

仕様書（案）

第1 一般事項

1 適用範囲

この仕様書は、「令和7～8年度 札幌市市営住宅長寿命化計画改定支援業務」（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、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) 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完了するため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、本業務に係る著作権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。また、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。（打合せは、年5回程度）

- (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「第2業務概要 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

令和7～8年度 札幌市市営住宅長寿命化計画改定支援業務

2 業務の目的

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うためには、「適切な点検、修繕、データ管理の実施」、「市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方の検討」、「効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法の選定」、「長寿命化のための事業実施予定一覧の作成」、「予防保全的な管理や改善の計画的推進」、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減」等が重要である。

これらの取り組みを計画的に実施するために、現計画を見直し、札幌市市営住宅長寿命化計画（令和7年3月変更）を改定する必要がある。

市営住宅長寿命化計画の改定にあたっては、持続可能な市営住宅事業となるよう、管理戸数の適正化等の具体的で実効性のある計画とするため、本市が抱える課題の整理等を行い、市営住宅長寿命化計画への反映及び具体的方針の改定を支援することを目的とする。

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（706棟・25,788戸）を対象とする。（令和6年3月31日時点）

4 業務の内容

- (1) 札幌市市営住宅長寿命化計画の改定支援

「現計画改定後の社会・経済情勢の変化や事業の進捗」、国による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」、「市の上位計画・関連計画の動向」を踏まえて改定支援を行う。

ア 市営住宅長寿命化計画の背景・目的の整理

本市が管理する全ての市営住宅の状況を踏まえ、市営住宅長寿命化計画の策定にあたっての背景・目的を整理する。

イ 計画期間の設定

中長期（30年程度）の事業内容、実施時期及び各住棟の供用期間を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、本市が管理する全ての市営住宅の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して計画期間の設定を行う。

ウ 市営住宅の状況の把握・整理

管理戸数、入居者の状況、応募倍率、収入超過・高額所得者に対する取組状況、空家状況等の情報を把握し、整理する。

- エ 長寿命化に関する基本方針の設定
- (ア) 管理する市営住宅の数や特性等に応じて、ストック状況の把握（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を整理する。
 - (イ) 点検結果や実施した修繕等の履歴を管理するデータベースの作成を行う。
 - (ウ) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針を整理する。
- オ 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- (ア) 市営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量を推計し、持続可能な市営住宅事業となるような適正な管理戸数の設定を行う。
 - (イ) 本市が管理する建替・改善事業等の事業費や実施時期を算出したシミュレーションデータを参考に、全団地・住棟を対象とした建替事業、改善事業等に係る事業実施時期や事業費を試算し、今後の見通しが分かるシミュレーションデータを作成する。作成にあたっては、容易に設定条件の変更ができるように考慮すること。
 - (ウ) 市営住宅長寿命化計画に位置付ける対象住宅等を整理し、団地別・住棟別の状況を適切に把握する。
 - (エ) 適正な管理戸数、長期的な事業費の見通し及び団地別・住棟別の状況等に基づき、事業手法を選定する。
- カ 点検の実施方針の設定
- 市が管理する全ての市営住宅を対象として、今後の定期点検や日常点検等の実施方針を記載する。
- キ 計画修繕の実施方針の設定
- 市が管理する全ての市営住宅を対象として、計画修繕の実施方針を記載する。
- ク 改善事業の実施方針の設定
- 市が管理する全ての市営住宅を対象として、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を記載する。
- ケ 建替事業の実施方針の設定
- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- コ 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成
- 計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る実施計画（10年間）を作成する。なお、作成する際は、以下の様式を作成する。
- ・【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
 - ・【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
 - ・【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）
- サ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
- (ア) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等におけるライフサイクルコスト（LCC）を算出する。
 - (イ) 長寿命化型個別改善事業及び全面的改善事業を実施する公営住宅等におけるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。
- (2) 市営住宅の建設等による市の負担と家賃補助に係る市の負担の比較
- 市営住宅の建設から解体までにかかる費用（ライフサイクルコスト）の他、維持管理費、家賃収入なども踏まえた市の負担と国が実施しているセーフティネット住宅の家賃低廉化に係る補助等を活用し、市営住宅の代わりに民間賃貸

住宅に家賃補助をして住んでもらった場合の市の負担を比較する。

(3) 市営住宅の団地カルテの作成

各団地の状況を詳細に把握し、適切な管理や改善を行うため、各団地の立地、戸数、附帯施設、設備、入居者状況、建替・改修・修繕時期等が記載された団地カルテを、本市からの貸与資料等を基に作成する。作成にあたっては、団地の情報は多岐にわたることから、団地の現況が容易に把握できることや本市職員によるデータ更新のしやすさ等に配慮すること。

5 貸与資料

検討のために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、再委託先となる事業者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 履行期間

契約締結の日から令和9年（2027年）2月26日（金）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。

業務内容		成果品、部数等	期限	
(1) 札幌市市営住宅長寿命化計画の改定支援	概要版	原稿データ一式		R9.2.26
	詳細版	原稿データ一式		R9.2.26
	ア 市営住宅長寿命化計画の背景・目的の整理	検討資料	R8.2.27	
	イ 計画期間の設定	検討資料	R8.2.27	
	ウ 市営住宅の状況の把握・整理	検討資料	R8.2.27	
	エ 長寿命化に関する基本方針の設定	検討資料	R8.2.27	
	オ 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	検討資料	R8.2.27	
	カ 点検の実施方針の設定	検討資料	R8.2.27	
	キ 計画修繕の実施方針の設定	検討資料	R8.2.27	
	ク 改善事業の実施方針の設定	検討資料	R8.2.27	

	ケ 建替事業の実施方針の設定	検討資料	R8.2.27	
	コ 長寿命化のための事業実施 予定一覧の作成	検討資料		R9.2.26
	サ ライフサイクルコストとそ の縮減効果の算出	検討資料		R9.2.26
(2) 市営住 宅の建設等 による市の 負担と家賃 補助に係る 市の負担の 比較		検討資料	R8.2.27	
(3) 市営住 宅の団地カ ルテの作成		検討資料		R9.2.26
打合せ記録	業務着手～R8.2.26までの実施 分	データ一式	R8.2.27	
打合せ記録	R8.2.27～R9.2.25までの実施分	データ一式		R9.2.26
業務報告書	検討過程資料、計算根拠、参考 資料、その他業務に必要と認め た書類等（業務着手～R8.2.26 までの実施分）	データ一 式、一部	R8.2.27	
業務報告書	検討過程資料、計算根拠、参考 資料、その他業務に必要と認め た書類等（R8.2.27～R9.2.25ま での実施分）	データ一 式、一部		R9.2.26

※提出成果品に関する注意事項

- ・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。
- ・電子データ形式については、Google Workspaceでの閲覧・編集が可能な形式とすること。なお、詳細は、別途委託者と協議の上、決定すること。
- ・なお、上記成果品のうち、期限がR8.2.27の成果品については、中間払いの対象とするため、令和8年（2026年）2月27日（金）までに必ず提出すること。