

七ヶ浜町災害公営住宅長寿命化計画策定業務

特記仕様書

1. 適用

本特記仕様書は、七ヶ浜町（以下「本町」という。）が実施する「七ヶ浜町災害公営住宅長寿命化計画策定委託業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

2. 目的

本業務は、公的施設等の効率的・効果的なストックマネジメントが求められている中、七ヶ浜町に現存する災害公営住宅（5か所 212戸）を対象に、将来における計画的な修繕・改善の方向性を定めることにより、災害公営住宅の長寿命化に資する計画を策定するものである。

また、災害公営住宅の良好な居住環境の保全を図るとともに、点検の強化及び早期の管理・修繕により維持管理コストの縮減を図るなど予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するための指針とすることを目的として策定ものである。

3. 業務期間

契約締結の日から平成 31 年 3 月 29 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、町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、七ヶ浜町の住宅・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。

また、本業務を進める上では、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）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収集し、必要に応じて受託者より貸与等受けた上で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つつも、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、本町が管理する全ての災害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町の現状等を踏まえ、災害公営住宅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

本町が管理する全ての災害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) セケ浜町の住宅事情の把握

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、本町の人口・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

本町が管理する災害公営住宅の管理状況、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①～⑥を基本とする。

また、併せて、現地の状況についても把握する。

①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

行政区域別、住棟別、構造別、建築年度、新耐震基準以前の住宅ストック数、空家戸数などの整理を行う。

なお、住宅ストック数については、県営住宅等の状況も把握すること。

②入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況等）の整理

本町が管理する災害公営住宅の「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。また、居住する住宅（住戸面積）とのクロス集計結果から最低居住面積水準未満世帯数を推計する。

③入居者の収入状況の整理

本町が管理する災害公営住宅の「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。

④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。

⑤収入超過者・高額所得者に対する取組状況の整理

本町が管理する災害公営住宅の「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。

⑥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。

(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）」、宮城県の定める「宮城県住生活基本計画（都道府県計画）」および「本町のまちづくり等に関する計画」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）や本町の各種計画との整合を図りつつ、本町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、今後管理する災害公営住宅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

災害公営住宅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災害公営住宅と、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、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

本町が管理する災害公営住宅について、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

- ③ 2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）
- ④ 3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

本町が管理する災害公営住宅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）

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. 「公営住宅等管理データベース」の作成

本業務の検討成果及び、団地・住棟の現状や修繕・改善履歴データ等を一元的に管理し、今後、災害公営住宅の維持管理・運営を行う中で、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、データベース化することを目的として、「公営住宅等管理データベース」を作成する。なお、データベースの作成に当っては、汎用データベースシステム（Microsoft Access 等）を基本としたシステムにより、現状データを管理し、必要に応じて検索・閲覧できるよう、データベース化するとともに、今後の更新にも可能な限り対応させたシステムとする。

データベースの構成項目・詳細仕様については、指針に例示されるものと同等程度を想定するが、委託者、受託者双方で協議の上、システムを構築する。

併せて、データベースの操作マニュアルを作成すること。

6-13. 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、指定部数を製本構成し、印刷する。

- (1) 七ヶ浜町災害公営住宅長寿命化計画策定業務 業務報告書 : A4判 2部
- (2) 七ヶ浜町災害公営住宅長寿命化計画 : A4判(80ページ程度) 10部
- (3) 同 (概要版) : A4判(20ページ程度) 5部
- (4) 公営住宅管理データベース : マイクロソフトアクセス等データ 一式
- (5) 同 操作マニュアル : A4版(20ページ程度) 2部
- (6) 上記(1)から(5)までのデジタルデータ 一式

6-14. 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、委託者との調整の上、打ち合わせを行う。