

尼崎市空家等実態調査業務委託仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、「尼崎市空家等実態調査業務（以下「本業務」という。）」に適用する。

2 業務目的

尼崎市に存在する空家等及び空地等について、机上調査及び現地調査を行うことにより、尼崎市内の空家等及び空地等の件数、不良度、その他傾向等の実態を把握する。また、空家等にあつては前回調査からの状況変化についても調査する。

さらに、上記の調査結果について、今後の空家等及び空地等対策の効果的かつ効率的な遂行に向けた基礎資料とするため、本市が既に有する空家等情報と本業務の調査結果とを合わせてデータを整理し、報告書としてとりまとめるほか、本市が有する空家等管理システムへの取り込み支援などを行うものである。

3 業務対象区域

尼崎市全域

4 委託の期間

- (1) 第1期業務（令和7年度契約）

令和7年度における契約締結日から令和8年3月31日（火）まで

- (2) 第2期業務（令和8年度契約）

令和8年度における契約締結日から令和8年10月16日（金）まで

5 共通事項

- (1) 提出書類等

受託者は、本業務の実施に当たり、次の書類を提出し、本市の承認を受けるものとする。

ア 業務開始前

（ア）業務実施計画書

（イ）業務着手届

（ウ）工程表

（エ）業務責任者届

（オ）その他本市が指示する書類

イ 打合せ等

（ア）議事録

（イ）その他本市が指示する書類

ウ 業務完了後

- (ア) 業務完了届
- (イ) 納品書
- (ウ) 請求書
- (エ) その他本市が指示する書類

(2) 技術者の配置

ア 業務責任者及び主たる業務担当者

受託者は、本業務に関する統括及び管理を行う業務責任者並びに本業務に関する技術上の管理を行う主たる業務担当者を選任し、委託者の承認を得なければならない。

(3) 現地調査時間

現地調査は、原則として月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までの時間帯に徒歩等で行うこと。自動車等を用いて調査場所へ向かう際は必ずコインパーキング等に駐車すること。

なお、調査目的の達成または精度向上のために土・日・祝日、午前9時以前、午後5時以降に現地調査を行う場合は、受託者は事前に委託者へ報告し、承諾を受けること。

(4) 打合せ等

本業務の実施に当たっては、業務実施計画書及び工程表に従って行い、業務の進捗状況及び業務内容の打合せについて、委託期間中は、原則月1回以上実施するものとし、その他必要に応じて随時実施するものとする。

(5) 関連法令

受注者は、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。

ア 空家等対策の推進に関する特別措置法

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

ウ 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

エ 地方公共団体における空家等調査の手引き

オ 「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）

カ 尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例

キ 個人情報の保護に関する法律

ク その他関係法令等

(6) 損害措置について

本業務の履行に関して発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、受託者がその費用を負担するものとする。ただし、委託者の責に帰すべき理由により生じたものについては、委託者が負担する。

(7) 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委託者と協議の上定める。

6 用語の定義

(1) 空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第1項にいう「空家等」と尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第2条第4項にいう「類似空家等」とし、尼崎市内に存在する建築物又はこれらに付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（立ち木その他土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国及び地方公共団体が所有又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等

法第2条第2項にいう「特定空家等」と条例第2条第5項にいう「特定類似空家等」とし、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、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、その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 空地等

条例第2条第7項にいう「空地等」とし、その上に建築物及びこれに付属する工作物のいずれもが存しない土地（立ち木その他土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国及び地方公共団体が所有又は管理するものを除く。

(4) 特定空地等

条例第2条第8項にいう「特定空地等」とし、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態、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、その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態にあると認められる空地等をいう。

7 業務内容

(1) 基本方針

本業務は尼崎市全域における現地調査により、実態を把握し、集計・分析を行うとともに、データベースを整備する。そのための具体的な調査項目・調査箇所抽出方法・システムの構成等についてはそれぞれ受託者のノウハウによる新たな提案を求める。ただし、令和2年度に実施した空家等実態調査の結果など、本市が保有する情報を活用した上で実施するものとする。

