

新たな空き家利活用促進業務委託仕様書

1 委託業務の名称

新たな空き家利活用促進業務（以下「本業務」という。）

2 本業務の概要

京都市では、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、全国に先駆けて「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正な管理」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を実施し、空き家所有者への働き掛けや空き家の活用・流通施策を推進してきた。

一方で、人口減少が全国的に進む中、京都市においては、若者・子育て層の市外への流出が浮き彫りになっている。こうした課題への解決を空き家対策の観点から考えると、市場性の低い空き家をはじめとした既存住宅を活用・流通させ、若者・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が魅力に感じ、選択できる多様な住宅の供給が必要不可欠である。

本業務は、上述の既存住宅に焦点を当て、住まい手のライフスタイル・ニーズを捉えた既存住宅の商品力の向上及びブランディング等を図り、情報発信や既存住宅の市場における流通、利活用を促進する事業（以下、「本事業」という。）を実施するものである。

3 業務委託期間

契約締結日の翌日から令和6年3月29日まで

4 業務内容

(1) 既存住宅の供給の後押しとなるコンテンツの作成及び情報発信

ア 令和4年度には、居住者のいない既存住宅の所有者や住まい手をターゲットとした、空き家の活用を後押しする広告動画を10本作成し、うち3本についてはSNSにおいて試行的に広告配信を行った^(※1)。本業務では、当該動画の視聴状況等を分析・検証し、より効果的な発信手法を検討する。また、その検討を活かして、残り7本の動画についても広告配信を行う。

(※1) 利用したSNS: Facebook、Twitter、Instagram、TikTok、YouTubeの5メディア

動 画: YouTubeを参照 (https://www.youtube.com/channel/UCEGKxIXea_XZYVetrns7IPg)

期 間: 令和5年3月21日～同月31日

リーチ数: 約11万7千 (5メディアの合計)

クリック数: 約600 (5メディアの合計)

イ 空き家の活用方法が分からない所有者や活用への意欲が低い所有者をターゲットとした動画やホームページのコンテンツを作成する。具体的には、京都市地域の空き家相談員^(※2)といった専門家への相談を誘導するコンテンツや司法

書士が空き家を相続するうえで必要な知識等を解説する動画を作成し、ホームページ（(2)アを参照）やSNSにおいても配信する。また、同ホームページにおいても、市の空き家対策事業^(※3)を分かりやすく公表する。

（※2）地域の空き家相談員：本市の研修を受けた、空き家について気軽に相談できる宅地建物取引士。

（※3）市のホームページでは、以下のサイトで市の空き家対策事業をまとめて掲載しているところである。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000168988.html>（空き家対策総合案内）

ウ ア、イに記載のほか、世代を問わず、気軽に分かりやすく必要な知識等が習得できる仕掛けを提案して実施する。

(2) 既存住宅を活用した住まい及び住まい方に関する情報発信

ア 他都市における既存住宅活用の先行事例^(※4)も参考に、本業務では京都市における既存住宅を活用した多様な住まい及び住まい方を発信していく。発信に当たっては、若者・子育て層や京都市への移住・定住を検討している人、空き家の活用方法が分からない所有者や活用への意欲が低い所有者の関心を寄せるホームページ画面を作成することとする。

（※4）令和4年度に本市が視察した20箇所の事例等（別表参照）。

イ 若者・子育て層や京都市への移住・定住を検討している人をターゲットに、SNSやホームページを介して既存住宅を活用して住もう利点や魅力、移住体験談、その住宅があるエリアの特性等を発信する。

(3) 郊外エリアにおける既存住宅の流通及び利活用策の提示

本事業において、とりわけ郊外エリアに位置している市場性の低い既存住宅の流通が課題であることから、本業務では、地域や不動産事業者等と連携して、郊外エリアにおける新しい住まいのあり方や選択肢のモデルを提示し、発信する。

なお、本市の承諾を得たうえで、郊外エリアにおける更なる調査の実施・分析も可能とする。

(4) 市場性の低い既存住宅における商品力向上モデルの作成及び普及展開スキームの検討

ア (2)アに示す先行事例も参考に、本業務では、市場性の低い既存住宅に対して、視察結果を踏まえ若者・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が住みたいと思える商品力の向上モデルを作成する。

イ 価値付けされ商品力が向上された既存住宅のイメージモデルを例えばバーチャル映像やイラストで提示する。その際、これまで本市が把握している先行事例も参考にしながら、住み手となるターゲットを想定し、その生活様式や価値観を反映させたイメージモデルを作成する。

