

# 南あわじ市空き家活用に係るサウンディング型市場調査

## 【実施要領】

南あわじ市総務企画部ふるさと創生課

令和5年9月

## 1. 調査目的

近年、全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中で、家の管理を引き継ぐ人が減ってきていることなどから、本市でも空き家が増加しています。空き家は、適切な管理が行われないう状況が続くと、防災、防犯、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

また、近年では淡路島北部の観光開発などから、淡路島がこれまでにない注目を浴びています。加えて、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、都市部在住者が地方へ移住する機運も高まってきており、関係人口の増大や移住者の獲得を図っていくことが必要と考えています。

こうした状況の中で、移住者の住居確保には、市内に相当数ある空き家等を有効資源として捉え活用していくことが必要です。空き家解消の観点からも、空き家の掘り起こしや空き家バンクの更なる活用・推進が求められていると同時に、地域特性に沿った空き家活用の促進を検討しています。

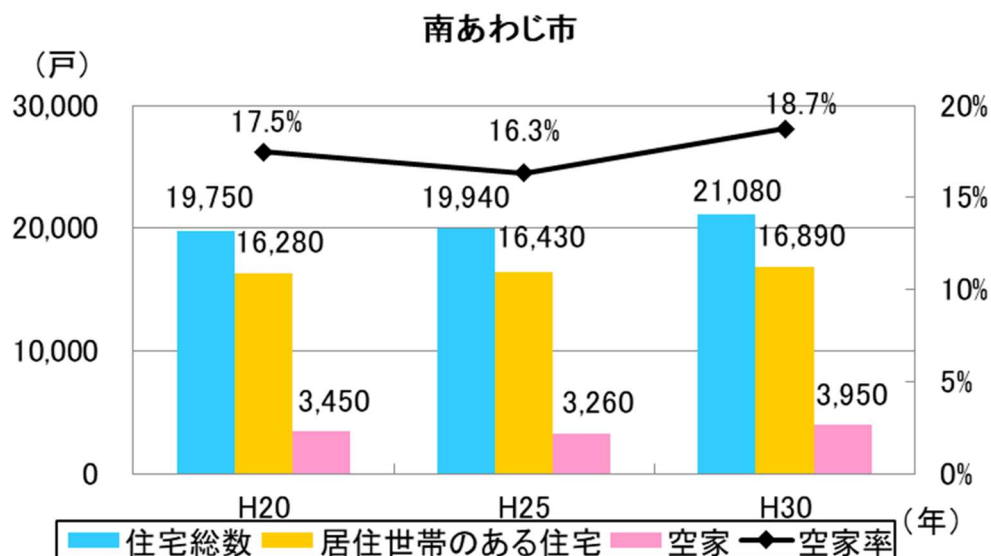
このため、本調査はサウンディング型市場調査※として、民間事業者の皆様との対話を通して、空き家を改修し活用した賃貸物件、シェアハウスを自社運営する会社設立など、将来地域の担い手となる移住者たちに住まいや事業場を提供するための事業アイデアや参加しやすい条件等を把握し、市場性の把握及び事業展開の可能性を探り、本市における空き家を活用した住宅確保施策を検討する資料として役立てることを目的とします。

※ サウンディング型市場調査とは、事業について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場性や事業フレームを検討するための調査です。

## 2. 本市の空き家の現況

### (1) 住宅・土地統計調査（H30）による居住世帯の有無と空き家率

本市の空き家率は 18.7%で、全国、兵庫県と比べて約5%高くなっています。



(2) 本市が実施した空家等実態調査による空き家の状況と空き家率

本市の空き家は 889 件で、空家率は 3.3% です。

※空家調査の対象家屋の種類は、原則として「一戸建」及び「長屋」としています。

地域	空き家数 (件)	住宅総数 (件)	空き家率 (%)	構成比 (%)
緑地区	52	2,913	1.8%	5.9%
西淡地区	155	6,672	2.3%	17.4%
三原地区	178	8,314	2.1%	20.0%
南淡地区	351	8,249	4.3%	39.5%
灘・沼島地区	153	1,088	14.1%	17.2%
市全域	889	27,236	3.3%	100.0%

※住宅・土地統計調査の結果は抽出調査による推定値であり、空家実態調査の結果は全数調査による実数値であるため、数値に乖離があります。

3. サウンディング調査の内容

本市の空き家の利活用について、提案者自らが実施主体として実現可能な提案を募集しますので、以下の内容について提案をお願いします。

(1) 空き家を買取り又は借り上げたうえでリノベーションし、移住者や個人事業主へ貸出する賃貸住宅及び事業所の管理経営（シェアハウス・ゲストハウスを含む）。

(2) 南あわじ市版ランドバンクの運営

【事業例：以下の取組を包括的に実施】

・ランドバンク事業

密集住宅地（指定地域）の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行い、有効活用を図る。

・空き家バンク事業

空き家・空き地の売却・賃貸に関する情報を発信し、所有者と希望者とのマッチングにより、住替え、UIJ ターン、二地域居住を支援。

・空き家委託管理事業

遠隔地に住む空き家所有者の依頼を受け、管理を受託。定期巡回の他、室内掃除、除草等の庭木の手入れ、害虫駆除、家財処分や安全確保の為の修繕をサポート。

・空き家コンバージョン事業

空き家の有効活用に向けて、様々な用途に転換（コンバージョン）することを提案し、所有者の意向を踏まえた上で改修・実施。（シェアハウス、公民館、高齢者交流施設、ギャラリー、カフェ等）

