

# 令和6年度佐久市空き家等マッチングサイト構築委託業務仕様書

## 1 業務名

令和6年度佐久市空き家等マッチングサイト構築委託業務

## 2 目的

近年、地方移住への関心が高まっており、本市は平成23年以降、転入超過の状況が続いている。一方、移住希望者等が見知らぬ土地で住居・宅地・活用可能な空き店舗等の物件探しに苦慮しており、移住を踏み切る際の障害になっているとの指摘がある。

また、本市の既存の空き家バンクは、近年、登録物件が減少しており、移住希望者等のニーズに応じられていない状況である。

このような課題を解決するため、空き家・宅地・空き店舗等を探している移住希望者等と物件の効果的なマッチングを図るとともに、物件所有者の物件登録意欲を喚起する魅力的なマッチングサイトを制作する。

本空き家等マッチングサイト（以下、「サイト」という。）制作にあたっては、移住希望者等が必要とする移住関連情報を一括して掲載するほか、サイトの一部として空き家・宅地を掲載する「空き家バンク」を構築する。今後の運用を踏まえ、空き店舗を掲載する「空き店舗バンク」を別途（別サイトとして）構築する。いずれも移住希望者等の関心を引く写真の使用やデザインを採用し、物件検索等の使いやすさを重視する。

## 3 業務期間

契約締結の日から令和7年1月31日（金）まで

## 4 業務内容

業務内容の以下の項目については、「空き家バンク」、「空き店舗バンク」ともに、必要な要件等である。

### (1) サイトの要件

ア 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。

イ 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、本業務期間終了以降は保守契約により本業務の受託者において維持管理を実施すること。

ウ ドメインを受託者で取得すること。ドメイン名は本市と協議のうえ決定する。

エ サーバーへの接続は、インターネットによる接続とする。

オ サーバーとの通信や利用者からの個人情報が含まれる通信に対し、SSL通信

等の方法によりセキュリティを確保すること。

カ サイトは、その管理を本市が行えるものとし、専門知識を持たなく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、サイトを一元管理するコンテンツ管理システム等（以下「CMS」という。）を導入すること。また、本市が管理するためのCMSログインアカウントを設定すること。

基本的には全てのページをCMS配下に置くこととするが、技術的な専門知識を必要とする作業が発生する場合等本市で対応困難なものについてはこの限りではない。

キ サーバー等の機器が日本国内かつ定期的に機器への情報セキュリティ対策状況を確認できる場所にあり、冗長性を考慮した構成であること。また、サーバーのバックアップは毎日行うこととし、システム停止を伴わずに完了できる性能を有すること。障害が発生した場合は、前日データバックアップ時点までのデータを回復できること。

ク サイトに使用する素材等は、本市が提供するものを除き、著作権等知的財産権の所在が明らかなもので、かつ、その所有者と使用に関して合意が得られているもののみを使用すること。

ケ アクセシビリティについてはJIS X 8341-3:2016の等級「A」に配慮したウェブコンテンツの作成を原則とすること。

コ 運用後のSEO対策に配慮すること。

サ 閲覧には以下に記載するブラウザの動作保証をすること。

(ア) Windows 環境

Microsoft Edge 最新版

Mozilla Firefox 最新版

Google Chrome 最新版

(イ) Mac 環境

Apple Safari 最新版

(ウ) iPhone iPad 環境

Apple Safari 最新版

(エ) Android 環境

Google Chrome 最新版

シ 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。

ス 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。

セ 各ページには、タイトル情報、グローバルナビゲーション、ローカルナビゲーション、パンくずリストなどを配置し、各コンテンツの内容や位置づけが容易にわかるようにすること。

ソ 各ページ閲覧者のユーザー数とセッション数のカウントができること。

タ 本業務期間中に、少なくとも1か月はテスト運用（校正、調整、ページ作成・更新、物件登録等を実施）期間を設けること。

チ 本業務期間終了後は、本市が任意にサイトを公開できること。

ツ サイトの公開は、本市の中止意図やその他の外的要因がない限り、継続されること。

## (2) サイト制作

サイトの制作については以下のとおりとする。なお、制作に先立ち業務工程表を作成し提出すること。

### ア サイト要件

サイトデザインは、移住希望者等や空き家所有者等の関心を引き、分かりやすく、全体的に統一されたデザインとし、ユーザビリティを考慮すること。

サイトマップは別紙を参考とすること。

サイト制作において、本業務目的に資する項目、その他本市の移住促進や空き家対策に資する項目及び以下の必須項目以外については、受託者が企画提案し、本市と協議の上、決定すること。

