

関市公有財産台帳データ整備及び管理システム構築事業

特記仕様書

関市 財務部 管財課

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、関市が受注者へ委託する「公有財産台帳データ整備及び公有財産台帳管理システム構築事業」（以下、「本事業」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本事業は、関市が公有財産の適正なマネジメントを行うにあたり、公有財産の土地と建物の実態把握と情報化を図るために、現行の公有財産台帳の現況調査を実施するとともに公有財産台帳のデータ化及び公有財産台帳管理システムの構築を行うことを目的とする。

(適用する法令等)

第3条 本事業の実施にあたっては、本仕様書及び下記の関係法令等に準拠するものとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 地方自治法施行令及び規則
- (3) 地方税法（昭和25年 法律第226号）
- (4) 不動産登記法（平成16年 法律第123号）
- (5) 固定資産評価基準（昭和38年 自治省告示第158号）
- (6) 地理空間情報活用推進基本法（平成19年 法律第63号）
- (7) 関市公有財産管理及び債権の管理に関する規則
- (8) 個人情報保護に関する法律
- (9) 関市個人情報の保護に関する法律等施行規則
- (10) その他関係法令及び諸規則、通達等

(疑義)

第4条 本仕様書に定め無き事項およびその内容の解釈に疑義が生じた場合は、関市と受注者が協議を行い、決定するものとする。

(配置技術者等)

第5条 受注者において選任する主任技術者は、それぞれ以下の業務経歴、資格を有するものとする。

- (1) 主任技術者：高度な技術と十分な実務経験から作業計画の立案、工程管理及び精度管理を総括するものとして、過去5年以内に日本国内における固定資産調査または公有財産台帳に係るデータ整備・更新業務等の経験を有するものとする。
- (2) 主任技術者及び現場代理人のいずれかにおいて、測量士の資格を有するものとする。
- (3) 受注者は、測量、GISに関する高度な技術と十分な経験を持つ空間情報総括監理技術者が在籍するものとし、本業務において公有財産台帳管理システムに関わる作業の照査を行うものとする。

(企業実績)

第6条 受注者は本業務を確実に実施するために日本国内において以下の業務を履行した実績を有するものとする。

- (1) 公有財産台帳管理システム関連業務
- (2) 公有財産台帳システムデータ更新

(提出書類)

第7条 受注者は本事業を実施するにあたり以下の書類を関市に提出し、関市の承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表
- (3) 着手届
- (4) 主任技術者及び業務従事者届（経歴書及び技術資格者証添付）

(秘密の保持)

第8条 受注者は、本事業の遂行上、知り得た情報・資料及びその他一切の事項を、いかなる場合でも第三者に漏らしてはならない。

(情報セキュリティに関する取り決め)

第9条 本業務の遂行において、取り扱う各種資料及びデータには、個人情報や課税情報はじめとする多数の重要事項が含まれている。以上のことから受注者は情報の保護及び品質管理、環境負荷軽減の観点から以下の公的資格を企業として取得していなければならない

いものとする。

- (1) ISO9001(品質管理マネジメントシステム)
 - (2) ISO14001(環境マネジメントシステム)
 - (3) ISO20000-1(IT サービスマネジメントシステム)
 - (4) ISO27001(情報セキュリティマネジメントシステム)又は JISQ27001
 - (5) JISQ15001(個人情報保護マネジメントシステム)又はプライバシーマーク
- 2 受注者は、個人情報等の機密性の高い電子データを取り扱う場合において、電子データの紛失、盗難、サイバー攻撃等による情報漏洩リスクを回避するため、関市と受注者との間において、総合行政ネットワークの LGWAN-ASP サービスを利用して電子データの送受信を行うこととする。

(損害の賠償)

第10条 本事業遂行中に受注者が関市及び第三者に損害を与えた場合は、直ちに関市にその状況及び内容を連絡し、関市の指示に従うものとする。損害賠償などの責任は受注者が負い、受注者において解決するものとする。

(折衝)

第11条 受注者は本事業遂行中に関係者または関係官公署との折衝を要する場合、若しくは折衝を受けた場合、関市に申し出て指示を受けるものとする。

(契約不適合責任)

