

第2期福山市住生活基本計画及び福山市営住宅再整備計画策定業務委託特記仕様書

1 業務名称

第2期福山市住生活基本計画及び福山市営住宅再整備計画策定業務委託

2 業務概要

(1) 第2期福山市住生活基本計画

2016年度（平成28年度）に福山市（以下「本市」という。）の住宅政策の総合的な基本方針と基本的な目標を示す「福山市住生活基本計画」を策定した。

国による脱炭素社会への方針転換やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイル、多様な住まい方への関心の高まり、激甚化する自然災害など社会情勢が大きく変化していることや、本市の計画が2025年度（令和7年度）に終了することから、国や県の計画と整合を図りながら、「第2期福山市住生活基本計画」を策定するものである。

(2) 福山市営住宅再整備計画

本市では、高度経済成長期における当時の住宅需要に的確に対応するため、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく市営住宅を整備し、現時点で3,067戸（69団地、317棟）を管理している。

市営住宅の多くが約20年から30年後に耐用年数を迎えることや、当時の基準で建設した住宅にエレベータがないなど、現代の社会ニーズに対応できていないなどの問題が生じている。市営住宅の再整備を、第2期福山市住生活基本計画及び立地適正化計画など本市関連施策とも整合を図りながら、効率的かつ計画的に進めるため「福山市営住宅再整備計画」を策定するものである。

3 適用範囲

本特記仕様書は、本市の発注する第2期福山市住生活基本計画及び福山市営住宅再整備計画策定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。なお、本特記仕様書に記載のない事項については、次によるものとする。

- (1) 令和6年8月広島県設計業務等共通仕様書
- (2) 福山市業務委託契約約款（その他委託契約約款）
- (3) 設計書（仕様書）

4 履行期間

契約締結の日から2026年（令和8年）3月31日まで

5 業務区域

対象区域は、福山市内全域とする。

6 法令等の遵守

本業務の実施に当たり、関係する法令その他諸規程を遵守すること。

7 業務内容

(1) 業務実施計画書の作成

受注者は、業務を計画的かつ円滑に実施するため、次に掲げる作業内容等に関する業務実施計画書を作成し、速やかに発注者に提出すること。

ア 工程表

イ 体制図（責任者、調査班、調査員名簿、緊急連絡体制等）

ウ 作業等の方法（業務の全体的な手順と進め方等）

エ 発注者との協議（作業進捗や疑義が生じたとき等）

オ その他（トラブル等への対応方法等）

(2) 計画案の作成

ア 第2期福山市住生活基本計画

(イ) 市民アンケート調査

市民約4,000人を対象に、市民の住環境等に係る意識を把握するためアンケート調査を実施する。

a アンケート調査票の作成及び印刷

2024年度（令和6年度）に本市が作成したアンケート調査票を基に、アンケート調査票の作成及び印刷を行う。

b アンケート調査票の発送及び返信用封筒による回収

c 回収したアンケート調査票の集計・分析

(a) 回収したアンケート調査票のデータをすべて入力し、集計する。

(b) データの単純集計、クロス集計その他の分析上必要な設問間のクロス集計を行う。

(c) アンケート調査票の集計及び分析結果を基に、表やグラフ等を作成し、市が過去に行ったアンケートの調査結果と比較し、変化を分析する。自由回答については、意見を分類し、整理する。

(d) アンケート調査票の集計後は、速報版を作成する。

d 報告書の作成

回収したアンケート調査票の結果分析を基に、調査結果報告書を作成する。

(イ) 現行計画の検証と課題の整理

2024年度（令和6年度）に本市が実施した住生活基本計画改定に向けた基礎

調査支援業務委託において作成した基礎調査資料（以下「基礎調査資料」という。）及び(ア)の調査結果等を基に、現行計画の検証と課題の整理をする。

(ウ) 住宅・住環境施策の目標、基本方針等の設定

a 住宅・住環境施策の目標

本市の住宅を取り巻く課題を踏まえ、住宅施策を推進することで目指すべき住まい・住環境の目標を定める。

b 住宅施策の基本方針

本市の住宅施策の体系を構築し、その施策を展開する上で基本的な考え方となる方針を定める。

c 住宅供給基本フレームの設定

基礎調査資料を基に、公営住宅等の供給目標量を設定する。

(エ) 施策の検討

a 施策の検討

本市における課題や目標・基本方針を踏まえ、本市においてより良い住宅・住環境を構築するために必要な取組施策及び施策の展開に向けた計画期間内の工程表を定める。検討に当たっては、国、広島県及び中核市10市以上の取組施策や実績を調査し、参考とする。また、調査結果報告書を作成する。

