

# 【委託業務概要】

## 1. 業務の目的

寝屋川市における空き家等の実態を把握し、その対策計画を立案するために、空き家の外観調査、所有者調査等を行い、空き家対策計画の策定を行うものである。

## 2. 業務概要

- 1) 業務名 空き家等・老朽危険建築物等対策計画策定業務委託
- 2) 業務場所 寝屋川市全域
- 3) 履行期間 自) 平成 29 年 6 月 7 日 至) 平成 30 年 3 月 30 日

## 3. 業務構成

本業務の対象範囲は、発注者が指示する空き家候補について、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）および地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）等の内容に沿って、下記の業務を行う。

### 1. 計画準備

### 2. 資料収集整理

### 3. 空き家実態調査（外観調査）

- 1) 机上調査
- 2) 現地調査用地図作成
- 3) 現地調査票作成
- 4) 現地調査
- 5) 所有者意向調査
- 6) 現状把握及び整理
- 7) データベース作成
- 8) 空き家等・老朽危険建築物等台帳作成

### 4. 空き家等・老朽危険建築物等対策計画策定

- 1) 現状把握及び課題整理
- 2) 対策の基本方針の検討
- 3) 空き家等・老朽危険建築物等対策協議会等の運営支援
- 4) パブリック・コメント手続きの実施支援
- 5) 対策計画の作成

### 5. 報告書作成

### 6. 打合せ協議

## 4. 業務の全体構成

業務の全体構成を以下に示す。

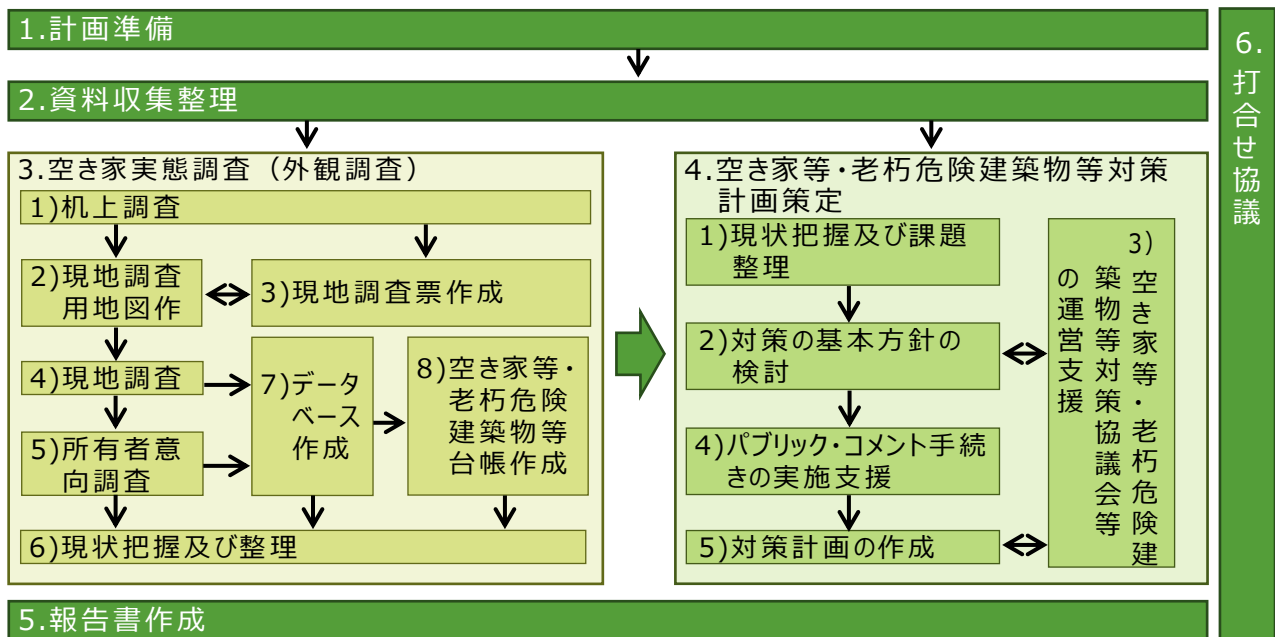


図- 4.1 業務の全体構成

## 5. 業務内容

### 5.1 業務範囲

本業務の実施範囲は次のとおり。

調査空き家数 3,000 棟

### 5.2 業務内容

#### (1) 計画準備

本業務の実施にあたり、本業務の目的を理解し、作業方法、人員、行程、使用機材等について工程毎に適切な作業計画業務全体の作業方針を立案するとともに、業務計画書を作成する。

#### (2) 資料収集整理

本業務を実施するにあたり、発注者が貸与する資料の収集・整理を行う。

#### (3) 空き家の実態把握調査

##### 1) 机上調査（事前準備）

発注者が貸与する水道閉栓データ等及び調査済み空き家候補データを用いて、空き家の可能性がある建築物の抽出を行い、調査用空き家等データを作成する。

##### 【作業方針】

- ・ 水道閉栓情報を基に、「1年以上閉栓」「住宅」に該当する物件（戸建てだけでなく長屋建、文化住宅を含む）を抽出し、アドレスマッチングにより数値地図上へプロットする。
- ※ 水道局への水道閉栓情報提供依頼内容  
水栓番号、給水装置（専用給水、共用給水）種別、水道閉栓日のほか、建て方（戸建て、共同住宅）の種別、用途（住宅、商店）などの把握の参考となる項目を含むもの

