

第5次千葉県住生活基本計画策定に係る調査・検討業務 企画提案仕様書

(適用の範囲)

第1条 本仕様書は、千葉県が委託する「第5次千葉県住生活基本計画策定に係る調査・検討業務」の企画提案募集において適用される主要事項を示すものである。

この仕様書は事業の大要を示すものであり、最終的な業務委託仕様書（契約書に添付するもの）は、受託候補者と協議の上、千葉県が作成する。

(業務の目的)

第2条 本業務では、本県の住宅政策全体を統括する基本的な計画として定める「第4次千葉県住生活基本計画」の見直しを行い、次期計画を策定するため、必要な情報の収集・整理、今後の住宅政策に関する課題の分析や施策等の検討をした上で、次期計画の素案を作成する。

なお、「第4次千葉県住生活基本計画」は、「千葉県高齢者居住安定確保計画」、「千葉県賃貸住宅供給促進計画」及び「マンション管理適正化推進計画」を内包しており、これらについても併せて見直しを行う。

(業務内容)

第3条 本業務の内容は、以下のとおりとする。

(1)住宅事情等の現状分析

1)情報収集

以下の視点等から住生活基本計画（全国計画）、都道府県の住生活基本計画、高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画及びマンション管理適正化推進計画等を対象にした情報の収集、分析、整理を行う。

なお、国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会において審議・検討されている、住生活基本計画（全国計画）の見直しに関する内容を把握し、検討すべき事項の提案や各種調査・改定素案の内容等に的確に反映させること。

なお、施策展開の方向性の検討にあたり、先進事例・好事例の収集や、庁内関係部局、市町村、関係機関等からヒアリングなどの調査を適宜行う。

- ① 住宅・住環境・居住者の現状や課題の認識等
- ② 住宅・住環境の特徴的、先進的な取組・施策
- ③ 子育て世帯、高齢者、住宅確保要配慮者など居住者の属性に応じた住宅ストックの現状、居住ニーズ（ハード面だけでなく居住サービス等のソフト面も含む）
- ④ 住宅、居住サービス等を供給・提供する事業者の動向
- ⑤ 各種取組・施策の成果指標、観測・実況指標

2)統計調査結果の収集・分析による社会経済情勢の変化の把握

国勢調査、住宅・土地統計調査、住生活総合調査をはじめとする国の各種統計調査や県の独自調査等から本県の住宅・住環境を取り巻く現状や課題を把握し、その分析を行う。

ア 今回集計事項の提案

1)の結果を踏まえて、検討すべき事項の現状・問題点を明らかにするために必要となる集計表の整理を行うとともに、集計項目の検討・提案を行う。また、これまで県が実施してきた集計項目の再検討を行い、集計を継続すべき項目と廃止すべき項目について検討・提案を行う。

イ 集計、検討すべき事項の分析

アで提案したものを含む集計項目について、集計を行う。また、設定された検討事項ごとに集計結果の分析を行い、その原因や経年変化、他地域との比較などの分析を行う。

なお、集計・分析にあたっては、別添の項目を参考とし、適宜、市町村別、地域別のデータの集計、アンケート調査等を行い、地域ごとの特性や課題等の分析を行う。

なお、地域別の集計にあたっては、千葉県総合計画、第4次千葉県住生活基本計画に示されたゾーン分けを基本とする。

(2) 現状の住宅政策に対する評価と考察

現計画に掲げた各種施策・事業の実施状況及び成果指標の達成状況等を整理し、それに対する評価及び考察を行う。

- 1) 現計画に掲げた各種施策・事業の実施状況及び成果指標の達成状況の整理
- 2) 施策等の進捗状況に関する評価
- 3) 評価の結果を踏まえた施策等の効果及び課題等の考察

(3) 住宅政策の今後の課題と施策展開の調査・検討

住宅事情等の現状分析の結果及び現状の住宅政策に対する評価と考察を踏まえ、県全体及び地域別の住宅政策の今後の課題を整理し、重点的に取り組むべき課題の抽出及び実現性のある施策展開の方向性の調査、検討を行う。なお、検討にあたり、調査・分析結果からの経緯をわかるように整理する。

- ①住宅政策の今後の課題の整理
- ②今後重点的に取り組むべき課題の抽出
- ③今後の施策展開の方向性の調査、実現方策の検討
- ④今後新たに展開すべき施策の検討
- ⑤住宅政策の成果指標の設定
- ⑥公営住宅の役割及び需要等
- ⑦公営住宅の供給の目標
- ⑧住宅・住宅地の重点供給地域
- ⑨各事業主体の役割分担及び次期計画の推進のあり方
- ⑩地域ごとの方針
- ⑪計画の推進体制（市町村や庁内関係部局、関係機関との連携）

