

仕様書

1 件 名

港区住宅基本計画等改定に向けた基礎調査支援業務委託

2 履行場所

港区役所(港区芝公園一丁目5番25号)

3 履行期間

契約締結日から令和5年3月31日まで

4 業務概要

港区は、平成31年3月に策定した「港区住宅基本計画(第4次)」に基づき、地域共生社会を支える多様で持続可能な居住環境の形成の実現に向けて取組んでおり、令和5年度には策定から5年が経過するところである。

この期間、国による脱炭素社会への方針転換やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まりなど社会情勢が大きく変化してきている。

このような社会情勢を踏まえ、国は、令和3年3月に「住生活基本計画(全国計画)」を閣議決定し、東京都は、令和4年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定をしている。

また、「港区営住宅等長寿命化計画」は、住宅セーフティネットの維持と財政縮減の観点だけでなく、脱炭素社会に向けた取組の検討など、維持管理面においても課題が多様化してきている。なお、港区公共施設マネジメント計画(平成29年)では、個別実行計画(平成30年)を踏まえ、港区営住宅長寿命化計画の見直しを適宜行うものとしている。

このため、本業務は、国や都の計画との整合を図りながら、区の居住環境の更なる充実を図るため、令和5年度、「港区住宅基本計画(第4次)の改定」及び「港区営住宅等長寿命化計画の策定」に向けて基礎調査を実施し、改定方針案まで策定することを目的としています。

5 業務内容

(1) 港区住宅基本計画改定方針の策定

① 対象区域

本業務の対象区域は、港区全域とする。

② 概況と住宅事業等の整理・分析

港区の概要及び住宅・住環境を取り巻く状況、問題点を把握するため、統計データ等から港区の住宅及び住環境等の現状を整理・分析する。また、現行計画における施策目標・指標の現状値

の把握・分析する。

③ 上位・関連計画等の整理

区の上位計画や住宅政策に関わる国、都の動向等を整理する。合わせて、区の各種住宅施策等、考慮すべき事項を整理する。

④ 事業者等に対するヒアリング調査の実施

上記①～③を踏まえ、東京都や独立行政法人都市再生機構等の公的賃貸住宅を管理している部門や住宅確保配慮者に向けた居住支援サービスを実施している民間事業者、マンション等の住宅を供給する事業者等へヒアリングを実施し、区内における住宅・住環境及び住生活に係る現状やニーズ等を整理する。なお、ヒアリング調査対象分野は、調査・検討を進める中で、5分野程度を抽出し、各分野で3事業者程度とする。

⑤ 改定に向けた重点施策への対応の方向性の整理

上記④を踏まえ、現状の抱える課題を整理し、今後、取り組むべき重点施策を抽出するとともに、具体的な施策の方向性を整理する。

⑥ 港区住宅基本計画の改定方針案の策定

上記⑤を踏まえ、港区住宅基本計画の構成・内容を含む施策の方向性を整理し、改定方針案を策定する。合わせて次年度において検証すべき方向性を整理する。

(2)港区営住宅等長寿命化計画策定業務支援

① 対象

本業務の対象は、港区全域で別表1に示す区民向け住宅(11棟772戸)とする。

② 区の住宅事情と区民向け住宅整備状況の整理

区内における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の状況を整理する。

また、区民向け住宅については、修繕履歴、点検等結果、入居者属性など、長寿命化計画を策定する際に必要となる現状についても整理する。なお、必要な情報は提供する。

③ 区民向け住宅の実態調査

上記②を踏まえ、区民向け住宅の現地調査を行い、老朽化、劣化状況を診断し、住宅毎に課題抽出した上で総合判定し整理する。

調査にあたっては、一級建築士の資格を有し、区営住宅等の現状把握に関する調査等の経験を有するものが行うこととする。なお、実地調査は、区職員が立ち会い、老朽化、劣化状況が著しい箇所を案内する。

④ 区民向け住宅に関わる課題の整理

上記①～④を踏まえ、長寿命化対策を実施する上での課題や新たに生じる恐れのある課題等を

整理する。また、合わせて、区民向け住宅の維持管理について、これまでの事業収支や財政負担を軽減する上での課題を整理する。

⑤ 脱炭素化に向けた取組の検討

上記④の整理にあたっては、別に、既存住宅において、実現可能な「脱炭素化」に向けた取組を検討するとともに、課題等を整理する。

⑥ 港区公営住宅長寿命化計画の実施方針案の策定

上記①～⑤及び国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月)」を踏まえ、港区公営住宅長寿命化計画の実施方針案を策定する。合わせて、次年度において検証すべき方向性を整理する。