なお、本業務は第1期業務（令和7年度）と第2期業務（令和8年度）に分けて実施するものとする。

(2) 事前調査（第1期業務）

ア 空家等の抽出

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市には約261,600戸の住宅が

あり、うち37,830戸が空き家であり、うち、一戸建て住宅の空き家は6,220戸となっている。本市の空き家等対策では、一戸建て住宅のほか、区分所有された長屋建て住宅についても市の条例により同等の措置を講ずることとしており、本市が把握している空き家等の件数は8,000件程度である。本調査の趣旨を踏まえれば全戸の調査実施が望ましいが、より効率的な調査を行うために、調査対象を事前に抽出する。調査対象の抽出にあたって、受託者は①予め簡易な現地調査を行う方法、②受託者独自の調査区域内の空き家等情報を用いる方法、③水道閉栓情報その他市の関係部署が保有する情報を用いる方法等により、空き家等に関する資料を用意し、ウに記載のデータ等を活用して調査対象を抽出、リストを作成し、委託者の承認を得ること。なお、より効率的かつ効果的な手法を提案する場合は、この限りではない。

空き家等調査対象件数：8,000件から12,000件を基本調査数とするが、より効果的な抽出方法を提案する場合には、本市が保有する空き家等情報においてDランクであった350件程度の再調査を含めて、下限を2,000件とする。ただし、基本調査数の不足分については、本業務期間中もしくは本業務後に市職員等による空き家等調査（本業務の範囲外調査）が行えるように、空き家等の情報を整理し、抽出を行うこと。

イ 空地等の抽出

受託者は、都市計画課が保有するGISのデータ、空き家対策担当が保有する空き家等情報その他市の関係部署が保有する情報を用いる方法等により、空地等に関する資料を用意し、ウに記載のデータ等を活用して調査対象を抽出、リストを作成し、委託者の承認を得ること。なお、受託者が独自に保有する情報等を利用してより効率的かつ効果的な手法を提案する場合は、この限りではない。

ウ 委託者が提供可能なデータ

(ア) 令和2年度尼崎市空き家等実態調査結果情報及び空き家対策担当が保有する情報

- ・ 空き家等及び空地等現地調査票（以下「調査票」という。）（別紙1）
- ・ 不良度判定基準表及び利活用判定基準表（以下「判定表」という。）（別紙2）
- ・ 調査結果・分析結果
- ・ GISデータ（CSV方式）

(イ) 水道の閉栓情報（未整理のもの）

- ・ 令和2年4月1日以降に閉栓し、その後開栓していない建物の情報（座標データは含まず、給水装置設置場所住所のエクセルデータ）
- ・ 直近6か月の使用水量が0 m³の建物の情報（座標データは含まず、給水装置場所住所のエクセルデータ）

(ウ) 都市計画基礎調査（土地・家屋）データ

(エ) その他、委託者が必要と認めたもの

(3) 調査の準備（第1期業務）

ア 空家等及び空地等の調査票の作成

調査票は、令和２年度尼崎市空家等実態調査における調査票を基準として新たに作成する。ただし、より精度が高い調査結果になるための新たな項目や専門的な知見からの意見等があれば提案すること。

イ 空家等及び空地等の現地調査マニュアルの作成

調査票を用いて調査する際に、複数の調査員が調査することを想定して、できる限り統一的な評価となるよう、調査票を補完する現地調査マニュアルを作成すること。

ウ 空家等及び空地等の不良度判定表の作成

判定表は、令和２年度尼崎市空家等実態調査における判定表を基準として新たに作成する。ただし、精度の向上や今後の指導・分析等、調査結果の活用を検討する上で、有用となる新たな項目や専門的な知見からの意見等があれば提案すること。

(4) 現地調査（第２期業務）

ア 調査対象

第１期業務にて作成した調査対象リスト等をもとに行う。

空家等は、長屋住宅については１住戸ごとに調査を行うこととし、共同住宅については一棟の住戸すべてが空住戸のものを空家等と判定することとする。また、事務所等複数の建築物が１つの敷地に建てられている場合は、敷地単位で調査する。

