

益城町公営住宅等長寿命化計画改定業務委託

プロポーザル仕様書

1 業務名

益城町公営住宅等長寿命化計画改定業務委託

2 業務の目的

益城町では、令和3年度に益城町公営住宅等長寿命化計画（以下前計画という）を策定しているが、公営住宅に関して住宅施策の実施状況、町の財政状況、公営住宅等の建物状況等の変化に伴い公営住宅等長寿命化計画の見直しを行う。

益城町では、平成28年熊本地震により災害公営住宅671戸を建設したことにより、熊本地震前から管理している公営住宅359戸、地域活性化住宅12戸、福祉住宅6戸の計377戸に加え、合計1,048戸の公営住宅等を管理している。総管理戸数が従前の約3倍に増加したことから、維持管理に係る職員の負担増や復興事業等による苦しい財政状況下での維持・修繕費等の捻出といった新たな課題に直面している。

また、公営住宅で救うべき住宅確保要配慮対象世帯数（需要量）を公営住宅の管理戸数（供給量）が上回っているため、適切な運営を図る観点から、用途廃止等により管理戸数を削減しつつ、建替や改善事業及び維持管理において、民間活力の導入や民間ストックの活用により合理的で柔軟な住宅セーフティネットの構築等を実現することを目的とする。

見直しにおいては、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」（以下、「改定指針」という。）に準拠するものとする。

3 履行期間

契約締結日から令和8年3月6日まで

※但し、受注者は、その責めに帰すことができない事由により履行期間内に業務を完了することができないときは、その理由を明示した書面により履行期間の延長変更を申請することができる。変更後の履行期間は発注者との協議による。

4 業務範囲

計画の対象は、益城町内の全町営住宅25団地96棟1,048戸とする。

5 計画期間

計画期間は、令和8年度～令和17年度までの10年間とする。

ただし、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を検討した将来の管理状況の見通しを踏まえ、公民連携（PPP/PFI等）手法の導入や民間住宅ストックの活用も含め、効率的かつ効果的な事業実施計画を作成するものとする。

6 適用の範囲及び関係法令等

本仕様書は、益城町（以下「発注者」という。）が実施する「益城町公営住宅等長寿命化計画改定業務委託」に適用するものとし、本業務の履行にあたって受託者は、本仕様書に基づくほか、下記の関係法令等及び計画に準拠して業務を行うものとする。

- （1）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）
- （2）公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局）

- (3) 公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル (国土交通省住宅局)
- (4) 公営住宅法 (昭和 26 年法律第 193 号)
- (5) 公営住宅法施行令 (昭和 26 年政令第 240 号)
- (6) 公営住宅法施行規則 (昭和 26 年建設省令第 19 号)
- (7) 公営住宅等整備基準 (平成 10 年建設省令第 8 号)
- (8) 住生活基本法 (平成 18 年法律第 61 号)
- (9) 地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号)
- (10) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- (11) 個人情報保護に関する法律 (平成 15 年法律第 57 号)
- (12) 熊本県住宅マスタープラン (熊本県住生活基本計画)
- (13) 益城町公営住宅等長寿命化計画 (現計画)
- (14) 益城町契約規則及びその他関係諸規程
- (15) その他関係法令等

7 実施計画書等

受託者は、本業務の実施に当たり、下記の書類を速やかに発注者に提出し、発注者の承諾を得るものとする。

- (1) 業務計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 管理技術者及び照査技術者届 (経歴書添付)
- (4) 工程表
- (5) その他発注者が指示する書類

8 工程管理報告

受託者は、作業の進捗状況について、発注者の要求があった場合には、直ちに発注者に報告しなければならない。

9 秘密の遵守

受託者は、発注者よりの借用物及び本業務の実施中に生じる全ての成果品を、発注者の許可なく他に公表及び貸与してはならない。また、本業務において、受託者の社員はもとより退職後といえども業務上知り得た情報を何人にも漏洩してはならない。

10 損害賠償

本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害について、受託者は一切の責任を負い、発注者に発生原因及び経過等を速やかに報告し、発注者の指示に従うものとする。

11 著作権の譲渡等

本業務により作成された業務の成果物、著作権及びその他の権利は、第三者により既に著作権及び他権利を保有している場合を除き、発注者が留保するものとする。

12 検査

本業務完了後は、最終検査を受けるものとし、加除・訂正等の指示を受けた場合、速やかにその指示に従うものとする。また、それに要する経費は、受託者が負担するものとする。

13 疑義

本特記仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合、協議の上、受託者は発注者の指示に従い、業

務を遂行しなければならない。

14 業務の内容

(1) 計画準備

① 業務計画策定

受託者は業務の実施に際して、本業務に関する契約図書、指示事項及び貸与資料等を十分に把握するとともに、関係各所との連絡調整、業務の全体工程と作業体制を検討し、「業務計画書」を提出し、「発注者」の承認を得るものとする。