(4) 次期計画（素案）の作成等

施策を効果的かつ計画的に推進するために、上記(1)、(2)及び(3)の検討結果等を整理し、次期計画に位置付けを行う以下の内容について検討し、その内容を踏まえ、次期計画の素案等を作成する。

- ①基本的な方針
- ②施策体系及び目標
- ③目標達成に必要な具体的施策
- ④地域別の方向性
- ⑤効果的な施策の展開
- ⑥公営住宅の供給の目標量
- ⑦住宅・住宅地の重点供給地域

(5) 各種資料の作成等

計画策定にあたり、下記資料の作成等を行う。

1) 策定委員会の資料作成等

策定検討委員会等の開催に必要な資料（次期計画の素案含む）の作成や情報収集等、運営に関する補助を行う。

なお、策定検討委員会は、令和7年度に2回、令和8年度に3回の開催を予定。

2) パブリックコメント等の資料の作成支援

パブリックコメント、国との協議資料等、計画策定の手続きに必要な資料の作成支援を行う

3) 改定計画のデザイン等業務

県民に広くわかりやすく発信するために、視覚的に魅力的な次期計画のレイアウト案、広報資料等を作成する。

（履行期限）

第4条 業務の履行期限は、令和9年3月25日までとする。

（業務の進め方）

第5条

(1) 業務計画書作成

本業務を着手するに当たり、受託者は業務計画書を作成し提出する。

業務計画書には、業務概要、実施方針、実施工程、組織計画、打合せ計画、成果品、個人情報・行政情報流出防止対策等について記載するものとする。

(2) 打合せ等

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務責任者と監督職員は常に密接な連絡を取り、業務の方針及び条件等の疑義をただすものとし、必要な回数を実施するものとする。なお、打合せ内容については、その都度受託者が打合せ記録簿を作成し、相互に確認する。

(3) 中間報告

受託者は、令和8年3月に「中間報告」を行うこと。報告の方法等については、発注者及び受注者双方の協議による。報告内容は、第3条(1)、(2)及び(3)の施策展開の方向性案とする。

（本業務の指示及び監督）

第6条 受託者は、業務遂行にあたって、監督職員と緊密な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。受託者は、業務遂行上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義を生じた事項、並びに本仕様書に明記されていない事項については、監督職員と協議し、その指示に従わなければならない。

（納期）

第7条 履行期限は厳守すること。ただし、関係機関との協議に必要な資料等、監督職員職員が要求する資料については、納期内においても提出を求める場合がある。このとき、受注者は速やかにとりまとめ、成果品を提出しなければならない。

（成果品）

第8条 成果品は下記のとおりとする。

報告書（A4）：2部 及び電子データ

報告書概要版（A 4またはA 3）：2部 及び電子データ
関連資料：電子データ

（成果品に対する責任の範囲）

第9条 受託者は業務完了後に業務の失策または成果品の不備が発見された場合は速やかに成果品を訂正しなければならない。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

（成果品の管理及び帰属）

第10条 成果品はすべて委託者の帰属とし、受託者は、委託者の許可なく成果物等を利用、公表、又は貸与してはならない。また、委託者が必要としたときは、履行期限前であっても、成果物の一部について、受託者は速やかにとりまとめ提出しなければならない。

【参考】

1. 第4次住生活基本計画策定時の住宅に関する調査・分析項目

(1) 地域事情、地域特性の調査

1) 人口・世帯等の動向

- ①人口、世帯数、平均世帯人員の推移（千葉県）
- ②将来人口、世帯数、平均世帯人員の推移（千葉県）
- ③人口増減率の推移（首都圏 一都三県）
- ④ゾーン別人口、世帯数、平均世帯数の推移
- ⑤市町村別人口増減の状況
- ⑥年齢4区分別人口比率の推移と将来推計
- ⑦5歳階級別人口の推移
- ⑧地域別高齢化率の推移
- ⑨市町村別高齢化率の状況
- ⑩世帯類型別世帯数の推移
- ⑪世帯類型別世帯数の将来推計
- ⑫世帯主年齢別世帯タイプの推移
- ⑬年齢階層別非親族世帯人員割合の推移
- ⑭転入・転出者数の推移
- ⑮転入元・転出先

2) 雇用・所得環境の状況

- ①昼夜間人口比率の推移（首都圏一都三県）
- ②従業地・通学地の状況
- ③市町村別昼夜間人口の状況
- ④就業者数・就業率の推移
- ⑤女性の年齢階級別労働力率の推移
- ⑥世帯年収の推移
- ⑦雇用形態別就業者数
- ⑧完全失業率の推移

