

令和7年度 一般会計歳出 第11款 2項2目 12節 委託料 (03)各種計画策定委託料

受付番号	種目番号	連絡先	委託担当 市営住宅課 担当者名 岩井 悠希 電話 671-2942
------	------	-----	---

設 計 書

1 委託名 市営野庭住宅再生基本計画業務委託(住戸改善街区)

2 履行場所 港南区野庭町 635番外

3 履行期間
又は期限 期間 契約決定の日から 令和8年3月27日まで
期限 令和 年 月 日まで

4 契約区分 確定契約 概算契約

5 その他特約事項

6 現場説明 不要
要(月 日 時 分 場所)

7 委託概要
(1)現況・課題把握
(2)計画検討
(3)エレベーター設置の検討
(4)生涯CO₂排出量の算出
(5)各街区における、整備可能となる最大住戸数の検討
(6)関係部署との協議、庁内説明資料の作成等

8 部分払 する(回以内)
しない

委託代金額 ¥

内訳 業務価格 ¥

消費税及び地方消費税相当額 ¥

内 訳 書

名 称	形状寸法等	数 量	単 位	単 価(円)	金 額(円)	摘 要
I 直接人件費						
(1) 現況・課題把握			一式			
(2) 計画検討			一式			
(3) エレベーター設置の検討等			一式			
(4) 生涯CO ₂ 排出量の算出			一式			
(5) 各街区における、整備可能となる最大住戸数の検討						
(6) 関係部署との協議、府内説明資料の作成等						
計						
II 直接人件費						
(報告書印刷			一式			
計						
III その他原価						
諸経費			一式			
計						
IV 一般管理費等						
一般管理費等			一式			

計							
合計							
消費税及び地方消費税相当額							
総計							

市営野庭住宅再生基本計画業務委託(住戸改善街区) 仕様書

一般仕様書

(適用)

第1条 本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市建築局長が実施する市営野庭住宅再生基本計画業務委託(住戸改善街区)（以下「委託業務」という。）に適用する。

2 特記仕様書に記載された事項は、この仕様書に優先して適用される。

(用語の定義)

第2条 監督職員とは、委託業務を監督する横浜市の指定する職員をいう。

- 2 指示とは、委託者側の発議により監督職員が受託者に対し、監督職員の所掌事務に関する方針、基準、計画などを示し実施させることをいう。
- 3 承諾とは、受託者側の発議により受託者が監督職員に報告し監督職員が了解することをいう。
- 4 協議とは、監督職員と受託者が対等の立場で合議することをいう。

(法規の遵守)

第3条 委託業務の実施に当たり、関係の法令、条例その他諸規定を守り、業務の円滑な進行を図らなければならない。

(業務確認)

第4条 受託者は、主要委託業務段階のうち、特記仕様書又はあらかじめ監督職員の指示した箇所について監督職員の承諾を得なければ、次の作業を進めてはならない。

(打合せ等)

第5条 業務を適正かつ円滑に実施するため、現場責任者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認しなければならない。

2 業務着手時等別途指定する業務の区切りにおいて、受託者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について記録し相互に確認しなければならない。

(第三者損害)

第6条 受託者は、委託業務実施に当たり、万一第三者に損害を及ぼした場合は、速やかに監督職員に報告するとともに、誠意をもって事後処理に当たらなければならない。

(疑義)

第7条 受託者は、委託業務の実施に当たり、設計書等に疑義が生じたときは、監督職員と協議しなければならない。

特　　記　　仕　　様　　書

1 委託名称

市営野庭住宅再生基本計画業務委託(住戸改善街区)

2 履行期間

契約締結日から令和8年3月27日まで

3 委託内容

港南区野庭町635番外に位置する市営野庭住宅の住戸改善（D E F G 街区）を行うための、基本計画の検討を行う。

また、建替えを行う街区（A B C H K 街区）について、各街区における建替え可能となる最大戸数の算定を行う。

(1) 現況・課題の把握

基本計画を検討するための基礎情報・解決すべき課題を把握するため、周辺地域現況、敷地現況、インフラ状況、既存住戸の状況等を把握する。

※市営住宅部分の基本計画を検討するまでの基礎情報や解決すべき課題の把握については、平成30年度に概ね実施済み（敷地条件、土地利用・住宅・施設状況、居住者の状況、供給処理施設状況、法的条件 等）。

