

令和 6・7・8 年度（3 ヲ年事業）

神栖市固定資産税  
土地評価及び税務地図情報管理業務委託

仕 様 書

神栖市 総務部 課税課

## 第1章 総 則

### （業務の目的）

第1条 本業務は、神栖市の固定資産税における令和9年基準年度評価替えに向けて適正かつ公平な課税を推進するために、土地評価要因の客観的な分析と合理的解析手法に基づく充実した課税資料を整備し、正確かつ効率的な課税事務の運営に資することを目的とする。

また、神栖市共用空間固定資産地物（筆界）データを更新し、神栖市課税課が運用する税務地図情報システムの各種データ整備及び保守管理を行うことで、課税情報を的確に把握する手法を確立することを目的とする。

### （適用範囲）

第2条 本仕様書は、神栖市（以下「発注者」という。）が実施する「神栖市固定資産税土地評価及び税務地図情報管理業務委託」（以下「業務」という。）について適用するものとし、受託者（以下「受注者」という。）が執行しなければならない一般的事項を定めたものである。

### （関係法令）

第3条 本業務の実施に際しては、業務委託契約書及び本仕様書によるほか、次の各号に掲げる関係法令及び諸規則等の規定に基づいて実施するものとする。

- （1）地方税法（昭和25年法律第226号）
- （2）固定資産評価基準（昭和38年自治省公示第158号）
- （3）測量法（昭和24年法律第188号）
- （4）神栖市財務規則（昭和58年神栖町規則第1号）
- （5）神栖市公共測量作業規程
- （6）神栖市共用空間データ製品仕様書 Ver4.1
- （7）その他関係法令及び通達等

### （実施要領）

第4条 受注者は、本業務を実施するにあたり、発注者の意図及び目的を十分理解した上で、経験豊かな技術者を定め、適切な人員を配置し正確丁寧にこれを行い、発注者が定める担当職員と常に密接な連絡をとりその指示に従うものとする。

### （作業計画及び配置技術者）

第5条 受注者は、適切な作業計画を立案し、発注者に承認を得なければならない。また、作業計画を変更しようとするときも同様とする。

- 2 受注者は、空間情報総括監理技術者（公益社団法人日本測量士協会認定）の資格を有する者を技術者（主任技術者、専門技術者又は照査技術者）に配置し、作業計画及び工程管理にあたるものとする。

### （協 議）

第6条 本仕様書に疑義を生じた場合又は本仕様書に定めのない事項等については、発注者と受注者が両者協議により別途定めるものとする。

(提出書類)

第7条 受注者は、契約締結後速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を得なければならない。

また、本業務中にこれらを変更する場合も同様とする。

- (1) 作業実施計画書
- (2) 主任技術者及び現場代理人届
- (3) 工程（管理）表
- (4) 技術者及び現場代理人の資格認定書及び在職を証明する書類（健康保険証等）の写し
- (5) 情報セキュリティマネジメントシステムの登録証等の写し
- (6) その他発注者の指示する書類

(折 衝)

第8条 本業務実施中、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合及び折衝を受けた場合は、発注者に申し出て指示を受けるものとする。

(身分証明証の携帯等)

第9条 受注者は、本業務を実施するに当たり、あらかじめ発注者の発行した身分証明証を、常時携帯するものとする。

- 2 住民等から、業務内容の説明を求められた場合は、身分証明証を提示し、的確に説明すると共に、不要なトラブル等を起こさないように十分注意するものとする。

(手続き及び損害賠償)

第10条 本業務に必要な手続きは受注者の責任において行い、その写しを発注者に提出しなければならない。

- 2 受注者は、本業務中に生じた事故及び第三者に与えた損害に対して、一切の責任を負い、事故内容を遅滞なく発注者へ報告するものとする。なお、損害賠償等の請求があった場合は、一切の処理を受注者の責任において行うものとする。

(守秘義務及び情報管理)

第11条 受注者は、本業務を遂行するに当たって下記の事項に注意して実施するものとする。

- (1) 本業務において取り扱う各種資料やシステムで運用する各種データには、個人情報や課税情報をはじめとする多数の重要事項が含まれているため、本業務により知り得た内容及び結果を他に漏らしてはならない。
- (2) 発注者より提供を受けた貸与資料及び個人情報、課税情報については厳重に管理し、保持する義務を負うと共に、作業終了後に速やかに返納若しくは破棄するものとする。
- (3) 発注者より提供を受けた個人情報については、情報の保護の観点から必要最小限度の範囲の従業員に限り閲覧を行うことができる。この場合、受注者は、個人情報を閲覧した社員に対し、受注者と同様の守秘義務を負わせなければならない。
- (4) 本業務において、受注者は情報の保護および品質管理、環境負荷軽減の観点から、情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001/ISMS）の認証を受けていなければならないものとし、本業務の着手時にその認証を証明する登録証の写しを発注者に提出するものとする。

(実施時基本事項)

第12条 本業務実施に際し、受注者は業務の全部又は大部分を一括して第三者へ委託してはならない。ただし、打合せ等において発注者の承諾を得た場合はこの限りでないものとする。

(検査)

第13条 各年度の業務完了後、業務完了届及び納品書と共に成果品を提出し、主任技術者立会のうえ検査を受けるものとする。

(委託料の支払)

第14条 前条の規定による検査に合格後、受注者の支払請求により、各年度ごとに委託料を支払うものとする。

(成果品に対する責任の範囲)

