

五戸町空家等実態調査及び  
空家等対策計画策定業務

仕 様 書

令和5年5月

五戸町 都市計画課

## 第 1 章 総 則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、五戸町（以下、「甲」という。）が実施する「五戸町空家等実態調査及び空家等対策計画策定業務」について、必要な事項を定めるものである。

### (目的)

第2条 平成26年11月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）の施行に伴い地方公共団体において空き家の所在・所有者等の特定を行い必要な措置を講じることが求められるようになった。本業務は五戸町全域における空家等の実態調査を行い、空家数や分布状況、空家の老朽化を把握するとともに、本町における人口・世帯数の減少に伴う対策や雇用の創出、防犯対策、防災対策、景観対策等々に資するため、中心市街地活性化を念頭におき、空家等対策計画の策定を行い、空き家対策に資することを目的とする。

### (関連法令等)

第3条 本業務は本仕様書による他、下記の法令、規程等を遵守し実施するものとする。

- (1) 空き家等対策の推進に関する法律（平成26年11月27日法律第127号）
- (2) 空き家対策の推進に関する法律の施行期日を定める政令（平成27年2月20日政令第50号）
- (3) 空き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27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号）
- (4) 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）
- (5) 五戸町個人情報の保護に関する法律施行条例
- (6) 五戸町財務規則
- (7) その他関係法令、通達等

### (資料の貸与及び返還)

第4条 甲は、本業務に必要な資料及びデータについては受託者（以下、「乙」という。）に貸与する。

- 2 乙は、本業務に必要な資料及びデータの貸与については書面をもって甲に申請するものとし、その取り扱いにおいては汚損等の無いように充分注意するものとする。また、業務終了後は、速やかに返還するものとし、複製したデータ等の消去を行うこととする。

### (提出書類等)

第5条 乙は、本業務の実施にあたり、以下の書類を作成し提出するものとし、甲の承認を得なければならない。また、これを変更する場合においても同様とする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 委託業務着手届
- (3) 作業工程表

- (4) 管理技術者届・照査技術者等選任通知書
  - (5) 経歴書(担当者)
- 2 乙は、業務履行中において、業務実施状況報告書及び打合せ記録簿等を甲へ提出し、承認を得るものとする。

(管理技術者)

第6条 乙において本業務の計画を立案し、管理統括する者として、管理技術者を選任するものとする。

- 2 管理技術者は、本業務の特性上、空き家の対策及び利活用に対する専門的な知識をもとに甲に対し適切な提案・助言等を実施する必要があるため、他の地方自治体における同種業務において、業務履行完了実績を有し、本業務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。
- 3 本業務を遂行する上で受託者は上記の内容を満たすものとし、契約時に恒常的な雇用を証明する書類の写し及び業務実績を証明する資料(契約書やTECRIS登録の写し等)を発注者に提出するものとする。

(照査技術者)

第7条 本業務において管理技術者とは別に、成果品の内容や作業上の照査を行う照査技術者を選任するものとする

- 2 照査技術者は、他の地方自治体における同種業務において、業務履行完了実績を有し、本業務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。
- 3 本業務を遂行する上で受託者は上記の内容を満たすものとし、契約時に恒常的な雇用を証明する書類の写し及び業務実績を証明する資料(契約書やTECRIS登録の写し等)を発注者に提出するものとする。

(担当技術者)

第8条 担当技術者は、他の地方自治体における同種業務において、業務履行完了実績を有し、本業務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。

- 2 本業務を遂行する上で受託者は上記の内容を満たすものとし、契約時に恒常的な雇用を証明する書類の写し及び業務実績を証明する資料(契約書やTECRIS登録の写し等)を発注者に提出するものとする。

(工程管理)

第9条 「乙」は、業務工程表を作成し、適切な工程管理を行うものとし、「甲」が報告を求めた場合は、速やかに作業進捗の報告を行うものとする。

(身分証明書の携帯等)

第10条 現地調査では、「甲」が発行する身分証明書を必ず携帯して業務にあたるものとする。

- 2 身分証明書は、土地等の所有者、住民、その他関係人等から請求があったときは、これを提示するものとする。
- 3 現地の状況等により現地調査が実施できなかった場合は、速やかに「甲」にその状況報

告を行うものとする。

(成果物の保証期間)

第11条 成果品の納入後、1ヶ年を保証期間とし、保証期間内に品質基準を満たしていないことが判明した場合には、乙の責任において関連する項目を再検査し、直ちに不良箇所を修正するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第12条 乙は、本委託業務の権利又は義務を第三者に譲渡し、又は継承してはならない。但し、書面により甲の承諾を得たときはこの限りではない。

(損害の賠償)

第13条 本業務の実施にあたり乙は、安全管理に充分努めなければならない。

2 本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害については、すべて乙の責任において解決するものとする。

