

(別紙)

鳥取県住生活基本計画改定支援業務委託仕様書

本仕様書は、鳥取県（以下「甲」という。）が委託する鳥取県住生活基本計画改定支援業務（以下「本業務」という。）の受託者（以下「乙」という。）が実施する業務について必要な事項を定める。

第1章 業務概要

1 業務の目的

本業務は鳥取県住生活基本計画の改定にあたり、住生活総合調査等の各種統計データを集計分析し、成果指標の検証及び県で実施した施策の課題分析等を行い、計画改定の支援を行うことを目的とする。

2 業務名称

鳥取県住生活基本計画改定支援業務

3 業務期間

契約締結日から令和9年2月23日まで

4 業務内容

(1) 住生活の現状把握及び将来予測

住生活総合調査等の各種統計調査等を集計分析して、地域社会の情勢や動向を把握し、現状及び将来の世帯、住生活の分析を行う。

ア 鳥取県の人口・世帯数の推移

人口の変化、合計特殊出生率の推移、世帯数と世帯人員の変化、世帯構成の変化、住宅確保要配慮者の属性別の推移

イ 市部、郡部の人口・世帯数の推移

中心市街地、郊外住宅地、近郊農村、山間地域

ウ 住宅のストック

住宅のストックと世帯数の推移、住宅の性能別（耐震・省エネ）のストックの推移、住宅の利活用期間、住宅リフォームの実施状況、空き家の状況、中古住宅の流通状況、住宅取得の意向、住宅の性能表示、リバースモーゲージ・リースバック等の利用状況

エ 居住環境

住宅・住環境、子育て環境、高齢者・障がい者等の居住環境

オ 公営住宅の状況

公営住宅の整備状況、公営住宅の入居状況

カ 環境対策

二酸化炭素等の温室効果ガスの排出状況、自然エネルギーの導入状況、住宅における省エネルギー対策、産業廃棄物の排出状況

キ 県産材の利用

木造住宅の状況、県産材の活用状況、木造住宅に対する県民の意識

ク 地域建築技能の活用

木造住宅の構造（工法）の変化、事業所・従業員数の推移、地域建築技能等に対する県民の意識

ケ 災害対策

自然災害による住宅被害の発生状況、土砂災害等により住宅被害の発生するおそれがある地域、住宅の耐震化の状況

コ 住宅の防犯性

住宅への侵入盗難事件の件数

(2) 成果指標の検証

次に掲げる成果指標の達成状況を統計調査資料等により検証する。

ア 新築木造戸建て住宅に対する健康省エネ住宅の割合

イ 家庭における再生可能エネルギーの割合（太陽光発電設備導入戸数）

ウ 全住宅ストックに対する高断熱住宅ストックの割合

エ 一戸建て住宅着工数のうち、県産材を活用した在来軸組工法による木造住宅着工割合
 オ 新耐震基準に適合する住宅ストックの割合
 カ 認定長期優良住宅のストック数
 キ 住宅の利活用期間
 ク リフォームの市場規模
 ケ 既存住宅流通の市場規模
 コ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅割合
 サ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
 シ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
 ス 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
 セ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
 ソ セーフティネット住宅登録戸数
 タ セーフティネット住宅に対する家賃低廉化助成実施戸数
 チ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化）
 ツ 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの割合
 テ 居住支援協議会を設置している市町村の数
 ト 公営住宅の供給率
 ナ 公営住宅の供給戸数
 ニ 生活支援施設を併設している公営住宅の団地数
 ヌ 中心市街地に公営住宅を供給する県と４市での車いす専用住戸の供給戸数
 ネ 道の駅や遊休施設等を活用した「小さな拠点」の数
 ノ 公営住宅を活用した地域コミュニティの活性化等に取り組む団地数
 ハ 建築職種（大工・左官・板金・建具・畳）における技能士のうち若年層（30歳未満）の数
 ヒ 建設業における女性労働者の数
 フ 宅地建物取引業における女性労働者の数
 ヘ 空き家等利活用件数
 ホ 景観行政団体に移行した市町村の数
 マ 広域景観形成行動計画策定数
 ミ ヘリテージマネージャー（歴史文化遺産活用促進員）登録人数
 ム 土石流対策施設の整備箇所
 メ 被災建築物応急危険度判定士の登録人数
 モ 空き家等対策計画を策定した市町村の割合
 ヤ 共同住宅の優良防犯施設の認定数

