

## 仕様書（案）

### 第1 一般事項

#### 1 適用範囲

この仕様書は、「令和7年度 市営住宅標準仕様見直し及び標準図作成業務」（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や素材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、計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 7 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年度 市営住宅標準仕様見直し及び標準図作成業務

### 2 業務の目的

札幌市（以下「本市」という。）では、昭和40年代後半から約20年の間に年間800～1,000戸程度のペースで市営住宅の建設を行っており、今後、多数の市営住宅が一齐に更新時期を迎える中、厳しい財政状況が見込まれるため、効果的かつ効率的な市営住宅の保全・更新を行う必要がある。

さらに、近年、労務単価や物価の高騰が続いており、年々、市営住宅の建設にかかる事業費が増大している状況下では、従来どおりの建築仕様による建替事業を継続するのは難しくなることが懸念される。そのため、現在の市営住宅の整備にかかる一般的な事項（仕様、図面、手続きに係る書式等）を整理することで、市営住宅の建設にかかる事業費の削減を図ることを目的としている。

### 3 業務内容

#### (1) 仕様見直し検討

(2)市営住宅標準図作成-アに示す施設・構造等を前提に、下表のア～キの見直し項目について、市営住宅建設コスト削減に向け、ライフサイクルコストや関係法令の適合等、総合的に勘案し検討する。なお、検討内容の詳細については委託者と協議の上、整理すること。

見直し検討項目	検討内容
ア 換気システム	現在の市営住宅に導入している熱交換型換気システムに代え、24時間換気への変更等を検討する。（ライフサイクルコスト、関係法令の適合、居住環境、ZEH-M Oriented基準の適合性、関係法令の適合等）
イ 戸境壁の仕様	RCやLGS+耐火ボード等の仕様について、コストメリットなどを踏まえて検討する。（ライフサイクルコスト、関係法令の適合、材料の耐久性、構造計算に与える影響等）

見直し検討項目	検討内容
ウ 廊下タイプ	中廊下タイプや片廊下タイプ等の廊下タイプについて、コストメリットなどを踏まえて検討する。(ライフサイクルコスト、関係法令の適合、居住性、周囲の影響等)
エ 集会所に設置している太陽光発電設備の架台	架台設置、壁付け又は平置き等、コストメリットの高い設置方法を検討する。(ライフサイクルコスト、関係法令の適合、材料の耐久性、発電量、積雪の影響等)
オ ボイドスラブ工法	床スラブにボイドスラブ工法等を採用した場合の影響を検討する。(ライフサイクルコスト、関係法令の適合、居住性、断面強度等)
カ 階高	RCラーメン構造の階高を3,000mmから下げた場合の影響を検討する。(ライフサイクルコスト、関係法令の適合、居住環境、内部建具や天井内設備の収まり等)
キ ベランダの代替機能	現在の市営住宅に整備しているベランダの代替機能を検討する(内部サンルーム化など)。(ライフサイクルコスト、関係法令の適合、居住性、周囲の影響等)

## (2) 市営住宅標準図作成

近年新築された市営住宅の設計をベースとし、(1)仕様見直し検討で見直した仕様を反映させ、市営住宅標準図を作成する。標準図の作成にあたっては、今後の市営住宅の建替えに活用できるように画一的なものとし、以下の内容に従って、成果物を作成すること。なお、詳細は委託者と協議すること。

### ア 標準図を作成する施設・構造等

#### <住棟>

- ・階数:5階建、住戸数:40戸程度、延べ面積:3,000㎡程度、RC造、壁式構造
- ・階数:9階建、住戸数:63戸程度、延べ面積:5,000㎡程度、RC造、ラーメン構造

#### <集会所>

- ・階数:平屋建、延べ面積:150㎡程度、RC造

### イ その他、与条件

#### ・耐震安全性の分類

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(平成25年3月29日付け国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号)による耐震安全性の分類は以下のとおりとする。(選択項目のうち○印の付いたものを適用する。)

<構造体> (・Ⅰ類    ・Ⅱ類    ○Ⅲ類 )

<建築非構造部材> (・A類 ⊙B類)  
 <建築設備> (・甲類 ⊙乙類)  
 <目標耐用年数> (⊙80年 ・60年 ・45年 ・年 )

- ・業務の一部を再委託する場合、その部分の成果物の提出においては業務責任者の確認記録を併せて提出すること。
- ・札幌市営住宅整備要領（令和5年度版）に基づき、設計を行うこと。
- ・ZEH-M Oriented 基準を満たすよう設計を行うこと。
- ・本施設に係る外構等附带工事（ゴミステーション工事、自転車置場工事、駐車場、舗装、植栽等）の設計を行うこと。
- ・設計書等の途中成果物の提出形態は委託者と協議すること。
- ・各成果物は、委託者の確認に必要な時間を加味して提出すること。
- ・その他詳細については委託者の指示によること。

