

うるま市空家等対策計画策定業務
【業務仕様書（案）】

第1章 総 則

第1条 適用範囲

本業務仕様書は、「うるま市空家等対策計画策定業務」（以下「本業務」とする）に適用する。

第2条 関係条例などの遵守

本業務は、本業務仕様書の定めるもののほか、下記の関係条例等を遵守のうえ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 年法律 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・国土交通省令第 1 号）
- (3) 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 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)
- (4) うるま市空家等の適正管理に関する条例（平成 29 年 3 月 21 日条例第 14 号）
- (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)（平成 27 年 5 月国土交通省住宅局）
- (6) 地方公共団体における空家調査の手引き（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）
- (7) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (8) うるま市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 4 月 1 日条例第 1 号）
- (9) その他本業務の実施にあたり関係する法令及び規定等

第3条 関係書類の提出

受注者は、契約締結後、発注者が指定する期間内において、下記の書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。また、変更する場合も同様とする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施計画書及び業務工程表
- (3) 管理技術者等通知書（経歴書等含む）
- (4) 管理技術者の資格証（写し）または実務経験証明書
- (5) 情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）登録証明書（写し）もしくはプライバシーマーク登録証明書（写し）または同等以上の証明書（写し）
- (6) 業務完了届
- (7) 業務成果物引渡書
- (8) その他、協議により指示のあった事項

※(1)～(5)に関しては本業務実施前に提出

第4条 管理技術者等及び資格等

本業務は、管理技術者1名、照査技術者1名、主たる担当技術者2名及びその他担当技術者からなる複数名による体制を想定している。管理技術者については、以下に示すいずれかの資格を有する、または実績があること。

- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・シビルコンサルティングマネージャ（RCCM）（都市計画及び地方計画）
- ・地方自治体発注の空家等対策計画策定業務もしくは類似業務の実績を有する。

管理技術者は原則沖縄県内に常駐している者を配置しなければならない。ただし、打合せ協議や発注者の申し出による急を要する協議、関係機関との調整や資料の提出等、本業務に支障をきたすことがないように、速やかに応じることができればその限りではない。なお、県外から技術者を配置する場合の旅費交通費はすべて受注者の負担とする。

第5条 打合せ及び作業状況の報告

受注者は、本業務の実施にあたって、発注者と十分な打合せを行い、作業工程に従って適切な業務の遂行に努めなければならない。また、発注者が作業状況の報告を求めたときは直ちに報告を行うものとする。

本仕様書に記載していない事項であっても、作業上必要と認められるものについては、発注者と協議し履行するものとする。

第6条 損害賠償

受注者は、業務遂行中に生じた事故及び第三者に与えた損害等に対して、一切の責任を負い、これに係る費用のすべてを負担する。この場合、内容・状況等を発注者へ報告し、指示に従うものとする。

第7条 体制の確保

受注者は、本業務の実施にあたって、発注者が指定する打合せ及び緊急を要する事項等に対して、迅速に対応できる体制を確保しなければならない。

第8条 疑義

本仕様書に疑義が生じた場合、または、定めのない事項が生じた場合は、発注者と受注者との協議の上、発注者の指示に従うものとする。また、協議結果を記録整備しておくものとする。

第9条 秘密の保持

受注者は、本業務の遂行上知り得た一切の事項について、第三者に漏らしてはならない。また、業務期間中及び業務完了後において地域住民に対し、誤解や疑義を招くような言動をしてはならない。

第10条 資料の貸与

発注者は、本業務を実施するために必要な図書等を受注者に貸与するものとする。受注者は、貸

与された図書等を業務完了後、速やかに返却しなければならない。なお、貸与された図書等に破損、紛失等があった場合は、受注者がその責務を負うものとする。

令和 6 年度うるま市空家等実態把握調査業務報告書は、うるま市都市建設部建築行政課窓口での貸与とし、貸与時に設ける期間内に返却するものとする。

第 11 条 検査

受注者は、本業務完了後、成果品及び関係資料を提出し、管理技術者立会いの上、完了検査を受け、発注者から修正の指示を受けた場合は、速やかに修正をしなければならない。

第 12 条 成果品の帰属

成果品等はすべて発注者の所有とし、発注者の承諾を得ずに他の公表、貸与又は使用してはならない。

第 13 条 著作権等の取り扱い

本業務に使用する第三者がけりを有する著作物については特に留意し、当該著作物の使用に必要な費用負担及び使用許諾契約等に係る一切の手続は受注者の責において行うものとする。