3) 少子高齢化の状況

- ①出生数と合計特殊出生率の推移
- ②子ども(18歳以下)の年代別人口の推移
- ③高齢者数(65歳以上及び75歳以上人口)の推移と将来推計
- ④高齢世帯の世帯類型別世帯数の推移と将来推計
- ⑤高齢世帯の年収の推移

4) 住宅確保要配慮者の状況

- ①要介護認定者数の推移と将来推計
- ②障がい者数の推移
- ③母子世帯・父子世帯の推移
- ④外国人登録者数の推移
- ⑤ホームレスの状況
- ⑥生活保護・住宅扶助人員数の推移
- ⑦配偶者暴力相談支援センターの相談件数の推移
- ⑧千葉県女性サポートセンターの入所者数の推移

(2) 住宅事情の調査

1) 新設住宅着工状況

- ①新設住宅着工戸数（利用関係別）（千葉県）
- ②新設住宅着工戸数（建て方別）（千葉県）
- ③新設住宅着工戸数（構造別）（千葉県）
- ④新設住宅着工戸数（地域別）（千葉県）
- ⑤利用関係別着工新設住宅の平均戸当たり床面積（千葉県）

2) 住宅ストックの状況

- ①住宅総数の推移
- ②所有関係別住宅数の推移
- ③地域別所有関係
- ④所有関係別割合（一都三県・全国）
- ⑤世帯主の年齢別住宅の所有関係別割合（千葉県）
- ⑥建築時期別住宅割合の推移
- ⑦地域別建築時期別割合（千葉県）
- ⑧構造別住宅割合の推移
- ⑨地域別構造別住宅割合
- ⑩建て方別住宅割合の推移
- ⑪地域別建て方別住宅割合
- ⑫所有関係別一住宅当たり延べ面積の推移
- ⑬借家の種類別一住宅当たり延べ面積の推移
- ⑭一住宅当たり延べ面積の状況
- ⑮地域別持家・借家別一住宅当たり延べ面積の状況
- ⑯地域別借家の種類別一住宅当たり延べ面積の状況
- ⑰世帯人員別一住宅当たり延べ面積の状況（持ち家世帯）

3) 住宅リフォーム（省エネルギー化、バリアフリー化、耐震化等）の実施状況

- ①高齢者のための設備の状況
- ②バリアフリー化された住宅の割合
- ③昭和55年以前に建てられた住宅数の推移
- ④省エネルギー設備の状況
- ⑤平成26年以降に耐震診断・耐震改修工事を行った持ち家の割合（一都三県）
- ⑥平成26年以降にリフォーム工事を行っている持ち家の状況
- ⑦増改築を行った持ち家の推移
- ⑧住み替えた時の目的・理由（千葉県）
- ⑨リフォーム・建て替えの目的（千葉県）
- ⑩どのようなリフォーム・建て替えか（千葉県）
- ⑪リフォームの満足度（千葉県）
- ⑫前の住宅の居住期間（千葉県）
- ⑬住宅取得回数（千葉県）

4) 空き家の状況

- ①空き家率の推移
- ②空き家数の推移
- ③空き家の種類別推移
- ④地域別空き家率
- ⑤空き家の腐朽・破損の有無と建て方

- ⑥将来相続した空き家の活用方など（千葉県）（複数回答）
- ⑦腐朽・破損の状況
- ⑧所有関係別腐朽・破損の状況
- ⑨空家条例の実施状況について
- ⑩空家等対策計画の策定状況について
- ⑪空家等実態調査の実施状況について
- ⑫空家等に関する対応事例

5) マンション管理の状況

- ①分譲マンション諸元
- ②賃貸化、空き家化等
- ③通常総会
- ④管理組合役員
- ⑤専門家の活用
- ⑥管理規約(有無、作成のされ方、リフォームの際のルール、標準管理規約との関係等)
- ⑦管理費・修繕積立金
- ⑧管理委託(管理業務の実施状況、管理会社の変更)
- ⑨長期修繕計画(有無、定期的な見直し)
- ⑩大規模修繕工事(工事の実施有無、修繕の内容、実施にあたっての組織体制、工事の発注方法等)
- ⑪建替えの取り組み(計画の有無、計画遂行上の問題)
- ⑫耐震化・バリアフリー
- ⑬居住者の高齢化
- ⑭管理上のトラブル(トラブル種類、解決方法)
- ⑮管理組合運営における将来への不安
- ⑯マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度

