

# 仕 様 書

委託業務名称：住生活基本計画に係る住宅施策調査業務

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3年3月25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。）の発注する住生活基本計画に係る住宅施策調査業務に適用する。
- (2) 業務内容は、2(1)及び2(2)に掲げる業務とする。
- (3) 成果品は、全て県の所有とし、県の許可を受けないで他に公表、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) 沖縄県住生活基本計画基礎調査業務

### ア 業務の目的

本県では、平成18年度に「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」を目指して「沖縄県住生活基本計画」を策定し、平成24年、平成29年に同計画の見直しを行い、本県の住宅施策を進めているところであるが、次年度（令和3年度）は、5年ごとの計画の見直し時期にあっており、現行計画で定めた各施策及び指標の見直しを行うために必要な各種資料やデータの収集及び検討を行い、次年度の見直し計画の策定が円滑に行われることを目的として基礎調査を行う。

### イ 業務内容

- (7) 現計画における住宅施策の問題・課題の整理  
関係各課、市町村及び関係団体への照会により計画に位置づけた施策の進捗状況を確認し、各施策の問題点や課題をとりまとめる
- (8) 現計画の成果指標の評価及び沖縄県固有の新たな課題の検討
  - a 住宅・土地統計調査等により、成果指標の達成状況を整理する。
  - b 計画期間中の公営住宅供給目標量算定プログラムに基づく公営住宅供給量を整理し、達成状況を整理する。
  - c a、b及び(7)を踏まえて、沖縄県における新たな課題を抽出する。
- (9) 上記を踏まえた平成30年住宅・土地統計調査、平成30年住生活総合調査及び平成27年国勢調査その他調査のデータ収集、整理
  - a 現行の基礎調査の項目を基本として、データの更新を行うとともに、(8)で抽出した新たな課題に関連する項目について、データを整理する。
  - b 平成30年住生活総合調査（拡大調査）については、施策に関連する意向、満足度等を抽出し整理する。
  - c 平成27年国勢調査については、確報値である人口・世帯数について整理する。
  - d その他住宅施策に関連する調査データを収集し整理する。
- (10) 県内市町村の先進的取組み事例調査（5～6事例）
  - a 県内市町村の住生活に関する取り組みについて整理し、特徴的な取り組みを行っている市町村に対してヒアリングを行う。
  - b ヒアリングの実施については、本島3カ所、離島2カ所程度とし、発注者との協議により対象市町村を決定する。
- (11) 県内の木造住宅の現状調査
  - a 県内の木造住宅の動向を住宅統計調査等をもとに分析し、建築構造の変遷や供給実態を調査の

うえ取りまとめる。

b 地域型木造住宅の実現に向けた準備として、県内の木造住宅の事例を収集し、各工法ごとの地域的特性への対応状況を分析する。

c a 及び b の結果より地域特性を活かした木造住宅の供給に向けた基礎資料を整理する。

(h) 基礎調査結果のとりまとめ、業務報告書作成

(f)～(h)の検討結果をとりまとめ、報告書を作成する。

(i) その他の業務

業務について必要な業務が生じた場合は、発注者と協議する。

また、(d)県内市町村の先進的取組み事例調査（5～6事例）の際、調査自治体は別途協議の上決定し、旅費についても別途計上する。

#### ウ 業務の実施

業務の実施にあたっては、エに掲げる既存の計画及び調査等と整合を取ることを。

#### エ 当課の主な既存資料

(f) 沖縄県住生活基本計画（平成18年度）（計画期間 平成18年度～平成27年度）

(g) 沖縄県住生活基本計画（平成24年度）（計画期間 平成23年度～平成32年度）

(h) 沖縄県住生活基本計画（平成29年度）（計画期間 平成28年度～平成37年度）

(i) 沖縄県住宅基本計画策定基礎調査＜報告書＞（平成28年8月）

(j) 平成30年住宅・土地統計調査、平成30年住生活総合調査及び平成27年国勢調査

(k) 平成30年住生活総合調査拡大調査（12月頃提供予定）

(l) 沖縄県地域木造住宅供給計画（平成8年3月）

#### オ 成果品

(f) 調査結果報告書（おおむね150ページ）（正・副2部）

(g) 調査結果報告書原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）

(h) 報告書の印刷物（20部）

## (2) 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務

### ア 業務の目的

本県では、19,469戸の県営住宅を保有しているが、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ため、平成22年度に「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」を策定（平成29年度見直し）し、県営住宅の整備方針としているところであるが、同計画の策定から4年が経過し、次年度の新たなストック総合活用計画を策定することを目的として基礎調査を行う。

