

## 北中城村字荻道・大城地区空家・空地活用検討業務 仕様書

### 1. 業務名

北中城村字荻道・大城地区空家・空地活用検討業務

### 2. 目的

本業務は、北中城村字荻道・大城地区内における空家等について実態を把握し、その利活用の促進することで地域住民の良好な生活環境の保全を図るとともに、歴史的風致維持向上推進計画と連携した歴史文化財周辺の良い環境形成に資することを目的とする。

### 3. 履行期間

契約締結日の翌日から 令和 9 年 1 月 29 日まで

### 4. 納品場所

北中城村役場 建設課

### 5. 用語の定義

本仕様書において、用語を次のとおり定める。

#### (1) 空家等

北中城村字荻道・大城地区内（以下、当地区と言う）【別紙 1】に所在する建築物又はこれに付随する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### (2) 空地等

当地区に所在する土地であって、現に利用されていない又は放置されている状態にあり、利活用又は適正管理の検討が必要と認められるものをいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 6. 準拠する法令等

本業務は、本仕様書によるほか次に示す各種法令規定に基づいて行うものとする。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（令和 5 年法律第 50 号）

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（令和 5 年総務省令・国土交通省令第 1 号）

(3) 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（令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）

- (4) 管理不全空家及び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（ガイドライン）（令和 5 年 12 月 13 日 国土交通省）
- (5) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成 24 年 6 月 国土交通省）
- (6) 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）
- (7) 空地の適正管理及び利活用に関するガイドライン（令和 7 年 4 月 国土交通省）
- (8) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (9) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- (10) 地方自治法及び施行令
- (11) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (12) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (13) その他関係法令及び条例、規則、通達等

## 7. 調査区域

歴史的風致維持向上推進計画・重点区域

北中城村字荻道・大城地区内 ※【別紙 1】参照

## 8. 共通事項

### (1) 提出書類等

受注者は本業務を実施するにあたり、下記の書類を所定の書式により発注者に提出し承認を得るものとする。

#### ① 業務開始前

- ・業務実施計画書
- ・業務着手届
- ・工程表
- ・業務責任者届
- ・調査基準書
- ・その他発注者が指示する書類

#### ② 打合せ等

- ・議事録
- ・その他発注者が指示する書類

#### ③ 業務完了後

- ・業務完了通知書
- ・納品書
- ・請求書
- ・その他発注者が指示する書類

## (2) 技術者の配置

受注者は、本業務に関する統括及び管理を行う業務責任者、並びに本業務に関する技術上の知識を有する技術者を配置すること。

## (3) 現地調査

① 現地調査は、原則として月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時までの時間帯に徒歩等で行うこと。なお、調査目的の達成または精度向上のために土・日・祝日、午前 9 時以前、午後 5 時以降に現地調査を行う場合は、受注者は事前に発注者へ報告し、承諾を受けること。

② 本業務における現地調査は、常に発注者が発行する身分証明書を必ず携行し、住民等の第三者よりその提示を求められた場合は、速やかに提示を行い、無用なトラブルの防止に努めなければならない。現地調査は、原則、公道からの確認のみとするが、業務遂行のため敷地内部の調査を行う必要がある場合は、発注者へ報告し、あらかじめ土地(家屋)の所有者に通知後、行うものとする。

## (4) 打合せ協議

業務着手時及び完了時に協議を行うこと。また、本仕様書に定めがない事項についても、必要に応じて協議を行うものとする。

## (5) 成果品の帰属

本業務で作成した成果品の著作権については、すべて発注者に帰属するものとする。受注者は、発注者の承諾を得ずにこれを使用してはならない。但し、受注者及び第三者が従来から権利を有している固有の知識、著作権、技術に関する権利等(以下「権利留保物」という。)は、受注者及び第三者に権利は留保されるものとする。

## (6) 成果品の瑕疵（契約不適合責任）

納品後 3 ヶ月以内に、成果品に瑕疵が発見された場合、受注者は発注者の指示に従い、必要な処理を行わなければならない。ただし、利用する地図の経年変化による現状との不一致は瑕疵ではないものとする。

