

栃木県空き家対策総合プラットフォーム構築等業務委託仕様書

本仕様書は、栃木県（以下「甲」という。）が発注する「栃木県空き家対策総合プラットフォーム構築等業務（以下「本業務」という。）」を受託する者（以下「乙」という。）の業務について、必要な事項を定める。

1 業務名

栃木県空き家対策総合プラットフォーム構築等業務

2 業務の目的

総務省が実施した令和 5 年住宅・土地統計調査によると、本県の居住目的のない空き家は約 6.4 万戸と、この 20 年で約 2.4 倍に増加している。

適切な管理が行われていない空き家は、安全、衛生、景観上の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことはもとより、災害時において、倒壊等により避難や救助の妨げとなるなど、防災上の観点からも問題があることから、空き家の発生抑制や活用促進、危険な空き家の除却等を総合的かつ計画的に推進していくことが重要である。

また、県内 25 市町で各々空き家バンクを設置、運用しているが、県外の移住希望者は、移住先の市町を特定していない場合が多いことから、市町の枠を越えた広域的な空き家バンクの整備が求められている。

ついては、空き家に関する様々な情報発信や、県内の空き家情報を集約した空き家バンク等の機能を持つ「栃木県空き家対策総合プラットフォーム（以下「空き家 P F」という。）」を構築し、住宅を空き家にしないとの意識の醸成及び適正管理や活用、除却等に向けた空き家所有者の行動変容を促すとともに、市町の空き家対策業務の負担低減及び効率向上等につなげるほか、県内への移住促進を図ることを本業務の目的とする。

3 業務内容

(1) 空き家 P F の設計・ページデザイン・システム開発

① 設計等における基本方針

- ・空き家 P F は、令和 7 年度に甲が構築予定の「栃木県データ連携基盤」（以下「データ連携基盤」という。）、「栃木県次世代 G I S」（以下「次世代 G I S」という。）及び国が構築予定の「空き家データベースシステム」（以下「国データベース」という。）等の他システムとの接続等が必要になることから、他システムの構築事業者と連携を図りながら設計を進めること。
- ・アクセシビリティとユーザビリティに十分配慮したユーザーインターフェースとすることとし、アクセシビリティについては、「ウェブアクセシビリティ導入ガイドブック」（デジタル庁作成）を参考にすること。

なお、本システムの画面構成やデザイン、操作方法等のユーザビリティについて、設計時に考慮すべき基本的な要件は以下のとおりとする。

分類	ユーザビリティ要件
画面の構成	・統一感があり、利用者が直感的に操作内容を理解できるような画面構成にすること。 ・写真や独自のイラストを使用し、ビジュアルで分かりやすく、魅力的なデザインとすること。 ・効率よく作業を行える画面構成とし、不要な画面遷移をせず、画面遷移の数は最小限に抑えること。 ・確認画面等を設け、利用者が行った操作、入力のカancel、修正、その他操作が容易にできるようにすること。
指示や状態の分かりやすさ	・メニュー表示、操作指示、操作説明等においては、利用者が正確に内容を理解できる用語を使用すること。 ・用語及びデザイン（Web ページ、ボタン等）には、システム全体で一貫性を持たせること。 ・処理時間待ちの状態表示や、エラーが発生した場合の的確なエラーメッセージの表示等、利用者に分かりやすく処理状況を伝えるよう配慮すること。
操作方法の分かりやすさ	・操作の容易性に配慮するとともに、無駄な手順を省き、最小限の操作、入力等により利用者が作業できるようにすること。 ・他項目の入力内容に応じて自動的に入力されうる項目等を自動入力する機能を設けること。 ・適宜、選択肢式の入力を行える機能を設けること。
エラーの防止と処理	・各種操作について、問題があればエラーを検出し、適宜エラーメッセージを表示すること。エラーメッセージの内容には、指摘内容、指摘理由（参照箇所等を含む）、対応方法等の情報を分かりやすく含めること。 ・重要な処理については注意表示を行い、利用者の確認を促すこと。

- ・パソコン、スマートフォン、タブレット等のあらゆる端末で閲覧されることを前提に、レスポンスウェブデザインで設計すること。
- ・システム開発に当たっては、運用開始後に受託者以外でも対応可能な構成、運用設計とするとともに、簡易なコンテンツの更新等については、職員でも容易にできるシステムとすること。
- ・今後、新たに機能追加が発生することを想定し、利用者の拡充や機能追加等が実現可能なシステム構成とするとともに、機能追加等に伴う改修ができるだけ安価に又は無償で実現できるようなシステム構成とすること。
- ・空き家 P F は個人情報を取り扱うこと並びに複数のシステム及び県内自治体職員をはじめとする多くの関係者の関与が想定されることから、必要となる運用・各種規定等のガバナンス設計を行うこと。
- ・システム開発に当たっては、別記 1 「公開ウェブサーバの調達・運用管理等に係る基本的

事項」を遵守すること。

② 制作コンテンツ

空き家 P F は、以下のア～クのコンテンツを備えるものとする。

ア 空き家に係る基本的な情報発信

(目的)

空き家の所有者及び空き家所有者になる可能性がある者並びにその家族に対する住宅を空き家にしないとの意識の醸成、空き家の適正管理や活用、除却等に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

空き家所有者の責務、適正管理の必要性・手法、相続関係などの空き家に関する様々な情報を掲載した訴求性の高いサイトを作成する。

なお、サイト構築に当たっては、空き家に関する情報（空き家の年間の維持管理に要する費用に係るオープンデータ等）を可視化するためのダッシュボードを作成するなど、掲載手法を工夫すること。

※当該ダッシュボードに関連するデータ（空き家の年間の維持管理に要する費用に係るオープンデータ等）は、データ連携基盤から取得する。

イ 空き家活用・提供事例の紹介

(目的)

