

令和7年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託
特記仕様書
(案)

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は「令和7年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託」(以下「本業務」という。)に適用する。

(目的)

第2条 山形県では、「山形県県営住宅長寿命化計画(令和2年3月策定)」を策定し、良質な県営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めている。現行計画の策定から5年が経過したことから、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、計画の中間見直しを行う。

一方、県営住宅の状況として、施設全体の老朽化が進行しており、これに伴い維持管理費が増大している。また、近年、入居率も減少しており、これらは、持続可能な県営住宅の管理において大きな課題になると想定している。なお、こうした状況は市町村営住宅でも同様であり、公営住宅全体の課題である。

そのため、山形県では、老朽化の状況や立地条件、住宅セーフティネット制度に基づく民間アパート活用の可能性などを踏まえた、公営住宅(団地単位)の将来需要について検証し、これに基づき、市町村営も含めた公営住宅全体の団地・住棟単位の具体的な整理・再編計画を、関係市町村と連携しながら策定し、長期的な公営住宅の在り方について検討を行う。

(通則)

第3条 本業務は、本仕様書による他、次の各号に掲げる関係法令等に基づいて、的確に業務を遂行しなければならない。

- 1 住生活基本法及び公営住宅法
- 2 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月)(以下「改定指針」という。)
- 3 住宅関連既定計画
- 4 その他関係図書及び関係法令、通達等

(提出書類)

第4条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に、関係書類を調査職員を経て、速やかに発注者に提出しなければならない。ただし、業務委託料に係る請求書、請求代金代理受領承諾書、遅延利息請求書、調査職員に関する措置請求に係る書類及びその他現場説明の際指定した書類を除くものとする。

(協議等)

第5条 受注者は、業務の実施に当たり、調査職員と綿密な連絡、協議を行い疑義が生じたときは、調査職員と協議の上、指示を受けるものとする。

(工程管理)

第6条 受注者は、業務計画書に基づき業務の進捗状況について、随時、調査職員に報告し、適切な工程管理に努めなければならない。

(責務)

第7条 本業務に必要な資料は、受注者が収集作業を行うものとする。また、これらの資料内容及び調査の成果は、発注者の許可なく外部に漏らしてはならない。また、発注者の提供資料についての破損、紛失などの重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任を負うものとする。

(疑義)

第8条 本仕様書に明示なき事項、または疑義を生じたときは、調査職員と協議の上、指示を受けるものとする。

第2章 業務内容

I 山形県県営住宅長寿命化計画の改定（中間見直し）

(県営住宅長寿命化計画の背景・目的)

第9条 計画の背景・目的及び位置づけと対象住宅を再整理する。

- 1 計画の背景・目的等
- 2 山形県の概況整理
 - (1) 人口・世帯等の推移
 - (2) 年齢構成
 - 1) 年齢区分別人口の推移
 - 2) 子育て世帯の推移
 - 3) 高齢世帯の推移
 - (3) 各世帯の動向
 - 1) 住宅所有関係の状況
 - 2) 世帯主の年代別の居住の状況
 - 3) 住宅の建て方別の状況
 - 4) 新設住宅の推移
 - 5) 県内の空き家の状況

(県営住宅等の現状)

第10条 県営住宅等ストックの現状と課題を再整理する。

- 1 県営住宅管理状況

対象住宅について、県営住宅の概要、敷地規模、建築年度、構造階数、耐用年数経過状況、残存年数の状況、共同施設の状況を再整理する。

2 入居世帯の状況

対象住宅の入居者について、入居状況（政策空家数、通常空家数、入居率、空家率）、世帯構成、収入状況、募集・応募状況等を再整理する。

3 建物の劣化調査

現地調査を実施し、住棟の劣化状況等（外壁、屋上、基礎など）について把握する。なお、調査対象の住棟は、発注者が指定する4団地（山形県内4地域から各1団地）とする。

（長寿命化に関する基本方針）

第11条 長寿命化に関する基本方針について見直す。

1 県営住宅ストックの課題

団地別の管理状況、管理状況、入居状況及び市町村営住宅等の状況を踏まえ、県営住宅の課題を再整理する。

2 長寿命化に関する基本方針

現状と課題を踏まえ、県営住宅ストック管理の基本的な方針を見直す。

（県営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定）

第12条 県営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、目標管理戸数を設定する。また、対象住宅の団地別の状況を把握し事業手法を選定する。

1 対象となる県営住宅

住戸、共用部分、屋外・外構に係る外壁・屋根・設備等仕様、施設設置状況、供給処理方式、改善・修繕履歴等のデータを整理する。

2 目標管理戸数の設定

改定指針における「ストック推計プログラム」を用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、民間賃貸住宅、空き家の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、目標年度における目標管理戸数を設定する。

3 団地別事業手法の選定

改定指針の「事業手法の選定フロー」に基づき、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の事業手法の仮設定）、3次判定（計画期間における事業手法の決定）を行い、判定結果を基に概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定する。

(1) 1次判定

(2) 2次判定

(3) 3次判定

（点検の実施方針）

第13条 定期点検や日常点検等の実施方針を見直す。

(計画修繕の実施方針)

第 14 条 計画修繕の実施方針を見直す。

(維持管理の実施方針)

第 15 条 維持管理の実施方針を見直す。

(改善事業の実施方針)

第 16 条 県営住宅の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
(居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型) に実施方針を再設定する。

