

那須烏山市空家等実態調査業務委託仕様書

(適用範囲)

第1条 本仕様書は那須烏山市（以下「発注者」という。）が委託する「那須烏山市空家等実態調査業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本業務は、空家件数及び分布状況等を把握し、対象の建築物に対し実態調査を実施して、計画的な適正管理や利活用、並びに空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空家対策の基礎資料とすることを目的とする。

(調査の対象となる空家等の定義)

第3条 市内に所在する戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、又はこれらに付随する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除くものとする。

(調査対象区域等)

第4条 本業務の調査対象区域は、那須烏山市全域とする（参考：総務省の実施した2023年住宅・土地統計調査によると、那須烏山市全域内の空き家の総数の推計値は2,220件。）。

(業務の期間)

第5条 本業務の履行期間は、契約締結の日から令和8年3月10日までとする。

(関係法令等の遵守)

第6条 本業務の実施にあたっては、本仕様書の定めによるほか、次に掲げる法令（法令に基づく政令、省令、告示、通達を含む）等の規定を遵守して実施しなければならない。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 「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）
- (3) 空き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
- (4) 個人情報の保護に関する法律
- (5) 那須烏山市の条例、規則、規程、情報セキュリティポリシー等
- (6) その他関係法令及び通達等

(疑義)

第7条 本仕様書に記載のない事項及び疑義を生じた場合、発注者と受注者は、その都度協議し、発注者の指示に従い本件を遂行するものとする。

(提出書類)

第8条 受注者は、本件着手に先立ち速やかに、発注者に次の書類を提出し承認を受けるものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施計画書
- (3) 業務主任技術者通知書
- (4) その他発注者が指示する書類

(関係官公署等への手続き・折衝)

第9条 本業務遂行のための関係官公署もしくは関係者への手続き又はこれらとの折衝が必要な場合は、発注者と受注者が協議の上、受注者の責任において速やかに処理し、発注者に手続きの写し等を提出しなければならない。

(業務主任技術者)

第10条 受注者は本業務の計画を立案し、管理統括するものとして業務主任技術者を選任することとし、本業務の適切な実行のため、過去に地方公共団体において本業務と同様の業務実績を有する事業者で十分な経験と実績を持つ者を配置する。

(協議)

第11条 受注者は、本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び発注者が必要とする場合に、協議を行わなければならない。

- 2 受注者は、協議内容を明確に記載した協議簿を作成した上で、発注者に提出し、承認を得るものとする。なお、協議簿は2部作成し、発注者及び受注者が各1部ずつ保管するものとする。

(工程管理)

第12条 受注者は、工程表に基づく適正な工程管理に努めるとともに、本業務の進捗状況を、適宜、発注者に報告するものとする。

(損害賠償)

第13条 受注者は、業務遂行中に生じた事故及び自己の責任により第三者に与えた損害に対する全ての責任を負い、その発生原因、経過、内容等について、書面により速やかに報告するとともに、損害賠償等の請求があった場合は、受注者の責任においてその一切を処理するものとする。

る。

（事故報告義務）

第14条 発注者から貸与された情報（個人情報等）に関し、流出、滅失等の事故が生じたときは、速やかに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。

（秘密保持）

第15条 受注者は、本業務履行上に知り得た情報、図面及び資料等について、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、他の目的に利用してはならない。

- 2 上記を担保するため、受注者はISO27001（ISMS情報セキュリティマネジメントシステム）認証取得者とし、認証資格確認のために審査登録証の写しを提出するものとする。
- 3 この秘密保持義務については、契約終了後も継続するものとする。
- 4 受注者の責めにより秘密が漏れいし、発注者が損害を受けた場合は、受注者はその損害に対し、賠償の責任を負うものとする。

（受注者負担等）

第16条 本業務の実施にあたって、ソフトウェア・地図の購入及び地図複製利用許諾が必要な場合は、受注者において必要な手続きを行うこと。この場合において費用が発生するときは受注者の負担とする。

（検査）

第17条 受注者は、全工程終了後成果品について発注者の検査を受け、この検査の合格をもって完了とし、成果品の引き渡しを行うものとする。

- 2 前項の検査の結果、成果品が合格しなかった場合は受注者の負担において速やかに必要な修正を行い、発注者の再検査を受けなければならない。

（成果品に対する責任）

第18条 本業務の完了・引き渡し後であっても、受注者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、受注者の負担において速やかに成果品の訂正、補測又は再作業をしなければならないものとする。

（業務実施計画書）

第19条 第8条に規定する業務実施計画書へは次の各号に掲げる内容を記載するものとする。

- (1) 業務体制・配置計画
- (2) 業務工程表
- (3) 業務実施要領
- (4) 緊急時の連絡体制

- (5) その他発注者・受注者の協議により必要と認めるもの
- 2 受注者は、業務実施計画書について、発注者の承認を得るまでは、本業務に着手してはならない。また、受注者は、発注者の承認を得た業務実施計画書に基づき、本業務を行わなければならない。
- 3 受注者は、発注者の承認を得た業務実施計画書に変更が生じる場合は、速やかに発注者に報告し、変更した業務実施計画書を発注者に提出し、承認を受けなければならない。

(資料の貸与)

