

業務委託仕様書

市営住宅建替改修等検討支援業務

札幌市都市局市街地整備部住宅課

第1 一般事項

1 適用範囲

この仕様書は、「市営住宅建替改修等検討支援業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

2 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) 個人情報については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び札幌市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 35 号）に基づき、適切に取扱うこと。
- (3) 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、外部への漏えいがないようにし、又は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。
- (4) 定められた期間内に業務を完了するよう作業の円滑化と進捗管理に努めること。
- (5) 契約図書及び委託者の指示等に従い、本業務の目的を十分理解した上で、最高の成果を得られるよう努めること。
- (6) 業務の遂行において仕様書に明示されていない事項がある場合、又は業務内容に疑義を生じた場合は、双方協議の上定めるものとする。
- (7) 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。
- (8) 本業務の履行においては、環境負荷の低減に配慮し、両面印刷の徹底等により紙資源やエネルギーの節約、ごみ減量及びリサイクルに努めること。

3 業務責任者等

- (1) 受託者は、本業務の進行管理や処理の統括を行う責任者（以下「業務責任者」という。）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、本業務に関する一切の事項を処理すること。
- (3) 業務責任者は、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 提出書類

- (1) 受託者は、契約締結後、速やかに業務着手届、業務実行計画書、業務工程表及び業務責任者等指定通知書を委託者に提出すること。
- (2) 受託者は、委託者から指示があった場合、業務履行期限前においても調査内容、算出データの根拠資料等を提出すること。

5 打合せ

- (1) 打合せは、本業務着手時及び本業務の主要な区切りにおいて行うこととし、その結果を記録して相互に確認すること。
- (2) 本業務の実施にあたって、受託者の業務責任者と委託者は十分な連絡を取り、その連絡事項を記録し、相互に確認すること。

6 業務の完了

- (1) 受託者は、本業務を完了したときは、速やかに業務完了届及び「8 提出成果品」に示す成果品を委託者に提出すること。
- (2) 成果品を提出する際、委託者に対して、業務責任者から成果品についての十分な説明を行うこと。

第2 業務の概要

1 業務名

市営住宅建替改修等検討支援業務

2 業務の目的

札幌市（以下「本市」という。）では、戦後の急激な人口増加による住宅不足に対処するため、昭和40年代後半から概ね20年間は年間800～1,000戸程度というペースで市営住宅の建設を行ってきた。今後、多数の市営住宅が一斉に更新時期を迎えることから、厳しい財政状況が見込まれる中において、効果的かつ効率的な市営住宅の保全・更新を行うため、整備総量等の検討とあわせて事業量の平準化を図ることで持続可能な事業を推進する必要がある。

本業務は、市営住宅の建替事業スケジュール及び改修事業スケジュールのシミュレーションを行い、実現可能な整備総量等の設定等により、事業量を平準化するための検討・整理を行うものである。

3 業務対象

本業務は、本市が管理する借上げ市営住宅を除く全ての市営住宅79団地（709棟・25,857戸）を対象とする。

(令和4年10月31日時点)

区	団地数 (団地)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
中央区	3	8	192
北区	10	50	2,120
東区	15	100	4,269
白石区	7	53	1,656
厚別区	4	241	9,338
豊平区	6	57	1,725
清田区	6	36	1,374
南区	6	18	740
西区	6	33	1,104
手稲区	16	113	3,339
合計	79	709	25,857

4 業務の内容

(1) 現状整理

表や図等を活用し、市営住宅の現状について整理する。

ア 表による整理

本市から提供する過年度に作成した情報を元に、住棟ごとに以下の項目に関する情報を整理する。整理にあたっては、のちの時点更新や集計等の作業を考慮した項目の構成及び表の作りこみを行うこと。なお、項目は下記を想定しているが、詳細については委託者と協議の上で決定すること。

- (ア) 基本情報 (所在地、延べ面積、階数、管理戸数、しゅん功年、築年数等)
- (イ) 設備状況 (暖房設備、エレベーター設備、給湯設備等)
- (ウ) 附属棟 (給水施設、駐輪場、プロパンガス庫等)
- (エ) 用途地域、札幌市立地適正化計画における各区域等
- (オ) 防災情報 (浸水ハザードマップによる浸水想定 (内水氾濫・洪水)、土砂災害警戒区域、災害危険区域、出水のおそれのある区域等)
- (カ) その他 委託者との協議による

※(ア)～(ウ)については、委託者からの情報提供による。

イ 図による整理

委託者が指定する時点 (令和5年3月時点想定) における管理予定の団地をプロットした図を作成するとともに、以下の項目ごとにレイヤーを重ねて現状把握できるようにすること。また、上記アで整理した情報のうち、図を活用した方が情報整理として効果的な場合は、団地ごとに図を活用して整理すること。詳細については委託者と協議の上で決定すること。

