

令和3年度住宅マスタープラン見直し及びマンション管理適正化推進計画作成業務に関する仕様書

業務の名称 令和3年度（2021年度）住宅マスタープラン見直し及びマンション管理適正化推進計画作成業務

履行期間 令和3年6月上旬から令和4年3月31日まで

1. 業務の目的

本市では、住宅の安全・安心に対する市民の意識の高まりや住まい方に対するニーズの多様化等、住宅・住環境を取り巻く社会情勢等が変わりつつあることから、住宅・住環境について、市民、事業者、公益活動団体、関係機関、行政が将来像を共有し、取り組む内容に応じて、それぞれが連携を図りながら総合的に取組むため、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」（以下「基本方針」という。）を策定した。

この基本方針策定後、5年が経過したことから、令和2年度（2020年度）に住宅ストック基礎調査を行い、社会状況の変化等を考慮しながら、行政課題等を取りまとめた結果、基本方針の見直しを行うこととなった。また、見直しにあたっては、これまでの方向性を示す方針レベルから、新たに目標指標を設定することを踏まえ、基本方針を「豊中市住宅マスタープラン」に名称変更した上で、見直しを行うことを一の目的とする。

次に、住宅マスタープラン見直し課題の1つであるマンション政策については、令和2年（2020年）にマンション管理適正化法の改正により、市が分譲マンションの維持管理に関する指導や助言を行うことができるようになったことや、市がマンション管理適正化推進計画を作成できるようになったことから、本市において、分譲マンションの管理に対する助言・指導等の内容や市の施策、事業手法や管理計画認定制度の創設等を示すマンション管理適正化推進計画の作成業務を行うことを二の目的とする。

2. 委託内容

(1) 住宅マスタープランの見直し

①見直し案の作成

基本的な考え方及び視点、施策の方向性、事業手法等について、基本方針の見直しを行い、住宅マスタープラン検討委員会、庁内関係部局、パブリックコメント等の意見を反映した素案の作成（編集、レイアウト・デザイン・図などを含む）。

その主な内容は以下のとおり

- ・令和2年度（2020年度）住宅ストック基礎調査や令和3年度（2021年度）に国が実施するマンション実態調査等を踏まえ、（4）の分析結果を用いた現状及び課題の整理
- ・基本的な考え方と今後の方向性についての検討
- ・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2年度（2020年度）住宅ストック基礎調査、令和3年度（2021年度）に国が行うマンション実態調査結果等を使用）

②住宅マスタープラン検討委員会の会議運営支援

計画素案を作成するための意見聴取や作成した計画素案等の諮問を行うため、市が設置した検討委員会に出席し、以下に示す支援を行う。3回程度開催予定（7月～11月）。

- ・会議資料の作成
- ・会議への出席と説明、議事録の作成
- ・各委員の意見等のとりまとめ

※検討委員会委員報酬及び会場代は豊中市が負担

(2) マンション管理適正化推進計画の作成

①計画の取りまとめ及び素案の作成

国や大阪府が作成するマンション管理適正化基本方針及び大阪府が作成するマンション管理適正化推進計画（案）に基づく市基準の作成や、(4)のマンション実態調査データに基づく分析結果、近隣市の計画内容との調整、マンション管理適正化推進計画策定懇話会やパブリックコメントの意見等を反映した計画素案の作成（編集、レイアウト・デザイン・図などを含む）。

計画素案の主な内容は以下のとおり

- ・マンション実態調査データに基づく分析結果を踏まえた現状及び課題の整理
- ・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
- ・マンション管理の指導・助言及び勧告に関する基準の作成（国や大阪府の基準を基とする）
- ・マンション管理計画認定制度の基準作成

※基準作成については、マンション実態調査データに基づく分析結果による地域特性等を踏まえ、市独自基準の必要性等についても検討すること

②マンション管理適正化推進計画懇話会への意見聞き取り支援

マンションに関する専門家により構成されたマンション管理適正化推進計画懇話会の各委員の意見を聞き、その意見を取りまとめ、計画作成に反映する。

各委員の意見の聞き取りは各委員個別に3回程度（委員8名）を予定。

- ・懇話会委員説明資料の作成及びその説明
- ・各委員への意見聞き取り及び意見のとりまとめ
- ・各委員の意見のとりまとめ及び会長への報告（住宅マスタープラン検討委員会への報告）

※懇話会委員報酬は豊中市が負担

(3) (1)、(2) 以外の資料作成

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

(4) マンション実態調査データに基づくマンション基礎データシステムの構築とデータ分析
国が実施する「マンション長寿命化施策検討のための実態調査」において、本市が調査対象市となったことから、本市のマンション実態調査（アンケート調査（全数調査 約 700 棟）及び管理不全マンション等の現地調査）が行われることとなった。

国の実態調査による分析とは別に、本市の地域特性等を踏まえた検討を行なうため、マンション実態調査の実施後に、国から本市が提供を受ける調査データ（Excel データ等）を用いて、以下の作業を行うこと。

- ・GIS システム上において、マンション実態調査や固定資産税台帳によるマンションの基礎情報や管理状況等のデータを統合・入力し、更新可能なマンションデータ整理システムの構築
- ・構築したマンション基礎データを利用し、地域特性（築年数や管理状況等）についてデータの地図化等の分析を行う。

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

- ・住宅マスタープラン及びその概要版 各 10 部及び電子データ（CD-R, DVD-R 等）
- ・マンション管理適正化推進計画及び概要版 各 10 部及び電子データ（CD-R, DVD-R 等）
- ・調査資料、会議資料 一式

5. その他

- (1) 受託者は、個人情報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