

令和8年度 富谷市公営住宅等長寿命化計画改訂業務
仕 様 書

項 目	単 位	数 量	金 額 (円)	備 考
直接原価				
I 直接人件費	式	1.0		直接人件費内訳書 参照
II 直接経費	式	1.0		直接経費内訳書 参照
間接原価				
III その他原価	%			
一般管理費等				
IV 一般管理費等	%			
小 計				
改 め 額				
消費税相当額				
業 務 価 格				

直 接 人 件 費 内 訳 書

項 目	単 位	数 量	単 価	金 額 (円)	備 考
直接人件費 (コンサルタント業務)	式	1.0			第 1 号直接人件費内訳明細書参照
計					

直接人件費（コンサルタント業務）

直接人件費内訳明細書

（第1号）

作業内容	種 別	主任技術者	技 師 長	主任技師	技師（A）	技師（B）	技師（C）	技 術 員	金 額（円）	摘 要
	単価（円）									
① 業務準備		人・日	人・日	人・日	人・日	人・日	人・日	人・日		業務実施計画書作成等
② 公営住宅長寿命化計画の背景・目的等										再整理
③ 公営住宅ストックの状況										再整理
④ 市営住宅入居者意識調査										前回との比較・新項目の追加
⑤ 長寿命化に関する基本方針										再整理
⑥ 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定										再整理
⑦ 劣化状況の把握										再整理
⑧ 点検の実施方針										再整理
⑨ 計画修繕の実施方針										再整理
⑩ 改善事業の実施方針										再整理
⑪ 建替事業等の実施方針										再整理
⑫ 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成										再整理
⑬ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出										再整理
⑭ 維持管理データベースの更新										再整理
⑮ 打合せ協議										3回を基本
小 計										

直接経費内訳書

項 目	単 位	数 量	単 価	金 額 (円)	備 考
計画書印刷・製本費	式	1.0			A4版 カラー製本 (20部)
入居者意識調査費	式	1.0			調査票の印刷
計					

令和8年度 富谷市公営住宅等長寿命化計画改訂業務

特記仕様書

宮城県富谷市

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、富谷市（以下「甲」という。）が受託者（以下「乙」という。）へ委託する「令和8年度 富谷市公営住宅等長寿命化計画改訂業務」（以下「業務」という。）に適用する。

(業務の目的)

第2条 本市では、管理する公営住宅等のストックについて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ることを主眼に置いた計画的な維持管理を推進してきた。しかし、昨今の社会経済情勢の大きな変化や市営住宅を含めた公共施設全体を取り巻く状況の変化、財政的な見通しの精査などにより、平成28年度に策定し、令和6年度に一部変更した「富谷市公営住宅等長寿命化計画」について、事業手法の選定や各種事業の実施方針などの見直しが必要となっていることから、現行計画の改訂を行うものである。

(履行期間)

第3条 本業務の履行期間は、契約日翌日から令和8年12月11日までとする。

(対象住宅)

第4条 本業務の対象住宅は以下の4団地とし、合計50棟・100戸とする。

- (1) 西沢住宅
- (2) 湯船沢住宅
- (3) 清水沢住宅
- (4) 宮ノ沢住宅

(通則)

第5条 乙は、本業務を実施するにあたり、甲と詳細な協議を行い、甲の承認を受けて作業を進めるものとする。また、本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、甲と協議の上、その指示に従うこととする。

2 乙は、本業務の主旨を十分に理解し、業務を進めるものとする。

3 乙は、本業務に関するデータの保護に努め、これを甲の承認を得ずに他に公表・貸与してはならない。

4 乙は、この契約の履行にあたり、直接又は間接に知り得た秘密を他に漏らしてはならない。本業務終了後も同様とする。

(準拠する法令等)

第6条 本業務は、本特記仕様書及び以下に示す関係法令・関連計画等に基づいて実施する。

- (1) 公営住宅法、同法施行令、及び同法施行規則
- (2) 住生活基本法、同法施行令、及び同法施行規則
- (3) 宮城県住生活基本計画

- (4) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- (5) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）
- (6) 富谷市財務規則及び委託契約約款
- (7) 富谷市公共施設等総合管理計画
- (8) その他関係法令及び通達・指針・マニュアル等

