

## 長崎県住生活基本計画等改訂業務委託 特記仕様書（案）

## 第 1 条 目的

本業務は、以下の長崎県住生活基本計画等の改訂を目的とする。

- (1) 人口減少や少子高齢化の進展に伴い、人口・世帯構成が大きく変化し、住生活ニーズも多様化している。このような状況を踏まえ、「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現に向け、地域特性を活かした安全で安心できる質の高い住まい・まちづくりを総合的に推進するため、住生活基本法及び住生活基本計画全国計画（以下「全国計画」という。）の改訂を踏まえ、長崎県住生活基本計画（以下「基本計画」という。）（令和 4 年 6 月策定）について検証を行い、現在の住宅を取り巻く社会情勢や国の住宅政策の大きな変化に的確に対応すべく、現基本計画の改訂を行うことを目的とする。
- (2) 基本計画で定めていく重点施策では、県の公的賃貸住宅である公営住宅、準公営住宅、特定公共賃貸住宅（以下、「公営住宅等」という。）のストックの活用方法が重要であることから、本業務では、今後の団地別・住棟別活用方針のあり方と長期的な視点での長寿命化に資する予防保全的な管理や改善の推進方策など、適切なマネジメントを実施していくために策定した長崎県公営住宅等長寿命化計画（令和 4 年 8 月策定）（以下「長寿命化計画」という。）を見直し、さらにライフサイクルコストの削減等を目指して、新たな維持管理計画を策定することとする。なお、長寿命化計画の策定に際しては、国土交通省住宅局住宅総合整備課作成の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月）に準じて行うものとする。

## 第 2 条 適用範囲

- (1) 本仕様書は、「長崎県住生活基本計画等改訂業務委託」に適用する。
- (2) 本業務は、契約書及び発注者支援業務共通仕様書（令和 3 年 4 月長崎県土木部、以下「共通仕様書」という。）による他、本特記仕様書に基づき実施するもの。

## 第 3 条 計画策定期間

令和 9 年度から 10 年間とする。

## 第 4 条 計画の対象範囲

基本計画等改訂にあたっては、長崎県全域を対象とする。

## 第5条 業務計画

本業務受託者（以下「乙」という。）は、業務委託契約締結後、業務の実施に先立ち速やかに業務計画書を作成し、委託者長崎県（以下「甲」という。）の承認を受けるとともに、業務計画書に基づいた適正な工程管理を行い、作業の進捗状況を随時報告するものとする。

## 第6条 打合せ

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務計画書に基づき十分な連絡・調整を行い、打ち合わせ内容については記録簿として乙が甲へ提出し、相互で所有するものとする。また、計画策定にあたっては、必要に応じて甲が行う検討会議等に参加し、説明資料作成等の支援を行うものとする。

## 第7条 業務の執行

本業務は数量総括表に基づき行う。

実施にあたっては甲からの貸与品を参考とし、各関係部局・関係機関などとの調整を行いながら進め、詳細については、甲と十分な協議を行うものとする。また、関係法令の遵守に努め、適正かつ円滑な業務に努めることとし、業務を実施するうえでトラブルが発生した場合は、乙は速やかに甲へ連絡し、追って文書にて報告するものとする。

なお、現地調査を実施する場合においては、調査員の身分を証明できる証明書を携帯し、特に建物等への立ち入りの際には主旨を説明のうえ、トラブルがないように注意するとともに、乙に起因する損害が生じた場合には、全て乙の責任において処理するものとする。

## 第8条 秘密の保持

乙は、貸与された資料または、業務上知り得た情報等を他に漏らしたり、甲の了解を得ずに複製したりしてはならない。個人情報を取り扱う場合は、別添の「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

## 第9条 疑義

乙は、本仕様書に記載のない事項若しくは、業務遂行上疑義が生じた場合には、監督と協議のうえ、その指示に従うものとする。

## 第10条 資料の貸与

甲は乙に対し、業務実施上必要と認める資料を貸与するが、乙はその使用について責任をもって管理し、汚損、紛失等のないよう万全の注意を払い、使用後は速やかに返却するものとする。また、乙は借用書又は受領書を提出することとする。なお、甲が提供した資

