

# 白子町空家等実態調査業務委託 特記仕様書

## 第1章 業務概要

1. 業務名 空家等実態調査業務委託
2. 実施場所 千葉県長生郡白子町全域
3. 依頼課名 建設課
4. 履行期限 令和7年3月21日迄
5. 支払条件 業務完了後
6. 業務目的・内容

本業務は、「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）」に基づき、平成28年度に調査された白子町全域の戸建空家に関する実態を最新の状態にするため、外観目視による現地調査により戸建空家の状況を把握することを目的とする。

7. 実施時期・回数 契約締結後、速やかに作業を実施するものとする。
8. 実施方法 本特記仕様書による。
9. 関係法令

空家対策の推進に関する特別措置法並びに下水道法その他関係法令及び規則により作業を行うこと。

### 10. 提出書類

契約関係書類・業務実施計画書(品質管理計画を含む)・データ管理計画書・納品関係書類・特記仕様書記載の成果品

### 11. その他

疑義が生じた場合に監督職員の指示を仰ぐものとする。

## 第2章 総則

(適用)

第1条 本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、白子町（以下「発注者」という。）が委託して実施する「空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。

(調査対象及び調査対象数量)

第2条 調査対象及び調査対象数量は、次の通りする。

(1) 空家等調査対象区域・・・白子町全域 27.5 km<sup>2</sup>

(2) 空家棟数・・・・・・・・・・665 棟予定（発注者が貸与するリスト）

※建築物又はこれに附属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）

※住所の表記から判断し、マンションやアパート、公共施設等戸建て住宅でない家屋を除外

(3) 空家現地調査対象数・・・・・・・・665 世帯予定

(準拠する諸法令等)

第3条 本業務の実施にあたり、受注者は本仕様書によるほか下記の関係法令及び施行令、施行規則、条例等に則り行うものとする。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(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方針

(4) 地方公共団体における空家調査の手引き ver.1

(5) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)

(6) 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）

(7) 空家等対策のための実態把握調査マニュアル（千葉県）

(8) 千葉県測量業務共通仕様書

(9) 建築基準法

(10) 不動産登記法

(11) 暴力団対策法

(12) 著作権法

(13) 個人情報の保護に関する法律

(14) 白子町財務規則

(15) その他の関係法令並びに諸規則

(業務の実績及び技術者要件)

第4条 本業務を施行するに当たっては、発注者の意図及び目的を十分理解した上で、受注者は下記の同種業務の実績のある主任技術者及び担当技術者を定めなければならない。

- (1) 同種業務：元請で千葉県内の官公庁から建物補償調査または空家等実態調査を主任技術者若しくは現場代理人として過去5年以内完了した実績
- (2) 主任技術者要件：1級建築士または補償業務管理士（物件）でかつ常勤の社員であること
- (3) 照査技術者要件：1級または2級建築士でかつ常勤の社員であること

(契約関係書類)

第5条 受注者は、契約関係書類として、次の書類を速やかに発注者へ提出しなければならない。

- (1) 契約書 正・副各 1部
- (2) 業務実施体制の届出 1部
- (3) 着手届 1部
- (4) 主任技術者届 1部
- (5) 担当技術者届 1部
- (6) 照査技術者届 1部
- (7) 工程表 1部

(TECRIS への登録)

第6条 受注者は、契約時又は完了時において、請負金額100万円以上の業務について、JACICが運営する「調査設計業務実績情報サービス（以下「TECRIS」）」に契約時又は完了後10日以内に、登録内容の変更があった場合は10日以内に登録するものとする。

(行政情報流出防止対策の強化)

第7条 受注者は、本業務の履行に関する全ての行政情報について適切な流出防止対策をとり、業務計画書に流出防止策を記載するものとする。

(情報の保護及び管理)

第8条 受注者が業務の遂行上知り得た個人情報等は、個人情報の保護に関する法律に基づき適切に取り扱い、これを第三者に漏洩してはならない。

2. 受注者は、前項に基づく情報の保護と品質確保の観点から、セキュリティ管理体制が十分に確立されていることを証明するために、契約時に発注者に対して次に掲げる認証を取得していることが確認できる書類の写しを提出するものとする。

