

北広島市空家流通促進デジタルプラットフォーム構築業務委託 仕様書

1. 委託業務名 北広島市空家流通促進デジタルプラットフォーム構築業務

2. 委託期間 契約締結日から令和7年3月31日まで

3. 業務の目的

北広島市における空家等の実態把握業務について、DXによる効率化等を行い、継続的に最新情報を把握し続けられる仕組みを構築するものとする。

構築する空家等データベースを基に、専門的な知識を持つ相談員による空家相談の総合窓口を設置し、空家所有者等からの相談に対し、相談内容に応じて具体的な手法や専門家等の紹介、所有者と活用希望者とのマッチング等を行う体制を整備するものである。

これにより、空家所有者等や活用希望者等の相談解決が図られ、空家の発生抑制や、流通、活用、除去等が促進されることを目的とする。

4. 対象となるエリア 北広島市内全域

5. 契約形態

個人情報取扱特記事項を附した契約を締結するものとし、その他市の市の所定様式を提出すること。市の情報セキュリティ対策基準を熟知した上でシステム全体の情報セキュリティに対応すること。

6. 業務の内容

(1) DXを活用した空家等実態調査

空家等調査業務をDXにより効率化し、高精度で最新の空家等情報を取得できる仕組みを構築するものとする。調査員による外観調査を前提とし、効率的な調査設計と実務を実行できる、マニュアル・調査機器・ソフトウェアを有していること。調査を行うあらゆる人材が使用できるシステムとマニュアルを有していることを条件とする。

※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	定型化された空家の判断理由
聞き込み	聞き込み登録画面あり
写真	空家の写真 (カメラ機能含)
その他	定期的な調査の実施がしやすい再調査機能搭載 空地・空家バンクや売買賃貸物件の情報付与

(2) 空家等情報のデータベース構築

空家等情報の管理のため、クラウドシステムを活用したデータベースを構築し、各部署間で常に最新情報を共有できる環境を整えるものとする。調査した調査データをシステムの的に連携し、即時かつ正確に把握管理ができるシステムであること。

※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、空家一覧
出力機能	CSV（一覧表）、PDF（物件情報）
情報登録機能	活動記録、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、物件危険度、空地・空家バンクや売買賃貸物件

（3）相談促進

ア 相談窓口の設置

空家所有者等のための無料の相談窓口（北広島市専用のWEBサイト）を開設し、空家所有者等から問い合わせがあった場合、迅速に対応できる体制を整える。あわせて、相談やマッチングの経過情報を随時確認できるダッシュボードを提供する。相談員は、相続、売却、賃貸、管理、解体等、空家等に関するあらゆる分野に関する相談に応じ、空家所有者等の問題を整理し、解決の方向性を提示するものとする。

また、受託者は相談への対応にあたり、各分野の専門家や協力事業者との連携協力体制を整え、必要に応じて紹介等を行う。なお、専門家や協力事業者の選定にあたっては、北広島市内に拠点をもつ者を優先して選定するよう努めるものとする。詳細は双方協議の上決定する。

イ 広報活動

受託者は、相談窓口の周知・利用促進を図るため、データベース化した空家情報を基に、空家所有者等へダイレクトメールを送付するなど啓発活動を実施する。

（4）北広島市専用ページの設置

空家所有者等、利活用希望者等が閲覧できる空家の総合プラットフォームに、北広島市専用ページを構築する。

専用ページへの掲載内容は下記を標準とし、詳細は双方協議の上決定する。

ア 市の情報ページ

- ・市の象徴的な写真と紹介文
- ・移住等に関連する各種サイトへのリンク
- ・移住等に役立つ補助金情報の一覧（適時更新）
- ・移住フェア等のイベント情報

上記ページの初期設定は受託者において実施するものとする。

イ 空家等物件ページ

- ・物件写真
- ・物件の概要
- ・物件周辺でできる暮らし情報
- ・物件への問い合わせ（内覧リクエスト等）

6. システム内容

本業務において導入するシステムは、「空家等関連情報入力」、「空家等情報のデータベース作成」、「空家等情報の閲覧」を一元的管理することができるシステムとする。

(1) 基本要件

- ア 庁内にサーバ等のハードウェア・データの配置を必要としない、インターネットを用いたクラウド型のシステムであること。
- イ 自社開発エンジンを用いており、パッケージ化されたシステムであること。