料の取り扱いにあたり重大な過失を生じた場合は、乙がその責を負うものとする。貸与品は次のとおりとする。

- (1) 長崎県総合計画みんなの未来図 2030（令和 7 年度末策定）
  - (2) 長崎県住生活基本計画（令和 4 年度～令和 13 年度）
  - (3) 長崎県公営住宅等長寿命化計画（令和 4 年度～令和 13 年度）
  - (4) 長崎県高齢者居住安定確保計画
  - (5) 令和 5 年住生活総合調査（データ）
  - (6) 平成 30 年住生活総合調査（データ）
- その他、必要と思われるものについては別途協議を行うものとする

## 第 11 条 住生活基本計画改訂の業務内容

基本計画改訂のための業務内容は、以下のとおりとする。

### (1) 住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の長崎県調査結果の集計

総務省が実施した令和 5 年住宅・土地統計調査及び国土交通省が実施した令和 5 年住生活総合調査の結合済み個票データを本県独自の観点で集計する。なお、独自集計する集計事項一覧表は別添のとおりとし、統計表 1～168 を作成し世帯数、%を記載する。

### (2) 長崎県の住宅事情等の現状分析

住宅・土地統計調査、住生活総合調査並びに国勢調査等の過去から最新までの各種統計資料等の分析により、県全体、県内地域別及び居住者の属性別の住宅事情等の現状を確認し、前回整理時点からの変動の状況について整理する。

#### ア 社会状況の変化の調査

地域の特性を踏まえた人口・世帯等の動向、土地利用・都市化等の動向、災害による住宅被害の状況の調査を行う。

#### イ 住宅事情及び居住者の意識に関する調査

令和 5 年住宅・土地統計調査及び令和 5 年住生活総合調査の分析を行い、住宅ストック及び居住環境の状況、県民の住意識、住宅のリフォーム及び耐震改修状況、住宅セーフティネット法に基づく高齢者世帯など住宅確保要配慮者の住宅事情、高齢期に備えた住替え・改善意向、子育て世帯の住宅事情、地域別空家の発生状況等の調査等を行う。

#### ウ 住宅市場の調査

新設住宅着工状況、民間賃貸住宅家賃の状況、中古住宅市場・流通の状況の調査等を行う。

#### エ 公的賃貸住宅等の状況調査

県営住宅及び市町営住宅等の公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、県住宅給公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅のストックの状況、公営住宅需要推計及び供給見込み、適正な管理戸数調査等を行う。

オ 住宅政策を取り巻く状況調査

全国計画や法改正等の動向整理、県の上位・関連計画の整理、市町の住宅政策の現状と課題及び意向の把握、頻発・激甚化する災害への対応に向けた住環境整備の課題と政策、移住や複数居住に向けた政策、福祉政策等関連政策等を調査する。

カ 空き家対策の取組状況調査

老朽化した特定空家等への対策や空き家の利活用に関する市町における取組状況を調査する。

(3) 課題の抽出及び政策展開の方向性の検討

全国計画の変更を踏まえた現基本計画の見直しに伴い、今後の住宅政策を展開していくための新たな方向性や必要性について、県内地域ごとの人口・世帯の動向・変化のトレンドや、住宅の更新・供給・市場の状況、その他景観等の地域資源の状況等から、地域別の住宅需要、環境形成について、今後重点的に取り組むべき課題の抽出、現基本計画の課題等の整理などを行う。

ア 地区別の住宅需要や住生活に関する政策課題の整理を行う。

イ 今後重点的に取り組むべき政策課題を抽出する。

ウ 現計画の住宅政策体系についての評価を行う。

エ 現計画の成果指標についての評価を行う。

オ 現計画の推進体制についての評価を行う。

カ 今後の住宅政策の方針、方向性についての検討を行う。

(4) 新たな施策メニュー及び成果指標等の検討

今後新たに展開すべき施策について検討を行い、必要に応じて新たな施策メニューに加えるとともに、現計画の成果指標について、修正及び新たな成果指標の設定の必要性についての検討を行う。