イ 調査方法

現地調査については調査の効率化及び厳格な情報管理等を十分に考慮したうえで、調査票等の代わりにタブレット端末等を用いた現地調査ツール等の活用等、調査の精度の向上に資する提案があれば提案すること。

(ア) 尼崎市全域の道路上から外観目視により調査票の項目について調査を行い、空家等又は空地等であるか否か判定する。

(イ) (ア) により空家等又は空地等と判定されたものについては対象物を位置情報の入ったデジタルカメラ等で撮影を行うこと。撮影箇所については以下のとおりすること。なお、各写真は物件に調査番号記載の看板等の設置や撮影日時を表示するなど、調査番号と写真の齟齬をきたさぬよう撮影すること。

- ・ 前面道路から１面
- ・ 敷地に接道している道路幅員が分かるように１面
- ・ 隣接地等に影響を与えている箇所すべて

(ウ) (ア) の実態調査の結果、空家等となったものについては判定表を用いて不良度判定を行う。

(エ) 令和２年度調査において空家等と判定されている物件の再調査において、不良度判定のランクが変化しているもの、及び解体されているものなど、状況が変化した場合、変更状況が分かるように記載すること。

ウ 留意事項

(ア) 調査に従事する従事者は、現地調査に当たって、本業務による調査であることが分かるよう、身分証を携帯すること。現地調査に際しては、住民とのトラブルがないように十分配慮すること。なお、現地調査において問題が生じた際には速やかに本市へ報告し、本市と協議した結果に基づき対応するものとする。

(イ) 判定結果の中間報告（空家等の概ねの件数）を令和８年８月上旬に行うこと。

(5) 内部データベースの作成（第２期業務）

本業務の調査結果やそれに付随する調査結果の各情報（所在地、番地、所有者、調査写真、要望等受理票等）のうち、調査結果については一元管理できるようデータベースを作成すること。このデータベースは、本市が保有する空家等情報管理システム（kintone 及び市が保有するスタンドアロンの GIS システム）に取り込むことを想定しているため、ファイル形式は CSV とし、カラム、フィールドの内容等について、「尼崎市空家等実態調査データベース仕様（別紙３）」のとおり作成するものとし、また、適宜委託者の指示に従い作成するものとする。また、写真その他の情報は、空家等情報管理システムのユーザーが容易にアクセスして管理できるよう、委託者と協議の上、必要な整理等を行ったうえで空家等情報管理システムを操作する端末に保存するものとする（Windows のフォルダによる管理を基本とする。）。

フィールドの内容については、「Tab」や「,」を使用しない、又は選択項目等の表示において「番号のみ」でなく「番号＋説明」とするなど、今後、汎用的に利用しやすい形式のものとする。

(6) 不良度 D ランク物件報告書の作成（第２期業務）

調査の結果、不良度が最も高いと判定された物件（「不良度 D ランク物件」という。以下同じ。）について、個別に帳票として出力可能な形式のものを別途作成すること。なお、この報告書は今後市が追跡調査する際に物件の概要を把握するために利用するものであるため、位置図や写真が含まれているなどこの追跡調査の効率的な実施に資するものとするための提案があれば提案すること。

8 成果品の提出

調査結果の報告とともに空家等の管理状態、不良度などの空家等又は空地等の状況別に集計・分析効果的な空家等及び空地等対策を実施できるよう報告書を作成する。その際に、有識者等の活用があれば提案すること。

(1) 第１期業務の本市に提出する成果品は次のとおりとする。

- ア 空家等調査票及び現地調査マニュアル（電子データ）
- イ 不良度判定基準表及び利活用判定基準表（電子データ）
- ウ 空家等調査対象リスト（電子データ）
- エ 空地等調査対象リスト（電子データ）
- オ その他、委託者との協議により必要とされたもの

