

令和6年度 津山市空家等実態調査業務委託仕様書

1 業務名称

令和6年度 津山市空家等実態調査業務委託

2 業務目的

本業務は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、本市の空家等対策計画の策定のため、市内全域の建物に対し、現地調査を行い、空家等の件数や分布等を調査する。また、今後の適正管理や利活用の促進を図るための基礎資料とするとともに、空家等対策協議会の協議資料として活用する。

3 業務範囲

津山市全域地内

4 成果品の帰属

本業務で得た全ての成果品については、受託者の著作権その他権利を除き、津山市に帰属するものとし、津山市の許可なく第三者に譲渡、貸与及び公表してはならない。

5 主任技術者

受託者は、本委託業務における主任技術者を定め、津山市に届けるものとする。

主任技術者は、本委託業務全般にわたり技術的な管理を行い、業務に関する一切の事務を処理する。

6 提出書類

受託者は、本業務の着手に当たって、津山市に次の書類を提出し、承諾を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 主任技術者、現場代理人届
- (3) 工程表
- (4) その他津山市が必要とする書類

7 貸与資料

本業務の遂行にあたり、津山市は受託者に以下の資料を貸与する。

- (1) 津山市重要伝統的建造物群保存地区のエリア図
- (2) 津山市立地適正化計画の区域
- (3) その他本業務遂行に必要な資料
- (4) 前回調査結果データベース（CSV形式）

8 打合せ等

- (1) 業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は津山市と常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義をただすものとし、その内容についてはその都度、受託者がすべて議事録に記録し、相互に確認しなければならない。
- (2) 仕様書に疑義が生じた場合は速やかに津山市と協議し、その指示に従うものとし、受託者の一方的な解釈は行わないこととする。

9 業務内容

- (1) 現地実態調査（前回調査時の全棟件数 47,921 件 うち空家等の総数 3,336 件）
 - (ア) 津山市内全域のすべての空家等に対し、外観目視による現地調査を実施し（前回（H27 年度）に実施した空家等実態調査において空家等と判断した建物と、前回調査以降に新たに空家等となった建物も含む）、平成 27 年 2 月 26 日付け・国土交通省告示第 1 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」— 3（1）を基本に作成した本調査業務における空家等の判定基準は以下に基づくものとし、これらの基準をもとに総合的に判断し空家等の特定を行う。

空家等を特定するにあたり机上での情報抽出ではなく、必ず現地調査を実施した結果を基にして、前回調査以降に新規で発生した空家等となった建物を特定すること。また、見地調査における調査仕様マニュアルを作成し、津山市と内容の確認を行う。なお、下記以外にも受託者において必要と思われる判定基準があれば適宜追加するものとする。

A：郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている。
B：窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。
C：門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子が無い。
D：売り・貸し物件の表示がある。
E：上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている）

- (イ) 空家等として特定されたものについては、以下の情報について取得するものとする。

所在地情報	所在地、位置座標、(緯度・経度)、住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称(個人宅名称を含む)、建物用途(戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、工場、店舗、倉庫等)、構造別、建物階数、長屋住宅等の総戸数、附属棟の有無(倉庫、車庫など)、駐車スペースの有無、隣接道路幅員及び接続の有無、不動産業者の管理物件の有無、津山市が指定した保存が必要な建築物等、旧家など特徴的な建築様式の有無、その他津山市が必要とする情報。
景観の状況	次の項目を基本とし、津山市と調整する。

	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、害虫発生の有無、異臭発生の有無、その他津山市が必要とする情報
その他	空家等(家屋及び門柱・塀)の写真データ(近景・遠景)

(ウ) (イ) の対象物については、国土交通省作成の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き (案)」(平成 23 年 12 月 国土交通省住宅局住環境整備室 作成)をもとに作成した(別紙 1) 津山市空家等不良度判定基準を基本とし、外観目視による空家等の不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行う。

また、景観の状況は、国の、「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(ガイドライン別紙 1 から 4) を基本に外観目視による調査が可能な範囲において、津山市と調査内容及び方法を決定する。

その他、重要伝統的建造物群保存地区、立地適正化計画の空家等及び津山市が指定したエリアの空家等については、調査方法及び集計方法等を協議する。

(エ) 調査対象の建物について、宅地に存在するものについては道路(公道・私道)への接道の有無に関わらずすべてを対象とする。また、宅地以外についても、公道・私道を問わず道路に接道しているものについては調査の対象とする。

(オ) 当該実態調査の実施に当たっては本委託業務による調査であることがわかるよう、調査員は津山市が貸与する調査証を携行して調査にあたり、住民との各種トラブルがないように十分配慮するものとする。なお、調査員において問題が生じた際には速やかに津山市へ報告し、その指示を受けるものとする。

