

北秋田市住生活基本計画策定業務

特記仕様書

第1章 総 則

第1条 (適用範囲)

本仕様書は、北秋田市(以下「甲」という)が実施する北秋田市住生活基本計画策定業務(以下「本業務」という)に適用する。

第2条 (業務の目的)

本業務は、新北秋田市の特性に応じた住宅まちづくりを総合的かつ効果的に推進するため、今後の住宅行政の目標事項等を定める「住生活基本計画」の作成並びに既存公営住宅等(以下「公営住宅」という)の計画的な改善計画等を定める「公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、今後の住宅行政に反映させることを目的とする。

第3条 (対象区域)

北秋田市全域とする。

第4条 (業務の期間)

本業務の実施期間は、契約日の翌日から平成19年11月10日までとする。

第5条 (業務の実施)

受託者(以下「乙」という)は、業務の実施にあたり、あらかじめ甲と十分な打ち合わせを行い、速やかに業務実施計画書を作成し報告するものとする。また、本仕様書等に明示なき事項や疑義が生じた場合は、甲と乙の協議によるものとする。

第6条 (業務内容の変更)

本業務において、施行方法や会議回数等を変更しようとする場合は、あらかじめ協議し承諾を得てから行うものとする。なお、軽微な変更として取り扱う事項については契約変更を伴わないものとする。

第7条 (資料の貸与及び取扱い)

甲は、本業務の実施に必要な図面、資料等(編集、修正、調整等が必要な場合の作業は本業務に含む)を乙に貸与するものとする。乙は貸与品についての管理責任を明確にし、常に善良な管理を行うとともに甲の承諾なくして第三者に公表、貸与してはならない。

第2章 業務内容

第8条 (作業項目)

本業務の作業項目は、以下のとおりとする。

- (1) 住宅・住環境の現状分析
- (2) 住宅に関わる課題の整理
- (3) 住宅政策の目標の設定
- (4) 推進施策の立案
- (5) 住宅市街地の整備方針の設定
- (6) 地域別住宅施策の方針の設定
- (7) 計画実現に向けての体制の整備
- (8) 策定委員会の開催及び運営
- (9) 北秋田市住生活基本計画のとりまとめ
- (10) その他甲乙が必要と認めた事項

第8条の1 (住宅・住環境の現状分析)

(1) 自然特性及び都市特性の整理

北秋田市の広域的な位置づけ、自然条件、人口、産業、土地利用、地価、通勤、通学、所得水準、自動車保有台数等の動向などについて、主として既存資料の活用を図り整理する。

(2) 住宅特性の整理

現況データ、住宅・土地統計調査等の資料を基に、北秋田市における住宅事情を住宅供給及び住宅所有等の観点から整理する。

(3) 公営住宅ストックの概要

既存資料や現地調査を基に、団地ごとに以下の項目を整理する。

- a) 管理戸数 (地域別、構造別、建築年別戸数)
- b) 居住水準 (住居規模、最低居住水準未達世帯、住戸・設備整備状況等)
- c) 居住者の状況 (家族構成、年齢構成等)
- d) 団地属性 (所在地、立地条件、敷地条件等)
- e) その他

(4) 地域における公営住宅の需要

公営住宅の空き家状況について、団地別、住宅規模別等にとりまとめると共に、過去5カ年程度の応募状況について、団地別、住宅別、年齢構成、世帯人員別等に整理する。

(5) 住宅に関するデータや公営住宅ストック活用データベースの作成

上記(3)、(4)の調査結果を踏まえ、ストック活用データベースを作成(追加・更新)する。また、北秋田市の住宅に係るデータについてもエクセルによりまとめる。

(6) 上位関連計画の把握

秋田県の住生活基本計画や住宅マスタープラン、北秋田市総合計画等の上位計画を整理すると共に、本計画に関連すると考えられる諸計画について整理する。

(7) 住民意向調査

一般住民及び公営住宅入居者に対し、北秋田市の住宅及び住環境施策に関するニーズ、並びに公営住宅のストック活用のあり方に関するアンケート調査を実施し、集計・解析を行う。尚、調査表の配布・回収は郵送とし、係る諸作業、郵券等の諸費用は乙において支弁する。

a) 一般住民意向調査

調査目的 :主として、北秋田市の住生活基本計画に反映させることを目的とする。

調査対象 :北秋田市が抽出する一般住民約3,000戸

b) 公営住宅入居者意向調査

調査目的 :主として公営住宅に関わる計画に反映させることを目的とする。

調査対象 :公営住宅に入居する全世帯

公営住宅管理戸数570戸 (H18.10現在)

第8条の2 (住宅に関わる課題の整理)

(1) 住宅政策全般に関わる問題点・課題

北秋田市の住宅政策全般に関する問題点及び課題を抽出・整理する。

(2) 所有関係別の問題点・課題

住宅の所有関係別に個別に見られる問題点及び課題を抽出・整理する。

(3) 公営住宅ストックに関わる問題点・課題

公営住宅ストックに関する問題点及び課題を抽出・整理する。

第8条の3 (住宅政策の目標の設定)