(1) 第２期業務の本市に提出する成果品は次のとおりとする。

- ア 空家等実態調査結果基礎データ（電子データ）
 - イ 空家等実態調査報告書（電子データ）
 - ウ 空家等実態調査報告書 概要版（電子データ）
 - エ 空家等位置図（電子データ）
 - オ 不良度 D ランク物件報告書（電子データ）
 - カ その他、委託者との協議により必要とされたもの
- (2) 納期及び納入場所
- ア 第 1 期業務の納期 令和 8 年 3 月 2 7 日（金）
 - イ 第 2 期業務の納期 令和 8 年 9 月 3 0 日（水）
 - ウ 納入場所 尼崎市 都市整備局 住宅部 空家対策担当
- (3) 成果品は本市の検査が完了したものとするため、受託者は、適宜成果品の案について本市の検査を受けるものとする。
- (4) 受託者は、本業務完了後、本業務に起因する不良が発見された場合は、速やかに成果品の改善をしなければならない。なお、改善に要する経費は受託者の負担とする。
- (5) 本業務で作成した成果品の著作権については、すべて本市に帰属するものとする。

9 委託における遵守事項

- (1) 受託者は、本業務について疑義が生じた場合、その都度、本市と協議の上決定するものとする。なお、その決定事項について報告書を作成するものとする。
- (2) 受託者は、本業務の進捗状況等について本市から報告を求められた場合は、速やかに必要な報告を行うものとする。
- (3) 本業務の内容において知り得た情報については、本市の許可なく第三者に公表、提供、転用及び貸与してはならない。
- (4) 受託者は、本業務に従事する従事者の氏名、作業内容、取扱う情報を書面で本市に報告すること。また、本業務に従事する者に対し、個人情報の保護に関する法律の趣旨及び罰則規定を周知すること。
- (5) 業務上受託者の不注意や不備により生じたすべての費用は、受託者の負担とする。
- (6) 本仕様書による定めのない事項が生じた場合、受託者は本市と協議の上決定するものとする。

