

現 場 説 明 書

- 1 工事（委託）名 御所市空家等対策計画改定業務 委託
- 2 工事（委託）番号 営委 第 1 号
- 3 工事（委託）場所 御所市 市内全域 地内
- 4 現場説明書返却について ダウンロードによる（返却不要）

5 現場説明書記載項目

- 第1章 概要
- 第2章 入札に関する注意事項
- 第3章 特記事項
- ・ 入札条件書
 - ・ 特記仕様書
 - ・ その他

6 仕様書

7 位置図

御 所 市 役 所

第1章 概 要

- | | | |
|------------|--|----|
| 1 工事（委託）名 | 御所市空家等対策計画改定業務 | 委託 |
| 2 工事（委託）番号 | 営委 第 1 号 | |
| 3 工事（委託）場所 | 御所市 市内全域 | 地内 |
| 4 工事（委託）概要 | 本業務の概要は以下のとおりとする。
（1）計画準備
（2）空家等実態調査の実施
（3）空家等対策計画の改定支援
（4）打合せ協議 | |
| 5 竣工（履行）期日 | 令和9年2月27日 | |
| 6 発注担当課 | 営繕課 | |

第2章 入札に関する注意事項

1 現場説明書等（仕様書、設計図面等）に対する質問の応答

質問が有る場合は、管財課入札係窓口へ質問書を~~持参~~メールにより提出してください。
（質問が無い場合は、質問書の提出は必要ありません。）

質問書提出期限 令和 7 年 6 月 9 日 11 : 00 までに提出してください。
提出場所 御所市役所 管財課 （新館2階）

2 入札書に記載する価格は、消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載してください。 （消費税及び地方消費税を含まない価格）

入札手続きに対する問い合わせは、管財課入札係にお問い合わせください。

3 回答方法 （令和 7 年 6 月 11 日 17 : 00 までに送信）

回答文書を~~FAX~~メールにより当該質問者に送信いたします。
但し、公平性に支障を来す場合等、質問内容によっては、入札参加者全員に回答します。
該当する者は受信出来ましたら、回答文書が無事届いたかを確認したいので、早急に市役所管財課へ返信FAXをお願いします。

4 現場説明書等の交付について

御所市ホームページからダウンロードにより提供

第3章 特記事項

1 総論

本業務委託の契約書、設計図書（仕様書、図面、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書）を十分に理解し、履行してください。

2 履行条件

（1）一般事項

※ 本業務委託は、別紙特記仕様書のほか、関係法令または規則等に従って実施するものとする。

入 札 条 件 書

工事番号	営委 第 1 号
工事名	御所市空家等対策計画改定業務 委託
工事箇所	御所市 市内全域 地内
履行期間	契約日翌日（土日、祝日除く）から、 令和9年2月27日
担当課	営繕課

上記の工事（委託）の入札について、下記の条件により実施いたします。

- 1 共通事項 当該入札は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、御所市契約規則（昭和39年10月20日規則第18号）その他法令、規則などに基づき執行いたします。

- 2 当該入札に

関する条件

入札方法	郵便	予定価格	20,097,000 円(税込み)
再度入札	なし	入札書比較価格	18,270,000 円(税抜き)
前払金請求	請負額が300万円を上回った場合可	最低制限基準価格	18,084,000 円(税込み)
		最低制限基準比較価格	16,440,000 円(税抜き)
議会の議決	不要	各年度における支払予定額の割合	令和 7 年度 約 64 %
			令和 8 年度 約 36 %

