

仕様書(案)

1 件名

空き家・空き室の活用に向けた事業構築調査業務委託

2 業務目的

区は、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」の基本理念・基本方針に基づき、「(仮称)住まいの活用プラットフォーム」を構築し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅をはじめとした住まいを、子育て世帯やこだわりを持つ若者などの定住を促す住宅やまちづくりに貢献する住宅にも活用するなど、幅広い住まいの活用をめざしている。

こうしたことから、空き家・空き室等の魅力ある活用を誘導することで、特に若い世代をターゲットに、板橋区に「住んでいてよかった」、「住み続けたい」と思う区民を増やし、定住を促進することを目的とした事業を構築するため、空き家・空き室等の実態を把握し、活用可能性を探り、事業の仕組みを構築するための調査及び実行性に優れた活用手法や事業手法等の検討について委託する。

3 契約期間 契約締結日から令和9年3月31日まで

4 調査区域 板橋区全域(32.22km²)

5 用語の定義

本業務委託における用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作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及びその敷地をいう。また、集合住宅で、全ての室が空き状態のものを含む。
- (2) 空き室 民間賃貸の集合住宅において、人が一定期間(おおむね3か月以上)居住していない部屋をいう。(公的賃貸住宅を除く。)

6 業務内容

(1) 空き家・空き室の所有者等の実態把握

ア 空き家・空き室の所有者等へのアンケート調査

空き家・空き室の所有者等にアンケート調査を実施し、所有する物件の入居状況や活用意向等を把握する。

調査に際しては、次の①②の情報を区が提供するので、必要に応じてその情報を活用して行うこと。ただし、いずれも調査当時の情報であるため、最新の状況を確認したうえで活用

すること。また、①②は空き家のみを対象としているため、空き室の抽出とその所有者特定の方法については、受託者の提案による。

なお、調査対象は、受託者の提案を受けて協議の上決定するものとし、回収率向上に努めること。

①「令和6年度老朽建築物実態調査」で老朽危険度がC(一部損傷もみられるが、当面の危険性はない)及びD(損傷はなく危険性のない状態)と判定された空き家のうち、サンプル調査のため建物の所有者を特定した空き家 約200件

②「令和元年度空き家利活用実態調査」で現地調査の結果、Cランク(多少の改修工事により利活用可能)及びDランク(小規模の修繕または修繕がほとんど必要ない)と判定された空き家のうち、建物または土地の所有者が特定された空き家 約500件

イ 活用意向のある所有者等へのヒアリングの実施

「ア 空き家・空き室の所有者等へのアンケート調査」の結果、活用意向があると思われる所有者等を抽出し、ヒアリングを実施する。ヒアリングは5～10件程度実施すること。

(2) 空き家・空き室等の活用手法及び事業手法等の検討

(1)で抽出した活用意向のある空き家・空き室等について、特に若い世代をターゲットに、板橋区に「住んでいてよかった」、「住み続けたい」と思う区民を増やし、定住を誘導することを目的としたリノベーション等による活用手法、事業手法等を検討する。

提案にあたっては、建物自体の魅力向上だけでなく、他自治体等の事例も調査し、地域の特性に応じた住まいの魅力向上とまちづくり等の視点を取り入れること。

なお、本業務での成果を活用し、空き家・空き室等の有効活用につながる事業の立ち上げに向けたモデル事業の実施を想定している。

(3) 調査報告書及び提案書の作成

(4) 調査報告書及び提案書の要約版の作成(会議資料として使用できるもの)

7 成果品

(1) 空き家・空き室の台帳及び位置図(A3版で印刷したもの 3部 及び Excel 等加工が可能な形式のデータ)

(2) 調査報告書及び提案書(A4判で印刷したもの 各3部 及び Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及び PDF ファイル)

(3) 調査報告書及び提案書の要約版(A4判で印刷したもの 各3部 及び Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及び PDF ファイル)

(4) その他必要に応じて関連資料一式。

8 成果品の納入場所

板橋区 都市整備部 住宅政策課とする。

9 業務上の実施条件

(1) 計画準備

受託者は、区と協議のうえ、本業務の調査方針や実施方法等の検討、必要な関連資料の収集・整理等を行い、業務実施計画書としてとりまとめ、区の承認を得るものとする。

(2) 業務実施体制

本業務の実施にあたっては、主任担当者及び担当者を置くものとする。担当者は区と連絡を密にとり、支援の進捗に支障のないようにすること。

(3) 業務実施に係る物品等

本業務に必要な物品等はすべて受託者が用意すること。

10 権利の帰属等

(1) 本業務による成果品、業務に当たって作成した資料等の著作権は、全て区に帰属する。ただし、従前から受託者が保有していた著作権物は除くこととする。

(2) 成果品及び資料等に他の著作権物を用いた場合は、著作権者に使用の承認を得るとともに、それらも受託者に帰属させる手続きを行うこと。

11 支払方法

成果品について区の検査に合格した後、一括で支払う。

なお、業務完了後に成果品の内容等に誤りや不備が発見された場合には、速やかに修正作業を行うものとする。

12 個人情報保護措置

個人情報をパソコン又はシステムなどで取り扱う場合は、以下のいずれかの内容を遵守すること。また、別紙「電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」を遵守すること。特記事項内では、本区を甲、受託者を乙とする。