空き家を活用（購入・賃借）した方及び提供（売却・賃貸）した方の実体験に基づく空き家選びのポイントや売却するためのアドバイス等の情報を発信することで、空き家の活用等に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

市町の空き家バンクを介して物件を活用（購入・賃借）された方及び物件を提供（売却・賃貸）した方のインタビューや撮影を行い、記事を作成する。

※活用した方及び提供した方それぞれ 3 名以上、計 6 名以上とすること。

※インタビューは甲と協議の上、決定すること。

ウ わが家の終活ノート（電子版）

(目的)

住まいを相続した方に住まいや土地に係る権利関係等の情報を正しく伝えるとともに、住まいの「活かし方」「仕舞い方」に関する制度や手続への理解を深めていただくほか、元気なうちから住まいの将来をご家族で話し合うきっかけとしてもらうことで空き家の発生抑制や適正管理に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

(ア) 終活ノート本編

栃木県住生活支援協議会にて作成した「空き家にしない！わが家の終活ノート」の電子版を作成する。（甲において内容の一部をリニューアルする予定）

※栃木県住生活支援協議会（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 51 条に基づく居住支援協議会）

<https://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/tochigi-kyojyushien.html>

※空き家にしない！わが家の終活ノート（栃木県住生活支援協議会作成）

<https://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/tochigi-kyojyushien.html#pamphlet>

※入力フォームに必要事項を入力することで、終活ノートを自動生成・印刷可能とするとともに、家族等の関係者間でデータの共有を可能とする仕組みを構築すること。

※上記仕組みの構築に当たっては、セキュリティ対策を施すこと。

(イ) 空き家問題体験すごろく

栃木県住生活支援協議会にて作成した「空き家にしない！わが家の終活ノート」に掲載の「空き家問題体験すごろく」を参考とし、すごろくの電子版を作成する。

※複数人のプレイヤーでプレイ可能な仕組みを構築すること。

エ 空き家活用診断チャート

(目的)

空き家所有者の意向及び空き家の状態などから、フローチャートによる振り分け等の手法により空き家の活用方法を提案することで、空き家の活用等に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

“空き家の活用方法が分からない” “空き家を売る方向で検討しているが、他にも良い方法があるのか？” など、空き家活用の第一歩を踏み出せない空き家所有者や空き家所有者になる可能性がある者が持つ悩みに対し、簡単な質問に答えながら、空き家活用のヒントを導くツールを作成する。

※フローチャート式の場合、ロジックツリーの作成を含む。

オ 空き家に関する相談窓口

(目的)

相続や空き家の管理、不動産活用等に関する情報提供を行うほか、相談内容に応じた適切な相談窓口へ誘導し、具体的な対応策をアドバイスすることで、空き家の適正管理や活用、除却等に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

各市町や関係団体等の問い合わせ先が簡単に把握できる案内板等を作成するとともに、チャットボットなど、空き家に関する疑問が生じてから相談までシームレスかつ気軽に相談できるような仕組みを構築すること。

※原稿（各市町や関係団体等の連絡先情報）は甲から提供する。

※チャットボットの場合、空き家 P F のコンテンツ改良につなげるため、甲が分析可能な状態でログ情報を一定期間保存し、出力を可能とするシステムとすること。

また、継続的なチューニングが容易にできるよう留意すること。

カ 空き家に関する支援案内

(目的)

空き家に係る維持管理代行業者や空き家の活用や除却等に係る市町の補助制度などを一元的に発信し、利便性を高めることで、空き家の適正管理や活用、除却等に向けた行動変容の促進を図る。

(内容)

空き家の維持管理代行サービス業者や空き家の活用及び除却に係る各市町の補助制度などの案内板等を作成する。

※原稿（各市町の補助制度等）は甲から提供する。

※各市町の相談窓口にリンクを貼るなど、シームレスにつなげるような工夫をすること。

キ 県版空き家バンク（県内自治体職員向け／外部向け）

県職員や県内市町職員等が利用する県内自治体職員向け空き家バンク及び県内・県外の移住希望者等が利用する外部向け空き家バンクを整備する。

(目的)

(ア) 県内自治体職員向け空き家バンク

国データベースから県内市町が保有する全ての空き家情報を集約し、地図上に可視化することで、日常の空き家業務の効率化を図るほか、各種分析に基づく新たな空き家施策の立案につなげるとともに、将来的には防災及び防犯等の各種施策との連携を図る。

(イ) 外部向け空き家バンク

県内の空き家を広域的に掲載し、移住希望者等の希望条件に応じた県内の空き家のマッチング支援を行うことで、本県への移住促進につなげるとともに、空き家の流通促進を図る。

(内容)

(ア) システム構成

県版空き家バンクと連携を図るシステムは、下表のとおりする。

また、各システムの構成概要については、別紙2「県版空き家バンクのシステム構成図」に示す。

システム名	所管	構築時期	構築箇所
国データベース	国土交通省住宅局	令和7年度	ガバメントクラウド
データ連携基盤	栃木県総合政策部 デジタル戦略課	令和7年度	パブリッククラウド
次世代GIS	栃木県県土整備部 技術管理課	令和7年度	パブリッククラウド

