

# 五條市空き家等実態調査業務委託仕様書

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 本業務は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年号外法律第127号。以下「空き家特措法」という。）に基づき、空き家等の実態調査及び空き家等に関するデータベースの更新を行うことで、五條市の空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。なお、空き家データベースの作成過程においては、オープンソースのGISソフトウェアを活用し、当市が継続的にデータ更新・公表を行える操作性および拡張性を備えた環境を構築するものとする。

### (関係法令等)

第2条 本業務の実施に当たり、本書及び空き家特措法によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- (1) 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（令和3年6月30日改正総務省・国土交通省告示第1号）
- (2) 「特定空き家等に対する措置」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3年6月30日改正）
- (3) 地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1（平成24年国土交通省住宅局）
- (4) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成23年国土交通省住宅局）
- (5) 五條市財務規則及び諸規則
- (6) 個人情報保護法
- (7) その他関係法令等

### (疑義)

第3条 本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。

### (提出書類)

第4条 受注者は、契約締結後速やかに次の各号に掲げる書類を発注者に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 着手届
- (2) 実施計画書
- (3) 工程表
- (4) 体制図
- (5) 第5条の認証及び資格の証明書類
- (6) 技術者届（第6条の資格の証明書類を含む）
- (7) その他必要書類

### (認証および資格)

第5条 受注者は、契約締結後速やかに次の各号に掲げる書類を発注者に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 情報セキュリティマネジメントシステム認証（ISO27001）登録、又はプライバシーマーク制度認証

(JISQI5001) 取得している者であること。

- (2) 過去 10 年間（平成 28 年 7 月 1 日から令和 8 年 6 月 30 日まで）で国、地方公共団体又はこれらに準じる機関と同種業務を契約・履行した実績（本公告の日現在、履行中のものを含む。）を有する者であること。ただし、発注者と直接的に契約を締結したものに限る。

（担当技術者）

第6条 担当技術者は、本業務の適切な計画、実行を行うため、GIS システムの構築に精通し、かつ同種業務を過去 10 年間（平成 28 年 7 月 1 日から令和 8 年 6 月 30 日まで）で 3 件以上履行した実績を有する者であること。

（成果品の検査・納品）

第7条 本業務の成果品については、業務完了後に主任技術者立会いの上、発注者の検査・承認を受け納品するものとし、発注者から適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い、再検査・承認を受け納品するものとする。

（成果品の不適合）

第8条 本業務の成果品について、納品後不適合箇所が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な処理を受注者の負担において行うものとする。

（成果品の帰属等）

第9条 本業務の成果品は、すべて発注者の管理及び帰属とし、受注者が成果品等を第三者に公表又は貸与してはならない。

（守秘義務）

第10条 受注者は、本業務の遂行上知り得た内容及び個人情報について、第三者に漏洩してはならない。この契約が完了し又は解除された後も同様とする。また、次の事項を遵守すること。

(1) 作業を行う部屋の特定と室外持出し禁止

- ・ 作業を行う部屋は固定し、施錠できること。

(2) パソコン等使用時の措置

- ・ パソコンを使用する場合は、ID 又はパスワードによって業務従事者のみがデータ入力及び閲覧できる措置を講じること。
- ・ 入力した個人情報等は、本業務終了後に確実に消去すること。

(3) 個人情報の保管方法

- ・ 発注者より貸与された個人情報等がある場合は、鍵のかかるロッカー等に保管すること。

(4) 個人情報等の受渡し

- ・ 個人情報等の移動は、セキュリティ BOX や LGWAN 回線等を用い、安全・確実な方法で行うこと。

(5) 業務従事者の教育・指導

- ・ 本業務を履行するにあたり、発注者が求める守秘義務に万全を尽くすよう、受注者は、業務従事者の教育・指導を徹底すること。

(6) その他

- ・ 本業務を履行するにあたり、五條市情報セキュリティポリシーに準拠するものとする。

（再委託）

第11条 受注者は、本業務の全部を第三者へ再委託してはならない。但し、本業務の一部を再委託するときは、あらかじめ発注者の承認を得なければならないものとする。

## 第2章 業務概要

### （業務概要）

第12条 本業務の概要は、以下のとおりとする。

- (1) 業務名称 五條市空き家等実態調査業務
- (2) 実施区域 五條市内全域
- (3) 対象件数（想定）：机上調査対象建物件数 3,000 件  
現地調査対象建物件数 1,000 件