(カ) 調査結果については、台帳を作成する。台帳の様式等については、津山市と受託者の協議により決定する。

(2) 空家等データベース、及び出力図(住宅地図)の作成

(ア) (1) の実態調査の結果をもとに、津山市と協議し、以下の情報を含む空家等データベースを作成する。

所在地情報	所在地、位置座標、(緯度・経度)、住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称(個人宅名称を含む)、建物用途(戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、工場、店舗、倉庫等)、構造別、建物階数、長屋住宅等の総戸数、附属棟の有無(倉庫、車庫など)、駐車スペースの有無、隣接道路幅員及び接続の有無、不動産業者の管理物件の有無、津山市が指定した保存が必要な建築物等、旧家など特徴的な建築様式の有無、その他津山市が必要とする情報。
景観の状況	次の項目を基本とし、津山市と調整する。 門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放

	置又は不法投棄の有無、害虫発生の有無、異臭発生の有無、その他津山市が必要とする情報
その他	空家等(家屋及び門柱・塀)の写真データ(近景・遠景)

- (イ) 各空家等のデータについては、管理コード等を付与する。
- (ウ) 当該データベースは、津山市庁内用統合型 GIS にインポートするために、世界測地系平面直角座標系 Shape 形式で作成する。また、当該データベースの更新及び、前回調査データベースと比較できるよう情報を取得すること。
- (エ) 作成された空家等データベースの情報が反映された空家等分布図(住宅地図上に空家等の場所がプロットされた図)を作成する。ベースになる住宅地図は、空家等分布図作成時点で最新のものとし、測量法第 44 条に基づいて使用承認を得たうえで、各関係機関の承認番号を取得したものとし、作成事業者の著作権を侵害してはならない。
- (オ) 当該空家等分布図は紙ベースにて作成する。

(3) 調査結果の報告書作成

(2) のデータベースをもとに、以下の内容を記載した報告書を作成する。報告内容の詳細仕様については、津山市と受託者の協議により決定する。

- ・空家等戸数(全体、町名別、津山市が指定したエリア)
- ・不良度別空家等件数(全体、町名別、津山市が指定したエリア)
- ・空家等率(全体、町名別、その他)
- ・不良度の高い空家等の密集している地区

等の結果を報告するとともに、分析結果についても報告する。また報告内容を算出するための市内総建物件数等は、実態調査に基づいた件数を受託者が割り出すこととする。

なお、中間報告として納期までに、空家等戸数及び不良度判定空家等数等をまとめた「中間報告(集計表)」を提出する。

10 委託期間

委託契約日から令和 7 年 2 月 14 日まで

11 納期及び納入場所

(1) 納期

令和 7 年 2 月 14 日までに成果品を納品する。

但し、中間報告は、令和 6 年 12 月 27 日までに報告する。

(2) 納入場所

〒708-8501 津山市山北 520 番地

津山市環境福祉部環境生活課

1 2 成果品

次の（１）から（６）の成果品の作成方法及び様式等については、事前に津山市と協議する。

- （１） 本事業にて取得した対象物の位置、及び管理コードをプロットした津山市全域の最新版住宅地図 A3 又は B4 カラー出力図(市販の加除式ファイルに閉じたもの)：2 部
- （２） 空家台帳（PDF 等の電子データ）：1 部
- （３） 空家等情報一覧表（エクセル形式）：1 部
空家台帳の電子データとハイパーリンク
- （４） 写真画像データ（JPEG 形式）：1 式
- （５） 空家等データベース(世界測地系平面直角座標系 Shape 形式)
詳細情報入力形式、写真とともに：DVD1 枚
- （６） 報告書（分析結果）：A4 版 2 部 及び PDF データ

1 3 検査

- （１） 受託者は、業務完了届を提出する際には、契約図書に義務付けられた資料の整備がすべて完了した後に津山市に提出しなければならない。
- （２） 受託者は、津山市の立会いのもとに、以下の検査を受けるものとする。
 - ① 成果品の検査
 - ② 業務管理状況の検査
 - ③ その他津山市が必要とする検査
- （３） 検査の結果及び成果品納品後に不備及び誤りが発見された場合、受託者は速やかに修補を行わなければならない。

1 4 契約変更

津山市は、次の各号に掲げる場合において、業務委託契約の変更を行うものとする。

- （１） 契約額に変更を生じる場合
- （２） 履行期間の変更を行う場合
- （３） 受託者と津山市が協議し、業務上必要があると認められた場合

1 5 その他

- （１） 受託者は、本業務で作成したデータ等の使用方法や GIS などに更新等行う場合は、合理的な範囲において津山市に協力するものとする。
- （２） 本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて津山市と受託者が協議し定めるものとする。
- （３） 7.貸与資料（４）について、前回調査結果に関して、空家等一覧表として建物所在地である世界測地系の座標位置を付与した CSV 形式で貸与とする。また、その他現地調査及び成果品で必要とされる地図等は、受託者が準備し用いることとする。そ

の際に発生しうるライセンス及び複製利用料に関しても受託者が負担することとする。

(別紙 1)

