

## 常総市空き家活用基盤構築業務仕様書

### 1 業務の目的

常総市(以下「市」という。)では、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)に基づき施策を展開しているが、空き家問題の根本的な解決を図るためには、空き家の実態把握を行ったうえで、同法第11条に定めるデータベースの整備が必要と考えている。

そこで、空き家の実態調査により、未流通の空き家を掘り起こし、市の各部署間で利用可能なクラウド連携型データベースを整備することで、空き家の可視化を図り、空き家が積極的に活用される基盤を構築する。これにより、地域の空き家減少に伴う市民の安全安心及び地域の活性化に寄与することを目的とする。

### 2 委託期間

契約締結の日から令和6年3月31日まで

※次年度以降、実態調査は市が行い、受注者は、本業務で構築する調査システム及びデータベースの運用保守を行うものとする。(次年度別途契約予定)

### 3 業務対象区域

市内

### 4 業務の内容

#### (1) 空き家の実態調査

受注者は、調査員による外観調査を前提とした空き家の実態調査を実施するものとする。調査対象地区は、「水海道地区」「石下地区」「豊岡地区」「岡田地区」を完遂させるものとし、予算の範囲内で「菅生地区」「三妻地区」の調査を実施することも視野に入れること。

#### \* 前提条件等

#### ・調査候補地区ごとの面積

旧水海道市								
地区名	大字名							面積(k㎡)
水海道	高野町	天満町	亀岡町	本町	元町	栄町	宝町	6.22
	諏訪町	橋本町	森下町	淵頭町	山田町	川又町		
豊岡	豊岡町甲	豊岡町乙	豊岡町丁	豊岡町丙				8.42
三妻	中妻町	三坂町						8.06
菅生	菅生町	大塚戸町						11.34

旧石下町								
地区名	大字名							面積(k㎡)
石下	新石下	本石下	大房	平内	収納谷	東野原	山口	8.67
岡田	向石下	篠山	蔵持	杉山	国生	岡田	中沼	7.84
	蔵持新田							

・住宅総数・空き家数(国土交通省:平成30年度国土交通省住宅・土地統計調査)

区分	住宅総数	空家総数					空家率	空家率 (総数)
			二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	(その他 の住宅)	
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	5.59%	13.60%
茨城県	1,328,900	197,200	9,000	105,400	4,500	78,200	5.88%	14.84%
市	24,150	3,050	0	1,750	80	1,230	5.09%	12.63%

## (2) 空き家情報調査システムの構築

受注者は、市における空き家調査業務を事務的に効率化し、高精度で最新の空き家情報を取得できる仕組み(以下「調査システム」という。)を構築するものとする。

調査システムは、調査機器・ソフトウェア・マニュアル等で構成するものとし、次年度以降も実態調査が円滑に実施できるよう、簡易に操作できるものとする。

調査システムで利用する調査機器として、タブレット型パソコン(2台)及びデータ通信回線を、本業務で調達するものとする。なお、タブレット型パソコンは、ウイルス感染を防御する対策(ウイルス対策ソフトの導入等)を講じるものとする。

※調査システムで登録できる情報は下記のとおりとし、調査システム内で、すべての情報の登録が完結できるものとする。

所在地	住所, 地図記載位置(MAPでも表示可能)
建物	建物用途(戸建て・一棟アパートなど)
景観	定型化された空き家の判断理由
聞き込み	聞き込み登録画面あり
写真	空き家の写真(カメラ機能含)
その他	定期的な調査がしやすい再調査機能搭載 常総市空き家バンク制度登録物件や不動産事業者の売買賃貸物件の 情報付与

### (3) 空き家情報のデータベース構築

受注者は、市における空き家情報の管理のため、クラウドシステムを活用した空き家情報データベース(以下「データベース」という。)を構築し、市の各部署間で常に最新情報を共有できる環境を整備するとともに、調査システムと連携し、オンラインで正確に実態調査のデータが把握管理できるものとする。

また、市で保有している、既存の空き家情報のエクセルファイルを、今回構築するデータベースに取り込むものとする。

なお、将来的な機能拡張要件として、以下を考慮するものとする。

- ・データベース上に登録された一部情報について、市民等が閲覧できる環境の構築
- ・ガバメントクラウドへの移行

※データベースで閲覧できる情報は下記のとおりとする。

表示切り替え	MAP・空き家一覧
出力機能	CSV(一覧表)・PDF(物件情報)
情報登録機能	関係者の連絡先, 対応記録, 物件危険度, 関連資料接続
検索機能	町名, 物件種別, 物件番号, 現地確認日, 連絡先氏名, 建物総合評価, 常総市空き家バンク制度登録物件や不動産事業者の売買賃貸物件