6) 住宅確保要配慮者の住宅事情

- ①居住水準の推移
- ②所有関係別居住水準の状況
- ③所有関係別居住水準未満世帯数
- ④子育て世帯の誘導居住面積水準の状況
- ⑤高齢世帯の所有関係別居住水準の状況
- ⑥年収別住宅の所有関係
- ⑦県営住宅の応募倍率の推移
- ⑧市町村営住宅の応募倍率の推移

7) 住環境の状況

- ①最寄りの交通機関までの距離
- ②最寄りの医療機関までの距離
- ③最寄りのデイサービスセンターまでの距離
- ④最寄りの公園までの距離
- ⑤最寄りの緊急避難場所までの距離
- ⑥敷地に接している道路の幅員

(3) 住宅市場の調査

- 1) 新築住宅市場の状況
- 2) 中古住宅市場・流通の状況(流通シェアの算出含む)

- ①中古戸建市場
- ②中古マンション市場

- 3) 賃貸住宅市場・流通の状況
- 4) 中古住宅関連市場の状況
- 5) 住情報の活用状況
- 6) 空家の流通実態（所有者の意向把握等を含む）

(4) 住意識に関する調査

- 1) 住宅・住環境に関する総合評価
- 2) 住宅に対する評価及び意向
- 3) 住環境に対する評価及び意向

(5) 住宅政策を取り巻く状況調査

- 1) 国・県・市町村の住宅政策等の動向
 - ①国の住宅政策の動向
 - ②千葉県の上位計画・関連計画の動向
 - ③市町村の住生活基本計画の取り組みの動向
- 2) 都市再生機構・住宅金融支援機構・県住宅供給公社の事業展開等の状況
 - ①UR 賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について
 - ②住宅金融支援機構の主な取組について
 - ③千葉県住宅供給公社の事業概要
- 3) 住宅政策・住宅関連施策等の方向性
 - ①国の住宅関連重点施策

(6) 公的賃貸住宅等の状況調査

- 1) 県営住宅及び市町村営住宅の供給状況及び入居状況
 - ①県営住宅
 - ②市町村営住宅
- 2) 都市再生機構賃貸住宅の供給状況及び入居状況
- 3) 県住宅供給公社賃貸住宅の供給状況及び入居状況
- 4) 特定優良賃貸住宅の供給状況及び入居状況
- 5) 高齢者に対応した賃貸住宅等の供給状況及び入居状況
 - ①介護三施設
 - ②高齢者向け住宅
 - ③サービス付き高齢者向け住宅

(7) その他必要とされる事項

- 1) 令和元年度台風の被害状況
- 2) コロナ禍における住宅地選好

(8) 千葉県高齢者居住安定確保計画に係る検討

1) 高齢者の状況、住生活と住意識

- ① 高齢者人口と要介護等高齢者数の推移
 - ア 高齢者人口の推移と将来推計
 - イ 要介護等高齢者数の推移と将来推計
- ② 高齢者世帯の状況
 - ア 高齢者世帯の推移
 - イ 高齢者世帯数の将来推計
 - ウ 高齢者世帯数の伸び率
- ③ 高齢者の住まいの状況
 - ア 高齢者の住宅の所有関係
 - イ 高齢期の住宅の建築時期
 - ウ 高齢者の住宅の居住面積
 - エ 高齢者の居住環境
- ④ 高齢者のための住まいの状況
 - ア 高齢者向け住まいの整備状況
 - イ バリアフリー化の状況
 - ウ バリアフリー化改修工事の実施状況
 - エ 介護が必要になった要因（全国）
 - オ 立会者のいない死亡
 - カ 民間賃貸住宅における入居選別の状況（全国）
- ⑤ 高齢期の住まいに係るニーズ
 - ア 高齢期における住まいで重要なこと
 - イ 高齢期に備えた住宅の住み替え、リフォーム
 - ウ 介護が必要になったときの住まい
- ⑥ 千葉県の地域別特性
 - ア 大規模団地の立地状況
 - イ 地域別高齢化率

(9) 千葉県賃貸住宅供給促進計画に係る検討

1) 千葉県

- ① 住宅ストックの概況
- ② 面積別・家賃別民間借家数
- ③ 今後賃貸用として活用される空き家の数
- ④ その他の空き家の数
- ⑤ 登録が見込まれる住宅
- ⑥ 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計
- ⑦ 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

2) 千葉市

同上

3) 市川市

同上

4) 南房総市

同上

- (10) 千葉県マンション管理適正化推進計画に係る検討
 - 1) アンケート調査
 - 2) 現地調査