

業務説明書

業務名 奈良県営住宅ストックマネジメント計画等検討業務（県営住宅建替事業）
（近鉄大福駅周辺地区整備事業）（奈良県のすまい方改善事業）
業務番号 第R5-02-委3号
業務場所 奈良県全域

履行期間 契約締結後～令和6年3月15日

第1条 本業務の履行にあたっては、「土木設計業務等委託必携（令和2年10月 奈良県県土マネジメント部）」によるもののほか、本業務説明書によるものとする。

第2条 本業務は、電子納品の対象業務とする。

第3条 特記事項は次のとおりとする。

I. 業務の目的

奈良県では、公営住宅制度の創設以来、住宅に困窮する低額所得者等向けに県営住宅を整備し、その後老朽化に伴う建替等を通じ、現在、県内13市町に44団地8,171戸（令和5年3月時点）の県営住宅を管理、運営しているところである。

一方、本格的な長寿社会や少子高齢化に伴う人口減少社会の到来、県内の住宅供給状況の変化、県営住宅ストックの老朽化など、県営住宅を取りまく課題は大きく変化してきている。

現在、県営住宅ストックの老朽化対応として、耐用年限超過ストックに対する建替工事、及び当面維持管理を継続するストックに対する長寿命化を図るための大規模改修工事を順次実施しているところである。

他方、こうした工事は十分なペースで実施できておらず、近年、外壁剥落等の事象が生じている。加えて、今後、耐用年限が経過するストックが大量に増加する見込みである。こうしたことから、県営住宅の今後の計画的・加速的な建替・大規模改修工事を進め、持続的な県営住宅の管理・運営を実施するため、県営住宅のストックマネジメントのあり方を検討する必要がある。また、今後予定される建替事業の構想・計画についても、当該あり方に基づき整備・調整する必要がある。

そこで本業務においては、以下の検討等を目的とする。

1. 県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方検討業務
2. 県営住宅桜井団地建替事業における第3期、第4期事業箇所に係る基本計画の改定
3. 御所市内の県市連携による公営住宅建替事業に係る基本構想（専ら市営住宅整備に係る部分を除く）の策定

Ⅱ. 本業務の内容

Ⅱ－１. 県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方検討業務

Ⅱ－１－１. 業務の趣旨

奈良県では、県営住宅ストックの老朽化対応として、奈良県営住宅長寿命化計画に基づき、耐用年限超過ストックに対する建替工事、及び当面維持管理を継続するストックに対する長寿命化を図るための大規模改修工事を順次実施しているところである。

他方、県営住宅集会所の耐震性向上対策など他に優先して実施すべき事業が生じたことや、事業費確保等の課題から、こうした工事は十分なペースで実施できていない。加えて、近年、耐用年限超過前の中層耐火住棟においても、外壁剥落や断水・漏水等の事象が生じている状況にある。

また、建物の老朽化のほか、入居者は顕著に高齢化しており、住民活動の停滞に加え、奈良県としての家賃収入の減少、建替事業における入居者負担等も課題となっている。

こうしたことから、本業務では、県営住宅の建替・大規模改修工事及び建替等により発生する余剰地の売却や活用等を計画的・加速的に進められるよう、長期的な事業収支見通しに基づき、持続的な県営住宅の管理・運営に資するストックマネジメントのあり方を検討するものである。

Ⅱ－１－２. 業務の内容

以下を通じ、県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方について検討を行う。

- ① 奈良県の県営住宅ストックのマネジメント上の課題の整理
- ② 奈良県における県営住宅の将来必要戸数の算定
- ③ 県営住宅の建替・大規模改修・設備更新等のストックマネジメント方策の検討
- ④ ③に基づく県営住宅ストックマネジメントの全体事業収支見通しの試算
- ⑤ ④の試算結果の改善方策の検討
- ⑥ ①～⑤を踏まえた県営住宅ストックマネジメント計画素案の策定
- ⑦ ⑥の概要版資料の作成

Ⅱ－２．県営住宅桜井団地建替事業における第３期、第４期事業箇所に係る基本計画の改定

Ⅱ－２－１．業務の趣旨

奈良県では、平成２８年度に近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画（※）を策定し、同計画に基づき、県営住宅桜井団地の建替事業を推進してきた。