以 上

尼崎市空家等及び空地等現地調査票

調査員氏名

調査番号	地図頁番号	調査日付
所在地		

No	判定	調査項目	写真	選択肢							
1		調査対象物件		1. 空き家		2. 空地		3. 居住・建て替え			
2		調査実施状況		1. 可				2. 不可＝調査終了			
3		調査不可の場合:その理由		1. 道路から確認不可		2. 草木の繁茂		3. 調査拒否		4. その他()	
4		使用実態		1. 空き家である可能性が高い		2. 使用されている建物である		3. 管理者不明の空地である		4. 管理者が明示された空地である	
5		使用実態ありの場合:その理由(複数回答可)		1. 住民がいる		2. 洗濯物が干してある		3. TV・水道などの音がする		4. 電気が点いている	
				5. ベットがいる(※犬・猫等)		6. ゴミ捨てネット等が設置されている		7. 電気又はガスが使用可能な状態であり、かつ、郵便受けや植木などが正常に保たれている		8. 門塙により他の項目による使用実態を現認できないが、適切に管理されている	
				9. その他(備考欄に記載)							
6		売り賃し管理看板の有無		1. あり(売り)		2. あり(賃し)		3. あり(管理)		4. なし	
7		空地等の用途		1. 更地(未利用)		2. 駐車場・コンテナ倉庫		3. 資材置き場		4. 耕作地	
				5. その他							
8		建築物の用途		1. 戸建専用住宅		2. 戸建併用住宅		3. 長屋専用住宅(戸数)		4. 長屋併用住宅(戸数)	
				5. 共同住宅		6. 事務所		7. 店舗		8. 工場	
				9. 倉庫・車庫等		10. その他					
9		建築物の構造		1. 木造				2. 非木造		3. 不明	
10		建造物の階数		1. 1階		2. 2階		3. 3階		4. 4階以上(階)	
				5. 確認不可							
11	家	表札・名札・看板		1. あり		2. なし		3. あるが判読不明		4. 確認不可	
				ありの場合		名称・氏名()					
12	家	郵便受けの状況		1. あり		2. なし(撤去)		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 正常		2. チラシ等が散乱		3. ふさがれている			
13	家	電気メーターの状況		1. あり		2. なし(撤去)		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 稼働中		2. 停止		3. 判読不可			
14	家	ガスメーターの状況		1. あり		2. なし(撤去)		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 稼働中		2. 停止		3. 判読不可			
15	家	プロパンガスボンベの有無		1. あり				2. なし		3. 確認不可	
16	家	玄関までの通路の状況		1. 玄関に到達できる				2. 玄関に到達できない		3. 確認不可	
17	家	植木等の状況		1. あり		2. なし又は伐採		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 管理されている		2. 著しい繁茂		3. 枯死等			
18	判	道路の幅員		1. 軽自動車すれ違い可(幅員4m以上)				2. 軽自動車すれ違い不可(幅員2～4m)		3. 軽自動車通行不可(幅員2m未満)	
19	判	道路の傾斜		1. 平坦～緩傾斜				2. 急傾斜(10度程度以上)あり		3. 階段あり(公道上)	
20	判	道路との高低差		1. 等高				2. 敷地の方が低い(0.3m以上低い)		3. 敷地の方が高い(1.0m以上高い)	
21	判	駐車場スペース(普通車)		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 1台分あり		2. 2台分以上あり					
22	判	間口の状況(接道)		1. 狭い(2m未満)				2. やや狭い(2～4m程度)		3. 広い(4m以上確保)	
23	家・地	門・塙の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 正常		2. 損傷あり		3. 倒壊している倒壊のおそれあり			
24	家・地	道路と接するブロック塙(H=1.2m以上)の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 正常		2. 損傷あり		3. 倒壊している倒壊のおそれあり			
25	家・地	擁壁の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 正常		2. 損傷あり		3. 崩壊している崩壊のおそれあり			
26	家・地	雑草・草花の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. 繁茂		3. 著しい繁茂			
27	家・地	立木竹の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. 敷地越境		3. 越境による工作物破損、著しい通行			
28	家・地	ゴミ(不用品)の投棄、堆積		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 堆積あり		2. 大量に堆積あり(敷地内に100ℓ以上)		3. 大規模な敷地越境(敷地外に50ℓ以上)			
29	家・地	臭い		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. やや異臭		3. 強い異臭			
30	家・地	小動物		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				動物名など()※蜂の巣含む							
31	家	屋根材の状況		1. 正常		2. 瓦等の破損、落下		3. 不陸又は小屋組みの破損		4. 陥没(貫通する穴)あり	
				5. 確認不可							
32	家	外壁材の状況		1. 正常		2. 仕上材の脱落		3. 下地にひび割れあり		4. 欠損(貫通する穴)あり	
				5. 確認不可							
33	家	ベランダの床(上裏)		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. 一部破損		3. 大部分が破損			
34	家	軒・庇・カーポートの屋根等		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. 一部破損		3. 大部分が破損			
35	家	屋外階段・看板・その他工作物		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 問題なし		2. 一部破損		3. 大部分が破損			
36	家	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可	
37	家	基礎・土台の破損等		1. 正常		2. 一部破断		3. ずれ又は不陸あり		4. 確認不可	
38	家	樋(とい)の状況		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合	
				1. 正常		2. 一部破損(解放されているものを含む)		3. 大部分が破損(板などで封鎖を含む)		4. 確認不可	
39	家	出入口の破損状況		1. 正常		2. 一部破損(解放されているものを含む)		3. 大部分が破損(板などで封鎖を含む)		4. 確認不可	
40	家	窓ガラスの状況		1. 正常		2. 一箇所が破損		3. 複数箇所が破損		4. 確認不可	
41	家	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. あり		2. なし		ありの場合		箇所及び状態など()	
42	家	応急措置が施されている		1. あり		2. なし		3. 確認不可		ありの場合(項番記入)	
43	家・地	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合(項番記入)			
<備考欄>				写真撮影チェック欄							
				遠景			項目No.22～40で撮影		※項目Noを記入		
				近景							
				売り賃し看板							

