

いちき串木野市空家等対策計画改定業務委託
仕様書

令和8年5月

いちき串木野市企画政策課

第1章 総則

第1条 【適用】

本仕様書は、いちき串木野市（以下甲という。）が委託する「いちき串木野市空家等対策計画改定業務」（以下「本業務」という。）に関して、受託者（以下乙という。）との間に必要な諸事項を定めるものである。

第2条 【目的】

本市は、「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）」（以下、特別措置法という。）及び「いちき串木野市空家等対策計画」（以下、空家等対策計画という。）に基づき、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全等に取り組んできた。

本業務は、平成28年度に策定した空家等対策計画が令和8年度に終期を迎えることから、次の10年間を見据え、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を見直すことを目的とする。

第3条 【業務の期間】

本業務の実施期間は、契約の日から令和9年3月31日までとする。

第4条 【準拠する法令等】

本業務は、本仕様書によるほか、下記の法令等に準拠し実施するものとする。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 建築基準法（昭和25年建設省令第16号）
- (3) 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）
- (4) 地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1（平成24年6月 国土交通省住宅局）
- (5) 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）
- (6) 「特定空家等に対する処置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
（平成27年国土交通省住宅局住宅整備課 令和5年12月改正）
- (7) 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月総務省告示 国土交通省告示第1号 令和5年12月改正）
- (8) 管理不全空家等及び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5年12月改正）
- (9) 固定資産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月国住備第943号・総行地第25号）
- (10) 鹿児島県空き家対策マニュアル（平成29年4月改訂 鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会）
- (11) ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）認証基準（JIS Q 27001：2014）
- (12) プライバシーマーク認証基準（JIS Q 15001：2006）
- (13) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (14) いちき串木野市個人情報の保護に関する法律施行条例
- (15) いちき串木野市契約規則及び財務規則
- (16) その他関係法令及び諸規則

第5条 【業務の指示及び監督員】

乙は、本業務を施行するにあたり、当該契約に基づき甲が定める監督員と常に緊密な連絡をとり、その指示及び監督員に従わなければならない。

第6条 【情報セキュリティ及び品質管理に係る認定】

乙は、個人情報及び各種情報の機密性を保持するため、次の承認認証を受けているものとする。

- (1) 一般財団法人日本情報経済社会推進協会（JIPDEC）に認定された審査登録機関による「プライバシーマーク（JIS Q 15001）」の認定登録
- (2) 一般社団法人情報セキュリティマネジメントシステム認定センター（ISMS-AC）に認定された審査登録機関による「情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）（JIS Q 27001）」認定登録
- (3) 国際標準化機構（ISO）に参加している認定機関により認定された審査登録機関による「ISO9001」の認定登録

第7条 【提出書類】

乙は、業務の契約締結後、速やかに甲と打合せを行い、次に掲げる事項を明確に記載した業務実施計画書を甲に提出し、甲の承認を得るものとする。

また、契約後に生じた変更事項についても同様とする。

- (1) 業務実施計画
- (2) 工程表
- (3) 着手届
- (4) 課税事業者届出書
- (5) 管理技術者・照査技術者選任通知書（経歴書含む）
- (6) プライバシーマーク認証使用許諾証の写し
- (7) ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）認証使用許諾証の写し
- (8) ISO9001 認証書の写し
- (9) その他甲が必要と認める書類

また、実施計画書に基づいた工程管理を行うと共に業務期間中は打合せ記録簿の提出・進捗状況を随時文書報告するものとする。

第8条 【貸与資料】

本業務を実施するにあたり、甲より次の資料を貸与するので乙は責任をもってこれを管理し、汚損や被害等の無いよう、取扱には万全の注意を払うこと。

また、乙は常に管理状況を明らかにしておくものとする。

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| (1) 平成 28 年度いちき串木野市空家対策計画策定業務報告書 | 1 式 |
| (2) 令和 2 年度から令和 5 年度に市が実施した空家実態調査結果 | 1 式 |
| (3) 令和 3 年度いちき串木野市第 2 次総合計画後期基本計画書 | 1 式 |
| (4) 令和 2 年度いちき串木野市立地適正化計画書 | 1 式 |
| (5) 平成 25 年度いちき串木野市都市計画マスタープラン計画書 | 1 式 |
| (6) 1/2, 500 都市計画基本図数値地形図データファイル | 1 式 |
| (7) 1/10, 000 いちき串木野市管内図データ | 1 式 |
| (8) 令和 6 年度撮影済みデジタル航空写真撮影成果及びオルソ画像 | 1 式 |
| (9) 空き家情報管理システム及び実態調査データ | 1 式 |

