

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、「令和2年度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について、現地調査を行うことにより、尼崎市内の空家件数及び、危険度等の実態を把握する。また、前回調査からの状況変化を調査し、調査結果のデータ整理を行うことで、今後の空家等対策の基礎資料とするとともに、空家所有者に対する意識の改善、補助制度の周知等に資するための資料とすることを目的とする。

さらに、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管理する空家等管理システムの構築により、今後の空家等対策の効果的かつ効率的な遂行に資するものである。

3 業務対象区域

尼崎市全域

4 委託の期間

契約締結日から令和3年3月26日までとする。

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 尼崎市危険空家等対策に関する条例

キ 尼崎市個人情報保護条例

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」と尼崎市危険空家等対策に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項にいう「法定外空家等」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ものを含む）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2項にいう「危険空家等」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恐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ことが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

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、平成27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。

(2) 事前調査

ア 空家等の抽出

本市には約248,000戸の住宅があり、うち把握している空家等の件数が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、受託者は予め簡易な現地調査を行う、又は受託者独自の調査区域内の空家等情報を用いて、空家等に関する資料を用意し、イ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。

空家等調査対象件数：3,000件から5,000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、本市が保有する空家等情報においてCランクであった350件程度の再調査を含めて、下限を1,500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家等調査（本業務の範囲外調査）が行えるように、空家等の情報を整理し、抽出を行うこと。

イ 委託者が提供可能なデータ

(ア) 平成27年度尼崎市空家等実態調査結果情報

- ・ 空家等現地調査票（以下「調査票」という。）（別紙1）
- ・ 尼崎市空家等危険度判定表（以下「判定表」という。）（別紙2）
- ・ 調査結果・分析結果
- ・ GIS データ（shape 方式）
- ・ その他、受託者からの請求により委託者が必要と認めたもの

(イ) 都市整備局が保有する空家等情報（空家等の住所のエクセルデータ）

(ウ) 消防局が保有する空家等情報（空家等の住所のエクセルデータ）

(エ) 水道の閉栓情報（未整理のもの）

- ・ 平成27年5月1日から指定日までの期間中に閉栓し、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）

(オ) 都市計画基礎調査（土地・家屋）データ

(3) 調査の準備

ア 調査票の作成

調査票は、原則平成27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実施する。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家等の活用があれば提案すること。

イ 空家等の危険度判定表の作成

判定表は、原則平成27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実施する。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家等の活用があれば提案すること。

(4) 現地調査

ア 調査対象

空家等調査対象リストをもとに行う。

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について可とするとともに、調査の精度の向上させる方法等を用いたツール等の活用についても可とする。なお、効果的に行える方法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、空家等であるか否か判定する。

(イ) (ア) により空家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を1面以上

(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危険度判定を行う。

(エ) 前回Cランクの再調査において、危険度判定がCランクから解体、修繕等が行われ、状況が変化した場合は、判定表に変更状況が分かるように記載すること。

(5) 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 空家等判定結果の中間報告（空家等の概ねの件数）を令和2年9月上旬に行うこと。

(6) 内部データベースの作成

本業務の調査結果やそれに付随する調査結果を基に、空家等の情報を整理し、各情報（所在地、番地、所有者、調査写真、要望等受理票等）を一元管理できるようデータベースを作成する。なお、整理すべき事項は委託者と協議の上決定する。

データベースに保有する情報は、今後、汎用的に利用できるものとし、新規登録・編集・更新等が可能なデータ形式で出力可能とする。

(7) 空家管理システム

ア 空家管理システム導入の基本指針

現地調査結果を基に、空家等の位置情報をマップ化し、新規データの入力、既存データ（現空家管理システム内の情報）の移行作業を行うこと。また、新規空家管理システムは、本業務の調査結果および既存データの編集・更新が可能なシステムを構築すること。空家等の位置図（空家ポイント）には管理番号を記載し、判定結果（A・B・Cランク）が分かるように色分け等をし、内部データベースと関連して閲覧できるものとする。なお、管理番号については、委託者と協議の上決定する。また、今後、空家等対策を進めるにあたって空家等情報の追加・変更・削除を行うことを想定し、空家管理システム上で編集等が容易にできるよう工夫すること。

空家管理システムのデータ及び集計の出力について、システムが保有する情報、任意の範囲における空家等件数や危険度ランク毎の件数等の集計データ、空家等の位置図等を見やすい状況で出力できるものとする。

イ 現空家管理システムの運用方法

本市の業務では、空家等の相談を受けた後、現地調査（空家調査、危険度判定、現地写真の撮影）を行い、要望等受理票を各自の行政事務支援システムの PC で作成後、現地調査結果とともに、空家管理システムに当該空家ポイントを作成し取込んでいる。

また、空家等の位置情報は空家管理システム及び住宅地図（紙ベース）に付箋を付けたもので管理しているが、相談対応、電話対応は住宅地図（紙ベース）を用いて行っている。これらの業務フローの効率化に資する提案があればすること。

ウ 本業務以降の空家等管理システムの運用

複数の端末やタブレット調査等の導入など、ライセンス数の拡張があることを想定し、ネットワーク型への拡張が可能なシステムであること。なお、今後の本市業務の現地調査において、効率的な機器の導入の提案があればすること。

エ 移行作業時期

受託者は、本市が別途調達する端末に新規空家管理システム及び内部データベースをセットアップすること。セットアップの時期は本市と十分に協議した上で決定すること。

オ システムエラー対応

本作業実施に際し、損害を与えた場合は、受託者はその損害を賠償するとともに、発生原因、経過、被害等の状況を発注者に速やかに報告し、発注者の指示に従うものとする。

カ 講習会

新規空家管理システムについて、職員を対象にした操作研修を、少なくとも 1 回は本番稼働開始前に実施すること。なお、開催場所は市庁舎内とする。

キ その他

詳細な空家管理システム仕様及び別途本市が調達する機器の内容は別紙 3 を参照すること。

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、危険度などの空家等の状況別に集計・分析効果的な空家等対策を実施できるよう報告書を作成する。その際に、専門家の活用があれば提案すること。

(1) 本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、危険度判定表（電子データ）
- イ 空家等実態調査結果基礎データ（電子データ）
- ウ 空家等実態調査報告書（電子データ）
- エ 空家等実態調査報告書 概要版（電子データ）
- オ 空家等位置図（電子データ）
- カ 空家管理システム 1 式

キ 空家管理システムの操作マニュアル、運用マニュアル（電子データ）

ク 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 納期 令和3年2月26日（金）

イ 納入場所 尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

(3) 受託者は、本業務を業務完了届とともに成果品を納入し、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、「尼崎市個人情報保護条例」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