

小諸市空家等実態把握調査業務委託 仕様書

(適用)

第 1 条 本仕様書は、小諸市が発注する「小諸市空家等実態把握調査業務委託」(以下「本業務」という。)に適用するものとする。

(目的)

第 2 条 本業務は空家対策等の推進に関する特別措置法上の特定空家等に該当する候補物件及び空家等に該当する物件を、小諸市所有のデータを照合し現地調査を行うことで抽出し、空家対策における基礎資料の作成を目的とする。調査結果は空家の苦情対応や利活用事業に活用していくものとする。

(準拠する法令等)

第 3 条 本業務は、本仕様書によるほか、下記に記載する法令及び規則等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)
- (2) 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)
- (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(平成27年2月26日総国交告示第1号)
- (4) 地方税法(昭和25年7月31日法律第226号)
- (5) 住民基本台帳法(昭和42年7月25日法律第81号)
- (6) 個人情報の保護に関する法律(平成15年5月30日法律第57号)
- (6) 不動産登記法(平成16年6月18日法律第123号)
- (7) 小諸市財務規則(昭和55年6月27日規則第16号)
- (8) 小諸市個人情報保護条例(平成11年3月26日条例第2号)
- (9) その他関係法令及び規則等

(実施計画)

第 4 条 受注者は、本業務を受託するにあたり、下記の関係書類を作成して市に提出し承諾を受けるものとする。また、作業の進捗状況については監督員に定期的に報告を行うものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 着手届
- (4) 主任技術者届

(主任技術者)

第 5 条 受注者は、本業務を行うにあたり、業務を管理統括する主任技術者及び担当技術者を選任するものとする。なお、主任技術者または担当技術者は建築士の資格

を有するものとし、資格書類を提出することとする。また、社内に該当者がいない場合においては、技術協力を可とし、資格書類の提出及び技術協力の業務内容に関する調書を提出することとする。なお、調書については任意の様式とする。

(業務の打合せ)

第 6 条 受注者は、本業務を実施するにあたり、密に打ち合わせを行うものとする。回数は最低 5 回行うものとする。また、打合せ記録簿を 2 部作成し、1 部を提出するものとする。

(資料保管及び取り扱い)

第 7 条 受注者は、業務実施にあたり、貸与された資料を厳重に保管し、取扱いは慎重に行うこととし、紛失、漏洩、汚れ、破れのないよう細心の注意を払い、作業終了後には速やかに返却するものとする。

(秘密の保持)

第 8 条 受注者は、本業務中に知り得た情報を他に漏らしてはならないものとする。また、小諸市より貸与される資料について、その重要性を認識し、情報漏洩等の事故のないよう取扱い及び保管を厳重に行うものとする。

- 2 受注者は、情報セキュリティに関するマネジメントシステム「ISO27001」若しくは「プライバシーマーク」認証を有するものとする。又は、小諸市情報セキュリティポリシーに準ずることとする。

(複写及び複製の禁止)

第 9 条 受注者は、事故による紛失に備えるためのものを除き、小諸市の指示または許可なく貸与物件の複写及び複製をしてはならないものとする。

(完了の報告)

第 10 条 受注者は、本業務を完了したときには、完了届に関係書類を添付し、提出するものとする。

- (1) 業務完了届
- (2) 成果品

(検査)

第 11 条 本業務の成果品については、作業終了後、主任技術者立会いのもと、検査を受けるものとする。

- 2 検査の合格をもって業務完了とする。なお、業務完了後に成果品の内容等に誤りや不備が発見された場合には、速やかに修正作業を行うものとする。

(安全管理)

第 12 条 受注者は、事故防止のため各作業員に関連法規を常に遵守させ、安全管理の徹

底を図るものとする。また、作業中に事故が発生した場合には、速やかに事故内容を報告するとともに、処理事業にあたるものとする。

(成果品の帰属)

第 1 3 条 本業務の成果品の著作権は、小諸市に帰属するものとする。許可なく成果品の複製または第三者に公表、貸与、使用してはならないものとする。

(疑義)

第 1 4 条 本仕様書に記載のない事項または疑義が生じた場合には、その都度協議の上、指示に従い業務を遂行するものとする。

(業務範囲及び対象物件)