第15条 業務完了後であっても、既納入成果品に不良箇所が発見された場合は、速やかに補足訂正及び修正を行わなければならないものとし、要する費用は受注者の負担とする。

(成果品の帰属)

第16条 本業務における成果品は、すべて発注者の所有に帰する。受注者は、発注者の許可なく他に公表、貸与又は使用等をしてはならない。

(ソフトウェアの使用許諾)

第17条 受注者は発注者に対し、受注者所有のシステムソフトウェアの使用を許諾するものとし、発注者はソフトウェアの複製や改変をしてはならないものとする。

(履行期間)

第18条 本業務の履行期間は、契約を締結した日の翌日から令和9年3月31日までとする。

## 第2章 業 務 概 要

(業務概要)

第19条 本業務の概要は次のとおりとする。

### (1) 土地評価業務

- ①固定資産税の基礎算定に要する各種検証・分析
- ②各種資料作成

### (2) 税務地図情報システム業務

- ①データベース更新（図形及び属性） 6回／年
- ②データベース更新（簡易デジタルオルソ画像） 1回／年
- ③データベース更新（デジタルオルソ画像） 1回／年
- ④システムソフトウェア保守 1式

### (3) 共用空間筆界データ加筆補正業務

- ①固定資産地物データ（筆界図形及び主題属性）更新 約3,000筆／年
- ②窓口閲覧用ビューア 1式

(貸与資料)

第20条 発注者は、本業務に必要な次の資料及びデータ等を受注者に別途貸与するが、業務を遂行する上で発注者が手配できない資料の収集は受注者が行い、それに係る費用は全て受注者の

負担とする。

- (1) 地番現況図データファイル (Shape 形式：令和 6 年 1 月 1 日時点)
- (2) 家屋現況図データファイル (Shape 形式：平成 8 年 1 月 1 日時点)
- (3) 土地課税台帳データ (必要とする各年 1 月 1 日更正前及び更正後時点)
- (4) 家屋課税台帳データ (必要とする各年 1 月 1 日更正前及び更正後時点)
- (5) 路線価マスタ (必要とする各年 1 月 1 日時点)
- (6) 宛名マスタ (必要とする各年 1 月 1 日更正前及び更正後時点)
- (7) 各種コード一覧表
- (8) 神栖市土地評価事務取扱要領及び画地条件調査要綱
- (9) 土地評価基礎資料 (Shape 形式)
  - ①土地利用現況図
  - ②供給処理施設図
  - ③土地条件図
  - ④交通条件図
- (10) 用途地区・状況類似地域図 (Shape 形式：標準宅地情報含む)
- (11) 路線図図形データファイル (Shape 形式)
- (12) 筆界状況類似界データ (Shape 形式)
- (13) 航空空中写真デジタルオルソデータ (令和 6 年度予定撮影成果)
- (14) 航空空中写真デジタルオルソデータ (令和 7 年度予定撮影成果)
- (15) 航空空中写真デジタルオルソデータ (令和 8 年度予定撮影成果)
- (16) 路線異動資料
- (17) 都市計画基本図、都市計画用途図、市道認定道路網図、道路管内図等
- (18) 土地価格比準表 (令和 6 年度評価替え用)
- (19) 路線価格形成要因データ (令和 6 年度評価替え用)
- (20) 標準宅地鑑定評価書 (令和 5 年 1 月 1 日時点)
- (21) 標準宅地鑑定評価書 (令和 8 年 1 月 1 日時点)
- (22) 価格形成要因調査基準 (令和 6 年度評価替え用)
- (23) 令和 6 年度評価替業務報告書
- (24) 共用空間固定資産地物データ (Shape 形式)
- (25) 土地登記済通知書
- (26) 地籍調査成果データ (SIMA)
- (27) その他、本作業を実施するうえで必要と認められたもの

2 受注者は貸与された資料及びデータ等の重要性を認識し、資料等の破損、紛失、盗難等事故の無いよう管理取り扱うものとし、本業務の完了後は速やかに返却しなければならない。

3 受注者は、貸与資料を分析し本業務の基礎データを作成するものとする。

貸与するデータに加工・修正・変換等を必要とする場合、それに係わる費用は全て受注者の負担とする。

### 第3章 土地評価業務

(要旨)

第21条 本業務は、令和9年基準年度評価替えにむけて、課税基礎資料の整備・分析を行い、客観的情報に基づいた土地評価資料の整備を図るものとする。

(適用範囲)

第22条 本業務の適用範囲は、次のとおりとする。

(1) 神栖市全域 約 146.97K m<sup>2</sup>

(計画準備)

第23条 計画準備は、令和9年基準年度評価替えを実施するうえで作業着手前に作業手法、使用する主要な機器、要員、日程などについて検討し、適切な作業計画を立案し、発注者の指示する監督職員の承認を得なければならない。

(資料収集)

第24条 本業務を実施するにあたり必要とする資料のうち、発注者が所有管理するものについては、受注者に貸与する。その他の資料は、原則として受注者が収集するものとする。

#### 【令和6年度業務】

(基礎資料作成)

第25条 基礎資料作成は、収集した地域要因資料と地価形成要因資料の分析と、空中写真の判読及び現地調査を併用して、既存の土地評価に関する基礎的要件を表示した基礎資料を作成するものとする。

令和9年基準年度評価替え用に修正する各基礎資料図は最新時点の都市計画図データあるいは最新時点の都市計画図(1/10,000)背景図データを利用して、全てデジタル計測して作成することとする。

