

鹿屋市営住宅長寿命化計画（第２期）策定支援業務委託 公募型プロポーザル要求水準書

1 総 則

1.1 要求水準の意義

「鹿屋市営住宅長寿命化計画（第２期）策定支援業務要求水準書」（以下「要求水準書」という。）は、本業務を遂行するにあたり、事業者を求める業務の水準（以下「要求水準」という。）であり、応募者に求める事業提案の前提条件を記載したものである。事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

なお、鹿屋市（以下「市」という。）は、事業者を特定する過程における審査条件として要求水準を用いる。また、事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市による業務監視により事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、委託料の減額または契約解除等の措置がなされる。

1.2 適用範囲

要求水準書は、鹿屋市長寿命化計画（第２期）策定支援業務（以下「本業務」という。）に適用し、鹿屋市営住宅長寿命化計画（第２期）策定支援業務委託公募型プロポーザル実施要領に基づき必要な事項を定める。

1.3 業務の背景と目的

市では、平成 25(2013)年 3 月に「鹿屋市営住宅長寿命化計画(計画期間：平成 25(2013)年～令和 4(2022)年度)」(以下「現行計画」という。)を策定し、建替や改善などの事業を実施してきた。現行計画の実施にあたっては、下記の公民連携（PPP/PFI 等）事業を実践しながら、財政負担の軽減や公有財産の有効活用、効率的な事業推進に取り組んできた。特に下記(2)の調査結果から、既存ストックの長寿命化（改善事業）と老朽化住宅の用途廃止を優先する政策に転換して事業を実施している。

(1)平成 27 年度：桜ヶ丘子育て支援住宅整備 P F I 事業（B T O 方式）

(2)平成 28 年度：鹿屋市営住宅長寿命化計画に係る事業手法検討調査及び事業化支援業務（以下「実行計画」という。）

(3)令和 2 年度：公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業（コート札元台団地）採択／国土交通省住宅局

現行計画策定から 9 年が経過し、計画期間が満了（令和 4(2022)年度）しつつあることから、本業務では、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」や「鹿児島県住生活基本計画（令和 4 年 3 月改定）」のほか、「鹿屋市公共施設等総合管理計画(令和 4 年 3 月改定)」、「鹿屋市立地適正化計画（令和 4 年 10 月策定予定）」等の市におけるこれまでの計画や調査と整合を図りながら、将来的な需要の見通しを踏まえ、鹿屋市営住宅長寿命化計画（第２期）を策定するものである。

1.4 履行期間

本業務の履行期間は、契約の日から令和 5 年 3 月 22 日までとする。

1.5 業務範囲

本業務の区域及び対象施設は、下記のとおりとする。

(1) 業務区域 鹿屋市全域

(2) 対象施設

市営住宅	82団地	313棟	2161戸
公営住宅	70団地	257棟	1970戸
特公賃住宅	3団地	6棟	43戸
地優賃住宅	1団地	1棟	40戸
一般住宅	17団地	49棟	108戸

1.6 関係法令等

本業務は、下記の関係法令及び計画等を遵守しなければならない。

- (1) 住生活基本法
- (2) 公営住宅法
- (3) 住宅セーフティネット法
- (4) 建築基準法
- (5) 鹿屋市営住宅条例
- (6) 鹿屋市営住宅整備等の整備基準を定める条例
- (7) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）
- (8) 鹿児島県住生活基本計画（令和4年3月改定）
- (9) 鹿屋市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定）
- (10) 鹿屋市立地適正化計画（令和4年10月策定予定）
- (11) 個人情報保護法
- (12) プライバシーマーク認証基準（JISQ15001）
- (13) 情報セキュリティマネジメントシステム認証基準（JISQ27001）
- (14) その他の関係法令及び関係通達、技術助言等

1.7 疑義の解決

この要求水準書に定めのない事項やこの要求水準書に定める業務に実施にあたり、必要な詳細事項及び疑義が生じた場合は、遅滞なく市と受託者が協議し、これを解決するようにお互いに努めるものとする。