（配置技術者）

第 7 条 本業務に従事する管理技術者及び照査技術者は、「公営住宅等長寿命化計画策定または改訂」に関する業務経験を有するとともに、技術士（都市及び地方計画）の資格を有するものとし、業務の全般にわたり技術的監理を行わなければならない。また、管理技術者・照査技術者は兼務できないものとする。

（届出等）

第 8 条 乙は、業務の着手に際し、本市に以下の書類を提出しなければならない。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 管理技術者・照査技術者通知書
- (4) 管理技術者の経歴書
- (5) 照査技術者の経歴書
- (6) 実施工程表
- (7) その他必要な書類

（工程管理）

第 9 条 乙は、業務計画に基づき業務の進捗状況について、随時、監督職員に報告し、適切な工程管理に努めなければならない。

（情報の取扱い及び品質管理）

第 10 条 乙は、本業務に関わる個人情報を適切に保護・管理しなければならない。また、現場等で知り得た情報等を第三者に疎漏してはならない。

2 乙は情報の保護と品質管理の観点から以下のいずれかの資格を有する事とし、その責務の可視化する資格証の写しを業務着手前に監督員に提出し承認を得るものとする。

- (1) プライバシーマーク（JISQ15001：個人情報保護マネジメントシステム）
- (2) ISMS（IS027001：情報セキュリティマネジメントシステム）

（責務）

第 11 条 本業務に必要な資料は、乙が収集作業を行うものとする。また、これらの資料内容及び業務の成果は、甲の許可なく外部に漏らしてはならない。また、甲の提供資料についての破損、紛失などの重大な過失を生じた場合は、乙がその責任を負うものとする。

（損害賠償）

第 12 条 乙の責任により生じた損害等は、全て乙の責任において処理し、その費用についても

乙が負担するものとする。

(個人情報の取り扱い)

第13条 本業務において知り得た個人情報については、「不正アクセス行為の禁止に関する法律」(平成11年法律第128号)、「個人情報の保護に関する法律」(平成15年法律第57号)及び「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」(平成15年法律第58号)その他の関係法令を遵守し、適正に取り扱わなければならない。また業務完了後は、乙の責においてこれを適切に廃棄又は消去しなければならない。

第2章 業務内容

(業務準備)

第14条 乙は本業務が円滑に実施できるよう、必要資料の収集整理を行うとともに、業務の実施方針、体制、工程等を示した業務実施計画書を作成し、甲に提出するものとする。

(公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等)

第15条 計画の背景・目的及び位置づけ、計画期間と対象住宅を再整理する。

- (1) 計画の背景・目的
- (2) 計画の位置づけ
- (3) 計画期間
- (4) 対象住宅

(公営住宅等ストックの状況)

第16条 公営住宅等ストックの状況を再整理する。

- (1) 富谷市の人口及び世帯の状況
市の人口動向等について各種統計データ等により最新情報に更新を行う。
- (2) 公営住宅管理状況
対象住宅について、立地条件、敷地条件、住棟の建設年度、構造階数、耐用年数経過状況、共同施設及び給排水処理の状況を再整理する。
- (3) 公営住宅入居者の状況
対象住宅の入居者について、入居数、世帯構成、収入状況、退去状況等を再整理する。

(市営住宅入居者意識調査)

第17条 本業務は居住環境、今後の居留意識、修繕・改善の要望や住宅整備の在り方に対する意見・要望等について把握するため意識調査を実施する。

2 調査対象は、対象住宅の入居者全世帯とし、調査項目については、前回項目との比較を行うため、以下の前回項目を踏襲し、防災・環境等の新たな視点での項目について必要に応じ追加するものとする。

- (1) お住まいの住宅
- (2) あなたの年齢
- (3) 同居人数

- (4) 入居年数
- (5) 現住宅の選定理由
- (6) 現住宅の住み心地
- (7) 現住宅の今後の居留意向
- (8) 住み続けたい理由
- (9) 住み続けたくない理由
- (10) 現住宅に感じる不便・不安
- (11) 現住宅の設備で必要な整備・改善
- (12) 現住宅の屋外部分で必要な整備・改善
- (13) 建物廻りの囲いの必要性
- (14) 自由意見