- (1) 土地利用現況図
- (2) 供給処理施設図(上水道・下水道)
- (3) 土地条件図
- (4) 交通条件図

(用途・状況類似地域の検討)

第26条 基礎資料及び空中写真等を用いて、土地利用の状況、地価水準等を考慮して用途地域・状況類似地域の設定を行うものとする。

なお、状況類似地域の設定に当たっては受注者が下記の確認手順を経て作成した設定案をもとに発注者と受注者が協議を行い、最終的に発注者が最終決定を行うものとする。

(1) 用途・状況類似地区の設定基準作成

用途・状況類似地区の設定基準作成は、固定資産評価基準にもとづき、発注者の地域特性や価格水準に考慮した設定基準を作成するものとする。

(2) 現況の経年異動判読

現況の経年異動判読は、用途・状況類似地区を構成する価格形成要因の4条件(街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件)のそれぞれの視点から前回評価替えとの経年変

化箇所抽出し現地調査を行うものとする。

(3) 価格分布調査

価格分布調査は、前回までの標準宅地価格や路線価格または他の公的価格（地価公示、地価調査、相続税、取引事例等）を基に発注者の価格水準や地価動向を調査し把握するものとする。

(4) 路線価調整図による地域界検証

路線価調整図による地域界検証は、前回評価替えにおいて路線価バランスの調整的要因による価格調整率を表示した路線価調整図を作成し、状況類似地域界の検証を行うものとする。

(5) 用途・状況類似地域設定案作成

用途・状況類似地区の設定案作成は、基礎資料を基に経年変化部や価格分布状況及び路線価調整要因に基づき用途地区・状況類似地域の設定案を作成するものとする。

(6) 用途・状況類似地域ブロック図作成

用途・状況類似地域ブロック図作成は、設定案を基に発注者と受注者の協議により決定された事項に基づき作成するものとする。

用途・状況類似地域ブロック図は、最新時点の 1/10,000 都市計画図を背景に用途地区・状況類似地域界及び必要事項を数値計測したデータファイルを作成し、インクジェットプロッタにより出力専用紙に出力するものとする。詳細な仕様は発注者と受注者が協議により決定するものとする。

(7) 税務地図情報システムのインストール

用途・状況類似地域図データファイルは、発注者が課税課で運用する税務地図情報システムの構成データとして同システムにインストールするものとする。また、受注者は、インストール後システムの動作確認を行うものとする。

(標準宅地の選定)

第27条 標準宅地の選定は令和 9 年基準年度評価替えに向けた標準宅地の見直しを行うものとする。

なお、選定に当たっては受注者が次の確認手順を経て作成した見直し案をもとに発注者と受注者が協議を行い、最終的に発注者が最終決定を行うものとする。

(1) 標準宅地選定基準作成

標準宅地選定基準作成は、固定資産評価基準に基づき、発注者の地域特性や価格水準に考慮した設定基準を作成するものとする。

(2) 主要な街路の選定

主要な街路の選定は、各用途地区・状況類似地域内において、街路の状況等及び価格事情が標準的で宅地評価の指標となる街路を選定するものとする。

(3) 標準宅地選定案作成

標準宅地選定案作成は、主要な街路選定後に次の優先順位に従い標準宅地を選定し、標準宅地一覧表と標準宅地位置図を作成する。

①主要な街路が属している状況類似地域の用途(土地利用)に適合した利用状況の宅地であること。

②上物である建物または建築物の規模、程度が当該状況類似地域において標準的な宅地で

あること。

③当該主要な街路を正面路線として利用する一方路の宅地であり、画地計算法の適用において側方、裏面等の加算が生じない宅地であること。

④当該状況類似地域及び主要な街路の中央付近に位置する宅地であること。

⑤接面道路との高低差等の補正を必要としない宅地であること。

⑥形状がほぼ短形（整形）の宅地であること。

⑦水路介在、高圧線下でないこと。

⑧適正な時価の評定に判断の誤らせる要素のない宅地であること。

#### （４）現地調査

現地調査は、現行の標準宅地について選定替えを要する場合についてはその候補地について、現地写真の撮影及び前面路線の街路状況調査を実施する。

#### （５）標準宅地の選定

標準宅地の選定は、上記の作業に従い作成された選定案について、発注者と受注者は協議を行い、発注者が最終決定を行うものとし、決定された内容に基づき標準宅地一覧表を作成するものとする。

#### （６）標準宅地位置図作成

標準宅地位置図作成は、選定案を基に発注者と受注者の協議により決定された事項に基づき作成するものとする。

標準宅地位置図は、最新時点の 1/10,000 都市計画図を背景に標準宅地位置及び必要事項を数値計測したデータファイルを作成し、インクジェットプロッタにより出力専用紙に出力するものとする。詳細な仕様は発注者と受注者が協議により決定するものとする。

#### （７）税務地図情報システムデータのインストール

標準宅地位置図データファイルは、発注者が課税課で運用する税務地図情報システムの構成データとして同システムにインストールするものとする。受注者は、インストール後システムの動作確認を行うものとする。

#### （時点修正検証）

第28条 時点修正検証は、地価公示・地価調査及び不動産鑑定評価による時点修正率を検証し、令和 7 年課税に向けて神栖市の地域特性及び価格水準並びに時点修正率適用手法を考慮した時点修正率を適用するための検証図を作成し実施するものとする。

