**豊中市固定資産税包括業務委託**

**仕様書**

令和３年５月

豊中市 財務部 固定資産税課

第 １ 章 総 則

1. （適用範囲）

本仕様書は、豊中市（以下、委託者という。）が発注予定の「豊中市固定資産税包括業務委託」（以下、「本業務」という。）について行う指名型プロポーザルに適用し、参加する事業者は、本仕様書に基づき提案を行うものとする。

1. （業務の目的）

航空写真を活用した評価業務支援、外部活力導入による業務の効率化、標準システム化による持続可能性の確保を行い、これらの業務間の連携効率化のための固定資産税業務の包括委託を行い、行政サービスを向上させることを目的とする。

1. （業務の概要）

　　本業務で委託する業務は下記の通りとする。詳細な委託内容は次章以降で明記する。

1. 航空写真撮影及び写真地図データ作成業務
2. 経年異動判読業務
3. 登記異動に基づく地番配置図データ更新業務
4. 登記異動に基づく家屋所在図データ更新業務
5. 固定資産評価基準に基づく現地調査業務
6. 固定資産評価支援システム等導入及び保守業務
7. 固定資産評価事務取扱要領作成業務
8. （履行期間）

本業務の履行期間は、下記の通りとする。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 委　　託　　業　　務 | 開　　　始 | 終　　了 |
| 航空写真撮影及び写真地図データ作成業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |
| 経年異動判読業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |
| 地番配置図データ更新業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |
| 家屋所在図データ更新業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |
| 現地調査業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |
| 固定資産評価支援システム等導入業務 | 契約締結日 | 令和３年１２月３１日 |
| 固定資産評価支援システム等保守業務 | 令和４年１月１日 | 令和４年３月３１日 |
| 固定資産評価事務取扱要領作成業務 | 契約締結日 | 令和４年３月３１日 |

令和４年度から路線価評価業務を追加する予定である。また。令和８年度まで継続して契約更新する予定であるが、更新時点で委託内容について変更する場合がある。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 作業内容 | 令和3年度 | 令和4年度（予定） | 令和5年度（予定） |
| 航空写真撮影及び写真地図データ作成業務 |  |  |  |
| 経年異動判読業務 |  |  |  |
| 地番配置図データ更新業務 |  |  |  |
| 家屋所在図データ更新業務 |  |  |  |
| 現地調査業務 |  |  |  |
| 固定資産評価支援システム等導入業務 |  | ▲令和４年１月1日システム稼働 |  |
| 固定資産評価支援システム等保守業務 |  |  |  |
| 固定資産評価事務取扱要領作成業務 |  |  |  |
| 路線価評価業務※ |  |  | （令和４年度から） |

※令和６年度評価替えに向けた路線価格案及び関連する資料の整備業務を予定している。

1. （計画準備）

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委託者に提出し、承認を得るものとする。

1. （業務報告）

包括的な業務委託となることから、状況の確認及び円滑なコミュニケーション確保のため、各業務における業務遂行状況を適宜報告するものとする。

1. （納品物）

　　本業務で求める納品物は業務ごとに次章以降で明記する。納品にあたっては受託者にて検査を実施し合格したものを納品すること。

1. （納品物の検査）

受託者は、業務完了後納品物について委託者の検査を受け、必要がある場合には速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。

1. （納品物の瑕疵）

受託者は、納品物の検査終了後、納品物に瑕疵が認められた場合、委託者の指定する期間内に修正その他の措置を講じなければならない。その際の費用は、受託者の負担とする。

1. （納品物の帰属）

本業務で作成した各種データ等納品物に関する権利については、委託者に帰属し、許可無く複製を作成し、又は他の第三者に貸与・使用してはならない。

1. （納品するGISデータの形式）

本業務で作成するGISデータは、既存のGISシステム等で活用することを想定していることから、汎用的な形式で作成するものとする。

1. （納品する情報の形式）

本業務に関連して納品する情報は電子データを基本とし、必要に応じて紙媒体も合わせて納品するものとする。なお、委託者から提供する紙媒体資料についても、受託者側で電子データ化を行うこと。

1. （RPA）

受託者は、本業務に関して委託者が行うデータ入力等の負担軽減を図るため、委託者環境において稼働するRPAシステムを活用するための支援を行うものとする。また、RPAシステムで活用可能なデータ形式での納品を行うものとする。

1. （業務マニュアル）

　　受託者は、本業務を履行するにあたり業務分担及び業務フローを定義した業務マニュアルを作成するものとする。

1. （災害時の支援）

災害が発生した場合には、家屋被害調査、罹災証明書発行及び状況報告を迅速に行う必要がある。本業務における航空写真、現地調査及びシステムを活用して、災害対応を支援するものとする。

1. （打合せ協議）

本業務の契約期間中、委託者と受託者は適宜打合せ協議を行うものとする。受託者は、打合せ協議後に協議内容を明確にするため議事録を作成し、委託者の承認を得るものとする。

