

# 小田原市空家等実態調査業務 仕様書

## 第1章 総 則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、小田原市（以下「発注者」という。）が実施する「小田原市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。

### (目 的)

第2条 市内に存在する空家等の現状等を調査するために、現地調査やアンケート調査などを行い、令和4年度に策定予定の「小田原市空家等対策計画」の基礎資料とする。

また、空家等対策支援システムを構築することで、効果的かつ効率的な空家等対策の推進を行おうとするものである。

### (調査対象)

第3条 本業務の調査対象は、小田原市全域に存在する空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、戸建て並びに一棟の住戸全てが空住戸である長屋住宅及び共同住宅とする。

2 一つの敷地に複数の建築物が建てられている場合は、当該敷地の建築物が全て空家等に該当する場合を調査対象とする。

### (委託の期間)

第4条 本業務の委託の期間は、契約の日から令和4年3月31日までとする。

### (準拠する法令等)

第5条 本業務の実施に当たっては、本仕様書によるほか、次の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
- (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
- (3) 「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) 小田原市空家等対策計画
- (5) 小田原市特定空家等判断基準
- (6) 地方自治法
- (7) 建築基準法
- (8) 都市計画法
- (9) 小田原市個人情報保護条例
- (10) その他関係法令及び通則

(打ち合わせ協議)

第6条 業務の実施にあたり、着手時、中間時、完了前の3回を基本とした打ち合わせ協議を行い、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。

- 2 受託者は、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する。
- 3 受託者は、打ち合わせ協議を実施した際、打ち合わせの議事記録を2部作成し、1部を発注者に提出するものとする。

(土地の立入り等)

第7条 受託者は、業務遂行に当たって民地等への立入りを行う場合は、事前に発注者に連絡し、その指示を受けるものとする。

- 2 受託者は、現地調査及び民地等への立入りの実施に当たっては、身分証明書を携帯し、関係者と十分な協調を保つ等、円滑な業務の遂行に努めなければならない。

(実施体制の承認)

第8条 受託者は、本業務に係る作業を円滑かつ確実に実行するため、適切な実施体制を整え、発注者の承認を得なければならない。

(個人情報の守秘義務)

第9条 受託者が業務の遂行上知り得た個人情報等は、小田原市個人情報保護条例に基づき適正に扱い、これを第三者に漏洩してはならない。また、この契約が終了又は解除された場合も同様とする。

(資料の提供等)

第10条 本業務の遂行に必要な資料等は、受託者が収集するものとする。

- 2 発注者が保有する次の資料を、必要に応じ受託者に貸与するものとする。
  - (1) 都市計画基本図 (Shape形式及びDxf形式)
  - (2) 地番図データ (Shape形式)
  - (3) 水道閉栓データ (CSV形式)
  - (4) 現在稼働中の空家等対策支援システム (以下「現システム」という。) に登録されている空家等の情報
  - (5) その他必要な資料
- 3 受託者は、業務終了後、速やかに貸与された資料等を発注者に返却しなければならない。
- 4 受託者は、貸与された資料等について、発注者の承諾なしに複写又は複製してはならない。
- 5 受託者は、貸与された資料等を破損・紛失がないよう慎重に取り扱い、本業務の目的以外に使用又は第三者に提供してはならない。
- 6 受託者は、貸与された資料等に重大な損失を生じさせた場合は、その責任を負うものとする。

(安全管理)

第11条 受託者は、事故防止のため安全管理の徹底を図るものとし、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、処理事業にあたるものとする。

(損害措置について)

第12条 本業務の履行に関して発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、受託者がその費用を負担するものとする。ただし、発注者の責に帰すべき理由により生じたものについては、発注者が負担する。

(成果品の帰属)

第13条 本業務の成果品の著作権は発注者に帰属し、受託者は発注者の許可なく成果品の複製又は第三者に公表、貸与などしてはならない。

(疑義)

第14条 本仕様書に定めのない事項又は業務実施の過程において仕様書及び契約書等の内容若しくは解釈について疑義が生じた場合、発注者と受託者との協議により決定するものとする。

