

令和7年度

紀北町空家等対策支援業務

仕様書

令和7年7月

紀北町

紀北町空家等対策支援業務委託仕様書

第1章 総則

1. 適用範囲

本特記仕様書は、紀北町（以下「発注者」という。）が委託する「紀北町空家等対策支援業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

2. 業務の目的

本業務は、令和6年3月に策定した「紀北町空家等対策計画」の現行計画を検証するとともに、紀北町内における適正管理が行われていない空家等について実態を再把握することにより、空家等の利活用や対策の推進に関する効果的な施策の検討など、計画改定の際に必要な基礎資料を整備することを目的とする。

3. 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

紀北町内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）管理不全空家等

紀北町内に所在する空家等のうち、壁や窓の一部が腐食・破損、落下の可能性がある状態、雑草や枯れ草が管理されていない(病害害虫が発生する可能性がある)状態、敷地内にゴミなどが散乱、放置されている状態で、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

（3）特定空家等

紀北町内に所在する空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

なお、本業務においては、上記「空家等」及び「特定空家等」のうち、戸建住宅及び店舗併用住宅を対象とする。

4. 対象区域

本業務の対象区域は、紀北町全域とする。

5. 関係法令

本業務は、本仕様書によるほか、次に掲げる関係法令等に準拠し、本仕様書に定めなき事項については、受注者は、発注者と協議しその指示を受け作業を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
(令和5年12月13日改正)
- (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）（以下、「手引き」という。）
- (4) 管理不全空家等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日改正）
- (5) 空き家再生等推進事業における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) 個人情報保護に関する法律
- (7) その他関係法令及び諸規則等

6. 委託期間

契約締結の日から令和8年3月15日まで

7. 技術者の配置

受注者は業務の着手に先立ち、主任技術者、担当技術者の経歴を紀北町に提出し、承諾を得なければならない。

主任技術者については、業務の円滑な進捗を図るため同種業務の経験を有する技術者を配し、業務の全般にわたり技術管理を行うものとする。

現地調査を行う担当技術者については、調査票の調査項目について十分把握し、判断できるものでなければならない。

従事技術者全員が、善良でかつ秩序正しい者を配しなければならない。

8. 作業計画

受注者は本業務の着手に先立ち、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) 業務工程表
- (2) 委託業務着手届
- (3) 業務責任者届
- (4) プライバシーマーク又は ISMS 登録証明証（写し）
- (5) その他委託者が指示する書類

9. 打合せ・協議

業務の実施にあたって、受注者は、業務の円滑な遂行を図るため、発注者と密接な連絡を取るとともに、業務着手時及び業務の各段階の移行等に際した打合せを必ず行うものとし、その都度内容を記録し相互に確認するものとする。

また、月に1回程度、業務の進捗状況等を報告するため、発注者との打合せを行うものとする。

10. 機密保護

個人情報保護の観点より、受注者は

- (1) 個人情報取扱事業者として届出を行なっていること。
- (2) 受注者が公開するホームページ等で個人情報保護方針を掲載していること。
- (3) 受注者は、本業務の遂行上知り得た事項を、発注者の許可なく第三者に漏洩又はほかに引用してはならない。

11. 疑義

本仕様書に定める事項について疑義を生じた場合、又、本仕様書に定めのない事項について疑義を生じた場合の解釈は、委託者と受注者の双方にて協議し合意のもとに解決するものとする。

12. 損害賠償

受注者は本業務の実施によって発注者に損害を与えた場合は、発注者の責に帰する理由による場合のほか、受注者の負担において賠償するものとする。

受注者は、本業務にあたり生じた人的事故は、受注者の責任において措置しなければならない。

1 3. 成果品の瑕疵

納品後、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。

なお、瑕疵に対する処理経費は受注者が負担するものとする。

1 4. 成果品の帰属

本業務の成果品の著作権は発注者に帰属し、受注者は発注者の許可なく成果品の複製又は第三者に公表、貸与等をしてはならない。ただ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、技術に関する権利などは、受注者及び第三者に留保されるものとする。

1 5. 検査

業務の中間完了後及び完了後に検査を受け、必要がある場合には速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。

