

令和 7 年度 白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務仕様書

第 1 章 総則

（適用範囲）

第 1 条 本仕様書は、白石市が実施する「令和 7 年度 白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

（目的）

第 2 条 本業務は、白石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。

（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 8 年 2 月 27 日までとする。

（対象住宅）

第 4 条 本業務の対象住宅は以下のとおりとする。

- (1)市 営 住 宅：17団地・492戸
- (2)特定公共賃貸住宅：1 団地・ 16戸

（準拠する法令等）

第 5 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)白石市総合計画及び白石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)その他関係図書及び関係法令、通達等

（守秘義務）

第 6 条 本業務における成果は、すべて発注者に帰属するものとし、発注者の承認を受けずに複製、又は第三者に公表、貸与してはならない。

第2章 業務内容

(業務準備)

第1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、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。

(公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理・計画期間の設定)

第2条 計画の背景・目的及び位置づけ、計画期間と対象住宅を再整理する。

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

(公営住宅等ストックの状況の把握と課題整理)

第3条 公営住宅等ストックの状況を整理する。

- (1) 白石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) 公営住宅管理状況

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。

- (3) 公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) 公営住宅需要の推計

人口、世帯数等の将来推計値や統計データを活用し、本市における公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。また、公営住宅需要の受け皿として、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅のストック量についても推計を行う。

- (5) 劣化状況の把握

別紙の市営住宅を調査対象とし、「一級建築士」、「二級建築士」または「特定建築物調査員」の資格を有するものが現地調査を行い、劣化状況を把握し、計画策定の基礎資料として整理する。

現地調査は、住棟（屋根、外部躯体、外壁仕上、外部建具等）、共同施設（集会所）の劣化状況等を地上レベルから目視調査を行う。

また、給排水設備の調査対象市営住宅は各棟1戸程度、住戸内でファイバースコープ等を用い、給排水管内の劣化状況を調査する。

(長寿命化に関する基本方針の設定)

第4条 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を見直す。

- (1) ストックの状況把握（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。

(長寿命化計画の対象と事業手法の選定)

第5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（改定）（平成28年8月）」における「ストック推計プログラム」（令和3年10月改良版）等を用いて、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

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」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。

(公営住宅等における実施方針の検討)

第6条 公営住宅等における実施方針の検討は、以下のとおりとする。

(1)点検の実施方針

定期点検や日常点検について、実施方針を設定する。

(2)計画修繕や改善事業の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕や改善事業の必要性・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）の実施方針を設定する。

(3)建替事業の実施方針

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等があった場合は、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設定する。

(用途廃止に向けた実施方針の検討)

第7条 用途廃止に向けた実施方針の検討は、以下のとおりとする。

(1)意向調査

政策空家に入居している居住者(58 世帯)に対して、住み替え要望等の意向調査を実施する。

意向調査は居住者にアンケート票等を郵送し行う。

(2)実施方針

意向調査により居住者のニーズを的確に把握し、用途廃止等の実施方針を設定する。

(長寿命化のための事業実施予定一覧)

第8条 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)」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9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。

(点検履歴データベースの作成)

第10条 点検や修繕等の履歴を蓄積・管理するためのデータベースを作成し、整理する。

(打合せ協議)

第11条 打合せ協議は、業務着手時、中間時、業務完了時の3回を基本とするが必要が生じた場合は、監督職員と協議の上その指示に従うものとする。

(報告書取りまとめ等)

第12条 調査・検討結果を報告書として取りまとめる。

第3章 成果品

(成果品)

第1条 本業務において納入する成果品は次のとおりとする(データ形式は、Microsoft Officeで編集可能な形式とする。)

- | | |
|----------------------------------|-----|
| (1)白石市公営住宅等長寿命化計画書(改訂版)(A4判印刷製本) | 30部 |
| (2)計画書概要版(A3版orA4版原稿) | 1部 |
| (3)同上原稿(電子データ:CD-R等) | 一式 |
| (4)点検履歴データベース(電子データ:CD-R等) | 一式 |

