

業務委託仕様書

令和5年度

市営住宅伏古団地（A・Bブロック）ほか建替基本計画策定支援業務

札幌市都市局市街地整備部

I 一般事項

1 適用の範囲

- (1) 本仕様書は「令和5年度 市営住宅伏古団地（A・Bブロック）ほか建替基本計画策定支援業務」（以下「本業務」という。）に適用する。
- (2) 本仕様書に定めのない事項については、契約書による。

2 用語の定義

本仕様書において「指示」、「協議」及び「承諾」とは次の定義による。

- (1) 「指示」とは、委託者が受託者に対して指導・助言することをいう。
- (2) 「協議」とは、委託者と受託者の間に業務に関して疑義等が生じた場合に、話し合い、疑義等を解決することをいう。
- (3) 「承諾」とは、受託者が申し出た事項について委託者が同意することをいう。

3 契約の履行に当たっての留意事項

受託者は契約の履行に当たって、次の事項に留意し、本業務を行うこと。

- (1) 公営住宅法、関係法規、規則等諸法令を遵守すること。
- (2) 個人情報について、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき適切に取扱うこと。
- (3) 定められた期間内に業務を完了する為、作業の円滑化と進捗管理に努めること。
- (4) 契約図書及び委託者の指示等に従い、本業務の意図、目的を十分理解した上で、経験のある技術者の確保等により最高の成果を得られるよう努めること。
- (5) 本仕様書において定められた事項を実施する際には、適宜委託者との調整及び承諾を受けてから実施するものとし、承諾を得ずに実施した事項については、実施に係る責任や経費等は受託者が負うこと。
- (6) 本業務において制作した制作物の著作権等は札幌市に帰属する。また、制作物に関して使用した資料や素材等に著作権が含まれるものは、その一切の使用許可も含めて制作すること。併せて、本業務に係る著作者人格権を行使しないこと。
- (7) 業務完了後6ヶ月間は委託者からの成果品内容に関する確認等に対応すること。
- (8) 本仕様書、業務について疑義を生じた場合は、委託者と協議を行い、その指示を受けなければならない。なお、協議及び承諾は原則として書面により行うこと。ただし、委託者が認めた場合はこの限りでない。
- (9) 受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た一切の事項について、外部に漏えいがないようにし、目的外に使用しないこと。なお、この契約が終了し、または解除さ

れた後においても同様とする。

- (10) 本業務の履行においては、環境負荷の低減に配慮し、エネルギーの節約及びリサイクルの推進に努めるとともに、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」に基づく「環境物品等の調達の推進を図るための方針」（国土交通省）に即し、該当する品目の検討・採用に努めること。

4 業務責任者等

- (1) 受託者は本業務の処理について直接雇用契約関係にある者の中から、業務責任者を定めること。
- (2) 業務責任者は、契約書、図書、仕様書等に基づき、業務の技術上の管理を行うものとする。
- (3) 業務責任者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士の資格を有し、本業務における技術的な管理を行う上で必要な能力と経験を有する者でなければならない。
- (4) 受託者は業務遂行のため、業務責任者の下に建築設備にかかる専門的な技術を有する業務担当者を置くこととし、次のア～ウに示すいずれかの資格または実務経験を有する者でなければならない。

ア 設備設計一級建築士

イ 建築設備士

ウ 実務経験を有する者（大卒・高専卒 3 年、高卒 5 年、その他 10 年以上）※

※ 電気は電気工学又は電気通信工学、機械は土木工学、建築学、機械工学又は衛生工学に関する学科を修めた後、記載した実務経験年数を有する者。

なお、業務担当者の選任を再委託による場合は、下記「5 再委託」による。

5 再委託

- (1) 受託者は、本業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理部分を、契約約款の規定により、再委託してはならない。
- (2) 受託者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理（構造計算、設備計算及び積算を除く）、トレース、資料整理、模型製作、透視図作成等の簡易な業務を第三者に再委託する場合は、委託者の承諾を得なくともよいものとする。
- (3) 受託者は、(1)及び(2)に規定する業務以外の再委託に当たっては、委託者の指定する様式により委託者の承諾を得なければならない。なお、添付書類等の詳細については、委託者との協議による。
- (4) 受託者は、本業務の一部を再委託する場合は、委託した業務の内容を記した書面により行うこととする。なお、業務の一部を再委託する者（以下「協力者」という）