(2) 計画検討（配置計画、住戸・住棟計画、平面・立面・断面計画、概算事業費等）

住戸改善街区において、基本計画の検討の条件となる法的条件、型別供給条件、住戸・住棟条件、共用施設、付帯施設の条件、屋外計画条件等を整理する。

また、現況・課題、計画条件を踏まえ、住戸改善についての考え方を整理し、住戸改善の際の住戸プラン等を検討する。併せて工区検討、居住者の仮移転及び全体スケジュールの作成を行う。

(3) エレベーター設置の検討

住戸改善について、エレベーター設置の配置検討等を行う（エレベーター設置配置検討、法的条件、物理的制約条件の整理）。

(4) 生涯CO₂排出量の算出

住戸改善を行う街区においては、住戸改善と建替えを行った場合それぞれの生涯CO₂排出量を算出し、比較整理する。算出に当たっては、一般財団法人住宅・建築SDGs

推進センターが配付する J-CAT を利用することを原則とし、建替えは現住戸数及び住戸面積を維持したものと想定する。

(5) 各街区における、整備可能となる最大住戸数の検討

建替えを行う街区について、現状の法制限の中で建築可能となる最大住戸数を検討する。検討にあたっては、原状の街区形状と、民有地と市営住宅用地との土地交換や既存施設の移設の可能性を踏まえ委託者が指定する街区形状での検討を行う。

