

第2期秋田市住生活基本計画等改定 業務委託

仕様書

令和7年4月

秋田市都市整備部住宅政策課

第2期秋田市住生活基本計画等改定業務委託仕様書

(適用)

第1条 本仕様書は、秋田市（以下「甲」という。）が委託する、第2期秋田市住生活基本計画等改定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

(受託者の義務)

第2条 受託者（以下「乙」という。）は、契約の履行にあたっては、本業務の意図および目的を十分に理解したうえで、本業務を実施するよう最高の技術を発揮しなければならない。

(業務の目的)

第3条 本業務は、令和3年3月に策定した市民の住生活の安定確保および住環境向上の促進に関する施策の推進を目的とする「第2期秋田市住生活基本計画」および市営住宅等の長寿命化に関する個別計画である「第2期秋田市営住宅等長寿命化計画」の計画期間が、令和8年3月で5年を経過することから、現計画による施策の進捗や成果等を検証をはじめとした計画の改定を行うものである。

(業務委託の期間)

第4条 本業務の委託期間は、契約締結日から令和8年3月31日（火）までとする。

(対象区域)

第5条 本業務の対象は、秋田市全域とする。また、市営住宅等は、秋田市全域にある23団地（共同施設等を含む。）を対象とする。

(準拠する法令等)

第6条 本業務を実施するにあたり、本仕様書のほか、以下に記載する関係法令等に準拠するものとし、上位計画や関連計画等との整合を図るものとする。

- (1) 住生活基本法（平成18年法律第61号）
- (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成19年法律第112号）
- (3) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (4) 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）
- (5) 秋田県住生活基本計画（令和4年3月）
- (6) 第14次秋田市総合計画「新県都『あきた』創生プラン」（令和3年3月、第15次計画を令和7年度策定予定）
- (7) 秋田市人口ビジョン（令和3年3月、令和7年度改定予定）
- (8) 第2期秋田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年6月、令和7年度改定予定）
- (9) 第7次秋田市総合都市計画（令和3年6月）
- (10) 秋田市立地適正化計画（平成30年3月）
- (11) 秋田市中心市街地活性化プラン（令和5年3月）

- (12) 第2期秋田市耐震改修促進計画（令和3年3月、令和7年度改定予定）
- (13) 秋田市空家等対策計画（令和6年3月）
- (14) 秋田市マンション管理適正化推進計画（令和6年1月）
- (15) 秋田市公共施設等総合管理計画（令和4年1月改訂）
- (16) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）
- (17) 第4次秋田市子ども・子育て未来プラン（令和7年3月）
- (18) 第5次秋田市地域福祉計画（令和7年3月）
- (19) 第3次秋田市エイジフレンドリーシティ行動計画（令和4年3月）
- (20) 第11次秋田市高齢者プラン（令和6年3月）
- (21) 第9次秋田市障がい者プラン（令和6年3月）
- (22) 秋田市環境基本計画（令和5年3月中間見直し）
- (23) 秋田市財務規則（平成9年規則第37号）
- (24) 秋田市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第32号）
および同法律施行細則（令和4年規則第33号）
- (25) その他関係法令等

（提出書類）

第7条 乙は、本業務を実施するにあたり、以下に記載する書類を甲に提出しなければならない。

- (1) 業務着手届（人員体制表を含む）
- (2) 管理技術者通知書および管理技術者の経歴書ならびに資格証の写し
- (3) 照査技術者通知書および照査技術者の資格証の写し
- (4) 業務実施計画書（工程表を含む）

（技術者の配置）

第8条 乙は、本業務を履行するために必要な組織、人員体制を確保するとともに、本業務と同種・同等の実務経験を有する者を、管理技術者および照査技術者として、それぞれ配置するものとする。

2 管理技術者と照査技術者を兼務することはできない。

（貸与資料）

第9条 本業務における貸与資料は以下のとおりとする。

- (1) 第2期秋田市住生活基本計画（令和3年3月策定）
- (2) 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画（令和6年10月改定）
- (3) 第2期秋田市住生活基本計画等策定業務委託成果品
- (4) 市営住宅等の改修等および居住状況に関する資料
- (5) その他必要資料

2 前項に規定する資料のほか、乙は、業務を遂行するにあたり、甲に必要な資料の借用を申し入れることができる。

3 乙は、貸与された資料を本業務以外の目的のために自ら利用し、又は提供してはならない。

4 乙は、貸与された資料の取り扱いについては十分に注意し、汚損、破損の無いように慎重に取り扱うとともに、本業務完了後、速やかに甲に返却しなければならない。また、複製した資料は本業務完了後、速やかに廃棄するものとする。

(情報収集等)

第10条 乙は、国土交通省をはじめとする関係府省庁が作成した資料および手引き等を参考にするとともに、国等の最新動向および他の地方公共団体の取組を含めた最新情報を収集・活用のうえ、本業務に必要な調査・分析を行い、計画に反映するものとする。

