

## 宮古島市営住宅管理システム導入委託業務 仕様書

### 第1章 業務要件

#### 1. 業務目的

宮古島市では、市営住宅の管理にかかる多種多様な事務をシステム化することで業務の効率化・合理化を図っている。

現行稼働中の市営住宅管理システムは、OSを始め、データベース、ハードウェア等のサポート終了に伴い、今後のシステム維持が困難な状況となっている。また今後見込まれる制度改正への対応も必要となることから、新たな市営住宅管理システムを導入し、長期的な視点で最適なシステムを導入することで、機能、処理能力の向上と保守および運用コストの低減を図る。

#### 2. 委託期間

システム再構築、機器更新

契約日から平成31年3月31日まで

#### 3. 利用対象所属および利用者予定数

- ・宮古島市建設部建築課 4名
- ・指定管理者（住宅情報センター株式会社） 4名

#### 4. 調達範囲

##### (1) 市営住宅管理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外部システム連携テスト

##### (2) データ移行

##### (3) 稼働環境構築

- ①機器の搬入設置、および設定
- ②ネットワーク機器の設置および構築
- ③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市営住宅管理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市営住宅管理システム本稼働後の業務立会

## 第2章 システム要件

### 1. システム構築の方針

- (1) 運用管理の簡素化・運用コストの削減・既存 PC 利用・安全性等の理由から Web 方式または C/S 方式で構築する。またシステム操作性向上の観点からターミナルサーバ方式での構築が望ましい。
- (2) 管理戸数 2,000 戸程度の自治体で、過去 5 年以内に導入実績がある市営住宅管理パッケージソフトウェアをベースとする。
- (3) 法改正に速やかに対応できるものとする。
- (4) 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。
- (5) 外部システムとの連携については、仕様書別紙 3「市営住宅管理システムの運用イメージ」のとおりとする
- (6) パッケージソフトウェアはマイナンバー制度に対応できること。
- (7) 指定管理者制度に対応可能なシステムとすること。

なお指定管理者が変わった場合なども想定し、指定管理者ごとに管理する市営住宅が設定でき指定された市営住宅のデータしか取扱えない仕組み、指定管理者が変わった場合にはマスタ変更だけで対応できる仕組み、利用者単位で利用できる機能を設定でき指定された機能のみ利用できる仕組みは必須とする。

### 2. システムの概要

新システムは、主に次に掲げる機能を有するものとする。

- (1) 入居者情報管理  
入居者の基本情報、世帯員情報、所得情報、入退居情報などの管理ができること。
- (2) 募集情報管理  
募集から入居確定まで、一連の情報の管理ができること。
- (3) 調定・収納情報管理  
家賃、駐車場などの調定から納付書発行、口座振替、代理納付、収納消込、還付充当処理まで、一連の収納情報の管理ができること。
- (4) 滞納情報管理  
督促、催告、最終催告の発行、滞納者に対する滞納整理業務の管理ができること。
- (5) 住宅管理情報  
市営住宅、棟、部屋、タイプ、駐車場、修繕情報などの管理ができること。  
また各情報には画像情報も管理できること。
- (6) 家賃算定基礎情報管理  
家賃算定基礎情報の管理、基準家賃の算定などができること。
- (7) 駐車場利用情報管理  
駐車場利用者の情報の管理ができること。

- (8) 定期業務支援  
補助金資料の作成や、新システム管理データを基にした資料の作成ができること。
- (9) マスタメンテナンス  
各種設定項目の管理ができること。
- (10) データ抽出 (EUC)  
市営住宅管理データベースから必要なデータを抽出ができること。

### 3. システム要件

- (1) システムの機能要件および、必要な帳票は「(仕様書別紙 1) システム要件回答書 要求機能一覧」、 「(仕様書別紙 2) システム要件回答書 要求帳票一覧」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、理由または代替え案を記入すること。
  - ・要件を満たせる場合には、「○」を記入。
  - ・カスタマイズで対応できる場合には、「△」を記入。
  - ・要件を満たせない場合には、「×」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            1,414 戸            応能応益
- (4) 新元号に対応できるシステムであること。「第 1 章 2. 委託期間 (1) システム再構築、機器更新」の期間内にマイクロソフト社より Windows のパッチの提供されている場合は、パッチの適用作業を行うこと。また帳票へ「元年」と表示する帳票は、事業者選定後、調整を行う。

### 4. EUC ツールの要件

- (1) EXCEL 形式、CSV またはテキストデータ形式を選択できること。
- (2) パッケージに登録されたデータの構造 (データベースレイアウト) を公開すること。
- (3) データベースから項目を選択し、データ抽出ができること。
- (4) 1 つの抽出指定で複数のテーブルの項目から自由に選択して定義できること
- (5) AND 条件、OR 条件の複合条件を指定でき、その条件を保存し再利用できること。
- (6) 過去の任意時点の基準日にてデータの抽出ができること。
- (7) 他自治体で頻繁に活用している事例 (テンプレート) を用意すること。
- (8) EUC ツールは住宅システムからの起動とし、ログインユーザの利用権限を設定できること。

