

仕 様 書

委託業務名称：沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画策定業務

業務委託場所：沖縄県内

履行期間：契約締結の翌日から 令和 9 年 3 月 15 日 まで

1 本仕様書の適用

- (1) 本仕様書は、沖縄県（以下、「県」という。）の発注する沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画策定業務に適用する。
- (2) 業務内容は、2に掲げる業務とする。
- (3) 成果品は、全て県の所有とし、県の許可を受けずに他に公表、貸与、使用してはならない。
- (4) 本仕様書に明記されていない事項又は疑義が生じた場合は、県と協議の上、決定しなければならない。

2 対象業務

1) 業務の目的

本県では、これまで21,031戸の県営住宅を建設しているが、その約半数が昭和55年～平成2年までの11年間に建設されており、これらの老朽化した多くの公営住宅ストックの効率的な更新が課題となっている。このため、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に資するべく、平成29年度に「沖縄県公営住宅等長寿命化計画」および「沖縄県公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、令和4年にこれらの計画の見直しを行い、県営住宅の整備方針としているところである。

令和8年度は、この見直しから4年が経過したことから、改めてこれらの計画を見直し、新しい計画を策定する。

2) 業務内容

構成は概ね以下の通りとする。ただし、受託者は住宅課職員と協議の上、まとめやすいように下記の内容を統合したり、順序を変えることができる。また、下記以外にも必要と思われる事項があれば追加するものとする。住宅課は、本業務を遂行するにあたり必要な当課の資料等を受託者に貸与する。

I. 沖縄県公営住宅等長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の背景・目的

- ① 背景
- ② 目的

(2) 計画期間

- ・R9年度～R18年度

(3) 公営住宅等ストックの状況

- ・管理戸数（構造種別、建築年度別、規模別、行政区域別、供給主体別 等）
- ・入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況 等）
- ・応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況
- ・空家の状況
- ・その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況等（耐震性の有無、二方向避難の確保状況、バリアフリー化の状況等）

(4) 長寿命化に関する基本方針

- ① ストックの把握（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
管理する公営住宅ストックの数や特性等に応じて、ストックの現状把握、データ管理に関する方針を記載する。
- ② 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
公営住宅等の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を図るための維持

管理（日常点検、計画修繕、改善）の方針を記載する。

(5) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

① 対象

県営住宅（改良住宅を含む）

② 団地別・住棟別状況の把握（調査項目の設定）

(ア) 団地別・住棟別の基礎的項目（敷地面積、戸数、建設年度等）

(イ) 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目（需要、周辺環境等）

(ウ) 維持管理の計画に必要な項目（現状、修繕・管理・点検履歴、仕様等）

③ 団地別・住棟別活用計画

ストック活用計画手法別（修繕、改善、建替、用途廃止等）の戸数を整理する。

手法の選定フロー：１次判定、２次判定、３次判定

(6) 点検の実施方針

・定期点検及び日常点検の実施方針を記載する。

(7) 計画修繕の実施方針

① 適切な維持管理による長寿命化を図るため、計画修繕の実施方針を記載する。

② 別冊で策定する「沖縄県公営住宅等長期修繕計画」との整合を図り、効率的な工事の実施が可能な計画とする。

(8) 改善事業の実施方針

・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、子育て世帯支援型に分類し、各々の実施方針を記載する。

(9) 建替事業の実施方針

・高度利用、土地の有効活用（社会福祉施設の導入等）

・他の団地との集約・再編等の可能性

(10) 長寿命化のための事業実施予定一覧

① 【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

② 【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

③ 【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）

(11) 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公営住宅等について、ライフサイクルコストを算出し、その結果を記載する。

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を対象として、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

