

横須賀市営住宅管理システム再構築更新業務仕様書

1 総則

本仕様書は、横須賀市（以下、「甲」という。）が受託者（以下、「乙」という。）へ委託する横須賀市営住宅管理システム再構築更新業務委託（以下、「本業務」という。）に適用する。

2 業務の目的

現在、市営住宅等の管理については、横須賀市営住宅管理システム（以下、「本システム」という。）で、約 4,600 戸の市営住宅（公営住宅、改良住宅及び更新住宅）の申込関係をはじめ、入居者の管理、建物の維持補修管理、駐車場管理、住宅使用料及び駐車場使用料等の調定・収納・滞納管理などを行っているが、現行の本システムが令和 9 年 11 月末日で保守契約を含む機器リース期限終了となるのを受け、新たなシステムの構築が必要になる。

サーバをはじめ、ハードウェアの入れ替えとともに、システムの再構築、既存データ移行及びその正常稼働を目的とし、民間の優れた想像力・技術力・経験及び実績やコスト意識等を活用することで、これまでの管理データを確実に移行し、安定管理するとともに、本業務での市営住宅の維持管理業務を適正かつ効率的に行い、円滑に運用することを目的とする。

なお、現在、市営住宅の維持管理については、指定管理者制度を導入しており、本市と民間業者である指定管理者も本システムを使用する運用となっている。

これらの状況を踏まえ、今後、市営住宅の維持管理業務を適正かつ効率的に行うため新たに本システムを導入、構築するものである。

3 委託契約期間

契約日から令和 9 年 11 月 30 日まで

（令和 9 年 11 月 30 日までにシステムの構築及び試験運用を行い、令和 9 年 12 月 1 日から本稼働を行うこと。）

4 システムの概要

- (1) 甲が管理している、市営住宅の入居者情報、駐車場利用情報、建物の維持補修情報、調定・収納情報、滞納情報、家賃算定情報、訴訟情報、各種マスタ情報等の入力、修正、データ抽出等を行うことができるシステムの導入
- (2) 導入システムの設計及び関連作業
- (3) データの移行作業
- (4) 本市の他システムとの連携作業
- (5) システム導入にあたってのテスト作業
- (6) システムに関する操作マニュアルの提供
- (7) システムの操作手順に関する研修の実施
- (8) 本市及び指定管理者からの電話・メール等による問い合わせの対応

5 実施体制等

- (1) 乙は、本業務を円滑に推進するため、プロジェクトマネージャーを配置し、業務担当者として必要人数の専従者を配置すること。
- (2) プロジェクトマネージャーは、地方自治体のシステムの開発及び運用保守の経験があり、開発管理に支障を生じさせないだけの業務知識を持っていること。
- (3) 本業務に関わるシステムエンジニアは、本システムの設計・開発に必要な知識と技術、実務経験を持つ者とする。
- (4) 乙は、本業務を円滑かつ迅速に推進するため、業務実施前に甲と十分に協議を行うこととする。また、乙は本業務の趣旨を十分理解し、委託期間中においては甲との会議を定期的かつ綿密に実施することとする。
- (5) 乙は、本業務の推進状況を随時報告するとともに、会議の議事録を作成し、甲の承認を得るものとする。
- (6) 本業務に必要な資料等は、甲より貸与するが、その取り扱いについては注意を払い、汚損・破損・紛失・盗難等のないように慎重に取り扱うこととする。また、貸与された資料等については、本業務完了後、速やかに甲に返却することとする。

6 システム要件

(1) 基本要件

- ア 本システムを快適に動作するプラットフォームを導入すること。なお、環境構築にあたっては、契約締結後に本市経営企画部デジタルガバメント推進室とも調整のうえ、甲の指定する場所で行うこと。
- イ 本システムは、人口 30 万人以上の複数の地方自治体で稼働実績があるパッケージシステムを導入すること。なお、標準仕様で機能要件を満たせない部分については、カスタマイズ対応を行うものとするが、EUC 機能と Microsoft Office 当を組み合わせたツールを活用することで、業務効率性を落とすことなく、より安価に機能を実現できるのであれば、必ずしもカスタマイズを行わなければならないというものではない。いずれにおいても、これらに要する費用については提案価格に含むものとする。
- ウ 本市市営住宅課職員及び別の建物にて業務を行っている横須賀市営住宅管理センター（指定管理者）において利用予定の以下の仕様の端末で、支障なく利用できるものとする。

