

仕様書

1. 業務名

官民連携による空き家・空き地流通促進に向けた調査、政策立案、空家等対策計画の改定業務

2. 業務期間

契約締結日より令和8年3月31日まで

- 中間報告を令和7年8月31日までに実施すること。神戸市より、随時簡易報告を求める場合がある
- 後述サウンディング調査に関しては10月31日までに個別報告書を提出すること

3. 業務目的

空き家・空き地（以下「空き家等」という）は、所有者の様々な事情で適切に管理されず長期間放置されると、建物が老朽化するなど物的状態が悪化し、周囲に悪影響を及ぼすだけでなく地域の荒廃を招く恐れがある。

神戸市では、これまでさまざまな施策を該当する問題に対して設計し、実施してきた。こうした「点」での空き家等対策を実施し、個別の物件について市民相談を受け付け、活用促進を行ってきた。

神戸市では個別施策の実施に加え、より効果的で包括的な「面」での対策を今後の課題とし、今後さらに空き家等対策の促進を進めていきたいと考えている。

本業務では、神戸市に適した、「面」的な空き家等対策の戦略的な事業スキームを提案頂くこと。その事業スキームを実行プランに落とし込むところまでを範囲としている。

検討にあたっては、他都市事例や空き家等関連情報を分析し、データ分析に基づいた検討を頂き、根拠を伴ったより実現可能性の高い立案をお願いしたい。

4. 業務内容

- 1) 神戸市が空き家等問題において抱える課題把握（サウンディング等による他都市事例の調査を含む）
 - a) 課題把握方法①：公表データ *必須
 - b) 課題把握方法②：他自治体、エリアへのサウンディング *必須
 - 検討においては、他都市の類似事例等を参考とし、市場性等神戸市の地域特性を加味した分析、検討を行うこと。
 - 課題解決に資する事業者へのサウンディング調査（適切なサウンディング先を、理由と共に提案すること）
 - 現地にて対面でのサウンディングを行うこと

- c) 課題把握方法③：神戸市等公的機関が保有する一般に開示されていないデータ
*必要に応じて提案
- 神戸市より、本調査業務での使用限定にて、空き家分布・予測図・神戸市の空き家発生要因分析データなどの提供可。本データを分析し、検証データとして提案の根拠とすることも可能とする。
 - 本調査・立案等において、神戸市が保有するデータで有用と考えられる公的情報があれば活用を提案すること。具体的には、データの指定、並びにデータごとの円滑な活用方法を提案するものとする。
 - 公的な情報とは、例えば所有者不明土地建物の納税情報による所有者追跡データなど、公的機関のみが保有する個人情報等の活用も指定可能とするが、提案にあたっては、最新の法令上の留意事項と照らし合わせた上で問題のない運用方法を提示すること
 - d) 上記a)～c)以外の課題把握方法について応募時に提案した内容を神戸市と協議の上、実施する。【応募時に提案してください。】

2) 課題とその要因の構造化整理

- a) 空き家等対策における「面」の定義の言語化
- b) 神戸市の空き家等課題の整理と構造化。課題の整理においては、重複や包含関係に留意すること
- c) 現象として現れる課題を引き起こしている、空き家等発生要因の整理と構造化

3) 要因に対して打つべき施策のラインナップ

- a) 課題を解消するために、どのように要因に対して対応すべきかの施策の列挙
 - 上記分析を踏まえ、提案にあたっては、神戸市の空き家等発生要因を抽出し、どの要因に注目したスキームであるか、また要因ごとにどのような対応策を講じスキームに反映したか説明を行うこと
- b) 施策の種別や効果を加味した上で、課題解決に際し過不足ない複数施策のパッケージ設計

4) 実行計画（民間事業者と自治体のすみ分け。きちんと動く仕組みの提案）

- a) 施策別の仕様策定
 - データ分析による神戸市の特性や課題を踏まえた面的な空き家等対策・スキームの提案。
 - 神戸市がこれまで行ってきた点での空き家等対策を踏まえた、新たな面的な空き家等対策の施策パッケージを提案する
- b) 民間事業者と神戸市の役割分担
 - 民間事業者と神戸市がそれぞれ担う、望ましい役割の整理。事業において、民間でやるべきこと、神戸市に求めることを分けて提案すること。
 - 役割の割振りに伴い生じる課題の提示

