

業務仕様書

1. 業務名

空き家おこし協力隊運営業務

2. 業務期間

契約締結日より令和9年3月31日まで

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。

本業務では、空き家等が放置されないように、活用されないまま眠っている空き家等を掘り起こし、その所有者に活用を働きかけ、課題の解決の支援から活用提案までをトータルで実施し、空き家等を有効活用に導くことを目的とする。

4. 対象となる空き家等

神戸市内に存する現に居住者又は利用者がいない空き建築物及び、建築物がなく更地の当面建築計画のない宅地（山林、田畑等を除く）で、宅地建物取引業者に売買・賃貸借・使用貸借契約の仲介を依頼していないものを対象とする。

5. 活用の定義

本業務における「活用」とは、支援する所有者が売買契約、賃貸借契約、使用貸借契約、解体工事契約のいずれかを締結することとする。

6. 業務内容

(1) 空き家等の掘り起こしと所有者の意向確認

- ・対象となる空き家等の調査等を行い、活用に向け課題を抱え、かつ支援が必要な所有者を把握する。
- ・前項で把握した所有者に対し、空き家等の活用に向けた支援の意向を確認する。
- ・なお、掘り起こした所有者からの問い合わせ、および本市 HP に掲載する「空き家おこし協力隊」のページ閲覧者からの問い合わせ対応は事業者が行うものとする。
- ・【支援を必要としている所有者の把握手法、意向確認の具体的な方法はプロポーザルにおいて提案してください。】

掘り起こし例：市内を空き家数の多い順番に 3 区ごとに 3つのエリアに分け、各年度に

各エリアの現地調査を行い、空き家リストを作成。登記情報から所有者住所へ連絡し意向を確認する。

…など

(2) 空き家等所有者への支援

- ・支援を希望する空き家等所有者が抱えている課題を把握し、その課題の解決に向けたサポートおよび活用方法の提案を行う。
- ・所有者へは専門家(※1)派遣による寄り添ったサポートを行うほか、所有者の希望があれば本市の指定する相談窓口(※2)を案内することもできる。なお、案内後に指定する相談窓口を経て活用にいたったものについては「8. (3) 実績加算」の対象とすることができる。
- ・派遣支援を希望する所有者へは、課題に対応できる専門家を派遣し、解決に向けた支援を行うとともに、所有者の意向に沿った活用方法を提案する。なお、派遣した場合には状況・課題等を聞き取り、カルテ(本市指定様式)を作成すること。なお、派遣による支援業務は再委託をすることも可とする。
- ・令和5年度空き家おこし協力隊業務事業において、年度内に支援業務が完了せず支援が継続しているものについては、同業務の令和5年度受託者より引継ぎ、当該案件の継続サポートを行うものとする(※3)。
- ・上記以外に、本市が専門家を派遣する必要があると判断した案件(※4)で、かつ所有者が派遣支援を希望する場合についてもサポートを行う。

※1：専門家とは空き家の活用及び空き家に関する課題解決に必要な専門知識を有する者とし、必要に応じ宅地建物取引士、司法書士、弁護士等が業務にあたる。ただし、サポート上で別途業務を受託する場合は、本仕様書の業務と分けること。

※2：本市の指定する相談窓口とは以下をいう。

- ・神戸市すまいの総合窓口すまいるネットに開設する「空き家等活用相談窓口」
- ・「神戸市民間主導による空き家活用促進事業」における認定事業者が市内に開設する相談窓口

※3：引継予定の案件は25件程度を想定。

※4：本市における空き家空き地施策(すまいるネットにおける「空き家等活用相談窓口」及び、本市が送付するDM等によるものを含む)において「空き家おこし協力隊」による支援が適当と市が判断し、かつ所有者が「空き家おこし協力隊」の支援を希望するもの。情報提供の方法については個別協議にて行うものとする。

例：市民からの通報後、本市から所有者へ指導等を行ったが何らかの課題を抱えているため未改善となっているもの。等

(3) 空き家等所有者への支援体制の構築

- ・上記(1)(2)の支援を実施できる体制を構築する。

7. 機材等

本業務に必要な機材等は受託者において用意すること。

8. 実績加算

- (1) 5.(2) 空き家等所有者への支援のうち派遣による支援業務に係る委託料は1回の派遣当たり10,000円(うち消費税及び地方消費税相当額909円)の実績加算額を検査終了後、他の委託料に加算して支払う。ただし、1,050回を上限とする。
- (2) 本業務において支援した空き家等が業務期間中に活用(売買契約、賃貸借契約、使用貸借契約、解体工事契約)された場合、1件当たり50,000円(うち消費税及び地方消費税相当額4,545円)の実績加算額を検査終了後、他の委託料に加算して支払う。

【上記(1)及び(2)の実績加算の対象となる派遣の回数及び活用の件数(金額)については、本業務全体の見積りと合わせてプロポーザルにおいて提案してください。】

9. 目標活用件数

各年度空き家等を活用する目標件数は50件以上とする(令和5年度空き家おこし協力隊業務から引継ぎを受けた案件も含む)。

10. 業務報告

業務完了後速やかに、業務報告書を提出すること。業務報告にあたってはDVD-R等に保存した電子データ(.docx及び.pdf)を提出すること。

11. 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。
- ・業務期間内に支援が完了しない案件については、本市又は本市の指定する事業者に支援を引き継げるよう、相談者の理解を得たうえで引き継ぎ書(報告書に添付)を作成すること。なお、支援が完了せず引継ぎの対象とする案件は、支援の必要のない案件又は一定期間所有者から連絡がない等支援の必要性が不明の案件以外の案件をいう。
- ・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。