1. （委託業務のモニタリングと評価）

本業務の契約期間中、毎月１回委託業務に関する運営会議を開催し、受託者はその間の委託業務内容及び自己評価結果を報告するものとする。委託者はその報告をモニタリングし委託業務について評価を行うものとする。

1. （支払い）

本業務の支払いは、毎月または年度末の時点で業務の作業完了の単位で支払いを行うものとする。支払いにおいては、委託業務のモニタリングと評価の結果に応じて、支払い額を減ずる場合がある。

1. （準拠法令等）

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の各号に掲げる関係法令等に準拠して行うものとする。

1. 地方税法
2. 地価公示法
3. 道路法
4. 不動産登記法
5. 測量法
6. 固定資産評価基準
7. 不動産鑑定評価基準
8. 豊中市固定資産評価事務取扱要領
9. 豊中市公共測量作業規程
10. 豊中市財務規則
11. 豊中市税条例
12. 豊中市個人情報保護条例
13. その他の関係法令等
14. （情報セキュリティ）

受託者は、「豊中市情報セキュリティポリシー」、「豊中市個人情報保護条例」及び「豊中市個人情報保護条例施行規則」に基づき、情報を適正に取り扱うものとする。

1. （守秘義務）

受託者は、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。また、作成した資料を委託者の許可無く他に公表及び貸与してはならない。契約終了後においても同様とする。

第 ２ 章 航空写真撮影及び写真地図データ作成業務

1. （要旨）

豊中市公共測量作業規程を遵守し、デジタル航空写真撮影を行うものとし、撮影した数値写真を正射投影した正射投影画像を作成した後に、必要に応じてモザイク画像を作成し、写真地図データファイルを作成するものである。

1. （撮影計画）

本業務にあたり撮影区域全体の地形上の条件を勘案し、航空写真撮影を効率的に遂行できる作業工程、実施計画等を具体的に策定するものとし、下記の条件を考慮すること。

1. 業務実施区域 豊中市全域と大阪国際空港地内
2. 写真地図作成 地上画素寸法:6cm/pixel以内
3. 地図情報レベル 500レベルの図化が可能な解像度
4. 撮影高度 騒音に配慮した高度
5. 重複度 同一コースの空中写真との重複度は65％以上、

隣接コースの空中写真との重複度は46％以上とする。

なお、地形等の状況及び用途によっては、同一コース内又は隣接コースのどちらについても、重複度を増加させることができるものとする。

1. （撮影時期）

撮影は、毎年12月20日～12月31日の期間に行うことを原則とする。ただし、気象条件や影などにより撮影に適さないと判断した時は、近日中に撮影に適した日を選定し、撮影を行うものとする。万一近日中の撮影が不可能な場合、受託者は委託者と協議を行い、その指示を受けるものとする。

２　撮影は、原則として午前10時から午後2時までの間とし、できる限り建物等の陰影の少なく、曇、煙霧及びハレ－ションも無い時間帯に撮影を行うものとする。

３　撮影は、GNSS衛星の配置が良好な時に行うものとする。

1. （航空機及び撮影器材）

航空機は、次の性能を有するものとする。

1. 撮影に必要な装備をし、所定の高度で安全飛行を行えること。
2. 撮影時の飛行姿勢、デジタル航空カメラの水平規正及び偏流修正角度のいずれにも妨げられることなく常に写角が完全に確保されていること。
3. GNSSのアンテナが機体頂部に取り付け可能であること。

２　デジタル航空カメラは、「DMC」、「UCXp」又は同等以上のカメラとし、次の性能を有するものを標準とする。

1. デジタル航空カメラは、撮像素子を装備し取得したデジタル画像を数値写真として出力できること。
2. デジタル航空カメラは、フレーム型とし所要の面積と所定の地上画素寸法を確保できること。
3. デジタル航空カメラは、撮影に使用するフィルターと組み合わせた画面距離及び歪曲収差の検定値が0.01mm単位まで明瞭なものであること。
4. カラー数値写真に使用するデジタル航空カメラは、色収差が補正されたものであること。
5. GNSS/IMU装置を構成するIMUが装備されていること。
6. ジャイロ架台を装備していること。
7. （撮影飛行）

撮影飛行は、従来の撮影方法と同等の水平飛行かつ南北方向を基準とし、計画撮影高度及び計画撮影コ－スを保持するものとする。

２　撮影における露出時間は、飛行速度、計画撮影高度等を考慮して、適切に定めなければならない。

1. （GNSS/IMU計算）

撮影が終了したときは、速やかにGNSS/IMUの解析処理を行うものとする。

２　解析処理は、固定局及び航空機搭載のGNSS測量機の観測データを用いて、キネマティック解析を行うものとする。

３　キネマティック解析終了後、IMU観測データによる最終軌跡解析も行うものとする。

４　最終軌跡解析結果より外部標定要素を算出するものとする。

1. （数値写真作成）

デジタル航空カメラによる撮影が終了した時は、下記内容に基づき速やかに原数値写真の統合処理を行うものとする。

1. 数値写真は、歪曲収差のないものとする。
2. 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。
3. 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。
4. 統合後に原数値写真からの劣化が生じていないものとする。
5. 数値写真の色階調は、各色８bit以上とする。
6. 画像ファイル形式は、非圧縮のTIFF形式とする。
7. （再撮影）