ア 新規事業について関連部局に対する聴取等により把握を行い、適宜、施策へ追加する。

イ 空き家や居住支援に取り組む団体や事業者に取り組課題や施策の可能性等をヒアリング等で把握し、施策検討を行う。

ウ 今後新たに展開すべき施策についての検討(居住支援策、空家対策、子育て支援、及び、離島振興策)を行う。

エ 新たな成果指標の設定等についての検討を行う。

(5) 計画の推進体制に関する調査

各種施策をより効果的に推進するために、関係部局や関係団体との調整、連携方策について検討を行うとともに、法定協議会の設置等、計画の推進体制についての調査を行う。

#### (6) 住生活基本計画【改訂】(素案)の作成

(1) から (4) までの検討を踏まえ、基本計画【改訂】(素案)を作成する。なお、素案のとりまとめにあたっては、庁内各課に意見照会を行い計画内容について検討・調整する。

#### (7) 期間中の公営住宅供給目標量の算定

人口減少・世帯数減少の中において、公営住宅の役割・あり方を検討し、住宅の確保に配慮する世帯の算定や県営住宅及び市町営住宅の役割分担を考慮して、期間中の県営住宅の供給目標量と併せて公営住宅の供給目標量の検討を行う。

#### (8) 住生活基本計画【改訂】(案)の作成

以上を踏まえ住生活基本計画【改訂】(案)の作成を行う。案が固まった段階で、学識経験者等から組織された長崎県住宅政策懇談会(以下、住宅政策懇談会という。)を開催し、計画内容について確認等を行う。

#### (9) 住生活基本計画の普及促進方策の検討

計画を県民や関連事業者等へ、幅広く周知し、計画の浸透を図るため、県民向け概要版(案)等の検討を行う。

### 第12条 長寿命化計画の改訂の業務内容

長寿命化計画改訂のための業務内容は、以下のとおりとする。

#### (1) 基礎調査 現行計画の事業検証

##### ア 長崎県の住宅事情等の現状分析(第11条第1項と同じ)

住宅・土地統計調査、住生活総合調査並びに国勢調査等の過去から最新までの各種統計資料等の分析により、県全体、県内地域別及び居住者の属性別の住宅事情等の現状を確認し、前回整理時点からの変動の状況について整理する。

##### イ 現行計画の事業検証

上位計画である長崎県総合計画や県市町の都市計画及び福祉等の関連計画の内容を把握し、これらとの整合性を図りつつ、本計画の必要なポイントについて整理する。

また、公営住宅等の性能、住環境の観点を含め、現公営住宅等長寿命化計画について、施策・事業の進捗状況を把握し、問題や課題を整理し、事業検証を行う。

##### ウ 空き家状況の分析

空き家発生の影響要因を把握するため、空き家率（または入居率）と築年数や住戸の階数、駅・バス停等からの距離、エレベーターや給湯設備等との関係性を分析する。

## （２）県営住宅の事業手法の選定

立地の評価や入居率、住宅の状況等を踏まえ、計画期間中の事業手法を検討する。検討に際しては、ハザードマップや市町立地適正化計画等との照合を行い、団地の耐用年数や敷地の安全性に関する評価を織り込むものとする。

### ア 目標管理戸数の設定

公営住宅の将来需要の推計を行い、対応可能な住宅の状況等を踏まえ概ね30年後の目標管理戸数の目安を設定する。

### イ 団地別住棟別事業手法の設定

団地別・住棟別に建替、用途廃止、住戸改善（安全性確保型・長寿命化型・脱炭素社会対応型等を含む）、維持管理の事業手法を設定する。

### ウ 長期的な管理の見通しと概算事業費

事業費の平準化を考慮した概ね30年間の管理の見通しを作成する。

## （３）長寿命化等に関する方針の検討と維持管理計画

長寿命化に関する基本方針、事業等の実施方針、団地別住棟別の維持管理に係る具体的内容や年次別計画を作成する。

### ア 長寿命化に関する基本方針

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、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を検討する。

### イ 公営住宅等に係る各種実施方針

点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針を検討する。

### ウ 長寿命化のための事業実施予定一覧

様式1～3を作成する。

## （４）長寿命化のための維持管理による効果

### ア 長寿命化のための維持管理・改善の内容及びその他の改善内容と効果の検討

長寿命化のための維持管理・改善の具体的内容とその効果を整理する。

### イ ライフサイクルコストの縮減効果の検討

長寿命化型改善のライフサイクルコストを試算し、比較検討を行う。また、建替のライフサイクルコストを試算する。

### ウ 目的外使用の検討

公営住宅の目的外使用事例を整理するとともに、県営住宅の空き家を有効活用する方策を検討する。

#### (5) 計画的な集約建替と用途廃止

建替えや用途廃止を行うべき県営住宅について、人口や世帯数等の動向に応じた適正な配置とする必要があることから、同一地域や市域における集約・用途廃止を推進するための検証を行う。検証に当たっては余剰地の優位性についても考慮すること。