（※）全４期。第１期（８６戸）、第２期（５１戸）、第３期（４８戸）、第４期（９７戸）。

第１期工事については令和２年度に完了し、第２期工事については、現在造成工事を実施しているところであり、令和７年度に本体工事を含め完成予定である。

平成２８年度に策定した近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画では、第１期から第３期を従前居住者用住棟とし、第４期を周辺県営住宅の集約住棟とすることを想定していたが、事業の進展を通じ従前住棟の入居希望戸数が減少し、第１期及び第２期住棟をもって従前居住者の移転が概ね完結する見込みとなっている。また、近年の建設費用の高騰や従前居住者の移転後の家賃負担が課題となっており、外観仕様は第１期、第２期のデザインを踏襲しつつ、内部を中心とした仕様の適正化を図る必要がある。

本業務では、上記のような状況の変化やⅡ－１で検討する県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方を踏まえ、第３期、第４期事業箇所に係る近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画の改定を行うものである。

なお、現時点において、第３期及び第４期住棟に集約する周辺県営住宅の対象団地は未定であり、本業務（１）～（３）の検討結果を踏まえ、今後、県において決定予定である。また、平成２８年度に策定した近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画において規定されている余剰地を活用した子育て支援施設の設置（桜井市事業）や高齢者支援施設の誘致（民間事業）についても、本業務を通じ直近の桜井市における検討状況を反映し、更新することとする。

Ⅱ－２－２．業務の内容

（１）第３期及び第４期住棟の計画戸数と住戸タイプの検討

- ① 周辺県営住宅の建物の老朽状況の確認（目視程度）
- ② 周辺県営住宅の入居者実態の整理（世帯数、入居者数、入居者年齢、介護認定数、障害者認定数、等）
- ③ 入居者の意向調整の支援（住民向け説明資料、アンケート調査表の作成、等）
- ④ ①～③を踏まえた住戸タイプ（１LDK、２LDK、３DK等）別必要戸数の検討

（２）第３期及び第４期住棟の建築構造及び内外装仕様検討

- ① 建築構造（RC造、S造、W造）別の特性、整備費、維持管理費等の比較検討
- ② ①に応じた屋根・外壁の仕様別の特性、整備費、維持管理費等の比較検討
- ③ 第１期及び第２期の内部仕様に係る課題整理を通じた床・壁・天井及び設備機器類

の仕様検討

(3) 第3期及び第4期住棟の家賃検討

- ① (1) ④及び(2) ①～④を踏まえたパターン別家賃試算

(4) 第3期及び第4期整備に係る事業手法の検討

- ① 直接建設（一般的な従来発注方式、DB方式、ECI方式）、PFI事業（BT方式、BT0方式）長短所比較検討（事業リスク、事業費、事業スケジュール、等）
- ② ①の各事業手法における先進事例調査
- ③ ①のうち優位な事業手法を第3期、第4期で採用した場合の事業スキーム、VFM、事業スケジュールの検討

(5) 近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画の改定

- ① (1)～(4)及び桜井市の余剰地活用方針を踏まえた改定近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画のとりまとめ
- ② ①の概要版資料の作成

Ⅱ－３．御所市内の県市連携による公営住宅建替事業に係る基本構想（専ら市営住宅整備に係る部分を除く）の策定

Ⅱ－３－１．業務の趣旨

県と御所市は、令和５年２月１６日に「持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現に向けた県市連携による公営住宅の建替の推進に関する連携協定」を締結したところである。

本協定は、持続可能で暮らしやすいまちづくりを目指して、老朽化が進む御所市内の県営住宅及び市営住宅の円滑な建替事業の実施及び建替後の余剰地の有効活用を図り、県市連携による事業モデルの構築に取り組みことを目的としている。

本業務は、本協定に基づく本格的な事業計画の検討に先立ち、事業の基本構想を策定するものである。業務の実施にあたっては、連携協定の趣旨に照らし、御所市と十分に調整を行うとともに、Ⅱ－１で検討した県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方を踏まえる必要がある。

なお、現時点において、県営住宅及び市営住宅の集約対象団地・集約先・集約方法は未定である。協定に記載のとおり、持続可能で暮らしやすいまちづくりを推進する観点から、県営住宅及び市営住宅を同一地区に集約化することを目指し、本業務（１）（２）の検討結果を踏まえ、今後、県及び御所市において決定予定である。

