

京都市空き家モデル調査業務委託仕様書

1 目的

本市では、本年4月に「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、空き家の発生の予防、活用、適正管理等総合的な空き家対策を推進している。

本業務は、空き家対策の更なる推進に資するため、モデル地区において空き家の実態調査を実施するとともに、この調査を通して、効率的かつ効果的な調査方法を確立することを目的とする。また、調査結果を集約及び解析し、市域全体の空き家の分布傾向や特性等の把握を行う。

2 業務委託の内容

(1) 事前調査

空き家に関連する複数の情報（以下「空き家関連情報」という。）に基づき、空き家候補を抽出し、分布図を作成する。

本市からは、空き家関連情報として、次の情報を提供する。これらのほか、住宅地図等、空き家候補を抽出するための有用な情報や抽出方法について提案を求めることとする。

（本市から提供する空き家関連情報）

- ①水道の閉栓情報
- ②消防局が所管する空き家情報
- ③京町家まちづくり調査（平成20・21年度）における空き家情報

(2) 先行調査等による調査方法の確立

モデル地区のうち代表的な地区における実態調査（悉皆調査）の実施、地域連携型空き家流通促進事業による既往データの活用等により、上記（1）により抽出した空き家候補の確度を確認するとともに、空き家調査票を作成し、効率的かつ効果的な空き家の特定・調査方法を確立する。また、その結果を手引書（案）としてまとめる。

空き家候補の確度を確認し、効率的かつ効果的な空き家の特定・調査方法を確立するための方法や調査の実施体制について、提案を求めることとする。

(3) 調査の実施及び空き家の特定

モデル地区において、上記（2）で確立した空き家の特定・調査方法に基づき、空き家の実態調査を行う。

(4) 調査結果の集計及び分析

調査結果を集計し、その結果からモデル地区ごとの空き家の特性や傾向を分析するとともに、各情報と空き家の実態との関連性を分析する。また、既往の調査資料と併せて市域全体の空き家数や傾向を推計及び推測する。

(5) 空き家情報データベースの作成

上記（3）及び既往の調査資料から特定された空き家の位置情報を含むデータベースを作成する。

3 調査概要

(1) モデル地区

現地調査を行うモデル地区は元学区単位を基本とし、地区数は20地区程度とする。

ア 「優先的に防災まちづくりを進める地区※」のうち以下の9地区

北 区：柏野学区

上京区：翔鸞学区，仁和学区，正親学区，聚楽学区，出水区

中京区：朱雀第一学区，朱雀第二学区

右京区：御室学区

※全国共通の指標による京都市の密集市街地の中から，木造建築物の建て詰まり状況や細街路の分布状況等の京都市の特性を踏まえた指標等を加味して選定した地区

イ その他

各地区の位置，歴史及び現状の課題等の特性を考慮し，調査結果から京都市域全体の空き家の実態，傾向及び特性を適切に推計・分析及び把握するために最適な地区について，提案を求めることとする。

(2) 対象建築物

現に人が居住せず，若しくは使用していない状態にある建築物（共同住宅の住戸やテナントビルのテナントを除く。）

(3) 調査項目

次の調査項目を含む空き家調査票を作成する。参考に本市が作成した空き家調査票（案）を示す。

（主な調査項目）

- ・建物の基本情報（用途，階数，規模など）
- ・空き家判定指標（表札の有無，郵便受けの状態，電気・ガスメーターの稼働状況など）
- ・条例に基づく空き家の管理不全状態（建物の傾斜や樹木の手入れ状態など）

空き家調査票の項目に基づき，現地において外観調査及び写真撮影を行う。

(4) 調査期間

現地調査は，平成26年10月末までに実施すること。

(5) モデル地区への周知

ア 現地調査を行うにあたり，本市と連携して事前にモデル地区の地域住民に調査概要を周知すること。

イ 現地調査の際は，「京都市」の腕章を着用すること。

4 委託期間

契約締結日の翌日から平成27年3月31日まで

（スケジュール）

- 平成26年 8月 現地調査の準備（空き家候補の抽出及び調査票の作成など）
- ～平成26年10月 現地調査
- ～平成26年11月 中間とりまとめ
- ～平成27年 1月 調査結果の集計及び分析
- ～平成27年 3月 業務報告書の作成など

5 前払金

前払金は支払わない。

6 管理技術者、主任技術者、担当技術者

受託者は、本件業務に関する統括及び管理を行う管理技術者、本件業務に関する技術上の管理を行う主任技術者、管理技術者の下で担当業務を行う担当技術者を定め、管理技術者・主任技術者・担当技術者通知書を本市に提出すること。