(6) 関係部署との協議、庁内説明資料の作成等

建築基準法、開発許可等について考え方を確認するための各種法協議を実施する。
また、庁内で計画について説明するための資料を作成する。

4 委託対象地概要

別紙「案内図」、「土地利用現況図」、「配置図」、「街区別諸元」参照

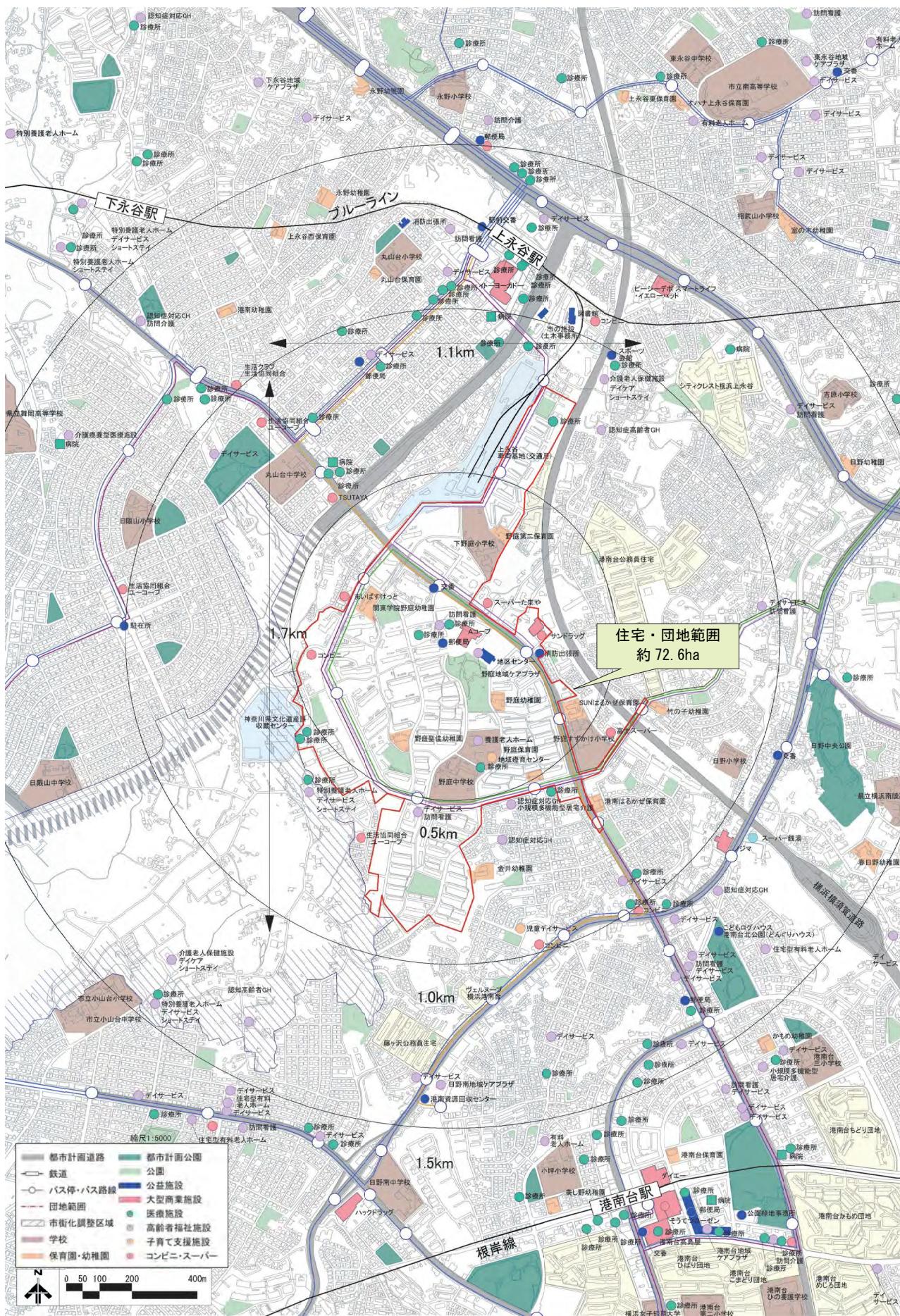
5 成果品

- (1) 報告書（A3二つ折り A4 製本） 2部
- (2) 報告書電子データ 1部
(Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及び CAD データ、PDF ファイル)
- (3) その他必要に応じて関連資料一式

6 その他

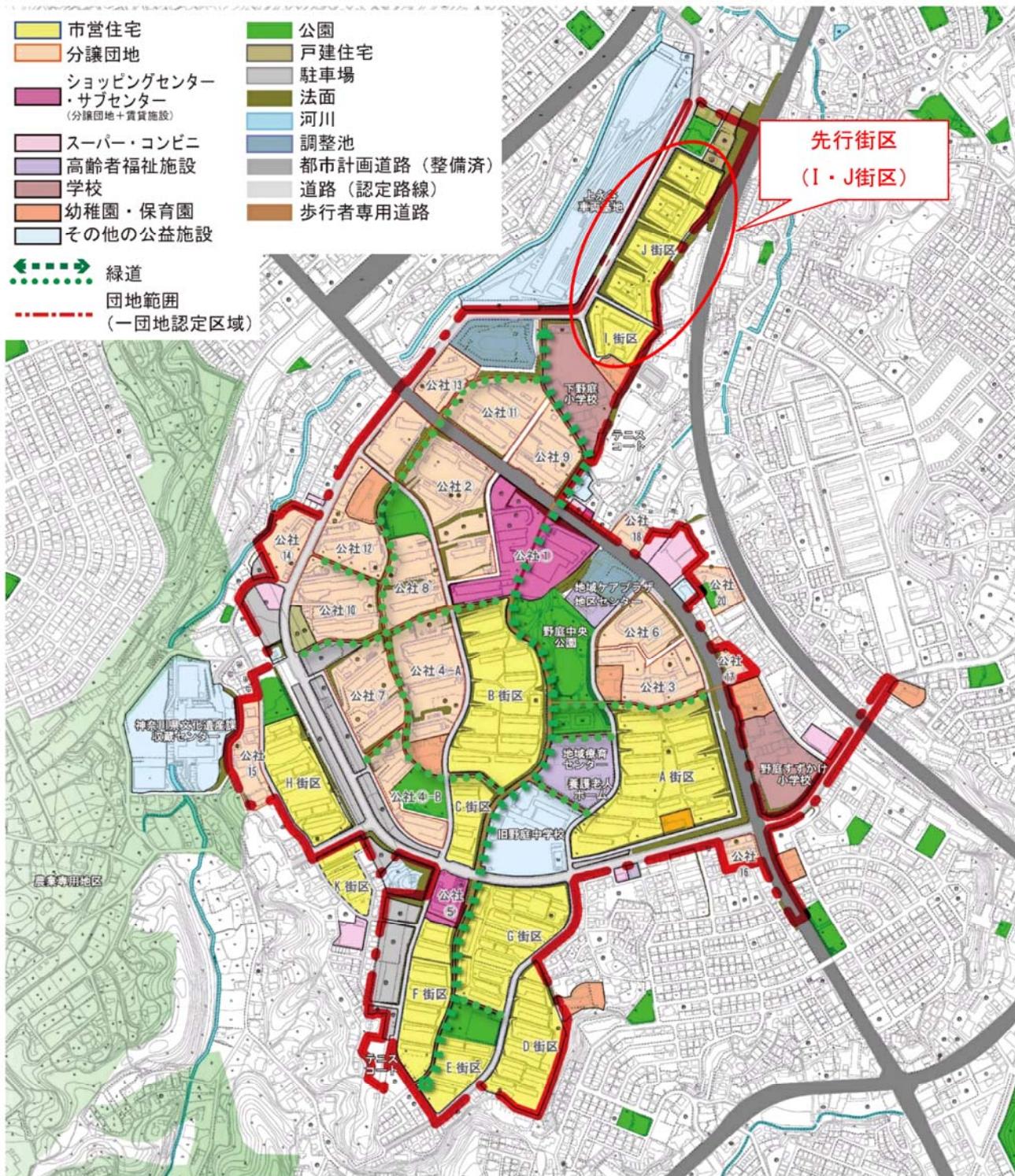
業務の執行にあたっては、本業務監督員である本市職員と連絡を取り、その指示に従うこと。

