

大淀町空家等実態調査及び対策計画改定支援業務 特記仕様書

1. 業務名

大淀町空家等実態調査及び対策計画改定支援業務

2. 目的・要旨

本町においては、昨今社会課題となりつつある空家等問題について、その対策を総合的かつ計画的に推進すべく、町としての方針や取組みをまとめた「大淀町空家等対策計画（平成 31 年 3 月）」を策定し、各種取組みを進めている。

このたび、令和 6 年 3 月末をもって同計画が計画期間満了を迎えることから、これまでの取組み状況や効果・課題を整理するなど現計画の検証を行うとともに、空家等に関わる情勢変化や法制度の変遷、社会情勢の変化などを踏まえつつ、以降の空家等対策の推進に向けた計画改定を行う必要がある。

本業務は、大淀町全域の空家等の現状（件数、分布、建物や管理の状況、危険度等）を現地調査等により実態把握し、今後の計画的な適正管理、利活用の促進のための総合的な空家等データベースを作成するとともに、それら調査結果などの計画策定の基礎資料を整理し、次期計画期間における空家等対策の推進に向けた「大淀町空家等対策計画」に改定することを目的とする。

本業務の受託者は、業務の趣旨を十分理解し業務に係る総合的支援を行うものとし、本仕様書に定めるもの以外においても、業務の円滑な遂行を図るため必要な事項については、適宜創意工夫し提案を行い、委託者（町）と協議の上本業務として実施するものとする。

3. 業務範囲

本業務の対象範囲は、大淀町 町内一円 地内 を対象とする。

4. 委託業務

委託する業務は以下のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 空家等実態調査の実施
- (3) 空家等対策計画の改定
- (4) 業務報告書の作成
- (5) 打合せ協議

※ 業務履行にあたっては、各業務の整合・連携を図りつつ総合的・合理的・効果的に実施するものとする。

※ 本仕様については、これらの業務に関しての基本的事項を提示したものであるため、詳細についてはプロポーザルの実施により決定した受託者の企画提案等を調整した上で確定するものとし、その他業務実施に必要と考えられるものについては、適宜創意工夫の上提案すること。

5. 各業務の内容

各業務の内容は以下のとおりとする。

(1) 計画準備

本業務の実施にあたり、平成 29 年度に実施した空家等実態調査結果及び大淀町空

家等対策計画（平成 31 年 3 月）等の内容について確認を行い、大淀町における空家等に関わる実態やこの度の業務目的について把握・理解するとともに、協議・確認事項について検討の上、業務全体の作業方針、作業方法・人員等について工程ごとに適切な作業計画を立案し業務計画書を作成する。

（２）空家等実態調査の実施

空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」を調査対象とし、本町全域の空家等について現地実態調査を実施する。ただし、建築中及び解体中の建物は除く。

なお、調査に際しては、空家等の所在地、空家等及び倉庫等の付帯施設、敷地等の状況等を記録（写真撮影を含む。）し、危険度判定までを行うものとする。

①資料収集整理

- ・本業務の実施にあたり必要な資料を後続作業に資するよう収集整理する。
- ・委託者（町）より貸与を受ける資料については、内容・数量等の確認、リストを作成の上双方確認・協議を行い、貸与を受けるものとする。

②各種判定項目・基準等の設定

- ・平成 29 年度に実施した空家等実態調査の際に用いたものを参考に、委託者（町）と協議の上、各種判定項目・基準等（空家判定、建物状況・管理状況調査、危険度判定等）を設定する。

③空家候補の推定・抽出

- ・現地実態調査に係る空家等について、平成 29 年度に実施した空家等実態調査結果のほか委託者（町）から提供される資料・情報等を参考に、空家等の可能性があるものとして空家候補を推定し抽出する。
- ・空家候補の抽出方法は、企画提案書に記載された方法を基に委託者（町）と協議の上決定するものとし、抽出した空家候補の内容、数量等については委託者（町）の承認を得るものとする。

