

# 大槌町町営住宅長寿命化計画改訂業務委託

## 仕様書

### 第1章 総則

#### 第1条 適用範囲

本仕様書は、大槌町（以下、「本町」という。）が委託する「大槌町町営住宅長寿命化計画改訂業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

また、本仕様書に記載のない事項については監督職員の指示によるものとする。

#### 第2条 業務の目的

本町では、「大槌町町営住宅長寿命化計画（平成26年3月策定）」を令和3年3月に改訂し（以下、改訂後の計画を「現計画」という。）、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めているところであるが、改訂から概ね5年が経過し、社会情勢や事業の進捗等を踏まえ、現計画の見直しが必要となっている。

このような背景と公営住宅等に係る国及び岩手県の施策の動向等を勘案して現計画の見直しを行い、町営住宅等の良好な居住環境の保全を図るとともに、予防保全型の維持管理によるライフサイクルコストの縮減と長寿命化の推進に資することを目的とする。

#### 第3条 準拠する法令、図書等

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか次の関係法令等に準拠するものとする。

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. 岩手県住生活基本計画（令和4年3月、岩手県）
8. 大槌町第9次総合計画（2019年度～2028年度、大槌町）
9. 大槌町公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定、令和4年度改定、大槌町）
10. 大槌町個人情報保護条例
11. 大槌町財務規則
12. その他関係法令等

#### 第4条 疑義

本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合には、発注者と受注者との協議のうえ、受注者は業務を履行しなければならない。

#### 第5条 提出書類

本業務の着手にあたり、受注者は次の書類を本町に提出し、承諾を受けるものとする。

1. 業務着手届
2. 業務工程表
3. 業務実施計画書
4. 配置技術者届

## 第6条 管理技術者

受注者は、次のいずれかの資格を有する管理技術者を定め、発注者に通知するものとする。

1. 一級建築士
2. 技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画）
3. 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
4. R C C M（都市及び地方計画）

## 第7条 照査技術者

受注者は、次のいずれかの資格を有する照査技術者を定め、発注者に通知するものとする。

1. 一級建築士
2. 技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画）
3. 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
4. R C C M（都市及び地方計画）

## 第8条 資料の貸与

発注者は、本業務に必要と認められる資料を受注者に貸与し、また、受注者は貸与された資料を本業務完了後、速やかに返納、または消去しなければならない。

## 第9条 情報の保持

受注者は、本業務遂行中に知り得た情報を発注者の許可なしに他に利用してはならない。

- 2 受注者は、本業務完了後においても、知り得た情報を他に利用してはならない。

## 第10条 業務実績データの作成・登録

受注者は、契約時又は変更時において、契約金額が100万円以上の業務については、測量調査設計業務実績情報サービス（TECRIS）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、監督職員の確認を受けたうえ、受注時は契約後、土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、完了時は完了後10日以内に、訂正時は適宜登録機関に登録申請しなければならない。

また、登録機関発行の「登録内容確認書」が届いた際は、その写しを速やかに監督職員に提出しなければならない。なお、変更時と完了時の間が10日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。なお、受注者が公益法人の場合はこの限りではない。

# 第2章 業務の内容

## 第11条 業務対象

大槌町内全域（町営住宅：31団地、771戸（令和7年4月1日時点））

## 第12条 計画の期間

令和3年度から令和12年度

## 第13条 業務内容

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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）（以下、「策定指針」という。）に基づき実施することとし、各工程の詳細については以下のとおりとする。

## 1. 町営住宅等の状況の把握・整理

### (1) 町営住宅等ストックの基礎情報の更新

#### ① 住宅事情の状況

国勢調査及び住宅・土地統計調査等の最新の結果を踏まえ、本町の人口・世帯の現況や住まいに関わる現況等の住宅事情を整理する。

#### ② 町営住宅等の状況

本町が管理する町営住宅の管理状況、空家状況、入居者の状況について、発注者より提供される資料をもとに整理する。整理にあたっては以下の項目を基本とする。

・団地・住棟（敷地面積、建築面積、法規制、階数等）、管理戸数（建設年度別、建て方別、構造別）、立地条件（災害リスク等）、耐用年数、共同施設等及び住戸内設備の状況

・入居者、入居世帯、世帯主の年齢、入居者の年齢構成、収入及び募集・応募の状況並びに収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

### (2) 町営住宅等の現地調査による現況把握

大ケロー丁目町営住宅、大ケロ二丁目町営住宅、大ケロ二丁目第2町営住宅、源水町営住宅及び三枚堂第1町営住宅の5箇所について現地調査を実施し、現況を把握、整理する。また、現計画での現地調査結果、日常点検、法定点検、過去の修繕・改善履歴等の資料等を利用して、町営住宅全体の劣化状況を把握、整理する。

