

豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼 豊田市営住宅長寿命化計画） 策定業務委託仕様書

1 委託場所

豊田市 西町 地内

2 委託期間

委託期間の開始日から令和9年9月30日（木）まで

3 業務目的

本業務は、国及び県が策定した住生活基本計画や本市の上位関連計画などを踏まえ、本市の将来都市像や対象世帯の構成変化を見据えた市営住宅のあり方を体系的かつ総合的に整理し、適切な運営をするための豊田市営住宅ストック総合活用計画の原案を作成するものである。

4 用語の定義

市営住宅…豊田市営住宅条例に定められた住宅

公営住宅…本市の市営住宅及び県営住宅

5 業務内容

対象住宅は本市の市営住宅及び特定公共賃貸住宅とする。

ア ストック総合活用計画の背景・目的等の整理

(ア) 本計画の背景・目的、計画の位置付け、計画期間

本計画の期間は10年間とする。

(イ) 本市の上位計画や関連計画との整理

イ 市営住宅、特定公共賃貸住宅の状況分析及び整理

提供可能な資料は9に記載のとおりとする。

(ア) 住宅事情

本市の住宅総数の推移や持ち家率、高齢者世帯数、居住面積水準等から住宅の供給動向

(イ) 建物現状

本市の市営住宅、特定公共賃貸住宅の供給状況の整理

（管理戸数、構造種別、建設年度、規模、県営住宅も含めた地区等）

(ウ) 居住者の現状

(工) 現計画の評価

・現計画第4章6「建替え事業の実施方針」の現状及び評価（実施状況、建替え・廃止戸数、建設地区等）

・家族形成期支援住戸の現状及び評価

(オ) 市営住宅、特定公共賃貸住宅の現状を踏まえた課題整理

(カ) 公営住宅と民間賃貸住宅との住み分け

・民間賃貸住宅の現状把握と分析を行い、公営住宅と民間賃貸住宅の二一ズを整理

ウ 市営住宅のあり方の検討

国土交通省国土技術政策総合研究所が開発・配布している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」で市内の県営住宅、低廉な家賃の民間賃貸住宅との比較も含め、人口減少社会を踏まえた市営住宅の必要戸数を令和7年度に推計している。その推計結果をもとに、以下の方向性について検討する。

- (ア) セーフティネットとしての市営住宅の役割や管理戸数
(令和7年度推計値を使用し報告書に掲載)
- (イ) 市営住宅整備に係る様々な課題の解決手法とその検証

エ 市営住宅の活用方針（長寿命化計画）の作成

国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「策定指針」と言う）に基づき市営住宅についてデータ整理を行い、活用方針を検討する。

- (ア) 長寿命化に関する基本方針（現計画の内容を使用し一部修正、追加）
 - ・市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定
 - ・点検の実施方針
 - ・計画修繕の実施方針
 - ・改善事業の実施方針
 - ・国・県補助金等の活用方針
 - ・民間活力導入の検討
 - ・環境配慮した住宅整備の方針
 - ・団地別の活用方針（維持管理、長寿命化、用途廃止、建替等）
- (イ) 建替事業の実施方針
 - ・本計画期間中に建築年数が60年を経過する7団地の住宅を建替計画のしやすさ、跡地利用のしやすさ、交通利便性、市場動向、公営住宅の地域バランス等を鑑み最適な建替方法を検討（評価一覧の作成等）
 - ・策定指針の様式2の作成
- (ウ) 長寿命化のための事業実施予定一覧
 - ・本市の「長期修繕計画周期の考え方」を適宜修正し整理
 - ・本市の「市営住宅長期修繕計画（2020～2056）」のデータを整理し、策定指針の様式1、3を作成
- (エ) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

