

新 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画策定業務委託

特記仕様書

令和8年5月

門 真 市

新 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画策定業務委託

特記仕様書

第 1 章 総 則

第 1 条 (適用)

本特記仕様書は、門真市（以下「発注者」という。）が実施する「新 門真市耐震改修促進計画策定業務」（以下、「本業務」という。）に適用するものとする。

第 2 条 (目的)

「門真市住宅・建築物耐震改修促進計画」は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）」及び「新 大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン」に基づき、耐震化の目標達成に必要な施策などを定め、計画策定を行ったものである。

本業務は、発注者の耐震化の現状を把握し、達成すべき目標を示し、目標達成のための実効的な施策を資するものとし、従前の計画内容及び進捗状況を検証するとともに、「門真市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）」の見直しを行うことを目的とする。

第 3 条 (業務対象区域)

計画策定の対象区域は、門真市全域とする。

第 4 条 (業務期間)

本業務の業務期間は、契約締結の日より令和 9 年 3 月 31 日までとする。

第 5 条 (業務を実施する者に必要な要件)

配置予定技術者として、雇用関係が証明できる空間情報総括管理技術者の資格を有し、技術士（建設部門ー都市及び地方計画）又は R C C M（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を本業務に従事させることが可能であること。

第 6 条 (準拠法令等)

本業務を実施するにあたっては、本仕様書による他、以下の関係法令、計画などに準拠し実施するものとする。

- (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律及び施行令
- (2) 建築基準法
- (3) 新 大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン
- (4) 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）

- (5) 【第2期】門真市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム
- (6) 門真市第6次総合計画
- (7) 門真市国土強靱化地域計画
- (8) 門真市都市計画マスタープラン
- (9) 門真市地域防災計画
- (10) 門真市個人情報保護条例
- (11) その他関係法令等

第7条 (貸与する資料)

本業務で貸与する資料は以下のとおりとし、その他、業務遂行に必要な資料は監督員と受注者で協議の上、貸与するものとする。

- (1) 門真市地域防災計画
- (2) 沿道建築物位置図GISデータ<SHP形式>(平成27年度)
- (3) 特定建築物位置情報GISデータ<SHP形式>(平成28年度)
- (4) 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画改訂業務 報告書及びGISデータ(平成28年度)、(令和3年度)
- (5) 特定建築物台帳データ<EXL形式>
- (6) 耐震化率の推計に必要な統計データ<CSV形式>
- (7) 門真市都市計画マスタープラン 報告書
- (8) 家屋データ(本市課税課の指示により利用可能なものに限る)
- (9) 地番現況図・家屋現況図データ<SHP形式>
- (10) 基盤地図データ<SHP形式>
- (11) その他必要とする資料

第8条 (情報の保護)

本業務の履行にあたっては、業務で使用する各種資料及びデータに含まれる行政機密や個人情報等の紛失・漏洩または作成した電子データ等の品質低下等が無いように、受注者はデータセキュリティ対策、個人情報保護対策及び品質管理対策を講じなければならない。なお、一定水準以上の対策を講じるために、受注者は以下の認証(認定)を取得しているものとする。

- (1) JIS Q 27001 (ISMS: 情報セキュリティマネジメント)
- (2) JIS Q 15001 (プライバシーマーク)
- (3) JIS Q 9001 (品質マネジメントシステム)

第9条 (業務経過の報告)

本業務の業務期間中において、発注者が必要と認めた場合、受注者は業務の途中経過をその都度報告しなければならないものとする。

第10条（成果品の検査・納品）

本業務の成果品については、主任技術者立会いのうえ、発注者の検査を受けるものとする。成果品の検査日、納品日については発注者の指示に従うものとする。

第11条（成果品の瑕疵）

納品後、成果品などに瑕疵が発見された場合は、速やかに監督員の指示に従い、必要な処理を受注者の負担において行うものとする。

第12条（成果品の帰属）

本業務における成果品及び付属資料等は、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用又は流用してはならない。

第13条（疑義）

受注者は、本業務の実施にあたり疑義を生じた際は、監督員と協議の上、本業務を実施するものとする

第 2 章 業 務 内 容

第 1 4 条 （業務概要）

本業務の内容は、以下のとおりとする。

- | | |
|------------------------------|-----|
| (1) 計画準備 | 1 式 |
| (2) 資料収集整理 | 1 式 |
| (3) 市域の状況把握 | 1 式 |
| (4) アンケート資料の作成及び回収結果のとりまとめ | 1 式 |
| (5) 府方針に基づく目標設定及び対策等の検討 | 1 式 |
| (6) パブリックコメント資料の作成及び意見のとりまとめ | 1 式 |
| (7) 概要版作成 | 1 式 |
| (8) 特定建築物台帳更新 | 1 式 |
| (9) 報告書作成 | 1 式 |
| (10) 打合せ協議 | 1 式 |

