

令和8年度佐伯市空家等実態調査業務委託仕様書  
(プロポーザル用)

令和8年4月  
大分県佐伯市

## 第1章 総則

### 1. 業務名

令和8年度 佐伯市空家等実態調査業務委託（以下「本業務」という。）

### 2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月19日まで

### 3. 適用範囲

本仕様書は、佐伯市（以下「発注者」という。）が実施する、「令和8年度 佐伯市空家等実態調査業務委託」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

### 4. 本業務の目的

本業務は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、佐伯市に存在する空家等について現地調査を行い佐伯市内の空家等の件数及び危険度等の実態を把握する。また、平成29、30年度に実施した全棟調査から、経年変化による空家の老朽化、売却・解体等による現況の変化、さらに新たな空家等の増加等が発生している状況変化を調査し整理するとともに、空家所有者の意向を分析し、今後の空家等対策の基礎資料とすることを目的とする。さらに、本業務の調査結果と所有者等のアンケート集計結果等は、今後の空家等対策の効果的かつ効率的な遂行に資するものである。

### 5. 準拠する法令等

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年法律第50号）
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（令和5年総務省令・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（令和5年12月13日総務省・国土交通省告示第3号）
- (4) 「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27年5月26日 国土交通省）
- (5) 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）
- (6) 外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省）
- (7) 佐伯市個人情報保護法施行条例（令和5年佐伯市条例第1号）
- (8) 個人情報取扱特記事項（改正個人情報保護法追加）
- (9) その他関係法令及び条例、規則、通達等

### 6. 調査区域

佐伯市内全域

## 7. 調査対象

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項で定義されている「空家等」を調査対象とする。

- ① 居住していない戸建て住宅を調査対象とする（店舗等併用住宅を含む）。
- ② 共同（集合）住宅については、1棟の住戸全てが空家等であるもの。
- ③ 長屋住宅については、住戸ごとに個人所有している空家等の場合も含める。
- ④ 売買や賃貸を目的とした戸建て住宅（不動産会社等の看板設置により判断）
- ⑤ 建築中の住宅は除く

## 8. 共通事項

(1) 提出書類等

受注者は、本業務を実施するにあたり、次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- ① 業務開始前
  - (ア) 業務実施計画書
  - (イ) 業務着手届
  - (ウ) 工程表
  - (エ) 業務責任者届
  - (オ) 調査基準書
  - (カ) その他発注者が指示する書類
- ② 打ち合わせ等
  - (ア) 議事録
  - (イ) その他発注者が指示する書類
- ③ 業務完了後
  - (ア) 業務完了通知書
  - (イ) 納品書
  - (ウ) 請求書
  - (エ) その他発注者が指示する書類

(2) 技術者の配置

受注者は、本業務に関する統括及び管理を行う業務責任者並びに本業務に関する技術上の知識を有する技術者（測量士等）を配置すること。ただし、発注者が同等と認める資格、知識を有する場合はこの限りではない。

(3) 現地調査

- ① 現地調査は、原則として月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までの時間帯に徒歩等で行うこと。自動車等を用いて調査場所へ向かう場合は必ず公共及び有料駐車場等に駐車すること。

②本業務における現地調査は、常に発注者が発行する身分証明書を必ず携行し、住民等の第三者よりその提示を求められた場合は、速やかに提示を行い、無用なトラブルの防止に努めなければならない。

また、現地調査は、原則公道からの目視確認のみとする。

(4) 打ち合わせ等

本業務の実施にあたっては、業務実施計画書及び工程表に従って行き、業務の進捗状況及び業務内容の打合せについて、委託期間中は、毎月1回進捗状況報告を行うものとする。なお、業務を適正かつ円滑に行うため、発注者と受注者は常に密接な連絡を取り、その都度、協議記録書を作成し、相互に確認するものとする。

(5) 工程管理

受注者は、本業務の着手前に発注者と十分な打ち合わせを行い、業務が円滑に進み、手戻りが無いよう配慮することとする。なお、本業務全般の工程管理、精度管理を速やかに実施しなければならない。