### イ サイト掲載必須項目

以下の項目については、サイトに掲載する必須項目とする。

#### (ア) リンク用の画像作成について

本市の公式ホームページ上に表示する空き家等マッチングサイトのリンク用の画像を作成すること。

#### (イ) コンテンツページの制作について

別紙のようにコンテンツを各カテゴリに分類し、各カテゴリ内に掲載するコンテンツページを制作すること。制作するコンテンツページ数は、「空き家バンク」、「空き店舗バンク」の合計ページ数として70ページ程度を想定している。コンテンツページにはテキスト、コンテンツを説明するイラスト、画像、動画等の掲載を可能とすること。コンテンツページ制作のための素材については、必要に応じて本市から別途情報提供するものとする。また、各コンテンツページへのリンクに使用するアイコン等を作成すること。

#### (ウ) トップページの構成

カテゴリの入り口を明示して掲載すること。

カテゴリは、「佐久市の基本情報ページ（佐久市を知る）」、「空き家等掲載ページ（以下、「空き家バンク」という。）」、「空き店舗バンク」、「移住関連イベント」、「移住支援情報」、「新着情報（お知らせ）」、「移住相談窓口」、「総合問合せフォーム」、「その他移住関連情報」とする。

空き家バンクの新着物件（画像とキャプション）を掲載すること。

バナー（広告等）を掲載できること。

大きな写真を掲載し、明るく楽しい雰囲気とすること。

問い合わせ先（本市の連絡先）を掲載すること。

(エ) 「空き家バンク」・「空き店舗バンク」について

a トップページの構成

例えば、空き家バンクのトップページには、「移住検討者の皆様」、「空き家所有者の皆様」のように、空き家バンクの目的別の入り口が分かりやすいようにすること。

新着物件（画像とキャプション）を表示すること。

本市の簡易地図を掲載し、地図画像リンクによりエリアごとに物件を探せること。

「空き家バンク」の物件の大分類（「すべての空き家等」、「空き家（売買）」、「空き家（賃貸）」、「土地」等）「空き店舗バンク」の物件の大分類（「すべての空き店舗等」、「空き店舗（売買）」、「空き店舗（賃貸）」）等を表示し、そこから物件を探せること。

問い合わせ先（本市の連絡先）を掲載すること。

b 物件検索機能

物件の検索機能として、地図から探す機能、エリア別検索機能、物件検索機能（間取等の細分類で検索できる機能）があること。

また、検索結果を写真付きで一覧表示できること。一覧表示の各物件情報には、不動産取扱業者へ直接問合せできる問合せフォームや不動産取扱業者の連絡先も掲載すること。

c 物件管理機能

物件の管理機能として、アクセス集計機能、お問合せ履歴確認機能、お知らせ配信機能、登録業者確認機能、公開物件確認機能があること。

d 物件詳細ページ

物件詳細ページには、単一の物件情報を掲載するものとする。物件詳細ページには、不動産取扱業者へ直接問合せできる問合せフォーム、不動産取扱業者の連絡先や位置図（地図上の所在地）も掲載すること。

e 地図情報

登録物件については地図情報を用いた掲載を任意に行えること。

f 物件登録について

本市及び登録済み不動産取扱業者が適宜物件登録、削除を行えること。なお、不動産取扱業者のサーバーへのアクセスについては、物件登録に関するものみに限定すること。

(3) マニュアル、研修等に関する要件

ア CMS及び物件登録の操作マニュアルを作成すること。本市における運用の事情や要望を反映して作成すること。加えて本市の業務内容と実施手順に沿って一連の操作方法を解説すること。各マニュアルは納入後に本市が修正可能な形式で納入すること。