第 1 5 条 （計画準備）

本業務の目的を考慮し、一連の業務が円滑に実施されるよう業務手順・人員配置計画等について十分考慮した業務計画を立案するものとする。

なお、工程については、以下の項目を考慮し作成するものとする。

(1) アンケート調査

12 月上旬頃までに結果を取りまとめられるよう、回答期限を 1 か月程度設けた上、9 月から 10 月上旬頃に発送する。

(2) パブリックコメント

パブリックコメントの募集は、アンケート調査の結果を反映したパブリックコメント資料を基に期間を 1 か月程度設けた上、1 月から 2 月上旬頃に実施予定とする。

第 1 6 条 （資料収集整理）

本業務を進めるにあたり、受注者は以下の必要な資料を整理する。貸与された資料は責任を持って保管し、紛失、破損を生じないように細心の注意を払い、業務終了後に速やかに返却するものとする。なお、以下のデータについては、必要に応じて、受注者にてデータ変換及び加工をおこなうものとする。

- (1) 基盤地図データ〈SHP 形式〉
- (2) 特定建築物位置情報 G I S データ〈SHP 形式〉
- (3) 沿道建築物位置図 G I S データ〈SHP 形式〉
- (4) 土地家屋現況図データ〈SHP 形式〉
- (5) 家屋データ 〈CSV 形式〉

- (6) 耐震化率の推計に必要な統計データ（CSV 形式）
- (7) ハザードマップ関連データ（地形分類図、震度分布図、防災関連施設等）〈SHP 形式〉
- (8) 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画改訂業務 GIS データ〈SHP 形式〉
- (9) その他本業務に必要とするデータ

第 17 条（市域の状況把握）

既存データを整理して、以下の項目の現況と課題について調査を実施する。

(1) 民間住宅

住民・土地統計調査等を基に令和 7 年度末時点で算出済の耐震化率の数値確認をし、経年変化の状況から課題整理を行う。

(2) 特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物、緊急交通路沿道建築物）

アンケート調査結果等を基に令和 7 年度末時点の耐震化率を算出し、「門真市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）中間検証（令和 4 年 3 月）」の更新を行う。

(3) 平成 12 年 5 月 31 日までに建てられた建築物の実態把握

土地家屋現況図データ、家屋課税情報等を基に、旧耐震建築物の位置が視認できるよう位置情報 GIS データを作成する。なお、昭和 56 年 5 月 31 日までに建てられた建築物と昭和 56 年 6 月 1 日から平成 12 年 5 月 31 日までに建てられた建築物を色分けして表示できるように作成するものとし、詳細は発注者と協議した上で作成するものとする。

なお、GIS データは 1 月 31 日までに付与するものとする。

第 18 条（アンケート資料の作成及び回収結果のとりまとめ）

アンケート資料の作成及び回収結果のとりまとめの内容は、以下のとおりとする。

(1) アンケート調査対象

アンケート調査は、特定既存耐震不適格建築物 400 件及び木造住宅 7260 件の計 7660 件の対象建築物について実施する。

(2) アンケート資料の作成

アンケート資料は以下のとおり作成するものとする。

（特定建築物 400 件）

特定既存耐震不適格建築物のアンケート票には物件情報を記載し、アンケート結果を基に算出した耐震化率をパブリックコメント原稿にも利用する前提として送付資料の内容を協議の上決定する。

- | | |
|-------------|------------------|
| ・アンケート調査依頼書 | 1 枚（A4 両面・白黒印刷） |
| ・アンケート票 | 1 枚（A4 両面・白黒印刷） |
| ・対象建築物概要書 | 1 枚（A4 片面・白黒印刷） |
| ・送付用封筒 | 1 部（角形 2 号） |
| ・返信用封筒 | 1 部（長形 3 号・料金後納） |

- ・参考資料 2枚 (A4両面・カラー印刷)

(木造住宅 7260件)

木造住宅のアンケート票は物件管理ができるようにし、アンケート結果を基に実状把握及び課題整理を行った内容をパブリックコメント原稿にも利用する前提として送付資料の内容を協議の上決定する。

