

甲斐市住宅管理システム(更新)リース仕様書

1 概要

1.1 件名

甲斐市住宅管理システム(更新)リース

1.2 業務の概要

1.2.1 目的及び背景

現行の住宅管理システムは業務能率の効率化並びに正確性の向上、また個人情報の保護を図るため導入された。システムの耐用年数経過に伴いシステム更新及び機器のリースをする。

1.2.2 設置場所

甲斐市まちづくり振興部 建築住宅課 空家対策・住宅係

1.2.3 契約期間

令和7年9月1日から令和12年8月31日まで(5年間)

調達した機器にシステムの運用に必要となるデータ移行等を行う期間を契約日翌日から令和7年8月31日までとする。

1.2.4 システムの概要

- (1) 本市が管理している市営住宅に対する、応募者情報管理、入居者情報管理、収入認定情報管理、駐車場利用情報管理、調定・収納情報管理、滞納情報管理、住宅情報管理、家賃算定基礎情報管理、各種マスタのメンテナンス、データ抽出を行えるシステムであること。
- (2) (1)に示す業務システム及びシステムを快適に動作するプラットフォームであること。
- (3) 本市基幹系システムとの連携を行えるようにすること。連携については「2. 1. 3 連携(外部インターフェース)要件」を参照すること。
- (4) システムトラブルが発生した場合には、課題の一次切り分けを行い迅速な対応を行うこと。
- (5) 対象業務分野とシステム化範囲、利用者特性及び業務量は、以下のとおりとする。

ア 対象業務分野とシステム化範囲

本システムの対象となる業務は、市営住宅管理に係る業務である。

業務の概要とシステム化の範囲は以下のとおりである。

- ・募集管理業務 入居者の募集から抽選・あっせんまでを管理する
- ・入居者管理業務 入居者の情報及び入退去を管理する
- ・収入認定業務 収入認定情報を管理する
- ・許認可／届出業務 各種許認可／届出を行う
- ・駐車場管理業務 駐車場の使用から返還までの管理を行う
- ・調定・収納管理業務 調定作成から収納の管理を行う
- ・滞納管理業務 滞納情報の管理と分納・延滞金の管理を行う

- ・建物情報管理業務 建物情報を管理する
- ・家賃計算業務 家賃計算のパラメータや基礎情報を管理する
- ・表計算ソフトやデータベースソフトを活用しEUC(汎用抽出) データベースを汎用的に抽出する
- ・過誤納管理業務 過誤納金の還付・充当を行う
- ・マスタメンテ 各種マスタのメンテナンスを行う

イ 担当課

まちづくり振興部 建築住宅課 空家対策・住宅係 (ID 数:2 アカウント)

1. 2. 5 システム導入の視点

(1) セキュリティの向上

個人情報保護の観点からセキュリティを担保することができるよう、システムログの管理等、セキュリティ管理を十分に行えるシステムであること。

2 システムの要件

2. 1 システム機能要件

2. 1. 1 機能要件

本システムでは、「仕様書別紙1 機能要件一覧」示す機能を備えること。

2. 1. 2 帳票要件

- (1) 本システムに要求される帳票については、「仕様書別紙2 要求帳票一覧」を参照すること。
- (2) 様式はすべてA4サイズとする。(専用紙以外の様式)

2. 1. 3 連携(外部インターフェース)要件

本システムでは、以下のシステム間連携が可能なこと

- ①口座振替依頼出力
- ②口座振替結果取り込み

2. 2 機器構成の要件

本システムの機器構成の要件は、以下に掲げるものとする。

2. 2. 1 ハードウェア要件

ハードウェアについては5年間の安定稼働と正常な機能の提供やサポートが見込めるものであること。

(1) 業務用機器(端末、プリンタ等)

- ・提案システムが、ストレスを感じることなく動作する機器構成を提案すること。
- ・使用するハードウェア・ソフトウェアは運用に支障がないよう留意すること。
- ・データは毎日自動バックアップができ、データが破損した場合に迅速に復旧できること。

