

## 市町村公営住宅等技術支援業務のご案内



はじめに	1
1 公営住宅等の建設事業	
1-1 建設方式	2
1-2 公営住宅等の建替フロー	3
1-3 公営住宅等のリフォーム事業の提案	4
1-4 その他賃貸住宅等の建設事業	5
2 公営住宅等長寿命化計画の策定支援	6
3 公共工事に係る透明性、品質の確保	7
4 主な受託事業	9



**長野県住宅供給公社 事業部事業計画課**

長野事務所 TEL 026-227-4322 MAIL njkkm@mx2.avis.ne.jp

## ○はじめに

### 長野県住宅供給公社は

公共事業発注業務の透明性、品質の確保が求められるなか、公平・公正な立場で「信頼」「貢献」を理念に掲げ、質の高い事業活動を推進しています。

### ○公営住宅等関連事業

公営住宅の建設に際して、用地取得の段階から住宅の提案、概算事業費の算出など、ご要望する住宅事業の企画から完成までサポートさせていただきます。

また、現存する公営住宅について、リフォームの提案や除却などのお手伝いも行っています。



市町村営住宅 建設事業



リフォーム事業

### ○公営住宅等長寿命化計画作成業務

市町村が保有する公営住宅などについて、公営住宅等の長寿命化計画策定指針に沿った計画書の作成や改定を行います。



### ○公共工事等発注者支援

市町村が発注する業務について、概算事業費の算出や発注用の資料作成、監督員業務のサポート、プロポーザル業務のサポートなど、建築関連業務のことであれば様々なお手伝いをしています。

# 1. 公営住宅等の建設事業

## 1-1. 建設方式（買取公営住宅）

買取方式	住宅公社が設計から工事完了まで一貫して実施し、完成後にお引渡しする方式です。
業務委託方式	住宅の建設工事の発注は市町村が直接行い、設計・工事監理を別々に委託する方式です。

### 業務委託方式と買取方式の違い

業務委託方式	買取方式
<p>1. 事業実施期間が長い</p> <ul style="list-style-type: none"><li>「設計年度」と「建設年度」の2カ年度掛かる。</li></ul> <p>2. 建物に関する専門的な知識が必要</p> <ul style="list-style-type: none"><li>設計事務所にお任せになりがち</li><li>実施設計時に交付金の要綱等（公営住宅整備基準等）を満足しているかチェックが必要</li></ul> <p>3. 申請業務に手間が掛かる</p> <ul style="list-style-type: none"><li>複数回の交付申請が必要</li><li>①設計業務発注前に交付申請・決定</li><li>②工事発注（入札）前に交付申請・決定</li><li>③変更額確定時に交付決定変更申請・決定</li></ul>	<p>1. 事業実施期間が短縮できる</p> <ul style="list-style-type: none"><li>設計から引渡しまで単年度の施行が可能</li></ul> <p>2. 公共性を持った観点で建設</p> <ul style="list-style-type: none"><li>計画段階から公社職員がお手強い</li><li>公社職員が計画・設計を担当</li><li>公社での検査及び業者への指導を実施</li></ul> <p>3. 申請書類作成のお手強い</p> <ul style="list-style-type: none"><li>内示があれば事業着手前の交付申請は不要</li><li>交付申請は、建設工事中に発生した変更による事業費確定後の一回で済む</li><li>申請書作成のお手強い</li></ul>

## 住宅供給公社では買取方式をお勧めしています。

### 公社で買取方式のメリット

- ・交付金（補助額）は、市町村が直接施行する場合と同等です。
- ・工事の発注時期は交付申請時期や議会日程に拘束されません。
- ・工事中の設計変更（変更契約）も公社が行い、変更分も交付対象に加算されるように努めます。
- ・公社が事業を代行するので、市町村担当者の業務量が大幅に削減できます。