- ・アンケート調査依頼書 1枚 (A4両面・白黒印刷)
- ・アンケート票 1枚 (A4両面・白黒印刷)
- ・啓発用スタンプカード 1枚 (2つ折りカードサイズ 両面厚紙・カラー印刷)
- ・送付用封筒 1部 (長形3号)
- ・返信用封筒 1部 (長形3号・料金後納)
- ・参考資料 1枚 (A4両面・カラー印刷)

(3) スタンプの作成

啓発用スタンプカードの押印用スタンプ(直径2.5センチ程・ゴム印(インク台・補充インクも含む。))を予備も含め、2セット作成する。なお、図柄については、門真市のイメージキャラクター「ガラスケ」を使用するものとする。

(4) アンケートの発送及び時期

アンケートの送付・返送費用及び送付・返送に必要な封筒・同封資料代については受注者の負担とし、回答期限を約1カ月設けた上、12月上旬には結果を取りまとめられるよう発送するものとする。

(5) アンケート回収及び結果のとりまとめ

アンケート結果をとりまとめ、更新及び管理のためのデータベースを作成し、位置が確認できるよう位置情報のGISデータを付与するものとする。

なお、GISデータは1月31日までに付与するものとする。

(6) 耐震診断・改修進行管理報告書の作成

特定既存耐震不適格建築物等については、データ入力、集計作業を行ったうえ、「耐震診断・改修進行管理報告書」を別に作成するものとする。

第19条 (府方針に基づく目標設定、対策等の検討)

大阪府の指針及び調査結果に基づき、発注者の地域特性に応じて、従前の耐震改修促進計画に沿って、以下の項目に施策等の策定支援を行い、前条までの調査を踏まえた内容で、「新 門真市住宅・建築物耐震改修促進計画(素案)」を作成するものとする。

- (1) 10年後の目標設定
- (2) 耐震化を推進するための施策等
- (3) 耐震化を促進するための支援策の概要

第20条（パブリックコメント資料の作成及び意見のとりまとめ）

市域全体の耐震化の推計結果などを基に、パブリックコメント募集のための資料を作成する。パブリックコメントを募集するための資料は、概要版（A3-2枚程度）とし、各数値については、確定値ではないことを明示するものとする。

なお、パブリックコメントについては、1月から2月上旬頃に実施予定とし、詳細については発注者と協議の上確定するものとする。

第21条（計画の概要版作成）

前条の概要版を第1稿とし、計画の主旨、位置づけ、国の指針と府市の計画の位置づけ、住宅の耐震化率（現状と目標）、市有建築物の耐震化率（現状と目標）の市全域の耐震化率の推計、他をとりまとめた原稿を作成するものとする。目安としてはA3-2～3枚程度までとし、作成された原稿はPDFデータとしても納品するものとする。

第22条（特定建築物台帳更新）

前条までに調査した結果を地区別、建物用途別、構造別、規模別等に集計し、現行の耐震基準を満たさない建築物の台帳（1～3号特定建築物）を作成するものとする。この場合において、特定建築物台帳データは、対象建築物の図形データと各種調査の属性データが関連付けられた特定建築物位置情報GISデータとするものとする。

なお、GISデータは1月31日までに付与するものとする。

第23条（報告書作成）

本業務の作業過程やデータ整備結果を分かりやすくとりまとめた報告書を作成する。なお、詳細は発注者と協議した上で作成するものとする。

第24条（打合せ協議）

業務着手時、打合せ時、納品時、その他、発注者が必要と判断した場合に応じて行う。業務着手時および納品時には主任技術者が立ち会うものとする。

第3章 成果品

第25条（成果品）

本業務での成果品は以下の通りとする。

なお、システム保守会社と成果品データの内容について事前に協議を行い、協議で合意した仕様及び運用上の留意点を明確にするものとする。合意内容に基づき、成果品データは納品前に仕様書で定める検査項目及び方法に従って受入検査を受けるものとする。

(1) 業務報告書（簡易製本）

1式

- | | |
|--------------------------------|------|
| (2) 耐震診断・改修進行管理報告書（簡易製本） | 1 式 |
| (3) 新 耐震改修促進計画書 レザック製本 | 15 冊 |
| (4) 新 耐震改修促進計画書 （概要版） | 1 式 |
| (5) 特定建築物台帳 | 1 式 |
| (6) (1)から(5)までの電子データ | 1 式 |
| (7) 啓発用スタンプカードのスタンプ・インク台・補充インク | 1 式 |
| (8) 位置情報GISデータ | 1 式 |
| なお、GISデータは1月31日までに付与するものとする。 | |
| (9) その他、発注者と受注者協議の上、定めた成果品 | 1 式 |

以 上