名張市空き家等実態調査業務委託

特記仕様書

令和６年４月

名張市　都市整備部　住宅室

第１章　総則

（適用範囲）

第１条　本特記仕様書は、「名張市空き家等実態調査業務委託」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

（目的）

第２条　本業務は、空家等対策の推進に関する特別措置法並びに、名張市空家等対策の推進に関する条例に基づき、令和８年度に改訂予定の「名張市空家等対策計画」（平成２８年３月策定）の基礎的な資料を作成するための実態調査とする。

また、空き家等データの更新・構築をすることにより正確な情報を把握し、総合的な空き家等対策に活用することを目的とする。

（準拠する法令等）

第３条　本業務の実施にあたっては、本特記仕様書によるほか、次に掲げる法令等に準拠するものとする。

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号）
（２）名張市空家等対策の推進に関する条例（平成２７年条例第２７号）
（３）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（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）
（４）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１３日最終改正　国土交通省）
（５）地方公共団体における空家調査の手引き ver１（平成２４年国土交通省住宅局）
（６）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　国土交通省住宅局住環境整備室）
（７）地理空間情報活用推進基本法（平成 19 年法律第６３号）
（８）測量法（昭和２４年法律第１８８号）
（９）名張市公共測量作業規程（平成２１年１２月１８日規程第９号）
(10) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
(11) 名張市契約規則（平成 11 年 4 月 23 日規則第 20 号）
(12) 名張市情報セキュリティーポリシー
(13) その他関係法令・規則・通達等

（資格要件等）

第４条　本業務の実施にあたり、次に掲げる条件をすべて満たしていること。

（１）本市の入札参加資格者名簿において、「統計調査」及び「計画策定・コンサルティング」に登録があること。
（２）公告日以前１０年間において、市区町村が発注する同様の業務実績を有していること。
（３）情報セキュリティに関する公的資格である JISQ27001（情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS））に登録されていること。
（４）個人情報保護等に関する公的資格である JISQ15001（プライバシーマーク）に登録されていること。
（５）業務内容に精通した職員（実態調査に従事した経験を持つ職員、地理情報に関する高度な知識を持つ職員等）を従事させることができること。

（業務の対象範囲及び調査対象）

第５条　本業務の調査対象は、名張市全域に存在する空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第１項及び名張市空家等対策の推進に関する条例第２条第１項に規定する「空家等」とする。また、一つの敷地に複数の建築物が建てられている場合は、当該敷地の建築物が全て空家等に該当する場合を調査対象とする。

２　空家等の増減による、調査対象数等の増減については契約変更の対象外とする。ただし、大幅な内容変更及び大幅な数量の増減が生じた場合は、発注者と協議の上、決定するものとする。

（履行期間及び納入場所）

第６条　本業務の履行期間は、契約締結の日から令和７年２月２８日までとする。また、成果品等の納入場所は、名張市住宅室とする。

（提出書類）

第７条　受注者は，本業務の着手に先立ち発注者と十分な打合せを行い，次の書類を発注者に提出し，発注者の承認を得なければならない。

（１）業務着手届
（２）業務計画書（実施工程・作業計画）
（３）主任技術者選任届（経歴書等を含む）
（４）照査技術者届（経歴書付）
（５）担当技術者届（経歴書付）
（６）各種資格実績証明書
（７）プライバシーマーク（個人情報保護マネジメントシステム）の使用許諾証写し
（８）情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の登録証写し
（９）その他必要書類

（配置技術者）

第８条　受注者は、本業務における次に掲げる各技術者について、発注者の承認を得なければならない。なお、承認を受けるにあたり、証明書類として、資格証等の写し及び受注者との雇用関係を証明する書類を発注者に提出すること。

（１）主任技術者は、一級建築士又は技術士（建設部門 都市及び地方計画）又は RCCM（部門:都市及び地方計画に限る）の資格を有すること。
（２）照査技術者は、一級建築士又は技術士（建設部門 都市及び地方計画）又は RCCM（部門:都市及び地方計画に限る）の資格を有すること。なお、照査技術者と主任技術者は兼ねることができない。
（３）担当技術者は、空間情報総括管理技術者の資格を有する者を１名以上配置すること。

（関係手続き）

第９条　受注者は、関係者等との必要な調整、協議、諸手続き等に必要な資料作成を行うものとする。また、作業の実施のための必要な関係官公署等に対する諸手続きがある場合は、受注者において迅速に行うものとする。なお，各手続きを行う前に発注者に資料等を提出し承認を得るものとする。

（打合せ）

第 10 条　受注者は、業務の実施にあたって円滑な遂行を図るため，発注者と密接な連絡を取るとともに、業務着手時及び業務の主要な区切りにおいて、主任技術者出席の上打合せを行うものとする。また、発注者が作業の途中経過の報告を求めたときは、速やかに報告書（任意様式）の提出を行うものとする。