以上の（1）又は（2）について、どのような事業展開や事業方式が考えられるか、コンセプトや概要、活用イメージをお聞かせください。

(3) 事業スキームについて

直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報をお聞かせください。

(4) 事業スケジュールについて

提案する事業に係る整備期間、事業開始時期、事業期間等をお聞かせください。

(5) 資金計画について

運営経費などの資金計画について、想定される収支見込や利用料など、運営経費についてお聞かせください。

(6) 活用に当たっての課題について

持続性のある事業運営を行うことへの課題をお聞かせください。

(7) その他、提案の実現化のための要望について

事業を進めるに当たり、市に対し、最低限の支援や配慮して欲しい点などがありましたらお聞かせください。

#### 4. サウンディング調査の実施について

(1) 参加資格者

民間事業者等（事業の実施主体となりうる事業者、または複数の事業者により構成されるグループ）。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表事業者を1社選定してください。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② サウンディング参加申込書提出時点で、南あわじ市長から指名停止又は指名除外の措置を受けている者、又は受けることが明らかである者
- ③ サウンディング参加申込書提出期限の前6カ月以内に手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定される風俗営業者及び風俗営業を営もうとする者
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者
- ⑥ 会社再生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者
- ⑦ 暴力団（南あわじ市暴力団排除条例（平成25年南あわじ市条例第12号）第2条第2項に規定する暴力団をいう。以下同じ）、暴力団員（同条第3項に規定する暴力団員をいう。以下同じ）及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体
- ⑧ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体
- ⑨ 市民税、県民税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの流れ（スケジュール）

番号	項目	日程
①	実施要領の公表（市ホームページ等）	令和5年9月22日
②	質問書受付・締切	令和5年9月22日～令和5年10月13日
③	質問書への回答	令和5年9月22日～令和5年10月17日
④	サウンディングの参加受付（エントリーシート、提案概要資料及び事前ヒアリングシートの提出）	令和5年9月22日～令和5年10月20日
⑤	サウンディング個別対話実施日時及び場所の連絡	令和5年10月下旬
⑥	サウンディング個別対話の実施	令和5年11月中
⑦	サウンディングの実施結果の公表	令和5年12月末

①実施要領の公表

実施要領等を南あわじ市ホームページ等で公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

②質問書受付・締切

参加申込の前に、調査について全体的に聞きたいことがあれば、質問書（別紙3）を締切までに電子メールで提出してください。電子メールの件名は「南あわじ市空き家活用に係るサウンディング型市場調査に関する質問」としてください。

③質問書への回答

回答期限までに、南あわじ市から質問のあった事業者へ電子メールにより回答します。なお、回答内容は、南あわじ市ホームページに質問と回答の一覧を随時掲載することとし、質問者名は非公開とします。

④サウンディングの参加受付

サウンディングへの参加を希望する場合は、エントリーシート（別紙1）、提案概要資料及び事前ヒアリングシートの提出（別紙2）に必要事項を記入して、期限までに電子メールで提出してください。電子メールの件名は「南あわじ市空き家活用に係るサウンディング型市場調査参加申込」としてください。

⑤サウンディング実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。都合により希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

#### ⑥サウンディング個別対話の実施

- ・サウンディングは、参加事業者のノウハウやアイデアの保護のため、参加事業者ごとに個別で行います。
- ・参加申込時に提出された提案内容について、個別対話を行います。
- ・参加人数は、1業者あたり3名までとします。

#### ⑦サウンディング実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果については、概要を市のホームページで公表します。
- ・公表に当たっては、事業者ノウハウの保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は公表しません。

### 5. その他留意事項

- (1) サウンディング調査時の提案は、本市の今後の事業実施を検討する際の参考とさせていただきますが、提案通りの事業実施を約束するものではありません。
- (2) サウンディングの参加実績は、事業者公募の際に優位性を持つものではありません（インセンティブに付与は行いません）。
- (3) この調査で把握した民間事業者による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。ただし、参加事業者から意見が提出された場合であっても、民間活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、事業実施や事業者公募を行わない場合があります。

また、対話における双方の発言は、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

- (4) 今回個別対話に参加しなかった事業者でも、今後事業パートナーを募集することになった場合、参加は可能です。
- (5) サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (6) 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）への協力を行うことがありますので、その際にご協力をお願いします。
- (7) 開示資料

サウンディング型市場調査に際し、下記の資料を開示資料として公表します。

- ・南あわじ市空き家活用に係る市場型サウンディング調査実施要領
- ・エントリーシート                      ・事前ヒアリングシート
- ・質問書                                      ・南あわじ市空家等対策計画
- ・南あわじ市空き家バンク設置要綱、空き家関連補助金制度説明資料

#### ■お申込・お問合せ先

総務企画部ふるさと創生課 人口減少対策係

〒656-0492 南あわじ市市善光寺 22 番地 1 TEL:0799-43-5205 FAX:0799-43-5305

E-mail: furusato@city.minamiawaji.hyogo.jp