### （業務内容）

第13条 業務内容は、以下のとおりとする。

#### 空家等実態調査業務

- ア 計画準備
- イ 自治会等への空家状況ヒアリング及び情報収集
- ウ 机上調査及び基本データの作成
- エ 現地外観目視調査
- オ 不良度判定業務
- カ 空家等に関するデータベース（エクセル）の作成
- キ GIS データ作成
- ク 所有者意向調査（アンケート調査）
- ケ 空家利活用の推進（空き家バンク登録等）
- コ 調査結果の分析及び整理
- サ 打ち合わせ時の会議録の作成

## 第3章 業務内容

### （計画準備）

第14条 本作業は、本業務を実施するにあたり、より効率的に作業できる作業工程、使用する要員、日程等について適切な作業全体の計画を立案するものとする。

### （空家等実態調査業務）

第15条 受注者は、空家特措法に基づく空家等の実態調査業務を行うこととし、発注者の貸与資料を基に精度の高い有効な成果が得られるよう努めること。詳細については、以下のとおりとする。

#### (1) 机上調査及び基本データの作成

- ア 受注者は、実態調査に先立ち、実態調査の基本方針、調査内容、業務工程、作業体制等について発注者と十分協議を行うこと。
- イ 受注者は、発注者が指定する空家候補（約 3,000 件を想定）を地図等と突合し、基本データとして取りまとめる。なお、本市が提供できる情報は以下のとおりである。
  - ① 土地家屋課税台帳情報
  - ② 地番現況図データ（令和8年1月1日時点、Shape形式）
  - ③ 住民基本台帳情報
  - ④ 航空写真データ
  - ⑤ 本市が保有する空き家等の情報及び対応記録情報
  - ⑥ 自治会から提供される空き家情報
  - ⑦ 水道利用者情報（閉栓情報）
  - ⑧ その他（所管部署と協議のもと、提供可能であるものに限る）

(2) 現地外観目視調査（約 1,000 件を想定）

ア 受注者は、下表の「外観目視による空家の判断基準」に基づき、現地にて外観目視調査により空家候補の空家の有無を確認するものとし、調査員による判断の違いが生じないよう対策を講じること。

外観目視による空家の判断基準	
1	空家の判断に係る詳細項目①-⑤のうち3つ以上かつ⑥-⑧のうち1つ以上に該当する
2	電気メーターが取り外されている
3	確認不可箇所が多い等の事由で1・2の基準には満たないが、近隣住民からの情報等、明らかに空き家であるもの
空家の判断に係る詳細項目	
①	侵入防止措置が有る。又は門・塀・柵が崩壊している。表札がない。
②	外観が明らかに廃家（窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている）となっており、住める状態ではない等
③	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
④	電気メーターが取り外されている。又は動いていない。
⑤	ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
⑥	ごみや草木が全体的に堆積・繁茂している等、敷地の管理をされていない。
⑦	車や自転車が放置されている等、車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	建築物（敷地内）に不動産会社売却などの案内看板がある。

イ 外観目視調査は、原則公道より行うものとし、調査員は発注者が発行する証明書等を携帯し、近隣住民等からの質問等があればこれを提示し目的を簡潔に説明すること。なお、証明書等については、業務終了後速やかに発注者に返却すること。

ウ 調査員は、今すぐ周辺に危険を及ぼす可能性のある空家を発見したときは、その都度発注者の担当者へ連絡すること。

(3) 不良度判定業務

受注者は、前号アの現地外観目視調査の際に空家と確認できた建築物について、下表の「外観目視による不良度判定基準」により不良度判定も合わせて実施するものとし、調査員による判断の違いが生じないよう対策を講じること。

また、不良度判定の際、写真の撮影（玄関正面・左右・裏側、または危険箇所 計4点）を行うこと。

外観目視による不良度判定基準	
不良度ランク	判定基準

A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

#### (4) 空家等に関するデータベース（エクセル）の作成

受注者は、基本データ、現地外観目視調査及び不良度判定業務を基に電子データ（エクセル）として空家等に関するデータベース（以下「データベース」という。）を作成する。なお、データベースには、以下の項目を入れること。

- ア 空家の所在地（住居表示）
- イ 所有者の住所（郵便番号）
- ウ 空家の種類（戸建住宅・長屋住宅（連棟式住宅含む）・店舗 事務所・不明）
- エ 空家の構造（木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・不明）
- オ 空家の判断理由（判断基準Ⅰ～Ⅲ）
- カ 不良度判定（不良度ランク A～判定不可）
- キ その他の状態（衛生上、景観上、環境などのコメント）
- ク 外観写真（玄関正面・左右・裏側、または危険箇所 計4点）
- ケ その他調査可能範囲内で発注者が指示する項目