市営住宅一覧

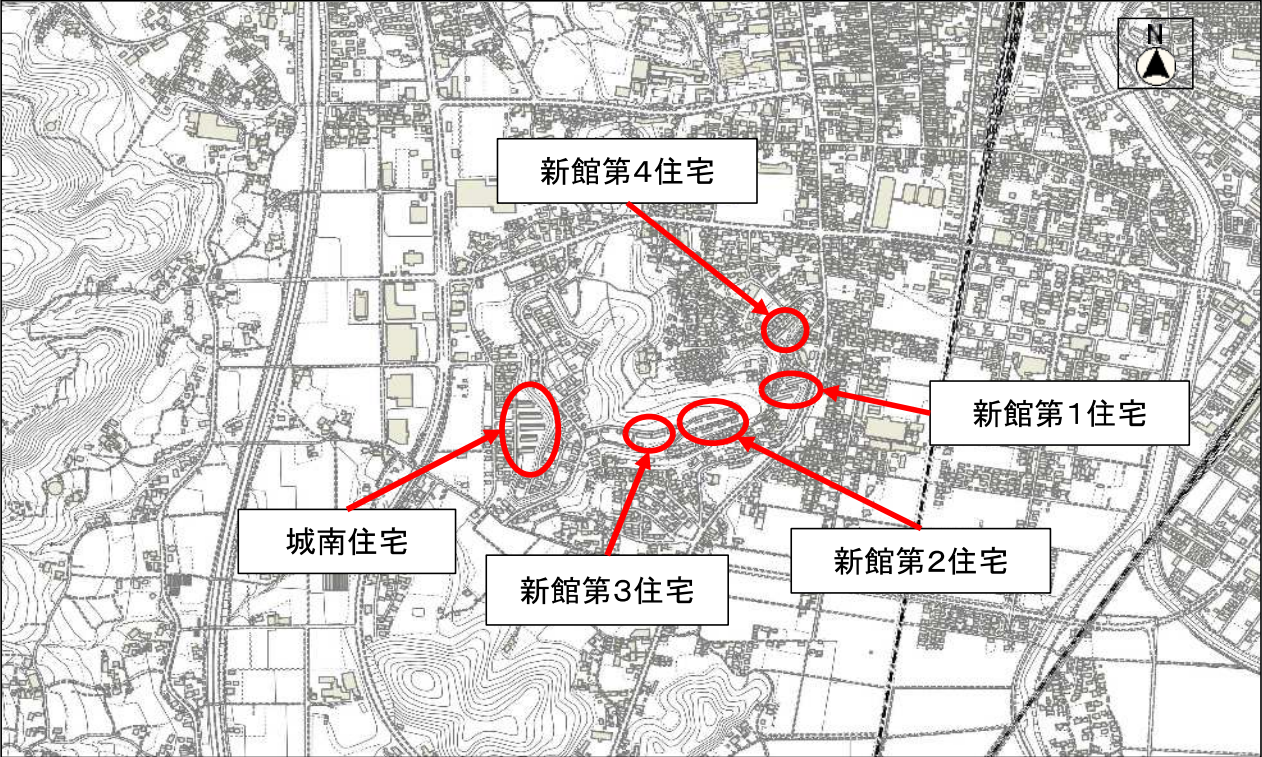
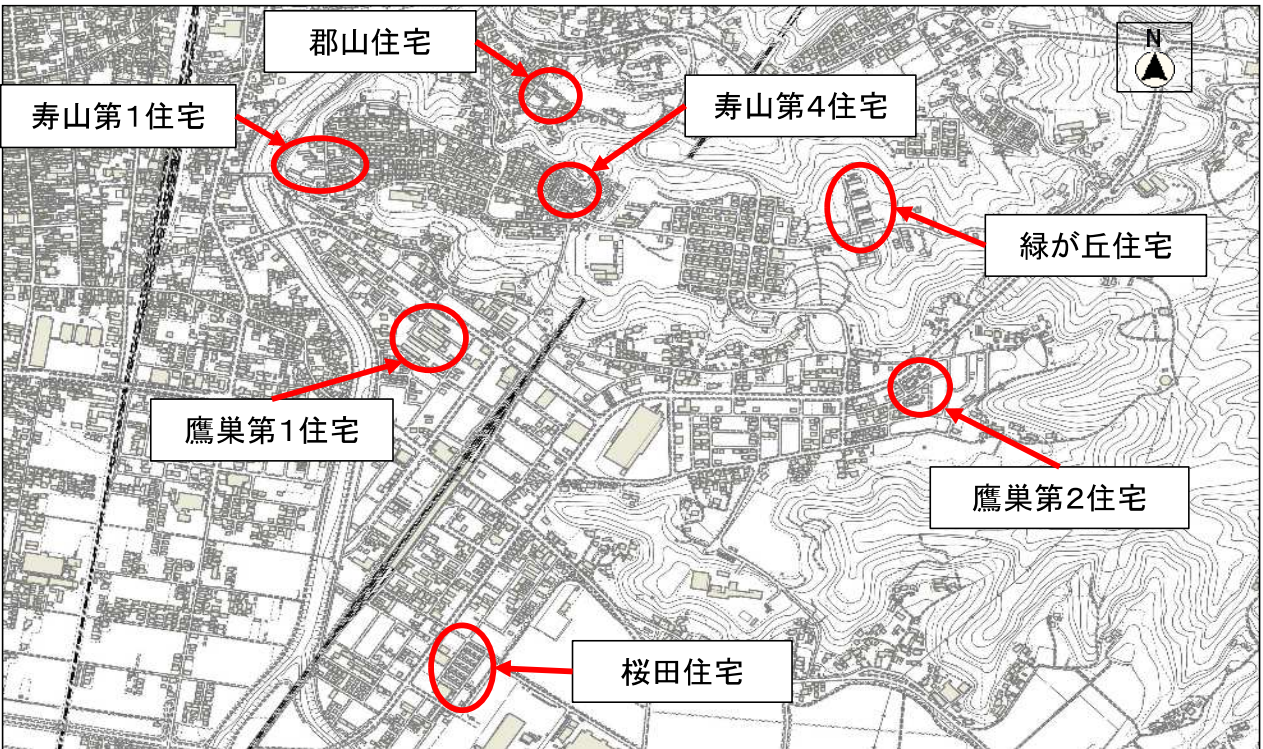
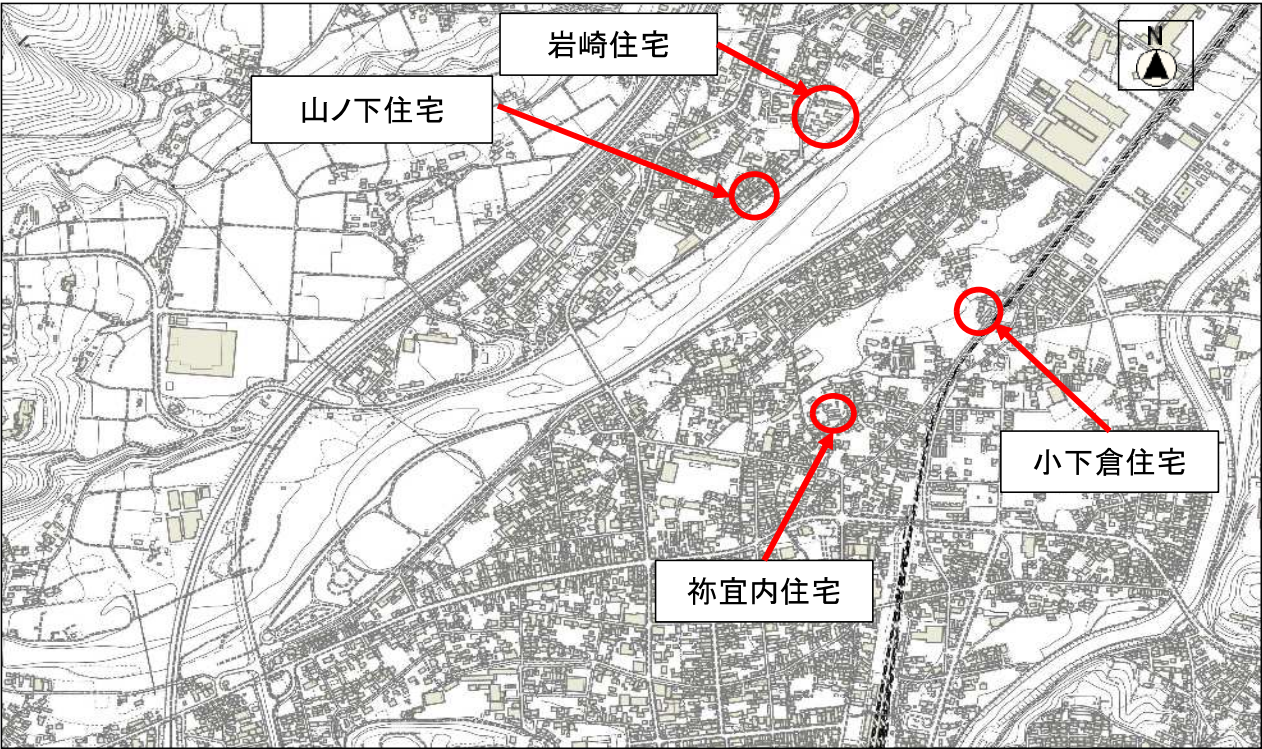
	種別	住宅名	住所	構造	建設年度	型式	棟数	戸数	備考
1	一般・旧1	新館第1住宅	新館町3番	簡 平	S 30	3K	3	18	
2	一般・旧1	新館第2住宅	新館町7番	簡 2	S 46	3K	2	12	
	一般・旧2	新館第2住宅	新館町7番	簡 2	S 46	3K	1	4	
	一般・旧1	新館第2住宅	新館町7番	簡 2	S 47	3K	2	12	
3	一般・旧2	新館第3住宅A棟	新館町8番	中耐5	S 48	3K	1	20	
	一般・旧2	新館第3住宅B棟	新館町8番	中耐5	S 49	3K	1	20	
4	一般・旧2	新館第4住宅C・D棟	新館町1番	簡 2	S 54	3DK	2	14	
5	一般・旧1	寿山第1住宅	寿山2番	簡 2	S 29	3K	3	18	
	一般・旧1	寿山第1住宅	寿山2番	簡 2	S 29	3K	1	6	
	一般・旧1	寿山第1住宅	寿山3番	簡 2	S 30	3K	1	8	
	一般・旧1	寿山第1住宅	寿山2番	簡 2	S 30	3K	2	12	
	一般・旧1	寿山第1住宅	寿山3番	簡 2	S 33	3K	1	6	
6	一般・旧2	寿山第4住宅	寿山28,29番	木 平	S 42	2K	9	9	
