

白石市空家等実態調査業務
仕 様 書

白石市

第 1 章 総 則

（適用範囲）

第1条 本仕様書は、白石市（以下、「発注者」という。）が実施する「白石市空家等実態調査業務」（以下「本業務」）について、受注者が行う必要な業務に適用する。

（目的）

第2条 平成26年11月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）の施行に伴い地方公共団体において空家の所在・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りました。本業務は白石市全域における空家等の実態調査を行い、空家数や分布状況、空家の老朽化を把握し、空家対策に資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ほか、下記の法令、規程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（平成26年11月27日法律第127号）
- （2） 空家対策の推進に関する法律の施行期日を定める政令（平成27年2月20日政令第50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日総務省告示・国土交通省告示第1号）
- （4） 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）
- （5） 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）
- （6） その他関係法令、通達等

（資料の貸与及び返還）

第4条 発注者は、本業務に必要な資料及びデータを受注者に貸与する。

- 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、その取り扱いにおいては汚損等の無いように充分注意するものとする。また、業務終了後は、速やかに返還するものとし、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5条 受注者は、本業務の実施にあたり、以下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） 業務計画書
- （2） 着手届
- （3） 業務工程表
- （4） 管理者等選任通知書
- （5） 経歴書(担当者)
- （6） その他、発注者が指示するもの

- 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記録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6条 受注者において本業務の計画を立案し、管理統括する者を選任するものとする。

- 2 管理者は、本業務の特性上、空家の対策及び利活用に対する専門的な知識をもとに発注者に対し適切な提案・助言等を実施する必要があるため、他の地方自治体における同種業務において、業務履行完了実績を有し、本業務の性質、特徴を理解でき、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。
- 3 受注者は上記の内容を満たす要件として、過去に同等規模の業務実績を証する書類を発注者に実績として提出するものとする。

(調査員)

第7条 現地調査員は、受注者が作成し発注者の承認を得た「調査マニュアル」に準じた調査を行う。

- 2 調査員は、住民クレームとならないよう細心の注意を払い、受注者は調査員に対し、マナーに関する指導を徹底するものとする。

(工程管理)

第8条 受注者は、業務工程表を作成し、適切な工程管理を行うものとし、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9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 身分証明書の紛失及び破損等の無いように十分注意し管理を行い、業務完了後は速やかに貸与された資料を返却すること。
万一紛失、もしくは破損した場合には、発注者に速やかに報告し、受注者の責により原状復帰するものとする。

(成果物の帰属)

第10条 成果品の所有権は、すべて発注者に帰属するものとし、発注者の承認を得ずして公表、貸与、使用してはならない。

(権利義務の譲渡等)

第11条 受注者は、本委託業務の権利又は義務を第三者に譲渡し、又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12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13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。

(検査)

第14条 受注者は、業務完了後速やかに、品質評価書と合わせて成果品を提出し、管理技術者が立会いのうえ、検査を受けなければならない。また、業務完了後に過失や疎漏等に起因する不良箇所が発見された場合は、受注者の責で速やかに対処するものとする。

(疑義)

第15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、発注者と受注者で協議を行い、発注者の指示を受けるものとする。

(貸与資料)

第16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、調査範囲の確認およ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、以下のとおりとする。

- (1) 発注者が既に保有している空家情報
- (2) 家屋・地番現況図 (shape データ)
- (3) 家屋・土地課税台帳 (Excel データ)
- (4) 水道契約情報
- (5) その他、発注者が保有している関係資料

- 2 なお、本業務中において発注者が、貸与資料を必要とした場合は、速やかに発注者の指示に従うものとする。

(データ授受)

第17条 業務に必要となる個人情報を含む発注者と受注者のデータの授受は、CD、DVD、USB 等の媒体によるハンドキャリー等で行うものとし、メールや一般のインターネット回線などのセキュリティリスクの可能性があるデータ授受を実施せず、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

（業務概要）

第18条 本業務の概要は、下記のとおりとする。

- （１）計画準備・調査方針の検討
- （２）空家候補の調査（空家候補の抽出、空家情報の整理、関係資料の整理）
- （３）現地調査
- （４）空家と思われる建物の所有者の特定
地番現況図及び課税台帳を利用し所有者の特定
調査結果の入力・集計
- （５）報告書取りまとめ
- （６）GIS 搭載用データベースの構築
- （７）成果品の作成
 - ① 調査結果の集約（Excel データ及び写真 jpg データ）
 - ② 空家台帳カルテの作成
 - ③ 打合せ記録簿・報告書の作成

