

にいがた安心こむすび住宅ポータルサイト制作及び情報発信業務委託仕様書

1 委託事業名

にいがた安心こむすび住宅ポータルサイト制作及び情報発信業務

2 委託期間

契約締結の日から令和 9 年 3 月 31 日まで

3 事業目的

にいがた安心こむすび住宅推進事業は、空き家を活用した子育てしやすい住宅の供給を促進するため、空き家をリノベーションし、子育て世帯等に販売する買取再販事業者に対し補助を行う事業である。

本業務は、「にいがた安心こむすび住宅（以下「こむすび住宅」という。）」に関する情報及びポジティブメッセージを一元的に発信することにより、安全・安心な子育て世帯向け住宅の流通促進、リノベーション住宅の魅力発信による需要喚起並びに買取再販事業者の新規参入に向けた気運の醸成を図ることを目的とする。

また、「こむすび住宅」の制度名称を認知していない子育て世帯等に対しても、住宅購入、中古住宅、リノベーション及び住宅取得支援等への関心を契機として制度理解を促し、物件検索、イベント参加、内見申込み及び購入検討につなげることを目指すものとする。

4 事業概要

(1) ポータルサイトの構築

ポータルサイト（スマートフォンにも対応）を立ち上げ、こむすび住宅に関する利用者の情報アクセスへの利便性を高めるとともに、ポジティブメッセージを発信する。

なお、ポータルサイトは令和 9 年 3 月 12 日までに公開すること。

ア 掲載内容

こむすび住宅登録事業者（以下「登録事業者」という。）やこむすび住宅に関する情報を一元的に発信できるポータルサイトとする。

県は制度概要、登録事業者情報、物件情報等の基礎資料を提供するものとし、受託者は掲載用原稿の編集、見出し付け、画像加工、CMS 登録、校正及び掲載作業を行うものとする。

- ① 制度概要（制度創設の背景、目的、補助対象事業者、購入対象世帯等）
- ② 登録事業者に関する情報（事業者一覧、施工実績、対応エリア等）
- ③ こむすび住宅に関する情報（工事中、販売中、販売済）
- ④ イベント情報（完成見学会、オープンハウス、相談会等）
- ⑤ 特集記事（事業者や購入者へのインタビュー、施工事例紹介等）
- ⑥ 住宅取得に関する支援制度情報（補助金、融資制度、税制優遇等）
- ⑦ お知らせ情報（制度改正、募集情報、その他最新情報）
- ⑧ 物件検索機能（市町村、価格帯、間取り等の物件条件による検索）

⑨ 動画コンテンツ（事業紹介動画、こむすび住宅紹介動画）

※「エ 動画の制作」により制作した動画を掲載すること。

⑩ よくある質問（FAQ）

イ 既存コンテンツの活用

ポータルサイトの構築に当たっては、新潟県ホームページ「にいがた安心こむすび住宅」（<https://www.pref.niigata.lg.jp/site/jutaku/komusubijutaku.html>）に掲載されている既存コンテンツを必要に応じて継承するとともに、利用者目線による情報整理、検索機能の充実、事例紹介及び動画コンテンツの掲載等により、より発展的かつ魅力的な内容とすること。

ウ 情報設計及びサイト内導線

視聴ターゲットは、20 代後半～40 代前半の子育て世帯を想定すること。

利用者が「こむすび住宅」の制度名称を認知していない段階からでも、住宅購入、中古住宅、リノベーション、住宅取得支援、空き家活用及び子育て支援等の関心を契機として、制度理解、物件検索、イベント参加、資料請求、内見申込み及び問い合わせにつながる情報設計及びサイト内導線を構築すること。

エ 動画の制作

- ・ 5～15 秒程度の動画及び 2～3 分程度の動画を各 1 本以上とし、本数は提案による。
- ・ 動画を見る者（以下「視聴者」という。）にこむすび住宅のメリット（子育てのしやすさや経済性等）を理解してもらえる内容とすること。
- ・ 動画制作に当たり、登録事業者及びこむすび住宅を対象とした現地撮影の実施の有無、撮影回数及び撮影内容については提案によるものとする。
- ・ 動画の使用者は、登録事業者を想定すること。
- ・ 動画は、登録事業者の相談窓口で放映し、子育て世帯又は若者夫婦世帯にこむすび住宅購入の検討を促す目的で使用することを想定すること。
- ・ 県公式チャンネルのアカウントを使用した YouTube 掲載を想定すること。
- ・ 制作に当たり、権利処理が生じる場合は、これを適切に行うこと。
- ・ 視聴者の視覚、聴覚等に配慮するとともに、必要に応じてナレーションやテロップ、字幕の付加等により、視聴しやすいものとする。
- ・ 技術的仕様は次のとおりとする。