(2) 利用形態

- ア システム利用者にとって、操作が簡便で利用しやすいユーザーインターフェースであること。また、空家等関連情報が分かりやすく利用できるシステムであること。
- イ システムの利用者機能には、プラグイン等の特別なソフトのダウンロードが必要な仕組みや、Javaアプレット、.NET Framework等の使用機種に制限を与えるようなものがないこと。ただし、事前に委託者が認めた場合はこの限りではない。
- ウ 別紙1に定める機能について、PC、タブレット、スマートフォン向けのシステムが提供できること

(3) 運用形態

- ア サーバ・アプリケーションの導入、運用および、保守作業の全てについては、受託者の管理下において直接行うものとし、責任の所在が不明確とならないよう、管理体制を構築すること。
- イ 24時間365日の安定運用に向けた運用体制、環境、セキュリティ管理等が整備されていること。
- ウ 障害発生時にサービスの早期復旧に備えた仕組みを有していること。

(4) 情報登録機能

本業務において導入するシステムに登録する情報は、委託者が別途調達する端末を用いて空家等の情報が登録できることとする。

7. システムの動作環境

本業務にて導入するシステムは、次の環境において動作の保障されたシステムであることとし、(1) タブレットについては、受託者が委託者に対し1台、その他調査員に対し必要数を調達することとする。必要な数量については、委託者と打ち合わせたうえで適切な数量を調達すること。

(1) タブレット (委託者貸出用端末)

- ア OSは、iOS8.0以降に対応し、国内の通信会社 (NTTドコモ、ソフトバンク、KDDI、楽天) より発売された機種で利用可能であること。また、運用期間中に公開されるOSのバージョンアップにおいて、追加費用なしで利用できるよう、速やかに対応できること。
- イ 機種によって機能制限がある場合は、予め動作検証を行った上で委託者の確認をとること。
- ウ タブレット型の一般的な機種について、適切な画面サイズに合わせてレイアウトを調整し地図等を表示することができること。
- エ IDごとにパスワード等によるアクセス制御及び利用者権限の制御がなされていること。

(2) パソコン (委託者所有端末)

- ア OSは、Windows10以降で利用可能であること。また、運用期間中に公開されるOSのバージョンアップにおいて、追加費用なしで利用可能となるよう、速やかに対応できること。
- イ ブラウザは、Microsoft Edge、Mozilla Firefox、Google Chromeで利用が可能であること。また、運用期間中に公開される各種ブラウザの最新バージョンにお

いて、追加費用なしで利用可能となるよう、速やかに対応できること。

ウ インターネットに接続されており、委託者以外からのアクセスを制限するよう、指定IPアドレス以外からのアクセス規制を行ったうえで閲覧可能であること。

エ 利用者のパソコン端末へのインストール（ActiveX等）を行わずに利用が可能であること。

オ インターネット経由により、ストレス無く利用できること。想定する帯域として実行速度10Mbps程度以上の接続回線とする。

(3) パソコン・スマートフォン・タブレット（利用者所有端末）

ア OSは、Windows10以降、Android5.0以降、iOS8.0以降、MacOS 10以降で利用可能であること。

イ ブラウザは、Microsoft Edge、Mozilla Firefox、safari、Google Chromeで利用が可能であること。

8. システム利用端末の機能要件及び搭載するシステム

本業務にて導入するシステム利用端末については、「別紙1 システム利用端末基本機能」の要件を満たすものとする。また、「6. システム内容」に示す全てのシステムを使用できるよう、適切にインストールや設定を実施すること。詳細は、委託者・受託者協議の上決定するものとする。

