

福山市住生活基本計画改定に向けた基礎調査支援業務委託特記仕様書

1 業務名

福山市住生活基本計画改定に向けた基礎調査支援業務委託

2 業務概要

本市は、2016年（平成28年）4月に策定した福山市住生活基本計画に基づき、「だれもが安心して安全に、快適に住み続けられる住まいづくり」に取り組んで、2025年（令和7年）には策定から10年が経過するところである。

この間、国による脱炭素社会への方針転換やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイル、多様な住まい方への関心の高まり、激甚化する自然災害など社会情勢が大きく変化してきている。

このような社会情勢を踏まえ、国は2021年（令和3年）3月に住生活基本計画（全国計画）を閣議決定し、広島県は2022年（令和4年）3月に住生活基本計画（広島県計画）を改定している。

一方、時代の変化を踏まえた市営住宅の今後の役割と供給、適切なストックマネジメントの推進、地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生等、様々な課題が生じている。

このような課題を踏まえ、本市の住環境を更に充実させるため、今後の住宅施策のあり方を示す福山市住生活基本計画を国や広島県の計画と整合を図りながら、2026年度（令和8年度）に改定する予定である。

本業務は、当該計画の改定に係る基礎調査を実施するものである。

3 適用範囲

本特記仕様書は、福山市（以下「本市」という。）の発注する福山市住生活基本計画改定に向けた基礎調査支援業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

なお、本特記仕様書に記載のない事項については、次によるものとする。

- (1) 令和6年8月広島県設計業務等共通仕様書
- (2) 契約約款
- (3) 設計書（仕様書）

4 履行期間

契約締結の日から2025年（令和7年）3月31日まで

5 業務区域

対象区域は、福山市内全域とする。

6 法令等の遵守

本業務の実施に当たり、関係する法令その他諸規程を遵守すること。

7 業務内容

(1) 調査実施計画書の作成

受注者は、調査を計画的かつ円滑に実施するため、次に掲げる作業内容等に関する調査実施計画書を作成し、速やかに発注者に提出、承認を得ること。

- ① 工程表
- ② 体制図（責任者、調査班、調査員名簿、緊急連絡体制等）
- ③ 作業等の方法（調査の全体的な手順と進め方、調査方法等）
- ④ 発注者との協議（作業進捗や疑義が生じたとき等）
- ⑤ その他（市民等からの問合せ、トラブル等への対応方法等）

(2) 住生活・住環境に関する現況整理

本市の住環境、社会情勢の変化、住宅政策の動向等に適切に対応した住宅施策検討を行うため、次に掲げる人口・世帯の現況や住まいに関わる現状把握、データ収集・分析を行う。データの収集・分析に当たっては、国勢調査、住宅・土地統計調査等の最新の調査結果を踏まえた資料を収集し、分析を行う。

- ① 本市の概要（本市の成り立ち、市内の地域特性等）
- ② 人口・世帯の状況（人口、世帯数、年齢構成、世帯規模、家族構成、将来人口の見通し、各年人口（総人口、年齢（世代）別人口等）、高齢化率、高齢者世帯の状況等）
- ③ 住宅ストックの状況（住宅総数、空き家数、住宅の建て方・構造・建築時期、住宅の所有関係、住宅の広さ、居住面積水準、設備の状況（高齢化対応、省エネ等）、居住環境（接道状況等）及び住状況の変化（住み替え等））
- ④ 住宅フローの状況（新設住宅着工戸数及び新設住宅着工床面積）
- ⑤ その他（地価及びその変動等）

(3) 住宅関連施策の整理

現行計画及び住宅関連施策の実施状況について、関係機関等からの情報をもとに整理する。

(4) 上位計画、関連計画等の整理

住生活基本計画（全国計画）及び住生活基本計画（広島県計画）の内容を踏まえ、本市計画に必要な施策等について整理する。

また、本市の総合計画等の上位計画、空き家、市営住宅等の住生活に係る計画、都市計画、福祉等の関連計画など、市民の住生活に係る計画の内容について取りまとめるとともに、住生活総合調査や住宅・土地統計調査等の関連調査の結果を分析する。

(5) 市民アンケート調査案の設計

市民の市営住宅等に係る意識及びニーズを把握するため、アンケート調査内容の設計をする。なお、アンケート調査内容については、監督員と協議すること。

アンケート調査に盛り込む主な内容

・市営住宅入居者向け

- ① 世帯の概要(世帯主年齢、人数、家族構成等)
- ② 入居経緯（入居時期、前住居地、前住宅種類、入居理由、応募回数等）
- ③ 住宅・団地の満足度（全体満足度、項目別満足度、特に不満な項目等）
- ④ 改善・整備動向（将来の住み替え予定や居住する市営住宅整備希望等）
- ⑤ 団地内生活について（地域活動の参加状況、参加活動等）
- ⑥ 自動車等の保有状況（自動車・自転車の保有状況等）
- ⑦ 自由記入

