

「いこま空き家流通促進プラットフォーム」体制強化支援業務委託仕様書

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「いこま空き家流通促進プラットフォーム」体制強化支援業務（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

2. 業務目的

本市では、空き家の流通促進を目的とし、不動産流通関連8団体と連携協定締結のうえ、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（以下「プラットフォーム」という。）を平成30年5月に設立し、発足から約2年で、取扱物件61件中21件が成約に至り、空き家が解消されている。

一方で、今までの流通促進手法では流通に至らない物件が生じていることから、これらの物件に対する新たな対応策の実施や空き家を利活用し自分らしい住まい方・暮らし方の実現を求める者（以下「空き家利活用希望者」という。）への対応体制を強化すること等を目的とし、本業務を実施する。

3. 業務期間

契約締結日から令和3年2月26日まで

4. 業務内容

(1) 流通に至らない物件に対する新たな対応策の実施

1) 流通に至らない物件に対する新たな対応策の企画・運営支援

プラットフォーム取扱物件の中には、立地条件や空き家の状態、所有者の意向等が原因で今までの流通促進手法では流通に至らない物件（別表参照）が生じている。これらの物件を流通させるため、新たな対応策の企画・運営を支援する。企画・運営支援にあたっては以下に重点を置くこと。

- ・空き家所有者の意向及び物件ごとの特性を踏まえた企画とすること。
- ・空き家の解消を最大の目的とするが、できる限り市外在住の空き家利活用希望者をターゲットとした企画とすること。
- ・今後、プラットフォーム参画事業者のみで実施できる企画とすること。
- ・イベント等を実施する場合、特に生駒市外の空き家利活用希望者に届く効果的なPR方法を立案し、実施すること。
- ・新たな対応策の実施後、費用対効果、持続性、実施体制等について、整理・検証すること。

2) 先進事例研究会及び先進地視察研修会の開催支援

流通しづらい物件に対して、効果的かつ持続性ある本市に相応しい対応策をプラットフォーム参画事業者とともに検討するため、先進事例研究会及び先進地視察研修会の企

画・運営・資料作成・議事録及び議事要旨作成を支援する。先進事例研究会及び先進地視察研修会は、それぞれが連動する企画とすること。また、特に先進事例研究会においては、流通しづらい物件に付加価値をつけ、流通させている多様な事例を収集するとともに、本市に取り入れられる形に落としこめるよう、それぞれの特長や成功要因を体系的に整理すること。

- 先進事例研究会（2回開催） 第1回：事例の共有 第2回：実施策検討
対象：プラットホーム参画事業者（20名程度）
場所：生駒市役所会議室
- 先進地視察研修会（1回開催）
対象：プラットホーム参画事業者（25名程度）
視察先：生駒市から日帰り圏内
※ 参加者の交通費は受注者の負担とする。

(2) プラットホームの体制強化に向けた会議運営支援

プラットホームの機能拡大及び自立性・持続性向上のため、プラットホームが抱える課題を整理し、その解決策を検討するための会議の運営を支援する。会議においては、単に運営を支援するだけでなく、配布用資料及びパワーポイント等説明用資料を作成するとともに、会議へ出席し議事録及び議事要旨を作成する。

- プラットホーム体制強化策検討会議
参加者：プラットホーム参画事業者6名程度、学識経験者1名、事務局
※ 内容に応じた参加者を発注者が選定する。
回数：3回（1回2時間程度）
開催予定：令和2年10月、11月、令和3年1月
※ 会議の参加者に対する謝礼は受注者の負担とする。
※ 謝礼は本市「附属機関及び懇談会等の会議の公開に関する基準」に準じ、以下の金額とすること。

参加者の区分	支給額の基準
学識経験者	日額 14,000円以内（税込）
その他の参加者	日額 5,000円以内（税込）

検討課題：

① 空き家利活用希望者への対応の強化について

プラットホームでは、令和元年度に利活用希望者対応チーム(4社)を結成し、現在は1名の利活用希望者への対応を試行しているところである。今後、安定的かつ効率的に利活用希望者情報を収集できるよう、申込窓口の設置等、仕組みを構築する必要がある。

