

(案)

令和7年度離島・過疎地域空き家活用緊急支援事業委託業務に係る企画提案仕様書

1 事業名

令和7年度離島・過疎地域空き家活用緊急支援事業

2 事業目的

離島・過疎市町村では、定住条件整備において、過疎化の進行で空き家が増加するものの、地理的条件が民間事業者による住宅建設や空き家対策を阻み、住宅の老朽化や住宅不足が問題となる特殊な状況が続き、若年者や移住者向けの住宅が不足する状況下に直面している。

沖縄県では、これまで離島・過疎市町村に対し住宅確保の取組を促進するため、既存のストックを有効に活用する取組として空き家発掘・改修に係る先進的な事例等について情報提供を行ってきたが、市町村によっては、マンパワーや専門的知識の不足、改修費用の財源不足など共通の課題により空き家活用に取り組めていない状況にある。

そこで、沖縄県の離島・過疎地域において、移住者等受入れに必要な住宅を確保するため、県内広域的に空き家所有者への広報・周知及び相談窓口を設置するとともに、町村が実施する空き家活用の所有者探索や交渉等、空き家の改修及びサブリースに係る取組の体制構築を伴走支援することで、離島・過疎市町村における住宅不足の課題解決を図ることを目的とする。

3 事業期間

令和7年度～令和9年度（約3年間）

ただし、令和8年度及び令和9年度の委託業務については、前年度実績をもとに判断する。また、県議会での令和8年度及び令和9年度の沖縄県当初予算の成立を前提としており、3年間の事業を保証するものではない。

令和7年度の履行期間は、契約を締結した日から令和8年3月31日までとする。

4 委託業務の概要

- (1) 空き家サブリース活用に係る広報周知
- (2) 空き家活用に係る相談窓口設置
- (3) 所有者等からの相談対応
- (4) 離島・過疎町村の空き家活用取組体制構築に係る技術的な伴走支援
- (5) 委託者等との連携・協力
- (6) その他本事業の目的を達するために有効な取り組み（独自提案）

(案)

5 委託業務の内容

本事業における「県内離島・過疎地域」とは、次に掲げる離島・過疎地域の20市町村とする。

・国頭村、大宜味村、東村、本部町、伊平屋村、伊是名村、伊江村、南城市、久米島町、渡嘉敷村、座間味村、粟国村、渡名喜村、南大東村、宮古島市、多良間村、与那国町、北大東村、竹富町、石垣市

(1) 空き家活用に係る広報周知

受託者は、空き家所有者等（県内離島・過疎地域に所在する空き家の所有者（空き家を所有することが見込まれる者等を含む。）をいう。以下「所有者等」という。）を対象とし、県内離島・過疎地域の市町村による空き家サブリース活用に関する情報提供及び周知を行う。

所有者等は、県内離島・過疎地域外に在住している場合があることから、県内広域的に広報周知を行うこととし、訴求力を高めるための手法（チラシ等の作成やホームページ開設、地方紙掲載等）及び内容について工夫すること。

(2) 空き家活用に係る相談窓口設置

ア 相談窓口の設置

受託者は、県内離島・過疎地域の市町村による空き家サブリース活用に関する相談窓口（無料）を沖縄県内に設置し、相談員を配置する。対象が離島・過疎地域に所在する空き家であることを考慮し、オンライン窓口の導入等設置方法について工夫すること。

なお、設置に当たっては、本委託業務の相談窓口であることを見やすい場所に表示すること。

イ 相談窓口の広報活動

受託者は、相談窓口の利用促進のため、(1)の業務とあわせて広報活動を実施する。

沖縄県は、受託者と連携し、沖縄県ホームページへの掲載などの方法により広報活動を実施する。

(3) 所有者等からの相談対応

ア 所有者等からの相談対応

所有者等からの以下の空き家活用に関連する相談に対応し、サブリース候補物件の掘り起こし及び活用促進を行うとともに、必要に応じて、市町村の担当窓口や専門家・協力事業者の紹介及び専門家相談会の開催を行う。

（ア）相続：権利の整理その他相続に関する事項等

(案)

(イ) 管理：管理方法、仏壇の取扱い、管理委託その他管理に関する事項等

(ウ) 賃貸：賃貸先、賃貸方法、改修その他賃貸に関する事項等

相談窓口における相談対応は、対面や電話、オンライン等による対応を含む。

なお、本委託業務の対象となった相談については、相談記録（電子データ）を作成すること。

イ 所有者等の台帳の整備・管理

受託者は、アの相談において、所有者等の活用の意向や抱える課題を確認し、一覧にした台帳（電子データ）を整備・管理する。

市町村による空き家サブリース活用等の意向がある場合は、用途・目的、賃料、期間その他の条件等を把握し、これらの情報についても台帳に整備・管理する。

また、当該台帳の情報（個人情報を除く。）を空き家所在市町村の担当窓口に提供するものとする（相談者から情報提供についての同意が得られた場合に限る。）。

(4) 離島・過疎町村の空き家活用取組体制構築に係る技術的な伴走支援

受託者は、現在空き家サブリース事業を実施している村や、活用可能な空き家の把握が進んでいる村等、一定程度、空き家対策に取り組んでいる町村（国頭村、大宜味村、東村及び渡名喜村をいう。以下、「伴走支援町村」という。）を対象とし、以下の支援を行う。