数値写真の統合処理が終了したときは、下記の項目について速やかに点検を行い、精度管理表等を作成し、再撮影が必要か否かを判定するものとする。

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. 指標及び計器の明瞭度
5. 写真の傾き及び回転量の適否
6. 写真処理の良否
7. 数値写真の統合処理の良否
8. 数値写真の画質

点検結果により、再撮影の必要がある場合は、速やかに再撮影を行うものとする。再撮影は、原則として、当該コースの全部について行うものとする。

1. （標定図作成）

撮影終了後、その結果に基づき地形図（１/25,000）上に表題、コース番号、写真主点・写真番号及び撮影縮尺、撮影年月日等を記入した標定図の作成を行うものとする。

1. （標定点測量）

標定点は、撮影コースの配置を考慮し、空中写真上で明瞭な地点を選定するものとする。ブロックの四隅付近と中央部付近に計5点配置する事を標準とする。ただし、地形等により精度を考慮する際は、当該モデル又は近接モデルに標定点を1点配置するものとする。

1. （同時調整）

同時調整は、デジタルステレオ図化機により、パスポイント及びタイポイント並びに標定点測量成果、GNSS/IMU装置により得られた外部標定要素との調整計算を行った上、各写真の外部標定要素、パスポイント及びタイポイント等の水平位置及び標高を定めるものとする。

1. （作業計画（写真地図））

写真地図データファイル作成を実施するに伴い、作業手法、使用する主要な機器、要員、日程等について作業計画を立案するものとする。

1. （数値地形モデル作成）

数値写真及び同時調整成果をもとに自動標高抽出技術等により標高を取得し、数値地形モデルを作成するものとする。

1. （写真地図データ作成）

　写真地図データは下記のとおり作成するものとする。

1. 位置精度は水平位置0.5ｍ以内とする。
2. 地上画素寸法は6㎝/pixel以内とする。
3. ファイル形式は非圧縮TIFF形式とする。
4. ファイルの作成単位は１/500図郭を１ファイルとする。
5. ファイル名の形式は「DT+図面番号+拡張子」とする。　（例、DTJ23.bmp）
6. 位置情報ファイル（ワールドファイル）は世界測地系にて作成するものとする。

２　システム利用不可時の確認のため、作成した写真地図データを下記のとおり出力した図面を作成するものとする。

1. 地番配置図の図郭に対応したA4用紙でカラー出力(400dpi以上)
2. 簡易製本
3. 画像の色調等は、委託者に事前に確認すること
4. （成果等整理）

本業務で作成した各データは、委託者の指示する２つのファイル形式（非圧縮TIFF形式、非圧縮BMP形式）で、外付けハードディスクにて格納するものとする。

２　作成した写真地図データについては、固定資産評価支援システムへセットアップを行うものとする。

1. （納品物）

航空写真撮影及び写真地図データ作成における納品物は下記の通りとする。

1. カラー数値写真データファイル(ハードディスク）　　　　　　 １式
2. 撮影標定図 　 １式
3. 撮影記録 　　　 １式
4. 精度管理表 　　　 １式
5. 写真地図データファイル　　　　　　　　　　　　　　　　　 １式
6. 位置情報データファイル　　　 　　　　　　　　　 １式
7. カラー出力図 　　　 １式
8. 製品仕様書　　　　　　　　　　　　　　 　　　　 １式
9. 国土地理院提出用公共測量成果等　　　　　　　　　　 １式

第 ３ 章 経年異動判読業務

1. （要旨）

二時期の写真地図データを比較照合し、豊中市全域の家屋等の異動調査を行うものである。判読の手法については、作業期間を短縮しかつ、判読漏れの無いような最適な手法とする。

1. 業務実施区域 豊中市全域
2. 対象建物棟数　　　　　　　　　　　　 　全棟（約90,000棟）
3. 判読精度　　　　　　　　　　　　　　　 1.5m×1.5m程度
4. （家屋経年異動判読調査）

　二時期の写真地図データより検出した建物データを基に処理を行い、新旧画像の変化箇所の抽出を行うものとする。

２　処理によって抽出した新旧画像の変化箇所については、判定結果（新築、滅失、増築、一部滅失、太陽光発電の増、その他）を「異動箇所候補リスト」及び「異動箇所候補図データ」として作成するものとする。なお、建築中の家屋においては、建築中であることがわかるようにマーキングを行うものとする。

