

石垣市空家等実態・意向調査及び
石垣市空家等対策計画策定支援業務
仕様書

平成 29 年 9 月
都市建設課

石垣市空家等実態・意向調査及び石垣市空家等対策計画策定支援業務
仕様書

1. 目的

本業務は、平成 27 年 5 月 26 日の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下特措法という）の完全施行を受け、石垣市全域の空家等及び特定空家等に対し現地調査等を行い、空家等及び特定空家等の戸数及び分布状況、また所有者の意向等を把握し、空家等及び特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することを目的とする。

2. 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

石垣市内に所在する建築物又はこれに附属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ものを含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する者を除く。

(2) 特定空家等

石垣市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おそれのある状態又は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放置する事が不適切である状態にあると認められる空家等を言う。

3. 業務の概要

業務の概要は、以下のとおりとする。

(1) 業務名称

石垣市空家等実態・意向調査及び空家等対策計画策定支援業務

(2) 調査区域

石垣市内全域

(3) 調査対象

石垣市に所在する空家等及び特定空家等

(4) 委託期間

契約締結日から平成 30 年 2 月 28 日までとする。

(5) 業務内容

石垣市全域において、空家等及び特定空家等の実態を把握し対策を推進するために、特措法第 9 条に基づく調査を実施し、調査結果をもとに空家等台帳及び空家等データベースを作成し、空家等及び特定空家等の詳細情報（台帳）、写真、資料等の情報を本市で導入している統合型 GIS にて一元管理できるよう構築する。また、特措法第 6 条に定める空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための、空家等対策計画の策定支援を行う。

4. 関連法令

受託者は、本業務を実施するにあたり、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる関係法令等に準拠して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(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)
- (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
(最終改正 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)
- (3) 「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 5 月国土交通省住宅局)
- (4) 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)
- (5) 測量法(最終改正 平成 23 年 6 月 3 日法律第 61 号)
- (6) 石垣市個人情報保護条例(平成 13 年 12 月 21 日 条例第 24 号)
- (7) その他本業務の実施にあたり関係する法令及び規定等

5. 提出書類

受託者は、本業務を実施する前に下記の書類等を本市に提出し、あらかじめ承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施計画書
- (3) 業務工程表
- (4) ISMS 登録証明書(写し)もしくはプライバシーマーク登録証明書(写し)

6. 配置技術者

本業務において以下の技術者を配置することとする。

- (1) 地方自治体発注の空家等実態・意向調査又は空家等対策計画策定支援業務もしくは類似業務の実施経験を有している者。

※ 本業務開始前にこれを証明する書類(写し)を発注者へ提出するものとする。

7. 事業スケジュール

受託者は、業務委託契約後、「5.提出書類」及び「6.配置技術者」の資格証明書類を提出後に、業務内容や工程等について本市と調整した後に業務を開始することとする。また、業務の進捗については本市へ随時報告する者とする。

8. 予定価格

18, 100, 000円(税抜)

※この金額は上限を示すものであり、契約金額を示すものではない

9. 業務内容

石垣市内の空家等及び特定空家等の実態把握及び意向調査ならびに空家等対策計画策定に関する目的を達成するにあたり、次に掲げる業務を行うこととし、空家等実態・意向調査などの具体的な調査項目・方法等についてはそれぞれ提案を求めるものとする。

(空家等実態・意向調査業務)

(1) 空家等候補の抽出

- ① 空家等に関連する複数の情報に基づき空家等候補リストを作成すること。
 - ② 本市から提供できる空家等関連情報は、次の情報とする。
 - ア 水道の閉栓等情報
 - イ 固定資産課税台帳
 - ウ その他本市で保有するデータ(提案内容に応じて各所管部署と協議の上決定する。)
- ※ 本業務に要する物品等については、上記の本市より貸与出来るもの以外は受託者の負担で準備すること。

(2) 現地調査

- ① 空家等候補リストの抽出結果を踏まえて、現地調査で状態を把握するとともに、特定空家等を抽出する。状態については、「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」(以下、ガイドラインという)を基に分類すること。
- ② 空家等及び特定空家等の外観を撮影した画像データを作成すること。
- ③ 現地調査で得られた空家等及び特定空家等の所在地・状態・外観の画像データ等を現地調査結果としてまとめること。

(3) 所有者の特定

現地調査結果や本市から提供できる空家等関連情報などを整理し、空家の所有者を特定する。

(4) 所有者の意向調査

現地調査結果等で得られた空家等及び特定空家等の所有者に対し、アンケート方式の意向調査を行い、結果を所有者意向調査結果としてまとめることとする。アンケートの項目については、「地方公共団体における空き家調査の手引き」等を参考に本市と協議の上決定し、これに基づきアンケート用紙を作成することとする。なお、アンケートに係る送料、用紙代等の経費は委託料に含めるものとする。

