

三田市フラワータウン地区賃貸住宅供給事業可能性調査業務委託仕様書

1. 背景・目的

本市のまちの発展に大きく寄与したフラワータウン（昭和後期から平成中期にかけて兵庫県が新住宅市街地開発事業で整備したニュータウン）は、現在、急速な少子高齢化の進展、さらには流動する住宅ストックが乏しいことなどから、人口循環が進んでおらず、地域の衰退・空き家増加が懸念されている。

今後もフラワータウンが活性化し持続可能なまちとなるには、若年・子育て世帯の継続的な転入や、地域内の住み替えなど人口循環の取り組みが必要であることから、三田市が定める「フラワータウン再生ビジョン」の実現に資するよう、アンケート調査及び事業者ヒアリングを基に賃貸住宅の需要・供給の分析を行い、賃貸住宅供給事業の基本方針の策定を目的とする。

2. 業務内容

以下の内容を網羅し、若年世代、新婚世代及び子育て世代の各世代を対象に、統計データ、アンケート及び民間事業者へのヒアリングを実施し、住宅ニーズ、家賃相場、供給可能性等を分析するとともに、移住・定住促進に向けた住宅需要と供給の方向性を整理する。

（1）住宅需要に関する分析

①対象世帯

- ・ 若年世代（20代～30代前半、単身者）
- ・ 新婚世代（20代後半～30代）
- ・ 子育て世代（30代～40代、2～4人世帯）

②調査項目と調査内容

（主に統計データ等分析による調査）

- ・ フラワータウンの人口動態及び世帯数の推計

（主にアンケートによる調査）

- ・ 対象世帯の住宅需要（戸建て・共同住宅の型別、希望する間取り、設備要件、購入価格・家賃の許容上限、立地条件）
- ・ 子育て世帯特有のニーズ（教育施設、公園、商業施設、病児保育を含む福祉施設の近接性、安全性）

（主に事業者ヒアリングによる調査）

- ・ 家賃相場の調査（近隣ニュータウン、神戸市北区など競合エリアとの比較、間取り別・築年数別の家賃分布）
- ・ 近傍賃貸住宅の空室率、入居率、競合物件の分析
- ・ 近隣企業などによる社宅・借り上げニーズ
- ・ 複合導入施設（保育所、小児科、交流スペース等）の潜在需要と経済性に関する可能性調査

- ・ 事業者による賃貸住宅供給と滞在需要の可能性に関するヒアリング
- ・ 民間事業による賃貸住宅整備及び戸建て空き家賃貸活用の成立可能性に関するヒアリング

③分析項目

- ・ アンケート調査による需要構造分析に基づく住宅の需要・供給（例：物件内容、家賃設定の上下限など）の推定の分析
- ・ 事業者ヒアリングによる定性評価に基づく住宅の需要・供給（例：物件内容、家賃設定の上下限など）の推定の分析

④ 調査実施内容

- ・ 統計データ等の集計・分析（国勢調査・住宅土地統計調査等）
- ・ アンケート調査（三田市内及び三田市近郊企業の従業員を対象に 300 サンプル以上、かつ各世代 100 サンプル以上とする。）
- ・ 民間事業者ヒアリング（デベロッパー、不動産事業者等 5 社以上）
- ・ アンケート対象企業は市と協議の上、決定するものとする。

※ただし、上記①から④の仕様に代替する方法があれば提案可能とする。

（２）基本方針の策定

（１）の分析結果に基づき、賃貸住宅供給手法の比較検討資料を作成し、市と協議の上、賃貸住宅事業の基本方針を策定する。

（３）報告書作成

3. 成果物

- （１）報告書 1 式

4. 留意事項

（１）地域特性の考慮

- ・ 三田市フラワータウン再生ビジョン、フラワータウン再生アクションプランの実現を考慮した提案を行うこと。

提供できるデータ

- ・ 住民基本台帳データ
- ・ 人口ビジョンのベースデータ
- ・ その他必要なデータは、市と協議の上、提供が可能なデータは提供する。