

令和6年度茅野市空き家バンクサイト構築委託業務基本仕様書

I 業務名

令和6年度茅野市空き家バンクサイト構築委託業務

II 契約期間

契約締結日から令和7年3月31日までとする。

III 事業予算額

空き家バンクサイト構築1,737,000円（消費税及び地方消費税含む）

※この金額は、見積り合わせの予定価格となるものではない。

IV 業務目的

増加し続ける空き家を解消するとともに、移住・定住促進や地域活性化を図るために、茅野市空き家バンクを開設し、空き家の利活用を促進する。

V 業務の内容

- 1 茅野市空き家バンクサイトの構築（令和6年中の構築を目安とする）
- 2 茅野市空き家バンクサイトの保守管理及び運用（構築後、令和7年3月31日まで）

VI 業務の詳細

1 （仮称）茅野市空き家バンクサイトの構築

(1) ウェブサイトの要件

- ①パソコンのみでなく、スマートフォン、タブレット端末等の多様化する閲覧環境に対応すること。また、将来的なウェブ環境の発展による機能追加等も考慮すること。
 - ②サーバーは受託者において用意することとし、その調達費用及び本業務期間における維持管理費用は本契約に含むものとする。また、調達したサーバー等については、本業務期間終了時から5年間は受託者において維持管理を実施すること。
 - ③ドメインは受託者で取得すること。
 - ④セキュリティ対策に万全を期すこと。
 - ⑤サーバーへの接続は、インターネットによる接続とする。ただし、コンテンツ管理システム等（以下「CMS」という。）に接続する場合は、IPアドレスによる制限及びSSL通信等の方法により、庁内ネットワーク、受託者、受託者と秘密保持契約を締結した協力事業者以外からの接続を制限すること。
 - ⑥茅野市個人情報保護条例、その他の関係法令に適合したものとする
- こと。

- ⑦利用者からのお問い合わせ等、個人情報が含まれる通信に対してもSSL通信等の方法によりセキュリティを確保すること。
 - ⑧ウェブサイトに使用する素材等は、著作権等知的財産権の所在が明らかなもので、かつ、その所有者と仕様に関して合意が得られているもののみを使用すること。
 - ⑨将来的に「改正JIS X 8341-3:2016」の「レベルAA」に配慮した仕様とすることを想定したサイトとすること。
 - ⑩運用後のSEO対策に配慮すること。
 - ⑪閲覧には、Windows環境、Mac環境、iPhone/iPad環境、Android環境における主なブラウザの最新版の動作を保証をすること。
 - ⑫サービスの利用可能な時間は原則24時間365日とすること。ただし、定期点検等によるサービスの停止を行う場合は除く。
 - ⑬ウェブサイトへのアクセス数は1日1,000件を想定し、良好なレスポンスを実現すること。
 - ⑭本業務期間及び本業務期間終了後5年間は、茅野市からの問い合わせ窓口を設置し、平日9時から17時までの間、電話、メール、FAXによる対応ができる体制とすること。ただし、緊急を要する場合はこの限りではない。
- (2) 空き家情報ウェブサイト制作
- サイトデザインは、空き家対策に関するあらゆる施策について、分かりやすく、積極的に発信するコンセプトに沿ったものとし、ユーザーのアクセシビリティ、ユーザビリティを考慮したトップページ、詳細ページを作成すること。その他、サイトデザインについて必要な事項は、受託者が企画し、茅野市と協議の上、決定すること。
- (3) サイト掲載項目
- サイトに掲載する項目として、下記項目については必須とすること。なお、必須要件以外の業務目的に資するサービスその他本市の空き家対策に資するサービスは提案事項とする。
- ① 関連サイトとの連携
- 茅野市の空き家対策に関するコンテンツは、茅野市ホームページ内にあるため、それとの連携をさせること。また、茅野市移住サイト、茅野市観光サイト、子育て子育て応援サイト、防災ガイドブック等にバナー表示等により容易にアクセスできるようにすること。
- ② トップページの構成
- ア トップページには、「空き家バンク制度の紹介ページ」、「茅

