

石巻市空家等実態調査及びシステム構築業務 特記仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、石巻市（以下「発注者」という。）が実施する「石巻市空家等実態調査及びシステム構築業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

(目的)

第2条 本業務は、空家等対策の推進に関する特別措置法並びに、石巻市空家等の適切な管理に関する条例に基づく空家等対策計画の改定に向け、空家の実態調査を実施し、管理システムを構築することにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的とする。

(用語の定義)

第3条 本仕様書における用語の定義は、石巻市空家等の適切な管理に関する条例に定める用語の定義と同様とする。

(調査区域)

第4条 本業務の調査区域は石巻市内全域とする。

(委託期間)

第5条 本業務の委託期間は契約締結の日から令和6年12月25日までとする。

(適用基準)

第6条 本業務の実施については、仕様書、特記仕様書のほか、委託契約書及び以下の法令等を順守し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
- (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20日総務省告示・国土交通省告示第1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)
- (4)石巻市空家等の適切な管理に関する条例（令和2年3月17日条例第16号）
- (5)石巻市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（令和2年3月31日規則第46号）
- (6)石巻市空家等対策計画
- (7)石巻市管理不全空家等対応マニュアル
- (8)石巻市個人情報保護条例（平成17年4月1日条例第15号）

(個人情報の守秘義務)

第7条 受託者が業務の遂行上知り得た個人情報等は、「石巻市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、これを第三者に漏洩してはならない

2 受託者は、前項に基づく情報の保護と品質確保の観点から、セキュリティ管理体制が十分に確立されていることを証明するため、契約時に発注者に対して次に掲げる認証を取得していることが確認できる書類の写しを提出するものとする。

- (1) 次のア又はイのいずれか

ア 情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認（情報セキュリティマネジメントシステム：ISMS）

イ （一財）日本情報経済社会推進協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による認証（プライバシーマーク：JIS Q 15001）

(2) ISO(国際標準化機構)の定める品質マネジメントシステム認証(ISO9001)
(資料の貸与及び返却)

第8条 発注者は、本業務に必要な下記の資料及びデータを受注者に貸与するものとする。

(1) 水道閉栓データ、戸番図データ（csv形式・shape形式）※ただし、shape形式の戸番図データは旧石巻市、旧河北町、旧北上町のみ。

(2) 家屋課税台帳データ（令和5年1月1日時点）（csv形式）

(3) 家屋現況図データ（令和5年1月1日時点）（shape形式）

(4) 土地課税台帳データ（令和5年1月1日時点）（csv形式）

(5) 地番現況図データ（令和5年1月1日時点）（shape形式）

(6) 地形図（白図）データ（DM形式）

(7) 航空写真データ（jpg形式又はtif形式）※位置情報ファイル付き

(8) 都市計画情報データ（shape形式）

(9) その他業務を遂行する上で必要な資料

2 受託者は、貸与された資料の扱いに十分注意し、紛失・破損することの無いよう責任を持って保管するものとする。また、業務完了後は速やかに返却するものとし、複製したデータ等の消去を行うこととする。

第2章 業務内容

（業務概要）

第9条 本業務の概要は下記のとおりとする。

(1) 計画準備・資料収集整理

(2) 空家候補建物の抽出

(3) 空家実態調査（現地調査準備、現地調査、調査結果整理）

(4) 空家所有者への意向調査 2回（空家所有者の把握、意向調査票の作成、リーフレットの作成・印刷、調査票・封筒等の印刷、封入・発送・回収、催促状の発送、調査結果整理、問い合わせ窓口の設置）

(5) 空家カルテ作成

(6) 空家管理システム構築（各データセットアップ、空家位置データ整備、確認場所データ整備、空家関連帳票出力機能整備、過年度分データ突合・入力、システム操作説明・マニュアル作成）

（計画準備・資料収集整理）

第10条 受託者は、業務実施計画書により業務の全体計画を発注者に対し立案するとともに、工程計画・人員配置の検討を行い、業務方針を決定し発注者の承認を得るものとする。

2 受託者は、発注者が貸与する業務上必要な資料を収集し整理を行い、不足事項がないかの

確認を行うものとする。

(空家実態調査)

第11条 空家実態調査については、原則として次の手順に従い実施するものとする。ただし、受託者の提案によりこれと同等以上の調査手法の提案を受け、発注者と協議が成立した場合は、この限りでない。

(1)調査準備

空家実態調査は、不良度調査及び利活用可能性調査を実施する。

ア 不良度調査：第6条(7)の石巻市管理不全空家等対応マニュアル及び、同マニュアルに定める『調査表 a～d』に定める項目についての調査を実施し、その結果を『空家調査総括票』に取りまとめる。

