

令和7年度 四万十町住生活基本計画改定業務委託  
特記仕様書

第1章 総則

1 本仕様書の適用

本仕様書は、四万十町（以下「甲」という。）が発注する令和7年度 四万十町住生活基本計画改定業務委託「（以下「本業務」という。）について適用し、受託者（以下「乙」という。）は本業務の履行にあたり本仕様書の定めに基づくものとする。

2 業務の背景と目的

少子高齢化の急速な進展や本格的な世帯減少社会の到来、気候変動の影響による自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした《新たな日常》に対応した生活様式や働き方の転換の要請など社会経済情勢が大きく変化するなか、安全・安心・快適に暮らすことのできる「魅力的で持続可能な地域の形成」が喫緊の課題となっている。

国の住宅政策においても、平成18年6月の住生活基本法施行を契機に、従来の「良質な住宅の供給」から「住生活の安定の確保及び向上」へとその目的を大きく転換した。令和3年3月に閣議決定された第4期の住生活基本計画（全国計画）では、住生活をめぐる課題を《社会環境の変化》《居住者・コミュニティ》《住宅ストック・産業》の視点で捉え、対応する8つの目標を定めている。

本業務は、四万十町の住宅政策分野における取り組みの基本的な方針を示した「四万十町住生活基本計画【改訂版】」（平成31年3月）について、社会情勢の変化を踏まえつつ、施策の進捗状況や上位計画の改定などを反映した新たな計画（以下「本計画」という。）として改定することを目的とする。

3 業務の対象と履行期間

(1) 業務の対象区域

四万十町全域

(2) 業務の履行期間

契約締結日の翌日から令和8年3月10日まで

4 準拠法令等

本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等に準じて実施する。

- (1) 住生活基本法（同施行令及び施行規則）
- (2) 都市計画法（同施行令及び施行規則）
- (3) 建築基準法（同施行令及び施行規則）
- (4) 住宅セーフティネット法（同施行規則）

(5) その他、関連法令及び通達

5 守秘義務等

本業務における成果は全て甲に帰属するものであり、乙は委託の過程及び結果から知り得た情報について許可なく他に利用又は他人に漏らしてはならない。

6 管理技術者等

乙は、秩序正しい業務を行うため管理技術者及び照査技術者を定めるとともに、計画の策定に精通した担当技術者を配置しなければならない。

(管理技術者)

次のいずれかの資格を有し、市町村版の住生活基本計画の策定又は類似する業務の実績を有すること。

- ・技術士（総合技術監理部門：建設一般並びに都市及び地方計画）
- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・一級建築士

(照査技術者)

次のいずれかの資格を有すること。

- ・技術士（総合技術監理部門：建設一般並びに都市及び地方計画）
- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・一級建築士

(技術者)

住生活分野における十分な知識と経験を有し、市町村版の住生活基本計画の策定又は類似する業務の実績を有すること。

7 提出書類

乙は、本業務の実施にあたり、甲へ下記書類を速やかに提出し、承諾を得るものとする。

- ・業務着手届
- ・管理技術者等届
- ・工程表
- ・その他甲が指示する書類

8 貸与資料

既存資料等で必要となるものは、甲乙協議の上で甲より貸与する。貸与にあたっては、甲が定める書式により受領書又は借用書を提出しなければならない。

9 検査

乙は必要に応じて中間検査を受けるとともに、成果物の収納後、完了検査の合格をもって業務の完了とする。

なお、完了検査の過程において成果品の内容等に誤りや不備が発見された場合には、甲乙で別途合意する期日までに乙の責任でこれを訂正し、甲は改めて完了検査を行うものとする。

#### 10 成果品の帰属

成果品は全て「甲」の所有とし、「甲」の承認を得ないで公表したり貸与したりしてはならない。

#### 11 訂正・補足

「乙」は作業完了といえども過失または遺漏等に起因する不良箇所が発見された場合には、「甲」が必要と認める訂正・補足、その他適切な処置を速やかに行い、納入しなければならない。

#### 12 疑義

本仕様書に定めのない事項、または作業の過程において仕様書の内容もしくは解釈について疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、甲の指示に従い作業を行うものとする。