## (7) 疑義

本仕様書及び準拠法令等に明示の無い事項及び疑義が生じた場合は、発注者及び受注者による協議のうえ、発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。なお、その決定事項について報告書を作成するものとする。

## 9. 業務内容

当地区に存在する空家及び空地等について、全踏による現地調査を行い件数及び実態を把握する。

### (1) 調査基準書の作成

本業務の実施に先立ち、実態調査手法、現地調査票の内容、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。受託者は、調査基準書（案）を作成し、発注者へ提出の上、承認を得なければならない。

### (2) 実態調査

当地区の建築物及び空地を対象とし、外観目視による全踏調査を実施し、その件数について報告すること。

なお、空家等と判断したものについては、下記から区分けを行うものとする。

(例)「A ランク(現状のままで利活用が可能)」

「B ランク(一部修繕で利活用が可能)」

「C ランク(倒壊などの危険性はないが、適切な管理を行う必要がある)」

「D ランク(倒壊などの危険性又は周囲に悪影響を及ぼすおそれがある)」

### (3) データベースの作成

現地調査の結果により、空家及び空地等として判断したものについて、属性情報を付与することにより、GIS 上での情報管理を目的としたデータベース(CSV または Shape 形式等)を作成するものとする。また、受注者は北中城村の最新版住宅地図情報を利用するものとする。

### (4) 所有者調査

上記(3)で整理した空家及び空地情報に基づき所有者の氏名及び住所の調査を実施する。調査にあたっては、登記記録を活用するものとする。登記等の情報取得に要する費用は受注者の負担とする。

また、所有者を特定した結果を基に、所有者名簿を作成するものとし、所有者名簿は、管理番号を付与して Excel 形式にて作成し、発注者へ提出するものとする。

### (5) 所有者意向調査

(4)で作成した所有者名簿を基に、空家及び空地等の所有者に対し、アンケートによる意向調査を実施するものとする。アンケートの調査項目及び記載内容については、発注者と協議の上、作成するものとする。

① 空家及び空地等の所有者に対してアンケートを実施するにあたり、対象の所在地及び周辺地図、現地写真等の資料を同封し、アンケートに回答しやすいよう留意するも

のとする。

- ② 受注者は、①の資料や意向調査アンケートの印刷、発送、集計を行うものとする。

なお、これらに要する経費(印刷費・切手代等)は受注者が負担する。

- ③ 返信されたアンケートは、期日を決めて集計を行い、その集計結果の分析を行うことで報告書へ反映させるものとする。アンケートの郵送先は受注者宛てとする。

※原本は報告書作成後、発注者に提出する。

#### (6) 位置図・個票・分布図の作成

現地調査結果により、空家及び空地等として判断されたものについて、位置図、個票、分布図を作成するものとする。背景の地図については、全ての建物の形状や道路が確認できる、最新の住宅地図を使用すること。

##### ① 位置図

最新の住宅地図をベースに作成し、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

「データベース」から個別情報を把握するため、所在地や必要な情報を抜粋し表記する。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

空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。

#### (7) 報告書の作成

実態調査の方法や調査結果をもとに、空家及び空地等件数、利活用の可否判定についてまとめた報告書を作成する。

### 10. 成果品

- ① 調査基準書 (PDF 形式) 1 式

- ② 現地調査表 (PDF 形式) 1 式

- ③ 現地調査結果リスト (Excel 形式) 1 式

- ④ データベース (CSV/Shape 形式) 1 式

※村が使用する GIS システムに取り込み可能な形式とすること。

- ⑤ 現況写真撮影結果 (JPEG 形式) 1 式

- ⑥ 所有者名、所在地リスト (Excel 形式) 1 式

- ⑦ 所有者意向調査結果集計表 (Excel 形式) 1 式

- ⑧ 位置図 (出力図) 1 式

- ⑨ 個票データ (PDF 形式、Excel 形式及び出力図) 1 式

- ⑩ 業務報告書 1 式