

大町町公営住宅等長寿命化計画策定業務

特記仕様書

令和8年5月

大町町 農林建設課

目 次

第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 適用の範囲及び関係法令等
- 第3条 履行期間
- 第4条 提出書類等
- 第5条 管理技術者及び照査技術者
- 第6条 工程管理報告
- 第7条 品質管理
- 第8条 秘密の遵守
- 第9条 損害賠償
- 第10条 著作権の譲渡等
- 第11条 検 査
- 第12条 疑 義

第2章 貸与資料及び業務概要

- 第13条 貸与資料
- 第14条 個人情報保護
- 第15条 業務概要

第3章 計画準備等

- 第16条 計画準備
- 第17条 計画の目的と方針

第4章 公営住宅等長寿命化計画

- 第18条 公営住宅等の状況
- 第19条 公営住宅等ストック事業計画
- 第20条 公営住宅等長寿命化計画
- 第21条 報告書作成
- 第22条 検討委員会支援
- 第23条 打合せ協議

第5章 成果品

- 第24条 納入成果品

大町町公営住宅等長寿命化計画策定業務

特記仕様書

第1章 総 則

第1条 (目 的)

大町町では、平成29年度に「大町町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、令和8年度に計画期間を終了する。そこで、令和9年度からの10年間の公営住宅施策の実施状況、大町町の財政状況等を踏まえた見直しが必要となっている。

本業務は、大町町の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する事を目的とする。

第2条 (適用の範囲及び関係法令等)

本仕様書は、大町町（以下「発注者」という。）が実施する「大町町公営住宅等長寿命化計画策定業務」に適用するものとし、本業務の履行にあたって受託者（以下「受注者」という。）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) (平成28年8月 国土交通省住宅局)
- (2) 公営住宅等日常点検マニュアル (平成28年8月 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 (平成28年8月 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) 佐賀県住生活基本計画 (令和5年3月策定)
- (13) 大町町公営住宅長寿命化計画 (現計画)
- (14) 大町町財務規則及びその他関係諸規程
- (15) 大町町個人情報の保護に関する法律施行条例
- (16) その他関係法令等

第3条 (履行期間)

本業務の履行期間は下記の通りとする。

自 契約締結の日
至 令和9年3月15日

第4条（提出書類等）

「受注者」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) 作業着手届
- (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

第5条（管理技術者及び照査技術者）

(1) 管理技術者

高度な専門知識が必要との観点から、次の資格のいずれかを有するものとし、公営住宅等長寿命化計画策定の実務経験を有し、かつ、相当の経験及び知識を有した技術者を配置するものとする。

- ① 技術士（都市及び地方計画）
- ② R C C M（都市計画及び地方計画）
- ③ 一級建築士

(2) 照査技術者

高度な専門知識と豊富な知見・経験を有し、かつ、利活用にあたっては、問題抽出・分析から運用管理の立案まで、様々なコーディネートが行える能力があり、成果品の品質確保に向けた照査が求められることから、以下の技術者を配置するものとする。
なお、管理技術者と照査技術者は兼ねることはできない。

- ① 空間情報総括監理技術者

第6条（工程管理報告）

「受注者」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。

第7条（品質管理）

「受注者」は、本業務において適切かつ厳格な品質管理を行うため、関係法令、規則等を正しく遵守するほか、本仕様書が示す要求事項を企業として適切に実施、照査、是正するための管理能力を有する必要があることから、以下に示す資格を取得していることとし、業務着手時にその認証を証明する登録証の写しを「発注者」に提出し承認を得るものとする。

- (1) I S O 9 0 0 1（品質マネジメントシステム）

第8条（秘密の遵守）

「受注者」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、「受注者」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。

第9条（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、「受注者」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。

第10条（著作権の譲渡等）

「受注者」は、成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る「受注者」の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引渡し時に無償で譲渡するものとする。

第11条（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、「受注者」が負担するものとする。

第12条（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、「発注者」・「受注者」協議の上、「受注者」は「発注者」の指示に従い、業務を遂行しなければならない。

第2章 貸与資料及び業務概要

第13条（貸与資料）

本業務を履行するにあたり、必要な下記資料等は「発注者」より貸与するものとし、「受注者」は貸与された資料を破損・紛失しない様に管理し、業務終了後は速やかに返却するものとする。

- (1) 大町町公営住宅長寿命化計画（現計画）
- (2) 大町町総合計画
- (3) 大町町人口ビジョン
- (4) 大町町まち・ひと・しごと創生総合戦略
- (5) 大町町公共施設等総合管理計画
- (6) 大町町公営住宅管理台帳
- (7) 大町町公営住宅入居者台帳（必要部分）
- (8) 大町町公営住宅等改善履歴
- (9) 大町町公営住宅等に係る実施計画（3～5年分）
- (10) 大町町管内図（S=1/2,500, S=1/10,000, 印刷図及びDMデータ）

