

仕様書

1. 委託業務名称

第4号 近江八幡市空家等実態調査業務委託

2. 業務の目的

本業務は、近江八幡市内における空家等について実態を把握し、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号、以下「法」という。）」に基づき、実状を把握したうえで、空家等対策計画の見直しおよび今後の施策検討に資する資料を得ることを目的として、空家等実態調査を実施するものとする。

3. 用語の定義

空家等とは、近江八幡市内に所在する建築物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものおよびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を指す。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

4. 調査区域および対象

近江八幡市内全域の住宅（参考：36,460戸、令和5年住宅・土地統計調査）とし、宅地に存在するものについては道路への接道の有無にかかわらず全てを対象とする。また、宅地以外についても、道路に接しているものについては判定の対象とする。

5. 業務内容

(1) 現地調査による空家等の抽出

受注者は、市内全域において、公道からの外観目視による現地確認を伴う悉皆調査を実施し、空家等と推定される建築物を漏れなく識別したうえで、発注者が保有する空家情報と照合し、老朽度および危険度の判定対象となる空家等について、現地確認の結果をもとに現地調査基礎資料データ（以下「基礎資料データ」という）を作成するものとする。

また、基礎資料データ作成に当たり、参考資料については、発注者より必要に応じて貸与するが、机上での情報抽出のみに頼ることなく、必ず現地調査を実施した結果を基に、空家等であろう建物を特定すること。

なお、受注者は、現地確認によって新たに把握した空家等と、発注者が保有する空家情報に基づき既に確知している空家等とを区別できるようにし、現地確認の結果、発注者の情報に記載された空家等がすでに解体等されている場合には、当該空家等のリストを作成すること。さらに、調査にあたり、受注者が空家等の所在地を把握できる資料を保有して

いる場合は、発注者の同意を得たうえで、当該資料を参考に調査対象リストを作成し、現地調査を実施することができるものとする。

① 現地調査時の空家等の判定基準

現地調査時の空家等の判定基準は、法および「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）」によるものとし、次のとおりとする。

- ・郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている。
- ・窓ガラスが割れたままになっている。
- ・カーテンや家具がない。
- ・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。
- ・売却や賃貸物件の表示がある。
- ・表札がない。
- ・敷地内にゴミ等の不法投棄が見られる。
- ・電気メーターが動いていない。等

② 老朽度および危険度判定

業務内容（1）にて作成した基礎資料データを基に抽出した空家等と思われる建築物については、現地による老朽度および危険度判定を実施し、以下の情報を取得するものとする。

| | |
|-------|---|
| 所在地情報 | 住所、位置座標(世界測地系、緯度・経度)、住宅地図帳記載位置 |
| 建物情報 | 建物名称(個人宅名称含む)、建物用途(戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、店舗・事務所等)、建物階数 |
| 景観情報 | 門柱および塀の損傷、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窓ガラスの破損の有無 |
| その他 | 写真データ(近景・遠景) |

なお、老朽度および危険度判定については、国土交通省作成の「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）を基に、外観目視による建物の判定を行い、老朽度および危険度のランク付けを行う。また、当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険についても判定する。

加えて、判断基準や老朽度および危険度ランクについて、発注者から変更および追加事項があれば適宜対応するものとする。

③ 調査方法

当該実態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わかるよう、調査員は発注者の貸与する調査員証または、受注者が用意する調査員証等(発注者からの委託業務とわかる形式にて作成)を携行して調査にあたり、住民との各種トラブルがないように十分に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すみやかに発注者へ報告し、その指示を受けるものとする。

(2) 所有者意向調査

業務内容(1)で空家等である可能性が高いとされた空家等の所有者等(所有者または管理者)を特定する作業については、発注者が行うものとする。これにより特定された所有者等に対して、アンケート方式による意向調査を行い、その集計結果を取りまとめるものとする。

また、アンケート項目は発注者と協議のうえで決定し、これに基づきアンケート用紙を作成することとし、アンケートは書面による回答に加え、WEB上での回答にも対応できる形式とすること。

アンケートにかかる郵送料、用紙代などの経費は委託料に含めるものとし、所定の期間に回答がない所有者等については、1回に限り再度郵送を行うこととする。

加えて、アンケート送付時には、発注者から提供するリーフレット等を同封すること。

なお、アンケート送付および返信に使用する封筒については以下のとおり予定する。

- ・初回送付時：角形第2号封筒（重量 100g 以内）
- ・再送時：角形第2号封筒（重量 50g 以内）
- ・返信用封筒：長形第3号封筒（重量 50g 以内）

(3) 空家等データベースの作成

空家等データベースを以下の項目に基づいて作成するものとする。

① 情報の取得

業務内容(1)で取得した情報および、発注者により特定された所有者等の情報を基に、発注者が空家等の情報管理を行うことを目的とした「空家等データベース」を作成する。

また、納品するデータベースは、国土交通省にて開発が進められている「空き家データベースシステム」または、現在運用中の「空家等管理システム」へ取り込み可能な形式で対応することを想定している。ただし、現時点では、当該システムへの取り込みの可否や、対応すべきデータ形式の詳細は明らかになっていない。そのため、今後、国土交通省

の空き家データベースシステムの詳細が判明した段階で、取り込み可能な形式および可否を踏まえ、それに対応した形でデータベースを構築・納品するものとする。

なお、業務内容（１）の終了時点において、国土交通省の空き家データベースシステムの詳細や、取り込み可能な形式・可否が判明しなかった場合には、現在運用中の空家等管理システムへの取り込みを前提とし、詳細については発注者と協議のうえで決定するものとする。

