

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
A. 基本的事項	1	那須烏山市営住宅管理条例ならびに同施行規則に規定する市営住宅に係る家賃算定・収入認定・入居受付・家賃収納業務ができること。
	2	平成８年の新公営住宅法ならびに平成１６、１７、１９年度、令和２年度の施行令改正に対応したシステムであること。
	3	公営住宅以外の公的賃貸住宅についてコードで分類し、公営住宅法に準ずる家賃算定もしくは定額家賃での入居受付・家賃収納業務ができること。また、同じ建物内に異なる種類の住宅を登録でき、かつ同一画面上で運用が可能であること。
	4	個人コードとして、住民記録システム上の宛名番号（数字７桁）を登録できること。また、システム内で連続した番号を自動的に付番後、任意の番号への変更も可能であること。
	5	検索や照会等、システムの基本的な処理について、入居者と退去者を同様に扱うことが可能であること。
	6	入居・退去の予定受付を登録し、確定処理を行うことが可能であること。入力を中断した場合はその結果を残し、後日入力を再開できること。
	7	世帯・施設等、用途に応じたメモを複数管理可能であること。また、それぞれに対応期限を設け、用途によらず同一画面上で検索できること。
	8	例月処理等の業務スケジュールの管理が可能であること。登録の際は前年度スケジュールの複写や繰返し登録等により負担軽減を図り、登録内容はカレンダー上に表示することで容易に確認可能であること。
	9	期別の賦課額として家賃の他、駐車場使用料・共益費等、複数の科目を同一画面上で管理できること。また、科目毎に家賃との合算請求・個別請求を設定出来ること。
	10	調定収納状況は、現年度・過年度を同一画面上で管理できること。
	11	敷金の預り状況を管理し、退去時精算として未納家賃等や修繕費への充当、残額の還付処理を行えること。
	12	全国銀行協会制定のレコード・フォーマットによる口座振替データの作成及び消込が可能であること。
	13	別紙に記載する通知書・一覧表等、各種帳票の印刷またはCSVデータ出力が可能であること。また、印刷イメージのプレビュー表示及びPDFデータへの出力、印字項目のCSVデータ出力が可能であること。
	14	通知書に印字する発行者の役職及び氏名を複数管理可能であること。
	15	No. 14の発行者に連動して印影として印字する画像データを管理可能であること。
	16	通知書の標題、文言、発番及び発行者は、ユーザが任意に変更可能であること。また、通知書毎に印影の印字の有無を指定することが可能であること。
	17	納付書及び通知書の発行履歴を管理可能であること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
A. 基本的事項	18	任意の入居者・退去者について、宛名シールの印刷が可能であること。
	19	担当者毎に認証パスワードの設定及び照会・更新等の権限設定が可能であること。また、機能の使用権限をメニュー毎及び画面毎に設定可能であること。
	20	ローカルディスクやネットワークフォルダ上に存在するワード・エクセル・PDF形式で作成された外部ファイルについて、システムでファイルパスを管理し、形式毎に関連付けられた外部アプリケーションで開くことが可能であること。
B. 募集管理	21	基礎情報（受付期間・有効期限・募集住宅・募集戸数・困窮度評価基準）を管理できること。
	22	申込者受付情報（受付日・氏名・住所・申込住宅・抽選番号）を管理できること。
	23	申込者の世帯員・所得情報を入力可能であること。また、入力された情報から政令月収の計算を行えること。
	24	困窮度情報を入力可能であること。また、入力された情報から評価基準に基づく点数計算を行えること。
	25	過去のエ経緯から申込資格がない等、注意が必要な対象者をブラックリストとして登録可能であること。
	26	申込者について一括で結果登録を行えること。また、当選者・補欠者については順位を登録し、その結果を通知書に印刷できること。
C. 世帯情報管理	27	対象者の検索にあたっては、以下の３項目の１つもしくは組合せで処理可能であること。
		①各部屋に割り振られた一意の番号（以下、住宅番号）での直接検索。
		②団地コード・建物コードでの絞込検索。
		③カナ氏名でのあいまい検索。
	28	No. 27の処理時、以下の５項目について任意に指定可能であること。
		①検索対象を名義人のみ・個人すべてから選択できること。
		②検索対象を入居者・退去者・すべてから選択できること。
		③世帯の区分（世帯種別・生活保護・裁量）で絞り込めること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
C. 世帯情報管理		④個人の区分（性別・続柄・国籍・障害程度等級）で絞り込めること。
		⑤並び順（住宅番号・入居日・五十音・個人コード）を指定できること。
	29	No. 27の検索結果として、最低限、以下の項目を一覧に表示すること。 住宅番号・個人コード・カナ氏名・漢字氏名・入居日・退去日・電話番号
	30	入居者1世帯の照会画面においては、以下の11項目をタブ切替等により同一画面上で確認できること。
		①世帯情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 入居期限日・世帯種別・生活保護・代理納付・裁量・電話番号・従前住所 本籍・変更送付先
		②世帯員情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 個人コード・カナ氏名・漢字氏名・性別・生年月日・続柄・個別所得
