

兵庫県住宅供給公社ホームページリニューアル及び保守運用業務委託 仕様書

1 業務名

兵庫県住宅供給公社ホームページリニューアル及び保守運用業務

2 業務の目的

兵庫県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、公社賃貸住宅の供給を中心に、ケア付高齢者住宅や分譲宅地等の供給、県営住宅の管理、団地再生事業等に取り組んでいる。

公社ホームページはこれらの事業を情報発信するため、一部のページを除き、職員が自作運営しているが、情報の整理、モバイル対応、検索エンジン対策、セキュリティ対策など十分ではない。

また、公社賃貸住宅の入居促進を図るために導入した賃貸住宅検索・管理システムは導入から年月が経過し募集条件と検索条件の乖離等で、利用者が希望する住戸の検索がしづらくなっているなど、現行のシステムでは利用者のニーズに十分に対応ができなくなっている。

については、本業務では、現行のホームページのシステム設計、サイト構成、ページ・コンテンツ、賃貸住宅検索・管理システムをリニューアルし、利用者目線に立った利便性の向上と内容充実を図り、公社広報の戦略的ツールとして、情報発信力かつ安全性の高いホームページの構築及び運営を目的とする。

3 業務の概要

本業務は、セキュリティ対策に配慮したシステム設計、サイト構成、ページ・コンテンツのデザイン制作、賃貸住宅検索・管理システム構築、CMSの構築、運用マニュアルの作成・操作教育等ホームページリニューアルを行うとともに、ホームページ公開後の保守運用業務を行う。

なお、ホームページ公開時期は、2019年9月1日（予定）とする。

4 委託期間

契約締結日（2019年2月下旬を予定）から2019年8月31日までとする。

なお、保守運用業務は、委託期間を2019年9月1日から2020年8月31日までとした契約を別途締結する。

5 委託料に係る見積り限度額（消費税及び地方消費税を含む。）

- (1) ホームページリニューアル業務：8,000,000円
- (2) 保守運用業務：800,000円／年額

6 業務範囲

公社が想定している委託業務の範囲は、次のとおりとする。ただし、下記の業務以外にも必要と思われる業務については、委託料に係る見積り限度額の範囲内で、別途協議を行い受注者が行うものとする。本業務の目的に照らし合わせて新たに盛り込むべきと考えられる独自の手法等があれば、積極的に提案すること。

- (1) ホームページの企画制作
 - ① 現行のホームページの情報を基に、新たなホームページを構築すること。

- ② 制作するページやコンテンツは現行のホームページの内容を精査し、(2) コンテンツ構成案を参照のうえ、さらに使いやすいように内容やボリュームを決定すること。
- ③ ユーザビリティ及びアクセシビリティに配慮し、高齢者や障害者も含め、誰もが見やすく、必要な情報が探しやすい、デザイン性に優れたものであること。
- ④ 制作するサイトに必要なテキスト・写真等データは会社のサイト内に掲載済みのもの他、会社において提供するテキスト・写真等データ、受注者において作成する画像等、商用フリーの画像等を使用すること。
- ⑤ 職員が HTML のソース編集を行うことなく、容易にページの作成・管理を行えるよう、CMS を導入すること。
- ⑥ サイトマップを作成すること。
- ⑦ サイト内検索を実装すること。

(2) コンテンツ構成案

No	名称	説明
1	トップページ	<ul style="list-style-type: none"> ・公社事業をより魅力的に訴求できるような活気のあるデザインであり、利用者が求める情報がどこにあるか、一目で見つけられるような構成にする。 ・特に公社賃貸住宅を探しやすい構成にする。 ・新着情報の随時更新が可能な仕様とする。 ・SNS(twitter、facebook)へのリンクを設置する。
2	公社賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅検索システムへの導線が明確な構成にする。 ・公社賃貸住宅の種別（一般賃貸住宅・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を分かりやすく掲載する。 ・キャンペーン情報の随時更新が可能な仕様とする。 ・公社賃貸住宅と県営住宅の違いを掲載する。
3	ケア付高齢者住宅「パストラール」	<ul style="list-style-type: none"> ・施設概要、サービス内容、価格表、アクセス・周辺環境等を分かりやすく掲載する。 ・募集状況の随時更新が可能な仕様とする。 ・イベント情報や施設だより等を更新するブログ機能を導入する。 ・現行のデータベースに保管しているブログデータを移行する。 ・データ移行については、受注者の責任で行う。 ・資料請求等問合せフォームを制作し、担当窓口にメール送信する仕組みを構築する。
4	分譲宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・物件概要、分譲区画図・価格表、アクセス・周辺環境等を分かりやすく掲載する。 ・空き状況の随時更新が可能な仕様とする。 ・資料請求のため、問合せフォームへのリンクを設置する。
5	団地再生	<ul style="list-style-type: none"> ・明舞団地再生事業の取組を掲載する情報発信サイト及びfacebookへのリンクを設置する。 ・またあしたプロジェクトの取組を分かりやすく掲載する。

