

# 委託業務特記仕様書

## 1 業務の名称

埼玉県住生活基本計画等策定支援業務

## 2 業務の目的

住生活基本法に基づき、本県の住宅政策の基本方針や目標、目標達成に向けた施策などを定めた「埼玉県住生活基本計画」の見直しを行うため、統計調査結果の集計・分析や統計図表の作成、会議の運営補助及び次期計画\*の骨子案の作成を行う。

また、この見直しと併せて、既に統合している「埼玉県高齢者居住安定確保計画」、  
「埼玉県賃貸住宅供給促進計画」に加え、新たに令和5年3月に埼玉県が策定した「埼玉県マンション管理適正化推進計画」も統合し、これらについても見直しを行う。

\*次期計画とは、埼玉県住生活基本計画ほか上記3計画全てを指す。

## 3 業務の内容

本業務では、次のことを行うものとする。

### (1) 住宅に関する統計調査結果の集計・分析

下記調査等の結果に基づき、「別紙」の項目を基本として項目の集計・分析（一部の項目は将来推計を含む）を行い、本県の住宅政策に関する現状と課題を整理する。

また、下記調査等の結果や国の審議状況などを勘案し、「別紙」の項目に付け加えるべき項目について新規に提案すること。

- ・ 令和5年住宅・土地統計調査
- ・ 令和5年住生活総合調査
- ・ 民間調査会社などが行う市場調査
- ・ 令和6年度埼玉県マンション実態調査
- ・ そのほか埼玉県が独自に実施した又は今後実施する調査

※ 必要な調査票データは、総務省統計局ほか関係機関へ2次利用申請を行うなど、適切な方法で収集するものとする。

### (2) 統計図表の作成

(1) で集計・分析した統計調査結果をもとに、計画書に必要な統計図表を作成する。

### (3) 埼玉県住宅政策懇話会の運営補助

有識者等で構成する予定の「埼玉県住宅政策懇話会」について、契約締結日以降の埼玉県住宅政策懇話会（令和7年度5回を予定）の会議資料及び議事録の作成、懇話会当日の資料説明などの運営補助を行う。

#### (4) 次期計画の骨子案の作成

上記(1)の業務成果及び令和8年1月までに開催された埼玉県住宅政策懇話会の審議結果をもとに、住宅政策の基本方針、住宅政策の目標、目標達成に向けた施策、施策を評価するための指標について検討を行い、次期計画の骨子案を作成する。(住宅政策懇話会で審議が予定されているテーマのうち、令和8年1月までに審議されていないテーマに関する部分を除く)

なお、次期計画は、庁内関係課で構成される「埼玉県住宅政策推進会議」の検討結果を踏まえ、既に統合している「埼玉県高齢者居住安定確保計画」、「埼玉県賃貸住宅供給促進計画」に加え、新たに「埼玉県マンション管理適正化推進計画」も統合し、これらについても見直しを行う。

### 4 業務実施上の条件

#### (1) 主要な技術者の資格要件

業務管理を行う者は、国や地方公共団体が作成する計画書(住生活基本計画等)の策定に関連する業務と同種又は類似の業務に従事した経験を有する者であること。

#### (2) 必要とする技術的要素

- ア 住宅政策全般、土地利用、都市計画、住宅経済、高齢者施策、福祉施策、環境施策等に関すること
- イ データ分析に関すること

#### (3) 貸与資料

- ア 埼玉県住生活基本計画
- イ 埼玉県高齢者居住安定確保計画
- ウ 埼玉県賃貸住宅供給促進計画
- エ 埼玉県マンション管理適正化推進計画
- オ 埼玉県5か年計画
- カ 県が保有する住宅・土地統計調査に係る資料(電子データを含む)
- キ 県が保有する住生活総合調査に係る資料(電子データを含む)
- ク 埼玉県住宅政策懇話会に係る資料
- ケ その他受注者から提供を依頼された資料であって発注者が提供を認めるもの