(用途廃止の実施方針)

第 17 条 用途廃止の実施方針を見直す。

(建替事業の実施方針)

第 18 条 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、将来ストック数に対
応した建替事業、用途廃止などの実施方針を再設定する。

(長寿命化のための事業実施予定一覧の作成)

第 19 条 以下について、計画期間内に実施する事業実施予定一覧を作成する。

- 1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

(ライフサイクルコストとその縮減効果の算出)

第 20 条 以下について、改定指針における L C C 算定プログラムを用いて、ライフサイクルコ
ストとその縮減効果の算出を行う。

- 1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出
ストック活用計画において「新規整備」及び「建替」とした住宅を対象として、ライフサ
イクルコストとその縮減効果を算出する。
- 2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出
改善事業の実施方針において「長寿命化型改善事業」を実施する住宅を対象として、ライ
フサイクルコストとその縮減効果を算出する。

(山形県県営住宅長寿命化計画の作成)

第 21 条 以上の検討に基づき、山形県県営住宅長寿命化計画をとりまとめる。

Ⅱ 公営住宅全体の団地・住棟単位の整理・再編計画

(各団地・住棟の現況整理)

第 22 条 各団地・住棟の現況及び周辺環境について整理する。

1 各団地・住棟の現況整理

県営住宅の各団地・住棟の立地、建物の現況、入居率、応募倍率、残存年数、今後の住宅施策の方向性などについて整理する。また、市町村営住宅が県営住宅に隣接している場合は、市町村営住宅の今後の住宅の方向性について、市町村計画の確認、該当市町村への聞き取りなどにより整理する。

2 周辺環境の状況整理

県営住宅の各団地周辺の商業施設、交通状況、医療機関、学校施設などの状況について整理する。

なお、整理する項目については、上記に限らず、発注者、受注者の双方の協議の上、決定するものとする。

(公営住宅(団地単位)の目標管理戸数の設定)

第 23 条 公営住宅(団地単位)必要量の推計と需給状況を確認の上、目標管理戸数を設定する。

1 県内全市町村について、改定指針における「ストック推計プログラム」を用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、民間賃貸住宅、空き家の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、市町村単位での目標管理戸数を算出する。

2 県内 13 市については、1 の結果を踏まえ、各種指標・データを用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、民間賃貸住宅、空き家の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、団地単位での目標管理戸数を算出する。

(公営住宅の整理・再編に向けた検討)

第 24 条 公営住宅の整理・再編に向け、以下の検討を行う。

1 公営住宅の供給方針の整理

発注者と協議の上、公営住宅の整理・再編方針を作成し、整理・再編の素案を作成する。素案を基に、市町村と個別協議を行い、公営住宅の供給方針を整理する。

2 客観的な指標に基づく県営住宅の団地・住棟単位での評価・事業手法の決定

各団地・住棟の現況や周辺環境の状況を踏まえ、客観的な指標を設定して個々の団地・住棟単位で評価し、事業手法(維持管理、改善、用途廃止、移管など)を判定する。判定の結果について、第 23 条で設定した団地単位の目標管理戸数を踏まえ、発注者との協議により調整する。

(事業手法別の実施方針)

第 25 条 事業手法別の実施方針について検討する。

1 維持管理の実施方針

今後も継続して維持管理する団地についての実施方針について検討する。検討した実施方針に基づき、今後も継続して維持管理する団地の各住棟の耐用年数までのライフサイクルコストを、第 20 条の算出と併せて算出する。

なお、需要に対して県営住宅の供給目標量を上回る地域については、不足分を補うため、住宅セーフティネット制度を活用したセーフティネット住宅の整備方針についても併せて策定する。

2 用途廃止（集約・統合）の実施方針

用途廃止（集約・統合）する団地の実施方針について検討する。

3 空き住戸の活用方針

(1) サウンディング型市場調査等の実施

県営住宅における空き住戸の有効活用の可能性について検討するため、民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査等を実施する。

(2) 空き住戸の活用方針の検討

(1)の結果に基づき、空き住戸の活用方針について検討する。

（整理・再編計画に関する関係自治体との協議）

第 26 条 公営住宅の整理・再編方針について関係自治体に説明の上、意見交換を行う。

（整理・再編計画の作成）

第 27 条 以上の検討に基づき、整理・再編計画をとりまとめる。

Ⅲ 共通項目

（庁内検討会等への出席）

第 28 条 受注者は、庁内検討会等の会議にオブザーバーとして出席し、必要な助言、支援等を行う。なお、庁内検討会は2回程度開催することを予定している。

（打合せ協議）

第 29 条 本業務の打合せ協議は、業務着手時、中間3回、業務完了時の5回を基本とし、調査職員と協議の上、決定する。なお、業務の進捗及び確認等については随時メール・電話等を活用する。

第3章 納入成果品

(成果品)

第30条 本業務における納入成果品は次のとおりとする。なお、電子データの提出は「山形県電子納品取扱要領」による。

- | | | |
|---|------------------------------------|-----|
| 1 | 山形県県営住宅長寿命化計画書 改定（中間見直し）版（A4版印刷製本） | 25部 |
| 2 | 山形県における公営住宅の整理・再編計画（A4版印刷製本） | 25部 |
| 3 | 電子データ | 一式 |
| 4 | その他発注者が必要と認める資料等 | 一式 |