(イ) 機能要件

a 共通事項

- ・地理情報システム（以下「GIS」という。）により、県内の防災（浸水想定区域等）や都市計画（用途地域等）に関する地図情報（以下「県内防災情報」という。）や周辺施設（病院や学校等）に関する地図情報（以下「周辺施設情報」という。）などを重ねて表示させる機能を有するものとする。
※表示させる県内防災情報及び周辺施設情報については、甲が決定するものとする。
- ・次世代GIS及びデータ連携基盤から空き家PFに県内防災情報及び周辺施設情報のデータを取り込み、自動的に最新の地図情報に更新される仕組みを構築すること。
- ・採用するGISについては、機能要件を満たすものとし、甲が専門的な知識が無くとも、ノーコード（プログラミング言語によるコードを一切書かない。）・ローコード（最小限のコード記述を行う。）でマップ作成等ができるものとする。
- ・GIS基盤はインターネット回線を利用したクラウドシステムとすることとし、システムのセキュリティ性能向上と業務の効率化を図ること。
- ・クラウドシステムの提供に際し、データセンターは乙が手配することとし、県庁内に新たなシステム機器類の設置は行わないこと。
- ・国データベースから県内の空き家情報（空き家の諸元情報、所有者情報、位置情報等のテキストデータ）を取得し、GISに取り込む（CSV連携（操作は手動でも可））ことで、位置情報に基づいたマッピング化を行えるようにすること。
※国データベースに入力されるデータ項目から、空き家PFに取り込むデータ項目については、甲が決定するものとする。
- ・県内自治体職員向けは、全ての空き家情報を表示するものとし、外部向けは、その中から抽出（選択）した空き家が表示できる仕組みとすること。
なお、市町の国データベースへの入力作業は、令和8年度以降に開始される予定であり、当面の間（国データベースに市町の空き家情報の入力完了する間）は、市町が保有する空き家情報を市町職員が空き家PFに手動で入力する必要があるため、当該入力作業が効率的に行うことができるような仕組みを設けること。
- ・入力してある空き家の位置情報と実際の空き家の位置が異なる場合、地図上で位置（ピン差し等）の補正ができる機能を有するものとする。
- ・空き家画像情報（外観・内観写真や図面等）は、国データベースの入力項目にはなく、別途空き家PFに取り込む必要があることから、空き家情報と空き家画像情報を容易に紐付けられる仕組みとすること。
- ・地図上の空き家の位置（アイコン）にポインターを移すと、空き家の代表的な情報（諸元、全体外観写真等）がポップアップ表示されるとともに、クリックすると詳細な情報（代表的な情報以外の情報（内観写真や図面等））が記載されているページに遷移する仕組みとすること。
なお、それぞれに表示する情報（項目）については、甲と協議の上、決定するもの

とする。

- ・登録された個別の空き家情報を関係部局との連携や空き家希望者への物件紹介等を目的として、空き家の写真を含む詳細な情報を閲覧しやすい形に整理した A 4 サイズ相当の帳票（個票）を P D F で出力可能な仕組みを設けること。

なお、帳票のフォーマットは乙の提案とし、甲と協議の上決定する。

- ・国データベースから空き家 P F に取得した県内の空き家情報（テキストデータ）について、所有者情報等の個人情報情報を削除し、データ連携基盤が提供する A P I（NGSiv2 FIWARE Orion）により、データ連携基盤に連携させること。

※当該データは、データ連携基盤を通じて、次世代 G I S 等で活用することを想定している。

b 県内自治体職員向け

- ・マッピング化においては、空き家の詳細な位置（地番まで）を表示（ピン差し等）させるものとする。
- ・甲と協議の上、ユーザーごとにアクセス範囲や権限を定義した上で、多要素によるユーザー認証機能を設けること。

c 外部向け

- ・マッピング化においては、空き家の詳細な位置が特定されないよう、一定の縮尺以上はエリア表示とするなど、防犯対策を意識した表示方法とすること。
 - ・栃木県総合政策部地域振興課が運営する栃木県移住・定住促進サイト「ベリーマッチとちぎ」の「住まいを探す」の階層（<https://www.tochigi-iju.jp/house/>）にマップを埋め込むことができるよう、インラインフレーム（iframe）仕様とすること。
 - ・移住希望者等の希望条件（病院や学校が近くにある空き家を探している等）に応じたマッチング支援を行える効果的な仕組みを構築すること。
 - ・移住希望者等が移住エリアを絞り込む際や移住後の理想と現実のギャップを縮めることにより、県内への移住促進へつなげるため、住環境指標（人口、気候、子育てのしやすさに係るオープンデータ等）を可視化し、本県と県外の移住希望者が現在居住している地域とを比較することができるダッシュボードを作成すること。
- ※当該ダッシュボードに関連するデータ（人口、気候、子育てのしやすさに係るオープンデータ等）は、データ連携基盤から取得する。

なお、県職員によるダッシュボードの更新作業が可能となる仕組みとするとともに、更新作業のマニュアルを整備すること。

d 外部インタフェース

データ取得を目的とした他システムとの連携対象については以下の (a)～(e) とし、別紙 2「県版空き家バンクのシステム構成図」を参照すること。

(a) 空き家画像情報インタフェース

空き家の画像情報をインポートする機能

(b) 国データベースインタフェース

国データベースからデータをインポートする機能

※週に 1 回程度、甲が国データベースからエクスポートした C S V ファイルを手動でインポートできること。

(c) データ連携基盤インタフェース

- ・データ連携基盤からオープンデータ等をインポートする機能
- ・国データベースからインポートした空き家情報から個人情報を除き、データ連携基盤にエクスポートする機能

※連携方法については、データ連携基盤側の A P I で連携することとし、国データベースからインポートしたデータの内、個人情報を除いたデータを J S O N (NGSIv2 規格) に変換し、データ連携基盤にエクスポートできること。