b 重点施策の検討

aにおいて位置付けた施策のうち、実現による効果が大きく、より現実的な施策を重点施策として位置付け、その具体的な取組施策及び施策の展開に向けた計画期間内の工程表、目標値となる成果指標を定める。

(オ) 計画書（素案）の作成

(ア)から(エ)までの結果を踏まえ、第2期福山市住生活基本計画（素案）を作成する。

イ 福山市営住宅再整備計画

(ア) 市営住宅入居者アンケート調査

市営住宅入居者約2,300人を対象に、ニーズや満足度等を把握するためアンケート調査を実施する。

a 回収したアンケート調査票の集計・分析

(a) 回収したアンケート調査票のデータをすべて入力し、集計する。

(b) データの単純集計、クロス集計その他の分析上必要な設問間のクロス集計を行う。また、アンケート調査票の集計、分析結果をもとに、表やグラフ等を作成する。自由意見については、団地ごとに意見の概略を整理する。

(c) アンケート調査票の集計後は、速報版を作成する。

b 報告書の作成

回収したアンケート調査票の結果分析を基に、調査結果報告書を作成する。

(イ) 市営住宅再整備の基本方針等の設定

基礎調査資料、福山市営住宅等長寿命化計画及び(ア)のアンケート調査結果等を基に、今後の市営住宅再整備の方向性や展開について検討を行う。

市営住宅再整備の基本方針等の設定に当たっては、施設の集約化・余剰地の活用、住環境の向上、防災・減災対策、バリアフリー・ユニバーサルデザイン化、環境への配慮、地域コミュニティ、官官・官民連携、長寿命化への対応や維持管理コスト等に考慮すること。

市営住宅の供給量については、2024年度（令和6年度）に本市が実施した基礎調査において検討した地域別の供給量を踏襲するものとする。

(ウ) 再整備対象団地の抽出

市営住宅再整備の基本方針や地域別供給量を踏まえて、優先的に建替（集約建替含む）を行う団地の抽出を行う。

なお、想定する優先的建替団地は、3団地を想定しているが、具体的な団地については監督員と協議して進める。

(エ) 計画書（素案）の作成

(ア)から(ウ)までの結果を踏まえ、福山市営住宅再整備計画（素案）を作成する。

(3) 第2期福山市住生活基本計画策定懇話会等の開催補助

学識経験者や関係団体などで構成される第2期福山市住生活基本計画策定懇話会（2025年度は4回程度実施予定）及び福山市営住宅再整備計画策定懇話会（2025年度は4回程度実施予定）について、意見の整理等を行う。

(4) 第2期福山市住生活基本計画策定懇話会等における意見の反映

第2期福山市住生活基本計画策定懇話会等における意見を計画案等に都度速やかに反映し、データで提出する。

(5) パブリックコメント実施支援

各計画（素案）について、市民から意見を聴取するためのパブリックコメントを実施するに当たり、パブリックコメント用資料のデータ作成や提出された意見のとりまとめ等の支援を行うとともに、その結果を踏まえ、第2期福山市住生活基本計画（案）及び福山市営住宅再整備計画（案）を作成する。

(6) 打合せ協議

庁内での打合せ協議（5回程度）に出席（相談によりオンライン対応可）するとともに必要な資料及び議事録の作成を速やかに行う。

8 打合せ等

業務を適正かつ円滑に実施するため、本業務の責任者と監督員は常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件等の疑義を解消するものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認をすること。

