

委託業務処理要領

第1 委託業務名

コスト縮減に配慮した道営住宅住戸平面計画策定業務

第2 委託業務の目的

近年における道営住宅建設コストが戸当たり2.8千万円～3千万円となっており、一層のコスト縮減が求められる状況にある。また、道営住宅入居者世帯及び入居希望世帯については、単身世帯や2人世帯の割合が多くなってきており、現在の型別プラン(2DK・2LDK・3LDK)では2DKに単身世帯が入居している。

このことから、単身世帯専用型別を追加、また、2人世帯用として2DKを見直すほか、現行の型別プランの面積の妥当性について、コストを含めた比較検討分析を行い、面積の合理化とコスト縮減が可能な住戸平面計画を作成し、道営住宅設計指針改定の基礎資料とするため、これらの業務を委託するものである。

第3 委託業務の内容

1 型別標準プラン策定業務

(1) 単身世帯専用型別標準プランの新規作成

- a 単身世帯専用の型別標準プランについて、新たに平面詳細図を作成する。
- b 型別標準プランは、単身世帯が入居するための諸室配置を基本とする。
- c 住戸専用面積は、最低居住面積水準(25.0 m²)から都市居住型誘導居住面積水準(42.0 m²)の範囲内とする。
- d 面積及び仕様は、コスト縮減や光熱費の抑制に配慮する。
- e 型別標準プランの作成は、適用基準等によって行う。

(2) 既存2DK標準プランの見直し

- a 現行の2DK標準プランについて見直しを行い、平面詳細図を変更する。
- b 見直しは、2人世帯が入居するためのプライバシーに配慮した諸室配置を基本とする。
- c 面積及び仕様は、コスト縮減や光熱費の抑制に配慮する。
- d 住戸専用面積は、最低居住面積水準(30.0 m²)から都市居住型誘導居住面積水準(58.2 m²)の範囲内とする。
- e 型別標準プランの作成は、適用基準等によって行う。

(3) 既存2LDK及び3LDK標準プラン面積の整理

- a 現行の2LDK及び3LDK標準プランについて、面積及び仕様のコスト縮減や光熱費の抑制が可能な項目を比較検討し一覧表及び平面詳細図に整理する。
- b 住戸専用面積は、最低居住面積水準から都市居住型誘導居住面積水準の範囲内とする。
- c 型別標準プランの作成は、適用基準等によって行う。

(4) 型別標準プラン一覧表の作成

- a 上記(1)から(3)による型別標準プランについて、既存型別プランと比較した一覧表を作成する。
- b 一覧表は、世帯人数、居住面積水準、型別標準プラン面積及び変更項目等について表示する。

2 住棟計画平面図の作成及び概算工事費の算出

(1) 住棟計画平面図の作成

- a 新たに作成及び見直しを行った型別標準プランにより、住棟計画平面図を作成する。
- b 住棟規模は、鉄筋コンクリート造5階建て・延べ面積2,500m²・35戸程度とする。
- c 供給型別は単身世帯用(10戸)、2DK(15戸)、2LDK(5戸)、3LDK(5戸)程度で計画する。

(2)概算工事費の算出

- a 上記(1)住棟計画について、概算工事費を算出し、建設実績とのコスト比較表を作成する。
- b 建設実績は、業務担当員から貸与する。

3 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行う。

- (1) 業務着手時
- (2) 業務担当員又は管理技術者が必要と認めた時

4 適用基準等

- (1) 道営住宅整備基準
- (2) 北海道住生活基本計画
- (3) 北海道営住宅設計指針
- (4) ユニバーサルデザインの視点に立った住戸等の技術基準
- (5) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準

5 委託業務概要書

別紙1のとおり。

第4 業務遂行にあたっての留意事項

本要領に明示されていない事項については、業務担当員と協議し、その指示を受け適切に業務を遂行するものとする。

第5 業務処理計画書の提出

- 1 受託者は、契約締結後、14日以内に業務計画書を作成し、業務担当員に提出すること。
- 2 業務計画書には、次の事項を記載すること。
 - (1) 業務工程
 - (2) 管理技術者(管理技術者選定通知及び経歴書)
 - (3) 業務実施体制
 - (4) 協力者がある場合は、協力者の概要、担当する業務内容及び担当技術者
 - (5) その他、業務担当員が必要に応じ指定する事項

