

令和7年度 奈良市空家等対策計画改定業務委託

仕様書

令和7年5月

奈良市 都市整備部 住宅課

目 次

第1章 総則	1
第1条 適用範囲	1
第2条 業務目的	1
第3条 準拠法令等	1
第4条 提出書類	1
第5条 実施体制	2
第6条 関係官公署への手続	2
第7条 費用負担	2
第8条 損害賠償	2
第9条 秘密の保持	3
第10条 情報セキュリティ及び個人情報保護	3
第11条 品質の確保	3
第12条 環境への配慮	3
第13条 契約不適合責任	3
第14条 契約不適合責任期間等	3
第15条 著作権の帰属	4
第16条 検査	4
第17条 資料等	4
第18条 疑義	4
第19条 委託期間	4
第2章 業務概要	5
第20条 業務概要	5
第3章 業務内容	6
第21条 計画準備	6
第22条 打合せ協議	6
第23条 資料収集整理	6
第24条 過年度実施の奈良市空き家等実態調査結果を用いた現状分析	6
第25条 第二期奈良市空き家等対策計画の検証	6
第26条 庁内関係部署等における実施施策の整理	7
第27条 協議会の運営支援	7
第28条 意見公募手続（パブリックコメント）の実施支援	7
第29条 第二期奈良市空き家等対策計画の改定	7
第30条 業務報告書作成	8
第4章 成果品	9
第31条 成果品	9

第1章 総則

第1条 適用範囲

本仕様書は、奈良市（以下、「発注者」という。）が受託者（以下、「受注者」という。）に委託する「令和7年度 奈良市空家等対策計画改定業務」（以下、「本業務」という。）に適用するものである。

第2条 業務目的

奈良市では平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」に基づき、平成28年3月に「奈良市空家等対策計画」を策定、令和3年1月に「第二期奈良市空家等対策計画」に改定し、空き家対策を展開している。

現計画の計画期間が令和3年度から令和7年度までであることから、改定業務を行う必要がある。

改定にあたっては、これまでの取組内容の検証及び空き家対策に係る分析、令和6年度奈良市空き家等実態調査結果等を用いた現状分析等を行い、課題を整理したうえで、空家法の規定に基づく「奈良市空家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）」での議論や、令和5年12月に施行された改正空家法の趣旨、「管理不全空家」「空家等活用促進区域」等の新制度を十分に踏まえて検討を進めていく必要がある。

本業務は空き家対策に係る基礎資料を収集及び整理し、協議会の運営支援を行い、以って「第二期奈良市空家等対策計画」の改定を行うものである。

第3条 準拠法令等

本業務の実施については、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して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（平成26年11月27日法律第127号）
- (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（令和5年12月13日総務省・国土交通省告示第3号）
- (3) 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）
- (4) 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（令和5年12月国土交通省）
- (5) 住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日 国住市第350号、最終改正 令和7年3月1日 国住市第104号）
- (6) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (7) 奈良市契約規則（昭和40年11月12日規則第43号）
- (8) 奈良市第5次総合計画（令和4年3月策定）
- (9) 第二期奈良市空家等対策計画（令和3年1月策定）
- (10) 「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025（令和7年3月策定）
- (11) その他関係する法令及び規程等

第4条 提出書類

受注者は、本業務の着手に先立ち、下記の書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。ただし、入札参加に際し提出した書類については、改めて提出することを要しない（本仕様書第10条から第12条において業務着手時に提出することとされている書類についても同じ。）

- (1) 業務着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 業務実施計画書
- (4) 配置技術者選任通知書（経歴書等の写しを含む）
- (5) JIS Q 27001（情報セキュリティマネジメントシステム）認証証明書類の写し
- (6) プライバシーマーク登録証の写し
- (7) JIS Q 9001（品質マネジメントシステム）認証証明書類の写し
- (8) JIS Q 14001（環境マネジメントシステム）認証証明書類の写し
- (9) その他発注者が業務上必要と認める書類

第5条 実施体制

受注者は、本業務の円滑な進捗を図るため、適切な人員配置を行い、実施体制を整えるものとする。

- 2 受注者は、技術上の一切の事項を処理し、業務実施計画・工程計画及び安全対策・衛生管理などを適切に遂行させるための総括者として、管理技術者を配置するとともに、担当技術者、照査技術者など各作業において必要な技術者を適切に配置するものとし、各々の経歴書、資格証明書、配置技術者が直接的かつ恒常的に雇用関係にあることを証するもの（健康保険被保険者証または社会保険標準月額決定通知書等）の写しを提出するものとする。
- 3 本業務の管理技術者は、業務内容に精通し、技術士（都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する技術者を配置しなければならない。
- 4 本業務の照査技術者は、空間情報の利活用・監理にあたって十分な能力を有する者とし、技術士（都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）かつ公益社団法人日本測量協会が認定する空間情報総括監理技術者の資格を有する者を配置しなければならない。
- 5 管理技術者と照査技術者は兼任できないものとする。

第6条 関係官公署への手続

作業の実施のために必要な関係官公署等に対する諸手続は、発注者の指示に従い、受注者において迅速に処理するものとする。なお、発注者にのみ申請可能な手続は発注者が処理するものとする。

