

令和 12 基準年度  
印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託

要求仕様書

印西市 市民部 課税課

# 令和 12 基準年度印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託要求仕様書

## 第 1 章 総 則

### (適用範囲)

第 1 条 本仕様書は、印西市（以下、「発注者」という。）が業務委託する「令和 12 基準年度印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託」（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。

### (目的)

第 2 条 令和 12 基準年度評価替えに向けた合理的かつ客観性の高い評価基礎資料を整備するとともに、固定資産課税の適正かつ公平な課税事務の推進と、納税者からの信頼の付託に応えることを目的とする。

### (関係法令)

第 3 条 本業務の実施にあたっては、本仕様書及び成果品の作成要領によるほか、以下の関係法令等に準拠するものとする。

- (1) 地方税法及び同法施行令
- (2) 国土調査法及び同法施行令
- (3) 都市計画法及び同法施行令
- (4) 測量法
- (5) 地価公示法
- (6) 不動産登記法及び同法施行令
- (7) 不動産登記事務取扱手順準則
- (8) 固定資産評価基準及び同取り扱いについて
- (9) 不動産鑑定評価基準
- (10) 著作権法
- (11) 地理空間情報活用推進基本法
- (12) 個人情報保護に関する法律及び同法施行条例並びに同条例施行規則
- (13) 地方公共団体情報システムの標準化に関する法律
- (14) 航空法及び同法施行規則
- (15) デジタルオルソ作成の公共測量作業マニュアル
- (16) 国土交通省公共測量作業規程
- (17) 地理情報標準プロファイル(JPGIS)2017
- (18) 品質の要求、評価のための規則
- (19) 印西市税条例
- (20) 印西市環境保全条例
- (21) 印西市公共測量作業規程
- (22) 印西市情報化施策の推進及び電子計算組織の管理運営に関する要綱
- (23) 印西市情報セキュリティポリシー及び関連する実施手順
- (24) 印西市契約事務規則
- (25) その他関係法令・条例・諸規則及び通達等

(業務指示及び監督)

第4条 本業務を実施するにあたり、受注者は当該契約に基づき発注者と綿密な連絡を取り、その指示を受けなければならない。

(疑義)

第5条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者で協議の上、発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

(作業計画及び実施体制)

第6条 本業務を実施するにあたり、受注者は発注者と協議の上、以下の書類を作成し、写し一部を添えて発注者に提出するものとする。また、受注者において選任する主任技術者及び現場代理人は、固定資產業務に精通した実務経験豊かな者とする。

提出資料

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 業務着手届
- (4) 業務主任技術者及び現場代理人選任通知書（経歴書、資格等の写しを添付）
- (5) 業務主任技術者及び現場代理人の雇用を証明する書類（健康保険証の写し等）
- (6) その他発注者の指示する書類

(折衝)

第7条 受注者は、本業務実施のために関係官公署への手続等が必要な場合は、発注者と協議の上、その指示を受けて迅速に処理を行うものとする。

- 2 関係官公署等に対して交渉を要するときまたは交渉を受けたときは、遅滞なくその旨を発注者に申し出て協議を行い、その指示に従うものとする。

(身分証明証の携帯)

第8条 受注者は、本作業の現地作業実施中は身分証明証を常に携帯し、関係人の請求があったときは、これを呈示するものとする。

(手続き及び損害賠償)

第9条 本業務に必要な手続きは受注者の責任において行い、その手続き関連書類の原本または写しを発注者に提出するものとする。

- 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。

(検査)

第10条 本業務の成果品については、主任技術者または現場代理人の立会いの上、発注者の検査及び承認を受けるものとする。

- 2 成果品に係る納品の日時及び場所については、発注者と協議の上、決定するものとする。

(契約不適合責任)

第 11 条 本業務完了後、一年以内に成果品に契約不適合が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な措置を受注者の負担において行うものとする。

- 2 受注者は、成果品及び作成に用いた関連資料について、契約不適合対応のため、発注者が定める保存期間中、適切に保管しなければならない。なお、保存期間は発注者と協議の上、決定するものとする。

(成果品の帰属)

第 12 条 本業務の成果品は、既に著作権を有するもの以外はすべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用及び流用してはならない。

(再委託の禁止)

第 13 条 本契約の適正性及び履行品質確保の観点から、受注者は業務の全部または発注者の指定する業務の主たる部分を第三者に委託しまたは請け負わせてはならない。ただし、業務の一部を再委託する場合、受注者は事前に発注者指定の様式（再委託承諾申請書）を提出し、発注者が認めた場合はこの限りではない。

(個人情報保護)

第 14 条 本業務を実施するに当たり個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び同法施行条例（令和 4 年条例第 16 号）並びに同法施行条例施行規則（令和 4 年規則第 41 号）を厳守するものとする。

(情報セキュリティポリシーの遵守)

第 15 条 受注者は、本業務の履行上知り得た内容について、第三者に漏洩してはならない。

- 2 受注者は、作成した資料を発注者の許可無く他に公表あるいは貸与してはならない。このことは本業務終了後においても同様とする。
- 3 受注者は、本業務において発注者の情報資産の安全性を確保する責任を負うものとする。特に、個人情報の流出を防ぐために細心の注意を払い、企業としてのセキュリティ管理システムを確立することとする。
- 4 具体的には、受注者は以下の（１）及び（２）の承認・認証を取得していることを条件とし、契約後、発注者が定める日にそれら書類の写し及び「個人情報の保護及び管理に関する計画書」を作成し、提出するものとする。
  - (1) 情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認  
Information Security Management System (ISMS) : JIS Q 27001
  - (2) (一財)日本情報経済社会推進協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による認証  
プライバシーマーク : JIS Q 15001
  - (3) 情報セキュリティに関する社内（自社）基本規約集

(委託期間)

第 16 条 本業務における委託期間は、契約締結日の翌日から令和 12 年 3 月 31 日までとする。

なお、本期間終了後であっても、発注者から本業務に関する協力要請があった場合は、これに応じるものとする。

(納入場所)

第 17 条 本業務の成果品納入場所は、次のとおりとする。

千葉県印西市大森 2364 - 2 印西市役所 市民部 課税課 土地係

## 第 2 章 業務概要

(作業の対象範囲)

第 18 条 本業務の作業対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 印西市全域	123.79km <sup>2</sup>
(2) 用途地区・状況類似地域数	約 380 地区
(3) 標準宅地数	約 380 地点
(4) 路線本数	約 2,067 本
(5) 地番現況図筆数	約 154,800 筆
(6) 鉄軌道評価対象筆数	約 1,540 筆
(7) 家屋棟数	約 64,400 棟

(業務内容)

第 19 条 本業務の内容は以下のとおりとし、宅地評価に関する情報の提供及び評価に関する相談業務や、評価に関する審査申し出等があった場合の関連資料の作成も含むものとする。

なお、業務にあたり発注者の状況をよく調査し把握した上で業務を遂行するものとする。

2 本業務の遂行に当たり協議・調整を要するため発注者より招集依頼があった場合、受注者は特段の支障がない限り、出席するものとする。

3 以下の数量は概数として示すものであり、これを原則とする。ただし、作業内容及び作業数量に大幅な変更が見込まれた場合は、速やかに発注者に申し出るものとし、発注者の承認を得た上で変更することができるものとする。

### 【計画準備】

[令和 8・9・10・11 年度]

- |            |    |
|------------|----|
| 1) 計画準備    | 一式 |
| 2) 資料収集・整理 | 一式 |

### 【土地(宅地)評価】

[令和 9 年度]

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 1) 現状分析            | 一式 |
| 2) 評価基礎資料の作成       | 一式 |
| 3) 用途地区及び状況類似地域の設定 | 一式 |
| 4) 主要な街路及び標準宅地の選定  | 一式 |
| 5) 価格形成要因調査【標準宅地】  | 一式 |
| 6) 土地評価検証資料        | 一式 |

