

木更津市住生活基本計画改定検討業務委託仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、業務委託契約約款第1条第1項に規定する別冊「仕様書」であり、「木更津市住生活基本計画改定検討業務委託」に適用するものである。また、契約書及び設計図書（以下、「契約図書」という。）の内容を相互に補完するものとし、契約の適正な履行を確保することを目的とする。

契約書、仕様書又は指示若しくは協議等の間に相違がある場合、その他業務の遂行に支障を生じるおそれがある場合、又は今後相違が生じることが想定される場合は、受注者は監督職員に確認の上、その指示を受けなければならない。

2 委託目的

本業務は、平成30年3月に策定した「木更津市住生活基本計画」の計画期間が令和9年度までとなっていることから、地域特性及び課題を踏まえ、本市における持続可能な住生活の実現に向けた「第2次木更津市住生活基本計画」を策定するため、必要な基礎調査を行い、計画素案を作成することを目的とする。

なお、「木更津市マンション管理適正化推進計画（R7.3）」についても、本計画に包含し、一体的に整理するものとする。

3 作業概念

受注者は、本業務の実施に当たり、市の意図及び目的を十分に理解した上で、適切な技術者及び人員を配置し、関係法令等を遵守しつつ、正確かつ丁寧に業務を遂行するものとする。また、業務の遂行に当たっては、専門的な知見及び経験を十分に発揮し、成果品の品質確保に努めるものとする。

4 業務主任技術者

業務主任技術者は、契約図書等に基づき、業務の総合的な管理を行うものとする。

業務主任技術者は、高度な技術と十分な実務経験を有する者でなければならない。

業務主任技術者は、監督職員が指示する関連業務等の受注者と十分に協議の上、相互に連携及び協力し、業務を実施しなければならない。

業務主任技術者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

5 担当技術者

受注者は、業務の実施に当たって担当技術者を定め、その氏名その他必要な事項を監督職員に提出するものとする。担当技術者は、契約図書等に基づき、適正に業務を実施しなけれ

ばならない。

6 打合せ等

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務主任技術者と監督職員は常に密接に連絡を取り、業務の方針及び条件等に関する疑義を解消するものとし、その内容については、その都度受注者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

なお、連絡は積極的に電子メール等を活用し、電子メールで確認した内容についても、必要に応じて書面（打合せ記録簿）を作成するものとする。

打合せは、業務着手時及び契約図書等で定める業務の区切りにおいて、行うものとする。

業務主任技術者は、仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに監督職員と協議するものとする。

委託期間中は、業務の進捗状況を書面により月末に報告すること。

7 業務計画書

受注者は、本業務の目的・趣旨を十分に把握した上で、業務全般の手法、詳細な工程等を立案し、契約締結後14日（休日等を含む）以内に業務計画書を作成の上、監督職員に提出しなければならない。業務計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。

- （1）業務概要
- （2）実施方針
- （3）業務工程
- （4）業務組織計画
- （5）打合せ計画
- （6）成果品の内容、部数
- （7）使用する主な図書及び基準
- （8）連絡体制（緊急時を含む）
- （9）使用する主な機器
- （10）その他

（2）実施方針又は（10）その他には、個人情報の取扱い、安全等の確保及び行政情報流出防止対策に関する事項も含めるものとする。

受注者は、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度監督職員に変更業務計画書を提出しなければならない。

8 業務内容

本業務においては、以下の業務を行うものとする。

【令和8年度業務：基礎調査】

- （1）上位計画・関連計画等の整理

受注者は、「住生活基本計画（全国計画）（R8.3 閣議決定）」（以下「国の計画」という。）及び「第5次千葉県住生活基本計画（R9.3 月策定予定）」（以下「県の計画」という。）のほか、以下の上位計画及び関連計画の内容を整理し、把握する。