(d) 次世代 G I S インタフェース

次世代 G I S が保有する県内防災情報をインポートする機能

(e) 周辺施設情報インタフェース

周辺施設情報をインポートする機能

(f) 非機能要件

a ユーザビリティに関する事項

(a) 利用者属性及び規模

県版空き家バンク（県内自治体職員向けに限る。）の利用者の属性及び規模については、下表のとおり（運用開始時点）とする。

なお、本システムは甲の公用 P C から利用可能な構成とするため、乙による自治体職員用のクライアント端末の調達は予定していない。

自治体名	組織数	所属	人数	クライアント数
栃木県	1	県土整備部住宅課	1 ～ 2 人	1 ～ 2 台
県内 各市町	25	空き家対策業務 担当部局	1 市町当たり 1 ～ 2 人	1 市町当たり 1 ～ 2 台

ク ウェブサイトアンケート機能

(目的)

空き家 P F を利用する県民や県外の移住希望者等、職員・関係機関にアンケート等を行い、満足度・改善点や要望などを収集するとともに、分析・評価、改善を行い、サービス発展と利用者の満足度向上・定着を図る。

(内容)

空き家 P F 内で利用者の満足度の評価や改善点、要望等を収集できる仕組みを構築する。

※アンケートの内容、取得及び分析・評価方法については乙の提案とする。

※アンケート結果が出力可能なシステムとすること。

③ 空き家 P F の名称

空き家 P F の名称については、乙が提案し、甲と協議の上決定する。

なお、権利関係の調査及び必要な対応は、乙の責任において実施するものとする。

④ 操作研修等

ア マニュアルの作成

操作説明書等、空き家 P F のユーザーに応じたマニュアルを作成すること。

イ 操作研修

県職員及び市町職員を対象に操作研修（対象者ごとに 1 回以上）を行うこととする。

なお、研修内容、実施方式（対面又はオンライン等）、実施時期については甲と協議の上決定する。

⑤ ガバナンス検討

空き家 P F は、データ連携基盤、次世代 G I S、共同利用を含む県内自治体職員など、複数のシステムや関係者が複雑に関与していることから、円滑な運用をするためには、事業が影響を与えている利害関係者をサービスごとに整理し、ガバナンスを適用する範囲や境界を明確にしていくことが重要である。

については、ガバナンスの適用範囲・適用境界の決定、空き家 P F におけるデータの取扱い基準及びインシデント対応フロー案等を検討・整理すること。

(2) 空き家 P F の運用・保守管理

① 保守要件

空き家 P F の運用開始から契約期間満了日までの運用・保守作業は、本業務内で行うこと。

② 保守業務内容

- ・システム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。
- ・システム及びシステム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（保守費用も含む。）、管理を行うこと。
- ・使用する全てのソフトウェアのバージョンアップに関しては、その適用の判断に必要な調査・評価を行い、甲と協議の上、提供及び適用作業を行うこと。
- ・ソフトウェアやコンテンツ等に脆弱性が発見された場合は、パッチを適用する等のセキュリティ対策を行うこと。

なお、実施の際には、類似環境による適用テストを行った上で本番環境へ適用すること。

③ 障害管理

- ・障害発生時は、栃木県庁の開庁日・開庁時間内で対応を実施すること。
なお、乙の営業時間外（深夜、休日を含む。）の対応については、事前に甲と対応方針を協議すること。
- ・障害への対応については、障害等の原因や影響範囲、対応方針、復旧見込み等について、逐次速やかに甲の担当者へ連絡・調整を行い、システムをはじめとする各種ソフトウェアの復旧対応及びデータの復旧作業を早急に行うこと。
- ・障害の発生状況、対応内容等の履歴を記録・管理すること。
- ・障害事後対策として、収集した障害情報を基に原因を分析し、同様の障害が発生しないようには是正措置・予防措置を講じること。
- ・システム稼働後 1 年間のシステム瑕疵については、技術的問題点の調査及び必要なプログラム修正等は無償で行い、関連するドキュメント類の修正も行うこと。

- ・甲からの障害連絡を受けられるように連絡体制を整備すること。
なお、連絡窓口は一つとすること。
- ・バックアップは日次バックアップ 3 世代を取得すること。
- ・利用者向けに適切な障害情報の発信が可能な仕組みを設けること。

④ 運用支援

- ・運用開始後の操作方法やシステム運用等に関する技術的問合せについて、乙の営業時間内において対応すること。
- ・月ごとにアクセス分析を行い、レポートを提出すること。

⑤ 保守・運用に係る仕様及び費用の提示

- ・乙は、令和 8 (2026) 年度の保守・運用について、令和 7 (2025) 年 9 月 12 日までに仕様書案及び概算見積書を提示すること。
※保守・運用の範囲は、「(2) 空き家 P F の運用・保守管理」に付随する範囲とする。

(3) 空き家 P F に関する広告物の作成・配信

① 動画作成

- ・住宅を空き家にしないとの意識の醸成や空き家の適正管理、活用等に向けた行動変容を促すため、空き家対策に関する普及啓発動画を作成する。
- ・動画は 1 本当たり 10 分程度とし、空き家 P F へつなげる内容を 3 種類以上作成すること。

② 広告配信

ア 基本事項

- ・ターゲット層（イで定める者（以下同じ。））に向けて、ディスプレイ広告、検索連動型広告及び動画広告など、空き家に関するユーザーの関心度に応じた効果的な広告を配信し、空き家の発生抑制や活用、除却等に向けた行動変容につなげることを目的とする。
- ・ユーザー層の違いや対象となる市場及びターゲット層への広告到達確度、配信単価等を総合的に勘案し、事業効果の最大化を図るため最適と考えられるものを選択、又は組み合わせることにより、広告を配信すること。
- ・広告の配信先については、ターゲット層に属する消費者のデジタルデバイスの保有・使用状況等を踏まえ、適切なバランスで設定すること。
- ・広告からのランディング先については、原則として空き家 P F のトップページとする。ただし、広告に掲出する画像（又はアニメーション）（以下「クリエイティブ」という。）や広告文の内容によって、当該ページの下層ページをランディング先とする場合は、その旨提案すること。
- ・クリエイティブの作成に係る写真素材等を使用する場合の準備に関して、その一切の調整及び許認可等の諸手続は、乙が行うこと。