## 5. データの移行要件

- (1) 現行システム内のデータ抽出作業および本市で管理しているデータの移行作業は受託者で行うこと。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 新システムを更新しようとする時に、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。

## 6. 外部システム連携

外部システム連携の概要は下記のとおりである。なお連携する外部システムの所管課等との打合せを行いシステム間の連携を行うこと。

- (1) 本市が使用している OCR 情報と連携がとれ、開庁日ごとに更新できること。
- (2) 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。
- (3) コンビニ収納連携については、コンビニ収納に対応した納付書の発行が可能であることを前提とし、市の指定した収納代行機関との連携が行えるものとする。
- (4) 本市が使用している公金収納システムと連携がとれること。

## 7. セキュリティ要件

- (1) 新システムのセキュリティ要件は、「宮古島市情報セキュリティポリシー」を基準として、本調達に関係する全ての者にその遵守を徹底すること。
- (2) データや通信の暗号化等データ保護およびセキュリティ管理に配慮したシステムとする。
- (3) 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。
- (4) 使用者の操作履歴やデータの変更履歴を記録できること。
- (6) 紙データを含めて個人情報を庁舎外へ持ち出さないこと。

## 8. スケジュール

- (1) 平成 31 年 4 月 1 日から本運用を開始すること。

## 9. 職員操作研修

(1) システムの運用開始までに、次の集合職員研修を実施すること。

### ①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：宮古島市建設部建築課 4名

### ②一般利用研修

システムの利用に係る基本操作研修

対象者：宮古島市建設部建築課 4名

指定管理者（住宅情報センター株式会社） 4名

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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) 業務の操作マニュアルは、紙媒体やCD媒体だけでなくパッケージ業務画面から直接参照できるオンラインマニュアルを提供すること。

## 第3章 ハードウェア関連の要件

### 1. 業務サーバ

#### (1) 設置場所

指定管理者（住宅情報センター株式会社）

#### (2) サーバ環境

サーバのスペックは以下のスペックおよび同等以上とすること。

OS	Windows Server 2016 Standard
CPU	インテル®Xeon® プロセッサE3-1220v6 (3.0GHz)以上
メモリ容量	16GB 以上
ハードディスク	ディスクアレイ (RAID5)、500GB 以上の空き
ディスプレイ	15 型 TFT 液晶ディスプレイ SVGA(1024x768 以上)表示
CD-ROM	最大 24 倍速以上を内蔵していること。
データベース	SQL Server2016 Standard Edition
バックアップ装置	外部接続形式のリムーバブルメディアまたはテープ装置
無停電電源装置	システムに応じた十分な容量を確保すること
その他	内蔵 100BASE-TX・USB ポート、PS/2 マウス、ディスプレイ、

	<p>マウス、キーボードはラック内に収蔵可能なこと。</p> <p>バックアップ、電源管理、ジョブ管理など必要なプロダクトを追加すること。</p> <p>サーバと必要な機器を収納し施錠できるサーバラック</p>
--	---

### (3) その他

- ①運用期間において、業務運用に見合ったサーバ機器を導入すること。
- ②機器およびソフトウェアは、特に指定がない限り提出時における最新機種および最新バージョンとする。なお納入時において後継機種等が発売された場合は、事前に協議を行うものとする。
- ③運用に必要なとなる付属品、ソフトウェアおよびライセンスを全て用意すること。

## 2. パソコン

### (1) 設置場所と台数

- ・宮古島市建設部建築課 2台
- ・指定管理者（住宅情報センター株式会社） 1台

### (2) パソコン環境

パソコンのスペックは以下のスペックおよび同等以上とすること。

形状	ノート型
OS	Microsoft Windows 10
CPU	Core i3 2.30GHz 以上
メモリ容量	4GB 以上
ハードディスク	500GB 以上
ディスプレイ	15.6 型ワイド TFT カラー液晶
CD-ROM	CD-ROM (24 倍速以上)
OS ソフト	Microsoft Office 2016 Professional
バーコードリーダー	USB バーコードリーダー (タッチ型)、読み取りサイズ 65mm NW7 認識可能なもの(納付書読取で必要な場合)
その他	内蔵 100BASE-TX・USB ポート USB マウス・再セットアップ用 CD-ROM を備えること