〔YouTube への投稿、再生を想定した形式〕

【解像度】 フル HD 以上（横型 1,920×1,080 又は縦型 1,080×1,920）

【アスペクト比】 横型 16：9 又は縦型 9：16

【ファイル形式】 MP4

【動画の長さ】 5～15 秒程度、2～3 分程度

オ 作成上の留意事項

(ア) ポータルサイトの基本機能

① ページ更新管理機能

ページの作成やデータの管理、データの更新などが、専門的な知識がなくても容易に行えるシステムを構築すること。具体的には、文字の大小、文字色の

変更、表の作成、施設情報の更新、リンクの作成、ファイルの添付等が簡単に行えること。(CMSや簡易ブログのような管理形態を想定している。)

② 登録事業者の投稿機能

こむすび住宅に関する情報やイベント、お知らせ情報や物件情報の登録・修正・削除を、県の職員及び ID・パスワードを付与した登録事業者が行えるようにすること。

イベント情報及びお知らせ情報は、新着情報の上位 10 件程度がトップページに掲載されるようにすること。

③ 物件検索機能

市町村、価格帯、間取り等、利用者が条件によってこむすび住宅の物件情報を検索できるようにすること。

④ 問い合わせ機能

利用者が物件情報ページから内見の申込み、資料請求及び問い合わせを行うことができる機能を実装すること。

問い合わせ内容は、対象物件を取り扱う登録事業者があらかじめ登録した電子メールアドレス宛てに通知されるものとする。

⑤ 特集記事投稿機能

こむすび住宅に関する特集記事を投稿できるようにすること。

⑥ ウェブアクセシビリティについて

JIS X 8341-3:2016 への対応に配慮し、適合レベル AA 準拠を目標とすること。

⑦ SEO 対策・AIO 対策

検索エンジンや AI 検索への最適化対策等、アクセス向上対策を提案し、実施すること。なお、構造化データの実装、メタ情報の最適化、サイトマップの作成その他有効な手法について提案すること。

⑧ 広告掲載機能

広告掲載スペースを設けることができる構造とすること。

⑨ マップ埋め込み機能

こむすび住宅やイベント開催地をマップ等で表示できるようにすること。

⑩ アクセス解析機能

ポータルサイトへのアクセスが確認できるように、県が指定する GoogleAnalytics4(GA4)のコード・タグを組み込み、県でアクセス状況を確認できるようにすること。

また、次の指標について計測できるよう設定すること。

- ・新規ユーザー数
- ・ページビュー数
- ・特集記事閲覧数
- ・物件検索利用数
- ・物件詳細ページ閲覧数
- ・イベントページ閲覧数

- ・内見申込み件数
- ・資料請求件数
- ・問い合わせ件数

(イ) ポータルサイトのコンテンツ

① トップページ

- ・ポータルサイトの主な利用者にとって親しみのあるデザインとすること。
一見してこむすび住宅のサイトであることが分かるようにすること。
- ・利用者が容易に目的のページを見つけられる構成にすること。
- ・レスポンスデザインで構築すること。
- ・アクセシビリティに考慮しながらも、操作性の向上やデザイン、画像等の
容易な変更が可能になるようにすること。

② 中ページ（インデックス・本文ページ）

- ・各ページは利用者が知りたい情報に容易にアクセスができるように、構成
やデザインの工夫をすること。
- ・アクセシビリティ・ユーザビリティに配慮し、親しみやすさ、利用しやす
さに考慮したものにする。

(ウ) データ形式

- ① 生成されるページ（データ）は、ウェブ標準に配慮した文書構造とすること。
- ② ページのレイアウト、デザイン等に関しては、データとデザインが分離した
適切なものを使用すること。
- ③ 作成されたコンテンツは、次に挙げるブラウザで着手時点で最新バージョ
ンでの表示を保証すること。

Firefox、Safari、GoogleChrome、Microsoft Edge

(エ) サイトボリューム

サイト公開時における掲載ページ数は、全体で約 150 ページを想定している。

このうち、個別物件ページは約 100 ページを想定しているが、当該ページにつ
いては、県が提供する物件写真、物件概要、仕様その他の基礎データを用い、統
一したフォーマットにより作成・掲載するものとする。