#### （追加路線価格算定）

第29条 年次追加路線の路線価格算定は、分合筆処理等で路線付設が必要となった個所についての路線付設の検討を行うものとする。路線付設を行う場合には下記の作業を行い、最終的に路線価格を発注者に提出するものとする。

（１）路線形状の図形修正計測（路線図データを令和 7 年 1 月 1 日時点へ更新）

（２）価格形成要因調査

（３）路線価格算定

#### （資産評価センター路線価公開用システムデータ作成）

第30条 （財）資産システム評価センター提出用として、公開用資料（令和 6 年 7 月 1 日時点）を所定のフォーマットにて作成するものとする。



(公開用資料作成)

第31条 公開用資料作成は「地方税法の一部を改正する法律」(平成14年法律第17号)及び「地方税法施行規則の一部を改正する省令」(平成14年総務省令第44号)に基づき公開図及び公開用表示台帳を作成するものとする。

### 【令和7年度業務】

(標準宅地鑑定委託資料の作成)

第32条 標準宅地鑑定委託資料の作成は、令和9年基準年度標準宅地の鑑定委託に係る各種資料を作成するものとする。なお、作成する資料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。

(路線付設)

第33条 路線付設は、路線価評価適用区域について、街路状況や都市計画用途等の諸要因を総合的に考慮して路線を区切り、路線コードを付設する。路線コードの番号体系は、発注者と受注者が協議の上決定するものとする。

(価格形成要因調査：標準宅地)

第34条 価格形成要因調査：標準宅地は、選定した標準宅地毎に、前年度作成した基礎資料図等から街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について調査を行う。また、全地点の現地調査を行い、現地写真データ及び一覧表を作成し整理するものとする。なお、調査する価格形成要因項目及び価格形成要因調査基準については、発注者と協議のうえ決定するものとする。

(価格形成要因調査：路線価)

第35条 価格形成要因調査：路線価は、選定した路線コード毎に、前年度作成した基礎資料図等から街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について調査を行う。また、全路線の現地調査を行い、現地写真データ及び一覧表を作成し整理するものとする。

なお、調査する価格形成要因項目及び価格形成要因調査基準については、発注者と協議のうえ決定するものとする。

(土地価格比準表作成準備)

第36条 土地価格比準表作成準備は、不動産鑑定士へ委託した全標準宅地の鑑定価格と、標準宅地の価格形成要因を基に、数理統計手法を用いて地価評価モデル式を作成するための準備を行うものとする。具体的には令和9年評価替えの標準宅地鑑定価格(メモ価格)を1/10,000地形図上に展開を行い、標準宅地価格分布図を作成し、固定資産用途ごとの価格帯の把握を行うものとする。

(時点修正検証)

第37条 時点修正検証は、地価公示・地価調査及び不動産鑑定評価による時点修正率を検証し、令和8年課税に向けて神栖市の地域特性及び価格水準並びに時点修正率適用手法を考慮した時点修正率を適用するための検証図を作成し実施するものとする。

(追加路線価格算定)

第38条 年次追加路線の路線価格算定は、分合筆処理等で路線付設が必要となった個所についての路線付設の検討を行うものとする。路線付設を行う場合には下記の作業を行い、最終的に路線

価格を発注者に提出するものとする。

(1) 路線形状の図形修正計測（路線図データを令和 8 年 1 月 1 日時点へ更新）

(2) 価格形成要因調査

(3) 路線価格算定

（資産評価センター路線価公開用システムデータ作成）

第39条 （財）資産システム評価センター提出用として、公開用資料（令和 7 年 7 月 1 日時点）を所定のフォーマットにて作成するものとする。

（公開用資料作成）

第40条 公開用資料作成は「地方税法の一部を改正する法律」（平成 14 年法律第 17 号）及び「地方税法施行規則の一部を改正する省令」（平成 14 年総務省令第 44 号）に基づき公開図及び公開用表示台帳を作成するものとする。

（画地検証図作成）

第41条 画地検証図作成は、令和 7 年 1 月 1 日時点の地番図データ、土地課税台帳データ、路線価データ及び路線図形データ等を用い、各路線に接する筆の所属路線又は所属状類の検証を行ううえで必要な項目を図上に展開した主題図を作成するものとする。なお、作業に際しては作業要綱を作成し、出力図及び付属資料に関する詳細等は発注者と受注者が協議により決定するものとする。

## 【令和 8 年度業務】

（土地価格比準表作成）

第42条 土地価格比準表作成は、不動産鑑定士へ委託した標準宅地の鑑定価格と、標準宅地の価格形成要因を基に、数理統計手法を用いて地価評価モデル式を作成するものとする。

また、各価格形成要因の影響を把握し、地域的特性と価格事情を考慮して、要因毎の比準割合を求め、土地価格比準表を作成するものとする。なお、作業の詳細については下記のとおりとする。

### ①標準宅地データ更新

不動産鑑定士が算出した鑑定価格をデータ化し、標準宅地データの価格情報の更新を行う。

### ②標準宅地価格バランス検証基図の作成

1/10,000 状況類似区分図上に標準宅地の価格情報を付加した図面を作成する。

### ③標準宅地価格バランス検証

作成した標準宅地価格バランス検証基図（標準宅地価格図）を用いて標準宅地相互の価格均衡について検証を行う。また、価格の不均衡個所については発注者に報告し、バランス調整協議を行う。

