

業務委託仕様書

1 件名

洛西ニュータウン<「すまい」みらい構想（仮称）>策定に向けた基礎調査業務

2 背景・目的

洛西ニュータウンは、昭和51年のまちびらきから50年を迎え、一斉に建設された住宅・施設の老朽化や、急激な少子高齢化の進行といった課題に直面している。

そのため、本市では、「洛西“SAIKO”プロジェクト みんなで進める！実行策」において「若者を呼び込む住まいづくり」を掲げ、多様な世代が住まう持続可能なまちの実現を目指して様々な取組を進めている。

とりわけ、これからは長期的な視点において、市営住宅をはじめとした公有地を中心に、民間活力を取り込み計画的なすまいの再編を進めていくためのロードマップを描く必要がある。

また、直近10年程度の取組として有効な民間住宅誘導策や、市営住宅をはじめとする公有地の活用・再生手法等を示し、これらを<「すまい」みらい構想（仮称）>（以下、「構想」という。）としてとりまとめ、各団地の再編を進めていく必要がある。

本委託業務は、令和9年度の構想策定を目指し、前提となる基礎調査と条件整理を行い、構想策定に向けた方向性を整理するものである。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

4 委託費の上限

10,000千円（消費税及び地方消費税を含む）

5 業務内容

受託者は、本市と綿密な協議の上、以下の業務を実施すること。

なお、本仕様書に記載された調査項目等は、構想策定に必要な基礎調査項目として記載しているが、代替のデータや代替の調査等についても柔軟に検討することとし、本仕様書に記載の無いデータや調査等についても、受託者からの提案により、受発注者協議の上で実施することができるものとする。

(1) 基礎情報の収集・整理と将来推計

以下のアからウについて情報収集及び整理を行うこと。

なお、実施にあたっては、国や本市、関係機関等が保有する既存の統計資料、調査報

告書等の有無を確認し、それらを活用することを基本とする。

活用可能な既存資料が存在しない、あるいは内容が不十分な項目については、受注者はその代替のデータや、独自の補完調査（アンケート、ヒアリング、現地調査等）の必要性とその内容について提案を行うものとする。

ア 人口・世帯数等の把握と将来予測

国勢調査等の既存統計資料を活用し、人口や世帯数、転出入者数の推移を学区別・町別等で把握すること。また、年齢別、更には65歳以上等の高齢者世帯に着目したクロス集計を実施すること。加えて、将来予測も行うこと。

これらをもとに、ニュータウン内の少子高齢化の進展を的確に捉え、地域特有の変遷を可視化する。

イ 住宅ストックの現状把握と更新時期の予測

戸建て住宅、分譲マンション、及び公的賃貸住宅等^{※1}の各住宅タイプ別に、ストック数や管理戸数、建設年度、空き家率、老朽化状況等の情報を把握すること。これらをもとに、各団地や住宅地の更新時期を予測し、中長期的な住宅更新や再編のロードマップ策定の基礎資料とする。

※1 市営住宅、府営住宅、UR賃貸住宅等

ウ 交通・地価等の地域基盤の現状把握

地価の推移や公共交通（バス）の旅客流動等の動向を把握すること。これらの地域活動を支える基盤情報の現状をもとに、上記のア及びイの調査を組み合わせることで、利便性やエリアポテンシャル等に基づいた効果的な住宅誘導策や公有地活用策の検討の基礎資料とする。

(2) 市場環境及び住民ニーズ等の調査

以下のアからエについて情報収集及び調査をおこなうこと。なお、ニーズ等の調査にあたっては、画一的な回答となることも予測されるため、洛西グランドデザイン2033で描いた洛西独自の魅力や地域資源を引き出すことを念頭において調査を実施すること。

ア 民間活力導入に向けた市場の動向

民間デベロッパー等へのヒアリングやアンケートを通じ、洛西ニュータウンにおける住宅供給^{※2}や投資に対する意欲、参入障壁となっている要因（採算性、規制等）を調査すること。

※2 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸マンション等、住宅タイプ別の供給

イ 居住・ライフスタイルニーズ

若者・子育て世代を呼び込むために必要な住環境、及び現在洛西ニュータウン内に

お住まいの方が住み続けるために必要な支援機能や住み継ぐことへの意向等について、アンケートや既存調査結果の分析等を通じてニーズを調査すること。

また、世代別の住宅需要を整理するなど、多様な世代が住まう中長期的な住宅供給の必要性を分析すること。

ウ 現在の不動産取引状況

地域の事業者へのヒアリングを通じて、洛西ニュータウン内における不動産取引状況や今後の見通しについて調査すること。

エ 洛西ニュータウン周辺の住宅開発状況

洛西ニュータウンの最寄駅（JR 桂川駅、阪急桂駅、阪急洛西口駅）及び乙訓エリア内の駅周辺における、主要な住宅開発の情報を収集し、過去5年間程度の住宅供給の状況や今後の見通しを調査すること。

(3) 団地再生事業の手法や事例の収集

脱炭素社会やスマートシティの視点を取り入れるなど、これからの団地再生事業における住まい・まちづくりについて、以下ア及びイの先進事例を収集すること。

ア 建替え等の再整備事例

他都市における団地再生、公有地活用、官民連携（PPP/PFI）による再整備等の先進事例を収集し、本市への適用可能性も分析すること。また、団地再生と連携したソフト事業についても収集すること。

イ 多様なストック活用事例

団地の建替や用途転換のみならず、既存ストックのリノベーションや、空き住戸・集会所のコミュニティ拠点・テレワークスペースへの転用事例、及び既存住宅等の「借り上げ公営住宅」のような新たな運営手法についても収集すること。

(4) 公有地のポテンシャル調査

以下のアからウについて調査等をおこなうこと。

ア 洛西ニュータウンのエリア特性

「交通利便性の高いエリア」、「自然環境が近接しているエリア」といったエリア毎の特性を調査すること。

イ 洛西ニュータウン内の団地の再編や、既存公有地の活用等による余剰地創出

市営住宅の集約（活用）・建替シミュレーションによる、余剰地の創出可能性について確認すること。

ウ 余剰地の可能性

上記イの余剰地における、民間住宅の導入や機能転換（商業・福祉・働く場等）の可能性について調査すること。

(5) 調査内容のとりまとめと方向性の整理

上記(1)～(4)の調査・分析結果をとりまとめるとともに（必要に応じてマッピング等を実施し）、構想に記載する内容についての方向性を整理すること。なお、整理にあたっては、多様な世帯が住まう中長期的な住まいづくりを目指し、「京都市市営住宅ストック総合活用指針」等を踏まえ、一斉に団地を再生・建物を更新するのではなく、時間をかけて少しずつ更新していく「段階的・複合的再生」手法についての事例収集・研究も行い、30～50年のロードマップを描くことをイメージすること。加えて、直近10年程度の取組として有効な民間住宅誘導策や、市営住宅をはじめとする公有地活用・再生手法等のモデルケースを描くことをイメージすること。

(6) 関係者との連携

本業務の実施にあたっては、洛西ニュータウン内に公的賃貸住宅等を所有・管理する事業者・法人と連携することとし、必要な協議、報告資料等の作成を行うこと（2～3回程度の全体調整会議等を開催想定。）。

6 その他

発注者と定期的（月1回程度）な打合せを行い、進捗状況を報告すること。また、使用するアンケート等は受発注者協議の上で決定することとする。

7 成果品

業務報告書（本編・概要版） 一式

打合せ記録簿 一式

各種調査データ 一式

成果品については、電子データ及び紙媒体にて各1部提出すること