	一般・新法	寿山第4住宅	寿山30番	木 平	H 11	3K	5	5	
7	一般・旧2	緑が丘住宅A棟	緑が丘二丁目1-112	中耐5	S 50	3K	1	20	
	一般・旧2	緑が丘住宅B棟	緑が丘二丁目1-5	中耐5	S 49	3K	1	20	
	一般・旧2	緑が丘住宅C棟	緑が丘二丁目1-116	中耐4	S 52	3DK	1	16	
	一般・旧2	緑が丘住宅D棟	緑が丘二丁目1-114	中耐4	S 52	3K	1	16	
8	一般・旧1	祢宜内住宅	祢宜内33-1	簡 2	S 28	3K	2	12	
9	一般・旧1	山ノ下住宅	福岡長袋字上河原3-6	簡 2	S 29	3K	1	6	
10	一般・旧1	山田住宅	越河五賀字山田73-2	簡 2	S 29	3K	1	6	
11	一般・旧1	小下倉住宅	十王堂前28-45	簡 平	S 30	3K	1	6	
12	一般・旧2	桜田住宅1〜4号	旭町五丁目2番	簡 2	S 54	3DK	4	24	
	一般・旧2	桜田住宅5・6号	旭町五丁目2番	簡 2	S 56	3DK	2	11	
13	一般・旧2	城南住宅1号棟	城南一丁目9番	中耐3	S 56	3DK	1	12	
	一般・旧2	城南住宅2号棟	城南一丁目9番	中耐3	S 57	3DK	1	12	
	一般・旧2	城南住宅3号棟	城南一丁目9番	中耐3	S 58	3DK	1	18	
	一般・旧2	城南住宅4号棟	城南一丁目9番	中耐3	S 59	3DK	1	18	