貸与された資料については、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行い、他の業務に使用しないものとする。

第9条【管理技術者の選任】

乙が本業務の計画を立案し、管理統括するものとし、選任する管理技術者は空家等対策計画策定業務に精通した実務経験豊かな者とする。また、管理技術者は、技術士（都市計画及び地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者とする。

第10条【関係官庁との交渉】

乙は、本業務遂行中に関係官庁との交渉を要する場合、速やかに甲に報告を行い、甲の指示を受けるものとする。

第11条【損害賠償】

本業務中、第三者に損害を与えた場合は、直ちに甲にその状況及び内容を報告するとともに全て乙が責任をもって処理するものとする。この場合、修復に要した費用または経費については乙の負担とする。

第12条【機密の保持】

乙は業務上知り得た情報を、第三者へ漏らしてはならない。本業務に従事する乙の駐在者等の行為に責任を負い、機密保持に努めなくてはならない。特に個人情報に関しては、データ管理業務に従事している者に対し、在職中及び退職後においても本業務により知り得た個人情報を他人に知らせ、また不当な目的に使用してはならないなど、個人情報の保護に関し必要な事項を周知徹底させることとする。

- 2 乙は、本業務に関する資料を第三者のために転写、閲覧、又は貸し出し等一切の漏えい行為をしてはならない。
- 3 乙は、本業務により知り得た技術上及び業務上の秘密を漏えいしないものとする。
- 4 前3項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。但し、甲の文書による同意を得た場合はこの限りではない。本業務で得た資料及び成果等は、甲の許可なく外部に貸与したり公表したりしてはならない。

第13条【打合せ協議】

本業務の実施期間中において、乙は甲と緊密な連絡を保ち作業を遂行するとともに、乙はその都度別に定める「打合せ記録簿」を作成し甲に提出するものとする。

第14条【業務カルテの登録】

乙は、業務カルテの登録を契約時又は完了時、内容変更時において、それぞれ10日以内に測量調査設計業務情報サービス（TECRIS）に基づき、「業務カルテ」を作成し、甲の承認を受けた後に、(財)日本建設情報総合センターに提出し、登録を行わなければならない。

また、(財)日本建設情報総合センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを甲に提出しなければならない。

第15条【成果品等の帰属】

本業務において、使用又は作成した資料及びデータ等の成果品について一切の著作権は、甲に帰属するものとし、乙は、甲の許諾なく使用・転用してはならない。

2 ソフトウェア等において、乙が有する著作権についてはこの限りではない。

また、ソフトウェア等において、甲並びに乙が共同で有すると考えられる内容については、書面でその内容を明らかにするとともに、乙が甲の使用・転用の制限を行うことはできない。その他の使用・転用に当たっては、甲乙協議のうえ、著作財産権を行使するものとする。

第16条【個人情報の取扱い】

乙は、甲から提供された資料等の使用及び保管に当たっては、取扱責任者を定め、個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。以下「個人情報」という）の保護が図られるよう細心の注意を払わなければならない。

- 2 乙は、本業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。また、業務が終了し、又は解除された後においても、同様とする。
- 3 乙は、本業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、この業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこと、その他個人情報の保護に関し必要な事項を周知するものとする。
- 4 乙は、本業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- 5 乙は、甲の指示又は承認があるときを除き、個人情報が記録された資料等を業務の目的以外の目的に使用してはならない。
- 6 乙は、個人情報が記録された資料等を第三者に閲覧させ、又は提供してはならない。
- 7 乙は、個人情報が記録された資料等を複製又は複製してはならない。ただし、甲がやむを得ない事情があると判断し甲が許可した範囲内においてはこの限りではない。
- 8 乙は、個人情報が記録された資料等を甲の許可なしに甲が指定した場所から外部に持ち出してはならない。

第17条【成果品の瑕疵】

成果品納入後、成果品に瑕疵が発見された場合、速やかに甲の指示に従い適切な処理を施すと共に、本件に要する費用はすべて乙の負担とする。

第18条【契約変更】

甲は、次の事項に該当する場合は、乙と協議のうえ、契約を変更するものとする。

- (1) 貸与・提供資料の増減等により、業務量が著しく増加したとき、または減少したとき。
- (2) 業務履行上必要があると認められるとき。

第19条【検査】

乙は、本業務終了後速やかに完了届及び所定の業務成果品を提出し、甲の検査を受けるものとし、検査により不明箇所等が認められた場合には、乙の責任により修正を行うものとする。