### 買取方式による整備が可能な事業

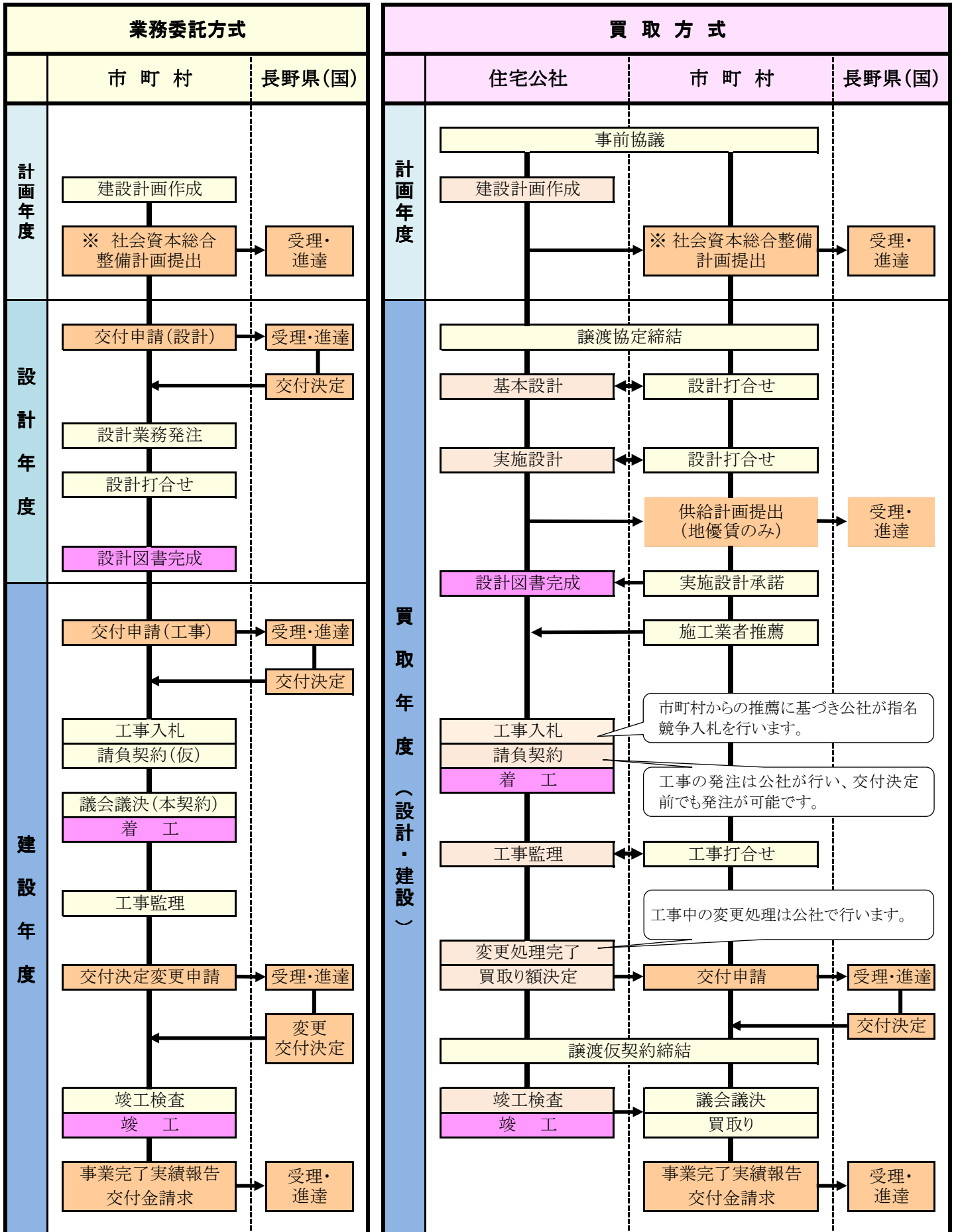
社会資本整備総合交付金事業 その他の事業について協議し決定  
【基幹事業(交付率50%程度)+効果促進事業※(交付率50%程度)】

公営住宅等整備事業 【公営住宅・地域優良賃貸住宅】

地域住宅計画に基づく事業  
(旧地域住宅交付金)

都市再生整備計画事業  
(旧まちづくり交付金)

# 1-2. 公営住宅等の建替フロー（業務委託方式と買取方式の比較）



※ 「社会資本総合整備計画書」に関する令和3年度を初年度とした地域住宅計画【長野県地域住宅等整備計画（第3期）】は、長野県と35市町村（R4.2月現在）での共同計画策定を実施しています。

# 1-3. 公営住宅等のリフォーム事業の提案

(住戸数はR3年現在)