第6 成果品及び数量

受託者は、業務が完了したときは、次の成果品を完了実績報告書及び成果品目録とともに提出し、検査を受けること。

- (1) 単身世帯専用の型別標準プラン 平面詳細図 A3判 1部
- (2) 2DK標準プラン 平面詳細図 A3判 1部
- (3) 2LDK及び3LDK標準プラン コスト縮減項目比較一覧表 A3判 1部
- (4) 2LDK及び3LDK標準プラン 平面詳細図 A3判 1部
- (5) 型別標準プラン一覧表 A3判 1部
- (6) 住棟計画平面図 A3判 1部
- (7) 概算工事費及びコスト比較算出表 A3判 1部

- (8) 各種技術資料(aからgに係る検討資料等) A4判 1式
- (9) 打合せ記録簿 A4判 1式
- (10) 比較一覧表及び図表等のデータを収録したCD-R 1枚
(データ形式は Microsoft Office 及びJw_cadで編集可能な形式とする。)

第7 成果品の提出場所

成果品の提出場所の名称及び所在地は次のとおりとする。

- (1) 名称 北海道建設部住宅局住宅課
- (2) 所在地 札幌市中央区北3条西6丁目

第8 検査

- 1 受託者は、業務が完了したときは、検査を受けること。
- 2 検査員は、業務担当員及び管理技術者の立会のうえ、次に掲げる検査を行うものとする。
 - (1) 成果品の検査
 - (2) 業務管理状況の検査(業務の状況について、書類、記録、写真等により検査を行う。)