[令和 10 年度]

- |               |    |
|---------------|----|
| 7) 鑑定評価委託資料作成 | 一式 |
|---------------|----|

8) 路線価〔路線形状〕の付設	一式
9) 価格形成要因の調査【路線】	一式
10) 標準宅地価格の検証	一式
[令和11年度]	
11) 土地価格比準表の見直し	一式
12) 路線価算出及び検証	一式
13) 公開用資料及び公開用データの作成	一式
14) 業務報告書の作成	一式
[令和9・10・11年度]	
15) 土砂災害指定区域関係資料作成	一式
16) 翌年度課税用路線価〔路線形状〕の付設	一式
17) 時点修正価格の検証	一式
[令和9・10年度]	
18) 公開用資料及び公開用データの更新	一式
【土地評価事務取扱要領の整備】	
[令和9・10・11年度]	
1) 特殊な画地等の評価方法の検討	一式
2) 土地評価事務取扱要領の見直し	一式
【鉄軌道用地評価資料の整備】	
[令和9・10・11年度]	
1) 鉄軌道用地評価資料の更新【中間年度】	一式
2) 鉄軌道用地評価の見直し【評価替え年度】	一式
【地番現況図経年異動修正】	
[令和9・10・11年度]	
1) 地番現況図と土地課税台帳データの照合	一式
2) 境界が確定している筆界の更新	一式
3) 地積測量図等による筆界の更新	一式
4) 評価分割線の更新	一式
5) 地番の入力・配置	一式
6) 固定資産地図情報システムセットアップ	一式
7) 画地条件異動更新	一式
【家屋現況図経年異動修正】	
[令和9・10・11年度]	
1) 家屋現況図と家屋課税台帳データの照合	一式
2) 家屋外形図データの更新	一式
3) 棟番号の特定	一式

- 4) 固定資産地図情報システムセットアップ 一式

【デジタル航空写真撮影】

[令和10年度]

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 1) 撮影計画（印西市域全域） | 約 123.79k m <sup>2</sup> |
| 2) 撮影           | 一式                       |
| 3) GNSS/IMU 計算  | 一式                       |
| 4) 標定点測量        | 一式                       |
| 5) 同時調整         | 約 123.79k m <sup>2</sup> |
| 6) デジタルオルソ画像作成  | 約 123.79k m <sup>2</sup> |

【家屋現況図経年異動判読調査】

[令和11年度]

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1) 家屋経年異動判読調査    | 約 64,400 棟 |
| 2) 家屋現況図データ編集・調整 | 約 6,400 棟  |

【固定資産地図情報システム導入に係る準備】

[令和8年度]

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 1) マスタデータ変換    | 一式        |
| 2) 写真図データ変換・確認 | 約 15 か年   |
| 3) 地図データ取込・確認  | 約 350 レイヤ |
| 4) レイヤ設定       | 約 350 レイヤ |
| 5) ファイリングデータ設定 | 一式        |
| 6) 属性照会・帳票等設定  | 一式        |
| 7) 動作検証        | 一式        |

【システム運用保守】

[令和9・10・11年度]

- |                 |    |
|-----------------|----|
| 1) システムデータベース更新 | 一式 |
| 2) システムソフトウェア保守 | 一式 |

### 第3章 計画準備・資料収集

(計画準備)

第20条 本業務の着手時において、発注者の業務内容及び業務量を把握した上で、業務履行に必要な人員、機材の確保及び作業工程を含む業務履行体制等について計画を立て、業務実施計画書に取りまとめて発注者に提出し、承認を得るものとする。

(資料収集・整理)

第21条 受注者は、本業務を実施するために必要な資料を収集・整理するものとする。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。

2 受注者は収集した資料の管理及び取扱いに十分注意するものとする。

3 収集する資料は以下のとおりとする。

(1) 令和9基準年度(宅地)評価資料	1式
(2) 価格形成要因基準(令和9基準年度作成)	1式
(3) 状況類似図データ	1式
(4) 路線価図データ等の路線価評価関係図形データ	1式
(5) 都市計画図(縮尺1/2, 500、1/10, 000)	1部
(6) 都市計画用途地域図	1部
(7) 過年度航空写真撮影成果及び画像データ	1式
(8) 土地課税台帳データ(各年度1月1日時点、CSV形式)	1式
(9) 家屋課税台帳データ(各年度1月1日時点、CSV形式)	1式
(10) 地番現況図データファイル(各年度1月1日時点: Shapefile形式)	1式
(11) 家屋現況図データファイル(各年度1月1日時点: Shapefile形式)	1式
(12) 単価マスタ(全地目、CSV形式)	1式
(13) 各種マスタファイルレイアウト及び各種コード表	1式
(14) 標準宅地鑑定評価書	1式
(15) 土地改良・面的整備事業実施区域図	1式
(16) 税務分会協議資料	1式
(17) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域指定データ	1式
(18) 評価事務取扱要領	1式
(19) 課税電算入力要領	1式
(20) 評価額計算各補正率表	1式
(21) 従前の地目別評価額計算方法(末尾処理含む)	1式
(22) 鉄軌道用地集計用データファイル(全地目、CSV形式)	1式
(23) 鉄軌道用地評価額計算書	1式
(24) 鉄軌道用地地番対応状況類似番号データファイル	1式
(25) 登記済異動通知書データ(各年度: 土地・家屋、TIFF形式)	1式
(26) 登記済異動通知書データ(各年度: 土地・家屋、CSV形式)	1式
(27) 公図(各年度: TIFF形式)	1式
(28) 評価分割処理指示資料※随時	1式
(29) 修正指示資料(土地・家屋)※随時	1式

(30) 家屋評価資料（家屋評価システムでの評価データ）	1式
(31) 家屋平面図（家屋評価システムでの評価データ）	1式
(32) 家屋間取り図（家屋評価システムでの評価データ）	1式
(33) 登記要約書（土地・家屋、市全域）	1式
(34) その他本業務に係る資料で受注者が申請し、発注者が認めたもの	1式

## 第4章 土地評価業務

### [令和9年度]

#### （現状分析）

第22条 収集・整理した資料を基に発注者の固定資産評価の現状を分析し、現状把握調査表に取りまとめるものとする。

- 2 分析結果から問題点を抽出し、解決方法を検討の上、本業務に反映させるものとする。また、解決方法を反映した「価格形成要因調査基準書」を作成するものとする。

#### （評価基礎資料の作成）

第23条 本業務の実施にあたり、現状の地形、土地、建物、交通及び価格に関する情報を把握し、それに基づいて以下の評価基礎資料図を作成するものとする。

- (1) 土地使用図
- (2) 建物利用図
- (3) 地形・地物図
- (4) 交通網現況図
- (5) 供給処理施設図
- (6) 価格帯図
- (7) その他資料

- 2 作成した評価基礎資料は、固定資産地図情報システムに搭載し、評価の根拠として活用できるよう設定を行うものとする。

#### （用途地区及び状況類似地域の設定）

第24条 現年の用途地区及び状況類似地域の設定状況を踏まえた上で「用途地区及び状況類似地域の設定基準書」を作成し、第22条で実施した現状分析の結果、第23条で作成した評価基礎資料図等を用いて、現状の土地利用状況や経年変化の状況を基に用途地区及び状況類似地域を検討するものとする。

- 2 決定した用途地区及び状況類似地域区分について、地形図等を背景にその境界線、名称及び番号等を表示した「用途地区及び状況類似地域区分図」を作成し、発注者に提出して承認を受けるものとする。

#### （主要な街路及び標準宅地の選定）

第25条 現年の主要な街路及び標準宅地の選定状況を踏まえた上で「標準宅地選定基準書」を作成し、机上調査及び現地調査を併用しながら主要な街路及び標準宅地の検討を行うものとする。

