

北海道空き家情報バンク WEB サイト リニューアル要件定義書

北海道空き家情報バンク WEB サイト

リニューアル要件定義書

本要件定義書は、北海道空き家情報バンク（<https://hokkaido-akiya.com>）をフルリニューアルするにあたり、サイト利用者と管理システムの両面における機能および非機能要件を定義するものです。

リニューアルの基本方針と要求機能

リニューアルを通じて利用者満足度と公開物件数の向上、成約率の向上を目指します。

【現状の強みと課題（リニューアルの背景）】

区分	着目点	課題
強み	全道網羅と基盤	全道の物件情報を網羅し、空き家・空き地双方を掲載する安定したデータ構造を持つ。
課題	UI/UX	・サイトのデザインが古く、デザイン性に欠ける。 ・更新日・成約状態の表示、地図やピクトグラム・タグ機能がなく、UI面での利便性に欠ける。
課題	支援体制・発信力	オーナー支援や専門家連携が限定的であり、特集カテゴリや移住関連情報が不足し、訴求力が低い。

【リニューアルでの要求概要】

	タイトル	概要と目的
要求項目 ①	デザイン性の向上	情報の視認性や空き家情報のレイアウトなど利用しやすく、「空き家」という「負のイメージ」を払拭するようなポップなサイトビジュアルやデザインとします。
要求項目 ②	視覚的 UI・地図連動	Google マップを利用した直感的な地図検索と、物件の特徴を示す「タグ」や「ピクトグラム」を導入することで、検索の利便性（UX）を大幅に向上させます。特にモバイル端末での操作性を重視します。
要求項目 ③	情報鮮度の明示	物件の「最終更新日」や「募集状況（交渉中/成約済）」を明確に表示し、情報に対する利用者の信頼性と透明性を向上させます。成約済物件はアーカイブとして管理し、成約後も一定期間はサイト上で「成約済」として表示したのち、期間経過後に非表示とすることで、常に最新の募集情報を提供できる状態を維持します。
要求項目 ④	市町村職員の負担軽減	一部機能に市町村職員への編集権限（アカウント）を付与し、市町村の登録申請事務の負担軽減を図ります。
要求項目 ⑤	空き家活用希望者とのマッチング機能の追加	空き家活用希望者の情報を公開し、空き家所有者とマッチングさせる仕組み「さかさまバンク」を導入します。
要求項目 ⑥	支援体制・発信力の向上	市町村個別ページを設け、市町村の補助制度等の空き家活用に関する支援情報の発信の場を拡大し、自治体の発信力を支援します。

1. プロジェクト基本要件（共通）

共通要件一覧

No.	項目	要件定義	備考
1.1	リニューアル方針	既存サイトのユースケース・システム権限体系・機能（通知、出力（等））を踏襲しつつ、全面的な再構築（フルリニューアル）を行う。既存コードは利用しない。	改修ではなく「作り直し」を前提とする。 システムフローは「6. ユースケース・システム体系」を参照
1.2	データ移行	既存システムの全物件データ、所有者情報、画像データなどを新システムへ移行する。	既存データの取得難を考慮し、インポートデータの手動生成や管理画面からの手動登録を行うなど、データ移行の手段を確保する。
1.3	地図エンジン	サイトの地図表示エンジンを、日本地理院からGoogle マップへ変更する。	ユーザーインターフェース（UI）向上が目的。

2. サーバ要件

2.1. サーバ構成・環境要件

【基本方針】：既存のサーバを継続利用することを想定しているが、既存サーバでリニューアル後のシステムの安定稼働が難しい場合、新しいサーバ構成を提案する。

既存サーバの構成・スペック

No.	項目	要件定義	備考
2.1.1	サーバ事業者	さくらインターネット(株)	
2.1.2	サービス名	さくらの VPS 8G プラン（仮想専用サーバ）	
2.1.3	ストレージ	SSD800GB	
2.1.4	メモリ	8GB	
2.1.5	CPU	仮想 6Core	

3. サイト（利用者向け/フロントエンド）

要件定義書

3.1. 検索・物件一覧機能

【基本方針】：利用者がストレスなく直感的に物件を絞り込めるよう、情報鮮度と視覚性を最優先する。モバイルでの操作性を重視し、多角的な検索軸を提供する。

検索・物件一覧機能要件

No.	項目	要件定義	備考
3.1.1	基本検索	既存サイトの検索項目（地域、種別、価格帯、間取りなど）を原則、踏襲する。	
3.1.2	目的別検索	既存の目的別検索項目を見直す。	
3.1.3	情報鮮度の明示	成約済物件は、成約後も一定期間は一覧・詳細で「成約済」として表示し、その後アーカイブとして非表示管理する。	
3.1.4	視覚的 UI	・物件カードに特徴を示すタグやピクトグラム（例：古民家、リフォーム不要、ペット可）を表示し、直感的な検索を可能とする。	
3.1.5	地図連動検索	Google マップを利用し、地図上での絞り込み検索（ピン表示）を実装する。地図上のピンと物件一覧は同期させる。	
3.1.6	モバイル対応	全画面がスマートフォンでの操作を考慮したレスポンスなデザインとする。	

3.2. 物件詳細機能

【基本方針】：内見前の段階で、物件に対する利用者の不安や疑問を最大限解消する詳細な情報を提供する。

物件詳細機能要件

No.	項目	要件定義	備考
3.2.1	物件情報表示	・ 既存サイトの必須・任意項目に加え、特徴タグの情報を掲載する。 ・ 市町村職員による登録物件の場合は、必須項目のみ掲載し、詳細は市町村空き家情報バンクの当該物件に遷移できるバナー表示とする。	既存サイトを踏襲 新機能
3.2.2	更新履歴表示	価格変更や募集状況の変更履歴など、情報鮮度に関する履歴を詳細に記載する。	新機能
3.2.3	閲覧者数表示	物件毎の閲覧数が分かるようにし、利用者が他者の閲覧数を確認できるようにする。	新機能
3.2.4	類似物件表示	場所や特徴タグ等から類似物件を表示されるようにする。	新機能
3.2.5	問い合わせ	物件ごとの専用フォームから問い合わせが可能で、管理者、仲介事業者、担当市町村に通知メールが自動送信される。	既存機能を踏襲

3.3. コンテンツ機能

【基本方針】：物件情報だけでなく、地域の魅力や制度、そして「人」にフォーカスしたコンテンツを提供することで、空き家活用への意欲を喚起し、地域と人とのマッチングを促進する。

コンテンツ機能要件

No.	項目	要件定義	備考
3.3.1	さかさまバンク	<p>空き家所有者が、掲載されている空き家活用希望者に対してコンタクトを取るための専用フォームを設ける。</p> <p>希望者詳細ページに「この希望者に空き家情報を提供する」ボタンを設置し、所有者は</p> <ul style="list-style-type: none">・氏名（またはニックネーム）・連絡先（メールアドレス等）・所有している空き家の所在地 <p>などを入力・送信できるものとする。</p> <p>※空き家所有者は北海道空き家情報バンクに掲載している空き家の所有者に限定する。</p> <p>フォーム送信時には、システム管理者に対して通知メールを送信するとともに、コンタクト内容を管理システム内に履歴として記録する。</p> <p>システム管理者は空き家所有者の提供通知があった際、内容を確認し、空き家活用希望者のページに空き家詳細情報のリンクを掲載する。掲載時には、空き家活用希望者に対して通知メールを送信するとともに、コンタクト内容を管理システム内に履歴として記録する。</p> <p>また、空き家活用希望者本人による情報登録は、さかさまバンクページ配下に設置す</p>	新機能