イ 利活用可能性調査：対象空家等の状態、立地条件、立地特性、敷地条件、市場性（売買、賃貸の容易性など）、利活用の可能性等の判定を行うために必要な情報を網羅するものとする。

また、記入する項目や判断基準及び現地調査票の作成にあたっては、発注者と協議のうえ決定すること。

ウ 空家カルテ様式の調整：第13条にある、空家実態調査（不良度調査及び利活用可能性調査結果）及び意向調査の結果をとりまとめる、空家カルテについて発注者と協議のうえ様式を調整すること。

(2)調査方法

調査は公道より外観目視による現地調査1回とするが、調査内容が不十分等改めて調査が必要な場合は、再調査を行う。

原則として市内に存する戸建住宅及び店舗併用住宅の全てを対象とするが、受託者が自身の保有する空家等所在地が把握できる資料等を基に調査対象リストを作成し、発注者が有効と認めた場合はこれを基に現地調査を実施できるものとする。

(3)空家等の判定基準

市内にある建物全棟を現地調査した上で、次のいずれかに該当する建物を空家等とし、場合によっては近隣住民への聴き取りにより判断することとする。

ア 電気メーターが動いていない。

イ 郵便受けに大量の郵便物やチラシがたまっている。

ウ 外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない。）

エ カーテンがない。

オ 表札がない。

カ 雨戸を締め切っている。

キ 建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある。

ク 庭に草木が繁茂し、利用されている様子がない。

ケ 窓ガラスが割れたままになっている。

コ 長期間使用されていないと考えられる自動車、自転車が放置されている。

(4)現地調査写真

現地調査時には、対象物件の状況が分かるようデジタルカメラで写真を撮影するものとし、画像は400万画素以上とする。原則として、写真は2方向以上からの全景写真とし、庭木や雑草など敷地内の状況も分かる様に撮影すること。又、必要に応じて老朽部分等の拡大写真も追加で撮影すること。

(5)その他

現地調査時には、第11条(1)～(4)により定めた項目の他、空家等の基礎情報として次の項目について調査票に記入する。

- ア 調査日
- イ 住所（所在地番）
- ウ 建物用途（専用住宅、店舗併用等）、階数
- エ 売買、賃貸等看板の掲載情報（宅建業者名・連絡先、管理者名・連絡先等）
- オ 第11条(3)の項目に加え、敷地内残置物、日照条件、ガスボンベ等の残置、落書き等の有無
- カ 都市計画区域内外の別、用途地域等
- キ その他必要と認めるもの

（所有者等への意向調査）

第12条 前条の現地調査で得られた空家等の所有者又は管理者に対し、現状及び今後の状況等についての意向調査を実施する。

(1)空家所有者等の特定

空家等として特定された建物について、固定資産家屋課税台帳情報から課税対象者情報（氏名、連絡先）を付与する。また、固定資産家屋課税台帳情報で課税対象者が判明しないものについては、発注者と受託者との協議の上で決定する。

(2)意向調査票の作成

意向調査票は、発注者において調査項目案を提示し、受託者は発注者の提示する調査項目を基礎として、意向調査票を作成する。意向調査票は双方の協議の上、作成することとするが、項目内容は以下の事項を予定している。

- ア 当該空家の建築年次
- イ 空家の状態（内部の状況も含む。）
- ウ 空家になった時期
- エ 空家になった経緯
- オ 相続手続きの対応状況
- カ 空家の管理者
- キ 空家の維持・管理の度合い
- ク 空家の維持・管理で困っていること
- ケ 石巻市全国版空き家バンクへの登録意向
- コ 空家の賃貸借の意向
- サ 空家の解体の意向

- シ 空家管理に関する条例・制度
- ス 空家の管理・活用に関する市への要望
- セ 自由意見
- ソ 所有者の電話番号

(3)意向調査票の印刷

意向調査票の印刷は、受託者において行い、回答の集計作業が効率的に実施できるよう以下の内容を空家等所有者全員に対し個別印刷する。

- ア 空家管理番号（任意）
- イ 所有者の住所
- ウ 所有者の氏名

(4)意向調査回答喚起リーフレットの作成

空家所有者からの回答を促すために、他自治体での事例を参考に、以下の項目を踏まえ内容を工夫した案内リーフレットの作成を行う。

- ア 空家が起因となる問題点
- イ 空家特措法の概要
- ウ 意向調査を実施する目的
- エ 空家の利活用例（例：石巻市全国版空家バンク等）
- オ 相続登記の義務化に関すること。

(5)回答喚起リーフレットの印刷

回答喚起リーフレットの印刷は受託者が行い、下記以外の規格等については、協議により決定する。

- ア 版型 A3両面印刷
- イ 色数 2色刷り

(6)意向調査票の発送

調査票の発送に当たり準備する消耗品等は以下のとおりとする。

[発注者が準備するもの]