No	名称	説明
6	賃貸店舗・事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・物件概要、アクセス等を分かりやすく掲載する。 ・空き状況の随時更新が可能な仕様とする。
7	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・物件概要、アクセス等を分かりやすく掲載する。 ・空き状況の随時更新が可能な仕様とする。
8	県営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の募集案内を分かりやすく掲載する。
9	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・公社概要、採用情報、入札情報、問合せ窓口等を分かりやすく掲載する。 ・問合せフォームを制作し、公社代表窓口にメール送信する仕組みを構築する。

(3) 賃貸住宅検索・管理システムの構築

物件情報データベースを保有する管理システムから、空住戸を抽出し、詳細情報を表示する検索システムを構築する。

- ① 現行の検索方法（沿線・地域で探す）を見直し、全物件を公社が定めた地域ごとにタブ分け表示し、さらに地図検索できるようにすること。
- ② 物件情報のページでは、住宅概要や地図、外観写真、室内写真等の情報を持ち、表示できるようにすること。
- ③ 物件情報のページに表示する地図は周辺の買い物施設や公共機関等の施設を表示できるようにすること。
- ④ 物件の部屋情報ページでは、空住戸ごとに家賃や間取図、補修状況等の情報を持ち、表示できるようにすること。
- ⑤ 物件の部屋情報ページでは、空住戸ごとに問合せフォームにリンクし、物件ごとの担当窓口メール送信する仕組みを構築すること。
- ⑥ 物件情報データベースを保有し、検索システムと連動する管理システムを構築すること。
 ※現行の物件情報データベースに保有するデータを移行すること。
 ※データ移行については、受注者の責任で行うこととする。
- ⑦ 先着順の随時募集に対応するため、掲載した空住戸に申込みがあった際に職員により非掲載にし、更新された情報が即座に反映される仕様とすること。
- ⑧ 管理システムで職員による物件情報の更新（間取り図・写真等の差替え、物件概要等の修正など）が容易にできる仕様とすること。
- ⑨ 家賃改定等で物件情報を一括更新できるよう、CSV ファイルをダウンロード及びアップロードできる仕様とすること。

(4) ホームページ運用マニュアルの作成及び職員研修

下記の運用マニュアルを作成し、職員向け研修会を実施すること。

- ① CMS 操作マニュアル
- ② 賃貸住宅検索・管理システム操作マニュアル
- ③ ケア付高齢者住宅「パストラール」のブログ操作マニュアル

(5) 保守運用業務

公開したホームページは別途契約に基づき、保守運用業務を委託する。

- ① 対応時間は原則として土・日曜、祝日を除く 9:00～17:30 までとする。ただし、内容等により緊急性を要する場合はこの限りではない。
- ② 職員のホームページ更新操作など問合せに対応すること。
- ③ 障害が発生した場合は、ホスティングサービス業者と協力し、直ちに状況の把握を行い、障害箇所の特定、影響範囲の調査、即時対応、原状復帰すること。
- ④ OS や利用しているサービス等の脆弱性を解消するため、定期的にセキュリティパッチを適用すること。緊急性を要する場合はこの限りではない。
- ⑤ 本稼働後、保守運用業務の範囲で軽微なシステム修正や文言・画像変更等の修正を行うこと。
- ⑥ ホームページデータ及びシステムの復旧を可能とするためのバックアップを毎日行い、万が一、データが消失した場合でも、速やかな復旧が可能な体制を提供すること。
- ⑦ 各ページのアクセス解析を行い、月次でレポートを提出すること。
- ⑧ アクセスログを取得し、不審なアクセスがないことを定期的にチェックすること。アクセスログは一定期間（1年以上）、保存すること。
- ⑨ セキュリティ対策指針（報告ルール等）を定め、不正アクセス等の異常が検知された場合は、速やかに報告し、対策を講じること。