（対象区域）

第19条 本業務の現地調査対象区域は白石市全域とする。

現地調査件数は約 1, 8 0 0 戸程度を想定しているが、調査対象数等の増減については、変更契約の対象外とする。ただし、大幅な数量の増減が生じた場合は、発注者と受注者との協議して定めるものとする。

（業務期間）

第20条 本業務の期間は契約締結日から令和 8 年 3 月 3 1 日とする。

（計画準備）

第21条 受注者は、業務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。

（調査方針の検討）

第22条 発注者が受注者に貸与した資料、または受注者が必要に応じて収集した資料を活用して空家の状況を事前調査し、調査方針については、発注者と受注者での協議の上決定するものとする。

（打合せ協議）

第23条 打合せ協議は業務着手時、中間時（適宜）、成果品納入時に行うものとする。なお、本業務の適正な遂行を図るため、また手戻りの生じないよう監督員と密接な連絡をとり、その都度打合せ記録簿を作成し、相互に確認を行うものとする。

(空家候補の調査)

第24条 現地確認調査対象について、発注者が貸与する資料等及び住宅地図における空家情報より空家と思われる建物を抽出する。抽出方法等の詳細については、発注者と受注者での協議の元決定するものとする。

また、事前に受注者が白石市内の空家と思われる所在地等の情報を所有している場合は、現地確認調査対象とすることができる。この場合においては、受注者は発注者に当該情報の内容を説明し承諾を得なければならない。

(1) 空家情報の整理

- ① 上記情報を集約し、空家情報を GIS 上で整理し現地調査の資料とする。
- ② その他、発注者保有の情報を整理し現地調査の資料とする。

(現地調査)

第25条 受注者は、机上調査で抽出した建物に対し、現地におもむき目視において空家を特定するが下記の建物については対象外とする。

- ・ 国または地方公共団体が所有する建物
- ・ 集合住宅において居住者ありの建物

(1) 現地調査準備

- ① 「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）」に則った調査を実施すること。
- ② 現地確認調査においては、下記の調査項目を基本とし、必要に応じ修正等を加えた項目で準備すること。

調査項目	内容
① 調査日	調査実施日
② 調査番号	調査対象番号
③ 位置	所在地
④ 外観区分	建て方（一戸建の住宅、長屋・共同住宅、その他）
⑤ 居住状況区分	カーテン開閉状況、雨戸開閉状況、電気・ガスの利用状況、郵便受けの状態、不法投棄やごみの状況、汚物や落書き状況、動物等のふん尿その他の汚物放置状況
⑥ 構造	木造、非木造、その他（鉄筋コンクリート造等）
⑦ 階数	地上階数
⑧ 敷地区分	接道状況、前面道路幅員、門扉、塀、庭、擁壁、雑草等の繁茂
⑨ 危険度区分	判定レベル（普通、一部損傷、複数損傷、著しい損傷、特に著しい損傷）
⑩ 備考	その他の情報

(2) 現地外観調査

- ① 現地確認調査において、受注者は建物の状況が確認できるように近景・遠景写真、主な確認箇所の写真を撮影し、調査図及び現地調査票に確認項目を記載する。

なお、私有の敷地内への立ち入りは行わず、外観からの不良度判定を行うものとする。

②「空家定義書及び判定基準の作成」

今後発注者による調査を実施することも想定し、「空家定義書及び判定基準」を作成するものとする。

③「危険な空家」

現地調査時に、損傷度が著しく、周辺環境に悪影響を与えるおそれのある空家については、発注者に報告するものとする。

(空家と思われる建物の所有者特定)

第26条 受注者は現地調査結果を踏まえ、空家と思われる建物の所有者特定を行う。

発注者より提供する地番現況図及び課税台帳等を利用し所有者情報を特定するが、地番現況図上で建物の特定が困難な場合や、事情により特定が出来ない場合は、不明の一覧を発注者に提出するものとする。

(調査結果の入力・集計)

