

**既成住宅団地に関する基礎調査及び住環境評価手法の検討業務
委託仕様書**

1 背景

- 広島県は、持続可能なまちづくりを実現するため、地域特性に応じた質の高いサービスが提供できる機能集約された都市構造の形成に取り組むとともに、都市部の住宅ストックの活用を促進し、利便性の高いエリアへの居住誘導を推進している。
- 広島県では、平地が少ないという地理特性から高度経済成長期以降、広島市郊外の丘陵部を中心に住宅団地の開発が盛んに行われ、平成 30 年時点（国土交通省調査）で全国最多となる 272 団地が立地しており、この内、造成から 40 年以上を経過した「高経年住宅団地」において、今後、住宅・宅地の相続が大量に発生することが見込まれる。
- 広島県の住宅市場は、近年の物価高騰の影響により、新築住宅の供給価格の上昇と平均専有面積の縮小が続いており、県民の「子どもを持ちたい」、「ゆとりある環境で子育てをしたい」という希望が実現しにくい市場構造となっている。

2 業務目的

誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて、次の事項を整理し、本県における住宅施策の検討に繋げる。

- (1) 県内の既成住宅団地の基礎情報
- (2) 人口減少下における住宅団地再生の方向性の検討に用いる住環境の評価手法
(県内の住宅団地を統一的な視点で評価し、比較・検討するための手法)
- (3) 子育て世帯のライフスタイルを前提とした場合の既成住宅団地における住環境の課題

3 業務委託期間

契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日まで

4 業務内容

(1) 既成住宅団地の基礎情報のデータ整備

国土交通省が作成している「[全国の住宅団地リスト（平成 30 年度作成）](#)」を基に、県内 272 団地を対象として、オープンデータなどを用いて住宅団地の基礎情報の GIS データを整備する。なお、住宅団地の外形のポリゴン化は不要とする（ポイントデータを想定）。

<想定される基礎情報> ※具体的な内容は企画提案を踏まえて決定する

データ項目	出典・作成元
都道府県、市区町村、住宅団地名、入居開始時期、開発主体、開発手法、団地面積	「全国の住宅団地リスト（平成 30 年度作成）」（国土交通省）
住宅戸数	都市計画基礎調査建物利用現況（広島県都市計画課）
空き家戸数、空き家率	広島県空き家推定システムによる推定空き家データ（広島県住宅課）
狭小宅地率	都市計画基礎調査建物利用現況などを用いて作成
災害リスク	国土数値情報など
生活関連施設	国土数値情報など

(2) 既成住宅団地の住環境評価手法の検討

前項で整理した基礎情報を含め、住環境という観点から既成住宅団地を評価するための手法について検討する。

【評価において重視する視点】

- ・集約型都市構造の形成（立地適正化計画の推進）
- ・子育て世帯が理想とするライフスタイルの実現

(3) 既成住宅団地における住環境の課題の抽出及び対応事例の収集

不動産事業者のヒアリングや県民の意識調査（ヒアリングやアンケート調査の実施、統計データの活用など）により、子育て世帯の住まいの受け皿という観点から既成住宅団地の住環境の課題を抽出し、これらの対応事例として、全国の自治体や民間事業者の取組について情報収集する。

5 打ち合わせ

打ち合わせ協議はオンライン会議を併用しながら適宜実施する。

6 成果品

- ・業務報告書 A4版簡易ファイル製本 2部
- ・電子データ DVD等 2部

7 成果の帰属及び秘密保持

(1) 成果の帰属

- ・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受託者が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の業務上の秘密を保持しなければならない。

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。