(1) 基本理念

前項の課題等を踏まえ、北秋田市の住宅政策の基本理念を明らかにし、住宅政策の目標を定める。

(2) 基本方針

(1)基本理念に基づき、展開すべき住宅施策の基本方針を検討する。

(3) 将来フレーム、アウトカム指標の設定

北秋田市の現況や住宅政策の基本理念、基本方針に基づき、上位計画等との整合を図りながら、将来人口や世帯数フレーム等を定める。また、目標年次における住宅・宅地需要量および供給目標、住環境整備の目標を設定するとともに、今後の住生活の指標となるアウトカム指標について検討する。

第8条の4（推進施策の立案）

(1) 公営住宅ストック活用に関する施策

a) ストック活用の基本方針

基本理念

前条(2)の基本方針等を踏まえ、北秋田市の公営住宅活用の基本方針を定める。

整備目標戸数の検討

前条(3)の将来フレームを基に、公営住宅の供給量について検討する。

整備水準の検討

ストック活用手法（建替、全面的改善、個別改善、計画修繕を含む維持管理）別に、整備水準の検討を行う

b) ストック活用手法の選定方針

ストック活用データベースの各データや現況の把握で整理した各データ、アンケート調査のニーズ等を踏まえ、北秋田市の実情に合ったストック活用手法の選定方針を定める。

選定方針の検討に際しては、国土交通省のマニュアル（1次判定～3次判定）を基に、居住性等の住環境やまちづくりの観点から定める判定については、北秋田市独自の評価指標を設定し、市の特徴に即した選定方針を検討する。

c) 公営住宅ストック活用計画

ストック活用手法の選定

選定方針のフローに基づき、各団地別にストック活用手法の選定を行う

団地別整備計画

ストック活用手法の選定を踏まえ、各団地別の整備計画及び概算事業費を算定する。

年次計画の検討

団地別整備計画を基に、平成30年を見据えた年次スケジュールを明確にするとともに、さらに以降10年間の概略スケジュールを検討する。。

d) 実現化方策の検討

他の事業主体等との連携

秋田県等の事業主体との役割分担について検討し、他の事業主体と連携を進めるための方針を検討する。

維持管理のための適正修繕費計画

維持管理に要する費用について、項目ごとに標準的な費用を算定し、団地別に出来るだけ詳細な修繕計画を検討する。

居住者との合意形成

建替や改善等を進める上で、居住者と合意形成を図るための協議体制や協議事項等について検討する。

e) 北秋田市公営住宅ストック活用計画のとりまとめ

以上の内容を踏まえて、ストック活用計画のとりまとめを行う。

(2) 基本的な施策の展開方向の検討

住宅政策の目標を達成するために推進する基本的な住宅施策について、その展開方向を示す。

(3) 高齢者、障害者に対応した施策の展開方向の検討

高齢者、障害者等が安心して生活できるようにするための住宅、住環境整備の方針について検討する。

(4) 地域独自の課題に対応した施策の展開方向の検討

地域独自の課題に対応した施策の展開方向について検討する。

第8条の5（住宅市街地の整備方針の設定）

住宅政策に係る将来の土地利用のあり方を住宅市街地像として示すと共に、類型別住宅市街地整備の整備方針を定める。

(1) 住宅市街地の将来像

北秋田市の長期的な目標として住宅市街地の総合的な将来像を示す。

(2) 住宅市街地の類型

市街地の地域特性に応じて住宅市街地を類型化し、類型別に目標とする市街地像を示す。

(3) 住宅市街地の類型別整備方針

住宅市街地の類型別に整備方針を定める。

(4) 都市計画に関する基本的な方針との調整

上位、関連計画の都市計画に関する方針との整合性を図る。

第8条の6（地域別住宅施策の方針の設定）

北秋田市を地域区分し、各地域別の住宅施策の方針を定める。

(1) 地域区分

北秋田市を地域に区分する。

(2) 地域別の施策

地域区分別に住宅施策の課題と目標を整理し、基本的な施策の推進方針を定める。

(3) 重点整備地区の整備方針

住宅市街地として重点的、優先的に整備する地区等を定め、整備方針等を示す。

第8条の7 (計画実現に向けての体制の整備)

住生活基本計画を実現するために必要な体制や仕掛けづくり等について方針を示す。

第8条の8 (策定委員会の開催及び運営)

計画策定にあたり、地域住民・市職員などで構成する「北秋田市住生活基本計画策定委員会」を設置し、合意形成の下に計画を進めていくものとする。委員会の回数は3回とし、運営費(会議資料・議事録の作成、会場使用料、策定委員の報酬・交通費等)は乙において賄う

第8条の9 (北秋田市住生活基本計画のとりまとめ)

以上をとりまとめ、北秋田市住生活基本計画を策定する。

第3章 成果品

第9条 (成果品)

本業務の成果品は次のとおりとする。

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| (1) 北秋田市住生活基本計画 報告書 (A4版) | 30部 |
| (2) 同電子データ (WORD又はPDF形式) | 一式 |
| (3) 北秋田市住生活基本計画 概要版 (A4版) | 30部 |
| (4) 同電子データ (WORD又はPDF形式) | 一式 |
| (5) 公営住宅団地別カルテ | CDファイル 2部、製本10部 |
| (6) その他関連資料 | 一式 |