４　経年異動判読調査の結果は、家屋マスタとの照合を行い、担当者別にとりまとめ整理するものとする。

５　経年異動判読調査の結果をシステム上で確認できる仕組みを実現するものとする。

1. （納品物）

家屋経年異動判読における納品物は下記の通りとする。

1. 判読手法を確認できる仕様書 　 １式
2. 異動箇所候補リスト 　 １式
3. 異動箇所候補図データ 　 １式

第 ４ 章 登記異動に基づく地番配置図データ更新業務

1. （要旨）

固定資産税の課税客体を正確かつ効率的に把握し、公平で適正な課税を行うために、登記異動に基づき地番配置図を更新する。

1. 業務実施区域 豊中市全域
2. 年間想定異動筆数 4,200筆
3. （登記異動情報の収集・整理）

受託者は、本業務を実施するために必要な登記異動情報を収集・整理するものとする。収集・整理した登記異動情報のうち図形データ及び課税マスタについては、必要に応じて変換・加工を行うものとする。

２　法務局から通知される登記異動情報については、毎週、受託者が大阪法務局池田出張所にて受け取り、内容の確認及び整理を行い、必要情報を確保したうえで委託者に納品するものとする。ただし、登記異動情報の電子データ提供が開始された場合には、運用を見直すものとする。

３　収集した登記異動情報は、下記の通り整理するものとする。

1. 登記済通知書は、所在地番、登記年月日、登記異動内容、測量方法、測地系等の情報を入力した土地異動リストに整理するとともに、固定資産評価支援システムにおいて閲覧できるよう図面等とともにスキャニングを行う。
2. 法務局公図は、不動産登記法14条地図とそれ以外の公図（地図に準ずる図面）に分けて図形データを整理する。
3. 法務局要約書データは、一覧形式で参照できるよう加工を行う。
4. 既存の豊中市保有の登記済通知書資料も含め効率的に管理、検索できる仕組みを実現すること。
5. （境界が確定している筆界の更新）

不動産登記法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、地番配置図に反映するものとする。これらの測量成果は、地形データ上の座標値通りの位置に配置し、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最優先するものとする。

1. （地積測量図等による筆界の更新）

収集した登記済通知書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、三斜求積の図形を基に筆形状を入力するものとする。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、地番配置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・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、航空写真を参考に配置位置を調整するものとする。
3. 既存の地番配置図において、過去に反映した地積測量図の筆や同年度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、異動更新箇所の登記済通知書に地積測量図が添付されない場合は、登記済通知書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、過去に地積測量図を基に編集した筆の位置・形状は維持したまま、法務局地図（公図）による位置関係を反映して編集するものとする。その際に、位置の調整は地形データに合わせながら航空写真を参考に行うものとする。

1. （地番の入力・配置）

更新した地番配置図の各筆内に筆界と重ならずに表示されるよう、地番を入力・配置するのとする。

２　地番文字の大きさ字体については、現状にあわせることを基本とし、必要に応じて委託者と受託者が協議のうえ決定するものとする。

３　地番は、原則として筆内の左上の位置に表示するものとする。地番文字列の向きは東西に水平を原則とするが、筆の形状や大きさによって水平のままでは配置できない場合は、角度をつけて表示しても良いものとする。

４　筆の面積が小さく筆の中に地番が収まらない場合は、引き出し線を入力の上、筆の外側に地番を配置させることができるものとする。

1. （画地認定）

土地課税マスタより画地構成データの抽出を行い、地番配置図と結合させ画地認定図データの生成を行うものとする。

２　生成した画地認定図データは地目、間口、奥行、面積、蔭地割合等の土地課税マスタ属性データを付加し、委託者にて確認できるように固定資産評価支援システムにインストールするものとする。

1. （地番配置図と土地課税マスタとの電算照合）

更新した地番配置図データと土地課税マスタの地番について、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、不一致地番リスト及び不一致地番配置図を作成するものとする。

1. 土地課税台帳にあり地番配置図にないもの
2. 土地課税台帳になく地番配置図にあるもの
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、図面番号、字コード、非課税フラグ、課税地目等、土地課税台帳より必要な情報を記載するものとし、異動更新による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　判明した不一致は、土地課税マスタ及び登記済通知書等を用いて該当地番の有無や位置・形状を確認し、解明を行うものとする。解明の結果は下記の通りに分類し、不一致地番解明リストとして取りまとめるものとする。

1. 地番配置図の修正が必要な可能性があるもの
2. 土地課税台帳の修正が必要な可能性があるもの
3. （出力図作成）

出力図については、下記を基本とするが、詳細については、委託者と受託者が協議のうえ決定するものとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 出力図名称 | 規格・枚数 |
| 地番配置図カラー出力図 | 普通紙／251枚／1部製本3分冊※評価分割等記載なし |
| 地番参考出力図 | 単色／黒／普通紙／251枚／1部平綴じ製本5分冊※評価分割等記載なし |