	一般・旧2	城南住宅5号棟	城南一丁目9番	中耐3	S 60	3DK	1	12	
14	一般・旧2	郡山住宅1号棟	郡山字雨ヶ作15-1	簡 2	S 58	3DK	1	5	
	一般・旧2	郡山住宅2・3号棟	郡山字雨ヶ作15-1	簡 2	S 59	3DK	2	8	
15	一般・旧2	岩崎住宅A棟	福岡長袋字岩崎2	中耐3	S 62	3DK	1	18	
	一般・旧1	岩崎住宅B棟	福岡長袋字岩崎2	中耐3	S 63	3DK	1	12	
	一般・旧1	岩崎住宅C棟	福岡長袋字岩崎2	中耐3	H 1	3DK	1	12	
	一般・旧2	岩崎住宅D棟	福岡長袋字岩崎2	中耐3	H 2	3DK	1	12	
16	一般・新法	鷹巣第1住宅A棟	鷹巣西二丁目5	中耐3	H 8	2LDK	1	18	
	一般・新法	鷹巣第1住宅D・E棟	鷹巣西二丁目7	耐 2	H 10	2LDK	2	16	
	特公賃	鷹巣第1住宅B・C棟	鷹巣西二丁目6	耐 2	H 9	3LDK	2	16	
17	シルバー・新法	鷹巣第2住宅(一般)	鷹巣東四丁目	木 平	H 14	3LDK	6	6	
	シルバー・新法	鷹巣第2住宅(高・夫婦)	鷹巣東四丁目	木 平	H 14	1LDK	4	4	
	シルバー・新法	鷹巣第2住宅(高・単)	鷹巣東四丁目	木 平	H 14	1LDK	4	4	
	シルバー・新法	鷹巣第2住宅(障・単)	鷹巣東四丁目	木 平	H 14	1LDK	4	4	