が札幌市競争入札参加資格者である場合は、指名停止期間中であってはならない。

- (5) 受託者は、協力者及び協力者が再々委託を行うなど複数の段階で再委託が行われるときは、当該複数の段階の再委託の相手方の住所、氏名及び当該複数の段階の再委託の相手方がそれぞれ行う業務の範囲を記載した書面をさらに詳細な業務計画に係る資料として、委託者に提出しなければならない。
- (6) 受託者は、協力者に対して、本業務の実施について適切な指導及び管理を行わなければならない。また、複数の段階で再委託が行われる場合においても必要な措置を講じなければならない。

6 提出書類

受託者は、下記に示す関係書類を遅滞なく提出し、委託者の承諾を得ること。

(1) 契約締結後に提出する書類

- ア 業務着手届 2部
- イ 業務計画書 2部
- ウ 業務工程表 2部
- エ 業務責任者等指定通知書 2部

※業務責任者等（業務責任者及び業務担当者）の資格（又は実務経験）及び直接的かつ恒常的な雇用関係を確認できる書類を添付すること。

(2) 業務完了時に提出する書類

- ア 業務完了届 2部
- イ 成果品一式（IV 成果品一覧を参照のこと）

- (3) その他委託者が適正な業務履行確認のため、特に必要と認めた書類（調査内容、算出データの根拠資料等）について委託者の指示のもとで適宜提出すること。なお、詳細については委託者との協議による。

- (4) 成果品等を提出する際は、業務責任者から委託者に対して成果品等についての十分な説明を行うこと。

II 業務の概要

1 業務の目的

【伏古団地】

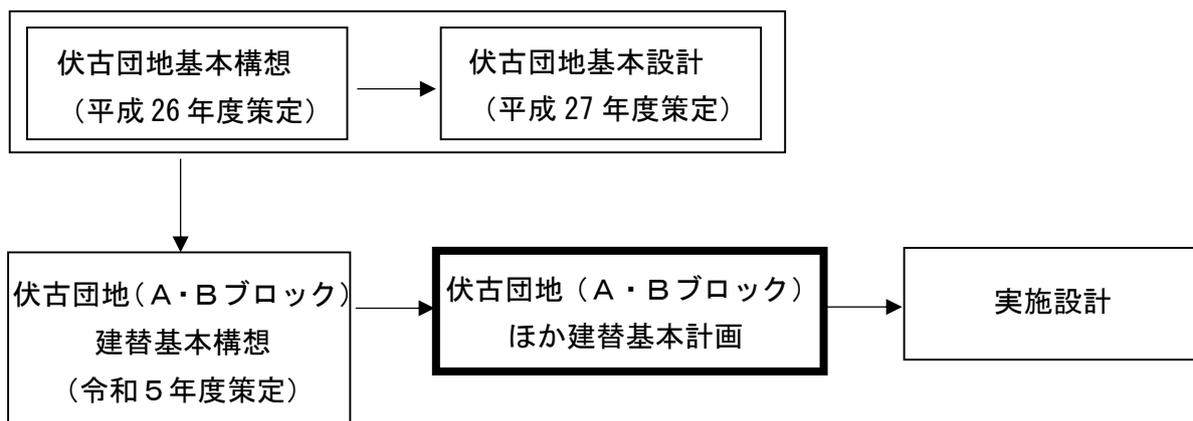
本業務は、市営住宅伏古団地（A・Bブロック）建替事業の実施にあたり、市営住宅伏古団地建替基本設計（平成27年度策定）及び市営住宅伏古団地（A・Bブロック）建替基本構想（令和5年度策定）に基づき、敷地条件、法規制等を踏まえた効率的かつ効果的な事業を行うための基本計画の策定及び基本設計等を行うことを目的とする。

