

泉佐野市集合住宅情報調査
業務委託仕様書

令和8年5月

泉佐野市危機管理室住民生活課

総則

1 適用

本仕様書は、泉佐野市（以下「本市」という。）が委託する「泉佐野市集合住宅情報調査業務」（以下「本業務」という）に適用する。

2 業務目的

本業務は、本市内に所在する集合住宅について、住宅所有者等の情報を整理・特定することにより、集合住宅施策の基礎資料とし、集合住宅の適切な維持管理を促進し、継続的に管理、運用が可能となるよう、資料を整備することを目的とする。

3 準拠法令等

本業務における準拠法令等は次のとおりとする。

- (1) 不動産登記法及び施行令
- (2) 測量法
- (3) 建築基準法
- (4) 個人情報の保護に関する法律
- (5) 泉佐野市契約規則
- (6) その他関係法令・規則等

4 提出書類

本業務着手にあたり本仕様書に基づき作業実施計画を立案し、下記書類の提出、承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務主任技術者届
- (3) 業務従事者調書（経歴書・資格証含む）
- (4) 作業実施計画書
- (5) 作業工程表
- (6) ISO 27001（情報セキュリティマネジメントシステム）の登録証写し
- (7) ISO 9001（品質マネジメントシステム）の登録証写し
- (8) JISQ 15001（個人情報保護マネジメントシステム）の登録証写し
- (9) その他

5 技術者の配置

受注した業務の適正な作業を確保するため、当該業務に技術者を適正に配置し、受託者の技術上の管理を行うものとする。

- (1) 主任技術者は、測量士もしくは測量士補の資格を有するものとし、仕様書の定められた範囲内での業務遂行をするものとする
- (2) 現場代理人は、測量士もしくは測量士補の資格を有するものとし、主任技術者を補佐するものとする。
- (3) 本業務、多数の個人情報データを取扱うため、空間情報総括管理技術者の資格を有する者を1名以上、作業実施体制に担当技術者として配置するものとする。

6 検査

受注者は、工程ごとに検査を行い、業務実施中においても必要に応じて発注者の中間検査を受けるものとする。さらに、業務完了後は、業務完了届並びに成果物を提出し、最終検査を受けなければならないものとする。

7 履行期間

本業務の履行期間は、契約日から令和9年2月28日までとする。

8 貸与資料

本業務を実施するにあたり、発注者は受注者に下記の資料を貸与するものとする。個人情報を含む資料の受け渡しは、本市が指定する方法で受け渡しを行うものとする。

- (1) 集合住宅一覧表（E x c e l形式）
- (2) 登記簿情報（所在地・構造・床面積・所有者氏名・所有者住所）
- (3) 家屋図形データ（ポリゴン・アークが記載されたデータ）
- (4) 地番図データ
- (5) 航空写真データ

9 貸与資料の管理

発注者が受注者に貸与する資料等は、必ず借用書を提出し、その重要性を認識し良識ある判断に基づき、資料等の破損・滅失・盗難等の事故がないように取扱い、発注者の承認なく複製、公表、貸与、使用してはならない。また、使用後は速やかに返却するものとする。

10 成果品

本業務の成果品は以下の通りとする。発注者の指示において中間納品及び定期報告を行うものとする。

- | | |
|-----------------------------------|----|
| ・集合住宅管理用マップデータ（アンケート結果反映、ビューワへ格納） | 1式 |
| ・集合住宅管理用マップデータ（最終版、ビューワへ格納） | 1式 |
| ・集合住宅一覧表（属性データ） | 1式 |
| ・アンケート結果集計資料 | 1式 |
| ・打合せ記録簿 | 1式 |
| ・その他発注者と受注者が協議の上、必要と判断したもの | 1式 |

業務概要

11 業務の範囲及び件数

- (1) 対象 泉佐野市内の集合住宅
- (2) 対象件数 約1,200件

12 業務概要

- (1) 計画準備・資料収集
- (2) 集合住宅位置特定
- (3) 集合住宅管理用マップ作成
- (4) アンケート調査等
- (5) アンケート結果マップ展開
- (6) 住宅調査（机上調査・現地調査）
- (7) 各種調査結果整理
- (8) 調査結果マップ展開
- (9) 打合せ協議

業務内容

1.3 計画準備・資料収集

計画準備は、作業手法・工程を立案した業務計画書を作成し、発注者の承認を得るものとする。業務工程の節目にて打合せ協議を行うものとし、協議内容は、打合せ議事録に取り纏め発注者に提出するものとする。また、本業務に関わる資料について貸与資料について収集を行い、情報の整理を行うものとする。

1.4 集合住宅位置特定

集合住宅位置特定は、貸与資料及び既存地図情報等を基に、対象となる集合住宅の位置を特定するものとする。集合住宅ごとに調査情報を付与でき、識別が可能となるよう地図データを整備するものとする。

