

草津市市営住宅長寿命化計画改定業務委託仕様書

第1章 共通仕様書

1 本仕様書の適用

本仕様書は、草津市（以下「甲」という。）が発注する草津市市営住宅長寿命化計画改定業務（以下「本業務」という。）について適用し、受託者（以下「乙」という。）は本業務の履行にあたり本仕様書の定めに基づくものとする。

2 業務の目的

本業務は、草津市が保有する公営住宅等の供給及び維持管理にかかる方針と事業スケジュールを定めた「草津市市営住宅長寿命化計画」（平成29年10月、以下「現行計画」という。）が令和8年度末をもって計画期間の終期を迎えることを受け、市営住宅を取り巻く現状と中長期的な見通しを明らかにしつつ、市営住宅の効果的な整備と適正な維持管理の推進に寄与するべく新たな計画（以下「本計画」という。）として改定することを目的とする。

3 業務の対象及び履行期間

（1）業務の対象

草津市が管理する公営住宅（11団地453戸）及び付帯施設

（2）業務の履行期間

契約締結日から令和9年3月26日まで

4 関係法令等

本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等に準じて実施する。また、市が策定する上位・関連計画等との整合に配慮したものとする。

（1）関係法令等

- ・住生活基本法（同施行令及び施行規則）
- ・住宅セーフティネット法（同施行規則）
- ・公営住宅法（同施行令及び施行規則）
- ・建築基準法（同施行令及び施行規則）
- ・建築物省エネ法（同施行令及び施行規則）
- ・都市計画法（同施行令及び施行規則）
- ・草津市営住宅条例（同施行規則）
- ・その他、関連法令及び通達 等

（2）上位・関連計画等

- ・第6次草津市総合計画 第2期基本計画（令和7年3月）

- ・草津市住生活基本計画（令和6年3月）
- ・草津市PPP／PFI手法導入優先的検討方針（令和5年3月）
- ・草津市公共施設等総合管理計画（令和4年3月）
- ・草津市市有建築物保全計画（令和5年3月）
- ・草津市公営住宅建替基本計画（令和3年3月） 等

5 業務の執行

乙は常にコンサルタントとしての中立性を堅持するよう努めつつ、本業務の意図及び目的を十分に把握し、正確にこれを行わなければならない。

6 守秘義務等

乙は、業務遂行上知り得た情報について本業務の契約期間中はもとより業務完了後も外部への情報漏洩がないよう、セキュリティ及び個人情報の保護に関して適切な対策を行うものとする。甲は乙の対策に協力し、提供する情報の形式や手段に配慮する。また、乙はJISQ15001（プライバシーマーク）を保有していること。

7 技術者等

乙は、計画の策定に精通した技術者を配置しなければならない。

（担当技術者）

住生活分野における十分な知識と経験を有し、自治体の公営住宅等長寿命化計画の策定又は類似する業務の実績を有すること。

8 検査

乙は必要に応じて中間検査を受けるとともに、成果物の収納後、完了検査の合格をもって業務の完了とする。

なお、完了検査の過程において成果品の内容等に誤りや不備が発見された場合には、甲乙で別途合意する期日までに乙の責任でこれを訂正し、甲は改めて完了検査を行うものとする。

9 委託料支払条件

本業務は、2か年の複数年契約とし、支払条件は以下のとおりとする。

- (1) 前払金 不可
- (2) 部分払 不可
- (3) 完成払 完成後に行う

10 疑義

本仕様書に定めのない事項、または作業の過程において仕様書の内容もしくは解釈について疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、甲の指示に従い作業を行うものとする。

11 その他

(1) 環境配慮の周知について

受注者は、発注者が実施している環境マネジメントシステムに配慮し、環境にやさしい事業活動を心がけること。

(2) 熱中症の予防について

本市は、熱中症予防を推進しており、また、労働安全衛生の観点からも事業主は熱中症による労働災害の防止に努めなければならないことから、特に梅雨から夏期にかけての時期は、次のことをはじめ、熱中症予防に万全を期すこと。