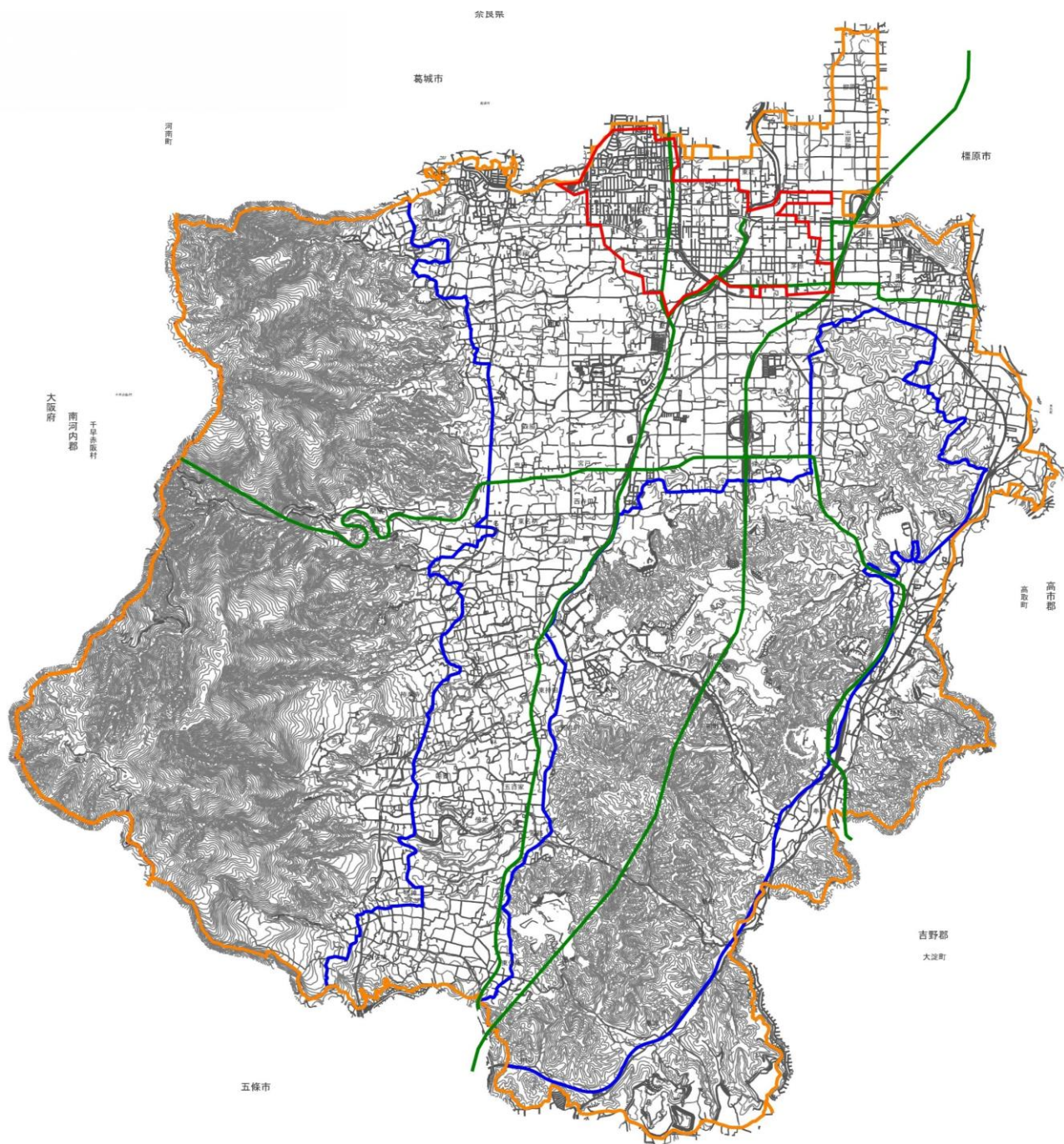
- 3 入札辞退 入札を辞退するときは、事前に辞退届の提出が必要となります。
- 4 入札中止 入札手続執行途中で入札に競争性が無くなった場合は、その段階で入札手続き又は入札を中止します。

契約時必要事項（落札者決定後、記入）

落札者名	
契約額	
契約日	
着工（着手）日	
建設業退職金共済掛金証紙	
解体工事に要する費用（別紙1）	
再生資源利用（促進）計画書、及び実施書	
その他	・ 契約は落札日から8日以内（落札日を含む。土日祝日も含む。）に締結しなければなりません。

御所市役所

御 所 市 全 図



委託名	御所市空家等対策計画改定業務
委託場所	御所市 全域

御所市空家等対策計画改定業務 特記仕様書

1. 業務名

御所市空家等対策計画改定業務

2. 目的・趣旨

本市においては、昨今社会問題となっている空家等問題について、その対策を総合的かつ計画的に推進すべく、市としての方針や取組みをまとめた「御所市空家等対策計画（平成 29 年 3 月）」を策定し各種取組みを進めている。

このたび、令和 9 年 3 月末をもって同計画が計画期間満了を迎えることから、これまでの取組み状況や効果・課題を整理するなど現計画の検証を行うとともに、空家等に関わる情勢変化や法制度の変換（空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律）、社会情勢の変化などを踏まえつつ、以降の空家等対策の推進に向けた計画改定を行う必要がある。