項目	仕様
OS	Windows11
CPU	Intel (R) Core (TM) i5 1235U
メモリ	8 GB 以上
内蔵ディスク	256GB 以上
主なブラウザ	Microsoft Edge
Office	Microsoft Office LTSC Professional Plus2024
その他	二要素認証（ID/PW 認証、生体認証）

なお、本システムの使用環境に関する制約など（稼働スペック等）があれば、提案書に特記事項として記載すること。

- エ 開発言語及びデータベースにおいては、Windows の標準フォント（MS 明朝、MS ゴシック等）を使用するなど、汎用性・互換性の高いものを採用していること。なお、Oracle は使用しないこと。
- オ 本システムの拡張や本システム更新時におけるハードウェアやソフトウェアの調達において、調達の競争性を阻害するような製品や技術は採用しないこと。
- カ 障害が起これにくい構成にするとともに、障害発生時の問題判別や復旧が容易なシステムとすること。
- キ 他システムとのデータ連携ができること。税情報、住民基本台帳情報（以下、「住基情報」という。）、領収済通知書情報（以下、「収納情報」という。）、銀行マスタ情報などの連携データ取り込みができること。なお、連携方式は媒体連携とし、他システム連携データが格納された媒体を甲が提供する。
また、他システム連携データのフォント（税情報や住基情報は、現在、MS 明朝であるが、将来的に、標準システム導入後は I P A m j 明朝になる可能性がある。）と本システムのフォントが異なる場合、必要に応じて文字変換の処理をし、他システム連携データの取り込みができるようにすること。
- ク 甲が作成している外字は、甲が提供する外字ファイルを本システムで取り込む仕様として、本システムでも使用可能とすること。外字の文字コードは UNICODE を使用すること。
- ケ 将来的な本システムの使用者の増加や急激なアクセス増加に対する機器増設、負荷分散等が可能なシステム構成とすること。
- コ クライアント側に特に資産を必要としない WEB 型のシステムであること。

(2) 機能要件

本業務において、導入するシステムは少なくとも次の要件を具備するものとする。なお、バッチ帳票の出力や保存など管理する機能を有すること。

ア 業務システム機能要件

「別紙仕様書 2 機能要件一覧」に基づく。

イ 業務システム帳票要件

「別紙仕様書 3 帳票要件一覧」に基づく。

(3) 非機能要件

- ア データのバックアップ機能を有し、停電でも対応できるような UPS バッテリー付で、外付け HDD や NASS などスケジュールに従って自動でデータバックアップを行うことが可能なこと。
- イ システム障害が発生した場合には、バックアップデータによるデータの復元が可能なこと。
- ウ 本システムは、本番環境とテスト環境の 2 環境を整備すること。
- エ テスト環境は、甲の職員の端末で利用でき、本システムの本番稼働後も継続して利用できること。
- オ 本番環境の直近のバックアップデータを容易にテスト環境に反映できる仕組み（テスト環境のデータ最新化）を有すること。
- カ 甲の職員が、本システムを使用している際、本番環境又はテスト環境のいずれの環境を使用しているかの区別が、本システムの画面上、容易にできるようにす