第12条 関市は、引き渡された成果品が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、受注者に対し、成果品の修補又は代替物の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項の場合において、受注者は、関市に不相当な負担を課するものでないときは、関市が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、関市が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がないときは、関市はその不適合の程度に応じて請負代金額の減額を請求することができる。ただし、以下の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく直ちに請負代金額の減額を請求することができる。

- (1) 履行の追完が不能であるとき
- (2) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
- (3) 成果品の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前号3号に掲げる場合のほか、関市がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(成果品の帰属)

第13条 本事業の成果品は全て関市に帰属するものとし、関市の承認を受けずに他者に公表、貸与又は使用してはならないものとする。

(成果品の検査)

第14条 受注者は本事業完了後、関市の検査を受けるものとし、関市から本特記仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、受注者の費用負担において速やかに修正を行い検査の合格をもって完了とする。

(履行期間及び納入場所)

第15条 本事業の履行期間及び納入場所は以下のとおりとする。

- (1) 履行期限 令和7年3月21日
- (2) 納入場所 関市財務部管財課

第2章 業務概要

(業務概要)

第16条 本事業の業務概要は以下のとおりとし、その内容は第3章から第7章までに規定する。

- (1) 共通事項
- (2) 土地台帳作成 約6,000筆
- (3) 建物台帳作成 約1,500棟
- (4) 施設台帳作成 約900施設
- (5) 公有財産台帳管理システム構築

第3章 共通事項

(計画準備)

第17条 計画準備は、本事業における目的を考慮して、関市の基本方針を十分把握・認識したうえで、合理的かつ効率的に業務を遂行するための細部計画を立案するものとする。また、細部計画を立案した後「業務実施計画書」を提出して関市の承認を得るものとする。

(資料収集整理)

第18条 資料収集整理は、本事業の実施にあたり、関市は受注者に以下の各号に掲げる資料を貸与し整理するものとする。また、受注者は貸与資料の取扱いについて十分注意を払い、破損、汚損のないよう慎重に取り扱うものとし、貸与された資料は、関市の許可なく複製してはならず、本事業以外での使用を禁止する。

- (1) 公有財産資料（土地）

- (2) 公有財産資料（建物）
- (3) 公有財産異動調書
- (4) 借地及び賃地台帳
- (5) 固定資産台帳
- (6) 学校施設台帳
- (7) 関市公共施設白書
- (8) 地番現況図データ（令和6年1月1日時点）：Shape形式
- (9) 家屋現況図データ（令和6年1月1日時点）：Shape形式
- (10) 土地課税台帳データ（令和6年1月1日時点）：CSV形式
- (11) 航空写真データ（令和5年度撮影成果）：TIFF形式
- (12) 路線価図データ
- (13) 状況類似図データ
- (14) 路線価・標準地単価マスタ
- (15) 建物総合損害共済委託申込書
- (16) 共済台帳
- (17) その他本事業に必要な資料

（打合せ協議）

第19条 本事業における打合せ協議は、業務着手時、中間報告1回、納品時の計3回を行うものとするが、必要に応じて電話・メール・Web会議等での打ち合わせを随時行うものとする。

第4章 土地台帳作成

（作業概要）

第20条 土地台帳作成は、関市において管理している公有財産台帳のうち土地の部分（以下「公有財産資料（土地）」という。）を原典資料とし、土地課税台帳データ、地番現況図データ等との照合を行って公有財産台帳＜土地＞データを作成するものとする。

（公有財産資料（土地）の解析及び正規化）

第21条 公有財産資料（土地）の解析及び正規化は、貸与した公有財産資料（土地）より、公有財産台帳＜土地＞データに必要となる項目を整理した一覧表を作成する。また、土地課税台帳データ、地番現況図データとの照合を行うための照合キーを整理するものとする。なお、公有財産台帳＜土地＞データで整備する項目は施設名称、所管部署、登記地目、登記地積、現況地積、取得年月日、取得金額等とし詳細については協議の上で決定するものとする。また公有財産資料（土地）から入力できない項目については補完方法を協議の上決定する。

(土地課税台帳データとの照合等)