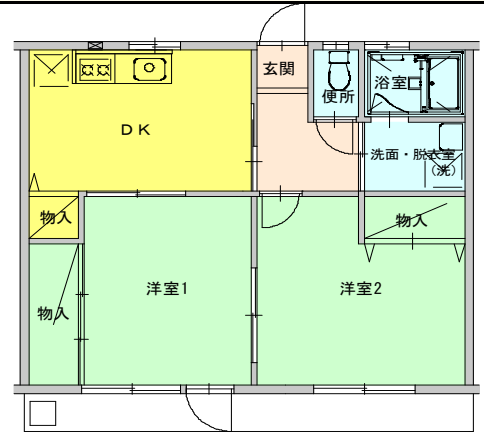
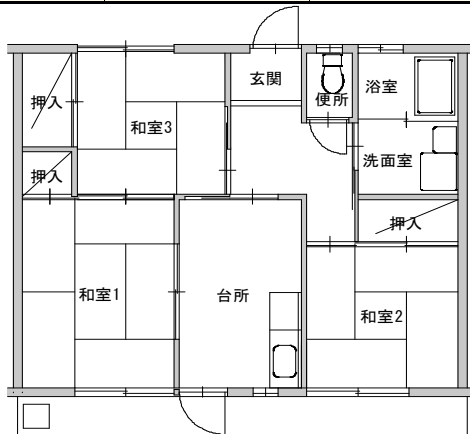
県内の市町村営住宅の ストックの状況	公営住宅戸数	築後30年以上	同左のうち簡平
	16,788戸	12,983戸	<b>4,594戸</b>
	100.0%	77.3%	<b>35.4%</b>

## リフォーム事業が有利な理由

◇ 建替えより安い	建物の躯体が使えるので建替え事業と比較し、事業費が抑えられます。
◇ 家賃上昇の抑制	事業費が安いので、家賃の急激な上昇が抑えられます。
◇ 継続入居可能	家賃の上昇が抑制されるので、従前入居者（高齢者など）の入居が継続できます。
◇ コミュニティー	従前入居者が継続入居できるので、団地のコミュニティーが継続できます。
◇ 国の補助制度有り	当事業は国の社会資本整備総合交付金事業の補助対象で、最大1/2の補助が受けられます。

### 事業モデル ※令和5年度実績

建物概要	建設年度	棟数・戸数	構造	規模	延べ床面積/棟	住戸面積
建物概要	昭和52年	2棟4戸(52-1~4)	簡平(PC造)	3KB	102.32㎡	51.16㎡
主な改修内容	社会資本整備総合 交付金対象工事	・屋根、外壁耐久性向上・床段差の解消・浴室設置・間取りの改修・断熱工事・一部アルミサッシ化 ・電気容量UP・住宅用火災警報器設置・給湯設備の設置・工事管理費・測量試験費				
	対象外工事	・外壁塗装・内壁塗装・天井張替え・木製建具取替え・流し台取替え・コンセント設置・照明器具設置				
事業費 58,100,000円 (1,452万円/戸)	内訳	工事費	52,700,000円 (内交付金対象工事費 ≒ 43,000,000円)			
		設計監理費	3,820,000円 (官庁施設の設計業務等積算基準による)			
		工事事務費	1,580,000円			



《 before 》

《 after 》



## 1-4. その他賃貸住宅等の建設事業

その他賃貸住宅方式	市町村が単独で行う住宅等建設事業において、公社が建設し、完成後は公社が所有者となり、償還は割賦により行い、償還完了日をもって市町村に所有権を移転する建設方式です。 ※建物の計画・設計、建設工事の発注、工事監理・検査まで責任を持って行います。
-----------	---

### 買取方式との違い

- 所有者は市町村ではなく、住宅供給公社になります。
- 契約方法は賃借契約となります。償還金額は賃借料として、償還金、公租公課及び損害保険料、建設経過利息等に相当する金額の合計とします。

### その他賃貸住宅方式のメリット

- 公社の割賦払いの利用で建設年度財政負担を抑えることができ、予算の平準化が図れます。
- 工事の発注時期は交付申請時期や議会日程に拘束されません。
- 交付金に頼らないため、交付金の与条件の制約を受けません。
- 設計仕様の選択範囲が広がるので、設計仕様によって事業費を抑えることができます。
- 公社が事業を代行するため、市町村担当者の業務量を大幅に削減することができます。