- 2 決定した標準宅地について、標準宅地番号、固定資産用途地区、所在、面積等の基本情報とともに、価格形成要因等の属性情報を「標準宅地一覧表」として取りまとめるものとする。加えて、地番現況図等を背景に標準宅地の位置を表示した「標準宅地位置図」を作成するものと

する。

(価格形成要因調査【標準宅地】)

第 26 条 第 22 条にて作成した「価格形成要因調査基準書」に基づき、標準宅地の正面街路について価格形成要因の調査を行うものとする。調査した価格形成要因については、視覚的な検査に加え、価格形成要因の組み合わせによる論理的な検査を実施し、情報の精度を高めるものとする。以下の 4 条件について価格形成要因を調査する。

- (1) 街路条件
- (2) 交通接近条件
- (3) 環境条件
- (4) 行政的条件

2 調査した結果について「価格形成要因一覧表」に取りまとめるとともに、調査結果を各種要因ごとに地図上に色分け表示した「価格形成要因調査結果図」を作成するものとする。

(土地評価検証資料作成)

第 27 条 土地評価検証資料作成は、貸与する土地課税台帳データを基に、「土地評価検証資料」を作成するものとする。

作成する内容については、発注者と受注者が協議のうえ決定するものとする。

[令和 10 年度]

(鑑定評価委託資料作成)

第 28 条 発注者が鑑定評価の委託に際して必要とする「鑑定評価用標準宅地一覧表」及び「鑑定評価用標準宅地位置図」等を作成し、鑑定評価の委託時期に合わせて納入するものとする。

2 「鑑定評価用標準宅地一覧表」は、選定した標準宅地の基本情報について一覧表に取りまとめて作成するものとする。「鑑定評価用標準宅地位置図」は、標準宅地の位置及び接面する街路が視覚的に特定できるよう、地番現況図に標準宅地の位置、番号等を表示して作成するものとする。なお、詳細な表示内容を発注者と協議のうえ決定するものとする。

(路線価[路線形状]の付設)

第 29 条 現年の路線価[路線形状]の付設状況を踏まえた上で「路線価付設基準書」を作成し、机上案を作成した後、現地調査を実施して路線価[路線形状]を付設するものとする。

2 令和 12 年度評価替えに向けて変更を行った路線価の番号を抽出し、「新旧路線対照表」として取りまとめるものとする。また、受注者が作成する「路線価[路線形状]付設(案)」を発注者と協議のうえ、最終的な路線価[路線形状]を決定するものとする。

(価格形成要因調査【路線】)

第 30 条 標準宅地の価格形成要因調査の際に調整した「価格形成要因調査基準」に基づき、市街地宅地評価法適用区域の全路線について調査を行うものとする。調査した価格形成要因については、視覚的な検査に加え、価格形成要因の組み合わせによる論理的な検査を実施し、情報の精度を高めるものとする。以下の 4 条件について価格形成要因を調査する。

- (1) 街路条件
- (2) 交通接近条件
- (3) 環境条件

(4) 行政的条件

- 2 調査した結果について「価格形成要因一覧表」に取りまとめるとともに、調査結果を各種要因ごとに地図上に色分け表示した「価格形成要因調査結果図」を作成するものとする。

(標準宅地価格の検証)

第 31 条 地価に影響を及ぼす価格形成要因を十分に理解した上で、標準宅地価格の検証資料を活用し、標準宅地価格（メモ価格）の妥当性を検証するものとする。

- 2 検証結果について取りまとめ、「標準宅地価格検証結果一覧表」を作成するものとする。

[令和 11 年度]

(土地価格比準表の見直し)

第 32 条 令和 9 年度評価替えの標準宅地の価格及びその価格形成要因等を基に、比準表の適用区域、タイプ区分、比準項目、カテゴリ区分及び格差率について取りまとめ、「土地価格比準表」を作成するものとする。

- 2 「土地価格比準表」の格差率については、統計分析を行い、価格への価格形成要因の影響度合いを把握し求めるものとする。最終的な「土地価格比準表」は、路線価検証の結果、適正な路線価が算出できたことを発注者が承認した段階で決定するものとする。

(路線価算出及び検証)

第 33 条 標準宅地価格及び土地価格比準表等を介して主要な街路とその他の街路の価格形成要因を比較し、その格差率を用いてその他の街路の路線価を算出するものとする。算出結果については、各種検証資料を用いて検証を行い、適正な路線価を導くものとする。

- 2 検証によって決定した最終的な路線価について取りまとめ、路線価データ及び路線価図を作成するものとする。データ形式、図面様式及び必要な項目については、発注者と受注者で協議して決定するものとする。

(公開用資料及び公開用データの作成)

第 34 条 公開用資料及び公開用データは、令和 12 基準年度の窓口等閲覧用の公開用図面及び路線価等表示台帳として取りまとめるものとする。加えて、(一財)資産評価システム研究センターが行う路線価等の全国集約化事業用に提供するデータ (Shapefile) についても作成するものとする。詳細な仕様については、発注者と受注者で協議の上、決定するものとする。

(業務報告書作成)

第 35 条 本業務において実施した項目ごとに実施内容、数量等をできるだけ具体的に取りまとめた業務報告書を作成し、提出するものとする。

- 2 業務手法及び考え方については、発注者の既存の土地評価要領を修正し、対外的に開示できるように取りまとめるものとする。

[令和 9・10・11 年度]

(土砂災害指定区域関係資料作成)

第 36 条 土砂災害指定区域関係資料作成は、発注者における土砂災害警戒区域(通称：イエローゾーン)及び土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)に指定された区域について、貸与した資料と地番現況図を重ねた「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図」を作成し、各指定区域

と重なり合う対象筆の抽出を行い、関連データの作成を行うものとする。

- 抽出された対象筆について、重なった土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の面積割合を、空間解析処理により取得を行い、「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域対象リスト」に取りまとめるものとする。作成した図面は固定資産地図情報システムに搭載し、評価の根拠として活用できるよう設定を行うものとする。

(翌年度課税用路線価[路線形状]の付設)

第 37 条 宅地の造成等により新設が必要となる路線価 [路線形状] について、翌年度課税用として路線価 [路線形状] 付設及び路線価の算出を行うものとする。付設した路線価 [路線形状] については、翌基準年度の路線価 [路線形状] にも反映させるものとする。

- 翌年度課税用路線の価格形成要因データを、翌基準年度の価格形成要因調査基準に合わせて作成するものとする。価格形成要因データの調査方法については、発注者と受注者の協議により決定するものとする。

(時点修正価格の検証)

第 38 条 不動産鑑定士が決定した時点修正率について、標準宅地価格や路線価に適用させ、価格の検証を行うものとする。具体的には以下のとおりとする。

- 隣接する状況類似地域や路線間の価格バランスの変化については、隣接する路線との価格バランスが変化したものについて路線形状を色分け等で表示した検証図を作成の上、検証するものとする。
  - 時点修正率適用区域界や、幹線型状況類似地域とそれに隣接する状況類似地域界の路線価のバランス等を検証するものとする。
- 路線価は、発注者が決定するものとする。決定した時点修正後の路線価については、時点修正後の路線価一覧表、単価データ及び時点修正後路線価図を作成するものとする。

[令和 9・10 年度]

(公開用資料及び公開用データの更新)

第 39 条 令和 9 基準年度の窓口等閲覧用の公開用図面及び路線価等表示台帳について、翌年度課税用の路線価及び時点修正について反映して更新するものとする。加えて、(一財) 資産評価システム研究センターが行う路線価等の全国集約化事業用に提供するデータ (Shapefile) についても作成するものとする。詳細な仕様については、発注者と受注者で協議の上、決定するものとする。