### (3) 町営住宅ストックの課題

(1) から (2) の結果を踏まえて、町営住宅等のストックに対する課題を整理する。

## 2. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 将来ストック量の設定

策定指針と合わせて公開されている「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」)を活用し、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に移住する「著しい困窮年収未満の世帯指数」を推計し、将来の町営住宅のストック量を設定する。

### (2) 団地別・住棟別活用計画の検討

策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・住棟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・住棟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、町営住宅の活用等に係る事業手法を選定する。

## 3. 町営住宅等における実施方針の検討

住棟の状況に応じた改善事業に必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を検討する。なお、改善事業類型については以下の区分に従って定めるものとする。

【安全性確保型】／【長寿命化型】／【福祉対応型】／【居住性向上型】／  
【脱炭素社会対応型】

## 4. 長寿命化のための事業実施予定一覧の更新

策定指針に定める様式1、様式2及び様式3の実施予定一覧を更新する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施一覧

【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）

## 5. 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町営住宅等について、ライフサイクルコスト(LCC)を算出する。

また、長寿命化型改善事業、全面改善事業を実施する町営住宅等について、ライフサイク

ルコスト(LCC)の縮減効果を算出する。

6. 次期計画改訂等における留意点の整理

計画見直し後、次期計画改訂までに維持管理上留意すべきポイントや、検討事項等を整理する。

7. 計画書の作成

本業務内容と策定指針に基づき、長寿命化計画とその概要版を作成する。

第14条 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結の日から令和8年3月19日までとする。

第15条 打合せ協議

本業務の打合せは業務着手、中間打合せ（2回）、成果品納入時の計4回を見込み、管理技術者が立ち会うものとする。打合せを行った際には、都度打合せ記録簿を作成し監督職員に提出するものとする。また、乙は監督職員に対し、随時、本業務の進捗状況を報告するものとし、必要に応じて書面で監督職員に提出する。

## 第3章 成果品

第16条 成果品

本業務における納入成果品及び数量は、下記のとおりとする。

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. 業務報告書              | 2部  |
| 2. 大槌町町営住宅長寿命化計画      | 5部  |
| 3. 大槌町町営住宅長寿命化計画（概要版） | 10部 |
| 4. 電子媒体               | 1式  |
| 5. その他監督員が必要と認めた資料    | 1式  |

※電子媒体の提出の際には、全てのファイルが不具合なく動作することを確認した後、ウイルスチェックを行なった上で提出すること。利用するウイルス対策ソフトは特に指定はしないが信頼性の高いものとし、常に最新のものにアップデートされたものとする。  
※電子媒体本体には「委託件名」、「受注業者名」、「履行期間」「使用したウイルス対策ソフト（使用したバージョンを含む）」、「チェック年月日」等を記載すること。

## 大槌町町営住宅等状況一覧

番号	団地名	戸数	棟数	構造	建築年度
1	望洋が丘第1町営住宅	6	2	C B	1977
2	望洋が丘第2町営住宅	7	2	C B	1977
3	沢山第2町営住宅	10	4	C B	1983
4	大ケ口二丁目町営住宅	14	7	W	2001
5	大ケ口一丁目町営住宅	70	12	W	2013
6	吉里吉里町営住宅	34	1	R C	2013
7	源水町営住宅	21	6	RC/W	2013
8	大ケ口二丁目第2町営住宅	20	20	W	2014
9	柵内町営住宅	13	13	W	2014
10	寺野・臼澤第1町営住宅	14	14	W	2015
11	末広町町営住宅	53	1	R C	2015
12	柵内第2町営住宅	24	12	W	2016
13	浪板町営住宅	14	8	W	2016
14	寺野・臼澤第2町営住宅	11	11	W	2016
15	本町町営住宅	15	4	W	2016
16	上町町営住宅	44	24	W	2016
17	吉里吉里第2町営住宅	19	14	W	2016
18	赤浜町営住宅	36	23	W	2017
19	安渡第2町営住宅	35	23	W	2017
20	大町町営住宅	40	19	W	2017
21	御社地町営住宅	24	1	R C	2017
22	三枚堂第2町営住宅	15	3	W	2017
23	三枚堂第1町営住宅	19	4	S	2018
24	三枚堂第3町営住宅	38	30	W	2018
25	三枚堂第4町営住宅	23	23	W	2018
26	寺野・臼澤第3町営住宅	11	11	W	2018
27	上町第2町営住宅	38	18	W	2018
28	大町第2町営住宅	17	10	W	2018
29	大ケ口二丁目特定公共賃貸住宅	6	3	W	2003
30	定住促進住宅	79	2	R C	1975
31	小鎚町民住宅	1	1	W	1987
	合計	771	326	—	