【美香保団地】

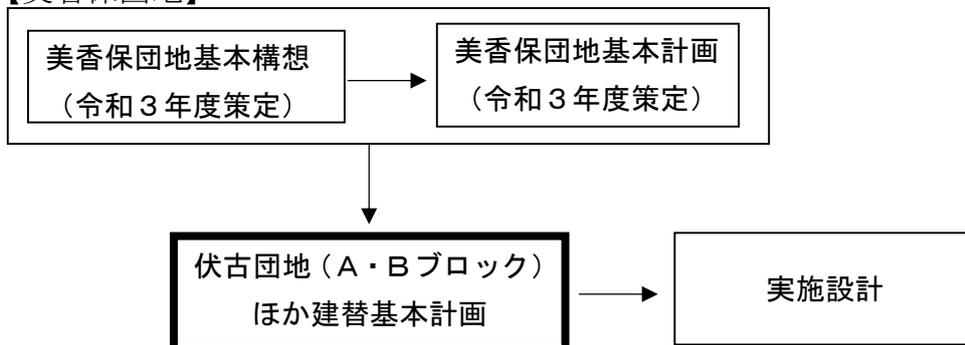
本業務は、市営住宅美香保団地建替事業の実施にあたり、市営住宅美香保団地建替基本構想（令和3年度策定）に基づき策定した市営住宅美香保団地建替基本計画（令和3年度策定）について、建替スケジュールや全体配置等の見直しを行うことを目的とする。

2 業務の種別

【伏古団地】



【美香保団地】



3 業務期間

契約に示す着手の日より令和6年3月15日まで

4 業務対象

【伏古団地】

(1) 敷地条件等

項目	概要
所在地	札幌市東区伏古3条4丁目 東区伏古6条5丁目
敷地面積	26,509.64 m ²
用途地域	第二種中高層住居専用地域
容積率／建蔽率	200％／60％
防火地域及び準防火地域	なし
高度地区	18m高度地区
立地適正化計画	該当なし

(2) 現在の伏古団地（A・Bブロック）の住棟内訳

棟番号	建設年度	階数	管理戸数	間取内訳
1	昭和50年	5階建	30戸	3DK:10戸、2DK:20戸
2	昭和50年	5階建	30戸	3DK:30戸
3	昭和49年	5階建	30戸	2DK:30戸
4	昭和49年	5階建	30戸	3DK:30戸
5	昭和49年	5階建	30戸	2DK:30戸
6	昭和49年	5階建	30戸	3DK:30戸
7	昭和48年	5階建	60戸	2DK:60戸
8	昭和48年	5階建	60戸	2DK:60戸
9	昭和48年	5階建	60戸	2DK:60戸
10	昭和48年	5階建	60戸	2DK:60戸
合計		10棟	420戸	3DK:100戸、2DK:320戸

【美香保団地】

(1) 敷地条件等

項目	概要
所在地	札幌市東区北 17 条東 10 丁目 東区北 17 条東 12 丁目 東区北 18 条東 10 丁目 東区北 18 条東 12 丁目
敷地面積	26,959.26 m ²
用途地域	① 第一種住居地域、②準住居地域
容積率／建蔽率	① 200％／60％、②300％／60％
防火地域及び準防火地域	準防火地域
高度地区	①33m高度地区、②45m高度地区
立地適正化計画	集合型居住誘導区域

(2) 現在の美香保団地の住棟内訳

棟番号	建設年度	階数	管理戸数	間取内訳
1	昭和 49 年	4 階建	24 戸	3DK : 24 戸
2	昭和 49 年	4 階建	32 戸	2DK : 32 戸
3	昭和 49～50 年	4 階建	40 戸	3DK : 16 戸、2DK : 24 戸
4	昭和 50 年	5 階建	40 戸	3DK : 20 戸、2DK : 20 戸
5	昭和 49 年	4 階建	40 戸	3DK : 40 戸
6	昭和 50 年	5 階建	50 戸	3DK : 20 戸、2DK : 30 戸
7	昭和 51～52 年	9 階建	72 戸	3DK : 36 戸、2DK : 36 戸
8	昭和 51～52 年	9 階建	70 戸	3DK : 36 戸、2DK : 34 戸
9	昭和 63 年	3 階建	15 戸	3LDK : 3 戸、2K : 12 戸
10	昭和 63 年	4 階建	16 戸	3DK : 12 戸、2DK : 4 戸
合 計		10 棟	399 戸	3LDK : 3 戸、3DK : 204 戸 2DK : 180 戸、2K : 12 戸