なお、本委託業務の対象となった支援については、支援記録（電子データ）を作成すること。

ア 各分野の専門家・協力事業者との連携・協力

受託者は、自らの責任において、以下の専門家・協力事業者との連携・協力体制を整え、伴走支援町村が行う空き家サブリースに係る所有者との契約交渉支援や試算の提案、専門家・協力事業者の紹介などを行う。

(ア) 相続：弁護士、司法書士、行政書士、税理士等

(イ) 管理：不動産業者その他管理に関する事業者等

(ウ) 賃貸：不動産業者、建築士その他賃貸に関する事業者等

(エ) 改修：建築士その他改修に関する事業者等

なお、専門家・協力事業者との連携・協力にあたっては、空き家所在地周辺の実情に精通した、沖縄県内に営業拠点を有する者を優先して選定するよう努める。

イ 現地調査等による技術的支援

受託者は、伴走支援町村から要望があった場合は、必要に応じて、(2)の相談

(案)

員や上記アの専門家(現地調査を実施するために必要な知見と実務経験を有し、かつ、次に掲げるいずれかの資格を有する者をいう。)を派遣し、現地調査等のうえ技術的支援を行う。

(ア) 不動産：宅地建物取引士、不動産鑑定士等

(イ) 建築：一級建築士、二級建築士等

(ウ) 法律：弁護士、司法書士、行政書士等

また、現地調査等を行ったときは、建物概要や主変状況及び建物の状態の写真及び所見などを取りまとめた調査記録(電子データ)を作成する。

ウ 空き家サブリースに関連する費用の試算の提案

受託者は、伴走支援町村から要望があった場合は、伴走支援町村が空き家サブリースを検討・計画するために必要な費用及び収支見込みを試算し、必要に応じて提案を行う。

(試算の提案例)

- ・所有者等が継続管理する場合の維持管理費等
- ・所有者等が賃貸する場合の賃貸収入、家財(仏壇含む。)整理に係る費用等
- ・伴走支援町村がサブリースする場合の家賃設定、維持管理費(小修繕工事を含む)、火災保険料等諸経費、改修費等

エ 解決に向けたフォローアップ

受託者は、伴走支援町村へ支援を行った案件について、その後の進捗及び解決状況などを聞き取り等により確認し、必要に応じて、再度相談に応じるとともに、再提案を行うなど、フォローアップを行う。

(5) 委託者等との連携・協力

ア 市町村との連携・協力

市町村との連携が必要な場合や、空き家の近隣住民からの相談など受託者が相談に対応することが困難な場合について、委託者は、必要に応じて、市町村に対し、受託者との連携・協力を依頼する。

また、委託者は、伴走支援町村に対し、相談対応や実態調査等により把握した所有者等に相談窓口を利用するよう案内することや、受託者へ空き家所在地や所有者等の情報を提供する(所有者本人の同意がある場合に限る。)ことについて、協力を依頼する。

イ 沖縄県との連携・協力

受託者は、沖縄県が別途発注する「令和7年度離島・過疎地域空き家活用緊急支援検証調査委託業務(仮)」受託事業者(以下「検証調査受託事業者」という。)と連携・協力すること。

(ア) 沖縄県及び検証調査受託事業者との連絡窓口として、統括責任者1名を

(案)

配置すること。

(イ) 連携・協力の内容・方法等については、別途沖縄県及び検証調査受託事業者と協議のうえ決定する。

- (6) その他本事業の目的を達するために有効な取り組み（独自提案）
本事業の目的を達成するために、必要又は効果的と考えられる取組について提案すること。

6 委託業務に係る業務量

積算に必要な委託業務に係る業務量（概算）は、次のとおりとする。

※当該業務量は、企画提案のために提示する金額であり、契約内容ではない。

- (1) 令和7年度
- 5(1) 空き家活用に係る広報周知 一式
 - 5(2) 空き家活用に係る相談窓口設置 5ヶ月
 - 5(3) 所有者等からの相談対応 60件
 - 5(4) 離島・過疎町村の空き家活用取組体制構築に係る技術的な伴走支援 21件
 - 5(6) その他本事業の目的を達するために有効な取り組み 独自提案
- (2) 令和8年度及び令和9年度
- 5(1) 空き家活用に係る広報周知 一式
 - 5(2) 空き家活用に係る相談窓口設置 12ヶ月
 - 5(3) 所有者等からの相談対応 150件
 - 5(4) 離島・過疎町村の空き家活用取組体制構築に係る技術的な伴走支援 10件
 - 5(6) その他本事業の目的を達するために有効な取り組み 独自提案

7 業務の実施体制

業務実施に当たっては、業務に支障が出ないよう必要な人員を配置することとし、「5 委託業務の内容」を実施する担当者2名以上、会計担当者1名（実施担当者との兼務可）、本事業を統括する担当者を1名以上（実施担当者との兼務可）配置し、業務内容ごとに担当者名を記した人員体制を企画提案書に示すこと。また、実施体制については、組織体制図も作成すること。

