

設計業務委託 設計書・仕様書

設計者	確認者	リーダー	副課長	課長

令和 7 年度

委託名称 川越市市営住宅長寿命化計画時点修正等業務委託

委託場所 川越市小仙波町2丁目50番地1

業務委託料 円 業務価格 円

委託の大要	本業務は、川越市市営住宅長寿命化計画時点修正等を行うものである。
	対象施設：18団地、65棟、1,100戸

委 託 内 訳 書				
名 称	数 量	単 位	金 額	摘 要
1. 業務価格				
1 直接人件費	1	式		
2 直接経費	1	式		(印刷製本費 20部)
3 その他原価	1	式		
4 一般管理費等	1	式		
業務価格				
2. 消費税等相当額	1	式		
業 務 委 託 料				

(内訳書 2 号) 直接人件費内訳書								
項 目	細 目	主任技師	技師 (A)	技師 (B)	技師 (C)	技術員	金 額 (円)	適 用
公営住宅等長寿命化計画の背景・目的								
計画期間								
公営住宅等の状況								現地調査 (抽出) 含む
長寿命化に関する基本方針								
公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定								
点検の実施方針								
計画修繕の実施方針								
改善事業の実施方針								
建替事業の実施方針								
用途廃止の実施方針								
長寿命化のための事業実施予定一覧								
ライフサイクルコストとその縮減効果の算出								
関係各課等協議支援								
維持管理データベース更新								
打合せ協議								
直接人件費 合計								

川越市市営住宅長寿命化計画時点修正等業務委託

特記仕様書

第1章 総 則

（適用範囲）

第1条 本仕様書は「川越市市営住宅長寿命化計画時点修正等業務委託」（以下「業務」という。）に適用する。

（目的）

第2条 本業務は、川越市における市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、市営住宅管理に係る状況や将来的な需要見通し及び財政状況を踏まえた、効率的で効果的な事業方法の選定を行うとともに、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減等を計画的に進めるため、国土交通省より示された「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月改定」に基づき今後の事業手法や実施方針等を示した「川越市市営住宅長寿命化計画（令和3年3月改定）」について中間年次における時点修正等を行うものである。

（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 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月
- ③ 住宅関連既定計画
- ④ その他関係図書及び関係法令、通達等

（提出書類）

第4条 受注者は契約後すみやかに委託業務実施計画書、着手届、実施工程表、管理技術者等通知書を監督職員に提出し、承諾を得るものとする。なお、変更が生じた場合も同様とする。

（協議等）

第5条 受注者は、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 受注者は、実施工程表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、発注者の許可なく外部に漏らしてはならない。また、発注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。

(守秘義務及び品質管理)

第8条 受注者は次の資格を有することとする。

1. 本業務に於いては、川越市の所有する個人情報・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、受注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）又は ISO27001（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、ISO9001（品質マネジメントシステム）の資格を有していることとする。

(配置技術者の選任)

第9条 本業務に携わる技術者は、以下の全ての条件を満たす者を配置することとする。

1. 技術士法（昭和58年法律第25号）第32条第1項の規定により「都市及び地方計画」の区分に登録された技術士又はRCCMの専門技術部門「都市計画及び地方計画」において一般社団法人建設コンサルタンツ協会に登録を行っている者で、かつ建築士法（昭和25年法律第202号）第5条第1項の規定により登録されている一級建築士。
2. 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定、国土交通省住宅局）」に準拠した計画策定業務委託を受注し、履行の実績を有する者。

(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。

(工期)

第11条 本業務の契約期間は、契約締結日より令和8年 3月20日迄とする。

(支払い)

第12条 委託料の支払い方法は、完了払いとする。

(再委託について)

第13条 本業務の一部を第三者に再委託する場合は、再委託する業務内容、再委託先の名称、再

委託が必要な理由を明記の上、事前に書面にて提出し、川越市の承諾を得る必要がある。

第2章 業務内容

(公営住宅等長寿命化計画の背景・目的)

第14条 計画の背景・目的及び位置づけと対象住宅を再整理する。

- 1 計画の背景・目的等
- 2 対象住宅

(計画期間)

第15条 計画の背景・目的及び位置づけを踏まえた計画期間の再設定を行う。

(公営住宅等の状況)

第16条 公営住宅等ストックの現状と課題を再整理する。

- 1 市営住宅管理状況
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。
- 2 市営住宅入居状況
対象住宅の入居者について、入居数、世帯構成、収入状況、退去状況等を再整理する。
- 3 劣化状況調査
対象住棟の建設年度などを勘案して15棟程度について、目視による現地調査（必要に応じて住戸内も実施）を行い、劣化状況を把握する。
- 4 市営住宅ストックの課題
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。

(長寿命化に関する基本方針)

第17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。

(公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定)

第18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設定する。また、対象住宅の団地別、住棟別状況を把握し、団地別、住棟別の事業手法を選定する。