(1) クラウドサービスを使用する場合の保護措置

① ISMAPクラウドサービスに登録されていること。また、ISMAPクラウドサービス登録が有効であること。

② クラウドサービスを用いたデータ管理を行う際は、クラウドサービスへのアクセスは限られたIPアドレスからのみできる設定とすること。

(2) レンタルサーバ(データセンター)等を利用する場合の保護措置

① システムの運用時間は、24時間365日を前提とし、ネットワーク機器の管理と監視を行うこと。

② サーバ等は、日本国内かつ定期的に機器への情報セキュリティ対策状況を確認できる場所

にあること、また、外部からのサイトの破壊、改ざん、消去等されないようセキュリティ対策を講じること。

③データセンターへの入退室は、ID カード、生体認証により行う。また、受託者は、入室目的、入退室時間、作業内容、記録媒体の有無、身分証明書等を確認し、記録、管理を行うこと。

(3)クラウドサービス及びレンタルサーバ(データセンター)に係る共通の保護措置

①受託者がデータセンターで使用するサーバは、他の団体・組織から干渉されない論理構造、構成を持つものとする。

②ID・パスワードにより、ログインを行う。また、ブラウザでアクセスする際にはSSL通信によりデータの暗号化を実施するとともに、通信経路にはファイアウォールを設置することで、不正アクセス及び侵入を防止すること。

③委託契約終了時には、データ消去や消去確認の方法を区に説明したうえで、データ消去ソフトウェアによる全データの消去を実施し、データ消去実施証明書を提出すること。

④サーバ及び端末には、ウイルス対策ソフトを導入し、脆弱性診断を実施すること。

⑤アクセスログの記録・解析ができること。

⑥リモート保守に伴う受託者とデータセンターとの接続には専用回線を用い、不正なアクセス及び侵入を防ぐ対策を施すこと、また、リモート保守を行う際は、個人情報を取り扱わないこと。

⑦受託者が使用するシステムへ格納するデータは、暗号化し、情報漏洩・紛失の事故防止策を講じること、また、システムの利用状況を記録し、分析可能なアクセスログの収集を行い、不正アクセスまたはデータが改ざんされていないか監視すること。

(4)委託業務に係る保護措置

①受託者は、本区と協議のうえ、受託者が取り扱う業務の範囲、業務遂行過程における具体的な個人情報の取扱い方法について明記したマニュアルを作成し、それに基づき事前研修を行うこと。

②紙媒体で個人情報を保有する場合は、鍵付きキャビネットに保管すること。

③個人情報を持ち出す際は、バインダーなどに挟み、チャック付きのカバンに格納すること。

④タブレット端末を利用する場合は、不正利用防止を行うため端末紛失時のリモート制御及びアプリケーションや機能の利用制限と監視を行う。また、インターネットサイトの接続先を制限し、タブレット端末にデータが保存できないよう制御ソフトを導入する。

⑤受託者が外付け HDD 若しくはインターネットに接続されていない PC にデータを保存する場合は、保存後インターネット接続から切り離れた状態で、施錠できる保存庫又は施錠可能若しくは入退室管理の可能な保管室にて保管する。保存データについては、アクセス制御・ウイルス対策ソフトの導入・データ暗号化等情報漏洩・紛失の事故防止策を講じる。