野市の紹介ページ」、「空き家バンク検索ページ」、「問合せフォーム」など、各項目への入り口を設けること。

イ 移住意欲を向上させるよう、市の情報を掲載すること。

ウ 問合せ、相談窓口を掲載すること。

エ 八ヶ岳山麓の自然豊かで交流が活発な茅野市のイメージに沿ったものとなるよう、写真等を使用しページを構成すること。

オ 空き家を地図から探す機能を搭載すること。

③「空き家バンク制度の紹介ページ」

空き家バンク制度の紹介ページは、空き家バンクへの登録や利用の流れを図示するとともに空き家を登録したい方、利用したい方双方にとって分かりやすい案内を行う。また、空き家バンクだけでなく市の相談会や支援事業などを掲載した市ホームページとの連携により案内すること。目的別にサイトの入り口を明示して掲載すること。

④「茅野市の紹介ページ」

茅野市の地勢及び茅野市の10地区の簡単な紹介を行うとともに、茅野市の10地区エリア分けした地図を掲載し、さらにエリアに所在する物件を簡単に検索できる機能を付けること。

⑤「空き家バンク検索ページ」

ア 検索の物件種別は、土地、中古住宅、貸家、店舗事務所と区分すること。

イ 価格、間取り、築年数、土地面積、建物面積、敷金礼金の有無、エリア、フリーワードによる検索を可能とすること。

ウ ただし、他に本ホームページの業務目的に資する検索項目がある場合は提案事項とする。

⑥「問合せフォーム」

空き家バンクについての質問、空き家所有者からの問合せなど物件情報以外の総合的な問合せフォームを作成すること。

⑦物件情報ページ

ア 物件種別、価格、間取り、築年数、土地面積、建物面積、インフラ等の利用者目線で必要と思われる基本的な物件情報を掲載できるようにすること。

イ 地図情報を用いて場所の確認ができるようにすること。

ウ 物件情報の登録について、利用者が物件の内外の様子を容易に閲覧できるよう、物件の画像データや動画リンク等の貼付けを可能とするシステムを提供すること。

- エ 物件情報ページごとに問合せフォームを用意すること。
- オ より利用者のニーズに応えられる事項があれば提案事項とする。

(4) ウェブサイト管理

- ① 専門知識を持たない職員であっても各コンテンツページの作成・更新作業が容易にできるようウェブサイトを一元管理するCMSを導入すること。基本的には全てのページをCMS配下に置くこととするが、デザイン上複雑なページ等職員で対応困難なものについてはこの限りではないものとする。
- ② 物件情報の登録作業は茅野市の担当者のほか、空き家バンクの協力事業者（不動産業者）も行うことになるため、多くの者が登録作業を行うことができるようにすること。
- ③ 物件情報の登録作業や更新作業があった場合には、できるだけ速やかにサイト上に反映されるよう対応すること。
- ④ 管理者である市が物件のアクセス数や問合せ履歴等を容易に確認できる機能を有すること。

2 茅野市空き家バンクの保守管理及び運用（IV-1の完了後、令和7年3月31日まで）

- (1) 空き家バンクサイト構築後は、ウェブサイトの閲覧状態を監視し、不具合や障害等が見受けられる場合は、速やかに茅野市の担当者に連絡し、障害箇所の特定や影響範囲の調査を行うこと。その後、収集した障害情報を基に原因を分析し、茅野市との調整を行った上で速やかに対応を行うこと。なお、茅野市から障害等の連絡を受けた場合も同様とする。
- (2) 空き家バンクサイト構築後は、不具合や障害等が見受けられる場合、必要に応じて、当該障害対応後もしくは対応中速やかに、障害の原因、影響範囲、対応方法、再発防止策等を取りまとめ、障害報告書等により茅野市に報告すること。
- (3) ウェブサイトのメンテナンスには万全を期すこと。
- (4) 導入後の更新作業については、空き家バンクの物件情報ページの更新は茅野市の担当者が行い、コンテンツページの構成変更に関わるものは受託者が行い、本業務期間終了後の運営保守に係る経費に含まれるものとする。ただし、法改正等により大幅なコンテンツページの変更又は構成の見直しが必要な場合は、別途茅野市と受託者が対応を協議するものとする。
- (5) 空き家バンクサイト構築後、令和7年3月31日までの保守管理及び