不良度判定基準表

I. 評点基準 ＜建物の状態＞

調査区分	調査項目	判定内容	配点	第三者 危害加算	評点
1 敷地	(1)門・塀の状況 調査票No.23	①正常	0	20	(1)と(2)の合算 [100点上限]
		②損傷あり	10		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	30		
		④なし又は確認不可	0		
	(2)道路と接する ブロック塀(加算) 調査票No.24	①正常	0	20	
		②損傷あり	20		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	30		
		④なし又は確認不可	0		
	(3)擁壁の状況 調査票No.25	①正常	0	30	
		②損傷あり	20		
		③崩壊している・崩壊の恐れあり	80		
		④なし又は確認不可	0		
2 建物	(1)屋根材の状況 調査票No.31	①正常	0	30	
		②瓦等の破損、落下	30		
		③不陸又は小屋組みの破損	50		
		④陥没（貫通する穴）あり	80		
		⑤確認不可	0		
	(2)外壁材の状況 調査票No.32	①正常	0	30	
		②仕上げ材の脱落	30		
		③下地にひび割れあり	50		
		④欠損（貫通する穴）あり	80		
		⑤確認不可	0		
	(3)ベランダの床 （上裏） 調査票No.33	①正常	0	30	
		②一部破損	10		
		③大部分が破損	30		
		④確認不可	0		
	(4)軒・庇・カー ポートの屋根等 調査票No.34	①正常	0	20	
		②一部破損	10		
		③大部分が破損	20		
		④確認不可	0		
	(5)屋外階段・看 板・その他工作物 調査票No.35	①正常	0	20	
		②一部破損・	10		
		③大部分が破損	30		
		④確認不可	0		
	(6)建物の傾き 調査票No.36	①正常	0	50	
		②一部に傾きあり	50		
		③全体的に傾きあり	100		
		④確認不可	0		
	(7)基礎・土台の 破損等 調査票No.37	①正常	0	-	
		②一部破断	30		
		③ずれ又は不陸あり	50		
		④確認不可	0		
	(8)樋（とい）の 状況 調査票No.38	①正常	0	-	
		②一部破損	5		
		③大部分が破損又はなし	10		
		④確認不可	0		
	(9)出入り口の 破損状況 調査票No.39	①正常	0	10	
		②一部破損（解放されているものを含む）	10		
		③大部分が破損（板などで封鎖を含む）	30		
		④確認不可	0		
	(10)窓ガラスの 状況 調査票No.40	①正常	0	20	
		②一部破損	10		
		③複数個所が破損	30		
		④確認不可	0		
3 その他 調査票No.41	(1)雨戸	-	5	10	
	(2)物置	-	5		
	(3)アンテナ	-	5		
	(4)その他	-	5		

合計点

<環境等の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	合計点
環境等	(1)雑草・草花 の状況 調査票No.26	①問題なし	0		
		②繁茂	10		
		③著しい繁茂	20		
		④なし又は確認不可	0		
	(2)立木竹 の状況 調査票No.27	①問題なし	0		
		②敷地越境	20		
		③越境による工作物破損、著しい通行障害	30		
		④なし又は確認不可	0		
	(3)ゴミの投棄、 堆積の有無 調査票No.28	①一部堆積あり	10		
		②大量に堆積あり（敷地内に100ℓ以上）	20		
		③大幅な敷地越境（敷地外に50ℓ以上）	30		
		④なし又は確認不可	0		
	(4)臭い 調査票No.29	①問題なし	0		
		②やや異臭	10		
		③強い異臭	20		
		④なし又は確認不可	0		
	(5)小動物 調査票No.30	①あり（その他）	10		
		②あり（ハチ、ネズミ、犬、アライグマ、ハクビシン）	20		
		③なし又は確認不可	0		

Ⅱ．不良度ランク判定

<建物不良度判定>

点数	判定内容	建物不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～49点	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
100点以上	倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難	D

<環境等不良度判定>

点数	判定内容	環境等不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～19点	管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能	B
20～49点	管理は行き届いておらず、現況での利用は支障あり	C
50点以上	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	D