本業務は、御所市全域の空家等の現状（件数、分布、建物や管理の状況、危険度等）を現地調査等により実態把握し、今後の計画的な適正管理、利活用の促進のための総合的な空家等データベースを作成するとともに、それら調査結果などの計画策定の基礎資料を整理し、次期計画期間における空家等対策の推進に向けた「御所市空家等対策計画」に改定することを目的とする。

3. 業務範囲

本業務の対象範囲は、御所市内全域 を対象とする。

4. 業務概要

本業務の概要は以下のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 空家等実態調査の実施
- (3) 空家等対策計画の改定支援
- (4) 打合せ協議

※業務履行にあたっては、各業務の整合・連携を図りつつ総合的・合理的・効果的に実施するものとする。

5. 各業務の内容

各業務の内容は以下のとおりとする。

(1) 計画準備

本業務の実施にあたり、平成 27 年度に実施した空家等総合対策調査（実態調査）及び御所市空家等対策計画（平成 29 年 3 月）のそれぞれの内容について確認を行い、御所市における空家等に関わる実態やこの度の業務目的について把握・理解するとともに、協議・確認事項について検討の上、業務全体の作業方針、作業方法・人員等について工程ごとに適切な作業計画を立案しそれぞれの業務計画書を作成する。

（２）空家等実態調査の実施

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」を調査対象とし、本市全域の空家等について現地実態調査を実施する。

なお調査に際しては、空家等の所在地、空家等及び倉庫等の付帯施設、敷地等の状況等を記録（写真撮影を含む。）し、危険度判定までを行うものとする。

①計画準備

- ・「（１）計画準備」に明記した業務計画書を作成する。

②資料収集整理

- ・本業務の実施にあたり発注者より貸与する各種資料を収集し、事前調査及び現地調査等を実施するために整理するものとする。

③調査方針の決定（各種判定項目・基準等の設定）

- ・H２７年度に実施した空家等実態調査の際に用いたものを参考に、発注者と協議の上、各種判定項目・基準等（空家判定、建物状況・管理状況調査、危険度判定等）を設定し別紙調査基準（案）を作成した上で、統一的な調査が行えるよう方針をとりまとめるものとする。決定した調査方針は発注者に提出しその承認をえるものとする。

④空家候補の推定・抽出（空家机上特定調査）

- ・空家候補を把握するため、住宅地図を背景地図として使用し、平成２７年度に実施した空家等実態調査結果のほか市から提供される資料・情報等を用い、空家の可能性がある建築物を抽出するものとし、抽出した空家候補の内容、数量等については発注者の承認を得るものとする。
- ・調査基図の様式、記載する事項は発注者と協議のうえ決定するものとし、住宅地図を利用して発生する利用許諾料は受注者が支払うものとする。
- ・所在や家屋の判断がつかない建築物及びこれに付属する工作物については、大まかな位置を調査基図に付し、位置が特定できないものは別途、位置不明資料として一覧表にまとめるものとする。

⑤現地実態調査

- ・上記④で作成した調査基図等を基に、空家候補として抽出した建築物及びこれに付属する工作物について調査票等に基づき現地調査を実施するものとする。現地調査の件数は概ね１６００件程度を想定しているが、数量の増減により変更契約の協議対象とする。
- ・調査員は、調査票等をもとに現地にて必要な事項を記入するとともに、デジタルカメラで対象建築物の外観写真を撮影するものとする。

⑥現地実態調査結果の整理（空家所有者の特定等）

- ・前項までの調査結果についてとりまとめ、調査結果図を作成するものとする。
- ・空家として特定した建築物について、地番図及び課税資料等により当該家屋の所有者または納税義務者の特定作業を行うものとする。なお特定ができなかった建物については、当該建築物の一覧をとりまとめるものとする。
- ・調査結果において、調査結果図及び対象建築物の外観データを発注者が保有する空家情報閲覧システムへ取り込む用に整理し、shape 形式データへ変換し提出すること。データ

の作成にあたっては、別紙「データ定義書」に定める様式に従うものとする。なお、仕様に定めのない追加事項が生じた場合は、発注者および受注者間で協議のうえ、決定するものとする。システムへのデータ取り込み作業は発注者が行うが、当該システムが正常に動作しない場合においては、受注者がその責任を負うものとし、必要に応じてシステム提供事業者と協議・対応を行うこと。

⑦アンケート調査（所有者特定建物に対しての意向調査）

- ・上記⑥の調査結果において空家である可能性の高い建物所有者（想定 800 棟）に対しアンケート調査を実施する。内容作成を行い、その書類の発送、集計分析を実施するものとする。