（３）課題の整理、分析と先進事例の情報収集

次に掲げる施策ごとに課題の整理・分析を行うとともに、先進事例等の情報収集を行う。

ア 住宅の環境配慮対策の推進
 イ 県産材を活用した住宅の普及
 ウ 高齢者・障がい者の住まいの確保
 エ 戸建空き家。民間賃貸空き家の有効活用
 オ 中古住宅・リフォーム市場の形成支援
 カ 住まいの安全・安心対策
 キ 住宅施策を担う主体の果たす割合
 ク 公営住宅・住宅セーフティネットのあり方

（４）鳥取県住生活基本計画改定検討会議の資料作成

計画改定にあたっては以下のとおり鳥取県住生活基本計画改定検討会議を計６回開催する予定としている。このうち、第１回から第５回までの会議資料については甲と協議の上、乙が作成するものとする。

回数・時期	検討内容
第１回 (2025年11月頃)	現状分析と目指すべき姿 ・住生活基本計画と国の住宅施策等の変化 ・鳥取県の住生活の現状と住宅関連施策 ・鳥取県の住生活の目指すべき姿及び課題
第２回	ストックの質（耐震・省エネ）と活用（中古住宅流通・空き家）、災害対策

(2026 年 1 月頃)	・耐震、省エネの現状と目標 ・戸建空き家、民間賃貸住宅空き家の有効活用 ・安心して暮らせる住環境の形成等
第 3 回 (2026 年 3 月頃)	住宅確保要配慮者 ・公営住宅のあり方等 ・民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築 ・住生活基本計画（全国計画）の骨子（案）
第 4 回 (2026 年 5 月頃)	・鳥取県住生活基本計画の目標・構成（案） ・現状、課題及び基本的な施策 ・成果指標の検証・見直し
第 5 回 (2026 年 8 月頃)	・鳥取県住生活基本計画（案） ・成果指標の検証・見直し（案） ・パブリックコメントの実施
第 6 回 (2027 年 1 月頃)	・鳥取県住生活基本計画（案）

第 2 章 業務仕様

1 管理技術者の資格要件

管理技術者は次のいずれかに該当する資格を有する者であること。

- ① 1 級建築士：資格取得後、5 年以上の設計業務に係る実務経験を有すること。
- ② 技術士：[技術部門] 総合技術監理又は建設、[選択科目] 都市計画及び地方計画
- ③ R C C M：[登録部門] 都市計画及び地方計画

2 業務計画書

乙は、契約締結後 1 4 日以内に次の内容を記載した業務計画書を作成し、甲に提出しなければならない。業務計画書の内容を変更する場合は、理由を明確にした上で、その都度甲に変更業務計画書を提出しなければならない。

(1) 業務概要

第 1 章の 4 に掲げる業務内容

(2) 業務工程表

第 1 章の 4 に掲げる業務の実施時期

(3) 管理技術者の経歴等

管理技術者の氏名、役職、保有資格、実務経験年数、過去 3 年の業務実績担当技術者の経歴等

(4) 担当技術者の経歴等

担当技術者の分担業務分野、所属、氏名、保有資格、実務経験年数、過去 3 年の業務実績

(5) 再委託等

業務の一部を再委託する場合は、協力事務所の名称、代表者名、所在地、分担業務分野、協力を受ける理由及び具体的内容

3 提出書類

業務の実施にあたっては、別表に定める書類のうち、乙を作成者とする書類を遅滞なく提出すること。

4 成果物

(1) 成果物及び数量

- ア 第 1 章の 4 に掲げる業務資料（A 4 ファイル綴込み） 2 部
- イ アの電子データ（C D - R 又は D V D - R） 一式
- ウ 打合せ記録簿 1 部

