大津市住生活基本計画策定支援業務委託仕様書

1 業務名称

大津市住生活基本計画策定支援業務

2 業務目的

本業務は、国における住生活基本計画及び滋賀県における滋賀県住生活基本計画を踏まえ、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、大津市空家等対策計画（平成30年3月策定）及び大津市マンション管理適正化推進計画（令和5年3月策定）に係る内容を踏まえた大津市住生活基本計画の策定に係る支援を行うことを目的とする。

3 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

4 業務内容

1) 基礎調査

(1) 上位・関連計画の整理

- ・国・滋賀県及び大津市の総合計画等の上位計画、都市計画マスタープラン、耐震改修促進、福祉・環境分野等の関連計画から、住生活に関わる施策内容等を整理する。

(2) 住宅・住環境をとりまく現状の整理・分析（統計データや社会動向等の整理）

- ・国勢調査や住宅・土地統計調査などから、大津市の住宅及び住環境等の現状を把握するためのデータを収集・整理する。国勢調査等で地域別に集計可能な項目（人口、世帯、年齢、所有関係、規模等）については、地域別の特性を整理する。
- ・国・滋賀県における近年の住生活関連施策の動向（法改正、条例・制度の新設等）を整理する。

(3) 現行施策の実施状況の整理・評価

- ・市内関連部局への照会（市が実施）を通じて、住宅及び住環境に関連する施策の実施状況や課題等を整理する。
- ・本市が策定しているマンション管理適正化推進計画、空家等対策計画、住宅マネジメント計画については、位置づけている施策の実施状況や目標の達成状況について整理・評価を行う。

(4) 市民を対象としたアンケート調査の実施・分析

- ・(2)の統計情報では把握できない、市民の居住実態や住宅・住環境等に係る意識・意向等を把握するため、市民3,000人（無作為抽出）を対象としたアンケート調査を実施し、結果を集計・分析する。

- ・なお、アンケート実施に係る印刷・発送に係る費用は受注者負担とする。また、アンケートの配布・回収に係る封筒は、本市が提供する。

(5) 課題の抽出

- ・(1)～(4)及び2)以降の調査結果をもとに、本市の住宅・住環境をとりまく課題を抽出・整理する。

2) 空家等に関する調査・分析、今後の空家等対策の方向性等の検討

<空家等対策計画>

(1) 空家等実態調査（所有者アンケート）の実施支援、結果の集計・分析

- ・本市職員により実施する空家等実態調査（机上調査）の結果をもとに、分析を行い、本市の空き家の現状や課題等を整理する。
- ・本市が実施する所有者アンケート（最大 5,000 件を発送予定）に対する助言や支援を行う。
- ・所有者アンケートの回答結果を集計・分析し、現状や課題等を整理する。

(2) 現計画の実施状況や実態調査を踏まえた方向性の検討

- ・(1)の結果及び現計画の「大津市空家等対策計画」を踏まえて、今後の空き家等対策の方向性について、検討を行う。

(3) 必要な施策の検討・整理

- ・(2)を踏まえ、本市の地域的な特徴を踏まえた、今後の施策の検討・整理を行う。

3) マンション管理実態調査の分析、今後の支援施策及び目標の検討

<マンション管理適正化推進計画>

(1) マンション実態調査（管理組合アンケート）の実施支援、結果の集計・分析

- ・本市職員により実施するマンション管理実態調査（市内全域のマンション管理組約 260 組合が対象、令和 7 年 10 月回収予定）の回答結果※をもとに、集計・分析を行い、本市のマンション管理の現状や課題等を整理する。
※マンションデータベース（管理組合アンケート結果の一覧データ、マンション位置情報を含む）
- ・受託者は結果の集計・分析を行うとともに、効果的な分析とするため、アンケート調査票に対する助言を行う。

(2) 現計画の実施状況や実態調査を踏まえた今後の方向性の検討、目標設定

- ・現計画の「大津市マンション管理適正化推進計画」の施策の実施状況を踏まえて、今後のマンション管理の適正化の推進に向けた基本的な方向性・指針・目標を設定する。

(3) 必要な施策の検討・整理

- ・(2)を踏まえ、効果的な施策及び実施体制について検討・整理を行う。

4) 住宅確保要配慮者世帯数の推計、課題整理、目標設定、施策の検討・整理

(1) 住宅確保要配慮者世帯数の推計、公営住宅・民間住宅の活用方針の検討

- ・住宅確保要配慮者世帯数の推計により需要を把握したうえで、公営住宅・民間住宅の実態を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する住宅の活用方針を検討する。

