
空家対策及び空家計画策定に伴う
サウンディング型市場調査実施要領

広陵町 住民環境部 環境政策課

1 調査の名称

空家対策及び空家計画策定に伴うサウンディング型市場調査

2 調査の背景

近年、少子高齢化に伴う人口減少や核家族化等の生活形態が増加したことに伴って空家が増加し、併せて適切に管理されていない状態にあるものが増加しています。適切に管理されていない空家は、近隣の住環境を悪化させることから、早急な対応が求められものの、所有者の私有財産であるため、行政が所有者に対して強制力を持った指導が出来かねることや公費を投入しての対応となると納税者の不公平感も発生します。

また、本町の用途区域には、市街化区域だけでなく市街化調整区域（以下、調整区域と呼ぶ。）も存在し、調整区域が占める面積割合も非常に多くなっています。併せて、本町の調整区域の特徴として、旧家がいくつか存在し、既存の空家だけでなく今後、空家となる可能性が高いものも潜在的に多い現状です。一方で、調整区域では、空家の利活用が制限されるため、所有者及び行政にとって、悩ましい課題となっている状況です。

このことから、本町の空家対策とその内容を基にした空家計画策定について、様々なご意見やノウハウをご教示いただきたく、民間事業者の皆さまとサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

3 調査の目的

本サウンディングの目的は、先の「2 調査の背景」にも記載しておりますように、今後増加が予想される空家に対して、具体的な対策や予防策をお伺いしたいということが主な内容となります。

また、空家対策を行う上で課題となってくることの1つとして、空家は所有者の私有財産であるため、基本的に行政主導で対策が行えず、解決までに多くの時間を要してしまうということが挙げられます。その防止策として、所有者に将来的に空家となるリスクを認識していただける方策が構築できないか検討したいと考えているところです。

空家になるであろうと推測される世帯を事前に把握する仕組みを構築し、利活用を見越した流通を所有者に対して促すといった方策が構築できないか検討したいと考えているところです。

併せて、調整区域については、開発が制限されることから利活用が進まない現状にあり、規制緩和を求めて都道府県と協議するに当たっても時間を要することから、長期的な課題として残ることが懸念されます。そのため、調整区域の利活用については、地域の不動産事業者との連携や調整区域ならではの魅力を併せた空家活用の検討を行いたいと考えています。

このような課題解決に向けた具体的な方策若しくは具体的な方策に向けた検討の仕方（考え方）を、事業者の皆さまからお伺いし、本町の空家対策に係る計画に反映させることで、民間及び行政が連携して、住みよい住環境を守ることができるように積極的に取り組んでまいりたいと考えています。

4 計画策定に当たっての想定スケジュール

＜令和7年度＞

- ①：7月～8月：サウンディング実施 ～ 結果公表
- ②：9月中：町議会にて計画策定業務の議案上程
- ③：10月～11月：公募 ～ 契約

④：3月末：実態調査完了

＜令和8年度＞

①：4月～翌年3月末：実態調査を踏まえた計画策定

上記スケジュールはあくまで想定として記載しております。今回のサウンディングにおいて、スケジュールの見直しが必要若しくは実態調査及び計画策定を包括的に発注することについてメリットが少ないと判断した場合は、スケジュールを変更する可能性があります。

5 サウンディングに係るスケジュール

- ・サウンディング参加申込み期限 令和7年7月25日（金）
- ・サウンディングの実施（予定） 令和7年7月30日（水）午後・同年8月4日（月）
※Web会議での実施も検討しています。
※応募者多数の場合などは別日での調整も検討します。
- ・実施結果の公表 令和7年8月中旬～下旬予定

6 サウンディングの内容

（1）サウンディングの項目

本調査は、事業者の皆さまとの直接対話により実施します。以下の項目について、事業者皆さまのご意見をお聞かせください。全ての項目にお答えいただくなくても構いませんので、可能な範囲でお答えください。

