

仕 様 書

1 業務名

委住政第9号 令和7年度新潟市空き家危険度等調査業務委託

2 業務場所

本市内

3 業務期間

契約締結の日から令和7年10月24日(金)まで

4 業務目的

本業務は、令和5年に改正され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)及び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)に基づき、本市内にある空き家の状況を現地調査し、その結果を集計・分析することにより、所有者等に対する指導等へ活用するとともに、新潟市空家等対策計画の改定など総合的な空き家対策を検討するための基礎資料とすることを目的とする。

5 業務内容

(1) 空き家に関する既存情報の整理

受注者は、現地調査に先立ち、発注者が把握している市内空き家に関する情報をもとに基本情報を整理する。

<基本情報> 管理番号、区名、住所、地名地番

<想定件数> 約929件(区ごとの内訳は以下の通り)

北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	計
102	98	237	28	72	94	180	118	929

(2) 現地調査による危険度等調査

受注者は(1)で整理した情報を基に、本市内の空き家について、次のアからカに留意し現地調査を行い、空き家の危険度等調査を実施する。

ア 別紙の「現地調査票(例)」に記載の調査項目に基づき、現地において目視により、空き家の老朽化等による危険性、衛生上、景観上、生活環境上の支障の有無などを調査するものとする。
なお、調査内容については、発注者と協議の上、追加及び変更できるものとする。また、具体的な判断方法については、各調査者でバラつきが生じることがないように、あらかじめ、発注者との協議の上、その結果を各調査者へ周知することとする。

イ 写真については、空き家の全景(2面程度)や危険度等の判定に用いた箇所について、撮影するものとする。※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。

- ウ 現地調査の実施に当たり、身分証明書、本業務に従事していることが判断できる腕章その他衣服等及び調査概要説明資料(チラシ)を常に携行することとし、空き家の所有者、近隣住民、その他関係者等から請求があった場合、これを提示するものとする。なお、調査概要説明資料は受注者にて作成の上、あらかじめ発注者の承諾を得ること。
- エ 現地の状況等により、現地調査が実施できなかった場合には、速やかにその状況を報告し、発注者の指示を受けるものとする。
- オ 現地調査に当たり、可能な限り効率化が図られるよう、実施の計画や調査班の編成等について創意工夫を凝らすこととする。
- カ 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。

(3) 調査結果一覧の作成

現地調査の結果を整理し、調査結果一覧を作成する。調査項目は、別紙の「現地調査票」の内容を基本とし、発注者と協議の上、決定するものとする。

(4) 調査報告書の作成

調査報告書の内容は次の各号によるものとする。

- ア 現地調査の内容及び実施方法
- イ 行政区別の空き家の概要や戸数などの集計結果
- ウ その他必要な事項

6 提出書類

受注者は、本業務の実施に当たり、業務実施計画書(現場責任者や実施体制に関する内容を含む)、その他発注者が指示する書類を提出すること。

7 現場責任者等

現場責任者は資格者(建築士法(昭和25年法律第202号)第2条に規定する一級建築士もしくは二級建築士または平成27年度から令和6年度までの間に地方自治体の発注する空き家実態調査業務(業務内容に現地での空き家の老朽化等による危険性、衛生上、景観上、生活環境上の支障の有無などの調査を含むものに限る。)を行った者)を選任し、新潟市内に常駐し本業務に従事できる体制とすること。

8 検査

本業務完了後は、履行届及び成果品を提出し、発注者の検査を受けるものとする。

9 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。なお、電子データ(CD-R)も併せて提出するものとする。

- (1) 調査報告書(A4判) 2部
 - ・調査の実施内容や調査結果の全体の概要をまとめたもの
- (2) 調査カルテ(A4判またはA3判) 2部
 - ・案件毎に、「現地調査票(例)」に記載の内容に基づく調査結果や現地写真をまとめたもの
- (3) 調査結果一覧(csvデータ)
 - ・1案件1行とし、「現地調査票(例)」に記載の内容に基づく調査結果が各列に網羅されたもの
- (4) 現地写真(jpg等の画像データ)
 - ・フォルダ分け等により案件ごとに分類すること

10 準拠法令等

本業務の実施については、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して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年法律第127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付け総務省・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) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室)

11 その他

受注者は、新潟市契約規則に定められたことのほか、次の事項に遵守すること。

- (1) 発注者と緊密に連絡を取り、業務の円滑な遂行を図るものとする。
- (2) 発注者が提供する資料については、紛失・破損することがないように留意して取り扱うものとする。
- (3) 本業務の実施に当たり、知り得た事項、業務内容及び成果等、関係する情報すべてについて秘密を厳守し、発注者の了解がなければ一切の他言・公言及び貸与をしてはならない。なお、本契約終了後も同様とする。上記を担保するため、受注者はISO27001(ISMS情報セキュリティマネジメントシステム)の認証取得もしくはプライバシーマーク(JISQ15001)の使用許諾、またはこれと同等の個人情報保護に関する認証を受けていること。
- (4) 本業務が完了した後において、成果品に修正を要する箇所が発見された場合には、速やかに訂正、補足その他必要な措置を講ずるものとする。なお、これにかかる費用はすべて受注者の負担とする。
- (5) 本業務の実施に際し、作成したすべての電子データは、提出・送付に先立ち、最新のウイルス定義ファイルを用いてウイルスチェックを行うこととする。
- (6) 成果品は、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他に公表、貸与、使用

等をしてはならない。

(7) 本業務の実施に際し、第三者に損害を与えた場合はすべて受注者の責任において処理するものとする。

(8) この仕様書に疑義が生じた場合または定めのない事項については、その都度、発注者との協議の上、定めるものとし、協議後は協議録を作成し、発注者に提出するものとする。

(9) 個人情報の取り扱いについては、別記の取扱特記事項に則り、適正に取り扱うものとする。また、本業務に従事する者については、事前に守秘義務の遵守を徹底すること。

12 貸与資料

(1) 発注者が把握している市内空き家に関する情報(対象案件の平面直角座標等)