【別紙】

種別	住宅名	住所	構造	建設年度	型式	戸数
一般・旧 2	新館第 3 A 棟	新館町 8 番	中耐 5	S 4 8	3K	20
一般・旧 2	新館第 3 B 棟	新館町 8 番	中耐 5	S 4 9	3K	20
一般・旧 2	新館第 4 C・D 棟	新館町 1 番	簡 2	S 5 4	3DK	14
一般・旧 2	緑が丘 A 棟	緑が丘二丁目 1-112	中耐 5	S 5 0	3K	20
一般・旧 2	緑が丘 B 棟	緑が丘二丁目 1-5	中耐 5	S 4 9	3K	20
一般・旧 2	緑が丘 C 棟	緑が丘二丁目 1-116	中耐 4	S 5 2	3DK	16
一般・旧 2	緑が丘 D 棟	緑が丘二丁目 1-114	中耐 4	S 5 2	3K	16
一般・旧 2	岩崎 A 棟	福岡長袋字岩崎 2	中耐 3	S 6 2	3DK	18
一般・旧 1	岩崎 B 棟	福岡長袋字岩崎 2	中耐 3	S 6 3	3DK	12
一般・旧 1	岩崎 C 棟	福岡長袋字岩崎 2	中耐 3	H 1	3DK	12
一般・旧 2	岩崎 D 棟	福岡長袋字岩崎 2	中耐 3	H 2	3DK	12
一般・旧 2	城南 1 号棟	城南一丁目 9 番	中耐 3	S 5 6	3DK	12
一般・旧 2	城南 2 号棟	城南一丁目 9 番	中耐 3	S 5 7	3DK	12
一般・旧 2	城南 3 号棟	城南一丁目 9 番	中耐 3	S 5 8	3DK	18
一般・旧 2	城南 4 号棟	城南一丁目 9 番	中耐 3	S 5 9	3DK	18
一般・旧 2	城南 5 号棟	城南一丁目 9 番	中耐 3	S 6 0	3DK	12
一般・旧 2	桜田 1～4 号棟	旭町五丁目 2 番 (1～4 号)	簡 2	S 5 4	3DK	24
一般・旧 2	桜田 5・6 号棟	旭町五丁目 2 番 (5～6 号)	中耐 3	S 5 6	3DK	11
一般・旧 2	郡山 1 号棟	郡山字雨ヶ作 15-1	簡 2	S 5 8	3DK	5
一般・旧 2	郡山 2・3 号棟	郡山字雨ヶ作 15-1	簡 2	S 5 9	3DK	8
集会所	城南集会所	城南一丁目 7-8	木平	S 5 9	-	-
集会所	岩崎集会所	福岡長袋字岩崎 2	木平	S 6 3	-	-