		る申請フォームから行い、送信された内容は管理システム側で承認後に公開する。	
3.3.2	所有者/希望者入口分離	トップページで「空き家をお持ちの方」と「空き家をお探しの方」の入り口を明確に分離する。	レイアウト
3.3.3	市町村個別ページ	全 179 市町村ごとに専用ページを設け、当該市町村の物件一覧、PR 情報、補助制度、関連施策情報（公営住宅など）を掲載する。また、当該市町村が個別の空き家バンクサイトを運用している場合、そのサイトへの導線（外部リンク）を、道庁管理者が設定した公開設定に従い表示する。	新機能と新規要件

3.4. トップページ機能

【基本方針】：トップページは、主要なサービスコンテンツへの導線を確保しつつ、利用者がすぐに目的を達成できるよう、最新情報、特集、および検索機能を統合したダッシュボード的な役割を持たせる。

トップページ機能要件

No.	項目	要件定義	備考
3.4.1	トップページ構成	サイトの顔として、以下の要素を統合したデザインとする。 ①所有者/希望者入口 ②検索機能（地図検索優先） ③最新物件情報 ④新着情報（お知らせ）	UX/UI 強化
3.4.2	所有者/希望者入口	「空き家を売りたい・貸したい方」と「空き家を探したい方」の入口（3.3.2）をファーストビューに大きく分離して配置する。	
3.4.3	主要コンテンツ導線	さかさまバンク、市町村個別ページなど、主要なコンテンツへのバナー導線をわかりやすく配置する。	UX/UI 強化

4. 管理システム要件定義書（バックエンド）

4.1. 権限・アカウント管理機能

【基本方針】：道庁と市町村（179 団体）の階層構造を適切に管理し、各管理者が担当範囲の情報をセキュアかつ効率的に更新できる環境を構築する。

権限・アカウント管理機能要件

No.	項目	要件定義	備考
4.1.1	管理者認証	道庁管理者と市町村管理者（全 179 市町村）のログイン認証機能を提供する。	強固なパスワードポリシーを適用。
4.1.2	権限管理	道庁管理者：全物件・全コンテンツの登録、編集、公開承認、市町村アカウント管理。	道庁、市町村、システムの 3 種を定義。 ※「システム」権限は、開発ベンダーの管理担当者のみが利用するメンテナンス用アカウントとし、本番運用時は最小限の利用にとどめる。
4.1.3	市町村アカウント	市町村管理者：自市町村の PR 情報編集、市町村職員が登録する物件（主に市町村空き家情報バンク制度に登録した物件）の登録、編集、公開承認（道庁管理者の二重承認も選択可能とする）。	新機能

4.2. 物件・情報管理機能

【基本方針】：物件情報の申請・承認フローを明確化し、情報鮮度を高く保つためのワークフローと履歴管理を重視する。市町村管理者が自立的に情報を発信できる環境を提供する。

物件・情報管理機能要件

No.	項目	要件定義	備考
4.2.1	物件登録/編集	必須・任意項目、写真、間取り図の登録・編集機能。新規登録、情報変更、抹消の操作は、申請として処理される。各物件ごとに情報変更・抹消申請用のパスワードが発行される	既存サイトを踏襲
4.2.2	募集状況管理	物件のステータス（募集中、交渉中、成約済）を簡単に更新できる機能。更新時に履歴を自動で記録する。	新機能
4.2.3	アーカイブ管理	成約済物件について、成約後も一定期間はサイト上に表示を継続し、期間経過後に自動的に非表示とするアーカイブ機能を提供する。 非表示となった成約済物件は、管理システム内でのみ閲覧・保持できるものとする。 表示継続期間（例：成約後〇ヶ月）はパラメータとして設定可能とし、道庁管理者が変更できるようにする。	新機能
4.2.4	市町村 PR 管理	市町村管理者が自市町村個別ページの PR 文章、画像、関連施策 URL を自由に編集・更新できる機能。また、個別に運用している空き家バンクサイトの URL を登録できる欄と、そのリンクを個別ページに表示するかどうかを道庁管理者が制御できる「公開設定」を設ける。	新機能
4.2.5	さかさまバンク管理	さかさまバンク（空き家活用希望者）の情報について、フロント側フォームから受け付けた情報および	新機能

		<p>管理画面からの新規登録・編集・公開／非公開設定及び希望する物件を掲載する機能を提供する。</p> <p>1) 登録経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者（希望者）本人がフロント側の申請フォームから登録申請を行う。 ・道庁管理者および市町村管理者は、ヒアリング等で得た情報をもとに、管理画面から代行登録することもできる。 <p>2) 管理画面での項目管理</p> <p>管理画面では、少なくとも以下の項目を登録・編集できるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニックネーム（公開用） ・希望エリア、市町村 ・希望用途（移住、カフェ、宿泊、オフィス、その他） ・自己紹介文、希望する空き家状況 ・連絡先（メールアドレス等、非公開情報） ・公開／非公開フラグ ・申請ステータス（申請中／承認済／却下／アーカイブ等） ・希望に沿った物件の登録 <p>3) 問い合わせ履歴管理</p> <p>さかさまバンクの希望者詳細ページから、所有者が送信したコンタクト内容を、管理システム内で履歴として保存する。</p> <p>管理画面上では、少なくとも以下の情報を一覧・詳細表示できるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・送信日時 ・対象希望者（希望者 ID／ニックネーム） ・送信者情報（所有者氏名／ニックネーム、連絡先） ・問い合わせ内容（物件情報） 	
--	--	---	--

		・対応状況（未対応／対応中／対応済等を管理者が更新可能）	
4.2.6	申請管理（ワークフロー）	<p>物件およびさかさまバンク（空き家活用希望者）の新規登録・変更・抹消／公開申請に対し、道庁管理者および市町村管理者が「承認」または「却下」操作を行えるワークフロー管理機能を実装する。公開操作は承認をもって完了するものとする。（市町村管理者が「承認」または「却下操作」が行える物件は市町村による登録申請を行った物件に限る）</p> <p>申請の状態は、少なくとも「申請中／承認済／却下／アーカイブ」等のステータスで管理し、申請一覧画面から対象種別（物件／さかさまバンク）、市町村、期間等で絞り込み・検索できるようにする。</p> <p>フロント側フォームから送信されたさかさまバンクの申請も本ワークフローの対象とし、承認完了後にさかさまバンク一覧・詳細ページへ公開されるものとする。</p>	既存機能の強化

