

# 釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画

## 策定業務委託

### 仕様書

令和 8 年（2026 年）2 月 6 日

釧路市住宅都市部住宅課

## 目次

第 1. 事業名 .....	2
第 2. 事業目的 .....	2
第 3. 事業の背景・位置付け .....	2
第 4. 事業期間 .....	3
第 5. 事業内容 .....	3
第 6. 成果品 .....	7
第 7. 打ち合わせ等 .....	8
第 8. その他 .....	8

## 第1. 事業名

釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託

## 第2. 事業目的

本事業は、「住生活基本法」及び国・北海道の住生活基本計画等の趣旨を踏まえ、本市が策定する「釧路市住生活基本計画」及び「釧路市公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を新たに策定するにあたり、必要となる調査・分析及び計画案の作成等を行うことを目的とする。

あわせて、国・北海道の住宅政策の動向及び本市の上位計画（釧路市まちづくり基本構想、釧路市都市計画マスターplan、釧路市立地適正化計画等）との整合を図りつつ、人口減少・少子高齢化、空き家の増加、住宅セーフティネット、防災・減災、脱炭素化等、住宅を巡る様々な課題に対応するための住宅施策の方向性を明確化することを目的とする。

## 第3. 事業の背景・位置付け

我が国においては、住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」が平成18年6月に施行され、その後、国の住生活基本計画（平成18年9月策定、概ね5年ごと見直し）及び北海道住生活基本計画（平成19年2月策定、概ね5年ごと見直し）が策定されている。各市町村は、これらに基づき個別に「住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開することとされている。

平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定及び改善費用が補助対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規整備、改善、用途廃止など、公営住宅等に係る事業を実施するためには、当該計画の策定が必須とされている。令和元年度には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が改定されている。

本市においては、平成29年度に「住生活基本計画」、令和4年度に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、それぞれ8年、3年が経過したところである。

本事業は、国及び北海道の住宅政策の転換や、本市のまちづくり基本構想、都市計画マスターplan、立地適正化計画等を踏まえ、住宅を巡る様々な視点から総合的・体系的に本市の住宅施策を見直すとともに、市内における持家や民間住宅等の現況分析、住宅対策上の課題整理及び地域特性に応じた具体的住宅施策の具現化に向けた展開方針・推進施策の位置付け等を行い、「住生活基本計画」の改定とあわせて「公営住宅等長寿命化計画」の改定を行うものである。

本計画は、本市の上位計画（釧路市都市計画マスタープラン、釧路市立地適正化計画等）と整合を図りつつ、令和8年度から2カ年にわたり策定するものである。

#### 第4. 事業期間

事業実施期間は、次のとおりとする。

- ・令和8年(2026年)4月1日から令和10年(2028年)3月31日まで

#### 第5. 事業内容

本事業の内容は、概ね次のとおりとする。受託者は、以下の各項目について具体的な調査・分析及び計画案の作成を行うものとする。なお、計画の策定にあたっては、国土交通省が示す「住生活基本計画作成の手引き」及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針」などを十分に参考のうえ、行うこと。

##### 1 住生活基本計画

人口・住宅等に関する統計データの時点修正、各種上位計画との整合性、住宅事情の変化を捉え住宅供給フレームや住宅施策の見直しの検討を行う。

また、住宅施策の在り方や住宅セーフティネット法の改正、マンション管理適正化推進計画、空家対策など、社会資本整備総合交付金等の活用も検討しつつ、本市における住宅施策の展開方針を定め「住生活基本計画」の改定を行う。

###### (1) 概要や統計データ等の整理

###### ア 概要

既存資料をベースに、本市における近年までの人口・世帯、産業等の概要と住宅施策に係わる総合計画や総合戦略などの上位・関連計画について把握し、本市の地域特性等について整理を行う。

###### イ 住宅事情

国勢調査や本市の各種統計資料等を用いて、住宅ストックの状況や建設着工状況、居住水準、居住世帯などの住宅事情全般に係わる特性等について整理を行う。最新の公表値を反映し、必要に応じて将来推計を行うこと。