【給排水設備調査対象】

種別	住宅名	住所	構造	建設年度	備考
一般・旧 2	新館第 3 A 棟	新館町 8 番	中耐 5	S 4 8	
一般・旧 2	新館第 3 B 棟	新館町 8 番	中耐 5	S 4 9	
一般・旧 2	緑が丘 A 棟	緑が丘二丁目 1-112	中耐 5	S 5 0	A 棟・B 棟の内 いずれか 1 棟
一般・旧 2	緑が丘 B 棟	緑が丘二丁目 1-5	中耐 5	S 4 9	
一般・旧 2	緑が丘 C 棟	緑が丘二丁目 1-116	中耐 4	S 5 2	C 棟・D 棟の内 いずれか 1 棟
一般・旧 2	緑が丘 D 棟	緑が丘二丁目 1-114	中耐 4	S 5 2	



		業務	令和7年度 白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務			図面番号	
		図面名	位置図	縮尺	NON	1/1	
		白石市 建設部 建設課					

令和7年度

白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務

白石市

参 考 明 細 書

令和 7 年 度

白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務

仕様書

白 石 市

積 算 総 括 表			
業 務 名	令和7年度 白石市公営住宅等長寿命化計画改訂業務		
業 務 場 所	白石市内		
設 計 額	金 円也		
項 目	名 称	金 額	摘 要
	直接人件費		
	直接業務費		
	諸経費		
	技術料等経費		
	業務価格		
	消費税相当額		
	総 合 計		

項目	名 称	種 別 ・ 形 状	数量	単位	単 価	金 額	摘 要
1	直接人件費						
1-1	公営住宅等長寿命化計画改訂		1.0	式			
1-2	打合せ協議						
	業務着手時打合せ	1回	1.0	式			
	中間打合せ	3回	1.0	式			
	業務完了時打合せ	1回	1.0	式			
	小 計						

参 考 資 料

参考資料は、設計図書ではなく、設計図書のほかに発注者の標準的な考え方としての資料に過ぎず、入札参加者等への適正・迅速な業務費の見積もりに供するものである。

		直接人件費代価表								
項目	名 称	種 別	技師長	主任技師	技師(A)	技師(B)	技師(C)	技術員	金 額	摘 要
		単価(円)								
1 公営住宅等長寿命化計画改訂業務										
① 背景・目的の整理・計画期間の設定					0.5	0.5				
② 公営住宅等の状況の把握・整理					1.0	5.0	7.0	10.0		
③ 長寿命化に関する基本方針の設定					0.5	0.5				
④ 長寿命化計画の対象と事業手法の選定				0.5	1.0	3.0	3.0	2.0		
⑤ 点検・計画修繕・改善・建替の実施方針				0.5	1.0	2.0	2.0	4.0		
⑥ 用途廃止の実施方針				0.5	1.0	3.0	3.5	2.5		
⑦ 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成					0.5	0.5	1.0			
⑧ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出					0.5	1.0	1.0			
⑨ 点検履歴データベースの作成						0.5	1.0	1.0		
⑩ 報告書とりまとめ等							1.0	2.5		
小 計										