(6) 作業報告

受注者は、本業務の進捗状況等について発注者から報告を求められた場合は、速やかに必要な報告を行うものとする。

(7) 個人情報の保護及び管理に関する計画書の作成

受注者は作業を行う際の個人情報等の管理において、下記内容について明記した書面を別途作成し、発注者に対し承認を受けなければならない。

また、本業務に従事する者に対し、「佐伯市個人情報法施行条例」及び「個人情報取扱特記事項」の趣旨及び罰則規定を周知すること。

- ①作業従事者、監督体制について
- ②作業内容・作業場所について
- ③個人情報の保管・管理について
- ④個人情報の受渡し、搬送について
- ⑤秘密保持について
- ⑥企業における情報セキュリティマネジメント体制

(8) 貸与資料

本業務の実施にあたり発注者より下記資料を貸与するので、受注者は責任をもってこれを管理し、汚損、紛失等のないよう、取り扱いには万全の注意を払うこと。

また、受注者は常にその管理状態を明らかにしておくものとする。なお、受注者は、貸与資料を借用する際には借用書を提出するとともに、業務完了時には貸与資料をすべて返却し、発注者の確認を受けるものとする。

- ①空き家に関する所有者情報（土地・家屋）（CSV形式）
- ②家屋台帳情報（Shape形式）

③地番台帳情報（Shape 形式）

④その他、発注者が認める資料

(9) 秘密の保持

受注者及び本業務に従事するまたは従事していた者は、本業務において知り得た情報を、発注者の許可なく第三者に公表、提供、転用及び貸与してはならない。履行期間満了後または本業務の契約解除後も同様とする。また、受注者は、従事者の責務について万全の措置を講じなければならない。

(10) 目的外使用等の禁止

受注者は、貸与資料を目的外に使用し、または第三者に閲覧させ、もしくは提供してはならない。また、受注者は、発注者が文書をもって指示したとき以外は、貸与資料を発注者のほかの業務に使用し、または閲覧させ、もしくは提供してはならない。

(11) 再委託等の禁止

受注者は、業務の全部を一括して第三者に委任し、または請け負わせることはできない。ただし、契約業務の一部について、発注者の承諾を得た場合についてはこの限りではない。

(12) 権利義務の譲渡等の禁止

受注者は、本業務の契約により生ずる権利義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させ、または担保の目的にしてはならない。

(13) 手続き

本業務に必要な手続きは受注者の責任において行い、その写しを発注者に提出しなければならない。

(14) 安全管理及び損害賠償

本業務において受注者は、事故防止のため各作業員に関係法規を常に遵守させ、安全管理の徹底を図らなければならない。また、作業中に事故が発生した場合には、速やかに事故内容を発注者に報告するとともに、受注者の責任で処理しなければならない。

また、受注者は、本業務実施中に生じた事故及び第三者に与えた損害に対して一切の責任を負い、事故内容を遅滞なく発注者へ報告するものとする。

なお、損害賠償等の請求があった場合には、一切の処理を受注者の責任において行うものとする。

(15) 疑義

本仕様書及び準拠法令等に明示の無い事項及び疑義が生じた場合は、発注者及び受注者による協議のうえ、発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。なお、その決定事項について報告書を作成するものとする。

## 9. 業務内容

佐伯市内に存在する空家等について、全踏による現地調査を行い市内全域の空家等の件数及び危険度等の実態を把握する。また、前回調査で把握した約3,600戸の空家の経年変化情報を取得することも併せて実施する。

### (1) 調査基準書の作成

本業務の実施に先立ち、実態調査手法、現地調査票の内容、データ利活用方法、現況写真の撮影方法等の決定を行うための調査基準書を作成するものとする。管理不全空家、及び特定空家に関しては、国土交通省の「管理不全空家・特定空家の参考基準」を基に調査基準書を作成し、発注者へ提出の上、承認を得なければならない。

- ①想定される調査項目としては、所在地情報、建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空家等判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメーター等の稼働状況等）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）外構等の状況、接道等の状況等を調査するものとする。
- ②危険家屋等及び不良住宅については、判定材料となる調査項目に対し外観目視で確認可能な項目等について発注者と協議を行うものとする。
- ③現地調査票の作成に合わせて、現況写真の撮影を行うものとする。特に老朽度が高く安全性が危惧される箇所等、影響のある箇所の把握に努めるものとする。
- ④調査基準書には、調査結果を標準化するため、空家等として特定した根拠区分及び現況写真撮影方法等を明確化するとともに、現地調査時の民地への立ち入り禁止等の注意点を記載するものとする。