9. システムで利用する背景地図

(1) 地名、目標物名称や鉄道、幹線道路、100m毎の等高線を表示すること。

(2) 縮尺1/2,500以上に拡大した際には、全家屋の形状等を表示すること。（郊外、山間部は除く）

(3) 1年に1回以上の更新を行うこと。

(4) 用紙への印刷を可能とする。また、庁内での業務等において、配布資料等での使用（住民や業者への配布も含む）も可能とすること。ただし、大量かつ不特定多数への頒布、書籍、冊子等への印刷物画像提供等は除外する。

(5) 常に最新の状態を保つようにし、各背景地図とも、更新データが入手出来次第、速やかにシステムに反映すること。

(6) 背景地図の更新作業に関しては、受託者が直接行うこととする、

10. システムの運用要件

(1) サーバ設定

ア 大量のアクセスに耐えられるようにサーバの使用領域を設定すること。

イ 想定できるアクセス数に対して、利用者がストレスなくスムーズに利用可能な回線等を準備すること。

ウ 委託者のホームページからスムーズにリンクするアドレス等を設定すること。

(2) 運用要件

ア システム運用要件は、「別紙2 システム運用要件」のとおりとする。

イ 24時間連続運用を行うこと。

ウ 全ての機器等の管理は受託者の責において行い、責任の所在が不明確とならないよう、運用管理体制を構築すること。

エ 機器は全て二重化し、システムのメンテナンスや設定変更、データの差替え等で機器の停止や再起動が発生しても、常時いずれかの機器からサービスを提供することにより、全体のサービス自体が停止しない体制とすること。

オ 提供する情報の正確性を期すために、第三者による不正アクセスや情報改ざん等を防止するため、必要となるセキュリティ対策に十分対応すること。クラウド

ドサービス提供設備は、第三者機関によるセキュリティ診断を1年に1回必ず行うものとし、委託者の求めに対して、その内容を開示すること。

カ アクセス状況に応じて、適切な反応速度を保持するために、機器構成の増強等の対応が可能な設備を提供すること。

(3) 障害時の対応方法

ア 万一の障害発生時においては、休日・深夜を問わず、即座に復旧体制を組むとともに、委託者へ速やかに障害状況の報告及び復旧の見込み、障害終息後には障害発生原因、再発防止策等の対応方針に関する報告を行うものとする。

イ 障害発生に備え、受託者は24時間365日対応の電話窓口を設置し、休日及び深夜であっても技術担当者との連絡が取れる体制をとること。

(4) アクセスログ報告

ア ポータルサイトに対するアクセス状況を集計、整理し、アクセスログ報告書として、業務期間中1回以上報告するものとする。

イ 本業務終了時においては1年間のアクセス状況を取りまとめて、年間のアクセスログ報告書を作成するものとする。

ウ アクセスログに関する項目は、協議の上、決定するものとする。

1.1. 初期設定及び運用サポート

(1) システム利用にあたっての初期構築にあたっては、受託者が行う。

(2) 受託者は、システム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。

(3) データ更新

ア 掲載しているデータに変更があった場合は、委託者より更新データが提供され、受託者はそのデータを受領後、おおむね10営業日以内に公開できるようにシステムに登載するものとする。ただし、更新に時間を要するデータに関しては、別途協議するものとする。

イ データの更新作業は、おおむね1年に2回を想定する。

ウ 更新1回当たりのレイヤ数に関しては、登載済みのレイヤであればその数の制限は無いものとする。

エ 新たにレイヤに登載する際は、データの内容を確認した上で委託者・受託者協議の上で決定するものとする。

(4) 仮運用サイト

ア 本サービスを開始するに当たっては、事前に受託者の環境において仮運用サイトを構築し、非公開による内部検証用の配信サービスを行うこと。

イ 仮運用サイトは、関係者以外のアクセスを防止するため、ID及びパスワードによる認証機能を設定すること。また、委託者以外からのアクセスを制限するよう、指定IPアドレス以外からのアクセス規制を行うこと。