■案内図



別紙図面

■ 土地利用現況図



47

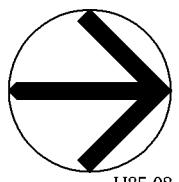
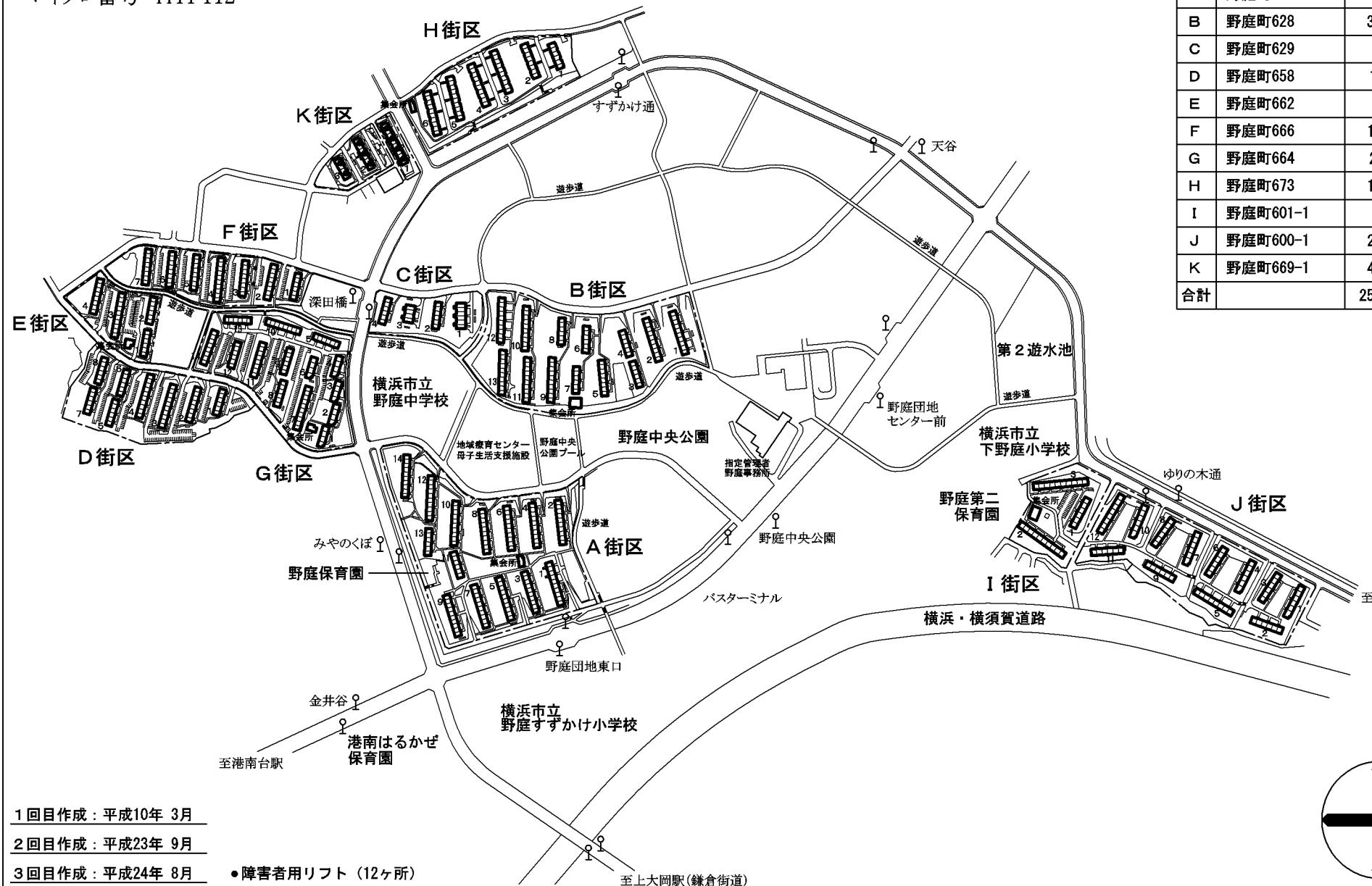
市営野庭住宅

