

広陵町空家等実態調査及び空家等対策計画策定業務委託

仕様書

令和 8 年 2 月

広陵町 住民環境部 環境政策課

第1章 総 則

第1条（適用範囲）

本特記仕様書は、「広陵町空家等実態調査及び空家等対策計画策定業務委託」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

第2条（業務目的）

本業務は、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会のニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていないことが常態である住宅その他の建築物（以下「空家」という。）が年々増加している。適切な管理がされていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、本町住民の生命、財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するために空家等の実態調査を行うとともに、調査結果から今後の対策等を示した対策計画を策定することを目的とする。

第3条（業務対象範囲）

本業務の対象範囲は、広陵町全域とする。

第4条（委託期間）

委託期間は、契約締結日から令和10年3月24日までとする。

第5条（準拠法令等）

本業務は、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して実施する。

- (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
(最終改正 令和5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）(最終改正 令和5年12月13日 国土交通省)
- (4) 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン(令和5年12月 国土交通省)
- (5) 個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (6) 広陵町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年12月広陵町条例第18号）
- (7) 広陵町契約規則（平成16年12月広陵町規則第45号）
- (8) その他関係する法令及び規程等

第6条（検査・報告）

- (1) 受託者は本業務の実施に当たり、必要に応じ業務の進捗情報を報告するものとする。
- (2) 受託者は本業務完了後、業務完了届及び成果品を提出し、管理技術者が出席の上、発注者の検査を受けるものとする。また当該検査において、訂正等指摘事項があった場合は、受注者は速やかに訂正するものとする。

第7条（業務の完了）

本業務は、発注者による検査の合格をもって完了とする。

第8条（疑義）

本業務の実施に当たり、本仕様書に定めのない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、決定するものとする。

第9条（成果品及び著作権の帰属）

本業務の実施に当たり、発生した著作権及び作成された成果物は、全て発注者に帰属し、受注者は発注者の承認を受けずに第三者に公表、貸与等を行ってはならない。

第10条（成果品の瑕疵）

本業務完了後、成果品に受注者の過失又は疎漏などに起因する不良個所（瑕疵）が発見された場合には、発注者が必要とする修正、補正及びその他必要な処置を受注者の負担で行うものとする。

第11条（業務対象範囲）

本業務の対象範囲は、広陵町全域に存在する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」とする。

第12条（提出書類）

本業務を実施するに当たり、受注者は契約後、次の書類を提出し、承認を得なければならぬ。

- (1) 実施計画書
- (2) 着手届
- (3) 課税業者届出書
- (4) 管理技術者通知書（経歴書及び資格証の写しを添付）
- (5) 照査技術者通知書（経歴書及び資格証の写しを添付）
- (6) 業務工程表

第2章 業務概要

第13条（業務概要）

本業務の概要是、以下のとおりとする。

1. 空家等実態調査

- | | |
|----------------------|--------------|
| (1) 資料収集整理 | 1式 |
| (2) 空家等候補の抽出・整理 | 1式 |
| (3) 現地調査準備 | 1式 |
| (4) 現地調査 | 1式（約500件を想定） |
| (5) 空家所有者調査 | 1式 |
| (6) 所有者意向調査（アンケート調査） | 1式（約500件を想定） |
| (7) 空家分布図、データベースの作成 | 1式 |
| (8) 調査報告書の作成 | 1式 |

2. 空家等対策計画策定		
(1) 空家対策に関する基本的な方針の検討		1式
(2) 空家等に関するデータの整理・分析		1式
(3) 関連法規、上位関連計画、空家等対策推進施策の最新動向整理		1式
(4) 空家等に関する対策案		
①空家等の状況に対応した対策類型（パターン）の検討		1式
②各空家等の対策類型（パターン）への当てはめ		1式
③特殊な空家等に関する対策の検討		1式
(5) 空家対策の対象とする地区及び対象空家の種類の検討		1式
(6) 所有者等による空家の適切な管理の促進及び抑制に関する事項の検討		1式
(7) 空家及び除却した空家に係る跡地の活用の促進に関する事項の検討		1式
(8) 特定空家等に対する措置、対処に関する事項の検討		1式
(9) 庁内関係部署による空家予防対策実施体制の検討		1式
(10) 空家カルテの作成		1式
(11) その他対策の実施に必要な事項の検討		1式
(12) 素案及び計画案の作成		1式
(13) 空家等対策協議会の支援		3回実施
3. 打合せ協議		3回実施

第3章 業務内容

第14条（業務内容）

1. 空家等実態調査

(1) 資料収集・整理

本業務の実施に当たり、調査に必要となる各種資料の収集及び整理を行うものとする。調査図面の作成及び情報整理に当たっては、地理情報システム（GIS）を活用し、原則としてshape形式によりデータを整理するものとする。

