

鹿児島市空家等実態調査業務委託仕様書

1 委託件名

鹿児島市空家等実態調査業務委託

2 履行期間

契約締結日から令和8年2月20日まで

3 提出場所

鹿児島市建設局建築部建築指導課

4 本業務の目的

本業務は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全及び空家等の利活用のため、本市内の空家等を特定し、現地調査を行い、空家等に関するデータベースの整備及び適切な空家管理の促進を図ることを目的とする。また、この調査結果は「鹿児島市空き家等対策計画」見直しの基礎資料とする。

5 遵守する法令

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）（以下「空家法」という。）
- (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（平成27年4月26日総務省・国土交通省告示第1号）
- (3) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月国土交通省住宅局）
- (4) 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月国土交通省住宅局）
- (5) 外観目視による住宅不良度の手引き(案)（平成23年12月国土交通省住宅局）
- (6) 鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年12月20日条例第43号）（以下「市条例」という。）
- (7) 鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成26年3月28日規則第40号）
- (8) 建築基準法（昭和43年5月24日法律第201号）

(9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号）

(10) その他関係法令及び諸規則並びに通達等

6 調査区域

本市内

7 調査対象

空家法で定義されている「空家等」を調査対象とする。

現地調査対象見込み戸数：約12,000戸

空家総数（参考）：51,080戸（令和5年度住宅・土地統計調査参照）

8 業務内容

(1) 調査基準書の作成

① 机上調査実施基準書の作成

空家等実態調査の実施に先立ち、机上調査における実施基準書を作成し、発注者の確認を受けるものとする。

- ・ 水道閉栓情報等、発注者が保有する空家等の情報を基に、地理情報システム（GIS）等の機能を活用し空家等の候補を抽出するものとする。

② 空家等実態調査基準書の作成

空家等実態調査の実施に先立ち、実態調査手法、調査票の内容、データの利活用方法、現地写真の撮影方法等の決定を行う為の調査基準書を作成し、発注者の確認を受けるものとする。

- ・ 調査項目は、建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空家判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメータ等の稼働状況等）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）外構等の状況、接道の状況等を想定する。
- ・ 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。
- ・ 実態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。

(2) 空家等実態調査

① 机上調査

発注者が保有する情報（発注者が把握している空家等情報、水道閉栓情報等）を、地図上にプロットし、「空家等候補データ」として図面を作成し、調査対象を特定するものとする。

また、受注者が空家等所在地を把握できる資料を保有する場合は、発注者と協

議の上、当該資料を参考に調査対象を特定することができる。

なお、詳細については、発注者と協議を行うものとする。

②現地調査

机上調査にて作成した「空家等候補データ」を基に、公道上から外観目視による現地調査を行う。なお、調査員は常時腕章の装着、並びに発注者が発行する調査員証を携帯し、身分の提示を求められた場合はその対応を行うものとする。

- ・ 現地調査を行い、空家等の判定を行う。なお、判定基準は「地方公共団体における空家調査の手引き」に準拠したものとし、発注者と協議の上、決定するものとする。
- ・ 現地調査の実施にあたり、現地調査票を作成するものとする。
- ・ 空家等と判定したものについて、外観の写真を撮影する。撮影は外観2面以上とし、建築物またはこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）において、適切な管理が行われていない箇所がある場合は、当該箇所を撮影する。
- ・ 空家等と判定したものについて、発注者が貸与する「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案）」に規定する調査方法、調査項目、判断基準に基づき、劣化状況を判定する。なお、各項目の判定根拠について、劣化部の全景及び細部がわかるように、各項目2枚程度撮影するものとする。
- ・ 判定した劣化状況の結果をもとに、空家等のランク付けを行う。なお、ランク付けの基準については、発注者と協議の上決定するものとする。

③現地調査結果整理

空家等と判定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、データ入力が可能な形態に整理するものとし、現地調査のうえ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、空家等と判定した建築物については、空家等建築物の管理番号を付設するものとする。なお、空家等建築物の付番基準は発注者と協議の上、決定するものとする。

