

かつらぎ町営住宅等長寿命化計画改定及び再編等基本構想策定業務仕様書

1. 業務名

かつらぎ町営住宅等長寿命化計画改定及び再編等基本構想策定業務

2. 契約期間

契約締結日から令和9年3月31日

3. 業務の目的

本業務は、令和7年度、令和8年度の2か年で「かつらぎ町営住宅等長寿命化計画改定及び再編等基本構想策定」を行うことを目的とする。

かつらぎ町が管理する町営住宅20団地について、令和4年3月に策定した「かつらぎ町営住宅長寿命化計画」が見直し時期を迎えることから、既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るための予防保全的管理や長寿命化に資する改善事業等の計画内容の見直しに向け、入居者、近隣住民等の意向を踏まえた「長寿命化計画改定業務」、民間活力の導入による集約化事業や余剰地活用など町営住宅の再編に向けた調査・検討を行う「再編等基本構想策定業務」を基本事項とするものである。

なお、本業務は、平成28年8月に国土交通省住宅局住宅総合整備課が改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、指針という）に準じて行うものとする。

4. 対象範囲

本業務の対象範囲はかつらぎ町全域とする。

5. 通則

本業務は、次の各号に掲げる関係法令及び関連計画に基づいて、的確に業務を遂行しなければならない。

- ① 住生活基本法
- ② 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- ③ 公営住宅法
- ④ 住宅地区改良法
- ⑤ 建築基準法
- ⑥ 和歌山県住生活基本計画
- ⑦ 和歌山県営住宅長寿命化計画
- ⑧ 第5次かつらぎ町長期総合計画
- ⑨ その他の関係法令及び通達、計画

6. 技術者

管理技術者は、公営住宅等長寿命化計画策定又は団地建替えに伴う事業手法検討調査業務、PFI等導入可能性調査業務の業務実績を有し、一級建築士もしくは、技術士（「総合技術管理部門（建設－都市及び地方計画）」又は「建設部門（建設－都市及び地方計画）」）、

RCCM（シビルコンサルティングマネージャ）（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置するものとし、業務の全般にわたり技術管理を行うものとする。

照査技術者は、一級建築士の資格を有する者を配置するものとする。

7. 提出書類等

本業務を実施するにあたり、受注者は業務に先立ち、下記の関係書類を町に提出し、町の承諾を得なければならない。

- (1) 着手届
- (2) 業務実施計画書
- (3) 業務工程表

8. 打合せ協議

本業務の主旨を熟知し、業務実施期間中においては、発注者と打合せを綿密に行い、進捗状況を随時報告するものとする。

9. 秘密保持

受注者は、個人情報の保護に関する法律を遵守し、本業務遂行上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。業務終了後においても同様とする。

10. 資料の貸与

本業務の実施にあたり、発注者は受注者に必要な資料の貸与を行う。受注者は責任をもってこれを管理し、その状況を記録した帳簿を備え、汚損被害等が無いよう取り扱いには万全の注意を払うものとする。

11. 疑義

本仕様書に記載のない事項及び疑義が発生した場合は、速やかに発注者と受注者が協議を行い、受注者は発注者の指示に従い、業務を遂行するものとする。

12. 検査

受注者は、本業務完了後、所定の手続きを経て発注者の検査を受けるものとする。本業務は、発注者の検査完了合格をもって完了とするが、納品後、成果品に記入漏れ、不備または、誤りが発見された場合、受注者が責任をもって速やかに訂正するものとする。

13. 成果品の帰属

本業務における成果品はすべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用または流用してはならない。

14. 業務内容

本仕様書は、策定にあたり必要と考えられる事項を示したものであり、受注者からの提案を踏まえ調整することとする。

本業務の業務内容は、以下のとおりである。

令和7年度

1 計画準備・資料収集

業務の目的、内容等を踏まえ、確実かつ効率的に実施できるよう、業務に必要な資料、図面等の収集整理を行い、各工程の検討、効率的な業務計画を立案するものとする。

2 町営住宅の現況整理

本町が管理する町営住宅のストックについて、団地別に管理状況や入居者状況等の現状を整理するとともに、前回調査からの経年変化や劣化状況を把握する。将来の住宅確保要配慮者数や必要とされる住宅戸数の再推計を行う。

- ① 管理戸数（構造別、建設年度別、規模別 等）
- ② 入居者の状況（世帯人数別、年齢別、高齢者世帯 等）
- ③ 入居者の収入状況
- ④ 収入超過者・高額所得者の状況及び取組状況
- ⑤ 空き家及び募集・応募の状況
- ⑥ 各種事業等の進捗状況

3 団地劣化状況の把握

町営住宅について、時点修正等整理を行う。また、発注者との協議により、改めて把握すべき住棟がある場合、住棟の状態（外観にて把握可能な項目に限る）等について状況確認を行う。

4 長寿命化に関する基本方針の検討

町営住宅の長寿命化に向けて望ましい基本方針を設定する。

- ① 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
- 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