- ア 市からのお知らせ（かがみ文書）
- イ 送付用・返信用封筒（市名入り）

[受託者が準備するもの]

- ア 送付先宛名ラベル
- イ 意向調査票（基本業務により作成したもの）
- ウ 回答喚起リーフレット（基本業務により作成したもの）

(7)催促書の発送

受託者は、上記により意向調査票を送付した後に、宛先不明で郵便物が戻っていないにも関わらず、期限内に意向調査票の回答がない者に対して、その返送期限から10日以内に1回、発注者が別に定める催促書を送付するものとする。

(8)意向調査の問い合わせ窓口

意向調査の内容に関する問い合わせ窓口は、受託者側に設置するものとする。また、

問い合わせの内容及びその対応結果については記録をし、定期的に発注者に報告すること。

(空家カルテの作成)

第13条 空家実態調査（不良度調査及び利活用可能性調査結果）及び意向調査の結果を第11条(1)ウで調整した空家カルテにより物件ごとに取りまとめる。

原則として下記の項目を記入することとし、詳細については、発注者と受託者との協議の上で決定するものとする。

- (1)空家実態調査時の調査票の項目
- (2)空家実態調査時に撮影した写真
- (3)意向調査票の項目
- (4)対象空家の所在住宅地図

(空家管理GISの導入)

第14条 本業務において取得した空家に関する情報を位置情報と関連させたデータとして、管理・利用するため地理情報システムを導入する。本システムに求める機能要件については、別紙1の「空家管理用GIS機能要件一覧」に示す通りとする。

2 本システムには空家情報を管理する上で必要となる地理情報について、下記のデータをセットアップするものとする。

- (1)水道戸番図データ（shape形式・旧石巻市、旧河北町、旧北上町のみ）
 - (2)家屋現況図データ（shape形式）
 - (3)地番現況図データ（shape形式）
 - (4)地形図（白図）データ（DM形式）
 - (5)航空写真データ（jpg形式又はtiff形式）
 - (6)都市計画情報データ（shape形式）
 - (7)石巻市内全域の住宅地図データ
 - (8)その他、過去の苦情相談記録など、空家情報を管理する上で必要なデータ
- (データベース設計及び入力)

第15条 本システムには、空家を管理するためのデータベースを設定し、第13条において決定した空家カルテの項目について入力を行うものとする。

2 本システムには、空家を管理する上で必要となる建築確認位置のデータベースを設定し、発注者が貸与する確認場所住宅地図に基づき位置情報を入力するものとする。

また、当該位置データには確認番号、旧市町名、建築計画概要書ファイル名等を付与するものとする（約82,000件）。

(空家関連帳票の入出力)

第16条 空家属性情報に登録された情報から帳票を出力するレイアウトを作成し、システムから帳票を出力可能となるように設定を行う。なお、作成する帳票は下記8種類の帳票のレイアウトを作成するものとする。なお、入力には下記(1)～(8)の様式から入力できることとし、帳票の様式については協議にて決定するものとする。

- (1)空き家調査総括票

- (2)調査票 a 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (3)調査票 b そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (4)調査票 c 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
- (5)調査票 d その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (6)利活用可能性調査票
- (7)空家カルテ
- (8)空き家相談対応票
(システム操作説明)

第17条 本システム操作について、管理者及びユーザーが容易かつ適切に管理するために、操作マニュアルを作成するものとする。操作マニュアルは画面イメージ等を使用した分かりやすいものとする。

- 2 上記マニュアルを作成後、発注者と受託者の協議の上、発注者が指定する日時及び場所で本システムの運用担当者を対象に操作説明を実施するものとする。
(成果品)

第18条 本業務における成果品は下記のとおりとする。

- (1)GIS構築済みのノートパソコン及びタブレット 各1台
- (2)GISソフト 2ライセンス
- (3)住宅地図データ 2ライセンス
- (4)空家等台帳の出力物 2部 (ファイリング形式)
- (5)空家等地図帳 2部 (ファイリング形式)
- (6)空家等の写真データのバックアップ (DVD-R等)
- (7)空家レイヤ (shape形式) 一式
- (8)確認場所データ (shape形式) 一式
- (9)意向調査票 (返送されたもの) 一式
- (10)意向調査票の印刷データ (ワード又はエクセル形式) 一式
- (11)回答喚起リーフレットの印刷データ (ワード又はエクセル形式) 一式
- (12)現地調査・意向調査結果報告書 2冊
- (13)現地調査・意向調査結果報告書のデータ (ワード又はエクセル形式) 一式
- (14)GISソフトへデータ入力をしたバックアップデータ (DVD-R等)
※上記データは、GISソフトに直接取り込みできる形式とする。
- (15)石巻市内全域の空家等住宅地図 一式
※ 上記地図の対象建物には、「空家」、「非空家」、「未回答」、「宛先不明」の情報が確認できるよう着色すること。
- (16)打合せ協議簿 一式
- (17)その他、発注者と受託者との協議により決定したもの 一式
(納入場所)