## 第 5 章 土地評価事務取扱要領の整備

[令和 9・10・11 年度]

(土地評価事務取扱要領の整備範囲)

第 40 条 本業務で行う土地評価事務取扱要領の整備範囲は、発注者が整備済みの土地評価事務取扱要領を基本とし、土地に係る評価上の地目を対象とする。

(特殊な画地等の評価方法の検討)

第 41 条 土地評価事務取扱要領にまだ記載のない事項や、地目認定の判断に迷いが生じる土地について、土地の利用状況に応じた地目認定基準、評価方法 (路線価方式、道路価・地域価方式、

所要の補正、宅地比準、山林比準など)を整理し、土地評価事務取扱要領に反映を行うものとする。また、必要に応じて当該評価の事務フローの検討も行うものとする。

(土地評価事務取扱要領の見直し)

第 42 条 土地評価事務取扱要領更新は、税制改正等による現行事務取扱要領の検証・調整を行い、同要領を修正するものとする。また、令和 12 基準年度評価替えに向けた土地評価の方針も併せて更新し、「土地評価事務取扱要領」として取りまとめるものとする。

## 第 6 章 鉄軌道用地評価資料の整備

[令和 9・10・11 年度]

(要旨)

第 43 条 鉄軌道用地の評価適性化を図るため、中間年度における宅地の地価下落及び評価替えにおける土地評価の見直しによる再評価を行い、発注者の鉄軌道用地評価資料の更新を行うことを目的とする。

(鉄軌道用地評価資料の更新【中間年度】)

第 44 条 鉄軌道用地評価資料更新【中間年度】は、令和 9 年度・令和 10 年度において、既存のデータ資料を基に宅地の価格の下落を考慮し、価格を状況類似地域毎に反映させるものとする。

(鉄軌道用地評価の見直し【評価替え年度】)

第 45 条 鉄軌道用地評価の見直し【評価替え年度】は、当該鉄軌道用地における沿接土地の抽出を行い、側面長を計測するものとする。計測した結果は、鉄軌道用地評価額算出表に取りまとめて集計を行い、令和 12 基準年度用の単位当たり評価額として算出するものとする。

2 算出した評価額は「鉄軌道用地集計用データファイル」及び「鉄軌道用地評価額算出表」として取りまとめるものとする。

## 第 7 章 地番現況図経年異動修正

(地番現況図と土地課税台帳データの照合)

第 46 条 各年度の賦課期日時点(更新前)の地番現況図データと土地課税台帳データの所在地番について、一筆ごとに照合点検を行うものとする。判明した不一致は以下の内容により区分し、不一致地番リストを作成するものとする。

- (1) 土地課税台帳にあり地番現況図にないもの
- (2) 土地課税台帳になく地番現況図にあるもの
- (3) 二重地番のもの
- (4) 無地番のもの
- (5) 筆界が未定のもの

2 不一致地番リストには、所在地番、地目、地積、所有者、非課税区分等、土地課税台帳より必要な情報を記載するものとし、本業務で新たに発生した不一致と既存の不一致を区別できるように作成するものとする。

(境界が確定している筆界の更新)

第 47 条 14 条地図（地籍図）や区画整理などの測量成果が新たに追加された場合、地番現況図に反映するものとする。これらの測量成果は、基盤地形データ上の座標値とおりの位置に配置し、周辺筆との接合調整を行うものとする。配置にあたっては、現地測量による公共座標を有するような元資料の位置精度が高いものを優先するものとする。

（地積測量図等による筆界の更新）

第 48 条 地積測量図等による筆界の更新については、収集した土地の表示登記申請書（副本）に添付される地積測量図を基に、以下の手法により筆形状データを作成するものとする。

- （1）座標値があるものについては直接座標値の入力により境界点を定め、筆形状を作成するものとする。公共測量座標を有する地積測量図はその位置と形状を生かして筆形状を作成し、任意の座標値を有する地積測量図は、その形状を生かして筆形状を作成するものとする。
  - （2）座標値が無く三斜求積によるものについては、図示されている三角形の寸法をそのまま使用し、三角形の組み合わせにより筆形状を作成するものとする。
- 2 異動更新箇所に、地積測量図を基に作成した筆形状を配置し、地番現況図に異動後の筆形状を反映するものとする。
- （1）公共座標を持つ地積測量図を基にした筆形状は、座標値による筆の位置・形状・寸法を維持して配置するものとする。
  - （2）任意の座標値または三斜求積によるものは、その測量成果である筆の形状・寸法を維持し、基盤地形データに合わせながら、航空写真も参考に配置位置を調整するものとする。
  - （3）既存の地番現況図において、過去に反映した地積測量図の筆や同年度の異動更新分の地積測量図が隣り合う場合は、登記年月日がより新しい筆の位置・形状を優先して配置するものとする。
- 3 合筆の場合等、異動更新分の土地の表示登記申請書（副本）に地積測量図が添付されていない場合は、土地の表示登記申請書（副本）の異動内容または土地の表示登記申請書（副本）に添付される異動後の図面に従い筆形状の更新を行うものとする。
- 4 異動があった土地の周辺筆については、原則、過去に地積測量図を基に編集した筆の位置及び形状は維持したまま、発注者が保有する地籍図（公図）の各筆の位置関係を反映して編集するものとする。なお、周辺筆の位置や形状の調整は、基盤地形データに合わせながら航空写真も参考に行うものとする。

（地番の入力・配置）

第 49 条 地番の入力・配置については、筆界を更新した筆を対象として、地番を入力・配置するものとする

- 2 地番表示の基準は、1/1,000 の縮尺で最適に表示されるよう調整するものとする。
- 3 地番は、筆界と重ならないよう、調整するものとする。
- 4 筆の面積が小さく筆の中に地番が収まらない場合は、引き出し線など、地番表示の配置について調整するものとする。

（固定資産地図情報システムセットアップ）

第 50 条 更新した地番現況図データを、発注者所有の固定資産地図情報システムに搭載し、システムが正常に稼働するよう調整を行うものとする。

- 2 固定資産地図情報システムへのセットアップは、発注者の土地異動事務スケジュールに合わせ、年複数回行うものとする。

- 3 最終の固定資産地図情報システムへの搭載は、以下の時期に行うものとする。
  - (1) データ作成時点 : 各年度の1月1日時点
  - (2) セットアップ時期 : 各年度の2月中旬から3月上旬
- 4 前項にかかるセットアップ時期については、発注者と受注者で協議の上、決定するものとする。

#### (画地条件異動更新)

- 第51条 画地条件異動更新は、当年1月1日時点に向けて、分合筆・地目変更等により異動となる画地を対象に、発注者の指示に基づいて画地条件取得対象筆の間口距離・奥行距離・蔭地割合等の「画地条件データ」を取得するものとする。
- 2 画地条件の取得にあたっては、固定資産評価基準のほか、発注者の定める画地条件調査要綱に従って行うものとする。
  - 3 取得した画地条件データは、発注者の指示する形式にてデータ格納を行うとともに、「画地条件調査リスト」として取りまとめるものとする。

## 第8章 家屋現況図経年異動修正

#### (家屋現況図と家屋課税台帳データの照合)

- 第52条 各年度の賦課期日時点（更新前）の家屋現況図データと家屋課税台帳の棟番号について、一棟ごとに照合点検を行うものとする。判明した不一致は以下の内容により区分し、不一致家屋リスト及び不一致家屋現況図を作成するものとする。
- (1) 家屋課税台帳にあり家屋現況図にないもの
  - (2) 家屋課税台帳になく家屋現況図にあるもの
  - (3) 未評価疑義家屋
  - (4) 非課税家屋
  - (5) 不明家屋
- 2 不一致家屋リストには、棟番号、所在地番、用途、構造等、家屋課税台帳より必要な情報を記載するものとし、本業務で新たに発生した不一致と既存の不一致を区別できるように作成するものとする。
  - 3 不一致家屋現況図には、家屋課税台帳になく家屋現況図にあるもの、未評価疑義家屋、非課税家屋、不明家屋について、家屋外形や棟番号の着色により表示を行うものとする。また、不一致家屋現況図データは、発注者所有の固定資産地図情報システムへ搭載し、参照できるよう調整を行うものとする。