### 償還方法

- 採用金利 事業費確定時点における財務省の財政融資資金の利率を採用を基本として協議いたします。
- 償還方法 元利均等方式 年1回払い
- 償還期間 最長25年以下

## 2. 公営住宅等長寿命化計画の策定支援

### 1. 公営住宅の長寿命化計画策定の目的

コストを抑制した維持保全を行う

厳しい財政状況下にある市町村にとって、既存公営住宅の長寿命化の視点を含めた効率的な活用(リフォーム)や更新(建替)計画の策定により、ライフサイクルコストの削減が必要不可欠であること。

計画に盛り込まれた事業が交付対象となる

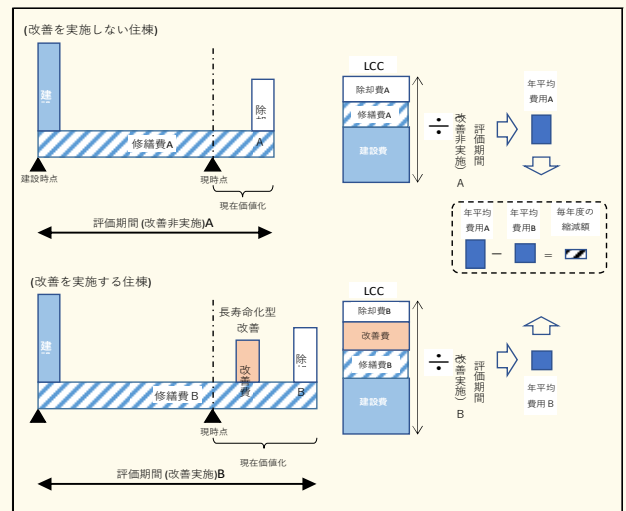
社会資本整備総合交付金事業では、平成26年度からは、長寿命化計画に記載された基幹事業(公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業(対象要件をみたまもの))のみが助成の対象となり、これにより、同計画に基づく建替・改修等に関し提案(効果促進)事業枠の拡充が図られていること。

**※平成26年度以降は、長寿命化計画を策定していなければ、交付金が受けられません。**

### 2. 長寿命化計画の策定支援

長寿命化計画の内容

- 1) 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
- 2) 計画期間
- 3) 公営住宅等の状況
- 4) 長寿命化に関する基本方針
- 5) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 6) 点検の実施方針
- 7) 計画修繕の実施方針
- 8) 改善事業の実施方針
- 9) 建替事業の実施方針
- 10) 長寿命化のための事業実施予定一覧
- 11) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出



ライフサイクルコストの算出イメージ

### 3. 長寿命化型改善事業について

平成21年度から公営住宅等ストック総合改善事業に長寿命化型改善が、また令和4年度から脱炭素社会対応型改善が追加され、省エネルギーに関する対象が明確化された。(LED化や太陽光発電など)なお、長寿命化型改善は、次のいずれかに該当するものと定義されています。

- 1) 従前の仕様等と比べて耐久性が向上するものであること。
- 2) 従前の仕様等と比べて躯体への影響が低減されるものであること。
- 3) 従前の仕様等と比べて維持管理を容易にするものであること。

これにより、例えば従来は交付金の対象外であった屋根・外壁の塗装についても、上記に該当すれば交付金の対象となります。

### 4. 従前の長寿命化計画の見直しについて

計画の見直しも助成対象となる場合あり

長寿命化計画策定事業は交付金の対象となりますが、既に長寿命化計画を策定済みで、見直しを行う場合も、策定費用が交付金の対象となります。

平成28年に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、平成28年以前に策定済みであっても、見直しの際は、改定指針に準拠した長寿命化計画の策定が必要になります。

