

中央市空き家等実態調査業務委託仕様書

1 件名

中央市空き家等実態調査業務委託

2 業務目的

本業務は、中央市（以下「本市」という。）における空き家等の戸数や現況等の実態及び、空き家の所有者の意向（除却、利活用等）を把握し、空き家の増加に伴う防犯・防災対策、景観対策、空き家等の利活用の促進、公平で適正な課税等に資するため、市内全域の空き家等の実態を調査する（以下「本業務」という。）ことを目的とする。

3 用語の定義

この仕様書において使用する用語の定義については、以下のとおりとする。

- （１）法 空き家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）
- （２）空き家等 法第 2 条第 1 項に規定する空き家等
- （３）管理不全空き家等 法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空き家等
- （４）特定空き家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空き家等

4 業務範囲

- （１）対象区域：中央市内全域
- （２）対象件数（想定）：机上調査対象建物件数 16,000 件
現地調査対象建物件数 2,000 件

※参考（平成 28 年度実態調査時実績）

机上調査(重複あり)	住民基本台帳情報	12,599 件
	水道情報	15,834 件
	自治会情報	226 件
現地調査(重複あり)	一次調査	1,963 件
	二次調査	26 件
アンケート発送		368 件

5 委託期間

委託契約日から令和 8 年 3 月 13 日まで

6 業務内容

本業務の業務内容は以下のとおりとする。なお、業務内容の大まかな流れを別紙に示す。

- （１）空き家候補（調査対象）抽出

空き家候補の判断材料となる複数の情報に基づき、1 次調査の対象となる空き家候補を抽出する。なお、抽出にあたり本市が提供できる情報は以下のとおり。

- ①水道利用者情報（閉栓情報）

- ②住民基本台帳情報
- ③土地家屋課税台帳情報
- ④自治会から提供される空き家情報
- ⑤本市が保有する空き家等の情報及び対応記録情報
- ⑥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）１次調査（外観目視調査）

抽出した空き家候補（調査対象）について、現地へ行って外観目視の実態調査を実施する。土地及び建物の現況等を確認し、空き家と思われるものについては、その状況に応じて、以下の定義に基づき A から D 等のランク付けを行う。

A：小規模の修繕等により再利用が可能

B：管理が行き届いておらず、損傷も見られるが当面の危険性はない

C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。

D：倒壊や建築材の飛散等、危険が切迫しており緊急度がきわめて高い。

（倒壊の危険性、緊急性、周辺への影響の度合いに加えて、立地が密集地であるか否か、放置状況によって、直ちに周辺に被害をもたらすか否かを総合的に判断して、D－・D・D＋に細分化。D＋が最も状態が悪い。）

（３）所有者へのアンケート調査及び空家等の判断

１次調査においてランク付けした空き家と思われるものについて所有者等を特定し、現在の管理状況についてアンケート調査を実施する。本アンケート調査の結果を踏まえ、空家等の該当有無を判断する。

（４）２次調査（外観目視もしくは立入による詳細調査）

空家等と判断されたものの中で、かつ１次調査において管理不全空家等又は特定空家等となり得るランクに位置付けられたものについて、外観目視もしくは立入による詳細調査を実施し、管理不全空家等又は特定空家等の該当可能性の有無を判断する。なお、必要に応じて建築士による意見を聴取する。

（５）調査結果取りまとめ及び成果品の作成

本業務において得られた結果を取りまとめて、以下の仕様に基づき成果品を作成し、本市に納品する。

① 空家等の位置及び状態がわかる情報をプロットした市内全域の地図情報データ

「（２）１次調査」以降の調査を行った際のデータ（写真画像データ、所有者情報、その他調査情報）を地図情報システムにプロットする。地図情報システムについては、既に本市が導入・運用しているものもしくは新たに導入するものであって、LG-WAN 環境から汎用ブラウザにより閲覧・編集可能なものとし、同時に５人以上が閲覧・編集が可能なアカウントを設定する。

収録したデータは、CSV 形式等の汎用フォーマットで随時出力できるものとする。

② 空き家情報一覧表（Excel 形式）

「（１）空き家候補（調査対象）抽出」により抽出された空き家候補について、調査結果に基づく情報をデータベース化し、Excel 形式により一覧表を作成する。

③ 全件の空き家台帳（A4 判カラー出力）

「（１）空き家候補（調査対象）抽出」により抽出された空き家候補について、調査結果に基づく情報を１件毎にまとめた台帳を作成する。

④ 写真画像データ（JPEG 形式）

「（１）空き家候補（調査対象）抽出」により抽出された空き家候補について、１次調査及び２次調査時に、建物の外観・内観（立入調査を行った場合）等を撮影する。

⑤ 調査報告書（分析結果）（A 4 判カラー出力）

以下の情報を収録する。

- ・業務概要
- ・空家候補抽出の作業内容・結果
- ・１次調査の作業内容・結果
- ・所有者へのアンケート調査の作業内容・結果
- ・２次調査の作業内容・結果

（６）その他

本業務の実施にあたっては、以下の資料を参考とする。

- ① 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（平成２７年２月（令和５年１２月改正））
- ② 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）（平成２７年２月（令和５年１２月改正））
- ③ 山梨県空き家実態調査マニュアル（平成２７年１０月）

7 提出書類

受託者は、本業務の実施にあたり、発注者と協議のうえ、次の書類を提出するものとする。

- （１）作業実施計画書
- （２）工程表
- （３）委託業務着手届
- （４）主任技術者届出書
- （５）その他発注者が指示する書類

8 打ち合わせ協議

本業務の遂行にあたり、受注者は作業実施計画書を基に発注者と協議を随時行い、作業実施の方針並びに工程を明確にするとともに、作業実施中においても、必要に応じ協議を行うものとする。

なお、調査結果の集計速報（空き家件数及び空き家率等）を、委託期間中の指示する日までに報告するものとする。

9 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- （１）空家等の位置及び状態がわかる情報をプロットした市内全域の地図情報データ：一式
- （２）空き家情報一覧表（Excel 形式）：電子データ一式

(3) 全件の空き家台帳 (A4 判カラー出力) : 電子データ一式及び紙媒体 (市販のファイルに綴じたもの) 2 部 (正・副)

(4) 写真画像データ (JPEG 形式) : 電子データ一式

(5) 調査報告書 (分析結果) (A 4 判) : 電子データ一式及び紙媒体 5 部

なお (1) については、閲覧・編集可能な状態とすることをもって納品とする。(2) ~ (5) については、電子データを CD-R 又は DVD-R に収録したものを 1 部納品するものとする。また、(3)・(5) については、電子データのほか指定の数の紙媒体を納品するものとする。

1 0 納入場所

中央市役所産業建設部建設課

1 1 個人情報の守秘義務

受託者が業務の遂行上、知り得た個人情報等は、秘密保持に努め、第三者に漏洩してはならない。また、この契約が終了又は解除された場合も同様とする。

1 2 委託料

11,000,000 円以内 (税込) とする。なお、以下にかかる費用を含むものとする。

(1) 「6 (3) 所有者へのアンケート調査」における郵送料

(2) 「6 (5) ① 空家等の位置及び状態がわかる情報をプロットした市内全域の地図情報データ」の納品に要する費用 (システム導入費用等)

(3) 本業務において使用する住宅地図等の利用に要する費用 (ライセンス料等)

(別紙)

中央市空き家等実態調査の流れ（概略）