### ④標準宅地価格分析

全標準宅地の鑑定価格と受注者がデータ更新した価格形成要因をもとに、数理統計手法を用いて統計的分析を行う。

### ⑤比準表分類の設定

地域特性や現行の路線価バランス、統計的分析の結果等を踏まえて、比準表分類の設定（見直し）を行う。

#### ⑥土地価格比準表作成

各価格形成要因の影響を把握し、発注者の地域特性と価格事情を考慮して各要因の比準割合を求め、一覧表を作成する。

##### (路線価格の算定)

第43条 路線価格の算定は、標準宅地時価（鑑定標準価格の7割）より土地価格比準表を用い標準宅地の正面路線となる「主要な街路」と「その他の街路」の双方の価格形成要因の比較による比準計算を行い全路線の価格を算定するものとする。

##### (路線価格の検証)

第44条 路線価格の検証は、上記業務で作成した新路線価格の算定結果を、路線価算定表に出力するとともに、路線コード付設図に各路線の価格を表示した図面を作成するものとする。また、算定した新路線価については、地価公示価格、県地価調査価格等によって検証を行うものとする。

##### (路線価マスタ作成)

第45条 路線価マスタ作成は、決定後の路線価格を発注者の課税電算システムに対応可能なデータに加工を行い、路線価マスタを作成するものとする。

##### (路線番号新旧対照表)

第46条 路線番号新旧対照表は、発注者の課税計算システムの路線価データを令和9年基準年度に更新するための新旧対照表を作成するものとする。

##### (時点修正検証)

第47条 時点修正検証は、地価公示・地価調査及び不動産鑑定評価による時点修正率を検証し、令和9年課税に向けて神栖市の地域特性及び価格水準並びに時点修正率適用手法を考慮した時点修正率を適用するための検証図を作成し実施するものとする。

##### (追加路線価格算定)

第48条 年次追加路線の路線価格算定は、分合筆処理等で路線付設が必要となった個所についての路線付設の検討を行うものとする。路線付設を行う場合には下記の作業を行い、最終的に路線価格を発注者に提出するものとする。

(1) 路線形状の図形修正計測（路線図データを令和9年1月1日時点へ更新）

(2) 価格形成要因調査

(3) 路線価格算定

##### (資産評価センター路線価公開用システムデータ作成)

第49条 (財)資産システム評価センター提出用として、公開用資料（令和8年7月1日時点）を所定のフォーマットにて作成するものとする。

##### (公開用資料作成)

第50条 公開用資料作成は「地方税法の一部を改正する法律」（平成14年法律第17号）及び「地方税法施行規則の一部を改正する省令」（平成14年総務省令第44号）に基づき公開図及び公開用表示台帳を作成するものとする。

##### (報告書作成)

第51条 本作業の実施内容、調査結果、帳票等を報告書にまとめるものとする。

##### (状況類似地域地番データ作成)

第52条 令和 9 年基準年度固定資産税評価替えに向けて、異動する筆界及び地番に基づき次の作業を実施する。

(1) 筆界状況類似地区界データ作成

土地評価業務で決定された状況類似地域界に基づき、筆界ベースの状況類似地域界データを作成する。

状況類似地域界データは Shape 形式にて作成するものとする。

(2) 地番拾い出し調査

筆界状況類似界データ作成より、その土地（筆）の評価コード（標準宅地番号）の拾い出し調査を行うものとする。

## 第 4 章 税務地図情報システム業務

(要 旨)

第53条 税務地図情報システム業務は、行政専用ネットワーク（LG-WAN）内にある発注者専用の税務地図情報システム（SAF）を最新時点の地形データ及び属性データに更新し、照会、調査、集計等の日常業務を支援するものとする。

(システムソフトウェアの概要)

第54条 税務地図情報システムは、次の一覧表にある機能を有するものとする。

<税務地図情報システム機能一覧>

分 類	機 能	内 容
検索機能	住所検索機能	住宅地図データを用いることにより住所検索データにより、図面上の位置を表示する。
	地番検索機能	地番を指定して、対応する図面位置または台帳データ調書を表示する。
	棟番号 検索機能	家屋を指定して、対応する図面位置と台帳データ調書の表示機能を表示する。
	処理番号 検索機能	調査番号を指定して、対応する図面位置または台帳データ調書を表示する。
	名寄せ検索機能 (共有者含む)	名寄せ検索機能を指定して、対応する図面位置または台帳データ調書を表示する。
	目標物 検索機能	目標物を指定して、対応する図面位置を表示する。
	路線の検索	固定資産路線番号を指定して、対応する図面位置または台帳データ調書を表示する。
	標準宅地の検索	標準宅地を指定して、対応する図面位置または台帳データ調書を表示する。

	空間情報条件による検索機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空間情報条件を指定して、対応する図面位置を表示する。</li> <li>・属性条件による検索機能：属性条件に合致する対象の一覧を抽出。</li> </ul>
	索引図による検索機能	図郭を指定して、対応する図面位置を表示する。
	状況類似地域の検索	状況類似地域を指定して、対応する図面位置を表示する。
GIS機能	レイヤ表示／非表示	図面上に表示する地図レイヤの、表示／非表示を切り替える。（地図レイヤ個別の表示／非表示）
	拡大／縮小／スクロール	拡大／縮小／スクロール
	2画面表示機能	異なる図面を2画面で表示する。
	表示サイズ変更機能	地図の表示サイズを変更する。
	計測機能（距離、面積）	距離／マウスで指定した点間の距離を表示する。 面積／マウスで指定した面の面積、外周距離を表示する。
	テキスト表示機能	属性表示／指定した地図レイヤに従属している属性情報を、文字図形として図面に表示する。
	スポット表示機能	画面表示された図面上の筆・家屋・路線について、図面上をクリックすることにより、画面を変更することなく属性（簡易情報）表示する。
	主題図表示機能	色塗表示／指定した地図レイヤに従属している属性情報により、図形情報に色をつけて、図面表示する。 属性表示／指定した地図レイヤに従属している属性情報を、文字図形として図面に表示する。
	図形入力／編集機能（線、面、文字）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユーザ単位またはユーザ共通の図形の入力／編集／削除を行う。</li> <li>・杭（座標目標）／編集機能：地図を編集する際などに用いる座標入力、編集機能。</li> </ul>