1. （固定資産評価支援システムへのセットアップ）

更新した地番配置図データを、固定資産評価支援システムへセットアップし、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　固定資産評価支援システムへのセットアップは、委託者の土地異動事務スケジュールに合わせ、現地調査成果の確認・検証を遅滞なく行えるよう年１０回程度実施するものとする。

３　最終の固定資産評価支援システムへのセットアップは、以下の時期に合わせて行うものとする。

1. データ作成時点　　： 各年1月1日時点
2. セットアップ時期　： 各年3月下旬

４　前項にかかるセットアップ時期については、更新作業に必要な資料の借用時期に鑑み委託者と受託者で協議のうえ、決定するものとする。

1. （納品物）

地番配置図データ更新における納品物は下記の通りとする。

1. 更新後地番配置図データファイル（他課提供用含む） 　 １式
2. 登記資料のスキャニングデータ　　 　 １式
3. 不一致地番リスト 　 １式
4. 不一致地番配置図 　 １式
5. 不一致地番解明リスト 　 １式
6. 土地異動リスト　　　 　 １式
7. 画地認定データ（他課提供用含む）　　　　　　　　 　 １式
8. 各種カラー出力図 　 １式

第 ５ 章　登記異動に基づく家屋所在図データ更新業務

1. （要旨）

固定資産税の課税客体を正確かつ効率的に把握し、公平で適正な課税を行うために、登記異動に基づき家屋所在図等を更新する。

1. 業務実施区域 豊中市全域
2. 年間想定異動棟数 3,200棟
3. （登記異動情報の収集・整理）

受託者は、本業務を実施するために必要な登記異動情報を収集・整理するものとする。収集・整理した登記異動情報のうち図形データ及び課税マスタについては、必要に応じて変換・加工を行うものとする。

２　法務局から通知される登記異動情報については、毎週、受託者が大阪法務局池田出張所にて受け取り、内容の確認及び整理を行い、必要情報を確保したうえで委託者に納品するものとする。ただし、登記異動情報の電子データ提供が開始された場合には、運用を見直すものとする。

1. （家屋調査票資料等）

家屋調査票資料等については、年5回程度、委託者が提供するものとする。収集した家屋調査票資料等は電子データ化を行い、棟番号等のキーとなるコードを付与し、システム上で家屋課税マスタ及び家屋所在図データと紐付けしてファイリング管理を行うものとする。

1. （家屋異動リスト作成）

委託者が貸与する資料より、家屋異動リストを作成するものとする。家屋異動リストには、字、地番、申請年月日等、必要な情報を記載するものとする。

1. （家屋所在図データの更新）

登記済異動情報等を基に、家屋所在データの更新を行うものとする。

２　未登記家屋の家屋形状は、委託者が指示する図面に基づいて更新するものとする。

３　家屋形状の入力は、地番配置図データを背景として行うものとする。

４　家屋を特定する情報を家屋所在図データに更新するものとする。

1. （家屋所在図データと家屋課税マスタとの照合）

更新した家屋所在図データと家屋課税台帳を照合し、不一致リストを作成するものとする。

1. 家屋課税マスタにあり家屋現況図データにないもの
2. 家屋課税マスタになく家屋現況図データにあるもの

２　不一致リストには、職員が確認可能な情報を記載するものとする。

1. （出力図作成）

出力図については、下記を基本とするが、詳細については、委託者と受託者が協議のうえ決定するものとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 出力図名称 | 規格・枚数 |
| 家屋所在図カラー出力図 | S=1/1,000／普通紙／251枚／S=1/500／普通紙／238枚／製本4分冊 |
| 家屋参考出力図 | S=1/1,000／普通紙／251枚／単色／黒／普通紙／／1部平綴じ製本5分冊 |
| 担当者別家屋所在図カラー出力図 | 普通紙／251枚（重複箇所を考慮）／12分冊 |

1. （固定資産評価支援システムへのセットアップ）

更新した家屋所在図データを、固定資産評価支援システムへセットアップし、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　最終の固定資産評価支援システムへのセットアップは、以下の時期に合わせて行うものとする。

1. データ作成時点　　： 各年1月1日時点
2. セットアップ時期　： 各年3月下旬

３　前項にかかるセットアップ時期については、更新作業に必要な資料の借用時期に鑑み委託者と受託者で協議のうえ、決定するものとする。

1. （納品物）

家屋所在図データ更新における納品物は下記の通りとする。

1. 家屋所在図データファイル（他課提供用含む） 　 １式
2. 家屋調査資料等のスキャニングデータ　　 　 １式
3. 不一致リスト　　 　 １式
4. 家屋異動リスト 　　　　 　 １式
5. 各種カラー出力図 　 １式