(2) 空家等候補の抽出・整理

発注者が貸与する水道閉栓情報（閉栓の有無及び検針結果）を基に空家等の候補を抽出し、ゼンリン住宅地図上にプロットするものとする。

(3) 現地調査準備

(2)で整理した空家等候補のプロット図を取りまとめ、現地調査用地図（データ）を作成するものとする。現地調査用地図（データ）の作成に当たっては、空家判定調査の対象とする建物と、建物の管理状況調査及び危険度判定のみを対象とする建物を区別するなど、調査作業の効率化が図れるよう工夫すること。

また、前回調査における各種判定項目及び基準（空家判定、管理状況調査、危険度判定等）を踏まえ、現地調査に必要となる各種調査票（案）を作成するものとする。

なお、判定基準等については、前回調査及び国等の指針を参考するほか、より効果的・効率的な手法があれば積極的に提案すること。

(4) 現地調査

現地調査用地図（データ）及び各種調査票を用いて、現地調査を実施するものとする。現地調査は、(2)で抽出した空家等候補、前回調査で把握している空家、水道未普及地域内の各建物を対象とし、敷地外からの外観目視により実施する。(2)で抽出した空家等候補及び水道未普及地域内の各建物については、空家判定調査を実施し、空家等と判定された建物について管理状況調査及び危険度判定を行うものとする。前回調査で把握している空家については、空家判定調査は行わず、管理状況調査及び危険度判定のみを行うものとする。

なお、調査対象となる建物については、以下の写真撮影を行うものとする。

【全景写真】（空家でないと判定した建物を含む。）

- 建物及び敷地の全景が分かる写真を2方向から撮影すること。
- 前面道路が狭い場合は、建物全体が把握できるよう両側から撮影すること。
- 空家の可能性があると判定した建物については、判定根拠となる部位が確認できる写真を撮影すること。

【管理状況不良箇所】

- 管理状況調査により確認された建物の不良箇所や、周辺環境への影響が認められる箇所について撮影すること。

（5）空家所有者調査

現地調査の結果、空家の可能性があると判断された建物については、家屋図データ及び家屋課税情報又は地番図データ及び土地課税情報等を用い、GISデータと重ね合わせることにより建物所有者の特定を行うものとする。これらの情報は一覧表として整理し、発注者に提出するものとする。

（6）所有者意向調査（アンケート調査）

（5）により特定した建物所有者を対象として、建物の利用状況、維持管理状況及び今後の意向（利用、売却、建替え、解体等）を把握することを目的としたアンケート調査を実施するものとする。

アンケート調査の内容については、発注者と協議の上決定するものとし、調査に要する費用（調査票・封筒の印刷費、発送費及び回収費等）については、原則として受注者の負担とする。

なお、アンケート調査については、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に則したものであること。

また、当該調査結果が空家等対策計画を策定する際の基礎資料となることを十分見越した有益な分析結果が得られる内容の提案があれば積極的に行うこと。

（7）空家分布図及びデータベースの作成

（4）の現地調査結果を取りまとめ、発注者が保有する既存の空家等データベースの更新を行うものとする。

（8）実態調査報告書の作成

本業務において実施した各種調査及び検討内容を整理し、実態調査報告書として取りまとめるものとする。

2. 空家等対策計画の策定

（1）空家対策に関する基本方針の検討

国の基本方針を踏まえ、本町における現行の空家等対策計画の取組状況を整理するとともに、実態調査及び所有者意向調査の結果を基に課題を分析し、本町における空家対策の方向性及び今後の取組方針、具体的な施策について検討するものとする。

（2）空家等に関するデータの整理・分析

総務省統計局が実施する「住宅・土地統計調査」等の統計資料や、町内の住宅事情に関する各種データを整理・分析し、本町特有の人口動態、地勢等を考慮した空家対策について検討するものとする。

（3）関連法規・上位計画及び空家等対策の動向整理

空家等対策の推進に関する特別措置法をはじめ、国の住生活基本計画、奈良県住宅マスタークリーン、本町総合計画、都市計画マスタークリーン等の上位計画における空家等対策の位置付けを整理するとともに、国、奈良県及び他自治体における空家対策の最新動向を整理するものとする。

（4）空家等に関する対策案の検討

実態調査及び所有者意向調査の結果を踏まえ、本町における空家等対策の基本的な考え方及び具体的な対策案について整理・検討を行うものとする。

① 空家等の状況に応じた対策類型の検討

実態調査及び所有者意向調査の結果、市場性の有無、地域特性等を踏まえ、利活用（売買・賃貸等）が可能な物件や特定空家等の候補となる物件等について類型化を行うとともに、類型ごとに本町で想定される空家等対策を整理するものとする。

