

川島町空き家等実態調査業務委託仕様書

1 目的

本業務は、町内全域の空き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することで、計画的な適正管理や利活用等、総合的な空き家等対策の推進に資する基礎資料とすることを目的とする。

2 空き家等の定義

町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。

3 調査区域及び対象

川島町全域の住宅（8,030戸：平成30年住宅・土地統計調査）

4 業務の期間

本業務の履行期間は、契約締結の日から令和6年12月20日までとする。

5 関係法令等の遵守

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) 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）（以下「ガイドライン」という。）
- (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) 個人情報保護に関する法律
- (5) 川島町個人情報保護条例
- (6) 川島町契約規則
- (7) その他関係法令、条例、規則及び通達等

6 疑義

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。

7 提出書類

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) 業務工程表
- (4) 現場責任者通知書
- (5) その他発注者が指示する書類

8 関係官公署等への手続き・折衝

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。

9 現場責任者

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、現場責任者を選任する。選任の際は、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こと。

10 協議

受注者は、本業務の契約期間中、発注者との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。協議を実施した場合は、協議内容を明確に記載した議事録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、議事録は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。

11 工程管理

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。

12 損害賠償

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。

13 事故報告義務

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。

1.4 秘密保持

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提供する等、他の目的に利用してはならない。

このことを担保するため、受注者は ISO27001（ISMS 情報セキュリティマネジメントシステム）認証取得者とする。

なお、受注者の責めにより秘密が漏えいし、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。

これらの守秘義務については、契約終了後も継続するものとする。

1.5 受注者負担等

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。

1.6 検査

全工程終了後は、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。

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。

1.7 成果品に対する責任

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。

1.8 計画準備

受注者は、契約締結後、速やかに発注者と十分に協議を行い、業務実施計画書を作成の上、発注者に2部提出しなければならない。業務実施計画書へは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

受注者は、前項の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。

なお、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。

1.9 現地調査内容

受注者は、町内全域の建築物に対し、公道より外観目視による現地確認を実施し、空き家等と思われる建築物を識別した後、町保有の空き家情報と合わせて空き家等候補に対し調査することとする。なお、調査にあたり、受注者が空き家等所在地を把握できる資料を所有する場合は、発注者と協議した上で当該資料を参考に調査対象リストを作成し、現地調査を実施することができる。

1. 判別基準

現地調査時の空き家の判別基準については、「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)」の空き家等の定義によるものとし、次のとおりとする。

- (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、家具がない等
- (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) 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

2. 危険空き家の調査

調査は管理不全空家等及び特定空家等簡易判定票を作成し、それらに基づいた調査票にて調査を実施する。調査票に記載する主な項目は下記のとおりとする。

- (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) 外観情報 ガイドライン別紙1から4に記載された参考基準のとおり
- (4) その他 管理番号の付与、調査日時

3. タブレット端末の使用

調査には、調査対象建物の位置を住宅地図上にアイコン表示したタブレット端末を使用し、現地調査票の項目に基づいて調査結果を入力する。業務実施にあたっては正確性確保のため、受注者が調達した最新の住宅地図データを使用する。

タブレット端末は、インターネット等に接続された通信環境にない状態において最新の住宅地図を閲覧できる仕様とし、かつ内蔵されたアプリケーションにより調査結果の入力や写真撮影を完結できるものとする。

なお、現地調査開始前に発注者の確認と承認を得ることとする。

4. 現地画像の記録

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. 身分証明書の携帯

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。

20 中間報告

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。

21 現地調査結果とりまとめ

管理番号、空き家等の所在地（緯度・経度も付与すること）、所有者及び住所、現地調査結果、現地画像等を整理したデータベースとして構築するものとする。

22 報告書作成

受注者は上記の調査結果をとりまとめ、空き家等実態調査結果報告書を作成する。

23 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。なお、形式等は原則として加工可能なものとし、詳細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) 空き家地図帳（A3 カラー出力1部、ノンブルデータと隣接頁が分かる関連図番を余白に表示した状態で、住宅地図と同様の頁図郭にて各頁を印刷し、ハードファイルに綴ったもの。なお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) 空き家分布図（A0 カラー出力1部、町内全域かつ不良度別）
- (3) 空き家カルテ（一式）
- (4) 空き家等基礎情報データベース（Excel/CSV 形式）
- (5) 空き家等現地画像（JPEG 形式）
- (6) 空き家等実態調査結果報告書

(7) 議事録

(8) その他、発注者・受注者協議により決定したもの

2.4 権利等の帰属

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。

2.5 成果品の納入

成果品の納入場所は、川島町まち整備課とする。