

令和 8 年度 岩沼市営住宅長寿命化計画改定業務

特 記 仕 様 書

岩 沼 市

第1章 総 則

（適用範囲）

第1条 本特記仕様書は、岩沼市が実施する「令和8年度 岩沼市営住宅長寿命化計画改定業務」（以下「業務」という。）に適用する。

（目的）

第2条 本業務は、令和元年12月に改定した「岩沼市営住宅長寿命化計画」について、昨今の社会経済情勢の大きな変化や市営住宅及び災害公営住宅を含めた公共施設全体を取り巻く状況の変化、財政的な見通しの精査などにより、事業手法の選定や各種事業の実施方針などの見直しが急務となっていることから、現行計画の改訂を行うものである。

（履行期間）

第3条 本業務の履行期間は、契約日翌日から令和9年2月26日までとする。

（対象住宅）

第4条 本業務の対象住宅は12団地・104棟・466戸とし以下のとおりとする。

- 1 一般住宅：11団地、98棟、442戸
 - ① 亀塚第2住宅 3棟・56戸
 - ② 亀塚第3住宅 2棟・40戸
 - ③ 阿武隈住宅 4棟・100戸
 - ④ 栄町住宅 1棟・12戸
 - ⑤ 桑原住宅 2棟・24戸
 - ⑥ 玉浦西一丁目住宅 8棟・17戸
 - ⑦ 玉浦西二丁目住宅 21棟・46戸
 - ⑧ 玉浦西三丁目西住宅 14棟・27戸
 - ⑨ 玉浦西三丁目東住宅 9棟・21戸
 - ⑩ 玉浦西四丁目住宅 26棟・67戸
 - ⑪ 三軒茶屋西住宅 8棟・32戸
- 2 高齢者等世話付住宅 6棟・24戸
 - ① 里の杜住宅 6棟・24戸

（準拠する法令等）

第5条 本業務は、本特記仕様書及び以下に示す関係法令・関連計画等に基づいて実施する。

- 1 公営住宅法、同法施行令、及び同法施行規則
- 2 住生活基本法、同法施行令、及び同法施行規則
- 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- 4 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月国土交通省住宅局）
- 5 岩沼市財務規則及び業務委託契約書約款
- 6 その他関係法令及び通達・指針・マニュアル等

（提出書類）

第6条 本業務を円滑かつ迅速に実施するため、管理技術者及び照査技術者については、技術士（都市及び地方計画）、RCCM（都市及び地方計画）又は認定都市プランナー（住宅政策・住生活基本計画）の有資格者とし、宮城県内において公営住宅等長寿命化計画策定（改定含む）の実務経験を有する者を配置するものとする。受注者は、契約後すみやかに次に掲げる書類を提出し、発注者の承認を得なければならない。なお、これを変更する場合も同様とする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 管理技術者・照査技術者通知書及び経歴書
- (4) 業務計画書

（協議）

第7条 受注者は、本業務の実施に当たり、監督職員と綿密な連絡、協議を行い、質疑を生じた場合は、監督職員の指示を受けるものとする。

（工程管理）

第8条 受注者は、業務計画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。

（情報の取扱いならびに品質管理）

第9条 受注者は、本業務に関わる個人情報を適切に保護・管理しなければならない。また、現場等で知り得た情報等を第三者に疎漏してはならない。

受注者は情報保護及び品質管理の観点から下記資格を有するものとし、責務を可視化する資格書の写しを業務着手前に監督職員に提出するものとする。

- 1 プラバシーマーク（JISQ15001：個人情報保護マネジメントシステム）
- 2 ISMS（ISO27001：情報セキュリティマネジメントシステム）
- 3 ISO9001（品質マネジメントシステム）

（責務）

第10条 本業務に必要な資料は、受注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、受注者がその責任を負うものとする。

第2章 業務内容

（業務準備）

第11条 本業務が円滑に実施できるよう、必要資料の収集整理を行うとともに、業務の実施方針、実施体制、工程等を示した業務実施計画書を作成し、発注者に提出するものとする。

（市営住宅ストックの状況）

第 12 条 公営住宅等ストックの状況を整理する。

1 岩沼市の人口及び世帯の状況

市の人口動向等について各種統計データ等により最新情報に更新を行う。

2 市営住宅の管理状況

対象住宅について、立地条件、敷地条件、住棟の建設年度、構造階数、耐用年数経過状況、共同施設及び給排水処理の状況を再整理する。

3 市営住宅入居者の状況

対象住宅の入居者について、入居数、世帯構成、収入状況、退去状況等を再整理する。

4 市営住宅の課題

管理状況及び入居者状況を踏まえ、市営住宅の課題を再整理する。

（長寿命化に関する基本方針）

第 13 条 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を見直す。

1 スtockの状況把握（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

公営住宅等ストック管理の基本的な方向性を整理し、ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理等に関する日常的な維持管理の方針を見直す。

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

公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための日常点検、計画修繕、改善等維持管理の方針を見直す。

（公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定）

第 14 条 災害公営住宅を含めた公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来ストック数を設定する。また、対象住宅の団地別、住棟別の事業手法を選定する。

1 将来ストック数の設定

長寿命化に関する基本方針に基づき、「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（令和 3 年 10 月改良版）を用いて、公営住宅等の将来ストック数を再設定する。

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）を行う。また、30 年程度の中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算や事業実施時期の調整等を行い、長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定する。

（1）1 次判定

（2）2 次判定

（3）3 次判定

（劣化状況の把握）

第15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に、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、計画策定の基礎資料として整理する。

調査対象は、対象住宅のうち、築年数、住戸タイプが概ね同等と考えられる棟を10棟程度抽出して調査を行い、調査結果は、建替などの事業手法の選定を検討する資料とする。

（点検の実施方針）

第16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再設定する。

（計画修繕の実施方針）

第17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、必要な計画修繕等の実施方針を再設定する。

（改善事業の実施方針）

第18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。

（建替事業、用途廃止及び譲渡の方針）

第19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。また、事業手法の選定において「用途廃止」とした住宅や、災害公営住宅を対象として、解体や譲渡（払下げ）の優先順位、概算事業費等の検討を行う。

（長寿命化のための事業実施予定一覧）

第20条 策定指針により定められた様式に則り、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

（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）

第21条 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき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
事業手法の選定において「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。

(打合せ協議)

第22条 打合せは、業務着手時、中間1回、業務完了時の3回を基本とするが、状況に応じ監督職員と協議の上、決定するものとする。

第3章 納入成果品

(成果品)

第23条 本業務において納入する成果品は次の通りとする。なお、資料等はファイルに整理し提出するものとする。(データ形式は、Microsoft Office で編集可能な形式とする。)

- 1 令和8年度 岩沼市営住宅長寿命化計画改定業務 報告書 正副各1部
 - ・令和8年度岩沼市営住宅長寿命化計画書
 - ・計画書策定資料
 - ・劣化調査結果
 - ・打合せ記録簿
- 2 同上電子データを保存した電子媒体(CD-R) 1枚
3. その他協議により発注者の指示するもの 一式