(2) 業務内容

にいがた安心こむすび住宅情報発信業務に必要な以下の全ての業務を行うこと。

業務の実施に当たっては、新潟県にあらかじめ計画を示し、内容について確認を受けた
上で実施すること。

本仕様書に定める事項に加え、本業務の目的である、こむすび住宅の認知度向上、県民
の制度理解及び購入検討の促進並びに登録事業者の参画促進に資する企画、機能、コンテ
ンツ又は運用方法がある場合は、期待される効果、実施方法、必要経費及び運用負担を示
した上で、積極的に提案すること。

ア 企画・計画

業務の全体計画書（作業項目、作業スケジュール、県との作業分担、実施体制等）
の作成を行うこと。

イ 特集記事等コンテンツ制作

特集記事は、登録事業者の取組を紹介し、県民の制度理解や購入検討を促すものとする。

受託者は、ポータルサイトに掲載する特集記事等の企画、取材、撮影、原稿作成、編集及び公開支援を行うこと。

記事のテーマ及び本数は提案によるものとするが、購入者インタビュー、登録事業者紹介、施工事例、リノベーション前後比較、住宅取得支援制度の解説等を含むことが望ましい。

また、記事から物件ページ、登録事業者ページ、イベントページ及び問い合わせページへの導線を設けること。

ウ ポータルサイトの開発

(ア) 設計及び開発

サイト全体について「認知・関心」→「制度理解」→「物件・事業者の比較」→「内見・資料請求・問い合わせ」という利用者の検討過程を踏まえた設計とすること。

提案内容を基本とした、ポータルサイトの設計及び開発作業（システム構成の設計を含む。）を実施すること。

なお、設計にあたっては、業務モデル図及びシステム概要図（ネットワーク図）も作成すること。

ただし、新潟県と受託者との間で協議を行った結果、提案内容の一部を変更することとした事項については、当該変更した内容とする。

(イ) 導入等

ポータルサイト稼働のために必要なソフトウェア・ミドルウェア・ハードウェア等をすべて用意し、インストールや環境設定等（カスタマイズ作業を必要とする場合は、当該カスタマイズ作業等を含む。）の作業を実施すること。

(ロ) 動作試験

ポータルサイトの運用イメージに沿った動作試験（設計内容に基づいてハードウェア、ソフトウェア等が設定され、動作していることの確認作業を含む。）を実施すること。

独立行政法人情報処理推進機構の「ウェブ健康診断仕様」に基づくチェックを実施すること。

エ 広報・プロモーション計画

受託者はポータルサイト公開時の認知度向上及び利用促進を図るため、広報・プロモーション計画を作成すること。

計画には次の事項を含むものとする。

- ・ターゲット分析
- ・訴求メッセージの整理
- ・キャッチコピー提案
- ・プレスリリース案の作成
- ・SNS 投稿文案の作成

- ・WEB バナー等の広報素材の作成
- ・登録事業者が活用できる広報素材の作成

オ マニュアルの作成

受託者はポータルサイトの運営に支障がないよう、県独自の運用も含めた次に掲げるマニュアルを作成すること。

なお、各マニュアルは、データファイルをCD-ROMにて2部提出する。

- (ア) 作成者（登録事業者）向けマニュアル（こむすび住宅に関する情報やイベント、お知らせ情報や物件情報の登録・修正・削除）
- (イ) ポータルサイト管理者マニュアル
- (ウ) 障害発生時対応マニュアル（職員側で対応する事項がある場合のみ）
- (エ) 登録事業者向け投稿ガイドライン

受託者は登録事業者による継続的な情報発信が促進されるよう、投稿ルール、投稿事例、記事テンプレート、写真撮影時の留意事項、効果的な情報発信手法その他必要な支援方法を整理したガイドラインを作成すること。

カ 会議及び打ち合わせの開催

- (ア) 定例の進捗状況確認会議（以下「定例会」という。）を開催し、業務の進捗状況の確認、業務に関する課題や問題点の対応などの協議を行う。（ウェブ会議システムによる実施を可とする。）
- (イ) 定例会に必要な資料は受託者にて作成すること。
なお、定例会で課題や問題点の対応などについて協議等する場合は、事前に県へ資料を提出すること。
- (ウ) 業務の進行上、緊急に県と協議等する必要がある場合は、適宜、打ち合わせを実施する。
- (エ) 受託者は定例会又は打ち合わせを開催した後、3営業日以内に議事録を作成し、県の承認を得た上で管理すること。