【不良度判定】

※低いランクを採用

利活用判定基準表

I. 評点基準

＜土地等の状態＞

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	合計点	ランク
土地等	(1)道路の幅員 調査票No.18	①軽自動車すれ違い可（幅員4m以上）	0			
		②軽自動車すれ違い不可（幅員2～4m）	30			
		③軽自動車通行不可（幅員2m未満）	100			
	(2)道路の傾斜 調査票No.19	①平坦～緩傾斜	0			
		②急傾斜（10度程度以上）あり	20			
		③階段あり（公道上）	30			
	(3)道路との 高低差 調査票No.20	①等高	0			
		②敷地の方が低い（0.3m以上低い）	30			
		③敷地の方が高い（1.0m以上高い）	10			
	(4)間口の状況 調査票No.22	①狭い（2m未満）	100			
		②やや狭い（2m～4m程度）	10			
		③広い（4m以上確保）	0			
その他	(5)建築物の用途 調査票No.8	①長屋住宅	30			
		②戸建、その他	0			
	(6)プロパンガス 調査票No.15	①あり	30			
		②なし又は確認不可	0			
	(7)駐車スペース 調査票No.21	①あり・1台分	-20			
		②あり・2台分以上	-30			
		③なし又は確認不可	10			

＜建物等及び環境等の状態＞

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	合計点	ランク
建物等	(1)建物不良度判定 (別紙「不良度判定基準表」参照)	①建物不良度ランクA	0			
		②建物不良度ランクB	10			
		③建物不良度ランクC	50			
		④建物不良度ランクD	100			
環境等	(1)環境等不良度判定 (別紙「不良度判定基準表」参照)	①環境等不良度ランクA	0			
		②環境等不良度ランクB	10			
		③環境等不良度ランクC	20			
		④環境等不良度ランクD	30			
その他	(5)建築物の用途 調査票No.8	①長屋住宅	30			
		②戸建、その他	0			
	(6)プロパンガス 調査票No.15	①あり	30			
		②なし又は確認不可	0			
	(2)駐車スペース 調査票No.21	①あり・1台分	-20			
		②あり・2台分以上	-30			
		③なし又は確認不可	10			

II. 利活用ランク判定

＜土地等ランク＞

点数	判定内容	利活用ランク
0～39点	売却・賃貸が容易	A
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100～129点	売却・賃貸の期待性が低い	C
130点以上	売却・賃貸が困難	D

＜建物等及び環境等ランク＞

点数	判定内容	利活用ランク
0点～49点	売却・賃貸が容易	A
1～49点	売却・賃貸の期待性あり	B
50～99点	売却・賃貸の期待性が低い	C
100点以上	売却・賃貸が困難	D

【利活用判定】

※低いランクを採用

尼崎市空家等実態調査データベース仕様

1 データレイアウト等

空家等実態調査の結果については、尼崎市（以下「本市」という。）が構築する空家等情報管理システムにインポートして使用できるよう、データレイアウトの整合その他の必要な措置を講ずるものとする。

(1) データレイアウト

別紙のとおり

(2) ファイル形式：CSV

(3) 座標情報：世界測地系第5系

(4) 写真その他ファイルデータ

インターネットエクスプローラーを用いて容易に検索できるよう、ファイル名及びフォルダ名等を整理して納品すること。整理方法については、受託者が提案し、本市が承認したものとする。

(5) インポート及び動作テスト並びに検証の支援

受注者は、本市が行うデータのインポート及び動作テスト並びに検証を支援すること。また、必要に応じて本市の指示に基づきデータの修正を行うこと。なお、この作業はインポートのエラーが解消されるまで繰り返し行うこと。

2 既存データを用いた抽出調査及びデータ移行

(1) 空家等実態調査においては、本市が保有する既存の空家等の情報等を用いて抽出調査を行ったうえで現地調査し、その結果を取りまとめるものである。調査結果の分析では、令和2年度に行った空家等実態調査の結果、その他本市が保有する既存の空家等の情報等を踏まえて分析する必要があるため、本市が指示又は承認したものを除き、原則、既存の情報等が失われることがないようすべてのデータを確実に移行すること。なお、抽出調査及びデータ移行のもととなる現行空家等情報管理システムのデータはCSV形式で取り出し可能である。

(2) また、現行空家等情報管理システムのほか、本市が保有するGISシステムから取り出したデータ等を抽出調査に使用することとしている。GISシステムのデータはShape、CSVで取出しが可能である。

(3) さらに、水道閉栓情報、その他関係課が保有する情報についても抽出調査で使用する予定としている。これらのデータは、Shape、CSV、Excel等のデータ形式である。

以 上