(守秘義務)

第14条 乙は、本業務により知り得た事項について、その一切を他に漏らしてはならないものとする。

(検査)

第15条 乙は、業務完了後速やかに、品質評価書と合わせて成果品を提出し、主任技術者が立会いのうえ、検査を受けなければならない。

(疑義)

第16条 本仕様書に定めのない事項及び疑義等が生じた場合は、甲乙双方協議の上、甲の指示によるものとする。

(貸与資料)

第17条 乙は、甲が貸与する業務上必要な資料を収集し整理を行い、調査範囲の確認および貸与資料内容について確認を行うものとする。甲より乙に貸与可能な資料は、以下のとおりとする。

- (1) 五戸町都市計画基本図
- (2) 航空写真データ
- (3) 固定資産家屋課税台帳情報(地番図、家屋課税情報等)
- (4) 家屋図データ
- (5) 水道使用料調書
- (6) 行政区界図
- (7) 都市計画基礎調査成果
- (8) 地区別人口世帯数
- (9) その他関係資料

2 なお、本業務中において「甲」が、貸与資料が必要になった場合は、速やかに「甲」の指示に従うものとする。

(データ授受)

第18条 業務に必要となる個人情報を含む甲乙間のデータの授受は、CD、DVD、USB等の媒体によるハンドキャリー等で、行うものとし、メールや一般のインターネット回線などのセキュリティリスクの可能性があるデータ授受を実施せず、セキュリティを高めた状態でデータの授受を行うものとする。

## 第 2 章 業 務 内 容

(業務概要)

第19条 本業務の概要は、下記のとおりとする。

1. 空き家実態調査
  - (1) 計画準備・資料収集整理 1式
  - (2) 空き家予備調査(空家候補の抽出) 1式
  - (3) 現地調査 1式
  - (4) 空き家基本情報のデータ整理 1式
  - (5) 空き家所有者意向調査 1式
  - (6) 空き家台帳作成 1式
  - (7) GIS搭載用データベースの構築 1式
2. 空家等対策計画策定
  - (1) 空家等発生の背景と現状の把握 1式
  - (2) 空家等対策における課題の抽出 1式
  - (3) 空家等対策の基本的な方針の策定 1式
  - (4) 空家等対策計画の前提条件整理 1式
  - (5) 空家等対策計画策定 1式
  - (6) 協議会支援 1式
3. 報告書等作成 1式

(対象区域)

第20条 本業務の対象区域は五戸町全域とする。

(計画準備)

第21条 乙は、業務実施計画書により業務の全体計画を甲に対し立案するとともに、工程計画・人員配置の検討を行い、業務方針を決定し甲の承認を得るものとする。

(打合せ協議)

第22条 打合せ協議は業務着手時、中間時(適宜)、成果納入時に行うものとする。なお、本業務の適正な遂行を図るため、また手戻りの生じないよう監督員と密接な連絡をとり、その都度

打合せ記録簿を作成し、相互に確認を行うものとする。令和6年1月中を目途に、空家等対策計画（素案）を作成し、内容について中間審査を受けること。

（資料収集整理）

第23条 第17条に定める資料等を甲より借用し、調査方針の検討に使用する基礎情報を整理する。

（空き家予備調査（空き家候補の抽出））

第24条 現地確認調査対象について、最新の空き家情報を効率よく空き家候補を抽出するために自治会からの情報および水道契約等をしているかの確認を行い抽出する。下記の方法を原則とするが、その他有効な手段によって調査が可能と判断される場合は、甲乙協議のうえ決定するものとする。

- （1）自治会からの情報：対象の自治会に対し、郵送等により自治会役員等へ空き家情報の確認を行う。
- （2）水道使用者情報の整理：水道情報（閉栓情報）を基に、アドレスマッチングを行い、空き家候補を抽出する。なお、最新の航空写真等で敷地が広い箇所など付属建物と見なせるものは除外する。
- （3）上記情報を集約し、空き家候補を選定する。同時に対象建物を GIS データ化し、現地調査のための資料を作成する。

（現地調査）

第25条 現地調査用資料は、受注者が現地に携行して空き家の位置及び状況を容易に確認、記録できる図面及び現地調査票を以下のとおり作成するものとする。現地外観調査は原則道路上等から行い、作成した現地調査用資料を用い、下記に示すデータを取得するものとする。

なお、調査候補地が想定数よりも大きく乖離する可能性があるため、その点を考慮の上、人員体制を検討するものとし、計画数量を大幅に超える調査数となる場合は受注者委託者にて数量変更の協議をすること。（概ね600箇所を想定）