6 業務の実施年度及び実施時期

業務の実施年度は以下のとおりとする。

<令和8年度>

- ・ア ストック総合活用計画の背景・目的等の整理
- ・イ 市営住宅、特定公共賃貸住宅の状況分析及び整理
- ・ウ 市営住宅のあり方の検討
- ・エ 市営住宅の活用方針（長寿命化計画）の作成（(ウ)（エ）以外）

<令和9年度>

- ・エ（ウ）長寿命化のための事業実施予定一覧
(エ) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
- ・調整とまとめ

7 技術者の配置

官公庁の公営住宅等長寿命化計画又は公営住宅ストック総合活用計画策定業務の実績を有する技術者を配置すること。

8 打合せ協議

業務の打合せは、初回（業務着手時）、令和8年度末及び完了時（成果品納品時）に行うもののほか、適時監督員と協議の上、実施するものとする。

また、庁内会議への出席をするものとする。（2回程度）

業務打合せ及び庁内会議出席後は、速やかに議事録を作成し、発注者と共有すること。

9 資料等の取扱い

提供可能な資料は以下のとおりとする。その他本業務の実施に必要と認めた資料は、別途市が貸与する。なお、本業務で作成した資料及び貸与した資料は、市の承諾なく他の目的に使用してはならない。

- (1) 豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼豊田市営住宅長寿命化計画）2018年3月
- (2) 市営住宅ストック量推計（令和7年度推計）
- (3) 過去3年間の市営住宅及び特定公共賃貸住宅の申込者の情報
- (4) 現入居者の情報
- (5) 「長期修繕計画周期の考え方」
- (6) 「市営住宅長期修繕計画（2020～2056）」

10 一括再委託の禁止

- (1) 受託者は業務の全部を一括して又はこの仕様書に定める主たる部分を第三者に再委託することはできない。
- (2) この業務における「主たる部分」とは豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼豊田市営住宅長寿命化計画）の策定における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断等をいう。
- (3) 受託者はコピーや資料の収集、収集資料の整理、単純な集計、原稿のワープロ打ち、印刷、製本、参考書籍・文献購入、消耗品購入など本業務の付随的・補助的業務にあたる簡易な業務の再委託に当たっては、市の承認を必要としない。
- (4) 受託者は、(2)及び(3)に規定する業務以外の再委託に当たっては、書面により甲の承認を得なければならない。
- (5) 受託者は、再委託先に対して本契約における受託者の義務と同様の義務を順守させ、その行為について一切の責任を負う。

11 成果物

(1) は令和8年度末、(2)(3)は本業務完了時、その他は適時提出すること。

- (1) 中間報告書（A4版・CD-R、各1部）
- (2) 業務報告書（A4版・CD-R、各1部）
- (3) 豊田市営住宅ストック総合活用計画冊子用データ（CD-R 1部）
- (4) 業務の過程で作成した基礎資料等のデータ
- (5) 庁内会議用資料等、その他市が必要と認めたもの

1.2 支払方法

- (1) 契約金額の支払いは、令和8年度末及び本業務完了時とする。
- (2) 令和8年度の支払額は、契約金額から消費税及び地方消費税（以下、「消費税」という。）相当額を除いた額の $91/100$ に、その額に係る消費税相当額を加えた額とする。ただし、契約金額から消費税相当額を除いた額の $91/100$ に100円未満の端数が生じたときは、その端数と残額の合計を本業務完了時にあわせて支払うものとする。

1.3 その他留意事項

- (1) 国、県、本市の上位計画や関連計画と調整、整合を図るものとし、特に「豊田市住宅マスタープラン策定業務委託」とは密に調整すること。
- (2) 本業務の実施状況等に関する各課調整にあたり、必要な資料の作成に協力すること。
- (3) 個人情報及び情報セキュリティの適正な管理のため、別紙「豊田市個人情報の取扱い及び情報セキュリティに関する特記」を遵守すること。
- (4) 成果品に対する著作権及びそれに類する一切の権利は本市に帰属するものとする。
- (5) 本業務の実施にあたり、疑義が生じた場合は、別途協議により定めるものとする。