

仕様書

1. 委託業務名称

令和 8 年度(企物)第 6 号 多賀町空家等実態調査及び空家等対策計画改定業務委託

2. 業務の目的

本業務は、多賀町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、実態を把握したうえで、「多賀町空家等対策計画」の推進及び改定を行うことを目的とする。

3. 用語の定義

空家等とは、多賀町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

多賀町内全域の住宅とし、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

受注者は、町内全域において、公道からの外観目視による現地確認を伴う調査を実施し、空家等と推定される建築物を漏れなく特定する。

老朽度および危険度の判定を行うとともに、当該家屋等が周辺に及ぼす影響や危険についても調査する。

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。
- ・敷地内にごみ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

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）多賀町空家等情報一覧表の作成

本業務で調査した結果を基に、空家等である全ての建物に対して、取得した調査データ（Excel 形式）を作成するものとする。

（3）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）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。

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する。

（4）空家等実態調査結果および意向調査報告書作成

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）

- ・老朽度および危険度判定別空家等件数（全体、大字別）
- ・老朽度および危険度の高い空家等が密集している地区
- ・空家等分布図を作成する。
- ・意向調査による集計結果

（５）空家等台帳の作成

空家の現地調査結果及び意向調査の情報を用いて、空家台帳を作成する。
空家台帳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。

（６）空家等対策計画の改定支援

本計画や実態調査及び所有者意向調査をもとに改定案の作成を行う。本計画の改定案は発注者からの求めにより都度修正を行うこと。

6. 履行期間

契約日より令和９年３月１２日（金）まで

7. 納期および納入場所

（１）納期

令和９年３月１２日（金）まで

（２）納入場所

滋賀県犬上郡多賀町大字多賀３２４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現地調査図：A3 版
- ②多賀町空家等情報一覧表（Excel 形式）：一式
- ③写真画像データ（JPEG 形式）：一式
- ④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
- ⑤空家等台帳：一式
- ⑥多賀町空家等対策計画 電子データ（電子データは発注者の指定する形式で納入すること）：一式

（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町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、本町ホームページや広報紙等で公表する場合がある。

(7) 品質及び情報セキュリティ等の確保

本業務は、委託者における個人情報を含む重要な情報を取り扱うため、受託者は業務遂行に必要な資格として、下記のいずれか1つ以上を取得し、かつ、下記資格に基づく管理に努めるものとする。

- ① ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム）
- ② JISQ15001（プライバシーマーク）

(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5年度に実施した自治会基礎調査の結果から、本町の空家数は約400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。