イ 本業務期間中に不動産取扱業者向けの説明会及び物件登録の操作研修会を各

1回開催すること。

ウ 本業務期間中に管理担当職員向けにCMS及び物件登録の操作研修会を1回開催すること。

エ 説明会及び研修会で使用する会場は本市役所を想定し、机、椅子、パソコン、プロジェクター、スクリーン、電源、インターネット環境は本市が用意し、サーバー等の環境設定及び説明会もしくは研修会で使用するマニュアル及び資料は、受託者が作成、印刷し用意すること。

#### (4) その他

受託者が本業務を遂行するにあたり必要となる経費は本業務の委託金額に含まれるものとし、発注者は委託金額以外の費用は負担しない。

### 5 本業務期間終了後の運用保守に関する要件

「空き家バンク」、「空き店舗バンク」それぞれのサイトの金額を示すものとする。

5の内容は本業務に含まないが、本業務（制作業務）受託者と別契約にて単年度の運用支援及び保守の委託契約を締結予定である。本業務受託者の選定には、運用保守費用も評価項目に含めるため、制作業務の見積書とは別に、「空き家バンク」、「空き店舗バンク」それぞれの運用保守期間（本業務期間終了後から令和6年度末までの期間及び令和7年度以降の単年度）の運用保守業務費用を提示すること。運用保守業務内容については以下を想定している。

また、本業務期間終了後から令和6年度末までの期間の当該費用については（2）に示す運用保守業務委託限度額内とすること。

なお、本業務期間終了後から令和6年度末までの期間の運用保守業務契約は、本業務期間中に締結する。

#### (1) 運用保守業務内容

ア 本業務期間終了後のページ更新作業については、本市が行うものとするが、本市が対応不可と判断する作業は受託者が行い、基本的には本業務期間終了後の運営保守業務に係る経費に含まれるものとする。ただし、作業の規模によって受託者が協議を必要とする場合についてはこの限りではない。

イ 運用保守契約期間中において、本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、常に電話、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。

ウ 運用保守契約期間中は、不具合や障害等が見受けられる場合は、速やかに本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、本市との調整を行った上で速やかに対応を行うこと。なお、本市から障害等の連絡を受けた場合も同様とする。

エ サイトの安定的運用を図るため、ソフトウェアに関して定期的な保守を行うこと。また、サイトの稼働に伴い、継続的に必要となるソフトウェア製品のライセンス提供、管理を行うこと。

オ CMSの性能や機能強化、新たな機能の追加等、契約の範囲内において対応すること。また、CMSのバージョンアップは、その適用の判断に必要な調査・評価を行い、本市と協議したうえで提供及び適用作業を行うこと。

カ ソフトウェアやコンテンツなどに脆弱性が発見された場合は、追加プログラムを適用するなどのセキュリティ対策を行うこと。

キ ドメインの更新を適宜行うこと。

ク 管理担当職員向けにCMS及び物件登録の操作研修会を年1回開催すること。研修会資料は受託者で作成し、電子データで納品すること。当日の配布資料は本市で印刷し準備する。研修会で使用する会場は本市役所を想定し、机、椅子、パソコン、プロジェクター、スクリーン、電源、インターネット環境は本市が用意する。ただし、本業務期間終了後から令和6年度末までの期間では、この研修会の開催は不要とする。

## (2) 運用保守業務委託限度額

本業務期間終了後から令和6年度末までの期間の運用保守業務については、「空き家バンク」、「空き店舗バンク」の各サイト合計の委託限度額を390,000円とする。(消費税及び地方消費税額等の一切の経費を含む。)

## 6 資料提供

受託者の希望により、4(2)に掲げる項目に係る資料その他本業務について必要な情報については、本市から提供を行う。

## 7 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。

ア システム構築図

イ 業務工程表

エ テスト仕様書兼結果報告書

オ 操作マニュアル一式

### (2) 機能検証

ア 受託者は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。

イ 受託者は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

納品物が適正に提出され、令和7年1月31日までのテスト運用の結果を以て、最終的な安定稼働が確認された時点で検査完了とする。

(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。

**8 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、本市に帰属する。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。

**9 委託限度額**

4,500,000円を上限とする。(消費税及び地方消費税額等の一切の経費を含む。)

**10 その他**

その他、特に取り決めのない事項については、その都度本市と協議の上、決定すること。

