

焼津市家屋評価システム貸借・運用保守業務仕様書

1 業務の名称

焼津市家屋評価システム貸借・運用保守業務

2 業務の範囲

本業務の範囲は、焼津市家屋評価システム（以下「システム」という。）を構築し、使用するために必要なもの一式、システム及びタブレット PC を含む機器の運用保守業務とする。

なお、システムは貸借期間開始前に初期設定を行い、本市職員が即時使用できる状態として引き渡すこと。

3 設置場所

焼津市役所 静岡県焼津市本町2丁目16番32号

設置及び使用場所については、発注者の指定する場所とする。

4 業務概要

本業務の業務概要は、次のとおりとする。

- (1) 基本要件
- (2) プロジェクト管理要件
- (3) ハードウェア・ソフトウェア及び機器構成
- (4) 家屋評価システムの仕様
- (5) 基幹システムと家屋評価システムとの連携
- (6) 導入作業
- (7) 家屋評価システムの保守及び運用支援
- (8) 納品物等
- (9) 契約満了による機器等の取扱い
- (10) 個人情報の保護・個人情報の安全管理措置・情報セキュリティの確保

5 基本要件

- (1) 本業務の受注者（以下「受注者」という。）は、本仕様書に従い、法令等を遵守し、必要な業務を行い、家屋評価システムが常に安全・安定した運用が図れるようにすること。
- (2) 家屋評価システムに関する機器の搬入、据付、調整、結線、ハードウェア設定、インストール、ソフトウェア設定、テスト、システムを運用するために必要な構築作業（以下「導入作業」という。）について、打ち合わせ又は相互連絡を密にし、十分な調整を行い決定、実施すること。
- (3) 本業務は家屋評価システムの構築作業に要する費用、機器やソフトウェアライセンス等のシステムを使用するために必要なもの一式の調達費用、設置費用、保守費用等、発注者が本システムを常に安全・安定した運用を図るために必要なすべての費用を含むこと。
- (4) 打ち合わせ等を行った場合は、合意した事項を文書で提出すること。

- (5) 家屋評価システムに格納されるデータや業務を行う中で生成されたデータはすべて発注者が所有権を有するものとする。ただし、本業務の契約前から受注者にて保有する著作権についてはこの限りではない。
- (6) 令和7年度に予定されている「地方自治体の情報システムの標準化・共通化」による仕様の変更が生じた場合は、別途費用を発生させることなく標準化・共通化に対応するシステムとすること。

6 プロジェクト管理要件

- (1) 本業務を遂行するにあたってプロジェクト計画書（実施計画書）を策定し、本システム導入から稼働までのプロジェクト管理を実行すること。

なお、プロジェクト計画書は契約締結後、速やかに発注者に提出すること。

- (2) 本業務を遂行するにあたって、必要なスキル及び経験を有するメンバーを配置し、プロジェクト体制を整えること。受注者は、受注者側の業務責任者としてプロジェクトマネージャーを専任で設置し、発注者との総合窓口とすること。受注者は発注者とともに協力して円滑な導入作業を行うこと。

なお、本市において作業をするメンバーは、常に名札を着用すること。また、身分を明確にするため、常に身分証明書を所持し、発注者の求めに応じて、身分証明書を提示すること。

- (3) プロジェクト計画書には、作業に従事する主要なメンバーの氏名、役割及び有する技術資格を明示したプロジェクト体制、スケジュール、緊急連絡先等を記載し、発注者の承認を得ること。

- (4) 受注者は、前項のプロジェクト計画書に基づき、プロジェクト管理を行うこと。また、会議体を設置して議事録を作成し、定期的な報告を実施すること。報告内容には、次の内容を含めること。

ア スケジュールの予定・実績及び遅延時のリカバリ計画。

イ 課題管理表による課題管理（課題の内容、対応期限、担当者、対応結果を記載する）

- (5) 構築作業前に基本設計書を作成し、発注者の承認を得ること。基本設計書については、システム利用のイメージ図、バックアップ設計、機器設置場所、ソフトウェア構成、ライセンス情報、障害時対応に関する記載を含めること。