(3) 策定委員会等の運営支援

計画の策定にあたっては、区職員(10名程度)で構成する策定委員会及び学識経験者(6名程度)で構成する検討委員会を設置する予定である。それらの委員会の開催にあたり同席し、運営の支援(議事録作成等)を行う。なお、委員会の開催は、それぞれ3回程度を予定している。

6 実施計画書等の提出

受注者は、業務に必要な以下の書類を提出すること。

- | | | |
|--------|-------------------------|------|
| (1)着手時 | 実施計画書(着手届、業務予定表、従事者名簿等) | 各1部 |
| | 従事者は、技術士及び一級建築士を含むこと | |
| (2)随時 | 打合せ記録、その他発注者が指定する書類 | 部数適時 |
| (3)完了時 | 完了届その他発注者が指定する書類 | 各1部 |

7 成果品

受注者は、次の成果品を令和6年3月31日までに発注者に提出すること。なお、提出先は港区街づくり支援部住宅課住宅政策担当とする。

- | | |
|--------------------------|----|
| (1)業務報告書 | 5部 |
| (2)業務報告書(資料編) | 5部 |
| (3)会議資料及び議事録等 | 一式 |
| (4)上記の電子データ(Word及びPDF形式) | |

港区区民向け住宅一覧

令和 4 年 4 月時点

種別	名称	位置	管理戸数	構造・階数	竣工年月	備考
特定公共賃貸住宅	シティハイツ港南	港南 3 丁目 3 番 17 号	130 戸	RC 造 地上 25 階地下 1 階	平成 8 年 3 月	耐震基準適合
	シティハイツ竹芝	芝 1 丁目 8 番 23 号	90 戸	SRC 造 地上 23 階地下 2 階	平成 10 年 3 月	耐震基準適合
	シティハイツ桂坂	高輪 2 丁目 13 番 8 号	53 戸 (単身 20 戸含)	SRC 造 地上 10 階地下 1 階	平成 13 年 5 月	耐震基準適合
	シティハイツ神明	浜松町 1 丁目 13 番 1 号	150 戸 (単身 20 戸含)	SRC 造 地上 17 階地下 1 階	平成 20 年 3 月	耐震基準適合
区営住宅(公営住宅)	シティハイツ白金	白金 3 丁目 7 番 9 号	18 戸	RC 造 地上 3 階	昭和 50 年 1 月	平成 6 年 4 月都から移管 耐震基準適合
	シティハイツ港南	港南 3 丁目 3 番 17 号	49 戸	RC 造 地上 25 階地下 1 階	平成 8 年 3 月	平成 8 年 2 月都から移管 耐震基準適合
	シティハイツ六本木	六本木 6 丁目 5 番 25 号	50 戸 (単身 24 戸)	RC 造 地上 7 階地下 2 階	平成 29 年 6 月 (建替え済)	平成 8 年 3 月都から移管 耐震基準適合
	シティハイーツツ木	赤坂 5 丁目 2 番 50 号	24 戸	RC 造 地上 4 階	昭和 55 年 3 月	平成 11 年 4 月都から移管 耐震基準適合
	シティハイツ芝浦	芝浦 3 丁目 5 番 34 号	76 戸 (単身 26 戸含)	RC 造 14 階	平成 26 年 9 月 (建替え済)	耐震基準適合

	シティハイツ第2芝浦	芝浦3丁目5番35号	27戸	SRC造 地上10階	平成6年9月	平成12年4月都から移管 耐震基準適合
	シティハイツ桂坂	高輪2丁目13番8号	20戸 (単身8戸含)	SRC造 地上10階地下1階	平成13年5月	耐震基準適合
区立住宅 (区独自住宅)	シティハイツ高輪	高輪1丁目16番25号	65戸	SRC造 地上18階地下3階	平成7年2月	耐震基準適合
	シティハイツ赤坂	赤坂4丁目18番13号	56戸	SRC造 地上16階地下3階	平成7年12月	耐震基準適合
	シティハイツ港南	港南3丁目3番17号	26戸	SRC造 地上25階地下1階	平成8年3月	耐震基準適合

【備考】建替中の区民向け住宅

名称	位置	管理戸数(予定)	構造・階数(予定)	竣工年月(予定)	備考
シティハイツ高浜	高輪1丁目16番25号	20戸	SRC造 地上18階地下3階	令和7年10月	特定公共賃貸住宅の建替え 土地区画整理事業区域内
シティハイツ車町	港区高輪2丁目19番	76戸 (単身44戸含)	RC造 13階	未定	公営住宅の建替え 土地区画整理事業区域内