② 各空家等への対策類型の適用

空家等と判定された物件について、不良度判定表及び利活用可能性判定表に基づきランク分けを行い、各対策類型に当てはめることにより、利活用が見込まれる物件及び特定空家等の候補物件を抽出するものとする。

③ 特殊な空家等に対する対策の検討

前記の対策類型に該当しない特殊な空家等については、個別に課題を整理し、対応方策を検討するものとする。

(5) 対象地区及び対象空家の設定

(4) での成果の他、本町では空家の根本的な予防対策として、エリア的な課題の把握についても、検討したいと考えているところである。本業務においても、空家等対策計画の対象とする地区及び対象空家の種類を設定するものとし、区域設定にあたっては、実態調査結果及び(4)の検討結果を基に空家分布状況を分析し、必要に応じて重点対象地区を設定するとともに、地区ごとの重点施策を整理するものとする。

(6) 所有者等による適切な管理促進及び発生抑制策の検討

空家の適切な管理は所有者等の責任であることを明確にした上で、空家管理の促進及び地域特性を踏まえた利活用を図るための取組方針や本町の役割等について検討するものとする。また、居住中段階における意識啓発、税制上の措置に関する情報周知、譲渡やリノベーションの促進等、空家の発生抑制に資する施策について検討するものとする。

(7) 空家及び除却後跡地の活用促進策の検討

現状又は修繕により利活用が可能な空家について、その活用を促進するための方策（情報提供方法等）を検討するものとする。また、除却後の跡地については、用途変更、利活用、解体に関する補助制度、先進事例等を整理し、周辺環境への影響を考慮しつつ、まちづくり施策と連携した活用方策を検討するものとする。

なお、検討に当たっては、本町の地域特性等を把握し現実性のあるものとする。

(8) 特定空家等に対する措置及び対応方針の検討

国のガイドラインや空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年12月13日改正）等の改正内容を踏まえ、本町における特定空家等の判断基準を検討するとともに、必要な措置を講ずる際の具体的な手続き及び条例制定の必要性について検討するものとする。条例制定にあたっては、施策推進及び緊急措置等を含めた内容とする。

(9) 庁内関係部署による空家予防対策実施体制の検討

空家問題の多様化・複雑化を踏まえ、空家増加の予防を着実に推進するため、取り組むべき施策内容、組織体制、役割分担および連携体制について整理し、本計画に基づく施策・事業を実施するための庁内体制の構築・整備について検討するものとする。また、所有者探索の困難化を踏まえ、空家分野に精通した法律専門家との連携強化や業務提携について検討するものとする。

（【例】一人暮らしの高齢世帯に係る情報をもつ福祉部局との連携等）

(10) 空家カルテの作成

空家等の所在地、実態調査結果、所有者情報、所有者意向調査結果等の基礎情報に加え、各空家において想定される最適な利活用方策を整理した空家カルテのデータベースを構築するものとする。

(11) その他対策実施に必要な事項の検討

空家対策の実施に当たり、除却やリノベーション等に活用可能な国・県等の支援制度を整理し、実施すべき支援措置及び普及啓発活動について検討するものとする。

(12) 計画素案及び計画案の作成

これまでの検討結果を踏まえ、パブリックコメントや庁内会議等の実施時期に合わせ、

現行計画の構成を参考に空家等対策計画の素案を作成するものとする。パブリックコメント及び空家等対策協議会等の意見を踏まえ、必要な修正を行った上で計画案として取りまとめるものとする。

(13) 空家等対策協議会の運営支援

広陵町空家等対策協議会について、会議への出席、議事録の作成、議題となる検討事項の提案及び資料作成等の運営支援を行うものとする。なお、協議会は3回の開催を予定するものとする。

3. 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時、中間時（1回）、業務完了時の計3回程度を基本とし、その他業務の円滑な遂行を図るため、必要に応じて適宜実施をする。また打合せ協議後は、受注者において打合せ議事録を作成し、遅滞なく発注者に提出をする。

第4章 納入成果品

第15条（納入成果品）

本業務の納入成果品は、以下のとおりとする。

(1) 実態調査報告書（アンケート調査結果を含む。）	1部
(2) 空家等データベース（電子データ）	1式
(3) 計画策定業務報告書（製本・電子データ）	1部
(4) 空家等対策計画（A4クルミ製本、100P程度、カラー印刷）	50部
(5) 同上電子データ	1部
(6) その他発注者が指示するもの	1式

以上