（1）現地調査準備

- ①住宅地図データ等を基に、現地調査用の位置図を作成するものとする。
- ②前条で選定した空き家候補について、地理情報システム上で空き家の位置情報をポイントデータで Shape 形式にて入力を行うものとする。
- ③現地確認調査においては、携帯端末にて入力可能な現地調査システムを用いて効率化を図り全景写真、主な確認箇所の写真を撮影し、調査図及び現地調査票に確認項目を記載する。調査により空き家でないと判断されたものは空き家候補から除外する。なお、民有敷地内への立ち入りは行わず、外観からの不良度判定を行うものとする。現地調査票には、下記の項目を基本とし、必要に応じ修正等を加えるものとする。

調査項目	内容
① 調査日	調査実施日
② 調査番号	調査対象番号
③ 位置	所在地
④ 外観区分	建て方（一戸建の住宅、長屋・共同住宅、その他）
⑤ 居住状況区分	カーテン開閉状況、雨戸開閉状況、電気・ガスの利用状況、郵便受けの状態、不法投棄やごみの状況、汚物や落書き状況、動物等のふん尿その他の汚物放置状況
⑥ 構造	木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、その他（ブロック造等）
⑦ 階数	地上階数
⑧ 敷地区分	接道状況、前面道路幅員、門扉、塀、庭、擁壁、雑草等の繁茂
⑨ 危険度区分	判定レベル（普通、一部損傷、複数損傷、著しい損傷、特に著しい損傷）
⑩ 備考	その他の情報

## （２）現地外観調査

### ① 「空き家定義書及び判定基準の作成」

今後町職員による調査を実施することも想定し、「空き家定義書及び判定基準」を作成するものとする。

### ② 「判定基準に基づく空き家の情報収集」

①で作成した「空き家定義書及び判定基準」を基に、空き家と思われる建築物を現地にて目視調査し、現地調査票に記録するものとする。なお、道路幅員は実測による。

### ③ 「現況写真撮影」

空き家と思われる建築物について、道路上等から全景及び近景の写真撮影を行うものとする。

### ④ 「調査対象建築物追加情報」

現地調査時に調査対象と思われる建築物を発見した場合は調査を実施するものとする。

### ⑤ 「危険な空き家」

現地調査時に、損傷度が著しく、周辺環境に悪影響を与えるおそれのある空き家については、発注者に報告するものとする。

## （空き家所有者の特定）

第26条 空き家候補として特定された建物について、固定資産家屋課税台帳情報から課税対象者情報（氏名、連絡先）を付与する。

- 2 固定資産家屋課税台帳情報で課税対象者が判明しないものについては固定資産土地課税台帳情報を参照するものとし、それでも特定が困難な場合には特定不明リストを作成し、発注者に報告し対応を決定する。

(所有者への意向調査)

第27条 空き家所有者に今後の利活用、除却、維持管理等の意向調査を行う。下記の方法を原則とするが、詳細については、甲乙協議の元決定するものとする。

- (1) 調査票の設計：調査票案を設計し、甲乙協議のうえ、調査票内容を確定する。
- (2) 所有者リストの作成：所有者情報が判明しているものについて、情報を整理し、宛名ラベルを作成する。
- (3) 調査票印刷・封入・発送・回収：甲乙協議の上、郵便等を活用し、調査票の発送・回収を行う。
- (4) 調査票の入力・集計・分析：回収した調査票の内容を入力し、集計及び分析を行う。

(空き家台帳作成・GIS 搭載用データベースの構築)

第28条 現地確認調査結果及び意向調査結果をデータ入力し、空き家台帳（空き家カルテ）として整理する。内容については下記を原則とするが、詳細については、甲乙協議の上、決定するものとする。

- (1) 空き家候補の立地場所
- (2) 空き家候補の外観写真（全景、部分）  
※現地写真は空き家管理台帳のデータベースと関連付けできるようにリストを協議のうえ作成するものとする。
- (3) 空き家の定義となる選択肢（例：電気メーターが回っていない、郵便物が溜まっている庭の草が伸び放題になっているなど）
- (4) 空き家候補の老朽度の選択肢（例：建物が傾いている、外壁が壊れたままになっている、窓が割れたままになっている、屋根に穴が開いたままになっているなど）
- (5) 意向調査アンケートの結果

2 本業務で得た調査結果を参照できる GIS データを以下のとおり作成する。

(1) データ構成

データ種類	属性内容
空き家調査結果（2023）	①現地調査項目（①調査日～⑩備考） ②意向調査アンケート項目（項目は協議の上決定する） ③外観写真（全景、部分）

(2) データ形式

本業務で作成するデータ形式は以下の通りとする。

データ形式 : 図形 Shape 形式、属性 CSV 形式

図形データ種別 : ポイントデータ

図形データ座標系 : JGD2011

※属性データのうち、既存システムにてコード管理されている項目については、コード体系を統一させて作成すること。なお、本業務にて新規に作成する場合は、コード管理する項目及び対応コード表を添付すること。

