

仕 様 書

1 業務名

令和7年度広島市空き家実態調査業務

2 業務場所

本市内（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）

3 業務期間

契約締結の日から令和8年3月31日まで

4 業務目的

広島市では平成27年度に市街化区域内の空き家の実態調査を行い、空き家の位置・分布、管理状態や劣化状況等の具体的な実態について把握し、空き家の適切な管理の指導等に努めている。しかし、本市においては、今後、人口・世帯数の減少や少子高齢化の進行等により、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、その対策が課題となっている。

本業務は、平成27年度に実施した空き家の実態調査の結果を踏まえ、本市内（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）にある空き家の状況を現地調査し、その結果を集計・分析することにより、広島市空家等対策計画の見直しなど総合的な空き家対策を検討するための基礎資料とすることを目的とする。

5 業務内容

(1) 空き家に関する既存情報の整理及び空き家の判断

受注者は、現地調査に先立ち、次に掲げる空き家（その可能性があるものを含む。）に関する既存情報を整理する。

ア 発注者が把握している老朽化した空き家に関する情報（約2,100件）

イ 水道の閉栓情報（約6,600件）

ウ その他発注者が把握している空き家に関する情報（約4,100件）

また、現地調査前に老朽度等調査の対象となる本市内（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）の戸建て住宅（店舗併用住宅及び長屋を含む。以下、同じとする。）の空き家をリストアップするなど、効率的に調査を行うものとする。

(2) 現地調査による老朽度等調査

受注者は(1)で整理した情報を基に、本市内（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）の戸建て住宅について、次のアからオに留意し現地調査を行い、空き家の老朽度等調査を実施する。

なお、受注者は老朽度等調査の対象となる件数について、事前に発注者に報告するものとする。

ア 別紙の「空き家調査票」に基づき、現地において目視により、戸建て住宅の空き家の老朽化等による危険性、衛生上、景観上、生活環境上の支障の有無などを調査するものとする。なお、調査内容については、発注者と協議の上、追加及び変更できるものとする。また、具体的な判断方法については、各調

査者でバラつきが生じることがないように、あらかじめ、発注者との協議の上、その結果を各調査者へ周知することとする。

イ 「管理不全空家等」及び「特定空家等」に該当する可能性があるものについては、全景（2枚以上）及び老朽か所等を確認可能な写真を撮影するものとする。

ウ 現地調査の実施に当たり、身分証明書、本業務に従事していることが判断できる腕章及び調査概要説明資料（チラシ）を常に携行することとし、戸建て住宅の所有者、近隣住民、その他関係者等から請求があった場合、これを掲示するものとする。

エ 現地の状況等により、現地調査が実施できなかった場合には、速やかにその状況を報告し、発注者の指示を受けるものとする。

オ 現地調査に当たり、可能な限り効率化が図られるよう、実施の計画や調査班の編成等について創意工夫を凝らすこととする。

(3) 空き家台帳の作成

現地調査の結果を整理し、空き家台帳（Excel形式）を作成する。台帳の内容は、以下の内容を基本とし、発注者と協議の上、決定するものとする。

<空き家台帳>

空家番号	管理番号	調査年月日	区名	所在地 (住居表示)	所在地 (地名地番)	位置情報	判定ランク

(4) 空き家分布図の作成

現地調査の結果等を基に、全市、行政区及び町丁目別の空き家分布図を作成する。また、空き家の位置及び管理番号をプロットするものとする。

また、プロットする際は空き家の判定ランクが分かる内容で行うものとする。

(5) 調査報告書の作成

調査報告書の内容は次の各号によるものとする。

ア 空き家実態調査の内容及び方法

イ 行政区（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）及び町丁目別の空き家の概要や戸数などの集計結果

ウ 本市における空き家傾向等の分析結果

エ その他必要な事項

6 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。なお、(1)から(3)については、電子データ（CD-R）も併せて提出するものとする。

- | | |
|---|----|
| (1) 調査報告書（A4版） | 5部 |
| (2) 空き家台帳（A4版またはA3版）（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区） | 2部 |
| (3) 空き家調査票及び写真台帳（A4版またはA3版） | 2部 |

- | | |
|---|----|
| (4) 空き家分布図（行政区（安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）、町丁目別） | 1式 |
| (5) 空き家の位置及び管理番号を記載した地図（冊子、区別） | 2部 |

7 提出書類

受注者は、本業務の実施に当たり、次の書類を提出すること。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 現場責任者通知書
- (3) その他発注者が指示する書類