第 1 5 条 本業務の範囲は、小諸市全域とする。

小諸市

面積 9 8 . 6 6 k m²

2 対象物件は以下のとおりとする。

用途が専用住宅や店舗併用住宅(同一敷地内の全ての建築物を含む) で、現に人が居住、若しくは使用していない状態にある建築物(一戸建ての物件) とする。

ただし、別荘や賃貸用及び売却用等は除く。

(参考)

平成 2 6 年度の調査件数は 9 5 8 件である。

(業務内容)

第 1 6 条 本業務の業務内容は、下記のとおりとする。

- 1 計画準備
- 2 資料収集整理
- 3 照合作業用データ編集
- 4 空家調査統一マニュアル作成
- 5 照合作業・照合結果協議
- 6 先行調査試行
- 7 現地調査
- 8 現地調査結果整理
- 9 所有者特定
- 1 0 空家評価基準書策定
- 1 1 空家情報解析作業
- 1 2 成果取りまとめ

(貸与資料)

第 1 7 条 本業務の貸与資料は下記のとおりとする。

- (1) 地番現況図データ

- (2) 固定資産家屋データ(CSV形式) 一式
- (3) 水道開栓情報(CSV形式) 一式
- (4) 平成24年度及び平成26年度空家調査結果 一式
- (5) 空き家バンク登録情報 一式
- (6) 小諸市が保有する調査に必要であると認めた資料

- 2 受注者は、貸与品を本業務の目的外に使用してはならない。作業工程の完了又は仕様の変更などにより、不要となった貸与資料については速やかに返却し、データについては作業用システム等からデータ削除するものとする。

(計画準備)

第18条 受注者は、本業務の作業計画を立て、業務実施計画書等の提出書類を作成し、市に提出するものとする。

(資料収集整理)

第19条 受注者は、本業務における打ち合わせを実施し、作業上の不明点等については必要に応じて市と協議を行うものとする。

- 2 貸与する資料は第17条により示すものとし、データで貸与するものについては、複製データを作成するもの。また、紙面によって貸与するものについては、スキャンング又は複製を作成することも可能とする。
- 3 複製したデータについては、原本との相違や複製エラーの点検を行うこと。
- 4 貸与する固定資産家屋データ、水道開栓状況などのデータを照合し、所有者や空家の情報を取り纏め「空家候補一覧」を作成する。

(空家調査統一マニュアル作成)

第20条 受注者は、現地調査に当たり、詳細な手法について下記事項の通り事前に統一マニュアルを作成し承認を得るものとする。

- 2 現地調査は目視による現地調査を基本とし、対象建物や調査内容に即した対象物の写真撮影を行う。
- 3 受注者は、調査を行う際の携行品、連絡体制、住民との対処方法、調査時に使用する車両の取り扱い方法等を明確にする。
- 4 統一マニュアルは、調査の方法をはじめとし、対象建物や土地の状況など調査票に盛り込む統一した調査項目、写真撮影方法(画素数やサイズ)や画像の表示記載方法などを協議の上決定する。

なお、調査項目は別紙1を基準とし、調査票を作成するものとする。

- 5 受注者は、空家統一マニュアル完成後、速やかに業務に携わる作業員(現地調査員も含む)に対してマニュアルを使用した研修を行うものとする。

(先行調査試行)

第21条 受注者は、調査準備後、監督職員と協議の上で、先行調査物件を設定の上、現地調査を試行する。調査完了後に調査項目・調査方法等の妥当性を確認し、監督職員の承認を受けた上で本調査の実施に移行する。なお、先行調査により変更点

が生じた場合には、速やかに空家調査統一マニュアルを修正するものとする。

(現地調査)

第22条 受注者は、「空家調査統一マニュアル」に基づき「空き家位置図」に示した空家候補物件の詳細な現地調査を行うものとする。

2 現地調査に従事する者は、小諸市が発行する身分証明書を常時携帯し、第三者によりその提示を求められた場合は速やかに提示する。

3 受注者は、現地調査で知りえた情報等は、漏えいが起こらないよう、細心の注意を払うものとする。

(現地調査結果整理)

第23条 受注者は、調査の結果を下記事項に即して整理する。

2 調査で得た情報及び撮影した写真データを入力し整理する。

3 整理番号は行政区毎にまとめるものとし、別紙2に掲げた番号を使用するものとする。

4 データの取りまとめについては、小諸市の指示する汎用地図ソフトに適合する形式で、1物件に対して1ファイル作成する。

(所有者特定)

第24条 受注者は、前項の現地調査により、空家等と判断した建築物について、固定資産課税台帳により所有者の氏名、住所を特定する。

(空家評価基準書策定)