第14条（個人情報保護）

「発注者」より貸与された資料において、「受注者」は個人情報等の行政資料流出防止対策を適切に実施することが求められることから、以下に示す認証資格証明のいずれかを「発注者」に提出し承認を得るものとする。

- (1) I SMS（情報セキュリティマネジメントシステム）認証取得証明書の写し

(2) プライバシーマークの認証取得証明書の写し

第15条 (業務概要)

業務概要は、下記の通りとする。

(1) 対象範囲

大町町の公営住宅等：5団地、52棟、261戸

名称	位置	棟数	戸数
浦川内団地	大町町大字大町 1240-1	3	48
京ノ尾団地	大町町大字福母 2615-17	5	54
泉団地	大町町大字福母 2518	6	24
杉谷団地	大町町大字大町 5280	23	71
千場団地	大町町大字福母 2040-1	15	64

(2) 業務概要

- ① 計画準備
- ② 計画の目的と方針
- ③ 公営住宅等の状況
- ④ 公営住宅等ストック事業計画
- ⑤ 公営住宅等長寿命化計画
- ⑥ 報告書作成
- ⑦ 検討委員会支援
- ⑧ 打合せ協議

第3章 計画準備等

第16条 (計画準備)

(1) 業務計画策定

「受注者」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

「受注者」は本業務実施にあたり、必要な資料、事前調査を行い、長寿命化計画見直しに資する資料を収集・整理するものとする。

資料収集・整理においては、取扱いに十分注意の上、破損・紛失等のないように万全を期すものとする。

第17条 (計画の目的と方針)

大町町に於ける本計画の目的と方針等の検討を行い、明確にするものとする。

大町町の住宅施策を円滑に推進する為に本計画を策定するものとし、その目的を明確にするものとする。

「佐賀県住生活基本計画」を受け、大町町の整備水準に沿いながら、上位及び関連計画等

を踏まえ、本計画の位置付けを行うものとする。

本計画は、令和9年度から10年間を計画期間とし、今後の事業の進捗状況、社会状況の変化に応じ5年毎に見直しを行うものとする。

第4章 公営住宅等長寿命化計画

第18条（公営住宅等の状況）

（1）公営住宅等のストックの管理状況

「発注者」より貸与された公営住宅等管理台帳を基に下記の項目を整理し、概況を把握するものとする。

① 対象となる「発注者」が管理する公営住宅の把握

② 対象住宅についての立地・敷地条件の整理

➢ 立地条件（位置・災害危険区域 等）

➢ 敷地条件（敷地面積・法規制 等）

③ 住棟別管理状況の整理

➢ 建設年度

➢ 構造・階数

➢ 耐用年数経過状況

➢ 棟数・戸数

➢ 住戸規模・タイプ

➢ 設備状況

④ 対象住宅の共同施設の状況整理

➢ 集会所

➢ 児童遊園

➢ 駐車場・駐輪場

➢ 給水方式

⑤ 入居数、世帯構成、収入状況等の整理

➢ 入居戸数・世帯人員

➢ 空家戸数・政策空家戸数

➢ 世帯主年齢

➢ 高齢者世帯数

➢ 収入超過者、高額所得者

➢ 応募状況

（2）現地調査及び建物目視調査

団地の敷地状況、住宅及び共同施設等の状況を現地にて確認するとともに、管理カルテ用の写真撮影を行うものとする。

また、管理台帳等資料では把握できない、住棟ごとの外装、共用部等の劣化状況及び二方向避難の確保等を目視により確認するものとする。

① 建物目視調査（敷地状況、建物状況）

② 外装劣化状況確認（外壁、屋上、バルコニー、共用廊下・階段室等）

③ 二方向避難の確保

（3）公営住宅等管理カルテの更新

現地調査にて取得した団地敷地状況、住宅及び共同施設等の状況結果及び現地写真等
をとりまとめ、管理カルテと住宅管理データベースの更新を行うものとする。

(4) 居住者意識調査

既存資料等では把握できない現在の居住生活や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為、居住者全
戸を対象に住宅に関するアンケート調査を行うものとし、郵送による配布・回収を行う
ものとする。

① 調査票の設計

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等に関する施策、公営住
宅等に関する意識、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
調査票の設計を行うものとする。

② アンケート調査

イ. アンケートの対象は、公営住宅等居住者全戸を基本とする。

ロ. 「発注者」の役割

宛名ラベル印刷

ハ. 「受注者」の役割

発送・返信用封筒準備、アンケート調査票封入、調査票発送・回収、
データ入力、集計、分析

③ 調査結果のデータ入力、集計、分析

郵送したアンケート調査票は、対象戸数の 60.0%を回収目標とし、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、公営住宅等に関する居住者の意識を
計画策定に反映させる為の分析を行うものとする。