4.3. データ連携・出力機能

【基本方針】：外部連携（全国版バンクなど）と内部管理（問い合わせ、履歴）に必要なデータの入出力、一元管理機能を網羅し、行政事務の効率化を図る。

データ連携・出力機能要件

No.	項目	要件定義	備考
4.3.1	問い合わせ管理	利用者からの問い合わせ履歴（物件問い合わせ、サイト全体への問い合わせ、さかさまバンクへのコンタクトなど）を一元管理し、対応状況（未対応/対応中/完了）を記録・追跡できる機能。	問い合わせ対応の透明性向上。
4.3.2	CSV 入出力	物件データ、さかさまバンク（空き家活用希望者）データ、問い合わせ履歴の CSV エクスポート機能（既存）。データ移行に備えた CSV インポート機能（新規）、物件別閲覧数の出力機能も実装する。	CSV インポート機能、物件別閲覧数出力機能は新規要件
4.3.3	全国版連携	既存の全国版空き家バンク連携用の CSV データ出力機能を踏襲する。	既存機能を踏襲

4.4. 通知・システム設定機能

【基本方針】：管理業務を円滑に進めるため、重要なアクションに対する自動通知を設定できるようにし、また、システムの利用状況や操作履歴を把握できるログ機能を実装し、透明性と監査性を確保する。

通知・システム設定機能要件

No.	項目	要件定義	備考
4.4.1	システム通知設定	物件の新規登録申請、変更申請、利用者からの問い合わせ、成約済みの申請受信などのイベント発生時、システムから自動通知できるものとし、道庁管理者がメールの送信先および文面テンプレートを変更・管理できる機能。	既存機能の強化
4.4.2	システムログ管理	管理者によるログイン、物件の公開/非公開操作、承認/却下操作などの操作履歴を記録し、道庁管理者が検索・閲覧できるようにする。	監査機能の強化

4.5. 運用支援機能

運用支援機能要件

No.	項目	要件定義	備考
4.5.1	更新期限アラート	一定期間が経過した物件に対し、市町村管理者へ自動で更新を促すアラートメールを送信する機能。	情報鮮度維持のため。（任意要件）
4.5.2	リンク切れアラート	ページ内のリンク切れが生じた場合は管理者へ自動で更新を促すアラートメールを送信する機能。	情報鮮度維持のため。

5. 非機能要件（共通）

非機能要件一覧

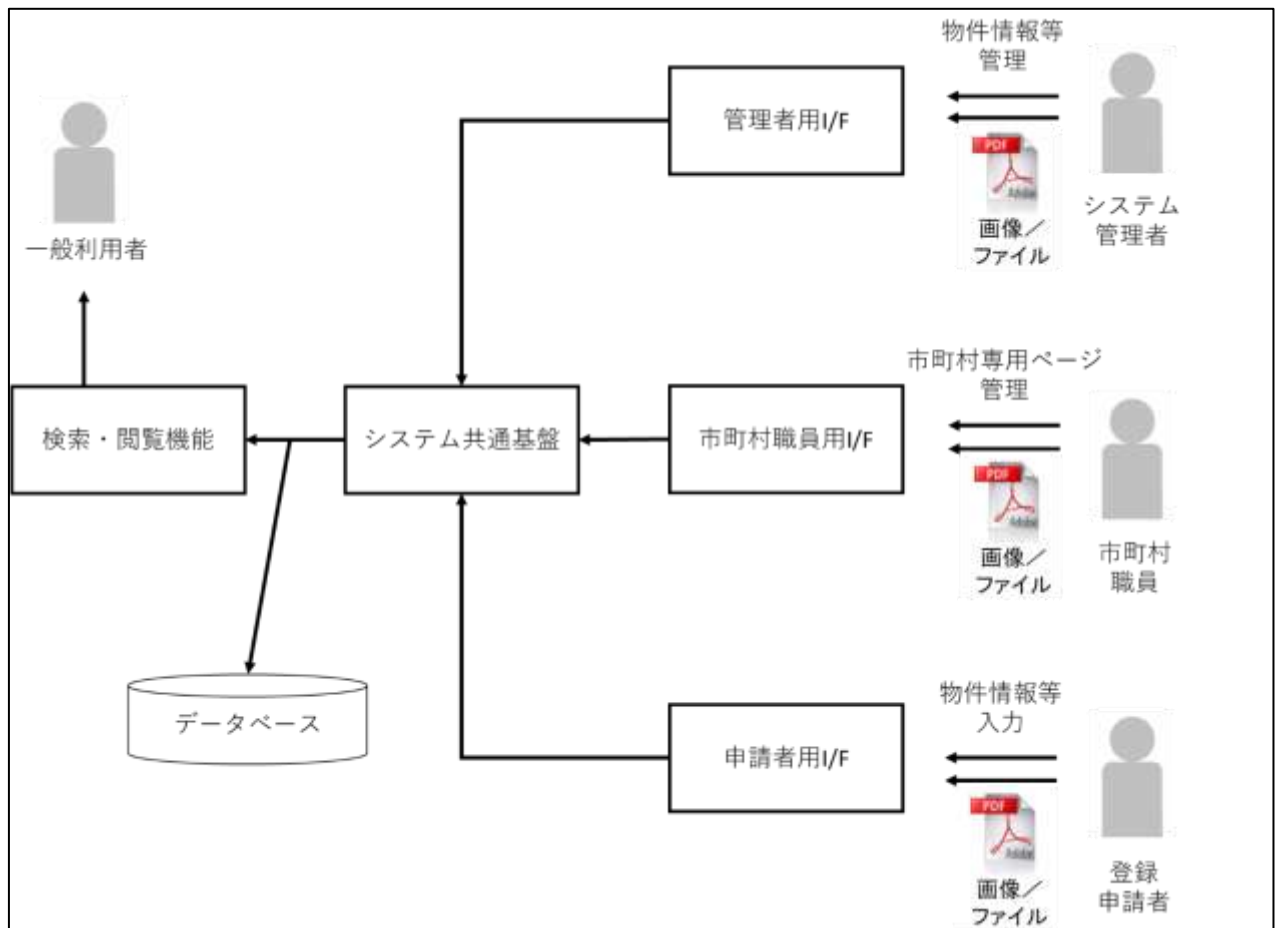
No.	項目	要件定義	備考
5.1	UX/UI	サイト全体で、直感的で分かりやすい UI/UX を追求し、特にモバイルでの操作性を最優先とする。	モバイル
5.2	性能	画面遷移、検索結果表示は、ピーク時を含め概ね 3 秒以内の応答速度を確保する。	
5.3	セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ SSL 対応：既存サイトと同等の適切な SSL サーバ証明書を設定し、運用における確実な更新手順を確立すること。 ・ DDos 攻撃対策：WAF や CDN またはサーバ事業者が提供する DDoS 対策サービス等を活用し、悪意のある大量アクセスによるサービス停止を防ぐための軽減措置を講じること。 ・ 改ざん防止対策：ファイル改ざん検知ツールの導入、または定期的な整合性チェックを行い、意図しない Web コンテンツやシステムの変更を迅速に検知できる仕組みを設けること。あわせて、OS やミドルウェアの定期的な脆弱性パッチ適用を徹底すること。 ・ 不正侵入対策：ファイアウォールを設定し、不要な通信ポートを閉鎖すること。管理システム（バックエンド）へのアクセスについては、IP アドレス制限や強固な認証（多要素認証等）を導入し、SQL インジェクションやクロスサイトスクリプティング等のアプリケーション層の脆弱性対策も講じること。 ・ ウィルス対策：サーバ上にアンチウイルスソフトを導入し、定期的な自動スキャンおよび定義ファイルの最新化を行うこと。また、申請者や管理者によってシステムにアップロードされる各種ファイル（画像、PDF 等）に 	<p>サーバーとアプリケーションの両面で対策。</p> <p>北海道のセキュリティ基準を満たす。</p>