#### (家屋外形図データの更新)

- 第53条 家屋登記済通知書データ及び家屋評価調書等を基に、異動分に係る家屋外形図データの更新を行うものとする。
- 2 未登記家屋の家屋外形は、家屋評価調書の平面図や家屋現況図修正指示資料等、発注者が指示する図面に基づいて更新するものとする。
  - 3 家屋外形図データの更新は、地番現況図データを背景に航空写真デジタルオルソ画像も参考にして行うものとする。

#### (棟番号の特定)

- 第 54 条 前条で更新した家屋外形図データのうち、新增築分について家屋課税台帳データの差分抽出結果参考に棟番号を特定し、更新した家屋外形図データに棟番号を付与するものとする。
- 2 滅失分については、家屋課税台帳データの差分抽出結果を参考に滅失した家屋を特定し、家屋現況図データより家屋外形及び棟番号を削除するものとする。

(固定資産地図情報システムセットアップ)

- 第 55 条 更新した家屋現況図データを、発注者所有の固定資産地図情報システムへ搭載し、システムが正常に稼働するよう調整を行うものとする。
- 2 最終の固定資産地図情報システムへの搭載は、以下の時期に行うものとする。
- (1) データ作成時点 : 各年度の1月1日時点
- (2) セットアップ時期 : 各年度の2月中旬から3月上旬
- 3 前項にかかるセットアップ時期については、発注者と受注者で協議の上、決定するものとする。

## 第9章 デジタル航空写真撮影

(目的)

- 第 56 条 固定資産税の課税客体（土地及び家屋）の現況を正確かつ効率的に把握するため、市全域の航空写真撮影を実施し、固定資産税の調査及び評価に関して必要なデータを整備するとともに、発注者が運用する統合型地理情報システム及び市民公開型地理情報システムに搭載可能な共用データ、都市計画基本図等の地図作成、ならびに発注者における各種業務での利活用を図るため、デジタル航空写真撮影及びオルソ画像を整備することを目的とする。

(データ仕様及び作業基準)

- 第 57 条 本業務における航空写真撮影及びデジタルオルソ画像は、印西市公共測量作業規程及び国土交通省公共測量作業規程の準則の第1編総則、第2編基準点測量、第3編地形測量及び空中写真測量に基づき行うものとする。
- (1) 本作業の成果品は、受注者が提案する地図情報レベルの図化に対応するものとする。
- (2) 空間参照系は以下のとおりとする。

### 【空間参照系の定義】

データの空間参照系は、次の定義に従うものとする。

- ・ 準拠する測地系 : 世界測地系 2024 (JGD2024) とする
- ・ 水平位置の座標系 : 平面直角座標第IX系 (9系) に基づく数学座標系  
(Y軸について北方向を正の値とする)
- ・ 垂直位置の座標系 : 日本水準原点を基準にする高さ

### 【データ形式】

作成するデジタルオルソ画像は、発注者の指定する固定資産地図情報システムでの活用も図ることから、次のデータ形式で作成するものとする。

- ・ デジタルオルソデータ : TIFF 形式及び JPEG 形式

- (3) 本作業の実施に当たり、受注者は製品仕様書の案を作成し、発注者の承認を得るものとする。
- なお、製品仕様書の内容は次のとおり。

項 目	記 載 内 容
概覧	地理空間データ製品の概要に関する情報を記載する
適用範囲	製品仕様書の適用範囲・階層レベルに関する情報を記載する
データ製品識別	地理空間データ製品の名称、作成日付、問合せ先及び地理記述（空間的範囲）に関する情報を記載する
データ内容及び構造	地理空間データの内容と構造に関する詳細な応用スキーマ（UMLクラス図等）について記載する
参照系	地理空間データの空間参照系及び時間参照系に関する情報を記載する
データ品質	地理空間データの品質要求・品質評価手順をデータ品質要素ごとに記載する
データ製品配布	数値写真・外部標定要素に関する符号化規則について記載する
メタデータ	地理空間データの説明するデータについて記載する
その他	上記項目以外で必要と思われる情報について記載する

（撮影計画）

第 58 条 撮影計画は、発注者が定めた製品仕様書により目的とする撮影成果が所定の品質を満たすために必要となる作業方法、使用する主要な機器、要員、日程等について適切な作業計画を立案するものとする。

- （1）撮影に使用するフレーム型デジタル航空カメラ及び FMC 等の付帯装置は、公共測量の規定する所定の性能を満たすものを用いるものとする
- （2）撮影する航空写真画像は、受注者が最適と考える地図情報レベルを提案し、これに必要な平均地上画素寸法（GSD）を標準とする
- （3）垂直カラー撮影は、地形等を考慮して実体空白部を生じないこととする
- （4）同一コースの撮影は、直線かつ等高度とする
- （5）同一コース内の隣接航空写真との重複度（オーバーラップ）及び隣接コースの航空写真との重複度（サイドラップ）は受注者が適切なラップ率を提案のうえ、詳細については発注者と受注者が協議のうえ決定する。
- （6）印西市の地形等を考慮した撮影基準面を設定すること
- （7）印西市全域を同品質とするため、行政区域外を最低 1 モデル以上撮影すること
- （8）撮影範囲は、（別紙 1）に示す業務範囲図を基本とする
- （9）固定局は、原則として国土地理院が設置した電子基準点を利用すること
- （10）撮影計画は、白井市と合同撮影を行う場合においては、白井市を含めて計画すること。また、協議が必要な場合は、発注者・受注者・白井市の 3 者で協議を実施する。なお、本仕様に定める事項は、受注者の提案及び両市の合意に基づき変更できるものとする。

（撮影）

第 59 条 航空写真データの撮影にあたっては、次の条件を考慮して撮影するものとする。

- （1）撮影は、令和 11 年 1 月 1 日を基準とした前後 1 週間程度の期間における午前 10 時から午後 2 時までの間に航空管制との綿密なコンタクトによる安全性に留意し撮影するものとする

る。ただし、この間気象状態が良好でなく撮影に適さない場合若しくは何らかの不可抗力が発生し得る可能性のある場合には、発注者と協議のうえ、調整するものとする

- (2) 航空機は、GNSS（全地球的航法衛星システム）によるナビゲーションシステムを搭載し、所定の高度において撮影に適した安定性を有し、飛行姿勢、カメラの水平規正及び偏流修正角度のいずれにも関係なく、常に写角が完全に確保できる機体を使用することとする
- (3) 航空機は、GNSS/IMU 装置の GNSS アンテナを機体頂部に設置可能であり、撮影に必要な機器を装備した状態で等高度の安定した飛行を行えること
- (4) 撮影体制は、確実に航空機の確保ができる体制をとり、また整備点検及び安全確保を十分に図るため、使用する機体は自社機もしくは出資会社として保有している航空機を使用するものとする
- (5) 撮影時の GNSS 衛星の配置には留意し、6 個以上の衛星を捕捉するものとする
- (6) 撮影時は、大気の状態が安定したときを選び、ハレーション等がない明瞭な画像が取得できるよう十分な注意を払うものとする
- (7) 撮影を実施した際は、都度、発注者へ進捗報告を行うこと
- (8) 撮影時、印西市上空に雲、煙霧または霞等の空気中の浮遊物が多い場合は、状況写真を撮影し、発注者へ報告の上、天候の回復を待って再撮影とする
- (9) 地上固定基準局は、原則として国土地理院が設置した電子基準点を利用すること