④現地調査票等の作成

- ・現地実態調査に必要となる調査票等の資料を作成する。
- ・資料作成にあたっては、現場作業が効率よく実施でき、また物件特定の錯誤や不明が生じぬよう作成すること。

⑤現地実態調査

- ・上記④で作成した現地調査票等を基に、上記③で空家候補として抽出した建物等について、敷地外からの外観目視にて現地実態調査を行う。現地実態調査の件数は概ね 800 件程度を想定しているが、数量の増減により変更契約の対象とする。
- ・空家判定にて空家等と判定されたものについては、調査票を作成の上、写真（周囲の状況が分かる住宅全体の外観写真及び安全性が危惧される等の影響がある箇所ですべて 5 枚程度とし、空家等の状況によっては増やすこと。）を撮影するものとする。

※業務従事者は委託者（町）が発行する身分証明書を常時携行の上、業務名を記した腕章を付けて現地作業を行うものとし、関係者等からの求めがあれば業務主旨を説明の上提示すること。受託者は身分証明書（調査員証（顔写真付き 2 部））を作成の上委託者（町）に発行依頼を行うこと。

※業務実施のためやむなく私有地等に立ち入る場合は、委託者（町）及び関係者と十分連絡調整を行った上で行うものとし、業務が円滑に進捗するよう努めること。

⑥現地実態調査結果の整理

- ・上記⑥の現地実態調査の結果内容についてとりまとめ、委託者（町）が保有する既存の空家等データベースの更新を行う。

(3) 空家等対策計画の改定

「(2) 空家等実態調査の実施」の調査結果等を踏まえた本町の空家等対策計画の改定にあたり、空家等の適正管理、利活用及び特定空家等に対する措置の考え方等を再検討するとともに、改定前の計画に対する評価及びその評価に対する改善案を検討し、改定する計画書を作成するものとする。

なお、改定にあたっては、以下の項目の整理・検討等を行うものとする。

①計画改定に向けた各種データの分析及び課題の整理

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び他自治体の対策計画の情報収集、整理を行う。
- ・各種統計調査や実態調査を基にした空家等の数量、分布、危険度判定等から現状の空家等の課題に加え、今後予測される課題の抽出・検討を行う。
- ・現計画策定時の状況と現状との比較、委託者（町）が策定時から実施してきた事業及び取組み等について、分析等を行い整理する。

②計画改定に向けた取組み方針等の見直し検討

- ・上記①における分析、課題整理を基に今後の取組み方針について必要な見直しを行い、空家等の発生抑制や利活用、相談対応、空家等対策の実施体制、その他空家等対策において必要な取組み等について検討する。

③計画改定案の作成

- ・上記①②を基に計画の改定理由を整理し、「大淀町空家等対策計画改定案」を作成する。

④空家等対策庁内会議の開催支援

- ・空家等対策に係る庁内関係部署より構成される「空家等対策庁内会議」に出席（2回程度開催予定）し、会議開催等に係る支援を行う。

⑤空家等対策協議会の開催支援

- ・外部有識者等より構成される「空家等対策協議会（空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定に基づき設置）」に出席（2回程度開催予定）し、会議開催等に係る支援を行う。

(4) 業務報告書の作成

本業務の内容を整理し、業務報告書としてとりまとめ、委託者（町）に報告するものとする。

(5) 打合せ協議

業務の実施にあたって、業務の円滑な遂行を図るため、委託者（町）との密接な連絡を取るとともに、業務着手時及び業務の主要な区切りにおいては打合せを行うものとし、その都度記録し、相互に確認するものとする。

6. 契約（履行）期間

契約締結の日 から 令和 6 年 3 月 29 日（金）まで。

ただし、成果物等の個別の納入については、別途指示するものとする。

7. 技術者の配置

業務を迅速かつ確実に行えるよう、管理技術者・担当技術者・照査技術者等について適切な人員配置を行い、組織的な業務管理体制を構築すること。

なお、業務全体を統括する管理技術者及び照査技術者については、以下に掲げる資格のいずれかを有する者を配置すること。（管理技術者と照査技術者の兼務は不可。照査技術者については、再委託可。）