		対して、アップロード時にマルウェアスキャンを実施する仕組みを設けること。	
5.4	データ保全	データベースのデイリーバックアップおよびリストア手順を確立する。	
5.5	互換性	主要なモダンブラウザ（Chrome, Safari, Edge, Firefox）の最新バージョンに対応する。	
5.6	アクセシビリティの方針	可能な範囲で、JIS X 8341-3:2016 のレベル AA 相当の達成を目標とし、以下の観点を満たすように配慮する。	<p>詳細なアクセシビリティ検証（ツールによる自動チェック等）は、設計・実装フェーズにおいて、協議の上で実施内容を決定する。</p>

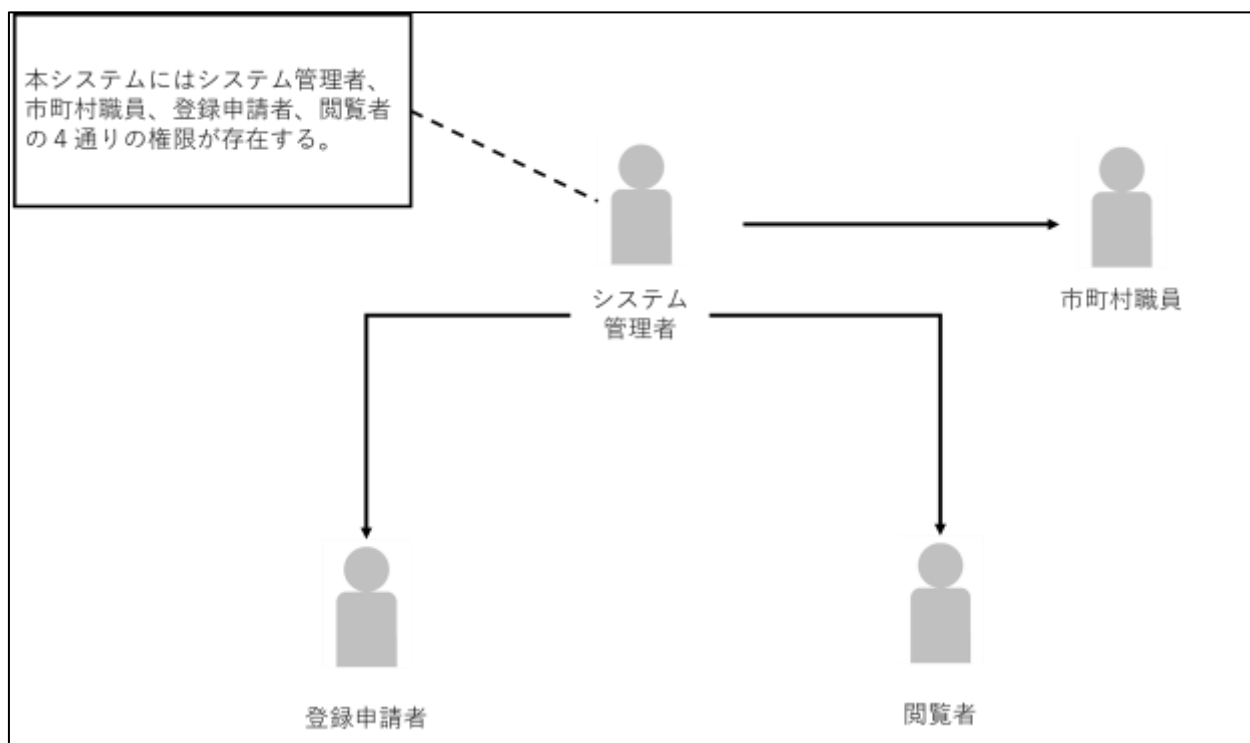
6. ユースケース・システム体系

【基本方針】ユースケース・システム体系は、下記に記載されているものを基本とし、機能によって必要となる権限・システム体系について事前に委託者と協議して決定する。