- ・ 検討項目

利活用希望者情報を収集する仕組みの構築（受付方法、代表窓口設置等）
利活用希望者への対応体制の整備（対応事業者の拡大等）

②組織体制について

取扱物件の増加や流通に至らない物件に対する新たな対応策の実施、空き家利活用希望者への対応の強化に伴い、事務局業務の増加や運営のための費用負担の発生等が見込まれることから、組織体制の再編・強化が必要である。

・検討項目

組織体制・運営方法（代表者、参画団体ごとの費用負担、会則、運営マニュアル等）

(3) 事業報告書等作成支援

本業務は、国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（※1）」として実施するため、事業報告書等の作成を支援する。また、報告書等の作成に必要な情報収集及び情報提供を適宜行うこと。

※1 本市事業名：「公的データ・信用力を活用した、攻めの空き家対策 ～全国展開可能な官民連携モデル～」【別図参照】

5. 成果品

- | | |
|------------------------------|----|
| (1) 国交省提出用進捗状況報告書（A4約5ページ） | 2部 |
| (2) 国交省提出用事業報告書（A4約20ページ） | 2部 |
| (3) 国交省提出用事業概要書（A4約6ページ） | 2部 |
| (4) 業務報告書及び関連資料 | 2部 |
| (5) 上記電子データ | 一式 |
| (6) 改訂版空き家利活用希望者用パンフレット（データ） | |

※ (1)は令和2年11月13日までに提出するものとする。

※ (2)(3)は令和3年2月12日までに提出するものとする。

※ (5)は編集可能な形式とする。

※ (6)は印刷事業者にそのまま提供できる形式及び編集可能な形式の2種類とする。

6. その他

本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、発注者と受注者が別途協議するものとする。

別表

プラットフォームで6ヶ月以上対応しているが流通に至っていない物件は15件程度あり、以下はその一例

建築年	昭和48年	昭和50年	昭和53年	不明
空き家期間	9年	5年	18年	9年
対応開始	平成30年10月	平成31年2月	平成31年4月	平成31年9月
用途地域	商業地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	市街化調整区域
立地	駅徒歩10分程度 進入路階段	駅徒歩15分程度 駅まで高低差有	駅徒歩15分程度 ニュータウンの高台	駅徒歩15分程度
建物	老朽化（要改修） 駐車場無	老朽化（要改修） 駐車場無	老朽化（要改修）	老朽化 敷地内に複数建物有
所有者意向	売却 費用負担不可 金額こだわらない	売却 費用負担不可 金額こだわらない	売却（約2,500万円） 賃貸（約6万円） 費用負担不可	売却（約500万円） 費用負担不可
流通阻害要因※	非接道 改修が困難（機械で搬入できない）	旗ざお地（竿部分を所有していない）	敷地が広い（約550㎡）	建物未登記 敷地が広い（400㎡）
対応状況	事業者・個人にかかわらず多数案内するが成約に至らず。	隣地所有者や事業者を購入を打診するが成約に至らず。	多数案内するが修繕費がかかるため成約に至らず。	事業者を案内するが成約に至らず。

※ 物件情報を基に、いこま空き家流通促進プラットフォームの流通促進検討会議で特定された流通阻害要因

利活用希望者対応

プラットフォームでダイレクトに相談を受けられる体制を構築

Before

- 市を介し、希望者と事業者がつながる
- ・手続きが煩雑で、対応に時間がかかる
- ・希望者ニーズを正確に把握できない



After

- 希望者と事業者が直接つながる
- ・手続きが簡素化され、迅速に対応
- ・希望者ニーズを正確に把握

空き家所有者対応

流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施など

Before

- 従来の支援で流通に至らない物件が発生
- ・低価格だが建て替えできない物件
- ・所有者が改修費用をかけたくない物件



After

新たな対応策の実施
→物件ごとの特性を踏まえた企画・ターゲットを設定し、空き家利活用希望者に直接アプローチ。