第 14 条 瑕疵

受注者は本業務完了後といえども、受注者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに発注者の必要と認める修正等を受注者の負担において行うものとする。

第 15 条 補則

本仕様書に定めない事項や本業務を進めるにあたっては、受注者は発注者と十分調整を図りながら行うものとする。

業務内容変更により、契約金額に変更が生じる場合は、発注者と受注者との協議の上、契約変更を行うものとする。

第 2 章 業務内容

第 16 条 業務名

うるま市空家等対策計画策定業務

第 17 条 目的

うるま市では、令和 6 年度「うるま市空家等実態把握調査業務」を実施し、市内の推定空家等の実態を把握したところである。（うるま市空家等実態把握調査業務報告書参照）当該空家等について、行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等対策を効果的かつ効率的に推進することが重要である。

そこで、令和 6 年度の調査結果等を踏まえ「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法

律 127 号)」に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「うるま市空家等対策計画」を策定することを目的とする。

第 18 条 履行期間

契約日の翌日～令和 8 年 3 月 19 日まで

第 19 条 対象区域

うるま市全域

第 20 条 見積仕様書

本業務の提案価格書は、別紙「業務内訳書」に沿って下記のとおり作成するものとする。

- (1) 工種、項目毎に「職種名」「人工数」「数量」「単価」を明記した直接人件費の内訳書
- (2) 直接経費の内訳書
- (3) 令和 7 年度設計業務委託等技術者単価にて作成
- (4) 設計に使用する価格は原則として消費税抜きとし、業務価格は税抜き表示とする。
- (5) 消費税率は 10%として、業務委託料を算出することとする。
(業務委託料) = (業務価格) + (消費税相当額)

第 21 条 業務内容

(1) 現状把握（基本事項）

空家等対策計画を策定するうえでの背景と目的を整理し、条例、総合計画等の他計画との関連、計画期間、対象とする空家等の定義や範囲を定める。

1. 計画策定の背景と目的の整理
2. 計画の位置付けの整理・検討
3. 計画期間の検討
4. 計画の対象とする空家等(定義)
5. 計画の対象とする地域(範囲)

(2) 空家等の現状把握

住宅・土地統計調査等の統計データや、令和 6 年度に実施したうるま市空家等実態把握調査結果及び空き家バンクの状況等のうるま市の空家等対策の現状を踏まえ、うるま市の空家等対策に関する現状把握を行う。

1. 都市特性の整理
 - ①都市の位置付け
 - ②土地利用・都市基盤等の状況
 - ③人口・世帯等の状況
2. 空家等の実態把握
 - ①住宅総数と世帯数の動向
 - ②空家数及び空家率の動向
 - ③空家の動向

- ④空家の立地条件
- ⑤空家等の数や割合・地域別分布状況
- ⑥調査対象範囲の設定
- ⑦空家等の調査方法

3. 空家等の所有者等の意向把握

- ①回答者の属性
- ②建築物の属性
- ③空家等の実態
- ④空家等の維持管理状況
- ⑤今後の利活用に向けた意向等

(3) 空家等に関する課題の整理

空家等の調査結果等を踏まえ、空家等が問題となっている地域の地域特性を整理したうえで、地域特性に適した対応を進める上での課題を明確にする。空家等の実態から空家等が問題となっている地域を抽出、地域特性を整理し、うるま市の実情に応じて空家等対策にかかる政策課題を整理する。

1. 空家等対策上の課題

- ①空家等の適切な管理に関する課題
- ②空家等の利活用に関する課題
- ③地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

2. 地域特性に対応した課題

- ①中心市街地における課題
- ②旧市街地における課題
- ③農村地域における課題
- ④離島地域における課題
- ⑤その他地域の特性

(4) 空家等対策計画の策定

関係法令等に則り、先進的な他自治体の取組み等も参照し、うるま市の実情に適合した内容とする。空家等の適正管理、問題解消、活用等を考慮し、分野ごとに取りまとめ空家等対策計画の全体構成案を作成する。また、うるま市空家等対策審議会及び庁内委員会、幹事会の意見も参考に、必要事項を定めることとし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条第2項に規定する次の事項については、提案を行い作成すること。