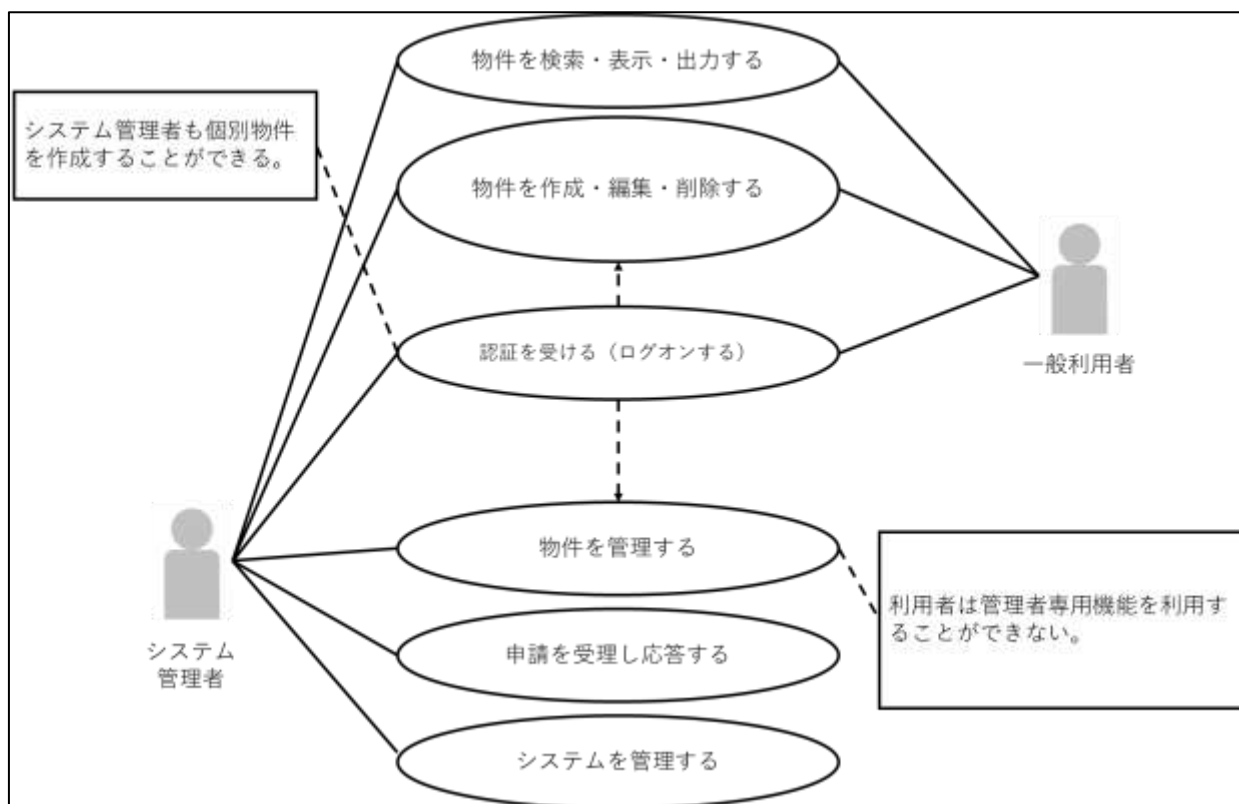
ユースケースの前提・システム体系



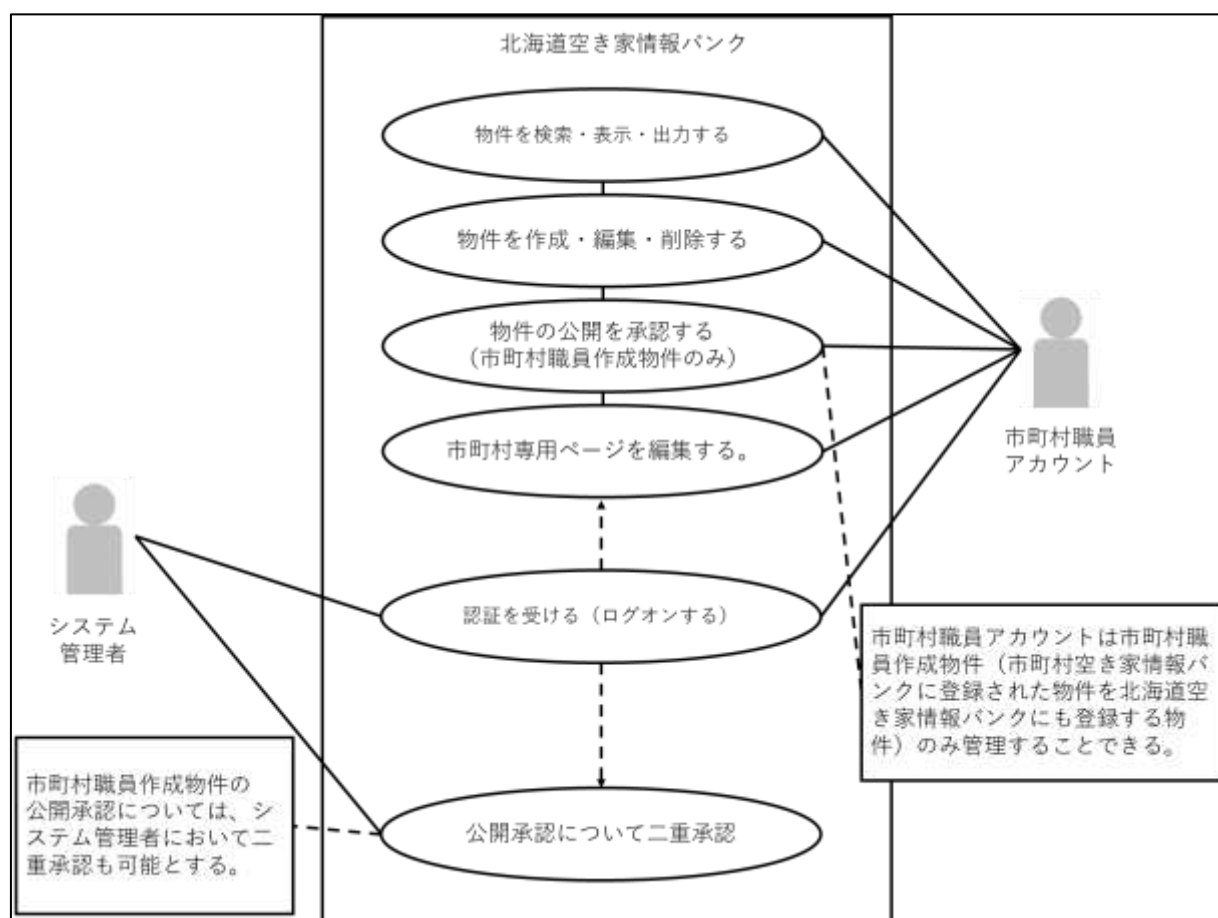
ユースケースの前提・システム権限体系



ユースケース 01 一般利用者



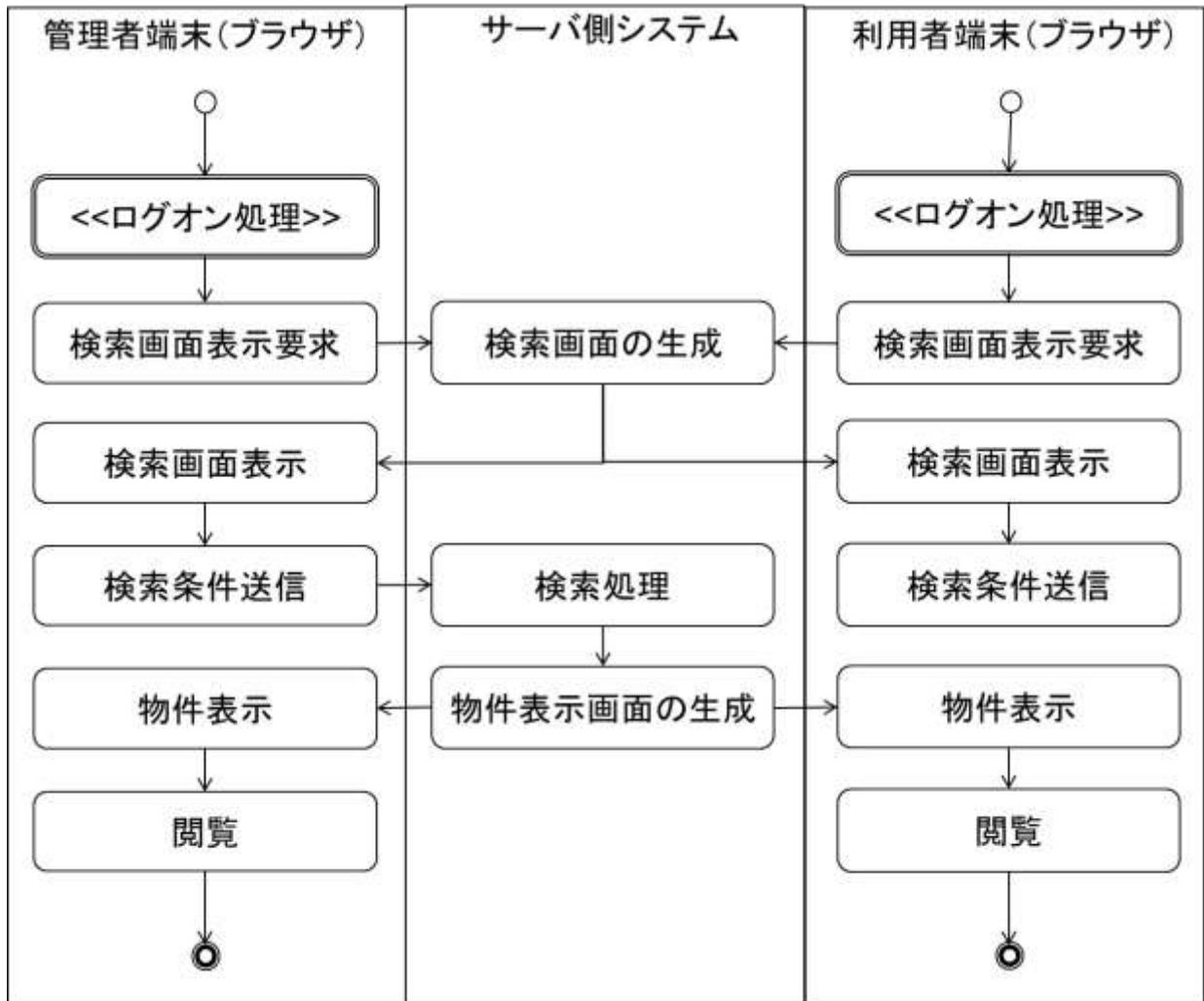
ユースケース 02 市町村職員権限



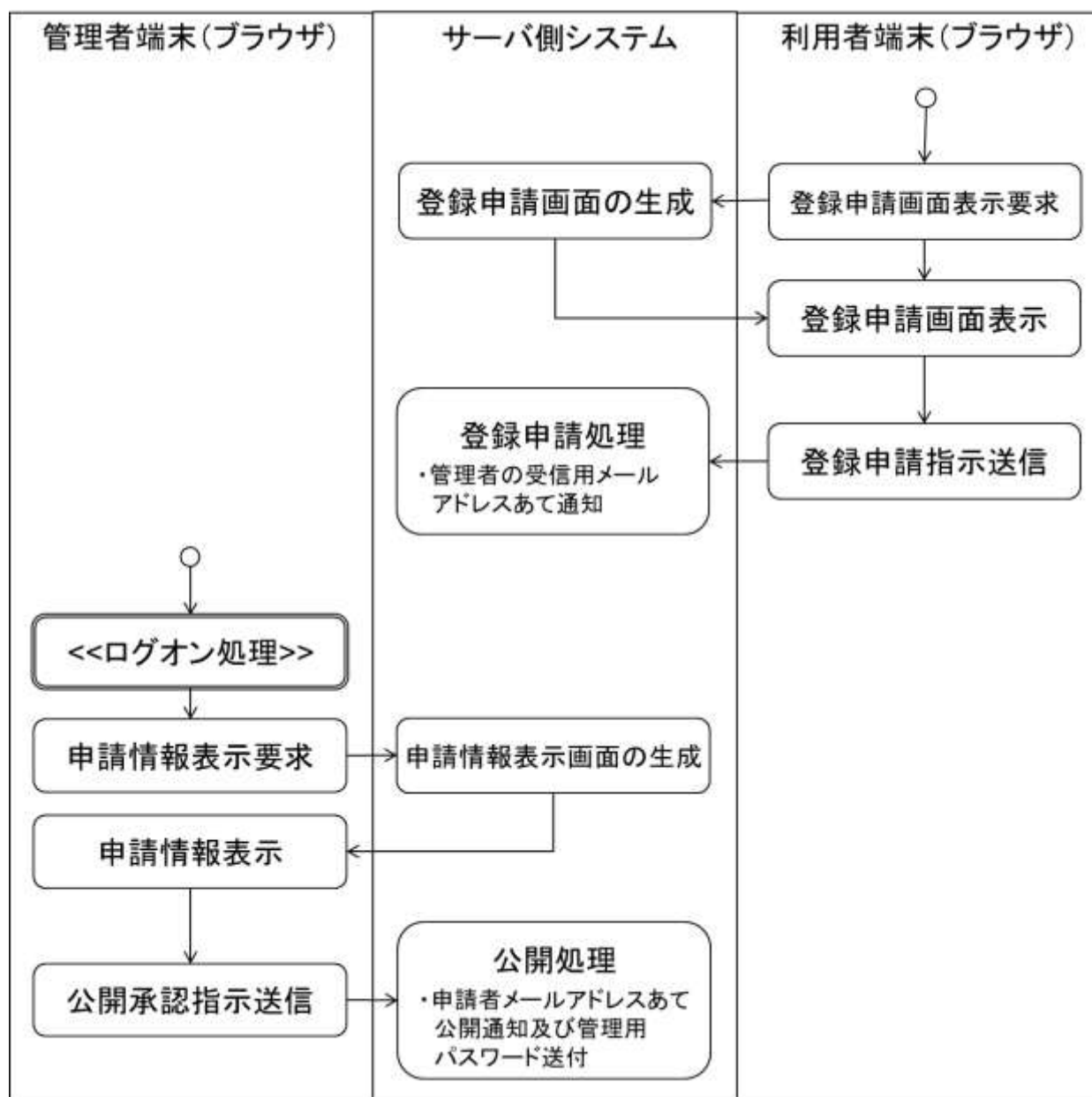
7. アクティビティ

【基本方針】 アクティビティは、下記に記載されている他、機能によって必要となるアクティビティも含め、事前に委託者と協議して決定する。

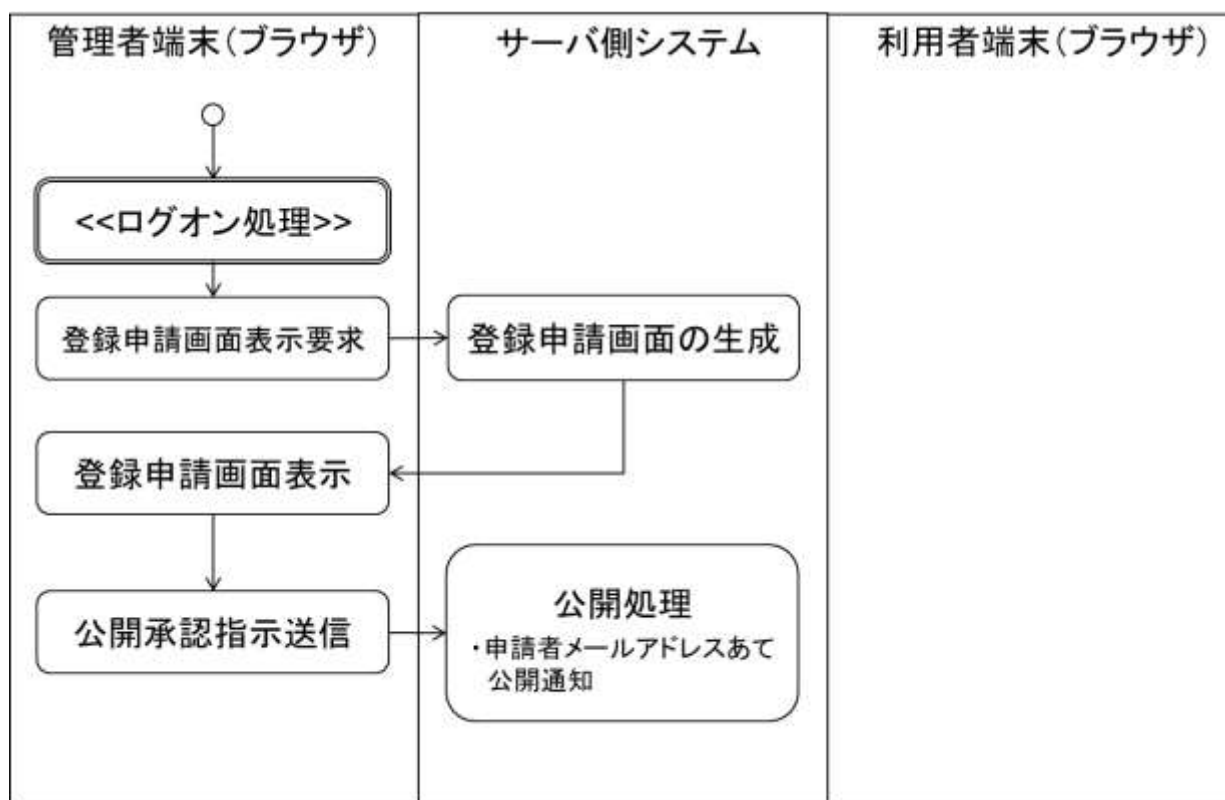
アクティビティ 01 物件の表示