(空家等発生背景と現状の把握)

第29条 本町の空家等状況について、国勢調査における人口・世帯数の動向を把握し、住宅・土地



統計調査における空家等の種類別動向と比較し、現状の空家等の総数及び将来の空家等の発生の可能性について整理し、本町の関連計画（第2次五戸町総合振興計画、第2期五戸町人口ビジョン・総合戦略、五戸町立地適正化計画等）と整合させる。

（空家等対策における課題の抽出）

第30条 本町における空家等に対する問題点を整理し、将来的に増加が懸念される空家等の対策に関する課題を把握する。その際に空き家実態調査により把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、所有者の意向からみた課題や、これまでに講じてきた空家等の対策等を踏まえた課題を明らかにする。

（空家等対策の基本的な方針の検討）

第31条 対象とする空家等の種類ごとに対策を講じる優先順位を検討し、対象地区についても段階を設けるなどして対策のモデル事例を明示できるような方針を立案する。

（空家等対策計画の前提条件整理）

第32条 空家等の対策に関する課題を解決するために、空家等の対策の対象地区、対象とする空家等の種類や今後の空家等に関する対策の取組方針について検討する。

- (1) 対象地区の設定：特定空家等の周辺への悪影響が懸念される危険空家については、通学路に面した範囲を対象にしたり、所有者の意向から利活用が期待される空家については、まちなか居住や菜園付き住宅など、空家等の種類、数及び分布状況を踏まえ、空家等の対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定める。
- (2) 対象とする空家等の種類設定：対象とする空家等の種類については住居のみならず店舗等を含めて効果的な空家等の対策が可能となるようにきめ細かく検討する。
- (3) 計画期間の設定：計画の期間については10年を基本としつつ、住宅・土地統計調査の調査結果が公表される時期に合わせて、計画内容の改訂等を行うことを想定した計画期間を設定する。

（空家等対策計画作成）

第33条 空家等対策計画は、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則り、以下の項目について検討する。

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項：

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家の所有者等の責任において行われるべきであることを明確にするとともに、空家等の所有者等が適切な管理をしていくために必要となる情報の提供及び相談体制の整備方針などについて検討する。

(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項：

空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていないことを考慮し、空家等及び除却した空家等を活用する際の具体的な方針や手段について検討する。

(3) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項：

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や特定空家等に対して必要な措置

を講ずる際の具体的な手続き等について検討する。

(4) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項：

住民からの周辺の空家に関する苦情（ごみが放置されている、倒壊しそうなど）や情報提供を受ける連絡窓口や、空家所有者からの空家の処分や利活用に関する相談を受ける相談窓口を一元的に整理して、ワンストップで迅速に対応できる体制について検討する。

(5) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項：

空家等に関する問題は内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、どのような内部部局が関係しているかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等について整理する。また、協議会を組織する場合にはその内容についても整理する。

(6) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項：

空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す際の方針について検討する。また、空家等を抑制するための方策についても合わせて検討する。

(協議会支援)

第34条 地域住民や学識経験者などから構成される協議会や、協議会に準ずる組織によって空家等対策計画の内容を検討する会議の運営を支援する。支援の内容としては、検討資料の作成を実施する。

(報告書作成等)

第35条 本業務の成果として、調査結果及び意向調査結果に基づき空き家の状況を整理する。また、空家等対策計画策定にあたっての支援状況等も合わせて下記のとおり報告書としてとりまとめるものとする。合わせて、住民等へ周知用として空家等対策計画概要版（A3 版両面程度）をとりまとめる。詳細については、甲乙協議のうえ決定する

- (1) 調査方法や空き家分布状況等の分析結果
- (2) 空き家の老朽状況および所有者の意向について取りまとめた空き家カルテの作成
- (3) 国土地理院数値地形図を背景にした空き家位置図

### 第 3 章 成 果 品

(成果品)

第36条 本業務における成果品は、下記のとおりとする。

- |                            |    |
|----------------------------|----|
| (1) 業務報告書                  | 2部 |
| (2) 空き家データ                 | 1式 |
| 1) 空き家台帳ファイリングデータ          |    |
| 2) GIS用データベース(Shapeファイル形式) |    |
| (3) 空き家所有者意向調査結果           | 1式 |
| (4) 空き家分布図                 | 1式 |
| (5) 空家等対策計画                | 1式 |
| (6) 空家等対策計画（概要版）           | 1式 |

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| (7) 協議会支援検討資料（業務報告書に含む）   | 1式 |
| (8) 打合せ協議簿                | 1式 |
| (9) その他「甲」「乙」協議により、決定したもの | 1式 |