キ にいがた安心こむすび住宅推進協議会との連携

受託者は、ポータルサイトの構築及び情報発信コンテンツの制作に当たり、「にいがた安心こむすび住宅推進協議会」の意見を踏まえながら業務を進めるものとする。

また、県が協議会において本業務に関する協議又は報告を行う場合は、必要に応じて説明資料の作成その他の支援を行うこと。

ク ポータルサイト管理者への操作研修

- (ア) ポータルサイト管理者への操作研修会を実施すること。
- (イ) 研修はオンラインでの実施を可とする。

ケ 運用支援

ポータルサイト公開後から令和9年3月31日までの期間、ポータルサイト（システム）の運用支援（サーバ類へのセキュリティパッチ適用を含む。）を実施すること。

また、公開後のアクセス分析、利用状況確認、軽微な不具合修正及び改善提案を実施すること。

コ 事業実施報告書の提出

5 システムに関する非機能要件

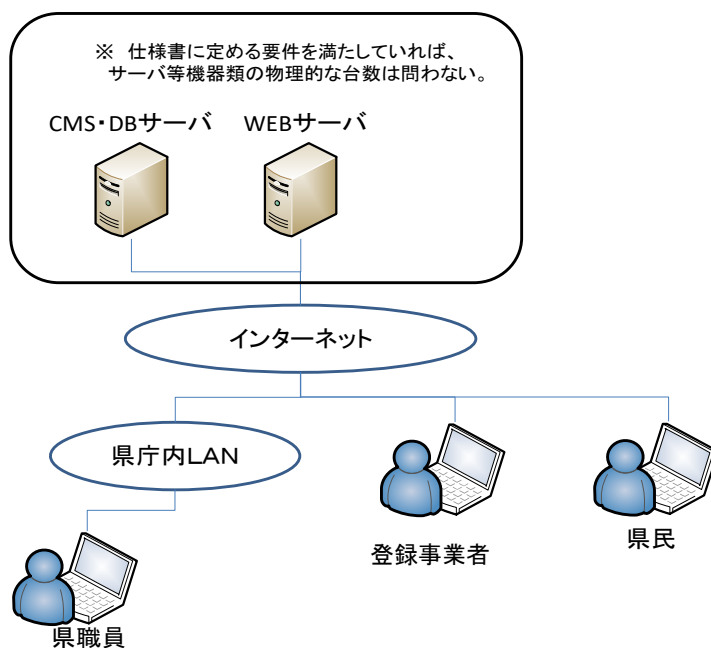
(1) 基本事項

- ア 可能な限りオープン性の高いシステムとすること
- イ 構築後の改修にも円滑に対応できる柔軟性、拡張性を有したシステムとすること
- ウ システムのプログラム及びデータはサーバにて保存・管理を行い、クライアント側の操作端末には原則としてプログラム及びデータを持たないようにすること
- エ OS、ミドルウェア等のバージョンアップ、セキュリティパッチ等の適用に対し、柔軟に対応できること
- オ 独立行政法人情報処理推進機構の「安全なウェブサイトの作り方改訂第6版」に可能な限り準拠すること
- カ システム管理者は県庁職員とし、3人程度、ページ作成者は県庁職員、登録事業者とし90人程度を見込んでいる。

(2) 構成機器・ネットワーク

ア システム概要図

下図のような構成を想定している。なお、より良い構成があれば、提案しても構わない。



イ クライアント

職員が用いる以下の要件の操作端末（職員用PC）で問題なく、動作できる仕様とすること。

- ・CPU : Intel Core i5
- ・メモリ : 8.00 GB
- ・OS : Windows 11 Pro

ウ サーバ等

サーバは、ASP、SaaS、ホスティングサービス等、サーバ等機器のハードウェア環境（システム動作環境）を含め、システム全体をサービスとして提供する利用形態をとること。

他のシステムや他の利用者とサーバを物理的に共用する形態でも構わないが、可能な限り本業務のために物理的に占有しているサーバであることが望ましい。

(3) 性能要件

更新管理機能については、複数の職員による同時アクセスも想定した上で、レスポンスを3秒以内とすること。ただし、ネットワーク接続状況や業務要件等の制約上、この制限を越えることを県が認めた場合はこの限りではない。

