

令和8年度本山町空家等実態調査業務仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、本山町(以下「発注者」という。)が実施する「令和8年度 本山町空家等実態調査業務」(以下、「本業務」という。)に適用し、受託事業者(以下「受託者」という。)が施行しなければならない事項を定めたものである。

2 目的

本業務は、町内全域の空き家件数及び分布状況を把握するため、町が取得した電力使用状況に基づいて調査対象とした一般住宅212戸の調査及び判定、並びに所有者への利用実態及び意向アンケート調査を実施し、計画的な適正管理や利活用等、総合的な空き家等対策の推進に資する基礎資料とすることを目的とする。

3 業務範囲 本山町大石、吉延、三寄、古田、木能津、助藤、山崎、下関、上関、北山東、北山西、立野、坂本、屋所、沢ケ内、瓜生野、七戸地区(町が指定する212戸)

4 委託期間 契約日から、令和8年9月30日まで

5 準拠する法令等

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとする。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)
- (2) 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2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)
- (3) 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2年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知)
- (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) 本山町空家等対策計画
- (6) 個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (7) 本山町個人情報保護条例
- (8) 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- (9) 都市計画法昭和43年法律第100号
- (10) その他関係法令等

6 資料の貸与及び返還

本業務の実施にあたって、発注者は受託者に対し下記データを貸与するものとし、貸与されたデータについては、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行うものとする。なお、業務完了後、貸与したデータは発注者に返還するものとする。

- (1) 電力会社受領 CSV データ(令和7年5月時点)

- ①氏名(漢字または仮名)
 - ②住所(地区名及び番地)
 - ③引込位置情報(世界測地系：緯度及び経度)
 - ④供給開始日
 - ⑤供給停止日
 - ⑥設備撤去日
 - ⑦建物種別(集合住宅・戸建て・その他)
 - ⑧契約状態(供給中かつ電力使用あり・供給中だが電力使用なし・廃止中・撤去済)
- (2) 地番図データ
 - (3) 地籍図データ
 - (4) 家屋図データ
 - (5) 航空写真データ

7 提出書類

受託者は、着手に先立ち、速やかに発注者に下記書類を提出し、発注者の承認を得なければならない。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 業務工程表
- (4) 主任技術者及び担当技術者届

※受託者は空屋等の老朽度の判定を行うことから、担当者には専門的な知見を有する技術者が望ましい、もしくは専門的知見を担保できる体制を明記しておくこと。

- (5) その他必要と認められる書類

8 業務内容

- (1) 資料収集、整理

受託者は、6に定める資料等を発注者より借用し、調査対象である212戸についての各種資料を収集し、今後の作業が円滑に実施できるよう基礎情報の整理を行う。なお、位置情報の特定は、貸与を受けたデータ等を基に調査対象家屋の所在を特定するものとする。また、位置特定が困難な家屋については、発注者が判断し受託者へ指示するものとする。

- (2) 調査準備

受託者は、(1)で整理した資料を基に、国土地理院はじめ無償で使用できる数値地図等、業務で使用する基図の上に調査対象家屋の位置を示した調査素図並びに調査目的を踏まえた現地調査票(外観目視による調査項目)及び調査手順を作成し、発注者の承認を得るものとする。

- (3) 現地調査

受託者は、(2)調査準備において発注者の承認を得たところにより、道路等からの外観目視による現地調査を行うものとし、その調査項目と作成・整理する情報は下記のとおりとする。なお、受託者は身分証明書を携帯のうえ、現地調査を実施するものとする。

調査項目	内容
① 調査日	調査実施日
② 調査番号	調査対象番号
③ 位置	所在地
④ 建物区分	一戸建て、長屋、共同住宅、その他
⑤ 居住状況区分	カーテン開閉状況、雨戸開閉状況、郵便受けの状態、不法投棄やごみの状況、汚物や落書き状況、動物等のふん尿その他の汚物放置状況
⑥ 構造	木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、その他（ブロック造等）
⑦ 階数	地上階数
⑧ 敷地区分	接道状況、前面道路幅員、門扉、塀、庭、擁壁、雑草等の繁茂
⑨ 危険度区分	判定レベル（普通、一部損傷、複数損傷、著しい損傷、特に著しい損傷）
⑩ 備考	その他の情報