ウ ア、イに記載しているモデルを京都市内に普及展開させていくスキームを検討する。

(5) 本事業に係る議論の場の設定及び調査等

本事業の取組を深めるため、若者・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が魅力に感じ、選択できる多様な住宅を供給する視点から、本事業の方針を議論し合う場（月2回程度）を設定するとともに、本市との協議を行ったうえで、他都市事例の現地視察や有識者への聴き取りを行うことも可能とする。

なお、議論の場には、本市と委託事業者に限らず、本市との協議を行ったうえで、不動産事業者や有識者、先行事例を築き上げた事業者等に参加いただくことも想定する。

(6) イベントの企画、実施

以上を取り組むに当たっては、空き家の所有者及び住まい手をはじめとした市民に対する利活用に向けた機運醸成と共に、不動産事業者をはじめとした専門家に対する空き家利活用の意識向上につながるイベントを企画し、実施する。

(7) その他課題解決に有効な業務

本事業の趣旨・目的に適う提案や独自の企画等があれば、業務の規模（経費等）を含めて提案すること。

5 本業務における成果品及び報告書

- (1) 本業務における成果品の作成に当たっては、本市との綿密な打合せを要することとする。また、複数の成果品を作成する場合は、前作による本事業への効果を検証したうえで取り掛かること。
- (2) 成果品に不備があった場合、本業務の完了後であっても、本市の指示により受託者の負担において直ちに再調査等を行い、その誤りを訂正するものとする。
- (3) 委託契約終了時には、本業務に係る報告書を本市に納品すること。紙資料を2部提出し、併せて電子データを収録したCD-ROMも提出すること。
- (4) 原則として、本業務における成果品及び報告書の著作権は本市に帰属するものとする。ただし、本業務以外でも汎用できる成果品については、この限りではない。

6 本業務の進め方

- (1) 本業務は、本仕様書によるほか、関係法令等に準拠して行うものとする。
- (2) 本業務の実施に当たり、受託者は、契約締結の日から7日以内に業務実施計画書、業務工程表を提出し、本市の承諾を受けるものとする。
- (3) 本業務の遂行にあたっては、逐次本市と協議を行い、実証により得られた結果や効果を見極めながら、より良い方策を検討しながら進めるものとする。また、業務の結果については、速やかに本市に報告を行うこと。

- (4) 本仕様書に疑義がある場合は本市の指示に従うものとし、本仕様書に明示がない事項については、その都度、本市と受託者が協議のうえ決定する。
- (5) 受託者は、本市及び関係者と打合せを行った内容について、協議録を作成し、これを提出しなければならない。提出された協議録につき、本市との認識に齟齬があった場合は、協議録の修正を求める場合がある。

7 留意事項

- (1) 本業務の内容について機密を守り、本市の許可なく第三者に公表、転用及び貸与してはならない。(業務完了後も含む。)
- (2) 業務上受託者の不注意や不備により生じた全ての費用は、受託者の負担とする。
- (3) 受託者は、本業務の実施に当たり、関係法規を遵守し、常に適切なる管理を行われなければならない。

8 貸与資料等

- (1) 貸与する資料は、原則、手渡しとする。
- (2) 受託者は、貸与された資料を破損・紛失しないよう十分注意して取り扱わなければならない。
- (3) 受託者は、貸与された資料を本市の許可無く複製してはならず、また、本業務以外に使用してはならない。
- (4) 受託者は、貸与された資料を本業務完了後、速やかに本市に返却しなければならない。また、写しをとっている場合は、写しも同様とする。

9 業務完了後の提出書類

- (1) 完了通知書
- (2) 納品書
- (3) 請求書及び請求の内訳を示す書類
- (4) その他本市が必要と認める書類

(別表) 令和4年度の主な視察先(計20箇所)

所在地	主な視察先	所在地	主な視察先
岩手県紫波町	紫波町役場	東京都足立区	花畑団地
宮城県石巻市	巻組・信和物産	福井県鯖江市	TSUGI
栃木県宇都宮市	もみじ通り	長野県長野市	Huuuu. inc
群馬県高崎市	高崎市役所	京都府京都市	不動産事業者等
群馬県桐生市	アンカー	京都府亀岡市	A HAMLET
千葉県松戸市	omusubi 不動産	兵庫県神戸市	西村組
千葉県千葉市 東京都中央区	カチタス	福岡県糸島市	糸島・前原商店街
東京都台東区	HAGISO	福岡県那珂川市	那珂川市役所
東京都品川区	Japan. asset management	佐賀県佐賀市	呉服元町商店街
東京都杉並区	小杉湯となり	長崎県東彼杵町	東彼杵ひとことものの公社