＜空家対策について＞

- ア 空家を未然に防ぐための具体的な方策若しくは検討の方法
- イ 地域の不動産事業者との連携方法若しくは連携を目的とした事前準備の方法
- ウ 調整区域における空家利活用の市場流通促進若しくは利活用の方法
- エ 活用に向けた一括相談フォーム設立の可能性について
- オ その他

＜空家計画策定について＞

- ア 計画策定スケジュールについて
- イ 実態調査及び計画策定を包括的に発注するメリット・デメリットについて
- ウ 計画策定を見据えた実態調査業務の内容について
- エ その他

（2）サウンディングの対象

- ア 応募者は、今回のサウンディングに関係する事業に関心がある法人、その他の団体（以下「法人等」という。）又は法人等のグループ（以下「グループ」という。）とします（個人での応募はできません。）。
- イ グループで応募する場合は、主たる役割を担う団体（以下「代表構成団体」という。）を1団体選定してください。また、グループを構成する全ての法人等を明らかにしてください。
- ウ グループの構成団体である法人等は、他のグループの構成団体になることはできません。また、グループとは別に単独で申し込むこともできません。
- エ 応募者は、応募を含む本調査に係る諸手続きを行うこととします。

(3) 応募者の制限

本実施要領公表の日からサウンディングの実施日までの間において、次の要件のいずれかに該当する者は、応募者及びグループの構成員となることができません。

ア 法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税等の租税を滞納している者

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、当町における一般競争入札等の参加を制限されている者

ウ 募集の公告日において当町から指名停止処分を受けている者又は募集の公告日以降に当町から指名停止処分を受けた者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定による是正、再生手続中の者

オ 広陵町暴力団排除条例（平成 23 年 12 月広陵町条例第 8 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 3 号に規定する暴力団員等でないこと。

カ 労働基準監督署から是正勧告を受け、2 年を経過していない者（是正勧告を受け、必要な措置の実施について、労働基準監督署に報告している者を除く）

キ アからカまでに掲げるもののほか、法令違反など社会的信用を損なう行為等により、相応しくない事由があると町長が認める者

7 サウンディングの実施

(1) サウンディングの申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、次により必要事項を記入の上、送信してください。送信後、9 事務局（問い合わせ先）に受信確認をしてください。

なお、事前申込をいただいた事業者には、サウンディング当日の議論を深めることを目的として、今後発注予定の業務内容の概略を記載した「想定業務内容」を送付させていただく予定です。

ア 申込期限

公告の日から令和 7 年 7 月 25 日（金）まで

イ 申込方法

別添ファイル「参加申込書」を次のメールアドレスまで送信してください。

送信先：kankyo@town.nara-koryo.lg.jp

ウ サウンディングの実施

① 実施日

サウンディングの実施（予定） 令和 7 年 7 月 30 日（水）・8 月 4 日（月）で日程調整を行います。実施日が決定次第ご連絡します。

② 所要時間

1 事業者につき 1 時間から 1 時間半程度（質疑応答を含む。）

③ 実施場所

日程が決定し次第、併せて連絡します。

④ その他

サウンディングは、参加事業者のアイデア等の保護のため個別に行います。また、参加事業者の出席者は 3 名以内としてください。

(2) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公

表しません。また、公表に当たっては、参加事業者に内容の確認を行います。

8 その他

(1) 参加事業者の取扱い

今回のサウンディングに不参加の場合でも、今後の事業者公募等に参加できます。

(2) 費用負担

サウンディングの参加に関する書類作成、提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

9 事務局（問い合わせ先）

質問等がある場合は、次までお問い合わせください。

〒635-8515 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷583番地1

広陵町住民環境部環境政策課（担当：巽・藤本（内線1000・1169））

電話番号：0745-55-1001 Eメール：kankyo@town.nara-koryo.lg.jp

10 参考資料

- ・広陵町空家等対策計画

URL：<https://www.town.koryo.nara.jp/0000002775.html>

- ・広陵町都市計画マスタープラン

URL：<https://www.town.koryo.nara.jp/0000006223.html>

- ・広陵町立地適正化計画

URL：<https://www.town.koryo.nara.jp/0000006224.html>