業務着手時等において、受注者と監督員は打合せを行うものとし、その結果について記録し、相互に確認をする。

9 提出書類

本業務における提出書類については、次のとおりとする。

- (1) 業務実施計画書（調査着手前）（福山市指定様式） 一式
- (2) 業務責任者報告書（調査着手前）（福山市指定様式） 一式
- (3) 業務実施計画書（調査着手前） 一式
- (4) 委託（下請負）承諾願（再委託をした場合） 一式
- (5) 打合せ協議の議事録（打合せ協議毎） 一式
- (6) 業務委託完了通知書（調査完了後）（福山市指定様式） 一式
- (7) その他発注者が指示する書類

10 本業務における成果品

- | | |
|---------------------------------------|----|
| (1) 第2期福山市住生活基本計画 | 1部 |
| (2) 第2期福山市住生活基本計画（概要版） | 1部 |
| (3) 福山市営住宅再整備計画 | 1部 |
| (4) 福山市営住宅再整備計画（概要版） | 1部 |
| (5) (1)～(4)の電子データ及び策定のために収集した資料の電子データ | 1式 |
| (6) 市民アンケート調査結果速報版の電子データ | 1式 |
| (7) 市民アンケート調査結果報告書の電子データ | 1式 |
| (8) 市営住宅入居者アンケート調査結果速報版の電子データ | 1式 |
| (9) 市営住宅入居者アンケート調査結果報告書の電子データ | 1式 |
| (10) 中核市等調査結果報告書の電子データ | 1式 |

11 成果品の提出先及び提出期限

成果品の提出先は、福山市建設局建築部住宅課とする。

また、提出期限は、契約履行期間内とする。ただし、発注者は業務途中においても成果品の一部について提出を求めることができるものとする。

12 その他

本業務の実施に当たり、本特記仕様書及び設計書に明示していない事項又はその内容に疑義が生じたときは、監督員と協議をすること。

設 計 書

業務名	第 2 期福山市住生活基本計画及び福山市営住宅再整備計画策定業務委託				
業務場所	市内全域				
設計金額	—				
業務価格					—
消費税等相当額					—
設計概要	報告書作成業務 一式				
	名称	数量	単位	単価	金額 適用
	直接人件費				
1	共通				
	計画準備・資料収集整理	1	式		
2	第 2 期住生活基本計画策定				
	(ア) 市民アンケート調査				
	a アンケート調査票の作成・印刷	1	式		
	b アンケート調査票の発送及び回収	1	式		
	c 回収したアンケートの集計・分析				
	(a) データの入力・集計	1	式		
	(b) 単純集計・クロス集計	1	式		
	(c) 調査の分析	1	式		
	(d) 集計結果・速報版作成	1	式		
	d 市民アンケート調査・調査結果報告書作成	1	式		
	(イ) 現行計画の検証と課題の整理	1	式		
	(ロ) 住宅・住環境施策の目標・基本方針の設定				
	a 住宅・住環境施策の目標	1	式		
	b 住宅施策の基本方針	1	式		
	c 住宅供給基本フレームの設定	1	式		
	(ハ) 施策の検討				
	a 施策の検討	1	式		
	b 重点施策の検討	1	式		
	(ニ) 計画書（素案）の作成	1	式		
3	市営住宅再整備計画策定				
	(ア) 市営住宅入居者アンケート調査				
	a 回収したアンケートの集計・分析				
	(a) データの入力・集計	1	式		
	(b) 単純集計・クロス集計、調査の分析	1	式		
	(c) 集計結果・速報版作成	1	式		
	b 市民アンケート調査・調査結果報告書作成				
	(イ) 市営住宅再整備の基本方針等の設定	1	式		
	(ロ) 再整備対象団地の抽出				

[illegible]

計画準備・資料収集整理

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.5			
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人				
計					
合計		1.3			

aアンケート調査票の作成・印刷

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人	0.75			
計					
合計		1.5			

bアンケート調査票の発送及び回収

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人				
技術者(C)	人	0.75			
技術員	人	0.75			
計					
合計		1.5			

c回収したアンケートの集計・分析(データの入力・集計)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人	5.00			
計					
合計		5.75			

c回収したアンケートの集計・分析(単純集計・クロス集計)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.25			
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人	0.50			
技術員	人	2.50			
計					
合計		4.00			

c回収したアンケートの集計・分析(調査の分析)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.25			
技術者(B)	人	1.50			
技術者(C)	人	0.50			
技術員	人	3.25			
計					
合計		5.50			

c回収したアンケートの集計・分析(集計結果・速報版作成)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人	1.50			
計					
合計		2.25			

d市民アンケート調査・調査結果報告書作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	0.75			
技術員	人				
計					
合計		1.75			