台帳（属性） 表示機能	属性参照	<p>選択した図形に従属する情報を表示する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地課税台帳</li> <li>・土地評価概要調書</li> <li>・地価調査情報</li> <li>・地価公示情報</li> <li>・家屋課税台帳</li> <li>・路線単価台帳</li> <li>・標準地台帳</li> <li>・状況類似地域台帳</li> <li>・画地構成情報</li> </ul>
画地条件計算 機能	画地条件計算機 能	対象となる画地等の指定を行うことにより、その画地に対する想定整形地を土地図形データとして自動発生させ、間口、奥行、地積、蔭地割合の算出を行う。
印刷	印刷プレビュー	印刷範囲の印刷イメージを画面表示する。
	印刷	表示されている図面を印刷する。
	整飾設定	印刷雛型となる整飾を設定する。整飾には、図面タイトル及びメモ情報を付加できる。
ファイリング 機能 (沿革情報)	ファイル登録	参照可能なファイルをファイリングデータとして沿革情報に取り込む。
	ファイル抹消	ファイリング情報の一部、またはすべてを抹消する。
	サムネイル 表示	指定されている属性情報のキーに対応するファイリング情報の一覧をサムネイル形式で表示する。
	ファイル保存	ファイリング済みファイルをローカルの指定フォルダに転送する。
グループウエ ア・ポータル システム	情報共有掲示板 機能	各ユーザが取得した情報をグループ内で情報共有するための掲示板として、図面とリンクした情報を登録・表示する。
	年度切り替え機 能	年度管理しているデータの時点を変更する。
	ナビゲーション /ToDo 機能	業務フローに従ったガイド表示による作業を支援する。分担作業を管理・支援するための作業進捗状況リストを表示する。
セキュリティ 管理システム	ユーザ認証機能	起動時、システム利用可能者であるか、ログイン要求を行う。
	利用機能制限機 能	ユーザ登録により各機能の使用有無の設定をユーザに対して行う。

	利用記録機能	システムへアクセスしたユーザや時間を記録として残し、管理を行う。
	ユーザ設定	管理者権限をもつユーザでログインすると、ユーザメンテナンスを行う機能が利用できるものとする。
	各種メンテナンス情報機能	サーバメンテナンス予定等について、クライアントログイン画面上に表示し、ユーザに注意を促す情報を提供する。

(システムライセンス)

第55条 受注者は、発注者に税務地図情報システムソフトウェア 15 ライセンスの使用を許諾するものとする。

(システム環境設定)

第56条 受注者は、システムデータベースを LG-WAN 環境下で運用するサーバに設定する。

(データベース作成・更新)

第57条 データベースの作成・更新内容は次のとおりとし、各種データの更新作業を実施する時期については発注者と受注者が協議により決定するものとする。

(1) 図形情報(地番現況図)

- ①令和6年1月1日時点更正後
- ②令和6年8月1日時点
- ③令和6年10月1日時点
- ④令和6年11月1日時点
- ⑤令和7年1月1日時点更正前
- ⑥令和7年1月1日時点更正後
- ⑦令和7年8月1日時点
- ⑧令和7年10月1日時点
- ⑨令和7年11月1日時点
- ⑩令和8年1月1日時点更正前
- ⑪令和8年1月1日時点更正後
- ⑫令和8年8月1日時点
- ⑬令和8年10月1日時点
- ⑭令和8年11月1日時点
- ⑮令和9年1月1日時点更正前

(2) 属性情報(土地課税台帳・家屋課税台帳・宛名)

- ①令和6年1月1日時点更正後
- ②令和7年1月1日時点更正前
- ③令和7年1月1日時点更正後
- ④令和8年1月1日時点更正前
- ⑤令和8年1月1日時点更正後
- ⑥令和9年1月1日時点更正前

(3) 航空写真デジタルオルソデータ

- ①令和 6 年度神栖市撮影 簡易オルソ
- ②令和 6 年度神栖市撮影 デジタルオルソ
- ③令和 7 年度神栖市撮影 簡易オルソ
- ④令和 7 年度神栖市撮影 デジタルオルソ
- ⑤令和 8 年度神栖市撮影 簡易オルソ
- ⑥令和 8 年度神栖市撮影 デジタルオルソ

(4) 図形・属性情報（標準宅地・状況類似地域・路線）

- ①令和 7 年 1 月 1 日時点
- ②令和 8 年 1 月 1 日時点
- ③令和 9 年 1 月 1 日時点

(5) 住宅地図データ

受注者は、令和 6 年度最新版の住宅地図データを購入し、税務地図情報システムにインストール及び設定を行うものとする。なお、購入する住宅地図の時点は発注者と受注者が協議により決定するものとする。ライセンス数は税務地図情報システムと同数とする。