ウ システムの運用開始後においては、データの更新時又はシステムの設定変更時等の事前確認用として引き続き使用すること。

(5) データバックアップ

ア システムで使用するデータについては、受託者が責任をもってバックアップを行うこと。システムの障害時においては、バックアップ用のデータベースからの復元を可能とすること。

イ 本システムに登載されるデータについては、定期的にバックアップを行うこと。

ウ データのバックアップは、日次及び週次にて行うものとし、それぞれ3世代まで保管しておくこと。

(6) セキュリティ対策

- ア 受託者は、サイバー攻撃、改ざん防止対策、セキュリティホール対策を適切に講じなければならない。
- イ コンピューターウイルス等、悪意のあるプログラムの侵入を防止するとともに、ネットワーク内での不正プログラムの活動を検知し対応できるよう、するための対策等により、適切に業務を行うこと。
- ウ サーバー上で利用する全てのソフトウェアについて、サービスの正常な動作を確認した上で緊急・セキュリティパッチ等を速やかに適用して最新の状態を維持し、既知の脆弱性に対する攻撃や誤作動による被害を未然に防止する運用とすること。
- エ サーバー上では常に最新の不正プログラム検出ソフトウェアを稼働させ、各種マルウェア等を速やかに検出し、駆除等の対応が行える運用とすること。
- オ サービスへの瞬間的なアクセス件数上昇や DDoS 攻撃の影響を緩和するため、アクセスの負荷分散処理を実施していること。
- カ SSL/TLS により暗号化を施した上で通信すること。
- キ 建設総務課が使用する IP アドレスによるシステムへのアクセス制御を行えること。
- ク クラウドサービスを提供するサーバー等を設置するデータセンターについては、国内に位置しており、火災や地震等災害への対策を講じたうえ、外部から侵入が容易にできないような構造の建物内に構築すること。

1 2. 運用開始時期

運用開始にあたっては、6 業務内容(3)ア相談窓口設置及び(4)北広島市専用ページを構築後、動作確認及び操作説明を実施したうえで、運用開始日について双方協議の上決定する。

1 3. 報告書の作成

受託者は、業務完了後速やかに、本業務の対象となった内容等について委託者と協議の上、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、委託者と協議し決定するものとする。

1 4. 業務における成果物

- (1) システム使用権 一式
- (2) システム端末 (タブレット) 一式
- (3) ポータルサイト 一式
- (4) システムマニュアル 一式
- (5) 工程管理表 一式
- (6) 打合せ議事録 一式
- (7) 作業報告書 一式
- (8) その他本業務で発生した資料 一式
- (9) その他委託者から指示されたもの

1 5. 守秘義務

- (1) 本仕様書に基づく全ての作業において、本市が提供した業務上の情報を第三者に開示し、又は漏洩しないこと、契約終了後も守秘義務は、その効力を失わない。
- (2) 委託業務に関して本市より知り得たあらゆる情報は、これを第三者に開示又は漏洩しないこと、契約終了後も機密保持義務は、その効力を失わない。

16. その他

- (1) 受託者は、本業務の実施に当たっては、必要に応じて適宜委託者と打合せを行うものとする。
- (2) 受託者は、本業務の実施にあたって関係法令を遵守しなければならない。
- (3) 受託者は、本業務の実施にあたっては、連携する外部協力者を含め、秘密の保持及び情報の管理を適正に行わなければならない。
- (4) 契約後、委託者が導入範囲又は委託作業内容を変更する必要がある場合、受託者は協議に応じなければならない。
- (5) 本仕様書に明示していない事項については、別途委託者と協議するものとする。

