

釧路市家屋評価システム及び
固定資産地理情報システム構築等業務
仕様書

令和7年6月

釧路市

第 1 章 総 則

第 1 条（業務名）

釧路市家屋評価システム及び固定資産地理情報システム構築等業務

第 2 条（業務目的）

本業務は、釧路市が運用している家屋評価システム及び固定資産地理情報システム（以下「既存 GIS」）からデータを移行し、新たな家屋評価システム及び固定資産地理情報システム（以下「固定資産 GIS」）を構築することを目的とする。

固定資産 GIS は、固定資産評価業務の高度化・効率化を実現することに加え、取り扱う情報に個人情報等が含まれるため、秘密保持、気密性及び安全性を十分に考慮したものである。また、課税事務のデジタルトランスフォーメーション（DX）を実現し、市民や事業者からの問い合わせに迅速に対応することで、サービスの向上を図ることも目指す。

第 3 条（準拠する法令等）

本業務を実施するにあたり、以下の関係法令等に準拠しておこなうものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 不動産登記法
- (3) 地価公示法
- (4) 国土調査法
- (5) 固定資産評価基準
- (6) 測量法
- (7) 個人情報の保護に関する法律
- (8) 著作権法
- (9) 公共測量作業規程の準則
- (10) 釧路市税条例
- (11) その他関係法令等

第 4 条（疑義）

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、発注者と協議の上で作業を実施するものとする。

第 5 条（技術者）

- ① 主任技術者は、過去 3 年間に LGWAN ASP 方式での固定資産 GIS の構築または更新業務の主任技術者として業務実績があり、かつ空間情報総括監理技術者または測量士

の資格を有すること。

- ② 照査技術者は、過去3年間に LGWAN ASP 方式での固定資産 GIS の構築または更新業務の主任技術者または照査技術者としての業務実績があり、空間情報総括監理技術者または測量士の資格を有すること。

第6条（品質・情報及び環境の管理）

受注者は、品質・情報・環境管理に十分な措置をはかるとともに、次に定める認証を取得しているものとする。

品質マネジメントシステム	ISO9001 JIS Q 9001
情報セキュリティマネジメントシステム	ISO/IEC27001 JIS Q 27001
個人情報保護マネジメントシステム	PMS JIS Q 15001
クラウドサービスセキュリティ	ISO/IEC 27017
IT サービスマネジメントシステム	ISO20000 JIS Q 20000

第7条（資料の貸与及び返却）

発注者は、受注者に業務上必要と認められる資料を貸与する。その際、受注者は、発注者に借用書を提出する。

資料等の取り扱い及び保管にあたっては、個人情報を取り扱うことになることから、その漏洩、紛失等のないよう十分注意する。

第8条（守秘義務）

受注者は、本業務の遂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。

第9条（再委託）

受注者は、本業務の全部を第三者に委託してはならない。業務の一部を第三者に委託する場合は、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。

第10条（成果品の帰属）

本業務で作成された成果品に関する著作権については、発注者に帰属するものとする。ただし、成果品に受注者又は第三者の著作物が含まれる場合、当該著作物の著作権は従前から著作権者に帰属するものとする。

第11条（システム構築期間及び運用保守期間）

- ① システム構築期間は、契約日の翌日から令和8年1月31日までとする。
なお、システム本稼働前に仮運用期間を1か月以上設けるものとする。
- ② 運用保守期間は令和8年2月1日から令和13年1月31日までとする。

第 12 条（打合せ協議）

本業務を円滑に進めるために、業務着手時、中間時、成果品納入時には打ち合わせ協議を行うが、その他必要に応じて適宜実施する。

発注者と受注者による打ち合わせ協議後の 5 営業日以内に、受注者は発注者へ打ち合わせ協議記録簿を提出する。

第 2 章 システム構築

第 13 条 (計画準備)

受注者は、本業務を合理的かつ正確に実施するために、全体計画、作業工程、業務体制等を業務実施計画書にまとめ、発注者に承認を得る。

第 14 条 (固定資産 GIS 構築)

