

岡山市営住宅等長寿命化計画策定支援業務委託 仕様書

1 業務委託の名称

岡山市営住宅等長寿命化計画策定支援業務委託

2 業務の目的

「岡山市営住宅等長寿命化計画」は、岡山市住生活基本計画を上位計画とし、岡山市公共施設等総合管理計画の個別施設計画として、国の定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に基づき、市営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うことを目的としている。本業務は、現計画の計画期間が終了し、また、上位計画である住生活基本計画が新たに策定されることに伴い、新たな「岡山市営住宅等長寿命化計画」を策定することを目的とする。

3 対象範囲

本業務の対象は下記による。

岡山市が所有する公営住宅、改良住宅及び特定公共賃貸住宅。

団地数：119 団地、住棟数：732 棟、住戸数：5,505 戸（令和 7 年度末時点）

4 業務内容

以下の内容を記載した「岡山市営住宅等長寿命化計画（改定版）」を作成する。なお、詳細については国の定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に従って策定することとする。

また、状況の把握や方針等の策定においては、可能な限り最新の公表資料、データ等に基づくものとする（現地調査は含まない）。

（1）市営住宅の状況の把握

- ①管理戸数（構造種別、建築年度別、規模別、行政区域別 等）
- ②入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況 等）
- ③応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況
- ④空き家の状況
- ⑤その他事業手法の選定に用いる市営住宅等ストックの物理的な状況等
（耐震性の有無、二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、バリアフリー化の状況、住戸内の設備の状況 等）

（2）市営住宅の長寿命化に関する基本方針の策定

- ①ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
- ②改善事業の実施による長寿命及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
- ③募集を停止しているストック（建物・土地）の有効活用に関する方針

（3）長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ①市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計
- ②団地別・住棟別状況の把握

③団地別・住棟別の事業手法の選定

(4) 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針の策定

5 履行期間

契約日から令和9年3月19日(月)まで

6 業務委託料の支払

- ・前払金の有無 無
- ・部分払の有無 無
- ・業務完了払 業務完了後払

7 入札者の資格等

(公告文のとおり)

8 提出書類

受託者は、契約に関するもののほか、次に示す書類を提出するものとする。

- | | |
|---------------|----|
| (1) 課税事業者届出書 | 1部 |
| (2) 業務工程表 | 1部 |
| (3) 着手届 | 1部 |
| (4) 主任技術者等通知書 | 1部 |
| (5) 職務分担表 | 1部 |
| (6) 委託業務完了届 | 1部 |
| (7) その他指示する書類 | 1式 |

9 費用の負担

業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受託者の負担とする。

10 関係法令、関連計画等

受注者は、本業務の履行にあたり、契約書、本仕様書及び以下に掲げる関係法令、関連計画等に基づいて、発注者と常に密接な連絡を取り、正確かつ誠実に業務を行わなければならない。

- (1) 住生活基本法、同法施行令及び同法施行規則
- (2) 住宅セーフティネット法、同法施行令及び同法施行規則
- (3) 建築基準法、同法施行令及び同法施行規則
- (4) 岡山市営住宅条例及び同法施行規則
- (5) 岡山市営住宅等長寿命化計画
- (6) 岡山市住生活基本計画
- (7) その他、上位関連計画、関係法令及び通達

11 国の動向の把握

受託者は、あらゆる機会を通じ、本業務に関連する法整備等、国の動向の把握に努めるものとする。

12 秘密の保持

受託者は、業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。また、業務の履行に当たり、市の保有する個人情報の取扱委託に関する覚書を締結するものとする。

13 業務責任者、主任技術者及び技術者

- (1) 受託者は、秩序正しい業務を行わせるため、業務責任者のほか、主任技術者及び相当の経験を有する技術者を配置するものとする。
- (2) 主任技術者は、業務全般にわたり技術的管理を行うものとする。
- (3) 受託者は、業務の進捗を図るため、十分な技術者を配置し、常に密接な連絡をとり、業務に支障のないようにするものとする。

