

別紙1

船橋市営住宅管理システム更新業務に関する仕様書

令和8年4月

船橋市建設局建築部住宅政策課

目次

1 業務の概要	3
(1) 業務名	
(2) 業務目的	
(3) 背景	
(4) 契約期間	
(5) 調達範囲	
(6) 更新スケジュール	
2 作業の概要	3
(1) 作業内容	
(2) 納入成果物	
3 システムの要件	4
(1) 基本方針	
(2) ソフトウェアの概要	
(3) ソフトウェアの機能要件	
4 規模及び性能要件	6
(1) 規模要件	
(2) 性能要件	
5 信頼性等要件	6
(1) 信頼性要件	
(2) 拡張性要件	
(3) 上位互換性要件	
(4) 事業継続性要件	
6 情報セキュリティ要件	7
(1) 権限要件	
(2) 情報セキュリティ対策	
7 システム稼動環境	7
(1) 仮想サーバ構成	
(2) ソフトウェア構成	
(3) ネットワーク構成	
8 テスト要件	8
(1) テスト計画	
(2) テストデータ	
(3) テスト環境	
(4) 費用負担	
9 データ移行等要件	9
(1) データ移行に関する要件	

10 研修等に関する要件	9
(1) 研修等に関する要件	
11 保守要件	9
(1) 保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）	

1業務の概要

(1)業務名

船橋市営住宅管理システム更新業務

(2)業務目的

市営住宅の管理業務を効率的かつ正確に行うため、市営住宅管理システムを更新する業務を委託するもの。

(3)背景

市営住宅管理システム（以下「システム」という。）は、平成25年の導入から12年が経過した。現行システムでは対応していない修繕費のコンビニ収納や、指定日時点における遅延損害金の額の通知書への記載等に対応するため、システムを更新するものである。

(4)契約期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

(5)調達範囲

- ・システムパッケージソフトウェアの導入
- ・ソフトウェアのカスタマイズ
- ・ハードウェアの設定作業
- ・データ移行
- ・ソフトウェアの設定作業

※システム稼働後の保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）は別途契約のため、調達範囲外とする

(6)更新スケジュール

- ・現行システム稼働期間 令和9年3月31日まで
- ・更新システム並行稼働期間 令和9年3月1日から令和9年3月31日まで
- ・更新システム本稼働期間 令和9年4月1日から

2作業の概要

(1)作業内容

①システム更新に関する作業の進捗管理

- ・令和9年4月の本稼働開始までの作業に関する進捗管理を行い、開発及び導入計画書を作成する。
- ・作業管理体制図を作成する。
- ・打ち合わせ議事録を作成する。

②ハードウェアの設定

- ・既設のハードウェアに対し、必要な設定作業を行う。

③ソフトウェアの納入及び設定

- ・ソフトウェアを納入し、ハードウェアにインストール、設定作業及びカスタマイズを行う。

④カスタマイズの実施

- ・本仕様書に基づき、本システムにおける本市の要求事項を確認及び調整し、要件定義書及びカスタマイズ仕様書を作成し、カスタマイズを実施する。
- ・開発期間中に生じる法及び制度改正等については原則として対応する。

⑤データ移行の実施

- ・データ移行計画書を作成する。
- ・現行システムが所有する住宅、駐車場、入居者、家賃等の調定、収納及び督促等の全データを新システムへ移行する。
- ・移行完了後、データ移行結果報告書を作成する。

⑥各種テストの実施

- ・テスト計画書を作成する。
- ・システムが正常に業務運用可能であることを確認する。
- ・総合テスト実施後、テスト結果報告書を作成する。

⑦ソフトウェアの運用マニュアル及び利用者に対する研修

- ・ソフトウェアの利用者に研修を行う。
- ・運用マニュアル、操作マニュアル及び研修資料等の作成を行う。
- ・システム運用の年間スケジュールを作成する。

(2) 納入成果物

以下の成果物を電子媒体1部及び紙媒体3部を作成し、本市が指定する期日までに、指定する場所に納入及び提出すること。本市が必要と考える補足資料がある場合は、追加にて提出すること。

- | | | |
|-------------|------------|-----------|
| ・開発及び導入計画書 | ・作業管理体制図 | ・打ち合わせ議事録 |
| ・要件定義書 | ・カスタマイズ仕様書 | ・データ移行計画書 |
| ・データ移行結果報告書 | ・テスト計画書 | ・テスト結果報告書 |
| ・運用マニュアル | ・操作マニュアル | ・研修資料 |
| ・年間スケジュール | | |

