

令和 7 年度
檜葉町空き家実態調査業務委託

特記仕様書

令和 7 年 1 0 月
檜葉町 建設課

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、檜葉町（以下「発注者」という。）が実施する「檜葉町空き家実態調査業務委託」について、必要な事項を定めるものである。

(目的)

第2条 平成26年11月に成立し、令和5年12月13日に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）の施行に伴い地方公共団体において空き家の所在・所有者等の特定を行い必要な措置を講じることが求められるようになった。本業務は復興再生のまちづくりの更なる進展を図るため、原子力災害による避難指示等に伴って発生した空き地・空家等の既存ストックの状況を把握可能なように、空き家数や分布状況、空き家の老朽化状況を調査することを目的とする。

(関連法令等)

第3条 本業務は本仕様書による他、下記の法令、規定等を遵守し実施するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年12月13日法律第50号）
- (2) 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5年12月13日総務省告示・国土交通省告示第3号）
- (3) 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）
- (4) 地方公共団体における空家調査の手引きVer.1（平成24年6月国土交通省住宅局）
- (5) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (6) 航空法（昭和27年法律第231号）
- (7) 地理空間情報活用推進基本法（平成19年5月30日法律第63号）
- (8) 総務省GIS推進指針
- (9) 測量法第34条で定める作業規定の準則
- (10) 個人情報の保護に関する法律（令和5年法律第79号による改正）
- (11) 檜葉町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年3月20日条例第3号）
- (12) 財務規則等の諸規則
- (13) ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）認証基準(JISQ27001)
- (14) プライバシーマーク認証基準(JISQ15001)

(15) その他関係法令、通達等

(個人情報保護に関する情報セキュリティ)

第4条 受託者（以下、「受注者」という。）は、本業務において発注者の情報資産の安全性を確保するものとする。特に個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとし、下記の企業のセキュリティ管理システムを取得していなければならない。

- (1) 環境マネジメントシステム (ISO14001)
- (2) 品質マネジメントシステム (ISO9001)
- (3) 情報セキュリティマネジメントシステム (ISO27001:ISMS)

※福島県内の事業所において取得していること。

- (4) クラウドセキュリティマネジメントシステム (ISO/IEC 27017)
- (5) 個人情報保護マネジメントシステム

(業務概要)

第5条 本業務の概要は、下記のとおりとする。

- (1) 計画準備等
 - ① 計画準備
 - ② 資料収集整理
 - ③ 調査方針検討
- (2) 空き家候補抽出
 - ① 水道使用者情報の整理
 - ② 行政区への調査協力依頼と整理
 - ③ 空き家候補の抽出
- (3) 空き家位置特定
 - ① 現地調査準備
 - ② 現地一次調査
 - ③ 現地二次調査（老朽度の外観目視調査）
 - ④ 調査結果とりまとめ
- (4) 空き家所有者特定
 - ① 家屋課税台帳照合
 - ② 所有者リスト作成
- (5) 所有者意向調査
 - ① 調査票の設計
- (6) 調査結果整理
 - ① 目視調査結果の整理

(7) 統合型GIS(Pascal for LGWAN)データ整備

① GIS搭載用データ作成

(8) 報告書とりまとめ

(9) 打合せ協議

(資料の貸与及び返還)

第6条 発注者は、本業務に必要な資料及びデータについて受注者に貸与する。

- 2 受注者は、本業務に必要な資料及びデータの貸与については書面をもって発注者に申請するものとし、その取扱いにおいては汚損等の無いように十分注意するものとする。また、業務終了後は、速やかに返却し、複製したデータ等の消去を行うこととする。

(提出書類等)

第7条 受注者は、本業務の実施にあたり、次の(1)～(6)の書類を作成し提出するものとし、発注者の承認を得なければならない。また、これを変更する場合においても同様とする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 委託業務着手届
- (3) 作業工程表
- (4) 管理技術者及び照査技術者届
- (5) 経歴書（管理技術者、照査技術者）
- (6) 同種業務履行完了実績契約書の写し

- 2 受注者は、業務履行中において、業務実施状況報告書及び打合せ協議簿等を発注者へ提出し、承認を得るものとする。

(管理技術者)

第8条 受注者において本業務の計画を立案し、管理統括する者として、管理技術者を選任するものとする。管理技術者は技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有し、福島県内の地方自治体における空き家実態調査（住民意向調査を含む）および空き家等対策計画策定業務の管理技術者または担当技術者として配置され業務履行完了実績を有するとともに、本業務の性質・特徴をよく理解でき、かつ、十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない

(照査技術者)

