

八頭町空き家等実態調査委託業務仕様書

1 委託業務名称

八頭町空き家等実態調査業務委託

2 業務目的

本業務は、本町に所在する空き家に対して現地調査を行い、空き家の件数やその分布状況の把握、不良度判定の実施及び空き家に関するデータベースを作成し、以って「第3次八頭町空き家等対策計画（仮称）」の作成並びに空き家等に関連する諸施策の展開のための基礎資料とすることを目的とする。

3 適用範囲

本仕様書は、委託者である八頭町（以下「甲」という。）と受託者（以下「乙」という。）との間で締結する本業務に適用される主要事項を定めるものである。

4 業務範囲

本業務は本町全域を対象として実施する。

5 「空き家等」の定義

本業務における「空き家等」とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第1項の規定に準拠する。

6 準拠する法令等

乙は、本業務を実施するにあたり、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる関係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) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年4月22日総務省・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（平成27年4月26日総務省・国土交通省 告示 第1号）
- (4) 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）
- (5) 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（令和3年6月30日改正）
- (6) 八頭町個人情報保護条例（平成17年3月31日条例第13号）
- (7) その他関係法令及び諸規則並びに通達等

7 業務内容

(1) 空き家等情報抽出及び現地実態調査用地図の作成

乙は、これまで実施してきた現地調査または現況確認作業等で取得した情報から「空き家及び空き家と思われる物件」を抽出、または、甲の提供する空き家等情報を突合せ調査対象の空き家候補を特定し、現地調査用地図を作成する。

(2) 現地実態調査

(ア) 上記(1)で作成した現地実態調査用地図を用い、現地調査を実施する。空き家の判定基準は次のとおりとし、これらの基準をもとに総合的に判断する。また、乙は現地調査における調査仕様マニュアル及び専用調査票を作成し、甲と内容の確認を行う。なお、乙において必要と思われる判定基準があれば適宜追加するものとする。

①郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。

②窓ガラスが割れたままになっている。

③カーテンや家具がない。

④門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。

⑤売却や賃貸物件の表示がある。
⑥表札がない。
⑦電気メーターが動いていない、取り外されている。
⑧敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。

(イ) 空き家としたものについては、次の情報を取得するものとする。

建物情報	住所、建物用途（戸建住宅・店舗等）、建物階数、賃貸物件表示の有無
景観情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の住家の有無、その他破損箇所等
その他	写真データ（近景・遠景） ※敷地内の状態が分かるもの

(ウ) 上記（イ）に加えて、次の基準をもとに外観目視による空き家状態の調査を行い、不良度判定区分を決定する。なお、調査に当たっては私有地内への立ち入りは行わないこととする。

区分	基準評点	状態	判定方法
I	50点以下	軽微な修繕により利活用が見込めるもの。	「不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局)の「表2「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)」を基本とし、採点を行う。
II	51点以上 100点未満	一定以上の修繕により利活用が見込めるもの。または、破損・老朽化により利活用に適さないが当面の危険性はないもの。	
III	100点以上	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高いもの。	

(エ) 調査対象の空き家について、すべてを対象とする。

(オ) 既に町が把握している空き家については、乙に所在地等の情報を提供するが、当該空き家についても本調査の対象とする。

(カ) 調査の実施にあたっては、本業務による調査であることが分かるよう、調査員は町が貸与する調査証を携行して調査にあたり、住民とのトラブル等がないように十分配慮するものとする。なお、調査において問題が生じた際には速やかに甲へ報告し、その指示を受けるものとする。

(キ) 調査結果については、台帳を作成する。なお、台帳の様式等については、甲と乙の協議により決定する。

(3) 空き家等情報記載住宅地図の作成及び出力

(ア) 上記（2）で取得した空き家情報及び不良度の区分について、空き家又は空き家と思われる家形枠又は建物枠の中に●プロットを表示するものとする。●プロットの色は、上記（2）の区分をもとに、「I」は青色、「II」は黄色、「III」は赤色とする。また、●プロットを表示する際には、別途作成の空き家等情報一覧表の管理番号をラベル表示する。なお、管理番号については甲、乙協議の上決定する。