第19条 本業務の成果品の納入場所は石巻市建設部住宅課とする。
(その他)

第20条 受託者は、業務の遂行に当たり、関連する法令等を順守しなければならない。
 また、受託者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。（別紙 個人情報の取扱いに関する特記仕様書参照）

- 2 受託者は、重要と認める事項については、発注者とあらかじめ文書で協議し、承認を得なければならない。
- 3 受託者は、住宅地図帳を複写（コピー）して現地調査用の地図を準備し、成果品である空家台帳及び空家地図帳の作成を行う場合には、著作権法に則り、事前に著作権元へ複製利用申請を行い、許諾を得ること。なお、その際に発生する複製利用許諾料は、受託者の負担とする。
- 4 受託者が納品するパソコンの動作環境は、次のとおりとする。

区分	動作環境
OS	Microsoft Windows 11 Pro 64bit
CPU	インテル Core i7-1260P 最大 4.70GHz 同等以上
メインメモリ	16GB 以上
ストレージ	2TB
ディスプレイ	15.6 インチ以上
OS	Office Personal 2021
DVD ドライブ付属、下記タブレットとの通信機能を有すること。	

- 5 受託者が納品するタブレットの動作環境は、次のとおりとする。

区分	動作環境
OS	Microsoft Windows 11 Pro 64bit
CPU	インテル Celeron プロセッサー N5100 か同等以上
メインメモリ	8GB 以上
ストレージ	フラッシュメモリ 256GB
ディスプレイ	10.1 インチ以上
OS	Office Personal 2021
上記パソコンとの通信機能を有すること。	

- 6 受託者は、第18条の成果品(1)とは別に、データ入力用として複数台のパソコン端末で作業を行う場合には、事前にライセンス許諾の手続きを行い、該当製品のライセンスを必要数取得する。なお、その際に発生する費用は、受託者の負担とする。

- 7 受託者は、成果品納入時に第18条の成果品(2)のインストールと初期設定作業をし、操作説明を行う。インストール、初期設定作業、操作説明は受託者自身が行い、第三

者への委託は禁ずる。

8 受託者は、成果品納入後、GISソフトの操作及び運用に関する助言及び指導サポートをメール、ファックス又は電話で1年間実施する。

(1)実施時間帯は、午前10時から正午まで、午後1時から午後5時までとし、土曜、日曜、祝日、その他別途定める日を除く。

(2)サポートは受託者自身が行い、第三者への委託は禁ずる。

9 本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受託者が協議して定めるものとする。

(暴力団等の排除について)

第21条 受注者が、この契約の履行期間中に石巻市入札契約に係る暴力団等排除要綱（平成20年石巻市告示第268号。以下「排除要綱」という。）別表措置要件に該当するときは、契約を解除することができるものとする。

2 受注者は、排除要綱の規定に基づく指名停止措置期間中の者並びに石巻警察署長又は河北警察署長（以下「管轄警察署長」という。）から排除要綱別表措置要件に該当する旨の通報を受けた者を石巻市が発注する建設工事等に係る下請負人（一次及び二次下請以降すべての下請負人及び資材、原材料の購入契約その他契約の相手方を含む。以下同じ。）又は再受託者（再受託以降のすべての再受託者を含む。以下同じ。）としてはならない。

3 受注者は、指名停止措置期間中の者及び管轄警察署長から排除要綱別表措置要件に該当する旨の通報を受けた者を下請負人及び再受託者（以下「下請負人等」という。）としていた場合は、当該下請負人等との契約の解除を求めることがある。

4 受注者は、この契約において、暴力団員及び暴力団関係業者（以下「暴力団員等」という。）による不当要求又は妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに管轄警察署長に通報及び捜査上必要な協力（以下「警察への通報等」という。）を行うこと。

5 受注者は、(4)により警察への通報等を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書（石巻市が発注する建設工事等における不当介入マニュアル第2第2号に定める別紙様式（石巻市ホームページに掲載））により建設工事等担当課長に報告すること。

6 受注者は、下請負人等に対しても、(4)及び(5)と同様の措置を指導すること。

7 受注者又は下請負人等が、暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程等に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、建設工事等担当課長と協議を行うこと。

8 市長は、受注者が(4)及び(5)の内容について怠ったことが確認されたときは、指名停止措置を行うものとする。