

板橋区老朽建築物等対策計画策定支援委託仕様書（案）

1 委託業務名

板橋区老朽建築物等対策計画策定支援委託

2 適用範囲

本仕様書は、板橋区（以下「甲」という）が実施する「老朽建築物等対策計画策定支援委託」（以下「本業務」という）に適用する。

3 業務目的

本業務は、区内に存在する老朽建築物等について、受託者（以下「乙」という）が、下記対象範囲で定める区域の現地踏査を行うことにより、老朽建築物等の実態把握調査を行うこと並びに、その調査結果の整理・分析を踏まえ、令和5(2023)年12月13日に施行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にも対応した空家等の有効活用や老朽建築物等の適切な管理を推進する取組等をまとめた「(仮)板橋区老朽建築物等対策計画2035」の策定支援を行うことを目的とする。

4 業務対象

(1) 対象範囲

板橋区全域 (32.22 k m²)

(2) 対象規模

独立住宅、3階建て以下の集合住宅、商業系及び工業系建築物で約85,000棟

5 委託期間

契約締結日から令和7(2025)年3月14日まで

(令和7年度は、令和8(2026)年3月13日まで)とする。

6 着手届

乙は、本業務の着手に先立ち甲と十分な打ち合わせを行い、次の書類を甲に提出しなければならない。

(1) 着手届

(2) 業務実施計画書

(3) 工程表

(4) 統括管理技術者・主任技術者通知書

(5) 経歴書（資格証等の写し含む）

7 技術者

乙は、本業務に関する統括および管理を行う統括管理技術者並びに本業務に関する技術上の管理を行う主任技術者を選任し、6(4)「統括管理技術者・主任技術者通知書」により甲に届け出なければならない。

8 関係手続き

業務内容には、関係者等との必要な調整、協議、諸手続き、調整等に必要な資料作成を含むものとする。

9 秘密保持

乙は、個人情報等の保護のため、作業場所及び資料保管場所においては関係者以外の入退室が不可能な体制を整えるものとする。また、機密保持に関する社内規程を設けており、自治体等の委託業務にて個人情報の流出における、監督官庁からの指導・通達を受けていない者でなければならない。詳細については(別紙)による。

10 報告・検査

乙は、本業務の遂行にあたり、毎月末に業務の進捗状況を報告するものとする。また、甲より中間検査の指示があった場合は、速やかに中間検査を受けなければならない。

11 業務の完了

本業務は、甲の検査・合格を持って完了とする。その際、訂正等指摘事項があれば、乙は速やかに訂正するものとする。

12 疑義

本業務の実施にあたり、本仕様書について疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ決定するものとする。

13 損害賠償

乙は、本業務実施中に生じた諸事故等に対して一切の責任を負い、甲に発生原因・経過・内容等を報告し、対応については甲と協議をする。

14 業務内容

(1) 令和6(2024)年度の委託内容は以下の通りとする。

① 計画準備

業務を円滑に遂行するために、本仕様書にもとづき実施方針、作業手法、工程計画、作業体制、使用機材、打ち合わせ等についての計画を立案し、業務実施計画書としてとりまとめる。乙は業務実施計画書を甲に説明し、甲の承認を得るものとする。

② 事前机上調査

本業務の実施に際しては下記データ等の借用及び調達を実施し、調査対象物件の概要を把握する。

イ 借用資料

- (イ) 平成 28 年度東京都土地利用現況調査データ
- (ロ) 「東京都縮尺 1/2, 500 地形図 (MMT)」標準データファイル
- (ハ) 統合型GISデータ
- (ニ) 平成 25(2013)・26(2014)年度老朽建築物等実態調査結果
- (ホ) 令和元(2019)年度老朽建築物等実態調査結果
- (へ) 令和 5 (2023)年度末時点の区が把握している危険度A及びBの老朽建築物等の一覧
- (ト) その他、乙の請求により甲が必要と認めたもの