1.8 管理技術者及び照査技術者等

本業務の実施にあたり、管理技術者と照査技術者を選任するものとする。管理技術者は、本業務の目的を充分理解した上で、業務計画書を立案し、適切な人員配置及び業務管理により、業務目的に合致した的確な業務を履行するものとする。

照査技術者は、本業務の成果品の品質の照査を行うに十分な知識と経験及び資格を有する者とする。

1.9 業務内容及び数量の変更等

本業務の実施に係る一切の費用は受託者の負担とするが、業務内容の著しい変更または予定数量の著しい増減が生じた場合は、市と受託者の協議により予算の範囲内において変更等を行うことができる。

1.10 秘密の保持

本業務により知り得た情報を市の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また本業務以外の目的には使用しないものとする。

1.11 損害賠償

本業務遂行中に生じた受託者の責めに帰する損害に対しての責任を負い、損害賠償の請求があった場合には受託者が一切を処理するものとする。

1.12 成果品の提出

本業務が完了した場合、完了書類と共に要求水準書及び提案書に示す成果品を市に提出し、市の検査を受けるものとする。

1.13 成果品の帰属、著作権等

本業務にて納入される成果品及び中間成果物の著作権は、全て市に帰属するものとし、受託者は、市の承認を得ることなくほかに公表・譲渡・貸与又は使用してはならない。

1.14 検査及び完了

本業務の完了は、成果品の提出時に市による検査を受け、市が合格と認めた後、成果品の引渡しを行った時点で本業務の完了とする。また、業務の完了後であっても受託者の責による成果品の瑕疵が確認された場合には、受託者は速やかに修正補修を行い、その結果について市の確認を受けるものとする。

1.15 その他

本事業について、事業の完了後も含め、会計検査院等の検査対象となる場合があるため、受託者は、検査に積極的に協力するとともに、事業の報告や必要な資料の提出等の説明責任を果たすこと。

2 業務内容

2.1 要旨

本業務は、「鹿屋市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定）」において、施設保有量の削減や、長寿命化に関する考え方が示されたことから、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」（以下「指針」という。）に基づき、インフラの状態や人口動態、財政状況等を総合的に勘案し、市の実情に即した計画策定支援を求めるものである。

2.2 業務内容

本業務の概要は、下記の通りとする。特に指針の改定内容や市のこれまでの取組み、市の実情を踏まえた計画策定支援とすること。

(1) 業務内容一覧

主要検討事項	業務内容
① 基礎調査業務	・ 上位・関連計画の整理 ・ 市営住宅等の状況の把握・整理 ・ 現行計画における長寿命化事業実施状況の把握 ・ 公営住宅等ストックの課題整理 ・ 将来推計人口及び世帯総数の把握 ・ アンケート調査
② 基本方針の策定	・ 計画策定の背景・目的・計画期間 ・ 長寿命化に関する基本方針
③ 事業手法の選定及び実施方針の策定	・ 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 ・ 公営住宅等における点検、改善及び建替事業等の実施方針 ・ 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成
④ 費用削減等の試算	・ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
⑤ 現状課題に対する検討	・ 用途廃止予定団地の入居者の移転計画等の検討 ・ 今後の人口減少に伴う空き家推移(民間含む)による市営住宅の空き家対応の検討(特に空家率の高い地域、団地等)
⑥ 報告書作成	・ 上記業務に関する報告書の作成

(2) その他の提案(独自提案)

上記①から⑤の業務のほか、本事業の目的を達成するために有益であると認められる業務がある場合は、適宜提案すること。

(3) 策定委員会の運営支援（3回程度）

計画策定にあたって策定委員会等の検討会議を開催し、提言を受けながら業務を実施するものとし、必要な資料の作成・会議出席・議事要旨の作成等の支援(日当、旅費等)を行うものとする。なお、会議開催は3回程度実施するものとし、市職員以外の委員は、4名（県職員2名、建築士2名）を予定すること。