### (2) 空家実態調査

市内全域の建築物を対象とし、外観目視による全戸現地調査を実施し、その戸数について地域・種類別に報告すること。また、現地調査については、最新の空家情報を取得するために、調査日時点での現況情報を取得すること。

#### ①現地調査

- ・現地調査を実施し、空家等か否かを判定する。空家等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。
- なお、受注者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。

|                                      |
|--------------------------------------|
| ・郵便受けにチラシや郵便物等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。                      |

|                             |
|-----------------------------|
| ・表札の有無。                     |
| ・電気・ガスメーターが動いていない。取り外されている。 |
| ・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。         |

- ・空家等と判断したものについては、以下の情報を取得し現地調査票を作成するものとする。

|           |  |
|-----------|--|
| 所在地情報     | 住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）   |
| 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・店舗兼住宅等）、建物階数、建物構造、建物老朽度（危険性、防犯等）、外構等の状況、長屋住宅等の総戸数 |
| 景観・生活環境情報 | 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   |

- ・写真撮影については、角度を変えて可能な限り敷地及び建築物全体像を撮影し、また破損箇所や建物状態が明瞭に確認できるように撮影するものとする。

|        |  |
|--------|--|
| 建物全容   | 写真データ  |
| 不良箇所写真 | 遠景写真 1枚以上<br>近景写真 1枚以上<br>破損箇所、道路・隣接地等に影響を与えている箇所 1枚以上 |

- ・空家等と判断したものについては、下記の区分けを行うものとする。

「Aランク（現状のまま利活用が可能）」

「Bランク（一部修繕で利活用が可能）」

「Cランク（倒壊などの危険性はないが、適切な管理を行う必要がある）」

「Dランク（倒壊などの危険性又は周囲に悪影響を及ぼすおそれがある）」

- ・老朽危険空家の調査については、外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省）等を参考に、発注者と十分な協議を行い、実態把握に努めるものとする。

## ②現地調査結果整理

空家等として判断した建築物について、空家等位置入力のための資料及び位置情報に付加する属性情報をデータ入力可能な形態に整理するものとし、現地調査の上、確認が出来なかった不明瞭な調査項目については、発注者より貸与するデータ等で補完するものとする。また、空家等と判断した建築物については、管理番号を付設するものとする。なお、空家等と判断した建築物の付番基準は発注者と協議を行い決定するものとする。

### (3) 空家等データベースの作成

- ①現地調査の結果により、空家等として判断した建築物について、上記の空家等建築物の属性情報を付与することにより、発注者の GIS 上での空家等情報管理を目的とした空家等データベース（CSV または Shape 形式等）を作成するものとする。

また、受注者は佐伯市の最新版住宅地図情報を利用するものとする。

|                |  |
|----------------|--|
| 所在地情報          | 住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）   |
| 所有者等情報         | 所有者等の特定（氏名、住所、続柄等）   |
| 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・店舗兼住宅等）、建物階数、建物構造、建物老朽度（危険性、防犯等）、外構等の状況、長屋住宅等の総戸数 |
| 景観・生活環境情報      | 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   |
| 建物全容<br>不良箇所写真 | 写真データ<br>遠景写真 1枚以上<br>近景写真 1枚以上<br>破損箇所、道路・隣接地等に影響を与えている箇所<br>1枚以上             |

- ②空家等のデータの管理番号及び写真データ（JPG 画像）のファイル管理番号は、わかりやすく整理し保存すること。
- ③確定した空家等は、発注者の GIS に取り込みを行うため、現地調査票を発注者が指定する形式に変換するものとする。また、写真データについては、管理番号を付番し JPG 形式で発注者へ提出するものとする。

### (4) 空き家の所有者調査

上記（3）で整理した空き家情報に基づき所有者の氏名及び住所の調査を実施する。調査にあたっては、空家等の登記記録、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第 1 項の規定に基づく固定資産税等の課税情報等を活用して実施するものとする。

なお、登記記録及び固定資産税等の課税情報等の取得に伴う必要書類の作成は、受注者が行うものとする。

また、所有者を特定した結果を基に、空家等の所有者名簿を作成するものとし、所有者名簿は、空家等管理番号を付与して Excel 形式にて作成し、発注者へ提出するものとする。

