

空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画作成支援業務 仕様書

1. 業務目的

本市の人口は、平成 25 年をピークに減少に転じ、その後も緩やかな減少が続いている。さらに、昭和 50～60 年代にまとまった住宅開発や急激な人口流入が進んだことから、今後本格的な人口減少と少子高齢化の進行が懸念されており、戸建て住宅・マンションともに早期に対策に取り組む必要がある。

このことから、本市では戸建て住宅において、管理不全な状態に陥る前に空き家の適切な維持管理や有効活用を促進するため、平成 30 年 5 月に生駒市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）を策定し、本市の特性に即した空き家対策に取り組んできた。計画期間（平成 30 年度～令和 9 年度）の半分が経過したが、平成 28 年時点の空き家のうち 4 割以上が解消するなど進展が見られていることから、中間評価と現状に即した計画へと改定を行う。

また、マンションにおいては、令和 4 年 4 月に改正マンション管理適正化法が施行され、地方公共団体は必要に応じ、管理適正化の推進のための計画策定や助言・指導等を行うことが可能となった。本市では、築 40 年超の高経年マンションが今後急速に増加すると見込まれており、将来に向けて管理の適正化を推進する必要があることから、マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）を作成する。

なお、対策計画の改定及び推進計画の作成にあたっては、両計画を一体的に検討し、一つの計画にまとめることが効果的かつ効率的であることから、対策計画内に推進計画の内容を組み込むこととする。

2. 業務期間

契約締結日～令和 6 年 3 月 31 日

3. 業務内容

本業務の実施にあたっては、特に以下に留意すること。

- ・対策計画と推進計画が一つの効果的な計画となるよう、検討方法・計画の構成等を工夫する。
- ・国、奈良県及び本市の上位・関連計画との整合を図るとともに、学識経験者等で構成される本計画の策定懇話会の意見も適切に反映する。
- ・空き家対策に関連する各種法律の改正、国の施策の動向等の社会情勢の変化を十分に踏まえる。

(1) 現状・課題の分析

1) 戸建て空き家の現状・課題分析

発注者が提供するデータ※を基に、小学校区別・住宅地別、平成 28 年との比較など、多様な視点で戸建て空き家の流通状況や現状、課題を分析する。

※①平成 30 年度～令和 4 年度の戸建て住宅流通状況…新築・建替・中古件数

②「空き家実態調査」結果（令和 5 年 9 月頃完了予定）…空き家数（率）、空き家情報（所在

地、建築年等)、所有者アンケート結果(所有者属性、維持管理状況、活用意向等)

2) マンション管理の現状・課題分析

規模、築年数、居住状況等の多様な視点からマンションストックの状況を整理するとともに、発注者が提供するマンション実態調査結果データ(令和4年度)を基に、マンション管理の現状・課題を分析する。

(2) 計画(案)の作成

両計画とも、以下の対象区域・計画期間とする。

対象区域:生駒市内全域

計画期間:令和6年度~令和15年度

1) 空家等対策計画の改定(案)の作成

(1)-1)や現行計画の検証を行ったうえで、目標、空き家対策の方針、効果的な施策・取組み等を検討し、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)第6条第1項で定められる事項を盛り込んだ計画(案)にまとめる。なお、検討にあたっては、令和5年3月に閣議決定された空家法の改正案の内容も踏まえる。(編集、図作成、レイアウト、デザイン等を含む)

2) マンション管理適正化推進計画(案)の作成

(1)-2)を踏まえたうえで、目標、マンション管理の基本的方針、効果的な施策や取組み、指導・助言及び勧告に関する基準、管理計画認定制度の基準等を検討し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条2第2項に定められる事項を盛り込んだ計画(案)にまとめる。(編集、図作成、レイアウト、デザイン等を含む)

(3) 会議運営支援

計画の策定懇話会において、配布用・説明用資料の作成、資料説明等の運営・進行補助、議事要旨の作成等を行う。会議は5回程度を想定し、委員への報酬は本業務には含まない。

4. 成果品

・空家等対策計画(案) (マンション管理適正化推進計画の内容を盛り込んだもの)	データ
・業務報告書	2部
・その他関連資料	2部
・上記電子データ一式(編集可能な形式)	一式

5. 備考

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。