- (ア) 用途地域
- (イ) 札幌市立地適正化計画における各区域
- (ウ) 浸水ハザードマップ
- (エ) 土砂災害警戒区域等
- (オ) 公共交通機関（地下鉄、JR、市電）
- (カ) その他 委託者との協議による

(2) 市営住宅建替事業スケジュールの検討

公営住宅法に規定する耐用年限（70年）を迎えるまでに建替を行うことを原則として、住棟すべての建替計画を立案し、総管理戸数の抑制や事業量の平準化の視点を踏まえた整備総量等及び市営住宅建替事業スケジュール（以下「全体建替スケジュール」という。）を把握するため、以下の手順によりシミュレーションを行う。なお、検討手順については、受託者から、業務の目的を達成するための最適な提案があれば、委託者と協議の上採用することも可とする。

ア 総管理戸数を抑制していくことを考慮したシミュレーション

(ア) 団地ごとの建替スケジュールの作成

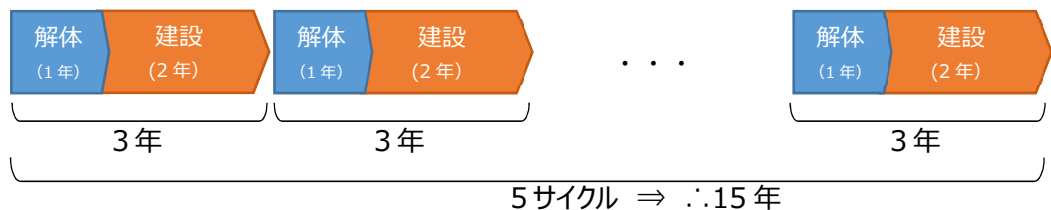
まず、住棟すべての建替計画を立案する。次に、委託者が指定する条件のもと、以下に示す2つの手法（建替を契機とした整備戸数の抑制及び協調建替による整備戸数の抑制）を用いて、建替後の整備戸数や団地数を削減した整備ボリュームによる団地ごとの建替スケジュール（以下「団地建替スケジュール」という。）を各団地において3案程度作成する。なお、削減割合については委託者との協議による。

※委託者が指定する条件の例

- ・解体に要する期間：（1～2棟の場合）1年、（3棟以上の場合）2年
- ・建設に要する期間：（1～2棟の場合）2年
- ・1棟あたりの整備戸数：40戸
- ・その他 上記(1)で整理した情報を踏まえ、委託者と協議の上加える条件