- ・高温多湿な作業場所での作業中は注意し、また頻繁に巡視を行うこと。
- ・無理な作業は控え、健康状態にも十分配慮すること。
- ・スポーツドリンク等の塩分を含む飲み物を摂取し、休憩をとるなど適切な対策を講じること。

参照：草津市ホームページ－くらし－防犯・安心・安全－熱中症予防

(3) 草津市の発注する物品の購入、役務の提供等（物品の買入れ、貸借、財産の売払い、その他役務提供、業務委託（建設工事等にかかる業務委託を除く。））における暴力団員等による不当介入の排除について

1 受注者は、暴力団員等（暴力団の構成員および暴力団員関係者、その他市発注工事等に対して不当な介入を行うすべての者）による不当介入（不当な要求または業務の妨害）を受けた場合においては、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに草津警察署に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うものとする。

2 受注者は、前記により通報を行った場合には、速やかにその内容を記載した通報書により 草津警察署に届け出るとともに、担当職員等に報告するものとする。（通報書については、草津市ホームページ（事業者向け－入札・契約－規則等－物品の購入、役務の提供等における不当介入に対する通報・連絡について）に掲載）

第2章 業務内容

1 業務計画及び工程管理

甲乙協議の上、本業務の策定手順と期間内におけるスケジュールを定め、業務計画書を作成する。

なお、計画の基本的な考え方については国指針に則するものとし、取りまとめについても国指針等を適宜活用して行うものとする。

また、乙は作業の各工程の進捗について甲に適時報告するとともに、業務計画あるいは工程を変更しようとする場合には、その都度甲の承認を受けるものとする。

2 公営住宅等ストックの状況の把握・整理

団地、住宅ストック、入居者の状況と維持管理の実施状況を確認し、最新の基礎データとして整理する。確認にあたっては直近の点検・調査結果を活用するとともに、必要に応じて調査項目を設定して現地での目視調査（想定：1団地程度、およびその他団地においては特に必要と認められる箇所等がある場合）を行うものとする。

また、基礎データの整理に際しては、国指針等も参考にしながら、府内での運用や再加工に配慮した形式とする。

（1）ストックの状況

- ・団地の諸元（立地、敷地面積及び形状、法規制、災害リスク、付帯施設 等）
- ・住棟の諸元（戸数、構造、耐震性、建設時期、住棟設備、経年変化の状況 等）
- ・住戸の諸元（入居状況、設置区分、専用面積、住戸内設備、経年変化の状況 等）
- ・住宅の点検、改修及び修繕の実施状況 等

（2）入居世帯の状況

- ・入居者（年齢、世帯人員、世帯収入、要支援者の同居状況 等）
- ・収入超過者、高額所得者の状況
- ・近年の入退居の状況 等

（3）老朽化の状況

- ・住棟の外観及び共用部の目視調査または既存資料による把握
- ・屋外付帯施設の目視調査または既存資料による把握
- ・住棟の設備の目視調査または既存資料による把握
- ・住戸内の目視調査または既存資料による把握 等

3 公営住宅等をとりまく情勢の整理

統計データ等を活用して賃貸住宅市場をはじめとする住生活の概況を整理するとともに、公営住宅等にかかる国の現行制度や上位・関連計画における位置づけを確認する。

4 公営住宅の需要推計

国土技術政策総合研究所が配付する住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを活用して、公営住宅の中長期的な需要を把握し、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

5 計画の背景・目的の整理

前項までの検討を踏まえ、計画策定の背景と目的、政策体系における位置づけ等について整理する。

(1) 公営住宅等の課題

前項までに整理した内容に即して、本市における公営住宅等の課題を整理する。

(2) 計画の目的

本計画の策定意図を明記する。

(3) 計画の位置づけ

本計画の政策的な位置づけについて、上位・関連計画との関係を整理する。

6 計画期間の設定

本計画の期間を設定する。

なお期間は国指針に則して10年間とする。

7 公営住宅事業の推進にかかる基本方針

(1) 公営住宅等の供給に関する方針

需要推計の結果等に基づき、住宅確保要配慮者向け住宅の供給方針を定めるとともに、計画期間における公営住宅等の供給目標量を設定する。

(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

住宅ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方法、点検結果に基づいた修繕内容のデータ管理に関する方針を整理する。

