

久留米市空家等実態調査業務委託

仕 様 書

令和5年4月

久留米市 都市建設部 住宅政策課

第 1 章 総 則

第1条 【適用】

この仕様書は、久留米市空家等実態調査業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。
また、久留米市を「発注者」、本業務の受託者を「受託者」とする。

第2条 【目的】

本業務は、市内全域の空家等の件数や建物の状態などを把握するために実施する。また、この調査結果は「久留米市空家等対策計画」見直しの基礎資料とする。

第3条 【調査対象】

本業務の調査対象は、市内全域の一戸建て住宅（併用住宅含む。）とし、第9条の貸与資料を基礎とする。

第4条 【委託期間】

本業務の委託期間は、契約の翌日から180日間とする。

第5条 【準拠する法令】

本業務は、この仕様書のほか下記の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (ア) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (イ) 久留米市空家等の適切な管理に関する条例
- (ウ) 久留米市空家等対策計画
- (エ) 空家等危険度判定マニュアル
- (オ) その他関係法令

第6条 【打合せ協議】

- (1) 本業務の実施にあたり、受託者は、発注者と綿密な連絡、確認を行い、以下の作業時点で4回の打合せ協議を行うこと。
 - (ア) 業務着手時
 - (イ) 調査計画の作成時（第15条関係）
 - (ウ) 中間報告時（第22条関係）
 - (エ) 報告書の作成時（第23条関係）
- (2) 前項以外に必要な場合は、適宜、打合せ協議を実施するものとする。
- (3) 受託者は、打合せ協議の議事記録を2部作成し、1部を発注者に提出するものとする。

第7条 【業務の工程表・体制の承認】

受託者は、本業務に係る作業を円滑に進めるため、適切な業務工程表及び業務体制を作成し、発注者の承認を得ること。

第8条 【個人情報の守秘義務】

受託者は、業務の遂行上知り得た個人情報等を、個人情報の保護に関する法律及び久留米市個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき、適正に扱い、これを第三者に漏洩してはならない。また、この契約が終了又は解除された場合も同様とする。

第9条 【貸与資料】

- (1) 本業務を実施するにあたり、必要となる資料は、**別表1**『貸与等一覧』による。
- (2) 前項の資料の受け渡し方法については、受託者は、「安全管理措置に関するチェックリスト」を提出し、取扱いには十分注意するものとする。なお、業務完了後には速やかに返還するものとする。

第10条 【損害賠償】

本業務期間中に生じた諸事故及び損害賠償に対しては、受託者の責任において対処・処理を行うものとする。

第11条 【疑義】

本業務において、仕様書及び契約書の内容又は解釈、仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合、発注者と受託者との協議により決定するものとする。

第12条 【暴力団排除に関する事項】

受託者は、本業務の実施にあたって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (ア) 暴力団から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに監督員に報告するとともに、所管の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (イ) 暴力団等から不当要求による被害又は業務妨害を受けた場合は、その旨を速やかに監督員に報告するとともに、所管の警察署に被害届を提出すること。
- (ウ) 排除対策を講じたにもかかわらず、業務に遅れが生じる恐れがある場合は、速やかに発注者と工程に関する協議を行うこと。

第2章 現地調査対象物件の抽出

第13条 【現地調査対象物件の抽出】

受託者は、別表1『貸与等一覧』を基に、次の分類毎に現地調査対象物件を抽出する。

分類	抽出方法
既存	市把握分の空家等を使用
水道	住宅用途の家屋で、その所在地に住民票が登録されておらず、水道が現在開栓していないものに加え1年以上閉栓しているもの
築年	住宅用途の家屋で、その所在地に住民票が登録されておらず、築40年以上のもの

第14条 【調査リストの作成】

受託者は、前条で抽出した現地調査対象物件に以下の情報を整理した「調査リスト」を作成する。

- (ア) 町名
- (イ) 地番
- (ウ) 家屋番号
- (エ) 前条の分類（既存、水道、築年）
- (オ) 地域別の分類（久留米、田主丸、北野、城島、三潞）