2.2.2 ソフトウェア要件

ソフトウェアについては5年間の安定稼働と正常な機能の提供やサポートが見込めるものであること。

(1) サーバOS

サーバOSは、原則としてメーカーによるサポートが保障されているOSを採用すること。

(2) データベースマネジメントソフトウェア(DBMS)

DBMSは、業界標準である「SQL Server」、「Oracle Database」、「PostgreSQL」のいずれかを採用すること。

(3) その他

・Webブラウザで動作する形態であること。ただしブラウザは今後5年間以上のサポートが見込まれるものを採用すること。

その他ソフトウェアの具体的な実装については特に定めないが、標準的なものを利用すること。

2.2.3 ネットワーク要件

・本市のネットワークに接続しない。

2.3 セキュリティ対策の要件

2.3.1 セキュリティ要件

本システムのセキュリティ要件は、「本市情報セキュリティポリシー」を基準として以下のとおりとする。

(1) 個人情報保護の観点から本番・開発に関わらずセキュリティ対策について万全を期すること。

(2) 想定されるリスクに対応したセキュリティ管理を行うこと。

(3) ユーザIDにより職務権限のレベルを設定できるものとし、そのレベルに応じて当該業務が行えるか否かの設定(システム機能単位での操作権限の設定)が行えること。

(4) 個人情報を取扱った機密性の高い業務を行うため、データベースなどへの不正アクセス検知を目的として次のシステム操作に対して監査証跡を取得すること。

ア オンライン処理について、登録・更新・参照(検索)処理毎に端末ID(IPアドレスなど)、ユーザID、対象者、更新内容、画面名、日時等について監査ログを取得する。

イ 印刷処理について、端末ID(IPアドレスなど)、ユーザID、帳票ID、対象者、日時等について監査ログを取得する。

ウ 監査ログの収集・一元管理・一定期間中のディスク保存を実施する。

なお取得可能な全てのログは必要に応じて検索することを可能とする。

(5) データや通信のデータ保護及びセキュリティ管理に配慮したシステムとすること。

(6) ウイルス対策ソフトウェアを導入し、セキュリティを確保すること。

なお、定義ファイルの更新については本市にて実施する。

(7) システム稼働後も本番環境に影響を及ぼさないテスト環境を用意し、プログラムテストや操作確認等に利用できるようにすること。

- (8) システム障害発生時の自動通知、記録、バックアップ、復旧機能等、管理上必要な要件を備えられていること。
- (9) 想定する運用期間(運用開始後5年間)において、十分な処理能力及び記憶能力が確保されるように将来の要求性能の予測も含めてシステム構成をとること。
また、万一、性能不足が発生した場合は性能拡張が容易に行えること。
なお、保守費等は本契約に含めず、別途落札業者と協議して契約する。
- (10) 停電時にはサーバ、パソコンの各環境を安全に自動停止できること。
また、復電時には各環境が正常に自動起動できる機能を備えていること。
- (11) 権限設定
対象システムは、管理者がアクセス権限の設定ができること。

2.3.2 運用要件

運用は本契約に含めないが、運用要件を満たすシステムであること。

(1) システム稼働要件

本システムの運用時間は、土曜日、日曜日、祝日及び年末年始(12月29日から1月3日)を除く、平日の8時30分から17時15分とする。

(2) データ管理要件

- ・本システムで扱うすべてのデータの保全が実施できる環境であること。
- ・データの消失を防ぐため、直接操作なく自動的にバックアップ(1日1回、5世代)を行う機能を有すること。
- ・バックアップしたデータを速やかにリストアできる機能を有すること。

(3) 運用施設・設備要件

- ・本システムで使用する電源量は省電力構成を図ること。なお、電源の確保は本市にて行う。

2.4 移行の要件

2.4.1 データ移行

データ移行に必要な経費は、入札額に含めないこととするが、内訳書に参考金額として記載することとする。なお、内訳書に記載されたデータ移行費用をもとに、市と本件の応札者において、別途協議し、決定するものとする。