② 資料収集・整理

受託者は本業務実施にあたり、必要な資料、事前調査を行い、長寿命化計画策定に資する資料を収集・整理する。資料収集・整理においては、破損紛失防止及び今後の利便性、後続作業等を考慮して電子化を行う。

(2) 公営住宅のストックの管理状況の更新

前計画の公営住宅等の住宅ストックのデータについて、最新の公営住宅管理台帳及び入居者台帳を基に更新を行うとともに、前計画策定からの公営住宅等施策の実施状況の把握及び評価を行う。

- ① 益城町の住宅事情等の時点修正
- ② 住棟別管理状況の更新
- ③ 入居状況の更新
- ④ 公営住宅施策の実施評価

(3) 建物劣化状況調査

築20年を経過している辻団地・惣領団地・市ノ後団地・広崎団地・田原団地 計5団地21棟（ポンプ室等附属建屋含む）において、目視等により（目視・触診・打診等）、各棟の劣化・老朽化の状況を調査する。

調査部位は以下のとおりとし、外観から目視で確認できる等、管理上立入り可能な範囲とする。

- ① 住棟各部位：屋上防水、屋根、基礎、外部躯体、外壁仕上げ、外部建具、金属、外部床、階段室・共用廊下の床・壁・天井、給排水衛生設備、電気設備、外構等
- ② 住戸内部：床、壁、天井、建具等
※住宅内部は各棟空室1室に対して調査を行う

劣化状況調査を踏まえ、調査部位別に劣化度及び緊急度の判定を行う。

調査は建築士の資格を有し、公営住宅の劣化状況調査等の経験を有する者が行うこととする。

(4) 住民意向調査

既存資料等では把握できない現在の居住生活、居住継続の意向と条件、公営住宅等の住環境に関する意識や改善に関する居住者の意識を計画策定に反映させるため、住宅に関するアンケート調査を辻団地、惣領団地、市ノ後団地の居住者全戸に行う。アンケート調査はポスティングによる配布・郵送による回収を基本とする。

① アンケート調査票の作成

居住者の住宅に関する現状の評価や、今後進める公営住宅に関する施策、公営住宅に関する意識、地域毎の問題点や住環境づくりの方向が把握可能なアンケート調査票の作成を行うものとする。

② アンケート調査

アンケート調査は以下の団地の全336戸を対象として行う。

- ・辻団地 144戸
- ・惣領団地 48戸
- ・市ノ後団地 144戸

受託者は、アンケート調査票の作成、全戸ポスティング、発送・回収用封筒費用の負担、回収費

用（切手代）の負担、データ入力、集計、分析を行うものとする。

③ アンケート調査結果のデータ入力、集計、分析

郵送により回収するアンケート調査票は、回収率 50%を目標とし、回収されたアンケート調査票よりデータ入力、集計を行い、住まいに関する住民の意識を計画に反映させる為の分析を行うものとする。

(5) 公営住宅等ストック事業計画

① 将来のストック数の推計

ア スtock数の考え方及び将来世帯数

必要ストック数を算定するにあたり、公営住宅の需要の見通しを検討するものとし、対象となる世帯及びこれに対応する住戸の考え方を設定するとともに、中長期に於ける将来世帯数の推計を行うものとする。

イ 将来必要ストック数

目標年次に於ける将来世帯推計を基に、公営住宅で対応すべき住戸の需要算定を行うとともに、現入居世帯の転出状況、緊急時等に対応すべき住戸等を考慮して、真に住宅に困窮する世帯に対応した将来ストック数の概算を設定する。

ウ 他自治体との事例比較

益城町と総世帯数が同規模市町及び熊本県内の自治体における公営住宅を調査し、管理戸数、公営住宅世帯比率等の面から、将来ストック数の確認を行うものとする。

② 事業手法の再検討

ア 判定基準の設定

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・住棟の事業手法について、益城町の地域事情に応じた事業手法の判定基準を設定するものとし、設定の際は、「改定指針」の事業手法の選定フローを踏まえて設定するものとする。

イ 団地単位及び住棟単位の判定

団地別に、立地条件、敷地条件、統合条件等を評価し、「継続活用」又は「用途廃止」を判定するとともに、住棟別に老朽性、居住水準、共同施設状況等を評価し「新規整備」、「維持管理」、「建替え」、「用途廃止」等を判定する。

ウ 事業手法の選定

団地単位及び住棟単位の判定結果を基に、事業手法を再検討し、選定を行うものとする。

③ スtock事業計画

事業手法の選定を踏まえ、団地別ストック事業方針を設定するとともに、設定した団地別ストック事業方針を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業について、将来必要ストック数を勘案した住棟別ストック事業計画を設定するものとする。

(6) 点検の実施方針

① 定期点検の実施方針

維持管理の基本方針を踏まえ、予防保全を目的とした定期点検の実施方針をとりまとめるものとする。

② 日常点検の実施方針

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、日常点検の実施方針をとりまとめるものとし、点検内容については、発注者による実施も可能な簡便なものとする。

