

委託業務 概要書

市長	副市長	総務部長	部長	課長	課長補佐	係長	審査	係員	設計者			
執行年度		令和 8 年 度										
委託番号 委託名		令和 8 年度稲敷市営住宅長寿命化計画見直し業務委託 起工 設計書										
委託場所 又は履行場所		稲敷市役所（稲敷市犬塚 1 5 7 0 番地 1）										
施工方法		委託			原契約年月日		令和 年 月 日					
工期又は 履行期間		契約締結の翌日 から 令和 9 年 3 月 1 2 日 まで										
請負人 又は 受託者												
費目		起工	第1回変更	増減(△)		変更請負に付する業務価格 = 変更積算業務価格 × 請負比率 請負比率: $\frac{\text{起工(前回変更)時の請負決定額}}{\text{起工(前回変更)時の積算額}}$ (小数第 7 位切り捨て 6 位止め) 変更積算業務価格 円 請負比率 変更業務価格 円						
起工額		円	円									
委託(請負) に付する額		円	円	円								
業務(委託) 価格		円	円	円								
測量試験費 又は工事雑費			円									
消費税相当額		円	円									
委託(請負) 決定額		円	円									
委託概要												
内 容				規格1	数量1	単位1	規格2	数量2	単位2	規格3	数量3	単位3
稲敷市営住宅等長寿命化計画見直し業務委託												
変更理由												

稲敷市市営住宅長寿命化計画見直し業務委託

特記仕様書

茨城県 稲敷市

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は「稲敷市市営住宅長寿命化計画見直し業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本業務は、稲敷市の市営住宅ストックについて適切なマネジメントを行うべく、市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行う。また、良質な市営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、平成28年8月に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく定期点検の実施方針などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の見直しを行う。

現在（令和8年4月現在）、稲敷市営住宅として13団地207戸を管理しているが、ここ数年において入居希望数の減少化及び退去数の加速化が進み、空き部屋が目立つようになってきている状況である。また、ほとんどの住宅が耐用年数を過ぎているため、住宅の修繕件数が増加傾向にある。このようなことから令和元年度に策定された長寿命化計画の当時より状況が変化してきているため、計画の見直しを行う。

(通則)

第3条 本業務は、本仕様書による他、次の各号に掲げる関係法令等に基づいて、的確に業務を遂行しなければならない。

- ①住生活基本法及び公営住宅法
- ②稲敷市総合計画及び稲敷市都市計画マスタープラン
- ③公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月
- ④公営住宅長寿命化計画策定指針における推計プログラム（令和3年10月）
- ⑤その他関係図書及び関係法令、通達等

(提出書類)

第4条 受託者は契約後すみやかに業務計画書、着手届、工程表、管理技術者・照査技術者届等を監督職員に提出し、承諾を得なければならない。尚、これを変更する場合も同様とする。

(協議等)

第5条 受託者は、業務の実施に当たり、監督職員と綿密な連絡、協議を行い疑義が生じたときは、監督職員と協議の上、指示を受けるものとする。

(工程管理)

第6条 受託者は、業務計画書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。

(責務)

第7条 本業務に必要な資料は、受託者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調査の成果は、委託者の許可なく外部に漏らしてはならない。また、委託者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、受託者がその責任を負うものとする。

(秘密保持)

第8条 受託者は、本業務の履行にあたって知り得た事項について、機密を厳守し無断で他へ漏らしたり、利用してはならない。また、本業務で得られた資料及び成果を受託者の許可なく、第三者へ貸与並びに使用させてはならない。

(守秘義務及び品質管理)

第9条 受託者は次の資格を有していなければならない。

- (1) 本業務に於いては、稲敷市が所有する個人情報・資産に関する安全確保のため、個人情報取り扱いについて不正アクセスの防止、紛失、破棄、破壊、漏洩等の防止を図るため、受託者は個人情報保護に関する公的資格である JISQ15001 (プライバシーマーク) 及び ISO 27001 (情報セキュリティマネジメントシステム) に審査登録がなされているものとする。
- (2) 本業務の品質確保の観点から、ISO 9001 (品質マネジメントシステム) の資格を有しているものとする。