第20条【疑義】

本仕様書に示されていない事項、その他不明等について疑義を生じた事項は、甲乙文書による協議を行うこと。なお、契約書及び本仕様書は、疑義の主要事項のみ示したもので、個々に規定されていない事項であっても当然必要と認められるものについては、責任を持って充足しなければならない。

また、本業務を実施するにあたり変更が生じた場合は、その都度協議に必要な資料等を乙が作成し、甲乙協議を行うこと。

第2章 業務概要

第21条【要旨】

本業務は、平成28年度に策定した空家等対策計画が令和8年度に終期を迎えることから、次の10年間を見据え、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画の見直しを行うものとする。なお、見直しにあたっては特別措置法等、関係法令等に即して作業を行うものとする。

第22条【業務内容】

空家等対策計画に基づいたこれまでの取組の評価・検証と、最新の空家等に関する情報を収集した上で、引き続き適切な利活用の促進や地域住民の生活環境の保全等に取り組んでいくため、空家等対策計画の見直しを行うものとする。

なお、今回の見直しは、本市の上位計画である「第2次総合計画後期基本計画」、「平成25年度いちき串木野市都市計画マスタープラン」「令和2年度いちき串木野市立地適正化計画」や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の対策として総合的かつ計画的に推進するため方針や実施体制等を定めるものとする。

なお、本業務の内容及び調査項目は、下記のとおりとする。

業務内容		
項目	種別	数量
1. 計画準備・資料収集整理		1式
2. 計画改定の目標と役割等	①計画改定の背景と目的	1式
	②計画の位置付けと役割	1式
	③計画期間	1式
3. 空家の現状と課題の整理	①本市の現状	1式
	②本市における空家の状況	1式
	③空家等実態調査の結果の分析	1式
	④空家等所有者意向調査（アンケート調査）と分析 約1570戸	1式
	⑤空家等に関する現状と課題の整理	1式
4. 基本方針の改定	①前提条件（計画の対象）	1式
	②基本方針の改定	1式
5. 空家対策を推進する具体的対策の改定	①予防対策及び管理不全の取組について	1式
	②利活用に対する取組について	1式
	③特定空家に対する取組と対応について	1式
6. 空家対策の実施体制の改定	①市民等からの相談への対応体制	1式
	②対策を推進する相談窓口と連携体制	1式
	③特定空家等に対する措置などを審議する体制	1式
	④その他空家に関する対策の実施に向けた取組等	1式
7. 空家等対策協議会の運営と補助	立案・会議資料の作成、協議会の参加（4回）、議事録の作成	1式

8. パブリックコメント	パブリックコメントの支援及び原稿作成	1 式
9. 空家対策等計画改定報告書作成	①報告書とりまとめ及び対策等計画書作成	1 式
	②空家対策等計画書印刷製本（A4 版カラー印刷製本）	100 部
10. 打合せ協議	打合せ協議	1 式

第 3 章 空家等対策計画改定

第 2 3 条【計画準備・資料収集整理】

本業務の実施にあたり、作業全般にわたる具体的な作業方法及び作業工程等の作業計画の立案を行うとともに、計画改定体制等についての助言やアドバイス等を行うものとする。

また、平成 28 年度に行った空家等対策計画報告書の結果等を踏まえ適宜、作業手順や内容等についても検討を行い、本計画書改定に役立てていくものとする。

第 2 4 条【空き家情報システムデータ】

空き家情報システム導入後、更新・修正された全ての空家情報に関するデータについて既存システム導入業者によりダウンロードを実施し、計画改定の空家等に関する分析等に使用するものとする。なお、ダウンロードに関する全ての経費は、本委託費に含むものとする。

第 2 5 条【計画改定の目的と役割等】

本計画改定における目的やプロセス等を踏まえた役割について、特別措置法の内容等を踏まえ整理を行う。なお、内容等については、次のとおりとする。

- (1) 計画改定の背景と目的
- (2) 計画の位置付けと役割
- (3) 計画期間

第 2 6 条【空家の現状と課題の整理】

平成 28 年度に行った「いちき串木野市空家対策計画策定」及び「空き家情報管理システム」並びに、令和 2 年度～5 年度に市が実施した実態調査の空家情報データ等を活用し、いちき串木野市の空家等の数、実態を整理し、本市における空家等の現状を分析する。

また、空家等所有者意向調査（アンケート調査）を行い、所有者の空家に対する意向を把握するとともに、空屋等を取り巻く社会情勢の変化や国・県等が推進する施策等の動向及び関連する上位計画における方針等を踏まえ、空家に関する課題を抽出する。