ること。

キ 情報セキュリティ上、問題や障害を発生させる恐れのある機器及びソフトウェアを使用しないこと。

ク 本システムの稼働に必要なソフトウェアのライセンス（使用許諾権）の取得に係る費用は、全て本業務に含まれる。

ケ 本システムの稼働に必要なソフトウェアのライセンス(使用許諾権)は、委託契約期間終了後、甲に帰属すること。

コ 全てのライセンス契約については、乙が甲に代わり必要な登録作業を行うこと。

サ システム障害が発生した場合には、早急に対応すること。

シ 取扱説明書・システム仕様書等の資料は、全て整理し、納入すること。

ス 本システムの稼働に必要なアプリケーションは全て使用できる状態で納品すること。

セ 本システムは、サーバに Active Directory を構築し、クライアント管理機能を実現すること。

ソ その他システムの構成に必要なものを備えていること。

7 導入作業

(1) 乙は甲にシステム導入の再構築スケジュールを提示し、定期的に進捗報告を行うこと。また、甲より指示があった場合、進捗状況を報告すること。

(2) 乙は、(1)の再構築スケジュールに基づき、現行システムから新システムへのデータ移行を行うこと。

なお、現行システムの保有データ量は、現行システムのベンダーが甲との別途契約で抽出するデータを参考とすること。

(3) 乙は、現行システムのデータは全て新システムに移行すること。また、追加登録が必要となる初期データ（マスタデータ）等については、乙にて初期登録すること。

(4) データ移行にあたって必要となるファイル変換プログラム等の設計・制作は、乙にて行うこと。なお、現行システムからのデータの抽出は、現行システムのベンダーが行い、乙は、現行システムのベンダーと連携を図ること。

(5) カスタマイズが必要な項目については、制度に則った正しい業務が可能となるよう要件定義を行うこと。

(6) 本システムの稼働テスト及びプログラムテストは、必ず、甲の担当職員の検査を受けること。

(7) 乙は、本システムの操作方法について、甲の職員及び指定管理者職員に研修を実施すること。なお、研修対象人数は甲の職員 13 名、指定管理者職員 10 名の 23 名程度とし、「横須賀市小川町 11 番地 横須賀市都市部市営住宅課」、「横須賀市小川町 19-5 富士ビル No. II 4 階 一般社団法人 かながわ土地建物保全協会 横須賀サービスセンター」でそれぞれ 1 回以上実施すること。また、本システムの操作マニュアルを作成し、これにより研修を行うことで実運用やシステム操作に誤りのないよう図ること。

(8) 本システムの本稼働に際して、当初設定データ（移行データ含む）の確認及び各機能等の正常な運用が確認できるまでの間は、甲の職員及び指定管理者職員からの問い合わせや障害対応に関して、即時の対応ができるよう適切な支援体

制を整備し、運用支援を行うこと。

8 保守

- (1) 本システムの保守（システムサポート）については、最低でも5年間はシステム提案業者が別途保守業務を受託できるようにすること。本システムの異常動作等に対する速やかな対応や本システムの保守を円滑に実施するため、電話や電子メール等による受付窓口を有した保守体制を整備すること。
- (2) 本システム導入翌年度以降の本システムのバージョンアップ（業務アプリケーションのバージョンアップ時のソフト不具合の調整、小規模なシステム改修等）は、令和9年度以降の保守委託料（運用保守）の中で対応することとする。ただし、大規模なバージョンアップ（制度の改正含む）については、その都度協議する。
- (3) ソフトウェア等のバグ等によるソフトウェアのアップグレードは無償で対応すること。
- (4) 提案するパッケージシステムの動作環境は、システム本稼働後、最低でも5年間は各メーカーの公式の保守サービスを受けられること。
- (5) 本システム本稼働後のパッケージシステムのカスタマイズ及び設定等の調整については柔軟に対応すること。
- (6) 業務アプリケーション等のソフトウェアの不具合や脆弱性が発覚した場合には、システムへの影響範囲を精査し、事前に甲の了承を得た上でパッチ適用やバージョンアップ等の必要な作業を実施すること。
- (7) 本システム本稼働後の仕様、利用方法等の問い合わせ対応、パッケージシステムで発生した問題の原因特定支援、回避策・代替方法の提示、必要に応じたソフトの修正版提供等については、本業務委託契約期間中は本業務委託契約金額内で対応すること。

9 成果物

【令和8年度】

- (1) プロジェクト計画書
- (2) 工程管理表（マスタスケジュール）
- (3) 開発管理に係る課題管理表（進捗報告書等）
- (4) 納入仕様書（専用機能・専用帳票に関するR8年度末に完了した時点の仕様書）
- (5) データ移行計画書（R8年度末に完了した時点までのもの）
- (6) 打合せ議事録（R8年度末に完了した時点までのもの）
- (7) その他補足資料（上記資料以外でシステム構築及び保守に必要な資料がある場合）
- (8) 電子データ一式
上記で示すドキュメントを記録したもの（1部）※CD-ROMでも可。

【令和9年度】

- (9) 本システムを構成するソフトウェア・モジュール一式
ア 業務アプリケーション（パッケージソフト、個別開発プログラム）
イ その他ソフトウェア
- (10) 納入仕様書（専用機能・専用帳票に関する契約期間に完了した仕様書）