		③保証人情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 カナ氏名・漢字氏名・生年月日・間柄・電話番号・住所 職業・月収・保証期間・極度額
		④口座情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 金融機関コード・支店コード・預金種別・口座番号 口座名義人氏名（漢字・カナ）・請求科目・振替対象期間
		⑤収入認定情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 認定期間・総所得金額・総控除金額・政令月収・裁量有無・収入区分
		⑥駐車場情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 駐車場区画番号・区画使用料・使用期間
		⑦敷金情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 敷金額・領収日・収入日・修繕充当額・家賃充当額・還付額・預り残額
		⑧減免情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 減免期間・減免事由・減免方法・減免金額・減免率
		⑨建替え移転情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 従前住宅番号・当初入居日・負担調整期間・負担調整率・移転前最終家賃
		⑩部屋修繕情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 決済日・修繕内容・工事発注日・工事完了日・工事業者・公費負担額 私費負担額・支払日
		⑪メモ情報として、最低限、以下の項目を確認できること。 記入日・記入者・分類・内容・対応期限・対応日・対応内容
	31	保証人情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。また、連帯保証人・身元引受人等をコードで区別し、さらに特定のコードについては催告書の発送対象とすることが可能であること。
	32	口座情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
C. 世帯情報管理	33	収入認定情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。
	34	減免情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。また、事由毎に減免額・減免率等を予め設定し、承認時には事由のみを選択して登録することが可能であること。
	35	部屋修繕情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。また、ワード・エクセル・PDF・ビットマップ・JPEG形式で作成された任意のファイルを、関連資料として履歴毎に複数管理可能であること。
	36	メモ情報について、過去の履歴も含め同一画面上で確認できること。また、ワード・エクセル・PDF形式で作成された任意のファイルを、関連資料として履歴毎に複数管理可能であること。
	37	家賃等の調定収納状況をNo. 30の同一画面上で確認でき、かつ納付書の発行画面に直接遷移できること。
	38	家賃等の直近の収納履歴をNo. 30の同一画面上で確認できること。
	39	家賃の計算過程を画面もしくは帳票で個別に確認できること。
	40	同居者の所得控除・世帯人数等が変動した場合の再認定シミュレーションが可能であること。
	41	建物の基本情報や家賃の算定表、予め登録された外観・間取・周辺地図の画像データを確認可能であること。
	42	入居者の見守り支援について、民生委員・ケースワーカー・生活援助員等の連絡先を管理し、安否確認状況とともに確認できること。
	43	玄関等の鍵について、種類・シリアル番号・引渡し本数・引渡し日を管理可能であること。また、合鍵の預り状況も同一画面上で管理可能であること。
	44	DV被害者等、情報の取扱いに注意すべき世帯について閲覧を制限し、再認証を実施する機能を有すること。
D. 異動処理	45	同居者の変更手続きを行った場合、自動的に再認定処理を行えること。また、再認定の適用開始月は任意に設定できること。
	46	入居の承継処理を行え、かつ履歴を残せること。
	47	従前住宅での世帯情報を引き継いで、建替事業による既存入居者の移転処理を行えること。また、公営住宅法施行令第12条に規定される負担調整が自動的に設定され、かつ任意に変更可能であること。
	48	従前住宅での世帯情報を引き継いで、特定入居による既存入居者の移転処理を行えること。
	49	入居許可取消について、事由・許可取消日・明渡し期限を管理できること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
E. 駐車場管理	50	駐車場利用者の検索にあたっては、以下の項目の１つもしくは組合せで処理可能であること。
		①駐車場区画の団地コード・施設コードでの絞込検索。
		②車両の登録番号でのあいまい検索。
	51	No. 30⑥の他、詳細項目として以下の項目を管理可能であること。 所有者・使用者・登録番号・車体番号・車名・車両長さ・車両幅・車両高さ 排気量・色
F. 収納管理	52	調定・収納履歴の変更・削除が可能であること。
	53	家賃等について前月賦課額との比較が可能であること。
	54	納付書にバーコードを印字し、バーコードリーダでの読取により消込処理を行えること。
	55	過誤納金の還付充当処理を単独のメニューより行えること。
	56	世帯毎に、任意に指定した期別の納付書発行及び口座振替請求を停止できること。