第 ６ 章 固定資産評価基準に基づく現地調査業務

1. （要旨）

課税台帳整備に向けた固定資産評価基準に基づく現地調査を行い、その結果を納品する。

1. 業務実施区域 豊中市全域
2. 対象土地筆数 全筆（約120,000筆）
3. 土地　　　年間想定異動件数 4,200件
4. 家屋　　　年間想定異動件数 3,200件
5. 生産緑地　年間想定異動件数 50件
6. 道路敷地　年間想定異動件数 100件
7. 都市計画　年間想定異動件数 2件
8. 路線　　　年間想定異動件数 50件
9. （登記異動に基づく現地調査）

受託者は、法務局から通知される登記異動情報に基づき、分合筆及び地目変更等があった土地について現地調査を行う。調査にあたっては、固定資産評価基準及び豊中市土地評価事務取扱要領に基づき行うものとし、具体的な調査方法は、事前に委託者から聞き取り、現地調査マニュアルとして整備するものとする。

1. 現況地目及び利用状況を確認し、画地認定及び画地計測を行うこと。
2. 所要の補正の適用有無及び住宅用地特例の適用有無等を調査すること。
3. 二筆以上の宅地で一画地を形成していると認められる場合は、その一画地全体で画地計測及び補正適用有無を調査すること。
4. 一筆内で異なる現況地目及び利用状況が存在する場合等で、評価を分割する必要がある場合は、分割資料を作成すること。
5. 調査時の状況を後日確認できるようにするため、現地にて写真撮影を行うこと。現地写真は、画地認定の根拠となる土地の状況及び筆界確定の根拠となる鋲・ポイント等、並びに所要の補正を適用する根拠となる状況等が分かるような写真とし、評価に必要な情報が全て明確に写るものであること。

２　法務局から通知される登記異動情報については、毎週、受託者が大阪法務局池田出張所にて受け取り、内容の確認及び整理を行い、必要情報を確保したうえで委託者に納品するものとする。ただし、登記異動情報の電子データ提供が開始された場合には、運用を見直すものとする。

1. （家屋異動に基づく現地調査）

家屋の新築・滅失及び用途変更等の異動に基づき現地調査を行う。家屋異動に伴う情報は委託者が提供するものとする。

1. 家屋の新築・滅失の情報に基づき、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. 滅失に関しては、建築確認申請書等を確認し建替え特例の適用可否を判断する情報を報告すること。
3. 家屋の用途変更（指定介護サービス事業所及び民泊等）の情報に基づき現地調査を行い、住宅用地特例の適用可否を判断する情報を報告すること。
4. 現地調査の結果、外観調査だけでは判断できない状況であり家屋の内部調査が必要な場合はその旨を報告すること。
5. （生産緑地及び市街化区域農地異動に基づく現地調査）

生産緑地及び市街化区域農地の異動に基づき現地調査を行う。生産緑地及び市街化区域農地に伴う情報は委託者が提供するものとする。

1. 農地転用及び追加指定等の生産緑地及び市街化区域農地の異動の情報に基づき、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. （道路敷地に係る申告書に基づく現地調査）

道路敷地に係る申告書に基づき現地調査を行う。道路敷地に係る申告書の情報は委託者が提供するものとする。

1. 道路敷地に係る申告書に基づき、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. 道路敷地となる部分を確定し、その面積を計測すること。
3. 道路敷地となった年度について、航空写真等を活用し確認すること。
4. 所有者に立会い調査を求められた場合には、原則、受託者にて対応すること。
5. （都市計画変更に基づく現地調査）

都市計画変更に基づく現地調査を行う。都市計画変更の情報は委託者が提供するものとする。

1. 都市計画範囲道路敷地に係る申告書に基づき、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. （路線の異動）

路線の新設、分割、短縮及び廃止等の路線の異動が必要となった場合には、その旨を委託者に報告するものとし、異動後の路線情報に基づき現地調査を行うものとする。

1. 異動後の路線情報に基づき、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. （全筆調査）

　　地方税法第４０８条に基づく全筆調査を効率的な方法で行う。

1. 全筆調査において発見した異動については、登記異動に基づく現地調査と同様の調査を行うこと。
2. （聞き取り、図面及び航空写真等を活用した調査）

大規模画地や視認できない土地、筆界が不明確な場合や画地認定が困難な筆については、所有者への聞き取りや、図面及び航空写真等を活用した調査を行うものとし、その旨を記載した資料を納品するものとする。

1. （評価分割線の更新）

現地調査の結果、住宅用地と非住宅用地、課税地と非課税地のように評価が混在する土地であることが分かった場合には、その評価の単位区画を表す評価分割線を土地地番図データに反映するものとする。

