

ニュータウンにおける転入・定住促進策検討支援業務仕様書

1. 業務目的

昨年度、モデル地区(菽の台住宅地)において、空き家の簡易調査及び住民へのアンケート・ヒアリング調査を実施し、平成 28 年から解消していない空き家が一定数あることや、住まいの一部を開放しても良いという住民がいることが分かった。

また、本市では子供がいる世帯は小学校区内での住み替えが主流であることから、将来にわたり継続的に子育て世帯を流入させるため、周辺地域も含め賃貸住宅を充実させる必要がある。

以上のことから、モデル地区を対象に、より幅広い施策による空き家の流通促進、未利用空間活用によるまちの魅力向上、賃貸住宅の充実による新陳代謝の向上等に一体的に取り組むことで、ニュータウンにおける転入・定住策をとりまとめる※ことを目指すものである。

※本市では、開発から 40 年以上が経過した一定規模(概ね 5ha)以上の住宅地の転入・定住促進に重点的に取り組む。

2. 業務期間

契約締結日(令和 5 年 7 月頃)～令和 6 年 3 月 31 日

3. 業務内容

(1) 空き家の流通促進策の立案・とりまとめ

① 空き家の流通促進策の立案

空き家所有者へのヒアリングを実施し、アンケートでは把握しきれない所有者が抱える課題・ニーズを把握するとともに、新たな流通促進策を立案・構築する。

○現状

売買・賃貸といった明確な意思を持っていない所有者(5 割程度が「自己管理」「何もできない)」の中には、流通させるきっかけや具体的な活用方法の提示などがあれば、賃貸・売買に至る可能性もある。

※ 令和 4 年度「空き家所有者アンケート」(資料1)

○ヒアリング(10 件程度)

・過去のアンケート回答等を基に、市が対象者を選定するが、選定の際には、施策の検討につながるよう積極的に助言すること。

・具体的な支援策を想定した上でヒアリングを実施すること。

○新たな流通促進策

・いこま空き家流通促進プラットフォーム(以下「PF」という。)参画事業者等へヒアリングや検討会議を実施し、事業者と連携した施策の立案につなげること。

・検討していく中で試行できる施策は発注者と協議の上で実施し課題を抽出するなど、机上の検討だけでなく具体化に向けたプロセスを経ること。

・所有者や市、PF 参画事業者等の主体ごとに役割やメリット・デメリット(費用対効果、利用しや

すきなど)を整理すること。

② 空き家の流通促進策のとりまとめ

既存の空き家の流通促進策(PF、恋文不動産等)と①の新たな支援策を空き家所有者の意向や物件の状態等に応じて体系的に整理する。

(2) 賃貸マンションの流通促進策の立案・とりまとめ

① 賃貸マンションの流通促進策の立案

賃貸マンションオーナーへのヒアリングを実施し、アンケートではつかみきれない課題・ニーズ・流通阻害要因を把握するとともに、賃貸マンションオーナーの状況に応じた流通促進策を立案し、オーナーに説明・提案する。

○現状

空室が多いほど市場ニーズにあわせた改修意欲が高い傾向にあるが、意欲が高い一方で、改修工事に取り組めていないなど、行動に移せていないオーナーもいることから、オーナーの状況に応じた対応が必要。

※ 令和4年度「賃貸マンションオーナー向けアンケート」(資料2)

○留意事項

- ・物件は対策の種類(改修・改修以外)に応じて、それぞれ2件程度選定すること。
- ・流通促進策を具体化する前に、オーナーが抱える賃貸経営に関する困りごとや改修・投資の際に求める情報等をヒアリングにより把握すること。
- ・流通促進策は、費用対効果や持続性、今後の実施主体等についても考慮した上で、対策の種類ごとにそれぞれ2案程度に絞り込むこと。
- ・必要に応じて、PF参画事業者等へヒアリングや検討会議を実施するなど、事業者との連携を模索すること。

○選定条件

- ・モデル地区周辺を優先し、すでに空き住戸が多い、または、今後、空き住戸が多く発生すると見込まれる賃貸マンションを選定すること。
- ・改修後の間取りが単身世帯向けとならないよう選定すること。

② 賃貸マンションの流通促進策のとりまとめ

既往調査や①の結果を踏まえ、賃貸マンションの流通促進策を賃貸マンションオーナーの意向や物件の状態等に応じて整理する。

(3) 住まいの未利用空間活用促進策の試行・立案

① 活用手法の整理及び実証実験の実施

所有者の意向(希望する使い方や開放できる場所等)を基に、活用事例や活用手法を体系的に整理する。併せて、それらの実現策を検討するにあたって必要な実証実験や関係者との話し合

い等(以下「実証実験等」という。)を行い、課題や解決策を収集・整理する。

○現状

住民の中には、「自宅を開放できる」という人が一定数(20名弱)おり、開放できる場所も庭・駐車場といった屋外スペースだけでなく、一室・1フロア開放できる人もいる。

※ 令和4年度「萩の台住宅地住民アンケート」(資料3)

○手法の整理

- ・単に分類するだけでなく、関係主体ごとのメリットや活用に係る課題を整理すること。
- ・市内での活用事例や所有者の意向は市から情報提供する。

○実証実験等

- ・少なくとも2回実施すること。
- ・実施後、アンケート等により、所有者だけでなく利用者や参加者等、関係者が感じた満足度や改善点、ニーズ、他の活用法の可能性等を把握すること。

② 活用促進策の立案

①の結果を踏まえ、効果的な住まいの未利用空間活用促進策を立案する。

○留意事項

- ・事業者へのヒアリング調査等、追加調査が必要な場合は、発注者と協議の上で実施し、施策に反映させること。
- ・費用対効果や持続性、利便性、実現に向けた課題等を、施策に係る主体ごとに整理した上で、優先順位をつけること。

(4) ニュータウンにおける転入・定住策のとりまとめ

今後、他のニュータウンに横展開できるよう、(1)～(3)で検討・整理等した施策を中心に他の施策も含め、ニュータウンの特性に応じた転入・定住につながる施策を体系的にとりまとめる。また、ニュータウンの状態を判断するための指標や判断基準等も盛り込む。

○とりまとめ(想定)

サイズ:A3 片面程度

記載項目:

- ・状態判断に係る指標及び基準
- ・ニュータウンの特性に応じた施策分類(空き家流通、未利用地活用、子育て支援等)
- ・具体的な施策例(施策概要、目的、効果)

○留意事項

- ・ニュータウンの特性(立地や人口規模、住宅の流通状況等)と施策分野の関係性が分かるよう工夫すること。
- ・各施策の目的、役割を明確に整理し、視覚的にわかりやすくまとめること。

4. 成果品

- ① 業務報告書及び関連資料

② 上記、電子データ

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。