作成・整理する情報

①「空き家定義書及び判定基準の作成」

今後町職員による調査を実施することも想定し、「空き家定義書及び判定基準」を作成するものとする。

②「判定基準に基づく空き家の情報収集」

①で作成した「空き家定義書及び判定基準」を基に、空き家と思われる建築物を現地にて目視確認し、現地調査票に記録するものとする。なお、道路幅員は実測による。

③「現況写真撮影」

空き家と思われる建築物について、道路等から全景及び近景の写真撮影を行うこととし、写真に人物や所有物が映り込まないように配慮する。

④「調査対象建築物追加情報」

現地調査時に調査対象と思われる建築物を発見した場合は、リスト化したうえで発注者に報告するものとする。発注者は要調査物件を精査したうえで、受託者との協議により別契約により調査を実施する。

⑤「危険な空き家」

現地調査時に、損傷度が著しく周辺環境に悪影響を与えるおそれのある空き家については、発注者に報告するものとする。

(4) アンケート調査

①調査対象家屋212棟について、郵便によるアンケート調査を実施する。

②アンケート調査については、回答の煩雑さを避けるため、A4判1枚程度のアンケート調査票におさめるものとし、現在の利用実態や活用意向の有無とその背景を探るものとする。

③アンケート調査の発送・返送については、次のとおりとする。

ア 発注者が受注者に、往信に用いる公用封筒（角型2号）212枚、返信用封筒212枚及び送付先データを供与する。

イ 受託者は、調査対象者に対する趣意書、アンケート調査票及び切手貼付済返信用封筒（返送先は発注者）を用意し、発注者から供与を受けた公用封筒に封入し、送付先データを基に印刷

した宛名シールを貼付したうえで、郵送する。

ウ 発注者は、返信を受けたアンケート調査票をとりまとめ、受託者に引き渡す。

エ 受託者は、引き渡しを受けたアンケート調査票を電子データ化する。

(5) 調査結果等とりまとめ

受託者は、現地調査票とアンケート調査票を1戸ごとの個票として統合し、図表化等の工夫を施したうえで、データ化することとする。また、今後のシステム化を見据えて、効率よく管理・運用できるよう shape 形式データを作成し納品するものとする。

(6) 報告書作成

受託者は、現地調査の成果について統計的処理を施した報告書(空き家実態調査報告書)を作成するものとする。なお、報告書の作成に当たっては、後の空家等対策計画の策定資料となるように、図表を活用するなど視覚的理解を促すように努めるものとする。

9 協議打合せ

打ち合わせ協議は初回、中間協議2回、成果品納入時の計4回を基本とするが、必要に応じて打ち合わせを行うものとする。また、受託者は協議事項及び決定内容については「打合せ記録簿」を作成し、経緯を明らかにするものとする。

10 成果品

(1) 空き家実態調査報告書(紙媒体/A4判)	2部
(2) 空き家実態調査報告書(電子データ)	1式
(3) 空き家データ	1式
1) 空き家実態調査票(個票)(紙媒体/A4サイズ)	
2) 空き家実態調査票(個票)(電子データ)	
3) GIS用(shape形式)データベース	
(4) 空き家分布図	1式
(5) 打合せ記録簿	1式
(6) その他「発注者」「受託者」協議により、決定したもの	1式

11 その他

- (1) 受託者は本業務について疑義を生じた場合は、速やかに発注者と協議を行い、その指示を受けるものとする。
- (2) 発注者が保有するデータの貸与については、受託者が各部署と協議のうえ決定するものとする。
- (3) 受託者は発注者から業務の進捗状況等について報告を求められたときは、関係資料を作成し、速やかに発注者に報告するものとする。
- (4) 受託者は重要と認める事項については、発注者とあらかじめ協議し、承諾を得るものとする。
- (5) 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託者が協議して定めるものとする。