(業務概要)

第11条 乙は、各計画の目的に応じ、本市の実情や課題、上位・関連計画の動向を整理し、それらを基本方針や目標、重点施策等に反映した計画案の作成、その他策定に必要な事項について調査検討を行うほか、本業務に係る会議の開催支援や計画書の作成等を行う。

- (1) 計画準備
- (2) 第2期秋田市住生活基本計画の改定
- (3) 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の改定
- (4) 秋田市住生活基本計画等改定委員会資料作成等の開催支援
- (5) 第2期秋田市住生活基本計画等の計画書の作成
- (6) 打合せ協議
- (7) 報告書作成

(計画準備)

第12条 乙は、本業務の目的、趣旨を把握した上で、詳細な工程計画を検討・立案し、業務実施計画書を作成するものとする。

(第2期秋田市住生活基本計画の改定)

第13条 乙は、住生活基本法の基本理念に則り、本市の実情や課題を把握し、住生活の将来像および基本目標ならびに基本目標の実現に向けた施策展開や成果指標に関する検討を行い、計画を改定するものとする。

- (1) 計画の背景および位置づけの整理

乙は、人口減少や高齢化の進展など住生活を取り巻く情勢変化等を分析して、計画の背景および目的を整理するほか「住生活基本計画(全国計画)」、「秋田県住生活基本計画」、本市の「第14次秋田市総合計画」、「第7次秋田市総合都市計画」および「第2期秋田市営住宅等長寿命化計画」等の関連計画との関係性を簡潔に整理するものとする。

- (2) 本市の概況の整理

乙は、住宅・土地統計調査などの各種統計資料等を活用し、本市の人口や世帯の分布状況、住宅・住環境の社会情勢等を分析の上、本市の概況を整理するものとする。

- (3) 国、県および市の関連計画等の整理

乙は、「住生活基本計画(全国計画)」、「秋田県住生活基本計画」、本市の「第14次秋田市総合計画」、「第7次秋田市総合都市計画」および「第2期秋田市営住宅等長寿命化計画」等の関連計画について整理し、各計画の概要を簡潔にまとめるものとする。

(4) 住宅・住環境の課題の整理

乙は、本市の住宅・住環境の概況や社会情勢等を踏まえ、本市の住宅・住環境の課題を整理するものとする。

(5) 住生活の将来像および基本目標の整理

乙は、住生活基本法の基本理念や本市の住宅・住環境の課題を踏まえ、本市の住生活の将来像および基本目標を整理するものとする。

(6) 基本目標の実現に向けた施策展開に関する検討

乙は、基本目標の実現に向けた施策（既存施策の見直しおよび新規施策の立案等）を検討し、甲に提案するとともに、施策の考え方や方向性、施策体系および施策展開のための内容等について、他都市の事例等も含め、具体的に検討するものとする。

(7) 成果指標の検証および公営住宅の供給目標量の設定

乙は、成果指標の進捗状況を把握するため、現状値を算出するものとする。また、本市の人口や世帯の将来見通しを推計するとともに、「住宅セーフティネット供給量算定プログラム」により、主な住宅確保要配慮者世帯等を推計し、本市の公営住宅供給の必要量を算定し、目標量を設定するものとする。

(8) 第2期秋田市住生活基本計画（案）の作成

乙は、本業務における検討結果を基に、第2期秋田市住生活基本計画（案）の作成を行うものとする。

（第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の改定）

第14条 乙は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）を踏まえ、市営住宅等の長寿命化およびライフサイクルコスト（LCC）の縮減に資する事業手法（修繕、改善および建替等）の計画的な実施に関する検討を行い、計画を改定するものとする。

(1) 計画の背景および位置づけの整理

乙は、公営住宅等を取り巻く背景および目的を整理するほか、「住生活基本計画（全国計画）」、「秋田県住生活基本計画」、本市の「第14次秋田市総合計画」、「第7次秋田市総合都市計画」、「秋田市公共施設等総合管理計画」および「第2期秋田市住生活基本計画」等の関連計画との関係性を簡潔に整理するものとする。

(2) 本市の概況の整理（第2期秋田市住生活基本計画と重複）

乙は、住宅・土地統計調査などの各種統計資料等を活用し、本市の人口や世帯の分布状況、住宅・住環境の社会情勢等を分析の上、本市の概況を整理するものとする。

(3) 市営住宅等の状況の整理

乙は、市営住宅等の改修等の実施や居住状況に関する情報および現地調

査結果等を活用し、市営住宅等の現況やストック状況について整理するものとする。

(4) 公営住宅の供給目標量の設定（第2期秋田市住生活基本計画と重複）

乙は、本市の人口や世帯の将来見通しを推計するとともに、「住宅セーフティネット供給量算定プログラム」により、主な住宅確保要配慮者世帯等を推計し、本市の公営住宅供給の必要量を算出し、目標量を設定するものとする。