## 第2章 業 務

(業務内容)

第15条 本業務の内容は、次のとおりとする。

### (1) 計画準備

業務を効率的・効果的に進めるため、目的及び業務内容を踏まえた業務実施計画書を作成の上、これを発注者に提出して承諾を得るものとする。

### (2) 空家等の抽出

受託者は、第10条に記載のデータ等を活用するなどし、調査対象を抽出し、空家等調査対象リスト及び図形データを作成の上、作成した図形データに、発注者が貸与する地番図及び本業務で受託者が調達する住宅地図から地番、住所（住居番号）等の基本情報の入力を行い、発注者の承認を得た上で、CSV等のデータにより発注者に提出すること。

ただし、より効果的な手法を提案する場合は、この限りではない。

なお、平成30年住宅・土地統計調査の推計値では、本市には92,880戸の住宅があり、うち一戸建てのその他住宅に該当する空き家が2,600戸あるとされている。

### (3) 調査の準備

#### ア 調査手順書の作成

本調査の趣旨、調査概要、調査方法、判断基準、調査時におけるトラブルへの連絡・対応方法を記載した調査手順書を発注者と協議の上で作成し、現地調査を担当する調査員に対し、事前研修の場を設け説明する。

#### イ 空家等現況調査票の作成

空家等現況調査票は、平成28年度に実施した小田原市空家等実態調査における空家等現況調査票を基準とし、小田原市特定空家等判断基準を反映し、発注者と協議の上で作成する。

### (4) 現地調査

#### ア 調査対象

「(2) 空家等の抽出」において作成した空家等調査対象リストに記載された空家等を調査対象とする。

#### イ 調査方法

調査手順書及び空家等現況調査票に基づき、調査対象建築物の現地調査を実施する。

ただし、空家等現況調査票に代えて、タブレット端末等を用いた現地調査ツール等を活用するなど、より効率的かつ効果的な手法があれば提案すること。その際には、現地調査ツール等の情報セキュリティ等も提案に含めること。

(ア) 外観目視により調査票の項目について調査を行い、空家等であるか否か判定する。

(イ) 上記(ア)により空家等と判定されたものについては、調査対象建築物の現況写真を撮影する。調査後の写真整理での誤り防止の措置を行い、撮影は、近景、遠景、全景等、接道からの見通しで可能な限り複数方向から行うものとする。

(ウ) 空家等であるかどうかを確認するため、近隣の住宅に対し、訪問による聞き取り調査を行う。

(エ) 調査内容が不十分であるなど、改めて調査を実施する必要がある場合は再調査を実施する。

(オ) 作成した現況調査票は、CSV等にデータ化し、随時納入すること。また、空家等の調査番号と関連付けした上で、空家等対策支援システムデータとしてPDF等のデータを納入すること。

#### (5) 所有者の特定

発注者は、「(2) 空家等の抽出」で提出された地番を含む空家等調査対象リスト及び「(4) 現地調査」で提出された現況調査票に基づき、所有者特定を行うものとする。

受託者は、発注者が行う所有者特定に3か月程度の期間を要することを念頭に置くこと。

#### (6) 所有者アンケートの実施（集計・分析）

上記(5)により、氏名、住所を特定した空家等の所有者に対し、当該建築物に関する維持管理の状況や今後の活用の意向などを調査するため、「空家等になった経緯」「維持管理の状況」「今後の活用意向」などについてアンケート調査を実施する。

ア アンケート調査に際し、空家等対策に関する周知及び所有者等による空家等の利活用の促進を図るため、発注者が用意する啓発用資料も同封するものとする。

イ アンケート調査は郵送により実施し、アンケート調査にかかる送料、発送・返信用封筒代、アンケート票及び印刷代は、受託者が負担する。

ウ アンケート結果を入力し、集計・分析を行うものとするが、アンケート調査票をPDF等にデータ化するとともに、結果を空家等の調査番号と関連付けした上で、空家等対策支援システムデータとして納入すること。

