和泉市公営住宅システム構築委託業務仕様書

1. 目的

現在使用している公営住宅システム（ACCESS 版）は、Microsoft のサポート期限に依存しており、原則令和7年度末でパッケージ保守の提供が終了予定であるため、システム更新の必要がある。新たなシステムを調達するため、公募型プロポーザル方式により事業者から企画提案を受け、最適な委託事業者を選定するための必要な事項を定める。

2. 契約（履行）期間

①システム構築業務

契約締結日（令和7年9月19日を予定）から令和8年3月31日

※上記契約には、令和8年3月1日から令和8年3月31日の1ヶ月分のシステム運用業務費を含むものとする。

②システム運用業務（システム保守等、構築後も継続的に必要なもの）

令和8年4月1日から令和13年3月31日（地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の3、和泉市長期継続契約に関する条例(平成18年和泉市条例第30号)第2条第2項に基づく長期継続契約

3. 履行場所

和泉市役所内（〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号）

一般財団法人和泉市公共施設管理公社住宅センター事業部（〒594-0023 大阪府和泉市伯太町六丁目1番20号）

4. 業務範囲

（1）公営住宅システムの開発および構築

①要件定義

②システム設計、製造およびシステムテスト

③外部システム連携

（2）データ移行

（3）稼働環境構築

①サーバ機器の調達及び設定（自庁導入方式の場合）

②ネットワーク機器の設置および構築

③パソコン端末機器の設定

④データバックアップの設定

（4）職員研修

①運用手順、操作手順のマニュアル化

②関係職員への操作研修の実施

(5) 運用保守費用

- ①公営住宅システム全般の質問や障害発生への対応
- ②機器の障害等に関する対応
- ③公営住宅システム本稼働後の業務立会
- (6) 別で調達するパソコン等端末機器の仕様の提示
- (7) 本業務に含まない業務
パソコン等端末機器の調達

5. 業務詳細

(1) 公営住宅システムの開発および構築

①要件定義

ア. 発注者のインフラ環境、ネットワーク構成等の把握、各種システム要件の確認、搭載する各種データの収集を実施し、工程計画の立案、業務体制の構築を行い実施計画書としてとりまとめを行うものとする。

イ. 本システム構築において受注者は、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び発注者が必要とする場合に、打合せを行わなければならない。

ウ. 受注者は、打合せ記録簿を作成し、内容を明確にして発注者の承認を得るものとする。打合せ記録簿は、2部作成し発注者受注者が各1部ずつ保管するものとする。

②システム設計、製造およびシステムテスト

ネットワーク及び「6 システム要件」に合致するシステム構築に必要な詳細設計、システムテストを実施すること。

③外部システム連携

ア. 本市が使用している口座振替情報と連携がとれ、毎月更新できること。

イ. 本市が使用している税システムと連携がとれ、毎月更新できること。

(2) データ移行

ア. 現行システム及び本市管理データからのデータ移行作業は受託者で行うこと。

イ. 現行システムからのデータ抽出作業については既存ベンダーが行う。その費用4,675,000円については本調達に含むこと。費用は受託者から既存ベンダーへ支払うものとする。

ウ. 移行データのファイルレイアウトについては、既存ベンダーが提示したフォーマットを前提とし、データ加工は受託者で実施すること。

エ. データ移行に当たっては、現行システムの既存データを分析し、欠落している項目の追加、データのコンバート等を行った上で新システムへのデータ移行を実施する必要がある。そのため、移行用プログラム・ツールを準備する等、データチェックを含め可能な限り自動的かつ効率的に実施できるよう十分に配慮し、職員が手作業で行う工程は、避ける