### (4) 職員研修

次年度以降、市のみで実態調査を継続的に実施ができるよう、調査システムの操作研修を2回程度実施するものとする。

データベースの機能を効率的かつ最大限発揮できるよう、データベースの操作研修を2回程度実施するものとする。

### (5) 保守対応

調査システム及びデータベースが、正常に稼働できるように、ハードウェア・ソフトウェア等の保守対応作業を行うものとする。

円滑な保守対応を行うため、受付窓口は一本化するものとする。なお、電話による窓口以外に、常時受付可能なメールによる窓口も設置するものとする。(電話窓口は、土日祝日・年末年始を除く午前10時から午後5時までを想定)

保守対応は、本業務とは別に、次年度以降も委託予定のため、受付窓口は次年度以降も継続設置するものとする。

### (6) 報告書作成

受注者は、業務完了後速やかに本業務の成果及び効果について、実態調査の方法、空き家の調査件数、空き家件数及び地区別件数等の業務報告書を提出するものとする。業務報告書は、A4判ファイリング及び電子データとし、それぞれ1部を提出するものとする。なお電子データの形式は、市と協議し決定するものとする。

## (7) 打合せ協議

業務を円滑に進めるために、市と十分に協議(4回以上を想定)を行い、委託成果に反映する。

## 5 情報セキュリティ対策

本業務では個人情報を取り扱うことから、強固な情報セキュリティ対策が必要であり、関係法令や規則等に充分配慮したシステムを構築するものとする。

※情報セキュリティ対策の仕様は、別添「情報セキュリティ対策仕様書」を参照すること。

## 6 成果品

### (1) 業務報告書

### (2) 打合せ議事録

### (3) 調査システム操作マニュアル

### (4) データベース操作マニュアル

### (5) その他、市との協議により必要とされたもの

## 7 その他

(1) 受注者は、本業務の実施にあたって下記関係法令を遵守しなければならない。

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年総務省告示・国土交通省告示第1号)

③ 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)

④ 個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)

⑤ その他関係法令等

(2) 受注者は、本業務を通じて知り得た情報を機密情報として扱い、契約の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。また、本業務に関して知り得た情報の漏えい、滅失、き損の防止、その他適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。契約終了後もまた同様とする。

(3) 本仕様書に明示していない事項については、別途市と協議するものとする。

## 情報セキュリティ対策仕様書

クラウド環境の対策	<p>データベースを運用するクラウド環境として、以下の対策を実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ISMAPクラウドサービスリストに登録されていること又は、ISO27001, Pマーク等の公的機関の認証を取得していること</li> <li>■ 障害対策として、常時監視や障害発生時の通知機能を有していること。</li> <li>■ データ消失に備えて、データのバックアップを実施すること。</li> <li>■ 指紋認証やIDカード等で許可された者のみ、入室が出来、入退室の記録が保存される仕組みを備えていること。また、防犯センサーや監視カメラ等を完備していること。</li> <li>■ 災害対策として、地震対策、停電対策、火災対策、漏水・浸水対策などが考慮されている設備であること。</li> <li>■ 自治体ハザードマップで浸水・活断層・津波の各危険エリア内に立地していないこと。</li> <li>■ 停電に備えて、24時間以上稼働可能な自家発電装置及び燃料備蓄をしていること。</li> </ul>
通信回線の対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 調査機器とデータベース間の通信は、個人情報を取り扱うこともあり、通信が盗聴されない通信とすること又は、通信を暗号化し、盗聴を未然に防止するとともに、万が一通信が盗聴された場合に対しても安全を確保すること。</li> <li>■ 調査端末からの不適切なインターネット利用を防止するために、フィルタリング機能等により制御を行うとともに、外部からの攻撃や侵入に対する防御を実施すること。</li> </ul>
アクセス制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 調査システムを利用する際は、パスワード認証を必須とすること。</li> <li>■ IDごとに操作できる機能・権限を設定できること。</li> </ul>
アクセスログ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ システムの利用履歴(アクセスログ)の情報を蓄積すること。</li> <li>■ アクセスログについて、障害発生時に迅速に検索・出力できる仕組みを構築すること。なお、受注者側でアクセスログを管理し、市の要請に応じてアクセスログを提供する仕組みでも可とする。</li> </ul>