8 業務スケジュール

事業全体のスケジュールの他、各担当者の業務ごとのスケジュール及びスケジュール管理体制を作成すること。

9 業務進捗状況及び打合せ

受託者は、5(3)の相談件数及び5(4)の支援件数（ア～エごとの内訳を含む。）に

(案)

ついて、委託者が指定する期日までに月次報告を行う。

受託者と委託者は、定期的に打合せを実施して、委託業務の進捗状況を共有するとともに、業務の進め方等について確認を行うこと。

10 成果物の提出

受託者は、本事業の成果物として、以下の実施報告書を電子データで沖縄県企画部地域・離島課へ提出する。その際、電子データはMicrosoft 社 Word2008 以上又はExcel2008 以上で編集可能な形式でCD-R 等に記録すること。

なお、成果物の著作権及び所有権は、沖縄県企画部地域・離島課に帰属する。ただし、本委託業務にあたり、第三者の著作権等その他の権利に抵触するものについては、受託者の費用をもって処理するものとする。

(1) 業務報告書

以下の内容を業務報告書としてまとめる。

なお、記載内容が極端に少ない場合や正確性を欠く場合などは、業務報告書として認められないことがあるため、留意すること。

- ・広報周知の報告
- ・本委託業務の対象となった相談のうち、解決に至った事例の一覧
- ・伴走支援町村へ支援を行った事例の一覧
- ・支援による成果・課題等

※伴走支援町村のサブリース事業計画等を聞き取り等により確認し、評価・分析すること。

- ・その他必要な実施報告（個別相談会の実施等）

(2) 相談記録

5(3)アで作成した相談記録を提出する。

(3) 台帳

5(3)イで作成した台帳を提出する。

(4) 支援記録及び調査記録

5(4)で作成した支援記録を提出する。

また、現地調査等による技術的支援を実施した場合は、5(4)イで作成した調査記録を提出すること。

11 再委託の制限

(1) 一括再委託の禁止等

契約の全部の履行を一括又は分割して第三者に委任し、又は請負わせることができない。

また、以下の業務（以下「契約の主たる部分」という。）については、その履行

(案)

を第三者に委任し、又は請負わせることができない。

ただし、これにより難い特別な事情があるものとしてあらかじめ県が書面で認める場合は、これと異なる取扱いをすることがある。

○契約の主たる部分

- ・契約金額の50%を超える業務
- ・企画判断、管理運営、指導監督、確認検査などの統轄的かつ根幹的な業務

(2) 再委託の相手方の制限

本契約の提案公募者であった者に契約の履行を委任し、又は請負わせることはできない。また、指名停止措置を受けている者、暴力団員又は暴力団と密接な関係を有する者に契約の履行を委任し、又は請負わせることはできない。

(3) 再委託の承認

本委託契約の履行に当たり、契約の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときは、あらかじめ書面による県の承認を得なければならない。

ただし、以下に定める「その他、簡易な業務等」を第三者に委任し、又は請負わせるときはこの限りでない。

○その他、簡易な業務等

- ・資料の収集、整理・複写、印刷、製本（チラシ、パンフレット、ポスター等）
- ・原稿・データの入力及び集計
- ・郵便や宅配便での発送作業
- ・備品や資材の運搬、設置、撤去

12 協議について

本仕様書に記載されていない事項が発生した場合、あるいは本仕様書の記載事項に疑義が生じた場合は、沖縄県と協議すること。

13 留意事項等

本業務の実施に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 本業務の遂行にあたっては、事前に委託者と調整のうえ行うこと。また、業務内容の変更、追加等が生じる場合も速やかに委託者と調整すること。
- (2) 事業の実施に当たっては、市町村や専門家・協力事業者等との十分な調整を行い、円滑かつ適切な運営を行うこと。
- (3) 委託者や外部との打合せ内容については、適宜、議事録を作成し県へ提出すること。
- (4) 物品の購入、再委託等にあたっては、原則として県内の事業者が発注すること。
- (5) 事業実施にあたっては、労働基準法、個人情報保護法等の法令を遵守すること。
- (6) その他、本事業の事業効果が十分発現するよう必要な措置を講ずること。

(案)

14 その他

- (1) 経費の積算において、一般管理費は、
（（直接人件費＋直接経費－再委託費）×10／100）以内とする。
- (2) 上記計算式における再委託費は、当該事業に直接必要な経費のうち、受託者（共同事業体構成員を含む）が実施できない又は実施することが適当でない業務の遂行を他の事業者へ委任又は準委任して行わせるために必要な経費に加え、仕事の完成を目的とした外注（請負契約）に必要な経費も対象とする。
- (3) 請負者独自の規定又は業種特有の理由等により上記(1)で定める一般管理費での受注が困難である場合には、協議書等を県へ提出し、確認書の交付を受けた上で、確認を受けた一般管理費率による積算を行うことができる。