なお、内容等については、次のとおりとする。

- (1) 本市の現状
- (2) 本市における空家の状況
- (3) 空き家情報管理システム及び実態調査等で管理する空家情報の分析
- (4) 空家等所有者意向調査（アンケート調査）と分析
- (5) 空家等に関する現状と課題の整理

- 2 (4)の空家等所有者に依頼する意向調査票（アンケート調査）は、乙が作成し甲が承認するものとする。また、意向調査期間等については、甲乙協議するものとし、意向調査依頼書及び意向調査票（アンケート調査）の送付及び回収は、次のとおりとする。

- (1)作成した意向調査依頼書、意向調査票、及び返信用封筒を同封し乙より送付、甲が回収を行うものとする。
- (2)送付用及び返信用封筒は甲より支給する。また、送付用封筒の宛名ラベルも同様に甲より支給する。
- (3)郵送に関する費用（返信費用は別納郵便扱い）は、本業務に含まれているものとする。

第27条【基本方針の改定】

現状と課題を踏まえ、予防、適正管理、利活用等、跡地の有効活用等、今後の空家等に関する取組方針について検討し次の事項について記載するものとする。

- (1) 空家の前提条件の整理
- (2) 基本方針の改定

第28条【空家等対策を推進する具体的対策及び対応の改定】

第26条空家の現状と課題の整理結果を踏まえ、空家等対策に係わる先進事例を収集し、空家の発生に対する未然防止策や空家の活用策、流通支援策、管理不全状態の更なる悪化を招かないような効果的な対策等について検討し、国の支援事業「空家対策総合支援事業等」の活用に繋がる具体的施策も検討するものとする。また、特別措置法等の法律を踏まえた特定空家等に対する措置についても整理するものとする。

なお、内容等については、次のとおりとする。

- (1) 予防対策及び管理不全対策の取り組みについて
管理不全による建物の老朽化の抑制や防災・防犯観点から、所有者等による空家等の適切な管理についての具体的な施策を検討する。
- (2) 利活用等に対する取り組みについて
空家ストックの有効活用、跡地の活用、流通支援策等について、具体的施策を検討する。特に甲の施策として「空き家バンク制度」を充実する具体的手法を検討する。
- (3) 特定空家等に対する取り組みと対応について
特定空家等、管理不全空家に対する判断基準や措置について、具体的に検討する。

第29条【空家対策の実施体制の改定】

空家等がもたらす問題が、環境や防災、建築等、他分野を横断的に関わることを踏まえつつ、組織の体系化や関係部署、関係機関の連携等、計画の推進にあたっての効果的な推進体制について検討する。なお、内容等については、次のとおりとする。

- (1) 市民等からの相談への対応体制について
- (2) 対策を推進するための連携体制
- (3) 特定空家等に対する措置などを審議する体制
- (4) その他空家に関する対策の実施に向けた取組等

第30条【空家等対策協議会の運営と補助】

「いちき串木野市空家等対策協議会（委員10名程度）」の開催にあたり以下の支援を行う。

- (1) 協議会において検討するテーマや意見の集約方法の立案及び会議資料の作成
- (2) 協議会への出席
- (3) 協議会は4回程度開催予定
- (4) 議事録の作成

第31条【パブリックコメントの実施支援】

今回改定した「空家等対策計画（案）」について広く意見を求めるために、パブリックコメントを実施することとし、乙は、甲のホームページに掲載する原稿等の作成を行うものとする。

また、寄せられた意見等に対する対応支援及びとりまとめを行う。

第32条【空家対策等計画改定報告書作成及び空家対策等計画印刷製本】

本業務において取り決められた事項や業務内容、経過等について報告書を作成すると共に、本計画についての概要を整理した概要版の作成も行う。

第4章 成果品

第33条【成果品】

本業務の成果品は下記のとおりとする。

(1) 業務報告書	1 式
(2) 空家等所有者意向調査票（アンケート調査回収分）	1 式
(3) いちき串木野市空家等対策計画書（カラーA4版）	100 部
(4) 空家等対策協議会議作成資料	1 式
(5) 広報・ホームページ掲載資料（電子データ）	1 式
(6) 実施計画書	1 式
(7) 打合せ記録簿	1 式
(8) 電子成果品（電子記録媒体）	2 部
(9) その他甲が必要と認める資料	1 式

第34条【電子成果品】

電子成果品は電子記憶媒体（CD-R）で正本1部、副本1部の計2部提出する。電子化しない成果品については、事前協議を行い決定するものとする。

第35条【納入場所】

本業務の納入場所は、いちき串木野市企画政策課とする。