所在地

港南区野庭町 635番地

施設台帳番号 234 0056 07

マイクロ番号 H44 112



■街区別諸元

	86条 認定 区域	街区 番号	建設年度	棟数	戸数	階数	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	延床面積／ 敷地面積
市営 住宅	○	A街区	S48	14	660	5	40,895.43	6,999.46	34,224.82	83.6%
	○	B街区	S48～S49	13	540	5	35,498.99	6,122.49	28,971.99	81.6%
	○	C街区	S48	4	110	5	8,165.93	1,221.51	5,891.64	72.1%
	○	D街区	S49	8	290	5	19,522.01	3,201.21	15,850.17	81.1%
	○	E街区	S49	4	150	5	9,186.30	1,762.14	8,254.74	89.8%
	○	F街区	S49	7	280	5	16,376.89	3,091.30	15,300.52	93.4%
	○	G街区	S51	14	420	5	25,709.11	5,086.16	24,433.02	95.0%
	○	H街区	S50	6	270	5	18,514.15	3,241.28	15,648.03	84.5%
	○	I街区	S50	3	130	5	8,729.86	1,569.16	7,345.67	84.1%
	○	J街区	S50	12	380	5	25,428.57	4,559.98	22,321.24	87.7%
計	×	K街区	S59	3	64	3·4	4,536.00	1,279.00	4,124.00	90.9%
	—	—	—	—	—	—	212,563.24	38,133.69	182,365.84	—
分譲 団地	○	1	S49	3	192	9·10	23,638.66	5,616.30	24,611.43	104.1%
	○	2	S50	6	388	10	27,201.82	4,760.56	38,015.94	139.7%
	○	3	S50	3	180	10	21,440.09	6,036.81	36,621.63	170.8%
	○	4	S50	5	410	10	28,141.85	4,949.07	39,767.94	141.3%
	○	5	S51	1	80	10	3,862.92	1,272.30	8,742.95	226.3%
	○	6	S52	2	120	10	14,553.15	2,470.58	19,618.64	134.8%
	○	7	S51～S52	2	200	10	11,181.97	1,944.45	15,529.04	138.8%
	○	8	S51～S52	2	160	10	11,020.32	2,417.07	17,786.31	161.3%
	○	9	S51	2	160	10	15,096.78	4,704.91	26,952.81	178.5%
	○	10	S53	2	260	10	12,800.49	2,407.07	19,960.26	155.9%
	○	11	S52	2	160	10	10,485.37	2,110.00	13,683.21	130.4%
	○	12	S54	3	152	4·10	4,906.77	1,109.40	8,256.61	168.2%
	○	13	S54	1	80	10	6,874.76	1,332.65	9,479.13	137.8%
	○	14	S55	1	94	10	7,170.79	1,329.11	5,799.59	80.8%
	○	15	S55	4	60	5	3,457.14	687.80	2,919.16	84.4%
	○	16	S55	1	30	5	2,230.00	407.88	1,727.84	77.4%
	○	17	S59	1	20	5	204,062.88	43,555.97	289,472.48	141.8%
	×	18	S60	1	39	5	40,895.43	6,999.46	34,224.82	83.6%
	×	19	S61	戸建	8	2	35,498.99	6,122.49	28,971.99	81.6%
	×	20	S63	1	76	8	8165.930	1221.510	5891.640	72.1%
	計	—	—	—	—	—	336,548.55	67,283.35	420,386.73	—