### イ 業務内容

(f) 平成29年度版「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に示す1次判定、2次判定及びLCC算定の見直し検討（35+56団地）

現行計画の選定フロー及び条件について、協議により必要に応じて見直すとともに91団地について、2次判定までの時点修正及びLCC削減効果の再算出を行う。

(g) 新たな「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に向けた現計画における課題等の抽出、分析及び検討

現状のストック活用の実施状況を整理し、計画の進捗状況を評価することで、新たな計画策定に向けた課題を抽出する。

(h) 団地の各住棟の劣化度進捗状況の現場調査を行う。（15団地）

a 「沖縄県営住宅長寿命化管理マニュアル」に基づき、鉄筋腐食、塩化物量、中性化、仕上げのひび割れの各項目で劣化度を評価（0～4点）するとともに、その平均値を総合劣化度として評

価する。

- b 調査結果について、ストック活用計画の手法選定フローにおける改善の必要性可能性を判定することを重視し、調査内容・方法を効率化して実施する。
- c 効率的かつ効果的な調査を行うため、全ての住棟について同じ調査を行うのではなく、グループングとサンプリング、モデル式（推計式）の活用など、ストック活用手法に応じた調査項目の設定、過去の実績・調査の結果から推計を行う。

調査項目	調査方法	調査のポイント	著しい劣化の基準
鉄筋腐食	サンプリング後のはつりだしにより鉄筋の腐食状況を直接確認	同時にかぶり厚さ、中性化、塩化物量を把握し、推計式の優位性をチェック	発錆により爆裂に至っている
塩化物量	モデル式（推計式）により算出	建設年や過去の調査・自責から推計した塩化物量を海塩粒子の影響（フィックの拡散方程式）で補正	塩化物量が1.2kg/m <sup>3</sup> 以上
中性化	モデル式（推計式）により算出	経過年数と中性化速度定数による推計（岸谷式）	中性化深さがかぶり厚以上
ひび割れ	屋根、庇、外壁、外部建具、バルコニー、階段室及び廊下のひび割れを目視で確認（不同沈下も併せて実施）	建設年（塩化物量）×海岸からの距離（海塩粒子の影響）によるグループ毎に調査方法を設定	幅0.5mm以上のひび割れあり

(イ) 現場調査を行う項目は次のとおりとする。

a 躯体

- (a) 不同沈下の有無の確認（目視による）
- (b) コンクリートの中性化深さ及び塩化物量の分析
- (c) 鉄筋腐食の状況調査

1団地2カ所以上かつおおむね3棟につき1カ所の鉄筋はつりだし等を行い、中性化及び腐食の進行状況について分析を行う。

b 仕上げ

- (a) 屋根、庇
- (b) 外壁、外部建具
- (c) バルコニー
- (d) 階段室及び廊下

(イ) 基礎調査結果のとりまとめ、業務報告書作成

(ア)～(イ)までの検討結果をとりまとめ、報告書を作成する。

(ii) その他の業務

業務について必要な業務が生じた場合は、発注者と協議する。

ウ 業務の実施

業務の実施にあたっては、エに掲げる既存の資料と整合を取ること。

エ 当課の主な既存資料

- (ア) 沖縄県公共賃貸住宅ストック総合活用計画（平成13年度）
- (イ) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画（平成22年度）

- (g) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（平成22年度）
- (h) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画（平成29年度）
- (i) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（平成29年度）
- (j) 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務報告書（平成28年度）
- (k) 県営中高層住宅ストック改善基礎調査委託業務報告書（平成18～21年度）
- (l) 沖縄県県営住宅長寿命化管理マニュアル（平成25年度）
- (m) 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）
- (n) その他関係資料

#### オ 成果品

- (7) 調査結果報告書（正副2部、電子媒体CD-R）
- (4) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (6) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」の印刷物（20部）

### 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。

- ア 着手届
- イ 管理技術者、照査技術者、担当技術者届（経歴書添付）
- ウ 業務実施日程表
- エ 業務計画書
- オ 業務委託完了報告書及び納品書
- カ 作業（打合せ）記録簿
- キ 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。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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、担当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>