5 業務人・日数

90人

注1) 業務人・日数は委託料を算定するための参考数量であり、契約上の業務人・日数を規定するものではありません。

注2) 業務人・日は技師Cを基準とし対象外業務率を乗じて算定しています。
(仕様書に規定する業務遂行に要する全ての人件費相当分を含みます。)

Ⅲ 業務の内容

受託者は、以下与条件の下で業務を遂行し、関連する課題に関して委託者の求めに応じて助言、提案、情報提供を行うほか、関連書類、図表、文書等の作成を行う。

1 敷地及び計画施設

【伏古団地】

(1) 計画敷地（既存市営住宅敷地）

- 東) 伏古3条4丁目
- 伏古6条5丁目

(2) 計画施設

- ア 市営住宅（整備戸数は最大で現建替え対象戸数と同程度の公営住宅）
- イ 外構及び共同施設等（駐車場、駐輪場、広場、緑地、ゴミステーションなど）

【美香保団地】

(1) 計画敷地（既存市営住宅敷地）

- 東) 北17条東10丁目
- 北17条東12丁目
- 北18条東10丁目
- 北18条東12丁目

(2) 計画施設

- ア 市営住宅（整備戸数は最大で現建替え対象戸数と同程度の公営住宅）
- イ 外構及び共同施設等（駐車場、駐輪場、広場、緑地、ゴミステーション、集会所など）

2 業務の内容

(1) 調査の実施

ア 現況調査

- ・敷地（高低差測量を含む）
- ・都市計画の状況
- ・計画敷地周辺の土地利用状況

イ 現況基盤施設等調査

- ・道路現況
- ・上下水道、公共樹
- ・北電柱、N T T柱、街路灯
- ・消火栓
- ・ガス
- ・公園、緑地
- ・交通、官公施設、教育施設

(2) 建替基本計画の方針及び整備目標等の整理 ※伏古団地のみ

委託者が策定している「市営住宅伏古団地（A・Bブロック）建替基本構想（令

和5年度策定)」における建替えの基本方針案を踏まえ、基本方針及び整備目標等の整理を行う。

(3) 建替スケジュールの検討

持続可能で効率的な事業実施となるよう以下のア～イに示す基本的な考え方に基づき検討する。

ア 建替えに伴う入居者移転の負担軽減や事業費平準化に配慮した建替スケジュールとする。

イ 建設工期の検討に際しては、建設現場における週休2日の確保や工事中の冬季休業の必要性等の視点も踏まえて検討する。

(4) 建物規模及び配置の検討

基本構想を参考に、以下のア～エに示す基本的な考え方に基づき検討する。

ア 市営住宅の総量・面積抑制及び建設・維持管理コスト削減等を念頭に置いて、建物規模を検討する。

イ 良好な生活環境を確保する為に、住棟の高さ、形状、日影、配置等の検討を行い、団地周辺との相隣関係や自然環境に配慮した計画とする。

ウ 将来的な建替を見据え、可能な限り都市計画の変更等（札幌市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度等を含む）を必要としないよう検討する。

エ 地域のまちづくりに資するよう、建物集約化等による余剰地創出の可能性を検討する。なお、伏古団地については、入居者に対するアンケートにおいて余剰地の利活用の方法等について検討する。

(5) 住宅プランの検討

建設後80年程度使用することを目標に、長期にわたり価値を維持できる良質な住宅の整備のため、以下のア～クに示す基本的な考え方に基づき検討する。

ア 建物の長寿命化を見据えた構造計画及び洪水・浸水ハザードマップを考慮した浸水災害対策を検討する。

イ 設備機器（電気設備、機械設備、消火設備及び昇降機設備等）は、地球温暖化や省エネルギー対策（再生可能エネルギーの活用検討含む）、コスト（イニシャル及びランニング）軽減、更新周期等を考慮して検討する。

ウ ZEH-M Oriented（ゼロ・エネルギー指向型マンション）基準※1に適合するよう検討する。

※1 ZEH-M Oriented（ゼロ・エネルギー指向型マンション）基準

以下の①、②のすべてに適合した集合住宅

① 当該住棟に含まれるすべての住戸について、強化外皮基準（1～8地域の平成28年省エネ基準を満たした上で、札幌市（2地域）は、 U_A 値 $0.40[W/m^2K]$ 相当以下）に適合