ロ 調達資料

- (イ) 住宅地図 (板橋区全域) 1 式
- (ロ) ブルーマップ (板橋区全域) 1 式

③ 調査内容整理

イ 各判定基準の把握

乙は、現地踏査の着手に先立ち、平成 25(2013)・26(2014)年度並びに令和元年度の老朽建築物等実態調査結果における「危険度判定基準」及び調査結果を確認し、同様の分類結果となるよう判定基準を十分に理解すること。

また、甲が作成した特定空家等及び特定老朽建築物に認定するための「老朽建築物等判定基準」を確認し、内容を十分に理解すること。

なお、「危険度判定基準」は、道路等からの外観目視により調査することを前提に、下表を目安とするとともに、下記以外に調査員に依らず一貫した判断をするための工夫があれば提案すること。

表 危険度判定基準

	木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)		
A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	
B	全体的にたわみがみられる	
C	一部にたわみがみられる	
D	傾斜は認められない	
不明	-	
(イ) 基礎の状況		
A	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい	
B	不同沈下がある	
	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
C	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
D	異常は認められない	
不明	-	

(ウ) 外壁の状況		
A	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地の露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じている	ひび割れが著しい・崩落している
B	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
C	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
D	多少の汚れはあるが、問題はない	
不明	-	
(エ) 屋根の状況		
A	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの	
B	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの又は軒のたれ下がったもの（たわみ）	
C	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがある	
D	問題はない	
不明	-	

※ 乙が新たに項目等を追加する際には甲乙協議のうえ決定するものとする。

ロ 空き家の確認

空き家の判断基準について、現地踏査前に甲と十分協議を行うこと。なお、空き家の判断基準は、外観目視により調査することを前提に、下表を目安とするが、空き家の把握のみを目的とせず、空き家利活用の視点を含めて調査すること。

表 空き家判定表

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空き家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

※ 乙が新たに項目等を追加する際には甲乙協議のうえ決定するものとする。

ハ 調査員名簿の提出

乙は、現地調査の実施にあたり、現地調査員名簿を提出すること。また、現地調査員は、調査中は常に腕章等を着用し、甲が貸与する身分証明証を携帯すること。

ニ 現地調査時間

現地調査は、原則として月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までの時間に徒歩又は自転車により行うこと。ただし、調査の都合上やむを得ず土・日、祝日、午前9時以前又は午後5時以降に現地調査を行う場合は、乙は事前に実施日時、調査地区を甲に届け出て承諾を受けるものとする。

ホ 通学路の把握

甲より貸与する「通学路に関する資料」をもとに、通学路をGISにて把握する。

へ 現地調査員研修

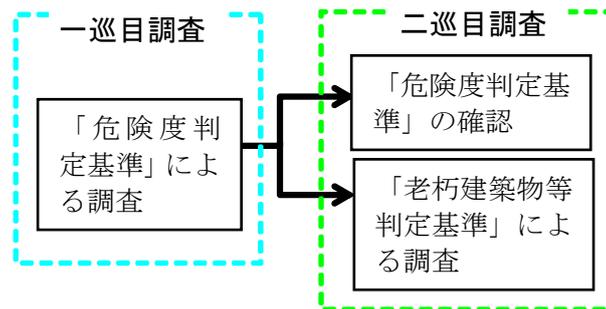
乙は、現地調査を効率的に実施するため、現地調査開始前に現地調査員に対して、本委託業務を実施するのに必要な研修を現地調査マニュアルの活用により行わなければならない。

④ 現地調査概要

現地調査は、建築物の傾斜、基礎・外壁・屋根の状況、建物使用者の有無等について、原則として敷地外からの目視による確認を行い、居住者や近隣への聞き取り等は行わない。

現地調査は一巡目調査と二巡目調査に分けて実施する。一巡目調査では、建築物の傾斜、基礎・外壁・屋根の状況による危険度調査を行い、対象建築物等をAからDランクに区分するとともに、空き家利活用の視点を含めて建物使用者の有無等による居住の有無を確認することを目的とする。