## 2) 現地調査用地図作成

調査用空き家データを用いて、調査基図を作成する。

## 3) 現地調査票作成

次頁示す空き家等、老朽危険建築物等判定基準および外観調査項目を含めた調査票を作成する。

調査項目の内容・詳細は、発注者受注者協議のうえ、決定する。

【判定基準】	【外観調査の項目】
① 建築物等の有無	① 建て方（戸建・長屋・共同等）
② 人が住んでいる気配	② 用途・構造・階数
③ 電気・ガス・水道の使用状況およびそれらが使用可能な状態の有無	③ 車庫の有無
	④ 管理状況（危険性の状況、衛生状況、周辺への生活環境保全への影響状況、景観を損なっている状況、等）なお、管理状況については、ガイドラインを参考とする。
	⑤ 接道状況 など

## 4) 現地調査

### a) 調査計画書の作成

前条で作成した調査用空き家データをもとに、業務の内容・工程・体制を明記した調査計画書を作成する。

現地調査の順序は、発注者受注者協議のうえで決定する。

### b) 現地調査の実施

前条で作成した調査基図をもとに、空き家の可能性がある建築物について、作成した調査基準に基づき、公道上等一般に立ち入れる場所から調査員による目視での外観調査（写真撮影を含む）ならびに管理状況の把握を行う。

実態を記録した調査票（空き家調査票（案））を作成する。

調査員は常時腕章の装着と調査員証を携帯し、身分の提示を求められた場合はその対応を行う。

調査業務に関わり生じたトラブルについては、受注者が誠意をもって解決にあたり、その内容を速やかに発注者に報告する。

## 5) 所有者意向調査

現地調査で抽出された空き家等の所有者等を特定し、アンケートによる意向調査を実施する。

アンケートの調査項目については、状況及び要因等、維持管理状況、空き家になった時期、将来の利活用、空き家バンクの登録意向などを目安とし、受注者がアンケート票を作成する。

発送用封筒は発注者が用意し、発送、回収、整理集計については受注者が行う。

### 【作業方針】

#### □所有者の把握

- ① 外観調査の結果を踏まえ、空き家等の位置を地番図上へプロットし、所在地の地番を確認
- ② 空き家等の情報〔所在地（住居表示、地番）〕を発注者へ提示する

#### □アンケート調査

##### ① 設問構成案

- 問 1.あなた自身について
- 問 2.対象物件の概要（保有理由、空き家となった時期）
- 問 3.対象物件の使用状況
- 問 4.対象物件の維持管理状況
- 問 5.対象物件の将来の利活用意向
- 問 6.空き家バンクの登録意向

##### ② アンケート発送・回収

- ・回収にかかる郵送費用は委託費に含む
- ・返信先は、回収率向上の観点から市役所とする

## 6) 現状把握及び整理

現地調査、アンケートの結果を受け空き家の現状を地形図等上に整理し、空き家の分布図等を作成する。

## 7) データベース作成

現地調査、アンケート調査の結果を受け、下表の情報を含む、データベースを作成する。

データベースは発注者の指示形式で作成し、納品する。

大項目	小項目
管理番号	空き家ごとの管理番号
所在地情報	住所、地番等
建物情報	建物用途（戸建て住宅・長屋（戸数）、共同住宅（戸数）等）、建物階数、建物構造（木造・非木造）等
空き家判定	表札の有無、郵便受けの状態、電気メータの状態、ガスメータの状態、売り・貸し表示の有無等
外観調査	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、立木・雑草の状態、倒壊の有無、周辺への影響度、ゴミ等の状況等
老朽判定	A,B,C,D 評価
その他	写真データ、車庫の有無等
アンケート結果	各項目

## 8) 空き家等・老朽危険建築物等台帳作成

空き家のデータベースを基に、空き家等・老朽危険建築物等と特定された建物を台帳としてとりまとめる。

台帳の様式等については、発注者、受注者協議の上、決定する。

### 【作業方針】

- ・データベース形式：汎用性のある Access などの形式を想定
- ・データベースは、空き家等・老朽危険建築物等と特定された建物を抽出可能な仕様とする

## (4) 空き家等・老朽危険建築物等対策計画の作成

### 1) 現状把握及び課題整理

空き家の実態把握調査を踏まえ、寝屋川市の空家等に関する課題を整理する。

#### 【作業方針】

- ・公表済みの国勢調査結果等を用いて、地区別の高齢化率、持ち家率等を整理し、外観調査結果による空き家の分布状況と合わせた課題整理を行う。

### 2) 対策の基本方針の検討

防災、衛生、景観等の空き家等、老朽危険建築物等がもたらす問題に関係する部署並びに外部の関係団体、機関と連携し、下記に記載する空き家等・老朽危険建築物等に関する対策を分野横断的に記載した、総合的な対策の基本方針を作成する。

対策については、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等、老朽危険建築物等に対処するだけでなく、こうした空き家等、老朽危険建築物等のそもそもの発生を抑制する観点、空き家等の活用による地域の活性化の観点も考慮し作成する。

#### 【空き家等】

- ① 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空き家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空き家等に関する対策の実施

#### 【老朽危険建築物等】

- ① 老朽危険建築物等に関する対策の対象とする地区及び対象とする老朽危険建築物等の種類その他の老朽危険建築物等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 老朽危険建築物等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による老朽危険建築物等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 老朽危険建築物等及び除却した老朽危険建築物等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 老朽危険建築物等に対する措置その他の老朽危険建築物等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの老朽危険建築物等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 老朽危険建築物等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他老朽危険建築物等に関する対策の実施