① 上位計画

「木更津市基本構想」（H26.3）

「木更津市第4次基本計画 第4期まち・ひと・しごと創生総合戦略 R9～R12」等
（※現在、第4次基本計画策定中）

② 関連計画

「木更津市営住宅長寿命化計画（R6.3）」

「木更津市マンション管理適正化推進計画（R7.3）」

「第2次木更津市空家等対策計画（R5.3）」

「第3次木更津市空家等対策計画（素案）」（※第3次計画策定予定 R10.3）

「木更津市都市計画マスタープラン（R7.9）」

「木更津市高齢者保健福祉計画・第10期介護保険事業計画・認知症施策推進計画」
（※策定予定 R9.3）

「第7次きさらづ障がい者プラン」（策定予定 R9.3）

「第3期木更津市子ども・子育て支援事業計画（R7.3）」

「木更津市こども計画（R8.3）」

「第3次木更津市環境基本計画（R8.3）」

「第3期オーガニックなまちづくりアクションプラン（R6.3）」等

（2）住宅事情等の現状分析

住宅・土地統計調査、住生活総合調査並びに国勢調査、住宅着工統計等の最新の各種統計資料を踏まえ、住宅事情等の現状を的確に分析する。

また、各種分析に当たっては、地域別及び属性別の比較分析を行い、課題の可視化及び施策検討に資する整理を行う。

① 地域事情、地域特性の調査

ア 人口・世帯等の動向

イ 雇用・所得環境の状況

ウ 少子高齢化の状況

エ 住宅確保要配慮者の状況 等

② 住宅事情の調査

ア 新設住宅着工状況

イ 住宅ストックの状況

ウ 住宅リフォーム（省エネルギー化、バリアフリー化、耐震化等）の実施状況

エ 空き家の状況（※令和8年度空家等実態調査結果を貸与予定）

オ 住宅確保要配慮者の住宅事情

カ 住環境の状況 等

- ③ 住宅市場の調査
 - ア 新築住宅市場の状況
 - イ 中古住宅市場・流通の状況
 - ウ 賃貸住宅市場・流通の状況
 - エ 中古住宅関連市場の状況
 - オ 住情報の活用状況 等
- ④ 市営住宅の状況調査
 - ア ストックの状況（管理戸数、構造、建設年、設備等）
 - イ 入居者の状況（年齢、居住年数、世帯構成、収入等）
 - ウ 管理の状況（修繕・改修の実施状況、収入超過者の状況、募集状況及び応募状況、廃止状況等）
- ⑤ GIS 等を活用した空き家分布（※令和 8 年度空き家等実態調査結果を貸与予定）、人口動態及び住宅ストックの空間分析（地域別特性の可視化を含む）
- ⑥ 若年・子育て世帯の居住動向及び転入・定住要因分析

（３）市民アンケート実施補助

市民の住生活に関する意識を把握するため実施する市民アンケート調査について、以下のとおり調査計画、調査票の作成、調査結果の取りまとめ等を行うものとする。

① 調査計画

以下の条件を参考にアンケート調査の計画検討を行う。

（目的）

- ・市民の居住実態・ニーズ・課題・将来意向を把握する。
- ・計画の重点分野（子育て・高齢・空き家・住宅市場等）を考慮する。
- ・国の計画（「ヒト・モノ・地域」の重視）の視点を取り入れる。

（調査対象）

- ・原則：市内居住の 18 歳以上
- ・住民基本台帳から地域地区ごとに無作為抽出する。
- ・回収目標：調査票（紙）配布数 2,000 件、有効回答数（電子含む）800 件以上

（調査方法）

- ・郵送を基本とし、Web 回答併用（QR コードは LoGo フォーム活用）とする。

（分析方法）

- ・属性クロス集計を行う。

② 調査票の作成

市と協議の上、作成するものとする。設問設計に当たっては、住宅施策の課題を見据えたうえで、クロス分析を前提とした設問構成とすること。

調査票について、約 10～15 分で回答可能な分量（A4、8～10 頁程度）で作成する。

③ 調査実施【本業務対象外】

アンケートの印刷、封入、発送及び回収は発注者が実施する（基本的に受注者の費

用負担は発生しない)。

④ 市民アンケート調査結果の取りまとめ

回収された調査票（紙及び電子）について整理及び分析を行い、調査結果を取りまとめる。

（４）現行計画の施策の評価

現行計画の各種施策・事業の実施状況について、庁内関連部署に照会を行い、住宅関連施策の評価に加え、関連部署の新たな各種施策・事業の整理を行う。

（５）住宅関連事業者等意向調査

本市の住生活基本計画を策定するにあたり、中古住宅の流通、空き家の利活用等も含め、以下の項目について、宅地建物取引業協会等の住宅関連事業者や NP0 法人等関係団体に対しヒアリングを行う。