#### (5) GIS データ作成

受注者は、前項で作成した「空家等に関するデータベース」及び国土数値情報等を活用し、オープンソース GIS においてそのまま利用可能なプロジェクトファイル、スタイル設定ファイルおよび関連データを作成するものとする。

- ア ベースマップ
  - ① 都市計画基本図（1/2500）
  - ② 航空写真
  - ③ 地番現況図
  - ④ 地理院地図（標準地図、白地図）
- イ 空家データ
  - ① 「空き家等に関するデータベース（エクセル）」のア～クまでの情報を含めた地図データ（地図上に空家の位置を表示。Shape 形式）
  - ② 現在、発注者では、空き家物件ごとに以下の情報を格納したフォルダを管理している。物件数は 概ね 100～200 軒程度である。空家データの属性情報から各物件の情報管理フォルダへ直接アクセスできるように設定する。なお、当市が継続的にデータ更新を実施できるようにするため、現地外観目視調査を実施した約 1,000 件についても、新規でフォルダを作成し、オープンソース GIS と紐づけるものとする。
    - ・現場写真
    - ・課税情報（所有者情報等）
    - ・適正管理に関する通知書
    - ・相談記録（Excel）
- ウ オープンソース GIS の条件
  - ① オープンソースライセンスで提供され、自治体内部で無制限に複製・利用できるもの

- とする。
- ② エの①に記載のある拡張機能を有していること。
- ③ GIS プロジェクトファイルは、レイヤ構造・スタイル設定・印刷レイアウト・シンボル定義を含む統合管理が可能であり、庁内 PC で追加設定なしに再現できる形式であること。
- ④ Shape 形式の読み込み・編集・保存ができること。
- ⑤ レイアウト機能として、A4～A1 までの複数サイズの図面作成、凡例・縮尺・グリッド・表組挿入、複数ページレイアウト管理が可能であること。
- ⑥ 日本国内の自治体において広く利用されているオープンソース GIS と互換性を有し、既存の自治体向けプラグインや運用ノウハウを活用できること。
- エ オープンソース GIS においては、汎用的な操作である検索、空き家台帳の作成・印刷を簡易に行うため、庁内での複製利用が可能な以下の拡張機能を実装するものとする。
  - ① 拡張機能
    - ・地番検索機能
    - ・空き家台帳作成、印刷機能
- オ オープンソース GIS 運用マニュアルの作成
  - ① 本業務で作成した空家データを利活用できるように、オープンソース GIS の操作方法および空家データの取扱いに関する運用マニュアルを作成するものとする。

#### (6) 所有者意向調査（アンケート調査）

- ア 受注者は、前号で作成したデータベースを基に、前号イの戸建住宅の空家の所有者に対して管理実態及び利活用に関するアンケート調査を行うこと。
- イ アンケート調査内容については、五條市担当者と打ち合わせの上作成し、発送、整理、集計及び分析業務を行うこと。
- ウ アンケート調査業務に係る全ての費用は、原則受注者の負担とする。
- エ 空家利活用の推進（空き家バンク登録等）として、空き家所有者が制度を理解し、積極的に活用する動機付けを行うため、空き家バンクの仕組みや登録案内および各種補助金制度の広告紙を同封するものとする。

#### (7) 調査結果の分析及び整理

前各号で実施した各調査の結果の分析を行い、空家の分布状況（全体、大字別）、空家の分布図（全体）、空家率（全体、大字別）、空家の不良度判定（全体、大字別）等の整理とアンケート調査結果の検証や課題整理等を行うこととする。その結果について、空家等実態調査報告書（PDF 形式、紙媒体）を作成するものとする。

#### (8) 打ち合わせ時の会議録の作成

本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び発注者が必要とする場合に、打合せを行うものとする。なお、打合せ終了後に受注者は「打合せ協議簿」等を作成し、発注者の承認を得た上で提出し、双方各 1 部保有するものとする。

#### （成果品）

第16条 本業務で納入する成果品は、次の各号に掲げるものとする。

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| (1) 空家等実態調査報告書 A 4 サイズ     | 2 部 |
| (2) 空家等実態調査報告書 電子データ C D-R | 一式  |
| (3) 空家等に関するデータベース（エクセル）    | 一式  |
| (4) GIS データ                | 一式  |
| ① GIS 格納データ                | 一式  |

② プロジェクトファイル	一式
③ スタイルファイル	一式
④ 拡張機能（プラグイン）	一式
(5) オープンソース GIS 運用マニュアル	一式
(6) その他発注者が特に指示するもの	一式

（納入場所）

第17条 本業務の成果品は、五條市都市計画課に納入するものとする。

（履行期限）

第18条 本業務の履行期限は、令和9年3月19日までとする。