第9 委託期間

委託期間は、契約締結の日の翌日(開庁日)から令和6年(2024年)2月29日(木)までとする。

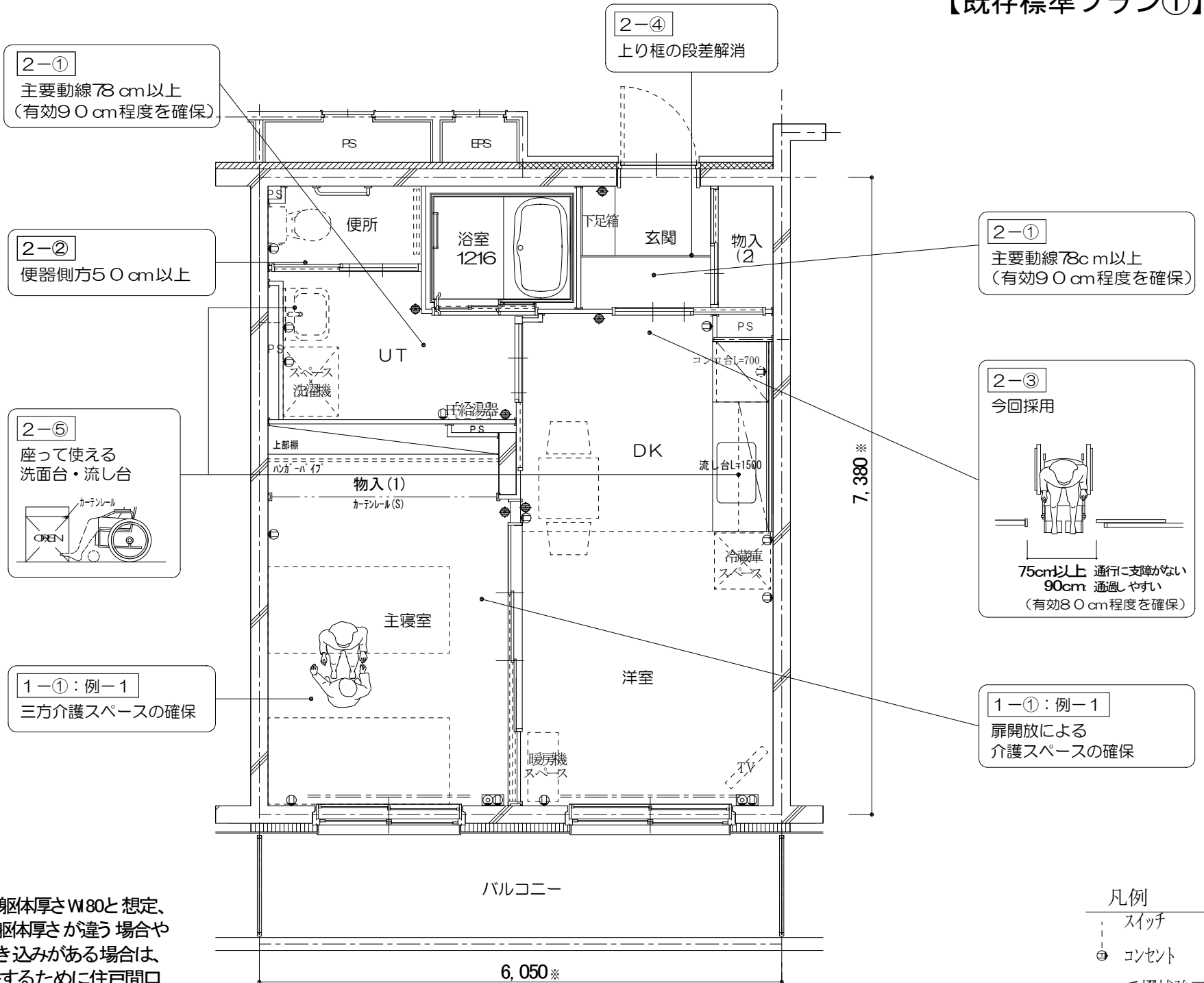
委託業務概要書

委託業務名	コスト縮減に配慮した道営住宅住戸平面計画策定業務		摘 要
業務人・時間数 (技師Cによる)	429	人・時間	
発注者打合せ回数	3 — — 移動に要する人件費 0	回／建築 回／電気 回／機械 人・時間	積算起点地 札幌市
現地打合せ回数	— — — 移動に要する人件費 0	回／建築 回／電気 回／機械 人・時間	積算起点地 札幌市

注1) 業務人・時間数及び打合せ回数は、委託料を算定するための数量であり、契約上の業務人・時間数等を規定する数量ではありません。打合せ回数については、業務工程表にて計画し、業務担当員と協議してください。

注2) 業務人・時間数は、業務の内容を勘案し、対象外業務率を設定して算定しています。

注3) 移動に要する人件費（人・時間）は、諸経費のうち直接経費及び技術料等経費の算定対象外とします。



44.7 m²

※ 住戸間口及び奥行きは躯体厚さW80と想定、実施設計においては、躯体厚さが違う場合や断熱材補釘による内部巻き込みがある場合は、各部の有効寸法を確保するために住戸間口及び奥行き寸法の調整を行うこと

凡例

- スイッチ
- コンセント
- 手摺補強下地

3LDK

【既存標準プラン③】

2-② 便器側方50cm以上

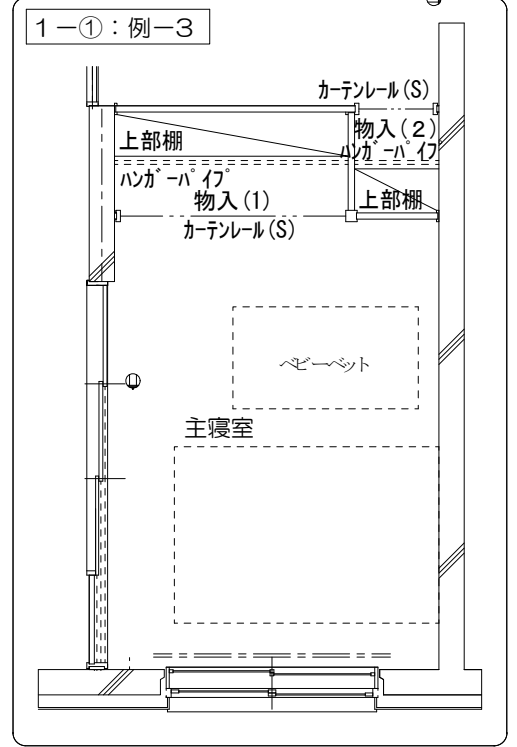
2-④ 上り框の段差解消

2-① 主要動線78cm以上
(有効90cm程度を確保)

2-① 主要動線78cm以上
(有効90cm程度を確保)