### (5) 所有者意向調査

（4）で作成した空家等の所有者名簿を基に、空家等の所有者に対し、アンケートによる意向調査を実施するものとする。記載事項については受注者にて

意向調査の原案を作成し、発注者と協議し了解の下、発注者が作成する依頼文とともに、発注者の封筒にて配布を行うものとし、回収先は発注者とする。意向調査で確認する項目は、空家等になった事由や時期、今後の利用予定等を選択式で回答できるよう工夫するとともに、維持管理の啓発を盛り込むものとする。

- ①空家等の所有者に対してアンケートを実施するにあたり、空家等と判断した建築物の所在地及び周辺地図、現地写真等の資料を同封し、アンケートに回答しやすいよう留意するものとする。アンケートの書式や記載事項について、受注者が案を作成し、発注者へ提出のうえ、承認を受けなければならない。
- ②受注者は、①の資料や意向調査アンケートの印刷、発送、集計を行うものとする。なお、これらに要する経費（印刷費・切手代等）は受注者が負担する。
- ③返信されたアンケートは、期日を決めて集計を行い、その集計結果の分析を行うことで報告書へ反映させるものとする。

(6) 空家等住宅地図帳・個票・分布図の作成

現地調査結果により、空家等として特定された建築物について、空家等住宅地図帳、個票、分布図を作成するものとする。

①空家等地図帳

空家等地図帳は佐伯市全域を網羅した全ての建物の表札名、形状や道路が確認できるものであり、全戸調査を基に直近5年以内に更新された地図をベースとして作成し、管理番号を付与したポイントを表示する。地図利用にかかる著作権、複製使用料については、受注者の負担とする。

また、国土地理院や大分県の使用承認を得ており成果品には必要な出所表示を行うこと。

②個票

作成した「空家等データベース」から空家等の個別情報を把握するため、所在地や建築物の種類等、必要な情報を抜粋し表記する。また、空家等の所在地や現況写真等が同時表記されることが望ましい。

③分布図

佐伯市全域の評価結果が判り易い分布図を作成するものとする。

(7) 報告書の作成

実態調査の方法や調査結果をもとに、空家等戸数、危険度別戸数、地域別戸数、その傾向、地域毎の空家対策及び利活用の提案などをまとめた報告書を作成する。

10. 成果品

受注者は本業務の完了に当たり、調査結果の報告とともに空家等の管理状態、危険度などの空家等の状況別に集計・分析効果的な空家等対策を実施できるよう報告

書を発注者に次の書類等をあわせて提出しなければならない。

(1) 本業務の発注者に提出する成果品は次のとおりとする。

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| ①調査基準書 (PDF 形式)             | 1 式 |
| ②空家等 GIS データ (CSV/Shape 形式) | 1 式 |
| ③空家等地図帳データ (出力図)            | 1 式 |
| ④空家等個票データ (出力図)             | 1 式 |
| ⑤空家所有者名、所在地リスト (Excel 形式)   | 1 式 |
| ⑥現地調査票 (PDF 形式)             | 1 式 |
| ⑦現況写真撮影結果 (JPEG 形式)         | 1 式 |
| ⑧所有者意向調査結果集計表 (Excel 形式)    | 1 式 |
| ⑨空家等分布状況データ (PDF 形式、出力図)    | 1 式 |
| ⑩業務報告書 (PDF 形式、出力図)         | 1 式 |

(2) 納期及び納入場所

納期 令和9年3月19日

納入場所 佐伯市 建築住宅課

(3) 受注者は、本業務完了後であっても受注者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに発注者が必要と認める修正等を受注者の負担において行わなければならない。ただし、GIS システムなどを利用した場合、利用する地図の経年変化による現状との不一致は瑕疵ではないものとする。

(4) 本業務で作成した成果品の著作権については、すべて発注者に帰属するものとする。受注者は、発注者の承諾を得ずにこれを使用してはならない。但し、受注者及び第三者が従来から権利を有している固有の知識、著作権、技術に関する権利等（以下「権利留保物」という。）は、受注者及び第三者に権利は留保されるものとする。権利留保物を利用する際にかかる費用は、契約金額に含むものとする。