

野迫川村空家実態調査及び空家等対策計画策定業務特記仕様書

第1章 総則

(目的)

第1条 本業務は、本村全域の空家の実態調査を実施し、利活用可能な空家を抽出し、所有者等に空家の活用等に関する意向調査を実施し、空き家の有効活用につなげるための基礎資料を作成する。

調査結果をもとに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「(仮称)野迫川村空家等対策計画」を策定することを目的とする。

(法令等)

第2条 本業務の実施にあたり、委託契約書及び本仕様書によるほか、次の関係法令等に基づいて実施するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 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(平成28年4月改正、総務省・国土交通省)
- (3) 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)
- (4) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(平成23年12月、国土交通省住宅局)
- (5) 「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)
- (6) 野迫川村地域防災計画(平成28年3月、野迫川村)
- (7) 野迫川村まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年3月、野迫川村)
- (8) その他、履行期間中に公表された法令・指針等

(業務対象箇所)

第3条 本業務の対象箇所は、野迫川村全域とする。

(業務期間)

第4条 本業務の業務期間は、平成28年9月1日から平成29年3月31日までとする。

(業務計画)

第5条 受託者は本業務の着手に先立ち、下記の関係書類を村に提出し、承認を得るものとする。また、業務計画書等を変更する場合も同様とする。

- (1) 業務着手届
- (2) 管理技術者届
- (3) 業務計画書
- (4) 工程表

(受託者の資格)

第6条 本業務における受託者の資格は次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく「空家等対策計画」を策定した実績のあるもの。
- (2) 過去3年間で県内市町村において空家実態調査等の実績のあるもの。
- (3) 過去5年間で野迫川村において地方計画またはこれと類似する計画の策定実績のあるもの。

(打合せ協議)

第7条 受託者は、業務の円滑な遂行を図るため、以下に示す業務の主要な区切りにおいて打合せ協議を行うものとし、その都度記録し相互に確認するものとする。なお、管理技術者は、初回並びに最終の打合せ協議には必ず出席するものとする。

- (1) 初回(業務着手時)
- (2) 中間時(5回程度)
- (3) 最終(成果品納入時)

(関係官公署への手続き)

第8条 本業務に必要な関係官公署等に対する諸手続きについては、両者協議のうえ、受託者が迅速に処理しなければならない。

(損害賠償)

第9条 本業務中に生じた事故等や第三者に与えた損害については、受託者の責任において解決するとともに、その顛末を迅速に村に報告するものとする。

(守秘義務)

第10条 受託者は、本業務の遂行により知り得た情報を村の承認を得ずに第三者に漏らしてはならない。また、本業務の完了後においても同様とする。

(個人情報の保護)

第11条 受託者は、個人情報保護条例を遵守した適切な個人情報管理体制とセキュリティ体制を担保し、業務を進めなければならない。

(成果品の瑕疵)

第12条 納品後、成果品に瑕疵が発見された場合は、受託者は、村の指示に従い必要な処理を行わなければならない。この場合において、瑕疵に対する処理費用は、受託者が負担するものとする。

(成果品の権利帰属)

第13条 本業務で作成した成果品及び各種データに関する権利は、全て村に帰属するものとし、受託者は村の許可なく他に公表、貸与又は使用してはならない。

(成果品の検査)

第14条 本業務の成果品提出の際に検査を実施する。受託者は、管理技術者立会いの上、村の検査を受けるものとする。

2 受託者は、村から指摘事項がある場合は、速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。

(貸与資料)

第15条 村は、本業務遂行の上で必要となる図書及びその他関係資料を受託者に貸与するものとする。

2 受託者は、図書及びその他関係資料の貸与を受ける場合は、借用書を提出し、業務完了後直ちに村に返還するものとする。

3 貸与資料は、その重要性を認識し、取り扱い及び保管に十分注意するものとする。

(疑義)

第 16 条 本仕様書に定めのない事項については、野迫川村受託者協議の上、決定するものとする。

第 2 章 業務概要

(業務概要)

第 17 条 本業務の概要は、以下のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 野迫川村空家実態調査
- (3) 野迫川村空家等対策計画の策定
- (4) 業務報告書の作成

第 3 章 計画準備

(計画準備)

第 18 条 本業務の遂行にあたり、受託者は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し、村の承諾を得るものとする。

(既存資料の収集・整理)

第 19 条 受託者は、空家実態調査の実施及び空家等対策計画の作成にあたり、以下に示す必要な資料の収集・整理を行うものとする。

- (1) 空家実態調査の事例
 - (2) 空家等対策計画の事例
- 2 業務期間中に資料が修正された場合には、可能な限り反映するものとし、その内容等については野迫川村受託者協議の上で決定するものとする。