ようにすること。

オ. 入居者情報、基準家賃、調定・収納・滞納、決算金額などが新旧システムの処理結果が一致することを確認すること。

カ. 次期システム更新の時に、データ移行を容易にできるよう汎用的な方法でデータ抽出ができること。

(3) 稼働環境構築

【1：データセンターサービス利用の場合】

データセンターサービス利用による環境構築を行う場合、データセンターは下記の要件を満たすこと。

- ・日本国内に所在すること。
- ・建物及び室は、火災、水、落雷、電界、磁界及び空気汚染の被害を受ける恐れのない場所に設けられていること。
- ・外部及び共用部分に面する窓は、防災、防犯の措置及び外光による影響を受けない措置が講じられていること。
- ・出入口は、不特定多数の人が利用する場所を避けるとともに入退室の管理を行うこと。
- ・建物及び室は、建築基準法に規定する耐火性能を有すること。
- ・建物及び室は、水の被害を防止する措置が講じられていること。
- ・建物及び室の内装、什器・備品は、不燃、防災性能を有する材料を用いるとともに静電気による影響を防止する措置が講じられていること。
- ・建物及び室は、避雷設備、火災報知設備、消火設備、非常照明設備、避難器具、小動物被害防止設備等の建築設備が設置されていること。
- ・提供システムの設置に必要十分な空間が確保されていること。左右いずれかの側面又は別のルートから、背面作業スペースへの進入経路が確保されていること。
- ・情報漏えい、記録媒体の盗難防止措置が講じられていること。
- ・受電容量は建物全体として十分な容量が確保されていること。また建物の電気点検は機器設備を停止することなく行えること。
- ・非常用発動発電機を備え、非常時に機器設備の受電容量をまかなえること。
- ・UPSを備え、非常時に非常用発動発電機が起動するまでの間、機器設備に電源を供給できること。
- ・システム周囲環境温度は0℃から40℃、湿度30%から80%の範囲で常に安定的に保持するとともに結露が発生しない動作環境であること。特に夏季においては室内の換気が十分確保されていること。
- ・空気調和設備は、防災、防犯及び水漏れ防止の措置を講じていること。
- ・建物及び室の人の出入り、防災設備及び防犯設備の作動、電源設備及び空気調和設備の稼働状況について適切な監視が可能であること。
- ・建物は、建築基準法に規定する耐震構造であること。

・開口部・内装・設備・什器・備品は、落下・転倒及び振動等地震による被害を防止する措置を講じていること。

【2：自庁導入方式(オンプレミス)の場合】

①サーバ機器の調達及び設定

ア. 業務運用に見合ったサーバ機器を調達すること。システムの筐体（ラックマウント型等）は特に指定しない。設置場所は本市サーバ室（和泉市役所本庁3階）とする。

イ. サーバには無停電電源装置などを用いて、落雷等での停電・瞬時停電等の電力障害に対応すること。なお、復電後には職員が操作せずとも自動的にサービス起動可能な設定とすること。