第22条 前条で作成した公有財産台帳<土地>データと土地課税台帳データとの照合及び「借地及び賃地台帳」と土地課税台帳データとの照合をそれぞれ行い、土地地番、所有者、登記地目、登記地積について内容不一致等や地番の重複等の不整合箇所を適宜整理して土地不一致リストとして関市へ報告するものとする。

(地番現況図データとの照合)

第23条 地番現況図データとの照合は公有財産台帳<土地>データと地番現況図データとの照合処理を行い、照合した結果を土地確認用ビューアソフトとして作成するものとする。ビューアソフトでは公有財産台帳<土地>データと照合できた地番を着色し、公有財産台帳<土地>データの内容を地図上で確認できるように属性として格納するものとする。また、照合の結果については前条の土地不一致リストと併せて報告するものとする。

(不一致箇所の修正)

第24条 不一致箇所の修正は、土地不一致リスト、土地確認用ビューアソフトをもとに不一致箇所を関市が確認する。この確認結果に基づき、関市から修正指示のあったものについて、公有財産台帳<土地>データの修正を行う。

(公有財産図形<土地>データの作成)

第25条 公有財産図形<土地>データの作成は、修正済みの公有財産台帳<土地>データと地番現況図データとの照合により、公有土地の図形データを抽出する。地番現況図データとの不一致について地番図形の追加や修正は行わないものとするが、1筆内に複数の施設が存在するなどにより、関市が分割の指示を行った場合には、図形を分割するものとする。

(システムデータファイル作成及び調整)

第26条 システムデータファイル作成及び調整は、前条までに作成したデータを整理及び修正を行い、公有財産台帳<土地>データ、公有財産図形<土地>データとして確定し、公有財産台帳管理システムへ搭載するデータ形式へ変換しシステム用データファイルを作成するものとする。

第5章 建物台帳作成

(作業概要)

第27条 建物台帳作成は、関市において公有財産台帳のうち建物の部分、固定資産台帳、関市公共施設白書を突合し整理した資料(以下「公有財産資料(建物)」という。)を原典資料とし、建物共済台帳及び学校施設台帳等との照合、机上特定調査、現地調査、建物所管課所への照会等を実施し、結果を精査した上、公有財産台帳<建物>データ、公有財産

図形<建物>データを作成するものとする。

(公有財産資料(建物)の解析及び正規化)

第28条 公有財産資料(建物)の解析及び正規化は、貸与した公有財産資料(建物)より、公有財産台帳<建物>データに必要となる項目を整理した一覧表を作成する。なお、公有財産台帳<建物>データで整備する項目は「別紙1」に準拠するものとし、施設名称、所管部署、主体構造、用途、延床面積、取得年月日、取得金額等の詳細については協議の上で決定するものとする。また公有財産資料(建物)から入力できない項目については補完方法を協議の上決定する。

(各種台帳データとの照合)

第29条 各種台帳データとの照合は、前条で整理した公有財産資料(建物)と共済台帳及び学校施設台帳との照合を行うものとする。照合結果について公有財産台帳<建物>調査リストとして取りまとめ関市に提出するものとする。

(机上特定調査)

第30条 机上特定調査は、前条で作成した公有財産台帳<建物>調査リストの建物を航空写真データ上で特定し調査番号及び建物外形を入力する。特定は学校施設台帳、その他施設平面図等の資料より確認するほか、地番図の所在情報や建物面積などより推定を行うものとする。

(現地調査)

第31条 現地調査は、前条で実施した机上調査結果をもとに、建物について、以下のとおり現地補測調査を実施するものとする。なお、公有財産台帳<建物>調査リストに記載のない建物が発見された場合は、追加を行うとともに関市へ報告を行うものとする。

- (1) 施設名称の確認
- (2) 各棟の所在確認
- (3) 建物用途の確認
- (4) 主体構造の外観確認
- (5) 老朽化度合い
- (6) 現況写真の撮影

なお、現地調査にあたっては、あらかじめ調査日時を関市に報告し、関市の了承及び必要な協力を得ることとする。

(特定結果整理及び建物確認用資料の作成)