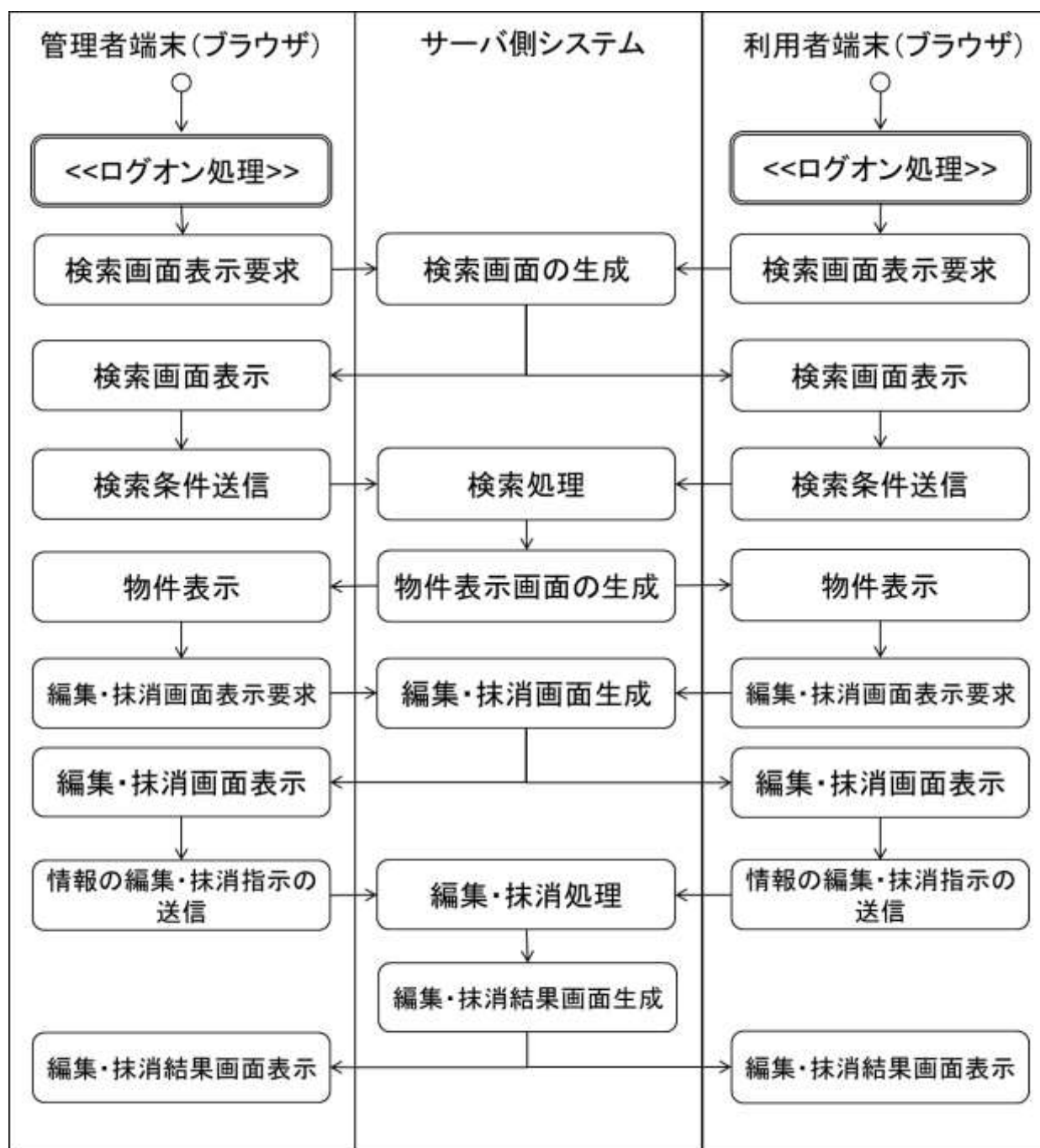
アクティビティ 02 物件の登録申請



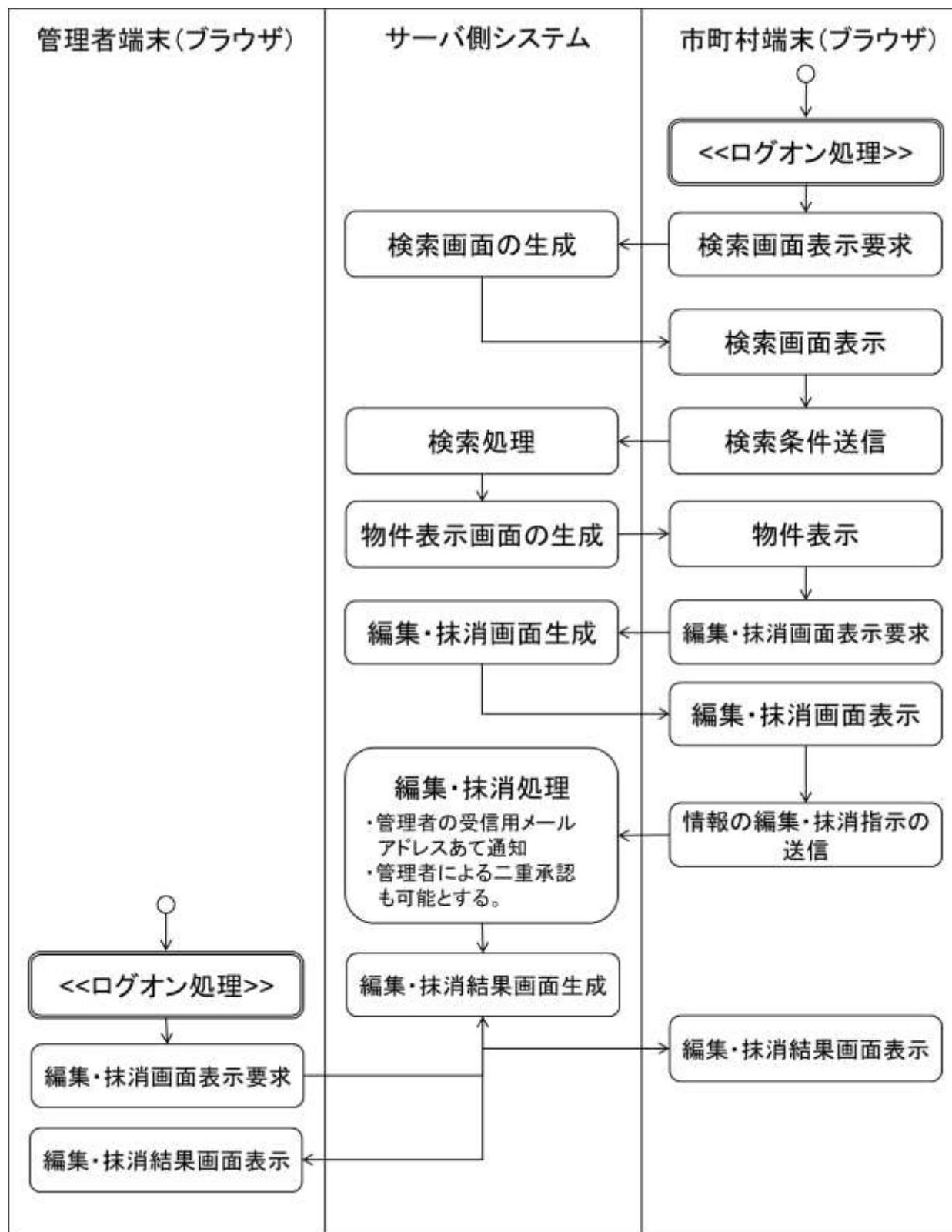
アクティビティ 03 物件の登録申請（一般利用者：紙申請）



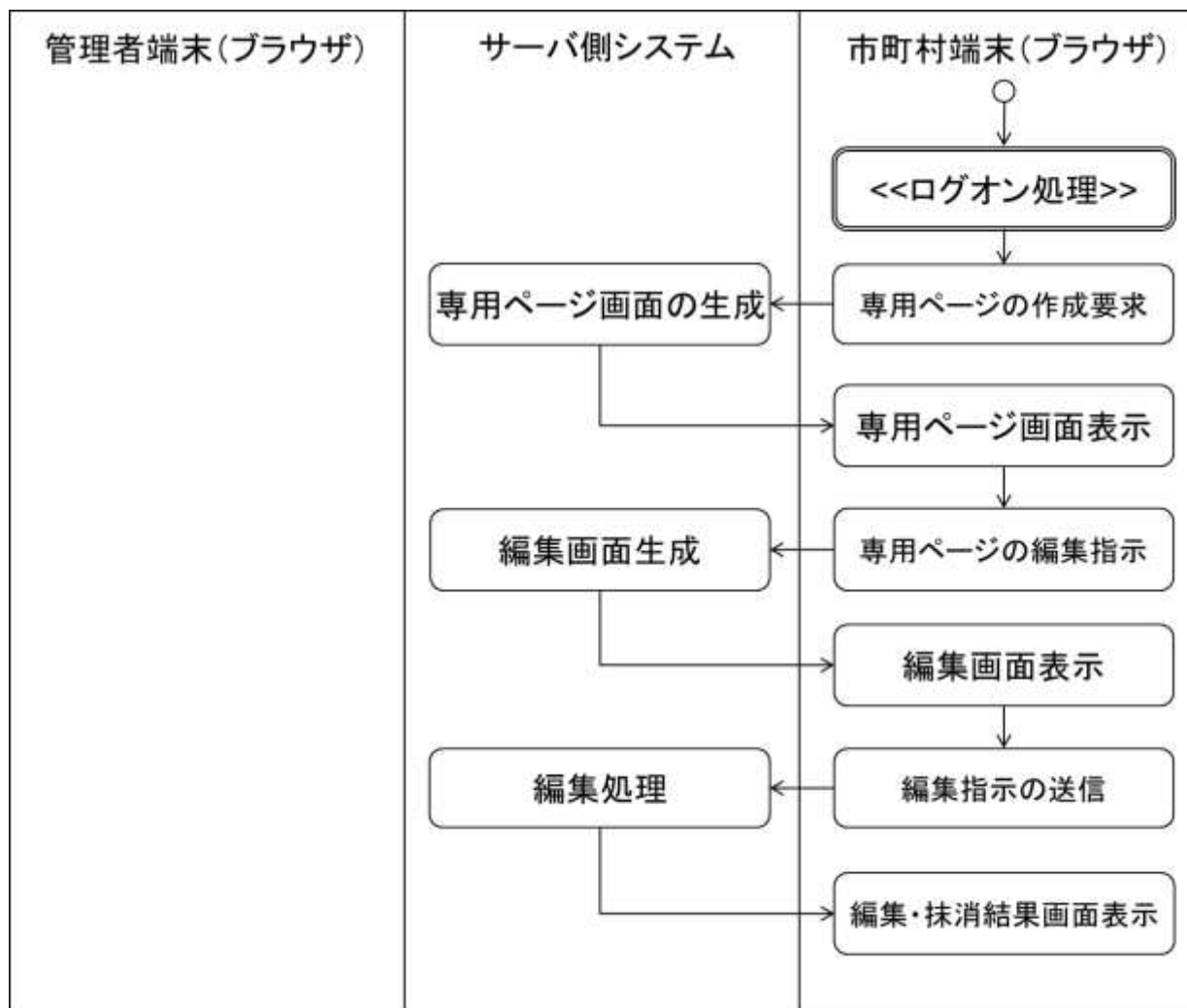
アクティビティ 04 物件情報の編集・抹消（一般利用者）



アクティビティ 05 物件情報の編集・抹消・公開承認（市町村アカウント）



アクティビティ 06 市町村専用ページの作成・編集・公開承認（市町村アカウント）



8. サイトマップ案（利用者向け）

リニューアル後の利用者向けサイトの全体構成（階層構造）の案を示す。必ずしもこのサイトマップ案通りの構造とならなくても良い。

サイトマップ案

階層	ページ名	URL 想定	備考
1	トップページ	/	「所有者/希望者入口分離」を実装。
