

# 住宅政策マスタープラン策定業務委託に関する説明書

平成19年7月

## 1 委託業務の名称

長岡市住宅政策マスタープラン策定業務

## 2 目的

長岡市の既存の住宅政策マスタープランの計画期間は、平成11年度から平成20年度であるため、国・県の上位計画、総合計画等の諸計画及び合併市町村の地域特性を踏まえ、住生活の質の向上を図る新市の住宅政策マスタープランの策定を平成19・20年度で行う。

## 3 コンサルティング業務の内容

(1) 対象地域 長岡市全域

(2) 住宅・住環境現況調査

ア 人口・世帯の動向

国勢調査、住民基本台帳により、人口、世帯数の増減と転入・転出及び通勤・通学、買い物、通院等の実態について年齢構成別、世帯構成別の分析を中心に人口動向の実態を把握する。

イ 住宅

住宅・土地統計調査及び国勢調査により、居住者像（世帯人員、世帯構成、家族の住まい方等）と住宅像（建て方、所有関係、構造、規模、建築年数等）及び居住水準の実態を整備・分析する。

ウ 住環境

住宅・土地統計調査により住宅の接道状況、日照時間、敷地規模、建ぺい率、棟数密度、通勤時間、主要施設に対するアクセスの状況等について整理する。

また、地域の主要な施設の整備状況や公園の整備状況、地区計画等の実施状況、住宅地の地価の変化など、様々な視点で住環境を取り巻く状況について整理する。

さらに、歴史的な街並みや景観などの状況について、既存文献及び現地踏査により把握し、整理する。

エ 住宅市場

建築統計年鑑等により新設住宅（戸数、所有）の着工の動向を整理するとともに、住宅情報誌等の活用により住宅資料・分譲価格の状況について把握する。

また、既存資料より、分譲マンションの建設状況についても把握する。

さらに、土地区画整理事業等の面開発の状況や住宅地の地価の変化など、住宅事情について把握し、整理する。

オ 住宅・住環境に係る他都市との比較

国勢調査や住宅・土地統計調査等の既存資料より、他都市と本市の住宅・住環境の状況を比較分析し、本市の住宅・住環境の特徴を整理する。

カ 克雪住宅の状況調査

市内全域の積雪、降雪状況を既存資料により整理する

克雪住宅の状況について、克雪住宅補助事業等各種資料により種類別、地区別に把握する。

また、既存文献等から、雪と住まいの関係について把握する。

キ 市民意識

住宅需要実態調査等の活用により、市民の居住実態や住宅政策に係る市民の要望について整理する。

(3) 公営住宅をめぐる現況調査

ア 公営住宅の概要

- ・管理戸数（地域別、構造別、建築年代別）
- ・居住水準（住宅規模、最低居住水準未満世帯、住戸・設備・付帯設備・共同施設整備等）
- ・居住者の状況（家族構成、年齢構成、入居期間等）
- ・団地（所在地、立地条件、敷地条件等）

イ 従来の子組みの把握

本市におけるこれまでの公営住宅の子組みについて、その方針、建替事業の実績、改善事業の実績、維持保全の方針などについて整理する。

(4) 市民の住まいに関する意識調査の実施

ア 市民を対象としたアンケート調査

市民の日ごろ住まい並びに住環境に対する意識を把握するため、市民 5,000 人を対象として、以下の項目についてアンケート調査を行う

- ・回答者の基本的属性
- ・居住歴、住環境の評価、住まいに対する考え方、住宅の質、住み替え、まちなか居住、公的賃貸住宅の入居意向、要望等

イ 市営住宅入居者を対象としたアンケート調査 対象：2,000 世帯

市営住宅入居者全世帯を対象として、市営住宅の建替え後の再入居の意向を調査し、建替えに対する需要を把握するとともに、新たに建設する市営住宅に対する住戸や設備の要望を調査し、今後の公営住宅整備水準等の検討に反映させる。

- ・回答世帯の基本的帰属
- ・入居理由、居住歴、住環境の評価、住まいに対する考え方、住み替え意向、改善意向、要望等

ウ インターネット利用によるアンケート調査

市ホームページにアンケート項目を掲載。その際のホームページ作成とデータ集計。

アンケート項目は、アに同じ。

(5) 関連計画等の調査

既定計画（総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、福祉等関連計画等）及び国・県の住生活基本計画等について調査し、住宅政策マスタープラン策定にあたって留意すべき計画及び住宅施策の状況について整理する。