なお、検査に必要な書類作成及び費用等は、全て受注者の負担によるものとする。

1 6. 作業心得

受注者は、業務中においては身分証明書等を常時携帯すること。また、地域住民からの要求があった場合は、身分証明書を提示して業務内容を説明し、地域住民とトラブルを起こさないようにすること。

1 7. 契約の解除

発注者は、受注者が契約に定める義務を履行しないとき、又は履行にあたって不正な行為を行ったとき、契約を解除する。

その場合は、委託金額の全部または一部を支払わないことができるものとする。

第2章 業務内容

18. 業務概要

本業務は、次の工程により実施するものとする。

- (1) 現地実態調査
- (2) 空家等候補物件の所有者等のリスト整備
- (3) 空家等所有者等への実態把握ためのアンケート調査の企画、実施、分析
- (4) 空家等対策計画改定に係る資料作成
- (5) 業務報告書作成

19. 貸与資料

発注者は、受注者に対し、以下の資料を貸与するものとする。

- (1) 身分証明書（調査員証）
 - (2) 前回調査結果
 - (3) 法務局建物登記データ
 - (4) 土地課税データ
 - (5) 家屋課税データ
 - (4) 地番現況図
 - (7) 家屋現況図
 - (8) 町民等からの通報記録
 - (9) 水栓情報（閉栓または使用量0 m³が1年間以上継続している物件の住所等）
 - (10) その他発注者で保有する資料
- ※（4）及び（5）は固定資産税課税情報とする

20. 現地実態調査

(1) 調査準備

受注者が調達した紀北町の住宅地図データを使用し、空家等候補の位置情報を落とし込んだ調査用図面を作成する。

(2) 現地調査票の作成

受注者は、現地調査に先立ち、発注者と協議のうえ、空家等の不良度測定基準及び評定基準を表す「不良度判定表」を作成し、これらの評定に必要な情報を取得するための調査票を作成するものとする。

(3) 空家等の実態調査

- ① 紀北町内全ての建物に対し、外観目視による現地実態調査を実施し、前回調査以降に空き家となった建物の特定及び状況確認と前回調査で空き家と判断した建物の現在の状況確認を行う。

現地実態調査に当たっては、あらかじめ発注者の承認を得た上で、調査仕様書及びマニュアルを作成する。空き家を特定するための判断基準は、外観目視にて下記基準を基に総合的に判断し、空き家の特定を行う。下記以外にも必要と思われる判断基準があれば発注者と協議の上、適宜追加するものとする。

なお、契約日より3年前以内に同様の手法により特定した空き家の情報を保有している場合は、その情報を利用することを妨げない。

- ② 現地調査の際には、調査の精度を一定かつ一様に保ち、効率的に業務を実施する為の手段として、以下の機能を有する調査用端末（タブレット）を使用すること。ただし、これにより難しい場合は、発注者と受注者双方で協議の上、実施方法を決定するものとする。

ア 電子住宅地図を背景図として画面上に表示すること。

イ 調査対象となる物件等について、電子住宅地図上の位置に点情報（プロット）として登録が可能であること。

ウ GPS機能により、上記iiの点情報（プロット）の位置情報を取得が可能であること。なお、取得する位置情報は世界測地系、緯度・経度とする。

エ 現地調査項目を設定し、調査結果について画面上で登録し、対象物件の写真撮影が可能であること。

オ 調査結果を一連の情報として取りまとめ、アウトプット（抽出、取り出し）が可能であること。

- ③ 物件ごとにデジタルカメラ等で対象物件全体の写真視調査及び外観の写真撮影（全景、近景、危険箇所等）を行う。

なお、特に管理不良や周辺への危険が認められる場合には、不良箇所等を含め、最低2枚の写真撮影を行うものとする。

2 1. 空家等候補物件の所有者等のリスト整備

受注者は現地調査で得られた空家等の位置データ及び、19. で定める貸与資料を用い、空家等が存する所在地番、空家等の所有者を特定し、所有者等リストを作成するものとする。