第9条 受注者は、業務成果の有用性と正確性が担保されているか、空き家の分類位置づけが正しいかどうかの判定、また業務工程の不備等が無いかどうかを判定す

るための照査技術者を定め発注者に書面で通知するものとする。

なお、照査技術者は空間情報総括監理技術者（公益社団法人日本測量協会認定）かつ技術士（建設部門）の資格保有者を配置するものとする。

（工程管理）

第10条 受注者は、作業工程表を作成し、適切な工程管理を行うものとする。また、発注者が報告を求めた場合は、速やかに作業進捗の報告を行うものとする。

（身分証明書の携帯等）

第11条 現地調査では、発注者が発行する身分証明書を必ず携帯して業務にあたるものとする。

2 身分証明書は、土地等の所有者、住民、その他関係人等から請求があったときは、これを提示するものとする。

3 現地の状況等により現地調査が実施できなかった場合は、速やかに発注者にその状況報告を行うものとする。

（成果物の保証期間）

第12条 成果品の納入後、1ヶ年を保証期間とし、保証期間内に品質基準を満たしていないことが判明した場合には、受注者の責任において関連する項目を再検査し、直ちに不良箇所を修正するものとする。

（権利義務の譲渡等）

第13条 受注者は、本委託業務の権利または義務を第三者に譲渡し、または継承してはならない。但し、書面により発注者の承諾を得たときはこの限りではない。

（損害の賠償）

第14条 本業務の実施にあたり受注者は、安全管理に充分努めなければならない。

2 本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害については、すべて受注者の責任において解決するものとする。

（守秘義務）

第15条 受注者は、本業務により知り得た事項について、その一切を他に漏らしてはならないものとする。なお、業務完了後も同様とする。

（検査）

第16条 受注者は、業務完了後速やかに、品質評価書と併せて成果品を提出し、管理技

術者が立会いの上、発注者の検査を受けなければならない。

(疑義)

第17条 本仕様書に定めのない事項及び疑義等が生じた場合は、発注者受注者双方協議の上、発注者の指示により定めるものとする。

(履行期間)

第18条 本業務の履行期間は契約締結の日から令和8年3月27日までとする。

(データ授受)

第19条 業務に必要となる個人情報を含む発注者受注者間のデータの授受は、CDまたはDVD媒体によるハンドキャリー、または発注者受注者の双方が総合行政ネットワーク（以下「LGWAN」という。）の回線を利用可能な場合にはLGWAN回線を基本としてデータ授受を行うこととする。また、データ授受においては、圧縮処理及び発注者受注者の本業務担当者以外の第三者が容易に解読できないように暗号化処理を行い、セキュリティを高めた状態でデータの授受を行うものとする。

第2章 業務内容

(対象区域)

第20条 本業務の対象区域は以下の区域とする。

世帯数 : 約3,200件（18行政区）

※前回調査時の空き家候補：約315件（参考情報）

(計画準備)

第21条 受注者は、業務実施計画書により業務の全体計画を発注者に対し立案するとともに、工程計画・人員配置の検討を行い、業務方針を決定し発注者の承認を得るものとする。また、業務の全体計画をもとに、打合せ協議を行い本業務の調査方針を検討する。

(資料収集・整理)

第22条 受注者は、発注者が貸与する業務上必要な資料を収集し整理を行い、調査範囲の確認及び貸与資料内容について確認を行うものとする。発注者より受注者に貸与可能な資料は、下記のとおりとする。

(1) 檜葉町都市計画基本図データ

(2) 航空写真データ

- (3) 固定資産課税情報（地番図、家屋図、家屋課税情報、土地課税情報等）
- (4) 水道使用料調書
- (5) 避難者情報
- (6) 行政区界図
- (7) その他関係資料

- 2 本業務中において「発注者」が、貸与中に資料が必要になった場合は、速やかに「発注者」の指示に従うものとする。固定資産税情報等、他部署が管轄する資料借用が必要なものは、必要に応じ部署間協議に発注者と共に受注者が同席し、その必要性について根拠法令等を踏まえた説明を行うものとする。

（調査方針検討）

第23条 発注者の既往資料等を基に、空き家の状況を概略把握して調査主体内で課題を発注者・受注者間で共有化し、調査の実施段階に向け、どのような空き家を対象とするか、どのような情報を用いて空き家を特定していくかなど、調査目的や対象となる空き家を定義し、調査対象建物の整理を行ったうえで調査の実施方針を検討するものとする。

（空き家候補抽出）

第24条 空き家候補を抽出するため、以下の内容を実施するものとする。

2 水道使用者情報の整理

水道情報（閉栓情報）を基に、アドレスマッチングを行い、空き家候補を抽出する。なお、広い敷地内の付属建物と見なせるものは、航空写真データ等による確認を行い事前に除外する。

3 行政区等への調査協力依頼と整理

対象の行政区に対し、行政区役員等へ空き家情報の確認を行う。発注者受注者協議の上、必要であれば各行政区役員等への全体説明等を実施する。

4 空き家候補の抽出

水道使用者情報及び行政区情報、既往資料等の検討結果から、空き家候補を抽出する。

（空き家位置特定）

第25条 抽出した空き家候補情報から、現地調査を実施する。現地調査は2段階で実施するものとする。外観目視調査に従事する者は、発注者が発行する身分証明書を携帯するものとし、地域住民からの問い合わせに対して説明が可能なように、調査の趣旨、調査内容を記した説明資料を作成の上、身分証明書とともに携行するものとする。ただし、本業務における現地調査対象となる建物については、発注者受注者協議のう