②ネットワーク機器の設置および構築

本業務で調達するサーバ機器は発注者のサーバ室に設置し、指定管理者と接続するために独立したLANに接続することとし、原則、既存環境と同様とすること。

【1、2共通】

③パソコン端末機器の設定

本業務とは別に調達したパソコン端末機器に対し、システムが問題なく稼働できるよう設定すること。

利用台数：和泉市建築住宅室住宅政策担当市営住宅グループ 1台

一般財団法人和泉市公共施設管理公社住宅センター事業部 9台

④データバックアップの設定

ア. システムバックアップ及びデータバックアップは、フルバックアップや差分バックアップ等適切に対応できること。

イ. バックアップデータは、大規模災害に対応した方法で保管できること。

ウ. データは定期的にバックアップするなど、データの毀損対策を行うこと。バックアップデータは、障害発生時に直ちに復旧できる形式であること。

（4）職員研修

①運用手順、操作手順のマニュアル化

パソコンに詳しくない職員でも理解できる、全ての機能が説明されているマニュアルを作成すること。

②関係職員への操作研修の実施

ア. システムの運用開始までに、次の職員研修を実施すること。

○システム管理者研修

システムの運用・管理に係る操作研修

対象者：和泉市建築住宅室住宅政策担当市営住宅グループ 4名程度

一般財団法人和泉市公共施設管理公社住宅センター事業部 2名程度

○一般利用研修

システムの利用に係る基本操作研修

対象者：和泉市建築住宅室住宅政策担当市営住宅グループ 4名程度

一般財団法人和泉市公共施設管理公社住宅センター事業部 10名程度

イ. 職員操作研修を実施するにあたっては、説明資料および研修テキスト等の作成、機器の設置作業を含め全て受託者の負担で行うこと。なお会場の確保は本市で行う。

ウ. 研修用テキストは、本市の実際の業務の流れに合致した内容で作成すること。

エ. 集合職員研修後、職員および利用者が自席で操作方法を確認できる自己研修環境を提供すること。

(5) 運用保守費用

①公営住宅システム全般の質問や障害発生への対応

ア. 市及び指定管理者の運用がスムーズに行えるための支援サービスを行うこと。

イ. 市及び指定管理者が解決できないことが発生した場合は、TEL・FAX・メールによるサポートを実施すること。

ウ. 操作等の不明点やパッケージの仕様の説明、データ加工方法等の幅広い範囲をカバーするサポートデスクを平日午前9時から午後5時において開設すること。

エ. 運用障害時に出張対応すること。

②機器の障害等に関する対応

サーバ機器を常時正常な状態で使用できるよう、端末等の調整及び修理その他所要の保守を行うこと。

③公営住宅システム本稼働後の業務立会

新システム稼働初年度については、以下の運用を行う際、新システムを構築したSEが運用に立会、操作指導を行うこと。

ア. 本番稼働（収納消込、日次処理、他）

イ. 口座振替処理

ウ. 基準家賃計算

エ. 収入一括認定

オ. 収入認定通知書一括発行

(6) 別で調達するパソコン等端末機器の仕様の提示

①パソコン等端末機器については本調達の範囲に含めず、市内業者からの調達を予定する。そのため、本システムを正常に稼働できるパソコン等端末機器のスペック等の仕様について、OS、CPU、メモリ容量、Microsoft Office ソフト、その他機能、付属機器等をメーカー指定にならない、安価で最低限のものを提示するよう努めること。

以上の提示における参考品番及び、参考見積を提示すること。

②パソコン機器はデスクトップ型とし、モニターの大きさは17型以上とする。

(7) 本業務に含まない業務

パソコン等端末機器の調達

6 システム要件

(1) システムの機能要件及び必要な帳票は「機能要件確認書(様式第9-1号・2号)」を参照のこと。また、対応分類欄には次のとおり記入し、要件を満たせない場合は、理由または代替案を記入すること。

- ・要件を満たせる場合には、「◎」を記入。
- ・カスタマイズか代替案にて対応(他事例対応済)する場合には、「○」を記入。
- ・カスタマイズか代替案にて対応(新規)する場合には、「△」を記入。

(2) 業務において法制度上求められる機能要件については明記されていない場合においてもシステムを構成する上で備えるべきものとして、仕様に含まれているものとする。

(3) 下記の住宅種別の家賃計算ならびに、下記戸数の管理ができること。ただし、開発期間中に戸数の増加があった場合は対応すること。

- ・公営住宅 479戸 応能応益
- ・改良住宅 1,686戸 応能応益
- ・店舗 138戸 一定額
- ・作業所 36戸 一定額

(4) 現在、本市において、以下の国への報告資料の補助資料作成作業が、職員の大きな負担になっている。そのため、報告資料の出力を今回構築を行うシステムで出力できると望ましいので、コスト面等考慮し、実現可能な場合はその旨企画提案書において提案すること。

※本項目の提案は必須ではないため、実現可能な場合においてのみ提案すること。

●国への報告資料

- ・団地カルテ
- ・公営住宅管理の実態調査
- ・改良住宅等管理データベース
- ・管理状況基礎調査

7 セキュリティ要件

(1) 個人情報漏洩防止等に十分考慮したセキュリティ対策を施すものとする。

(2) 新システムで使用者の使用資格確認、使用機能制限、データへのアクセス制限等が設定できること。

(3) システムのマルウェア(ウイルス)対策として、マルウェア(ウイルス)対策ソフトを導入すること。

(4) システムに重大な脆弱性等の問題点が発見された場合、直ちにセキュリティアップデート等の対応をすること。

(5) アクセス権のない悪意ある者からの不正アクセスを防ぐアクセス制御の仕組みを構築すること。

(6) システムの改ざん・なりすまし等を防止する目的から、システムに対して、いつ・だれが・どのファイルを・どのようにアクセスしたかの証跡管理機能等を用意すること。その際のログデータ等の出力方法は、パソコンに詳しくないシステム管理者（市職員）でも簡単な操作で対応できること。

8 ユーザ認証について

(1) 認証要素には生体認証を含む多要素での認証を必須とし、認証装置の調達についても本業務に含めること。また、職員の利便性、今後の利用範囲の拡張を踏まえ、効果的かつ柔軟性の高い認証システムで価格が低廉なものを提案すること。

(2) 認証情報の登録においては、市職員が容易に登録対応可能であること。

9 成果品

(1) 本業務で作成する各種成果については、受注者にて検査を実施のうえ合格した成果品を納入するものとする。

(2) 本業務の成果品は、下記の通りとする。

①打合せ記録簿	1 式
②公営住宅システム	1 0 ライセンス（同時ログインライセンス）
③サーバ機器	1 式（自庁導入方式(オンプレミス)の場合）
④公営住宅システムに関するマニュアル	2 式
⑤公営住宅システムに関する研修資料	1 式
⑥その他必要と認められる資料	1 式