(6) 住宅施策の「基本フレーム」推計

ア 人口・世帯の将来推計

国勢調査結果をもとに、コーホート要因法を用いて将来人口の推計を行う。世帯数の将来推計にあたっては、実測値をもとに適切な将来推計を行う。

イ 住宅地需要の推計

将来の住宅需要に応じた住宅地の必要量について、将来世帯数をもとに、住宅の所有（持家及び借家）別に推計し、住宅地フレームを算定する。

ウ 公営住宅の将来推計

人口・世帯の将来推計及び住宅地需要の推計、更に、公営住宅対象者層の考え方をもとに、公営住宅の将来推計を行う。

(7) 住宅及び住環境の課題の整理

調査結果や社会的背景及び社会的情勢の将来予測をふまえ、本市における住宅及び住環境の課題を整理する。

(8) 住宅政策の課題の整理

住宅政策マスタープラン策定の前提となる住宅政策の課題を整理する。

(9) 住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針案の検討

現況調査結果等をもとに、本市の目指すべき住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針案を検討する。

(10) 基本方針別の施策メニューの検討

住宅政策の基本理念や基本目標を実現するための住宅施策について、役割分担や実施時期（短期・中期・長期）等を勘案しながら施策メニューを検討する。

(11) 素案の作成

課題の整理、並びに基本方針等を取りまとめ、住生活マスタープランの元となる素案の整理を行う。

(12) 策定委員会の運営等

ア 素案をもとに策定委員会に諮り、住生活マスタープランを策定していくものとし、受託者はこの運営を行う。

イ 策定委員会（2回開催予定）における資料作成及び議事記録等の取りまとめを行う。

ウ 委員の委嘱は長岡市が行う

エ 策定委員への謝礼金の支払いは委託費に含む。

オ 策定委員会の日程調整、開催通知等については、長岡市と協議して決める。

(13) 長岡市関係機関との協議

長岡市関係機関との会議に補助としての参加のほか、関連業務に関する支援を行う。

## 4 成果品

平成 19 年度

(1) 報告書（A4版 製本 一部カラー頁を含む） 50部

(2) 電子データを併せて納品

## 5 コンサルティング事業者を求めること

- (1) 当市の特徴を十分に理解し、最大限に生かす各種提案や具体化ができる様々なノウハウ及び体制を有すること。
- (2) 住生活基本法、住生活基本計画（全国計画、新潟県計画）の内容を熟知した提案ができること。
- (3) 先進事例や知見について調査し、情報提供する能力を有すること。
- (4) 限られた期間内での作業となることから、連絡・調整を密にできる体制及び優れたネットワークを有すること。

## 6 委託契約期間

平成 19 年 9 月下旬（予定）から平成 20 年 3 月 31 日まで

※ 策定に要する期間は平成 19, 20 年度の 2 ヶ年ですが、委託契約は単年度毎に行います。

2 年目の契約は、本年度の履行状況をみて、引き続き同事業者と随意契約するか否か判断するものとします。

## 7 委託費

5, 0 0 0, 0 0 0 円（税込）以内とします。

（示した委託料の額は予算額であり、予定価格ではありません。）

## 8 事業者選考

簡易評価型プロポーザル方式により選考します。

## 9 提案書の作成

### (1) 提案書作成上の基本的事項

説明書等を熟読の上、その内容を踏まえた提案書を作成してください。

本プロポーザルはコンサルティング業務における取組方法等について提案を求めるものであり、当該業務の具体的な内容や成果品の一部の作成や提出を求めるものではありません。

具体的な作業は、契約後に提案書に記載された内容を反映しつつ、当市と協議しながら行うこととします。

### (2) 提案書の項目

審査の対象となる下記事項について、資料を作成してください。

#### ア 会社概要

- ・社名
- ・本社及び県内の支社、支店、営業所等の所在地
- ・資本金
- ・従業員数（本社及び支社、支店、営業所別）
- ・業務内容

イ 業務実績

過去 10 年以内（平成 9 年 4 月 1 日以降）の住宅政策マスタープラン等のコンサルティング業務実績について、次のとおり作成してください。

- ・業務の名称
- ・履行期間
- ・委託者
- ・概略（100 字以内）
- ・各々の契約書の写し

ウ 本業務の担当予定者の氏名・経歴

予定者が複数である場合は、主担当者を明示してください。

エ 本業務への取組体制

本業務への対応予定体制を示してください。

また、当市からの指示・質問や来庁依頼等への応答体制についてもご記入願います。

オ 取り組み方針や内容等

地方都市の先進事例や今までの当市の取り組み内容等を踏まえ、貴社の現時点における認識や考え方を提案願います。

カ 貴社のアピールポイント

キ 費用見積り

(3) 提案書の書式

- ・A 4 判 用紙の使用は、縦・横を問いません。
- ・横書き
- ・表紙の記述項目は、件名、日付、会社名、担当者名、住所、電話番号、ファクス番号、e メールアドレスとします。