(1) 次のアまたはイのいずれか

ア 情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認（情報セキュリティマネジメント：ISMS）

イ （一財）日本情報経済社会推進協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による認証（ブ

ライバシーマーク：J I S Q 1 5 0 0 1)

(2) I S O (国際標準化機構) の定める品質マネジメントシステム認証 ( I S O 9 0 0 1 )

(関係機関との協議等)

第 9 条 本業務は、発注者の関係各課及び関係機関が保有しているデータを活用するため、発注者と受注者は協力して所管課、法務局との協議及び折衝を図るものとする。

(土地の立入等)

第 10 条 本業務を実施するにあたり、発注者は現地で調査を実施する調査員に対し測量法に基づく身分証明書を発行するものとする。

(1) 公有地以外の土地の立入を原則として禁止する

(2) 現地調査の際には、発注者が発行した身分証明書を常時携帯し、関係人から請求のあった場合には速やかに掲示しなければならない

(3) 現地調査の際には、私語を慎み、不安を与えぬよう十分に配慮する

(安全管理)

第 11 条 受注者は、現地調査を実施するにあたり、事故が発生しないように安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めるものとする。

(疑義)

第 12 条 本特記仕様書及び設計図書等に明示なき事項、または業務実施の過程で疑義が生じた場合は、発注者及び受注者で協議を行い、業務を遂行するものとする。

(不当要求行為排除対策)

第 13 条 受注者は、業務の実施に当り、下記の事項を遵守しなければならない。

(1) 暴力団等 (暴力団、暴力団関係企業等不当要求行為を行う全ての者を言う。) から不当要求行為 (不当または違法な要求ならびに業務妨害その他発注業務等の適正な履行を妨げる一切の不当または違法な行為を言う。) を受けた場合は毅然として拒否し、その旨を速やかに発注者に報告するとともに、茂原警察署に届け出ること

(2) 暴力団等から不当要求行為による被害を受けた場合は、速やかに発注者に報告するとともに、茂原警察署に届け出ること。

(貸与する資料)

第 14 条 発注者は、本業務の遂行のため受注者に必要な以下の資料を貸与するが、亡失、紛失、汚損、破損、滅失、盗難等の事故がないよう、取り扱いには十分に注意しなければならない。

No	資料名	所管課	形式
1	平成 28 年度空家調査報告書	企画財政課	紙及び電子データ

2	2,500 地形図	建設課	Shape
3	10,000 地形図	建設課	Shape
4	家屋課税マスタ	税務課	csv 令和6年4月1日時点
5	土地課税マスタ	税務課	csv 令和6年4月1日時点
6	上水道の開閉栓に関する情報	長生郡市広域市町村圏組合 水道部	CSV
7	自治会区分	総務課	Shape
8	小学校区分	教育課	紙
9	通学路	教育課	紙
10	バス停	企画財政課	紙
11	建築確認台帳	千葉県長生土木事務所 建築宅地課	CSV
12	空家等に関する相談資料	建設課	紙
13	都市計画基礎調査（令和3年度）	建設課	Shape、Excel

- (1) 本業務の実施にあたり、貸与資料に不足がある場合には、追加資料の貸与について受注者と発注者で協議のうえ決定する
- (2) 本業務の実施にあたり、貸与を受けた資料は、本業務の他に使用してはならない
- (3) 貸与資料は、本業務終了後、速やかに返却または消去すること
- (4) 各データの変換に要する費用は、含まない
- (5) 個人情報に係る貸与資料は、運搬計画を作成し、発注者の承認を得ること

(守秘義務)

第 15 条 受注者は、本業務の遂行上、知り得た内容について第三者に遺漏してはならない。

(損害の賠償)

第 16 条 本業務遂行中に、受注者が発注者並びに第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者にその発生原因、経過、被害内容等の状況を速やかに連絡して発注者の指示に従い、その損害賠償の責任は受注者が負うものとする。

### 第 3 章 業務概要

(業務概要)

