

那須塩原市固定資産税GIS・家屋評価システム
構築及び運用保守業務委託仕様書

令和8年2月3日

1. 基本事項	1
1.1. 適用	1
1.2. 目的	1
1.3. 件名	1
1.4. 履行場所	1
1.5. 履行期間	1
1.6. 遵守事項	2
2. 業務概要	2
2.1. 本業務の概要	2
2.2. 業務範囲	3
2.3. 貸与資料	3
2.4. 技術者及び専任者	3
2.5. 計画準備・打合せ協議	4
2.6. 資料収集整理	4
2.7. 既存システムデータ変換	5
2.8. 既存システムデータ移行・セットアップ	5
2.9. システム要件	5
2.9.1. システム方式及びライセンス数	5
2.9.2. 利用環境	6
2.9.3. 測地系・座標系	6
2.10. クライアント要件	6
2.11. データセンター要件	6
2.12. システム仮稼働及び検証	6
2.13. 操作研修	7
3. 固定資産税GIS構築	7
3.1. 基本要件・機能要件	7
3.1.1. 基本要件	7
3.1.2. 機能要件	8
3.2. 各種マスタデータ搭載及びその他設定	8
3.3. データ搭載・動作確認	9
3.4. 家屋現況図整備	9
3.5. 家屋現況図の取り込み	9
3.6. ハードウェア機器	9
4. 家屋評価システム構築	10
4.1. 基本要件・機能要件	10
4.1.1. 基本要件	10
4.1.2. 機能要件	11
4.2. 連携用家屋現況図データの作成	11
5. 運用・保守	11
5.1. 地番現況図更新	11

5.1.1.	計画準備と資料収集.....	11
5.1.2.	土地課税台帳データとのマッチング.....	11
5.1.3.	異動通知書複製・整理.....	11
5.1.4.	異動土地加除修正編集.....	12
5.1.5.	地番現況図データファイル作成.....	12
5.1.6.	評価替えに伴う地番現況図等更新.....	12
5.2.	家屋現況図更新.....	12
5.2.1.	計画準備と資料作成.....	12
5.2.2.	家屋課税台帳データとのマッチング.....	12
5.2.3.	異動通知書複製・整理.....	12
5.2.4.	異動家屋修正編集.....	13
5.2.5.	家屋現況図データファイル作成.....	13
5.3.	データ更新.....	13
5.4.	システム保守.....	13
5.5.	S L A.....	14
5.6.	運用サポート要件.....	14
6.	成果品.....	14
7.	その他.....	15
7.1.	追加提案.....	15
7.2.	費用の考え方.....	15
7.3.	契約.....	16
7.4.	守秘義務及びセキュリティの遵守.....	16
7.5.	機密保護・個人情報保護.....	16
7.6.	不適合責任.....	17
7.7.	契約期間終了時のデータの引継ぎ.....	17
8.	協議.....	17
9.	担当課.....	17

1. 基本事項

1.1. 適用

本仕様書は、那須塩原市（以下「発注者」という）が業務委託する「那須塩原市固定資産税GIS・家屋評価システム構築及び運用保守業務委託」（以下「本業務」という）に必要な事項を定めるものとし、受注者は、当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

1.2. 目的

現在、発注者が保有する固定資産関連の情報は、データ管理に加え、簿冊等の紙媒体で個別管理しているものも非常に多く、評価業務を実施する中での情報収集・整理等に多くの時間を有している。

本業務は、LGWAN-ASP方式を採用した固定資産税GISおよび家屋評価システムの構築を通じて、土地・家屋情報を適正に管理するデータ基盤を確立し、固定資産情報管理のクラウド化と業務プロセスの効率化を強力に推進することを目的とする。

これにより、基礎資料の更新とシステム運用の一体的な実現を図り、課税事務の抜本的な改善を達成するとともに、より一層の適正な課税賦課を行う。

受注者は、固定資産税GIS及び家屋評価システムが連携し、業務の効率化及び最適な環境での利用が可能となるよう、提案を行うこと。

1.3. 件名

那須塩原市固定資産税GIS・家屋評価システム構築及び運用保守業務委託

1.4. 履行場所

那須塩原市総務部固定資産税課

1.5. 履行期間

構 築	契約日の翌日から令和8年8月31日
運用保守	令和8年9月1日から令和13年8月31日

※本業務は、固定資産税GIS及び家屋評価システムの構築業務と各システムの運用保守業務で構成する。

1.6. 遵守事項

本システム一式の発注を受けた者（以下、「受注者」という。）は、本業務の履行にあたっては、本仕様書及び以下の関係法令を遵守するとともに、那須塩原市長の指定する職員の指揮監督に従い、誠実に業務を行わなければならない。