(4) アンケート調査

市営住宅等の入居者を対象として、意向調査を行い、計画策定にあたっての基礎資料とすること。

(※参考：令和4年8月1日現在の市営住宅入居戸数 1605戸)

2.3 その他（留意事項）

- (1) 受託者は、本件業務の着手に先立ち、市と協議し、業務予定表、業務体制表及び業務計画書を提出すること。
- (2) 本件業務の進め方に当たっては、随時市と協議を行い、市の担当者の指示により業務を進めること。
- (3) 本件業務の履行に当たり、疑義が生じた事項や定めのない事項については、市と受託者との協議の上、決定することとする。

2.4 成果品

本業務の成果品は、下記のとおりとし、業務報告書として納入するものとする。

- | | |
|---------------------------------|------|
| (1) 長寿命化計画（第2期）（A4版カラー） | 50 部 |
| (2) 同上概要版（A4版カラー） | 10 部 |
| (3) 会議資料（A4版ファイル綴り） | 一式 |
| (4) 提案書に示すもの | 一式 |
| (5) 業務報告書（A4版ファイル綴り） | 一式 |
| (6) (1)～(5)のデータファイル（CD-R等により提出） | 一式 |
| (7) 市と協議の上、必要となるもの | |

(計画対象団地一覧表)

公営住宅

地区	番号	団地名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
祓川・中央	1	祓川馬渡	祓川町 5104 番地 1	S 55	簡易耐火 2 階建 耐火 4 階建	3DK (56)、簡耐 2 階 (15)	71	51%
	2	白崎弥生	白崎町 1 9 番	S 58	耐火 4 階建	3DK (52)	52	77%
	3	打馬	打馬 2 丁目 3 番	H 8	耐火 4 階建	2DK (4), 3DK (28)	32	97%
	4	ウィズ下祓川	下祓川町 1500-2	H 9	耐火 2 階建	高齢者 2DK (12), 3DK (12)	24	92%
	5	打馬南	打馬 1 丁目 2 番 1 号	H16	耐火 4 階建	2DK (4), 3DK (12)	16	94%
寿	6	笠之原東	笠之原町 37 番 1 号	S 43	簡易耐火平家建	2K (5)	5	40%
	7	新川	新川町 5380	S 44	簡易耐火平家建	2K (20), 3K (20)	40	35%
	8	札元	札元 1 丁目 22-60, 56	S48. 51	簡易耐火平家建	3K (28)	28	54%
	9	コート札元台	札元 1 丁目 24-11	S63. H1	耐火 3 階建	2LDK (60)	60	67%
	10	寿	寿 7 丁目 6	H5. 6	耐火 3 階建	2DK (10), 3DK (31)	41	93%
	11	新川ハイツ	新川町 725, 727	H7. 9	耐火 4 階建	2DK (4), 3DK (28)	32	75%
	12	泉ヶ丘	寿 6 丁目 1 5 番	H15~17	耐火 3 階建	2K (9), 2DK (36), 3DK (45) 身障者 2DK (1), 身障者 3DK (1)	90	92%
西原	13	上谷	上谷町 15-20	S 47	耐火 4 階建	3K (24)	24	79%
	14	平和	西原 1 丁目 27, 3-10	S59. 62	耐火 3 ~ 5 階建	2DK (17), 身障者 2LDK (2) 3DK (235), 4DK (6)	260	68%
	15	西原台	今坂町 12560-2	S 54	耐火 5 階建	3DK (20)	20	100%