- (11) システムに係る基本設計書及び詳細設計書
- (12) システムテスト計画書
- (13) システムテスト結果報告書
- (14) データ移行計画書
- (15) データ移行結果報告書
- (16) 作業報告書
- (17) 打合せ議事録
- (18) システム操作マニュアル
- (19) その他補足資料（上記資料以外でシステム構築及び保守に必要な資料がある場合）
- (20) 電子データ一式
上記で示すドキュメントを記録したもの（1部）※CD-ROMでも可。
- (21) 納品場所
 - ア 横須賀市小川町11番地 横須賀市 都市部 市営住宅課
 - イ 横須賀市小川町19-5 富士ビル No. II 4階 一般社団法人 かながわ土地建物保全協会 横須賀サービスセンター（9）及び（18）のみ重複納品
※上記イについては、現時点（令和8年4月現在）の指定管理者であるため、指定管理者選考により令和9年度から別の事業者に交代する可能性あり。

10 秘密の保持

本業務の実施にあたり知り得た情報については、本業務の遂行のみに利用することとし、情報の流用、部外者への漏洩は一切禁ずるものとする。なお、受託者は自己の親会社及び子会社等の関連会社及び委託先に対し、本業務を実施する上で合理的な範囲内において秘密情報等を開示することができる。ただし、秘密情報等を開示する場合は、受託者が本市に対して負うのと同等の守秘義務を課し、当該開示先による漏洩についても受託者が責任を負うものとする。

11 個人情報保護

個人情報の取扱いには細心の注意を払い、外部に漏洩することがないように厳重に管理し、「個人情報の保護に関する法律」を遵守するとともに、13の「個人情報の取り扱いに関する特記事項」により、保護措置を講じなければなりません。なお、個人情報のみならず、業務内容、データ等、本業務履行により知り得た事項を第三者に漏らし、又は委託の範囲を超えて利用してはならない。

12 その他

本業務について、甲が必要と認める変更が生じた場合、甲と乙が協議し、別途、システム構築内容の変更を行う場合があるので留意すること。

本業務の実施に際し、詳細な事項及び本仕様書に記載がない事項については、甲と乙が協議の上、定めるものとする。

13 個人情報の取扱いに関する特記事項

(個人情報を取り扱う際の基本的事項)

第1条 受託者(以下「乙」という。)は、個人情報の保護の重要性を認識し、業務に関して個人情報を取り扱うときは、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(適正な取得等)

第2条 乙は、この契約による業務を処理するため個人情報を取得するときは、この契約による業務の目的を正確に把握し、当該目的の達成に必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により取得しなければならない。

(適正な管理)

第3条 乙は、個人情報の漏えい、滅失、改ざん、き損及びその他の事故の防止その他の個人情報の安全かつ適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、個人情報の取扱いに関する責任体制を整備し、管理責任者を定めなければならない。

3 乙は、個人情報の保管に当たっては、この契約による業務により取得した個人情報とそれ以外の個人情報を明確に区分し、管理しなければならない。

4 乙は、委託者(以下「甲」という。)の指示または承諾があるときを除き、個人情報を乙の事業所内から持ち出してはならない。

(管理責任者等の教育及び研修)

第4条 乙は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、管理責任者及び従事者に対し、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号。以下「法」という。)第5章(行政機関等の義務等)の内容並びに本特記事項において従事者が遵守すべき事項その他この契約による業務の適切な履行に関し必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

(個人情報に関する秘密の保持)

第5条 乙は、個人情報の内容を第三者に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

2 乙は、この契約による業務の処理の従事者が個人情報を管理責任者の承諾を得ることなく事務所以外の場所に持ち出し、又は不適切な取扱いにより第三者に漏らすことのないように、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(目的外利用等の禁止)

第6条 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による業務の目的以外の目的に個人情報を利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複製等の禁止)

第7条 乙は、あらかじめ甲の指示又は承諾があった場合を除き、業務を実施するために甲から提供された個人情報を複製し、又は複写してはならない。

(資料等の返還、引き渡し若しくは消去)