1.5 集合住宅管理用マップ作成

集合住宅管理用マップ作成は、位置特定した集合住宅について、集合住宅管理マップ（以下「管理用マップ」という。）を作成するものとする。管理用マップについては、該当する集合住宅を着色したインストール不要なビューアを作成するものとする。ビューアについては、操作説明書を作成し、それを用いて基本操作・業務での活用法等の説明を行うものとする。管理項目については、以下の項目を整備するものとする。

- (1) 管理者氏名
- (2) 管理者連絡先
- (3) メモ欄（履歴管理用）
- (4) その他発注者が必要とし、受注者が認めた項目

1.6 アンケート調査等

アンケート調査については、集合住宅管理人特定のために行うアンケート案は発注者が作成し、印刷、封入及び発送作業については、受注者が行うものとする。封筒については、受注者が準備し、必要に応じ、市名を記載するものとする。また、郵送費は、受注者が負担するものとする。アンケート回収期間は、概ね1か月間とする。

1.7 アンケート結果マップ展開

アンケート結果を整理し、内容を管理用マップに反映するものとする。マップに反映するアンケート結果については、双方協議の上、期限を定め、貸与・情報整理を行うものとする。管理者情報等の回答結果を地図上に展開し、視認性、管理性を考慮したマップデータを作成するものとする。入力内容については、記載漏れや不整合がないか確認を行うものとする。アンケート結果を反映した管理用マップについては、発注者に対して中間成果物として納品するものとする。

1.8 住宅調査（机上調査・現地調査）

アンケート未回答等の集合住宅を対象に、住宅調査を実施するものとする。机上調査としてWeb情報や既存資料等を活用し、管理者等の情報を調査するものとする。必要に応じて現地調査を実施するが、敷地内への立ち入りは行わず、外見目視等により確認を行うものとする。調査結果は整理し、後続作業に反映できる形で取りまとめるものとする。住宅調査エリアについては、発注者から優先的に調査すべき箇所の指示があった場合には、これに従い調査を実施するものとする。また、発注者が必要とする情報については、適宜開示できる体制を整えるものとする。

1.9 各種調査結果整理

各種調査結果整理は、アンケート結果、机上調査及び現地調査の結果を整理・集約するものとする。調査結果について、重複や不整合の確認を行い、内容を精査するものとし、管理用マップとして利用可能なデータ形式に整理するものとする。

20 調査結果マップ展開

調査結果マップ展開は、整理した各種調査結果を管理用マップに反映するものとする。調査結果が地図上で把握できるよう、属性情報の付与や表示内容を整理するものとする。

雑則

21 疑義

本仕様書及び関係法規に明示されていない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、発注者の指示に従い受注者は業務を遂行するものとする。

22 守秘義務及び個人情報保護について

(1) 守秘義務

受注者は、本業務の遂行にあたり知り得た内容及び個人情報を第三者に漏洩してはならない。この契約が完了しまたは解除された後も同様とする。

(2) 個人情報保護

業務の履行に関し知り得た個人情報を取り扱う場合については、漏洩滅失または毀損の防止、滅失、改ざんの防止、その他個人情報の適正な管理のため、必要な措置を講じなければならない。

23 連絡調整

受注者は、本業務実施中、発注者と密接な関係を取り、関係者又は関係官公署との連絡調整を要する場合など遅延なくその旨を発注者に申し出て指示を受けるものとする。

24 情報の公開について

業務を遂行するにあたり保有する情報については、「泉佐野市情報公開条例」の対象となるため、情報の公開に努めること。また、市から文書等の提出を要求された場合には、これに応じなければならない。

25 業務の再委託について

受注者は、業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならないものとする。ただし、あらかじめ発注者の承認を受けたときはその限りでないものとする。

26 暴力団等の排除について

(1) 誓約書の提出について

受注者は、泉佐野市暴力団排除条例（平成24年9月24日 泉佐野市条例第28号）第2条第1号から第3号のいずれにも該当しない法人であること。また、同条例第8条第2項に規定する暴力団関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。

(2) 不当介入に関する報告等

受注者及び下請負者等（泉佐野市暴力団排除条例第7条第1号及び第2号に規定する者）は、当該契約に係る業務の遂行に当たり暴力団員及び暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、速やかに市に報告するとともに所轄の警察署へ届け出なければならない。

27 その他

- (1) 受注者は、過去5年以内に地方自治体が発注する類似業務（課税情報の取扱い、住民向けアンケート調査等）の履行実績を有していること。（契約書の写し及び仕様書等を提出すること）
- (2) 受注者は、過去5年以内に地方公共団体において、GISの導入実績を有していること。（契約書の写し及び仕様書等を提出すること）