

令和 7 年度 空き家対策総合支援事業
駒ヶ根市空家等実態調査及び
第 3 期駒ヶ根市空家等対策計画策定支援業務

特記仕様書

駒 ヶ 根 市

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、駒ヶ根市（以下「発注者」という。）が発注する「令和7年度 空き家対策総合支援事業 駒ヶ根市空家等実態調査及び第3期駒ヶ根市空家等対策計画策定支援業務」（以下「本業務」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 本業務は、駒ヶ根市における令和2年度空家等実態調査及び駒ヶ根市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）策定から5ヵ年が経過し事業進捗に合せた、空家等の利活用や適正管理、除去を含めた対策を総合的かつ計画的に見直すために、令和5年に改正された空家等対策の促進に関する特別措置法（以下「法」という）の改正内容を踏まえ、空家等の再調査及び所有者への意向調査を行い、空家等対策計画策定を支援することを目的とする。

(準拠する法令)

第3条 本業務の実施にあたっては、本仕様書による他、次の関係法令、諸規則等を準拠しなければならない。

- (1) 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）
- (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
（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号・最終改正 令和6年12月13日
付け総務省国土交通省告示第3号）
- (3) 「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）
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（令和5年11月）
- (5) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月）
- (6) 駒ヶ根市財務規則及び諸規則
- (7) 個人情報保護法
- (8) その他の関係法令及び通達等

(作業実施計画)

第4条 受注者は、本業務実施に先立ち、次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- (1) 着手届
- (2) 担当技術者及び主任技術者届
- (3) 工程表
- (4) 実施計画書
- (5) その他、発注者が指示する関係書類

(配置技術者)

第5条 本業務の履行にあたり、受注者は作業に従事する担当技術者として測量士の資格を有する者及びRCCM(「都市計画及び地方計画」部門の資格を有する者に限る。)の資格を有する者を主任技術者として配置する。

(作業打合せ及び報告)

第6条 受注者は、作業の進捗状況等を発注者に随時報告しなければならない。また、作業打合せの際は、打合せ記録簿を作成し、発注者、受注者が1部ずつ保管するものとする。

(秘密の保持)

第7条 受注者は、本業務遂行上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、個人情報に関する貸与資料については、個人情報保護関係法令等を遵守するものとし、データの秘密保持について万全の管理を行うものとする。

(身分証明書等)

第8条 受注者は、現地調査を行う調査員の人数及び氏名を発注者に事前に報告し、現地調査員には市が発行する身分証明書を携帯させ、調査中に住民からの問い合わせがあった場合は、身分証明書の提示を行うとともに、調査目的等を丁寧に説明し、トラブル等が起こらないよう配慮しなければならない。

(完了検査)

第9条 受注者は、全作業完了時には、速やかに成果品を発注者に提出し完了検査を受けなければならない。なお、作業工程毎に必要な応じて中間検査を受けるものとする。

(成果品の瑕疵)

第10条 受注者は、本業務完了後、受託者による過失又は疎漏に起因する成果品の不良箇所等が発見された場合は、発注者が必要と求める訂正、補足及びその他必要な作業を速やかに受託者の負担において実施しなければならない。

(成果品の帰属)

第11条 本業務において、使用または作成した成果品等は、全て発注者に帰属するものであり、発注者の許可なく公表、複製、貸与及び使用してはならない。

(疑義)

第12条 本仕様書に明示なき事項又は疑義が生じた場合は、発注者と受注者の協議の上、発注者の指示に従うものとする。

(工期)

第13条 本業務の工期は、契約締結の日より令和8年2月27日までとする。また、工期内にあっても作業が完了したものについては、必要に応じ成果品の提出を求める場合がある。

第2章 業務委託概要

(業務概要)

第14条 本業務における業務概要及び数量は次のとおりとする。

作業内容

1. 共通費
 - (1) 計画準備 1 式
 - (2) 打合せ協議 1 式
2. 空家等現地調査
 - (1) 現地調査準備 1 式
 - (2) 現地調査 900 戸
 - (3) 空家等位置情報加除修正 100 戸
 - (4) 現地調査票データ入力 900 戸
 - (5) G I S 用データ作成 1 式
 - (6) 報告書作成 1 式
3. 空家等意向調査
 - (1) 意向調査準備 1 式
 - (2) 所有者情報取得 1 式
 - (3) 調査票・案内文作成 1 式
 - (4) 調査票印刷 4,500 枚
 - (5) 封入・封緘 900 戸
 - (6) 回収済み調査票データ入力 450 戸
 - (7) 報告書作成 1 式
4. 空家等対策計画案作成
 - (1) 空家等対策計画案作成 1 式
 - (2) 管理不全空家等の判断基準作成 1 式
 - (3) 空家等活用支援法人の指定に関する基準作成 1 式
 - (4) 報告書・概要版作成 1 式