7 ハードウェア・ソフトウェア及び機器構成

- (1) 調達する機器・ソフトウェア等については、別表1「家屋評価システム用機器等仕様」のとおりとする。ただし、機器・製品のバージョンは最新版を基本とすること。

- (2) 家屋評価システムで使用する全てのソフトウェアは、メーカーが保守対象としているバージョンを使用すること。

- (3) 契約期間内において、家屋評価システムで使用するすべての機器には、メーカーのサポートサービスを付保すること。なお、修理や交換が必要な場合は、サービスの範囲内において無償で対応できること。また、無償の対象範囲は、故意又は著しい過失によるもの以外はすべて保証の範囲内とすること。

- (4) ディスク容量について、契約期間中は拡張することなく同一の運用が可能で、かつ常に円滑な運用が可能な構成であること。

- (5) 万が一に備え、ディスク容量やメモリ等は拡張性を考慮した設計であること。

- (6) サーバ等の取付けを行う場合、火災、水害、埃、振動、温度、湿度等の影響を可能な限り排除した場所に設置し、容易に取り外せないよう適切に固定する等、必要な措置を講じること。情報を格納しているサーバを冗長化し、同一データを保持すること。
- (7) メインサーバに障害が発生した場合に、速やかにセカンダリサーバを起動し、システムの運用停止時間を最小限になるよう必要な措置を講じること（同等以上の措置が可能な物とすること）。
- (8) サーバ等の機器の電源について、停電等による電源供給停止に備え、当該機器が適切に停止するまでの間に十分な電力を供給する容量の予備電源を備え付けること。
また、当市の施設内に設置する場合は、受注者及び発注者、当市のシステム所管する担当課と別途協議のうえ、担当者から指示がある場合はその指示に従うこと。

8 家屋評価システムの仕様

- (1) システムは、固定資産税課税事務における家屋評価の業務を正確かつ効率的に行うことを支援するソフトウェアであり、焼津市基幹システム（株SBS 情報システム STAFF-Suite）と連携して、情報を相互に転送を行うシステムであること。
- (2) ソフトウェアはパッケージであること。
- (3) タブレット PC を活用した現地調査を実施するため、庁舎外で使用することを前提としていることを考慮し、雨天時・悪天候時における防水性の確保、落下等による破損・事故防止対策を行い、タブレット PC 内に個人情報等を保持せず活用できるタブレット PC とすること。
また、受注者はこれらに無償で速やかに対応できるサポート保証内容とすること。
このほか、タブレット PC は電子機器であるため、契約開始から稼働した後、契約満了時まで経年劣化するため、契約期間中に最低 1 回以上、タブレット PC を入れ替えし最新のものとすること。
- (4) 別表 2「焼津市家屋評価システム機能要件等一覧」に記載している要件と同等又はそれ以上の機能等を有しているものであること。
- (5) 家屋評価システムサーバのスペックは家屋評価システムが連続して安定稼働ができる構成とすること。なお、サーバを導入する場合は、無停電電源装置、ラックコンソールキット及び周辺機器を導入すること。また、サーバ、無停電電源装置及びラックコンソールキットは、焼津市 DX 推進課が所管する施設内に設置できる機器であること。設置にあたっては、発注者・受注者及び焼津市 DX 推進課その他関係する担当者等と十分協議の上、設置すること。
- (6) 現在の家屋評価システム（家屋評価システム HYOCA-Z：株SBS 情報システム）の保管データについて、受注者が変更となる場合には現システムの保管データは原則すべてデータ移行し、新システムでも閲覧ができるよう受注者の双方で協議して最大限努力すること。紙媒体による保管図面も発注者の指示によりできる限り PDF 化を行うこと。また、移行したデータ等を新システムで発注者が修正できるようにすること。庁内の他システム（被災者生活再建システム、GIS 等）との連携・共有ができるよう協力し、対応すること。データ移行に伴い発注者の承諾を得て行うこと。

9 焼津市基幹システムと焼津市家屋評価システムとの連携

受注者は、家屋評価システムで登録・計算した内容を焼津市基幹システムへ送信して異動処理するためのファイルレイアウトを作成すること。なお、令和 8 年 1 月に基幹システムの標準化が予定され