⑧調査とりまとめ及び報告書作成

上記までに作成した内容を調査結果としてとりまとめ報告書を作成するものとする。

（３）空家等対策計画の改定支援

「（２）空家等実態調査の実施」の調査結果等を踏まえた本市の空家等対策計画の改定にあたり、空家等の適正管理、利活用及び管理不全空家・特定空家等に対する措置の考え方等を再検討するとともに、改定前の計画に対する評価及びその評価に対する改善案を検討し、改定する計画書を作成するものとする。

なお、改定にあたっては、以下の項目の整理・検討等を行うものとする。

①計画準備

- ・「（１）計画準備」に明記した業務計画書を作成する。

②計画改定に向けた各種データの分析及び課題の整理

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び他自治体の対策計画・空家条例等の情報収集、整理を行う。
- ・各種統計調査や実態調査を基にした空家等の数量、分布、危険度判定等から現状の空家等の課題に加え、今後予測される課題の抽出・検討を行う。
- ・現計画策定時の状況と現状との比較、市が策定時から実施してきた事業及び取組み等について、分析等を行い整理する。

③計画改定に向けた取組み方針等の見直し検討

- ・上記②における分析、課題整理を基に今後の取り組み方針について必要な見直しを行い、空家等の発生抑制や利活用、相談対応、空家等対策の実施体制、その他空家等対策において必要な取組み等について検討する。

④計画改定案の作成

- ・上記②③を基に計画の改定理由を整理し、「御所市空家等対策計画改定案」を作成する。

⑤条例改正に向けた支援

- ・市が改正予定の「御所市空家等の適正管理に関する条例」「御所市空家等の適正管理に関する条例施行規則」において担当職員と必要な協議等を行い、条例改正案の作成支援を行う。

⑥空家等対策「庁内検討会議」の開催支援

- ・空家等対策計画の改定に向けて、庁内検討会議（２回程度開催予定）における会議内容

（要点を記した議事録等）の調製、会議における検討事項の提案と資料作成等の会議運営支援を行なうものとする。

⑦空家等対策協議会の開催支援

・特措法第7条の規定に基づく御所市空家等対策協議会の開催（3回程度開催予定）にあたり会議を円滑に行えるよう資料作成等及び会議内容（議事録等）の調製等や会議運営支援を行うものとする。

⑧業務報告書の作成

・上記業務の内容を整理し、業務報告書としてとりまとめ報告するものとする。

（4）打合せ協議

業務の実施にあたって、業務の円滑な遂行を図るため、発注者との密接な連絡を取ると共に業務着手時及び業務の主要な区切りにおいては打合せを行うものとする。また打合せ後はその内容を取りまとめた「打合せ協議簿」をその都度記録し、相互に確認するものとする。

6. 履行期間

契約締結の日から令和9年2月26日までとする。ただし、業務概要（2）空家等実態調査の実施についての報告及び成果品提出は、令和8年2月27日までとする。

7. 技術者の配置要件等

業務を迅速かつ確実に行えるよう、管理技術者・担当技術者・照査技術者を配置し、組織的な業務管理体制を構築すること。

業務全体を総括する管理技術者及び照査技術者については、以下に掲げる資格のいずれかを有する者を配置すること。（各技術者の兼務は不可。照査技術者については、再委託可）

また、配置される技術者は、直接的な雇用関係にある者とし、入札参加の申請があった日以前に3ヶ月以上の雇用関係にあること。

- ・技術士【建設部門】（選択科目：都市及び都市計画）
- ・技術士【総合技術監理部門(建設)】（選択科目：都市及び都市計画）
- ・建設コンサルタント登録規程第3条第1号ロに該当する者（選択科目：都市計画及び地方計画）
- ・RCCM（シビルコンサルティングマネージャー）（選択科目：都市計画及び地方計画）

（管理技術者及び照査技術者の業務実績）

業務実績：平成28年度以降において、地方公共団体が発注した同種業務（空家等対策計画作成及び改定・空家等実態調査）に従事した実績を有するもの。

8. 提出書類等

業務着手時に、以下の書類を提出し承認を得ること。

- （1）業務着手届
- （2）業務実施体制届 ※配置技術者届及び経歴書、資格証明書を含む。
- （3）業務実施計画書
- （4）工程表
- （5）その他必要な書類