また、本業務の従事者は、固定資産税業務に精通し豊かな実務経験を有する者により構成するものとし、秩序正しく業務を行わなければならない。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (2) 地方税法施行令（昭和25年政令第245号）
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (4) 不動産登記令（平成16年政令第379号）
- (5) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (6) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (7) 不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通事務次官通知）
- (8) 測量法（昭和24年 法律第188号）
- (9) 国土交通省「作業規程の準則」（平成20年国土交通省告示第413号）
- (10) 地理空間情報活用推進基本法（平成19年法律第63号）
- (11) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (12) 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年那須塩原市条例第37号）
- (13) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (14) 那須塩原市市税条例（平成17年那須塩原市条例第64号）
- (15) 那須塩原市財務規則（平成17年那須塩原市規則第50号）
- (16) その他の関係法令、諸規定、通達等

2. 業務概要

2.1. 本業務の概要

- (1) 固定資産税GIS・家屋評価システム構築
 - ア 計画準備
 - イ 打合せ協議
 - ウ 資料収集整理
 - エ 既存システムデータ変換
 - オ 固定資産税GISシステム環境構築
 - カ 固定資産税GIS用ハードウェア機器の導入
 - キ 家屋評価システムシステム環境構築
 - ク 既存システムデータ移行
 - ケ システムデータセットアップ
 - コ システム仮稼働及び検証
 - サ 操作研修

(2) 運用・保守

- ア 地番現況図・家屋現況図更新
- イ システムデータ更新
- ウ システム運用・保守

2.2. 業務範囲

本業務の業務範囲は以下のとおりとする。

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| (1) 行政面積 | 592.74km ² |
| (2) 地番図作成筆数 | 290,358筆 |
| (4) 家屋現況図作成棟数 | 120,349棟 |
| (5) 登記済異動更新数（土地） | 年間約1,100筆 |
| (6) 新築家屋異動更新数（家屋） | 年間約800棟 |
| (7) 状況類似地域数 | 725地区 |
| (8) 路線数 | 1,897路線 |

2.3. 貸与資料

本業務で貸与する資料は以下の通りとする。

- (1) 固定資産税課所有地番家屋現況図データ
- (2) 土地登記済異動通知書及び地積測量図
- (3) 家屋登記済異動通知書及び家屋平面図
- (4) 土地課税台帳データ（CSVファイル）
- (5) 家屋課税台帳データ（CSVファイル）
- (6) 路線図データ及び路線価台帳データ
- (7) 状況類似地域データ及び状況類似台帳データ
- (8) 衛星画像データ（TIFF形式）
- (9) 発注者が所有する既存システムデータ（shape形式）
- (10) その他必要とする資料

2.4. 技術者及び専任者

本業務には固定資産税業務に精通し豊かな実務経験及び必要な資格を有する以下の技術者を配置できること。

主任技術者	・ 地方自治体より発注されたLGWAN-ASP形式の固定資産税GIS又は家屋評価システムの構築及び運用保守業務の実績を有する者 ・ 測量士の資格を有する者
照査技術者	・ 地方自治体より発注されたLGWAN-ASP形式の固定資産税GIS又は家屋評価システムの構築及び運用保守業務の実績を有する者 ・ 空間情報総括監理技術者の資格を有する者

※当該配置者については、参加申込時点で6ヵ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、業務完了までの間、在席が見込まれる者とする。

※成果品の品質向上と業務の適正な履行を図る為、配置技術者の専任性を十分に確保すること。

※家屋評価システム構築業者については主任技術者における測量士の資格、照査技術者における空間情報総括監理技術者の資格は不要とする。

2.5. 計画準備・打合せ協議

本作業は、本業務を遂行するにあたり、受注者が本業務の目的及び内容、発注者のインフラ環境、ネットワーク構成、現在のシステム運用、課題点の把握を行うものとする。

- (1) 作業実施について円滑かつ適切に行えるよう作業工程、体制、機材について、とりまとめを行うものとする。
- (2) とりまとめた内容については、受注者が業務実施計画書を作成し、発注者へ提出しなければならないものとする。
- (3) 打合せ協議は、業務開始時、業務完了時、その他業務実施計画に基づき、発注者と受注者が協議の上実施すること。打合せ事項については、受注者により打合せ記録簿を作成し、発注者及び受託者受注者双方で確認し保管することとする。
- (4) 搭載するレイヤ構成・権限設定等についても発注者と協議の上、随時整理するものとする。

