

忠岡町空家等実態調査及び空家等対策計画改定業務委託

仕 様 書

令和8年4月

忠岡町産業住民部まちづくり課

1. 業務名

忠岡町空家等実態調査及び空家等対策計画策定業務委託

2. 業務目的

本業務は、適切な管理が行なわれていない空家等が、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、町内の空家候補等に対して外観目視による現地調査を行い、空家等の件数及び分布状況等を把握し、空家等の適正管理や活用促進の意向を確認するとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等に関する対策についての計画を策定するための基礎調査資料を作成することを目的とする。

3. 履行期間

契約締結の日から令和9年3月31日まで

4. 業務の施行場所

忠岡町全域

5. 委託内容

本業務では、水道閉栓データ等により空家候補を抽出し、空家候補の物件所有者等の確認を行った上で、「手引き（国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き」）」及び「ガイドライン（「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）」の内容に沿って現地調査を行い、報告書及びデータを作成するものとする。

〈共通項目〉

(1) 計画準備 一式

(2) 報告書作成 一式

(3) 打合せ協議 一式

〈空家等実態調査〉

(4) 資料収集整理 一式

(5) 空家候補の推定・抽出 一式

(6) 空家候補資料（現地調査用図面）作成 一式

(7) 現地調査 一式

(8) 空家等地図データの作成 一式

〈空家等対策計画改定〉

(9) 計画改定に向けた各種データ等の分析及び資料収集 一式

(10) 基本方針案の検討及び作成 一式

(11) 忠岡町空家等対策計画の改定支援

一式

6. 関係法令等

本業務の実施にあたっては、本仕様書に定めるほか、下記の指針等を遵守するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（令和 5 年 12 月改正）
- (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（令和 5 年 12 月改正）
- (3) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）
- (4) 「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）
- (5) 空き家再生等推進事業等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）
- (6) 放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（平成 26 年 1 月 大阪府）
- (7) 空家総合戦略・大阪 2019（平成 31 年 3 月大阪府）
- (8) 忠岡町空家等対策計画（平成 29 年 8 月）
- (9) 建築基準法
- (10) 個人情報保護に関する法律及び同施行規則
- (11) その他関係法令及び諸規則

7. 秘密の保持

本業務の過程で知り得た情報等は委託者の許可なく第三者に漏らしてはならない。また、個人情報の取り扱いや情報漏えい等の問題に対する技術的対策を講じるものとし、公的資格であるJISQ15001（プライバシーマーク（Pマーク））およびJISQ27001（情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS））を保有していなければならないものとする。

8. 対象区域

本業務の対象区域は、忠岡町全域とする。

9. 貸与予定資料

本業務を進めるにあたり、受託者は以下の必要な資料を整理する。貸与された資料は責任を持って保管し、漏えい、紛失、破損を生じないように細心の注意を払い、業務終了後に速やかに返却するものとする。本業務実施にあたり、委託者から貸与する資料は、以下のものとする。

- (1) 水道使用情報
- (2) 発注者が作成した空家リスト
- (3) 発注者が作成した空家経過管理資料

- (4) 地番図データ
- (5) 家屋外形データ
- (6) 家屋キーデータ
- (7) 固定資産家屋課税台帳データ
- (8) 航空写真オルソ画像データ
- (9) 登記情報の電子データ
- (10) その他必要資料

10. 提出書類

受託者は、本業務実施にあたって以下の書類を速やかに委託者に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 管理技術者届、照査技術者届（経歴書添付）
- (4) 業務工程表
- (5) JISQ15001（プライバシーマーク（Pマーク））登録証明書(写し)
- (6) JISQ27001（情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS））登録証明書(写し)
- (7) その他委託者が指示するもの

