

別紙 1

宮古島市空家等対策事業
宮古島市空家等実態調査委託業務 仕様書

令和6年9月

宮古島市 建設部 建築課

宮古島市空家等実態調査委託業務 仕様書

1. 委託件名

宮古島市空家等実態調査委託業務

2. 履行期間

契約締結日から令和7年2月28日まで

3. 業務委託費

10,230,000円（税込）以内

4. 納品場所

宮古島市役所 建設部 建築課

5. 本業務の目的

本業務は、宮古島市内における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、空家等の活用に関する検証や地域住民の生活環境の保全を図るため、「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)(以下「法」という。)」に基づく施策を推進するために、宮古島市の空家等実態調査を実施することを目的とする。

6. 用語の定義

本仕様書において、用語を次のとおり定める。

(1) 空家等

宮古島市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等

宮古島市に所在する空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

(3) 管理不全空家等

宮古島市に所在する空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。

7. 準拠する法令等

受注者は、本業務を実施するにあたり、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる関係法令等に準拠して実施するものとする。なお、使用する関係法令等は常に最新のものとする。

- (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) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省令・国土交通省令第1号）
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令（令和5年国土交通省令94号）
- (4) 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年総務省・国土交通省告示第1号）〔令和5年12月13日改正〕
- (5) 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）〔令和5年12月13日最終改正〕
- (6) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月国土交通省）
- (7) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 住生活基本法（平成18年法律第61号）
- (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (10) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）
- (11) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (12) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (13) 災害救助法（昭和22年法律第118号）
- (14) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (15) 国土交通省公共測量作業規程（平成21年3月国土交通省）
- (16) その他本業務の実施にあたり関係する法令及び条例、規定、計画等

8. 調査区域

宮古島市内全域

9. 調査対象

法第2条第1項で定義されている「空家等」を調査対象とし、以下も参考にすること。

- (1) 居住していない戸建て住宅を調査対象とする(店舗等併用住宅を含む)
- (2) 付帯施設としての倉庫等も含む
- (3) 共同(集合)住宅については、一棟の住戸全てが空家等であるもの。
- (4) 長屋住宅については、住戸ごとに個人所有している空家等の場合も含める。
- (5) 売買や賃貸を目的とした一時的な空家は除く(不動産会社等の看板設置等により判断)

(6) 建築中の住宅は除く

10. 共通事項

(1) 提出書類等

受注者は本業務を実施するにあたり、下記の書類を所定の書式により発注者に提出し承認を得るものとする。

①業務開始前

- ・業務実施計画書
- ・業務着手届
- ・業務工程表
- ・業務責任者届
- ・調査基準書
- ・その他発注者が指示する書類

②打合せ等

- ・議事録
- ・その他発注者が指示する書類

③業務完了後

- ・業務完了通知書
- ・納品書
- ・請求書
- ・その他発注者が指示する書類

(2) 技術者の配置

受注者は、本業務に関する統括及び管理を行なう業務責任者、並びに本業務に関する技術上の知識を有する技術者を配置すること。

(3) 現地調査

①現地調査は、原則として月曜日から金曜日(祝日を除く)の午前9時から午後5時までの時間帯に徒歩等で行うこと。なお、調査目的の達成又は精度向上のために土・日・祝日、午前9時以前、午後5時以降に現地調査を行う場合は、受注者は事前に発注者へ報告し、承諾を受けること。

②本業務における現地調査は、常に発注者が発行する身分証明書を必ず携行し、住民等の第三者よりその提示を求められた場合は、速やかに提示を行い、無用なトラブルの防止に努めなければならない。現地調査は、原則、公道からの確認のみとするが、業務遂行のため敷地内部の調査を行う必要がある場合は、発注者へ報告し、あらかじめ土地(家屋)の所有者に通知後、行うものとする。

(4) 打合せ協議

本業務の実施にあたっては、業務実施計画書及び工程表に従って行い、業務の進

捗状況及び業務内容の打合せについて、委託期間中は、毎月一回進捗状況報告等を行うものとする。

(5) 工程管理

受注者は、本業務の着手前に発注者と十分な打合せを行い、業務が円滑に進み、手戻りが無いよう配慮することとする。なお、本業務全般の工程管理、精度管理を速やかに実施しなければならない。

(6) 作業報告

受注者は、本業務の進捗状況について発注者から報告を求められた場合は、速やかに必要な報告を行うものとする。

(7) 貸与資料

本業務の実施にあたり発注者と受注者との協議により、必要に応じて下記資料を貸与する。

受注者は本業務の遂行以外の目的にこれを利用してはならず、責任をもってこれを管理し、漏洩、流出、汚損、紛失等のないよう、取り扱いには万全の注意を払うこと。また、受注者は常にその管理状況を明らかにしておくものとする。なお、受注者は、貸与資料を借用する際には借用書を提出するとともに、業務完了時には貸与資料をすべて返却し、発注者の確認を受けるものとする。