また、二巡目調査では、危険度A及びBと判定した建築物の調査精度を高めるとともに、老朽建築物等判定を実施する。あわせて全景のほか、外部の破損個所や老朽状況が明瞭に判断できる写真を撮影する。ただし、撮影の際に住民及び個人の表札等が撮影されないよう配慮すること。



⑤ 所有者等の調査

乙は、一巡目及び二巡目調査の結果、危険度A及びBと判定された建築物の所有者を特定するために、物件所在地（住所）から物件所在地（地番）の変更を乙が調達しているブルーマップデータを利用して行う。地番変換後は甲の指示する書式や手段に従い、土地・建物登記簿の公用申請を行い、建物所有者を特定する。なお、上記調査によって、建物所有者及び土地所有者が特定できない場合は、その事柄が分かるように記録にすること。

⑥ 老朽建築物等台帳の作成及び老朽建築物等判定調査票の作成

イ 現地調査内容の精査

現地調査による危険度の判定結果は、調査員による判断の差が生じないように、現地調査員以外の第三者による2次チェックを行い、その結果はGISを用いて整理する。

ロ 老朽建築物等台帳作成

GISで整理した調査結果やそれに付随する調査データを基に老朽建築物等台帳を作成する。なお、台帳はデータベースソフトを用いて作成するものとし、台帳への記載項目は、以項に掲げる項目を目安に様式を作成する。

- (イ) 地図番号
- (ロ) 建物管理番号
- (ハ) 調査日及び調査者
- (ニ) 危険度判定欄
- (ホ) 空き家判定欄
- (ヘ) 建物所有者及び住所
- (ト) 現地写真
- (チ) その他（用途、階数・構造等 平成 28 年度土地利用現況調査データの結果を用いて入力）

ハ 老朽建築物等判定調査票の作成

老朽建築物等調査判定基準をもとに、別紙「老朽建築物等判定調査票」を作成する。

ニ 老朽建築物等位置図の作成

調査結果をもとに、老朽建築物等位置図を作成する。位置図には管理番号を記載し、判定結果が分かるよう色分けをし、老朽建築物等台帳と関連して閲覧できるものとする。

ホ GISデータ作成

現地調査結果について、調査結果データを集約し、GISデータとして作成する。作成データは、老朽建築物等台帳の該当建築物調査結果が閲覧できるものとする。

⑦ 報告書作成

業務実施計画書にもとづき、作業項目、作業内容、作業数量、データ仕様、建築確認データの管理手法、打ち合わせ記録等について報告書にとりまとめる。

⑧ 成果品

イ 成果品

本業務の成果品及び数量は以下のとおりとする。データについては、作業開始前及び作業終了時に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認すること。また、納品するデータも、ウイルスチェックを実施し、安全を確認した上で納品すること。

(イ) 老朽建築物等台帳（片面印刷A4判チューブファイル閉じ）	2部
(ロ) 老朽建築物等台帳（エクセル・PDF）	1式
(ハ) 老朽建築物等判定調査票（片面印刷A4判チューブファイル閉じ）	2部
(ニ) 老朽建築物等判定調査票（エクセル・PDF）	1式
(ホ) 各調査結果データ（エクセル）	1式
(ヘ) 老朽建築物等位置図（片面印刷A3判ファイル閉じ）	2部
(ト) GISデータ（shape形式）	1式
(チ) 報告書（レザックくるみ製本）	10部
(リ) 報告書（ワード・PDF）	1式