第20条 受注者は、本業務の実施のため発注者から次の資料の貸与を受けることができる。

- (1) 地番図 (Shapefile形式)
 - (2) 家屋課税台帳データ (CSV形式)
 - (3) 水道閉栓データ (CSV形式)
 - (4) 住民基本台帳データ (CSV形式)
 - (5) 平成26年度に実施した空家等実態調査の成果 (アナログ地図上に空家と思われる箇所(約700箇所)をプロットしたもの。うち、375箇所については緯度経度情報を含むCSV形式のデータあり。)
 - (6) 平成26年度に市内の任意団体が実施した烏山市街地の空家に関する調査の成果 (アナログ地図上に空家と思われる箇所(137箇所)をプロットしたもの。)
 - (7) 上記の他受注者が必要とする資料で発注者が貸与できるもの
- 2 受注者は、前項の規定により貸与された資料を厳重に保管し、発注者の許可なく複製してはならない。また、本業務以外での使用を禁止するとともに、業務終了後には速やかに発注者に返却するものとする。

(現地調査準備)

第21条 受注者は、発注者と協議を行った上で前条に規定する市の提供する資料及び受注者が所有する空家等所在地を把握できる資料の情報を基に調査対象リストを作成するものとする。なお、作成した調査対象リストは、調査開始前に発注者に提示し確認を受けなければならない。

(現地調査)

第22条 受注者は、前条の規定により作成し発注者の確認を受けた調査対象リストに基づき、公道より外観目視による現地確認を実施することとする。

- 2 現地調査における空家等に該当するかどうかの判別については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「地方公共団体における空家調査の手引き(平成24年6月 国土交通省住宅局作成)」の空家等の定義により総合的に判断する。なお、次の例は空家等と判別する。
- (1) 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
 - (2) 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない
 - (3) 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ない

- (4) 売家・貸家の表示がある
- (5) 電気メーターが動いていない、取り外されている
- 3 建物の不良度や周辺環境への影響などを判定する項目等を定めた調査項目及び不良度判定基準を発注者と協議の上作成し、それらに基づいた調査票により調査を実施する。なお、調査票に記載する主な項目は次のとおりとする。
 - (1) 所在地情報 所在地、位置座標（世界測地系、緯度・経度）、住宅地図帳頁・記載位置
 - (2) 建物情報 建物名称（個人宅名称含む）、建物用途、建物階数
 - (3) 景観情報 門柱及び塀の損傷、建物傾斜の有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽または敷地外へのはみ出しの有無、ごみ等の放置又は不法投棄の有無、窓ガラスの損傷の有無
 - (4) その他 管理番号の付与、調査日時
- 4 建物の外観（近景・遠景）及び破損箇所、不良箇所等について現地画像を記録する。現地画像データは、記録日時を確認できるものとする。
- 5 受注者は発注者が発行する身分証明書を携帯のうえ、現地調査を実施するものとする。

（中間報告）

第23条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対し業務の処理状況につき調査し、又は報告を求めることができる。

（所有者等の特定）

第24条 受注者は、第22条の規定に基づき実施した現地調査において空家等であると判別した建物について、家屋課税台帳、土地・建物登記簿謄本などの情報を用いて調査の上、所有者を特定する。

- 2 第9条の規定に関わらず、前項の規定による調査に際し発注者が必要と認めるときは、受注者は発注者に関係官公署等への公用請求による資料の取り寄せを求めることができる。

（所有者等意向調査）

第25条 受注者は、前条で特定した建物の所有者等に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめるものとする。アンケート項目は発注者と協議のうえ決定し、これに基づきアンケート票を作成することとする。なお、調査の対象、方法等は、次のとおりとする。

- (1) 所有者等特定作業で得られた情報を元に、宛名ラベルを作成すること。
- (2) アンケート票の配布・回収は郵送とし、郵送費を含め、受注者が用意するものとする。
- (3) アンケート票の作成、印刷、封入作業は受注者が行うものとする。
- (4) アンケート票の発送用封筒は角2サイズとし、発注者が用意するものとする。
- (5) 回収されたアンケート票の回答内容をデータ化し、傾向を分析すること。

（報告書作成）

第26条 受注者は上記の調査結果をとりまとめ、空家等実態調査業務委託報告書を作成する。

(成果品)

第27条 本業務の成果品は次のとおりとし、相互に紐づけができるようにそれぞれの情報に空家ごと共通する固有の管理番号を付すものとする。なお、形式等については、発注者と受注者が協議のうえ、発注者の指示に従うものとする。

- (1) 空家地図帳 (A3カラー出力1部。地図の背景図は作業時点において出版されている最新の住宅地図データを使用のこと。)
- (2) 空家カルテ (Excel形式)
- (3) 現地調査集計結果 (前号の情報に緯度経度情報及び住宅地図ページ座標を付与しデータベース化したもの) (Excel形式/CSV形式/shapefile形式)
- (4) 空家等現地撮影画像 (JPEG形式)
- (5) 所有者等意向調査アンケート集計結果 (Excel形式)
- (6) 空家等実態調査業務委託報告書
- (7) 打合せ等協議簿
- (8) その他、発注者・受注者協議により決定したもの

2 受注者は、前項第3号の現地調査集計結果その他必要な情報について、発注者の指定する地理情報管理システムにインストールできるよう加工するなどの支援を行うものとする。

(権利等の帰属)

第28条 成果品の所有権は、業務委託契約書頭書記載の業務委託料の完済時に受注者から発注者に移転する。その際、前条に規定する成果品のうち第1号、第2号及び第8号の著作権及びその他の権利について、受注者に係る部分は受注者に留保するものとし、第3号から第7号までの著作権及びその他の権利は受注者から発注者に譲渡されるものとする。

(成果品の納入)

第29条 成果品の納入場所は、那須烏山市都市建設課とする。

(その他)

第30条 受注者は、令和4年度から令和6年度までの間に、地方公共団体において同種同類業務(空家等実態調査)の受託実績を有する者でなければならない。

以上