- ・技術士【建設部門】（選択科目：都市及び地方計画）
- ・技術士【総合技術管理部門(建設)】（選択科目：都市及び地方計画）
- ・建設コンサルタント登録規程第3条第1号ロに該当する者（選択科目：都市計画及び地方計画）
- ・RCCM(シビルコンサルティングマネージャー)（選択科目：都市計画及び地方計画）

8. 業務に必要な届出書類

業務着手時に、以下の書類を提出し承認を得ること。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施体制届
※配置技術者届及び経歴書、資格証明書等を含む。
- (3) 業務実施計画書
- (4) 工程表
- (5) その他必要な書類

9. 準拠する法令等

本業務の実施については、本仕様書の定めによるほか、以下に掲げる法令及び規程等に準拠して実施するものとする。

- (1) 空家等対策関係法令、通知等

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）

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26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

（最終改正：令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

「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3年6月30日改正 国土交通省）

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）

外観目視による住宅の不良度判定の手引き（平成23年12月 国土交通省住宅局）

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報

の内部利用について（平成27年2月 総務省自治行政局・国土交通省住宅局）

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月 国土交通省住宅局）

その他、空家等対策の推進に関する特別措置法関連通知 等

奈良県住生活基本計画（令和4年2月 奈良県）

奈良県空家等対策計画策定の手引き（平成30年1月 奈良県）

奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）（平成30年4月 奈良県）

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）

- (2) 第4次大淀町総合計画基本構想及び後期基本計画/第2期大淀町地方創生総合戦略

（令和4年3月策定）

- (3) 大淀町空家等対策基本計画（平成 31 年 3 月策定）
- (4) 大淀町特定空家等判定基準（平成 31 年 3 月設定）
- (5) 大淀町空家バンク制度実施要綱（平成 30 年 8 月策定）
- (6) 大淀町老朽危険空家等除却事業補助金交付要綱（令和 5 年 4 月策定）
- (7) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (8) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (9) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (10) 大淀町契約規則（昭和 40 年 9 月 15 日規則第 5 号）
- (11) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (12) 行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 号）
- (13) 大淀町個人情報保護条例（平成 18 年 3 月 20 日条例第 1 号）
- (14) その他、本業務を実施するに当たり遵守すべき関係法令、通知等

10. 納入成果品

本業務の納入成果品は、以下のとおりとする。なお、納入場所は、『大淀町役場 建設環境部 建設産業課』とする。

- (1) 業務報告書 1 部
- (2) 空家等データベース（データ定義書含む） 1 式
- (3) 大淀町空家等対策計画書（改定版） 1 式
- (4) 上記電子データ

※ 汎用的な文書作成ソフトや表計算ソフト等に対応したもの（ドキュメント）とし、CD-ROM等の電子記録媒体にて納入することとする。

11. 業務履行の確認

業務完了時に以下の書類等を提出し、委託者（町）の完了検査を受けるものとする。

- (1) 業務完了届
- (2) 納品書（成果品引渡し届）
- (3) 成果品

12. 契約形態（委託金額の算定）

契約形態（委託金額の算定）は、総価によるものとする。

13. 代金の請求及び支払い方法

受託者は、業務完了後、委託業務の完了について委託者（町）の確認を受けた後、履行実績に基づき代金を請求することができるものとし、委託者（町）は、正当な請求を受けてから 30 日以内に、代金を一括して支払うものとする。

14. 遅延損害金

受託者は、履行期限までに業務を完了しないときは、履行期限の翌日から業務完了日までの日数に応じ、委託者（町）が受託者に支払うべき代金から既納部分に対する相当額を控除した額について年 10.95%の割合を乗じて算定して得た額を遅延損害金として委託者（町）に支払うものとする。