② 管理番号の付与

各空家等のデータベースには、管理番号を付与すること。

なお、現地で撮影した景観が分かる写真（近景画像・遠景画像）については、各空家等の情報に画像リンクコードとして付与すること。

③ 所在地情報の付与

業務内容（１）の現地調査で取得した情報のうち、建物の所在地に関する情報については、適切な背景図を用いて、世界測地系に基づく緯度・経度（度単位）の座標を付与すること。

なお、背景図の利用にあたっては、利用に当たって必要な所定のライセンス条件等を遵守すること。

④ 写真データの納品

空家等と判断された建物の遠景・近景および景観情報などを撮影した写真データは JPEG 等の一般的な画像ファイル形式で保存し、各空家等ごとにフォルダ別に納品すること。なお、フォルダについては、②で付与した管理番号で命名すること。

(4) 空家等実態調査結果および意向調査報告書作成

業務内容（３）で作成した空家等データベースを基に、以下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、発注者と受注者の協議により決定する。

- ・空家等件数（全体、大字別、小学校区別）
- ・老朽度および危険度判定別空家等件数（全体、大字別、小学校区別）
- ・空家等率（全体、大字別、小学校区別）
- ・老朽度および危険度の高い空家等が密集している地区
- ・空家等分布図（地図上に空家等の場所がプロットされた図）を作成する。
- ・意向調査による集計結果

なお、空家等率等の報告内容を算出するための市内総建物件数等は、実態調査に基づいた件数を受注者が割り出すこととする。

また、受注者は、現地調査によって把握した空家等と発注者が保有する空家情報に基づき確知している空家等とを区別できるようにすること。さらに、現地調査の結果、発注者の情報に記載された空家等がすでに解体等されていることが判明した場合には、その空家等のリストを作成すること。

6. 履行期間

契約日より令和 9 年 2 月 26 日（金）まで

7. 納期および納入場所

(1) 納期

令和 9 年 2 月 26 日（金）まで

(2) 納入場所

近江八幡市桜宮町 236 番地

8. 成果品

(1) 成果品の種類

本業務の成果品は次のとおりとする。

なお、成果品の詳細仕様については、発注者と受注者の協議により決定する。

- ① 本業務にて空家等と判断した建物の所在位置および管理番号をプロットした近江八幡市全域の最新版住宅地図出力図（市販のファイルに綴じたもの）：A3 版
- ② 近江八幡市空家等情報一覧表（Excel 形式）：1 式
- ③ 写真画像データ（JPEG 形式）：1 式
- ④ 空家等台帳（A3 版・紙ベース）：1 式 ※空家等 1 件毎に台帳作成
- ⑤ 空家等データベース（空家等管理システムまたは空き家データベースシステムに取り込める形式）：1 式
- ⑥ 空家等実態調査結果内容を記載した報告書（調査結果）：A4 版
- ⑦ 解体済み空家等一覧表（現地確認で発注者保有情報の空家等が解体済みと判明した場合に作成する一覧）（Excel 形式）：1 式
- ⑧ 打合せ議事録：1 式

(2) 瑕疵の修正

受注者は、本委託業務完了後も瑕疵又は疎漏に起因する不良が発見された場合、速やかに成果品の改善を行うこと。また、これに要する費用は受注者の負担とする。

(3) 著作権

成果品の著作権は全て発注者に譲渡されるものとし、発注者は当該著作物を業務の目的の範囲内において、受注者の承諾を要することなく自由に使用できるものとする。ただし、これ以外での使用については事前に受注者の承諾を得るものとし、成果品の中で受注者が既に保有する著作権または独自に創出した知的財産に関する権利については、受注者が引き続き保持するものとする。

9. その他

(1) 打合せ協議

業務の実施にあたり、着手前、中間時、完了前の少なくとも3回の打ち合わせ協議を行うとともに、業務の進捗状況に応じて必要がある場合は適宜打ち合わせ協議を実施するものとする。

なお、受注者は、発注者と綿密な連絡、協議を行い、課題を随時取りまとめ、発注者の承諾を得て本業務に反映させるものとし、打ち合わせ後、すみやかに議事記録を2部作成し、1部を発注者に提出するものとする。

(2) 疑義の報告

受注者は、本業務について疑義を生じた場合には、速やかに発注者に報告し、協議を行い、その指示を受けるものとする。

(3) データおよび資料の提供

必要に応じて、発注者が保有するデータや参考資料の提供については、各所管部署と協議のうえで決定するものとする。

また、受注者は、貸与された資料を本市の許可なく複製してはならず、本業務以外に使用してはならない。

なお、受注者は、貸与された資料（複製したものがある場合はその資料を含む）を本業務完了後、速やかに発注者に返却し、もしくは発注者の承諾を得て廃棄しなければならないものとする。

(4) 地図等の準備

本調査において必要とされる地図等（成果品として報告書内に添付する地図資料を含む）については、受注者が準備のうえで使用するものとする。

なお、ライセンス料や複製利用料等が発生する場合は、受注者の負担とし、地図作成事業者の権利を侵害してはならないものとする。

(5) 再委託の禁止

受注者は、本業務を再委託することはできない。ただし、受注者と協議を経て受注者が書面で許可した場合のみ再委託を行うことができる。

(6) 公表

事業の取り組みについては、本市ホームページや広報紙等で公表する場合がある。

(7) 個人情報の取扱い

受注者は、本業務において個人情報を取り扱う場合、別記個人情報取扱特記事項および情報セキュリティ特記事項を遵守しなければならない。また、業務完了後も同様とする。

(8) その他

本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受注者が協議して定めるものとする。

10. 参考

令和7年度に実施した自治会基礎調査の結果から、本市の空家数は約1,500件と推計される。なお、同一敷地内に複数棟の空家等がある場合は、1件として整理している。