２　評価分割線の反映は、現地調査の結果及び委託者が提供する評価分割線更新資料に基づき行うものとする。

1. 評価の単位区画には、土地課税台帳に登録されている分割番号を記載すること。
2. 評価分割線は、委託者の承認を得て反映すること。
3. （陰地割合の計測）

異動のあった画地について、不整形補正率適用を判断するための陰地割合を計測するものとする。

1. 二筆以上の宅地で一画地を形成していると認められる場合は、その一画地全体で計測すること。
2. 一筆内で異なる現況地目及び利用状況が存在する場合等で、評価を分割する必要がある場合は、その評価の単位区画ごとに計測すること。
3. （納品物）

現地調査に関する納品物については、委託者が納税義務者と応対する際の課税説明資料として使用できる様式で納品するものとし、現地調査結果をシステム入力する際の利便性を考慮したデータも合わせて納品するものとする。

1. 調査日、地番、調査者、画地情報、写真、状況説明、特例適用有無、等を明記すること。
2. 評価分割の際には、その面積算定の根拠及び測定方法を明記すること。
3. 複数年度に適用する評価の際には、適用年度分を納品すること。
4. （納品スケジュール）

納品は月次を基本とし、納品後の委託者の確認作業及びシステム入力作業の期間を考慮したスケジュールで納品するものとする。

1. （再調査）

委託者が納品物を確認し、不備や疑問点等を発見した場合は再調査を指示する。受託者は速やかに再調査を行い、正しい内容に修正したものを再度納品するものとする。

２　賦課期日時点で利用状況等が変更されている場合は、再調査を行い、正しい内容に修正したものを再度納品するものとする。

1. （その他の提案）

　　土地課税台帳整備のための支援を行う。

第 ７ 章 固定資産評価支援システム等導入及び保守業務

1. （システム概要）

受託者は、下記のシステムを開発及び導入する。

1. 固定資産評価支援システム

　　LGWAN-ASP方式のシステムであり、複数の航空写真及び地番図等をGISとして管理し、画地計測や陰地割合の計測等の機能を有した固定資産評価を支援するシステムである。

1. 固定資産現地調査用タブレットシステム

　　登記異動情報等に基づく現地調査を行う際に、現地にて航空写真、地番図及び図面等を確認し、調査結果を記録及び撮影するためのタブレットを利用したシステムである。

1. 路線価システム

　　評価基準に基づく路線価敷設の際に、価格シミュレーションを行うシステムである。

1. （業務項目）

受託者は、システム導入にあたり下記の業務を行うものとする。

1. 要件定義
2. 設計書作成
3. システム開発及び導入
4. データ移行
5. データ連携
6. システム保守
7. 操作研修
8. （システム稼働開始）

　システム稼働開始日は令和４年１月１日とする。

1. （データ移行）

データ移行では、委託者が保有する課税マス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　住宅地図データ(3年利用料契約／同時接続10ライセンス)を別途調達し、システムへセットアップするものとする。

３　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。

1. （データ連携）

固定資産評価支援システムは、下表の通り既存システムとデータ連携を行うものとする。既存システムはLGWAN接続されていないため職員の手動によるデータ連携となるが、効率的な取り込み方法を実現する。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 連携元 | 連携先 | 連携データ項目 |
| 税総合システム | 固定資産評価支援システム | 地目、地積、画地情報、等 |
| 固定資産評価支援システム | 固定資産（家屋）評価支援システム | 航空写真、土地異動情報、家屋異動情報、等 |
| 固定資産評価支援システム | 窓口閲覧システム | 土地情報、家屋情報、等 |

1. （操作研修）

各システムの利用者が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実施するものとする。

２　各システムの操作マニュアルを作成するものとする。

1. （取り扱う対象データ件数）

各システムで取り扱うデータ件数は下記のとおりである。

1. 土地筆数 約120,000筆
2. 家屋棟数 約90,000棟
3. 航空写真搭載年度数　　　　　　 平成１２年度～令和３年度（データ移行）

令和４年度～令和８年度（新規投入予定）

1. データ搭載年度数　　　　　　　 平成１１年度～令和３年度（データ移行）

令和４年度～令和８年度（新規投入予定）

1. レイヤー数　　　　　　　　　　 約500レイヤー
2. 納税義務者数 約120,000人
3. （固定資産評価支援システム要件）

アクセス版であれば無償提供。

宅地評価であれば、見積もりにライセンス費等反映して下さい。

固定資産評価支援システムは、下記の要件を満たすものとする。

1. 基本要件
2. 利用するLGWAN-ASPサービスは、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
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6年は最適な状態で利用できるシステムであること
4. クライアント要件
5. クライアントは既存PCを活用し、以下の環境で動作可能なこと

