

令和 5 年度 見附市公営住宅等長寿命化計画見直し業務委託		調 査		
		設 計		
委 託 番 号		施 工 地		
建委第 31 号		見附市 市内一円 地内		
	実 施 ・ 元		変 更	
設 計 額	円		円	
契 約 額 (内消費税額)	円 (円)		円 (円)	
委託・履行日数	委託日数 日間		日間(付与日数 日間)	
	又は 完成期限 令和 5 年 12 月 25 日		完成期限 年 月 日	
実 施 (元) 設計概要	業務内容 公営住宅等長寿命化計画見直し 5団地 116戸 昭和町住宅B号棟 40戸、今町住宅A号棟 24戸 双葉町住宅 24戸、本所住宅 16戸 月見台住宅 12戸		変 更 設計概要	

見附市公営住宅等長寿命化計画見直し業務委託 仕様書

第1条 適用

本特記仕様書は、見附市が委託する見附市公営住宅等長寿命化計画見直し業務に適用する。

第2条 業務の目的

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示された。

見附市では公営住宅分野におけるアクションプランとしての役割を担う「見附市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進してきたところであるが、国の策定指針の改定を受け、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められている。

以上のことから、見附市の公営住宅分野におけるアクションプランである「見附市公営住宅等長寿命化計画」を見直すことを本業務の目的とする。

第3条 通則

受託者（以下「乙」という。）は、本業務の履行にあたり、契約書、本特記仕様書および以下に掲げる関係法令及び関連計画等に基づいて、委託者（以下「甲」という。）と常に密接な連絡を取り、正確かつ誠実に業務を行わなければならない。

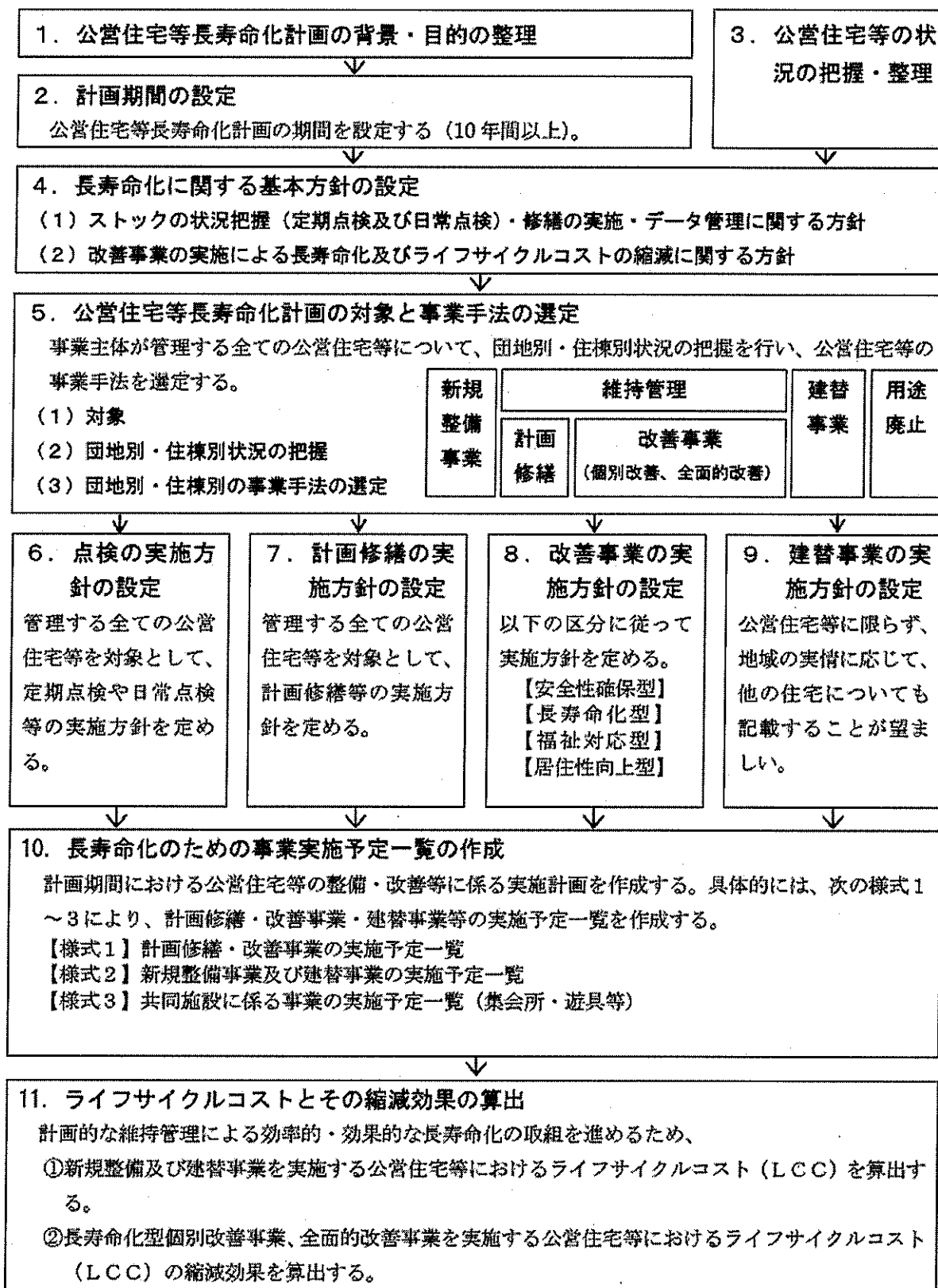
- ・住生活基本法、同法施行令および同法施行規則
- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- ・公営住宅法、同法施行令および同法施行規則
- ・公営住宅等整備基準
- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）
- ・見附市公営住宅の設置および管理に関する条例および施行規則
- ・既存の見附市住宅関連計画
- ・その他関係するもの