Ⅱ. 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

(1) 計画の概要

① 背景と目的

② 計画の位置づけ

③ 計画の構成

④ 計画の対象 県営団地132団地 16,960戸 豊見城団地県改良住宅 409戸

⑤ 計画の期間 R9年度～R18年度

(2) 公営住宅等ストックの状況のまとめ

① 管理戸数（構造種別、建設年度別、規模別、地域別 等）

② 入居者の状況（年齢別、世帯人数別 等）

(ア) 居住面積と世帯人数の関係表を作成し、住生活基本計画（全国計画）に基づく最低居住面積を下回る住戸数、都市型誘導居住面積を上回る住戸数を把握する。また、何人世帯が多いかなども把握する。

(イ) 年齢別入居世帯数の図表を作成し、高齢者世帯が多いか、子育て世帯が多いかなどを把握する。また、世帯主の年齢層も把握する。

③ 入居者の収入状況

分位による所得金額範囲に対する戸数表を作成し、原則階層や収入超過階層の割合を把握する。

- ④ 空き家の状況
団地毎にまとめる。
- ⑤ 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況
- ⑥ 応募者の状況
募集戸数、応募人数、応募倍率などをまとめる。
- (3) これまでの取り組み結果
現行のストック活用計画で位置づけられている建て替え、改善、修繕計画がどの程度進捗したかをまとめる。
- (4) スtock活用の基本目標
 - ① 基本理念
 - ② 基本方針（以下は項目例）
 - (ア) 建物（躯体）の安全性の確保、耐久性の向上による長期有効活用
 - (イ) セーフティネット機能の確保
 - (ウ) 質の高い住宅ストックの形成と維持保全
 - (エ) 高齢者等に配慮した住宅・住環境の創出
 - (オ) 団地コミュニティや市町村との連携による福祉施設の整備、防犯性の向上
 - (カ) 環境に配慮したストックの形成
 - ③ 整備水準の目標
誘導居住面積水準を目指した住宅供給、高齢者世帯、単身世帯、子育て世帯への配慮等
- (5) 県営住宅（改良住宅を含む）活用手法の検討
 - ① 活用手法選定の考え方
 - (ア) 手法選定の視点
 - (イ) 手法選定のフロー：1次判定、2次判定、3次判定
 - ② 活用手法の選定
県営住宅及び改良住宅の全団地について判定する。
- (6) スtock活用計画
 - (5)で判定された各団地について、事業手法を検討する。
 - ① 建て替え
 - (ア) 手法
 - ・高層化→余剰地活用（福祉施設（市町村の役割も検討）、売却等）
 - ・団地の統合（2つ以上の団地が近い場合）
 - ・高齢者単身世帯等のため、1ルーム・1LDKなどの規模の小さい住戸も造る。
 - ・PFI等民間活用 等
 - (イ) 優先順位：

耐用年数、劣化状況、耐震性、機能性、需要の高さ（応募倍率）等を総合的に判断し、優先順位を決める。

※耐震性のみが問題で、コンクリート・鉄筋がそれほど劣化していない団地は耐震改修を行う。
 - ② 改善
耐震性、劣化状況は問題ないが、機能性に問題がある場合に改善を行う。
 - ・2戸を合わせて1戸にする、3戸を合わせて2戸にする（部屋を増やす）
 - ・1戸を分割し2戸にする（単身者用）
 - ・バリアフリー化、ニーズにあった設備機器の付加等
 - ・防水や設備更新など、修繕であっても長寿命化が期待できるものは改善として扱う。

優先順位：

緊急性・重要性、費用対効果、劣化状況、耐震性、機能性、需要の高さ等を総合的に判断し、優先順位を決める。
 - ③ 修繕
個別の日常的な修繕とは別に、長期修繕計画を決める。