イ ターゲット層

県内在住の空き家所有者又は空き家所有者になる可能性がある者とし、性別は問わない。

ウ 広告運用計画の作成

本業務の目的を達成するために必要な広告配信手法及び運用方法とその効果に係る仮説を設定するとともに、次に掲げる事項を盛り込んだ「広告運用計画」を作成し、令和 7 (2025) 年 10 月末日までに甲に提出し、承認を得ること。

- ・ 広告の運用方針

※狙うターゲット層と起こしたい行動変容・目的に合わせて、広告配信手法や掲出プラットフォーム、各広告（ディスプレイ広告、検索連動型広告、動画広告等）への投資配分バランスの方針を明確にすること。

※その他、広告の運用方法や運用スケジュールに関することなどを盛り込むこと。

- ・ 広告物の作成方針

- ・ 広告効果の検証及び運用の見直し方法

- ・ 目標設定（後述：③参照）

- ・ その他必要な事項

エ その他

SNS（Facebook、X、Instagram、LINE 等）や特定のアプリケーション等への広告掲出又はテレビや新聞等のマスメディアと組み合わせて運用することで、より高い広告効果が見込まれる場合は、その旨広告運用計画作成時に提案すること。

③ 目標 K P I の設定

以下を参考に「空き家 P F に訪問したユニークユーザー数」を K P I として設定し、提案すること。

（参考）県内に在住する空き家所有者（予備軍含む）の数

$$\Rightarrow 66,300 \text{ 戸}^{※1} \times 0.7^{※2} = 46,410 \text{ 戸} \cdot \text{人}$$

※1 県内の居住目的のない空き家数（令和 7 年度末）：66,300 戸^{※3}

※2 ※1 のうち県内に住む空き家所有者の割合：約 7 割

※3 令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）の結果からの推計値

④ 効果測定及び分析

- ・ 広告媒体と Google Analytics から、インプレッション数、クリック数、クリック率、C P C、C V R、C P Aなどを媒体別・クリエイティブ別に計測し、閲覧者・視聴者の属性（年齢、地域、特性等）等について、サイト誘導状況等を分析しながら、定期的かつ甲の求めに応じて報告するとともに、ターゲティングの変更、絞り込み等の改善策を甲と協議の上、実施すること。

- ・ 広告の実施状況を確認するための閲覧やウェブサイトの Google Analytics による状況確認等で得られる事業の成果指標全般について、甲が基本的な分析手法を理解する必要があることから、仕組みや操作、見解等についての説明を実施すること。

- ・ 広告の運用状況や、それに基づく分析結果、運用の見直し方法及び結果等について、広告の配信開始後、レポートを毎月提出すること。

- ・ 甲が広告の実施状況を随時確認できるよう、広告管理システムの閲覧権等を甲に付与し、I D及びパスワード等、閲覧に必要な情報を提供すること。

⑤ 報告書の作成

- ・ 広告配信完了後に、業務の分析結果及び次年度以降の広告展開について改善提案を盛り込んだ「分析結果報告書」を速やかに提出すること。

- ・ 甲は、必要がある場合には、乙に対して業務の実施状況について調査し、又は報告を求めることができる。

⑥ チラシの作成

- ・空き家 P F の宣伝ツールとして、チラシを作成する。
- ・A 4 サイズ、2 ページ以内（甲が両面フルカラー印刷することを想定）とし、成果品はデータのみとする。
- ・内容、デザイン及びレイアウトについては甲乙協議の上、決定するものとする。

(4) S E O 対策の実施

- ・空き家 P F においては、県内の空き家対策に関する情報発信の効果を最大化し得る S E O 対策を実施するものとする。
- ・県民の興味・関心から類推される検索キーワードの検索回数を参考に抽出し、各ページのタイトル、H 1、パンくず等に、それぞれのページに適切な S E O 対策を実施するものとする。
- ・S E O 対策の実施に当たっては、Google Search Console などを活用するほか、Google におけるインデックス状況、クローリング状況を定常的にモニタリングするものとし、インデックス、クローリングに問題がある場合には速やかに修正するものとする。
- ・Google Search Console に対して、ウェブサイトの情報を適切に登録する Sitemap.xml の製作も含むものとする。

(5) 打ち合わせ・業務支援

① 打ち合わせの実施

- ・乙は、本業務の実施に当たり、甲と定期的な打ち合わせ（原則、甲の所在地において対面で行うものとし、内容により Web も可）を行うものとする。
なお、実施時期及び回数は、甲乙協議の上、業務計画書において定めるものとし、甲乙の求めに応じて臨時に行うことも可とする。
- ・打ち合わせ実施後、速やかに議事録を作成し、甲に提出すること。

② ワーキンググループの開催支援

- ・乙は、本業務の実施に当たり、県内 25 市町の空き家業務担当者をメンバーとするワーキンググループに出席するものとする。開催は月 1 回程度とし、甲の求めに応じ、資料作成及び説明支援を行うものとする。
- ・ワーキンググループ開催後、速やかに議事録を作成し、甲に提出すること。

4 セキュリティ対策要件

(1) 共通

- ・全般的なセキュリティ対策については、「栃木県情報セキュリティ基本方針」、「栃木県情報セキュリティ対策基準」及び総務省が公表する「スマートシティセキュリティガイドライン（第 3.0 版）」を遵守し、成果品に潜在的なセキュリティの脆弱性を生じることがないように、必要な対策を実施すること。
なお、「栃木県情報セキュリティ対策基準」は非公表としているが、その内容は総務省が公表する「地方公共団体における情報セキュリティポリシーに関するガイドライン」に準拠している。
- ・個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律その他関係法令・条例等及び別記 2「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。