第4条 業務内容

本業務の内容は次のとおりとする。なお、本業務は、「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）」に基づき、計画の見直しを行うものとする。

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

計画の見直しは、以下の手順により実施する。



1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理

- ・公営住宅等長寿命化計画の見直しにあたっての背景・目的を整理する。

2. 計画期間の設定

- ・計画期間（10 年間以上）を設定する。
- ・中長期（30 年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画を策定する。管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、公営住宅等長寿命化計画の計画期間は 10 年間以上で設定することとする。
- ・社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

- ・見附市における公営住宅等ストックの状況を把握・整理する。記載に当たっては、主に以下の内容を記載して整理する。

（1）管理戸数（構造種別、建設年度別、規模別、行政区域別 等）

（2）入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況 等）

（3）応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況

（4）空き家の状況

（5）その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況等

（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）

4. 長寿命化に関する基本方針の設定

- (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
- ・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を設定する。

- ・検討に当たっては、国から公表された「公営住宅等日常点検マニュアル」「公営住宅等維持管理データベース」の内容を踏まえる。

①定期点検及び日常点検の実施

②点検結果等に基づく修繕の実施

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- (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

- ・効果的なマネジメントを行う観点から、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検討する。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- (1) 対象

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅及び集会所等の共同施設を選定する。
- ・対象住宅は別紙のとおりとする。

- (2) 団地別・住棟別状況の把握

- ・本計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、下記の１）から３）までの項目を調査し、その調査結果を整理する。

①団地別・住棟別の基礎的項目（例）

【団地単位】

基礎的項目	項目
団地諸元	・所在地、敷地面積、法規制、戸数等

【住棟単位】

基礎的項目	項目
住棟諸元	・建設年度、構造、階数、戸数 等

②団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目（例）

【団地単位】

評価項目	評価要素	備考
需要	・応募倍率・空家率 等	事業手法選定の 1次判定②-1 (P.32)において 使用
効率性	・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状 等	
立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等	
入居者属性	・入居者の年齢、収入 等	事業手法選定の 3次判定④-1 (P.38)において 使用
周辺地域属性、不足施設等	・周辺地域の状況、高齢者等支援施設の充足状況、子育て支援施設の充足状況 等	
建替や改善の際の仮住居の確保	・隣接する公営住宅等との連携可能性 等	

【住棟単位】

評価項目	評価要素	備考
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否） 等	事業手法選定の 1次判定②-2 (P.33)において 使用
避難の安全性	・二方向避難の確保状況と、確保されていない場合の改善可能性 ・防火区画の確保状況と、確保されていない場合の改善可能性 等	
居住性	・住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況（浴室の設置状況等） 等	