(イ) 上記（ア）で作成した空き家等情報記載の住宅地図データを住宅地図帳ページ単位でA3カラー出力し、市販ファイルに各ページが容易に取り外しの出来る仕様で綴じるものとする。

(ウ) 空き家等情報記載住宅地図出力図を一時保管する場合は、施錠可能な場所に保管し、紛失、汚損等がないように努めなければならない。

(4) 空き家等情報一覧表の作成

乙は空き家等情報一覧表をExcel形式で作成するものとし、その項目は次のとおりとする。

- ①管理番号
- ②不良度判定の区分（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ）
- ③住所
- ④住宅地図の記載ページ番号及び所在座標
- ⑤大字名
- ⑥特記事項
- ⑦自由記載欄（甲が事務処理上記載するため空欄とする。）

(5) 報告書の作成

上記(4)空き家等情報一覧表をもとに、次の内容を記載した報告書を作成する。報告内容の詳細仕様については、甲と乙の協議により決定する。

- ・空き家数（集落別）
- ・不良度別空き家数（集落別）
- ・不良度の高い空き家の密集している地区

8 委託期間

委託契約日から令和9年2月26日（金）まで

9 提出書類

乙は、本業務の実施にあたって、次の書類を甲に提出し、承諾を得るものとする。

- (1) 工程表（委託作業表）
- (2) 委託業務着手届
- (3) 業務責任者届

10 納期及び納入場所

- (1) 納期：令和9年2月26日（金）までに納品すること。但し、調査結果の集計速報を令和8年12月25日（金）までに報告すること。報告内容の詳細仕様については、甲と乙の協議により決定する。
- (2) 納入場所：〒680-0493
八頭郡八頭町郡家493番地
八頭町役場企画課

11 成果品

- | | |
|--|----|
| (1) 空き家等台帳（個票） | 1冊 |
| ・A4カラー、市販ファイル綴じ | |
| (2) 空き家等情報記載住宅地図出力図 | 1冊 |
| ・A3カラー、市販ファイル綴じ | |
| (3) 空き家等写真データ（Jpeg形式） | 1式 |
| (4) 空き家情報一覧表（Excel形式） | 1式 |
| (5) 空き家等データベース（CSV又はShape形式） | 1式 |
| (6) 報告書 | 1部 |
| ・A4判カラー | |
| (7) 上記(1)、(2)、(6)の電子データ（Excel形式、PowerPoint形式、PDF形式等） | 1式 |

※乙は、本委託業務完了後であっても、瑕疵又は疎漏に起因する不良が発見された場合は、速やかに成果品の改善をすること。また、これに要する費用は乙の負担とする。なお、成果品の詳細仕様については、甲と乙の協議により決定する。

12 権利等の帰属

成果品の著作権は、全て甲に帰属するものとする。甲に帰属する著作物は、乙は甲の承認なしにこれを使用してはならない。

13 その他

- (1) 乙は、本業務について疑義を生じた場合には、速やかに報告し、協議を行いその指示を受けるものとする。
- (2) 本町で保有するデータの提供については、各所管部署と協議の上決定する。
- (3) 事業の取り組みについては、本町のホームページをはじめ、県、国のホームページや広報紙等で公表する場合がある。
- (4) 乙は、甲から業務の進捗状況等について報告を求められた時は、関係資料等を速やかに作成し、甲に報告しなければならない。
- (5) 乙は、本業務で知り得た情報等について、甲の許可なく無断で本業務以外の目的で使用し、又は第三者に提供してはならない。
- (6) 乙は、重要と認める事項については、甲と予め文書で協議し、承認を得なければならない。
- (7) 本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて甲と乙が協議して定めるものとする。