## 3. プリンタ (モノクロレーザープリンタ)

### (1) 設置場所

- ・宮古島市建設部建築課 1台
- ・指定管理者（住宅情報センター株式会社） 1台

## (2) クライアント環境

- ・用紙サイズ A3 A4
- ・最大給紙容量 標準ホッパ 250 枚、増設ホッパ 250 枚以上
- ・その他 両面印刷、LAN

## 4. ネットワーク環境

- ①市営住宅等管理システムサーバは、指定管理者に設置し、本市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。
- ②当該サーバへの接続については、ファイアウォールにより、本市の指定したクライアント PC 以外が接続できないよう通信の制御を行うこと。
- ③設定内容については、本市ネットワーク保守事業者と協議の上、決定すること。
- ④指定管理者に設置するクライアント PC については、ファイアウォールにより、市営住宅管理システムサーバおよび本市の指定した機器のみ接続するように設定を行うこと。

## 第4章 運用設計要件

### 1. バックアップ

- (1) 事前にセットするリムーバブルメディアまたはテープへ、スケジューリングによりバックアップを開始し、操作することなく正常に終了すること。
- (2) サーバ障害時にバックアップメディアから復旧ができること。

### 2. 自動運転

- (1) 日常の運転管理において、職員によるサーバの操作については、バックアップメディアの交換を除き、原則として発生しないこと。
- (2) 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、管理上必要な仕組が備えられていること。
- (3) 停電時には、システムを安全に自動停止できること。また復電時にはシステムを正常に自動起動できる機能を備えていること。

### 3. その他

- (1) 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、本番環境適用前のプログラムテストやシステムの操作確認等に利用できるようにすること。
- (2) 想定する運用期間（運用開始後 5 年間）において、十分な処理能力およ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とすること。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。
- (3) サーバの OS を含む各種ソフトウェアについて、最新のセキュリティパッチを適用するように設計すること。セキュリティパッチの適用については、新システムが不正な動作を行わないよう事前の検討および検証を行うこと。

- (4) ウイルス対策を導入し、最新のパターンファイルを適用と定期的なスキャンをできるように構築すること。

## 第5章 保守サービス要件

### 1. 保守時間帯

保守作業時間帯は、本市の休日を除く日の8時30分から17時15分までとする。また現地訪問対応する窓口は、本市から2時間以内に駆け付けできる距離に保守拠点があること。

### 2. 保守対応と体制

- (1) システムに何らかの障害が発生した場合は、速やかに回復作業に着手するとともに、併せて障害の原因と解決策および障害対応完了予定日時を市に報告し、受託者の責任において必要となる対処を行うこと。
- (2) 連絡体制一覧を作成し、本市に提出すること。
- (3) 保守運用業務については、セキュリティの観点からネットワーク回線等によるリモートメンテナンスを不可とする。
- (4) バージョンアップやプログラムの更新作業は、受託者で行い、職員による操作を発生させないこと。

### 3. システム対応窓口の設置（ヘルプデスクの設置）

- (1) 市営住宅管理システム全般に関する質問や運用に関する質問等、電話、FAX、電子メールでの問い合わせに対応可能な市営住宅管理システムの専用サポートデスクを設置すること。
- (2) 専用サポートデスクは、市営住宅管理パッケージシステムを開発する部門の専門SEが待機し、迅速な対応が執れる体制であること。また保守時間帯外の時間帯についても緊急時に連絡が取れるよう、連絡体制の整備を行うこと。
- (3) 専用ヘルプデスクは、市担当者からシステム操作に対し同じ操作ができるよう本市と同じプログラム（カスタマイズを実施したプログラムを含む）を保有し運用保守を行うこと。ただし、個人情報データの保有は禁止する。

### 4. 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。

- ①本番稼働（収納消込、日次処理、他）
- ②口座振替処理
- ③基準家賃計算
- ④収入一括認定



## ⑤収入認定通知書一括発行

### 5. 機器管理サービス

- (1) ソフトウェア構成、設定情報等について管理を行うこと。
- (2) 新システムに障害が発生した場合は、速やかに復旧作業に着手し、復旧に努めること。発生した障害への対応状況（障害の内容、発生理由、対応経緯、実施作業等）について速やかに報告を行うこと。

## 第6章 成果物

### 1. 成果物の提出

#### (1) 成果物

受託者は、下記の成果物を本市が指定する期日までに、指定する場所に納入および提出すること。

- ・設計／開発実施計画書
- ・要件定義書
- ・概要設計書
- ・テスト計画書／報告書
- ・データ移行結果報告書
- ・算定比較結果報告書（基準家賃計算・認定計算・調定計算）
- ・議事録
- ・ユーザー操作マニュアル
- ・運用設計書、マニュアル
- ・運用保守実績報告書（運用保守開始後）

### 2. 納品場所

宮古島市建設部建築課

### 3. 納入時期と条件

- (1) 平成31年3月31日17:00までに納入すること
- (2) 上記の全てを電子ファイル形式でCD-ROMにより1部納入するとともに、紙により2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。

## 第7章 別添資料

- ・仕様書別紙1 要求機能一覧
- ・仕様書別紙2 要求帳票一覧
- ・仕様書別紙3 市営住宅管理システムの運用イメージ