2	空き家を探す (全体検索)	/search	全物件を対象とした基本・目的別検索ページ。
3	地図で探す	/search/map	Google マップ連動による物件検索・一覧表示。
3	物件詳細ページ	/property/[id]	物件情報、問い合わせフォーム。
2	空き家をお持ちの方へ（所有者向け入口）	/owner	登録ガイド、メリット、空き家対策特別措置法概要、Q&A など。
3	物件登録申請フォーム	/owner/register	所有者による物件登録申請フォーム。
2	空き家をお探しの方へ（希望者向け入口）	/seeker	制度概要、支援制度、市町村個別ページ、さかさまバンクなど。
3	さかさまバンク	/seeker/reverse-bank	空き家活用希望者（人）の情報一覧およびマッチング窓口。
4	さかさまバンク	/seeker/reverse-	希望者本人による登録申請フォー

	申請フォーム (新規)	bank/entry	ム
4	希望者詳細	/seeker/reverse-bank/[id]	各希望者の詳細プロフィール。
2	市町村個別ページ(全 179 市町村)	/city/[id]	市町村 PR 情報、当該市町村の空き家一覧、関連施策情報。個別の空き家バンクサイトへの外部リンクを、道庁管理者が設定した公開設定に従い表示。
3	個別ページの物件一覧	/city/[id]/search	当該市町村の空き家一覧（全体検索と同期）。
2	関連情報	/info	支援制度、相談窓口、市町村バンクー一覧（外部リンク集）、空き家所有者向けページ（空家法の概要、放置する危険性、道の取組など）。
3	制度・支援情報	/info/subsidy	住宅リフォーム制度、移住体験住宅情報など。
2	お問い合わせ	/contact	サイト全体に関する問い合わせフォーム。
2	サイトマップ	/sitemap	
2	プライバシーポリシー	/privacy	