③維持管理の計画に必要な項目（例）

【団地単位】

分類		項目例
現状	共用施設	・集会所(数、面積)、駐車場(数、方式等)、駐輪場、児童遊園、物置、 <u>ゴミ置き場</u> 等
	供給処理	・給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式 等
履歴	点検履歴	・ <u>法定点検（水質、浄化槽）</u> （△年）、任意点検（△年） 等
	修繕履歴	・受水槽防水（△年）、給水ポンプ取替（△年） 等
	改善履歴	・集会所（△年）、駐車場（△年）、下水切替（△年） 等

【住棟単位】

分類		項目例
仕様・劣化状況等	躯体・外装	・外壁、 <u>屋根防水</u> 、 <u>バルコニー床</u> 、 <u>廊下・階段室床</u> 、 <u>バルコニー手摺</u> 、 <u>廊下・階段室手摺</u> 、 <u>窓サッシ</u> 、 <u>玄関扉</u> 等
	設備	・給水管(屋外、 <u>縦管</u>)、 <u>雑排水管</u> 、 <u>汚水管</u> 、 <u>雨水管</u> 、 <u>ガス管</u> 等
	機器	・浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	・ <u>高置水槽</u> 等
履歴	点検履歴	・ <u>法定点検（EV、消火設備等）</u> 、 <u>任意点検（〇〇：△年）</u> 等
	修繕履歴	・外壁塗装（△年）、給水管取替（△年） 等
	改善履歴	・増築（△年）、2戸1改善（△年）、EV設置（△年） 等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

- ・団地別・住棟別に事業手法を選定し、その結果を「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に整理する。
- ・事業手法の選定フローは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されたものを基本とする。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		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

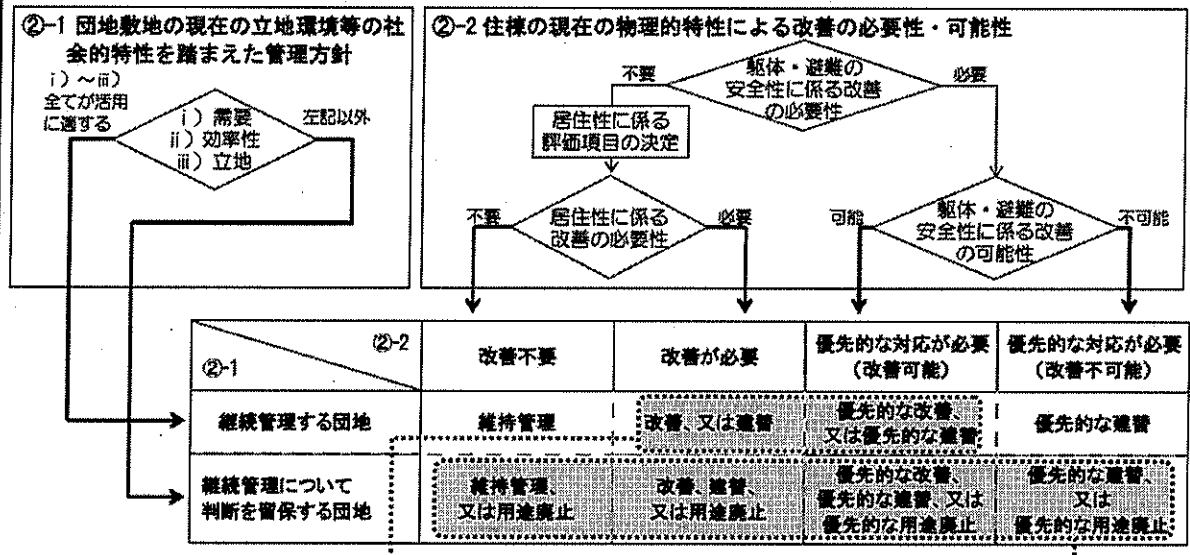
注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