(システムソフトウェア保守)

第58条 受注者の行う保守の内容は、以下のとおりとする。

(1) 通常技術サポート

- ①ソフトウェアの使用に関する問い合わせの対応
- ②ソフトウェアの障害に起因する動作不良への処置及び改善作業
- ③ソフトウェアの障害に対する修復作業
- ④ソフトウェアに関する情報の提供

(2) 保守対象外事項

- ①ハードウェア、オペレーティングシステム及び媒体の障害に起因するソフトウェアの障害
- ②全ての災害に起因する障害
- ③発注者の過失、誤用、その他不適切な用法に起因する障害
- ④開発、改変等の保守内容を越える技術サポート

(3) 技術サポートの提供方法

原則として電話、ファクシミリ等のリモートメンテナンスとする。但し、ソフトウェアの改良版の提供はこの限りでない。また、受注者の技術サポートに不適合があった場合、発注者が必要な技術サポートを繰り返し実施するものとする。

(4) 技術サポート時間

原則として、月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時 15 分までとし、祝祭日及び土・日曜日を除くものとする。

## 第 5 章 共用空間筆界データ加筆修正業務

(要 旨)

第59条 共用空間筆界データ加筆修正業務は、『神栖市共用空間データ製品仕様書 Ver4.1』に準拠し



固定資産地物データの加筆修正を行うものとする。

(固定資産地物データ加筆修正)

第60条 下記工程を経て固定資産地物データの加筆修正を行うものとする。

(1) 異動情報データ作成

異動情報データ作成は、発注者より貸与を受けた異動筆資料から、令和6年1月1日から令和8年12月31日までの異動筆を抽出し(年間約3,000筆)、異動筆の座標値情報を数値データとして作成する。

(2) データ更新

データ統合・編集は、発注者より貸与を受けた最新時点の共用空間固定資産地物データを異動情報データに基づき更新させるものとする。固定資産地物更新データは、共用空間データとして矛盾を生じさせない様にデータ編集を行い、納品データを作成する。

データ編集にあたり、整合が取れない等の問題が生じた場合には、受注者の指示に従うものとする。

(3) データ基準日

データ基準日は次のとおりとする。

- ①令和6年1月1日時点更正後
- ②令和7年1月1日時点更正前
- ③令和7年1月1日時点更正後
- ④令和8年1月1日時点更正前
- ⑤令和8年1月1日時点更正後
- ⑥令和9年1月1日時点更正前

(4) 確認用データ作成

加筆修正された固定資産地物データを発注者において確認検査を行うため、次のとおりデータを作成し簡易システムに搭載するものとする。

- ①加筆修正された筆を強調表示する等検査効率を上げる工夫すること。
- ②作成回数は年1回程度とするが、必要に応じて協議を行い決定する。
- ③確認検査にて修正指示のあった固定資産地物データは速やかに修正すること。

(納品データ作成)

第61条 納品データ作成は、加筆修正を行った固定資産地物データと土地課税台帳データの突合処理を行い神栖市共用空間データ製品仕様書にて記載されたデータ定義により主題属性を付与した納品データ(Shape形式)及び固定資産地物データのみの窓口閲覧用ビューアを作成するものとする。

突合処理により不一致筆が生じた場合については不一致地番調書を作成するものとし、その詳細な仕様については発注者と受注者が協議により決定するものとする。

(窓口閲覧用ビューア用データ)

第62条 窓口閲覧用ビューアは、不特定多数の市民が閲覧することを想定しているため、作成した固定資産地物データから個人情報をはじめとする課税情報を除く土地所在把握のみに特化した機能を有するものとする。

(品質評価報告書作成)

第63条 品質評価報告書作成は、納品データについて発注者の品質要求事項に基づき検査及び品質評価を行い、報告書を作成するものとする。

## 第6章 成 果 品

(成果品及び納入場所)

第64条 本業務における成果品は、次のとおりとし、納入場所は、神栖市役所総務部課税課（茨城県神栖市溝口4991-5）とする。

### 【令和6年度 成果品】

#### 1. 土地評価業務

- |                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| (1) 基礎資料図 (1/13,000)                | 1 式 |
| ①土地利用現況図                            |     |
| ②供給処理施設図 (上水道)                      |     |
| ③供給処理施設図 (下水道)                      |     |
| ④土地条件図                              |     |
| ⑤交通条件図                              |     |
| (2) 状況類似地区ブロック図及び標準宅地位置図 (1/13,000) | 1 式 |
| (3) 同上税務地図情報システムデータ (システムインストール)    | 1 式 |
| (4) 税務地図情報システム動作確認報告書               | 1 式 |
| (5) 標準宅地一覧表                         | 1 式 |
| (6) 時点修正検証図                         | 1 式 |
| (7) 追加路線価格算定資料                      | 1 式 |
| (8) 資産評価センター提出用データ                  | 1 式 |
| (9) 公開図 (標準宅地・路線)                   | 1 式 |
| (10) 公開用表示台帳 (標準宅地・路線)              | 1 式 |