２ 受注者は，打合せ終了後その都度速やかに議事録（任意様式）を作成し、発注者に提出するものとする。

（費用負担）

第 11 条　本業務の実施にあたり、必要な資料、機材等の借用、調達、使用等に係る費用については，全て受注者の負担とする。

（秘密保持）

第 12 条　受注者は、本業務の遂行により知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。また、本業務の業務終了後においても同様とする。

２ 受注者は、本業務を実施するにあたり、別記の「個人情報の取扱いに関する特記事項」及び「情報セキュリティ遵守特記事項」を厳守し、個人の権利・利益を侵害することのないよう、情報を適切に取り扱わなければならない。

（報告・検査）

第 13 条　受注者は本業務の実施にあたり、必要に応じ業務の進捗状況を報告するものとする。

２ 受注者は、本業務完了後、業務完了届及び成果品を提出し、主任技術者が出席の上、発注者の検査を受けるものとする。また、当該検査において、訂正等指摘事項があった場合は、受注者は速やかに訂正するものとする。

（業務の完了）

第 14 条　本業務は、発注者による検査の合格をもって完了とする。

（疑義）

第 15 条　本業務の実施にあたり、本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、決定するものとする。

（損害賠償）

第 16 条　本業務の実施にあたり損害（第三者に及ぼした損害を含む。）が発生した場合は、受注者がその費用を負担するものとし、受注者の責任において解決するとともに、発注者へ原因・経過・内容等を報告するものとする。ただし、発注者の責に帰すべき理由により生じたものについては、この限りではない。

（成果品及び著作権の帰属）

第 17 条　本業務の実施にあたり発生した著作権及び作成された成果物は、全て発注者に帰属し、受注者は発注者の承認を受けずに第三者に公表、貸与などしてはならない。

（成果品の瑕疵）

第 18 条　本業務完了後、成果品に受注者の過失または疎漏などに起因する不良箇所（瑕疵）が発見された場合には、発注者が必要とする修正、補正及びその他必要な処置を受注者の

負担で行うものとする。

第２章　業務内容

（計画準備）

第 19 条　受注者は,本業務を円滑に実施するために,本仕様書に基づき実施方針､作業手法、工程計画、作業体制、使用機材、打合せ等について取りまとめた業務計画書を作成し、発注者に提出して承認を得るものとする。

（現地調査準備・事前机上調査）

第 20 条　受注者は、本業務の実施にあたり、発注者から貸与された資料のほか、必要な資料等の調達を行い、名張市全域を対象に、調査対象となる空家等の候補データの抽出を行うものとする。

（貸与資料）

第 21 条　発注者が､本業務の実施に当たり受注者へ貸与することができる資料は次に掲げるものとする。なお、受注者は、資料を借用する際、発注者に借用書を提出するものとし、貸与された資料等については、破損・紛失のないように適切に管理するとともに、業務完了後速やかに発注者に返却すること。また、複製した資料等がある場合は、業務完了後速やかに廃棄処分すること。

（１）空家等リストデータ（住宅室が保有する空家等情報含む）
（２）家屋情報、地番図
（３）固定資産課税データ
（４）水道閉栓情報（閉栓、または使用量０㎥が１年以上継続しているもの）
（５）平成２７年度 名張市空き家実態調査結果
（６）その他受注者の請求により発注者が必要と認めたもの

（現地調査及び概要）

第 22 条　受注者は、第 20 条の机上調査で把握した調査対象となる空家等の内、前条（１）空家等リストデータの空家等を除いた空家等について、現地調査を行うものとする。

２　現地調査は、原則として敷地外からの目視により実施すること。ただし、敷地内への立ち入りの実施が必要な場合は、事前に発注者と協議し、その指示を受けるものとする。

３　受注者は、現地調査の着手に先立ち、調査の目的、期間、工程、方法、留意事項等を取りまとめた現地調査マニュアルを作成し、発注者の承認を得るものとする。

４　受注者は、現地調査の着手に先立ち、空家等及び老朽危険度の判定基準について、空家等現況調査票をあらかじめ作成し、発注者の承認を得るものとする。なお、空家等現況調査票は、平成 27 年度に実施した名張市空き家実態調査における現地調査票を参考に、次に掲げる項目を基本とするが、発注者と十分協議の上、項目を決定すること。また、老朽危険度の判定基準は，外観目視により調査することを前提に、名張市が定める特定空家等の判断基準に基づき、発注者と協議の上決定すること。

項目	項目	内　容	調査方法
基本項目	調査日	現地調査を行う予定日時	机上調査によるデータ抽出。 現地調査による確認。
	調査者	調査員氏名	
	所在地	空家等候補物件の所在地	

