

## 那覇市空家等実態調査業務委託仕様書

### 1. 業務名称

那覇市空家等実態調査業務

### 2. 対象区域

那覇市全域

### 3. 履行期間

契約締結の日から令和8年1月30日までとする

### 4. 業務内容

那覇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、平成28年度に実施した実態調査を踏まえて現地調査を行い、発注者が管理する空家等データベースを更新する。

現地調査では、空家等の件数や町丁目毎の分布状況を把握するとともに、外観目視による老朽化の度合いについて判定を行う。

また、令和8年度に予定している「那覇市空家等対策計画」の見直しにおける空家等に関連する諸対策の展開の基礎資料となるよう、調査結果の整理を行う。

現地調査やその結果の整理に当たっては、改正「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）」（令和5年12月13日施行）の内容を十分に踏まえて実施すること。

### 5. 準拠法令等

本業務の実施については、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して実施するものとする。

- (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）
- (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（最終改正 令和5年12月13日 総務省・国土交通省告示第3号）
- (3) 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）（最終改正 令和5年12月13日 国土交通省）
- (4) 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（平成24年6月 国土交通省住宅局）
- (5) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室）
- (6) 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）

- (7) 測量法（昭和24年6月3日 法律第188号）
- (8) 那覇市契約規則（平成26年12月26日 規則第59号）
- (9) 那覇市空家等対策計画（平成30年3月 那覇市）
- (10) その他関係する法令及び規定等

## 6. 調査対象

本業務の調査対象は以下のとおりとする。ただし、令和6年度末までに解体された空家等については除くものとする。

- ① 平成28年度那覇市空家等実態調査（以下、「前回調査」という。）以降に閉栓の届出があった建物で、特措法第2条第1項の「空家等」に該当するもの。
- ② 前回調査で確認された空家等のうち、解体がされていないもの。
- ③ 前回調査以降に住民等から相談や苦情が寄せられた空家等のうち、解体がされていないもの。

## 7. 業務の詳細

### (1) 机上調査

- ① 発注者が貸与する以下の資料と発注者が管理する空家等データベースを照合し、現地調査対象の抽出を行う。なお、本市が有効と認めた受注者の保有する空家等所在地が把握できる資料を基に調査対象リストを作成した場合は、これを現地調査対象とすることができるものとする。
  - ・水道閉栓情報（平成29年度～令和5年度）
  - ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第10条に基づく届出の一覧表（平成29年度～令和6年度）
- ② 机上調査による情報整理の内容は、現地調査及び所有者調査の後、取りまとめるものとし、項目等、詳細については発注者との協議により定めるものとする。
- ③ 現地調査用地図の作成  
机上調査にて抽出された現地調査対象について、住宅地図もしくはそれに代わるデータ上へ表現し、調査作業の効率化を図れるよう工夫して現地調査用地図を作成する。なお、現地調査用地図のデータは、既存データベース（PasCALforLGWAN）への反映を前提とし、互換性のあるもので作成するものとする。

### (2) 現地調査

- ① 調査マニュアルの作成

調査実施にあたっては、調査体制、工程、調査手法、判定及び評価基準等を詳細に示した調査マニュアルを作成し、内容等について発注者の了承を得るものとする。

② 現地調査票の作成

前回調査の調査項目に加え、特措法第2条第2項の「特定空家等」又は特措法第13条第1項の「管理不全空家等」を判定するために必要な情報を外観目視において可能な限り網羅する項目を追加する。調査を実施する際の項目等、詳細については発注者との協議により定めるものとする。

③ 現地調査の実施

調査対象について現地調査票をもとに現地調査を行う。調査にあたっては、情報を記録するとともに、遠景及び劣化・破損箇所等を近景で撮影するなど、空家等の状況が明確に分かるよう記録するものとする。

④ 調査対象の追加及び除外

現地調査時に机上調査で抽出された調査対象以外に空家等と思われる建物を確認した場合は、発注者と協議の上、追加で調査するものとする。また、居住又は使用実態があると判断された建物は、調査対象から除外するものとする。

