

中心市街地における低未利用地の利活用検討業務 仕様書

第1章 総則

第1条（適用）

本仕様書は、鹿屋市（以下「委託者」という。）が受託者に委託する「中心市街地における低未利用地の利活用検討業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

なお、本仕様書は、公募型プロポーザルにおいて企画提案された内容を基に委託者と受託者の協議のうえ、適宜修正するものとする。

第2条（目的）

本業務は、令和4年10月公表の「鹿屋市立地適正化計画」に基づき、市街地のスポンジ化が生じている地区において民間活力を生かした居住や生活利便施設の立地を誘導するため、市街地に散在する空き地・空き家・空き店舗等の低未利用地の分布状況や権利者等の土地利用意向などを把握し、低未利用地の利活用促進の可能性が高い箇所を抽出（複数）した上で、民間開発の促進策及び全国的な事例や国の支援策等を踏まえ地域の実情に適した市街地整備手法の導入の検討を行うことを目的とする。

第3条（前金払及び部分払）

本業務において、前金払及び部分払は行わない。

第4条（準拠する法令等）

本業務は本仕様書によるほか、以下の関係法令等に準拠して実施する。

- （1）都市再生特別措置法
- （2）都市計画法
- （3）建築基準法
- （4）立地適正化計画作成の手引き（令和5年3月版）
- （5）都市計画運用指針第12版（令和4年4月1日改正）
- （6）まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）
- （7）都市のスポンジ化対策（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集（平成30年8月）
- （8）その他関係法令、規則及び通達等

第5条（対象区域）

本業務の対象区域は、北田町、西大手町、大手町、古前城町、本町、向江町、共栄町、朝日町、新栄町、白崎町、曾田町の空き地、空き家、空き店舗が多くなっている中心市街地とする。

第6条（義務）

受託者は本業務の履行にあたり、業務の目的を十分理解したうえで最高の技量を発揮して本業務を遂行しなければならない。

第7条（疑義）

受託者は本業務を実施するにあたり、本仕様書に定めのない事項、あるいは作業過程において疑義が生じた場合は、速やかに委託者と協議し、委託者の指示を受けなければならない。なお、作業内容に変更が生じた場合も同様とする。

第8条（業務計画書の提出）

受託者は、契約締結後速やかに委託者と打合せを行い、以下の事項を記載した計画書を委託者に提出し、承認を得るものとする。

（1）業務計画書

- 1) 作業内容
- 2) 作業の順序及びその実施方法
- 3) 作業実施の詳細な工程計画
- 4) 作業編成、実施体制
- 5) 安全体制、連絡体制
- 6) 個人情報管理計画
- 7) その他、委託者が必要と認める書類

第9条（主任技術者・照査技術者）

受託者は、相当の経験及び資格を有する主任技術者・照査技術者・担当技術者をもって、適正に業務を行わせるものとし、下記の資格及び実績を有する技術者を配置するものとする。

- 2 主任技術者は、技術士（総合技術監理部門（建設一都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画））の資格保有者であり、同種業務の実績を有するものとし、業務全般に渡り技術管理を行わなければならない。
- 3 照査技術者は、技術士（総合技術監理部門（建設一都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画））の資格保有者であり、同種業務の実績を有するものとし、業務の節目ごとに成果の確認を行うとともに、成果の内容について照査を行わなければならない。
- 4 担当技術者は、技術士（建設部門（都市及び地方計画））の資格保有者又はこれと同等以上の能力と経験を有するものであり、同種業務の実績を有するものとする。
- 5 配置する主任技術者・照査技術者は、相互に兼ねることはできない。
- 6 なお、選任された技術者が本業務の目的を確実に達成するに適當でないと委託者が判断した場合、受託者は委託者の申し出により速やかに他の適任者を選定し、交代させなければならない。

第10条（関係行政機関への手続き）

本業務の実施に必要な関係行政機関への諸手続きは、委託者と打ち合わせのうえ、受託者の責任において迅速に処理しなければならない。

第11条（損害賠償）

受託者は本業務の実施にあたり、万一第三者へ損害を与えた場合は、受託者の責任において処理し、これらにかかる費用はすべて受託者が負担するものとする。

第 12 条（安全管理）

受託者は、各作業員に対し関係法規を常に遵守させ、安全管理に努めなければならないものとする。また、作業実施中に事故が発生した場合には、速やかに事故発生の原因、経過、被害状況等の内容を委託者に報告すると共に、受託者の責任において、この対応・処理にあたらなければならないものとする。

第 13 条（貸与資料）

本業務において委託者から貸与された資料については、受託者はその重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行い、他の業務に使用しないものとする。また、受託者は常にその管理状況を明らかにしておくものとする。

第 14 条（機密の保持）

受託者は本業務遂行中に知り得た事項及び内容全般について、委託者の許可なく他に漏らしたり、不当な目的に使用したりしてはならない。また、受託者は本業務に係る個人情報・行政情報の漏洩、紛失又は改ざんの防止等を図るために個人情報管理体制とセキュリティ体制を担保し業務を進めなければならない。