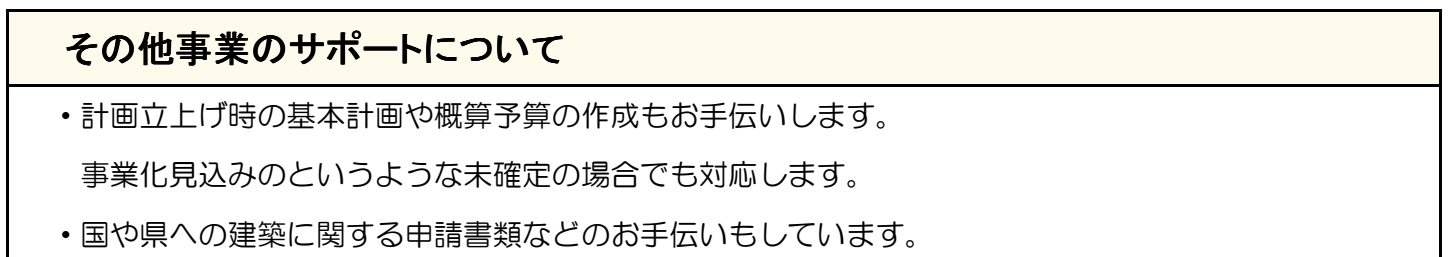
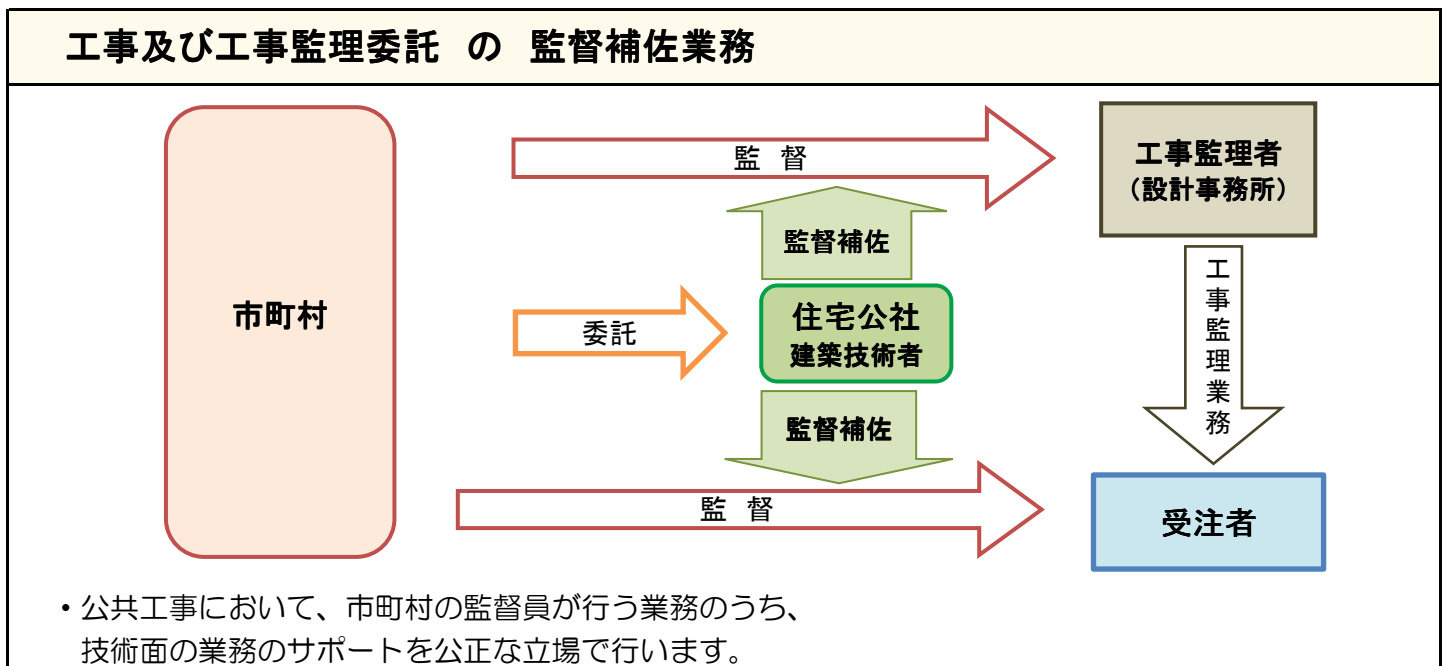
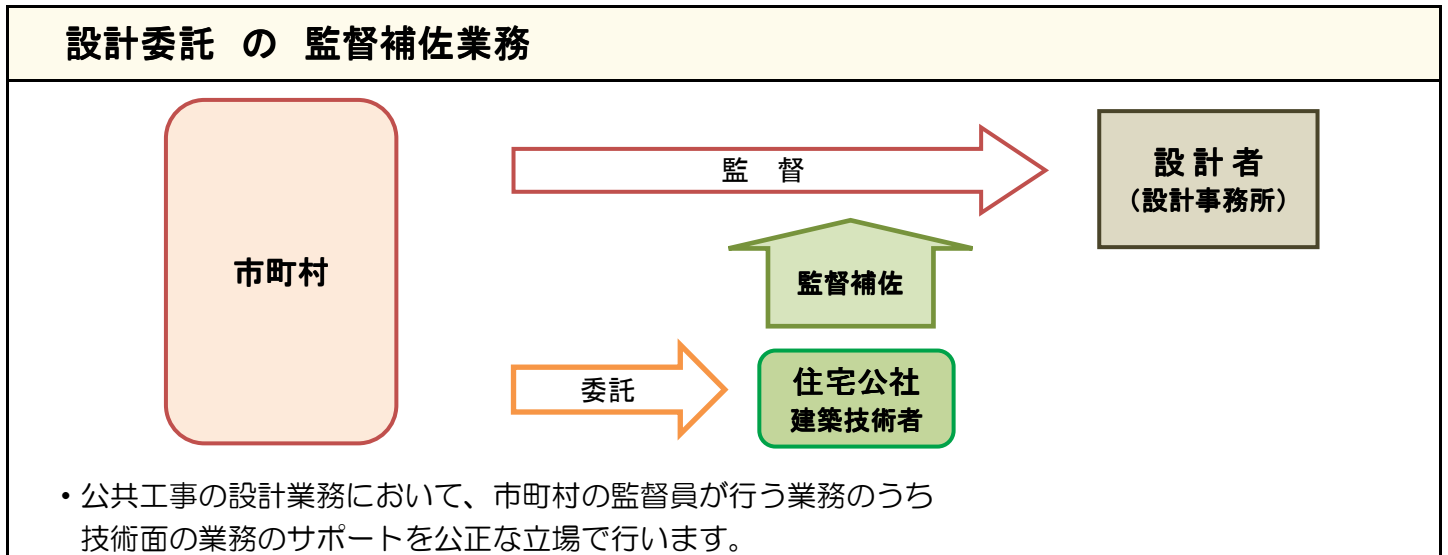
公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月)の改定内容