2.6. 資料収集整理

受注者は、本業務を実施するために必要な以下の資料を収集・整理するものとする。また、収集・整理した資料のうち図形データ及び課税台帳データについては、必要に応じて変換・加工を行うものとする。

固定資産GIS関連データ			
データ名称	区分	データ形式	数量
土地課税台帳データ及びレイアウト	提供	CSV形式	一式
家屋課税台帳データ及びレイアウト	提供	CSV形式	一式
宛名データ及びレイアウト	提供	CSV形式	一式
各種コード表、補正率表及びレイアウト	提供	CSV形式	一式
単価データ及びレイアウト	提供	CSV形式	一式
各種調書及び電算表示画面サンプル	提供	CSV形式	一式
ベクターデータ	提供	SHAPE形式	約200レイヤ
ラスターデータ	提供	TIF形式	6レイヤ
住宅地図データ	調達		一式
家屋評価システム関連データ			
家屋台帳データ	提供	CSV形式	一式
評価計算（結果）データ	提供	PDF形式	一式
図面データ	提供	PDF形式	一式

マスターデータ	提供	CSV形式 (一部PDF 形式※文字 認識可)	一式
その他業務に必要な資料			一式

2.7. 既存システムデータ変換

受注者は、現在発注者にて運用している土地評価システム及び家屋評価システム（以下「既存システム」という。）にセットアップされている前項記載のデータを、受注者が構築する本システムにセットアップできる形式にて、データ変換するものとする。

その際に発注者は、既存システムのデータを受注者が使用できるデータ形式（shape形式等）かつ世界測地系にてデータ提供を行うものとする。

2.8. 既存システムデータ移行・セットアップ

既存データ及び本業務実施に伴い作成した新規データを、本業務で構築した固定資産税GIS・家屋評価システムにそれぞれセットアップするものとする。

- (1) 本システムへのセットアップ作業は、受注者が行うものとする。
- (2) 受注者はセットアップ後に、動作検証を実施し、発注者の承認を得るものとする。
- (3) セットアップする既存データは図形データとリンクしているファイルも多く存在するため、発注者と十分に協議するものとする。
- (4) 受注者は、本システムの本運用開始前に、再度旧システムに搭載されている最新データの移行を行うものとする。

2.9. システム要件

2.9.1. システム方式及びライセンス数

システム名称	提供方式	ライセンス数
固定資産税GIS	LGWAN-ASP方式 (10mbps)	同時接続21ライセンス
家屋評価システム	LGWAN-ASP方式 (10mbps)	同時接続12ライセンス

※利用するLGWAN-ASPサービスは、既に総合行政ネットワークASPアプリケーション及びコンテンツサービスに登録されており、地方公共団体情報システム機構（J-LIS）がインターネット上に公開しているLGWAN-ASPサービスリストに掲載されていること。

※那須塩原市の人口規模、市内の土地の筆数及び新增築棟数等において、安定かつ確実な稼働を行えるものであること。

※バージョンアップ等の手段で、少なくとも5年間は最適な状態で利用できるシステムであること。また、法改正や固定資産評価基準の改正等に伴うシステムの変更に迅速に対応できること。

※ライセンス数は人事異動に対応できるよう、2ライセンス程度を無償で追加できることが望ましい。

2.9.2. 利用環境

セキュリティ確保のため、利用端末は特定通信によるマイナンバー利用事務系に限定すること。

2.9.3. 測地系・座標系

測地系	世界測地系（JGD2011）
座標系	平面直角座標系第9系

2.10. クライアント要件

クライアントは発注者の既設職員端末を活用し、以下の環境で動作可能であること。

項目	仕様
OS	Windows11 Pro
CPU	CORE i5-1335U 2.50GHz
メモリ	8GB
ブラウザ	Microsoft Edge又はChrome
SSD 容量	256GB
LGWAN回線	10Mbps（ベストエフォート）

※職員端末の現行機器（固定資産税課）は、上記のとおりであるが、クライアントのスペックに係わらず、既存PCが利用できること。

※システム運用における安全性を確保するため、プラグイン等の特別なソフトのダウンロードが必要な仕組みや、Javaアプレット、.NET Framework等のクライアント端末に制限を与えるようなものを一切使用しないこと。