第3章 現地調査

第15条 【調査実施計画の作成】

受託者は、「調査リスト」の件数や所在地等などの状況を踏まえ、現地調査を計画的かつ円滑に実施するため、次に掲げる作業内容等に関する「調査実施計画書」を作成し、発注者に提出・承認を得ること。

- (ア) 調査概要
- (イ) 調査リスト
- (ウ) 調査工程表
- (エ) 調査体制図（責任者、調査班、調査員名簿、緊急連絡体制など）

- (オ) 運営表（調査時間や休日、会議など）
- (カ) 作業等の方法（調査の全体的な手順と進め方、調査方法など）
- (キ) 発注者との協議（作業進捗や疑義が生じたときなど）
- (ク) その他（市民等からの問合せ、トラブル等への対応など）

第16条 【現地調査の留意事項】

受託者は、「調査実施計画書」の承認後に現地調査に着手するものとし、次の点に留意する。

- (ア) 委託名及び受託者名を記載した腕章を作成し、現地調査員に装着させること。
- (イ) 調査は、敷地内に立ち入らず、敷地外から目視で行うこと。
- (ウ) 現地作業に際して、地域住民との協調を保ち、いたずらに摩擦を生じないように十分心掛けること。
- (エ) 現地作業において生じた諸事故及び第三者に与えた損害（以下「事故等」という。）については、受託者の責任において解決すること。なお、事故等が発生したときは速やかに発注者に報告すること。

第17条 【使用実態の判定】

- (1) 受注者は、「調査リスト」に掲載された物件について、**別表2**『使用実態の判定①』に基づき、以下のいずれに該当するのかを判定する。
 - (ア) 空家等の判定の調査対象（調査続行）
 - (イ) 空家等に該当しない（調査終了）
- (2) 前項で（ア）と判定したものは、**別表3**『使用実態の判定②』に基づき、以下のいずれに該当するのかを判定する。
 - (ウ) 空家等（調査続行）
 - (エ) 空家等のおそれ（調査続行）
 - (オ) 空家等に該当しない（調査終了）
- (3) 前項で（ウ）又は（エ）と判定した「空家等候補」について、判定項目に該当した根拠となる写真を1枚程度、撮影する。

第18条 【物的状態の判定】

- (1) 受注者は、「空家等候補」の物的状態を、**別表4**『建物状態の判定』および**別表5**『敷地状態の判定』に規定する調査方法、調査項目、判断基準に基づき判定する。
- (2) 草木等で確認できる部分が建物の一面に満たない場合は、「判定不能」とする。ただし、その状態であっても不良部分の確認ができる場合は、確認できる部分のみの判定を行うものとし、「判定不能」とはしない。
- (3) 前2項について、以下の通り、写真を撮影する。
 - (ア) 全景について、敷地全体と建物全体を各2枚程度撮影する。なお、敷地は接道や周辺状況が分かるようにする。
 - (イ) 建物について、立面4面方向からそれぞれ撮影する。
 - (ウ) 各項目の判定の根拠について、劣化部の全景（建物のどの部分か）及び細部（損傷の程度）が分かるように、各項目2枚程度、撮影する。
 - (エ) 草木等により建物等の撮影が困難なときは、可能な範囲で撮影を行う。

第19条 【建物の分類】

受注者は、物的状態の判定結果により、建物の状態を、以下のとおり分類する。

分類	状態	判断基準		周辺への悪影響
		別表4のレベル	別表4の総合評点	
A	良好	全てに該当しない	0	—
B	老朽化	Iのみに該当	15以上55以下	—
C1	管理不全	II以上に該当	25以上100未満	H ≥ Wに該当
C2				なし