(2) クラウドサービス要件

- ・利用するクラウドサービスは、以下のいずれかの認証制度に準拠したクラウドサービスを利用すること。
 - ISO/IEC27017 による認証
 - JASA クラウドセキュリティ推進協議会 CS ゴールドマーク
- ・情報セキュリティマネジメントシステム適合性評価制度 (ISMS) (一般社団法人情報マネジメント認定センター) における認定を受けていること。
- ・政府情報システムのためのセキュリティ評価制度 (ISMAP) において登録されたサービスを利用すること。
- ・原則として、日本国の法律及び締結された条約が適用される国内データセンターにおいてデータが管理され、日本国に裁判管轄権があるクラウドサービスとすること。
- ・クラウド利用時のデータ通信においては、通信経路及び情報の暗号化を実装すること。

5 スケジュール

空き家 P F の構築に当たっては、関連するプロジェクトが多いことから、以下スケジュールを前提に取り組むものとする。

スケジュール	内容
契約～令和 7 年 7 月	要件定義・設計
8 月～10 月	空き家 P F 構築
11 月	接続テスト ※データ連携基盤、次世代 G I S
12 月～	広告配信開始 ※令和 7 年 10 月末日までに「広告運用計画」を提出
12 月～令和 8 年 1 月	総合テスト
2 月	受け入れテスト
3 月	実装、保守・運用開始 ※3 月中の実装を必須とする。

6 プロジェクトマネジメント

- ・本業務に配置する業務主任技術者は、プロジェクト全体をマネジメントする。
- ・原則、本業務における業務主任技術者の変更は認めない。
- ・空き家 P F の構築に関連するプロジェクト (データ連携基盤構築業務、次世代 G I S 構築業務及び国データベース開発事業) との直接的な調整は、原則、甲が行うものとするが、業務主任技術者は、適切に甲を支援する。
- ・業務主任技術者は、原則、全ての会議体に参加すること。

7 成果物

以下に示す成果物等を提出時期までに納入すること。

なお、提出時期の具体的な期日は、実施計画書作成時に甲と協議の上、決定する。

業務	成果物	内容	形式等	提出時期
共通	業務計画書	技術提案書を基に具体的な業務内容をまとめた資料	電子データ 紙媒体 2 部	契約の日から 1 週間以内
	業務完了報告書	本仕様書に示されている全ての要件が実現されていることを確認した上で、業務の完了を報告する資料	電子データ	令和 8 年 3 月 31 日
	議事録	会議や打合せの議事録	電子データ	実施後 1 週間 以内
空き家 P F の設計・ペ ージデザイ ン・システ ム開発及び 運用・保守 管理	要件定義書	甲の要求事項の実現内容をまとめた資料	電子データ	要件定義段階
	システム設計書	概要設計、基本設計、詳細設計等の各種システム構築に際して行う設計をまとめた資料	電子データ	設計段階
	サイト構造設計書	甲の要求事項に基づき、サイト構造を設計した資料	電子データ	運用開始前
	運用体制表	運用・監視の体制、緊急連絡先等の情報や連絡フローが記載された資料	電子データ	運用開始前
	クリエイティブ	空き家 P F 内の各種コンテンツのデザインに使用したクリエイティブのデータをまとめたもの ※当該データを利用して甲が新たなデザインを制作できるよう権利関係を整理すること	電子データ	令和 8 年 3 月 31 日
	操作マニュアル (ダッシュボードの更新マニュアルも含む)	空き家 P F の操作方法をまとめた資料	電子データ	運用開始前
	ガバナンス検討報告書	空き家 P F のガバナンス検討結果をまとめたもの	電子データ	運用開始前
	保守・運用管理業務仕様書案及び概算見積書	令和 8 年度の保守・運用に係る仕様書案及び概算見積書	電子データ	令和 7 年 9 月 12 日

(別紙 1)

	保守・運用管理報告書	保守・運用に係る仕様等をまとめた資料	電子データ	令和 8 年 3 月 31 日
空き家 P F に関する広告物の作成・配信	広告運用計画	広告の運用・作成方針等をまとめた資料	電子データ	令和 7 年 10 月 31 日
	クリエイティブ	広告配信用に制作したクリエイティブのデータをまとめたもの ※当該データを利用して甲が新たなデザインを制作できるよう権利関係を整理すること	電子データ	運用開始後 1 週間以内かつ 令和 8 年 3 月 31 日まで
	チラシ	空き家 P F 宣伝用のチラシ	電子データ	運用開始前
	月次報告書	空き家 P F へのアクセス等について分析した月次報告書	電子データ	毎月
	分析結果報告書	事業の結果分析及び今後の展開 について改善提案を盛り込んだ報告書	電子データ	広告配信完了後 2 週間以内

※その他、本業務実施に当たり、作成した資料については、原則、納入するものとする。

8 委託料の支払い

本業務完了後の精算払いとする。

9 納入場所及び検査

- ・納入場所は、栃木県県土整備部住宅課とする。
- ・乙は、本業務完了後、成果品を甲に提出して、甲の検査を受けるものとする。
- ・甲は、必要がある場合には、乙に対して本業務の処理状況について調査し、又は報告を求めることができるものとする。