	16	柳	上野町 4554	S49. 50	簡易耐火平家建	3K (40)	40	95%
	17	今坂	今坂町 12416-4	S 56	耐火 4 階建	3DK (48)	48	88%
	18	新生	新生町 23	S58. S59	耐火 4 階建	3DK (78), 身障者 2DK (2)	80	81%
	19	ガーデン上野	上野町 4830	H 2	耐火 3 階建	2LDK (12)	12	92%
	20	西原	西原 1 丁目 7	H 8	耐火 8 階建	2DK (4), 3DK (28)	32	97%
	21	郷之原	郷之原町 11985	H11. 12	耐火 5 階建	2K (5), 2DK (15), 3DK (40)	60	85%
	22	桜ヶ丘	西原 4 丁目 2 番	H21. H24	耐火 7 階建	2DK (24), 高齢者 2DK (30) 身障者 2DK (2), 3DK (29)	85	94%
川西	23	昭和	田崎町 514-1	S 38	簡易耐火平家建	2K (28), 3K (9)	37	86%
	24	田崎	田崎町 530-3	S37	簡平	3K (4)	4	0%
	25	平原	田崎町 1289, 4551	S45. 46	簡易耐火平家建	3K (45)	45	91%
	26	上田崎	田崎町 2350-1	S52. 54	耐火 4 階建	3DK (79), 高齢者 (1)	80	80%
	27	サンヒル川西	川西町 4259-7	H 3	耐火 3 階建	2LDK (12)	12	67%
大始良	28	田淵	田淵町 935-17, 987-1	S51. 56. 63	簡耐平・簡耐 2・耐平	3K (6), 3DK (8)	14	93%
	29	萩塚	飯隈町 2810-1	S 26	木造引上	2K (2)	2	50%
	30	南	南町 239-5	S 53	簡易耐火 2 階建	3DK (6)	6	83%
	31	永野田	永野田町 386-1	S57. 58	耐火 2 階建	3DK (6)	6	83%
	32	大始良	大始良町 113-1	S58. H4	耐火 2 階建	3DK (10)	10	70%
	33	西俣	池園町 2493-1	H10	木造平家建	3LDK (8) ※多子向け	8	100%
	34	みなみ陣ノ尾	南町 3419-1	H18	木造平家建	3DK (6) ※多子向け	6	83%
花岡	35	古里	古里町 500	S36. 51	簡易耐火平家建	2K (4), 3K (2)	6	50%
	36	花岡	海道町 664-3	S 60	耐火 3 階建	3DK (6)	6	100%
	37	フィットネス古江	古江町 738-2	H 2	耐火 3 階建	2LDK (6)	6	50%
	38	ビーチ浜田	浜田町 643-1	H3. H11	耐火 3 階建	2LDK (6), 3LDK (6)	12	42%
	39	マリン高須	高須町 1226-2	H 5	耐火 2 階建	2LDK (8)	8	75%
	40	シーサイド天神	天神町 3670-1	H 8	木造平家建	3LDK (8) ※多子向け	8	88%
	41	古江	古江町 7150-6	H12	耐火 3 階建	3DK (6)	6	83%
	42	サンセット高須台	高須町 326-1	H14	木造平家建	3DK (8) ※多子向け	8	63%
高隈	43	高隈中央	上高隈町 43	S 58	耐火 2 階建	3DK (4)	4	50%
	44	高隈	上高隈町 92-2	S 63	耐火平家建	3DK (4)	4	75%
	45	高隈新開	上高隈町 215-1	H17	木造平家建	3DK (6) ※多子向け	6	83%