14 打合わせ

- (1) 受託者は、「岡山市営住宅等長寿命化計画（令和5年3月）」（市HP掲載）を参考とするとともに、市より提供される資料等の内容をよく把握したうえで、市と内容について十分に打ち合わせを行うこと。
- (2) 業務着手時及び業務の主要な区切りにおいて、受託者と本市は打合わせを行うものとし、その結果を受託者が記録のうえ速やかに提出することにより、相互に確認するものとする。（対面の打ち合わせは、年5回程度）
【業務着手時、納品時以外の主要な区切り（想定スケジュール）】
 - ・令和8年9月頃（岡山市都市・消防政策審議会実施前） 計画（素案）のまとめ
 - ・令和9年1月頃（岡山市都市・消防政策審議会実施前） 計画（案）のまとめ
- (3) 業務の履行に当たって、受託者は本市と密接な連絡を取り、その連絡事項をそのつど記録し、打合わせの際、相互に確認するものとする。

15 業務の資料

業務に使用した資料、設定数値及び計算根拠等はすべて明確にし、整理して提出するものとする。なお、業務の途中において市が中間報告を求めたときは、直ちに報告を行うものとする。

16 参考資料の貸与

本業務の履行にあたり、本市が提供可能な資料及びデータは貸与又は提供する。その請求は、すべて文書による借用書をもって行うものとする。なお、資料等で本市にて未整理のものについては、受託者にて整理するものとする。

17 参考文献等の明記

業務に文献、その他資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記するものとする。

18 関係機関との協議・説明

受託者は、関係機関等との協議・説明を必要とするとき又は協議を受けたときは図書・資料を準備し、担当者とともに協議・説明するものとする。また、単独で行った場合には、遅滞なく報告するものとする。

19 納期及び納入場所

(1) 納期

令和9年3月19日(月)

ただし、委託期間中に必要となる計画(素案)、計画(案)のまとめ等審議会資料については、審議会の実施にあわせて実施前に納品すること。また、その他検討に必要な資料等についても協議の上適宜納品すること。

【審議会資料納品予定】

- ・令和8年9月頃(岡山市都市・消防政策審議会実施前) 計画(素案)のまとめ
- ・令和9年1月頃(岡山市都市・消防政策審議会実施前) 計画(案)のまとめ

(2) 納入場所

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号
岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課

20 成果品

- | | |
|------------------------------------|----|
| (1) 岡山市営住宅等長寿命化計画策定支援業務報告書(A4判) | 3部 |
| (2) 同 概要版(A3判もしくはA4判) | 3部 |
| (3) 打合わせ議事録(A4判) | 1部 |
| (4) 収集資料及びその他指示するもの(分析に使用した統計データ等) | 1式 |

21 成果品の仕様及び留意点

- (1) 横書き・カラー図表を用い、わかりやすさに心がけること。
- (2) 文字サイズは10pt程度(図表中等やむを得ない部分はこの限りではない)
- (3) いずれの成果品も書面及び電子データを提出するものとし、電子データはMicrosoft Office形式で読み取りが可能なものにして、CD-Rに格納して提出すること。図を文書に貼り付けるなど、上記ソフト以外のものを使用する場合は、予め監督員と協議を行うものとする。
- (4) その他、成果品の作成に当たっての内容及び編集方法については、その都度本市と協議したものとする。
- (5) 市が示した図書の著作権及び成果品の所有権並びに著作権は市に帰属するものとする。
- (6) 成果品に含まれる特許権、実用新案、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保

護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、受託者が負うこととする。

22 成果品の検査及び帰属

- (1) 受託者は、業務完了時に成果品の検査を受けるものとする。
- (2) 成果品の検査において、修補を指示された箇所は、直ちに修補するものとする。
- (3) 業務完了後、引き渡された成果品が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、受託者は直ちに、当該業務の修正を行うものとする。
- (4) 業務完了後の成果品の所有権及び著作権は、本市に帰属するものとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果品を公表してはならない。