#### 2. 税務地図情報システム業務

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| (1) 地番図図形データベース      | 1 式 (システムインストール) |
| ①令和6年1月1日時点更正後       |                  |
| ②令和6年8月1日時点          |                  |
| ③令和6年10月1日時点         |                  |
| ④令和6年11月1日時点         |                  |
| ⑤令和7年1月1日時点更正前       |                  |
| (2) 地番図・家屋図属性データベース  | 1 式 (システムインストール) |
| ①令和6年1月1日時点更正後       |                  |
| ②令和7年1月1日時点更正前       |                  |
| (3) 航空空中写真デジタルオルソデータ | 1 式 (システムインストール) |
| ①令和6年度神栖市撮影 簡易オルソ    |                  |
| ②令和6年度神栖市撮影 デジタルオルソ  |                  |

（４）システムソフトウェア保守報告書	１式
（５）税務地図情報システム（LG-WAN）ライセンス使用許諾	15 ユーザライセンス
3. 共用空間筆界データ加筆修正業務	
（１）固定資産地物データファイル（Shape 形式）CD-R	1 式
①令和 6 年 1 月 1 日時点更正後筆界図形及び主題属性	
②令和 7 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形及び主題属性	
（２）不一致地番調書	1 式
（３）品質評価報告書	1 式
（４）異動連絡票	1 式
（５）窓口閲覧用固定資産地物データファイルビューア CD-R	1 式
①令和 7 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形等	

### 【令和 7 年度 成果品】

1. 土地評価業務	
（１）標準宅地鑑定委託資料	1 式
（２）路線コード付設図（1/2,500）	1 式
（３）同上税務地図情報システムデータ（システムインストール）	1 式
（４）価格形成要因項目一覧表	1 式
（５）標準宅地価格分析準備資料	1 式
（６）時点修正検証図	1 式
（７）追加路線価格算定資料	1 式
（８）資産評価センター提出用データ	1 式
（９）公開図（標準宅地・路線）	1 式
（10）公開用表示台帳（標準宅地・路線）	1 式
（11）画地検証図	1 式
2. 税務地図情報システム業務	
（１）地番図図形データベース	1 式（システムインストール）
①令和 7 年 1 月 1 日時点更正後	
②令和 7 年 8 月 1 日時点	
③令和 7 年 10 月 1 日時点	
④令和 7 年 11 月 1 日時点	
⑤令和 8 年 1 月 1 日時点更正前	
（２）地番図・家屋図属性データベース	1 式（システムインストール）
①令和 7 年 1 月 1 日時点更正後	
②令和 8 年 1 月 1 日時点更正前	
（３）航空空中写真デジタルオルソデータ	1 式（システムインストール）
①令和 7 年度神栖市撮影 簡易オルソ	
②令和 7 年度神栖市撮影 デジタルオルソ	
（４）システムソフトウェア保守報告書	1 式

(5) 税務地図情報システム (LG-WAN) ライセンス使用許諾	15 ユーザライセンス
3. 共用空間筆界データ加筆修正業務	
(1) 固定資産地物データファイル (Shape 形式) CD-R	1 式
①令和 7 年 1 月 1 日時点更正後筆界図形及び主題属性	
②令和 8 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形及び主題属性	
(2) 不一致地番調書	1 式
(3) 品質評価報告書	1 式
(4) 異動連絡票	1 式
(5) 窓口閲覧用固定資産地物データファイルビューア CD-R	1 式
①令和 8 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形等	

## 【令和 8 年度 成果品】

1. 土地評価業務	
(1) 土地価格比準表	1 式
(2) 路線価算定表	1 式
(3) 路線価マスタ	1 式
(4) 業務報告書	1 式
(5) 時点修正検証図	1 式
(6) 追加路線価格算定資料	1 式
(7) 資産評価センター提出用データ	1 式
(8) 公開図 (標準宅地・路線)	1 式
(9) 公開用表示台帳 (標準宅地・路線)	1 式
2. 税務地図情報システム業務	
(1) 地番図図形データベース	1 式 (システムインストール)
①令和 8 年 1 月 1 日時点更正後	
②令和 8 年 8 月 1 日時点	
③令和 8 年 10 月 1 日時点	
④令和 8 年 11 月 1 日時点	
⑤令和 9 年 1 月 1 日時点更正前	
(2) 地番図・家屋図属性データベース	1 式 (システムインストール)
①令和 8 年 1 月 1 日時点更正後	
②令和 9 年 1 月 1 日時点更正前	
(3) 航空空中写真デジタルオルソデータ	1 式 (システムインストール)
①令和 8 年度神栖市撮影 簡易オルソ	
②令和 8 年度神栖市撮影 デジタルオルソ	
(4) システムソフトウェア保守報告書	1 式
(5) 税務地図情報システム (LG-WAN) ライセンス使用許諾	15 ユーザライセンス
3. 共用空間筆界データ加筆修正業務	
(1) 固定資産地物データファイル (Shape 形式) CD-R	1 式

①令和 8 年 1 月 1 日時点更正後筆界図形及び主題属性

②令和 9 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形及び主題属性

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| (2) 不一致地番調書                        | 1 式 |
| (3) 品質評価報告書                        | 1 式 |
| (4) 異動連絡票                          | 1 式 |
| (5) 窓口閲覧用固定資産地物データファイルビューア C D - R | 1 式 |

①令和 9 年 1 月 1 日時点更正前筆界図形等

(納入期限)

第65条 本業務成果品の納入期限は次のとおりとする。

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| (1) 令和 6 年度成果品 | 令和 7 年 3 月 31 日 |
| (2) 令和 7 年度成果品 | 令和 8 年 3 月 31 日 |
| (3) 令和 8 年度成果品 | 令和 9 年 3 月 31 日 |