第3章 空家等現地調査作業

(計画準備)

第15条 計画準備とは、本業務の内容を的確に把握し、実施方針の検討を行い、作業が正確かつ滞りなく実施するために人員、業務スケジュール、使用機材等を実施計画書にとりまとめ発注者に提出するものとする。

(貸与可能な資料)

第16条 本作業において貸与可能な資料は下記のとおりとする。なお、受注者は貸与資料の重要性を認識し、破損、滅失、盗難等事故のないよう十分注意し、慎重に取扱うものとし、他の目的に

は使用しないこととする。また、業務完了後には速やかに発注者に返納し、確認を受けるものとする。

【発注者より貸与可能な資料】

- ・ 1/2,500 都市計画基本図（DMデータ）
- ・ 航空写真オルソデータ
- ・ 空家等想定箇所データ（Shape 形式）
- ・ 令和 2 年度空家等現地調査結果

（現地調査準備）

第 17 条 現地調査準備とは、発注者より貸与可能な資料である「空家等想定箇所データ」及び「令和 2 年度空家等現地調査結果」をもとに、以後の現地調査作業に必要な形で地形図上に該当箇所の着色を行い、現地調査箇所図の作成を行うものとする。また、現地調査作業が正確かつ滞りなく進むために、現地調査票の作成及び人員・作業スケジュール等の体制を整えるものとする。

（現地調査）

第 18 条 現地調査とは、現地調査箇所図をもとに建物等の場所を確認し、外観目視による現地調査を「地方公共団体における空家調査の手引き」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に準拠し、現地調査票をもとに空家等の特定を行うものとする。

なお、現地調査は安全面、周辺住民へ配慮し 2 人 1 組体制で実施するものとする。業務遂行中に発生した疑義等については、速やかに発注者と協議の上、発注者の指示に従うものとする。

また、1 棟ごとに空家等の状況写真撮影を次のとおり行うものとする。

- （1）近景 建物正面（玄関等）からの建物全体写真
- （2）遠景 隣接する建物等を含めた周辺環境がわかる写真
- （3）その他 老朽度・危険度及び景観・生活環境保全を著しく損なっている箇所の写真

（空家等位置情報加除修正）

第 19 条 空家等位置情報加除修正とは、現地調査で空家等であると可能性が高い判定された建物等又空家等でない可能性がある判定した建物等に対して、「令和 2 年度空家等現地調査」にて作成した G I S データの加除修正を行うものとする。

（現地調査票データ入力）

第 20 条 現地調査票データ入力とは、現地調査作業により記入を行った現地調査票の電子データ入力を行うものとする。

（G I S 用データ作成）

第 21 条 G I S 用データ作成とは、特定された空家等位置情報データと現地調査票データ入力を行った属性データとのリンク作業を行うものとする。

データ形式は、庁内での統合型GISへの搭載を踏まえ汎用性の高いShape形式で作成を行うものとする。

(報告書作成)

第22条 報告書作成とは、現地調査結果を地区別、老朽度、危険度別にまとめ分布図及び報告書用の資料を作成するものとする。

第4章 空家等意向調査作業

(意向調査準備)

第23条 意向調査準備とは、意向調査作業が正確かつ滞りなく進むために、郵便局と発送に関する手続きや封筒の準備などを行うとともに、人員・作業スケジュール等の体制を整えるものとする。

(貸与可能な資料)

第24条 本作業において貸与可能な資料は下記のとおりとする。なお、受注者は貸与資料の重要性を認識し、破損、滅失、盗難等事故のないよう十分注意し、慎重に取扱うものとし、他の目的には使用しないこととする。また、業務完了後には速やかに発注者に返納し、確認を受けるものとする。

【発注者より貸与可能な資料】

- ・所有者情報（特定された空家等に対して市で作成を行う）
- ・その他、発注者の指示により貸与可能な資料

(受託者が調達する資料)

第25条 本作業において受注者が調達する資料は下記のとおりとする。なお、調達に関する費用は業務費に含むものとする。

【受注者が調達する資料】

- ・発送用封筒 900部（角2窓あき）
- ・返信用封筒 900部（長3クラフト）

※当初見込み数。現地調査結果の状況により増減あり。

(所有者情報取得)

第26条 所有者情報取得とは、発注者より貸与可能な資料である「所有者情報」を利用して、現地調査により空家等と特定された家屋の郵便番号・住所・氏名・整理番号の取得を行うものとする。

(調査票・案内文作成)

第27条 調査票・案内文作成とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に準拠し、受注者が原案を作成し、発注者と協議の上、作成するものとする。なお、原案の基本構成は下記のとおりとする。

【調査票】

- (1) 調査票 3 枚 (A4 両面単色刷り・6 ページ)
- (2) 設問数 20 問程度

【案内文】

- (1) 案内文 2 枚 (A4 片面単色刷り)
- (2) 1 枚目に案内文・2 枚目に該当する空家等の位置図

(案内文 (空家等位置図) 作成)

