

南相馬市住生活基本計画策定支援業務委託 特記仕様書（案）

第1条 適用範囲

本仕様書は、南相馬市住生活基本計画策定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

第2条 目的

本業務は、住生活基本法に基づき、南相馬市の住宅政策に関する基本的な方針を定めるとともに、地域独自の課題解決に資する住宅まちづくりを推進するため、本市における住生活の安定確保及び向上を図るための指針となる「南相馬市住生活基本計画」を策定することを目的とする。

第3条 対象区域

本業務の対象区域は、南相馬市全域とする。

第4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。）と十分な打ち合わせを行い、業務計画書を作成し甲の承認を受けるものとする。

第5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9年3月19日限りとする。ただし、本計画策定にあたりパブリックコメントを実施することから、計画素案を令和8年10月31日までに策定すること。

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 技術者の配置

本業務の実施にあたっては、本市や本業務に精通した技術者を配置するものとする。配置する技術者は業務を円滑に進めることを目的とし、業務着手前に資

格証や履行実績の分かる資料の写しを発注者に提出することとする。

(1) 管理技術者

技術士（建設部門/都市及び地方計画、もしくは総合技術監理部門/建設部門）の資格を保有する者とする。また、過去10年間（平成28年度以降）地方公共団体が発注した、住生活基本計画またはこれに類する計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、空家等対策計画、公営住宅等長寿命化計画、地域住宅計画等）の策定業務の実績があること。

(2) 照査技術者

技術士（建設部門/都市及び地方計画、もしくは総合技術監理部門/建設部門）の資格を保有する者とする。また、過去10年間（平成28年度以降）地方公共団体が発注した、住生活基本計画またはこれに類する計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、空家等対策計画、公営住宅等長寿命化計画、地域住宅計画等）の策定業務の実績があること。

(3) 担当技術者

技術士（建設部門/都市及び地方計画）の資格を保有する者を1名以上配置する。また、過去10年間（平成28年度以降）地方公共団体が発注した、住生活基本計画またはこれに類する計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、空家等対策計画、公営住宅等長寿命化計画、地域住宅計画等）の策定業務の実績があること。

第8条 土地の立入り等

乙は、調査のために現地作業を行う場合、やむを得ず他人の土地に立ち入る必要がある場合は、あらかじめ土地所有者等の了解を得て、住民との紛争が生じないよう十分に注意しなければならない。

その際は、甲が発行する身分証明書を常に携帯し、提示を求められた場合は、当該身分証明書を提示しなければならない。乙は本業務を完了したときに速やかに委託者に当該身分証明書を返還するものとする。

第9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.住宅政策全般に関わる課題の整理
- 3.住宅政策の目標設定

- 4.推進施策の立案
- 5.住宅市街地の整備の方向
- 6.実現化方策の検討
- 7.委員会開催支援
- 8.パブリックコメント実施支援
- 9.計画書とりまとめ

第10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

本市の広域的位置づけ、自然条件、人口、産業、土地利用、地価、通勤、通学等の動向などについて、既存資料の活用を図り整理する。

(2) 住宅特性の整理

現況調査、住宅・土地統計調査等の資料を基に、本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) 上位関連計画の把握

国県の関連計画や市総合計画等の上位計画を整理するとともに、本計画に関連する諸計画について整理する。

(4) 住民意向調査

市民に対して、南相馬市の住宅及び住環境施策に関するアンケート調査を実施し、集計・解析を行う。アンケートでは、回答者の属性、現在の住宅・住環境の満足度、住み替え意向（予定、理由、希望形態、希望地域、バリアフリー・省エネ）、空き家及び空き地（所有状況、今後の予定、近隣の空き家等への不安）、住宅政策への要望、自由意見などの項目を盛り込み、調査項目について甲と協議のうえ、実施すること。

調査は郵送で実施し、乙は、調査票を提案するとともに、調査票の印刷、封入、返信用封筒の作成、返送された調査票の入力、集計、分析を行う。甲は、宛名ラベルを提供する。発送・回収の郵送費は乙の負担とし、返送先は甲とする。発送数は、1,200票、回収率は35%程度を想定する。

また、調査票にはQRコードを掲載し、コードを読み込むことでオンライン回答のいずれかを選択できるものとする。甲と乙とで回収状況が分かる仕組みを設けることとする。

また、必要に応じて不動産団体、福祉関係団体、移住支援団体等へのヒアリングを行うこと。

第11条 住宅政策全般に関わる課題の整理

南相馬市の住宅政策全般に関する問題点及び課題を抽出する。特に以下の重

点事項を踏まえて施策等を検討する。

- (1) 住宅性能の向上（住宅の脱炭素化、省エネ化の促進）
- (2) 空き家対策（空き家の活用及び発生抑制）
- (3) 住宅の防災、減災対策
- (4) 住宅確保要配慮者への住宅供給・支援

また、課題抽出にあたり市内3区（鹿島区、原町区、小高区）の特性課題についても整理を行う。

第12条 「基本理念」及び「住宅政策の目標」の設定

課題及び重点事項を踏まえ、住生活基本法の基本理念に則り、本市の住宅政策が目指すべき長期的な展望を示す基本理念を設定する。また、本市の地域特性を反映した住宅政策の目標を設定する。

第13条 基本方針の設定

基本理念に基づき、第11条に記載のある重点事項を踏まえながら、地域独自の課題解決に資する住宅施策の方向性を、上位計画との整合を図りつつ、体系的な基本方針を設定する。

第14条 住宅地類型別の整備の方向

地域特性に応じて住宅地を類型化し、類型別に整備方針及び施策を設定する。

第15条 実現化方策の設定

南相馬市の住宅に関する推進施策を実現するために必要な体制や仕掛けづくり等、実施スケジュール等について方針を設定する。

第16条 委員会運営の支援

庁内職員で構成される策定委員会の開催に当たり、以下の支援を行う。

- (1) 会議資料の作成
- (2) 会議の進行補助および設営支援
- (3) 会議録の作成

なお、開催時期は甲乙協議の上で決定するものとし、開催は3回程度とする。

第17条 パブリックコメント実施の支援

ホームページ等を利用して実施する計画書素案のパブリックコメントに対し、原案作成や意見の取りまとめなどの支援を行う。また、提出された意見に対する回答案（考え方）の作成支援を行う。

第18条 計画書とりまとめ

以上をとりまとめ、南相馬市住生活基本計画書（案）の作成を行う。

第19条 打合せ協議

本業務を円滑に進めるため、業務着手時、業務の主要な区切りに3回、業務完了時に打合せ協議を実施する。甲乙協議の上でWEB会議等の開催を講じることができる。

なお、打合せ回数に変更が生じた場合は、甲乙協議の上、打合せ回数を定めるものとする。打合せ協議事項について、協議記録簿として乙が作成の上、甲へ提出する。

第20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、甲乙協議の上で定めるものとする。

第21条 守秘義務

乙は、業務上知り得た事項については、他に漏らしてはならない。また、調査結果についても甲の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。

第22条 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- (1) 住生活基本計画書 冊子 (A4判 ファイル製本) 5部
- (2) 住生活基本計画書 電子データ
 - ・MicrosoftWord形式 1式
 - ・PDF形式 (高画質版、WEB公開用の軽量版) 1式

第23条 環境への配慮

南相馬市の環境マネジメント活動について理解、協力し、南相馬市環境配慮指針集に基づき、環境に配慮した活動を行うものとする。