

空き家流通促進検討支援業務 仕様書

1. 適用範囲

本仕様書は、生駒市（以下「発注者」という。）が、受注者へ委託する「空き家流通促進検討支援業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

2. 業務の目的

本市では、生駒市空家等対策計画の策定と、空き家の流通促進の検討を目的として、「生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会（※1）」を開催する。本業務は、懇話会の中でも空き家の流通促進の検討部分に係る支援業務である。

懇話会では、空き家の流通促進のために、複数の民間事業者等からなるプラットフォームの構築（別紙1）を検討している。また、空き家所有者からの同意取得を前提として、市が所有する空き家情報をプラットフォームに提供し、民間事業者が所有者へ接触する仕組みについてもあわせて検討する。

試行事例として、市が所有する空家情報から抽出したサンプル物件について、市が所有者から同意を得た後、インスペクション（住宅診断）を実施し、不動産価値向上のための仮想リフォーム設計及び工事費の見積を実施する。これら成果物は、不動産鑑定士が仮想リフォーム前後の不動産価格を査定するために使用し、空き家の流通促進につながるか検証する。

今年度は、サンプル物件を用いたモデル試行を行いながら、年度内の上記プラットフォーム構築に向けて、学識者・民間事業者等からなる懇話会を8月より開催する予定である。

なお来年度は、市所有の空き家情報を上記プラットフォームに提供し、物件毎の流通阻害要因に応じてその構成員に業務を振り分け、流通性向上を目指す。

※1 目的：生駒市空家等対策計画の策定及び空き家の流通促進を目的とした、複数の民間事業者等からなる組織体（プラットフォーム）の構築の検討を行う。

委員：学識経験者・民間事業者等11名

回数：全5回（平成29年度に4回、平成30年度に1回）

第1・2回（委託業者決定前）及び第5回（平成30年度）については、市が会議運営に係る全ての業務を行う。受託者は、第3・4回について、前2回の内容を受けて、会議運営に係る業務（内容は、5.(1)に記載）を行う。

3. 業務期間

契約締結日から平成30年3月30日まで

4. 準拠法令等

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の関係法令（最新版）に準拠するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法及び施行規則
- (2) 不動産登記法
- (3) 不動産登記事務取扱手続準則
- (4) 測量法
- (5) 建築基準法及び関係規定
- (6) 個人情報の保護に関する法律
- (7) 行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律
- (8) 生駒市空き家等の適正管理に関する条例
- (9) 生駒市個人情報保護条例
- (10) その他本業務に係る法令及び通達等

5. 業務内容

(1) 会議運営支援、会議資料・会議録作成支援

1) 会議運営・会議資料作成支援

プラットフォーム（マッチング事業主体）を構築する際の課題（※2）を整理したうえで、プラットフォーム構成員間の意見調整、とりまとめを実施する。

（※2）主たる課題として、以下の内容を想定している。

- ・空き家所有者の同意取得、民間事業者の専門性活用（所有者が得られる付加価値のメニューの検討）
- ・プラットフォームが行う業務振り分けの方法
- ・民間事業者と所有者との接触についてのルール
- ・民間事業者から市へ照会する仕組み

上記内容を受けて、プラットフォーム運用に際してのマニュアル（プラットフォーム構成員向け）・外部情報提供同意書（市と空き家所有者間で取り交わすもの）・協定書（市とプラットフォーム構成員間で締結するもの）の案を作成する。

2) 会議録作成支援

第3回・第4回懇話会の会議録（要旨）作成を行う。

(2) 空き家サンプル調査

【物件の抽出条件】

用途：戸建住宅

構造：木造または軽量鉄骨造

階数：平屋または2階建て

延床面積：100～150㎡（目安）

なお、サンプル調査対象となる物件の抽出は市が行うものとする。

1) インスペクション…4件

既存住宅インスペクション・ガイドライン（H25.6 国土交通省）に基づく目視・計測を中心とする非破壊による現況調査。

検査項目 例）雨漏り・水漏れの有無や設備配管の劣化等の確認。

2) 仮想リフォーム設計及び工事費積算…4件

インスペクションを行った物件について、リフォームにより建物の不動産価値向上につながる可能性を検証するため、仮想のリフォーム設計及び工事費の積算を行う。現況図面を有する物件2件、現況図面を有しない物件2件を想定する。仮想リフォームの主たる内容は、インスペクションで判明した建物及び設備の劣化部分の修繕・取替とし、建物用途の変更はないものとする。また、上記の現況図面を有する物件2件のうち1件については、耐震診断・耐震補強提案をあわせて行う。

(3) 事業報告書作成支援

・事業報告書及び概要書の作成。（報告書はA4で20ページ相当。概要書はA4縦10枚まで）当該業務は、国土交通省のモデル事業（※3）として実施する。

※3 「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」

当市事業名称：「市所有情報及び民間事業者提供情報の実効的活用スキームの構築」

報告書・概要書の書式は、「平成28年度先駆的空き家対策モデル事業」を参考とする。

6. 管理技術者等

本業務の管理技術者は、技術士（総合技術監理部門「都市及び地方計画」または建設部門「都市及び地方計画」）、建築士（一級または二級）もしくはRCCM（都市計画および地方計画部門）とし、住宅政策に精通した者とする。

7. 成果品

(1) 国土交通省提出用事業報告書（A4 20ページ相当）	2部
(2) 国土交通省提出用事業報告概要書（A4縦10枚まで）	2部
(3) プラットホーム運用に際してのマニュアル	2部
(4) 外部情報提供同意書	2部
(5) 協定書	2部
(6) インスペクション結果報告書	2部
(7) 仮想リフォーム設計図書（不動産鑑定に必要な程度）	2部
(8) 仮想リフォーム工事費積算書	2部
(9) 耐震診断結果報告書	2部
(10) 耐震補強提案書	2部
(11) 耐震補強工事費積算書	2部
(12) 業務報告書	2部
(13) 上記電子データ	一式

- ・(1)(2)は国土交通省提出期限10日前の平成30年2月20日迄に提出するものとする。
- ・(1)～(5)電子データは編集可能な形式とする。

8. その他

(1) 懇話会日程について

- ・第1回：平成29年8月中旬（予定）
- ・第2回：平成29年10月初旬（予定）
- ・第3回：平成29年11月下旬（予定）
- ・第4回：平成30年2月上旬（予定）

なお、上記4回のうち、第3回・第4回会議への出席を求める。

(2) サンプル調査について

- ・インスペクション…第3回懇話会までに完了すること。
- ・仮想リフォーム設計及び工事費積算…インスペクション完了後、第4回懇話会までに完了すること。