### 第13条 業務実施にかかる留意事項

業務実施における留意事項は、以下のとおりとする。

#### (1) 住宅政策懇談会への調整・支援

基本計画策定にあたっては、住宅政策懇談会での意見を反映させるため、必要な調査・調整、資料作成及び議事録作成等を行うこと。住宅政策懇談会は、3回程度開催（最終は令和9年5月）を予定しており、各懇談会前には集中的な資料作成等が必要となるので留意すること。

#### (2) 国の動向の反映

基本計画策定にあたっては、住生活基本法に基づき、全国計画を的確に把握し、【改訂】(案)に的確に反映させること。

#### (3) 関係課意見照会の資料作成

基本計画策定にあたっては、住宅政策懇談会に諮る前の関係課意見照会の資料作成に協力すること。

#### (4) 他の計画との調整

住宅政策懇談会や計画策定等にあたって「長崎県総合計画」と「長崎県公営住宅等長寿命化計画」「地域住宅計画」及び「市町住生活基本計画」等、他の計画と連携・調整・整理を図るものとする。

#### (5) 県民意見の反映

県民参画と協働の観点から、パブリックコメント手続き（令和9年3月予定）を行うこととしており、手続きに係る素案作成等の準備を行うこと。パブリックコメントで提出された意見の反映について検討すること。

### 第14条 国から提供を受けた調査票情報の取り扱い

令和5年住宅・土地統計調査及び令和5年住生活総合調査の調査票情報の適正な管理や秘密保護等に関して、下記の事項について厳守しなければならない。

(1) 善良なる管理者として注意義務を果たし、セキュリティ管理責任者を配置すること。

(2) 業務上知り得た事項に係る秘密保持義務を果たすこと。

(3) 関係資料（調査票情報等）は施錠可能な室での利用に限定し、セキュリティ管理責任者が入退室管理簿により当該室の入退室をチェックすること。また、関係資料（調

査票情報等)の持ち出しを禁止し、調査票情報を利用するコンピューターは固定すること。

- (4) 調査票情報を利用し集計業務を行うコンピューター及びサーバーは外部ネットワークに接続しないこと。
- (5) 情報システムに識別及び主体認証対策、コンピューターウイルス対策の導入並びにスクリーンロック等の不正捜査対策を実施すること。
- (6) 情報システムにセキュリティホール対策による情報漏洩等防止のための措置を実施すること。
- (7) すべての調査票情報は、コンピューターの内臓ディスクに格納すること。
- (8) 関係資料(調査票情報等)を利用しない時は、保存媒体を施錠可能なキャビネット等で保管すること。
- (9) 調査票情報の転写、貸与及び提供をしないこと。
- (10) 集計のための作業の過程で作成し、業務終了後に不要となった調査票情報等の入出力媒体については、速やかに返却又は消去の処分を行うこと。
- (11) 契約書第7条の規定の他、両調査の個票データを取扱う業務については、甲が認めた場合を除き、その再委託又は下請負は行わないこと。
- (12) 調査票情報の管理状況について、必要に応じて甲が行う検査を受けること。
- (13) 事故又は災害発生時における報告を行うこと。
- (14) (1)～(13)の事項に違反した場合は、契約を解除することがある。契約解除に至った場合、調査票情報を速やかに返却するなど、甲の指示に従うこと。

## 第15条 その他

本仕様書は業務の大綱を示すものであり、定めがない事項であっても本仕様書に付随する業務は誠意を持って実施すること。成果品はすべて甲に帰属するものとする。

## 第16条 成果品

成果品は以下のとおりとする。

### (1) 提出物

- ・業務報告書(両開きパイプ式ファイル):1部
- ・電子データ一式

### (2) 成果品の帰属

成果品の管理及び権利の帰属はすべて甲に帰属するものとする。