#### (7) コールセンターの設置

所有者アンケートを実施する際は、コールセンターを設置し、アンケート調査票及び封筒に問い合わせ先を掲載するとともに、アンケート調査票の内容等の問い合わせに対応する。

#### (8) 空家等の判定評価

現地調査の結果や所有者アンケート調査を整理・統計した上で、本調査結果が本市の空家等の適正管理や利活用方策を実施する上での基準になることを念頭に、国による指針（ガイドライン）内容等も踏まえつつ、空家等を判定評価する。

なお、評価方法は、受託者と発注者が双方協議の上、決定するものとする。

#### (9) 調査報告書の作成

前項で行った空家等の評価やその集計・分析結果から、空家等の適正管理や利活用に関する課題等を整理し、今後、発注者が小田原市空家等対策計画を策定する際の基礎資料となるよう、表、グラフ、地図等を用いた調査報告書を作成する。

#### (10) 空家等対策支援システムの構築等

受託者は、次の「ア 調達するノート型パソコンの仕様」に基づき、ノート型パソコン（以

下「本ノートパソコン」という。)を調達した上、市で蓄積している空家等に関する情報及び本業務で把握した空家情報をデータベース化する。

また、作成したデータベースから空家等の状況を容易に登録・検索・閲覧等できるように、「イ 空家等対策支援システムの概要等」「(現システムの主な機能)」の全ての機能を有し、かつ、本ノートパソコンで正常に稼働する空家等対策支援システムを構築し、本ノートパソコンにセットアップの上、納品する。

また、本ノートパソコンは、別紙2「庁内ネットワークパソコン設定項目書」に沿って設定を行い、発注者のネットワークにおいて使用可能な状態にするものとする。

#### ア 調達するノート型パソコンの仕様

- ・メーカー

次に掲げるメーカーのいずれかであること。

Dynabook(株)、日本電気(株)、富士通(株)、セイコーエプソン(株)、レノボ・ジャパン(株)

- ・OS : Windows10 Pro 64bit (クローンの作成に必要なライセンスを含む)
- ・CPU コア数 : 2 以上 Intel Corei3 以上
- ・メモリ : 8GB 以上
- ・内蔵ストレージ容量 : SSD 256GB 以上
- ・液晶ディスプレイ (15.6 型以上)
- ・DVD/CD-ROM 又は外付け DVD/CD ドライブ
- ・USB2.0 又はUSB3.0 の接続ポートが2つ以上あること。
- ・有線 LAN 1000Base-T/100Base-TX/10Base-T 準拠
- ・無線 LAN IEEE802.11g/n 準拠  
無線 LAN の ON/OFF の切替えは、物理スイッチ又はファンクションキーの操作により容易に行えること。
- ・盗難防止用セキュリティロックの取付けが可能なこと。
- ・バッテリーを搭載していること。
- ・キーボード 日本語、縦3列以上のテンキー付きであること。

#### オプション品

- ・マウス USB 又は無線マウス (光学式)
- ・Microsoft Office 2019 Professional Plus  
※OPEN License for Government での購入を推奨する。
- ・Windows Server 2019 Client Access License  
※デバイス CAL  
※OPEN License for Government での購入を推奨する。
- ・Symantec Ghost Solution Suite 3.3 GOV と同等のソフトウェア

#### イ 現システムの概要等

現システムの概要や機能は次のとおり。

(現システムの概要)

【システム名】空家等対策支援システム (PC-Mapping HT : 1 ライセンス)

【運用形式】庁内ネットワーク接続端末によるスタンドアロン方式

【導入年度】平成28年度

【構築事業者】東日本総合計画株式会社

(現システムの主な機能)

(ア)地図表示・レイヤ管理機能

表示した地図のズーム、移動、サイズ変更等ができること。また、レイヤの取込み及び削除並びに表示・非表示を任意に行うことができること。

(イ)検索・抽出機能

本業務で調達を行う住宅地図データ及び本市が提供する地番図を基に検索用データベースを作成し、空家の台帳番号、所在地、地番、所有者等の氏名、状態等様々な項目で検索及び抽出ができること。