第7条 費用負担

本業務に要する器械・器具・諸材料等は、すべて受注者の負担とする。

第8条 損害賠償

本業務中に生じた事故や第三者に与えた損害については、受注者の責任において解決するとともにその顛末を迅速に発注者に報告するものとする。

第9条 秘密の保持

受注者は、本業務の遂行により知り得た情報を発注者の承認を得ずに第三者に漏らしてはならない。また、本業務の完了後においても同様とする。

第10条 情報セキュリティ及び個人情報保護

受注者は、本業務において取り扱う各種情報について、「個人情報の保護に関する法律」に基づき、適切な処置を施すものとし、それらの取り扱いには十分注意するものとする。

2 受注者は、本業務に係る個人情報の漏洩、紛失又は改ざんの防止その他個人情報の適正な管理のため、JIS Q 27001「情報セキュリティマネジメントシステム」(ISMS)及びJIS Q 15001「プライバシーマーク(Pマーク)」の登録証の写しを業務着手時に発注者に提出するとともに、適切な管理体制とセキュリティ体制を担保し、業務を遂行しなければならない。また、受注者は本業務における当該管理体制について業務着手時に提出する業務実施計画書に示し、発注者の承認を得なければならない。

3 JIS Q27001「情報セキュリティマネジメントシステム」(ISMS)については、契約相手となる拠点が取得しているものとし、本業務の作業拠点については、取得若しくは準じた体制を構築しているものとする。

第11条 品質の確保

受注者は、本業務の品質確保に努めるために必要となる体制を構築するものとする。

2 受注者は、上記を実現するため品質確保に関する公的資格である品質マネジメントシステム(JIS Q 9001)を取得していること。また、業務着手時に、品質マネジメントシステムの認証資格の写しを発注者へ提出し、承認を得るものとする。

第12条 環境への配慮

受注者は、本業務の実施にあたり、印刷物の取扱やリサイクルの推進など環境に十分配慮した体制を構築するものとする。

2 受注者は、上記を実現するため環境配慮に関する公的資格である環境マネジメントシステム(JIS Q 14001)を取得していること。また、業務着手時に、環境マネジメントシステムの認証資格の写しを発注者へ提出し、承認を得るものとする。

第13条 契約不適合責任

発注者は、引き渡された成果品が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、契約不適合が発注者の責めに帰すべき事由によるものを除き、受注者に対し、その指定する方法による追完を請求することができる。

2 前項の場合において、民法(明治29年法律第89号)第562条第1項ただし書の規定は、適用しない。

3 発注者は、第1項に規定する場合において、その選択により同項の追完を請求することなく、かつ、催告なしに、代金の減額を請求することができる。

第14条 契約不適合責任期間等

発注者は、引き渡された成果品に関し、種類又は品質に関する契約不適合がある場合は、引き渡しを受けた日から1年以内に通知するものとする。

第15条 著作権の帰属

本業務の実施にあたって発生した著作権（データも含む）は、全て発注者の所有とし、発注者の承諾を受けずに他に公表、貸与または使用できないものとする。ただし、受注者が従前から有していたプログラム構成部品の著作権については、対象から除くものとする。

第16条 検査

業務完了後は、業務完了届及び成果品を提出し、発注者の検査を受けるものとする。

第17条 資料等

受注者は、業務遂行に必要な資料等を発注者から借用するとともに、必要な他の資料を収集整理するものとする。また、本業務で発注者から貸与された資料等について、その重要性を十分に認識し、破損紛失等の事故のないようにするとともに、業務完了後に速やかに発注者に返却するものとする。また、複製した資料等は、業務完了後廃棄処分するものとする。

2 受注者は、発注者から資料等を借用した際には借用書を提出するものとする。

第18条 疑義

本仕様書に定めのない事項について定める必要が生じたとき、または本仕様書に定める事項について疑義を生じたときは、発注者受注者協議の上、別途定めるものとする。

第19条 委託期間

本業務の委託期間は、契約締結の日から令和8年1月15日までとする。

第2章 業務概要

第20条 業務概要

本業務の概要は以下のとおりとする。

(1) 業務対象区域

奈良市全域

(2) 業務工程

本業務は、以下の工程により実施するものとする。

- ①計画準備
- ②打合せ協議
- ③資料収集整理
- ④過年度実施の奈良市空き家等実態調査結果を用いた現状分析
- ⑤第二期奈良市空き家等対策計画の検証
- ⑥庁内関係部署等における実施施策の整理
- ⑦協議会の運営支援
- ⑧意見公募手続（パブリックコメント）の実施支援
- ⑨第二期奈良市空き家等対策計画の改定
- ⑩業務報告書作成

第3章 業務内容

第21条 計画準備

受注者は、本業務実施にあたって、業務の目的・趣旨を十分に把握したうえで業務内容の確認を行い、業務の実施方法や工程計画等を立案し、業務工程表及び業務実施計画書を作成して、発注者の承認を得るものとする。