(5) 国、県および市の関連計画等の整理

乙は、「秋田県住生活基本計画」、本市の「第14次秋田市総合計画」、「第7次秋田市総合都市計画」および「秋田市公共施設等総合管理計画」等の関連計画について整理し、各計画の概要を簡潔にまとめるものとする。

(6) 市営住宅等の課題の整理

乙は、市営住宅等の管理状況および居住状況を踏まえ、市営住宅等に関する課題を整理するものとする。

(7) 長寿命化に関する基本方針の整理

乙は、市営住宅等のストック状況把握（定期点検および日常点検）、修繕の実施、データ管理に関する方針、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等の改善事業の実施方針およびライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針等を整理するものとする。

(8) 事業手法の選定および長期的な管理の見通しの整理

乙は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）の事業手法の選定フローに従い、団地別および住棟別に事業手法を選定するものとする。また、事業費等を試算するとともに、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを、全団地・住棟を対象として整理するものとする。

(9) 手法別実施方針の整理

乙は、市営住宅等ストックについて、点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針を具体的に検討し、整理するものとする。

(10) 長寿命化のための事業実施予定一覧の整理

乙は、計画期間内に実施する計画修繕、改善、建替等の事業実施予定を整理し、長寿命化のための事業実施予定一覧を整理するものとする。

(11) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

乙は、新規事業および建替事業を実施する市営住宅等および長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する市営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出するものとする。

(12) 管理データベース（団地カルテ）の整理

乙は、市営住宅等の団地、住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るため、建物の現状や修繕、改善履歴データを一元的に管理できるよう、管理データベース（団地カルテ）を整理するものとする。なお、内容、様式、機能については、甲と協議する。

（13）第2期秋田市営住宅等長寿命化計画（案）の作成

乙は、本業務における検討結果を基に、第2期秋田市営住宅等長寿命化計画（案）の作成を行うものとする。

（第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会の開催支援）

第15条 乙は、第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会（以下「改定委員会」という。）の開催に必要な会議資料を作成するものとする。

2 改定委員会は、3回開催するものとする。

3 乙は、開催される改定委員会ごとに、作成した会議資料を20部印刷したうえで、各会議出席委員等へ配布するものとする。

4 乙は、改定委員会に出席し、その運営を補助するものとする。

5 改定委員会に使用する会場の確保に要する費用および各会議出席委員への報酬は、本業務に含めないものとする。

（第2期秋田市住生活基本計画等の計画書の作成）

第16条 乙は、改定委員会等の検討結果およびパブリックコメントの結果等を踏まえ、「第2期秋田市住生活基本計画」および「第2期秋田市営住宅等長寿命化計画」の編集、校正、データ作成までの作業を行うものとする。なお、計画書の作成には、両計画の概要版の作成を含むものとする。

（打合せ協議）

第17条 打合せは、業務の適正かつ円滑な遂行のため、甲および乙は密接な連絡調整を図るものとし、着手時、中間3回、成果品納入時の計5回程度実施するものとする（改定委員会の委員長との打合せを含む。）。なお、乙は打合せ協議録を打合せ後、速やかに作成し、甲へ提出のうえ、議事内容の確認を行うものとする。

（成果品）

第18条 乙が本業務で納入する成果品は、次のとおりとする。

（1）報告書	2部
（2）第2期秋田市住生活基本計画	30部
（3）第2期秋田市住生活基本計画概要版	30部
（4）第2期秋田市営住宅等長寿命化計画	30部
（5）第2期秋田市営住宅等長寿命化計画概要版	30部
（6）上記データファイル（PDFおよびWord形式）	1式
（7）その他関連資料およびデータファイル	1式

（納入場所）

第19条 成果品の納入場所は、秋田市都市整備部住宅政策課とする。

(成果品の検査および訂正)

第20条 乙は、業務完了時に成果品および必要な資料を業務完了報告書とともに甲に提出し、甲が実施する完了検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、不備な点があった場合は、甲の指示に従い、ただちに訂正しなければならない。

3 成果品の受け渡し後においても、明らかに乙の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、乙は速やかに訂正し、補足その他の措置を行わなければならない。

(成果品の著作権等)

第21条 本業務の実施により生じた著作権、肖像権その他権利は、すべて甲に帰属するものとする。

(秘密の保持)

第22条 乙は、本業務の実施にあたって知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、本業務が終了した後も同様とする。

(資料提出および説明等)

第23条 乙は、本業務における仕様書に定める成果品以外にも、甲が必要な書類や説明を求めた場合は、これに協力するものとする。

(疑義)

第24条 本仕様書に定めのない事項、又は疑義が生じたときは甲と乙とが協議のうえこれを定め、本業務を円滑に遂行するものとする。