

ゆとりと魅力ある集合住宅の供給に向けた要素分析及び施策立案業務委託仕様書

1 目的

優位性ある魅力的な住宅供給環境の形成に向けて、若年層や子育て世帯にとって豊かな住環境の要素を分析し、住宅市場の構造、供給動向、需要推計などを踏まえて「ゆとりと魅力ある集合住宅」を県内で供給するための施策を立案する。

2 背景

- 広島県では、誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて、良好な住環境を備えた県営住宅を安定的に供給するとともに、民間住宅における良質な住宅ストックの形成を推進している。
- さらに、持続可能なまちづくりを実現するため、都市部の拠点性強化と利便性の高い地域への居住誘導を推進しており、中心市街地や駅周辺などの土地利用の高度化に取り組んでいる。
- こうした中、近年、建設費の高騰や地価上昇等を背景に住宅の供給コストが上昇しており、住宅の品質・性能等への影響、とりわけ集合住宅の住戸面積の狭小化が懸念される。
- また、2023年「住民基本台帳人口移動報告」において、本県の転出超過数（国内移動）は3年連続で全国最多となっており、特に10代から30代までの若年層の転出超過数が全体の8割以上を占める状況となっている。
- こうした中、広島県では、ゆとりある住戸面積と魅力ある居住環境を備えた「ゆとりと魅力ある集合住宅」が供給され、若年層や子育て世帯が選択可能な環境を形成していく必要があると考えており、その実現に向けて既存の枠組みに捉われない幅広い視点から施策を検討することとしている。

3 業務委託期間

契約締結の日から令和7年3月31日まで

4 業務内容

(1) 豊かな住環境の要素分析

文献調査や消費者の意識調査などを基に「豊かな住環境」を構成する要素を分析し、「ゆとりと魅力ある集合住宅」の施策立案を進める上で必要な観点を考察する。

(2) 集合住宅のマーケット分析

- 近年の分譲マンション市場（県内外）について、供給量、住戸面積を含む仕様・品質、価格などの推移やその影響要因、地域特性などを分析し、現状と今後の見通しを考察する。
- 公営住宅の整備における若年層や子育て世帯をターゲットとした全国の先進事例の調査（平面プランや導入目的、効果等）を行う。

(3) ゆとりと魅力ある集合住宅の供給施策の立案

- (1) 及び (2) の結果から「ゆとりと魅力ある集合住宅」の具体的なイメージを整理し、その供給に係る課題と実現に向けた施策の方向性を立案する。
- 県においては次の方向性での検討を想定しているが、具体的な内容は受託者と協議して決定する。
《方策検討の着眼点》

- ・都市計画や地方税、地方債などの各分野における既存制度・手法の活用や新たな制度の設計
- ・上記を取り入れた金融や開発、ファイナンスなどのスキームの構築
- ・既存の県営住宅を改修した場合の標準プランの検討

(4) 民間団体等へのヒアリング

(1)～(3)までの調査・検討状況も踏まえながら、県内外の金融機関、大手デベロッパーなど不動産市場を形成する関係団体等にヒアリングを行い、その結果を各業務に反映する。

4 業務の体制

受託者は、本業務に必要な人員を配置し、責任者及び副責任者を明らかにするとともに、責任者及び事務担当者等の業務所掌範囲についても明らかにすること。

5 成果品

受託者は、業務完了日から10日以内に報告書（紙媒体原則A4番両面印刷、CD-R）を各2部（正・副）提出すること。

6 成果品の帰属及び秘密保持

(1) 成果品の帰属

- ・本業務により得られた効果は、原則として本県に帰属するものとする。ただし、受託者が従前有する著作物あるいは第三者の著作物については、受託者あるいは第三者に帰属するものとする。
- ・受託者は、本業務の実施のために必要な従前より有する著作権あるいは第三者の著作権については、当該著作権の利用にあたり支障のないように適切な措置を講じなければならない。また、何らかの著作権に係る問題などが生じた場合、受託者の責任により対処するものとする。

(2) 秘密保持

- ・受託者は、本業務に関して本県から受領又は閲覧に供した資料等は、本県の承諾なく公表又は使用してはならない。
- ・受託者は、本業務で知り得た県及び関係団体等の業務上の秘密を保持しなければならない。

7 再委託の制限

受託者は、管理業務を除く本業務の一部を第三者に委託することができる。その場合は、再委託先ごとに業務の内容、再委託先の概要及びその体制について、事前に本県と文書をもって協議し、承諾を得なければならない。

8 その他

- (1) 受託者は、県に対して、本業務の実施の進捗状況を適宜報告し、県の指示及び監督を受けなければならない。
- (2) 本仕様書に関して疑義が生じた事項及び本仕様書に定めのない事項については、両者協議の上、これを解決するものとする。