G. 滞納管理	57	滞納月数・金額および督促履歴・対応状況メモ等の交渉経過を同一画面上で管理できること。
	58	滞納家賃等について、分割納付計画を登録できること。
	59	滞納家賃について、指定した支払期日で発生する遅延損害金のシミュレーションが可能であること。
	60	世帯毎に、任意に指定した期別の督促状・催告書の発行を停止出来ること。
H. 口座振替処理	61	金融機関毎に口座振替の請求データを作成できること。
	62	家賃以外に個別請求の科目がある場合、別の委託契約としてデータを作成できること。
	63	指定金融機関による請求データの取りまとめに対応できること。
	64	ゆうちょ銀行の自動払込みにも対応可能であること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
I. 家賃算定処理	65	家賃の算定根拠となる各種係数・金額について、前年度データの複写等により入力作業の負担軽減を図ること。
	66	入力された算定根拠に基づき、全住宅の家賃の一括計算が可能であること。また、個別の再計算も容易に行えること。
	67	計算結果について、前年度との比較が可能であること。
J. 収入申告処理	68	提出された申告書の内容に基づき所得控除の登録が可能であること。ただし、給与所得又は公的年金等に係る雑所得（給与所得等）はそれぞれを内訳として登録が可能であること。
	69	住民税システムからＣＳＶ等の形式で提供されるデータの取込により、所得控除の一括登録が可能であること。
	70	公営住宅法施行令第１条第３号ニに規定される扶養親族（特定扶養親族）について、年齢及び個人所得から一括判定を行い、その結果を一覧画面で確認・修正できること。
	71	入力された所得控除に基づき、政令月収の一括計算が可能であること。
	72	公営住宅法施行令第１条第３号イに規定される、入居者又は同居者で給与所得等を有する者１人につき１０万円の控除について、Ｎｏ．７１を含む政令月収の計算時に給与所得等から自動で計算が可能であること。
	73	計算結果について、前年度との比較が可能であること。
	74	個別に再計算が可能であること。その際、画面上でのガイダンス等、作業ミスを防ぐ工夫があること。
	75	住民記録システムからＣＳＶ等の形式で提供されるデータとの照合により、システム間の相違確認が可能であること。
K. 建物情報管理	76	世帯種別の判定を行い、その結果を一覧画面で確認・修正できること。
	77	団地・建物・部屋の関係性についてツリー表示等、視認しやすい工夫がなされていること。
	78	部屋情報に建物の外観、周辺地図、間取りの画像データを関連付けることが可能であること。
	79	建物毎の空部屋数を確認できること。また、空部屋の施設情報をＮｏ．７７で関連付けられた画像とともに確認できること。
	80	団地・建物・部屋毎に修繕情報が登録できること。また、ワード・エクセル・ＰＤＦ・ビットマップ・ＪＰＥＧ形式で作成された任意のファイルを、関連資料として履歴毎に複数管理可能であること。
	81	団地・建物・部屋毎に任意のメモが登録できること。また、ワード・エクセル・ＰＤＦ形式で作成された任意のファイルを、関連資料として履歴毎に複数管理可能であること。

## 【別紙２】機能要件書

### 公営住宅管理システム

項 目	No.	要 求 機 能
K. 建物情報管理	82	建物内の部屋の位置関係を平面的に管理可能であること。また、入居者がいる部屋はその氏名・電話番号を併記し、世帯情報の照会画面に遷移できること。
	83	管理人を登録できること。管理住宅の割当ては団地毎・建物毎・部屋毎のいずれも可能であり、かつ入居者以外の第三者を管理人とすることも可能であること。
L. 簡易入居審査機能	84	入居希望者からヒアリングした最低限の所得控除等の情報を入力することで、入居資格の事前審査を行えること。
	85	希望する住宅に空部屋がある場合、事前審査の結果から入居した場合の家賃をシミュレーションできること。
M. 訴訟管理	86	訴訟に関する情報を管理する機能を有すること。
	87	訴訟の状態、経過をメモとして登録できること。また、ワード・エクセル・PDF形式で作成された任意のファイルを、関連資料として履歴毎に複数管理可能であること。
	88	訴訟対象である調定の期間及び滞納総額を登録できること。
	89	No. 88で登録した調定に対する和解等成立後の納付状況を確認できること。
N. 統計資料	90	各種データの抽出結果について、外部の表計算ソフトで容易に編集できるCSVデータとして出力できること。
	91	大規模災害による避難者の受入等、統計に含めることが適当でない世帯を検索対象から除外することが可能であること。
O. EUC	92	システムで管理する任意の項目を選択し、指定した抽出条件でCSVデータとして出力できること。
	93	No. 92で指定した選択項目・抽出条件を保存し、それを呼び出すことで同様の抽出が容易に行えること。
	94	標準的な抽出テンプレートを予め用意し、テンプレートを基に抽出定義を作成できること。
P. 番号制度対応	95	No. 4で要求する個人コードの他、番号制度において付番される個人番号及び団体内統合宛名番号を記録・確認できること。
	96	No. 95の処理について、権限設定により操作可能な職員を制限できること。また、不正操作防止のため処理前には再認証を実施するとともに、閲覧・変更等の操作ログを記録し、その照会及びCSV出力が可能であること。
	97	No. 95の処理について、No. 3で要求する公的賃貸住宅の種類により操作の可否を制限できること。
	98	No. 95の処理について、入力された番号に誤りがないかチェックデジットによるチェックが行われること。