- 1 対象となる公営住宅等
今後の長寿命化およびその他事業の対象となる住宅等を抽出する。

2 将来ストック数の設定

国土交通省国土技術政策総合研究所より配布のストック推計プログラム（「世帯数推計プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」最新版）を用い、公営住宅等の将来ストック数の再設定を行う。

3 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通しを作成した上で、現行計画で設定した事業の進捗状況を考慮の上、計画期間における活用手法を決定する。

（点検の実施方針）

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、定期点検や日常点検等の実施方針を設定する。

（計画修繕の実施方針）

第20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、現在の計画修繕の実施状況を考慮の上、必要な計画修繕の実施方針を設定する。

（改善事業の実施方針）

第21条 市営住宅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）に実施方針を再設定する。

（建替事業の実施方針）

第22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、建替事業の実施方針を作成するにあたり、PPP/PFI方式等の建替事業を導入した事例を収集整理し、本市における適用可能性について再検討すること。

（用途廃止の実施方針）

第23条 事業手法の選定において「用途廃止」とした住宅を対象として、用途廃止に向けた手法の検討を行う。併せてスケジュール、用途廃止住宅入居者の移転先等の可能性の検討及び概算事業費の算出を行う。

（長寿命化のための事業実施予定一覧の作成）

第24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

(ライフサイクルコストとその縮減効果の算出)

第25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。

(関係各課等協議支援)

第26条 関係各課への意見照会や議会報告などが必要な場合、説明用資料の作成など支援を行う。

(維持管理データベース更新)

第27条 本業務において調査・整理された市営住宅等に関する情報について、マイクロソフトエクセル等を使用し、管理データベースを作成・更新する。なお、作成については、国土交通省住宅局総合整備課が平成28年8月に公開された「公営住宅等維持管理データベース」を活用する。

(打合せ協議)

第28条 本業務の打合せ協議は、原則として業務着手時、中間時、業務完了時の3回を基本とし、監督職員と協議の上、決定する。ただし、業務の必要状況に応じ、追加の場合もあり得る。なお、業務の進捗及び確認等については随時メール・電話等を活用する。

第3章 納入成果品

(成果品)

第29条 本業務における納入成果品は次のとおりとする。

- | | | |
|------------------------|-----------|-----|
| ① 川越市公営住宅等長寿命化計画書（本編） | A4版（印刷製本） | 20部 |
| ② 川越市公営住宅等長寿命化計画(国提出用) | A4版 | 1式 |
| ③ 公営住宅等管理データベース | | 1式 |
| ④ 電子データ | | 1式 |
| ⑤ 打合せ記録 | | 1式 |
| ⑥ その他委託者が必要と認める資料等 | | 1式 |

