

# 画地条件更新等業務委託 仕様書

## 第 1 章 総 則

### 第1条（目 的）

本業務は、狭山市（以下「発注者」という。）が実施する画地条件更新等を行い、課税客体を適正かつ効率的に把握し、公平な課税を行うために必要な固定資産の課税基礎資料を整備更新することを目的とする。

### 第2条（適用範囲）

本仕様書は、画地条件更新等業務の作業方法等を定めるもので、本業務に適用するものである。

### 第3条（準拠する法令等）

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法(昭和 25 年 法律第 226 号)
- (2) 不動産登記法(平成 16 年 法律第 123 号)
- (3) 不動産登記令(平成 16 年 政令第 379 号)
- (4) 不動産登記事務取扱手続準則
- (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) 狭山市契約規則及び業務委託契約約款
- (8) 狭山市個人情報の保護に関する規則
- (9) その他関係法令

### 第4条（契約条件）

契約に当っては、本業務を円滑にまた確実に履行するための条件として、受注者は、以下の事項を満たすものとする。なお、配置する技術者に係る業務経歴書及び各資格証明書の写しを提示し、発注者の承認を得るものとする。

- (1) 技術者条件  
本業務においては、品質の維持担保を目的とし、業務実施体制内に受注者が直接雇用を行っている空間情報総括監理技術者の資格を有する者を配置すること。
- (2) 法人資格  
受注者は、以下の資格を有することとし、契約前に以下の資格の証明書等の写しを提出すること。
  - ① 不動産鑑定業者登録を有すること
  - ② ISO9001(品質情報マネジメントシステム)の資格を有すること。
  - ③ ISO14001(環境マネジメントシステム)の資格を有すること。
  - ④ ISO27001(情報セキュリティマネジメントシステム)の資格を有すること。
  - ⑤ プライバシーマークの資格を有すること。

### 第5条（疑 義）

本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者による協議を行い、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

## 第6条（作業計画）

受注者は、本業務の実施にあたり下記の書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 業務着手届
- (4) 主任技術者届及び経歴書
- (5) 技術者資格証明書類
- (6) 法人資格証明書類

## 第7条（損害賠償）

受注者は、本業務遂行中に生じた諸事故に対して一切の責任を負い、発生原因、経過、被害内容の状況を報告し発注者の指示に従うものとする。

## 第8条（関係官公署との折衝等）

受注者は、本業務実施中に関係者または関係官公署との折衝を要する場合また、折衝を受けた場合は、速やかに発注者に申し出て指示を受けるものとする。

## 第9条（資料管理）

受注者は、本業務において発注者より貸与される資料または受注者が収集した資料については、その重要性を認識し良識ある判断に基づき資料の破損、紛失、盗難等の事故の無いように取り扱うものとする。

また、本業務完了後は速やかに返納するものとする。

## 第10条（秘密の保持等）

受注者は、本業務上知り得た情報、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。

本業務は、固定資産の所有者名などを含む固定資産課税台帳データを電子媒体にて取り扱う業務が発生するため、個人情報保護について、受注者は財団法人日本情報経済社会推進協会(JIPDEC)が制定する「プライバシーマーク」、及び「情報セキュリティマネジメントシステム(ISMS)適合性評価制度」の認証を取得済みで、個人情報保護が実施可能な組織体制を構築済みでなければならない。

## 第11条（成果品の検査）

受注者は、本業務工程毎の中間検査及び、業務完了後に発注者の検査を受けるものとし発注者から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、速やかに修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。

## 第12条（成果品の帰属等）

本業務の成果品は、すべて発注者に帰属するものとし、発注者の許可なく第三者に公表、貸与、使用してはならない。

## 第13条（履行期間）

本業務の履行期間は、契約日から令和7年3月31日までとする。

## 第2章 業務概要

### 第14条（業務概要）

本業務の概要は、次のとおりとする。

- (1) 地番図分合筆修正
  - ① 計画準備・資料収集
  - ② 地番図分合筆修正・計測
  - ③ データ編集
  - ④ 照合点検及び不突合調書作成
  - ⑤ 地番図データファイル作成
- (2) 画地条件更新調査
  - ① 画地条件異動更新
  - ② 画地条件調書作成
  - ③ 非課税道路と近接路線リストの作成
  - ④ 高圧線下地割合リストの作成
  - ⑤ 画地認定図の作成
  - ⑥ 打合せ協議