(3) 空家等データベースの作成

現地実態調査の結果により、空家等と判定した建築物について、空家等建築物の属性情報を付与することにより、統合型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（Shape形式等）を作成するものとする。

また、「統合型GIS」へのデータ反映を予定しているため、データベース作成の際は、受注者は事前に「統合型GIS」の委託業者と協議するものとする。

(4) 空家等地図帳・個票・台帳・分布図の作成

現地調査結果により、空家等と判定した建築物について、空家等地図帳、個票、分布図を作成するものとする。

①空家等地図帳

空家等地図帳は本市全域を網羅した 1/1,500～1/3,000 縮尺程度の地図として作成し、管理番号を付与したポイントを表示する。

②個票

作成した「空家データベース」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場写真等が同時表記されることが望ましい。

③台帳の整理

空家等と判定したものについて、調査結果を台帳として整理する。なお、台帳の項目等については、発注者と協議の上、決定するものとする。

④分布図

本市全域及び各地域毎の詳細地図に、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。

(5) 報告書の作成

実態調査の方法や調査結果をもとに、空家戸数、劣化状況別戸数、地域別戸数、その傾向、利活用の提案などをまとめた報告書を作成する。

9 成果品

- (1) 調査基準書 (PDF 形式) 1 式
- (2) 空家等 GIS データ (Shape 形式) 1 式
- (3) 空家等地図帳データ (PDF 形式、出力図) 1 式
- (4) 空家等個票データ (PDF 形式、出力図) 1 式
- (5) 現地調査票 (PDF 形式) 1 式
- (6) 空家等実態調査台帳 (Excel 形式) 1 式
- (7) 現地調査撮影結果 (JPEG 形式) 1 式
- (8) 空家等分布状況データ (PDF 形式、出力図) 1 式
- (9) 業務報告書 (PDF 形式、出力図) 1 式

10 その他特記事項

- (1)業務の遂行にあたって、受注者は発注者の意図及び目的を十分に理解した上で、経験豊富かつ業務内容に精通した者を定め、また、適正な人員を配置し、その配置体制について事前に通知するとともに、正確・丁寧に行うこと。
- (2)業務の遂行にあたって、受注者は関係法令や契約書、本仕様書を遵守するとともに、発注者と常に密な連絡を取り、その指示に従うほか、段階ごとに報告を行うこと。
- (3)業務の遂行にあたって、受注者は打合せ記録簿に協議内容を簡潔に記載し、協議の

都度、速やかに発注者に提出すること。

- (4) 受注者は本市から貸与を受けた資料は一覧表を作成し、業務終了後速やかに返却すること。貸与品を目的外に使用し、または第三者に閲覧させ、もしくは提供してはならない。また受注者は、発注者が文書を持って指示したとき以外は、貸与品を発注者の他の業務に使用し、または閲覧させ、もしくは提供してはならない。
- (5) 本業務における成果物及び本委託の履行過程で得られたデータ等（写真，図表含む）の著作権は、鹿児島市に帰属する。受注者は、鹿児島市の許可なく成果物等を、公表または第三者に貸与してはならない。
- (6) 本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、別途協議の上決定する。
- (7) 本業務の遂行にあたって知り得た情報等について、発注者の承諾なしに第三者に対して内容を漏らさないこと。また、本業務の完了後も同様とする。
- (8) 本業務にあたり、第三者に与えた損害については、受注者の責任において処理し、これらにかかる費用は全て受注者が負担するものとする。
- (9) 暴力団関係者等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、その旨を遅延なく発注者及び警察に通報すること。また、暴力団関係者に不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じた場合は、発注者と協議すること。
- (10) 受注者は、本業務の完了後であっても、不備等が発見された場合、速やかに成果品の訂正を行うこと。なお、訂正に要する費用は受注者の負担とする。