津山市空家不良度判定基準表

1. 判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	測定点	
1 構造一般の程度	①基礎	(1)構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0		
		(2)不明(目視不可能)	10		
		(3)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		
		(4)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	(1)外壁の構造が粗悪でないもの	0		
		(2)外壁の構造が粗悪なもの	25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	(1)柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0		
		(2)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
		(3)基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		(4)基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	(1)外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0		
		(2)外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		(3)外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	(1)屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0		
		(2)屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		(3)屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
		(4)屋根が著しく変形したもの	50		
	3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	(1)延焼のおそれのある外壁がないもの	0	
			(2)延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
			(3)延焼のおそれのある外壁の壁面積数が3以上あるもの	20	
⑦屋根		(1)屋根が不燃性材料でふかされているもの	0		
		(2)屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
		(3)延焼のおそれのある外壁の壁面積数が3以上あるもの	20		
4 排水設備	⑧雨水	(1)雨樋があるもの	0		
		(2)雨樋がないもの	10		

2. 老朽度・危険度のランク

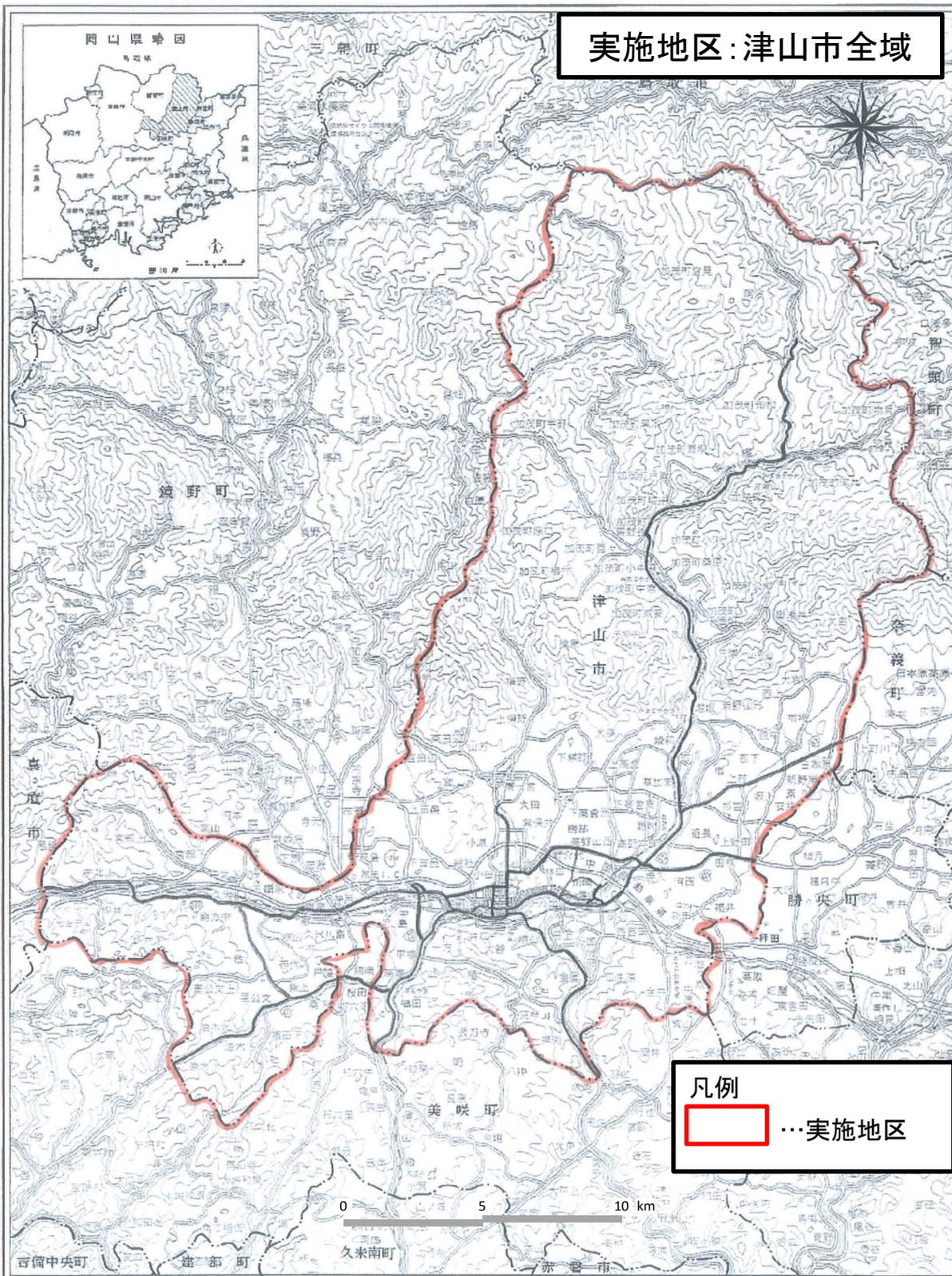
ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0~39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性がない	40~69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100~149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

3. 周囲に対する危険度のランク

ランク	判定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある

津山市全図

平成十九年三月作成



アジア情報株式会社 調査

津山市

地籍図、地形図等を利用し作成。詳細は発行元のホームページを参照してください。印刷日：2007年3月15日