- 役割分担に際し、民間側については業種やビジネスモデルのみならず、具体企業名を挙げた上で、サンプリングでサウンディング調査を行い実効性を担保すること
- 5) 上記一連を取りまとめた、2026年以降の神戸市空家等対策計画の改定案作成
- a) 神戸市のこれまでの空き家等対策の効果検証を行い、それを踏まえた計画の改定案を作成すること
- 6) 特定エリアでの実行プラン整理
- a) 神戸市が指定する複数エリアでの空き家等（戸建、長屋、空き地等）実態把握調査の実施（参考情報：対象5エリア（主に市街部）の合計世帯数約3,000）
 ※上記、実態把握調査には当該空き家等所有者への意向調査を含む
 - b) 上記4)で整理した施策の、当該エリアでの実行プランの選別
 - c) 実行プランの策定
 - 実施仕様の策定

※上記a) 空き家等実態把握調査の内容

ア 空き家等実態把握調査業務の実施

調査員による外観調査を前提とした、指定エリア内全戸の空き家、空き地の実態把握調査を実施する。については、具体的な調査手法、必要な調査体制の確保方法について提案を行うこと。また下記必須調査対象項目において、外観調査の判断基準、活用老朽度判定の判断基準を提案するほか、記載項目以外に調査可能な項目がある場合は提示すること。

※登記情報は神戸市で取得し、受託者に提供する。取得対象物件一覧は、神戸市指定の書式にて提出すること。

※必須調査対象項目

所在地	住所、地図記載位置（MAPでも表示可能）
建物	建物用途（戸建て、一棟アパートなど）
物件情報	所有者、取得日、地目、築年数、構造など
外観	定型化された空き家等の判断（判断基準は提案すること）
活用老朽度判定（空き家のみ）	ランク付けの基準を提案すること。その際、当該空き家の今後の取扱いの方向性を決定しうる情報とすること
意向調査	所有者意向聞き込み登録画面あり
写真	空き家等の写真
その他	空き家バンク等や売買賃貸物件の情報付与

イ 調査結果のデータ提出

神戸市のGISシステムに落とし込めるよう、.csv形式で提出すること。

合わせて、別途データを閲覧できるシステムを提供できる場合は提案すること。クラウドシステムを使用したシステムの場合は、個人情報にあたる情報の掲載は行わないこととする。本調査期間終了後、3年間は本市により本データを閲覧・更新できるよう手配するものとし、調査期間終了後の閲覧が有償の場合は、合わせて価格を提示すること。調査システム及びデータベースが、正常に稼働できるように、ハードウェア・ソフトウェア等の保守対応作業も含むものとする。

※データベースで閲覧できる情報は下記のとおりとする。

表示切り替え	MAP、空き家等一覧
出力機能	CSV（一覧表）、PDF（物件情報）
情報登録機能	関係者の連絡先、活動記録、活用老朽度判定、関連資料接続
検索機能	町名、物件種別、物件番号、現地確認日、活用老朽度判定、空き家バンク等や売買賃貸物件

5. 調査報告 / 成果物

- サウンディングレポート
- 調査分析書
 - 構造化マップ
 - 個別施策案 / 実行プラン
- 4.6)における、神戸市が指定するエリアのレポート
 - 空き家等実態調査
 - 意向調査
 - エリア別施策実行プラン
- 空家等対策計画改定案

※各報告書は、電子データ（.docx及び.pdf。空き家等実態調査は.csv及び.PDF）にて、メール（akiyaakichi@city.kobe.lg.jp）宛に提出すること。また、調査検証にあたり収集した空き家等や他都市事例に関わるデータも合わせて提出すること。

※中間報告：8月31日まで（提出可能なもの。ただし、以下の項目は必須とする）

- ・ 空き家等調査（物件情報、意向調査を除く）
- ・ 空き家等対策計画改定案

※サウンディング調査：10月31日までに個別報告

6. その他

- 業務にあたっては本市と協議および調整のうえ、実施すること
 - 原則として1か月ごとに、業務実施状況を本市に報告すること。報告は原則、対面若しくはオンライン（zoom）で行うものとする。
 - 本市が必要とした場合、業務に関する協議および打合せを随時行うものとし、本市が指示する場合、資料および情報の提供を行うものとする
- 本仕様書に定めのない事項又は、本仕様書についての疑義が生じた場合は、受託者と本市が協議し定めるものとする
- 成果品については、神戸市に帰属するものとする