

豊中市住宅マスタープランおよびマンション管理適正化推進計画改定支援業務に関する仕様書

履行期間：令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

1. 業務の目的

本市では、「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市として発展していくため、平成28年度(2016年度)に『豊中市住宅・住環境に関する基本方針』を策定し、令和3年度(2021年度)に『豊中市住宅マスタープラン』として中間見直しを行い、市民・事業者・NPOと連携・協働して取組みを推進してきた。また、令和2年(2020年)のマンション管理適正化法の改正を受けて、令和3年度(2021年度)に『豊中市マンション管理適正化推進計画』を策定した。

これらの計画期間の終了に伴い、次期計画を策定するにあたり、令和7年度(2025年度)に豊中市住宅ストック基礎調査を実施し、本市の住宅・住環境に関わる状況を把握し、施策の点検と課題の整理を行った。

本委託業務は、社会情勢や前述の調査結果を踏まえ、『豊中市住宅マスタープラン』と『豊中市マンション管理適正化推進計画』を統合し、『豊中市住宅マスタープラン(豊中市住生活基本計画)』として改定を行うとともに、住宅マスタープラン検討委員会の運営支援を実施するものである。

2. 委託内容

(1) 豊中市住宅マスタープラン(住生活基本計画)の改定

住宅マスタープラン検討委員会における協議内容、本市各計画等との整合性を踏まえた計画案を作成し、パブリックコメント等の意見を反映した計画案の作成(構成検討、レイアウト・デザイン、本文、図表の作成などを含む)を行うこと。

その主な業務内容は以下のとおり

- ・令和7年度(2025年度)豊中市住宅ストック基礎調査や豊中市マンション実態調査(令和4年度(2022年度)から令和7年度(2025年度)にかけて実施)等を踏まえた現状及び課題の整理
- ・国・大阪府の住宅関連計画、豊中市総合計画、都市計画マスタープラン、空家等対策計画、市営住宅長寿命化計画等との整合性を踏まえ、計画の基本的な考え方と今後の方向性を検討すること
- ・現行計画における目標達成状況とその分析
- ・今後の施策や取組み、事業手法の検討と将来の目標指標の設定
- ・参考資料の時点修正(令和7年度(2025年度)住宅ストック基礎調査、豊中市マンション実態調査等を使用予定)
- ・マンション管理適正化推進計画案の本計画への統合

(2) マンション管理適正化推進計画案の作成

国や大阪府及び近隣市の取組みや本市マンション管理適正化推進計画の進捗状況、実態調

査の分析結果を踏まえた計画案の作成（構成検討、レイアウト・デザイン、本文、図表の作成などを含む）を行うこと。

計画素案の主な内容は以下のとおり

- ・ 豊中市住宅ストック基礎調査等の分析結果を踏まえた現状及び課題の整理
- ・ 現行計画における目標達成状況とその分析
- ・ 他市の取組み状況や法改正内容の整理
- ・ 基本的な考え方と今後の方向性の検討
- ・ 市のめざすべき施策や取組み、事業手法の検討と将来の目標値（指標）の設定
- ・ マンション管理計画認定制度の独自基準の評価及び見直しの必要性の検討

(3) 住宅マスタープラン検討委員会及び同検討委員会マンション部会（以下「委員会等」という。）の会議運営支援（委員会の開催は4回、マンション部会は2回を予定）

委員会等を開催するために必要な資料作成を行うとともに、以下に示す支援を行うこと。

- ・ 委員会等の会議資料の作成
- ・ 各委員への事前説明と意見のとりまとめ（WEB打ち合わせ可）
- ・ 委員会等の出席と資料内容の説明、議事録の作成
- ・ 委員会で出された意見の整理・反映

※委員報酬及び会場代は豊中市が負担

(4) (1)～(3)以外の資料作成

（1）及び（2）に関する中間報告書（A3 2枚程度の概要版）、市の政策会議用資料（A3 2枚程度の概要版）、パブリックコメント等に必要な資料の作成を行うこと。

住宅マスタープラン本編とは別に、調査資料をとりまとめた資料編、本編の概要版（A3 2枚程度）の作成を行うこと。

(5) マンション実態調査分析データの時点修正

令和7年度（2025年度）豊中市住宅ストック基礎調査にて分析を行ったマンション実態調査の結果（令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）実施分）に、令和7年度（2025年度）実施分の調査結果を追加し、（2）の基礎資料とすること。

3. 業務体制

全体の総括責任者を1名、その他の従事者として担当者を2名以上配置すること。

4. 成果品

- ・ 豊中市住宅マスタープラン（豊中市住生活基本計画）及び概要版 各3部及び電子データ
- ・ 調査資料、会議資料 一式（電子データ）

5. その他

- (1) 受託者は、個人情報の保護に関する法律及び豊中市個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た内容を第三者に漏洩してはならない。なお、個人情報保護の観点から、受託者は、「誓約書」を提出すること。
- (2) 本業務の履行のため、市から貸与された資料は、本業務完了後速やかに返却すること。
- (3) 本事業の実施で得られた成果、情報（個人情報を含む）等については、本市に帰属するものとする。
- (4) 事業の再委託は原則禁止することとし、必要がある場合は、市と協議するものとする。
- (5) 仕様書に明記されていない事項については、市と協議の上、決定する。
- (6) その他、事業の実施に際しては、市の指示に従うこと

6. 業務スケジュール

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
住宅マスタープラン 検討委員会		■ 第1回 (諮詢)			■ 第2回 (中間報告)			■ 第3回 (素案)		■ 第4回 (答申)		
マンション部会				■ 第1回			■ 第2回 計画素案			パブコメ 取りまとめ		