⑥受託者と区の間の個人情報を含むデータの授受は、区のファイルストレージシステムを使用して行う。

13 その他

- (1) 本業務の実施にあたり、受託者の作業実施状況、納品物の品質等が本区の意向と大きく相違すると判断された場合は、受託者と協議のうえ、契約の見直しを行うことがある。
- (2) 本業務の実施に当たり、受託者の責に帰すべき事由による債務不履行に起因して区が損害を被った場合、本区は受託者に対し、当該損害の直接の原因となった作業の契約金額を上限として、当該損害の賠償を請求することができるものとする。ただし、受託者の責に帰することができない事由から生じた損害、受託者の予見の有無を問わず特別の事情から生じた損害及び逸失利益について、受託者は、賠償責任を負わないものとする。
- (3) 区及び受託者は、この契約の履行するにあたり、関係する法令、条例等を遵守しなければならない。また、この契約に関する一切の紛争については、東京地方裁判所のみを管轄裁判所として処理するものとする。
- (4) 受託者は、区から提供された資料及びデータを、本業務を実施する目的のみに用いるものとし、区の許可なくして複写又は複製してはならない。
- (5) 受託者は業務終了後、区から提供されたすべての資料及びデータを区に返却すること。
- (6) 本業務により知り得た個人のプライバシー等に関する事項については、別紙「電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」による。
- (7) ディーゼル自動車を使用する場合は、ディーゼル規制適合車を使用すること。
- (8) 作業の実施方法、契約内容の詳細、仕様書に定めのない事項又は業務の履行にあたって疑義が生じた場合は、区と受託者が協議してこれを定める。当該作業にて発生した経費は原則、受託者の負担とする。

14 担当者及び連絡先

板橋区都市整備部住宅政策課住宅政策推進係 小野
〒173-8501 板橋区板橋2-66-1
電話 03-3579-2186 ファクシミリ 03-3579-5437
電子メール kb-jsodan@city.itabashi.tokyo.jp

電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項

(基本的事項)

第1 乙は、個人情報の重要性を認識し、この契約による業務を遂行するに当たっては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。)、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号。以下「番号法」という。)、東京都板橋区個人情報保護法施行条例(令和4年板橋区条例第54号)、東京都板橋区個人番号及び特定個人情報の取扱いに関する条例(平成27年板橋区条例第56号)等を遵守し、個人情報の取扱いを適正に行い、個人の権利利益を保護することに努めなければならない。

2 この特記事項における「個人情報」とは、次に掲げる個人情報等を総称するものとする。

(1)個人情報保護法第2条第1項に規定する「個人情報」

(2)番号法第2条第9項に規定する「特定個人情報」

3 乙は、この契約に基づく業務に従事する者の範囲を明確化したうえで、適切に監督し、個人情報の取扱いに係る研修・教育を行うものとする。

(秘密の保持)

第2 乙は、この契約の履行により直接又は間接に知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この契約を終了した後又は解除された後も同様とする。

2 乙はこの業務に従事している者に対し、在職中及び退職後において、この契約の履行により直接又は間接に知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこと、個人情報の違法な利用及び提供に対し罰則が適用される可能性があることなど、個人情報の保護に必要な事項を周知しなければならない。

(個人情報保護に関する規定の提出)

第3 乙は、個人情報保護に関する社内規定を甲に提出しなければならない。当該規定を変更するときも同様とする。

(処理施設、処理日程及び作業従事者の通知)

第4 乙は、この契約に係る電算処理施設、処理日程及び作業従事者を甲に書面をもって通知しなければならない。

(授受担当従事者の通知)

第5 乙は、甲との個人情報及び個人情報の記録された製品の授受に従事する者を甲に書面をも

って通知しなければならない。

(目的外利用及び外部提供の禁止)

第6 乙は、個人情報を甲の指示する目的以外に使用してはならない。また、番号法第19条各号に規定する場合を除き、第三者に提供してはならない。

(再委託の禁止)

第7 乙は、この契約による個人情報の取扱い業務を第三者に委託し、又は請け負わせて(「再委託等」という。)はならない。ただし、当該業務の一部について第三者に再委託等をする必要がある場合には、あらかじめ再委託等をする事業者(「再受託者等」という)の名称・所在地、再委託等の内容、理由、事業執行の場所及び従事者を甲に書面(別記第1号様式)をもって通知し、甲の書面(別記第2号様式)による承諾を得なければならない。

2 乙は、前項ただし書きの規定により再受託者等に取り扱わせる場合は再受託者等の当該業務に関する報告を行わせるとともに、その内容を甲に書面にて報告しなければならない。また、再受託者等の当該業務に関する行為については、甲に対しすべての責任を負うものとする。

(複写及び複製の禁止)

第8 乙は、個人情報の全部又は一部を甲の許可なく複写又は複製してはならない。甲の許可を受けて複写又は複製したときは、電算処理業務の終了後直ちに複写又は複製した当該個人情報を消去、破棄又は破碎等の処理を行って解読不可能な状態とし、再生又は再利用ができない状態にしなければならない。また、処理後は直ちにその結果を証明する書類を甲に提出しなければならない。

(個人情報の授受)

第9 個人情報の授受は、甲が指定した職員が、指定した日時、場所で行い、乙は授受の際に個人情報の預かり証を甲に提出しなければならない。

(個人情報の保管)

第10 乙は、個人情報の保管及び管理について施錠できる保管庫又は施錠可能若しくは入退管理の可能な保管室に格納するなど善良なる管理者の注意義務をもって当たり、個人情報の紛失、漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故を防止しなければならない。