## 第2章 業務内容

### 1 業務計画及び工程管理

甲乙協議の上、本業務の策定手順と期間内におけるスケジュールを定め、業務計画書を作成する。

なお、計画の基本的な考え方については「市町村住生活基本計画の手引き（令和4年5月 国土交通省住宅局住宅政策課）」（以下「国手引き」という。）を参考とする。

また、乙は作業の各工程の進捗について甲に適時報告するとともに、業務計画あるいは工程を変更しようとする場合には、その都度甲の承認を受けるものとする。

### 2 住生活を取りまく状況の整理

住宅・住環境に関わる社会経済情勢と住宅政策の動きを整理するとともに、四万十町の地理的条件、社会条件、土地利用等について資料および統計データを整理し、四万十町の現況を整理する。

### 3 上位・関連計画の整理

本計画における上位計画および関連計画、ならびに関係法令等の整理を行う。

### 4 団体等ヒアリング

不動産事業者や民間賃貸住宅所有者、居住支援法人など、住生活に関連する事業者や団体等に対してヒアリングを実施し、本町の住宅市場や住生活に係る現況と課題を把握する。

特に、民間賃貸住宅や中古住宅の流通状況、空き家の状況、高齢者など住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組の状況、本町の住宅政策に期待すること等について、地域ごとの特性も含め重点的に把握する。

### 5 住民アンケート

町民の住宅及び住環境に関するニーズ意識を把握するため、町内に居住する1,300世帯（無作為抽出）を対象に、郵送によるアンケート調査を実施する。

なお、対象者の抽出（ラベルシール作成を含む）及び発送用・回収用封筒の調達は「甲」の負担によるものとし、郵送費、調査票の作成・印刷、回答入力及び集計・分析については「乙」の負担によるものとする。

### 6 公営住宅の需要推計

町営住宅の管理戸数、居住状況を把握したうえで、国土技術政策総合研究所が配付する公営住宅供給目標量設定支援プログラムを活用して、公営住宅の供給目標量を設定する。なお、推計にあたっては甲が別途実施する将来人口推計（人口ビジョン等）との整合に配慮したものとする。

- 7 町営住宅の長寿命化計画の改訂検討  
ライフサイクルコスト（LCC）の算出及び縮減措置、LCC 改善効果等を検討する。
- 8 住生活施策の進捗評価（庁内施策調査）  
所管部門への書面ヒアリングにより、現行計画にかかっている施策の進捗状況を把握・整理する。  
また、必要に応じて、企画調整部門や福祉部門など主要な関係課を対象とした追加の対面ヒアリングを検討する。
- 9 住生活の課題の整理  
上記 2～7 の調査結果を踏まえ、四万十町の住宅・住環境に関する課題を整理する。
- 10 将来像・基本目標の検討  
住生活基本計画としての将来像、基本理念、基本方針および指標の検討を行う。
- 11 施策への展開  
住生活に関する基本理念、基本方針の達成に向け、今後取り組むべき住宅施策の検討を行う。
- 12 重点的に取り組む内容  
基本目標を達成するため、概ね 5 年以内に着手が必要となる施策を選定し、実施する順序・地域・具体的な取り組み等を定める。
- 13 実現に向けた体制の検討  
施策の実現に向けた庁内外の各主体の役割分担や、施策の進捗を管理する体制について検討する。
- 14 計画書のとりまとめ  
前項までの検討を踏まえ、計画書本編及び概要版としての取りまとめを行う。  
取りまとめにあたっては、地図・図表等を活用するなど視覚上の見やすさに配慮したものとす。
- 15 策定委員会の運営支援  
本計画の策定に向けた検討委員会（3 回程度を想定）の開催に際して、「乙」は委員会に出席するとともに、資料作成、会議内容のとりまとめ、指摘事項の対応など運営支援を行う。

## 16 パブリックコメント実施補助

本計画にかかる意見募集を実施するにあたり、公表用の計画書素案や参考資料の作成を支援するとともに、公募意見への対応にかかる検討を支援する。

## 17 打合せ協議

打合せは初回、中間、納品時を基本とするが、本業務の内容について疑義が生じた場合は、必要に応じて相互に調整し適宜行う。

打合せ後は遅滞なく記録簿を作成し、重要な判断事項については甲の承認を得るものとする。

## 18 納入成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。

- (1) 住生活基本計画 計画書 本編 (A4 くるみ製本) ..... 50 部
- (2) 住生活基本計画 計画書 概要版 (A4 中綴じ製本) ..... 30 部
- (3) その他、業務において検討・作成した資料..... 1 式
- (4) 計画書原稿及び上記(3)の電子データ (ディスク収納) ..... 1 部
- (5) 業務報告書 (バインダー綴じ) ..... 1 式