現行システム保守業者 窓口:

株式会社YSK e-com 公共営業部 釜

山梨県甲府市湯田 1-13-2

メール:fkama@ysk.co.jp

電話(代表):055-236-1111

(1) データ移行

本市は受託者に対して、現行システムからの移行に必要なデータをオープンシステム用の汎用的なファイルフォーマット(本市指定)で提供する。

受託者は、受け取ったデータを新システムで動作するように変換を行い、データをチェックするとともに、新システムにセットアップし、動作の確認を行うこと。

なお、さらに合理的な方法を本市が認める際は、実施方法について再度協議することとする。

(2) データ移行作業

データ移行作業は、本市の指示のもと、システム稼働までの間に、下記の通り必要な回数実施すること。抽出時期については予め通知するので、その期日までに速やかに対応すること。

・1回目 移行先システムの動作の確認時

提供データ:個人情報がマスクされた本番用データ

提供時期:別途協議

・2回目 移行先システムの動作の確認時

提供データ:個人情報がマスクされた本番用データ

提供時期:別途協議

・3回目 移行先システムへの本番データの移行時

提供データ:本番用全件データ

提供時期:令和7年8月下旬

※ただし、移行スケジュールにより、本番データ抽出後の異動に関する差分については、本市が行うものとする。

(3) 移行対象データ

現行システムの全データを移行対象とする。

(4) 移行結果検証

受託者は、移行データを新システムにセットアップして、動作確認を行った後、新旧システムの同値性検証を実施し、検証した同値結果を本市に報告すること。

(5) 本稼働切替時のデータ移行

受託者は、本稼働切替時のデータ移行に際し、システム切替の時間的制約があることから、データ移行作業と移行結果検証作業を含めて、24 時間以内に終了させることが必要である。

(困難な場合は休日利用可)。

なお、合理的な方法を本市が認める場合は実施方法について再度協議することとする。

2.5 その他の要件

2.5.1 規模・性能要件

(1) 機器

本システムでは以下の機器の利用を想定すること。

端末 1 台、プリンタ1台

2.5.2 信頼性等の要件

(1) 信頼性要件

障害の発生を未然に防止又は速やかに発見できる機能を有すること。

(2) 拡張性要件

本システムの対象業務に関連して、現時点で法制度改正が成立しているものについては、追加経費が発生しないようシステムの機能変更に対応すること。

2.5.3 提供要求資料等

本業務の受託者は、下記の資料等を提供すること。

ただし、提供内容によっては、変更するものとする。

- (1) 導入・開発計画書
- (2) テスト計画書／報告書
- (3) 操作マニュアル
- (4) ユーザ操作マニュアル
- (5) サーバ運用マニュアル
- (6) カスタマイズ部分に係る設定ファイル、設計書等
- (7) 障害マニュアル
- (8) 打ち合わせ議事録
- (9) 完了報告書

上記の全てを電子ファイル形式で電子媒体により1部納入すること。

なお、上記成果物についてパッケージ販売上等の都合で支障がある場合には、提案において変更を要する事項とその理由・根拠等を明記すること。

2.5.4 留意事項

1 機密保護、個人情報保護について

ア 各法令の遵守

各法令及び行政手続き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並びにその他の各種法令及び本市の条例、規則、及び情報セキュリティポリシー等を遵守し、業務の履行にあたること。

イ 守秘義務

本契約及び本業務の履行にあたり、知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、本業務受注、契約後においても同様とする。

2.5.5 担当

甲斐市 まちづくり振興部 建築住宅課 空家対策・住宅係

山梨県甲斐市篠原 2610

電話番号(直通) 055-268-2336

3 その他

3.1 その他

リース料の支払いについては、「1. 2. 3契約期間」において半年ごと前払いとし、請求書受領後30日以内に支払うものとする。