第32条 特定結果整理及び建物確認用資料の作成は、関市が調査結果を確認するための資料として、前条までの作業結果を反映した公有財産台帳<建物>調査リストから、建物所管課所ごとに仕分けしたリストを作成し、これに特定結果が確認できる建物確認用ビュー

アソフトと現地写真を併せて関市へ提出するものとする。

(確認結果の修正)

第33条 確認結果の修正は、建物確認用資料をもとに関市が調査結果を確認した結果、修正指示があった箇所について修正を行う。なお、建物所管課所への照会を経ても特定ができなかった建物の取り扱いについては、協議の上決定するものとする。

(システムデータファイル作成及び調整)

第34条 システムデータファイル作成及び調整は、前条までに精査された結果について、整理及び修正を行い公有財産台帳<建物>データ、公有財産図形<建物>データとして確定し、本事業で導入する公有財産台帳管理システムへ搭載するデータ形式へ変換しシステム用データファイルを作成するものとする。

第6章 施設台帳作成

(施設一覧表の作成)

第35条 施設一覧表の作成は、整理した公有財産台帳<土地>データ、公有財産台帳<建物>データの調査結果をもととして作成を行うものとする。

(施設確認用資料の作成)

第36条 施設確認用資料の作成は、施設一覧表に施設名称、所管部署、財産区分、施設区分等を付加して整理し提出するものとする。

(確認結果の修正)

第37条 確認結果の修正は、施設確認用資料をもとに関市が確認した結果、修正指示があった箇所について修正を行う。

(システムデータファイル作成及び調整)

第38条 システムデータファイル作成及び調整は、前条までに作成したデータを整理及び修正を行い、公有財産台帳<施設>データとして確定し、公有財産台帳管理システムへ搭載するデータ形式へ変換しシステム用データファイルを作成するものとする。

第7章 公有財産台帳管理システム構築

(要旨)

第39条 公有財産台帳管理システム構築は、第4章、第5章、第6章で調査した関市有財産の確実な所在把握や現況の確認、経緯等を迅速かつ適切に管理を行うとともに、関市における行政運営や政策立案、財産処分を効率的に行えるよう、公有財産台帳管理システム

(以下「本システム」という。)を導入するものとする。

(各種データ変換及び調整)

第40条 各種データ変換及び調整は、GIS 搭載予定データ一式を構築システムにて管理可能なデータに変換するとともに、前条までに作成したデータと整合を図るよう調整を行うものとする。

(公有財産台帳管理システム構築)

第41条 受注者が提供するアプリケーションは、LGWAN の運営主体である J-LIS (地方公共団体情報システム機構) により LGWAN-ASP アプリケーション及びコンテンツサービスリストに登録されたシステム環境にてシステム構築を行うものとする。なお、提供するサービス環境については、J-LIS (地方公共団体情報システム機構) の定める規定に従い、設備の維持管理に努めるものとする。

- 2 システム運用に必要な機能要件は「別紙2」に記載のとおりとする。
- 3 システム運用を行うクライアント端末は、LGWAN に接続できる関市の庁内環境下にある既存端末域とし、既存端末機器への設定については、原則として関市の情報管理部門との調整の上、所定の対応を受注者の負担で実施するものとする。
- 4 システムの最大同時アクセス数は5ライセンスとする。
- 5 構築するシステムは、関市が所有している税務地図情報システムとデータ交換が容易に行えるシステムであること。
- 6 受注者は、LGWAN-ASP サービスの提供開始までに、サービス品質保証 (SLA) の内容を提示し、関市の承認を得るものとする。

(テスト環境構築及びテスト)

第42条 テスト環境構築及びテストは、システムが正常に稼働できる環境を構築し、動作の検証を行うものとする。検証の結果で不備がある場合には、受注者の責任によりシステムが正常に稼働できるよう調整を行い、これを解消しなければならないものとする。検証後、システム本稼働に向けてセットアップを行うものとする。

(システムデータセットアップ)

第43条 システムデータセットアップは、前条までで作成したセットアップデータを含めて、本システム上にそれぞれのデータを適切に反映させ、関市が利用可能な状態にするものとする。

(操作説明及び操作マニュアル作成)

