

一戸町公営住宅等長寿命化計画改定業務委託

特記仕様書

令和7年7月

一戸町 地域整備課

第1章 総 則

第1条（目的）

一戸町は、平成 30 年度に「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）」（以下、改定指針という。）に基づき、「一戸町公営住宅等長寿命化計画（平成 30 年度一戸町）」、以下、現行計画という。）を改定し、計画に基づき公営住宅等に係る計画的かつ効果的な維持管理を推進してきている。

これまでの事業実績を考慮すると現行計画の見直しが必要な時期になっていることに加え、一戸町の公営住宅への取り組みを継続的に進めるため、現行計画を見直すことを目的とする。

第2条（適用範囲）

本特記仕様書は、委託者が発注する「一戸町公営住宅等長寿命化計画改定業務委託」に適用するものである。

第3条（関連法令等）

本業務は本仕様書による他、下記の法令、規程等を遵守し実施するものとする。

- (1) 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
- (2) 地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号）
- (3) 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- (4) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (6) 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）
- (7) 一戸町個人情報保護条例
- (8) 一戸町財務規則
- (9) その他関係法令等

第4条（疑義）

本特記仕様書に疑義等が生じた場合は、発注者と受注者で協議の上、解決するものとする。

第5条（資料の貸与）

本業務に必要な文献、図面等のうち、発注者が所有するものについては貸与するが、貸与した資料については目的完了後速やかに返還しなければならない。

第6条（必要事項の補充）

本業務を実施するにあたり、本特記仕様書及び現場説明事項に明記されていない事項についても、技術上当然必要を認められる事項については、受注者の責任において補充するものとする。

第7条（成果品の帰属）

成果品の所有権は、全て委託者のものとし、発注者の承認を得ずして公表、貸与、使用してはならない。

第8条（検査）

発注者は、関係資料や中間報告の内容、作業の実施状況および成果品について、随時検査を行うことができるものとする。検査において不備が認められる場合は受注者に修正を求めることができる。

第9条（成果品の瑕疵）

納品の後、成果品に瑕疵が発見された場合は、発注者の指示に従い必要な処理を受注者の負担において行うものとする。

第10条（完了）

本業務は、成果品を提出し委託者の竣工検査を受け、検査合格により完了とする。

第11条（秘密の厳守）

受注者は、本業務によって知り得た秘密は第三者に漏らしたり、公言したりしてはならない。

第12条（受注者の要件）

受注者は、本業務を遂行するために下記の要件を満たす事業者であることとする。

- (1) 東北管内において令和2年度以降に完了した同種業務（公営住宅長寿命化計画策定）の実績を有すること。
- (2) 日本工業標準調査会「品質マネジメントシステム」による認証（QMS: Quality Management System:ISO9001）
- (3) 情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認（ISMS: Information Security Management System:JISQ27001）
- (4) （一財）日本情報経済社会推進協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による認証（プライバシーマーク:JISQ15001）

第13条（配置予定技術者の要件）

本業務を円滑かつ確実に履行するための条件として、受注者は以下の事項を満たすこととする。

- (1) 配置予定管理技術者
 - 1) 前条（2）に定める同種業務実績を有すること
 - 2) 技術士（建設/都市および地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）又は認定ファシリティマネジャー資格を有すること
- (2) 配置予定担当技術者（複数名の配置を可とする。）
 - 1) 前条（2）に定める同種業務実績を有すること
 - 2) 技術士（建設/都市および地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）を有すること
 - 3) 認定ファシリティマネジャー資格を有すること

4) 空間情報総括監理技術者資格を有すること

第14条（業務実施計画書の提出）

本業務の実施にあたり、業務の目的・内容を的確に把握した業務実施計画書を作成し、委託者の承認を得るものとする。

第15条（打合せ協議）

本業務の打合せ協議は、初回、中間時1回及び最終（成果品納入前）の合計3回実施するものとする。
また、受注者は、打合せごとに記録簿を作成し、委託者に提出して承認を得るものとする。

第16条（工程管理）

受注者は、業務工程表を作成し、適切な工程管理を行うものとする。

- 2 また、発注者が報告を求めた場合は、速やかに作業進捗の報告を行うものとする。

第17条（身分証明書の携帯等）

現地調査では、委託者が発行する身分証明書を必ず携帯して業務にあたるものとする。

- 2 身分証明書は、土地等の所有者、住民、その他関係人等から請求があったときは、これを提示するものとする。
- 3 現地の状況等により現地調査が実施できなかった場合は、速やかに委託者にその状況報告を行うものとする。

第18条（工期）

本業務の工期は、契約締結日の翌日から令和8年3月27日までとする。

第2章 公営住宅等長寿命化計画改訂

第19条（業務概要）

本業務の概要は下記のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理
- (3) 公営住宅の現状把握と課題整理
- (4) 長寿命化に関する基本方針の設定
- (5) 長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定
- (6) 公営住宅等における実施方針の検討
- (7) 長寿命化のための事業実施予定一覧作成
- (8) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
- (9) 報告書及び計画書とりまとめ