第27条 現地確認調査結果及び空家台帳（空家カルテ）として整理する。

項目については下記を原則とするが、用紙サイズ詳細については、発注者と受注者で協議のうえ決定するものとする。また、空家カルテはファイリングし作成する。

(1) 空家候補の立地場所（広域図、詳細図）

(2) 空家候補の外観写真（近景・遠景等）

※現地写真は空家管理台帳のデータベースと関連付けできるようリストを協議のうえ作成するものとする。

(3) 空家の定義となる選択肢（例：電気メーターが回っていない、郵便物が溜まっている庭の草が伸び放題になっているなど）

(4) 空家候補の老朽度の選択肢（例：建物が傾いている、外壁が壊れたままになっている、窓が割れたままになっている、屋根に穴が開いたままになっているなど）

2 本業務で得た調査結果を参照できる GIS データを作成する。内容については下記を原則とするが、詳細については発注者と受注者との協議の上、決定するものとする。

作成するデータは発注者で運用する総合型GIS上で閲覧・運用が可能となるよう、留意し作成するものとし、データの搭載に際し不具合が生じた場合は受注者の責任のもと修正に応じるものとする。

(1) データ構成

データ種類	属性内容
空家調査結果	① 現地調査項目、住所、建物の位置情報（緯度経度） ② 所有者（納税義務者）情報、 ③ 写真

(2) データ形式

本業務で作成するデータ形式は以下の通りとする。

データ形式：属性 Shape 形式、写真 JPG 形式

(報告書作成等)

第28条 本業務の成果として、調査結果について集計的報告書を作成する。

内容等については協議にて決定することとする。

第 3 章 成 果 品

(成果品)

第29条 本業務における成果品は、下記のとおりとする。

- | | |
|-------------------------------|-----|
| (1) 報告書 | 1 式 |
| (2) 空家台帳カルテ (ファイリング) | 1 式 |
| 空家台帳カルテ (PDF 形式、Excel 形式) | 1 式 |
| (3) 統合型 GIS 用データベース | |
| 属性 : Shape 形式 写真 : JPG 形式 | 1 式 |
| (4) 所有者情報リスト | 1 式 |
| (5) 所有者特定不明リスト | 1 式 |
| (6) 対象建物の位置、管理番号をプロットした空家分布図 | 1 式 |
| (7) 打合せ記録簿 | 1 式 |
| (8) その他、発注者及び受注者の協議により、決定したもの | 1 式 |

令和 7 年 度

参 考 明 細 書

白石市空家等実態調査業務

白 石 市

	積 算 総 括 表						
業 務 委 託 名	令和7年度 白石市空家等実態調査業務						
業 務 場 所	白石市内						
設 計 額	金		円也				
項 目	名 称	金 額		摘 要			
	直接業務費						
	諸経費						
	合計						
	消費税相当額						
	総 合 計						

項目	名 称	種 別 ・ 形 状	数量	単位	単 価	金 額	摘 要
1	白石市空家等実態調査業務						
1-1	空家候補調査		1.0	式			
1-2	空家現地調査		1.0	式			
1-3	報告書とりまとめ等		1.0	式			
1-4	打合せ協議		1.0	式			
	小 計						

項目	名 称	種 別 ・ 形 状	数量	単位	単 価	金 額	摘 要
2	直接経費						
2-1	成果品作成費		1.0	式			
2-2	旅費交通費	打合せ、関係機関協議、現地作業	1.0	式			設計業務等標準積算基準書(参考資料)
2-3	住宅地図データ調達費		1.0	式			
	小 計						

参 考 資 料

参考資料は、設計図書ではなく、設計図書のほかに発注者の標準的な考え方としての資料に過ぎず、入札参加者等への適正・迅速な業務費の見積に供するものである。

		直接人件費代価表								
項目	名 称	種 別		測量主任技師	測量技師	測量技師補	測量助手	測量補助員	金 額	摘 要
		単価(円)								
1-1	空き家候補調査									
①	計画準備				0.5	0.5				
②	調査方針の検討				0.5	1.0				
③	空家候補の抽出				1.0	6.0		12.0		
	小 計				2.0	7.5		12.0		

		直接人件費代価表								
項目	名 称	種 別		測量主任技師	測量技師	測量技師補	測量助手	測量補助員	金 額	摘 要
		単価(円)								
1-2	空き家現地調査									
①	空家の特定(現地確認調査)					5.0		80.0		
②	空家所有者の特定				1.0	3.0				
③	調査結果の入力・集計				0.5	3.0		5.0		
④	GIS搭載用データベースの構築				0.5	2.0				
	小 計				2.0	13.0		85.0		