- ・組織の概要及び主な取組
- ・取組の問題点及び課題
- ・行政に求める支援
- ・今後、行政と協働して実施したい事業

（６）市営住宅の需要推計

市営住宅について、住宅事情等の現状分析結果を踏まえ、国の定める算出方法により再整理し、市の需要推計値を算定する。

- ・本市の要支援世帯数の推計
- ・市営住宅供給可能戸数の推計
- ・必要管理戸数の設定

【令和９年度業務：計画策定に係る検討・素案作成等】

（７）住宅施策の課題の整理

令和８年度業務の基礎調査及び別途発注で行う以下の実態調査の結果（以下「基礎調査等」という。）を踏まえ、住宅施策の課題を整理する。

- ・令和８年度空家等実態調査（※令和８年度空家等実態調査結果を貸与予定）
- ・令和８年度分譲マンション実態調査（※令和８年度分譲マンション実態調査結果を貸与予定）

（８）基本的な方針の検討

基本構想等の上位計画、関連計画の基本方針を尊重しつつ、住宅施策の課題の整理を踏まえた基本理念を検討するとともに、基本理念を基に基本目標及び基本方針を検討する。

（９）施策の検討

基本方針の実現に向け住宅施策を検討する。

① 目標を達成するための具体的な施策の検討

住宅施策の目標を達成するために必要な住宅及び住環境整備に関わる取組及び施策について、関連部局へのヒアリング等を行い、整理する。また、各施策の連携を検討し、計画期間に取り組むべき具体的な内容を整理する。

② 重点的に展開すべき施策の検討

基礎調査等や施策の検討を踏まえ、早期に対応が求められる施策や市場の誘導に資する施策、連携することで相乗効果・波及効果が期待される施策等を重点施策として位置づける。

③ 推進方策の検討

関連部局へのヒアリングや基礎調査等及び事業者ヒアリング等を踏まえ、各施策等の実施体制について検討する。また、本計画の推進体制、進捗管理等の推進方策について検討する。

④ 住宅市場を活用した施策の検討

住宅市場の自律的な動きを活用し、持続的な住宅施策の推進を図るため、規制手法に加え、誘導施策及びインセンティブを通じた施策手法を検討する。

⑤ 民間事業者等との連携施策の検討

住宅施策の実効性を高めるため、不動産事業者、金融機関、福祉関係機関、関係団体等との連携による施策を検討する。

(10) 成果指標及びその目標値の設定の検討

国の計画、県の計画における成果指標や目標値を参考に、地域特性を踏まえた成果指標およびその目標値の設定について検討する。

(11) 住生活基本計画策定推進委員会等の開催支援

住生活基本計画の策定に当たり、住生活基本計画策定推進委員会及び庁内推進委員会の会議資料の作成（本編・概要・説明用資料）を行うものとし、委員会開催回数は原則として以下のとおりとするが、状況に応じて適宜変更する。

なお、策定推進委員会については、上記に加え、受注者は会議への出席、質疑対応（想定問答の作成も含む）、委員説明用資料の作成及び印刷を行う。

議事録の作成は市が行う。

- | | | |
|---------------|----|--------------------|
| ① 策定推進委員会開催回数 | 3回 | （学識経験者、外部有識者等委員含む） |
| ② 庁内推進委員会開催回数 | 3回 | |

(12) 第2次木更津市住生活基本計画（案）の作成

令和8年度及び令和9年度業務における調査及び検討結果を踏まえ、パブリックコメント等を反映した計画書（案）及び概要版（案）を作成する。

9 成果品

【令和8年度業務】

- (1) 基礎調査業務報告書（紙媒体）
（アンケート集計分析結果報告書・ヒアリング結果整理資料を含む） 2 部
- (2) 上記電子データ
基礎調査に係る集計データ（Excel 等の加工可能な形式） 1 式
- (3) 関連資料（電子データ及び紙媒体） 1 式

【令和9年度業務】

- (1) 木更津市住生活基本計画書策定業務報告書 2 部
- (2) 上記電子データ 1 式
- (3) 木更津市住生活基本計画書（案）及び概要版（案）（紙媒体） 各 2 部
- (4) 上記電子データ
計画書及び概要版の編集可能データ（Word 形式等） 1 式
- (5) 関連資料（電子データ及び紙媒体） 1 式

10 成果品に関する責任の範囲

受注者は、本業務の完了後といえども、成果品に不備が発見された場合は、速やかに成果品の訂正を行わなければならない。なお、これに要する費用は、受注者の負担とする。

11 成果品の管理及び帰属

成果品の管理及び帰属は、全て市に帰属するものとする。また、受注者による成果品の公表は一切認めない。

12 令和8年度業務の成果品の納品及び中間検査

令和8年度業務においては、令和9年3月23日までに「9 成果品」に定める成果品を納品し、市の中間検査を受けなければならない。

13 委託期間

委託期間は、契約締結の日から令和10年3月10日までとする。