

業務内容説明書

1. 業務目的

藤沢市の住宅政策に関する基本的な方針である「藤沢市住宅マスタープラン」（以下「本計画」という。）については、2019年（平成31年）の策定から概ね6年が経過し、その間、国や県、藤沢市の住宅政策、市井の住宅を取り巻く環境は著しく変化してきた。法令関係では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、所有者に対する自治体等の施策への協力の努力義務化や、特定空家化を未然に防ぐための制度が創設され、空家対策における自治体の責任と役割が増加した。また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、居住サポート住宅認定制度や家賃債務保証業者認定制度の創設により、住宅確保要配慮者と住まいを繋げる仕組みが強化された。藤沢市においても、マンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度や管理適正化に向けた支援制度を創設するなどの新たな取組を開始したほか、藤沢市の湘南大庭地区における団地再生の取組として、住民らとまちづくりに係るガイドラインを作成し、これに基づき、令和7年度から住環境の再生・向上を含めたまちづくりを住民らと協働して展開することとなった。さらに、資材価格の高騰等に起因する建設コストの増大やカーボンニュートラルの実現に向けた住宅の果たす役割の変化など、市民の住まいを取り巻く環境は従来とは異なる速度で変化してきている。

これらを踏まえると、本計画を早期に見直し、目下の問題をすばやく解決する各種対策の強化のほか、中長期的な視点に基づく投資的な施策を展開し、人口減少や少子高齢化などの現象から生じる諸課題に対して、藤沢市の実情・特性を踏まえた解決方法を示していくことが必要である。また、より豊かで幸福な暮らしを実現するために、当事者である市民に住まいや暮らしに関する市の課題や方針を広く周知し、共有していく仕組みの構築が求められている。

本業務は、これらの趣旨を理解し、住宅政策に係る専門的な立場で、本計画の改定を支援することを目的とする。

2. 業務内容

(1) 各種調査データ等の比較、調査、分析等

「令和5年度藤沢市住宅マスタープラン基礎調査業務委託」（以下、「前回調査」という。）による調査以降の国、県や市の上位関連計画等の整理、住宅・住環境等の変化の比較と動向の把握とともに、GISデータを用いた比較・分析を行い、改定に必要な基礎的

データを再整理し、現行計画の評価の補正を行う。

(ア) 上位関連計画等の再整理と前回調査結果の補正

市総合指針が改定され、市都市マスタープランについても改定作業が進められていることから、それらの変更点等を整理するとともに、前回調査以降の国等の動向や取組状況などを調査し、前回調査で作成した本プラン改定にあたっての見直し検討箇所等の補正を行う。

また、社会情勢の変化についても前回調査以降の変化を把握し、その内容を取りまとめる。

(イ) 人口・世帯、住宅・住環境等の比較と分析

令和5年住宅・土地統計調査結果の分析を行い、その内容と、前回調査においてとりまとめた令和2年国勢調査、平成30年住宅・土地統計調査等の統計データ、本市が実施した「令和4年度藤沢市将来人口推計調査業務委託」やその他の公表資料を基にした国・県及び市の人口・世帯、住宅・住環境等の現況の結果と、現行計画策定時のデータを比較し、その変化について再度分析を行う。

また、都市計画基礎調査の最新の調査結果から3回分のGISデータ等を用いて上記同様の比較、分析を行うとともに、ハザードエリア内外における内容の変化なども把握する。

市内地区別のデータについても、活用可能な最新データを用いて同様に比較、分析を行う。

(ウ) 現行計画の評価の補正

前回調査結果に、市が実施した令和5年度、令和6年度の単年度ごとの事業評価結果を入れ込み、評価の補正を行う。

(エ) 関係団体・機関へのヒアリングの実施

民間の不動産会社や建設会社等を対象に、事業者等における視点での本市の市場評価、市場に求められる住宅のトレンド、将来的な市場の見通し、外部から見た行政に求めるものなどをヒアリングする。

ヒアリング対象数は、3団体程度を想定し、直接ヒアリングにより実施する。なお、ヒアリング対象者への謝礼については、受託者負担とする。

(2) 改定第一次案の検討

前条の調査等の結果を踏まえ、次に示す作業・検討を行い、改定第一次案を取りまとめる。

(ア) 先行事例の整理

近年策定又は改定された他市町村における、先行事例の調査を行い、本市の課題の整

理や方向性の検討の参考とする。

(イ) 課題の整理

前条の調査等の結果から、本市の住生活に係る課題を整理する。

(ウ) 理念・将来像の検討

本市の住生活に係る特徴、現状、将来の見通しを前提として、前条の調査等の結果を踏まえ、上位計画等の内容に即した、当該プランの理念・将来像の修正を検討する。

(エ) 基本方針の検討

前条及び前3号の内容を踏まえ、これからの施策展開に向けた基本方針を検討する。

(オ) 施策体系・施策内容の検討

庁内における住生活に係る施策を把握するとともに、前各号から必要される新たな施策を検討し、施策体系及び各施策の内容を取りまとめる。

(カ) 重点施策の検討

前号で取りまとめた施策の中から、今後の10年間で重点的に取り組むべき施策を検討する。

(キ) 推進体制、進行管理の検討

改定後の推進体制について、改めて整理するとともに、基本理念や将来像、基本方針が社会情勢や住宅・住環境の動向に合致しているか否かを指標等により評価する進行管理の手法を検討する。

(ク) 改定第一次案の作成

前各号の作業と検討を踏まえ、改定第一次案を作成する。

(3) 改定委員会等の支援

改定内容等を議論することを目的とした学識経験者等により構成する組織(以下、「改定委員会等」という。)を設置して業務を進めるに当たり、改定委員会等で使用する資料の作成を行う。なお、開催予定回数は4回を想定する。

(4) 打合せ協議

受託者は、契約後速やかに業務スケジュール表を作成し、委託者と協議調整する。(業務着手時、業務中間時4回、業務完了前の計6回)

(5) 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。

(ア) 改定第一次案 A4版カラー印刷 30部

(イ) 業務報告書 A4版カラー印刷 2部

(ウ) 上記等の電子データ (DVD等)

なお、成果品の提出にあたっては、最新のウイルスパターンファイルでのウイルスチェックを実行し、CD-R等のラベルに実行した日時、パターンファイル名を明記すること。

(電子データについては、ウイルス検査済証を添付すること。)

成果品の納品場所は、藤沢市計画建築部住宅政策課とする。

4 その他

(1) 令和8年度予定業務

令和8年度は、本業務で作成した第一次改定案をもとに、本計画書（概要版等の付属資料を含む）のデザイン及び製本のほか、パブリックコメント実施時や本計画施行時、計画期間内における情報発信の手法を検討し、その実施に向けた支援業務を予定している。

(2) データの保護及び秘密の保持等

本業務の履行にあたっては別添「データの保護及び秘密の保持等に関する仕様書」を遵守すること。

以上