Ⅲ. 沖縄県公営住宅等長期修繕計画

- (1) 背景・目的
 - (2) 計画期間
 - ・ R9年度～R38年度（30年以上）
 - (3) 長期修繕計画の構成
 - ① 建物・設備の概要
 - ② 調査・診断の概要（次回実施時期含む）
 - ③ 長期修繕計画の作成・修繕費の設定の考え方
 - ④ 長期修繕計画の内容（計画期間の設定、推定修繕項目、修繕終期、修繕工事費など）
 - (4) 対象団地
 - ・ 全ての県営住宅（改良住宅含む。）
 - (5) 長寿命化計画との整合
 - ・ 「沖縄県公営住宅等長寿命化計画」に記載している下記方針等との整合を図る。
 - ① 点検の実施方針
 - ② 計画修繕の実施方針（時期の重複の場合は、併せて工事を実施するなど）
 - ③ 建替事業の実施方針（残りの供用期間は短い場合は、修繕を行わないなど）
- 3) 業務の実施
- 業務の実施にあたっては、4)に掲げる既存の資料と整合をとること。
- 4) 当課の主な既存資料
- (1) 沖縄県公営住宅ストック総合活用計画（令和4年度）
 - (2) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（令和4年度）
 - (3) 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務 報告書（令和7年度）
 - (4) 沖縄県県営住宅長寿命化管理マニュアル（平成25年度）
 - (5) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度 国土交通省）
 - (6) その他：入居者の各種データ（沖縄県住宅課管理班）
- 5) 成果品
- (1) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (2) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画の印刷物 本文のみ20頁程度 10部
 - (3) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (4) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画の印刷物 80頁程度 10部
 - (5) 沖縄県公営住宅等長期修繕計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (6) 沖縄県公営住宅等長期修繕計画の印刷物 本文のみ10頁程度 10部
 - (7) 業務報告書（正1部、電子媒体CD-R）
- 6) 中間報告会及び最終報告会の実施
- (1) 庁内関係各課向けの報告会を実施する。
 - (2) 報告会において、質疑、意見、指摘等があった場合には、質疑等に対する回答及び根拠資料の提出又は報告書の修正を行う。
- 3 関係法令等の遵守
- 本業務を実施するにあたっては、本仕様書のほか、関係法令、規則、通達等を遵守しなければならない。
- 4 提出書類
- 本業務を実施するにあたって受託者は、次の資料を適宜提出しなければならない。
- (1) 着手届
 - (2) 管理技術者、照査技術者、担当技術者届（経歴書添付）
 - (3) 業務実施日程表

- (4) 業務計画書
- (5) 業務委託完了報告書及び納品書
- (6) 作業（打合せ）記録簿
- (7) その他県が必要とみなした書類

5 管理技術者、照査技術者

管理技術者及び照査技術者は、次のいずれかの資格を有するものでなければならない。なお、管理技術者は、照査技術者を兼ねることはできないものとする。

- (1) 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者。
- (2) 技術士（建設部門：都市及び地方計画）で平成12年度以前に試験に合格し、技術士法による登録を行っている者。
- (3) 技術士（建設部門：都市及び地方計画）で平成13年度以降に試験に合格し、技術士法による登録を行っている場合には、7年以上の実務経験を有し、かつ本業務に該当する部門（技術士制度における技術部門で建設部門：都市及び地方計画）に4年以上従事している者。
- (4) R C C M（都市計画及び地方計画）の資格を有し、「登録証書」の交付を受けている者。
- (5) 建築士法（昭和25年法律第202号）に規定する一級建築士

6 打合せ等

本業務の実施にあたっては、業務実施日程表に従って行い、管理技術者は事前に十分係員と打合せを行い、手戻りを生じないように努めなければならない。また、作業打合せ簿を作成し、調査職員へ提出確認を行った後、相互にその打合せ簿を一部ずつ保管するものとする。

なお、業務の進捗状況及び業務内容の打合せについては、必要に応じて随時実施するものとする。

7 成果品の検査

本業務は、成果品の検査の合格をもって完了とする。また、完了後において瑕疵が発見された場合は修正、又は再作業を行うものとする。

8 成果品の帰属

本業務の成果品は、全て県の管理及び帰属とする。

9 業務環境改善の実施

業務環境に関しては、業務環境改善実施要領の3．取組内容について、業務着手時の打合せ時に協議し、取組内容を設定すること。なお、取組内容は打合せ記録簿へ記録すること。

当該要領については、沖縄県技術・建設業課のホームページ（下記アドレス）を参照すること。

<https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/gijiken/kankeitosyo.html>