

県営住宅整備・管理計画の見直し等策定業務委託仕様書

1 目的・概要

令和3年度に改定した「ひょうご県営住宅整備・管理計画（以下「現行計画」という。）」の前期計画期間（令和3年度から令和7年度まで）が終了することから、現行計画の事業化を通じて顕在化してきた問題点及び社会経済情勢等の変化に的確に対処するため、見直しを行う。現行計画の見直しに当たっては、県営住宅ストック数、現行の維持管理の状況や課題を踏まえ、管理戸数の適正化及び事業コストの縮減に向けた、県営住宅の整備・管理に関する基本的方針を定めることとする。

2 業務委託の内容

(1) 現行計画の見直し策定

ア 県営住宅を取り巻く諸状況と課題の整理

(ア) 県営住宅を取り巻く諸状況の整理

既存のデータから以下の項目を整理

a 社会経済情勢等に関する項目

- ・社会経済等の状況の整理（例：人口減少・少子高齢化、環境問題、建設費の高騰、住宅確保要配慮者・外国人労働者の増加など）
- ・国の住宅政策に関する整理（住生活基本計画、セーフティネット法、長寿命化計画など）
- ・47都道府県及び県内市町の状況の整理（公営住宅の整備・管理に係るアンケート調査、先進事例調査など）
- ・関連計画との整合性（兵庫県住生活基本計画など（今後の見直しの方向性を含む））

b 県営住宅の状況に関する項目

- ・県営住宅ストックの状況
- ・県営住宅入居者の状況

c 住宅確保要配慮者の状況に関する項目

- ・公的賃貸住宅において対応が必要となる住宅確保要配慮者数に関する推計

(イ) 現行計画の検証・評価

現行計画に基づく令和3年度から令和7年度までの事業実績の検証・評価を行い、今後の課題を抽出

a 整備事業の検証・評価

- ・現行計画の進捗状況
- ・これまでの建替・改善事業の検証・評価（コスト、入居者対応、事業合理性・効果など）

b 管理運営の検証・評価

- ・入居管理制度等の状況と評価

- ・計画修繕及び維持管理の状況と評価
- ・指定管理の状況と評価
- c 県営住宅の整備・管理に関する課題の整理
 - ・上記 a 及び b の整備事業・管理運営に関する課題の抽出
- イ 整備・管理計画の基本的な方向の検討
 - (ア) 今後の公営住宅政策の役割とあり方

別途策定される「兵庫県住生活基本計画」及び「兵庫県高齢者居住安定確保計画」等との整合を図りつつ、今後の公営住宅政策の位置付けや方向性（公営住宅の役割、公民の役割分担、県・市町の役割分担等）を示す。
 - (イ) 県営住宅整備・管理に係る基本的な方向

現行計画の検証・評価及び今後の公営住宅政策のあり方等を踏まえ、県営住宅の整備・管理の方向性を整理する。
- ウ 県営住宅の整備・管理計画の検討
 - (ア) 県営住宅の整備・管理計画の検討
 - a 将来目標管理戸数の再設定

人口・世帯の動向、今後の公営住宅政策のあり方、現行計画の検証・評価を踏まえ、目標最終年度（令和17年度）の適正な管理戸数（必要な県営住宅のストック量）及び入居率を設定する。
 - b 県営住宅ストック活用手法の検討
 - ・計画の基本的方向等を踏まえ、ストックの活用手法メニューを再整理する。
 - ・住宅の経過年数、劣化状況及び最低居住面積等を勘案した整備手法の判定基準と判定フローについて、その他の検討を踏まえ修正する。
 - c 整備における推進施策の整理・検討

これまでの建替・改善事業の評価結果及び本計画の基本的な方向等を踏まえ、今後の整備において重点的に取り組む事項を整理・検討する。

 - ・長期活用団地について、効率的・効果的な建替・改善事業等の整理・検討
 - ・集約・用途廃止団地について、より効率的な事業の進め方の検討
 - ・高層住宅の建替えについて、入居者の効率的な住替えを促す新たな手法の検討
 - d 管理における推進施策の整理・検討

これまでの管理運営の評価結果及び本計画の基本的な方向等を踏まえ、今後の管理運営において重点的に取り組む事項を整理・検討する。

 - ・高齢者の見守り対策、団地内コミュニティの活性化に向けた取組
 - ・新婚・子育て世帯の入居促進に向けた更なる取組
 - ・特定公共賃貸住宅の入居促進に向けた取組
 - ・移住、定住促進等の取組
 - ・公平かつ適正な入居管理の推進、快適な団地生活の確保
 - (イ) 県営住宅整備・管理計画見直し素案の作成

上記の作業内容を取りまとめ、県営住宅整備・管理計画の見直し素案を策定。

(2) 県営住宅長寿命化計画の見直し策定

ア 長寿命化に関する基本方針の検討

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、県営住宅ストックの状況及び現行の維持管理の状況・課題を踏まえ、長寿命化・脱炭素化・子育て支援に向けた取組の基本方針を検討する。

イ 維持管理計画の検討

- ・改善・修繕等により、長期活用を図るストックについて、費用対効果の高い維持管理や計画修繕の項目及び実施周期を定める。
- ・今後10年間の改善・修繕の計画を基に、長寿命化型改善を実施する住棟について、LCCの改善効果を検証する。

ウ 長寿命化計画の取りまとめ

上記ア及びイの作業を基に取りまとめ、県営住宅長寿命化計画の見直し素案を策定する。

3 成果品

- | | |
|--|-----|
| (1) 県営住宅整備・管理計画 原案（A4判 くるみ製本 一部カラー） | 10部 |
| (2) 兵庫県営住宅長寿命化計画（A4判 くるみ製本） | 5部 |
| (3) 調査報告書及び資料編（A4判 ファイル綴じ）
（収録内容は、発注者と協議の上決定する） | 1式 |
| (4) (1)～(3)の電子データをUSBメモリ等へ書き込んだもの | 2本 |

4 その他

(1) 住宅審議会及び小委員会との調整

検討に当たっては、小委員会での意見を反映させるため、必要な調査、資料作成及び議事録の作成等を行うこと。（※住宅審議会の議事録は別途業務とする。）

(2) 国の動向の反映

国の動向を的確に把握し、素案に反映させること。

(3) 他の計画との調整

住宅審議会や計画策定等にあたって「今後の住宅政策の在り方検討調査業務」との計画の連携・調整・整合を図るものとする。

(4) 業務実施体制

当業務委託専任の担当者を配置するとともに、本県が発注する他の業務委託と連携を図るために、関係業務委託と併せて総括する担当者を配置すること。

(5) その他

ア この仕様書に定めのない事項及び疑義等が生じた場合は、協議の上決定する。

イ 本業務に必要な資料のうち、発注者の保持するものについては、これを貸与するものとし、受注者は作業の終了時又は発注者の請求があった場合には、これを速やかに返却するものとする。

ウ 本業務の実施に当たっては、最高の技術をもって誠実に行わなければならない。

- エ 受注者は、受注者の保持する資料の活用に最大限努めるものとする。
- オ 受注者は、本業務に関する一切の秘密保持に努めるものとし、委託業務の処理に伴い発生した著作権その他の権利はすべて発注者に帰属するものとする。
- カ 本業務の履行期限は、令和8年3月31日とする。