

一宮市公営住宅等長寿命化計画策定業務 特記仕様書

第1章 総則

(適用)

第1条 本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、一宮市(以下「発注者」という。)が実施する一宮市公営住宅等長寿命化計画策定業務（以下「本業務」という。）について適用し、一宮市設計測量等委託契約約款（以下「約款」という。）及び設計図書の内容について、統一的な解釈及び運用を図るとともに、必要な事項を定め、受注者における契約の適正な履行の確保を図るものである。

また、本仕様書、約款及び設計図書に記載の無い事項は、愛知県建設局設計業務等共通仕様書を準用するものとし、最新のものは愛知県の関係機関ウェブサイトにて確認することとし、添付は省略する。

(目的)

第2条 本業務は、2019年度に策定した一宮市公営住宅等長寿命化計画の進捗と結果を踏まえ、将来的に必要とされる市営住宅の施設総量や市営住宅ストックの有効活用を図るため、修繕、改善、建替、用途廃止等の手法のもと市営住宅の供給・管理を適切に実施するための具体的な計画を策定することを目的とする。

(施行場所)

第3条 本業務における施行場所は、本市が管理する市営住宅 34 団地・271 棟・2,735 戸とする（2026年4月1日現在、内公営住宅 31 団地・252 棟・2,385 戸、改良住宅 2 団地・9 棟・302 戸、単独住宅 5 団地・10 棟・48 戸）。

(法令等の遵守)

第4条 本業務の実施にあたり、設計図書、約款及び本仕様書に基づくほか、次の各号に掲げる法令等を遵守しなければならない。

- (1) 住生活基本計画（全国計画）及び愛知県住生活基本計画 2030
- (2) 一宮市個人情報保護法施行条例、一宮市契約規則
- (3) その他関係法令、通達等

(疑義)

第5条 本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者との協議によりその取り扱いを定めるものとし、両者は誠意を持ってこれにあたるものとする。

(管理技術者、照査技術者、担当技術者)

第6条 本業務の管理技術者は、技術士(総合技術監理部門(建設))、技術士(建設部門(都市及び地方計画))、RCCM(都市計画及び地方計画)、又は一級建築士のいずれかの資格保有者でなければならない。

2 本業務の管理技術者は、過去10年間に於いて、公営住宅事業に関する業務(元請に限る。)の実績を有する者でなければならない。

3 本業務の管理技術者が、前項に掲げる業務の実績を有さない場合は、前項の実績を有する担当技術者を配置しなければならない。

4 本業務の照査技術者は、管理技術者及び担当技術者を兼ねることができない。

(業務計画)

第7条 受注者は、監督員と十分な打合せを行い、次の各号に掲げる書類を契約締結後14日(土曜日、日曜日、祝日等を含む)以内に監督員に提出しなければならない。

(1) 管理技術者届及び照査技術者届(経歴証明書及び保有資格証明書)

(2) 業務計画書

(3) その他発注者が必要と認める書類

(テクリスの登録)

第8条 受注者は契約時又は変更時において、業務実績情報システム(以下「テクリス」という。)に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として作成した「登録のための確認のお願い」をテクリスから監督員にメール送信し、監督員の確認を受けた上で、受注時は契約締結後、土曜日、日曜日、祝日等を除き15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15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15日以内に訂正時は適宜、登録機関に登録申請しなければならない。なお、登録できる技術者は、業務計画書に示した技術者とする。

(品質管理)

第9条 受注者は、適切かつ厳格な品質管理を行うため、関係法令等を遵守する他次に掲げる資格を取得し、本業務着手時に、その認証を証明する登録証の写しを監督員に提出するものとする。

(1) ISO9001(品質管理システム)

(損害賠償)

第10条 受注者は、本業務遂行により第三者に与えた損害及び第三者より受けた損害は、全て受注者の責任において処理解決するものとし、その発生原因、経過、被害状況等を発注者へ正確かつ迅速に報告するものとする。

(秘密の保持)

第 11 条 受注者は、本業務遂行により知り得た事項及び内容全般について、発注者の許可なく他に漏らしてはならない。

(個人情報の取扱い)

第 12 条 受注者は、個人情報を取り扱う場合は、一宮市個人情報保護法施行条例に則り、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利・利益を侵害しないようその内容の保護に努めなければならない。

(履行期間)

第 13 条 本業務の履行期間は、契約締結の翌日から 2027 年 3 月 19 日までとする。

(成果品の納入場所)

第 14 条 本業務成果品は、一宮市建築部住宅政策課へ納入するものとする。

(完了)

第 15 条 受注者は、完了届、成果品納品書とともに成果品を提出し、完了検査を受けるものとする。修正の指示があった場合は、速やかに、修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。

(成果品の帰属)

第 16 条 本業務における成果は、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の承認を受けずに、複製や他への公表、貸与をしてはならない。

(瑕疵等)

第 17 条 受注者は、本業務完了後であっても、受注者の瑕疵等に起因する不良な個所が発見された場合は、速やかに、発注者の必要と認める修正その他必要な作業を受注者の負担で行うものとする。