D 1	危険	Ⅱ以上に該当	100以上	H≧Wに該当
D 2				なし
X	建物跡	Ⅳに該当	—	—
Z	判定不能	Ⅴに該当	—	—

第 4 章 立地条件整理

第 20 条 【立地等の情報整理】

受託者は、「空家等候補」の立地等の情報を、**別表 1**『貸与等一覧』を基に、以下の情報を整理する。

- (ア) 家屋情報：築年数、建物構造の種別、建物面積
- (イ) 土地情報：土地面積、地域校区名、区域区分の別、用途地域の別、居住誘導区域の内外、土砂災害特別警戒区域の内外
- (ウ) 周辺情報：半径 300 m 以内における過去 3 年間の住宅の着工件数の区分（10 棟以上／3～9 棟／2 棟以下）

第 21 条 【敷地の分類】

受注者は、前条で整理した情報を基に、敷地の条件を分類する。なお、分類方法については、発注者の指示による。

第 5 章 成果品及び検査

第 22 条 【中間報告】

- (1) 受注者は、「空家等候補」のうち、「C 1」「C 2」「D 1」「D 2」と判定されたものについて、以下の内容を記載したリストを作成し、発注者へ提出する。
 - (ア) 町名
 - (イ) 地番
 - (ウ) 家屋番号
 - (エ) 地域の分類（久留米、田主丸、北野、城島、三潆）
 - (オ) **別表 3**『使用実態の判定②』の判定結果
 - (カ) **別表 4**『建物状態の判定』の判定結果
 - (キ) **別表 5**『敷地状態の判定』の判定結果
 - (ク) **別表 6**『空家等の分類』による分類（C 1、C 2、D 1、D 2）
- (2) 物件ごとに位置図及び写真データを整理し、前項のリストと共に提出する。
- (3) 現地調査終了後、速やかに提出をし、原則として令和 5 年 9 月末までに提出する。ただし、現地調査が終了していない場合は、9 月末時点のリストを報告し、現地調査が終了した時点で、再度完成したリストを提出すること。

第 23 条 【報告書の作成】

次に掲げる内容を記載し、空家等実態調査報告書を作成する。なお、本業務完了後に発注者 HP で公表する予定であり、物件や個人を特定できる内容や写真は除くこと。

- (ア) 調査概要
 - ① 調査目的
 - ② 調査項目
 - ③ 調査区域
 - ④ 調査対象
 - ⑤ 受託者

- ⑥ 調査期間
- ⑦ 用語の定義
- (イ) 調査方法
 - ⑧ 「調査リスト」の抽出
 - ⑨ 「調査実施計画書」の概要
 - ⑩ 『使用実態の判定』の概要
 - ⑪ 『建物状態の判定』の概要
 - ⑫ 『敷地状態の判定』の概要
- (ウ) 調査結果・結果の集計
 - ⑬ 建物の分類
 - ⑭ 敷地の分類
 - ⑮ 調査項目別の集計
 - ⑯ 空家等の傾向 (⑬～⑮のクロス集計)

第24条 【個別帳票の作成】

第2～4章の調査結果等を用いて、個別帳票を作成する。なお、帳票はA4で3枚程度とし、協議の上、決定する。(1枚目：調査結果概要、2・3枚目：調査結果詳細)

第25条 【成果品】

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

	項目	紙	電子	備考
(ア)	「調査リスト」	-	Excel形式	現地調査結果を反映したもの
(イ)	個別帳票	1部	Excel形式	統合型GISへプロット※
(ウ)	物件毎の写真	-	JPEG形式	物件毎にフォルダ整理
(エ)	物件毎の附近見取図	-	PDF形式	
(オ)	実態調査報告書	1部	Word等	
(カ)	空家等分布図	製本2部	-	1/5,000程度
(キ)	分布全域図	1部	-	

※発注者所有の統合型GISへ帳票1枚目をプロットし、「調査リスト」と管理番号で紐づける

第26条 【検査】

本業務の成果品については、発注者の検査をもって完了とする。

第27条 【瑕疵】

成果品の納入後といえども、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。