(7) 計画修繕の実施方針

本業務でとりまとめた内容を踏まえ、計画期間内に実施する計画修繕・改善、建替等の事業を実

施する住棟を対象としてライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出する。

また、全団地の中長期修繕計画を作成し、年度毎の修繕内容と概算金額を記載する。

(8) 公営住宅団地カルテの更新

対象となる団地の目視調査を実施し、その調査結果をとりまとめ、団地カルテの更新を行うものとする。

(9) 報告書作成

調査・検討結果を整理し、業務報告書としてとりまとめるものとし、とりまとめにあたっては、分かり易い内容とし、地図、図表やイラスト等の活用により、見やすい報告書として原稿を作成するものとする。

(10) 公営住宅等基本構想・基本計画・民間活力導入可能性調査業務

① 基本構想

業務内容(1)・(2)・(3)・(4)・(5)・(7)・(8)・(9)の結果をとりまとめ、全公営住宅の中長期(30年程度)の用途廃止、建替え、集約、余剰地・跡地活用、売却等の将来的な考え方を基本構想として整理する。

② 基本計画

公営住宅の中でも耐用年数の半分を経過している辻団地、惣領団地(以下、2つの住宅を総称して「対象住宅」という。)に関しては、用途廃止、建替え、余剰地・跡地利用、入居者移転等の基本的な計画をとりまとめる。

ア 対象住宅の現況整理

対象住宅の敷地の位置、アクセス、区域、面積、敷地に係る法規制(都市計画法、建築基準法等)、接道、インフラ供給設備等および施設・入居者の状況を既存資料から整理する。

イ 事業スケジュール・計画の検討

設計、施工(解体撤去、住宅整備、余剰地・跡地利用等)、入居者移転の事業スケジュール及び事業計画を検討する。

ウ 概算事業費の算定

対象住宅の設計、施工、入居者移転等に関わる年度別及び全体の概算事業費を算出する。

エ 余剰地の売却・貸付益の算定

対象住宅の敷地を売却又は貸付する場合の町の収益を算定する。

オ 財政シミュレーションの作成

イニシャルコスト、ランニングコスト等の算出、国等からの補助、町営住宅使用料等の収入を踏まえた財政シミュレーションを作成する。

③ 民間活力導入可能性調査業務

基本計画を踏まえ整備に関して民間活力を導入する場合の事業スキームを検討し、効果及び課題等を整理し、民間活力導入による事業の実施可能性についてとりまとめる。

ア 事業スキームの検討

基本計画の内容を踏まえ、整備事業に必要な各業務と民間事業者への委託範囲(設計、施工(解体撤去・住宅整備)、工事監理、入居者移転支援、余剰地・跡地活用)と役割分担を検討する。また、検討した委託範囲を踏まえ、本事業で導入可能な民間活力導入型事業手法(以下「PPP/PFI等」という。)を抽出し、それぞれの長所・短所について定性的な評価を行った上で、導入が望ましい事業手法を選出する。また、望ましい事業手法を導入した場合の事業期間やリスク分担についても検討、整理する。

イ 市場調査の実施

対象団地の整備内容を含む本事業の概要及び町が検討中の事業スキームを掲示し、民間事業者、特に代表企業となり得る建設企業の意見・要望及び参加意向について調査等を行い、民間事業者の参画可能性について把握する。また、不動産業者、引っ越し企業等へのヒアリングを行い、移転支援業務の委託可能性を検討する。民間事業者の意見・要望については、必要に応じて事業スキーム等に反映する。

ウ VFMの検討

上記の整理を踏まえ、本事業を従来方式で実施した場合と PPP/PFI 等により実施した場合の町の財政負担額の概算についてシミュレーションを行い、その結果の比較により VFM を算定する。

エ 総合評価

事業スキームについて、本事業を民間活力導入手法により実施する場合の適正について、定量評価及び定性評価を行い、総合的に評価する。

(11) 庁内検討委員会支援

公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、外部有識者を含めた検討委員会に出席し、会議資料の作成を行うと共に、会議支援・議事録・関係者への情報伝達や会議結果について報告書を作成する。

検討委員会は全4回を予定しており、検討委員の人数は7名を想定している。なお、有識者に対する謝金及び旅費等の支払いは、「受託者」の責任において本業務の委託費の範囲内で対応すること。

(12) 打合せ協議

打合せは着手時、中間6回、納品時の計8回を基本とし、必要に応じ協議を行い回数の調整を行うものとする。

打合せにあたっては、打合せ記録簿を作成するものとし、重要案件については「発注者」の承認を得るものとする。

15 成果品

本業務の納入成果品は、下記の通りとする。

① 公営住宅長寿命化計画見直し報告書 (A4判)	50部
② 国交省提出用様式	1部
③ 公営住宅等基本構想	1部
④ 公営住宅等基本計画	1部
⑤ 民間活力導入可能性調査 調査報告書	1部
⑥ 公営住宅団地カルテ (更新)	1式
⑦ アンケート調査集計表	1式
⑧ ①～⑦の電子データ	1式
⑨ その他 協議で決定した成果品	1式