7 成果品の提出等

本市に納品する成果品は、以下のとおりとする。また、紙資料については2部提出、電子データはCD-ROM又はDVD-ROMに収録して提出する。

なお、成果品の著作権は本市に帰属するものとし、業務完了後は本市の承諾を得ずに、本業務によって得られた成果品をはじめとする各種資料は保持しないこととする。

- (1) 業務報告書
- (2) 空き家候補一覧及び分布図（紙資料及びGISデータ）
- (3) 空き家一覧及び空き家調査票（紙資料及びGISデータ）
- (4) 空き家調査手引書
- (5) その他本市監督員が指示するもの
- (6) 本業務で取得、利用又は作成した資料

※ 報告書等の作成に利用した各種資料については、電子データにて提出すること。

※ 電子データは Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft Power Point, Adobe Acrobat を基本とする。その他のアプリケーションを用いる場合は、本市監督員と協議を行う。

※ GISデータは、Shape形式のデータとする。

8 業務の進め方

- (1) 本委託業務は、本仕様書によるほか、関係法令等に準拠して実施するものとする。
- (2) 受託者は、業務の実施に当たり、事前に業務実施計画書及び管理技術者等の届を提出し、本市監督員の承諾を受けるものとする。
- (3) 受託者は、業務着手に先立ち、業務工程表を提出すること。
- (4) 業務の実施に当たっては、逐次、本市と協議を行い、本市監督員の指示により業務を進め、業務の結果については速やかに報告を行うこと。
- (5) 業務の内容について機密を守り、本市の許可なく第三者に公表、転用及び貸与してはならない。（業務完了後も含む。）
- (6) 業務上受託者の不注意や不備により生じたすべての費用は、受託者の負担とする。
- (7) 受託者は、業務実施に当たり、関係法規を遵守し、常に適切な管理を行われなければならない。
- (8) 受託者は、本市監督員と打ち合わせを行った内容について、協議録等を作成し、これを提出しなければならない。
- (9) 受託者は、本件業務実施中に生じた諸事故に関して一切の責任を負い、本市に発生原因・

経過・被害状況等を速やかに報告し、本市監督員の指示に従うものとする。本業務の実施に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために生じた経費は、受託者が負担しなければならない。

- (10) 本仕様書の定めのない事項並びに本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、受託者は速やかに本市監督員と協議を行うものとする。

9 貸与資料等

- (1) 受託者は、貸与された資料を破損・紛失しないよう十分注意して取り扱わなければならない。
- (2) 受託者は、貸与された資料を本市の許可無く複製してはならず、また、本業務以外に使用してはならない。
- (3) 受託者は、貸与された資料を本件業務完了後、速やかに本市に返却しなければならない。また、写しをとっている場合は、写しも同様とする。

10 契約時の提出書類

本業務の実施に当たって受託者は、契約締結の日から7日以内に次の必要書類を提出し、本市監督員の承諾を受けるものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 管理技術者等通知書
- (4) その他必要な書類

11 業務完了後の提出書類

- (1) 完了通知書
- (2) 納品書
- (3) 請求書
- (4) その他本市監督員が必要と認める書類

12 その他

受託者は、業務完了後、成果品に不備があった場合、本市の指示により受託者の負担において直ちに再調査等を行い、その不備を訂正するものとする。

(別紙)

空き家調査票(案)

調査番号

平成26年度 京都市

1 所在地等				
調査年月日		調査員		
所在地	区			学区
前面道路	<input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路(法43条 項 号) <input type="checkbox"/> 非道路			幅員 m
事前調査	<input type="checkbox"/> 水道閉栓	<input type="checkbox"/> ゼンリン調査で空き家	<input type="checkbox"/> 消防調査で空き家	<input type="checkbox"/> 京町家調査で空き家
2 空き家判定				
判定	<input type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)	<input type="checkbox"/> 不明	
判定指標	表札	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無	
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等は溜まっていない
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無	
	その他			
3 調査項目				
用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> その他()	
建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他()	
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート	<input type="checkbox"/> 鉄骨	<input type="checkbox"/> その他()
規模	<input type="checkbox"/> 平屋	<input type="checkbox"/> 2階建て	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> その他()
管理不全状態の基礎調査				
危険性 (13-1-1)	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 著しく大きな傾きあり
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 穴が開いている又は波打っている
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 下地が一部露出	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出又は穴が開いている
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部が損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷
	周辺への影響度	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響あり	<input type="checkbox"/> 著しく影響あり
防犯 (13-1-2)	外壁及び開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部亀裂又は開放	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂又は開放
	塀、柵等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部亀裂がある	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある
生活環境 (13-1-3)	雑草・樹木	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
	樹木(かん木以外)	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
景観 (13-1-4)	建築物の外観	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある
	足場、資材等	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある
【備考】				