Ⅱ－３－２．業務の内容

（１）御所市内の県営住宅（秋津団地、御所団地、茅原団地。以下同じ。）の現況及び課題の整理

- ① 御所市内の県営住宅の建物の老朽状況の確認（目視程度）
- ② 御所市内の県営住宅の入居者実態の整理（世帯数、入居者数、入居者年齢、介護認定数、障害者認定数、等）
- ③ 御所市内の県営住宅の立地するエリアに係る以下ア～キに係る現況及び課題整理
 - ア 都市計画法、建築基準法、景観法等の建築に関連する規制等要件
 - イ 都市計画法の開発基準、省エネ法の省エネ基準等の建築に関連する基準
 - ウ 公営住宅法等、公営住宅の整備に関連する制度や基準
 - エ 周辺地域の現況（日常生活サービス施設の立地、道路、公共交通等）
 - オ 広域の現況（文化財、観光資源等）
 - カ 周辺の地価及び周辺の民間賃貸住宅の家賃
 - キ その他御所市内の県営住宅の立地の特徴

（２）御所市内の県営住宅の集約対象団地・集約候補地・集約方法の検討

- ① 御所市内の県営住宅の入居者への意向調査支援（住民向け説明資料、アンケート調査表の作成、等）

- ② ①及び(1)を踏まえた御所市内の県営住宅の集約対象団地・集約候補地・集約方法の検討支援

※集約方針は、御所市の市営住宅集約方針と齟齬なく調和したものとすること

(3) 事業コンセプトの検討支援

- ① (2)を踏まえた県市連携による県営住宅及び市営住宅建替事業コンセプトの検討支援

(4) まちづくり構想検討への参画

- ① 御所市による(3)の事業コンセプトの実現に資する市営住宅及び市有地を活用したまちづくり構想検討への参画

(5) 建替方針の検討

- ① (1)②(2)①等を踏まえた県営住宅の住戸タイプ(1LDK、2LDK、3DK等)別必要戸数の検討
- ② 周辺地域との調和が図られた県営住宅・市営住宅等の配置計画の検討
- ③ 周辺地域との調和が図られた県営住宅・市営住宅等のランドスケープ計画の検討
- ④ 周辺地域との調和が図られた外観デザイン方針の検討
- ⑤ 県営住宅の建替概略計画(平面、構造、設備、機能等)の検討
- ※②～④については、御所市の参画のもとで検討すること

(6) 県営住宅の建替事業スケジュールの作成

※市営住宅の建替事業スケジュールと齟齬なく調和したものとすること

(7) 基本構想の策定

- ① (1)～(6)を踏まえた御所市内の県市連携による公営住宅建替事業に係る基本構想(専ら市営住宅整備に係る部分を除く)のとりまとめ
- ② ①の概要版資料の作成

Ⅲ. 検討委員会の支援

検討委員会の説明資料作成支援、検討委員会（3回程度）への出席及び議事録の作成等を行う。

Ⅳ. 打合せ

打合せについては、管理技術者及び担当技術者が出席するものとする。

Ⅴ. 成果品

- | | |
|-----------------|-----------|
| ① 報告書 | 5部（くすみ製本） |
| ② 各種打合せ録 | 2部 |
| ③ 上記電子データ（CD-R） | 1枚 |
| ④ その他必要とするもの | |

Ⅵ. 貸与資料

Ⅱ－1. 県営住宅の今後のストックマネジメントのあり方検討業務

- ① 奈良県営住宅長寿命化計画（令和3年3月）
- ② 奈良県住生活基本計画（令和4年2月）
- ③ 奈良県住生活ビジョン（平成29年12月）

Ⅱ－2. 県営住宅桜井団地建替事業における第3期、第4期事業箇所に係る基本計画の改定

- ① 近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画策定等委託業務報告書（平成28年3月）
- ② 県営住宅桜井団地第1期新築工事（建築工事）設計図
- ③ 県営住宅桜井団地第1期新築工事（電気設備工事）設計図
- ④ 県営住宅桜井団地第1期新築工事（機械設備工事）設計図
- ⑤ 県営住宅桜井団地第1期新築工事（昇降機設備工事）設計図

Ⅱ－3. 御所市内の県市連携による公営住宅建替事業に係る基本構想（専ら市営住宅整備に係る部分を除く）の策定

- ① 令和3年度住まい方改善調査報告書の内、本業務関連部分
- ② 持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現に向けた 県市連携による公営住宅の建替の推進に関する連携協定書（令和5年2月16日）及び関連資料