#### （数値写真作成）

第 60 条 航空写真撮影終了時、速やかに原数値写真の統合処理及び色調補正を行うこととする。

- (1) 画像処理は、1つのパンクロ画像と R, G, B, NIR の4つのマルチ画像によるフレーム型のデジタル航空カメラを使用して取得した数値写真を 8bit 以上で統合処理を行い、色調補正された数値写真を作成するものとする
- (2) 数値写真は、歪曲収差のないものとする
- (3) 統合処理した数値写真より、サムネイル写真を作成するものとする
- (4) 原数値写真の統合における対応点の同定精度は、0.2 画素以内とする
- (5) 統合後に原数値写真からの劣化が生じていないこととする

#### （検査及び再撮影）

第 61 条 数値写真の統合処理終了後、直ちに撮影結果の良否を判断するための検査を行い、再撮影が必要か否かを判定し、再撮影の必要があると判断された場合には、天候条件等を考慮し、速やかに当該コースの全てについて再撮影を行うものとする。その際の撮影費用は全て受注者の負担とする。

#### （標定図及び撮影記録作成）

第 62 条 撮影結果に基づき、1/25,000 地形図に撮影期日、撮影コース、撮影主点及び写真番号を記入して標定図を作成するとともに撮影記録簿を作成するものとする。

#### （GNSS/IMU 計算）

第 63 条 撮影時（シャッターを切った時）の位置及び3軸の傾きを精密に求めるため、1秒毎の撮影位置を航空機搭載の GNSS/IMU 観測データ、固定局の GNSS 観測データから、キネマティック解析及び IMU 観測データによる最適軌跡解析を行い、オルソ画像及び修正数値図化等に必要なる外部標定要素を算出するものとする。

- 2 解析処理結果は、速やかに点検を行い、精度管理表を作成するとともに、点検結果を踏まえた再撮影の要否を判定するものとする。

(標定点測量)

第 64 条 GNSS/IMU 観測データの解析処理結果の点検及び同時調整計算をする際の基準となる 4 級基準点相当の標定点について、撮影コースの配置を考慮し、数値写真上で明瞭な地点を選定後、現地観測を行うものとする。なお、設置にあたっては、撮影範囲を囲む適切な位置及び中心の 5 点を基準とするが、過年度撮影成果等を確認し、詳細については発注者と受注者が協議のうえ決定するものとする。

(点検)

第 65 条 撮影及び数値写真の作成が終了したときは、速やかに次の検査を行い、精度管理表等を作成するものとする。検査の結果により再撮影の必要がある場合は、受注者の負担にて速やかに再撮影を行うものとする。

- (1) 撮影高度の適否
- (2) 撮影コースの適否
- (3) 実体空白部の有無
- (4) 写真の傾き及び回転量の適否
- (5) 数値写真の統合処理の良否
- (6) 数値写真の画質

(同時調整)

第 66 条 GNSS/IMU 解析成果及び標定点測量成果を用いて、デジタルステレオ図化機によりパスポイント、タイポイント及び標定点の写真座標を測定し、標定点成果及び GNSS/IMU 計算で求めた外部標定要素を統合して調整計算を行い、図化標定に必要となる各数値写真の外部標定要素の成果値、パスポイント・タイポイント等の水平位置及び標高を決定するための同時調整を行うものとする。

- 2 調整計算の終了後、速やかに点検を行い、同時調整計算精度管理表を作成するものとする。

(標高データ抽出)

第 67 条 同時調整後の標定されたデジタル画像データを使用してステレオマッチングにより自動標高抽出を行い、50cm 間隔の数値表層モデル (DSM) を作成する。

- 2 自動標高抽出により作成された 50cm 間隔の数値表層モデル (DSM) に対し、自動フィルタリング・間引き処理を行い、5m 間隔の数値地形モデル (DTM) を作成する。

(デジタルオルソ画像作成)

第 68 条 同時調整計算から求められた外部標定要素と、前条で作成した標高データを用い、数値写真の正射投影画像からデジタル結合処理を行い、シームレスな画像となるデジタルオルソ画像データを作成するものとする。

- 2 データファイルは、航空写真撮影成果に準じた地上画素寸法で作成するほか、公開用データとして指定された地上画素寸法で作成するものとする。
- 3 データ管理に必要な位置情報ファイル (ワールドファイル形式) は、国土基本図における地図情報レベル 1,000 の図郭ごとに作成するものとする。

- 4 オルソ画像を管理するデータファイルは、TIFF 形式ならびに JPEG 形式とし、HDD 等の電子記録媒体に格納するものとする。
- 5 データ作成範囲の地図上に、オルソ画像の図郭を記載した索引図を作成し、オルソ画像データとともに電子記録媒体に格納するものとする。その際のデータ形式は、PDF 形式とする。

(品質評価)

第 69 条 発注者が定める製品仕様書に規定する品質評価手順に基づき、本業務で作成した測量成果についてデータ品質を満足しているか否かの品質評価を実施し、その結果を品質評価表(総括表・個別表)に取りまとめるものとする。評価の結果、品質要求を満足していない項目が発見された場合は、受注者の責任において適切な修正及び調整を行うものとする。

(メタデータ作成)

第 70 条 製品仕様書に従い、データファイル管理及び利用において必要となる事項について、その内容を取りまとめたメタデータを作成するものとする。

## 第 10 章 家屋現況図経年異動判読調査

(家屋異動判読調査)

- 第 71 条 本作業は、発注者が貸与するデジタルオルソ画像(令和 7 年度撮影)と本業務で撮影した成果及び家屋現況図を使用し、以下の点に留意して目視による写真対写真の経年異動判読調査を行うものとする。
- 2 目視による経年異動判読調査の実施にあたっては、複数の異なる作業員にて実施し、漏れ防止を図ると共に、次の基準で「家屋判読結果データ」を作成するものとする。
    - (1) 新築家屋の表示は、家屋形状の中に水色の○印を付ける。
    - (2) 増築家屋(改築を含む)の表示は、家屋形状の中に水色の△印を付ける。
    - (3) 滅失家屋の表示は、家屋形状の中に赤色の×印を付ける。
    - (4) 滅失新築の場合は、家屋形状の中に赤色の×印と水色の○印を付ける。
    - (5) 一部滅失の場合は、家屋形状の中に赤色の▲印を付ける。
    - (6) 「家屋判読結果データ」は、家屋判読結果データと発注者の認定済家屋資料(家屋異動通知書等)との照合を行い、認定済家屋については異動家屋リストから除外するものとする。
    - (7) 発注者による判読内容の確認を可能にするため、「家屋判読結果データ」を固定資産地図情報システムに搭載するとともに、「家屋異動判読リスト」を作成するものとする。
    - (8) 滅失と判断された家屋に関しては、固定資産地図情報システムに搭載する以前に発注者に報告するものとする。
  - 3 家屋経年異動判読調査結果によって抽出された修正の必要な家屋形状について、家屋現況図データの編集・調整による修正を行うものとする。なお、修正する家屋棟数は全棟数に対し、10%程度の想定とする。

(AI による画像解析)

- 第 72 条 画像による解析は、発注者が貸与するデジタルオルソ画像(令和 7 年度撮影)と本業務で撮影した成果及び前条の家屋経年異動判読結果を使用して、「Artificial Intelligence 技術」(以下、「AI 技術」という。)によるスクリーニング解析を行うものとする。
- 2 AI 技術により判定した解析結果を基に、前条で作成された「家屋判読結果データ」及び

「家屋異動判読リスト」と照合し、適宜反映するものとする。

## 第 11 章 固定資産地図情報システム導入に係る準備

(目的)

第 73 条 本章に定める業務は、固定資産地図情報システムの本稼働に向けた事前準備等を行い、令和 9 年 4 月 1 日から円滑に運用を開始できる環境を整備することを目的とする。