業務期間中

- (1) 指示協議書
- (2) 打合せ議事録
- (3) その他必要な書類

業務完了時

空家実態調査の実施業務完了時

- (1) 調査結果図
- (2) 調査結果図形データ (Shape 形式)
- (3) 調査報告書

空家対策計画の改定支援業務完了時

- (1) 御所市空家等対策計画書 (改定版) 1 式
- (2) 業務報告書 1 式
- (3) 上記電子データ 1 式

※汎用的な文書作成ソフトや表計算ソフト等に対応したものとし、CD-ROM 等の電子記録媒体にて納入すること。

9. 準拠する法令等

本業務の実施にあたっては、本特記仕様書によるほか、以下に掲げる法令及び規程等に準拠するものとする。

(1) 空家等対策関係法令、通知等

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)

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 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

(最終改正：令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

「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 3 年 6 月 30 日改正 国土交通省)

地方公共団体における空家調査の手引き ver.1(平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局)

外観目視による住宅の不良度判定の手引き (平成 23 年 12 月 国土交通省住宅局)

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用について (平成 27 年 2 月 総務省自治行政局・国土交通省住宅局)

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン (平成 30 年 6 月 国土交通省住宅局)

その他、空家等対策の推進に関する特別措置法関連通知 等

奈良県住生活基本計画 (令和 4 年 2 月 奈良県)

奈良県空家等対策計画策定の手引き (平成 30 年 1 月 奈良県)

奈良県内における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針(評価指標等)

(令和 6 年 12 月 奈良県)

御所市空家等の適正管理に関する条例 (平成 28 年 3 月 14 日条例第 1 号)

(2) 御所市第 5 次総合計画及び御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略

(3) 御所市空家等対策基本計画 (平成 31 年 2 月一部改正)

- (4) 御所市空き家・町屋バンク設置要綱（平成 30 年 8 月）
- (5) 御所市危険空家等解体工事補助金交付要綱（平成 29 年 3 月）
- (6) 不動産登記法（平成 16 年 法律第 127 号）
- (7) 不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 3 月）
- (8) 測量法（昭和 24 年 法律第 188 号）
- (9) 地理空間情報活用推進基本法（平成 19 年 法律第 63 号）
- (10) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年 法律第 57 号）
- (11) 行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 号）
- (12) 御所市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 3 月）
- (13) その他の関係法令及び条例、規則、通達等

10. 一般事項

(1) 秘密の保持

- ・本業務においては、受注者は個人情報保護に関する法律、御所市個人情報の保護に関する法律施行条例等を厳守し、本業務の履行上知り得た空家やその所有者に係る個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。当該事項は業務終了後においても同様とする。
- ・受注者は本業務遂行にあたり、（財）日本情報経済推進協会認定のプライバシーマークを取得しているものとする。

(2) 資料管理

- ・業務の履行にあたり発注者より貸与される資料等について、受注者はその重要性を認識し、善良な管理者の注意をもって管理し、良識ある判断に基づき資料の忘失、紛失、汚損、盗難等の事故のないように取り扱うものとする。万一損傷した場合には、受注者の責任と費用負担にて修復するものとする。
- ・受注者は、資料等の受渡時において発注者に書面（借用書、返納書）による届出を行う。
- ・作業完了後は、資料等を遅延なく返却するものとし、作業完了に伴い複製資料及びデータ等を速やかに抹消（破棄）しなければならない。

(3) 損害賠償及び契約不適合責任

- ・受注者は、業務遂行中に生じた諸事故に対して一切の責任を負い、その発生原因、経過、被害内容等について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。また、損害賠償等の請求があった場合、すべて受注者の責任において処理することとする。
- ・成果品の納品後にあっても、受注者の過失・疎漏等に起因する不良が発生した場合には、発注者の指示する修正、補足及びその他必要な作業を、受注者の費用負担で行うものとする。

(4) 現地調査に関する注意

- ・本業務を実施するため、現地を調査する場合は、作業員は身分証明書を携行し、住民との各種トラブルのないように十分配慮するものとする。なお、調査において問題が生じた際には速やかに発注者へ報告し、その指示を受けるものとする。

(5) 成果品の帰属等

- ・本業務の成果品は、すべて発注者に帰属するものとし、受注者はその成果品等の適正な管理に努めなければならない。また、受注者はその成果品等について複製及び第三者への公表、提

供、又は貸与を行ってはならない。

(6) 疑義

- ・ 本仕様書に記載のない事項または疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を履行しなければならないものとする。