## (2) 上位計画との整合性の確認

釧路市都市計画マスタープラン、立地適正化計画などの関連計画との整合を図りつつ、居住誘導区域等との関係を踏まえた住宅施策の方向性を検討すること。

## (3) 住宅施策の点検と課題の整理

市内の住宅や居住環境等を取り巻く状況等を踏まえ、これまでの住宅や居住環境にかかる施策の点検を行い、住宅施策の問題点・課題について整理を行う。

## (4) 基本理念と目標の設定等

### ア 基本理念と目標

住宅施策の問題点や課題に対応して、本市の今後の住宅施策の展開に向けた目標の設定を行う。

### イ 住宅供給フレームの設定

本市の今後 10 年程度を見通した人口・世帯フレームをもとに、地域特性（中心市街地、郊外等）を踏まえたエリア別の住宅・住環境の方向性の検討を行い、住宅供給フレームの設定を行う。

## (5) 市民等アンケート調査

住宅・住環境の悩み・不安、望まれる住宅施策等を把握し、住生活基本計画策定の参考とすることを目的として、統計上適切な世帯数へのアンケートの調査票作成、郵送配布・回収（回収率は約 3 割と想定する）、集計・分析を行う。

また、市内の宅地・建物の取引概況を把握し、民間賃貸住宅や空き家に対する政策検討の参考とするため、宅建事業者約 15 社に郵送または E-mail でアンケートを行う。郵送または E-mail アンケートは市で行うものとし、受託者はアンケート調査票の作成、結果の整理・検討を行う。

## (6) 住宅施策の展開方針

住宅施策の目標に基づき、住宅セーフティネット法の改正に伴う見直し、マンション管理適正化推進計画の盛り込み、空家、空ビル、中心市街地に係る項目の強化などの住宅施策の展開方針等について検討を行う。

## 2 公営住宅等長寿命化計画

住生活基本計画の見直しに基づく、市営住宅等の位置づけと役割に沿って、活用計画の見直しに主眼を置き、市営住宅ストックの状態（整備、管理、修繕等の履歴データ）を住棟単位で把握・整理を行うとともに、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を定め、長寿命化のための維持管理・改善計画とその効果について検討し、「公営住宅等長寿命化計画」の改定を行う。長寿命化計画の対象となる市営住宅の団地及びその住棟について、どのような修繕、改善、あるいは建替え（建替え候補地の選定も含む）、集約等が必要かを検討し、長期（30年程度）の方向性と計画期間（10年）の優先順位・実施時期の双方を整理する。また、事業実施にあたっての課題を整理する。

### （1）公営住宅等ストックの現況整理

本市における公営住宅等ストックの現況等（団地・住棟ごとの基本データ及び管理状況、入居者データ及び応募等の状況等）について把握や整理を行う。

### （2）長寿命化に関する基本方針の設定（30年見通し+10年計画）

本市における長寿命化計画の策定の背景を整理し、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針について検討を行うとともに公営住宅等ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針、長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針等を定める。

また、本計画は将来30年程度を見据えた長期的なストックマネジメントの考え方（長期見通し）を整理したうえで、当該長期見通しに基づき、当面10年間を「計画期間」として重点的に整理するものとする。

具体的には、以下を実施すること。

#### ア 長期見通し（30年程度）の整理

住生活基本計画に基づく公営住宅等の住宅供給フレーム（需要・必要戸数の考え方）を踏まえ、市営住宅の位置づけと役割に沿って、30年程度の将来を見据えたストックの方向性（維持、改善、建替え、用途廃止、集約・再配置等）を整理すること。

将来の人口・世帯、住宅確保要配慮者の動向、立地適正化計画等の上位計画との整合を踏まえ、目標とするストック戸数の考え方を整理すること。

#### イ 計画期間（10年間）の設定と重点化

上記の長期見通し（30年程度）を前提に、当面10年間の計画期間を設定し、10年間に実施する維持管理・改善・建替え・集約等の方針を具体化すること。

10年間における優先順位付けの考え方（安全性確保、機能向上、費用対効果、居住誘導との整合等）を明確化すること。

#### ウ 目標ストック戸数の設定

住生活基本計画に基づく住宅供給フレームを検討し、市営住宅の位置づけと役割を踏まえ、長期（30年程度）の方向性と計画期間（10年）の実行可能性の両面から、目標とするストック戸数（または管理戸数の考え方）を設定すること。