(資料収集・整理)

第 74 条 受注者は、固定資産地図情報システム構築を実施するために必要な資料を収集・整理するものとする。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。

2 受注者は収集した資料の管理及び取扱いには十分注意するものとし、借用資料は、発注者の業務に支障を及ぼさないよう、速やかに返却するものとする。

3 収集する資料は以下のとおりとする。

- (1) 固定資産評価事務取扱要領
- (2) 空中写真及びデジタルオルソ画像データ
- (3) 土地課税台帳データ及びレイアウト
- (4) 家屋課税台帳データ及びレイアウト
- (5) 宛名データ及びレイアウト
- (6) 各種コード表、補正率表及びレイアウト
- (7) 単価データ及びレイアウト
- (8) 各種調書及び電算表示画面サンプル
- (9) 地番現況図データ
- (10) 家屋現況図データ
- (11) 評価関連データ
- (12) その他業務に必要な資料

(機能調整・導入計画)

第 75 条 機能調整では、各種調書の様式、発注者独自の補正率への対応及び基幹電算との連携部分の実現方法について、発注者と協議を行う。

2 導入計画では、仮稼働及び本稼働のスケジュール等を提示し、発注者の了承を得るものとする。

(データ移行・動作確認)

第 76 条 データ移行では、発注者が保有する課税台帳データ及び図形データ等の既存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 動作確認では、データ移行後に本システムを操作し、データ移行が正しく行われているか否か、システムの動作を確認するものとする。

3 データの検証、移行作業を行う対象のデータは以下のとおりである。

- (1) 地図データベース
- 1) 地番図
- 2) 家屋図

1 式

- 3) 家屋異動判読図
- 4) 路線図
- 5) 状況類似図
- 6) 標準宅地図
- 7) 同一画地図
- 8) 土砂災害関連
- 9) 地価公示地価調査データ
- (2) 属性データベース 1 式
  - 1) 土地課税台帳
  - 2) 家屋課税台帳
  - 3) 路線価
  - 4) 状況類似
  - 5) 標準宅地
  - 6) その他
- (3) 航空写真データベース 1 式
  - 1) デジタルオルソ画像
- (4) 登記要約書データ 1 式
  - 1) 登記要約書データ

## 第 12 章 システム要件

(システム要件)

第 77 条 本システムは、以下の要件を満たすものとする。

### (1) 基本要件

- ① 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
- ② パッケージ化された LGWAN-ASP の GIS を利用するが、印刷レイアウト、属性表示レイアウト、地図レイヤ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
- ③ 庁内の環境変化に応じて、バージョンアップ等の手段で、少なくとも 5 年は最適な状態で利用できるシステムであること
- ④ 本システムへ搭載するレイヤは、本システム構築後も必要に応じて追加可能であること
- ⑤ ラスターデータ、ファイリングデータについては、最大 100GB までの登録が可能であること
- ⑥ 庁内で運用しているクライアント端末及び LGWAN に接続された庁内 LAN を利用し、同時接続 25 ライセンスを確保すること
- ⑦ LGWAN 接続に関わるネットワーク設定変更費用が発生する場合は、受注者が負担すること。また、LGWAN 接続に関わるものについては、以下の事業者と協議すること。

株式会社ディー・エス・ケイ

〒 2 7 7 - 0 8 7 1

住所：千葉県柏市若柴 1 - 1 9 5

電話番号：0 4 - 7 1 3 2 - 6 1 2 1 (代)

### (2) クライアント要件

現在利用しているクライアント端末の Web ブラウザにて利用できること  
(職員利用端末)

OS : ①Windows10 Enterprise LTSC 64bit バージョン 1809

②Windows11 64bit バージョン 24H2

③Windows11 64bit バージョン 23H2

Web ブラウザ : Microsoft Edge、Google Chrome ※IE は不可

メモリ : 8GB、16GB

OS 及び端末環境の更新後においても、継続して利用可能となるように対応すること。

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。

### (3) 機能要件

- ① カスタマイズを要しないパッケージシステムであることとする。
- ② GIS に不慣れな利用者でも目的の操作がスムーズに行えること
- ③ 利用者がストレスなく操作、印刷ができること (地図移動、拡大縮小、地図上の情報切替え等について、操作から表示完了までの応答時間が 3 秒以内であること)
- ④ 印刷については、庁内の既存のプリンタ等を用いた A4 判や A3 判での出力ができること
- ⑤ 庁内のさまざまな地図データを用いた業務に対応できるよう、汎用的かつ高機能を有する Web 型のシステムであること
- ⑥ 図形データはポイント (点)、ライン (線)、ポリゴン (面) が利用可能であること
- ⑦ 職員自身がレイヤ追加、データ更新及びレイヤ共有範囲の変更等を容易に行えること
- ⑧ 汎用的なデータ形式を介して、他の GIS とのデータの相互利用がスムーズに行えること

### (4) データセンター要件

- ① 地震、風水害等の自然災害に対応できる耐震・耐火構造を備え、十分にセキュリティが確保されていること
- ② データセンターは日本国内に立地し、日本国の法律が適用されること
- ③ 24 時間 365 日体制で利用可能であること (事前に通知したメンテナンス作業時は除く)
- ④ 障害発生時等は、迅速な復旧作業を行うこと
- ⑤ 生体認証や監視カメラの設置等厳重な入退室管理を行うこと
- ⑥ 稼働状況のリアルタイム監視を行うこと
- ⑦ 日次によるバックアップ機能を有すること
- ⑧ 不正アクセスやウイルス対策等に万全を期すこと
- ⑨ 修正パッチの適用、セキュリティホールへの対応及びウイルス対策を、計画的かつ継続的に行うこと
- ⑩ ファイアウォールの二重化を行うこと
- ⑪ データセンターの通信回線については、マルチキャリアに対応するものとし、障害時に備えバックアップ回線を用意すること
- ⑫ サーバ、通信機器等のハード機器類は、二重化構造とすること
- ⑬ 2 系統からの電源供給及び自家発電装置を設置すること

### (5) システム保守要件

- 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行うこと
- 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行うこと

- ③ システム保守体制として、障害または不具合が発生した場合は、概ね1時間以内に一次通知が可能であること
  - ④ 運用期間中はソフトウェアのライセンス更新及び適切なバージョンアップを行うこと  
(バージョンアップに際して運用に重大な支障を来す場合はこの限りではない)
  - ⑤ 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
  - ⑥ 機器の交換やシステムの再インストール等、障害や不具合の対応に時間を要する場合は障害等の状況により夜間または土日の対応とすることシステムの稼動に影響が無い場合はこの限りではない
  - ⑦ 常時データのバックアップを行い、万が一データが消失した場合であっても速やかに復旧可能な体制を提供すること
- (6) 運用サポート要件
- ① 個々の利用者の問い合わせを一元的に受け付ける GIS 専用の問合せ窓口 (ヘルプデスク) を設置すること
  - ② 税制改正や固定資産評価基準の改正により、画地の補正率や所要の補正等が見直された場合は、保守の範囲内で調整を行うこと
  - ③ 画面のハードコピー等を利用して GIS の操作を分かりやすく説明するマニュアル類を提供すること
  - ④ 本システムの操作方法を習得できるよう、日常業務に即した内容で操作研修を行うこと
- (7) システム保守・運用サポートに対する 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
- ※SLA (Service Level Agreement : サービスレベル合意書)

## 第 13 章 システム運用・保守

(システムデータベース更新)

第 78 条 システムデータベース更新は、前章までに作成されたデータを変換し、固定資産地図情報システムにデータセットを行い、動作環境確認を行うものとする。なお、更新の回数等については以下を基本とするが、発注者の業務状況に応じて適宜対応するものとする。