第 17 条 本業務の業務概要は次に示す通りとする。

#### 1. 空家等実態調査業務

##### (1) 計画準備

1 式

(2) 資料収集整理	1 式
(3) 土地課税マスタ照合	665 筆
(4) 家屋課税マスタ照合	665 棟
(5) 現地調査	665 棟
(6) 意向調査	665 棟
(7) 報告書作成	1 式

## 2. 共通

(1) 打合せ	1 業務
---------	------

## 第4章 空家等実態調査

### (計画準備)

第 18 条 計画準備は、本業務の目的を十分に把握した上で、業務全般の手法、工程等を立案するものとする。

- (1) 受注者は業務を開始するにあたり町民の協力を得るために HP (ホームページ) に掲載する文書、情報公開コーナーに置く文書、広報掲載の文書を作成する
- (2) 調査に必要な資料・データを発注者に提示し、内容等の承諾を受け借用に関する諸手続きを進める
- (3) 実態調査票・外観調査票を含む現地調査マニュアル(案)を作成し、発注者の承認を得る
- (4) 現地調査マニュアル(案)に記載する現地調査項目は、外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)を基に、空家判定理由として適正であるか協議して決定する

### (資料収集整理)

第 19 条 資料収集整理は、発注者から貸与された各種資料を本業務で活用可能になるよう整理するとともに、データベースに取込み、精度を高めるためのリストを作成するものとする。

- (1) 資料収集整理は、発注者から貸与を受けた空家リストをレベル 2,500 地形図上で展開するとともに発注者から貸与を受けた各種資料について、データベースに取込み、現地調査リストにとりまとめる
- (2) 調査方針の決定は、空家等の区分、まとめ方(実態調査票、外観調査票、空家台帳記載項目等)、空家等の危険度ランク(4 ランクを想定)、空家等の有効活用ランク(2 ランクを想定)、特定空家候補(空家候補かつ、近隣住民に悪影響を与えている、または悪影響を与える危険性がある状態)、管理不全空家(放置すれば特定空家に該当することとなるおそれがある状態)について提案し、発注者の承認を得る

### (土地課税マスタ照合)

第 20 条 土地課税マスタ照合は、発注者から貸与を受けた空家リストと土地課税マスタを突合し、

その照合結果をレベル 2,500 地形図上に展開することにより空家可能性所在を特定し、前条で作成された現地調査リストに空家等候補として取りまとめるものとする。

#### (家屋課税マスタ照合)

第 21 条 家屋課税マスタ照合は、前条で作成された現地調査リストと家屋課税マスタを突合し、その照合結果をレベル 2,500 地形図上に展開することにより、より空家可能性所在の精度を高め、現地調査リストとして取りまとめるものとする。

#### (現地調査)

第 22 条 現地調査は、前条までの成果である現地調査リストについて現地調査マニュアルに基づき公道上から外観目視による調査にて実施するものとする。

- (1) 対象は、665 棟の空家を予定する
- (2) 現地調査は、公道上から外観を目視により行うとともに、原則として 2 方向程度から 400 万画素以上のデジタルカメラによる撮影を行う
- (3) 現地調査取り纏めは、現地調査の整理状況表及び現地調査票を汎用的なファイル形式で入力しデータベースとして作成する
- (4) 現地調査で活用した資料は、全てスキャニングし整理する
  - 写真ぼけ、埃等に十分注意しスキャニングし PDF データを作成するとともに、文字が判読できるよう、色調・明るさ及びコントラスト等を調整する
  - スキャニングの検査は、傾き、欠損、汚損等がなく、正しくスキャニングされているかを、すべての画像データを対象に目視による確認を行いチェックリストを作成して行う
  - 現地調査で活用した資料は、汎用的なファイル形式で入力し空家台帳として取り纏める
  - 現地調査の結果を基に危険度・有効活用ランク判定を行い、空家候補及び特定空家候補・管理不全空家候補リストを作成する

#### (空家等所有者意向調査)

第 23 条 空家等所有者意向調査は、前条までの成果から受注者は「地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1」を基に空家等に対する意向調査票ならびにパンフレットを作成し、その結果を汎用的な電子データで取りまとめるものとする。