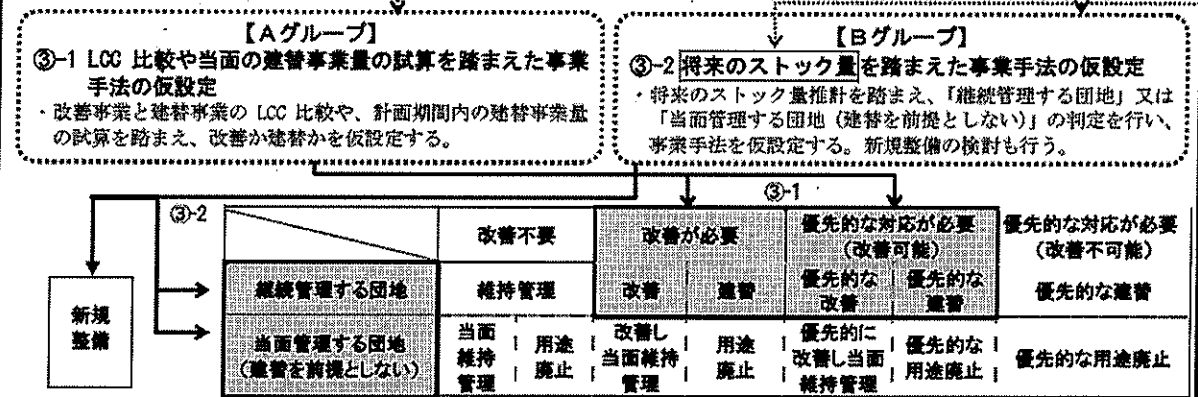
注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

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】

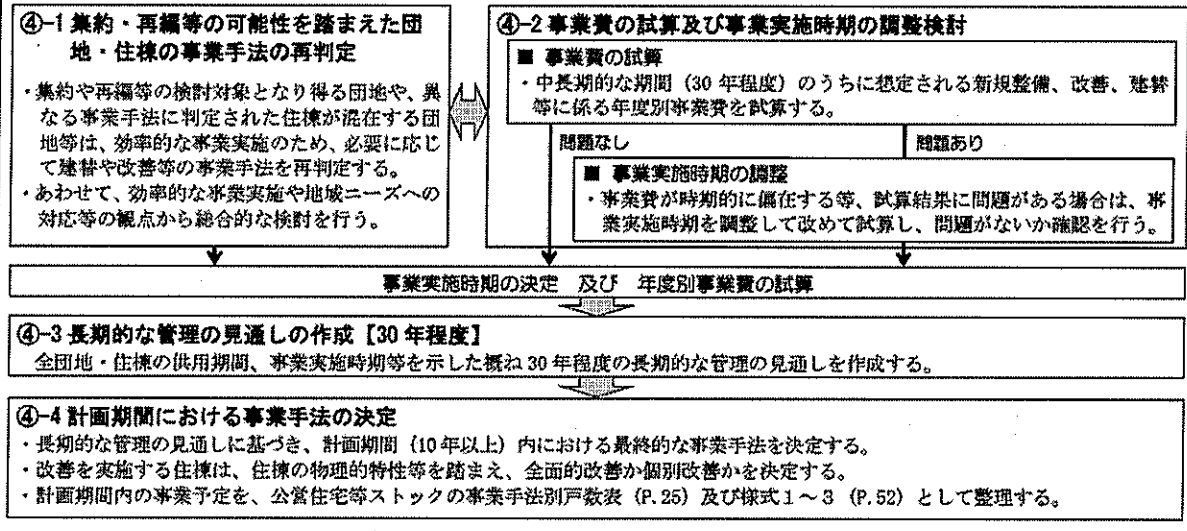
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



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】

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計（以下「ストック推計」という。）する。
- ・ストック推計は、国から公表された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を用いて実施する。

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

- ・②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。
 - Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地
 - Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

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

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、③-1 および③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

- ・ 3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・ 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・ 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・ これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・ 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・ 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とする。
- ・ 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・ 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

6. 点検の実施方針の設定

- ・ 定期点検及び日常点検の実施方針を設定する。
- ・ 公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検の実施方針を位置付けることとする。
- ・ 定期点検のほかに、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は、事業主体が日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて実施方針に位置付けることとする。
- ・ 検討に当たっては、国から公表された「公営住宅等日常点検マニュアル」「公営住宅等維持管理データベース」の内容を踏まえる。

7. 計画修繕の実施方針の設定

- ・計画期間内に実施する計画修繕について、以下の点を考慮して計画修繕の実施方針を設定する。

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期に関する方針を記載する。
- ・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図るための方針を記載する。
- ・改善事業にあわせて計画修繕を実施する等、両計画の相互の関連性を意識した方針を記載する。
- ・点検結果を踏まえて計画修繕を実施するための方針を記載する。
- ・計画修繕の実施時にあたって優先順位をつける等、実情を踏まえた方針を記載する。
- ・将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積するための方針を記載する。