8 現場責任者等

入札公告の2(6)に記載した資格者（建築士法（昭和25年法律第202号）第2条に規定する一級建築士若しくは二級建築士又は平成27年度から令和6年度までの間に空き家実態調査業務（業務内容に現地での空き家の老朽化等による危険性、衛生上、景観上、生活環境上の支障の有無などの調査を含むものに限る。）を行った者）は、広島市内に常駐し本業務に従事できる体制とし、現場責任者として選任すること。

9 検査

本業務完了後は、業務完了届及び成果品を提出し、発注者の検査を受けるものとする。

10 準拠法令等

本業務の実施については、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる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（最終改正 令和5年12月13付け総務省・国土交通省告示第3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）
- (4) 地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月 国土交通省住宅局）
- (5) 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）

11 その他

受注者は、広島市委託契約約款に定められたことのほか、次の事項に遵守すること。

- (1) 発注者と緊密に連絡を取り、業務の円滑な遂行を図るものとする。
- (2) 発注者が提供する資料については、紛失・破損することがないように留意して取り扱うものとする。
- (3) 本業務の実施に当たり、知り得た事項、業務内容及び成果等、関係する情報すべてについて秘密を厳守し、発注者の了解がなければ一切の他言・公言及び貸与をしてはならない。なお、本契約終了後も同様とする。
- (4) 本業務が完了した後において、成果品に修正を要する箇所が発見された場合には、速やかに訂正、補足その他必要な措置を講ずるものとする。なお、これにかかる費用はすべて受注者の負担とする。

- (5) 本業務の実施に際し、作成したすべての電子ファイルは、提出・送付に先立ち、最新のウイルス定義ファイルを用いてウイルスチェックを行うこととする。
- (6) 成果品は、すべて発注者に帰属するものとし、発注者の承認を得ずして他に公表、貸与、使用等をしてはならない。なお、受注者が従前より保有している著作権については別途協議するものとする。
- (7) 本業務の実施に際し、第三者に損害を与えた場合はすべて受注者の責任において処理するものとする。
- (8) この仕様書に疑義が生じた場合または定めのない事項については、その都度、発注者との協議の上、定めるものとし、協議後は協議録を作成し、発注者に提出するものとする。
- (9) 広島市個人情報保護条例を遵守の上、個人情報の取扱いについては細心の注意を払うこと。また、本業務に従事する者については、事前に守秘義務の遵守を徹底すること。

12 貸与資料

- (1) 発注者が把握している老朽化した空き家に関する情報
- (2) 水道の閉栓情報
- (3) その他発注者が把握している空き家に関する情報

空き家調査票（不良度判定含む）

調査番号		調査年月日		調査員名	
住宅地図帳番号				広島市提供情報	
判定状況	1:可 2:不可 3:対象外			建物用途	1:専用住宅 2:店舗併用住宅 3:長屋 4:その他(工場) 5:その他(店舗/事務所) 6:その他(倉庫) 7:その他(それ以外)
空家種別	1:空家 2:空家(可能性あり) 3:管理物件			表札	1:無 2:有(表記:)
売り・貸しの表示	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ			郵便受け	1:塞がれている又は無い 2:郵便物が溜まっている 3:郵便物が溜まっていない
管理会社名				電気メーター	1:動いていない 2:動いている 3:確認できない
連絡先				ガスメーター	1:動いていない 2:動いている 3:確認できない
構造	1:木造 2:鉄骨 3:鉄筋コンクリート 4:その他			門扉	1:施錠されている 2:施錠されていない
階数	1:平屋 2:二階建て 3:三階建て 4:その他			カーテン	1:無 2:有
その他				雨戸	1:閉め切っている 2:使用していない 3:無
近景画像				判定不可画像	
遠景画像					

※判定不可理由

1:繁茂の為	2:柵及び鎖で立入不可	3:閉門・扉で確認不可	4:立入禁止及び私有地内の為	5:その他
その他理由:				

※判定対象外理由

1:居住・活用あり	2:建替されている	3:更地になっている・除却されている	4:公営住宅
5:その他			
その他理由:			