- ・予防保全的に計画修繕し、修繕結果等の内容をデータ管理する。
- ・将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の将来のストック量を推計する。
- ・ライフサイクルコスト算定方法の改定。

### 3. 公共工事に係る透明性、品質の確保

建設工事は日々進化し、複雑化しています。また、公共工事については、発注業務の透明性、工事の品質確保が強く求められています。

これらの要求を満足し、他業務を抱えながら、事業の監督業務を遂行するには非常に大きな負担となります。





## 技術支援業務の内容

業務の内容		公社の建築技術支援
予 算 ・ 計 画	● 基本計画作成支援業務	
	① 事業計画プランの作成	・ 建設に関するスケジュール等全体計画の作成
	② 概算予算等の資料の作成	・ 事業計画プランを元に算出
	③ 基本設計の仕様書等の作成	・ 発注業務に必要な資料の作成
	④ 交付金申請のお手伝い	・ 交付申請業務に必要な資料作成のお手伝い
	⑤ 実施設計業務発注準備	・ 発注業務に必要な資料の作成
	⑥ プロポーザルの準備	・ 企画に必要な資料の作成業務、審査に関するお手伝い
	⑦ 審査会の応援	・ 審査に関する資料の作成などのお手伝い
	⑧ そのほか様々な場面で、資料作成 などのお手伝いをしています。	・ 設計、工事発注方法の検討 ・ 設計、工事入札書の作成 ・ 実施設計仕様書等の資料作成 ・ 実施設計業務費の算定 ・ プロポーザル仕様書等の資料作成 ・ 審査会用技術資料の作成
設 計 監 督 補 佐	● 実施設計監督補佐業務	
	① 実施設計のチェック	・ 仕様書、基本性能の具備、打合せ事項等の反映のチェック
	② 工事費のチェック	・ 算定手法のチェック
	③ 補助区分等のチェック	・ 交付対象区分に応じた発注性能などのチェック
	④ 要求性能等のチェック	・ 安全、安心な建物への配慮等のチェック
工 事 監 督 補 佐	● 工事監督補佐業務	
	① 工程会議出席	・ 市町村監督員と工事監督職員、施工者等との調整業務
	② 主要検査の立会い	・ 市町村監督職員への助言
	③ 官庁検査の立会い	・ 各種確認業務、検査立会い業務のサポート ・ 事業完了報告資料の確認
検 査	● 検査業務	
	① 設計図書検査業務	・ 隠ぺい部分のチェック
	② 中間検査（出来高検査）	・ 検査チェックリストによる確認
	③ 竣工検査	・ 中間検査、出来高払いの書類と現場のチェック
設 計	● 設計業務	
	① 実施設計	・ 建築確認、計画通知、性能評価等の各種申請業務 ・ 新築、改修、除却等の実施設計業務 ・ アスベスト調査、地盤改良工事等の設計業務
工 事 監 理	● 工事費等積算業務 工事監理業務	
	① 実施工事費の積算	・ 工事費の積算業務
	② 工事監理	・ 新築、修繕、改修工事等の工事監理業務
そ の 他	● その他業務	
	① 長寿命化計画の策定	・ 建築物の長寿命化のための保全と保安管理支援
	② 長寿命化計画の見直し	・ 指針改正に対応した改定版の作成業務