② 再生可能エネルギーを除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減

エ 今後の高齢化進行に対応するため、札幌市営住宅高齢者仕様を遵守した住戸プランとし、札幌市福祉のまちづくり条例の基準を踏まえたバリアフリー整備やユニバーサルデザインの視点に立った整備について検討する。

オ 現在の需要及び将来的な需要変化に対応するため、小規模住戸プランや可変

性を持たせたプラン等を検討する。

なお、住戸タイプごとの構成比率は委託者と協議の上で決定すること。

カ 札幌市営住宅の既存住戸プランを参考にしつつ、面積抑制を図れる標準プランを検討する。その際、国庫補助要件を満たすよう委託者と協議の上で進めること。

キ 健康で快適な生活を送れるよう、各住戸においては、良好な日照、通風、採光、開放性、入居者のプライバシー確保等に配慮した計画とする。

ク 住棟の色彩は、周辺地域との街並みの連続性や調和に十分配慮した計画とする。

(6) 外構及び共同施設（駐車場・駐輪場・ごみ置場）等の検討

基本構想をもとに、以下のア～キに示す基本的な考え方にに基づき検討する。

ア 外構計画は、敷地内の歩行者動線やバリアフリー等に配慮して入居者・利用者の安全を確保するとともに、冬期の堆雪スペースを見据えた効率的な配置とする。

イ 駐車場・駐輪場については、現在の需要に加えて、委託者と協議の上で今後の需要動向や使用形態の変化を見越した整備台数及び配置を検討する。

ウ 敷地内の雨水排水については、近年の豪雨災害等を考慮しながら本管等への負荷を考慮する。

エ ごみ置場については住戸数に対応した必要容量とし、その配置については、ごみ収集車の作業動線、入居者の利用動線に十分配慮する。

オ 敷地内の緑化については札幌市緑の保全と創出に関する条例への適合を前提とし、色彩計画同様、団地周辺地域との連続性や調和に十分配慮する。

カ 全体配置計画の検討において、集会所のプランが前計画より変更が生じる場合、特に以下の(ア)～(エ)を考慮して検討する。※美香保団地のみ

(ア) 住棟同様、地球温暖化や省エネルギー対策（再生可能エネルギーの活用検討含む）、コスト（イニシャル及びランニング）軽減、更新周期等を考慮して検討する。

(イ) 入居者のほか、地域住民等の利用についても配慮し、多目的な利用への対応・ユニバーサルデザインの視点を踏まえた計画とする。

(ウ) 住棟及び周辺環境との連続性や調和に配慮した色彩計画とする。

(エ) 団地自治会の要望等についても可能な限り取り入れるよう配慮し計画する。

キ 建替工事の進行に際して、既存の住棟、共同施設等が極力使用不可とならないような計画を検討する。また、やむを得ず使用不可となる場合は、代替場所等の検討も併せて行う。

(7) 国庫補助対象事業の適合確認 ※伏古団地のみ

市営住宅建替事業等は国庫補助を受けながら事業を行っており、国庫補助要件への適合状況の確認として、計画地周辺の保育所等※2の立地状況や事業エリアの調査を行い、委託者と協議の上で、補助要件への適合の判断をする。

※2 保育所等：保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設をいう。

(8) アンケート調査※伏古団地のみ

入居実態（世帯構成等）や入居希望プラン等を把握するためのアンケート調査を実施する必要があることから、アンケート調査表の作成及び結果の集計・まとめを

行う。(アンケート配布は本業務から除く。)

なお、アンケート調査の内容等詳細は、委託者と協議の上で決定すること。

(9) 基本設計図、説明資料等の作成

IV 成果品一覧を参照

(10) 打合せ及び打合せ資料作成

ア 本業務の実施にあたり、受託者は委託者と密に連絡を取り合い、業務着手時及び本業務の主要な区切りにおいて適宜打合せを行うこととする。

なお、その際に連絡事項等を記録し、相互に確認すること。

イ 団地自治会等との打合せの際は、打合せに用いる資料作成を適宜対応すること。

また、委託者の求めに応じて適宜委託者に同行することとし、その頻度等の詳細については委託者との協議による。

(11) 関係機関との協議等

関係機関との協議は基本的に受託者が直接行い、協議記録を作成すること。

特に、次に示す協議は必ず行うこと。

ア 一団地認定及び開発行為に関する協議 (都市局)