第 20 条 村が開催する空家等対策検討協議会において、受託者は村と協議の上、検討会協議用資料ならびに議事要旨の作成を支援する。空家等対策検討協議会は以下の時期の開催を予定する。なお、協議会の開催通知、協議会資料の印刷、委員に対する報酬等の支払いは、村が実施する。

- (1) 空家等対策検討協議会の組成時（空家実態調査の実施内容）
- (2) 空家実態調査実施後及び意向調査実施前
- (3) 空家等対策計画（案）作成時（パブリックコメント実施前）

第 4 章 野迫川村空家実態調査

(空家候補の抽出)

第 21 条 村が提供する空家に関連する情報に基づき、本村の空家候補の抽出方針を検討し、村が提供する以下の情報をもとに空家候補を抽出し、一覧表及び分布図を作成する。村は以下に示す情報を提供する。

- (1) 土地家屋課税台帳情報（固定資産課税台帳情報）
- (2) 地籍番号データ
- (3) 水道の閉栓等情報

- (4) 住民基本台帳情報
- (5) その他、村が保有するデータ

(実態調査の実施)

第 22 条 前条で抽出した空家候補に対して、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」で示された「空家の総体的な把握」と「空家ストックの有効活用」を主目的とする空家等実態調査を行う。

(1) 実態調査実施計画書の作成

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」を参考にして、実態調査の実施計画書を作成する。実態調査では以下の内容を調査する。

- ア) 村内全域の空家戸数の把握
- イ) 空家の所在地（住居表示および地番）の把握
- ウ) 空家の老朽度の把握（老朽度評価）

空家の老朽度の把握は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月、国土交通省住宅局）を参考にする。

(2) 空家実態調査票の作成

次の調査項目を含む空家実態調査票を作成する。

- ア) 建物の基本情報（用途、階数、規模など）
- イ) 空家判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気の稼働状況など）
- ウ) 空家の管理不全状態（建物の傾斜や樹木の手入れ状態など）

(3) 空家実態調査の実施

(1) で作成した空家実態調査実施計画書に基づき、空家実態調査を実施する。

なお、空家の老朽度把握や後述する意向調査の把握において、調査対象数に著しい乖離がある場合は、野迫川村受託者が協議し、変更契約を検討する。

(4) 現地調査調書の作成

(2) で作成した実態調査票に調査結果を記入し、現地写真を追記した現地調査調書を作成する。

(空家所有者への意向調査)

第 23 条 前条で把握した空家所有者に対して、今後の活用意向を把握する意向調査を実施する。

(1) 意向調査票等の作成

前述の手引きに基づき、意向調査票、作成する。

(2) 意向調査の実施

村が入手した前条で把握した空家所有者の所有者名、居住地をリスト化する。

村による配布、郵送回収により調査を実施する。

(3) 調査票の集計・分析・整理

回収した意向調査票を集計・分析・整理する。

第 5 章 野迫川村空家等対策計画の策定

(本村の空家対策検討上の課題の検討)

第 24 条 既存資料の収集・整理の結果を踏まえ、本村の空家対策実施上の課題を検討・整理する。

(計画の全体構成の検討)

第 25 条 「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び、「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」に基づき、計画の全体構成を検討する。

（（仮）野迫川村空家等対策計画（案）の作成）

第 26 条 先に検討した本村の課題及び全体構成に基づき、（仮）野迫川村空家等対策計画（素案）を作成する。庁内説明用に計画の策定経緯や策定概要を示した説明資料（案）をあわせて作成する。村が計画（素案）について庁内で調整した結果を踏まえ、受託者は計画（案）を作成する。

（パブリックコメントの実施支援）

第 27 条 村が実施するパブリックコメントの説明資料（案）を作成するとともに、提出された意見のとりまとめや回答案を作成する。パブリックコメントの募集期間は約 2 週間とする。

第 6 章 成果品

（成果品）

第 28 条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| (1) 空家等実態調査結果報告書 | 1 部（パイプファイル綴じ） |
| (2) 野迫川村空家等対策計画〔原稿〕 | 1 部（A4 判） |
| (3) 野迫川村空家等対策計画 概要版〔原稿〕 | 1 部（A4 判 4～8 頁） |
| (4) 業務報告書 | 1 部（パイプファイル綴じ） |
| (5) 上記電子データ | 一式 |
| (6) その他関連資料 | 一式 |

2 成果品の原稿は、Microsoft Word あるいは Excel（Microsoft Office 2007 以上）で作成することを基本とし、納品後、村が改訂、加除及び印刷が可能な状態でデータを作成する。