7 ホームページ制作に係る要件

(1) システム要件

- ① 通信環境による遅延を考慮しない前提で利用者が閲覧等の操作を行った場合のオンラインレスポンスは3秒以内とすること。
- ② パソコンだけでなく、スマートフォンやタブレット端末等を含めたあらゆるデバイスに応じてホームページの表示を最適化する仕組みを取り入れること。スマートフォンでの閲覧では電話番号のタップで直接架電できるような、使いやすい仕様にする。
- ③ ブラウザは Internet Explorer 11 以上及び Microsoft Edge、Google Chrome、Firefox、Safari 等の最新版に対応していること。
- ④ グーグルフリースクロール地図 API と連携し、地図情報の配信を受けるプログラムを作成すること。
- ⑤ Flash は使用不可とし、JavaScript 等を用いる場合は十分検討し、ユーザビリティに配慮し必要最小限に留めること。
- ⑥ ページの追加、機能の改善に容易に対応できるシステム設計であること。
- ⑦ 今後のデザイン刷新、サイト構成変更を考慮し、改修範囲が最小となるよう、システム設計に配慮すること。
- ⑧ 情報の改ざん等の外部からの攻撃やデータの漏えいなどのセキュリティリスクに対応した安全なシステムを構築すること。
- ⑨ ホームページ更新環境には、ユーザ認証や暗号化などのセキュリティ対策を施すこと。
- ⑩ ホームページで提供する各種問合せフォームを利用した個人情報の送信については、SSL サーバ証明書を導入し暗号化された通信を行うこと。
- ⑪ コンテンツ更新元の端末機及び遠隔でサーバの管理操作をする端末機には、ウイルス対策ソフトウェアを導入し、リアルタイム検索を実施すること。
- ⑫ 公開前まではテスト環境を別途準備し、デザインやコンテンツの調整・確認等を行

える環境を整備すること。

- ⑬ SEO 対策（検索エンジン最適化）を施すこと。

（2）ウェブサーバ要件

- ① ウェブサーバはホスティングサービスを利用し、次の②から⑤までの条件を満たすホスティングサービス業者及びサーバを提案すること。
- ② サーバはマルウェア対策などのセキュリティに問題のない仕様とし、無停電環境であること。
- ③ サーバ又はサーバとしての利用領域を第三者の利用領域と物理的又は論理的に分離すること。
- ④ サーバの稼働監視、サーバ容量の監視を常時実施できる体制にあること。また、メール等により異常を検知できるシステム構成とすること。
- ⑤ 不正アクセスに対し、情報漏えい及び改ざんを防ぐ措置を施していること。

8 業務の実施計画

契約締結後、速やかに業務実施に係る計画書（実施内容、スケジュール、実施体制等を記載）を提出すること。また、業務の実施にあたっては、公社と十分協議したうえで行うこととする。

9 検収要件及び成果物

業務完了については、以下による検査が完了することで業務の完了とする。

- （1）下記の成果物が、公社に納品されること。

- ① ドキュメント（紙及び電子媒体）
 - ・設計書（画面レイアウト・サイトマップなど）
 - ・運用マニュアル（6－（6）参照のこと）
- ② デザイン・素材等データ（電子媒体）
 - ・構築するホームページのデジタルデータのすべて

- （2）ホームページを公開する際は、一般のブラウザですべての項目が正常動作すること。
なお、本業務に起因する不具合が発生した場合は、速やかに修正すること。

10 業務遂行上の留意事項

- （1）再委託

- ① 受注者はデザイン、設計、データ移行、公開、保守など各工程を一括して受注者内で完結できること。原則、第三者委託を禁止とする。ただし、作業工程の一部を委託する場合にはあらかじめ、書面による公社の承諾を得た場合はこの限りではない。

- （2）秘密の保持

- ① 受注者は、本契約による業務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。
- ② 受注者は、本業務に関し、公社から入手する資料及び作成する資料（以下「情報資産」という。）については、厳重に取り扱うものとする。また、その保管管理については、発注者に対して一切の責を負うものとし、情報資産を公社の指定した目的以外の使用及び第三者への提供を禁止する。
- ③ 受注者は、情報資産を業務遂行の目的以外に複製及び加工してはならない。
- ④ 受注者は、業務終了後、提供された情報資産の処分については公社の指示に従うも

のとする。

- ⑤ 受注者は、本業務にて利用する個人情報について、個人情報の保護の重要性を認識し、関係法令等の規定に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、適切に取り扱うものとする。

(3) 著作権等

- ① 本業務により作成された成果物のすべての著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条の権利を含む）は、公社に無償で譲渡すること。
- ② 当該成果物の利用に関するすべての著作者人格権については、公社及び公社が指定する第三者に対してこれを行使しないこと。
- ③ 当該成果物に特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責任については、受注者が負うこと。

(4) 瑕疵担保

- ① 本業務に係る成果物の引渡し後 1 年以内に瑕疵が発見された時は、受注者の費用により修復等の措置を講ずること。
- ② 受注者は、本業務の実施及び稼働に伴い、異常動作、性能低下などの悪影響が発生しないよう十分注意すること。

(5) 賠償責任

- ① 受注者は、本業務の実施にあたって、公社又は第三者に損害を与えた場合、公社の責に帰する場合のほかは、受注者がその損害を賠償する責を負うものとする。

1.1 その他

本仕様書に明記していない事項、または業務上疑義が生じた場合は、双方の協議により業務を進めること。