

仕 様 書

1 件名

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査に係る業務委託

2 経緯及び業務目的

本区では、令和４年度に第７次墨田区住宅マスタープランを改定し、「人と人とがつながり、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち「すみだ」の実現」を基本理念に掲げ、重点的な取組として、確実な定住促進と住まいの長寿命化、良質な住宅ストックの確保と民間賃貸住宅改修支援、分譲マンションの適正管理の推進。民間賃貸住宅を活用した「すみだすまい安心ネットワーク」の充実を掲げ、様々な住宅施策を実施してきた。

しかしながら、第７次墨田区住宅マスタープラン策定後、不動産価格や賃料の高騰、老朽マンション・空き家の増加、民泊の普及など、住宅施策に影響を与える多数の大きな変化があった。

また、更なる少子高齢化の進展や単身世帯の増加などによる住宅事情の変化など、今後の墨田区の住環境に影響を与える事象も予見されている。

そこで、これらの課題等に対応するため、新たな墨田区住宅マスタープランを改定することとする。令和８年度は、そのための基礎調査を行い、本区を取り巻く住環境状況等を分析し、課題を明らかにするとともに施策の方向性を示していくものとする。

本業務において受託者は、これに必要な調査及び検討を行うとともに、ノウハウ、各種アドバイスを提供し、資料等を作成するものとする。

3 履行期間

契約締結日から令和９年３月３１日までとする。

4 業務内容

各種統計データに基づく現状及び動向分析、区民の住まいに関する意識調査等を実施すること。あわせて、墨田区基本計画や各種関連計画との整合を図りつつ、現行の住宅施策の評価及び検証を行い、新たな墨田区住宅マスタープランの方向性を定めることを主たる業務とする。

本区を取り巻く住環境の調査

ア 統計データの分析

令和５年住宅・土地統計調査をはじめ、最新の各種統計調査の結果から、区内の人口及び世帯、子育て世帯の推移、区内定住率、転出・転入状況、住宅事情、住環境の現況等を明らかにするとともに、今後の動向を考察する。

イ 関連計画の整理

国及び東京都の関連計画や、区の基本計画・都市計画マスタープラン等の情報を整理し、見直しすべき事項を把握する。

ウ 住宅施策の評価及び検証

現行の住宅施策について評価及び検証を行い、目標の達成度を把握するほか、課題や目標

を達成できなかった原因を調査する。

エ 住まいに関するアンケート調査

区民（無作為抽出による 2,000 人程度を想定）を対象に、住まいに関するアンケート調査を実施する。調査は郵送による配布・回収とし、調査に要する封筒・宛名シール・郵送料等については、受託者の負担とする。

オ 住まいに関するグループヒアリング調査

外国人の区民（10 人程度を想定）を対象に、住まいに関するグループヒアリング調査を実施する。

カ 子育て世帯に関するインターネットアンケート調査

子育て世帯を対象に、住まいに関するインターネットアンケート調査を実施する。

キ 分譲マンション建設事業者へのヒアリング

区内に分譲マンションを供給した実績のある建設事業者（2～3 社程度）に対して、今後の分譲マンション供給状況や販売状況等についてヒアリングする。

ク 改定の方向性等の整理

ア～クの調査を通じて得た結果等に基づき、住宅施策の課題と墨田区住宅マスタープラン改定に向けたポイントを整理する。

住宅施策推進委員会等（庁内検討部会）の運営補助

墨田区住宅マスタープランの改定を検討する墨田区住宅推進委員会（3 回程度開催予定）同幹事会（3 回程度開催予定）及び同専門部会（5 回程度開催予定）に出席し、運営を支援すること。また、委員会等の開催に当たり、資料作成・印刷、議事録作成等を行うこと。

住宅施策検討会の運営補助

住宅政策や住宅事情に精通した有識者等から意見聴取を行う住宅施策検討会（3 回程度開催予定、10 名程度参加予定）に出席し、運営を支援すること。また、検討会の開催に当たり、資料作成・印刷、議事録作成等を行うこと。

報告書等の作成

前記 ～ をとりまとめた報告書等を作成し、区に提出すること。

業務打合せの実施

業務の推進に当たり、適宜打合せを行うこと。

5 成果品

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査報告書 200 部

A 4 判、1 色刷り、200 ページ程度

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査報告書（概要版） 200 部

A 4 判、1 色刷り、50 ページ程度

前記 及び の電子データ形式（CD - R）2 部

PDF 及び文書作成ソフト（Word 推奨）形式による。なお、PDF や Word で提出できない場合は、事前に区へ相談し、形式を確認すること。

6 支払方法

履行検査確認後、受託者からの請求に基づき一括で支払う。

7 特記事項

成果品の提出先は、墨田区都市計画部住宅課とする。

本業務による成果品、業務に当たって作成した資料等の著作権は、全て墨田区に帰属する。

本業務による成果品については、著作権法など法令に基づき保護される第三者の権利を侵害するものでないこと。

受託者は、本業務による成果品、業務に当たって収集又は作成した資料等について、原則として本業務以外に使用してはならない。ただし、区長が必要と認めた場合は、この限りでない。

受託者は、本業務に当たり、区から貸与を受けた資料及びその他の資料について、情報が他に漏洩しないよう十分注意すること。特に、個人情報については、墨田区個人情報保護条例に基づき慎重に取り扱うこと。なお、貸与した資料は全て返却すること。

8 その他

受託者は、本業務の実施状況等について適宜区に報告するとともに、区と十分な調整を図ること。

本仕様書に特に明記が無いもの、本作業を進める上で当然に必要な資料やデータの作成は、受託者の責において行うものとする。

受託者は、原則的に業務の一部あるいは全部を第三者に委託することはできない。ただし、業務を効率的に行う上で必要と認める場合には、事前に区に申請し、区の承認を得た上で、その一部を再委託することができる。なお、再委託先の行った作業の結果については、受託者が全責任を負うこと。

9 連絡先

墨田区都市計画部住宅課計画担当

〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号

電話番号 03-5608-6215（直通）

電子メール JUUTAKU@city.sumida.lg.jp