ているため、ファイルレイアウトの更新等についてこれに対応した家屋評価システムであること。
システム連携は宛名番号・氏名・住所、家屋評価後のデータの連携・転送が可能となること。

10 導入作業

- (1) システムのインストールを行い、各種システムとの連携等、システムが問題なく稼働できるようにサーバにセットアップすること。
- (2) 家屋評価用ソフトウェアについては、クライアント PC10 台と本業務で調達するタブレット PC 5 台で使用できるようにセットアップすること。
- (3) 前 2 項に掲げるセットアップ後は、10 ユーザ及びタブレット PC 5 台が同時稼働しても円滑な動作が確保できるか等動作検証を行うこと。
- (4) システム稼働のため新たにサーバを設置する必要がある場合は、配線工事等サーバの設置に伴う作業を行い、サーバにはコンソールを設置すること。
- (5) 当市サーバ室の電源電圧は 100V のため、100V でサーバが稼働しない場合は別途電気工事を行うこと（工事費用は受託者の負担とする）。
- (6) 動作検証の結果は、発注者がテスト結果を定量的に判断可能な形式（評価項目、評価基準）で報告すること。
- (7) 接続設定を実施し、各種システムとの親和性に影響がないかなど、システムの正常な動作確認及び検証を行うものとする。
- (8) 機器の設定、搬入については、日程、搬入方法、保管場所等について事前に発注者と協議し、了承を得ること。また、来庁者や既存の機器に影響を及ぼさないよう細心の注意を払うこと。

11 家屋評価システムの保守及び運用支援

- (1) システムの不具合に対し、システムエンジニアによる保守を行うこと。また、別表 2 の保守要件を満たすこと。
- (2) システムエンジニアによる保守の対応時間については、土日祝日を除く、月曜日から金曜日までの午前 9 時から午後 5 時 30 分までとすること。ただし、緊急を要する場合や重大な問題が発生した場合は、保守対応時間外であっても速やかに保守業務を行うものとする。
- (3) 前項ただし書きの場合において、その原因が発注者の責めに帰すべき事由による場合については、受注者は、当該保守に要する経費を発注者受注者協議のうえ請求することができる。
- (4) システムエンジニアによる保守の内容は、電話、メールでの問い合わせ対応のほか、焼津市役所での現地対応も含めること。
- (5) システムの利用時間は計画停止を除き、原則として午前 7 時 30 分から午後 1 1 時 30 分までとし、バックアップ等のバックグラウンド処理は利用時間をさけて実施し、運用を停止させずに行うこと。
- (6) 年に 1 回程度実施される、市役所庁舎の電気設備点検に伴うシステム停止、システム起動対応を行うこと。ただし、運用手順が十分であり、発注者が不要と判断した場合にはこの限りではない。
- (7) 操作説明書を作成し、発注者の承認を得ること。操作説明書については、業務上必要となるシステムの操作について網羅しているものとし、発注者の要望に応じて発注者の環境固有の注意事項等

についても記載すること。

- (8) (7) の操作説明書を使用し、発注者に対してシステムの操作方法に関する研修を実施すること。研修の内容、時間については事前に発注者に提示・協議し、承認を得ること。
- (9) 運用手順書を作成し、発注者の承認を得ること。運用手順書については、人事異動対応手順、組織改正対応手順、バックアップ手順、障害対応手順、計画停電対応手順（システム停止、システム起動）を含めること。また、発注者が手順を実施するために必要となる説明を十分に行うこと。
- (10) 焼津市の基幹システムとの連携については、基幹システムに取り込みを行うために CSV やエクセルテキスト形式でデータ抽出できること。また、構築時に基幹システム保守事業者と調整し、責任分界点を明確にすること。
- (11) 本業務の契約の満了、全部又は一部の解除若しくはその他の契約の終了事由の如何を問わず、本業務が終了となる場合には、受注者は発注者の指示のもと、本業務終了日までに発注者が継続して本業務を遂行できるよう必要な措置を講じ、別システムに移行する場合には別システムにスムーズに移行が完了するよう必要な支援を行い、本契約の業務の範囲内として全面的に協力すること。
- (12) 年に1回以上、家屋評価システム一式の保守点検を実施すること。