イ 雨水排水及び道路に関する協議 (建設局)

ウ 消火活動に関する協議 (消防局)

エ 給水に関する協議 (水道局)

オ 緑の保全と創出に関する協議 (建設局)

カ 土壌汚染対策法及びごみ置き場設置に関する協議 (環境局)

キ プロパン庫の設置に関する協議 (北ガスジェネックス株式会社) ※伏古団地のみ

3 資料の貸与及び返却

(1) 貸与資料

- ・市営住宅伏古団地 (A・Bブロック) 建替基本構想 (令和5年度策定)
- ・市営住宅伏古団地建替基本設計 (平成27年度策定) 成果品
- ・市営住宅美香保団地建替基本構想 (令和3年度策定)
- ・市営住宅美香保団地建替基本計画 (令和3年度策定) 成果品
- ・近年実施の市営住宅建替基本設計・実施設計 成果品
- ・札幌市営住宅整備要領
- ・札幌市営住宅設計仕様
- ・札幌市営住宅高齢者仕様
- ・その他委託者が必要と認めるものとし、詳細については委託者との協議による。

(2) 貸与時期等

貸与時期は業務遂行上必要時とし、貸与期間は業務遂行期間中とする。

なお、詳細については委託者との協議による。

IV 成果品一覧

本業務で求める成果品は下記の通りとし、取扱いについては下記に留意すること。

- ・成果品はすべて委託者の所有とし、委託者の承諾を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならない。
- ・委託者が提供する資料等の第三者への提供又は目的外の使用をしてはならない。
- ・本業務において作成した図表の著作権は、本市に帰属する。

1 報告書（基本計画・基本設計図・説明資料・透視図縮小版を含む）

(1) 原稿 A3判 4部

(2) 製本 A4判 10部

(3) 報告書データ 1式（透視図データを含む）

- ・データはDVD-Rなどの電子媒体に収めて提出すること。
- ・成果品の各資料については元データを提出することとし、形式はワード、エクセル、Jw_cad、PDFとする。

ただし、これ以外のソフトウェアの利用については、委託者と協議の上、了承を得ること。

- ・電子媒体での納品にあたっては、ラベルでデータ内容・作成日時・受託者名を明示し、最新のウィルス定義によりウィルス駆除ソフトで検証したうえで提出すること。（下図参照）なお、詳細については委託者との協議による。

【データラベルの例】

業務名	*****業務
ファイル名	*****
作成日時	**年**月**日
受託者名	(株)*****
	年月**日ウィルスチェック済

2 報告書に含む基本設計図

- (1) 位置図、周辺状況図、施設計画図、配置計画図（修景含む）
- (2) 全体配置図、面積表、求積表
- (3) 各棟別平面図、各棟別立面図（4面）、各棟別断面図
- (4) 各型別住戸平面図
- (5) 集会所計画図（平面・立面・断面・電気、設備計画）

※美香保団地のみ必要に応じて作成

- (6) 電気・機械設備計画図

- (7) 外構計画図（動線計画、敷地内通路計画、造成計画、排水計画、除雪計画、駐車場、駐輪場、ごみステーション、広場、緑地計画図）
- (8) 関連法規チェック図（消防法、日照図、冬至日影図、実日影図）
- (9) 仮設計画図
- (10) 除却計画図
- (11) 透視図

3 報告書に含む説明資料

- (1) 現況調査結果に関する説明資料
 - ・敷地（高低差測量を含む）
 - ・都市計画の状況
 - ・計画敷地周辺の土地利用状況
- (2) 都市基盤施設に関する説明資料
 - ・インフラの現況（道路、上下水道、公共柵、電柱、消火栓、街路灯、ガス等）
 - ・公園・緑地の現況
 - ・公共交通網、官公施設等の現況
- (3) 建築（意匠・構造）、電気設備、機械設備に関する説明資料
- (4) 省エネ及び ZEH-M Oriented への適合に関する説明資料
- (5) コスト計画に関する説明資料
- (6) バリアフリー計画に関する説明資料
- (7) 色彩計画に関する説明資料
- (8) 事業工程計画（工事工程、建替え・移転工程）
- (9) 各種調査（アンケート）の結果 ※伏古団地のみ
- (10) 関係機関との協議結果

4 打合せ議事録