(5) 空家等データベースの作成

管理番号・空家等及び特定空家等の所在地・所有者及び住所・現地調査結果・所有者意向調査結果・外観の撮影データ等を整理したデータベースを構築するものとする。なお、新規データの入力、既存データの編集・更新等が本市で導入している統合型 GIS 上で可能な形式であることとする。

(6) 空家等管理システム

作成した空家等のデータベースを運用するシステムは本市が導入している統合型 GIS 上で動作するものとする。システム構築に際し本市総務課情報システム及び本市に導入している統合型 GIS 業者と打合せを行うものとする。

(7) 空家台帳の作成

管理番号・空家等及び特定空家等の所在地・所有者及び住所・現地調査結果・所有者意向調査結果・外観の撮影データ等を空家等及び特定空家等ごとに記載し、管理状態を記載した空家等台帳を紙ベースとPDF形式、編集や更新が可能なデータ形式(word・excel形式等)で作成するものとする。

(8) 空家等地図帳の作成

空家等及び特定空家等の位置をプロットし、管理番号を記入した空家等地図帳を作成する。また、空家等地図帳は本市で導入している統合型GIS上で表示および編集が可能なものとする。

(8) 調査報告書の作成

上記の調査結果について、わかりやすくまとめた調査報告書を作成し提出するものとする。(空家等対策計画策定支援業務)

(9) 計画準備

石垣市における空家等実態・意向調査の結果をふまえ、計画策定業務支援に係る人員・工程等作業方針を立案するとともに、業務計画書を作成し、発注者の承認を得るものとする。

(10) 空家等の現状分析と課題整理

石垣市内の空家等及び特定空家等の数・実態・分布状況を整理・分析し、関連する上位計画における方針等を踏まえ、空家等及び特定空家等に関する課題を抽出する。

(11) 空家等対策計画の策定支援

空家等対策計画の策定にあたり特措法及び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並びにガイドラインに則り、空家等対策計画の作成支援を行うものとする。また、対策計画においては次に掲げるものを定めることとするほか、石垣市空家等対策協議会及び石垣市空家等対策庁内連絡会議の意見も参考にし、必要事項を定めることとする。

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑧ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(12) 本業務に係る石垣市空家等対策庁内連絡会議の運営補助業務

本業務に係る庁内関係部署を招集した石垣市空家等対策庁内連絡会議への検討事項の提案及び資料作成、また会議への出席と会議内容(議事録)の作成等会議運営補助を行う。

(13) 石垣市空家等対策協議会の運営補助業務

特措法第7条の規定に基づく石垣市空家等対策協議会の開催にあたり、会議での検討事項の提案及び資料の作成支援、会議内容(議事録)の作成等を行うものとする。

10. 疑義

本仕様書に定めのない事項及び疑義を生じた場合は発注者と協議のうえ定めるものとする。

11. 成果品

(1) 本業務の成果品は下記の通りとする。

- ① 調査報告書(紙ベース及び PDF 形式)
- ② 空家候補リスト(wordもしくは excel 形式)
- ③ 現地調査結果
- ④ 所有者意向調査結果
- ⑤ 空家等データベース(本市導入の統合型 GIS 上で入力・編集・更新作業が出来る形式)
- ⑥ 空家等管理システム(本市導入の統合型 GIS 上での動作確認をもって納品とする。)
- ⑦ 空家台帳(紙ベース及び PDF 形式、wordもしくは excel 形式等)
- ⑧ 空家等地図帳(紙ベース及び本市導入の統合型 GIS で表示・編集できる形式)
- ⑨ 操作マニュアル(PDF 形式及び wordもしくは excel 形式)
- ⑩ システム運用マニュアル(PDF 形式及び wordもしくは excel 形式)
- ⑪ 石垣市空家等対策計画案(フルカラー)
 - ア 概要版(紙ベース、A4 版)
 - イ 本編(紙ベース、A4 版)
 - ウ 電子データ(PDF 形式及び word 形式)

(2) 成果品の帰属

本業務における成果についてはすべて発注者に帰属するものであり、発注者の承認を受けずに複製や他に公表、貸与してはならない。

(3) 納期及び納入場所

本業務の納期及び納入場所は次のとおりとする。

- ① 納期
平成 30 年 2 月 28 日
- ② 納入場所
石垣市 建設部 都市建設課

12. 瑕疵等

受託者は本業務完了後といえども受託者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに発注者の必要と認める修正その他必要な作業を受託者の負担において行うものとする。