

福島県県営住宅等長寿命化計画改定支援業務委託特記仕様書

1 業務の目的

「福島県県営住宅等長寿命化計画改定支援業務委託」（以下、「本業務委託」という。）は、東日本大震災後に整備した原子力災害による避難者のための復興公営住宅を含めた県営住宅等の良好な居住環境を形成するため、現計画の内容、数値、方向性等を評価・検証し、関連する各種データの集計・分析、長寿命化に向けた効果的な修繕・改善事業の見直し等を行うとともに、各地域の公営住宅の需給バランスを考慮の上、県営住宅と市町村営住宅の必要戸数を推計し、県営住宅等長寿命化計画を改定することを目的とする。

2 適用

- (1) 本特記仕様書は、本業務委託に適用するものとする。ただし、本特記仕様書に記載のない事項については、福島県土木部制定「共通仕様書（業務委託編）」による。
- (2) 本業務委託を実施するにあたり、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「国改定指針」という。）及び「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に準拠して行う。
- (3) 県が策定している各種計画と整合を図る。

3 計画の対象

県が管理する以下の住宅全てとする。戸数等については、別紙による。

- ・ 県営住宅 : 公営住宅法に基づく公営住宅
- ・ 特別県営住宅 : 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅
- ・ 準県営住宅 : 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備した特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅と同様に低額所得世帯へ賃貸する住宅
- ・ 復興公営住宅 : 公営住宅法に基づく災害公営住宅のうち、県が整備した原子力災害による避難者のための公営住宅

4 計画期間

令和9年度から令和18年度の10年間とする。

5 業務内容

(1) 現行計画の見直し策定

ア 県営住宅等の現状と課題

以下の状況を整理・検証し、課題を抽出する。

(ア) 県営住宅等の管理状況等

- ・ 管理戸数（構造別、建設年次別、規模別、生活圈域別 等）

(イ) 入居世帯の現状

- ・ 応募倍率、年齢、収入、世帯人数 等

(ウ) 老朽化状況

- ・耐用年限の経過状況（地域別、構造別、規模別等）

(エ) 課題

- ・現行計画の進捗状況・評価
- ・管理運営の検証・評価
- ・計画修繕・維持管理の状況・評価
- ・用途廃止・除却の状況・評価

イ 長寿命化に関する基本方針の設定

県営住宅等の適正な管理戸数を見据えた上で、今後の公営住宅政策の役割とあり方を再整理する。

(ア) スtock推計と目標管理戸数の設定方針

- ・各地域の公営住宅の需給バランスやセーフティネット住宅も含めた将来推計を考慮の上、県営住宅の存する市町ごとに、県営住宅と市町営住宅の中長期的な目標管理戸数を推計する。

(イ) 推計結果

- ・著しい困窮年収未満の世帯数
- ・若年単身者等供与対象の拡大を検討する世帯数
- ・対応可能住宅Stock数
- ・想定余剰戸数

(ウ) 基本方針

- ・Stockの活用
- ・維持管理
- ・機能・性能の向上
- ・その他重点的に取り組む事項

ウ 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

国改訂指針を基に県の実情を踏まえた基準等の見直しを検討する。

(ア) 事業手法の基本的な考え方

(イ) 団地別・棟別事業手法の選定

(ウ) 団地別・棟別事業手法の判定結果

エ 各実施方針の設定

(ア) 点検

(イ) 計画修繕

(ウ) 個別改善事業

(エ) 建替事業

(オ) 当面維持管理

(カ) 用途廃止

(キ) その他の実施方針

オ 事業実施予定一覧の作成

Stockの状況や整備コストの上昇等を踏まえた上で、設定した方針に基づき中長期的な年次計画を作成する。

また、県営住宅関連予算を考慮し、事業費の財源の設定や平準化を行う。

カ LCCとその縮減効果の算出

算出方法を実態に応じて再検証し、設定した方針に基づき見直しを行う。

(2) その他情報収集及び分析

他自治体の取組や先進技術等の情報を収集・分析し、計画への反映を検討する。

- ・若年単身等入居対象者への緩和、市町村への移管・集約、PPP/PFI の活用事例、木材利用促進、省エネルギー関連（太陽光発電・蓄電池等）設備の導入、移転支援等

6 履行期限

令和9年3月31日まで

7 貸与資料

貸与資料は、以下のとおりとする。

また、貸与を受けた資料については、リストを作成の上、県に提出し本業務委託完了までに返却する。

- ・福島県住生活基本計画（令和4年3月※令和8年度改定作業）
- ・福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）
- ・福島県復興公営住宅保全計画（平成30年3月）
- ・福島県高齢者居住安定確保計画（令和4年3月※令和8年度改定作業）
- ・福島県賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月※令和8年度改定作業）
- ・福島県公共施設等総合管理計画（令和5年3月※令和8年度改定作業）
- ・福島県県営住宅管理台帳、団地・棟カルテ
- ・福島県県有建築物の非構造部材減災化計画
- ・その他本業務委託の作業に必要な資料

8 打合せ等

打合せ等の内容は、以下のとおりとする。

- ・本業務委託の実施に先立ち、業務計画書（作業日程、体制等）を提出する。
- ・毎月末の作業状況について翌月5日までに報告書を提出する。
- ・打合せは4回とする。なお、第1回打合せ（契約後1週間程度以内）及び最終打合せ時には、主任技術者が立ち会うものとする。
- ・改定案の校正は3回程度とする。

9 成果品

本業務委託の成果品は、以下のとおりとする。

また、成果品の権利は県に帰属する。

- ・福島県県営住宅等長寿命化計画（改定）（10部）
- ・資料編（1部）
- ・業務報告書（1部）
- ・成果品の電子データ（CD-ROM 1式）

10 その他

本特記仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合については、監督員と協議のうえ決定する。

また、受託者は、本業務委託の遂行上知り得た事項を他に漏洩してはならない。