## 4. 主な受託事業

年度	業務名	委託者	受託内容
令和3年	公共建築物建設・改修	山ノ内町、松川町、木曽町、上松町、南箕輪村、中川村	設計・工事監理
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	山ノ内町、木曽町	〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市	〃
	公共建築物改修に伴う調査	山ノ内町、木曽町	コンサルタント
	建設工事プロポーザル支援業務	箕輪町、松川町、川上村、南箕輪村、木曽広域連合	監督職員補佐
	市町村営住宅建設	飯綱町	設計～監理一体事業
	公営住宅リフォーム事業	山ノ内町	〃
	公営住宅等長寿命化計画作成	上松町、飯綱町、川上村、高山村、南牧村	コンサルタント
令和4年	公共建築物建設・改修	上松町、木曽町、松川町、中川村	設計・工事監理
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	木曽町、山ノ内町、	〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市、大桑村、川上村、松川村、木曽広域連合	〃
	公共建築物改修に伴う調査	飯島町、松川町、山ノ内町、原村	コンサルタント
	建設工事プロポーザル支援業務	木曽町	監督職員補佐
	市町村営住宅建設	飯綱町	設計～監理一体事業
	公営住宅リフォーム事業	山ノ内町、朝日村	〃
	公営住宅等長寿命化計画作成	池田町、立科町、辰野町、山ノ内町、青木村	コンサルタント
令和5年	公共建築物建設・改修	上松町、木曽町、中川村	設計・工事監理
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	辰野町、飯島町	〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市、木曽町、上松町、箕輪町、川上村、木曽広域連合	〃
	公共建築物改修に伴う調査	飯島町、山ノ内町、高山村	コンサルタント
	建設工事プロポーザル支援業務	木曽町	監督職員補佐
	市町村営住宅建設	飯綱町、上松町	設計～監理一体事業
	公営住宅リフォーム事業	山ノ内町、川上村、朝日村	〃
	公営住宅等長寿命化計画作成	伊那市、駒ヶ根市、小布施町、佐久穂町、木曽町、野沢温泉村、松川村、宮田村	コンサルタント
令和6年	公共建築物建設・改修	山ノ内町、上松町、木曽町、原村	設計・工事監理
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	坂城町、辰野町、上松町、高山村	〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市、木曽町、箕輪町、中川村、川上村	〃
	公共建築物改修に伴う調査	辰野町、山ノ内町、高山村	コンサルタント
	建設工事プロポーザル支援業務	山形村、宮田村	監督職員補佐
	市町村営住宅建設	飯綱町、筑北村、朝日村	設計～監理一体事業
	公営住宅リフォーム事業	山ノ内町、朝日村	〃
	公営住宅等長寿命化計画作成	松本市、木曽町、小川村	コンサルタント

公営住宅等の建設から除却、リフォーム、長寿命化計画の策定や建築技術支援業務、建設事業に関することなど、どんなことでもお問い合わせ、ご相談ください。

お見積りのご依頼もお待ちしております。



**長野県住宅供給公社 事業部事業計画課**

長野事務所 TEL 026-227-4322 MAIL njkkm@mx2.avis.ne.jp