- 1. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針の検討
- 2. 計画期間の検討
- 3. 空家等の調査に関する事項の検討
 - ①空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握
 - ②空家等情報の更新・整理
 - ③定期的な空家等調査の実施の検討
- 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項の検討

- ①空家等の管理の基本的な考え方
- ②空家等の所有者等への啓発
- ③空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備
- ④空家等の所有者等だけでなくすべての市民への啓発
- 5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項の検討
 - ①情報提供・相談体制の充実
 - ②空家等の流通・活用促進
 - ③空家等・跡地の利活用の促進
 - ④老朽化した空家等の除却促進
- 6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項の検討
 - ①特定空家等の判断について
 - ②法や条例に基づく措置の実行
 - ③特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応
- 7. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項の検討
 - ①空家等に関する相談・問合せへの対応
 - ②相談・問合せ内容の共有・データベース化
- 8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項の検討
 - ①庁内における実施体制
 - ②協議会の組織、関係団体・事業者等との連携体制
- 9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項の検討
 - ①計画の公表・各主体との共有
 - ②計画の検証・評価と見直し
 - ③法と市条例の関係
 - ④他法令との連携
 - ⑤国及び県の支援事業活用の検討及び取りまとめ
 - ⑥空家等の所有者等への支援措置の検討及び取りまとめ
- (5) 打合せ

本業務の実施にあたり、円滑な遂行を図るため、受注者は密接な連絡を取るとともに、業務着手時、業務の主要な区切り等に打合せ及び協議を行うものとする。打合せ及び協議終了後、その内容を相互に確認するものし、打合せ記録簿及び協議簿を作成する。
- (6) 手続きに関する事項

空家等対策計画の策定に関連するパブリックコメントに関しての資料作成、結果の整理、回答案の作成等、うるま市空家等対策審議会、庁内委員会・幹事会に関する運営・進行等の支援、それらに必要となる資料作成、議事録の整理等を行う。

 - 1. 関係官庁との法的または行政的な協議や事務手続きの支援
 - 2. 関連機関や地元との調整の支援
 - 3. 空家等対策審議会の運営または開催の支援
 - 4. 庁内委員会・幹事会の運営または開催の支援
- (7) 照査

各情報、計画策定案、成果品等、適宜照査する。

1. 基礎情報など各種情報の把握と計画策定・立案の適正照査
2. 計画方法・計画手法の妥当性の照査
3. 成果品の内容の適正照査

第 22 条 成果品

- (1) うるま市空家等対策計画 30 部 (A4 カラー)
- (2) うるま市空家等対策計画 (概要版) 30 部 (A4 カラー)
- (3) うるま市空家等対策審議会及び庁内委員会・幹事会用資料
- (4) パブリックコメント用資料
- (5) 本業務で取得、利用又は作成した資料
- (6) 上記の電子データ
- (7) その他必要と認める資料

第 23 条 その他留意事項

- (1) 成果品及び各種説明資料について

成果品及び各種説明資料について、適宜カラー印刷を用いて「分かりやすさ」「きめ細やかさ」「進行管理への配慮」を重視して編集を行い、概念図、各種説明用図面等を作成し、見やすい資料の作成に努めるものとする。また、説明用のパワーポイントも適宜併せて作成する。

- (2) 個人情報管理体制等

本業務に係る個人情報の漏えい、紛失、または改ざんの防止、その他個人情報の適正な管理のため「情報セキュリティマネジメントシステム (ISMS)」や「プライバシーマーク」もしくは同等以上の承認・認証を受けているものとし、証明する書類を提出する。

- (3) 著作権について

本業務で制作された成果品及びとりまとめた資料の著作権は発注者に帰属する。

- (4) うるま市空家等実態把握調査業務報告書について

うるま市空家等実態把握調査業務報告書の取扱いには十分留意し、本見積書作成以外の目的での使用及び外部流出を厳禁とする。