#### (4) 業務期間中の資料の提出

埼玉県住宅政策懇話会及び埼玉県住宅政策推進会議が開催される際には、受注者は発注者と協議の上、集計・分析等が完了した資料を提出すること。

#### (5) 埼玉県住宅政策懇話会の開催予定

埼玉県住宅政策懇話会の開催は、以下のとおり予定している。

開催回数	5回（令和7年7月、9月、11月、令和8年1月、3月）
委員数	8名程度

(6) その他

- ア 受注者は、業務受注後、すみやかに本業務の履行に係る業務計画書を作成し、発注者に提出すること。
- イ 受注者は、業務内容に疑義が生じた場合は、すみやかに発注者と協議し、原則として発注者の指示に従うこと。
- ウ 受注者は、発注者が貸与した資料、提供した情報及び本業務の実施により得られた情報の管理を、発注者と協議しつつ、適切に行うこと。

5 業務期間

契約締結の日から令和8年3月24日（火）まで

6 成果品

(1) 成果品の提出

本業務における調査分析内容を取りまとめた報告書及び電子データを保存したCD-Rを成果品として提出すること。

なお、発注者の必要に応じて部分納品を求める場合がある。

(2) 成果品の内容、部数、様式等

- ・ 下記3点の報告書及び報告書の作成に利用した図表等の電子データ（Microsoft Word又はMicrosoft Excelを基本とする）を保存したCD-R（正、副2枚）

① 埼玉県住生活基本計画等策定調査業務報告書（本編）

本業務の成果のうち、主要な統計調査結果の集計・分析、住宅政策に関する現状と課題、埼玉県住宅政策懇話会の検討内容、次期計画骨子案等をまとめたもの

② 埼玉県住生活基本計画等策定調査業務報告書（資料編）

本業務の成果のうち、本編に掲載していない資料をまとめたもの

③ 埼玉県住生活基本計画等策定調査業務報告書（概要版）

本編の中から特に重要な部分を抜き出したもの

(3) 成果品の帰属

成果品の管理及び権利の帰属は、すべて発注者のものとする。また、受注者は成果品の公表を含め、業務の履行に関して知り得た秘密を第三者に漏らし、又は業務の履行以外の目的に利用してはならない。

令和3年度の埼玉県住生活基本計画の見直しに際して本県で実施した  
住宅に関する統計調査結果（埼玉県分）の集計・分析項目について

第1 住宅・土地統計調査結果（埼玉県分）の集計・分析

- ① 住宅総数に対する高度のバリアフリー化がされた住宅戸数の比率（独自集計）
- ② 高齢者と65歳未満の者が同居している世帯の比率（1都3県・全国）（単純集計）
- ③ 別世帯となる子との同居・隣居・近居の状況（1都3県・全国）（単純集計）
- ④ 家計を主に支える者の従業上の地位別居住面積水準の状況（平成30年）（単純集計）
- ⑤ 構造別建築時期別住宅の建て方別持ち家の平成26年以降の増改築の状況（独自集計）
- ⑥ 最低居住面積水準の未達率（独自集計・指標関連）
- ⑦ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（独自集計・指標関連）
- ⑧ 既存住宅の流通割合（独自集計・指標関連）

第2 住生活総合調査（確報）（埼玉県分）の集計・分析

1. 住宅及び居住環境の評価

- (1) 住宅及び居住環境に対する評価
  - ① 住宅及び居住環境に対する総合的な評価
  - ② 住宅に対する評価
  - ③ 居住環境に対する評価
  - ④ 持ち家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価
  - ⑤ 持ち家・借家別の住宅に対する評価
  - ⑥ 持ち家・借家別の居住環境に対する評価
  - ⑦ 持ち家に住む世帯の住宅取得経験別の住宅及び居住環境の総合的な評価
  - ⑧ 家族構成別の住宅及び居住環境の総合的な評価
- (2) 住宅及び居住環境の評価における個別要素
  - ① 住宅の個別要素に対する評価
  - ② 居住環境の個別要素に対する評価
- (3) 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目
- (4) 住居費負担に対する評価
  - ① 住宅ローンのある持ち家
  - ② 借家

(5) 居住面積水準

- ① 所有関係別の居住面積水準
- ② 居住面積水準別の住宅及び居住環境の総合的な評価

**2. 最近5年間の居住状況の変化に関する事項**

(1) 最近5年間に実施した住み替えの状況

- ① 最近5年間に実施した住み替えの主な目的
- ② 最近5年間に実施した住み替えにおける居住形態の変化別の割合
- ③ 住み替えの目的別に見た最近5年間の居住形態の変化別の割合
- ④ 最近5年間に実施した持ち家への住み替えにおける住宅の取得方法