第 2 章 業務内容

第 18 条 業務内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 計画準備

本業務の目的、主旨を十分に把握した上で、業務の内容、実施方針、スケジュール、実施体制等を記載した業務計画書を作成する。

(2) 一宮市公営住宅等長寿命化計画の策定

(イ) 市営住宅の長寿命化計画の背景及び目的の整理

- ① 計画策定の背景や目的の整理
- ② 計画期間
- ③ 計画の対象
- ④ 本計画に係る上位関連計画による位置付けの整理

(ロ) 市営住宅等に係る状況の整理

各種調査及び本市が実施した調査についてのとりまとめ及び分析を行う。

- ① 人口及び世帯数の動向
年齢別、高齢者、母子・父子、外国人、生活保護、障害者、人口動態など
- ② 住宅ストックの動向
所有形態、建て方、DID、新設住宅着工数、住宅数・空き家数
- ③ 市営住宅ストックの動向
管理戸数、入居者の状況、応募倍率、応募者の属性、住宅ニーズの把握（立地、階数、間取り、EV有無、風呂有無、家賃帯）、入居者の収入分位、収入超過者・高額取得者の状況、空き家の状況、耐震性・バリアフリー化の状況など

(ハ) 長寿命化に関する基本方針の整理

上記（ロ）から市営住宅の課題を抽出し、今後の整備に関する基本方針を整理する。

- ① 市営住宅の長寿命化を促進するための適切な整備方針の再設定
- ② 耐用年数を超過した住宅（木造・簡易耐火）及び間もなく耐用年数を迎える住宅の用途廃止に係る整理（活用方策は、立地条件・市場動向・土地利用規制の内容を含む）
- ③ 住宅セーフティネット機能としての市営住宅の活用方針
- ④ 「ストック推計プログラム」を用いた、公営住宅の将来の需要量の推計

(ニ) 事業手法の選定の検討

- ① 各住棟別に事業手法の選定フローに基づき、再選定
集約・再編の可能性、敷地の立地、利便性や安全性、市の財政負担の軽減、地域のまちづくりの動きを考慮
- ② 民間の資金・経営ノウハウ・管理業務などを活用したサービスの提供を図る PPP/PFI 事業の導入の検討（BT、BOT 方式の検討）

(ホ) 点検の実施方針の検討

- ① 定期点検及び日常点検の実施方針を検討
- ② 本市が提供する実施方針（案）に対して検討及びとりまとめ

(ヘ) 計画修繕の実施方針の検討（今後 10 年想定）

- ① 今後 10 年の計画修繕の内容と実施時期に関する方針を検討
- ② 本市が提供する実施方針（案）に対して検討及びとりまとめ

(ト) 改善事業の実施方針の検討（今後 10 年想定）

- ① 今後 10 年の個別改善事業、全面的改善事業の実施方針を検討
- ② 本市が提供する実施方針（案）に対して検討及びとりまとめ
- (チ) 建替事業の実施方針の検討（4 住宅程度）
 - ① 団地の集約・再編に向けた実施方針
立地適正化計画を組み入れること
 - ② 建替時の移転先について検討
仮設住宅、空き家利用等
 - ③ 優先的に事業実施する団地の検討
築年数、入居率、余剰の有無を踏まえ、4 住宅程度の優先順位を検討
 - ④ 構造、階数、戸当り面積、設備、バリアフリー化、駐車場等の検討
面積は 40～75m²、単身用の住戸数は（ロ）を元に決めること、設備（浴槽、給湯、電気容量 40A、エレベーター）、バリアフリー化（段差解消、手摺設置）、駐輪場（一戸当たり一台）等
 - ⑤ 福祉施設、子育て支援施設等の併設の検討
 - ⑥ 建替スケジュール及び工事費の算定
- (リ) 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成
検討内容を踏まえ、策定指針の様式 1～3 を作成する。
- (ヌ) ライフサイクルコストとその削減効果の作成
長寿命化型改善事業、全面的改善事業のライフサイクルコストの縮減効果の試算を行う。
- (ル) 一宮市公営住宅等長寿命化計画(案)の作成
- (ヲ) 長期修繕計画（30 年）の作成
改修履歴を基に、本市が提供する計画（案）等の検討及びとりまとめを行う。
- (3) パブリックコメント作成支援
本業務の策定にあたって広く市民からの意見を求めるため、パブリックコメントを実施するための説明資料の作成を行うとともに、甲により必要な資料を作成し、甲のウェブサイト等を利用し、公開するものとする。（意見募集期間：2027 年 1 月上旬から 30 日間 予定）
- (4) 打合せ
打合せは、業務着手時、中間時 3 回、成果品納入時の計 5 回行うことを原則とするが、その他業務実施上必要な場合又は疑義が生じた場合は、速やかに、監督員と協議するものとする。

第 3 章 成果品

(成果品)

第 19 条 本業務の成果品は、次の各号に掲げるとおりとする。

- | | |
|----------------------------------|------|
| (1) 業務報告書 | 1 部 |
| (2) 一宮市公営住宅等長寿命化計画 (A4 カラー刷り) | 10 冊 |
| (3) 一宮市公営住宅等長寿命化計画 概要版 (電子媒体) | 一式 |
| (4) 計画書等の原稿データ及び検討資料の全データ (電子媒体) | 一式 |
| (5) 長期修繕計画 30 年 (電子媒体) | 一式 |

以上