第25条 受注者は、現地調査結果を整理・統計し、国による指針(ガイドライン)内容も踏まえた上で、除却・建替えの必要性(老朽度、緊急性)、利活用の可能性等の視点を加え、評価基準を検討する。評価基準策定に際しては、空家の状態による判定(対応度ランク分け)や判定に使用する指標や条件を示した「評価基準書」を作成するものとする。

(空き家情報解析作業)

第26条 受注者は、照合作業・現地調査による小諸市全体の空き家及び空家候補についての分布状況やおおよそ5年間の予測などを解析する。解析方法や図表の作成は提案によるものとし、協議の上実施する。

ただし、以下の解析項目は含むものとする。

地区別空家数量・空家率

建物種類・用途別空き家数量

建築年数別空家数

土地面積と延べ床面積

土地と建物所有者が同一か否か

空き家候補の所有者が市内か市外か

所有者の年齢別分布図

(成果取りまとめ)

第27条 受注者は、現地調査結果を印刷物・成果データとして取りまとめる。

(成果品)

第 28 条 本業務における成果品は次のとおりとする。電子データの納品は全てウィルス対策ソフトにて検収後、納品を行うものとする。

- | | |
|--|----|
| (1) 空家候補一覧表 (印刷物・EXCEL 形式) | 一式 |
| (2) 空家候補抽出図面 (印刷物) | 一式 |
| (3) 空き家調査現地調査結果報告書 (空家調査票・現地写真含む)
(紙・PDF) | 一式 |
| (4) 議事録 (紙・PDF 形式) | 一式 |
| (5) 空家候補位置データ (Shape 形式) | 一式 |
| (6) 空き家調査結果データ (EXCEL 形式) | 一式 |

別紙 1

調査項目について、以下の項目は含めた上で調査票を作成すること。

基礎項目

- ・ 住所
- ・ 行政区
- ・ 建築物の種類（専用住宅、店舗併用型住宅）
- ・ 構造（鉄筋、木造等）
- ・ 階数
- ・ 屋根（瓦、トタン等）
- ・ 駐車場の有無
- ・ 接道の幅員

判定項目

- ・ 基礎の沈下、腐食、変形
- ・ 柱の可視の有無、可視の場合の柱の状態（傾斜、亀裂等）
- ・ 梁の可視の有無、可視の場合の梁の状態（ずれ、傾斜等）
- ・ 屋根の状態（変形、破損、剥離等）
- ・ 外壁の状態（損傷、剥離等）
- ・ 門や塀の有無、ある場合の状態（ひび割れ、傾斜等）
- ・ 敷地内のごみの有無
- ・ 立木等の状態（繁茂、腐食等）
- ・ 洗濯物の有無
- ・ 郵便受けの状態（溢れている、郵便受けを塞いでいる等）
- ・ 窓ガラスの状態（割れている、ない等）
- ・ 売却、賃貸等の表示の有無
- ・ 景観の問題の有無（落書きがあるか等）
- ・ 害虫の発生の有無
- ・ 動物の状況（住み着いているかどうか等）

別紙 2

行政区の分類番号について、以下のとおりとする。

1	小原区	36	原村区
2	東小諸区	37	中村区
3	東山区	38	八代区
4	乙女区	39	西八満区
5	御幸町区	40	東区
6	与良区	41	藤塚区
7	鶴巻区	42	石峠区
8	赤坂区	43	柏木上区
9	南町区	44	柏木下区
10	緑ヶ丘区	45	四ツ谷区
11	荒町区	46	加増区
12	紺屋町区	47	荒堀区
13	八幡町区	48	南ヶ原区
14	三和区	49	乗瀬区
15	天池区	50	ひばりヶ丘区
16	松井区	51	大久保区
17	東雲区	52	氷区
18	相生区	53	鴫久保区
19	本町区	54	西浦区
20	六供区	55	上ノ平区
21	田町区	56	久保区
22	大手区	57	大杭区
23	古城区	58	宮沢区
24	市町区	59	御牧ヶ原区
25	新町区	60	諏訪山区
26	両神区	61	市区
27	富士見平区	62	耳取区
28	菱野区	63	森山区
29	後平区	64	御影区
30	諸区	65	平原区
31	西原区	66	和田区
32	滝原区	67	一ツ谷区
33	芝生田区	68	谷地原区
34	井子区	69	ケカチ地区
35	糠地区	70	久保田地区