運用に係る一切の費用は全て見積りに含めること。

3 その他

- (1) 本業務期間終了後5年間のウェブサイト及びサーバーの保守管理及び運用に関する業務についても受託者が責任を持って請け負うこととし、VI-2に関する項目について対処することとする。
- (2) 上記業務についても審査の対象とするため、提案に含めることとする。
(費用についても目安として明記すること。)

VII 資料提供

本業務について必要な情報については、茅野市から提供を行う。

VIII 納品物及び検査

(1) 納品物一覧

納品物については以下のとおりとする。受託者は紙媒体及び電子媒体でそれぞれ1部ずつ提出すること。(様式は任意とする。)

- ① システム構築図
- ② 作業スケジュール表
- ③ 操作マニュアル一式

(上記については、IV-1の業務終了後速やかに)

- ④ 空き家バンクサイト保守管理及び運用に係る実績報告書

(2) 機能検証

- ① 受託者はウェブサイト機能の動作確認検査を実施し、結果について書面にて発注者に報告すること。また、検証にて不具合が判明した場合には、速やかに対応すること。
- ② 受託者はウェブサイトの公開前に脆弱性検査を行い、情報セキュリティ上の問題がないことを確認し、発注者に書面にて報告すること。

(3) 検査完了条件

IV-1の業務終了後、運用前の試行時において問題ないことが確認されるとともに、契約期間満了まで最終的な安定稼働が確認され、かつ、納品物が適正に提出されたことを以て検査完了とする。

(4) 瑕疵担保責任

検査に合格したときより1年以内に、サービス内容に瑕疵が発見されたときは、受託者の費用により修復等の措置を講ずること。

IX 本業務に伴う権利等

1 著作権の帰属

本業務に関する著作権は、茅野市に帰属する。ただし、受託者が従来から権利を有していたパッケージソフトや技術に関する権利等について

は、受託者に留保することができる。

- 2 第三者が権利を有する著作物の取扱い
本業務にて第三者が権利を有する著作物が含まれている場合、第三者の著作権、その他の権利を侵害しないこと。

X 審査及び契約

- 1 本業務は、業務目的を達成するとともに、茅野市空き家バンクサイトの構築及び茅野市空き家バンクサイトの保守管理及び運用を一括で行う必要があるため、価格のみの競争入札ではなく、事業者の実績、具体的な提案とサポート体制などを勘案し、総合的な観点から判断して、最も適した提案者を特定する。
- 2 プレゼンテーション及びヒアリングについては、指定期日に茅野市役所にて行う。
- 3 業務の実施にあたっては、茅野市と受託者とが必要な協議及び打合せを行い、疑義がある場合には双方協議のうえ、業務をすすめるものとする。
- 4 業務の実施に伴い、適用を受ける法令、規定、基準、指針等については、これを遵守し遺漏のないようにする。
- 5 受託者が本業務を遂行するにあたり必要となる経費は契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用は負担しない。ただし、VI-3-(1)に掲げる本業務期間終了後5年間のウェブサイト及びサーバーの保守管理及び運用に関する費用は、本業務終了後、別途見積徴収の上、契約を締結する。
- 6 この仕様書に定めるもののほか、業務の実施に必要な事項は、その都度、茅野市と受託者が協議して決定するものとする。