公営住宅

地区	番号	団地名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
串良町	46	宮之下住宅	串良町岡崎 2200, 2205	S38～42	簡易平家建	2DK (54)	54	0%
	47	岡崎住宅	串良町岡崎 2837	S43～46	簡易平家建	2DK (24), 3DK (6)	30	63%
	48	富ヶ尾	串良町有里 3980	S47～49	簡易平家建	2K (10), 3K (22)	32	100%
	49	十三塚	串良町上小原 3044-1	S50. 51	簡易平家建	3DK (20)	20	80%
	50	中山原	串良町上小原 3449-1	S52. 53	簡易平家建	3DK (20)	20	90%
	51	細山田東	串良町細山田 4798-4	H23	耐火 2 階建	2DK (4), 3DK (16)	20	100%
吾平町	52	緑	吾平町上名 205-1	S41	簡易平家建	2K (6)	6	100%
	53	あけぼの	吾平町麓 2112-2	S54	簡易平家建	3DK (20)	20	80%
	54	つるみね	吾平町上名 532	S56	耐火 3 階建	3DK (30)	30	60%
	55	あさぎり	吾平町下名 188	S60	耐火 3 階建	3DK (24)	24	96%
	56	西原	吾平町麓 3626	S62	耐火 3 階建	3DK (36)	36	67%
	57	駅前	吾平町麓 51-1	H 2	耐火 3 階建	3DK (24)	24	38%
	58	祇園	吾平町上名 180	H 5	耐火 3 階建	2LDK (12), 3DK (18)	30	53%
	59	ひまわり	吾平町上名 95-1	H 8	耐火 3 階建	3DK (30)	30	53%
	60	こすもす	吾平町麓 170-1	H9. 13	耐火 3 階建	3DK (40)	40	40%
	61	グリーン・レッシュ 吾平	吾平町麓 187-4	H14	木造 2 階建 木造平家建 (一部 2 階)	3DK (11), 高齢者 2DK (7)	18	94%
輝北町	62	城山	輝北町上百引 3921	S38. 63	簡易耐火平家 木造平家建	2K (4), 3DK (4)	8	25%
	63	前床	輝北町上百引 3355-3	H5～11	木造平家建	3DK (18)	18	78%
	64	山神	輝北町上百引 1935	S56～59	簡易準耐火平家建	3DK (18)	18	67%
	65	平南	輝北町下百引 4053-4	S57～62	簡易準耐火平家 木造平家建	3DK (8)	8	63%
	66	平南高陽台	輝北町下百引 4089-2	H 6 . 8	木造平家建	3DK (4)	4	100%
	67	札元	輝北町市成 1356-1	S56	簡易準耐火平家建	3DK (2)	2	50%
	68	下方	輝北町市成 2157-1	S63. H 5	木造平家建	3DK (4)	4	79%
			輝北町市成 2157-1	S56～59	簡易準耐火平家建	3DK (10)	10	
	69	高尾	輝北町市成 2694-1	S56. 57	簡易準耐火平家建	3DK (6)	6	67%
	70	仮屋	輝北町市成 4127	H 8	木造平家建	3DK (2)	2	100%
公営住宅 計								1970 75%

特定公共賃貸住宅

地区	番号	団 地 名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
鹿屋	1	ウィズ下祓川	下祓川町 1500-2	H9	耐火構造平家建	3DK(1) LSA 室と同棟	1	100%
吾平	2	中央団地	吾平町上名 1 番地	H6	耐火構造 2 階建	1DK(10), 3DK(20)	30	77%
串良	3	グリーンヒル	串良町有里 3387-1 (1 号棟)	H7	中耐火構造 3 階建	3LDK(6)	6	33%
			串良町岡崎 2555-1 (2 号棟)	H8	中耐火構造 3 階建	3LDK(6)	6	
特定公共賃貸住宅 計							43	65%

地域優良賃貸住宅

地区	番号	団 地 名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
鹿屋	1	ハグテラス	西原 4 丁目 2 番	H29	耐火 7 階建	3LDK (36) 2LDK (4)	40	90%
地域優良賃貸住宅 計								40 90%

一般住宅

地区	番号	団 地 名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
吾平町	1	駅前	吾平町麓 52-1	H 2	木造平家建	2K (8)	8	88%
	2	川西中	吾平町下名 3017-1	S57	木造平家建	3K (1)※一戸建	1	0%
	3	神野	吾平町麓 5313	H6. 10	木造平家建	4K (3)※一戸建	3	100%