- (1) アンケートの項目は、受注者が設計し、発注者の承認を得る
- (2) アンケートの実施主体は、受注者とする
- (3) 受注者が空家に関する啓蒙のためのリーフレット及び空家等意向調査票を封入する
- (4) 受注者は、返信率の向上を目指し返信用封筒並びに返信用の切手を封入する
- (5) 宛名印刷は、受注者が実施する
- (6) 封筒は、発注者が提供する
- (7) 取り纏めは、意向調査を基に現状を分析・把握するとともにその課題を検討する

(報告書作成)

第 24 条 報告書作成は、前条までの成果を取りまとめるとともに、前条までに得られた空家の可能性の高い家屋について台帳様式に基づき、データベースとするため属性を付与して、汎用的なファイル形式で取りまとめるものとする。

- (1) 現状の可視化として、空家・特定空家・管理不全空家候補として判定された物件と各種データを合成して地図上で可視化する
- (2) 報告書作成は、空家等実態調査報告書説明資料(本編)、空家等実態調査報告書説明資料(概要版)を作成する

## 第 5 章 共通

(共通)

第 25 条 打合せ協議は、初回・中間・納品時の 3 回を原則として本業務の円滑な進捗及び成果品の質の向上を図るために発注者と十分な打合わせをし、受注者は、打合せ後速やかに打合せ記録簿を作成し、発注者の承認を得るものとする。

- (1) 必要に応じて電話、電子メールによる協議を行い、随時実施することを妨げない
- (2) 内容については、その都度受注者が書面(打合せ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない
- (3) 連絡は積極的に電子メール等を活用し、電子メールで確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成する
- (4) 発注者及び受注者は、「ワンデーレスポンス」に努める
- (5) 原則として対面式とし、社会情勢を踏まえ必要に応じて遠隔会議システムも可とする

## 第 6 章 成果品

(成果品の瑕疵)

第 26 条 納品後の瑕疵担保の期間は 1 年とし、瑕疵が発見された場合は発注者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。

(著作権等)

第 27 条 本業務によるプログラム構成部品等の権利、本業務の履行過程で生じた著作物について、著作権法第 21 条、第 26 条の 2、第 26 条の 3、第 27 条及び第 28 条に定める権利を含むすべての著作権及びノウハウ(営業秘密)は、発注者に帰属するものとする。ただし、当該著作物に本業務開始前から受注者が所有していた著作物(以下「既存著作物」という。)が含まれる場合、該当部分については、この限りではない。

発注者は、本業務の履行過程で生じた著作物について、既存著作物の有無によらず無償で使用できるものとする。受注者は、本業務の履行過程で生じた著作物について、発注者と協議の上、使用



できるものとする。

(成果品の帰属)

第 28 条 本業務における成果品は、すべて発注者に帰属するものとする。

(契約不適合責任)

第 29 条 発注者は、引き渡された成果品が、種類又は品質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、受注者に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は、履行の追完を請求することができない。

2. 前項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3. 第 1 項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて業務委託料の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに業務委託料の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき

(2) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき

(3) 成果品の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき

(4) 前 3 号に掲げる場合のほか、発注者が本項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき

(納期及び納入場所)

第 30 条 成果品の納入期日は、次の通りとし、受注者は業務期間内であっても必要に応じて発注者は成果品の提出を求めることがある。

(1) 納入期日 令和 7 年 3 月 21 日

(2) 納入場所 白子町 建設課

(成果品)

第 31 条 提出すべき成果品は、次のとおりとする。

なお、納入する成果品の電子データの形式は、汎用的なファイル形式とする。

(1) 業務完了届 1 部

(2) 納品書 1 部

(3) 成果品引渡申出書 1 部

(4) 現地調査マニュアル	1 部
(5) 現地調査リスト	1 式
(6) 空家等実態調査業務報告書（本編・概要版）簡易製本	1 式
(7) 空家等実態調査業務報告書（本編・概要版）PDF 形式	1 式
(8) 空家所在データ(shape 形式)	1 式

(本業務の完了)

第 32 条 本業務の完了は、発注者が成果品の検査を行い合格と認めた時点で成果品の引き渡しを行い、本業務の完了とする。