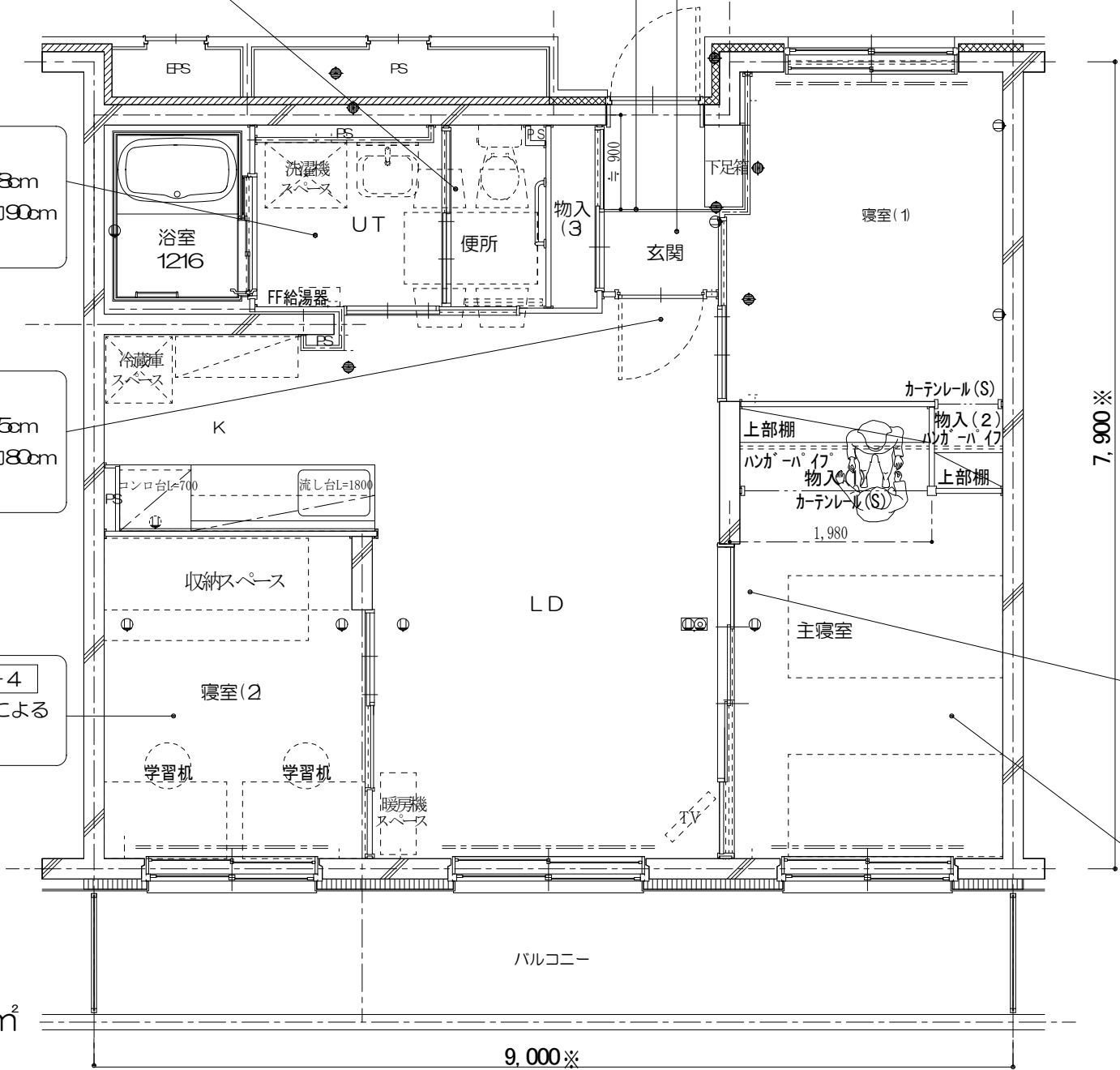
2-③ 有効開口75cm以上
(有効80cm程度を確保)

1-②: 例-4 二段ベッドによる二人部屋



1-①: 例-2 扉開放による介護スペースの確保

1-①: 例-2 介護用ベッドまわりに三方介護スペースを確保



67.9㎡
※ 2DK注

- 凡例
- スイッチ
 - コンセント
 - 手摺補強下地