第 15 条（瑕疵の修正等）

受託者は本業務完了後であっても受託者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに委託者の必要と認める修正等を受託者の負担において行うものとする。

第 16 条（成果品の帰属）

本業務で得た全ての成果品については、全て委託者に帰属するものとし、受託者は委託者の許可なく複製、貸与、公表及び使用してはならない。

第 17 条（履行期間）

本業務の履行期限は、契約締結の日から令和 6 年 3 月 15 日までとする。

第 18 条（TECRIS）

受託者は、契約時又は完成時において、委託料 100 万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報サービス (TECRIS) に基づき、受注・変更・完了時に業務実績情報として「通知書」を作成し、担当者の確認を受けたうえ、受注時は契約後 10 日以内（土、日、祝日等を除く）に、登録内容の変更時は変更があった日から 10 日以内（土、日、祝日等を除く）に、完了時は業務完了後 10 日以内（土、日、祝日等を除く）に登録しなければならない。また登録完了後は、（一財）日本建設情報総合センター発行の「登録内容確認書」を、直ちに担当者に提出しなければならない。

第2章 業務内容

第19条（業務内容）

本業務の内容は、以下のとおりとする。

業務内容
(1) 計画準備
(2) 資料収集・整理
(3) 中心市街地の土地利用、空き地・空き家・空き店舗等の低未利用地の現況調査
(4) (3)に関する土地利用、低未利用地の現況図作成
(5) (3)に関する権利者の意向調査（アンケート調査）
(6) (5)を踏まえた権利者意向状況図の作成
(7) 民間事業者の意向調査（ヒアリング調査）
(8) 低未利用地の利活用に向けた検討
(9) 報告書作成
(10) 打合せ協議

(1) 計画準備

本業務に関する契約図書、貸与資料等を十分に把握し、業務実施に向けた技術的方針及びスケジュールを立案し、業務計画書を作成する。

(2) 資料収集・整理

本業務を遂行する上で必要となる貸与資料、過年度資料、低未利用地の有効活用を行っている先進事例等について収集し、内容を熟知したうえで、最新の知見に基づき本業務遂行に向けて資料整理を行う。

(3) 中心市街地の土地利用、空き地・空き家・空き店舗等の低未利用地の現況調査

対象地域について、都市計画基礎調査結果等を活用しつつ、空き地・空き家・空き店舗等の低未利用地の分布状況を整理する。また、委託者から提供された対象地の土地所有者・建物所有者等の権利者情報及び面積等の基礎情報を整理する。

(4) (3)に関する土地利用、低未利用地の現況図作成

土地利用・建物利用現況調査を通じ、空き地・空き家・空き店舗等の低未利用地の状況を把握し、空き家・低未利用地分布図を作成する。

(5) (3)に関する権利者の意向調査（アンケート調査）

上記土地利用・建物利用現況調査を通じ、低未利用地の有効活用が図れそうな対象区域を洗い出し、対象区域の土地・建物権利者に対し、土地利用意向、売却等の意向等を把握するため、アンケート調査を実施する。なお、アンケート票の作成・発送・集計分析の対象は300人程度を想定しており、権利者の所在・配布先については委託者より提供するものとする。

(6) (5) を踏まえた権利者意向状況図の作成

上記アンケート調査結果を図面上に整理し、権利者意向状況図を作成する。

(7) 民間事業者の意向調査（ヒアリング調査）

低未利用地の現況調査や権利者の意向調査の結果を踏まえ、宅建業や不動産等の民間事業者へのサウンディング調査（3社程度）を行い、民間事業者のニーズや課題等を把握する。

(8) 低未利用地の利活用に向けた検討

調査結果を踏まえ、低未利用地利活用の施策展開にあたっての条件や課題等を整理し、低未利用地の利活用促進の可能性が高い箇所を抽出(複数)した上で、民間開発の促進策及び全国的な事例や国の支援策等を踏まえ地域の实情に適した市街地整備手法の導入の検討を行う。

(9) 報告書作成

本業務の目的を踏まえ、業務の各段階で作成された成果をもとに、報告書作成のとりまとめを行う。

(10) 打合せ協議

本業務に関する進捗管理や検討内容について、適宜打合せを実施する。打合せ協議については初回1回、中間2回、業務完了時1回の計4回とするが、必要に応じて適宜協議する。

第20条（成果品）

本業務における成果品は、次のとおりとする。

1	報告書	2部
2	上記成果品関連電子データ（GISデータ含む）	一式
3	その他委託者の指示するもの	一式

第3章 その他

第21条（ウィークリースタンス）

本業務の実施に当たっては、「鹿屋市設計業務等におけるウィークリースタンス実施要領（令和4年6月1日制定）」に基づき、委託者及び受託者相互に協力し、取り組むものとする。