(3) 改善事業の実施による住棟の長寿命化及び維持管理コストの縮減に関する方針

公営住宅等の改善事業の実施により長寿命化及びライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減につなげる方針を検討し、整理する。

8 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

前項までの検討を踏まえ、長寿命化を図る公営住宅の対象及び事業手法を定める。

(1) 対象の設定

計画に位置づける対象住宅及び集会所等の共同施設を記載する。

(2) 団地別、住棟別状況の把握

「2 公営住宅等ストックの状況の把握・整理」をもって状況把握とする。

(3) 団地別、住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定フローを設定し、事業手法の選定に用いる項目と評価の水準を定めるとともに、団地別・住棟別の活用計画を位置づける。

- ア 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づき、団地・住棟の事業手法を仮設定する。
- イ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針を留保した団地・住棟について、LCC試算結果や供給目標戸数、概算事業費等に基づき、事業手法を仮設定する。
- ウ 3次判定：中長期的なストック管理及び事業費の見通しに基づき、計画期間における最終的な事業手法を決定する。

9 定期点検の実施方針

計画期間における定期点検及び日常点検の対象及び実施内容、時期を設定する。

10 計画修繕の実施方針

住宅ストック状況の整理・点検及び修繕・改善履歴や劣化状況等を踏まえつつ、草津市市有建築物保全計画における計画修繕等の考え方とあわせ、計画期間内に実施する修繕の対象と内容、費用、時期等を設定し、概算事業費を算出する。

11 改善事業の実施方針

「8 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」において改善と位置づけた住棟において、ストックの状況に応じた改善の緊急度や費用対効果も踏まえながら実施方針を整理するとともに、計画期間内に実施する改善事業（全面的改善・個別改善）の内容と時期を設定し、概算事業費を算出する。

12 建替事業の実施方針

「8 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」において建替と位置づけた団地・住棟において、団地の再編やストックの更新・集約に向けた課題、市域の配置バランスにも配慮した現地建替・非現地建替の検討、地域における住宅セーフティネットの実態、公営住宅整備におけるPFI事業等の建設方式や借上げ公営住宅方式等の整備手法の検討、整備手法ごとのメリット・デメリットも踏まえながら実施方針を整理するとともに、計画期間内に実施する新規建設・建替事業の内容と時期を設定し、概算事業費を算出する。

13 長寿命化のための事業実施予定

上記9～12の実施方針に基づき、本計画期間における事業実施予定の一覧（国指針における様式1～3）を作成する。

14 維持管理コストとその縮減効果の算出

「11 改善事業の実施方針」及び「12 建替事業の実施方針」に即して、計画期間内に建築・改善する住棟の最終的な LCC を算出するとともに、改善事業による LCC の縮減効果を確認する。

15 事業化モデル計画の作成

(1) 前提条件の整理

今後の建替事業について、住み替え対応が必要となる世帯数や整備戸数を試算し、市域の配置バランスにも配慮した団地の統廃合や非現地移転の方向性、また PFI 事業等の建設方式や地域の民間賃貸住宅の活用等の借上げ方式等について複数案を比較検討し、事業の前提条件を定める。

(2) モデルプランと事業手法の検討

前項の検討を受け、住棟の配置や住戸タイプ別の間取り、事業の実施手法、事業スケジュールを検討する。また、各プランに基づく概算事業費を算定し、民間資本の活用可能性などもあわせて効果的・効率的な事業手法を検討する。

16 計画書の作成

前項までの検討を踏まえ、計画書（本編・概要版）としての取りまとめを行う。

取りまとめにあたっては、地図・図表等を活用するなど視覚上の見やすさに配慮したものとする。

17 打合せ協議

打合せは初回、中間（複数回）、納品時を基本とするが、本業務の内容について疑義が生じた場合は、必要に応じて相互に調整し適宜行う。

また、打合せ後は遅滞なく記録簿を作成し、重要な判断事項については甲の承認を得るものとする。

18 納入成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。

- (1) 計画書原稿及び印刷・校正用電子データ（ディスク収納(MS WORD 形式含む)） ... 1 部
- (2) 業務報告書（バインダー綴じ（業務において検討・作成した資料等）） 1 式