(4) 運用・保守要件

ア 原則として24時間365日の稼働とする。

イ 計画停止を行う場合は、1ヶ月前までに新潟県に報告し承認を得ること。

ウ 計画停止した場合、翌開庁日までには作業を終えること。

エ サーバ設置建物の計画停電や県庁内LANネットワークのメンテナンス等の外的要因によるサービス停止は許容するものとする。

オ 障害が発生した場合は、2時間以内に対応に着手し、翌日までには復旧できること。

この制限を超えることを県が認めた場合はこの限りではない。

カ 納入後1年間、瑕疵があった場合は無償で対応すること。

キ OS及びシステム関連ソフトウェアのセキュリティパッチ保守を行うこと。

ク 年度末に同年度の保守作業結果を書面にて報告すること。

(5) バックアップ要件

ア データファイル、各種ログ等については1日1回、自動的にバックアップを取得すること。

イ システムの設定ファイル等については、少なくとも変更のあった時点でのバックアップを取得するものとし、障害発生時に1日程度で復旧可能なバックアップ内容及び形態をとっておくこと。

(6) セキュリティ要件

ア データ保護

利用者の各種ID及びパスワードは、暗号化するなど、少なくとも平文のままデータベース内に保存されないようにすること。

イ 盗聴防止

利用者がシステムにアクセスする際は、暗号化通信を行うなど、少なくともID・パスワード・個人情報等の秘匿性の高い情報の送受信時にデータが平文のままインターネット上を流れることの無いようにすること。

ウ 不正アクセス防止

更新管理機能へのアクセスは、ID・パスワード認証により制御するとともに、必要に応じてIPアドレス制限等を実施すること。

エ システム管理者及びページ作成者について、それぞれ担当業務に応じた権限を設定し、業務権限に応じて操作可能な機能の制御を行うこと。

オ 利用者によりパスワードの変更が可能であること。

カ 各種ログ取得

各種サーバへのアクセスログを取得し、少なくとも1年以上は保存されるようにすること。操作ログも取得できればなお良い。

なお、アクセスログはログインID毎に取得を行い、不測の事態が発生した場合に履歴の追跡が可能なこと。

キ ウィルス対策

適正なウィルス対策を実施すること。

6 開発環境

本システムの開発環境（開発用のハードウェア、開発ツール等のソフトウェアを含む。）、作業場所、その他必要となる環境については、受託者の負担と責任において確保すること。

7 納入物品

次の成果品について、事業実施報告書とともに提出すること。

- (1) ポータルサイト 一式
- (2) 制作動画 一式
- (3) システム基本仕様書・技術解説書に相当するもの 一式
- (4) 各種計画書 一式
- (5) システム概要図（システム・ネットワーク構成図） 一式
- (6) サイト構成図 一式
- (7) 作成者（登録事業者）向けマニュアル
- (8) ポータルサイト管理者マニュアル 一式
- (9) 障害発生時対応マニュアル（職員側で対応する事項がある場合のみ） 一式
- (10) 登録事業者向け投稿ガイドライン 一式
- (11) 各種試験結果報告書 一式

8 経費

- (1) 初年度（本業務委託）

設計・構築・検証等、本業務委託の実施に伴うすべての経費を含めること。

なお、サーバのSSL証明書、データセンター利用料、回線使用料等の諸経費も本業務委託の経費に含むものとする。

- (2) 次年度以降の保守委託経費

次年度以降のシステム運用・保守等について、費用を見積り、提案すること。

上限額は1,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

なお、SSL証明書の更新費用、データセンター利用料、回線使用料等、システムの維持管理に必要な諸経費についても、保守委託経費の中にすべて含めること。

9 その他留意事項

- (1) 情報の取り扱い

本業務の実施にあたっては、別記1「個人情報取扱特記事項」及び別記2「情報セキュリティ関連業務特記事項」に従うこと。

- (2) 著作権等の取扱い

本業務により新たに制作した成果物の所有権及び著作権（著作権法第27条及び第28

条に規定する権利を含む。)は県に帰属するものとする。

ただし、受託者又は第三者が従前から保有するプログラム、テンプレート、フォント、写真素材、動画素材その他既存著作物の権利は移転しないものとし、本業務の目的の範囲内で県が利用できるよう必要な権利処理を行うこと。

(3) その他

ア 新潟県と十分協議を行いながら事業を進めること。

イ 事業の執行段階において協議の上、仕様書の内容を変更することがある。

ウ 仕様書に記載のない事項については、その都度協議する。