(5) 公営住宅等のストックの課題

公営住宅等ストックの管理状況を踏まえ、大町町に於ける公営住宅等の課題を整理し
とりまとめるものとする。

第 19 条 (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

① 必要ストック数を算定するにあたり、公営住宅等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。

② 目標年次に於ける将来世帯推計を基に、公営住宅等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。

③ 大町町と総世帯数が同規模都市及び佐賀県内の自治体における公営住宅等を調査し、
管理戸数、公営住宅等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し
る。

(2) 事業手法の選定

① 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、大町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。

【事業手法の判定基準】

判定	項目
1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
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
3次判定	計画機関における事業手法の決定

- ② 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」、「用途廃止」等を判定するものとする。
- ③ 団地単位及び住棟単位の判定結果を基に、事業手法の選定を行うものとする。

【公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

項 目	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	戸	戸	戸
・新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
・維持管理予定戸数	戸	戸	戸
・うち計画修繕対応戸数	戸	戸	戸
・うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
・うちその他戸数	戸	戸	戸
・建替事業予定戸数	戸	戸	戸
・用途廃止予定戸数	戸	戸	戸

(3) ストック事業計画

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。

第20条（公営住宅等長寿命化計画）

(1) 長寿命化に関する基本方針

- ① 公営住宅等ストック管理の基本的な方向性を整理し、ストックの現状把握、データ管理等に関する日常的な維持管理の方針をとりまとめるものとする。
- ② 公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための日常点検、計画修繕、改善等維持管理の方針をとりまとめるものとする。

(2) 点検の実施方針

- ① 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 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。

(3) 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、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装など経年劣化に応じて適時適切な修繕の計画的な実施方針をとりまとめるものとし、将来

見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる経費等について想定し、「長期修繕計画」として作成するものとする。なお、修繕の周期については、「改定指針」の修繕周期表を踏まえ作成するものとする。

(4) 改善事業の実施方針

ストック事業計画に於いて、「維持管理」のうち「改善」と設定した住宅を対象として、必要な改善（個別改善事業、全面的改善事業）について、下記の類型区分毎に実施方針及び内容を取りまとめるものとする。

- ① 安全性確保型改善
- ② 長寿命型改善
- ③ 福祉対応型改善
- ④ 居住性向上型改善
- ⑤ 脱炭素社会対応型改善

(5) 建替事業の実施方針

ストック事業計画に於いて、「建替」と設定した住宅を対象として、立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や地域に貢献する公益施設等の導入方針、事業の実施時期等について検討を行い、建替事業の実施方針として取りまとめるものとする。

(6) 長寿命化のための事業計画

とりまとめた各々の実施方針を踏まえ、計画期間内に実施する計画修繕・改善、建替等の事業実施予定を整理し、団地別住棟別年次別事業計画（概算事業費算出含む）を取りまとめるものとする。

(7) LCC及び縮減効果の算出

- ① 新規整備及び建替事業を実施する住棟について改善事業との比較を行う事を目的とし、ライフサイクルコスト（LCC）を算出するものとする。
- ② 予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を明確にし、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟を対象としてLCCの縮減効果を算出するものとする。

第21条（報告書作成）

調査、検討結果を整理し、「大町町公営住宅等長寿命化計画書」を作成するものとし、とりまとめにあたっては、地図、図表やイメージ等を活用した、分かりやすく見やすい計画書として原稿を作成するものとする。

本業の概要、分析資料等を整理し、業務報告書として取りまとめるものとする。

第22条（検討委員会支援）

公営住宅等長寿命化計画策定に当たっては、庁内で組織される関係課による検討委員会（2回開催を想定）に出席し、サポートをするとともに委員会資料の作成を支援するものとする。

第23条（打合せ協議）

打合せは3回を想定し、必要に応じ「発注者」、「受注者」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。

第5章 成果品

第24条（納入成果品）

本業務の納入成果品は、下記の通りとする。

- | | |
|----------------------------|------|
| ① 業務報告書（作成データ、協議内容等） | 1.0部 |
| ② 公営住宅等長寿命化計画書（A4判レザック製本） | 5.0部 |
| ③ 国交省提出用様式（別紙1、様式1～3） | 1.0部 |
| ④ 公営住宅等管理カルテ | 1.0部 |
| ⑤ 電子データ（CD-R） | 1.0式 |
| ⑥ その他「発注者」・「受注者」協議で決定した成果品 | 1.0式 |

成果品の納入場所は、大町町農林建設課とする。