

## 山鹿地域市営住宅建替基本構想 仕様書

### 1 業務目的

本市では、地域ごとに将来の目標管理戸数を定めて市営住宅の再編に取り組んでいる。山鹿地域では、浦田団地（事業着手済み）のほか次の団地を先行検討団地と位置付けて早期の事業化を目指している。

本業務は、これらの市営住宅再整備の事業内容を整理するとともに、想定される事業手法にかかる検討を行い、「山鹿地域市営住宅建替基本構想」を策定するものである。

#### 【先行検討団地】

- ・広町ビル団地等：山鹿市中心部に立地する中耐団地。いずれも現地での更新が困難であることから、非現地集約建替を検討する。
- ・久原団地：郊外にある比較的大規模な団地。三玉小学校に隣接した立地を活かして子育て世帯の誘致が期待されている。

### 2 業務の対象

	広町ビル団地等			久原団地
	広町ビル団地	大宮団地	中町団地	
所在地	山鹿市山鹿 1	山鹿市中 637-6	山鹿市山鹿 1712-1	山鹿市久原 5728-1
敷地面積	928.90 m <sup>2</sup>	1,286.90 m <sup>2</sup>	347.35 m <sup>2</sup>	47,612 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域	第1種中高層	商業地域	都市計画区域外
建設年度	S49 (1974)	S47 (1972)	S46 (1971)	S51 (1976)～S57 (1982)
住棟	RC造7階建て 1棟/60戸	RC造5階建て 1棟/30戸	RC造3階建て 1棟/12戸	簡耐/2階建、RC/中高層 10棟/210戸
備考	改良住宅	改良住宅	公営住宅	公営住宅

### 3 業務内容

#### (1) 前提条件や課題の整理

- 1) 山鹿地域の市営住宅の現状や関連する上位計画等の整理
    - ・本業務の実施に当たり、山鹿地域の市営住宅の現状や関連する上位計画等の整理を行い、山鹿地域の課題を整理する。
  - 2) 山鹿地域の市営住宅再整備の課題と方向性
    - ・上位計画を踏まえて、山鹿地域の市営住宅の課題と再整備の方向性を整理する。
  - 3) 中心部の集約方針と非現地建替用地の検討
    - ・山鹿地域の市営住宅整備の方向性を踏まえて、先行検討団地を中心とした中心部の集約方針を検討する。
    - ・整備用地（非現地）の候補について比較検討を行うなど、整備用地の選定支援を行う。
- ※整備用地の候補や比較検討を行う項目等については、市担当者の指示による。  
※整備用地での計画戸数は概ね 100 戸程度以上を想定。計画戸数により集約対象団地が変わるため、候補地の状況を踏まえて市の担当者と協議すること。

## (2) 広町団地等集約建替基本構想の策定

- 1) 整備用地の特性や敷地条件、法制度等の諸条件の調査、課題の抽出
  - ・整備用地の敷地条件や周辺地域の特性、法制度等の諸条件を整理する。
- 2) 事業コンセプトの検討
  - ・整備用地の特性（立地、敷地面積等）を踏まえて、集約建替における目指すべき姿、再整備事業の基本方針等を検討する。
- 3) 整備計画案検討（複数案の比較を含む）
  - ・整備用地における整備計画案を検討する。
  - ・なお、整備用地の面積に余裕がある場合は、余剰地活用のほか、計画戸数を増加して集約対象団地を拡大することも検討する。
- 4) 民間活力導入手法の検討
  - ・非現地集約建替に関し、想定される民間活力手法について比較検討し整理する。

※従前団地の跡地活用は別途とする。
- 5) 基本構想案作成

上記1)～4)をふまえ、以下の内容等を基本構想案に盛り込む。

  - ・事業コンセプト
  - ・整備パターン比較
  - ・整備計画案（市営住宅整備、余剰地利活用案）
  - ・民間活力手法比較
  - ・概算事業費の算定及び国等からの補助を踏まえた財源計画
  - ・事業スケジュール

## (3) 久原団地建替基本構想の策定

- 1) 整備用地の特性や敷地条件、法制度等の諸条件の調査、課題の抽出
  - ・久原団地建替検討に当たり、対象地域の特性や敷地条件、法制度等の諸条件を整理する。
- 2) 地域での位置づけ、事業コンセプトの検討
  - ・三玉地区内での久原団地の位置付けを踏まえて、久原団地建替における目指すべき姿、再整備事業の基本方針等を検討する。
- 3) 整備計画案検討（複数案の比較を含む）
  - ・久原団地建替の整備規模や必要な機能について検討する。
- 4) 目的外使用の検討
  - ・民間事業者等へ空室を活用した目的外使用を検討する。
- 5) 民間活力導入手法の検討
  - ・久原団地建替および余剰地活用に関し、想定される民間活力手法について比較検討し整理する。
- 6) 基本構想案作成

上記1)～4)をふまえ以下の内容等を基本構想案に盛り込む

- ・事業コンセプト
- ・整備パターン比較
- ・整備計画案（市営住宅整備、余剰地利活用案）
- ・民間活力手法比較
- ・概算事業費の算定及び国等からの補助を踏まえた財源計画
- ・事業スケジュール

#### **(4) 成果取りまとめ**

検討結果を整理し、取りまとめを行う。

#### **4 打合せ協議**

打合せ協議は、業務着手時1回、中間時3回程度、成果とりまとめ後1回を想定する。  
なお、業務の内容等に疑義が生じた場合は、適宜打合せ・協議を行う。

#### **5 資料の貸与**

委託者は、本業務に必要なと認められる関係書類等を受託者に貸与するものとするが、受託者はその資料について、破損、滅失、盗難等の事故がないように十分注意し慎重に取り扱うものとする。また、本業務の完了後それらを直ちに返却しなければならない。

#### **6 成果品の提出**

- ・業務報告書（A4版 5部）
- ・業務報告書概要版（A4 10部）
- ・上記報告書のデータ（CD-R等市が指定する媒体） 1式
- ・その他、山鹿市が求める資料

#### **7 注意事項**

- ・本業務の実施にあたっては、本仕様書のほか関係法令、規則等を遵守すること。
- ・委託業務の実施にあたっては、事前に委託者と十分協議し、調査を行うこと。
- ・委託業務を遂行する上で必要となる一切の経費は、受託者が負担すること。
- ・成果品の管理及び帰属は山鹿市とする。また、関係機関から提供を受けた資料については、管理、保管を十分に行うとともに、情報の外部への漏えいについては十分注意すること。

#### **8 業務期間**

契約締結の日の翌日から令和8年3月19日まで

## 9 その他

この仕様書に記載されていない事項は、山鹿市と受託者の協議により決定する。