①課税台帳情報(土地・家屋) (CSV形式)

②家屋台帳情報(CSV形式)

③その他、発注者が認める資料

(8) 成果品の帰属

本業務で作成した成果品の著作権については、すべて発注者に帰属するものとする。受注者は、発注者の承諾を得ずにこれを使用してはならない。但し、受注者及び第三者が従来から権利を有している固有の知識、著作権、技術に関する権利等(以下「権利留保物」という。)は、受注者及び第三者に権利は留保されるものとする。

(9) 成果品の瑕疵 (契約不適合責任)

納品後3ヶ月以内に、成果品に瑕疵が発見された場合、受注者は発注者の指示に従い、必要な処理を行わなければならない。ただし、利用する地図の経年変化による現状との不一致は瑕疵ではないものとする。

(10) 疑義

本仕様書及び準拠法令等に明示の無い事項及び疑義が生じた場合は、発注者及び受注者による協議のうえ、発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。なお、その決定事項について報告書を作成するものとする。

11. 業務内容

宮古島市内に存在する空家等について、全踏による現地調査を行い宮古島市内の空家等件数及び危険度等の実態を把握する。但し、受託者が、過去5年以内に町内を全踏調査し、空家等情報を保有しているのであれば、発注者と協議の上利用できるものとする。

(1) 調査基準書の作成

本業務の実施に先立ち、実態調査手法、現地調査票の内容、データの利活用方法、現況写真の撮影方法等の決定を行う為の調査基準書を作成するものとする。受託者は、調査基準書(案)を作成し、発注者へ提出の上、承認を得なければならない。

①調査項目は、所在地情報、建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空家等判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメーター等の稼働状況等）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）、外構等の状況、接道の状況等を調査するものとする。

②危険家屋等及び不良住宅については、判定材料となる調査項目に対し外観目視で確認可能な項目等について発注者と協議を行うものとする。

③現地調査票の作成に合わせて、現況写真の撮影を行うものとする。特に老朽度が高く安全性が危惧される箇所等、影響のある箇所の把握に努めるものとする。

④調査基準書には、調査結果を標準化するため、空家等として特定した根拠区分及び現況写真撮影方法等を明確化するとともに、現地調査時の民地への立ち入り禁止等の注意点を記載するものとする。

(2) 空家等実態調査

市内全域の建築物を対象とし、外観目視による全踏調査を実施し、その戸数について地域・種類別に報告すること。また、現地調査については、最新の空家情報を取得するために、時点での情報を取得すること。

①現地調査

・現地調査を実施し、空家等か否かを判定する。空家等の判定基準は次のとおりとし、これらの基準をもとに総合的に判断する。なお、受注者において必要と思われる判定基準があれば適宜追加するものとする。

・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
・窓ガラスが割れたままになっている。
・カーテンや家具がない。
・門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
・売却や賃貸物件の表示がある。
・表札の有無
・電気・ガスメーターが動いていない、取り外されている。
・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。

・空家等と判断したものについては、以下の情報を取得し現地調査票を作成するものとする。

所在地情報	住所、位置座標(世界測地系、緯度・経度)
建物情報	建物名称(個人宅名称含む)、建物用途(戸建住宅・長屋住宅・店舗兼住宅等)、建物階数、建物構造、建物老朽度(危険性、防犯等)、外構等の状況、長屋住宅等の総戸数、建築確認年
景観・生活環境情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の住家の有無

・写真撮影については、角度を変えて可能な限り敷地及び建築物全体像を撮影し、また破損箇所や建物状態が明瞭に確認出来るように撮影するものとする。

建物全容 不良箇所写真	写真データ(位置座標付き(世界測地系、緯度・経度)) 遠景写真、近景写真：各1枚以上 破損箇所、道路・隣接地等に影響を与えている箇所：1枚以上
----------------	---

・空家等と判断したものについては、下記ら区分けを行うものとする。

「Aランク(現状のままで利活用が可能)」

「Bランク(一部修繕で利活用が可能)」

「Cランク(倒壊などの危険性はないが、適切な管理を行う必要がある)」

「Dランク(倒壊などの危険性又は周囲に悪影響を及ぼすおそれがある)」

・老朽危険空家の調査については、地方公共団体における空家調査の手引き(資料編1)の空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)(平成23年12月国土交通省)等を参考に、発注者と十分な協議を行い、実態把握に努めるものとする。

②現地調査結果整理

空家等として判断した建築物について、空家等位置入力のための資料及び位置情報に付加する属性情報をデータ入力可能な形態に整理するものとし、現地調査の上、確認が出来なかった不明瞭な調査項目については、発注者より貸与するデータ等で補完するものとする。

