

栗国村公営住宅等長寿命化計画改定業務

特記仕様書

1. 適用

本特記仕様書は、栗国村（以下、「本村」という。）が実施する「栗国村公営住宅等長寿命化計画改定業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

2. 目的

本業務は、平成25年度に策定した「栗国村公営住宅長寿命化計画」（以下、「前計画」という。）を基本とし、同計画策定後の公営住宅事情の変化や、平成28年8月に改定された国の示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえ、従来以上の「公営住宅等の点検、データ管理、計画修繕」の明確化や「的確な事業手法の選定」、「LCC（ライフサイクルコスト）算定」の高度化を進めるとともに、効率的・効果的な公営住宅管理運営業務を進めるための計画の改訂を目的とするものである。

3. 業務期間

契約締結の日から令和9年3月5日まで

4. 遵守事項

本業務の受託者は、業務において知り得た事項等について守秘義務を負うとともに、業務内容および成果等について、本村の許可なく使用または利用してはならない。

5. 資料の貸与及び返還

委託者は、本業務遂行上必要な関係資料を受託者に貸与し、また、受託者は貸与された関係資料を本業務完了後ただちに返還しなければならない。

6. 業務内容

本業務を達成するために、本村の住宅・住環境の実状を踏まえ、今後の需要の把握と地域性に応じて、次の事項について調査・検討する。

本業務を進める上では、「前計画」において位置づけられた各団地・住棟の活用方針を基本とするが、「前計画」策定後の公営住宅事情の変化を踏まえ再度検証を行う。また、国による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）（以下、「改定指針」という。）及び「公営住宅等長寿命化計画Q & A」（平成21年12月）及び「同改定Q&A（平成28年10月）に準拠して取りまとめる。

なお、計画準備、資料収集及び整理作業を進めるにあたっては、受託者において計画策定の前提条件を整理するとともに、必要と思われる資料について必要に応じて委託者より貸与等受けた上で収集し、とりまとめ整理する。

6-1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的の整理

(1) 公営住宅等長寿命化計画の背景の整理

公営住宅等の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識し、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況も踏まえつつ、本村が管理する全ての公営住宅等の状況を勘案し、公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっての背景を整理する。

(2) 計画策定の目的の整理

公営住宅等の効率的・効果的なストックマネジメントが求められている中、社会情勢の変化や本村の現状等を踏まえ、公営住宅等の長寿命化に資する計画を策定する上での目的を整理する。

6-2. 公営住宅等長寿命化計画の計画期間の設定

本村が管理する全ての公営住宅等の望ましい点検・修繕・改善サイクル等を勘案しつつ、計画期間の設定を行う。

併せて、中長期（30年程度）において取組むべき事業内容やその実施時期、各住棟の供用期間等を踏まえ「長期的な管理の見通し」についても検討する。

6-3. 公営住宅等の状況の整理

(1) 住宅事情の把握

国勢調査及び住宅・土地統計調査等の最新の調査結果を踏まえ、本村の人口・世帯の現況や住まいに関わる現況等の住宅事情について整理する。

(2) 公営住宅等の状況の整理

本村が管理する公営住宅等の管理状況、空家状況、入居者の状況について、委託者より提供される資料をもとに整理する。整理に当たっては、以下①～⑧を基本とする。

① 「前計画」策定後の公営住宅等に対する取組み状況の整理

平成26年3月に策定した「前計画」策定後の公営住宅等に対する取組み状況（修繕等）について、委託者より関連資料を貸与等受けた上で、とりまとめ整理を行う。

② 管理戸数（構造別、建設年度別、住戸規模別、行政区域別等）の整理

住棟別、構造別、建築年度、空家戸数などの整理を行う。

③ 入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況等）の整理

本村が管理する公営住宅等の「入居者管理台帳」等による内部資料に基づき、団地別に入居者の属性（年齢別、世帯人数別、収入状況等）を整理する。

④ 入居者の収入状況の整理

本村が管理する公営住宅等の「入居者管理台帳」等による内部資料に基づき、入居者の収入分位の分布状況等を整理する。

⑤ 空家及び応募の状況の整理

既存資料や内部資料に基づき、募集空家等の状況、募集・応募状況等を整理する。

⑥ 収入超過者・高額所得者に対する取組状況の整理

本村が管理する公営住宅等の「入居者管理台帳」等による内部資料に基づき、収入超過者や高額所得者の退去誘導の取組状況を整理する。

⑦ 公営住宅等ストックの物理的な状況等の整理

事業手法の選定に必要な公営住宅等ストックの物理的な状況等として、耐震性の有無、二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、バリアフリー化の状況、住戸内の設備の状況、定期点検の結果等を整理する。