3 システムの要件

(1) 基本方針

①パッケージソフトウェアの活用

- ・品質、安全性及び納期等の観点から、パッケージソフトウェアを最大限活用し、システムを構築する。

②共通基盤の活用

- ・本システムと他システムとのデータ連携は、連携サーバを介して行う。
- ・名義人情報等の宛名コードについては、10桁以上で管理する。

③操作及び利便性

- ・誤入力等、人為的ミスを防ぐ機能を備える。
- ・利用者に対して使いやすい画面構成とする。

④安定したレスポンスの維持

- ・繁忙期及び稼働数年後においても、安定したレスポンスを維持するシステムとする。

⑤ライフサイクルコストの抑制

- ・柔軟性、拡張性及び運用保守性の高いシステムとすることにより、運用開始後の運用保守費用及びシステム改修費用等のライフサイクルコストの抑制を図る。

(2) ソフトウェアの概要

①入居募集管理

- ・入居受付から決定までの管理を行う。

②入居者管理

- ・入居者の世帯、所得、異動、連帯保証人及び連絡先等の管理を行う。

③収入認定管理

- ・収入申告から収入認定（再認定を含む）までの管理を行う。

④住宅管理

- ・団地、棟、住戸タイプ、部屋、空部屋及び修繕等の管理を行う。

⑤収納管理

- ・家賃、共益費、駐車場使用料、遅延損害金、弁償金、修繕費及び敷金の管理を行う。
- ・家賃、共益費、駐車場使用料及び遅延損害金の口座振替の管理を行う。
- ・家賃、共益費、駐車場使用料、遅延損害金、弁償金及び修繕費のコンビニエンスストア収納及び電子決済による収納の管理を行う。

⑥駐車場管理

- ・駐車場使用者、最大駐車台数及び空駐車場等の管理を行う。

⑦滞納管理

- ・督促、催告、分納及び折衝記録等の管理を行う。

⑧家賃算定管理

- ・家賃算定に必要な基礎情報を管理し、家賃算定を行う。

⑨補助金申請管理

- ・補助金申請に必要な情報を管理し、申請に必要な資料を作成する。

⑩データ抽出

- ・データベースから必要なデータをCSV形式にて抽出できる。

⑪マスタメンテナンス

- ・各種設定項目の管理を行う。

(3) ソフトウェアの機能要件

別紙2「船橋市営住宅管理システム機能要件及び対応表」のとおりとする。提案ソフトウェアの対応分類を記載すること。

4 規模及び性能要件

(1) 規模要件

- ・市営住宅は、100か所3,000戸以上を管理できること。
- ・駐車場は、500区画以上を管理できること。
- ・システム利用者は、30人以上を管理できること。

(2) 性能要件

① バッチ性能要件

- ・バッチ処理は、オンライン処理に負荷をあたえないで実行できること。

② システム動作性能要件

- ・ノートパソコン3台を使用している平常時において、画面遷移は3秒以内、検索結果表示は3秒以内及び1枚までの印刷プレビュー表示は3秒以内に処理できること。
- ・年間納付書及び収入申告書等のように印刷が大量にある場合は、集計から印刷プレビュー表示まで、30分以内に処理できること。
- ・家賃計算処理は、30分以内に処理できること。
- ・停電及びメンテナンス以外は、常時利用可能であること。

5 信頼性等要件

(1) 信頼性要件

① 基本的な要件

- ・障害発生時に、障害の影響範囲を局所化するとともに、その影響範囲内での部分的なリカバリー及びリスタート等が可能であること。

② データのバックアップ

- ・日次でデータのバックアップを行うこと。また、手動でも行えること。
- ・バックアップしたデータは、速やかにリストアできる手段を有すること。

(2) 拡張性要件

データ蓄積量の増大等に伴って、著しい処理性能低下を招かないこと。

(3) 上位互換性要件

OSやソフトウェアのバージョンアップ等に、容易に対応可能であること。

(4) 事業継続性要件

システムの運用にあたり、本市の指示に基づき、事故又は障害発生等によるシステム停止時の対応方針を整理し、事業継続計画に関する検討を行い、計画立案を支援すること。

6情報セキュリティ要件

(1)権限要件

①利用者管理

- ・サーバ等のシステム管理者の情報を管理すること。
- ・ログインする際、ユーザIDとパスワードによる認証ができること。
- ・ログインパスワードは、システム利用者にて変更ができること。
- ・ログイン履歴、サーバOSイベントログ、操作ログ等のログが採取でき、日時等により照会できること。
- ・ログの照会は、システム管理者のみ操作できること。
- ・アクセス権限を持つ者のみ操作できること。