え、決定するものとする。なお、想定される現地調査数量の増減2割を超える場合は変更契約に係る協議を行うものとする。

2 現地1次調査（準備を含む）

現地1次調査では抽出した空き家候補情報に対して居住の有無を確認し、空き家ではない建物を除外することで、現地2次調査の候補の絞り込みを行う。調査内容については、令和元年度檜葉町内既存ストック調査事業業務委託の内容も考慮して検討する。また、現地調査機器（タブレットやスマホ）の使用など、調査方法の効率化や調査期間の短縮等を実現できるような工夫を実施することとし、現地調査機器を使用している場合の作業進捗（調査件数等）については、発注者・受注者間で共有することとする。

3 現地2次調査（老朽度の外観目視調査）

現地1次調査によって絞り込んだ空き家候補については、詳細調査として現地2次調査を実施する。現地で確認する事項（建物の立地状況、状況写真の撮影、空き家と思われる詳細項目等）について、発注者受注者協議の上決定し、現地確認票を作成するものとする。

なお、現地2次調査においては、全景写真、主な確認箇所の写真を撮影し、調査図及び作成した現地確認票に確認項目を記載する。調査により空き家でないと判断されたものは空き家候補から除外する。また、防災上の観点から、外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）に基づき、発注者・受注者協議の上、外観目視調査を行うものとする。

4 調査結果とりまとめ

空き家位置特定作業において、現地で調査した結果を取りまとめ、発注者へ報告を行うものとする。

（空き家所有者の特定）

第26条 前条までの空き家の基本情報の整理と外観目視調査を実施し、発注者及び受注者の協議の上、空き家候補と思われる所有者を特定するものとする。

2 家屋課税台帳による所有者の把握及び所有者リスト作成

空き家として特定された建物について、固定資産家屋課税台帳情報から課税対象者情報（所有者・住所）の調査を行うものとする。家屋課税台帳情報で所有者が判明しないものについては、土地課税台帳情報を参照するものとし、それでも所有者が諸事情により不明な場合は、発注者・受注者で協議を行い、解決を図るものとする。

（所有者への意向調査）

第27条 特定した空き家所有者に対し、目的等に応じて実態・意向調査を行うものとする。

2 調査票の設計

空き家の総体的な把握（立地や建物属性、定量化）や空き家ストック活用として利活用が可能な空き家であるか網羅的に設定するものとする。また、空き家の意向（活用等）について発注者・受注者間で協議を行い設計するものとする。

（調査結果整理）

第28条 外観目視調査結果をデータ入力のうえ整理し、位置情報等GISデータにとりまとめるものとする。外観目視調査により把握した項目を家屋の属性情報として付与し、現地写真、資料等の情報を一元管理できるようデータベース化を行うものとする。また、データベース化した台帳情報により、以下の内容についての集計を行い、空き家情報として発注者が活用できるよう整理するものとする。

- 2 現地調査による空き家の老朽度判定結果から、特定空き家等の候補建物を抽出し「特定空き家等に対する措置」の必要性について検討する。合わせて、空き家等の実態とニーズのマッチング等による利活用について、協議の上で方針をとりまとめる。
- 3 本業務における調査結果について、空き家の配置状況を整理し、GIS上で確認を行えるようにすること。特に、地域による偏在性や老朽化度などから、今後想定される潜在的空き家の分布等を視覚化し、以下の内容の図面等を報告書にまとめること。なお、図面（GIS）表現の詳細については、発注者受注者協議の上で決定する。

（統合型GIS（PasCAL for LGWAN）データ整備）

第29条 本業務にて作成したGISデータ及びデータベースは、本町に導入済みの統合型GIS（PasCAL for LGWAN）に搭載可能となるよう汎用的なデータ形式（shape形式）で作成するものとする。

（報告書とりまとめ）

第30条 報告書の作成にあたって、本特記仕様書に定められた調査項目に対応した記載を前提に、調査方針や対象棟数の抽出結果及び調査結果等についても報告書としてとりまとめるものとする。また、本調査結果は空き家等対策計画にて活用することを前提とした報告書を作成することとする。

（打合せ）

第31条 打合せ協議は業務着手時、中間時（適宜）、成果納入時に行うものとする。本業務の適正な遂行を図るうえで、手戻りのないよう監督員と密接な連絡をとり、その都度受注者において打ち合せ協議簿を作成し、相互に確認を行うものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第32条 本業務における成果品は、下記のとおりとする。

- | | |
|-----------------------------|----|
| (1) 業務報告書 | 2部 |
| (2) 空き家調査データ及び空家位置データ | 1式 |
| (3) 空き家管理用GISデータ | 1式 |
| (4) 空き家分布図 | 1式 |
| (5) 意向調査票 | 1式 |
| (6) 所有者リスト作成 | 1式 |
| (7) 打合せ協議簿 | 1式 |
| (8) その他、発注者と受注者の協議により決定したもの | 1式 |