川越市市営住宅一覧

NO	団地名	所在地	棟数	戸数計	棟番号	間取り	戸数	住戸専用面積(m ²)	建設年度		階数	構造	耐用年数
									和暦	西暦			
1	月吉町	月吉町8番地1他	13	96	KP1	2DK	6	42.7	昭和42年	1967年	2	簡易耐火構造	45
					KP2	2DK	6	42.7	昭和42年	1967年	2	簡易耐火構造	45
					2KP3	2DK	4	39.3	昭和41年	1966年	2	簡易耐火構造	45
					2KP4	2DK	6	39.3	昭和41年	1966年	2	簡易耐火構造	45
					2KP5	2DK	6	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP6	2DK	4	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP7	2DK	6	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP8	2DK	4	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP9	2DK	4	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP10	2DK	4	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
					2KP11	2DK	6	39.3	昭和40年	1965年	2	簡易耐火構造	45
2	藤倉	藤倉1－19－27	2	12	K4	2UDK	24	37.7	昭和43年	1968年	4	中層耐火構造	70
					K5	2DK	16	34.8	昭和44年	1969年	4	中層耐火構造	70
3	笠幡	大字笠幡1550番地	4	22	KP1	2DK	6	42.7	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
					KP2	2DK	6	42.7	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
3	笠幡	大字笠幡1550番地	4	22	PK1	2DK	4	39.3	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
					PK2	2DK	4	42.7	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
					PK3	2DK	6	42.7	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
					PK4	2DK	8	42.7	昭和44年	1969年	2	簡易耐火構造	45
4	寿町2丁目	寿町2丁目2604番地1他	8	198	K1	2UDK	18	40.9	昭和46年	1971年	3	中層耐火構造	70
					K2	2UDK	24	37.7	昭和45年	1970年	4	中層耐火構造	70
					K3	2UDK	30	40.9	昭和45年	1970年	5	中層耐火構造	70
					K4	2UDK	30	40.9	昭和46年	1971年	5	中層耐火構造	70
					K5	2UDK	30	47.5	昭和48年	1973年	5	中層耐火構造	70
					K6	2UDK	16	43.9	昭和47年	1972年	4	中層耐火構造	70
					K7	2UDK	30	43.9	昭和47年	1972年	5	中層耐火構造	70
					K8	2UDK	20	43.9	昭和47年	1972年	5	中層耐火構造	70
5	仙波町4丁目米川(借地)	仙波町4丁目20番地1	1	40	K1	2UDK	40	47.5	昭和48年	1973年	5	中層耐火構造	70
6	的場	大字的場2747番地他	5	165	K1	3DK	30	53.0	昭和49年	1974年	5	中層耐火構造	70
					K2	3DK	30	53.0	昭和49年	1974年	5	中層耐火構造	70
					K3	3DK	40	53.0	昭和50年	1975年	5	中層耐火構造	70
					K4	3DK	35	55.4	昭和52年	1977年	5	中層耐火構造	70
					K5	3DK	30	56.6	昭和53年	1978年	5	中層耐火構造	70
7	岸町1丁目南	岸町1丁目20番地21他	3	13	K1	3DK	2	62.5	昭和53年	1978年	2	低層耐火構造	70
					K2	3DK	2	62.5	昭和57年	1982年	2	低層耐火構造	70
					K3	3DK	9	57.0	昭和57年	1982年	3	中層耐火構造	70
8	仙波町2丁目	仙波町2丁目20番地5他	9	86	K1	3DK	14	57.0	昭和54年	1979年	3	中層耐火構造	70
					K2	3DK	14	57.0	昭和54年	1979年	3	中層耐火構造	70
					K3	3DK	14	57.0	昭和55年	1980年	3	中層耐火構造	70
					K4	3DK	8	57.0	昭和55年	1980年	3	中層耐火構造	70
					K5	3DK	8	57.0	昭和55年	1980年	3	中層耐火構造	70
					K6	3DK	8	57.0	昭和56年	1981年	3	中層耐火構造	70
					K7	3DK	8	57.0	昭和56年	1981年	2	低層耐火構造	70
					K8	3DK	6	57.0	昭和56年	1981年	2	低層耐火構造	70
					K9	3DK	6	57.0	昭和56年	1981年	2	低層耐火構造	70
9	岸町1丁目東	岸町1丁目21番地1他	2	24	K4	3DK	12	57.0	昭和57年	1982年	3	中層耐火構造	70
					K5	3DK	12	57.0	昭和57年	1982年	3	中層耐火構造	70
10	仙波町1丁目南	仙波町1丁目4番地21他	2	33	K1	3DK	21	57.0	昭和58年	1983年	3	中層耐火構造	70
					K2	3DK	12	57.0	昭和61年	1986年	3	中層耐火構造	70
11	仙波町1丁目北	仙波町1丁目14番地7他	3	39	K4	2LDK	18	64.4	昭和59年	1984年	3	中層耐火構造	70
					K3	3DK	6	63.5	昭和60年	1985年	3	中層耐火構造	70
						3DK	9	63.5	昭和60年	1985年	3	中層耐火構造	70
					K5	3DK	6	59.5	昭和61年	1986年	2	低層耐火構造	70
12	岸町1丁目カシの木	岸町1丁目43番地2	1	20	K6	2DK	20	56.1	昭和62年	1987年	4	中層耐火構造	70
13	小堤	大字小堤152番地18	3	100	K1	3DK	30	60.9	平成1年	1989年	5	中層耐火構造	70
					K2	3DK	40	60.9	平成2年	1990年	5	中層耐火構造	70
					K3	3DK	30	60.9	平成3年	1991年	5	中層耐火構造	70
14	小仙波町1丁目	小仙波町1丁目5番地7	2	18	K1	2DK	6	55.0	平成4年	1992年	3	中層耐火構造	70
					K2	2DK	12	55.0	平成4年	1992年	3	中層耐火構造	70
15	岸町1丁目北	岸町1丁目14番地7	2	24	K7	3DK	12	58.8	平成5年	1993年	4	中層耐火構造	70
					K8	2DK	12	53.6	平成5年	1993年	4	中層耐火構造	70
16	寿町2丁目南	寿町2丁目316番地1他	2	50	K9	3DK	18	60.9	平成7年	1995年	3	中層耐火構造	70
					K10	3DK	32	60.9	平成6年	1994年	4	中層耐火構造	70
17	岸町3丁目	岸町3丁目15番地4	1	16	K1	3DK	12	67.0	平成9年	1997年	4	中層耐火構造	70
					1DK	4	38.0						
18	月吉町北(借上住宅)	月吉町9番地7	2	144	K1	1DK	36	39.82	平成13年	2001年	6	高層耐火構造	70
						2DK	23	52.77					
						3DK	35	63.72					
					K2	2DK	40	52.77	平成13年	2001年	5	中層耐火構造	70
						3DK	10	63.72					
計			65	1,100									

* 住戸専用面積とはバルコニーを加える公営住宅法上の面積ではない。