(2) 納入期限

令和 9 年 2 月 2 3 日

(3) 納入場所

〒 6 8 0 - 8 5 7 0

鳥取市東町一丁目 2 2 0 番地

鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

第3章 業務の実施

1 調査職員

- (1) 甲は、調査職員を置いたときは、その氏名を乙に通知しなければならない。調査職員を変更したときも、同様とする。
- (2) 調査職員は、次に掲げる権限を有する。
 - ①甲の意図する成果物を完成させるための乙又は乙の管理技術者に対する業務に関する指示
 - ②契約書及び仕様書の記載内容に関する乙の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答
 - ③契約の履行に関する乙又は乙の管理技術者との協議
 - ④業務の進捗の確認、仕様書の記載内容と履行内容との照合その他契約の履行状況の調査
- (3) 甲は、2名以上の調査職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの調査職員の有する権限の内容を、調査職員に甲の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、乙に通知しなければならない。
- (4) 調査職員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。ただし、緊急を要する場合は、口頭による指示等を行うことができるものとする。
- (5) 調査職員は、口頭による指示等を行った場合は、7日以内に書面により乙にその内容を通知するものとする。
- (6) 書面の提出は、調査職員を経由して行うものとする。この場合において当該書面は、調査職員に到達した日をもって甲に到達したものとみなす。

2 管理技術者

- (1) 乙は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、その氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。管理技術者を変更したときも、同様とする。
- (2) 管理技術者は、契約の履行に関し、業務の管理及び統括を行うほか、業務委託料の額の変更、履行期間の変更、業務委託料の請求及び受領並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく乙の一切の権限を行使することができる。
- (3) 乙は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを管理技術者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を甲に通知しなければならない。

3 業務の着手

乙は契約締結後14日以内に設計業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは、管理技術者が業務の実施のため調査職員との打合せを開始することをいう。

4 貸与品等

- (1) 甲が乙に貸与し、又は支給する業務に必要な物品等（以下「貸与品等」という。）の品名、数量等、引渡場所及び引渡時期は、以下のとおりとする。
 - ①貸与品の品名及び数量
 - ア 令和5年住宅・土地統計調査（総務省）の個票データ及び調査区情報 一式
 - イ 令和5年住生活総合調査（国交省実施分）の確報集計の個票データ 一式
 - ウ 令和5年鳥取県住生活総合調査（県実施分）の確報集計の個票データ 一式
 - ②引渡時期
令和7年10月頃（予定）
 - ③引渡場所
〒680-8570
鳥取市東町一丁目220番地
鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課
- (2) 乙は、貸与品等の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、甲に受領書又は借用書を提出しなければならない。
- (3) 乙は、貸与品等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。
- (4) 乙は、仕様書に定めるところにより、業務の完了、仕様書の変更等によって不用となった貸与品等を甲に返還しなければならない。
- (5) 乙は、故意又は過失により貸与品等が滅失し、若しくは毀損し、又はその返還が不可能となったときは、甲の指定した期間内に代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

5 関係法令、条例等の遵守

乙は、業務の実施に当たっては、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

6 打合せ及び記録

- (1) 業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と調査職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度乙が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。
- (2) 次に定める時期において、管理技術者と調査職員は打合せを行うものとし、その結果について、管理技術者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。
 - ①業務着手時
 - ②調査職員又は管理技術者が必要と認めた時

7 条件変更等

乙は、仕様書に明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたと判断し、甲と協議して当該規定に適合すると認められた場合は、速やかに甲にその旨を通知し、その確認を請求しなければならない。

8 一時中止

甲は、乙が契約内容に違反し、又は調査職員の指示に従わない場合等、調査職員が必要と認めた場合は、契約書第20条の規定により、業務の全部又は一部を一時中止させるものとする。

9 検査

- (1) 乙は、業務が完了したときは、業務完了後7日以内に完了報告書を提出し、検査を受けなければならない。
- (2) 乙は、検査を受ける場合は、あらかじめ成果物並びに打合せに関する書面その他検査に必要な資料を整備し、調査職員に提出しておかななければならない。
- (3) 検査職員は、調査職員及び管理技術者の立会のうえ、契約書に基づき次の各号に掲げる検査を行うものとする。
 - ①業務成果物の検査
 - ②業務履行状況の検査（成果物及び打合せに関する書面その他検査に必要な資料により検査する）

10 業務委託料

契約金額の年度別予定支払額は以下のとおり予定している。

令和7年度 発注者が算定した委託料（以下「委託料」という。）の40%に相当する額
令和8年度 契約金額から令和2年度の支払額を控除したその残額

11 その他

本仕様書に定めのない事項については、甲と乙が協議して決定することとする。