⑧ 団地・住棟の状況調査

a. 建築仕様等の調査及び整理

「前計画」において「個別改善」及び「維持保全」と位置付けられた管理住棟ごとに建築仕様や工事、改善等履歴について以下の方法を基本に整理する。

- ・設計・竣工図書類、工事履歴及び点検記録等の貸与資料内容の確認
- ・その他貸与資料に基づく保守点検及び維持管理情報の把握

b. 団地状況調査

「前計画」において「個別改善」及び「維持保全」と位置付けられた管理住棟を対象に、目視による状況確認を行い、周辺環境、住棟の状態(外壁、屋根、躯体等の主要部材の劣化状態(外観にて把握可能な項目に限る)等)について把握する。

(3) 上位・関連計画の把握

住宅施策を展開する上で整合を図るべき国の定める「住生活基本計画(全国計画)」、沖縄県の定める「沖縄県住生活基本計画(都道府県計画)」等を中心に、関連する住宅政策などの動向を整理する。

(4) 課題の整理

(1)～(3)の調査結果を踏まえ、昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向、住生活基本計画(国及び県)との整合を図りつつ、本村として既に解消されているもの、今後も課題として取り組むべきもの、新たに取り組む必要が出てきたもの等の視点で課題の整理を行う。

6-4. 長寿命化に関する基本方針の設定

管理する公営住宅等の数や特性等に応じて、ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)、修繕の実施、データ管理に関する方針等を検討し、整理する。

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針の整理

国により公表された「公営住宅等日常点検マニュアル」及び地域事情を踏まえ、今後管理する公営住宅等ストックの数や特性等に応じて、ストックの現状把握、データ管理に関する方針を整理する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等の改善事業の実施による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を整理する。

6－5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6－1～6－3の調査結果を踏まえ、長寿命化を図るべき公営住宅等と、その事業手法を以下の視点から検討する。

（１）団地別・住棟別状況の把握

公営住宅等の団地及びその住棟を対象に、その基礎的項目、住棟別事業手法の選定に必要な項目（立地特性等）、維持管理の計画に必要な項目（修繕履歴等）等について整理する。また、「前計画」において位置づけられた各団地・住棟の活用方針も踏まえつつ、団地別住棟別に「建替え（非現地を含む）」「用途廃止」、「個別改善（長寿命化型を含む。）」、「維持管理」の活用方針及び改善の内容について設定する。

（２）事業手法の選定及び検討

本村が管理する公営住宅等について、団地別・住棟別状況の把握を行い、公営住宅等の事業手法を選定する。

その際、以下の項目について、改定指針に準じて検討を行う。

- ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
- ②１次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- ③２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（当面の建替事業量の試算含む）
- ④３次判定：計画期間における事業手法の決定
（概ね30年程度の長期的な管理の見通しの検討含む）

6－6. 点検の実施方針の設定

本村が管理する公営住宅等における今後の定期点検や日常点検等の実施方針を検討する。

6－7. 計画修繕の実施方針の設定

管理する全ての公営住宅等を対象として、計画修繕等の実施方針を定める。

6－8. 改善事業の実施方針の設定

管理する全ての公営住宅等を対象として、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を検討する。なお、改善事業類型については以下の区分に従って必要に応じて定める。

【安全性確保型】／【長寿命化型】／【福祉対応型】／【居住性向上型】

6－9. 建替事業等の実施方針の設定

地域における住宅セーフティネット整備のあり方を踏まえつつ、中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方

針を検討する。

6－10. 長寿命化のための事業実施予定一覧の整理

先の各検討を踏まえ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する上での方針として、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理する。
整理に当たっては、改定指針に従い以下の様式を作成する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

6－11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

（1）長寿命化のための維持管理・改善の内容と効果の検討

長寿命化のための維持管理・改善の具体的内容とその効果を整理する。整理に当たっては、6－5.（2）において抽出した改善事業の実施該当住棟に対して検討を行なう。

（2）ライフサイクルコストの算出・検討

6－5.（2）において抽出した改善事業の実施該当住棟に対し、改定指針に準じたライフサイクルコストを算出し比較検討を行なう。

なお、ライフサイクルコストの算出は、改定指針に示されている「LCC算出プログラム」に準拠して作業を進める。

6－12. 報告書等のとりまとめ、製本構成・印刷

報告書として、本業務全般にわたる検討内容を整理した成果品として以下をとりまとめる。

また、計画書については、原稿データ作成する。

（1）栗国村公営住宅等長寿命化計画改定業務報告書：A4判 10部

（2）電子データ 1部

6－13. 打ち合わせ協議

主要な協議は3回程度行う。また必要に応じて、別途協議が必要な場合は、発注者と委託者との協議の協議の上、打合せ協議を行う。

6－14. 旅費、交通費、宿泊費

現地調査及び打合せ協議等による旅費、宿泊費については協議の上、実費精算とする。

※ 入札時の見積書については、旅費、宿泊費を計上しないこと