⑤ 調査対象の判定

調査結果を基に判定を行い、特定空家等、管理不全空家等及びその他空家等に該当する可能性がある建物として整理する。なお、判定基準はそれぞれの区分が明確になるよう配慮し、発注者と協議の上、決定するものとする。

(3) 所有者等意向調査

① 所有者等の特定

現地調査で確認された空家等の所有者等を特定する。なお、所有者等を特定するために必要な以下の資料は発注者から貸与することとし、その他必要な資料の整理を行う。

- ・ 土地登記情報
- ・ 家屋登記情報
- ・ 地番現況図
- ・ 家屋現況図
- ・ 発注者が確知している所有者等の情報

② 所有者等への意向調査

調査対象の所有者等に対して、アンケート形式の意向調査を行い、調査結果を取りまとめる。アンケート項目は発注者と協議の上、決定するものとする。な

お、アンケートに係る経費は委託料に含めるものとする。

#### (4) 調査結果の整理

##### ① 空家等地図帳及び分布図の作成

(1) -③で作成した現地調査用地図をベースに空家等地図帳（空家等の位置をプロットし、管理番号を記入したもの）及び分布図を作成する。

##### ② 空家等台帳の作成

(2) -⑤で特定空家等及び、管理不全空家等に該当する可能性があるものとして抽出された空家等について、空家等台帳を作成する。なお、台帳へ記載する内容については、発注者との協議の上、決定するものとし、管理番号は(4) -①の空家等地図帳と整合させるものとする。

##### ③ 次年度の空家等対策計画の改定検討の基礎資料となるよう、前回調査と今回調査の内容を比較し、課題等について調査の結果を整理する。

※前回調査と同様に「現地調査結果の集計」を行い、新たな調査結果と比較し、那覇市内の空家等の状況変化等についてとりまとめる。

#### (5) 空家等データベースの更新

##### ① 空家等データベースの更新

調査結果の整理内容を踏まえて既存データベース（shape及びExcel形式）へ最新の情報を反映し、Excel形式のデータベースをaccess形式へ更新する。なお、データ項目については、発注者と協議の上、決定するものとする。

##### ② 手順書の作成

空家等データベースの操作方法を取りまとめた手順書を作成する。

#### (6) 業務の効率化

##### ① (5) -①で更新した空家等データベース（access形式）へ空家等の所有者特定及び、助言・指導の際に使用する文書等の出力機能を追加する。なお、出力するデータの種類及び文書の様式等については、発注者と協議の上、決定するものとする。

##### ② 市職員の現場確認作業のDX化に資する調査手法やシステム等について提案する。なお、システムについては要件定義や、初期経費と運用経費の比較検証と併せて、導入後の内製化を考慮して最適と思料されるものを提案するものとする。

## (7) 打合せ協議

- ① 受注者は、業務の円滑な実施のため、発注者と打合せ協議を行う。なお、打合せ協議は1回/月程度を想定しているが、必要があれば発注者と協議し、適宜開催するものとする。
- ② 打合せ協議開催の都度、受注者は打合せ議事録を2部作成し、発注者の承認を受け、発注者と受注者で各1部ずつ保管するものとする。

## 8. 成果品の提出等

### (1) 報告書の作成

業務の成果として業務概要、仕様書、業務実施計画書、現地調査の成果一式、アンケート調査結果、打合せ議事録等をわかりやすく整理し、報告書の作成を行うものとする。

### (2) 成果品

以下に基づき成果品を提出する。

- |                     |     |
|---------------------|-----|
| ① 業務報告書（電子データ含む）    | 1部  |
| ② 業務報告書概要版（電子データ含む） | 15部 |
| ③ 空家等データベース         | 1式  |
| ④ 空家等台帳（電子データ含む）    | 1式  |
| ⑤ その他、発注者が指示した成果品   | 1式  |

※電子データの提出はCD-Rにておこなう。