2.11. データセンター要件

本システムを構築するデータセンターは、別紙1 データセンター要件定義書を満たしていること。

2.12. システム仮稼働及び検証

本システムの本稼働は令和8年9月1日を想定しているが、本稼働前に旧システムとの並行稼働期間を確保し、本システムの検証を行うこととする。

- (1) 検証は発注者が参加するものとし、受注者は検証の具体的な手順書を作成した上で、発注者への説明を行うものとする。

- (2) 検証を行う際には既存データの調整を行ったデータをレイヤ登録した状態にする等、可能な限り本番環境と同等のテスト実施環境を準備すること。
- (3) 検証終了時に、実施内容及び品質評価結果を報告書として作成し報告すること。
- (4) 検証時に使用した不要なデータ、検証用認証情報は本稼働前には完全に削除し、発注者に報告すること。
- (5) 検証用データは、原則として受注者において用意し、責任を持って管理すること。
- (6) 検証に特別な環境が必要な場合は、受注者の負担と責任において準備すること。
- (7) 検証に必要な端末等は、発注者所有の機器を使用するが、テストを実施するために必要な各種設定は受注者の責任において実施すること。
- (8) 受注者は、検証で確認された不具合・障害について、解析を行い、対応方針を提示し発注者の承認を得ること。
- (9) 受注者は、検証を実施した結果、設定した全てのデータ及びシステム環境について問題等が生じた場合、速やかに修正を行うこと。

2.13. 操作研修

受注者は以下の内容で操作研修を実施するものとする。

- (1) 操作マニュアル作成
操作研修で使用する操作方法及び運用方法を記載した操作マニュアルを作成する。
- (2) 操作研修
職員がシステムの操作をできるようにするために、操作研修を実施する。
なお、操作説明会の会場、機材等については、発注者と受注者が協議の上、決定するものとする。

3. 固定資産税GIS構築

3.1. 基本要件・機能要件

3.1.1. 基本要件

以下の要件を全て満たすことを基本とする。

- (1) 通常利用における閲覧、異動、印刷等の機能で、十分なレスポンスが得られる性能を備えていること。
- (2) バックアップは翌日のオンライン業務に支障をきたさないこと。
DB及び関連するデータファイルは、日時単位（ただし土曜日、日曜日を除く）でバックアップを取得すること。

- (3) OS/ミドルウェア、アプリケーションの障害にあたっては、速やかに復旧可能な仕組みを設けること。
- (4) 運用システムにおいて標準的に取得されるアクセスログの保管を実施する。なお、アクセスログの取得項目は以下を基本とし、必要に応じて発注者と協議の上決定する。
 - ・アクセスしたユーザ名（システム登録上のユーザ名）
 - ・アクセス日時
 - ・操作した機能（照会、更新、印刷、CSV出力等）
 - ・操作したレイヤ
- (5) 本システムはパッケージ製品であることを基本とするが、印刷レイアウト、属性表示レイアウト、地図レイヤーグループやマップ設定等については、個別の設定ができることが望ましい。
- (6) 本システムへ搭載するレイヤーは、本システム構築後も土地評価業務実施に当たり必要な際には随時無償で追加可能であること。
- (7) ラスターデータ、ファイリングデータについても、土地評価業務実施に当たり必要なデータを本システム構築後も随時無償で登録可能であること。
- (8) 同時接続21ライセンスを確保すること
- (9) 受注者は、固定資産税GISに搭載するため、以下の通り住宅地図データの調達を行うこと。

対象地域	那須塩原市全域
利用可能端末	5台
調達方法	期間利用（5年間）

3.1.2. 機能要件

本事業において求める機能要件は「別紙2 固定資産税情報管理システム機能要件チェックシート」のとおりとする。対応の可否について別紙2に記載の上、発注者に提出すること。

なお、発注者が提示した機能要件を満たさない場合であっても代替措置となる要件や、別紙2に記載の要件以外に、業務効率化につながる独自の機能がある場合には「追加提案」として提案書に別途盛り込むこと。

3.2. 各種マスタデータ搭載及びその他設定

- (1) 受注者は、土地、家屋、宛名のマスタデータを本業務で構築するシステム用に変換し、適切に表示されるかどうか検証を行うこととする。
- (2) 受注者は、各種調書、印刷レイアウト、発注者独自の補正率等について、システム上の設定を行うものとする。詳細は協議の上決定するものとし、既存の様式等がある場合は発注者より提供するものとする。

