

# 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

## 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

- ・福祉部局との連携（訪問支援時）により、身よりのない高齢者・単身の高齢者世帯を把握する。
- ・エンディングノートに「自分の家をどうしたい」かについて記載してもらおう仕組み。
- ・他団体の例では、老人ホームやショッピングセンターで啓発していることもある。
- ・空家になってからしか対応できていないのが、多くの自治体の実情

### 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

- ・不動産事業者との意見交換も必要
- ・庁内の関係各課の連携をとる仕組み
- ・不動産業界や司法書士の方々については、多くの情報を共有しているので、聞き取りを行うことは有益

### 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

- ・兵庫県では空家特区を活用している。 兵庫県／空家活用特区の指定

### 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

- ・都道府県や任意団体のプラットフォームを紹介する方が良い。
- ・プラットフォーム作成にあたり、有識者等の人材を集められるかが課題となるので、自前でもつことはおすすめできない。

### オ その他

- ・前回の空家実態調査の結果は開示して欲しい。
- ・地元の情報として、区及び自治会長からの情報も聞かせていただきたい。
- ・他の自治体では、郵便局に実態調査を依頼している例もある。
- ・技術者資格要件、情報セキュリティ関連の認証資格の再検討をして頂きたい。

## 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

- ・空家調査だけで1年間を想定して欲しい（空家数による。）。
  - ・「実施要領 4 計画策定に当たっての想定スケジュール」に記載の予定でいくと、空家実態調査は令和7年度中には完了できない。
  - ・空家調査及び計画策定の内容次第で、1年半の業務期間であれば、対応可能と考える。
  - ・実態調査及び計画策定を並行して行うことで1年間で履行可能
  - ・令和7年後半からの契約であれば、令和7年度の成果が、現地調査で終わると思われる。可能であれば、令和8年4月発注が良い。
  - ・現行計画の最終年度の1年間にて策定に向けた協議、検討を行うものが一般的である。
- 空家等対策協議会は、最低でも3回は必要かと考える。
- 第1回：検討開始時（実態調査結果の報告、改定の趣旨など） 第2回：素案段階（パブリックコメント前の検討案について）  
第3回：策定（パブリックコメントの報告、計画の策定）
- ・対象者へのアンケート送付はR8中には難しい。

### 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

- ・実態調査には、意向調査（アンケート調査）も含むが、意向調査は計画策定を見越したものになるため、包括的に発注する方が、メリットはある。
- ・実態調査により、地元の状況が良く把握できる。その状況を把握していない事業者が計画策定に当たるのは厳しいと思う。
- ・計画策定も調査も担えるものが、業務を受注すべき。調査に特化したものが調査業務を受注しても、計画の仕上がりを見据えて行えないことがデメリットである。
- ・個別発注でも包括発注でも対応可能
- ・3月は繁忙期なので、4月の発注がありがたい。
- ・メリット：調査と計画のスケジュール調整を柔軟に行うことができる。発注コストの低減につながる。町担当者や受託業者とのコミュニケーション機会が増え、円滑な業務遂行が期待される。
- ・デメリット：調査と計画を別発注する場合と比べれば、特段のデメリットはない。
- ・現場を知って計画策定した方がその後の活用等に向けたものができる。

## 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

### ウ 計画策定を見据えた実態調査業務の内容について

- ・実態調査におけるアンケートをしても、答えが大きく変化することは見込めないで、当初から計画の方向性を見越しながら、実態調査をしておく。その上で、アンケートから吸い上げるべき内容が出てくれば、随時反映していく。
- ・前回調査からの推移が把握できるよう、調査対象の抽出根拠を適切に設定することが望ましい。計画に位置付ける施策により危険度評価の調整が可能となるよう、評価項目を設定する必要がある。
- ・アンケートにて、空家情報を宅建業者に共有してよいか確認すべき。
- ・所有者や不動産屋へのヒアリングや意向調査が必要。

### エ その他

- ・アンケート数は明確にして欲しい。
- ・発注に関しては、性能発注（プロポーザルによる業務の提案。実態調査の方法等）または公募入札での発注方法で検討をして欲しい。
- ・審議会の回数も4回程度は必要。
- ・技術者資格要件、情報セキュリティ関連の認証資格の再検討をして頂きたい。
- ・受注後、1～2カ月程度で現場調査が可能。データについては、課税データ及び水栓データを提供して欲しい。
- ・審議会の開催頻度は、これまで概ね3回程度であった。
- ・今後統合型GISによる空家管理ができるよう、成果品データはShape データとして整備されることが望ましい。
- ・国交省の指針そのまま活用ではなく、使える計画づくりが必要。