※団地スケジュールの例

●●団地（整備戸数400戸の場合）



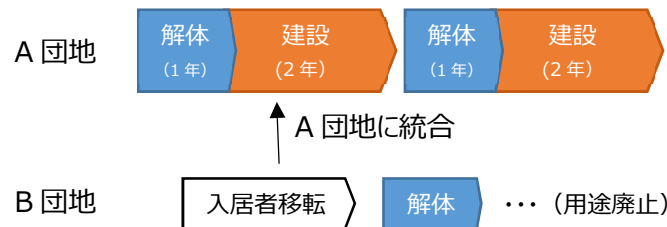
(a) 建替を契機とした整備戸数の抑制

例：○○団地 建替前400戸→建替後280戸（3割減）

(b) 協調建替による整備戸数の抑制

協調建替とは、近傍にある他の市営住宅の建替事業によって建設された新たな市営住宅に移転を行うことで、市営住宅を統合することをいう。

例：A団地の建替事業



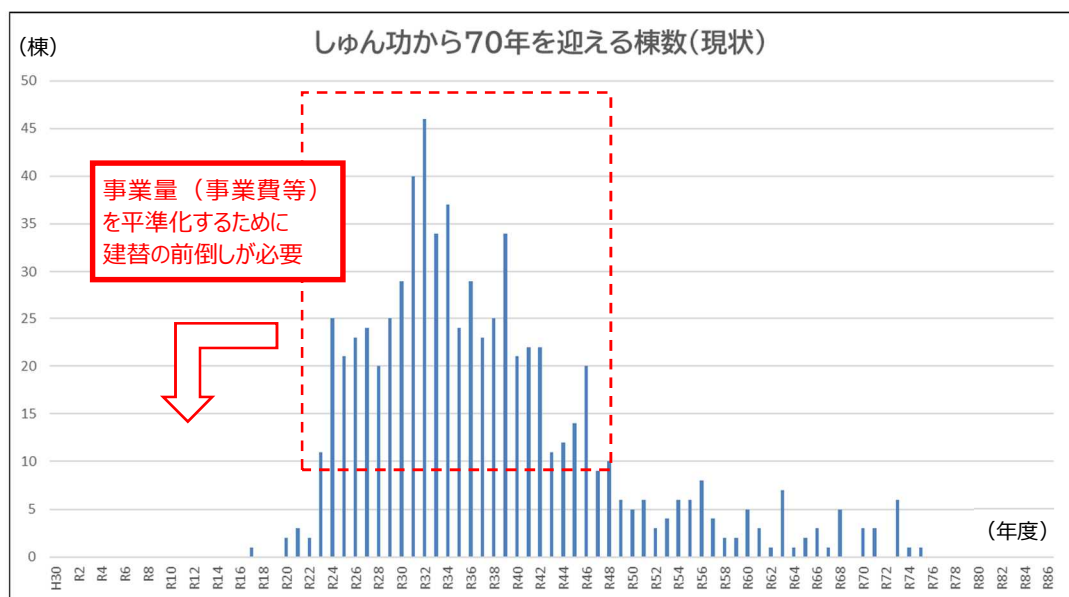
(イ) 全体建替スケジュール及び整備総量（整備戸数等）の検討

上記(ア)を活用し、しゅん功年の古い団地から耐用年限（70年）を迎えるまでに建替に着手する場合の全体建替スケジュールを、委託者と検証を繰り返しながら作成し、実現可能な市営住宅の更新を行うために適切な整備総量等を検討する。

イ 事業量の平準化を考慮したシミュレーション

上記ア(イ)について、実現性の高い事業シミュレーションとなるよう事業の前倒し等を行い、年間の整備量や事業費等の平準化が図られるよう、委託者と検証を繰り返し、事業量を平準化した全体建替スケジュールを3案程度作成する。なお、年度ごとの整備量の上限については、委託者との協議による。

■現状と平準化のイメージ



(3) 市営住宅改修事業スケジュールの検討

上記(2)で作成した全体建替スケジュール案をもとに、各々の市営住宅改修事業

スケジュール（以下「全体改修スケジュール」という。）を作成する。まず、各案の内容を反映した、既存住棟及び建替後を想定した住棟すべての建替計画を作成する。次に、下記の改修項目を反映して、各住棟の改修計画を作成する。さらに、委託者が指定する条件（改修後、10年以内に建替事業に着手するものは改修を行わない等）を考慮した改修計画を作成した上で、全体改修スケジュールを作成し、各案の事業量を把握する。また、のちの時点更新や条件設定の変更等の作業に対応可能な手法で全体改修スケジュールを作成すること。なお、各改修における改修周期については、委託者が指定する。

ア 市営住宅改修事業の改修項目

- (ア) 外部改修
- (イ) 給水設備改修
- (ウ) エレベーター設備更新
- (エ) 給湯暖房システム（TES）更新
- (オ) 修景外灯

(4) 年度ごとの事業費の算出

上記(3)までに整理した各シミュレーションをもとに、委託者が指定する単価を用いて、年度ごとの事業費を算出する。

(5) 報告書のとりまとめ

(1)～(4)の検討結果及びその検討経緯についても、詳細に業務報告書として取りまとめること。また、建替事業等の実施にあたって課題の整理も行うこと。なお、詳細については委託者との協議による。

(6) 打合せ協議

本業務の着手時及び完了時と本業務の主要な区切りにおいて、打合せ協議を行う（計4回程度）。また、業務の進行・検討状況に合わせ、適宜、打合せに用いる資料及び議事録を作成し、委託者に提出すること。

5 貸与資料

- (1) 札幌市住宅マスタープラン 2018 及び関連図書
- (2) 検討のため必要な資料は協議のうえ随時貸与する。

6 再委託について

受託者は業務の一部について協力会社への再委託を行うことができる。ただし、業務の主たる部分（進行管理、委託者との打合せ）の再委託及び業務責任者を協力会社の者とするは認めない。

なお、再委託を行う場合、業務範囲及び選考する業者について、事前に書面によ

り委託者の承諾を得ること。また、再委託を行う会社は札幌市競争入札資格者名簿に登録されている者であり、参加停止等の措置を受けていないことを条件とする。

7 業務期間

業務着手の日から令和5年（2023年）3月20日（月）までとする。

8 提出成果品

業務の成果品は下記のとおりとする。なお、業務報告書の作成にあたっては事前に委託者と協議を行うこと。

- (1) 業務報告書（議事録を含む）・・・2部
- (2) 参考資料 一式（業務上作成した資料、提供可能参考文献等をすべて含む。）
- (3) 電子データ一式
- (4) 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
- (5) 提出成果品に関する注意事項

ア 業務報告書は、検討過程資料、計算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。

イ 電子データは、札幌市オープンデータ推進ガイドラインに準拠した形式にて提出すること。（参照：https://ckan.pf-sapporo.jp/dataset/opendata_promotion_guideline）

また、電子データは、DVD-Rなどの電子媒体に収めて提出すること。形式は、ワープロソフト（マイクロソフト社 WORD2016、EXCEL2016と互換性が確認されているもの）形式、Adobe Illustrator、Jw_cad、PDFとし、これ以外のソフトウェアの利用については、事前に委託者の了承を得ること。