

業務番号
建住総委第1号

検
算

設
計

令和7年度

第3次北秋田市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託
金抜き設計書

業務委託費 _____ 円

1. 第3次北秋田市住生活基本計画策定業務 一式
2. 公営住宅等長寿命化計画策定業務 一式

業務場所

北秋田市全域

秋田県北秋田市

第3次北秋田市住生活基本計画及び
公営住宅等長寿命化計画策定業務委託

特記仕様書

令和 7年 4月

第1章 総 則

第1条 (適用範囲)

本仕様書は、第3次北秋田市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

第2条 (目的)

北秋田市では、平成27年に北秋田市住生活基本計画を策定し、令和7年度を目標に、計画的に住宅政策を推進してきた。

本業務は、現行計画が目標年次を迎えることから、第3次北秋田市住生活基本計画を策定する。

また、公営住宅等ストックの適切なマネジメントに資する公営住宅等長寿命化計画の策定に向けて、管内の既存の公営住宅等ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で団地別・住棟別の活用方針や今後のスケジュールを検討するなど、計画策定への支援を行う。

第3条 (準拠する法令等)

- (1) 住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）
- (2) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- (3) 都市計画運用指針第12版（令和6年3月29日一部改正）
- (4) その他関連法令・規則・通達等
- (5) 市町村住生活基本計画の手引き（令和4年5月26日改訂）
- (6) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改訂）

第4条 (対象区域)

本業務の対象区域は、原則として北秋田市行政区域全域とする。

また、対象団地は、北秋田市が管理する公営住宅等とする。

第5条 (業務委託)

受託者（以下「乙」という）は、業務の実施にあたり、あらかじめ委託者（以下「甲」という）と十分な打合せを行い、業務計画書を作成し速やかに報告するものとする。

第6条 (貸与・供与品)

甲は、業務の実施にあたり、必要な原図及び資料等（編集、修正、調整が必要な場合はそれらの作業も本業務に含むものとする）を乙に貸与あるいは供与するものとし、貸与品については、汚損等のないよう十分に注意するものとする。

また、貸与及び供与品については、甲の承諾なくして他への公表及び貸与してはならない。

第7条 (疑義の解決)

業務実施にあたり、本仕様書に明示なき事項、または疑義を生じた場合は、甲乙協議の上定めるものとする。

第8条 (業務委託の期間)

本業務の委託期間は、契約日の翌日から令和8年3月19日とする。

第9条 (本業務の受託者資格要件)

本業務を受託するにあたり、乙は品質の確保のため、以下の条件を満たしていなければならない。

- (1) 住生活基本計画及び公営住宅における長寿命化計画策定に関する委託契約を市町村と締結した実績を有していること。
- (2) 管理技術者及び照査技術者は、技術士（建設部門「都市及び地方計画」）、技術士（総合技術監理部門「都市及び地方計画」）、建設コンサルタント登録規定第3条第1号ロに該当する者、又はRCCM「都市計画及び地方計画」の資格を有すること。

第2章 住生活基本計画の見直し

第10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. 公営住宅等長寿命化計画の策定
4. 住宅政策の目標設定
5. 推進施策の立案
6. 重点的・優先的地区における基本方針と展開方針
7. 計画実現に向けて
8. 策定委員会の開催及び運営支援
9. パブリックコメントの実施支援
10. 計画書とりまとめ

第11条 (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、通学の動向などについて、既存資料の活用を図り、最新の状況を整理する。

(2) 住宅特性の整理

現況調査、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、最新の状況を整理する。

(3) 公営住宅等ストックの整理

管内における既存の公営住宅等ストックについて、管理（戸数、構造、建築年、規模）、入居者、長寿命化等の状況について、既存資料の活用を図り、最新の状況を整理する。

(4) 上位関連計画の整理

国や秋田県の住生活基本計画、北秋田市の上位計画を整理するとともに、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。

(5) 住民意向調査

一般住民及び公営住宅等入居者に対し、北秋田市の住宅及び住環境施策に関するニーズ、並びに公営住宅等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。なお、甲は配布用封筒の提供、返信用封筒の準備、郵送での配布・回収を行う。乙は調査票の作成・印刷、封入作業を行う。また回収後、集計・解析を行う。

(一般住民に対する調査)

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世帯約1,000票

(公営住宅等居住世帯に対する調査)

調査目的：主として公営住宅等長寿命化計画に反映させることを目的とする。

調査対象：公営住宅等に入居する全世帯（440票）

※公営住宅等管理戸数525戸（令和7年3月末）

第12条 （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) 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13条 （公営住宅等長寿命化計画の策定）

(1) 長寿命化に関する基本方針（素案）の作成

管理する公営住宅等ストックの数や特性に応じて、修繕の実施、データ管理に関する方針、及び改善事業の実施による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素案を設定する。

(2) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画に位置づける住宅等を対象に、公営住宅に関する諸データや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団地別・住棟別の事業手法を選定する。

選定方針の検討に際しては、平成28年8月の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の選定フロー（将来ストック量の推計、1次判定～3次判定）を基に、地域や団地の特徴に合った選定方針を検討する。

(3) 点検・計画修繕・改善・建替事業の実施方針

公営住宅ストックに関して、点検・計画修繕・建替え事業の実施方針を設定する。また、長寿命化に向けたスケジュール案を検討する。

(4) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてライフサイクルコストを算出する。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

第14条 (住宅政策の目標設定)

(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) 成果指標の設定

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、目標年次における住宅需要、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成果指標について検討する。

第15条 (推進施策の立案)

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。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。

また、公営住宅等長寿命化計画において検討する内容と整合を図りつつ、公営住宅等の活用に関する施策について検討する。

第16条 (重点的・優先的地区における基本方針と展開方針)

北秋田市において、特に重点的、優先的に整備する必要がある地区がある場合、その基本方針や展開方針を定める。

第17条 (計画実現に向けて)

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18条 (策定委員会の開催及び運営支援)

計画策定にあたり、市職員で構成する「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策定を進めるものとする。委員会の回数は3回とし、乙は、策定委員会への出席、検討資料や議事録の作成等、委員会の運営を支援するものとする。

第19条 (計画書とりまとめ)

以上をとりまとめ、北秋田市住生活基本計画 計画書の作成を行う。

第3章 成果品

第20条 (成果品)

本業務の成果品は次のとおりとする。

- | | |
|--|----|
| 1) 計画書 (A4版 住生活基本計画、レザック製本) 及びデータ
(PDF版データ及びオリジナルデータ (Word・Excel版)) | 3部 |
| 2) 業務報告書 (A4版 キングファイル) | 2部 |
| 3) その他関連資料 (電子データ含む) | 一式 |

第21条 （成果品の補足、修正）

業務完了後、乙の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、甲の指示により補足、修正を行うこととし、その費用は乙の負担によるものとする。

第22条 （納入場所）

本業務における成果品の納入場所は、北秋田市建設部建設課都市計画住宅係とする。