(2) 住宅確保要配慮者の居住や居住支援等の実態の把握（ヒアリング）

- ・住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を整理・分析する。既存の統計データを活用するほか、市が提供可能な資料等は市から提供する。
- ・市内で居住支援等を行う団体や不動産事業者等へのヒアリング（4～6件程度）を実施し、住宅確保要配慮者の居住実態や課題、必要な支援等を把握する。

(3) 賃貸住宅の供給促進の目標の設定

- ・支援が必要な住宅確保要配慮者の属性等を整理し、基本方針、目標を設定する。

(4) 必要な施策の検討・整理

- ・(3)を踏まえ、効果的な施策及び推進体制について検討・整理を行う。

5) 今後の市営住宅のあり方の検討

(1) 市営住宅等の現状分析

- ・市が提供するデータをもとに、市営住宅のストック状況、入居状況・応募状況等を整理するとともに、立地特性の把握・分析等を行う。

(2) 市営住宅のあり方の検討

- ・(1)及び4)を踏まえ、今後の市営住宅のあり方を整理し、既存ストックの予防保全や効果的・効率的な再編・集約化に向けた基本的な考え方を整理し、施策の方向性を検討する。

6) 住生活基本計画案の作成

(1) 基本理念・基本方針・基本目標の整理

- ・市が目指すべき住宅政策の基本理念・基本方針・基本目標を検討・整理する。

(2) 基本施策の検討、成果指標の設定

- ・基本目標の実現に向けて、今後取り組むべき基本施策について検討・整理を行う。
- ・また、基本目標の達成状況を定量的に把握するための成果指標を検討する。

(3) 重点施策の設定

- ・基本施策の中で、本市の基本方針及び基本目標を実現する上で、特に重要なものを、重点施策として設定する。
- ・特に推進すべき重点施策については、実現に向けた方策についても検討を行う。

(4) 2)～5) の位置づけの整理

- ・住生活基本計画は複数の関連計画をまとめた計画となるため、関連施策ごとに章立てで構成する等、市民・事業者等にわかりやすく、かつ将来の計画改定を効率的に行うことができるとりまとめ方法を検討する。

(5) 計画案の作成

- ・以上の内容をもとに、計画案（計画書及び計画概要版）を作成する。

7) 住生活基本計画のとりまとめ

- ・本市が実施するパブリックコメント結果をとりまとめ、対応案を検討し、大津市住生活基本計画（計画書及び計画概要版）を作成する。

8) 委員会及び協議会の運営補助（概ね8回程度を想定）

- ・学識経験者や専門家、市民等で構成される本市の住宅政策の方向性について検討する委員会に出席し、必要な助言・支援を行う。（概ね4回程度）
- ・市長や専門家、市民等で構成される本市の空家等対策の全般的な協議機関として運営する「大津市空家等対策協議会」に出席し、必要な助言・支援を行う。（概ね4回程度）

※委員会：会議資料の作成、会議への出席、委員からの意見対応案の検討、議事録の作成を実施

※協議会：会議資料の作成、会議への出席、委員からの意見対応案の検討、議事録の作成を実施

5 各年度の業務内容

1) 令和7年度

- (1) 基礎調査、分析、課題の整理
- (2) 基本目標・基本方針の設定、基本施策の検討、骨子案の作成

2) 令和8年度

- (1) 具体的な取り組み、重点施策の検討
- (2) パブリックコメント、計画（案）の作成

6 成果品

- (1) 計画書（150 ページ程度）…………… 80 部

- (2) 計画概要版 (20 ページ程度) …………… 80 部
- (3) 業務報告書 (中間報告書含む) …………… 各 2 部
- (4) その他関連資料…………… 一式
- (5) 上記電子データ (電子記憶媒体) …………… 一式

※ (1)、(2) は製本形態とし、規格については A4 版、一部カラーとする。

※ (3)、(4) はファイル綴じとし、規格については A4 版、一部カラーとする。

※ (5) には、加工可能なデータ (ワード等) および加工不可なデータ (PDF 等) を納めること。