また、空家等と判断した建築物については、管理番号を付設するものとする。なお、空家等と判断した建築物の付番基準は発注者と協議を行い決定するものとする。

(3) 空家等データベースの作成

①現地調査の結果により、空家等として判断した建築物について、上記の空家等建築物の属性情報を付与することにより、GIS上での空家等情報管理を目的とした空家等データベース(CSV又はShape形式等)を作成するものとする。また、受注者は宮古島市の最新版住宅地図情報を利用するものとする。

所在地情報	住所、位置座標(世界測地系、緯度・経度)
所有者等情報	所有者等の特定(氏名、住所、続柄等)
建物情報	建物名称(個人宅名称含む)、建物用途(戸建住宅・長屋住宅・店舗兼住宅等)、建物階数、建物構造、建物老朽度(危険性、防犯等)、外構等の状況、長屋住宅等の総戸数、建築確認年
景観・生活環境情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の住家の有無
建物全容 不良箇所写真	写真データ(位置座標付き(世界測地系、緯度・経度)) 遠景写真、近景写真：各1枚以上 破損箇所、道路・隣接地等に影響を与えている箇所：1枚以上

②空家等のデータの管理番号及び写真データ(JPG画像)のファイル管理番号は、わかりやすく整理し保存すること。

③確定した空家等は、GISに取り込みを行うため、現地調査票を発注者が指定する形式に変換するものとする。また、写真データについては、管理番号を付番しJPG形式で発注者へ提出するものとする。

(4) 空家等の所有者調査

上記(3)で整理した空家情報に基づき所有者の氏名及び住所の調査を実施する。調査にあたっては、空家等の登記記録、法第10条第1項の規定に基づく固定資産税等の課税情報等を活用して実施するものとする。

また、所有者を特定した結果を基に、空家等の所有者名簿を作成するものとし、所有者名簿は、空家等管理番号を付与してExcel形式にて作成し、発注者へ提出するものとする。

(5) 所有者意向調査

(4)で作成した空家等の所有者名簿を基に、空家等の所有者(所有者が複数名いる場合、そのうち1名以上のものとする。意向調査については同様とする。)に対し、アンケートによる意向調査を実施するものとする。記載事項については発注者と協議し、空家等になった事由や時期、今後の利用予定等を選択式で回答できるよう工夫するとともに、維持管理の啓発を盛り込むものとする。

①空家等の所有者に対してアンケートを実施するにあたり、空家等と判断した建築物の所在地及び周辺地図、現地写真等の資料を同封し、アンケートに回答しやすいよう留意するものとする。また、「特定空家等」や「管理不全空家等」についての説明資料を同封し、所有者へ維持管理の啓発に努めるものとする。アンケートの書式や記載事項について、受注者が案を作成し、発注者へ提出の上、承認を得なければならない。

②受注者は、①の資料や意向調査アンケートの印刷、発送、集計を行うものとする。

なお、これらに要する経費(印刷費・切手代等)は受注者が負担する。

③返信されたアンケートは、期日を決めて集計を行い、その集計結果の分析を行うことで報告書へ反映させるものとする。

(6) 空家等住宅地図帳・空家等個票・空家等分布図の作成

現地調査結果により、空家等として特定された建築物について、空家等住宅地図帳、空家等個票、空家等分布図を作成するものとする。背景の地図については、全ての建物の形状や道路が確認できる、最新の住宅地図を使用すること。

①空家等住宅地図帳

空家等地図帳は宮古島市全域を網羅した最新の住宅地図をベースに作成し、管理番号を付与したポイントを表示する。地図利用にかかる著作権、複製使用料については、受注者の負担とする。

②空家等個票

(3)で作成した「空家等データベース」から空家等の個別情報を把握するため、所在地や建築物の種類等、必要な情報を抜粋し表記する。また、空家等の所在地や現況写真等が同時表記されることが望ましい。

③空家等分布図

宮古島市全域の空家等の評価結果が判り易い分布図を作成するものとする。

(7) 報告書の作成

調査結果をもとに、空家等戸数、危険度別戸数、地域別戸数、その傾向、地域毎の空家対策及び利活用の提案、宮古島市全体の空家対策計画の提案等をまとめた報告書を作成する。

12. 成果品

① 調査基準書(PDF形式)	1式
② 現地調査表(PDF形式)	1式
③ 現地調査結果リスト(Excel形式)	1式
④ 空家等データベース(CSV/Shape形式)	1式
⑤ 現況写真撮影結果(JPEG形式)	1式
⑥ 空家所有者名、所在地リスト(Excel形式)	1式
⑦ 所有者意向調査結果集計表(Excel形式)	1式
⑧ 空家等住宅地図帳(出力図)	1式
⑨ 空家等個票データ(PDF形式、Excel形式及び出力図)	1式
⑩ 空家等分布図データ(PDF形式、出力図)	1式
⑪ 業務報告書(PDF形式、出力図)	1式
⑫ ゼンリン住宅地図LGWAN(複数部署、台帳管理)	1式