる団地での基本的な検討を行うことを目的とする。

第4条（対象団地概要）

富士市営住宅（22 団地：99 棟 2,151 戸）

団地名	延床面積㎡	棟数	戸数	団地名	延床面積㎡	棟数	戸数
駿河台	4,602	2	68	四丁河原	3,728	4	88
二子	7,067	7	102	早川	7,213	4	104
吉原	12,011	11	150	四軒屋	2,373	3	54
吉原A	1,982	3	48	岩本山	10,553	4	137
吉原B	1,342	2	32	滝戸	2,268	2	48
吉原C	2,824	3	64	田子浦	11,997	5	200
石坂A	3,926	6	96	雲雀ヶ丘	973	1	15
三ツ沢北	4,599	3	96	厚原	1,368	1	20
富士見台	38,729	18	618	天間	2,942	2	60
今井	1,111	1	16	大楽窪	2,984	14	70
上堀	3,710	2	60	日の出	201	1	5

※清水ヶ丘団地は用途廃止予定のため含まない

第5条（業務内容）

（１）官民連携の住宅セーフティネットの構築に向けた考え方の検討

- ・民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築に関する基本的な考え方（役割分担）を検討した上で、官民各々が担うべき対象や戸数などを設定する。
 - ①公営住宅等の現況整理（住宅ストック・入居者の状況）
 - ②活用可能な民間賃貸住宅ストック数の推計
 - ③著しい困窮年収未満世帯の推計
 - ④上記を踏まえた官民での役割分担を検討し、市営住宅としての今後の中長期的な維持管理の基本的な考え方を検討
 - ⑤民間賃貸住宅の活用に向けた施策について、今後検討する施策の頭出し（本格的な検討は本業務後の実施を想定）

（２）市営住宅の地域別再編プランの検討

- ・（１）で検討した維持管理の基本的な考え方を踏まえて、都市計画マスタープラン・立地適正化計画などの上位・関連計画における位置づけや地域性、エリアとしてのまとまり等を考慮し、一定の範囲の団地をグルーピングした上で、団地ごとに建替え（集約先）・維持管理・用途廃止などの今後の活用方針を検討する。
 - ①基本的な方針の検討
 - ②団地グループの検討
 - ③団地グループ別の再編の方向性の検討
 - ④団地別の活用方針の検討
 - ⑤再編プランの検討

（３）集約拠点となる団地の再編に向けた概略検討

- ・（２）において、集約拠点として位置付けた団地について、集約する敷地において、ボリュームスタディを行い概ねの整備可能戸数を確認し、上記（２）で検討した再編プランが実現可能かどうかを検証する（２～３団地）。

- ①対象団地の現況整理
- ②土地活用方針の検討
- ③ボリュームスタディ等の概略検討
- ④事業化に向けた手順の整理

第６条（成果品の提出）

報告書及び電子データ 一式等

第７条（守秘義務）

受託者は、業務の遂行上知り得た事項について、他人に漏らしてはならない。

また、成果品のすべては委託者の所有とし、受託者は委託者の承認を受けずに使用または公表してはならない。

第８条（関連計画等）

- ・第六次富士市総合計画
- ・富士市公共施設マネジメント基本方針
- ・富士市公共施設再編計画
- ・第二次富士市営住宅長寿命化計画
- ・第二次富士市住宅マスタープラン
- ・第三次富士市都市計画マスタープラン
- ・富士市立地適正化計画 改定版
- ・第五次富士市地域福祉計画
- ・ふじパワフル８５計画Ⅶ

第９条（その他）

業務内容に疑義が生じたとき、仕様書に明示されていない事項については、委託者と速やかに協議し、指示を受けなければならない。