15. 契約の解除

次の各号のいずれかに該当する時は、委託者（町）は契約を解除することがある。

- (1) 受託者が本業務にかかる競争入札等に関し不正な行為をしたとき。
- (2) 受託者がその責に帰する事由により履行期限内または履行期限後相当の期間内に業務を履行する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) 受託者が正当な理由がないのに業務の履行の着手を遅延したとき。
- (4) 受託者が業務の履行に関し不正な行為をしたとき。
- (5) 受託者が正当な理由がないのに検査、検収、監督等関係職員の職務の執行を妨げたとき。
- (6) 受託者が契約事項に違反することにより、業務の目的を達成することができないと認められるとき。
- (7) その他、受託者に契約関係を継続しがたい重大な事由が認められるとき。

16. 契約解除に伴う損害賠償

15により契約が解除されたときは、契約金額の100分の10に相当する額を損害賠償金として委託者（町）に納付するものとする。

また、15（1）に該当する場合については、契約を解除するか否かに関わらず、前述の損害賠償金のほか、契約金額の100分の10に相当する額を損害賠償金として委託者（町）に納付するものとする。

17. その他

- (1) 受託者は、工程表に基づく適正な工程管理に努めるとともに、業務の詳細について常時委託者（町）と綿密に連絡を図り、十分な打ち合わせの上業務を実施しその目的を達成しなければならない。本業務の遂行にあたり、トラブルや特異な事案が発生したときは責任をもって対処するとともに遅滞なく委託者（町）へ報告すること。また、内容に応じて対応を適宜委託者（町）へ引き継ぐこと。
- (2) 受託者は、本業務に係る全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、業務の全部または一部を第三者に委託し、請け負わせることについて、合理的かつやむをえない事情が存し、あらかじめ書面にて委託者（町）から承認を受けた場合はこの限りでないものとする。
- (3) 業務履行のために必要な関係官公省庁その他に対する諸手続きは、受託者の責任において迅速に処理するものとする。
- (4) 業務履行中に生じた事故や第三者へ与えた損害については、受託者の責任において解決を図るとともに、その発生原因・内容・経過・顛末等について迅速に委託者（町）へ報告するものとする。
- (5) 受託者は、本業務を受託するにあたり、本仕様書に特段記載があるものを除き、所要の消耗品等一切の費用を負担するものとする
- (6) 受託者は、業務の履行に必要なまたは利用可能な資料等の貸与を委託者（町）に申し出ることができる。この場合、受託者は本業務の完了後速やかに委託者（町）に返却するものとする。（貸与品の引渡しから3日以内に「預り証」、返納時には「返納証」を提出すること。）なお、貸与資料等の取扱い、保管については十分注意し、万が一破損・汚損・紛失・盗難等の重大な過失を生じた場合は受託者が責任を負うものとする。
- (7) 本業務においては、受託者は個人情報保護に関する法律、大淀町個人情報保護条例等を遵守し、本業務の履行上知り得た空家やその所有者に係る個人情報等の秘密を他人に漏

らしてはならない。当該事項は業務終了後においても同様とする。

- (8) 本業務により得られた成果品及び資料、情報等は、委託者（町）の許可なく他に公表、貸与、使用、複写、漏洩してはならない。特に、関連する電子データおよび個人情報に関する情報漏洩についてはそれらを防ぐ体制を確立すること。
- (9) 業務完了後において受託者の責に帰すべき理由による成果品等が契約の内容に適合しない場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (10) 成果品及び本業務におけるあらゆる作成物の所有権、著作権は委託者（町）に帰属するものとし、委託者（町）が自由に加工・増刷等を行い、公表できるものとする。
- (11) 受託者は、本仕様書の内容に疑義ある場合や明示のない事項がある場合は、速やかに委託者（町）と協議の上、委託者（町）の意図を十分に理解し業務を履行するものとする。

18. 担当課

大淀町 建設環境部 建設産業課

所在地：奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本 2090 番地（大淀町役場 1 階）

電 話：0747-52-5501（代表 内線 140）／0747-52-5543（直通）

ファックス：0747-52-5505

e-mail：kensetsusangyou@town.oyodo.lg.jp