- (3) 基幹電算システムとの連携部分の実現方法について、発注者と協議を行うこと。

3.3. データ搭載・動作確認

受注者は、ベクターデータ、ラスターデータ、住宅地図データ等の搭載データを本業務で構築した環境に以下のとおり搭載することとする。

- (1) 受注者は、図形データ等の搭載するデータの内容を確認し、標準的な図式や文字表示等の設定を行うものとする。
- (2) 受注者は、データ移行後に本システムにて、データ移行が正しく行われているか否か、システムの動作、表示の確認を行うものとする。

3.4. 家屋現況図整備

受注者は、家屋現況図データ整備について以下の作業を実施するものとする。

- (1) 既存システムの家屋現況図データを基に、固定資産税GISで搭載可能な家屋現況図データに変換を行う。家屋外形は1棟ごとに面（ポリゴン）情報として作成するものとする。
- (2) 家屋の特定は、土地・家屋の課税台帳に記載された属性をもとに、机上調査で可能な限り行うものとする。特定しないものは不一致リストとして提出する。
- (3) 特定された家屋外形には、家屋番号の付設を行う。
- (4) 各データについて、家屋外形、家屋番号等のレイヤ区分を行い、家屋現況図データファイルを作成するものとする。
- (5) 家屋現況図の属性データと既存の家屋間取り図PDF（ファイル名は物件番号）及び今後順次発生する新規間取り図データの紐づけ作業を追加費用なく実施し、家屋現況図から家屋間取り図PDFを開けるようにできることが望ましい。
※既存の家屋間取り図PDF（80,000件程度）は令和8年度中に2回程度に分け提供可

3.5. 家屋現況図の取り込み

家屋評価システムで新規に作成した家屋現況図のデータ（shape形式等）の固定資産税GISへの取込を職員が随時実施可能とすること。

3.6. ハードウェア機器

固定資産税GISに接続する以下の仕様・数量の機器を調達すること、なお、発注者のネットワークへの接続は発注者が行うが、初期設定及び動作確認については受注者が行うものとする。

名称	品番	数量	備考
RICOH カラーレーザープリンター	PC6000L	1台	サイズ W449×D552×H360mm
550枚増設トレイ	C6000	1台	

- ・ **同等品以上可。同等品承認を希望する際には導入予定機器の可否について質疑として提出すること。**
- ・ 主にA3、A4のカラー印刷（衛星画像の印刷等）に使用。

4. 家屋評価システム構築

4.1. 基本要件・機能要件

4.1.1. 基本要件

以下の要件を全て満たすことを基本とする。

- (1) 通常利用における閲覧、異動、印刷等の機能で、十分なレスポンスが得られる性能を備えていること。
- (2) バックアップは翌日のオンライン業務に支障をきたさないこと。
DB及び関連するデータファイルは、日時単位（ただし土曜日、日曜日を除く）でバックアップを取得すること。
- (3) OS/ミドルウェア、アプリケーションの障害にあたっては、速やかに復旧可能な仕組みを設けること。
- (4) 運用システムにおいて標準的に取得されるアクセスログの保管を実施する。なお、アクセスログの取得項目は以下を基本とし、必要に応じて発注者と協議の上決定する。
 - ・ アクセスしたユーザ名（システム登録上のユーザ名）
 - ・ アクセス日時
 - ・ 操作した機能（照会、更新、印刷、CSV出力等）
- (5) 総務省の定める「固定資産評価基準」に準拠した計算システムであるものとする。
- (6) 木造、非木造、プレハブ、ログハウスの全て「固定資産評価基準」に対応しているものとする。
- (7) 評価できる面積は、1フロア 50,000㎡まで対応できるものとする。
- (8) 評価できる階層は、地上20階、地下10階まで対応しているものとする。
- (9) 入力した台帳情報は一元管理され、各機能で効率的な活用が可能なものとする。
- (10) 固定資産評価基準は、昭和48年度以降に対応できるものとする。
- (11) 法改正、固定資産評価基準の改正等に伴うシステムの変更が実施されるものとする。
- (12) 台帳項目や評点・補正、帳票等の追加変更は追加費用なく対応できるものとする。

4.1.2. 機能要件

本事業において求める機能要件は「別紙3 家屋評価システム機能要件チェックシート」のとおりとする。対応の可否について別紙3に記載の上、発注者に提出すること。

なお、発注者が提示した機能要件を満たさない場合であっても代替措置となる要件や、別紙3に記載の要件以外に業務効率化につながる独自の機能がある場合には「独自機能提案」として提案書に別途盛り込むこと。