10 サービス品質

空き家 P F の稼働に当たり、次に示す「サービス品質基準」を基に、運用開始日までに S L A を締結する。

なお、当該基準以外に必要となる項目については甲と協議の上、決定するものとする。

サービス品質基準

サービスレベル項目		内容	基準値
システム	稼働時間	サービスの提供時間	365 日 24 時間

の可用性	稼働率	年間総稼働時間から計画停止期間を控除したシステム稼働時間のうち、計画外停止期間を差し引いた稼働時間の割合	年 99.0%以上
システムの信頼性	ウイルス定義ファイルの更新	公表からウイルス定義ファイル更新までの時間	24 時間以内
	セキュリティパッチの適用方針	公表からセキュリティパッチ適用方針を決定し、報告するまでの時間	緊急度に応じて要相談
	障害の報告	障害の検知から報告するまでの時間	1 次通知:1 時間以内 2 次通知:2 時間以内
	リカバリーポイント	障害発生時の復旧が可能な基点	障害発生前日
システムの性能	オンライン応答時間	内部ネットワーク内における画面遷移に要する時間	3 秒以内

11 その他

- ・本業務の履行期間中は、業務経過内容全般を常に把握している担当技術者を置き、本業務の円滑な実施のために定期的に甲と連絡調整を行うこと。
- ・乙は、本業務の実施に当たり、栃木県会計規則、個人情報の保護に関する法律その他関係法令・条例等を遵守すること。
- ・本業務の実施に当たり、知り得た個人情報の取扱いについては、別記 2「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。
- ・乙は、本業務の実施に当たり、甲の信用を損なう行為や不名誉となるような行為をしないこと。
また、本業務上知り得た情報を漏らさないこと（委託契約期間終了後も同様とする。）。
- ・甲は、乙に本仕様書に定める事項に逸脱する行為が認められた場合には、再履行の実施を命じ、又は契約を解除し、若しくは損害賠償を請求することができるものとする。
- ・契約に当たり、原則として再委託は認めない。ただし、契約業務の一部を委託する場合について、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。その場合、事前に再委託範囲及び再委託先を提示し承認を得ること。
- ・再委託範囲は、乙が責任を果たせる範囲とし、再委託先に問題が生じた場合は乙の責任において解決すること。
- ・著作権をはじめ、本業務の成果品における一切の権利は、原則、甲に帰属する。成果品に第三者が権利を有する著作物等が含まれる場合、乙は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に係る一切の手続を行う。
なお、これらの手続を怠ったことにより、著作権との権利を侵害した場合は、乙は、その一切の責任を負うこと。
- ・本仕様書に定めのない事項及び本仕様書に定める内容について疑義が生じたときは甲乙協議の上、定めることとする。

(別紙 1)

- ・ 上記に関わらず、本仕様書に明示のない事項にあっても、社会通念上当然必要と思われるものについては、本業務に含まれるものとする。

別記 1

公開ウェブサーバの調達・運用管理等に係る基本的事項

本事項は、ウェブサイト等を構築する際の公開ウェブサーバの調達・運用管理等に係る基本的な事項を示すものである。

なお、本事項に記載のない事項についても、最適なソリューション、最新技術を利用することにより「費用対効果が高い」、「高度なセキュリティ対策が可能」などと考えられる場合は、甲と協議し承認を得た上で、実施することができるものとする。

1 基本方針

- (1) 栃木県情報セキュリティポリシーに適合するセキュリティ対策を講じること。
- (2) ドメインについて、原則として甲のサブドメインを活用すること。
- (3) ウェブサイト公開時は常時 SSL 化することとし、http 通信は https 通信にリダイレクトする等の対応を検討すること。
- (4) ウェブサイトの要件（利用目的、公開コンテンツ、公開期間等）に応じた可用性やイニシャルコスト・ランニングコストを含めた費用対効果の高い構成を検討すること。

2 サーバ要件

- (1) 原則、公開するウェブサイト専用のサーバを利用すること。（ネットワークの庁内・庁外、構築サーバの物理・仮想の別は問わない。）
- (2) ウェブサイトの運用に当たり、サーバ OS・ミドルウェア等のサポート対応、アップデート等が適時実施され、脆弱性対応等、セキュリティ対策が実施できるサービス形態であること。
- (3) 構築事業者又は運用保守事業者以外の者（レンタルサーバ事業者）が提供するレンタルサーバ等を利用する場合は、甲にサービスについて説明を行い、認められた場合のみサービスを利用すること。
- (4) 甲のサブドメインの利用設定、個別の SSL 証明書のインストールができること。
- (5) 乙は、自ら公開ウェブサーバが安全な状態であるか（脆弱性の有無）を確認できる状態でウェブサイトを開示すること。
- (6) 公開ウェブサーバについて、常に死活監視を行う仕組みや環境をもつこと。
- (7) セキュリティ対策について、公開ウェブサーバが利用する機能（利用者がサイト上で行う情報入力やファイルのアップロードの機能等）や公開する情報の性質等を踏まえ、適切なセキュリティ対策を検討の上、甲に提示し承認を得た上で、確実に実装すること。

（セキュリティ対策の機能例）

不要な通信の制御やサーバへの攻撃等を検知する仕組み（ファイアウォール、IDS（Intrusion Detection System）、IPS（Intrusion Prevention System）、WAF（Web Application Firewall））、認証機能、リバースプロキシ 等

- (8) アンチウイルスソフトの導入及びその他ウイルス・不正プログラム等に対するセキュリティ対策を確実に実装すること。

3 構築・運用保守要件

- (1) ウェブサイトを公開するためのシステム構成、ネットワーク構成、利用 OS、ミドルウェア、SSL 証明書の取得・確認に必要な情報等を甲に提供すること。
- (2) サーバ OS・ミドルウェア等の脆弱性情報を都度収集し、適切な脆弱性対応を行うとともに、速やかに甲に報告すること。
- (3) 乙は、ウェブサイト公開前に当該サイトについて脆弱性チェックツール等を用いて脆弱性診断を行い、適切な処置を講じるとともに結果を甲に報告すること。
- (4) ウェブサイトの構築等を実施する際には、(独) 情報処理推進機構 (IPA) が公開する最新の「安全なウェブサイトの作り方」や別冊「ウェブ健康診断仕様」等を確認し、適切なセキュリティ対策が講じられたウェブサイトとすること。