現行計画の検証と課題の整理

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.25			
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	1.00			
技術員	人				
計					
合計		2.25			

住宅・住環境施策の目標・基本方針の設定(住宅・住環境施策の目標)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	0.75			
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人	1.25			
技術員	人				
計					
合計		3.25			

住宅・住環境施策の目標・基本方針の設定(住宅施策の基本方針)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	1.00			
技術者(B)	人	1.25			
技術者(C)	人	0.75			
技術員	人				
計					
合計		3.50			

住宅・住環境施策の目標・基本方針の設定(住宅供給基本フレームの設定)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	1.25			
技術者(B)	人	1.00			
技術者(C)	人	1.00			
技術員	人				
計					
合計		3.75			

施策の検討(施策の検討)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	1.50			
技術者(B)	人	2.25			
技術者(C)	人	4.00			
技術員	人				
計					
合計		8.25			

施策の検討(重点施策の検討)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	1.00			
技術者(B)	人	1.00			
技術者(C)	人	1.25			
技術員	人				
計					
合計		3.75			

計画書(素案)の作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	1.00			
技術員	人	1.25			
計					
合計		3.25			

a回収したアンケートの集計・分析(データの入力・集計)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人	4.50			
計					
合計		5.25			

a回収したアンケートの集計・分析(単純集計・クロス集計、調査の分析)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	1.50			
技術者(C)	人	0.75			
技術員	人	4.25			
計					
合計		7.00			

a回収したアンケートの集計・分析(集計結果・速報版作成)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人				
技術者(B)	人	0.75			
技術者(C)	人				
技術員	人	1.25			
計					
合計		2.00			

b市民アンケート調査・調査結果報告書作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.25			
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	0.75			
技術員	人				
計					
合計		2.00			

市営住宅再整備の基本方針等の設定

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.25			
技術者(A)	人	1.00			
技術者(B)	人	1.00			
技術者(C)	人	1.00			
技術員	人				
計					
合計		3.25			

再整備対象団地の抽出

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	1.00			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	0.50			
技術員	人	0.50			
計					
合計		3.00			

計画書(素案)の作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.50			
技術者(B)	人	0.50			
技術者(C)	人	1.00			
技術員	人	1.25			
計					
合計		3.25			

策定懇話会の開催補助(資料作成)

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	1.00			
技術者(A)	人	2.00			
技術者(B)	人				
技術者(C)	人	4.00			
技術員	人	4.00			
計					
合計		11.00			

懇話会における意見の反映

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.75			
技術者(B)	人	1.25			
技術者(C)	人	2.75			
技術員	人	3.00			
計					
合計		7.75			

パブリックコメント実施支援

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	0.25			
技術者(B)	人	1.25			
技術者(C)	人	1.50			
技術員	人				
計					
合計		3.00			

打合せ協議の出席及び資料作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人	0.50			
技術者(A)	人	2.50			
技術者(B)	人				
技術者(C)	人	2.50			
技術員	人	1.50			
計					
合計		7.00			

報告書作成

	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技術者	人				
技術者(A)	人	1.00			
技術者(B)	人	1.00			
技術者(C)	人	2.00			
技術員	人				
計					
合計		4.00			

市民アンケート調査(住生活基本計画)

	種別	単位	数量	単価	金額	摘要
調査票印刷	印刷費	部	4,000.0			
発送郵便料	郵送費	通	4,000.0			
返送郵便料	郵送費	通	1,400.0			
合計						

成果品(住生活基本計画)

	種別	単位	数量	単価	金額	摘要
第2期住生活基本計画		部	1.0			
第2期住生活基本計画 (概要版)		部	1.0			
合計			2.0			

成果品(福山市営住宅再整備計画)

	種別	単位	数量	単価	金額	摘要
福山市営住宅再整備計画		部	1.0			
福山市営住宅再整備計画 (概要版)		部	1.0			
合計			2.0			