4.2. 連携用家屋現況図データの作成

受注者は、家屋評価システムで新規に作成した家屋の外形図について固定資産税GISに取り組みを行うための連携データ（shape形式等）を作成できることとする。

5. 運用・保守

5.1. 地番現況図更新

5.1.1. 計画準備と資料収集

受注者は、発注者所有の地番現況図データ、土地課税台帳データなどの既存資料及び土地登記済異動通知書等の収集・整理を行うとともに、本作業を実施するために必要かつ適切な工程計画・使用機器・技術者の配置等の作業計画を策定するものとする。

5.1.2. 土地課税台帳データとのマッチング

受注者は、各年1月1日時点の地番現況図データについて、発注者より貸与を受ける土地課税台帳データと一筆ごとにマッチング作業を行い、地番現況図・土地課税台帳データ間で整合を図るものとする。

また、受注者は、マッチングの結果、エラーとして抽出されたものについては、不突合箇所リストとして出力した上で発注者と協議を行い、不突合箇所の修正を行うこと。

なお、本作業は、システムへのセットアップ時期を考慮した工程で実施するため、土地課税台帳データの貸与時期は同年4月1日以降を想定している。

5.1.3. 異動通知書複製・整理

発注者は、各年1月1日から同年12月31日までの土地登記済異動通知書及び地積測量図等の資料を貸与するものとし、受注者は地番現況図の修正が必要な分筆、合筆、表示登記、地図訂正等の該当分を抽出し、その複製を作成するものとする。

5.1.4. 異動土地加除修正編集

受注者は、固定資産税課所有の地番現況図データを取り込み、土地登記済異動通知書等により地番現況図の修正が必要な筆について、筆外形を編集し、筆形状及び地番、字名等の要素を入力するものとする。

5.1.5. 地番現況図データファイル作成

受注者は、前条までの修正箇所を1筆ごとに面（ポリゴン）情報にするとともに、字界、筆界、地番等のレイヤ区分を行ったデータファイルを作成する。

受注者は、当該年度における分合筆データの修正を法務局からの税通に基づき、税年3回程度（最低2回以上）行うものとする。

5.1.6. 評価替えに伴う地番現況図等更新

受注者は、評価替えに伴い発生する状況類似地域図及び路線価図等を作成し、地番現況図の更新を行うこと。

5.2. 家屋現況図更新

5.2.1. 計画準備と資料作成

受注者は、発注者所有の家屋現況図データ、家屋課税台帳データなどの既存資料及び家屋登記済異動通知書等の収集・整理を行うとともに、本作業を実施するために必要かつ適切な工程計画・使用機器・技術者の配置等の作業計画を策定するものとする。

5.2.2. 家屋課税台帳データとのマッチング

受注者は、各年1月1日時点の家屋現況図データについて、発注者より貸与を受ける家屋課税台帳データとマッチング作業を行い、家屋現況図・家屋課税台帳データ間で整合を図るものとする。

また、受注者は、マッチングの結果、エラーとして抽出されたものについては、不突合箇所リストとして出力した上で発注者と協議を行い、不突合箇所の修正を行うこと。

なお、本作業は、システムへのセットアップ時期を考慮した工程で実施するため、家屋課税台帳データの貸与時期は同年4月1日以降を想定している。

5.2.3. 異動通知書複製・整理

発注者は、各年1月1日から同年12月31日の家屋登記済異動通知書及び家屋平面図等の資料を貸与するものとし、受注者は家屋現況図の修正が必要な新築・滅失新築・増改築・一部滅失等の該当分を抽出し、その複製を作成するものとする。

5.2.4. 異動家屋修正編集

受注者は、固定資産税課所有の家屋現況図データを取り込み、家屋登記済異動通知書により家屋現況図の修正が必要な家屋について、家屋外形を編集し、家屋形状及び家屋番号等の要素を入力するものとする。

5.2.5. 家屋現況図データファイル作成

受注者は、修正箇所について、家屋外形を1棟ごとに面（ポリゴン）情報にするとともに、家屋形状、家屋番号等のレイヤ区分を行ったデータファイルを作成するものとする。

5.3. データ更新

システムに搭載する地番現況図・家屋現況図データ及び土地家屋課税台帳データについて固定資産税GIS及び家屋評価システムに更新セットアップを行うものとする。セットアップするデータは次のとおりとし、各コード表、台帳データについて表示できるか確認し動作確認する。