設定根拠（推計条件、前提、整理手順）を明記すること。

### （3）事業手法の想定と課題の整理

#### ア 市営住宅のストック再編・集約化の整理

老朽化が進行している住棟や入居率の低い住棟、建替え時期が到来しつつある大規模団地等があることから、市営住宅のストック再編・整理に向けて、地域特性を踏まえた適切かつ効率的な集約化（移転等）、修繕、改善が必要かを検討し、事業実施にあたっての課題を整理する。

#### イ 市営住宅の建替の検討及び建替え候補地の選定

建替（建替候補地の選定も含む）等が必要かを検討し、事業実施にあたっての課題を整理する。

### （4）入居者アンケート調査

耐用残年数が約20年程度の団地について、統計上適切な世帯数を対象とするアンケートの調査票作成、郵送配布・回収（回収率は約3割と想定する）、集計・分析を行う。

### （5）事業手法の選定と活用計画の作成

上記（3）の結果を踏まえ、事業手法選定の方針等を踏まえながら団地及びその住棟ごとに必要な項目の抽出等について調査を行う。

上記の調査結果を踏まえ、手法選定フローに基づき、団地別・住棟別に公営住宅ストックの活用手法を整理するとともに、計画期間における活用計画を作成する。

なお、本市の提供データを基に建築（基礎、外壁、屋根等）の劣化状況調査表を作成す

ること。

#### (6) 長寿命化のための実施方針の作成等

管理する全ての公営住宅等を対象として、点検、計画修繕等の実施方針の検討を行う。

上記（5）で「改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する改善事業についての実施方針を検討する。

また、上記（5）で「建替」と判定した住棟を対象として、建替事業に係わる実施方針について検討を行う。移転集約による建替を想定している団地については概略の配置計画等についても検討を行う。

さらに、住棟単位の計画修繕・改善事業、新規整備事業及び建替事業、共同施設に係る事業の実施予定について、一覧表を作成する。

#### (7) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出等

計画的な維持管理による効率的・効果的な公営住宅等の長寿命化の取組を進めるため、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等におけるライフサイクルコスト（LCC）を算出するとともに、将来の市の状況を見据えた事業費圧縮やストック再編に必要な知見や手法が本計画に反映されるよう、LCC 縮減効果を示す。

#### (8) DX推進に係るデータベース化

業務の効率化などDXを推し進めるため、上記（6）で作成した一覧表を元に、本事業で実施した内容や情報等をデジタル化し、分かりやすくまとめたデータベースを作成する。（形式等に関しては、要協議とする。）

### 第6. 成果品

1 第1年度 令和8年(2026年)4月1日から令和9年(2027年)3月31日

(1) 令和8年度分成果報告書 (A4版 ホチキス止め) 5部

(2) 電子データ (CD-R) 1枚

2 第2年度 令和9年(2027年)4月1日から令和10年(2028年)3月31日

(1)	住生活基本計画	(A4版、簡易製本)	200部
(2)	住生活基本計画 概要版	(A4版 ホチキス止め)	200部
(3)	公営住宅等長寿命化計画	(A4版 簡易製本)	200部
(4)	公営住宅等長寿命化計画 概要版	(A4版 ホチキス止め)	200部
(5)	電子データ (データベース含む)	(CD-R)	2枚

## 第7. 打ち合わせ等

本事業の遂行にあたっては、住生活基本計画と公営住宅等長寿命化計画を検討する策定委員会及び府内検討委員会の開催を予定する。両委員会の開催は、令和8年度各2回、令和9年度各3回、合計各5回程度を予定するが、5回目は書面決議を予定している。受注者は各4回出席するものとし、委員会に必要な資料の作成支援を行う。

また、本業務に係る打合せ及び進捗状況の確認は、毎月もしくは隔月行う予定とする。(基本的にはWEB会議とし、議事録の提出も行うこととする。)

本事業において、業務を遂行する上で課題や協議事項が発生した際には、管理表を作成し、共有を行うこととする。ただし、緊急に行うべき事案である際は、その限りではない。

## 第8. その他

- 1 本事業に必要な資料は、本市から受託者に貸与するものとし、受託者は業務完了とともに速やかに返納すること。
- 2 受託者は、業務の遂行上知り得た情報を第三者に漏洩してはならない。
- 3 本仕様書に定めのないものについては、その都度協議のうえ、決定する。

以上