(10) 打合せ協議

第20条（業務対象範囲）

本業務の対象範囲は一戸町の管理する全ての公営住宅及び子育て支援住宅とする。

第21条（計画準備）

受注者は、契約締結後に本業務が円滑に遂行できるように、各作業の進め方等について業務計画書を作成の上、発注者あてに提出し監督員の承認を得るものとする。また、必要な資料を収集し、成果のイメージ、工程計画等について調整を行うものとする。

第22条（公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理）

本町の公営住宅等のストック状況を勘案しながら、公営住宅長寿命化計画の策定に至る背景を整理する。その上で、本業務を策定する目的を、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善の推進、ライフサイクルコストの削減等を視野に入れて目的を整理する。

第23条（計画期間）

本業務の計画期間は、現行計画における10年のうち中間期の見直しとする。検討内容としては、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を勘案し、協議の上調整を行う。

第24条（公営住宅の現況把握と課題整理）

本町の公営住宅等を取り巻く現況を把握した上で課題を整理する。

(1) 住宅事情

一戸町の人口・世帯の動向や将来の見通し、住宅事情などについて把握・整理する。

(2) 公営住宅等の状況

管理戸数、入居者の状況、応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況、空室の状況、その他事業手法の選定に用いる公営住宅ストックの物理的状況等について把握・整理する。また、計画策定後のデータ利活用を見据え、可能な限り、町で運用中の資産台帳管理システムへ搭載可能な形式でデータを作成するものとする。

(ア) 現地調査の実施及び取りまとめ

本町の公営住宅等について、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）に基づき、現地に於て建物の外観の目視を基本とし、必要に応じて部分触手、部分打診により点検調査を行う。

(3) これまでの修繕・改善実績の整理

過去5年程度の修繕・改善等の実績状況の整理を行う。

(4) 上位・関連計画の整理

公営住宅等に関する上位・関連計画について整理を行う。

第25条（長寿命化に関する基本方針の設定）

公営住宅等ストックの予防保全的観点から、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、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を検討する。

第26条 (長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定)

受注者は、本業務に位置付ける対象と事業手法の選定を行う。

(1) 対象住宅の抽出

本業務に位置付ける対象住宅等を設定する。

(2) 団地別・住棟別状況の把握、データベース修正

下記で実施する事業手法の選定に必要な事項について、団地別・住棟別に項目を整理する。また、既存のデータベース(住棟カルテ)を修正する。

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

(ア) 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

改定指針を踏まえ、概ね30年程度の中長期における公営住宅等の需要の見通しを算出し、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

(イ) 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)

「需要、効率性、立地等の社会的特性を踏まえた管理方針」および「構造躯体や避難の安全性や居住性等の住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」から、団地別・住棟別に事業手法の仮設定を行い、継続管理する団地または継続管理について判断を留保する団地・住棟の抽出を行う。

(ウ) 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)

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・住棟のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟については、ライフサイクルコスト比較や計画期間内の建替事業量試算等を踏まえた事業手法の仮設定を行う。

また継続管理について留保する団地については将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行う。

(エ) 3次判定(計画期間内における事業手法の決定)

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、中長期的(概ね30年程度)の事業費の試算及び事業実施時期の調整検討、概ね30年程度の長期的な管理の見通しの検討を踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

第27条 (公営住宅等における実施方針の検討)

公営住宅等における実施方針の検討は以下の通りとする。

(1) 点検の実施方針

定期点検や日常点検について、実施方針を設定する。

(2) 計画修繕や改善事業の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕や、改善事業(安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型)の実施方針を設定する。

(3) 建替事業の実施方針

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、改定指針に基づきライフサイクルコストを算出し、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できることを示した上で、建替事業の実施方針を設定する。

第28条 (長寿命化のための事業実施予定一覧作成)

計画期間内に実施する「計画修繕・改善事業」、「新規整備事業及び建替事業」、「共同施設(集会所・遊具等)に係る事業」について、実施予定一覧を所定の書式に記載する。修繕・事業費については、現行計画で算出した金額を参考とする。

第29条 (ライフサイクルコストとその縮減効果の算出)

改定指針に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等があった場合は、ライフサイクルコストを算出し、その効果を記載する。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もライフサイクルコストを算出し、縮減効果を確認する。

第30条 (成果品とりまとめ)

本業務について、報告書を作成するとともに、公営住宅等長寿命化計画(改定)案を作成する。

第3章 成果品

(成果品)

第31条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- | | |
|---------------------------------|----|
| (1) 一戸町公営住宅等長寿命化計画書(改定)案 (簡易製本) | 一式 |
| (2) 一戸町公営住宅等長寿命化計画書業務報告書(簡易製本) | 一式 |
| (3) 上記に係るデジタルデータ(電磁記録媒体) | 一式 |