11. 計画準備

作業開始前に工程・業務内容・作業体制等を明記した実施計画書を作成し、発注者の承認を得るものとする。

12. 報告書作成

空家等実態調査の調査結果や作業手法等や、対策計画策定におけるとりまとめ結果を整理し、報告書を作成するものとする。

13. 打合せ協議

受注者は発注者との打ち合わせを適宜実施し、進捗状況を報告するものとする。また、受注者は打合せ記録簿を作成し、発注者に提出するものとする。

14. 資料収集整理

本業務に必要な貸与資料・データの収集・整理を行うものとする。ただし、本業務に要する物品について、委託者より貸与できるもの以外は受託者の負担で準備すること。

15. 家屋図データ整備

受託者は、委託者が貸与する家屋外形データ（Shape形式）と家屋キーデータ（Shape形式）をGIS上で結合し、家屋外形データへ家屋キーデータの属性情報を付与するものとする。家屋キーデータは、家屋外形データと固定資産家屋課税台帳のリンクキーとなっているため、固定資産家屋課税台帳との突合処理を行い、正しく突合が行われているか受託者がデータの確認を行うものとする。

また、空家位置情報データとの照合処理で利用できるよう家屋図データ（Shape形式）の整備を行う。整備を行う家屋の棟数は、約8,000棟とする。

16. 空家候補の推定・抽出

町内全域を対象に、水道使用情報、地番図、家屋図、課税台帳、航空写真などの資料をGISを利用して突合し、空家候補地を抽出する。委託者と受託者が協議の上、空家候補地の基準を設定し、それに基づいて全体数量をまとめるものとする。

空家候補地抽出の結果、不突合となったデータについては原因を特定し、特定が難しいものは不突合リストとして委託者に報告し、突合率向上の方法を検討した上で再度突合を実施する。

また、抽出結果をGIS地図にプロットし、家屋との重なりを考慮して必要に応じて位置を調整し、空家の特定を行う。

17. 空家候補資料（現地調査用図面）作成

前項で抽出した調査対象の空き家を GIS 地図上にプロットし、現地調査用の図面を作成する。また、受託者は現地調査を行う前に現地調査票及び現地調査マニュアルを作成し、委託者の許可を得ることとする。

(1) 現地調査票

発注者はガイドライン等に示された調査項目をもとに、現地調査票を作成する。

現地調査の結果として、空家・居住中・不明・その他（車庫・倉庫）の4区分で判定を行う。

(2) 現地調査マニュアル

現地調査マニュアルには、調査フロー、各判定項目の判定基準、現地写真撮影の撮影方法及び撮影枚数等を明記することとする。

18. 現地調査

受託者は、調査対象空家候補の、空家等の状況、老朽化の度合い等について、本町の定める空き家不良度判定表を用いて、公道からの外観目視調査を行うものとする。調査対象は200件を想定しており、数量に乖離がある場合（±5%を超える場合）は委託者と協議するものとする。現地調査では、事前に作成した現地調査票及び現地調査マニュアルに示す項目を調査することとするが、詳細は協議のうえ決定する。

19. 所有者意向調査支援

前条までの調査で抽出された空家等の所有者（納税義務者）に対して、アンケート調査を実施するものとする。意向調査は発注者が主体となり実施するため、アンケート調査票の作成、印刷、封入封緘、切手等の準備、発送、回収、データ入力が発注者が行うものとし、受注者は回収したアンケート調査票の集計及びとりまとめを行うものとする。

20. 空家等地図データの作成

前項の現地調査で抽出された空家等候補の位置情報をGIS地図上にプロットし、空家等分布図データを作成する。更に、空家等候補の所在地（地番）を特定し、委託者の提供する固定資産税家屋課税データにより所有者（住所、氏名）等の情報を把握し、所有者意向調査の結果も突合したうえで一覧表にとりまとめる。

21. 調査データのとりまとめ

前項までに実施した、現地調査の結果は、以下のとおりにとりまとめることとする。

(1) 現地調査結果調書（PDF形式）

前項までに実施した現地調査の結果を整理したうえでデータ化を行い、一棟ごとの現地調査結果調書（カルテ）を作成する。調書には現地調査票の内容に加え、現地調査で撮影した現地写真も添付することとする。

(2) 現地調査結果リスト (Excel形式)

現地調査結果をデータリストとしてExcel形式でとりまとめる。

(3) 現地調査撮影結果 (JPEG形式)

現地調査撮影結果は別途画像データとしてCD-RまたはDVD-R等に格納し委託者へ提出する。

(4) 所有者意向調査結果 (Excel形式)

所有者意向調査の結果をデータリストとしてExcel形式でまとめる。

(5) 空家位置情報データ (Shape形式)