第8条 乙は、この契約による事務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、複製し、若しくは作成した個人情報記録された資料等を、この契約が終了し、又は解除された後直ちに甲に返還し、又は引き渡し、若しくは消去しなければならない。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

2 乙は、前項の規定により電子記録媒体に記録された個人情報を消去する場合は、当該個人情報が復元できないように確実に消去しなければならない。

3 乙は、前項の規定により個人情報を消去した場合は、当該個人情報を消去した旨の報告書を甲に提出しなければならない。

(外部サービスの利用)

第9条 乙は、個人情報の取扱いに関し、外部サービス（クラウドサービス、ウェブ会議サービス、ソーシャルネットワークキングサービス、ホスティングサービス等）をいい、法令により設置されたもの又は行政機関等により設置される公共的な基盤等を除く。以下同じ。）であって、当該外部サービス提供者が提示する約款等に乙が同意することで利用可能となり、契約等により乙から個別の措置を求めることができないもの（以下「約款等による外部サービス」という。）を利用しようとするときは、あらかじめ次の各号に掲げる事項を記載した書面を甲に提出しなければならない。

- (1) 外部サービスの名称
- (2) 外部サービスの提供者
- (3) 外部サービスを用いて行う業務の内容
- (4) 外部サービスで保管又は取り扱う個人情報
- (5) 外部サービスの利用の期間
- (6) 外部サービスの利用が必要な理由
- (7) 外部サービスにおける安全管理措置の内容

2 乙は、当該約款等による外部サービスの利用に関し、甲から指示のある場合、甲の指示に従い、必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(再委託の禁止等)

第10条 乙は、個人情報の処理を自ら行うものとし、第三者にその処理を委託（以下「再委託」という。）してはならない。ただし、書面により甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、個人情報の処理を再委託する場合及び再委託の内容を変更する場合は、あらかじめ次の各号に掲げる事項を記載した書面を甲に提出し、前項ただし書きの承諾を得なければならない。

- (1) 再委託の相手方
- (2) 再委託を行う業務の内容
- (3) 再委託で取り扱う個人情報
- (4) 再委託の期間
- (5) 再委託が必要な理由
- (6) 再委託の相手方における責任体制及び管理責任者
- (7) その他甲が必要と認める事項

- 3 乙は、前項の規定により個人情報を取り扱う事務を再委託の相手方（以下「再受託者」という。）に取り扱わせる場合には、乙と再受託者との契約内容に関わらず、再受託者の当該事務に関する行為について責任を負うものとする。
- 4 乙は、再委託契約において、再受託者に対する監督及び個人情報の安全管理の方法について具体的に指示しなければならない。
- 5 乙は、この契約による業務を再委託した場合は、その履行を監督するとともに、甲の求めに応じて、再受託者の状況等を報告しなければならない。
- 6 乙は、再委託契約を行う場合には、この契約により第1条から前条までに規定する個人情報の取扱いに関する義務を再受託者にも遵守させなければならない。

（個人情報の取扱状況の報告等）

- 第11条 甲は、個人情報を保護するために必要な限度において、乙（再受託者を含む。）に対し、個人情報を取り扱う事務について管理状況の報告若しくは資料の提出を求め、又は乙（再受託者を含む。）の事務所に立ち入ることができる。
- 2 乙（再受託者を含む。）は、甲から個人情報の取扱いに関して改善を指示されたときは、その指示に従わなければならない。

（事故発生時等における報告）

- 第12条 乙（再受託者を含む。）は、個人情報の漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故（以下「漏えい事故」という。）が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。
- 2 乙（再受託者を含む。）は、漏えい事故が生じた場合、当該事故の被害を最小限にするため、甲と協力して必要な措置を講じ、かつ、甲の指示に従わなければならない。

（契約の解除）

- 第13条 甲は、乙（再受託者を含む。）が本特記事項に定める事項に違反した場合若しくは義務を怠った場合には、この契約による業務の全部又は一部を解除することができるものとする。

（損害賠償）

- 第14条 乙（再受託者を含む。）は、本特記事項に定める義務に違反し、又は怠ったことにより甲が損害を被った場合には、甲の求めに応じその損害を賠償しなければならない。

（補則）

- 第15条 乙は、この契約における個人情報の取扱いについて疑義が生じたときは、甲と協議し、その指示に従わなければならない。

以上