

長崎型住宅仕様検討業務 仕様書

(目的)

第 1 条 本業務は、良質な住宅ストックの継承、脱炭素社会の実現に向け、長崎の地域特性・恵まれた自然環境を活かした、『長崎型住宅』（※ 1）の仕様等を検討することにより、過大な住宅費負担や人口・世帯数の減少、少子高齢社会の進展、新たな日常への対応など住まいに関連する課題や社会情勢の変化に対応する住まいづくりを総合的に推進することを目的とする。

※ 1：『長崎型住宅』…長崎県の地域特性や建設事業者との連携等を踏まえて設定した目標性能を備える低コスト・高品質な戸建て住宅。

(適用範囲)

第 2 条 本仕様書は、「長崎型住宅仕様検討業務」に適用する。

(長崎型住宅仕様検討の業務内容)

第 3 条 業務内容は、以下のとおりとする。

一 長崎県の住宅事情等の現状分析

県内の地域特性、新築住宅性能、建築費、長期優良住宅認定率等を、統計データや長崎型住宅推進協議会等の協力により調査し、特性の異なる 3 地域程度（県南、県北、離島）に分類して整理する。

イ 地域特性

長崎型住宅仕様の検討において考慮すべき気候条件（日照、通風、温湿度、地形、地質、台風等の自然災害対策 等）等の地域特性を整理する。

ロ 新築住宅の住宅性能

住宅土地統計調査等により新築住宅の平均的な住宅性能を調査する。

また、地域工務店等へのヒアリング等により、県民が求める新築住宅の平均的な住宅性能や長期優良住宅実績等における住宅性能等の傾向、保障やメンテナンスの傾向を整理する。

ハ 建築費

新築住宅の住宅性能の調査と合わせて、地域工務店へのヒアリング等により、住宅の条件や性能の違いを踏まえた住宅の建築費の傾向を整理する。

二 長崎型住宅等のモデル検討

長崎型住宅は、Ⅰ（推奨型）、Ⅱ（基本型）（※ 2）の 2 タイプを検討することとし、各々の原案を作成（モデルスタディにより作成）するとともに、ブランド化や普及促進に向けた工程や課題の検討を行う。

※ 2：長崎型住宅の中でも、Ⅰ（推奨型）はトップランナーとなる住宅、Ⅱ（基本型）は県民がリーズナブルに取得できる普及性の高い住宅を想定している。

イ 長崎型住宅の目標設定

長崎県の地域特性や住宅供給の課題を踏まえ、長崎型住宅のコンセプトや目標、長崎型Ⅰ（推奨型）、長崎型Ⅱ（基本型）の定義等を検討する。

（長崎型住宅のコンセプトや2つのタイプの定義の検討における視点の例）

- ・地域特性への対応
- ・住宅の性能水準
- ・建設工事費（価格）（県民の取得しやすさ）
- ・先導性と普及性（多くの工務店等の取り組みやすさ）

ロ 長崎型Ⅰ、長崎型Ⅱの原案（モデル）作成

長崎型Ⅰ（推奨型）、長崎型Ⅱ（基本型）の原案（モデル）を作成する。

作成にあたり、各々の目標とする性能を確保できる住宅モデルを設定し、各部の仕様（断熱材や開口部等の建築材料の種類並びに使用量、気密性能等）を例示する。また、耐震性や省エネ計算結果等を例示するとともに、高品質な住宅に住まうことの効果（安全、長持ち、快適、健康な暮らし、光熱費抑制 等）を整理する。

ハ 性能とコストのバランス検討

長崎型Ⅰ、長崎型Ⅱの原案（モデル）の建設費・維持管理費の概算を行う。これらについて、一般的な住宅及び長期優良住宅のコストや性能と比較し、県民に訴求できる性能とコストのバランスを検討する。

三 長崎型住宅等の導入及び持続可能性の検討

県内の新築住宅市場において、長崎型住宅や長期優良住宅認定基準を満たす住宅（以下「長崎型住宅等」という。）がより多く供給され価値を保ち続けられるために、各住宅に対する需要傾向を把握し、住宅市場の面から求められる住宅性能や仕様等の条件等を検討する。また、これらの住宅の供給促進に向けた取組みに有効な手法を検討する。