安全なウェブサイトの作り方 | 情報セキュリティ | IPA 独立行政法人 情報処理推進機構
(<https://www.ipa.go.jp/security/vuln/websecurity/about.html>)

- (5) ウェブサイトの運用中 (公開中) は、定期的にポートスキャン、脆弱性チェックを含むプラットフォーム診断を実施し、脆弱性が検出された場合には、適切な処置を講じるとともに結果を甲に報告すること。
- (6) 構築サーバ、CMS 等の管理者ユーザ (管理者権限) を適切に管理し、不正アクセスを防止するための対策 (複雑性のある類推しづらいパスワードの設定、管理ページへのアクセス制限、多要素認証や二段階認証、業務従事者に対するセキュリティ教育の実施等) を講じること。
- (7) レンタルサーバ等の利用やウェブサイトを運用・保守するためにクラウドサービスを利用する場合は、取扱情報やサービスについて明らかにした上で、本県が定める外部サービス利用手順への適合について甲に確認すること。
- (8) ウェブサイトへのアクセスやアプリケーション認証などの必要なログを取得するとともに各ウェブサイトの状況に応じた必要な期間を設定してログを保存することとし、取得するログの項目及び保存期間については、仕様書に従い、又は甲に提案して承認を得ること。
- (9) 公開ウェブサーバが悪意のある者からの攻撃を受けた場合等、ウェブサイトを即時閉鎖・復旧できるような対策 (定期的なバックアップ等) を講じること。
- (10) ウェブサイト上で、利用者情報の管理や個人情報の収集等をする場合には、別記 2「個人情報取扱特記事項」を遵守し、プライバシーポリシーを利用者が容易に確認できるようにすること。
- (11) 県等がウェブサイトに対するセキュリティ監査等を行う場合には、必要な情報の提供、レンタルサーバ事業者等関係者との調整に協力すること。
- (12) ウェブサイトの監査等により重大な脆弱性が確認された場合には、具体的な作業日を提示し必要な対策を講じること。
- (13) 上記以外の脆弱性についても、甲と協議の上、対応を速やかに検討しなければならない。

4 障害対応等

- (1) 障害発生時等の連絡先について、事前に甲に報告すること。
- (2) 当該ウェブサイトについて、セキュリティインシデントを検知した場合には、速やかに甲に

(別紙 1)

報告をするとともに、対策を検討し、甲の判断を仰ぐこと。

- (3) システム障害やセキュリティインシデント等が発生した後の恒久対応について再発防止策を検討し、必要な対策を確実に実施すること。

別記 2

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第 1 乙は、個人情報（特定個人情報を含む。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約に係る業務の実施に当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）その他の個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

第 2 乙は、この契約による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(従事者の監督等)

第 3 乙は、個人情報を取り扱う従事者をあらかじめ指定し、当該従事者の役割及び当該従事者が取り扱う個人情報の範囲を明確にしておかななければならない。

2 乙は、この契約による業務を処理するために取り扱う個人情報の適切な管理が図られるよう、従事者に対して、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

3 乙は、この契約による業務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことその他個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

(収集の制限)

第 4 乙は、この契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、当該業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(目的外利用及び提供の禁止)

第 5 乙は、甲の指示がある場合を除き、この契約による業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的のために利用し、又は甲の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(適正管理)

第 6 乙は、この契約による業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(作業場所の特定等)

第 7 乙は、この契約による業務を処理するために、甲から提供を受け、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を取り扱うに当たっては、その作業場所及び保管場所をあらかじめ特定し、甲の承諾なしにこれらの場所以外に持ち出してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第 8 乙は、この契約による業務を処理するために甲から提供を受けた個人情報が記録された資料等を、甲の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(資料等の返還)

第 9 乙は、この契約による業務を処理するために、甲から提供を受けた個人情報が記録された資料等を、この契約完了後直ちに甲に返還するものとする。ただし、甲が別に指示したときは、

(別紙 1)

その指示した方法によるものとする。

(資料等の廃棄等)

第 10 乙は、この契約による業務を処理するために、乙自らが収集し、又は作成した個人情報及び個人情報が記録された資料等を、この契約完了後直ちに、当該個人情報の復元又は判読が不可能な方法により、当該情報を消去し、若しくは当該資料等を廃棄し、又は甲に引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示した方法によるものとする。

(再委託)

第 11 乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合を除き、この契約による個人情報を取り扱う事務については自ら行い、第三者にその取扱いを委託してはならない。

2 乙は、甲の承諾により第三者に個人情報を取り扱う事務を再委託する場合には、甲が乙に対して求めた個人情報の保護のために必要な措置と同様の措置を当該第三者（以下「再委託先」という。）に求めるものとする。

3 個人情報を取り扱う事務を再委託する場合において、乙は、再委託先にこの契約による一切の義務を遵守させるとともに、甲に対して、当該個人情報を取り扱う事務に関するすべての行為及びその結果に責任を負うものとする。

4 個人情報を取り扱う事務を再委託する場合において、乙は、乙及び再委託先がこの個人情報取扱特記事項を遵守するために必要な事項並びに甲が指示する事項について、再委託先と約定しなければならない。

(事故発生時における報告)

第 12 乙は、この契約による業務に関して、個人情報の漏えい、滅失又は毀損その他の事故が発生し、又は発生するおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。

(実地調査等)

第 13 甲は、必要があると認めるときは、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている個人情報の取扱状況について、随時、実地に調査し、又は乙に対して報告を求めることができる。

(指示)

第 14 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている個人情報について、その取扱いが不適当と認めるときは、乙に対して必要な指示を行うことができる。