

## 業務説明書

業務名 住宅確保要配慮者向け住宅供給計画検討業務  
(奈良県の住まい方改善検討業務) (県営住宅建替事業) (災害時の住宅被害対策推進事業)  
業務番号 第R6-02-委1号  
業務場所 奈良県全域

履行期間 契約締結後～令和7年3月14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。

### 1. 業務の目的

奈良県では、令和5年12月に奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）を策定し、豊かな「住まいまちづくり」の実現に向け、基本的な方針を示しているところである。基本方針では、「住まいを必要とする人を支える」ことを掲げており、低所得者・高齢者・被災者等の多様な住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、市町村や建設・不動産事業者等との連携強化を図り、住まいを確保していくことを目標としている。これまでも、奈良県では、平時において、県営住宅の運営・管理を始め、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅の入居円滑化に関する活動強化等に取り組むとともに、紀伊半島大水害等の被災時においては、県営住宅の空き住戸の供与や応急仮設住宅の建設等を通じ、被災により緊急的に住まいを必要とする人々への支援も実施してきたところである。

今後も、深刻化する少子高齢化に伴う人口減少や厳しい行財政事情、激甚化する自然災害等を鑑み、多様な住宅確保要配慮者が個々人の生活事情や経済事情に見合った住まいに円滑に入居できるよう、市町村や建設・不動産事業者等との連携のもと、公営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含む多様な住宅ストックを活用する必要がある。

そこで、本業務では、平時と被災時それぞれを想定し、セーフティネットの核となる県営住宅の持続的な管理・運営に資するストックマネジメント計画の策定を支援するとともに、緊急に住宅が必要となった被災者等の住宅困窮者に対し県営住宅のほか応急仮設住宅の供与や住宅の応急修理・緊急修繕等を円滑に実施できる体制整備に向けた検討を行う。

## 2. 本業務の内容

### 2-1. 平時における住宅確保要配慮者向けの住宅供給に関する検討業務

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、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。

近年、事業費確保等の課題から、屋上防水改修工事や外壁改修工事等の改修工事が十分なペースで実施できておらず、県営住宅の老朽度が深刻化しているほか、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等も課題となっている。

こうしたことから、昨年度、奈良県では、長期的な事業収支を見通し、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の検討や今後予定される具体的な建替事業の基本構想の策定等を行ったところである（以下、「奈良県営住宅ストックマネジメント計画等検討業務」という。）。

本業務では、奈良県営住宅ストックマネジメント計画等検討業務を基に、以下、(1)～(3)を検討し、奈良県営住宅ストックマネジメント計画の策定を支援することを目的とする。

(1) 住宅確保要配慮者向け住宅の実態調査（住宅種別、立地、家賃等）を行い、県営住宅の役割を精査

(2) 県営住宅の団地別の整備・管理方針の検討

(1)を踏まえた上で、県営住宅の管理戸数の縮減に向け、昭和40年代から昭和60年代に建設された奈良県営住宅の中耐団地を対象に、対象団地ごとの必要建替戸数を検討の上、整備・管理方針（現入居者移転方法・スケジュール・概算事業費等）を検討すること。

(3) 御所市内の県営住宅の基本構想の実現に向けた事業方針の検討

（専ら市営住宅整備に係る部分を除く）

県と御所市が令和5年に締結した「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」に基づき、御所市と十分調整を行い、以下、①～④を行い、御所市内の県営住宅の基本構想の実現に向けた事業方針の検討を行うこと。

①御所市内の県営住宅の入居者への意向調査支援

（住民向け説明資料の作成、アンケート調査表の作成、集計等）

②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

③御所市による②の事業コンセプトの実現に資する市有地を活用したまちづくりの構想検討への参画

④①～③を踏まえた集約建替事業手法の検討

(4) 奈良県営住宅ストックマネジメント計画（案）を作成

(1)～(3)及び県による桜井県営住宅の建替え事業の検討結果を踏まえ、奈良県営住宅ストックマネジメント計画（案）を作成する。また、概要版の資料も合わせて作成すること。

## 2-2. 被災時における住宅確保要配慮者向けの住宅供給に関する検討業務

近年の自然災害は激甚化しており、宅地や公共施設等に甚大な被害を及ぼすケースが増加している。災害発生時、被災者が1日でも早く安全・安心な生活を取り戻すことができるよう、平時より、関係団体と連携し、応急仮設住宅の供給や被災住宅の応急修理の相談体制等の体制整備の構築を図る必要がある。

本業務では、以下、(1)～(4)を検討し、被災時の住宅供給等における体制の整備を目的とする。なお、(3)については、他府県の事例の収集及び関連団体・事業者ヒアリングを行うこと。

### (1) 被害想定に基づく、被災者向け住宅の必要供給総数及び応急修理・緊急修繕の想定要支援件数の算定

各地域において想定される災害（地震、風水害、土砂災害等）ごとに住宅被害を想定し、居住者の属性を考慮し、必要供給総数及び応急修理・緊急修繕の想定要支援件数を算定すること。

### (2) (1)に基づく、被災者向け住宅（建設型応急仮設住宅、借上型応急仮設住宅、公的賃貸住宅）別の役割分担及び住宅確保要配慮者の属性別の供給方針

### (3) (2)に基づき、以下①から③を検討し、市町村・建設業者等との実施体制を整備すること

#### ①建設型応急仮設住宅

近年の災害を鑑み、供給方法や仕様、実施フローの更新を行うこと。

#### ②借上型応急仮設住宅

各市町村の供給可能な賃貸住宅の実態を調査の上、実施要領・供給フロー・各種様式を整備すること。

#### ③応急修理、緊急修繕

応急修理、緊急修繕が実施可能な県内事業者のリスト作成及び実施要領・供給フロー・各種様式を整備すること。

### (4) 平時に実施しておくべき備え・研修や周知方法の整理

### 3. 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。

### 4. 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。

### 5. 成果品

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| ① 報告書           | 2部（くるみ製本） |
| 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    |           |

### 6. 貸与資料

#### 2-1. 平時における住宅確保要配慮者の住宅供給に関する検討業務

- ① 奈良県営住宅ストックマネジメント計画等検討業務 報告書（令和5年）
- ② 奈良県営住宅長寿命化計画（2022年3月）
- ③ 奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）（令和5年12月）

#### 2-2. 被災時における住宅確保要配慮者の住宅供給に関する検討業務

- ① 災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書（平成8年3月1日）
- ② 災害時における住宅復興に向けた協力に係る基本協定書（平成16年1月16日）
- ③ 大規模災害時における支援活動に関する協定書（平成22年3月31日）
- ④ 令和5年度応急仮設住宅建設関連資料集（一般社団法人プレハブ建築協会）
- ⑤ 紀伊半島大水害からの災害復興の取り組み（奈良県資料）