## 第3章 地番図分合筆修正

### 第15条（要 旨）

本業務は、令和 6 年 1 月 1 日時点の地番図データファイルを、土地登記済み通知書等の資料を使用して、令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 年 12 月 31 日までの 1 年間分の異動更新処理を行うものである。

なお、最終的なデータ更新時点は、令和 7 年 1 月 1 日とする。

### 第16条（計画準備・資料収集整理）

計画準備は、本業務を円滑に実施するにあたり、業務内容を十分に把握し、工程計画を見据えたうえで各作業の実施時期、実施方法について計画立案を行い、業務実施計画書の作成を行うものとする。なお、実施計画書作成時に本業務での土地登記済み通知書借用時期、土地マスターデータ借用時期、中間納品時期に関するスケジュールを発注者に提出し、承認を得るものとする。

2. 資料収集整理は、本作業を実施するうえで必要な資料として、以下の資料を発注者が受注者に貸与するものとする。なお、受注者は資料の管理取扱いに充分注意し、本業務終了後は速やかに返納するものとする。

- (1) 土地登記済み通知書
- (2) 地図訂正に関する指示資料
- (3) 地番図データファイル
- (4) 土地マスターデータ
- (5) その他協議の上で必要とする資料

### 第17条（地番図分合筆修正・計測）

地番図分合筆修正は、令和 6 年 1 月 1 日時点の地番図に 1 年間分の異動筆及び評価分割線を整理・記入し、データ取得用の計測基図を作成し、作成した計測基図を GIS ソフトにて、異動した一筆毎の筆界及び評価分割線等の計測を行い、地番図図形データの取得を行うものとする。

## 第18条（データ編集）

データ編集は、地番図図形データを図形編集装置に入力し、一筆毎にポリゴン（面情報）化するとともに、地番とのマッチングを行うものとする。また、下記の事項について編集・修正を行うものとする。

- (1) ノード点（線と線との交点）のチェック
- (2) 図葉間の接合
- (3) 字面・筆面の作成
- (4) 字・筆の属性付加
- (5) 属性図葉間の接合

## 第19条（照合点検及び不突合調書作成）

照合点検及び不突合調書作成は、作成した地番図データと土地課税台帳（土地マスター）の地番をキーに電算突合処理を行い、不突合調書を出力するものとする。また、不突合調書は本業務において発生したものと、前年度以前の不突合は区分するものとする。なお、不突合の内容は、下記の項目とする。

- (1) 地番の重複
- (2) 無地番
- (3) 土地マスターにあって地番図データが無い地番
- (4) 地番図データにあって土地マスターに無い地番
- (5) 筆界未定

## 第20条（地番図データファイル作成）

地番図データファイル作成は、異動更新の終わった地番現況図について、発注者が導入している地図情報システムにセットアップするための形式で、地番図データファイルを作成するものとする。なお、地図情報システムにセットアップ時に、地番図データファイルに起因する不具合が起きた場合は、受注者の責任において速やかにデータの修正を行うものとし、この工程に係る費用は、受注者の負担とする。

2 地番図データファイルは、以下の 3 回に分けて納品を行うものとする。なお、概ねの納品時期は、以下の日程とし、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。また、1 回目及び 2 回目の納品方法は、発注者が導入している地図情報システムに搭載し、閲覧可能な状態とするものとする。

- (1) 1 回目納品期日 10 月下旬（1 月 1 日～5 月 31 日までの異動分）
- (2) 2 回目納品期日 1 月下旬（6 月 1 日～10 月 31 日までの異動分）
- (3) 3 回目納品期日 3 月下旬（11 月 1 日～12 月 31 日までの異動分）

## 第4章 画地条件更新調査

### 第21条（要旨）

本業務は、狭山市全域における一画地毎の画地計算に必要な画地条件（奥行・間口・形状等）の調査を行う事を目的とする。

### 第22条（画地条件異動更新・確認リスト作成）

画地条件異動更新は、固定資産評価基準及び発注者の画地認定基準を基に、令和 6 年 1 月 1 日時点の地番図データファイルを使用して、想定整形地方式による画地条件の修正を行うものとする。なお、作業項目は次のとおりとする。また、(7)画地条件更新データファイルは、画地認定図・地図情報システムの運用等も考慮に入れ、発注者の課税電算システムに対応したフォーマットで作成し、3 回に分けて納品するものとする。また、画地条件更新データファイルの納品に関しては、発注者が提供する土地マスターデータと作成した画地条件更新データファイルにおける