- |  |      |
|--|------|
| (1) 地番現況図形データ                                      | 年複数回 |
| ※当該年度 1 月 1 日時点の図形データは、同 3 月上旬までにシステムでの運用を可能とすること。 |      |
| (2) 地番現況図属性データ                                     | 年複数回 |
| (3) 家屋現況図形・属性データ                                   | 年複数回 |
| (4) 路線図  | 適宜   |
| (5) 状況類似図  | 適宜   |
| (6) 標準宅地図  | 適宜   |
| (7) 同一画地図  | 適宜   |
| (8) 土砂災害関係   | 適宜   |
| (9) 地価公示地価調査データ                                    | 適宜   |

作成したシステムデータベースは、過年度分のデータベースの運用も含めて検査・検収を行い、その結果を「システム検収書」としてまとめるものとする。

(システムソフトウェア保守)

第 79 条 本作業は、ソフトウェアに対する保守を以下の事項に留意して行うものとする。

(1) 通常技術サポート

- ① ソフトウェアの使用に関する問合せ対応
- ② ソフトウェアの障害に起因する動作不良への処理及び改善作業
- 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等の提供

※なお、②及び③については、障害発生後、速やかに復旧作業に着手すること。

(2) 統合型 GIS について

発注者が提供する統合型 GIS に搭載されている固定資産税評価に必要なデータについて、受注者は、固定資産地図情報システムで閲覧できるようにすること。また、受注者は、統合型 GIS へ地番現況図等を搭載するために必要なデータを発注者へ提供すること。

(3) 公開型 GIS について

受注者は、公開型 GIS において各賦課期日の地番現況図を公開できるように必要なデータを発注者へ提供すること。

※公開型 GIS への搭載時期については、発注者と協議の上、決定するものとする。

(4) 保守対象外事項(保守サービス範囲に含まれない。)

- ① 指定システムのハードウェア、OS 及び媒体の障害に起因するソフトの障害
- ② 発注者の都合により許可なく改変したソフト、または受注者が使用許諾していないソフトウェアを使用した場合の障害
- ③ 不可抗力、自損を問わず、すべての災害に起因する障害
- ④ 提供サービスの内のフィールド・カスタマー作業において、開発、改変等サポートの限界を超える技術サービス

(5) 保守対象期間

固定資産地図情報システムの保守対象期間は、令和 12 年 3 月 31 日までとする。

(6) 保守報告

保守等の作業を行った際は、作業内容を「システム保守作業報告書」で報告するものとする。

## 第 14 章 成果品

(成果品)

第 80 条 本業務の成果品は、以下のとおりとし、ハードディスクドライブ等の電子記録媒体または本業務にて導入する固定資産地図情報システムに格納して納品することを原則とする。

### 【第 4 章 土地評価業務】

[令和 9 年度]

- |                        |     |
|------------------------|-----|
| (1) 価格形成要因調査基準書        | 1 式 |
| (2) 評価基礎資料             | 1 式 |
| (3) 用途地区及び状況類似地域の設定基準書 | 1 式 |
| (4) 用途地区及び状況類似地域区分図    | 1 式 |
| (5) 標準宅地選定基準書          | 1 式 |

(6) 標準宅地一覧表	1 式
(7) 標準宅地位置図	1 式
(8) 価格形成要因一覧表 (標準宅地)	1 式
(9) 価格形成要因調査結果図 (標準宅地)	1 式
(10) 状況類似地域別変動率分布図	1 式
(11) 平年度路線価マスタ	1 式
(12) 公開用路線図 (差し替え分)	1 式
(13) 路線価算定表	1 式
(14) (一財) 資産評価システム研究センター用データ	1 式
(15) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1 式
(16) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1 式
(17) 土砂災害関連データ (システム用)	1 式
(18) 土地評価検証資料	1 式
[令和 10 年度]	
(19) 鑑定評価委託資料	1 式
(20) 路線価付設基準書	1 式
(21) 路線付設図	1 式
(22) 新旧路線対照表	1 式
(23) 価格形成要因一覧表	1 式
(24) 価格形成要因調査結果図	1 式
(25) 標準宅地価格検証結果一覧表	1 式
(26) 状況類似地域別変動率分布図	1 式
(27) 平年度路線価マスタ	1 式
(28) 公開用路線図 (差し替え分)	1 式
(29) 路線価算定表	1 式
(30) (一財) 資産評価システム研究センター用データ	1 式
(31) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1 式
(32) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1 式
(33) 土砂災害関連データ (システム用)	1 式
[令和 11 年度]	
(34) 土地価格比準表	1 式
(35) 路線価算定表 (価格形成要因含む)	1 式
(36) 路線価マスタ	1 式
(37) 路線価格検証図	1 式
(38) 状況類似地区変更箇所対象筆抽出資料	1 式
(39) 公開用路線図 (ファイル格納)	1 式
(40) (一財) 資産評価システム研究センター用データ	1 式
(41) 税務署提出用資料	1 式
(42) 業務報告書	1 式
(43) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1 式
(44) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1 式
(45) 土砂災害関連データ (システム用)	1 式

【第 5 章 土地評価事務取扱要領作成】

(1) 土地評価事務取扱要領 (案)	各年度	1 式
(2) 土地評価事務取扱要領		1 式
<b>【第 6 章 鉄軌道用地評価資料整備】</b>		
(1) 鉄軌道用地集計用データファイル	各年度	1 式
(2) 鉄軌道用地評価額計算書	各年度	1 式
<b>【第 7 章 地番現況図経年異動修正】</b>		
[令和 9・10・11 年度]		
(1) 土地不一致リスト (1 月 1 日時点、Excel 形式)		1 式
(2) 地番現況図データ (評価分割有・無 1 月 1 日時点、Shapefile 形式)		1 式
(3) 画地条件データ (1 月 1 日時点、Shapefile 形式)		1 式
(4) 画地条件調査リスト (1 月 1 日時点、Excel 形式)		1 式
<b>【第 8 章 家屋現況図経年異動修正】</b>		
[令和 9・10・11 年度]		
(1) 家屋不一致リスト (1 月 1 日時点、Excel 形式)		1 式
(2) 家屋現況図データ (1 月 1 日時点、Shapefile 形式)		1 式
<b>【第 9 章 デジタル航空写真撮影】</b>		
[令和 10 年度]		
(1) 撮影記録簿		1 式
(2) 撮影標定図		1 式
(3) 各種精度管理表		1 式
(4) 直接定位計算成果データ		1 式
(5) 同時調整成果 (外部標定要素を含む)		1 式
(6) 数値写真データ (TIFF 形式、非圧縮)		1 式
(7) 数値表層モデル (国土基本図図郭 1,000)		1 式
(8) 数値写真サムネイルデータ		1 式
(9) デジタルオルソ画像 (TIFF 及び JPEG 形式)		1 式
(10) 位置情報ファイル		1 式
(11) 品質評価表、メタデータ		1 式
<b>【第 10 章 家屋現況図経年異動判読調査】</b>		
[令和 11 年度]		
(1) 家屋異動判読リスト (1 月 1 日時点、Excel 形式)		1 式
(2) 家屋異動判読結果データ (1 月 1 日時点、Shapefile 形式)		1 式
<b>【第 11 章 固定資産地図情報システム導入に係る準備】</b>		
[令和 9 年度]		
(1) 固定資産地図情報システムインストール、動作確認報告書		1 式
<b>【第 12 章及び第 13 章 システム要件及びシステム運用・保守】</b>		
[令和 9・10・11 年度]		
(1) 固定資産 GIS ライセンス	25	ライセンス
(2) 操作説明書		1 式
(3) システム検収書 (過年度データ及び更新データ)		1 式
(4) システム保守作業報告書		1 式
<b>【その他】</b>		
(1) その他本業務の範囲内において必要と認められるもの		1 式

— 以 下 余 白 —