(ウ)新規入力・編集機能

空家情報の位置データ・調査による属性データ等を新規登録及び属性データの追加ができること。また、空家情報の変更を編集（位置移動・削除、属性編集・削除）ができること。

(エ)空家等情報閲覧、ファイリング機能

空家等情報を管理する上で必要なワード、エクセル、PDF などで作成された関連資料及び写真等のデータが登録及び閲覧できること。

(オ)情報提供受付管理機能

周辺住民や庁内連携で収集した情報を空家情報に結びつけて管理できること。

(カ)帳票作成機能

空家等対策の推進に関する特別措置法第 12 条の規定に基づく情報の提供等にかかる帳票や同法第 14 条第 1 項の規定に基づく指導書など、同法の施行に必要な帳票をエクセルやワード等調達したノート型パソコンで編集可能なソフトウェアに出力し、作成、編集及び保存ができること。

(キ)任意印刷、規定整飾印刷機能

発注者が指定したプリンタにより、設定した用紙サイズや縮尺、整飾での印刷ができること。

(ク)インポート／エクスポート

図形データを DXF、SXF、Shape 形式等でのインポート／エクスポートができること。また、属性データについて CSV・Excel 形式等でのインポート／エクスポートができること。

ウ その他事項

(ア)稼働中である現システムでは、発注者が本業務データ貸与時以降も随時データ更新を実施しているため、本業務調査結果データと随時更新データ双方の反映漏れがない手法により入替えを実施すること。

(イ)受託者は、空家等対策支援システムが持つ全ての機能について、発注者立会いの下で動作検証を行い、発注者の了承を得るものとする。

- (ウ) 動作検証の結果、不具合が発生した場合は、原因を究明の上、復旧を行い、再度発注者の承認を得ること。なお、復旧に要する費用については、受託者が負担するものとする。
- (エ) 空家等対策支援システムを構築する際に発生する費用等についても、本業務に含まれるものとする。
- (オ) 空家等対策支援システムにおける背景図は(株)ゼンリン社製「ZmapTownⅡ小田原市」とし、受託者が調達すること。
- (カ) 空家等対策支援システム等についての操作説明書を作成の上、発注者に対し、操作研修を行うものとする。

(11) 空家等対策支援システムのサポート体制

本業務の終了後、空家等対策支援システムを運用するに当たり、保守契約等のサポート体制があれば、参考として明記すること。

その際には、有償無償の別、有償であれば見込まれる費用、サポート拠点、サポート方法、対応可能時間等も併せて明記すること。

(成果品)

第16条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- |      |                                |        |
|------|--------------------------------|--------|
| (1)  | 空家等実態調査報告書 (A4印刷・レザック製本)       | 15部    |
| (2)  | 空家等実態調査報告書 (電子データ)             | 1式     |
| (3)  | 空家等対策支援システム(Windows10対応ソフト)    | 1式     |
| (4)  | 空家等対策支援システムに関するデータ(台帳・GISデータ等) | 1式     |
| (5)  | ゼンリン住宅地図「ZmapTownⅡ小田原市」        | 1ライセンス |
| (6)  | ノートパソコン                        | 1台     |
| (7)  | システム操作説明書                      | 1式     |
| (8)  | 現況調査票                          | 1式     |
| (9)  | アンケート調査票                       | 1式     |
| (10) | 本業務において作成した電子データ               | 1式     |
| (11) | 打ち合わせ議事録                       | 1式     |
| (12) | その他発注者が指定するもの                  | 1式     |

## 庁内ネットワークパソコン設定項目書

### 1 全般

- (1) 端末として動作可能な環境を構築する。
- (2) Users グループのユーザー（制限ユーザー）が各アプリケーションを通常使用できる。

### 2 OS関係

- (1) OS は機器ごとにあらかじめ指定したもので機器納入する。(Microsoft Windows 10 Pro)
- (2) 最新のマイクロソフトアップデートを適用する。
- (3) 使用者名「デジタルイノベーション課」、組織名「小田原市」で設定する。
- (4) MAK 認証済みの状態で納品する。(リカバリ手順書に MAK 認証手順を記載する)