2 乙は、個人情報の全部又は一部を甲の許可なく乙の事業所から持ち出してはならない。

(個人情報の返還)

第 11 乙は、業務を終了したとき、契約を解除されたとき又は甲が請求したときは、この契約による業務を処理するために甲から引き渡され、又は自らが取得若しくは作成した個人情報記録された資料等を、直ちに甲に返還若しくは引き渡し、又は廃棄若しくは消去するとともに、返還若しくは引渡し又は廃棄若しくは消去を証する書面を甲に提出しなければならない。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(製品の引渡し)

第 12 乙は当該製品の作成業務終了後、直ちに個人情報記録された製品を、甲があらかじめ指定した職員に引き渡さなければならない。

(個人情報の搬送)

第 13 乙は、甲との間において、個人情報の搬送を行う場合は、原則として、甲が指定するネットワークによる搬送方法を使用することとする。この方法によりがたい場合、乙は、事前に、甲の承認を得たうえで、個人情報記録された、磁気ファイル、帳票等を専用ケースに収納し、施錠するなど事故防止措置を講じて搬送しなければならない。また、電磁的記録媒体で搬送するときは、暗号化処理を施す等のセキュリティ対策を講じなければならない。

(個人情報の外部結合による電送等)

第 14 乙は、甲の承諾を得て乙の電子計算機等と外部の電子計算機等とを結合して個人情報であるデータを送受信するときは、外部からの不正侵入を防ぐため、双方のサーバにファイアウォールを設けるとともに、データを暗号化しなければならない。また、乙は、ID、パスワードを設定し、システムの操作者を限定しなければならない。

(立入検査及び調査)

第 15 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱う個人情報の管理状況等について、随時に実地に立入検査又は調査し、報告を求めることができる。

2 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱う個人情報について、その取扱いが不相当と認められるときは、乙に対して必要な指示を行うことができるものとし、乙はこれに従うものとする。

(事故発生の報告)

第 16 乙は、個人情報の紛失、漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故が発生したとき又は発生するおそれがあることを知ったときは、直ちに甲に通知する。また、当該事故解決に努めるとともに、遅滞なくその状況について書面をもって甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。

(不良製品等の処分)

第 17 この契約による業務の処理中に不良又は不用な製品が発生したときは、乙は、その発生数量、発生原因を甲に報告し、その処分について甲と協議するものとする。

(契約の解除及び損害賠償)

第 18 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

(1)この契約による業務を処理するために乙又は再受託者等が取り扱う個人情報について、乙又は再受託者等の責に帰すべき理由により個人情報の紛失、漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故が発生したとき。

(2)前号に掲げる事項のほか、この特記事項に違反し、この契約による業務の目的を達成することができないと認められるとき。

(公表措置)

第 19 甲は、乙が個人情報の紛失、漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故を発生させたときは、その事実を公表することができる。

2 甲は、乙が第 1 から第 18 までに掲げる個人情報の保護に関する義務に違反し又は怠った場合には、板橋区情報公開及び個人情報保護審議会に報告するとともに、その事実を公表することができる。

東京都板橋区再委託承認申請書

年 月 日

(あて先) 東京都板橋区長

所在地
 団体名
 代表者氏名

下記のとおり、受託業務の一部を再委託したいので承認願います。

記

契約件名	
契約締結日	
契約番号	
契約期間	年 月 日から 年 月 日まで

再委託内容	
再委託先	所在地
	団体名
	代表者氏名
再委託業務	(内容・執行場所・従事者等)
再委託理由	
再委託期間	年 月 日から 年 月 日
添付書類	個人情報保護措置について確認できる書類として 1 再委託先との契約書又は仕様書の写し 2 その他 ()

東京都板橋区再委託承認（不承認）通知書

年 月 日

様

東京都板橋区長
（公 印 省 略）

年 月 日付で申請のあった再委託承認申請について、下記のとおり通知します。

記

通知内容	承 認 ・ 不 承 認
契約件名	
契約締結日	
契約番号	
契約期間	年 月 日から 年 月 日まで
再委託先	所在地
	団体名
	代表者氏名
再委託業務	
承認条件	<p>1 本契約の受託者は、再委託先社員に対し、受託者社員と同様にセキュリティ教育を実施すること。</p> <p>2 個人情報の保護に関する事項について、再委託先においても、必要に応じて区への報告又は区の立ち入り調査に応じること。</p> <p>3 再委託先の責に帰すべき理由による損害が発生したときは、受託者は再委託先と連帯して必要な措置及び損害賠償をすること。</p> <p>4 再委託先において、その受託業務の一部を更に再々委託することを禁止する。</p> <p>5 その他（ ）</p>
不承認の理由	