(疑義)

第10条 本仕様書に明示なき事項、または疑義を生じたときは、監督職員と協議の上、指示を受けるものとする。

(履行期間)

第11条 本業務の履行期間は契約締結の日から令和9年3月12日迄とする。

(委託料の支払い)

第12条 委託料の支払いは業務完了後とし、受託者からの書面による請求に基づき支払うものとする。

第2章 業務内容

1. (計画の背景・目的等)

第13条 計画の背景・目的及び位置づけ、計画期間と対象住宅を明確にする。

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

2. (市内の公営住宅等ストックの状況)

第14条 公営住宅等ストックの現状と課題を再整理する。

(1) 立地及び敷地条件

対象住宅（公営住宅等）について、立地条件、敷地条件を整理する。

①立地条件（位置・日照等） ②敷地条件（敷地面積・法規制等）

(2) 住棟別管理状況

対象住宅について、住棟の建設年度、構造階数、耐用年数経過状況等を整理する。

①建設年度 ②構造階数 ③耐用年数経過状況 ④棟数・戸数

(3) 共同施設等

対象住宅について、共同施設及び給排水処理の状況を整理する。

①集会所 ②児童遊園 ③駐車場 ④給排水処理

(4) 入居状況

対象住宅の入居者について、入居数、世帯構成、収入状況等を整理する。

①入居数 ②世帯構成 ③収入状況 ④応募状況 ⑤退去状況

(5) 公営住宅等ストックの課題

管理状況、入居状況を踏まえ、公営住宅等の課題を再整理する。

3. (長寿命化に関する基本方針)

第15条 長寿命化に関する基本方針について見直す。

(1) 点検・修繕実施及びデータ管理の方針

公営住宅等ストック管理の基本的な方針として、定期点検及び日常点検の実施、経常的な修繕等の実施、点検結果や修繕内容等のデータ管理に関する方針を見直す。

(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

効果的なマネジメントを行う観点から、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見直す。

4. (計画対象と事業手法の選定)

第16条 公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来ストック数を再設定する。また、対象住宅について改訂指針に基づく事業判定フローにより再判定を行い、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

「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を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を再設定する。

(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）を行い、判定結果を基に長期的な管理の見直しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定する。

5. (劣化状況調査)

第17条 現在、募集停止を行っている市営住宅を除き、今後も維持管理を行う市営住宅について、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、計画改訂の基礎資料として整理する。なお、調査対象は、現在募集を停止している住戸を除く5住宅128戸とする。

6. (点検の実施方針)

第18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新たに設定する。

7. (計画修繕の実施方針)

第19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、必要な計画修繕の実施方針を新たに設定する。

8. (改善事業の実施方針)

第20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。

9. (建替事業の実施方針)

第21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。

10. (長寿命化のための事業実施予定一覧の作成)

第22条 以下について、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

11. (ライフサイクルコストとその縮減効果の算出)

第23条 以下について、「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LCC算定プログラムを用いて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
ストック活用計画において「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。

12. (打合せ協議)

第24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、必要に応じて庁内会議資料の作成支援を行うものとする。

第3章 納入成果品

(成果品)

第25条 本業務における納入成果品は次のとおりとする。

- | | | |
|-----------------------|-----------|-----|
| ① 稲敷市公営住宅長寿命化計画書（改訂版） | （A4判印刷製本） | 50部 |
| ② 電子データ | | 1式 |
| ③ その他委託者が必要と認める資料等 | | 1式 |

令和8年度 稲敷市営住宅長寿命化計画見直し業務委託 内訳書

工事区分 工種 種別 細別 規格	数量	単位	単価	金額	備考
市営住宅等長寿命化計画見直し業務委託					
【人件費】					
主任技師		人		0	
技師A		人		0	
技師B		人		0	
技師C		人		0	
技術員		人		0	
直接人件費 計				0	
計画書印刷製本費	50	冊		0	カラー印刷
その他原価	—	式		0	
業務原価	—	式		0	
一般管理費等	—	式		0	
小計				0	
消費税	10	%		0	
合 計				0	