

熱海市空家等実態調査業務委託仕様書

1 業務の名称

熱海市空家等実態調査業務委託

2 業務の目的

本業務は、熱海市内全域に所在する空家（空家等対策の推進に関する特別措置法に定める空家。以下同じ。）の件数や建物の状態を把握するために実施する。本業務の調査結果は令和7年度見直し予定の「熱海市空家等対策計画」の基礎資料とする。

3 履行の期間

契約締結日から令和7年2月28日まで

4 打ち合わせ協議

本業務の実施にあたり、受託者は委託者と綿密な連絡を行い、以下の作業時点でそれぞれ打ち合わせ協議を行い、その議事録を作成すること。

- ・業務着手時
- ・空家等候補対象建築物の抽出前
- ・現地調査の実施前（空家候補対象建築物の抽出後）
- ・現地調査の実施後（現地調査結果の提出時）
- ・報告書の作成時
- ・上記以外に必要な場合

5 業務の内容

5.1 現地調査

5.1.1 空家等候補対象建築物の抽出

委託者の提供する情報をもとに、次の分類毎に空家等候補対象建築物を抽出する。（2,000件程度を想定）抽出条件の詳細は委託者との協議により決定する。

- ・委託者の提供する情報（いずれも提供時点で最新のもの）
 - 空家台帳（所在地等の情報）
 - 水道等使用状況（水栓の所在地情報、開栓及び閉栓の状態、使用量等）
 - 住民基本台帳（住民登録の有無）
 - 固定資産税課税台帳（評価額等を除いた土地、家屋の情報）
 - 上記以外で委託者が提供可能な業務の遂行に必要な情報
- ・空家等候補対象建築物の抽出条件（次のすべての条件を満たすもの）
 - 建築物の所在地に住民票が登録されていない
 - 水道の利用状況が「1年以上閉栓されている」又は「開栓されているもので、1年間の使用量が0m³」のいずれか
 - 固定資産税課税台帳上の用途のうち、委託者との協議により定める用途（住

宅、店舗等)

5. 1. 2 空家の判定と記録

空家台帳に登録された建築物及び抽出した空家等候補対象建築物について、現地調査を実施し、空家に該当するか否かを判定する。空家の判定基準は委託者との協議により決定し、その基準をもとに総合的に判定する。

空家と判定された建築物について、外観目視により、敷地の状態（接道や高低差等）や建築物の状態（劣化や破損の状況等）を確認し、調査票に記録する。調査票にはデジタルカメラにより撮影した対象の写真を添付する。調査票の詳細な様式は委託者との協議により決定する。

・判定基準

- ▶ 居住者の有無
- ▶ 表札の有無
- ▶ 郵便受けの有無とその状態（チラシがたまっている、塞がれている等）
- ▶ 売り物件、貸し物件等の表示の有無
- ▶ 敷地の状態（雑草、庭木等の手入れの有無等）
- ▶ 車両等の有無

・調査票の様式

- ▶ 調査の可・不可
- ▶ 位置座標（緯度・経度）
- ▶ 敷地の状態（接道や高低差等）
- ▶ 建築物の状態（劣化や破損の状況等）
- ▶ 防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしていること（ごみの放置や害虫、害獣の発生の有無等）

5. 1. 3 現地調査結果の提出

現地調査の完了後、空家候補対象建築物の一覧とその調査結果について、委託者に提出する。

5. 1. 4 現地調査の留意事項

現地調査の実施に当たっては、本業務による調査であることが分かるよう、調査員は委託者が貸与する調査証を携行して調査にあたり、住民との各種トラブルが無いよう十分に配慮するものとする。また、現地調査において問題が生じた際は速やかに委託者へ報告し、その指示を受けるものとする。なお、調査にあたっては私有地内（公衆の通行が可能な私道を除く）への立ち入りは行わないこととする。

5. 2 アンケート調査

5. 2. 1 アンケートの作成

空家と判定された建築物について、その建築物の所有者を対象に家屋等の維持管理の状況や今後の活用の意向などを調査するためのアンケートを作成し、送付する。

（1, 200件程度を想定）アンケートの詳細な様式は委託者との協議により決定

する。

アンケートの送付に係る費用は受託者の負担とする。アンケートの返信先は委託者とする。

5. 2. 2 アンケートの集計

委託者は返信のあったアンケートを受託者へ提供し、受託者はアンケートの回答内容について集計する。

5. 3 空家等実態調査報告書の作成

現地調査及びアンケート調査の集計結果を取りまとめ、空家等実態調査報告書を作成する。報告書の様式等については、委託者との協議により決定する。

5. 4 成果品の提出

- ・空家等実態調査報告書（印刷したもの及び電子データ）
- ・調査票（印刷したもの及び電子データ）
- ・空家と判定された建築物の一覧（印刷したもの及び電子データ）
 - ▶ 熱海市で運用中の統合型GIS（PasCAL for LGWAN）内に位置情報をポイント（点データ）として取り込みできる形式であること。
（取り込みできる形式であれば、ファイルの形式は問わない。）
- ・空家と判定された建築物の位置情報をプロットした熱海市全域の住宅地図（印刷したもの及び電子データ）
 - ▶ 熱海市全域の住宅地図は受託者の負担にて調達するものとする。
- ・打ち合わせ議事録
- ・その他委託者が発注するもの

6 個人情報等の守秘義務

本業務で取り扱う個人情報等について、受託者は別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

7 特記事項

7. 1 本仕様書に定めのない事項

本仕様書に定めのない事項については、別途協議して別に定める

7. 2 疑義

受託者は、本業務を実施するにあたり疑義が生じた場合は、直ちに委託者と協議するものとする。

7. 3 瑕疵

成果品の提出後であっても、成果品に誤りが発見された場合は、受託者は速やかにこれを修正しなければならない。

個人情報取扱特記事項

(基本事項)

第1 受託者は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による業務を実施するに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取り扱いを適切に行わなければならない。

(収集の制限)

第2 受託者は、この契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、業務の目的を達成するために必要範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(目的外利用・提供の制限)

第3 受託者は、委託者の指示がある場合を除き、この契約による業務に関して知ることのできた個人情報を契約の目的以外に利用し、又は委託者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(漏えい、滅失及びき損の防止)

第4 受託者は、この契約に関して知ることのできた個人情報について、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(秘密の保持)

第5 受託者は、この契約に関して知ることのできた個人情報をみだりに他人に知らせはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(業務従事者への周知)

第6 受託者は、その業務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による業務に関して知ることのできた個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。

(複写又は複製の禁止)

第7 受託者は、この契約による業務を処理するために委託者から引き渡された個人情報が記録された資料等を委託者の承諾なしに複写又は複製してはならない。

(資料等の返還等)

第8 受託者は、この契約による業務を処理するために、委託者から提供を受け、又は、自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、この契約完了後直ちに返還し、又は引き渡すものとする。ただし、委託者が別に指示したときは当該指示によるものとする。

(立入調査)

第9 委託者は、受託者が契約による業務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査し、必要により報告を求めることができる。

(事故発生時における報告)

第10 受託者は、この契約に違反事態が生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに委託者に報告し、委託者の指示に従うものとする。