※データの記録媒体の形式は、甲乙の協議による。

(2) 令和7(2025)年度の委託内容は以下の通りとする。

① 現状の整理と課題分析

イ 実態調査結果を踏まえた空家等や老朽建築物等の立地動向等の把握や地域特性分析

ロ 利活用（マッチングや空き家バンク等）に関する他自治体の取組事例調査

ハ 居住者のいる管理不全建築物等に関する他自治体の取組事例調査

ニ 民法や不動産登記法、特措法等の改正に伴う他自治体の対応事例調査

② 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき対策計画に掲げる事項に関する検討

イ 対象とする地区及び空家等の種類、対策に関する基本的な方針

ロ 計画期間

ハ 調査に関する事項

ニ 所有者等への適切な管理の促進に関する事項

ホ 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

ヘ 特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令又は代執行）への対処に関する事項

ト 住民等からの相談への対応に関する事項

チ 対策の実施体制に関する事項

リ その他対策の実施に関し必要な事項

③ 居住者のいる管理不全建築物等に関する施策検討

④ 上記①から③を踏まえた(仮)板橋区老朽建築物等対策計画 2035 の素案や骨子案の検討

⑤ 会議等運営支援

イ 会議資料の作成支援

ロ 庁内検討会議への同席並びに議事録の聴取

⑥ 成果品

本業務の成果品及び数量は以下のとおりとする。データについては、作業開始前及び作業終了時に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認すること。また、納品するデータも、ウイルスチェックを実施し、安全を確認した上で納品すること。

イ (仮)板橋区老朽建築物等対策計画 2035（レザックくるみ製本） 10部

ロ (仮)板橋区老朽建築物等対策計画 2035（両面印刷A4判チューブファイル閉じ） 2部

ハ (仮)板橋区老朽建築物等対策計画 2035 電子データ（ワード及びPDF形式） 1式

ニ 各種分析結果データやイラスト等の画像データ（エクセル及びjpg形式等） 1式

※データの記録媒体の形式は、甲乙の協議による

(3) その他、両年度の共通事項は、以下の通りとする。

イ 成果品の帰属

本業務において作成された成果物は、全て甲に帰属する。なお、従前より民間事業者において著作を有する事項は除く。

ロ 成果品の瑕疵

本業務完了後、乙の過失または疎漏に起因する不良箇所が発見された場合には、甲の必要と認める修正、補正、およびその他必要な処置を乙の負担で行うものとする。

15 その他

- (1) 乙は、甲と連絡を密にとり、作業の進捗に支障のないようにしなければならない。
- (2) 本業務の履行にあたって、乙の本業務担当者に「期限の厳守」、「適切な説明能力」、「適切な文章表現」等の瑕疵があると認められる場合、甲は乙に対して本業務担当者の変更を指示することができる。
- (3) 甲が、乙に貸与した資料等の取り扱いには十分注意しなければならない。
- (4) この契約の取扱い業務を第三者に委託し、又は請け負わせて（「再委託等」という。）はならない。ただし、本業務の一部について第三者に再委託等をする必要がある場合には、あらかじめ再委託等する事業者名、再委託等の内容、事業執行の場所及び従事者について書面をもって甲に通知し、甲の書面による承諾を得なければならない。
- (5) 本業務の履行に際して、甲との間で行うデータの授受は、原則、甲の指定する「ファイルストレージシステム」を使ってやり取りを行う。利用ができない場合は、その理由を甲に明らかにし、指示を受けること。CD-R等の外部記憶媒体により、データの授受を行う場合は、必ず、次の事項を遵守しなければならない。
 - ① 作業開始前に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認したうえで作業に入ること。
 - ② 作業終了後に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認したうえで、甲へ返納・納品等を行うこと。
- (6) 本業務により知り得た個人のプライバシー等に関する事項については、別紙「電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」及び「個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」による。
- (7) 本業務に使用するディーゼル車の規制に関する事項については、別紙「ディーゼル車の使用規制に関する事項」による。
- (8) その他、本仕様書に明示のないもの、またはその解釈に疑義が生じたものについては、甲と乙で協議を行い定めるものとする。

16 支払方法

本業務の委託料の支払いは、完了検査合格後一括払いとする。

17 納入場所

板橋区 都市整備部 建築安全課

18 担当

〒173-8501 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号
板橋区 都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係
電話 3 5 7 9 - 2 5 7 4 (直通)