① 以下の要件で動作する固定資産地理情報システムを構築する。

表 固定資産地理情報システム システム要件

運用方式	LGWAN-ASP 方式
利用環境	OS : Windows11 CPU: intel®Corei3 メモリ : 8GB
利用者数	20 ユーザ
基本要件	利用に際し、アプリケーションやプラグイン等のインストールは不要であること。
機能要件	様式 8 「機能要件確認表」 1 及び 2 を参照

② 以下の要件で動作する家屋評価システムを構築する。

表 家屋評価システム システム要件

運用方式	LGWAN-ASP 方式
利用環境	固定資産地理情報システムと同様の利用環境
利用者数	15 ユーザ
基本要件	利用に際し、アプリケーションやプラグイン等のインストールが不要であること。
機能要件	様式 8 「機能要件確認表」 3 を参照

第 15 条（現地調査システム構築）

以下の要件で動作する現地調査システムを構築する。なお、タブレット端末は、運用保守期間の令和 13 年 1 月 31 日までのリース契約とする。

表 現地調査システム システム要件

利用環境	屋外でネットワークに接続することなく動作し、遅延なく動作するタブレット端末を提案すること
タブレット端末	画面サイズ：13 インチ程度
台数	8 台
基本要件	盗難や紛失した場合に備え、暗号化等によって搭載データを保護すること。 セキュリティ対策を講じる仕組みがあること。
機能要件	様式 8「機能要件確認表」4 を参照

第 16 条（プリンタの導入）

各種システムで表示される情報を出力するため、プリンタを導入する。なお、下記要求スペックを基本とし、トナーカートリッジの各色予備も 1 セット調達する。

- (1) プリント方式 : レーザ方式
- (2) 印刷サイズ : A3 対応（増設 1 段カセット追加）
- (3) 対応 OS : Windows 及び MacOS
- (4) 耐久性 : 60 万ページまたは 5 年
- (5) 参考機種 : LP-S7180Z
- (6) 参考保守内容 : TLPS71805
(購入時加入 5 年保証、定期交換部品付サービスパック)

第 17 条（データ移行）

既存 GIS に搭載されているデータを移行する。移行データの詳細は、別紙「移行データ一覧」を参照のこと。

第 18 条（操作研修）

(1) 操作マニュアルの作成

操作研修で使用する操作方法及び運用方法を記載した操作マニュアルを作成する。操作マニュアルは、「固定資産地理情報システム」、「家屋評価システム」、「現地調査システム」それぞれについて管理者向けマニュアルと利用者マニュアルを作成する。

(2) 操作研修

職員がシステムの操作をできるようにするために、操作研修を実施する。なお、操作説明会の会場、機材等については、発注者と受注者と協議の上、決定するものとする。

第 19 条（固定資産 GIS システム要件）

① 性能要件

通常利用における閲覧、異動、印刷等の機能で、十分なレスポンスが得られる性能を備えていること。

② サーバ構成と冗長化

アプリケーションサーバと DB サーバは分離するものとする。また、LAN カード、電源等は冗長化すること。

③ バックアップ

スナップショットによるバックアップを 1 週間に 1 度実施すること。また、バックアップは翌日のオンライン業務に支障をきたさないこと。

DB 及び関連するデータファイルは、日時単位（ただし土曜日、日曜日を除く）でバックアップを取得すること。

④ 障害復旧

OS/ミドルウェア、アプリケーションの障害にあたっては、速やかに復旧可能な仕組みを設けること。

⑤ ログ管理

運用システムにおいて標準的に取得されるアクセスログの保管を実施する。なお、アクセスログの取得項目は以下に定める。

- ・アクセスしたユーザ名（システム登録上のユーザ名）
- ・アクセス日時
- ・操作した機能（照会、更新、印刷、CSV 出力等）
- ・操作したレイヤ

第 20 条（データセンター要件）

① 防災対策

防火壁や消火設備などを装備し、耐震設計・免震設計などの構造により、大地震に対して耐えうる構造となっており、暴風や浸水に耐える構造となっていること。

② 入退出管理

データセンターへの入退管理がされ、データの保管や持ち出しに対し、機密保持対策がとられていること。

③ 電源

電源設備については、二重化し、無停電電源装置を有すること。

④ 監視

24 時間 365 日体制でシステム監視し、システム停止などの障害発生時に即座に復旧できる体制であること。

さらに、サーバ、ネットワーク等の稼働状況、障害状況を一覧で把握できる仕組みを設けるとともに、サーバ及びネットワークに対して監視を行い、障害検出時には自動で通知を行うこと。