一般住宅

地区	番号	団 地 名	住 所	建築 年度	構 造	間取り等	管理 戸数	入居率
輝北町	4	一番郷	輝北町上百引 4037	S62. S63	木造平家建	3DK (2)	2	100%
	5	中道	輝北町上百引 3952	H 3	木造 2 階建	1K (1 階) (4)	4	83%
						2K (1 階) (4)	4	
						3DK (2 階) (4)	4	
	6	茶屋元	輝北町上百引 3438-1	H12	木造 2 階建	3DK (1 階) (2)	2	100%
						1K (2 階) (2)	2	
						2K (2 階) (2)	2	
	7	平南	輝北町下百引 4053-7	H 元	木造平家建	3DK (1)	1	67%
				H 2	木造平家建	3DK (2)	2	
	8	平南高陽台	輝北町下百引 4089-2	H 4	木造平家建	2DK (2)	2	69%
						3DK (4)	3	
				H 9	木造平家建	3DK (1)	1	
						H11	木造 2 階建	
				2K (2 階) (2)	2			
				H13	木造平家建	3DK (1 階) (2)	2	
	H13	木造平家建	2DK (2)	1				
	9	高尾	輝北町市成 2707-1	S62	木造平家建	3DK (1)	1	33%
			輝北町市成 2707-4	H 元	木造平家建	3DK (1)	1	
				H 6	木造平家建	2K (4)	4	
	10	仮屋	輝北町市成 4127	H 8	木造平家建	2K (2)	2	40%
						H10	木造 2 階建	
				2K (2 階) (2)	2			
				3DK (1 階) (2)	2			
				H11	木造平家建	3DK (2)	2	
	11	大鹿	輝北町市成 2456-2	S62	木造平家建	3DK (2)	1	100%
	12	市成	輝北町市成 1196	H 4	木造平家建	2DK (2)	2	67%
						3DK (3)	3	
S60				4DK (1)		1		
13	五反	輝北町市成 1097-4	H 7	木造 2 階建	1K (2 階) (2)	2	61%	
					2K (2 階) (2)	2		
					3DK (1 階) (2)	2		
			H 8	木造 2 階建	1K (2 階) (2)	2		
					2K (2 階) (2)	2		
					3DK (1 階) (2)	2		
		輝北町市成 1094-1	H14	木造平家建	2K (4)	4		
		輝北町市成 1095-1	H15	木造 2 階建	1K (2 階) (2)	2		
					2K (2 階) (2)	2		
					3DK (1 階) (2)	2		
			H19	木造 2 階建	1K (2 階) (2)	2		
					2K (2 階) (2)	2		
3DK (1 階) (2)	2							
14	すばる	輝北町上百引 3321-25	H16	木造平家建	2K (2)	2	67%	
		輝北町上百引 3321-26	H16	木造平家建	2K (2)	2		
		輝北町上百引 3321-27	H17	木造平家建	2K (2)	2		
15	前床団地 (一般)	輝北町上百引 3381	S56	木造平屋建	4DK (1)	1	100%	
16	下方団地 (一般)	輝北町市成 1150-1	S52	木造平屋建	3DK (1)	1	0%	
串良	17	細山田	串良町細山田 4946-4	H2	木造平家建	3DK (1)	1	100%
一般住宅 計							108	68%

(参考資料)

- (1) 鹿屋版 SDGs : <https://www.city.kanoya.lg.jp/suishin/sdgs.html>
- (2) 第2次鹿屋市総合計画 : <https://www.city.kanoya.lg.jp/suishin/shise/shisaku/sogokekaku.html>
- (3) 第2次鹿屋市総合計画実施計画 : <https://www.city.kanoya.lg.jp/suishin/jissikeikaku.html>
- (4) 新市まちづくり計画 : <https://www.city.kanoya.lg.jp/suishin/shise/shisaku/machizukuri-02.html>
- (5) 鹿屋市人口ビジョン、鹿屋市まち・ひと・しごと創生総合戦略 :
<https://www.city.kanoya.lg.jp/suishin/shise/shisaku/jinkovision-3.html>
- (6) 鹿屋市都市計画マスタープラン : <https://www.city.kanoya.lg.jp/toshikei/shise/shisaku/toshikekaku.html>
- (7) 公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方 :
https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/manual_index.html