第 28 条 案内文 (空家等位置図) 作成とは、案内文に現地調査にて空家等と特定した建物住所及び位置図 (概略図) を空家等毎に作成し、案内文に添付できる形式で作成するものとする。なお、位置図の縮尺は、1/2,500~1/5,000 を基本とする。

(調査票印刷)

第 29 条 調査票印刷とは、調査票ごとに整理番号を付番することとする。また、案内状に取得した所有者情報を印字することとする。

(封入・封緘)

第 30 条 封入・封緘とは、調査票・案内文及び返信用封筒の封入・封緘を行い、発注者の指示する期日までに受注者が郵便局に持ち込み発送するものとする。

なお、発送及び返信に係る郵便費用に関しては、業務費に含むものとする。

(回収済み調査票データ入力)

第 31 条 回収済み調査票データ入力とは、回収を行った調査票の全回答を電子データ入力を行うものとする。また、第 3 章で作成した GIS データとのリンク作業を行うものとする。

(報告書作成)

第 32 条 報告書作成とは、意向調査結果を単純集計及びクロス集計を行い、グラフ・集計表を作成し結果を分析するものとする。

第 5 章 空家等対策計画案作成作業

(要旨)

第 33 条 空家等対策計画案作成作業とは、令和 2 年度に策定した空家等対策計画の基本方針を踏まえ、本業務で実施した現地調査及び意向調査結果から「現状分析と課題の整理」「空家等対策計画」の更新を行う。

(現状分析と課題の整理)

第 34 条 「駒ヶ根市都市計画マスタープラン」「駒ヶ根市都市再生整備計画」等の上位・関連計画、空家等現地調査、空家等意向調査、その他関連調査資料等の集約整理を行い、明らかとなった

現状分析と課題の整理を行う。なお、分析の内容は下記のとおりとし、詳細に関しては発注者・受注者協議の上、決定するものとする。

- (1) 空家等・管理不全空家等・特定空家等・老朽家屋の状況
- (2) 駅などの主要交通施設からの距離と空家等との関係
- (3) 主な生活施設からの距離（公共施設、避難施設、商業施設等）
- (4) その他（令和2年度計画策定を行った要件）

（空家等対策計画の見直し）

第35条 空家等対策計画の見直しについて、法第7条第2項の規定により令和2年度に策定した空家等対策計画の見直しを下記の事項について行うものとする。

- (1) 空家等に関する対象の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の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への体操に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項
- (9) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に関する検討
 - (ア) 管理不全空家等の判断基準に関する検討
 - (イ) NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定する事項等の検討
- (10) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（意見の把握）

第36条 住民の求める対策や駒ヶ根市の傾向を把握するため、ホームページ等によるパブリックコメント等を行う。集約した意見を反映し計画策定に活用することとする。

（住民周知への対応情報開示）

第37条 市民へ情報開示を行うため、市のホームページ等を活用して策定経過等の情報を積極的に発信するための資料等を作成することとする。

（管理不全空家等及び特定空家等の判断基準作成）

第38条 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準策定は、過去に策定した特定空家等対応方針及び判断基準と現在の特定空家等の指定状況をもとに、国のガイドライン、その他自治体の事例を整理し、駒ヶ根市管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を作成するものとする。

（空家等活用支援法人の指定に関する基準作成）

第39条 空家等管理活用支援法人の指定に関する基準は、法第23条に基づき、発注者の空家等管理活用支援法人に対する考え方、発注者にとって空家等対策に必要な事業、指定のために必要な条

件、申請書類、その他自治体の事例を整理し、駒ヶ根市空家等管理活用支援法人の指定に関する基準を作成するものとする。

(報告書・概要版作成)

第40条 報告書・概要版作成とは、空家等対策計画の見直しにおける成果、資料、提案内容、協議内容等を整理し、経過がわかるようとりまとめた業務報告書を発注者に提出するものとする。

また、報告書等の内容から、空家等対策計画書及び概要版データの作成を行うものとする。

第6章 成果品

(成果品)

第41条 本業務の成果品はつぎのとおりとする。

(1) 業務報告書(現地調査)	1部
(2) 業務報告書(意向調査)	1部
(3) 業務報告書(計画策定)	1部
(4) 現地調査箇所図	1部
(5) 現地調査票	1式
(6) 現地調査撮影写真	1式
(7) 空家等現地調査結果分布図	1部
(8) 空家等GISデータ(Shape形式)	1式
(9) アンケート調査票	1式
(10) 空家等対策計画書	1式
(11) 空家等対策計画書(概要版)	1式
(12) 発注者がその他必要と認める資料	1式
(13) 上記のデータを格納したCD-R等のメディア	1式