なお、所有者等の特定方法については、事前に発注者と協議の上、承諾を得るものとする。

2 2. 空家等所有者等へのアンケート調査の企画、実施、分析

- (1) 空家等の実態把握を目的に、空家等所有者等へ空家等の取扱いに関するアンケート調査を実施すること。
- (2) 調査内容については発注者と協議し、空家等対策計画の改定に資する内容とすること。
- (3) アンケートの回収率を上げるための方策(礼状および督促状等)を検討すること。なお、アンケートにかかる費用は受託者が負担するものとする。
- (4) アンケート結果を分析し、施策検討の基礎データとして活用できるよう整備すること。
- (5) アンケート集計結果は業務報告書に取りまとめたうえ、回収したアンケートをデータ化し資料として付属させること。

2 3. 空家等対策計画改定に係る資料作成

- (1) 実態調査を踏まえ、空家等対策を推進する上での施策構築について発注者へ助言を行うこと。
- (2) 必要に応じて他自治体等の事例など、発注者の施策検討における検討材料を提供すること。
- (3) 空家等対策計画の製本に向けた資料作成等を実施すること。
- (4) 現行の空家等対策計画と整合性のとれた資料とすること。
- (5) 契約期間内に実施する空家等対策協議会の運営について、会議資料および会議録の作成をするものとする。

2.4. 業務報告書作成

本業務の調査結果及び利用又は作成した資料、検討経緯に係る資料等を報告書としてとりまとめを行う。

(1) 現地調査結果の電子データ

受注者が実施した空家等調査の結果を物件ごとに整理し、位置情報と関連付けられたGISデータに設定して納品するものとする。納品するデータは、汎用可能なデータ形式で作成するとともに、住宅地図データとの整合を確保するものとする。なお、GISデータには、以下の情報を含むものとする。

大項目	小項目
基礎情報	管理番号
所在地情報	住所、地番、位置座標（世界測地系 緯度・経度）、住宅地図帳記載位置 等
建物基本情報	建物名称（個人宅名称含む）、建て方（戸建て・長屋建て等）、建物用途（住宅・店舗併用住宅等）、建物規模（平屋・2階建て等）、建物構造（木造・非木造）、長屋住宅等の総戸数 等
外観調査結果	表札の有無、郵便受けの状態、電気メーターの状態、ガスメーターの状態、売り・貸し表示の有無、建物の傾斜の有無、屋根及び外壁・擁壁の状態、ごみの散乱・不法投棄等の衛生面、景観の問題、樹木等の植栽や雑草の繁茂状況、門柱及び塀・窓ガラスの損傷、周辺への影響度 等
その他	写真データ（近景・遠景・不良箇所写真）等

(2) 住宅地図帳の作成

市販の紀北町住宅地図帳と同区画で作成した住宅地図に空家と確認された物件をプロットした空き家住宅地図帳を作成する。

(3) 分析資料の作成

調査対象全域、紀北町が指定する22地区ごとの下記情報について、調査結果及び分析資料を作成する。

- ① 住宅の総数(推定可)、空家等の件数及び空家等率、調査項目ごとの数
- ② 空家等のうち特定空家等に該当するおそれがある物件数及び分布
- ③ 空家等の種類別の件数及び分布

第3章 成果品

25. 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。なお、システムに反映される情報のデータ形式等については、発注者と受注者が協議のうえ、発注者の指示に従うものとする。

- (1) 現地調査結果の電子データ 1式
 - ① 現地調査結果一覧表データ (csv形式)
 - ② 現地調査票 (写真及び地図添付) (紙、Excel形式) 現地調査の結果、空家と認定されて建物について、1件につき1枚のカード形式で出力するものとする。
- (2) 空き家住宅地図帳 (紙媒体) 1部
- (3) 所有者等リスト (Excel形式) 1部
- (4) 業務報告書 (PDFデータ含む) 1部
- (5) 打合せ等協議簿 (紙) 1部
- (6) 空家等対策計画改定に係る資料 (紙、Excel形式) 1部
- (7) その他、委託者の指示によるもの 1式

26. 成果品の提出

令和8年3月15日まで

27. 委託料

委託料の支払いは、業務完了後の完成払いとして支払うものとする。

28. 成果品の納入場所

紀北町 危機管理課とする。