・市営住宅入居者以外の市民向け

- ① 世帯の概要(世帯主年齢、人数、家族構成等)
- ② 住まいの属性（住宅種類、居住面積、居住年数、建築時期等）
- ③ 住まい・周辺環境の満足度（住宅の広さ、利便性、子育て環境等）
- ④ 定住・転居意向について（居住意向、定住・転居予定の理由等）
- ⑤ 住宅や住環境に重視すること（住宅選びで重視する点等）
- ⑥ リフォーム等の意向について（リフォームの予定、バリアフリー化等）
- ⑦ 高齢期の住まいについて（住む上で困っていること、老後の住まい方等）
- ⑧ 子育て期の住まいについて（子育てのために住宅に求めること等）
- ⑨ 空き家について（空き家の所有の有無、空き家の状態等）
- ⑩ 災害対策について（自然災害で心配していること、必要と思う取組等）
- ⑪ 市営住宅について（市営住宅の必要性、建設等）
- ⑫ 自由記入

(6) 市営住宅等に関わる現状等の整理

ア 市営住宅の現状

市営住宅の現状、計画の進捗状況、入居世帯の状況等について整理し、分析す

る。

- ・ストックの概要（建築年度、種別、構造、規模、EVの有無、戸数、立地等）
- ・住戸タイプと床面積の状況
- ・入居者の状況（年齢別、世帯人員別、収入状況等）
- ・応募倍率、収入超過者及び高額所得者に対する取組状況
- ・空室の状況
- ・改修工事及び修繕の取組状況
- ・設備の状況、バリアフリー化対応状況等

イ 県営住宅（福山市内）の状況

ウ 市営住宅に関わる課題整理

上記アや、社会情勢、国や県の方針等を踏まえて、本市における市営住宅の供給について課題を整理する。

エ 市営住宅の需要推計

市内の要支援世帯数を推計し、地域の需要を踏まえた市営住宅の需要の推計、供給量の検討を行う。また、市営住宅の現状から分析を行い、今後の方針を整理する。

(7) 住宅政策の課題及び方向性の整理

昨今の社会情勢や国における住宅政策の動向等、住生活基本計画（全国計画）や住生活基本計画（広島県計画）との整合を図りつつ、本市として今後、課題として取り組むべきもの、新たに取り組む必要があるものなどの視点で課題及び方向性の整理を行う。

(8) 住宅施策と骨子案の整理

調査結果をもとに、福山市に望まれているもの、また、有効と考えられる住宅施策について分析し、現行の計画を現状に照らし合わせて見直し、計画改定に向けた骨子案の整理を行う。

(9) 調査結果報告書の作成及び提出

受注者は、本業務完了後速やかに、本業務の対象となった活動報告、調査結果等について、発注者と協議の上、調査結果報告書を作成し、発注者に提出すること。

8 打合せ等

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務責任者と監督員は常に密接な連絡を取り、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記録し、相互に確認をすること。

業務着手時等において、受注者と監督員は打合せを行うものとし、その結果について記録し、相互に確認をする。

9 提出書類

本業務における提出書類については、次のとおり提出すること。

- (1) 業務実施計画書（調査着手前）（福山市指定様式） 一式
- (2) 業務責任者報告書（調査着手前）（福山市指定様式） 一式
- (3) 調査実施計画書（調査着手前） 一式
- (4) 委託（下請負）承諾書（再委託をした場合） 一式
- (5) 打合せ協議の議事録（打合せ協議毎） 一式
- (6) 業務委託完了通知書（調査完了後）（福山市指定様式） 一式
- (7) その他発注者が指示する書類

10 業務における成果品

成果品は、次のとおりとする。なお、電子データの形式は、発注者と協議し、決定するものとする。

- (1) 調査結果報告書 3部（A4判ファイリング）
- (2) 調査結果報告書電子データ 1式
（Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及びPDF ファイル）
- (3) その他必要に応じて関連資料 1式

11 成果品の提出先及び提出期限

成果品の提出先は、福山市建設局建築部住宅課とする。

また、提出期限は、契約履行期間内とする。ただし、発注者は業務途中においても成果品の一部について提出を求めることができるものとする。

12 その他

本業務の実施に当たり、本特記仕様書及び設計書に明示していない事項又はその内容に疑義が生じたときは、監督員と協議をすること。

設 計 書

業務名	福山市住生活基本計画改定に向けた基礎調査支援業務委託				
業務場所	市内全域				
設計金額	—				
業務価格					—
消費税等相当額					—
設計概要	報告書作成業務 一式				
	名称	数量	単位	単価	金額 適用
●	報告書作成業務				
1	直接人件費				
	住生活・住環境に関わる現況整理	1	式		
	住宅関連施策の整理と評価	1	式		
	上位・関連計画の整理	1	式		
	市民アンケート調査案の設計	1	式		
	市営住宅等に関わる整理	1	式		
	市営住宅等の現状	1	式		
	市営住宅に関わる課題の整理	1	式		
	市営住宅の需要推計	1	式		
	住宅政策の課題の整理	1	式		
	住宅施策の課題と方向性及び骨子案の整理				
	住生活基本計画の基本方針の設定	1	式		
	市営住宅等の役割と基本目標の設定	1	式		
	打合せ協議				3回程度
2	直接経費（積上計上）				
	成果品	1	式		
	旅費交通費	1	式		土木設計業務等積算基準による
3	その他原価	1	式		土木設計業務等積算基準による
4	一般管理費等	1	式		土木設計業務等積算基準による
	合計				
	消費税等相当額				10%
	設計金額				