

赤村空き家等実態調査業務委託仕様書

1 委託業務名

赤村空き家等実態調査業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和3年3月19日まで

3 提出場所

赤村役場 総務課

4 本業務の目的

赤村においては、空き家実態調査の実施時より十数年が経過しており、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全及び空き家等の利活用のため、赤村内の空き家等を特定し、現地調査を行い、空き家等に関するデータベースの整備及び適切な空き家管理の促進を図ることを目的とする。

5 調査区域

赤村内全域

6 調査対象

空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）で定義されている「空き家等」を調査対象とする。

7 業務内容

赤村内の戸建建築物に対し全踏調査を行ない、空き家情報を取得することを基本とする。
但し、過去2年以内に村内の全踏調査した情報を保有しているのであれば、発注者と協議の上利用できるものとする。

(1) 調査基準書の作成

空き家等実態調査の実施に先立ち、実態調査手法、調査票の内容、データの利活用方法、現況写真の撮影方法等の決定を行う為の調査基準書を作成するものとする。

- ① 想定される調査項目としては、建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空き家判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメータ等の稼働状況等）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）外構等の状況、接道の状況等を調査するものとする。
- ② 危険家屋等及び不良住宅については、判定材料となる調査項目に対し外観目視で確認

可能な項目等について発注者と協議を行うものとする。

- ③ 実態調査票の作成に合わせて、現況写真の撮影を行うものとする。特に老朽度が高く、安全性が危惧される箇所等、影響のある箇所の把握に努めるものとする。

(2) 空き家実態調査

① 現地調査

業務範囲内の調査対象に対し、外観目視による全戸現地調査を行う。なお、現地調査に入る前には、自治会及び住民等への周知対応（広報誌への掲載、チラシの作成）について、発注者に協力するものとする。

- ・ 現地調査は、建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空き家等判定指標（表札の有無・郵便受けの状態・電気・ガスメーターの稼働状況等）、建物老朽度（危険性・防犯・景観・生活環境等）外構等の状況等を調査するものとする。
- ・ 現地調査の実施にあたり、現地調査票を作成するものとする。
- ・ 現地調査時は、現地調査票の作成に合わせて、現況写真を撮影するものとする。
- ・ 空き家等家屋候補の判断基準については、「空き家等（現状で居住可能）」「管理不全空き家等」「特定空き家等」のランク分けを行うものとする。
- ・ 老朽危険空き家の調査については、「特定空き家等」の判断の参考となる基準、外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省住宅局）等を参考に、発注者と十分な協議を行い、実態把握に努めるものとする。
- ・ 現地調査時に建物の不良度と合わせて、空き家等の建物及び敷地に関する市場性調査とその評価を行うものとする。その評価については、受託者が過去に行った市場性調査内容を踏襲するものとする。
- ・ 方法、内容については、発注者と協議の上決定することとする。

② 現地調査結果整理

空き家等として特定された建築物について、空き家等位置入力のための資料及び位置情報に付加する属性情報をデータ入力可能な形態に整理するものとし、現地調査のうえ確認が出来なかった不明瞭な調査項目については、発注者より貸与するデータ等で補完するものとする。

また、空き家等と特定された建築物については、空き家等建築物の管理番号を付設するものとする。なお、空き家等建築物の付番基準は発注者と協議を行い決定するものとする。

(3) 空き家等データベースの作成

現地実態調査の結果により、空き家等として特定された建築物について、空き家等建築物の属性情報を付与することにより、GIS上での空き家等情報管理を目的とした空き家等データベース（CSV及びShape形式等）を作成するものとする。

① 空き家等位置情報確定入力

現地調査の結果により、空き家等として特定された建築物について、位置情報の確定入力を行うものとする。位置情報の入力、点（ポイント）で行い、全ての空き家等位置に

「緯度・経度」情報を持たせるものとする。また、受注者は赤村内の最新版住宅地図情報を利用するものとする。

② 空き家等データベース作成

確定した空き家等は、GISデータとして属性値に建築物の概要、所有者、建築物の老朽度、周辺への影響等の情報を付与し、GISデータ（Shape形式）にて作成するものとする。

(4) 空き家所有者特定

空き家等実態調査により取得した空き家情報を、基に赤村が所有する「家屋台帳」「課税台帳」との突合（マッチング）を行い空き家の所有者を特定する。

(5) 空き家等住宅地図帳・個票・分布図の作成

現地調査結果により、空き家等として特定された建築物について、空き家等住宅地図帳、個票、分布図を作成するものとする。

① 空き家等地図帳

空き家等地図帳は赤村全域を網羅したゼンリン住宅地図をベースとして作成し、管理番号を付与したポイントを表示する。地図利用にかかる著作権、複製使用料については、受注者の負担とする。

② 個票

作成した「空き家等データベース」から空き家等の個別情報を把握するため、所在地や建築物の種類等、必要な情報を抜粋し表記する。また、空き家等の所在地や現況写真等が同時表記されることが望ましい。

③ 分布図

赤村全域の詳細地図に、空き家等の評価結果が判り易い分布図を作成するものとする。

(6) 対策提案書の作成

空き家等データベース、空き家等現地調査結果に基づき、赤村における空き家等に関する対策案について整理・検討を行い提案書として作成する。

(7) 報告書の作成

実態調査の方法や調査結果をもとに、空き家戸数、危険度別戸数、地域別戸数などをまとめた報告書を作成する。

8 成果品

- (1) 空き家等GISデータ（CSV/Shape形式）1式
- (2) 空き家等地図帳データ（出力図）1式
- (3) 空き家等個票データ（出力図）1式
- (4) 空き家所有者名、所在地リスト（Excel形式）1式
- (5) 現地調査表（PDF形式）1式

- (6) 現地調査結果リスト（Excel形式）1式
- (7) 現況写真撮影結果（JPEG形式）1式
- (8) 空き家等分布状況データ（PDF形式、出力図）1式
- (9) 対策提案書（Word及びPDF形式、出力図）1式
- (10) 業務報告書（PDF形式、出力図）1式