②アクセス制御

- ・参照や登録を不可にする等のアクセス制限の設定ができること。

③その他

- ・時刻は、基幹系NTPサーバの時刻と同期する機能を有すること。
- ・作業時には、システム設定情報等のバックアップを行うこと。

(2)情報セキュリティ対策

①故障及び破壊等への対策

- ・ハードウェアの損傷及びデータの消失を生じることなく、システムを構成する必要なハードウェアを、緊急時に手でシャットダウンできる仕組みを有すること。

②情報漏えいの防止

- ・作業時に扱う媒体には、個人情報を含めないようにすること。個人情報を含む作業を行う場合は、事前に情報セキュリティ対策について本市と協議し、情報漏えいの防止に努めること。

③情報セキュリティ対策の準拠基準等

- ・情報セキュリティ対策の詳細については、本市が定める「船橋市情報セキュリティ対策基準」及び「船橋市情報資産の保護及び管理に関する規定」等に準拠すること。これらに変更になった場合は、本市と協議の上、必要に応じて、情報セキュリティ対策を見直すこと。

7システム稼動環境

(1)仮想サーバ構成

- ・クラウド基盤上に構築する仮想サーバについては以下のスペックの範囲で構築すること。搭載OS及び搭載DB等、以下のスペックでは構築ができない場合には、発注者と協議のうえ決定すること。

項目	本番環境仕様	検証環境仕様
CPU (コア数)	4 台	4 台
メモリ	24GB	16GB
ディスク	2024GB	1536GB
サーバー数	2 台	2 台
OS イメージバックアップ	週ごとに 1 世代	週ごとに 1 世代
搭載 OS	WindowsServer2025	WindowsServer2025
搭載 DB	SymfoWare	SymfoWare

※OSをインストールするドライブのディスク容量は最低100GBとする。

※クラウド基盤の詳細に関しては、参加申し込み者に提示する。

(2) ソフトウェア構成

- ・安定性及び安全性を確保するため、同規模程度のシステムにて採用実績がある製品を選定すること。
- ・コンビニ収納用バーコードを印字するため、フロントソフトを導入（必要数のライセンス調達を含む）すること。

(3) ネットワーク構成

- ・ネットワーク回線は、既存の基幹系ネットワークを使用すること。
- ・基幹系ネットワークに接続する際には、「基幹系ネットワーク情報セキュリティ実施手順」に準拠すること。また、基幹系ネットワーク管理者（デジタル行政推進課長）と協議し、その指示に従うこと。

8 テスト要件

(1) テスト計画

- ・テスト体制、テストスケジュール、テスト環境、テストツール及び合否判定基準等に関するテスト計画書を作成すること。
- ・各種テストのスケジュールは、各種要件を踏まえた上で検討すること。
- ・テストは、選定事業者が主体となって行うこと。

(2) テストデータ

- ・テストデータは、原則として選定事業者が作成すること。
- ・テストのために本番データが必要な場合は、本市の承認を得ること。

(3) テスト環境

- ・テストに必要な機器等は、選定事業者が準備すること。ただし、各種テストのうち、実動作環境での確認については、本市の環境(既設のネットワークや機器等)の使用も可能とする。この場合は、事前に申請し、基幹系ネットワーク管理者の承認を得ること。

(4)費用負担

- ・テストに必要となる消耗品等は、選定事業者の負担にて用意すること。

9データ移行等要件

(1)データ移行に関する要件

- ・2(1)⑤データ移行の実施で記載されている各情報を正確に移行すること。
- ・データ移行が正しく行われているか確認し、報告すること。
- ・テキスト形式又はCSV形式のデータにて移行できること。
- ・移行方式に関しては、本市の移行担当者と十分に協議のうえ決定すること。

10研修等に関する要件

(1)研修等に関する要件

- ・ソフトウェア利用者に対する研修を行うこと。
- ・選定事業者は操作マニュアル、運用マニュアル及び研修資料の作成を行い、電子データ及び紙媒体で提供すること。
- ・ソフトウェアに関する不明点があった場合、選定事業者は速やかに追加研修等を実施する等の適切な支援を行うこと。
- ・システム運用の年間スケジュールを作成すること。

11 保守要件

(1) 保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）

- ・保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）は別途契約とする。
- ・本稼動後の保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）は、年額3,619,200円（税抜）以下とする。ただし、令和9年3月1日から令和9年3月31日までの保守・運用費用等（システム利用料、運用保守費等）は、提案額に含むものとする。
- ・システム障害が発生した場合、即時に対応ができること。
- ・ソフトウェア機能の向上がある場合は、導入及び動作確認を行うこと。