・OS　　　 ：Windows10

・CPU/メモリ ：Corei3 2.6GHz2コア相当 / 4GB程度

・対応ブラウザ：InternetExplorer11

・LGWAN回線 ：100Mbps（ベストエフォート）

・同時接続端末：10台

・利用可能端末：30台

1. クライアントPC更新時の再設定及び動作確認等の支援をすること。
2. 機能要件
3. GISの基本的な機能を有したシステムであること
4. 地図レイヤー表示設定、印刷レイアウト、属性表示設定、等について職員個別の設定ができること
5. レイヤーの追加が可能であること
6. 関連ファイルの追加が可能であること
7. 庁内の既存のプリンタ等を用いた印刷ができること
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
9. 固定資産業務に関する機能として、画地計測機能を有すること

・対象とする筆を一筆一画地または複数筆一画地として選択し、その画地に接する路線ごとに間口及び奥行等を計測する。

・画地の想定成形地に対する陰地割合を計測する。

・画地計測結果を印刷する。

1. データセンター要件
2. 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
3. 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
4. 設備の冗長構成等を行い、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）
5. システム保守要件
6. 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
7. 問い合わせ窓口（ヘルプデスク）を設置すること
8. 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、保守の範囲内でシステムの改修を行うこと
9. ソフトウェアの不具合対応を速やかに実施すること
10. セキュリティに関するパッチの適用、ソフトウェアのライセンス更新及びバージョンアップについては、運用への影響を調査したうえで実施すること
11. 障害または不具合が発生した場合は、概ね1時間以内に初期対応し、迅速な復旧作業を行うこと
12. 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システムの稼動に影響が無い時間帯（夜間または休日等）で行うこと
13. 日次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
14. SLA
15. 委託者と受託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
16. （現地調査用タブレットシステム）

現地調査用タブレットシステムは、下記の要件を満たすものとする。

1. 基本要件
2. タブレット数：5台以上
3. 機能要件
4. 登記副本及び申告に基づく現地調査を行う際に、使用するタブレットシステムである。
5. 調査において参照する地番図、航空写真、路線価、図面等の情報をタブレットに取り込むことができること。
6. 現地において、タブレット上のGISで必要な情報が確認できること
7. 現況地目、間口及び奥行等の現地調査の結果をタブレット上で記録し、調査対象に紐づけて管理できること
8. タブレットのカメラで撮影した複数の現地調査時の写真を調査対象に紐づけて管理できること
9. 現地調査の結果が、評価支援システムに容易に取り込むことができること
10. （路線価システム）

路線価システムは、下記の要件を満たすものとする。

1. 基本要件
2. クライアントは既存PCを活用し、以下の環境で動作可能なこと

・OS　　　 ：Windows10

・CPU/メモリ ：Corei3 2.6GHz2コア相当 / 4GB程度

・対応ブラウザ：InternetExplorer11

・LGWAN回線又は庁内情報回線：100Mbps（ベストエフォート）

1. クライアントPC更新時の再設定及び動作確認等の支援をすること。
2. 機能要件
3. 評価替えに向けた路線価決定を支援するシステムであること
4. 下記の条件を変更することで路線価のシミュレーションが行えること。

・状況類似地域、標準宅地

・街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件

・比準表、等

1. 条件およびシミュレーション結果を視覚的に確認できること。
2. シミュレーション結果を汎用的な形で出力できること
3. （納品）

固定資産評価支援システム構築における納品は下記の通りとする。

1. 要件定義書　　　　　　　　　　　　　　　 　　　　 １式
2. 開発設計書 １式
3. 運用保守計画書　　　 　 １式
4. 操作マニュアル　　　　　　　　　　　　　 　　　　 １式
5. 評価支援システム １式
6. 現地調査用タブレットシステム(ハード含む)　　　 　　　　 １式
7. 路線価システム １式

第 ８ 章 固定資産評価事務取扱要領作成業務

1. （要旨）

土地評価事務、家屋評価事務及び償却資産事務を行うにあたり、その事務取扱要領を固定資産評価事務取扱要領として作成するものである。

1. （現行事務検証）

受託者は、委託者に現行事務の内容をヒアリングしその内容を把握・分析し、状況の検証と課題の整理を行い、現行事務を取りまとめた資料を作成するものとする。委託者は、参考資料として、現行業務において使用している要領及びデータ登録内容を提供するものとする。

1. （評価事務取扱要領作成）

受託者は、現行事務検証の結果を踏まえ、評価事務取扱要領を作成するものとする。

1. 標準的な事務となるよう近隣市や同規模市の状況を考慮したものとすること。
2. 関係する各システムの仕様を考慮したものであること。
3. 法令及び判例を踏まえたものであること。
4. 事務変更による委託者の作業量を考慮したものであること。
5. 適宜、委託者と協議を行い作成すること。
6. 令和３年度から令和５年度の３年度にかけて業務を行うにあたり、最適な進め方を提案すること。
7. 評価補正等については、根拠となる資料を整備すること。
8. （納品物）

本業務の納品物は、下記の通りとする。

1. 土地評価事務取扱要領
2. 家屋評価事務取扱要領
3. 償却資産事務取扱要領