第44条 操作説明及び操作マニュアル作成は、導入するシステムの操作マニュアルを作成し、関市へ提出するものとする。また、受注者はシステム導入後、関市が指定する職員に対し、1回以上の操作説明を行うものとする。

第8章 成果品

(成果品)

第44条 本事業における成果品は、以下のとおりとする。

- | | | |
|-----|--------------------------|--------|
| (1) | 公有財産台帳データファイル（令和5年度決算時点） | 1式 |
| (2) | 公有財産図形データファイル（令和5年度決算時点） | 1式 |
| (3) | 公有財産台帳管理システムライセンス | 5ライセンス |
| (4) | システム操作マニュアル | 2部 |
| (5) | その他関市が指示し、受注者が了解したもの | 1式 |

別紙 1 建物用途区分及び主体構造区分

(1) 建物用途区分

1	庁舎	1 7	集会所・会議室	3 3	葬祭所・斎場
2	事務所	1 8	会館・本館	3 4	霊安室・死体安置室
3	詰所・寄り場	1 9	音楽堂・ホール	3 5	焼却場
4	作業所・工作室	2 0	公民館	3 6	塵芥集積所
5	倉庫・物置	2 1	保健室・医務室・衛生室	3 7	処理場・加工場
6	自転車置場・置場	2 2	脱衣室・更衣室	3 8	監視所・観察所
7	書庫	2 3	保育室・育児室	3 9	滅菌室
8	車庫	2 4	案内所	4 0	濾過室
9	食堂・調理室	2 5	寮舎・宿舎	4 1	計量器室
1 0	陳列所・展示室	2 6	洗場・水飲場	4 2	ポンプ室
1 1	校舎・園舎	2 7	浴場・風呂場	4 3	技術室・機械室
1 2	講堂	2 8	便所	4 4	ボイラー室
1 3	給食室	2 9	教習所・養成所・研修所	4 5	配電室・電気室
1 4	廊下・渡廊下	3 0	温室	4 6	その他
1 5	図書館	3 1	小屋・畜舎	4 7	住宅
1 6	体育館	3 2	火葬場	4 8	住宅付属建物

(2) 主体構造区分

1	鉄骨鉄筋コンクリート	8	プレキャストコンクリート
2	鉄筋コンクリート	9	土蔵造
3	鉄骨コンクリート	1 0	鉄骨造
4	無筋コンクリート	1 1	軽量鉄骨造
5	コンクリートブロック	1 2	木造
6	レンガ造り	1 3	その他（木造）
7	プレストレスコンクリート	1 4	その他（非木造）

別紙2 公有財産台帳管理システム機能要件

NO.	機能概要
1	基本的事項
1	システムの形式は Web 方式とし、財産所管課所への利用拡張性を備えていること
2	総合行政ネットワーク（LGWAN）回線にて運用できるシステムであること
3	台帳管理システム及びGIS管理システムが一体化されたシステムであること
4	ユーザ名、パスワードによるユーザ認証機能を有していること
5	土地、建物、工作物の財産管理ができること
2	財産台帳の構成等
1	土地建物等の各財産は、財産の単位ごとに「各明細台帳」として管理されること
2	各明細台帳は、財産の分類や所管部門区分の情報を有した「施設基本台帳」に属すること 施設基本台帳とは、土地、建物、工作物を施設単位に取りまとめるものである。
3	財産台帳の新規登録
1	「施設基本台帳」及び各明細台帳の登録ができること
2	「各明細台帳」の所在を地図情報システムで図形登録できること
3	「施設基本台帳」及び「各明細台帳」に画面及びドキュメントファイル等添付ファイルの登録ができること
4	財産台帳の異動登録
1	「施設基本台帳」及び「各明細台帳」の修正登録ができること
2	財産所管課所が、本システム内で「財産異動報告書」の作成ができること
3	「各明細台帳」の所在を地図情報システムで図形編集登録ができること
5	異動履歴
1	施設の沿革情報として、取得、異動、処分に係る増減履歴を施設単位で保持できること
2	各財産の履歴情報として、土地、建物、工作物に係る増減履歴を各明細単位で保持できること