8. 改善事業の実施方針の設定

- ・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設定する。

9. 建替事業の実施方針の設定

- ・公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住戸規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い、建替事業の実施方針として記載する。
- ・建替事業の実施方針について、特に次の点に留意することとする。

- ①地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ②PPP／PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行うこと。
- ③少子高齢・人口減少社会を迎え、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定される。地域単位での団地の公営住宅等の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替事業の実施方針についても記載する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

- ・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ために、次の様式1～3にしたがって、事業実施予定一覧を作成する。

【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）

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、その結果を記載する。
- ・また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。
- ・ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されたものを基本とする。

12. 団地等に関する老朽度等の確認（目視）調査

- ・団地別・住棟別活用計画において、計画期間内に個別改善等を実施する候補に位置付けられた団地（住棟、住戸）を対象に、具体的な修繕メニューや改善メニューの検討に向けて「老朽度等の現況把握・整理」を行うために、外観から目視可能な部分についての目視調査を実施する。

（１）調査対象団地・住棟の選定、事前準備等

（２）住棟及び住戸内の劣化・老朽化の状況調査

- ・建物の各部位を目視・触診・打診（手の届く範囲）を行う。
- ・目視できない部分については、調査の対象外とする。

■調査対象箇所（案）

●住棟各部位

（屋根、外部躯体、外壁仕上、外部床、基礎、金属、外部建具、給排水衛生、外構）

(3) 劣化度及び緊急度の判定

- ・目視調査結果を踏まえ、調査部位別に劣化度及び緊急度の判定を行う。

■劣化度（案）

評価	劣化評価
A	劣化はない
B	部分補修は必要であるが、更新・修繕は必要ない
C	修繕・更新を必要とする劣化が一部にある
D	修繕・更新を必要とする劣化が多い

■緊急度（案）

評価	緊急度評価
A	「修繕の必要はない」 当面は通常点検で管理するもの
B	「中期で対応」 中期（目安5年～10年）での更新が必要
	当面は軽微な維持管理の中で対応するもの
C	「短期で対応」 短期（目安3年以内）での更新が必要
	重大な事故には繋がらないが、部分的な修繕が必要なもの
D	「早急な対応」 重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要

13. その他資料作成

(1) 外部向け説明根拠資料の作成支援

財政部局や議会等への説明根拠資料の作成を支援する。

第5条 協議打合せ等

乙は、以下の協議打合せに出席し、必要に応じ説明することとする。

(1) 市との協議打合せ（業務着手時、納品時など、3回程度）

第6条 管理技術者及び照査技術者

照査技術者及び管理技術者のどちらかに、技術士法第32条により登録された技術士（総合技術管理部門 及び 建設部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市及び地方計画部門）、かつ建築士法（昭和25年5月24日法律第202号）に基づく一級建築士の資格を有する者で、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」に基づく新潟県内の公営住宅等長寿命化計画の策定又は改定の業務実績を有する者でなければならない。

第7条 身分証明書の携帯

現地において作業を行う場合は、見附市の発行する「身分証明書」を常時携帯し、第三者より請求がある場合は、これを提示できるようにする。

第8条 資料の貸与

本業務の履行のために必要な資料は受託者に貸与するものとする。なお、本業務完了後、速やかに返却する。

第9条 業務上の疑義

本特記仕様書に記載されていない事項または疑義を生じた場合は、甲・乙協議のうえ定めるものとする。

第10条 機密の保持

本業務に関する事項については、機密を厳守し無断で他に漏らしたり、利用したりしてはならない。

第11条 成果品

本業務に基づいて提出する成果品は次のとおりとする。

- ①見附市公営住宅等長寿命化計画報告書（A4版、3部）
- ②計画書等の原稿データ（電子媒体）一式

別紙 対象住宅

令和 5 年 3 月現在

団地名	号棟	建築年度	構造	管理戸数
昭和町	B	昭和 4 9 年	中層耐 5 F	4 0
今町	A	昭和 5 1 年	中層耐 4 F	2 4
双葉町	A	昭和 6 0 年	中層耐 4 F	2 4
本所	1 ～ 2	昭和 3 7 年	簡易平	8
	3 ～ 4	昭和 3 8 年	簡易平	8
月見台	1	昭和 3 9 年	簡易平	4
	1 8	昭和 4 2 年	簡易平	4
	1 9	昭和 4 3 年	簡易平	4
計				116