⑤ 不正アクセス対策

- ・ データセンター側に設置する LGWAN-ASP 接続設備により、通信データを暗号化するとともに、LGWAN 規定外の不要な通信プロトコル (HTTP/ HTTPS/ LDAP/SMTP 以外) を遮断することとし、FireWall 上に発注者、データセンター間の通信に必要な通信情報のみ設定することでセキュリティを保つこと。
- ・ 情報漏洩、防犯等の対策により、データ保護に措置が講じられていること。
- ・ 日本国内に立地していること。

第3章 運用保守

第21条（計画準備）

受注者は、本業務を合理的かつ正確に実施するために、全体計画、作業工程、業務体制等を業務実施計画書にまとめ、発注者に承認を得る。

第22条（運用保守）

以下の運用保守業務を行う。

(1) システム保守

システムが正常に動作するために、「固定資産地理情報システム」、「家屋評価システム」、「現地調査システム」のソフトウェア及びデータの保守を行う。

なお、「現地調査システム」については、ハードウェアの保守も行う。

(2) 問い合わせ等の対応

「固定資産地理情報システム」、「家屋評価システム」、「現地調査システム」について、操作方法やデータに関する問い合わせに対応すること。

対応時間は、発注者の開庁日の8時50分から17時20分までとする。

(3) 操作研修

異動した職員がシステムの操作をできるようにするために、操作研修を実施する。また、操作説明会の会場、機材等については、発注者と受注者と協議の上、決定する。

(4) 運用保守報告書の作成

実施した運用保守の内容を運用保守報告書としてまとめる。

第23条（システムデータ更新・セットアップ）

システムに搭載する地番家屋現況図データ及び土地家屋課税台帳データを固定資産地理情報システムに更新セットアップを行うものとする。セットアップするデータは次のとおりとし、各コード表、台帳データについて表示できるか確認し動作確認する。

(1) 家屋現況図データ及び家屋課税（補充）台帳データ（滅失・新增築レイヤ含む。家屋現況図のセットアップ回数は年1回とする）（基準日：1月1日）

(2) 地番現況図データ及び土地課税（補充）台帳データ（仮換地含む）

（地番現況図のセットアップ回数は年2回とする）（基準日：1月1日、7月1日）

(3) 画地図データ（基準日：1月1日、7月1日）

第24条（契約期間終了後の対応）

(1) 他システムへの移行

契約期間が終了（契約の解除又は運用期間の満了）した後、他システムへの移行を行

う場合には、データを Shape 形式で出力し、本市に提供しなければならない。

(2) データの消去

必要なデータ移行が全て完了したと本市が認めたときは、本市との協議の上、復元できない方法により速やかにデータを消去し、データを完全に消去したことを証する証明を本市に提出しなければならない。なお、契約期間終了後の移行データの抽出及び提供、消去に要する費用は、受注者の負担とする。

第 4 章 成 果 品

第 25 条 (成果品)

本業務の成果品は、以下の通りとする。

(1) GIS 構築業務

① 固定資産地理情報システム	一式
② 家屋評価システム	一式
③ 現地調査システム	一式
④ プリンタ及びトナーカートリッジ	一式
⑤ 既存 GIS からの移行データ	一式
⑥ 操作マニュアル (紙媒体)	20 部
⑦ 操作マニュアル (電子データ)	一式

(2) 運用保守業務

① 地番現況図更新データ	一式
② 家屋現況図更新データ	一式
③ 地番不突合調書 (電子データ)	一式
④ 画地不一致箇所図データ	一式
⑤ 家屋不突合調書 (電子データ)	一式
⑥ 運用保守報告書	3 部
⑦ 運用保守報告書 (電子データ)	一式
⑧ 現地調査システム用タブレット端末 (リース)	8 台