### 3 基本設定

- (1) 内蔵ストレージのパーティションは 10GB を D ドライブとして割り当て、残りの容量をすべて C ドライブとして割り当てる。
- (2) 内蔵ストレージは NTFS フォーマットとする。
- (3) DVD/CD-ROM ドライブは E ドライブに設定する。
- (4) すべてのユーザーで起動時にデスクトップ画面が表示されるようにする。
- (5) すべてのユーザーでデスクトップに以下のアイコンを表示されるようにする。
  - ア PC
  - イ ネットワーク
  - ウ ゴミ箱
  - エ Internet Explorer (32bit 版へのショートカット)
- (6) 音量をミュートにする。
- (7) Administrator 以外のローカルユーザーアカウント及び Microsoft アカウントは設定しない。テストで設定した場合はプロファイルを含めて削除すること。
- (8) Administrator には発注者が指定する ID 及びパスワードを設定すること。
- (9) ファイルの拡張子を表示させる。
- (10) ネットワーク通信が遅延しないように必要に応じて設定を行う。(ネットワークの TCP ウィンドサイズ自動調整を OFF にする。)
- (11) パソコンがタッチパッド機能を搭載し、USB マウスを接続した状態ではタッチパッド機能が無効になるように設定が可能な場合は、このとおりに設定すること。
- (12) タスクバーにストアアプリを表示させないこと。
- (13) 起動時には Number Lock キーをオンにすること。

### 4 Office 関係

- (1) Microsoft Office 2019 Professional Plus をインストールし、最新のサービスパックを適用する。
- (2) 使用者名「デジタルイノベーション課」、組織名「小田原市」で設定する。
- (3) 全ユーザーが初回起動時にユーザー登録を求められたいしないようにする。
- (4) 最新の郵便番号辞書をインストールする。

- (5) word2003 以前で作成されたファイルを開く事ができるようにする。
- (6) eml ファイルは、Outlook2016 で開くようにする。

## 5 ソフトウェア関係

- (1) 次に掲げるソフトウェアの最新版をそれぞれインストールする。アップデートの自動確認は無効とする。  
Adobe Acrobat Reader DC (※.pdf ファイルを開く既定のソフトウェアに設定する)
- (2) 発注者がライセンスを所有する次のソフトウェアをインストールする。インストール媒体及び手順書は発注者が用意する。
  - ア Trend Micro Apex One
  - イ SKYSEA Client View
  - ウ CubePDF
- (3) 発注者が使用する外字ファイルをインストールする。
- (4) DVD を再生するために必要なモジュールが標準搭載されていない場合、DVD の再生ソフトを予めインストールし、DVD を再生可能な状態にすること。また、MP4 形式と MOV 形式の動画ファイルを再生可能な状態にすること（再生ソフトの指定はない。）

## 6 ネットワーク関係

- (1) 発注者が指定するコンピュータ名を設定する。
- (2) IP アドレス、DNS サーバは DHCP とする。
- (3) Windows ドメイン (Active Directory) に参加する。

## 7 マスタ作成に当たっての注意事項

- (1) ウィンドウの位置、サイズ、表示形式等は変更しない。
- (2) レジストリエディタのツリーを開いたまま終了させない。  
(次にレジストリエディタ起動すると前回の開いた状態が再現されてしまう。)
- (3) 仮コンピュータ名、仮アドレスでドメイン参加の確認をする。
- (4) マスタ作成作業に必要なマイクロソフトボリュームライセンスメディアはマイクロソフトボリュームライセンスサービスセンターよりダウンロードすること。

## 8 その他

- (1) 原則、BIOS 設定は工場出荷時のまま変更しない。
- (2) パソコン等に以下のラベルを貼付する。

ア 契約 No ラベル (パソコン用)

例)

契約 No. ○○○○○○○○

契約 No は発注者が機器ごとに指定する。

イ 設置場所ラベル (パソコン用)

例)

設置場所  
地域安全課

ウ 無線 LAN ラベル (パソコン用)

例)

無線 LAN の ON/OFF は  
○○○○○○○で切り替えます。