#### ウ 成果物

成果物等	部数	形式	摘要
建築（総合）			
⊙建築（総合） 設計図	2部	紙及び電子データ	図面目録は別表による A3で印刷することを想定
建築（構造）			
⊙構造検討書 （仮定断面含む）	2部	紙及び電子データ	各基礎、地中梁、柱、 梁、壁、スラブ等 仮定条件は委託者との協 議による
電気設備			
⊙電気設備設計図	2部	紙及び電子データ	図面目録は別表による A3で印刷することを想定
機械設備			
⊙機械設備設計図	2部	紙及び電子データ	図面目録は別表による A3で印刷することを想定
共通			
⊙整備基準 チェックリスト （福祉のまちづく り条例）	2部	紙及び電子データ	札幌市福祉のまちづくり 条例施設整備ガイドブッ ク参照
資料等			
⊙各種技術資料	2部	紙及び電子データ	
⊙記録図書類	2部	紙及び電子データ	
⊙CADデータ		電子データ	

#### 4 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。

#### 5 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。

## 6 履行期間

契約締結の日から令和8年（2026年）2月27日（金）までとする。

## 7 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。

- (1) 業務報告書（議事録を含み、標準図を除く）・・・1部
- (2) 参考資料 一式（業務上作成した資料、提供可能参考文献等をすべて含む。）
- (3) 電子データ一式
- (4) その他委託者が適正な業務履行確認のため、特に必要と認めた書類
- (5) 提出成果品に関する注意事項
  - ア 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。
  - イ 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。

別表 図面目録 (※縮尺について特記ない場合は担当職員との協議によること)

	縮尺	摘要
<b>建築（総合）設計図</b>		
○表紙・図面リスト		
○特記仕様書		
○附近見取図		
○全体配置図		既存住棟を含む配置
○配置図		
○敷地面積求積図		
○建築基準法 面積表・求積図		
○公営住宅法 面積表・求積図		
○各室面積表・求積図		
○仕上げ表		
○各階平面図		
○断面図		
○立面図（各面）		
○矩計図（主要部詳細図）		
○展開図		各住戸タイプ、共用部
○天井伏図、床伏図、断熱伏図		各住戸タイプ、共用部
○平面詳細図		各住戸タイプ、共用部
○断面詳細図		住戸部、共用部
○部分詳細図		
○建具表、キープラン		住戸部、共用部
○建具詳細図		
○PK材キープラン、リスト、詳細図		
○標準詳細図		
○仮設及び安全計画図		
○スリーブ図		
○日影図		建築基準法
○平均G L算定表		
○法規チェック図		
<b>外構図【新築】</b>		植栽、外部工事等一切を含む
○現況図		
○土地利用計画図		
○造成計画平面図		
○地割平面図		

○施設計画平面図		
○排水計画平面図		
○排水計画縦断図		
○横断図		
○作工物詳細図		ゴミステーション、自転車置場等含む
○車両乗入部詳細図		
○植栽計画平面図		
<b>電気設備設計図</b>	縮尺	適用
○電灯設備図		
○動力設備図		
○受変電設備図		
○自家発電設備図		
○避雷設備図		
○構内交換設備図		
○構内情報通信網設備図		
○電気時計拡声設備図		
○インターホン設備図		
○テレビ共同受信設備図		
○自動火災報知設備図		
○中央監視制御設備図		
○防犯設備図		
○構内配線経路図		
○電気暖房設備図		
○ロードヒーティング（フロアヒーティング）設備図		
○電波障害除去設備図		
○その他 （ 修景外灯設備図 ）		
・		
<b>機械設備設計図</b>		
○空調調和設備図		
○換気設備図		
・ 排煙設備図		
○衛生器具設備図		
○給水設備図		
○排水設備図		

○給湯設備図		
○消火設備図		
・ 厨房機器設備図		
○ガス設備図		
・ 焼却炉設備図		
・ し尿浄化槽設備図		
・ ごみ処理設備図		
・ さく井設備図		
・ 自動制御設備図		
○昇降機設備図		
・ 搬送機設備図		
・ 特殊設備図		
○屋外設備図		
・ その他 ( )		
・		
<b>電気・機械共通図</b>		
○特記仕様書		
○機器表		
○敷地案内図		
○配置図		
その他		
・		