所在と画地番号の組み合わせが一致しているか検査を行ったうえで納品するものとする。

- (1) 想定整形地の設定
- (2) 画地の図上面積の測定
- (3) 蔭地割合の計算
- (4) 不整形地補正率の判定
- (5) 側方・裏面等他の条件のデータ入力
- (6) 画地条件データ編集(画地条件の取得)
- (7) 画地条件更新データファイル作成

2.確認リスト作成は、発注者が貸与する電算投入後の土地マスターデータを使用して、当該年度更新筆を抽出し、画地異動更新筆確認リストとして取りまとめるものとする。なお、抽出条件などの詳細については、発注者と受注者が協議のうえ、決定するものとする。

### 第23条（画地条件調書作成）

画地条件調書作成は、前条で更新を行った画地条件について以下項目に従い成果品の作成を行うものとする。

- (1) 成果品は、3 回に分けて納品を行うものとする。なお、概ねの納品時期は、以下の日程とし、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。
  - ① 1 回目納品期日 9 月下旬(1 月 1 日～5 月 31 日までの異動分)
  - ② 2 回目納品期日 12 月下旬(6 月 1 日～10 月 31 日までの異動分)
  - ③ 3 回目納品期日 2 月下旬(11 月 1 日～12 月 31 日までの異動分)
- (2) 画地条件調書は、発注者が指示する画地条件及び納品期日ごとに貸与する土地課税台帳(土地マスター)を使用して該当期間中の差分処理を行い抽出した異動対象データに対して以下の画地条件調書の作成を行うものとする。
- (3) 画地条件調書は、以下の資料を納品期日ごとに取りまとめを行うものとする。なお、作成方法及び納品方法については、発注者と受注者協議のうえ、決定するものとする。
  - ① 異動更新リスト  
前条で更新した画地条件を調書として取りまとめ、リストを作成するものとする。
  - ② 表示受付番号リスト  
前条で更新した画地条件ごとに、表示受付番号の付番および付番修正箇所を取りまとめ、リストを作成するものとする。
  - ③ 画地条件更新データファイル  
前条で更新した画地条件において、発注者が指示するデータは、電算投入用の画地条件データファイルを作成するものとする。

### 第24条（非課税道路の近接路線リストの作成）

非課税道路の近接路線リストの作成は、発注者の指示する筆の抽出条件に基づき非課税道路上を調査し、リストに調査結果をとりまとめるものとする。

### 第25条（高圧線下地割合リストの作成）

高圧線下地割合リストの作成は、発注者の指示する筆に対して高圧線下地割合を調査し、リストに調査結果を取りまとめるものとする。

### 第26条（画地認定図の作成）

画地認定図の作成は、令和 6 年 1 月 1 日から令和 6 年 12 月 31 日までに異動した筆の分合筆修正に伴う画地

状況を調査し、修正を行い画地認定図(案)の作成を行うものとする。なお、最終的な画地認定は、発注者が行うものとする。

## 第5章 成果品

### 第27条（成果品）

本業務の成果品は次のとおりとする。

- |     |                |     |
|-----|----------------|-----|
| (1) | 地番図分合筆修正に関するもの |     |
| ①   | 不突合調書          | 1 式 |
| ②   | 地番図データファイル作成   | 1 式 |
| (2) | 画地条件更新調査に関するもの |     |
| ①   | 画地条件調書         | 1 式 |
| 1.  | 異動更新リスト        | 1 式 |
| 2.  | 表示受付番号リスト      | 1 式 |
| 3.  | 画地条件更新データファイル  | 1 式 |
| 4.  | 検査結果データ        | 1 式 |
| 5.  | 画地異動更新筆確認リスト   | 1 式 |
| ②   | 非課税道路と近接路線リスト  | 1 式 |
| ③   | 高圧線下地割合リスト     | 1 式 |
| ④   | 画地認定図          | 1 式 |

### 第28条（第三者への情報公開）

本業務の成果品は、個人に関する情報が含まれるため、発注者が定める「個人情報の保護に関する法律施行条例」に則った運用を行うものとする。特に、商用目的の情報公開には応じない。

以 上