※ 類似業務実績については、参考資料として別表で添付しても構いませんが、イについては必ず作成して提案書に含めてください。

## 10 書類の提出方法、提出先及び提出期限

(1) プロポーザル参加表明書

ア 提出方法 持参、郵送（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着のこと。）、ファクス及び電子メールとします。

ただし、ファクス及び電子メールの場合は、着信を確認してください。

イ 提出先

長岡市都市整備部建築住宅課

住 所 〒940-8501 長岡市幸町 2-1-1

電 話 0258-39-2265（直通）

F A X 0258-39-2293

e-mail kenjuu@city.nagaoka.lg.jp

ウ 提出期限

平成 19 年 7 月 19 日（木曜日）午後 5 時

(2) 提案書

- ア 提出方法 8部を持参又は郵送（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着のこと。）
- イ 体裁 片面印刷とし、左上1ヵ所をホチキス止めすること。
- ウ 提出先 長岡市都市整備部建築住宅課（参加表明書提出先に同じ）
- エ 提出期限 平成19年8月21日（火曜日）午後5時
- オ ヒアリング 期日：平成19年8月29日（水曜日）  
会場：長岡市役所 3階 中会議室 南側
- ヒアリングの参加者は3名までとし、プレゼンターには、選考された場合に当市を担当する者を指定します。  
(※上記担当者は、原則、契約を継続している間(最長平成19年度末まで)、当市を担当していただくこととします。)
- ヒアリングの時間等は、プロポーザル参加表明書の提出により参加事業者が確定後、別途通知します。ヒアリングの順は、参加事業者名称の五十音順とします。

## 11 本説明書の内容に関する質問の受付及び回答

- (1) 質問は、文書（書式自由、ただしA4判とする。）により行うものとし、ファクスまたは電子メール（着信を確認すること。）のいずれの方法でも可能とします。電話による質問は一切受け付けません。
- なお、文書には回答を受ける担当窓口の部署、氏名、電話及びファクス番号、電子メールアドレスを併記すること。
- ア 質問の受付及び回答課 長岡市都市整備部建築住宅課
- イ 質問の受付期間 参加表明書を提出した日から  
平成19年7月25日（水曜日）午後5時まで
- (2) 回答書の内容は、寄せられた全ての質問とそれに対する回答とし、平成19年7月31日（火曜日）までに参加表明書を提出した者全員に回答します。

## 12 選考方法

本市職員で組織する選考委員会において、提案書の提出者かつヒアリングの参加者で、次の各要件に該当する者の中から、提案書やヒアリングの内容、見積金額により総合的に選考し、最優秀者及び次点者を決定します。

- (1) 提案書の記述が、要求要件を満たしていること。
- (2) 見積金額が、予定価格以内であること。
- (3) プレゼンテーションが、規定時間内で完了していること。

## 13 選考結果通知

- (1) 選考結果は、参加者全員に通知します。
- (2) 不採用通知については、通知を受けた日から起算して7日以内にその理由の説明を書面で

求めることができます。

#### 14 その他留意事項

- (1) このプロポーザルの参加に要する経費は、すべて参加者の負担とします。
- (2) 提出いただいた提案書は、返却しません。
- (3) 決定した事業者の提案書に記載した内容の著作権は、当市に無償・無条件で帰属するもの  
とします。
- (4) 提案書に記載された内容については、原則として、提出後の内容変更を認めません。
- (5) 提出された提案書等は、このプロポーザル以外の目的には使用しません。

担 当：長岡市都市整備部建築住宅課  
住 所：〒940-8501  
新潟県長岡市幸町2-1-1  
電 話：0258-39-2265（直通）  
F A X：0258-39-2293  
e-mail：kenjuu@city.nagaoka.lg.jp