(2) 最近5年間に実施した住み替えの満足度

- ① 広さや部屋数
- ② 収納の多さ、使い勝手・水回りの広さ、使い勝手
- ③ 維持管理のしやすさ
- ④ 換気よさ(臭いや煙などが残らない)、日当たり、断熱性
- ⑤ 住居費負担
- ⑥ 災害時の避難のしやすさ
- ⑦ 治安
- ⑧ 福祉・介護の生活支援サービス
- ⑨ 通勤・通学の利便
- ⑩ 日常の買物などの利便、医療・福祉・文化施設など

**3. 今後の住まい方の意向に関する事項**

(1) 今後の住み替え・改善意向

- ① 今後の住み替え意向
- ② 今後の居住形態
- ③ 今後の住み替え方法

(2) 今後の住み替え・改善の実現時期

- ① 持ち家に住む世帯の将来の住み替え時期
- ② 借家に住む世帯の将来の住み替え時期
- ③ 将来のリフォーム時期

(3) 今後5年以内における住み替え・改善意向

- ① 今後5年以内の住み替え・改善意向

- ② 家族構成別の今後5年以内の住み替え意向
- ③ 住み替えの目的（複数回答・主なもの）
- ④ 今後5年以内の住み替え意向における居住形態の変化別の割合
- ⑤ 今後5年以内のリフォーム意向を持つ世帯の考えている工事内容
- (4) 今後5年以内の住み替えの課題
  - ① 住み替えの課題
  - ② 住み替え先別の住み替えの課題
- (5) 今後5年以内の改善の課題
  - ① リフォームの課題
  - ② 建て替えの課題
- (6) 今後の住み替え意向のない世帯
  - ① 住み替え意向のない理由
  - ② 今後の住み替え意向の有無別現在の住宅の点検等の依頼先（持ち家）
  - ③ 今後の改善の意向の有無別現在の住宅の点検等の依頼先（持ち家）

#### 4. 家族構成別に見た住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善意向

- (1) 子育て世帯の住まい方
  - ① 家族構成別の居住面積水準
  - ② 子育て世帯の住宅及び居住環境の総合的な評価
  - ③ 住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目
  - ④ 家族構成別に見た持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向
  - ⑤ 親と子からなる世帯の住み替えの目的
  - ⑥ 子育て世帯の住み替えの課題
- (2) 高齢期の住まい方
  - ① 高齢者世帯における子との住まい方別の総合的な評価
  - ② 高齢単身世帯及び夫婦世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目
  - ③ 家計主の年齢別持ち家世帯の住み替え・改善意向
  - ④ 高齢単身世帯及び夫婦世帯の改善の目的
  - ⑤ 高齢期における子との住まい方（距離）の希望
  - ⑥ 高齢期における住み替え後の居住形態の意向
  - ⑦ 高齢期における住み替えの課題
  - ⑧ 家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由

- ⑨ 高齢期の住みやすさが目的の住み替え意向がある世帯割合
- ⑩ 高齢期の住みやすさが目的の改善意向がある世帯割合
- (3) 要介護者等のいる世帯の住まい方
  - ① 要介護者等のいる住宅及び居住環境の総合的な評価
  - ② 要介護者等のいる世帯の住み替え・改善意向

## 5. 現住居以外の住宅の所有に関する事項

- (1) 現住居以外に所有している住宅
  - ① 現住居以外の住宅の所有の状況
  - ② 現住居以外で所有している住宅の居住世帯の有無
  - ③ 現住居以外に所有している住宅の種類
- (2) 将来の住宅相続
  - ① 住宅を相続する可能性
  - ② 相続可能性のある住宅の利用意向

## 6. 地域別集計

- (1) 地域類型別の住まい方
  - ① 居住形態
  - ② 家族構成
- (2) 現住居の地域類型別に見た住宅及び居住環境の評価
  - ① 住宅及び居住環境の総合的な評価
  - ② 住宅及び居住環境の個別要素に対する評価
  - ③ ニュータウンにおける居住環境の個別要素に対する評価
  - ④ 住宅及び居住環境の評価に関して重要と思う項目

## 第3 その他の統計調査結果（埼玉県分）の集計・分析 ※出典は問わない

### （人口動態）

- ・地域別年齢区分（5歳階級）別人口比率
- ・地域別年齢区分（5歳階級）別人口増減指数
- ・地域別家族類型別世帯数の比率
- ・市町村別の人口増減や高齢化の状況
- ・昼夜間人口比率
- ・従業地・通学地の状況（一都三県）