イ 長崎型住宅等の供給可能性と性能を担保する仕組みの検討

県内の新築住宅市場において長崎型住宅等に求められる性能や仕様、価格等の需要傾向を、県内事業者や地域工務店等を対象とするヒアリング等により把握する。また、住宅の所有者による維持管理のルールを定めるなど、性能を担保する仕組みを検討する。なお、長崎型住宅に求められる性能や仕様等が市場需要と整合するよう、前号の検討と並行して実施する。

ロ ブランド化に向けた戦略及び工程の検討

長崎型Ⅰ、長崎型Ⅱの原案（モデルスタディ）について、効果とコストを勘案し、普及を図っていくためのブランディング戦略を検討する。また、基準を満たした住宅の認定制度やラベリングなど、ブランド化するにあたっての体制づくりや工程を検討する。

ハ 長崎型住宅等の普及・促進や地域工務店への信頼付与に向けた課題の整理

長崎型住宅等の取組の普及・促進に向けた、技術上・手続き上の課題等を、県内事業者や地域工務店等を対象とするヒアリング等により把握する。

調査結果等を踏まえ、普及促進に向けた県の取組課題（例 工務店等に対する技術的支援）を整理する。

(業務計画)

第4条 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、委託者である長崎県(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。

(打ち合わせ)

第5条 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、仕様検討にあたっては、必要に応じて甲が行う検討会議等に出席し、説明資料作成等の支援を行うものとする。

(業務の執行)

第6条 本業務の実施にあたっては、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第3条の検討を進め、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。

(秘密の保持)

第7条 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。

(疑義)

第8条 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、監督員と協議のうえ、その指示に従うものとする。

(資料の貸与)

第9条 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) 長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ 2025
- (2) 長崎県住生活基本計画(平成28年～平成37年)
- (3) 平成30年住生活総合調査結果報告(統計表)

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。

(業務カルテ登録・作成)

第10条 乙は、契約時又は変更時において、請負金額が100万円以上の業務について、調査設計業務実施サービス（TECRIS）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報について、受注時は契約後、土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、完了時は業務完了後、土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、訂正時は適宜登録機関に登録申請をしなければならない。また、登録機関発行の「登録内容確認書（業務実績）」が届いた際は、その写しを直ちに監督員に提出しなければならない。なお、変更時と完了時の間が土曜日、日曜日、祝日等を除き10日間に満たない場合は、変更時の手続きを省略できるものとする。

(業務実施にかかる留意事項)

第11条 業務実施における留意事項は、以下のとおりとする。

一 長崎型住宅推進協議会との調整

長崎型住宅仕様検討にあたっては、県内の新築住宅供給状況等の把握や長崎型住宅推進協議会（以下「協議会」という。）での意見を反映させるため、必要な調査、資料作成及び議事録作成等を行うこと。また、協議会は、4回程度開催を予定しており、各協議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。

二 国の動向の反映

長崎型住宅仕様検討にあたっては、国土交通省が実施する事業等を的確に把握し、仕様検討に的確に反映させること。

三 その他

業務の実施にあたっては、乙は、定期的に打ち合わせを行うものとし、業務報告書を取りまとめ、最高の技術をもって誠実に行わなければならない。また、乙は、本業務に関する一切の秘密保持に努めるものとし、成果品はすべて甲に帰属するものとする。

(その他)

第12条 本仕様書は業務の大綱を示すものであり、本仕様書に明記のない事項については、甲と乙が協議して決定する。その他、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)

第13条 成果品は以下のとおりとする。

一 長崎型住宅仕様検討

- ・パンフレット：A3版 2ページ相当 20部
(パンフレット…当業務の成果を一般県民向けに紹介する資料)
- ・ガイドブック：A4版 16ページ相当 20部
(ガイドブック…業務報告書を要約した資料。内部イラスト作成、ページデザインを含む)
- ・業務報告書：A4版 200ページ相当 5部
(業務報告書…当業務において検討したデータ等を体系的に整理した資料)
- ・電子データ一式：CD-ROM