第22条 打合せ協議

受注者は、業務の円滑な実施のため、打合せ協議を、業務の着手時、協議会の開催前、成果品納入時など、発注者と協議して適宜開催するものとする。

- 2 受注者は、打合せ協議開催の都度、議事録を2部作成し、発注者の承認を受けた後、発注者と受注者各1部保管するものとする。

第23条 資料収集整理

受注者は、本業務実施にあたり、必要となる既存資料を収集し、後続作業に資するよう整理を行うものとする。なお、図面作成や情報整理においては、地理情報システム（GIS）を利用し、shape形式による整理を基本とすること。

収集資料一覧（案）

No.	資料名	形式等	備考
1	奈良市空き家等実態調査業務委託成果品（令和6年度）	冊子及びデータ	
2	奈良市空き家等対策計画改訂業務委託成果品（令和2年度）	冊子及びデータ	
3	奈良市空き家等実態調査業務委託成果品（令和元年度）	冊子及びデータ	
4	奈良市空き家等実態調査及び奈良市空き家等対策計画策定支援業務委託成果品（平成27年度）	冊子及びデータ	
5	その他業務を遂行する上で必要な資料		

第24条 過年度実施の奈良市空き家等実態調査結果を用いた現状分析

受注者は前条で収集した過年度実施の奈良市空き家等実態調査結果を用いて、奈良市における空き家等の現状を分析するものとする。特に、これらの調査結果における総合評価（A～D）の推移を踏まえた分析や、空き家等活用促進区域の設定に係る分析を行うものとする。

第25条 第二期奈良市空き家等対策計画の検証

受注者は、奈良市空き家等実態調査の結果や関連する上位計画における方針、これまでに講じてきた空き家対策などの内容を踏まえ、本市の空き家対策に関する課題等を抽出するとともに、第二期奈良市空き家等対策計画の検証が可能な資料を作成するものとする。その資料整理にあたり、発注者は庁内関係部署や関係機関へ空き家対策にかかる照会及び結果のとりまとめを行うが、受

注者は照会事項の検討や照会結果等から課題の整理を行うものとする。

第26条 庁内関係部署等における実施施策の整理

受注者は、発注者が行う前条の庁内関係部署等に対する照会に合わせて、改定後の奈良市空家等対策計画に盛り込む庁内関係部署等が実施する施策について、照会事項を検討するとともに、照会結果等の整理を行うものとする。また、意見等が提案された場合は、対応方針を検討、整理すること。

第27条 協議会の運営支援

受注者は、発注者が開催する協議会の運営を支援し、3回を限度として以下の業務を行うものとする。

- (1) 会議の企画、会議資料の作成及びその打合せ。
- (2) 協議会で提案された意見等への対応方針を検討し、整理すること。

なお、受注者の協議会への出席は要せず、委員への日程調整及び開催連絡、会場の手配、会議録の作成並びに委員報酬及び交通費の支給については、発注者により行う。また発注者は、受注者が(2)の業務を行うために必要となる意見等の要旨または会議の音声データを受注者に提供するものとする。

第28条 意見公募手続（パブリックコメント）の実施支援

受注者は、発注者が実施する意見公募手続（パブリックコメント）を支援し、以下の業務を行うものとする。

- (1) 意見公募手続（パブリックコメント）の実施に必要な資料の作成及びその打合せ。
- (2) 提出された意見への回答案の作成の支援。（回答作成に必要な資料等の作成を含む。）

第29条 第二期奈良市空家等対策計画の改定

受注者は、第二期奈良市空家等対策計画の改定にあたり、空家法、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、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及び空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインに則り、奈良市第5次総合計画、「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025、意見公募手続（パブリックコメント）で提出された意見、他の地方公共団体が定める空家等対策計画の内容や取組等を考慮し、協議会や庁内関係部署等の意見を踏まえながら、発注者と協議の上、下記の項目についての対応を含めた第二期奈良市空家等対策計画の改定案の作成を行い発注者へ提出するものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 管理不全空家等に対する措置その他の管理不全空家等への対処に関する事項
 - (7) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (8) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (9) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (10) 数値目標
 - (11) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 2 前項(2)については、第一期・第二期奈良市空家等対策計画においては5年間としていたが、これに拘らず適当な期間を定めること。
- 3 第1項(5)については、第24条に規定する過年度実施の奈良市空き家等実態調査結果を用いた現状分析を踏まえ、必要に応じて空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めること。
- 4 第1項(6)については、管理不全空家等の判断基準の策定を含むものとし、策定に当たっては発注者と十分に協議を行うものとする。

第30条 業務報告書作成

受注者は、業務の成果として仕様書、業務実施計画書、協議会資料、意見公募手続（パブリックコメント）など作成した資料及び結果並びに打合せ議事録等を整理し、業務報告書を作成するものとする。

第4章 成果品

第31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) 奈良市空家等対策計画書（本編、概要版共にフルカラー印刷） | | |
| ・ 本編（資料編含む） | A4版 60～80ページ程度 | 10部 |
| ・ 概要版 | A4版 15～20ページ程度 | 10部 |
| (3) 上記データ（GIS、イラストレータ、Word、Excel、PDF等含む） | | 1式 |

以上