- (1) 地番現況図データ及び土地課税（補充）台帳データ
（地番現況図のセットアップ回数は税年3回程度（最低2回以上）とする。）
- (2) 家屋現況図データ及び家屋課税（補充）台帳データ、家屋現況図のセットアップ回数は年1回とする）（基準日：1月1日）
- (3) 評価（路線価及び状況類似）データ
- (4) 衛星画像または航空写真データ

5.4. システム保守

- (1) ハードウェア及びシステム全般の安定稼働を目的とした保守業務を実施すること。
- (2) ソフトウェアの不具合対応及びセキュリティに関するパッチの適用等を速やかに実施すること。
- (3) 本システムが機能を損なうことなく正常に動作するよう、細心の注意を払い運用にあたるものとし、万が一不具合や必要な機器の障害が発生した場合は、電話・メールなどにより速やかに対応を行うこと。
- (4) 本システムを構成するハードウェア及びソフトウェアの必要な保守料を含むものとする。
- (5) 本システムについて、ソフトウェアのバージョンアップ等が発生した場合は、速やかに適応すること。ただし、システムの設定等を変更する必要がある場合は、協議の上実施すること。
- (6) サーバOSを含むシステム全般において、脆弱性が発見される等改修の必要が生じた場合は、迅速に対応すること。
- (7) 本システムのデータについて、定期的にバックアップを取得すること。なお、バックアップはソフトウェアにより自動で行えるものとし、定期保守時等にバックアップの取得状況を確認すること。

- (8) 保守体制及び障害対応体制について、各体制表を発注者に提供して、承諾を得ること。また障害の復旧について、障害原因、復旧状況等を発注者に逐次報告し、速やかな復旧に努めること。
- (9) システムに搭載されたデータについて、他システムへのデータ提供を目的として発注者が必要とする場合には、shape形式等汎用的なデータ形式として提供すること。

5.5. SLA

総務省から公表されている「地方公共団体におけるASP・SaaS導入活用ガイドライン」、「ASP・SaaSにおける情報セキュリティ対策ガイドライン」等を参考に、発注者と受注者でサービスの提供内容を協議し、SLA（サービスレベル合意書）を取り交わすこと。

5.6. 運用サポート要件

- (1) 本システムの操作方法、運用管理及び保守に関する問合せに対応すること（定期保守時、電話、FAX、メールなど）。
- (2) 電話またはメールによるコンサルテーションを実施すること。
- (3) 異動した職員がシステムの操作をできるようにするために、必要に応じて操作研修を実施すること。また、操作説明会の会場、機材等については、発注者と受注者と協議の上、決定すること。
- (4) 受注者がオンサイト保守を必要と認めた場合の保守担当技術員を派遣すること。
- (5) 属性項目やレイヤ追加などの軽微なシステムカスタマイズに対応すること。ただし、開発が必要となるカスタマイズの場合は協議の上別途契約とすること。
- (6) 自治体情報システムの標準化により、基幹電算のレイアウトやその他見直された場合は、保守の範囲内で調整を行うこと。

6. 成果品

本業務の納入成果品は以下の通りとする。

- (1) 構築業務

ア 土地評価システム	1 式
イ 家屋評価システム	1 式
ウ 操作マニュアル（紙媒体、電子データ）	1 式
エ 業務報告書（紙媒体、電子データ）	1 式
- (2) 運用保守業務

ア 地番現況図更新データ	1 式
イ 家屋現況図更新データ	1 式
ウ 不一致リスト	1 式

エ 修正済みデータ	1 式
オ 保守業務報告書	1 式
(実施計画書、打合せ記録簿、作業報告書等を取りまとめたもの)	

7. その他

7.1. 追加提案

その他、固定資産の情報管理及び業務効率化に資する取組等について独自の提案をすること。

なお、「別紙2 固定資産税GIS機能要件チェックシート」及び「別紙3 家屋評価システム機能要件チェックシート」において「×（実現不可）」となるものについて、の代替案がある場合には追加提案として提案すること。

なお、追加提案に係る契約は本件の契約に含め、提案上限額内で実施するものとする。

7.2. 費用の考え方

(1) 見積書の構成としては、以下の3点を満たすこと。

ア 総合計額を記載すること。

イ 内訳として固定資産税GISと家屋評価システムを個別に計上し、かつ、各システムの導入（サーバー構築含む）にあたる構築費用（初期費用）及び運用保守費用を明示すること。