	所有者情報		所有者氏名等	
項目	項目		内　容	調査方法
基本項目	規模等		建築年、用途、構造、階数、建て方、駐車場、接道状況	机上調査によるデータ抽出。 現地調査による確認。
	抽出根拠		抽出根拠となったデータ	水道閉栓情報等
空き家判定調査項目	外観		廃墟状態、人の気配など	現地調査により、左記項目を確認し、空き家判定を行う。
	表札		有、無	
	雨戸		一部締切り、締切り無しなど	
	郵便受け		放置郵便物の状況、塞ぎなど	
	電気メーター		通電の有無	
	ガスメーター		通電の有無	
	売貸表示		有、無	
	生活サイン		有、無	
	その他		有、無	
管理不全な状態の基礎調査項目	保安	建物	傾斜、変形、腐朽等	現地調査により、左記項目を点数または段階評価し、空家等の老朽、不良、危険度等を判定する。
		屋根・軒	破損、変形等	
		外壁	破損、変形等	
		建築資材	屋根・外壁材等の剥落、破損等	
		門又は塀	傾斜、変形、破損等	
		その他		
	衛生		ごみの放置、散乱、臭気等	
	生活		立木等繁茂、動物住みつき等	
	防犯		不特定の者の侵入等	

5　受注者は、調査内容が不十分である等、改めて調査を実施する必要がある場合は再調査を実施するものとする。

（現地調査員）

第23条　受注者は、現地調査の実施にあたり、現地調査員名簿を提出すること。

2　現地調査員は、現地調査の際、予め発注者が認めた腕章等及び身分証明書を常に携帯すること。なお、腕章等及び身分証明書は、受注者が用意し、調査終了後は、速やかに発注者に提出すること。

（現地調査時間）

第24条　現地調査は、原則として月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までの時間帯に行うものとする。ただし、調査の都合上やむを得ず土曜日、日曜日及び祝日又は上記の時間外に現地調査を行う場合は、事前に実施日時、調査地区、理由を任意の様式により、発注者に届け出し、承認を受けるものとする。

（調査方法）

第 25 条　受注者は、仕様書第 21 条第 1 項に規定する空家等について、現地調査マニュアル及び空家等現況調査票に基づき、調査対象空家等の現地調査を実施するものとする。

２　調査時に使用者等がいる場合は、現に使用している（居住している）ものとして扱い「空家等」から除外するものとする。

３　空家等と判定した建築物については、状況が判別できる写真を撮影すること。写真撮影は、全景のほか、外部の破損箇所をズームした写真等、判定の根拠が明瞭に分かるよう撮影する。なお、撮影機材はデジタルカメラを使用し、画素数等は発注者と協議し、決定すること。

（空家等台帳の作成）

第 26 条　各調査結果やそれに付随する調査データから空家等台帳を作成する（空家等リストデータの情報を含む）。なお、空家等台帳はデータベースソフトを用いて作成するものとし、データベースソフトの形式については、発注者と協議の上、決定するものとする。

また、空家等台帳への記載項目は、以下に掲げる項目を目安に様式を作成する。

（１）地図番号（整理番号）
（２）所在地の地名地番
（３）建築物所有者等及び住所
（４）建築物用途、階数・構造等
（５）老朽危険度判定欄
（６）特定空家等関係事項
（７）調査結果項目関係事項
（８）その他発注者が必要とする項目

（空家等位置図の作成）

第 27 条 調査結果をもとに、空家等位置図（分布図含む）を作成する（空家等リストデータの情報を含む）。位置図には管理番号を記載し、判定結果が分かるよう色分けをし、空家等台帳と関連して閲覧できるものとする。

（ＧＩＳデータ作成）

第 28 条　現地調査、空家等台帳、空家等位置図等のデータを集約し、ＧＩＳに登録するためのデータを作成するものとする。なお、ＧＩＳデータは、発注者が活用するシステム等での運用が可能となるように、発注者が指示する仕様にてデータ編集・加工を行い提出すること。また、発注者が活用するシステムにおいて正常にインストールできるよう、受注者の責任においてデータを作成すること。なお、仕様については、下記のとおりとする。

【仕様】

ｓｈａｐｅ形式データ

・空き家の場所は平面直角座標で示し、空家の形状データ（ポリゴン）で表すこと。
・データ化する項目は、仕様書第 21 条第 4 項に示す項目とする。
・データ定義書を作成すること

（報告書作成）

第 29 条　受注者は、業務計画書に基づき、調査の概要、調査内容、調査結果等を取りまとめた報告書を作成し、発注者に提出すること。

２ 報告書作成にあたっては、前回調査結果との比較や分布図の視点を踏まえ作成すること。

第３章　成果品

（成果品）

第 30 条 本業務の成果品及び数量は以下のとおりとする。

（１）空家等台帳（片面印刷Ａ４判チューブファイル等に閉じる）	１部
（２）空家等台帳（データ版）（形式は発注者と協議）	１式
（４）調査結果データ（形式は発注者と協議）	１式
（５）空家等位置図（片面印刷Ａ３判ファイル等に閉じる）	１部
（６）ＧＩＳデータ（shape 形式）	１式
（７）空家等分布出力図（データ含む）	１式
（８）報告書（紙ベース　チューブファイル等に閉じる）	１部
（９）報告書（データ）	１式
(10) 現地調査を実施した空家等現況調査票（Ａ４版ファイル等に閉じる）	１部
(11) 現地調査を実施した空家等現況調査票（データ）	１式
(12) 調査マニュアル	１部

※各データは、ＤＶＤディスク、ハードディスク等、発注者が指示する媒体に保存し提出すること。