別紙1 システム利用端末基本機能

分類	分類	機能	内容		
全般	全般	1	アクセス制限	アクセス制限システムへのアクセスは無制限である。	
		2	動作環境	特定のアプリケーション（プラグイン）をダウンロードすることなく、ブラウザのみで動作する。	
端末環境	発注者	タブレット	3	OS	iOS8.0以降のOSで利用できる。また、運用期間中に更新されるiOSのバージョンアップにおいて、追加費用なしで対応できる。
			4	アプリ	空家調査情報の入力、分類した物件所在地をマップ表示できる。また、運用期間中に更新されるiOSのバージョンアップにおいて、追加費用なしで対応できる。
			5	通信環境	SIM機能が搭載されており、少なくとも4G（プラチナバンド）が利用できること。通信料は委託料に含むものとする。
	利用者向	パソコン	6	OS	Windows10以降のOSで利用できる。また、運用期間中に更新されるOSのバージョンアップにおいて、追加費用なしで対応できる。
			7	ブラウザ	Microsoft Edge、Mozilla FireFox、Google Chromeのウェブブラウザで利用できる。また、運用期間中に公開される各ブラウザの最新バージョンにおいて、追加費用なしで対応できる。
			8	接続回線	通信回線が10Mbps程度でも、発注者がストレスを感じないレスポンスにて利用できる。
			9	OS	Windows10以降、Android5.0以降、iOS8.0以降、MacOS10以降の各OSで利用できる。
	利用者向	スマートフォン	10	ブラウザ	Microsoft Edge、Mozilla FireFox、Safari、Google Chromeのウェブブラウザで利用できる。
			11	接続回線	利用者がストレスを感じないレスポンスにて利用できる。

別紙2 システム運用条件

分類	小分類	要件	
システム管理	アプリケーション	1	本サービスで使用するアプリケーションを対象に、バージョン管理を実施する。
		2	利用者環境(OS、ブラウザ、モバイル環境など)の変遷に対応し、アプリケーションのバージョンアップを実施する。
		3	利用者の新しい環境に対応した場合は、サービス利用許諾に記載する利用者環境の内容を更新する。
	ハードウェア	4	本サービスで運用するサーバや通信機器を対象に、保守を実施する。
		5	本サービスの性能要件、およびセキュリティ要件を満足するハードウェア環境を維持するために、OS・ファームウェアのバージョンアップやハードウェアの入替・増強を実施する。
		6	本サービスで利用するハードウェアを対象に、ハードウェアメーカーと保守契約を締結する。
	ソフトウェア	7	本サービスで運用するデータベースやセキュリティ管理ソフトウェアを対象に、保守を実施する。
		8	ソフトウェアメーカーが発表するセキュリティパッチ等は、速やかに本サービスへの適用可否を検討し、対応するとともに、委託者へ報告する。
	データバックアップ	9	本サービスで運用するデータを、システムの障害時においても、間断なくバックアップ用のデータベースに切り替えできること。
		10	ブラウザ本サービスのデータのバックアップを定期的を取得し、バックアップメディアを管理する。
		11	データのバックアップは、日次および月次にて行うものとし、各々3世代まで保管する。
システム運用	定常時	12	24時間365日、連続運用を実施する。
		13	本サービスの運用管理・監視および発注者に対する運用サポートを実施する。

	障害時	14	24時間365日、障害復旧に着手する。
		15	本サービスの障害対応計画に基づき、速やかにサービスを復旧させる。
		16	障害復旧後は、障害内容・対応・予防策を障害報告書としてまとめ、委託者に報告し承認を受ける。
データ更新	発注者のデータ	17	接続回線変更された情報公開データを、受注者が本サービスへセットアップする場合は、データセットアップ手順に準じ、貸与されたデータを受注者が本サービスのテスト環境にアップデートし、委託者の承認を受けた後、本番環境へ移行する。
		18	対象となるデータは、双方協議の上決定する。