12 納品物等

受注者は、次のものを発注者に納品すること。

- (1) 家屋評価システムの詳細な物件明細の一覧表を見積合わせ時に、電子データで発注者に提出すること。
- (2) 保守業務を委託する場合は、その事業者の名称、所在地、連絡先その他必要な事項を記載したものを見積合わせ後、速やかに提出し、発注者の承諾を得ること。
- (3) プロジェクト計画書を契約締結後速やかに発注者に提出すること。
- (4) 次に掲げるものを賃貸借開始日の前日までに発注者に引き渡すこと。
 - ア ハードウェア一式
 - イ ハードウェア製品マニュアル
 - ウ ハードウェアにインストール済みのソフトウェアライセンス証書、マニュアル、梱包パッケージ等、ソフトウェアライセンスの保有を証明するために必要なもの一式
 - エ ライセンスの一覧
- (5) 次に掲げるものを提出すること。提出時期についてはプロジェクト計画書内で定めることとする。
 - ア 基本設計書
 - イ 操作説明書（管理者向け操作マニュアル・利用者向け操作マニュアル）
 - ウ 運用手順書
 - エ テスト結果報告書
 - オ OS 等のアカウント及びパスワードの一覧
 - カ 打ち合わせ等の議事録
- (6) 受注者が作成した納品物一式を DVD-R 等に電子データとして格納し、発注者に引き渡すこと。
- (7) 納品する電子データはマイクロソフトアプリケーションフォーマット及び PDF 形式にて作成するものとし、発注者に納品する前には必ず最新のウイルス定義ファイルを適用したウイルス対策ソフト

トによるウイルスチェックを行うとともに、納品時にウイルス検査済証を添付すること。

13 契約満了による機器等の取扱い

(1) 本仕様書に基づく「焼津市家屋評価システム賃貸借・運用保守業務」の契約期間が終了したときは、原則すべての納品物等について発注者に無償で帰属するものとする。

なお、受注者が返還の必要な物件については発注者と協議の上、受注者に返還するものとする。

この場合において、受注者は業務契約時と同様に復元することを原則とし返還・復元に要する費用はすべて受注者が負担するものとする。

(2) 受注者は、(1)の規定により本契約物件が返還されたときは、発注者の情報が記録されたハードディスクその他の媒体の完全消去（情報を復元できないようにすることをいう。以下同じ）を機器が設置されている庁舎内で行わなければならない。

(3) 受注者は、(2)の完全消去を完了したときは、日時、消去方法、消去ツールそのほか必要な事項を記載した書面を提出しなければならない。

14 個人情報の保護

受注者は、本業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）の規定及び別紙1「個人情報取扱特記事項」に掲げる事項を遵守すること。

15 個人情報の安全管理措置

受注者は、本業務を処理するに当たっては、焼津市の保有個人情報の管理に関する規程に基づき、本業務を処理するため取得、作成等し、又は発注者から引き渡された資料等に記録された個人情報の安全管理措置を講じること。

16 情報セキュリティの確保

(1) 受注者は、本業務を処理するに当たっては、「焼津市情報セキュリティ基本方針」の趣旨に基づき、情報セキュリティの確保に努めること。

(2) タブレット PC を基幹系ネットワークに接続して使用するため、DX 推進課で用意する資産管理ソフト（SKY SEA）及びウイルス対策ソフト（ApexOne）をインストールし、当市の管理コンソール上で管理ができるようにすること。

(3) 焼津市基幹系システムでも家屋評価システム及びタブレット端末を使用するため、双方の機器等のセキュリティ対策として、OS のアップデート、ウイルス対策、データ暗号化機能を設けるなど、セキュリティ対策を万全なものとする。

17 その他

(1) タブレット PC は家屋評価業務に限らず、災害時において市内の建物に被害があった場合、焼津市で導入予定の別のシステムにて建物被害認定調査、被害状況の把握、固定資産税賦課業務等に活用するなど、発注者が必要と判断した場合には別の用途でも使用するため、予め承諾しておくこと。

(2) タブレット PC は上記に使用できる容量・機能以上を要するタブレット PC とすること。

なお、他の用途で活用する場合には必要に応じて協議するため協力すること。

(3) 本仕様書に定めのない事項については、その都度発注者と受注者が協議の上決定すること。