5 事業手法の選定

上記までの結果を踏まえ、長寿命化計画の対象とする団地及び住棟について、事業手法の選定フローにもとづき検討を行い、事業手法を選定する。

併せて、以下の事項についても調査・検討を行う。

- ① 町営住宅入居世帯を対象とした、町営住宅全体での建替・移転に関する住民の不安や要望を把握するためアンケートの実施。

【住民アンケート実施に係る作業分担】

| 町 | 受注者 |
|--|---|
| ○調査票案の検討及び確定 ○返送された調査票の回収 ○調査結果報告書案の検討及び確定 | ○調査票案の作成及び修正 ○調査票の印刷（A4判、ページ数に関しては受注者と内容を協議し決定） ○発送・回収用封筒の印刷 ○調査票の封入・封緘 ○調査票の開封・管理 ○回答の入力 ○自由記述回答の整理 ○単純集計・クロス集計 ○調査結果の分析 ○調査結果報告書案の作成及び修正 ○調査結果報告書の作成（データ納品） |

② 多様な住宅セーフティネットの導入検討

民間ストック（民間賃貸住宅、空き家等）との連携など、多様な住宅セーフティネットの導入に関するあり方の検討。

6 点検の実施方針の検討

定期点検及び日常点検について、実施方針を検討し定める。

7 計画修繕の実施方針の検討

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

そのため、計画期間内に実施する計画修繕について、実施方針を検討し定める。

8 改善事業の実施方針の検討

改善事業について、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとの実施方針を検討し定める。

なお、改善事業類型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】／
 【脱炭素社会対応型】／【子育て世帯支援型】

9 建替事業等の実施方針の検討

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、住宅の継続的な維持管理や建替え・再編事業、用途廃止などの管理方針を定める。

10 長寿命化のための事業予定一覧の作成

団地別・住棟別の事業予定を検討し、指針にしたがって、様式（1～3）からなる年度別の一覧表を作成する。

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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。整理に当たって改善事業及び建替えの実施該当住棟に対し、指針に準じたライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）を算出する。

なお、LCCの算出は、指針に示される「LCC算出プログラム」に準拠し、以下の内容について整理する。

- ① 新規整備及び建替事業を実施する町営住宅については、LCCを算出し、その結果を整理
- ② 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する町営住宅については、LCCの縮減効果を算出し、その結果を整理

12 計画（町営住宅等長寿命化計画改定）のとりまとめ

以上の検討結果をもとに、計画書（町営住宅等長寿命化計画改定）としてのとりまとめを行う。

令和8年度

1 前提条件・課題及び今後の集約化の考え方の整理

長寿命化計画の改定により町営住宅の状況・方針などについて整理を行うとともに、建替え・再編の対象団地の特性や敷地条件、法制度等の諸条件を調査・把握したうえで事業を進める上での課題を抽出し整理する。

また、建替事業及び集約化や余剰地活用などの効果的・効率的な展開に向けて、民間活力導入の事例等の整理を行い、今後の集約化の考え方を整理する。

2 入居者意向等の把握

建替え・再編対象団地の入居世帯を対象に、ヒアリング等を実施し、建替事業及び集約化に向け反映すべき事項の把握を行う。

なお、アンケート等を行う場合、実施に係る作業分担は、令和7年度 5 事業手法の選定【住民アンケート実施に係る作業分担】と同様とする。

3 再編等基本構想の策定

上記1、2の検討結果及び後述する「4 民間事業者参画意向の把握」の結果を踏まえ、再編等基本構想を作成する。

作成にあたり、以下の内容を踏まえたものとする。

- ① 事業コンセプトの検討
- ② 再編等パターンの検討
- ③ 建替え・再編の方針の検討

※集約建替する団地・住宅の整備規模や整備イメージ、必要な機能、実現に向け
想定される事項を含む

④ 余剰地の活用・整備の方針の検討

⑤ 事業手法の検討

※町営住宅の集約化に向けたPFI等の導入による事業スキームの想定を含む

⑥ 想定事業スケジュールと課題の検討

※事業スケジュールの想定と、事業実施までに解決すべき課題等の整理を含む

4 民間事業者参画意向の把握

PFI等に関心をもつ民間事業者に対し、事業への参画意向等についてヒアリング等を実施する。なお、対象とする民間事業者の選定方法やスケジュールについては、事前に発注者と協議の上、実施すること。

5 各種会議等の運営支援（2回）

本業務に関する各種会議等（2回）に出席し、議事録メモ作成や資料等の作成等の必要な支援を行う。

6 計画（再編等基本構想）のとりまとめ

以上の検討結果をもとに、計画書（再編等基本構想）としてのとりまとめを行う。

15. 成果品

| | |
|------------------------------|-----|
| ・かつらぎ町営住宅長寿命化計画書（A4判印刷製本） | 20部 |
| ・かつらぎ町営住宅再編等基本構想計画書（A4判印刷製本） | 20部 |
| ・かつらぎ町営住宅長寿命化計画概要版（A4判印刷製本） | 10部 |
| ・業務報告書（チューブファイル綴じ） | 2部 |
| ・上記の電子データ（CD-ROM） | 1式 |