【管理状態の基礎調査】

○保安上の危険に関する判定基準（評点による判定は参考とする。）

評価区分	評価項目	評価内容	ランク	評点	評価点
1	構造一般の程度	①基礎及び土台	(1) 特に問題はなく、構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの (2) 少量のひび割れや破損あり、又は構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの (3) 多数のひび割れ、破損、沈下あり、又は構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	A B C	0 10 20
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪なもの		25
2	構造の腐朽又は破損の程度	③建築物、柱、はり等の傾斜、傾き	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの (2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は少数のひび割れ、破損しているもの等小修理を要するもの (3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの(1/20度程度)、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又はひび割れ、破損、沈下があるもの等大修理を要するもの (4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	A B C	0 25 50 100
		④外装材(外壁面)	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの (2) 外壁の仕上材料の軽度な剥離、破損、腐朽により、下地の露出しているもの (3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、脱落もしくは著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	A B C	0 15 25
		⑤屋根の変形	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの (2) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれ、変形があり、雨もりのあるもの (3) 屋根ぶき材料に著しい剥落、変形があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの (4) 屋根全体が著しく変形したもの	A B C	0 15 25 50
		⑥外壁	(1) 軒、庇、その他突起物に傾き、破損、脱落等がないもの (2) 軒、庇、その他突起物に軽度の傾き、破損、脱落等があるもの		10 20
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑦屋根	(1) 屋根が可燃性材料で葺かれたもの		10
4	排水設備	⑧看板、雨樋、給湯設備	(1) 特に問題無し (2) 上部に存する箇所の軽度な破損あり。または、雨樋が詰まり等で機能していない。 (3) 脱落しそうな状態	A B C	0 10 20
		⑨門または塀等	(1) 特に問題無し (2) 軽度なひび割れ、破損あり (3) 傾斜している状態	A B C	0 10 20
		周辺への影響	道路等	1:有 2:無	隣地

○建築物の老朽度・危険度のランク（評点による判定は参考とする。）

ランク	評価内容	点数	合計点判定
I	小規模な修繕により再利用が可能	0~39点	
II	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40~69点	
III	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点	
IV	倒壊の危険性があり、修繕や解体の緊急度が高い	100~149点	
V	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上	

○衛生上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	ランク	評定点	画像
6	⑩配管設備等	(1) 特に問題なし	A		
		(2) 破損あり	B		
		(3) 破損による汚水等の流出あり	C		
	⑪害虫等	(1) 特に問題なし (2) 腐敗したごみ等あり（虫の発生は無し） (3) 腐敗したごみに多数の害虫等あり	A B C		
⑫動物の糞尿等	(1) 動物の糞みつき、糞尿の放置無し (2) 常態的な動物の糞みつきがあり、少量の糞尿放置あり (3) 常態的な動物の糞みつきがあり、大量の糞尿放置あり	A B C			
	⑬その他 衛生上、問題ある事象 ()	(1) 特になし (2) 軽度の影響あり (3) 著しい影響があり	A B C		
	周辺への影響	道路等	1:有 2:無	隣地	1:有 2:無

○景観上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	ランク	評定点	画像
7	⑭屋根、外壁等	(1) 特に問題なし	A		
		(2) 一部に落書きや色褪せ、汚損あり	B		
		(3) 大部分に落書きや色褪せ、汚損あり	C		
	⑮ごみの放置、不法投棄	(1) 特に問題なし (2) 少量の放置あり (3) 大量の散乱、又は山積みあり	A B C		
⑯窓ガラス等の破損	(1) 特に問題なし (2) 全体の半数未満の破損・脱落あり (3) 全体の半数以上の破損・脱落あり	A B C			
	⑰その他 景観上、問題ある事象 ()	(1) 特になし (2) 軽度の影響あり (3) 著しい影響があり	A B C		
	周辺への影響	道路等	1:有 2:無	隣地	1:有 2:無

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	ランク	評定点	画像
8	⑱立木	(1) 特に問題なし	A		
		(2) 一部に腐朽、枝折れ等あり	B		
		(3) 著しい腐朽、枝折れ等あり	C		
	⑲動物・虫	(1) 特に問題なし (2) 少数の動物又は虫等の発生 (3) 多数の動物又は虫等の発生	A B C		動物・虫の種類
⑳防火・防犯	(1) 特に問題なし (2) 2階破損部分から侵入可能 (3) 1階破損部分から容易に侵入可能	A B C			
	㉑敷地内への土砂等	(1) 特に問題なし (2) 少量の土砂等が流出 (3) 大量の土砂等が流出	A B C		
	㉒その他 生活環境へ問題ある事象 ()	(1) 特になし (2) 軽度の影響あり (3) 著しい影響があり	A B C		
周辺への影響		道路等	1:有 2:無	隣地	1:有 2:無

○総合評価

判定ランクB	□ 該当あり () 項目 / 22項目中 □ 該当なし	周辺への影響 道路等	□ 該当あり () 項目 / 4項目中 □ 該当なし
判定ランクC	□ 該当あり () 項目 / 22項目中 □ 該当なし	周辺への影響 隣地	□ 該当あり () 項目 / 4項目中 □ 該当なし

○備考・特記事項

--