(2) 本システムの運用・保守費用を含む利用料金（年額費用：令和8年9月分～令和13年8月分）を年度ごとに記載すること。ただし、利用料金の支払いについては、本稼働後から開始するものとする。

(3) ハードウェア機器（固定資産税GIS接続プリンター1台）の導入費用は構築費用に含めること。導入金額は、以下の内容を含み、リースを利用した導入は認めない。

ア 搬入設置費用

イ 初期設定費用

ウ 既存機器撤去費（既存機器：Canon LBP9520C）

エ カラー印刷用トナー各色1本ずつ

オ 5年間の保守パッケージ

※消耗品の交換も含め発注者に別途負担が生じない保証内容とすること。

※納入時の梱包材等については受注者の責任において処分すること。

(4) 追加提案ではなく、契約期間中に利用可能な別途契約としての有償オプションがある場合、金額及び契約条件を提案書に明記すること。ただし、提案上限額を超えない範囲とする。

なお、土地評価支援業務については令和8年度に別途発注予定であることから、本プロポーザルの提案及び費用には含めないこと。

(5) 委託料の支払

- ・構築：1回（精算払）
- ・保守：年度末払

※上記支払方法によりがたい場合は契約時に両者協議の上決定する。

※固定資産税GIS及び家屋評価システムのシステムごとに上記内容で支払いを行うものとする。

7.3. 契約

契約は以下の内容にて締結する。

- (1) 固定資産税GIS構築業務委託
- (2) 固定資産税GIS運用保守業務委託
- (3) 家屋評価システム構築業務委託
- (4) 家屋評価システム運用保守業務委託

※上記契約によりがたい場合は両者協議の上決定する。

※受注者が単体である場合でも固定資産税GISと家屋評価システムは個別契約とする。

7.4. 守秘義務及びセキュリティの遵守

受注者は、本業務を行う上で、取り扱う行政情報（貸与資料等）等に対してのセキュリティ管理の徹底を保証するため、以下の関係資格を取得し、契約時に登録証の写しを提出するものとする。

- (1) IS09001（品質マネジメントシステム）
- (2) IS027001（ISMS情報セキュリティマネジメントシステム）
- (3) IS027017（ISMSクラウドセキュリティ）
- (4) S020000（ITサービスマネジメント）
- (5) J-LIS（地方公共団体情報システム機構）LGWAN-ASP登録
- (6) プライバシーマーク

7.5. 機密保護・個人情報保護

- (1) 本業務の遂行上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。この項については、契約期間の終了または解除後も同様とする。また、成果物（本業務の過程で得られた記録等を含む。）を発注者の許可なく第三者に閲覧、複写、貸与または譲渡してはならない。
- (2) 本業務の遂行のために発注者が提供した資料、データ等は業務以外の目的で使用しないこと。また、これらの資料、データ等は業務終了までに発注者に返却すること。
- (3) 本業務の実施における個人情報等の取扱いについては、個人情報の保護の重要性を十分認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう必要な措置を講じること。
- (4) 本業務に従事する者に対して個人情報保護の教育を行うこと。
- (5) 個人情報取扱特記事項を遵守すること。

- (6) 那須塩原市外部委託におけるセキュリティ遵守事項を遵守すること。

7.6. 不適合責任

- (1) 本システム本運用開始後1年の間に、正当な理由無く、本仕様書で要求した性能水準に達していないことが判明した場合および設計ミスによる不良及び不具合が判明した場合において、発注者が改良を請求したときは、発注者と協議の上、無償で改良すること。なお、この場合、不具合の改良のために操作内容を変更しないこと。
- (2) 本システムを運用する上で必要な情報の提供に努め、発注者からの障害発生時の情報開示請求などの問合せや助言要求に対して、誠意をもって対応すること。
- (3) 受注者の責めに帰すべき理由により、第三者に損害を与えた場合、受注者がその損害を賠償すること。

7.7. 契約期間終了時のデータの引継ぎ

契約期間終了時には、蓄積された全てのデータを発注者に無償で引き継ぐこと。データ形式はshape形式等汎用的なデータ形式とする。受注者は、引継ぎの完了を発注者が確認した後、速やかに当該データの確実な消去を行い、発注者に報告すること。その際、事業者が発生する費用については、発注者に別途請求しないこと。

8. 協議

本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合、または本仕様書に定めのない事項（仕様変更、機能追加等）で協議の必要がある場合は、発注者と協議を行うこと。

9. 担当課

那須塩原市総務部固定資産税課 資産税土地係
資産税家屋係