3 集計・分析を行う際は、前回実施のアンケート結果と比較し取りまとめを行う事とする。尚、調査票の配布・回収は郵送にて行うこととし、調査票の作成は乙が行い、調査対象者の抽出及び調査票の発送・回収は甲が行うとともに、郵送・返送に伴う費用は甲が負担するものとする。

(長寿命化に関する基本方針)

第18条 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を見直す。

- (1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
公営住宅等ストック管理の基本的な方向性を整理し、ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理等に関する日常的な維持管理の方針を見直す。
- (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための日常点検、計画修繕、改善等維持管理の方針を見直す。

(公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定)

第19条 公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来ストック数を設定する。また、対象住宅の団地別、住棟別の事業手法を選定する。

(1) 将来ストック数の設定

長寿命化に関する基本方針に基づき、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」におけるストック推計プログラム等（令和3年10月改良版）を用いて、公営住宅等の将来ストック数を再設定する。

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定

策定指針の「事業手法の選定フロー」に基づき、1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）、2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）、3次判定（計画期間における事業手法の決定）を行う。また、30年程度の中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算や事業実施時期の調整等を行い、長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定する。

(劣化状況の把握)

第20条 事業手法の選定において「維持管理」と設定した住宅を対象に、目視による現地調査

(必要に応じて住戸内も実施)を行い、劣化状況を把握し、計画策定の基礎資料として整理する。調査対象は、対象住宅のうち、築年数、住戸タイプが概ね同等と考えられる棟を10棟程度抽出して調査を行い、調査結果は、建替などの事業手法の選定を検討する資料とする。

(点検の実施方針)

第21条 事業手法の選定において「維持管理」と設定した住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を再設定する。

(計画修繕の実施方針)

第22条 事業手法の選定において「維持管理」と設定した住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を再設定する。

(改善事業の実施方針)

第23条 公営住宅等の住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎(居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型)に実施方針を再設定する。

(建替事業等の実施方針)

第24条 事業手法の選定において「建替」と設定した住宅を対象として、地域における住宅セーフティネット整備のあり方を踏まえつつ、将来ストック数に対応した建替事業の実施方針を再設定する。

(長寿命化のための事業実施予定一覧)

第25条 策定指針により定められた様式に則り、事業実施予定一覧を作成する。

- (1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- (2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- (3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

(ライフサイクルコストとその縮減効果の算出)

第26条 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づきライフサイクルコストとその縮減効果の算出を行う。

- (1) 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出
事業手法の選定において「新規整備」及び「建替」とした住宅を対象として、ライフサイクルコストとその縮減効果を算出する。
- (2) 改善事業におけるライフサイクルコストの算出
改善事業の実施方針において「長寿命化型改善事業」を実施する住宅を対象として、ライフサイクルコストとその縮減効果を算出する。

(維持管理データベースの更新)

第27条 本業務において調査・整理された公営住宅等に関する情報について「公営住宅等維持管理データベース」を更新する。

(打合せ協議)

第28条 打合せは、業務着手時、中間回、業務完了時の3回を基本とし、監督職員と協議の上、決定する。打合せの都度、乙が協議記録簿を作成し、甲の確認を受けることとする。原則として管理技術者が立会う会議方式とするが、甲の判断によりウェブ会議にて実施することがある。また、必要に応じて行う軽微な打合せは、メール及び電話などを用いてよい。

第3章 成果品

(成果品の納品及び帰属)

第29条 本業務において納入する成果品は以下の通りとする。(データ形式は、Microsoft Office で編集可能な形式とする。) なお、成果品の権利は、既に乙が所有している著作物を除き、全て甲に帰属するものとする。また、乙は甲の許可無く第三者に公表、貸与及び複写、複製並びに使用してはならない。

- | | |
|------------------------------------|-----|
| (1) 富谷市公営住宅等長寿命化計画書改訂版 (A4版 カラー製本) | 20部 |
| (2) 市営住宅入居者意識調査集計結果 | 一式 |
| (3) 公営住宅管理データベース更新版 | 一式 |
| (4) 同上電子データ (CD-R等) | 一式 |
| (5) その他監督員の指示するもの | 一式 |

(成果品の瑕疵)

第30条 乙は、業務完了後、乙の過失、疎漏により不良箇所が発見された場合は、甲の指示により、乙の負担において速やかに修正及び補足をしなければならない。