前項までにデータ化を行った空家等候補調査及び現地調査の結果を、位置情報と関連付けられた空家等候補位置データとして、Shape形式で作成する。なお、空家等候補位置データには、外観調査等により把握した項目および家屋情報から取得した建築年月日、建物用途、建物構造を属性として付与するものとし、既存GISにおいて地図上での色分け表示ができるようスタイル設定を行ったデータを納品するものとする。

また、空家等候補位置データと家屋情報に不一致が発生した場合は、不一致リストを作成し発注者に提出するものとする。

22. 計画改定に向けた各種データ等の分析及び資料収集

計画改定に向け調査結果のGISデータ等を利用し、以下のような集計・分析方法を委託者と協議の上実施するものとする。

- (1) 空家等の立地環境（接道状況、地域地区等の指定状況、立地特性）を把握するとともに、建て方、不良度、建築年、所在地（町丁目）の別等に空家等の集計、分析を行う。
- (2) 空家等となる要因について、交通条件や住環境等の様々な視点からデータを収集のうえ、GIS上で解析処理を行うこと。
- (3) 町全域の空家等候補建物の位置が把握されたデータをもとに、メッシュ単位または、委託者より指示を受けた地区範囲単位で分布図作成及び集計を行うこと。
- (4) 地域特性を踏まえた空家の分析ができるよう、空家等対策の基礎資料として、関連する上位計画および関連計画を収集整理するものとする。

23. 基本方針案の検討及び作成

受注者は、町の地域特性や課題、空家等実態調査の結果、前項で収集整理した関連計画の情報をもとに、対策計画の基本方針案を作成するものとする。

基本方針案の検討にあたり、発注者は空家協議会を実施する。協議会での意見を参考に基本方針案を検討することとなるため、協議会と連動した工程となることを想定し作業を進めるものとする。また、協議会での意見集約については、発注者側でとりまとめたうえで受注者に提供するものとし、受注者はこれをもとに基本方針案の検討及び作成を行うも

のとする。

ただし、協議会の運営は発注者が行うものとし、受注者による協議会の運営支援は本業務に含まないものとする。

〈空家協議会の想定スケジュール〉

- ・ 11月～12月 第1回 空家協議会
- ・ 12月～1月 第2回 空家協議会
- ・ 3月初旬 空家協議会への最終報告

※状況により空家協議会の回数が変動する可能性あり

※パブリックコメントは12月～1月頃に実施予定。

24. 忠岡町空家等対策計画の改定支援

前項までに作成した基本方針案等に基づき、計画改定案を作成し計画改定を支援するものとする。計画改定案の作成にあたっては、現計画との比較を含め、発注者と受注者で調整を行うものとする。

25. 成果品

- | | |
|---|----|
| (1) 空家等実態調査報告書 電子データ (CD-R,DVD-R 等) | 一式 |
| (2) 空家等対策計画改定版 (A4) | 1部 |
| (3) 空家等対策計画改定版 電子データ (CD-R,DVD-R 等) | 一式 |
| (4) 空家等対策計画改定版 概要版 (A3) | 1部 |
| (5) 空家等対策計画改定版 概要版 電子データ (CD-R,DVD-R 等) | 一式 |
| (6) 家屋図整備データ (Shape 形式) | 一式 |
| (7) 現地調査結果調書 (PDF 形式) | 一式 |
| (8) 現地調査結果リスト (Excel 形式) | 一式 |
| (9) 現地調査撮影結果 (JPEG 形式) | 一式 |
| (10) 空家位置情報データ (Shape 形式) | 一式 |
| (11) その他関係資料 | |

26. その他

- (1) 受託者は、個人情報の保護に関する法律及び忠岡町個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た内容を第三者に漏洩してはならない。なお、個人情報保護の観点から、受託者は、「誓約書」を提出すること。
- (2) 本業務の履行のため、委託者から貸与された資料は、本業務完了後速やかに返却すること。
- (3) 本事業の実施で得られた成果、情報（個人情報を含む）等については、本町に帰属

するものとする。

- (4) 本事業の再委託は原則禁止することとし、必要がある場合は、町と協議するものとする。
- (5) 仕様書に明記されていない事項については、委託者と協議の上、決定する。
- (6) その他、事業の実施に際しては、委託者の指示に従うこと。