- ・ 県外への通勤・通学者数

#### (民間住宅市場)

- ・ 新築着工戸数の推移
- ・ 賃貸住宅の空室率の推移
- ・ 賃貸住宅物件の地域別戸数比率
- ・ 賃貸住宅物件の築年別住戸規模別戸数比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別住戸規模別比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別の築年別比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別住戸タイプ別比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別構造別比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別家賃（管理費を含む）別比率
- ・ 賃貸住宅物件の地域別家賃単価（管理費を含む）別比率
- ・ 中古戸建住宅成約件数及び指数推移（1都3県）
- ・ 中古マンション成約件数及び指数推移（1都3県）
- ・ 分譲マンション団地数及び棟数（地域別）
- ・ 分譲マンションの形態（地域別）
- ・ 分譲マンションの戸数（地域別）
- ・ 新規マンションの分譲戸数の推移
- ・ 新規マンションの分譲価格の推移
- ・ 新規マンションの分譲単価の推移
- ・ 新規マンションの平均専用面積の推移

#### (県営住宅)

- ・ 県営住宅におけるバリアフリー住戸数の推移
- ・ 地域別人口増加率の推移県営住宅におけるバリアフリー住戸数の推移
- ・ 収入分位別の世帯比率
- ・ 家賃別の世帯比率
- ・ 平均・最高・最低家賃額
- ・ 入居年代別の世帯比率
- ・ 応募倍率の推移（一回平均）
- ・ 県営住宅の応募倍率の状況
- ・ 市町村別の公営住宅の管理戸数



- ・昭和40年代以前に着工された県営住宅戸数
- ・県営住宅等の管理戸数
- ・建設年別県営住宅ストック戸数
- ・世帯の種類別の入居世帯数
- ・家族構成別の比率
- ・世帯人員別の比率
- ・単身世帯の年齢別比率
- ・世帯主が50歳以上の世帯の状況

#### (その他公的賃貸住宅)

- ・UR賃貸住宅管理開始時期別管理戸数
- ・地域別管理開始時期別UR賃貸住宅ストック戸数
- ・UR賃貸住宅 入居世帯等の状況 (全国・埼玉県)
- ・UR賃貸住宅 世帯収入別の比率 (埼玉県)
- ・県内UR賃貸住宅の再生・再編方針における基本的類型
- ・地域毎の公的賃貸住宅の戸数
- ・100戸以上の公的賃貸住宅団地の立地状況
- ・昭和40年代以前に建設された100戸以上の公的賃貸住宅団地の立地状況
- ・公的賃貸住宅戸数と最寄り駅からの距離

#### (その他)

- ・埼玉県の持ち家の非木造共同住宅ストックの状況
- ・新築住宅の住宅性能表示実施率
- ・新築住宅の長期優良住宅認定率
- ・広義の市場規模と1都3県のシェア
- ・住宅地の公示地価及び変動率の推移
- ・事業所数と従業者数の推移
- ・業種別の事業所数と従業者数の比率
- ・産業3部門別の就業者(15歳以上)比率の推移
- ・製造品出荷額等の推移
- ・年間商品販売額の推移
- ・雇用形態別就業者数の推移
- ・完全失業率の推移

- ・非正規就業者の比率の推移
- ・年齢区分別非正規就業者の比率
- ・年齢区分別完全失業率
- ・年齢区分別完全失業率
- ・女性の就業率
- ・世帯主年齢別の高齢期に備えた住み替え・改善の意向
- ・住み替えを仮定した場合の住宅や住環境に関する優先度（60歳以上）複数回答
- ・身体が虚弱化した時に希望する居住形態（60歳以上）複数回答
- ・外国人の入居状況
- ・外国人世帯数（名義人）の多い団地（上位5団地）
- ・県内のNPOの状況
- ・埼玉県の就学前児童の状況
- ・埼玉県の保育所待機児童数と保育所数の推移

#### 第4 将来推計値の作成（埼玉県内市町村別）

- ・最低居住面積水準未満率
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
- ・空き家率（二次的住宅、賃貸・売却用、その他の住宅）
- ・新築、既存住宅の流通率
- ・全住宅の高度なバリアフリー化率
- ・高齢者の居住する一定のバリアフリー化率
- ・分譲マンションの築年数の割合