

川西市家屋評価システム導入・運用
業務仕様書

川西市総務部資産税課

第1章 総則

第1条 (適用)

本仕様書は、川西市（以下「発注者」という。）が実施する「家屋評価システム導入業務」（以下「本業務」という。）と、本業務を受注する事業者（以下「受注者」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

第2条 (背景・目的)

固定資産税は、賦課期日時点で固定資産（家屋・土地・償却資産）を所有する者に課される税金であり、市税等収入の約40%を占めているものである。その中でも家屋の評価については、公平性の観点を担保することに加え、評価内容について、納税義務者への明瞭な説明が求められている。

現在本市では、独自に作成した Excel ファイルを使用して家屋評価事務を行っており、評価計算や評価情報の入力のほか、基準年度の評価基準改正による Excel ファイルの更新作業等を手作業により行っていることから、入力誤りなどのリスク発生が危惧される（別紙1：家屋評価業務フロー参照）。したがって、高い安全性や利便性を兼ね備えた LGWAN-ASP 方式で運用を行う家屋評価システム（以下、「家屋評価システム」という。）を導入することで、事務処理の統一化、効率化及び正確性の向上を図る。また、LGWAN-ASP 方式で運用を行うことで、基準年度対応を含むプログラム更新等の業務の効率化、セキュリティの向上、データの保全性向上及び運用管理の負担軽減を図ることを目的とする。

第3条 (委託期間)

本業務の委託期間は、契約日から令和11年9月30日とする。

第4条 (委託場所)

本業務の委託場所は、兵庫県川西市中央町12番1号2階 資産税課内とする。

第5条 (準拠法令等)

本業務は本仕様書による他、次の各法令等に準拠するものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年7月31日法律第226号）
- (2) 地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）
- (3) 地方財政法（昭和23年7月7日法律第109号）
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 不動産登記法（平成16年6月18日法律第123号）

- (6) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年 5 月 30 日法律第 57 号）
- (7) 著作権法（昭和 45 年 5 月 6 日法律第 48 号）
- (8) 川西市契約規則（昭和 49 年 4 月 1 日規則第 15 号）
- (9) その他関係法令及び通達

第 6 条 （疑義の解決）

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、発注者と受注者の協議によって解決し、受注者はその経過を記録簿に記載し、発注者に提出するものとする。なお、協議による解決が難航する場合は、原則として民法の規定に準じて協議を行うものとする。

第 7 条 （再委託）

受注者は、本業務の一部を第三者（以下、「再委託先」という。）に再委託することができる。ただし、再委託する場合には、受注者に、(1) の事項を記載した書面を発注者に提出させ、事前に承諾を得なければならない。なお、再委託に関する書面に記載された事項について、変更がある場合には、受注者に遅滞なく変更の届出を提出させ、同様に審査及び承認を行うものとする。

(1) 書面への記載事項

- ①再委託先の概要（社名、所在地、連絡先等）
- ②再委託となる業務の内容（範囲）
- ③再委託の選定理由
- ④その他特記事項

(2) 受注者は、再委託先の選定及び再委託業務の遂行について、一切の責任を負うものとする。

(3) 受注者は、再委託先との間で、本仕様書の内容と同等以上の秘密保持義務、個人情報保護義務、著作権の帰属、契約不適合責任等に関する契約を締結しなければならない。

(4) 発注者は、再委託先の業務遂行状況について、受注者に対して報告を求めることができる。

(5) 受注者は、再委託先が本仕様書に違反した場合、または再委託業務の遂行に支障が生じた場合、速やかに発注者に報告し、適切な措置を講じなければならない。

第 8 条 （業務責任者等）

受注者は、固定資産税業務に精通した実務経験豊かな業務担当者を選任し、業務責任者通知書を提出し、発注者の承諾を得るものとする。なお、再委託先に委託した場

合も同様に固定資産税業務に精通した実務経験豊かな業務担当者を選任し、業務責任者通知書を提出し、発注者の承諾を得るものとする。

第9条 (出張費等)

作業に伴う出張費、技術料等はすべて本委託に含まれるものとする。

第10条 (提出書類)

受注者は作業着手に先立ち、次の書類を作成し、発注者の承諾を受けた後、作業を進めなければならない。

- (1) 着工届 (工程表添付)
- (2) 業務責任者通知
- (3) 業務実施計画書
- (4) 情報セキュリティマネジメントシステム適合登録証の写し
- (5) プライバシーマーク登録証の写し
- (6) 品質マネジメントシステム登録証の写し
- (7) ISMSクラウドセキュリティ適合登録証の写し
- (8) 受託情報管理責任者等報告書

第11条 (貸与資料)

発注者は、本業務に必要な資料及びデータを受注者に貸与するものとし、受注者は、貸与資料を破損、紛失、盗難等の事故のないよう管理の上、その取り扱いには十分注意すること。又、本業務の完了後は速やかに返却するものとする。

第12条 (秘密の保持)

受注者は、本契約の履行に関連して知り得た相手方の業務上の秘密について、本契約の有効期間中のみならず、その終了後も第三者に漏洩しないものとする。第三者に委託した場合も同様とする。なお、受注者は、情報セキュリティに関する公的資格であるJISQ27001 (情報セキュリティマネジメントシステム) 及びJISQ15001 (プライバシーマーク) に全社全部門審査登録がなされているとともに機密保持に関する社内規定を設けていることとする。

第13条 (契約不適合の特約)

受注者は本業務完了後、家屋評価システムが別紙2による機能要件を満たさない場合、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。

第14条 (契約の解除)

- 1 発注者は、次の各号に該当するときは、契約期間中であってもこの契約を解除することができる。
 - (1) 発注者・受注者双方が同時に契約の解除を希望した場合
 - (2) 受注者が、故意又は過失により、発注者に重大な損害を与えた場合
 - (3) 受注者が、この契約による義務を履行しない場合
 - (4) 発注者が、この契約の存続を不相当と認めた場合
- 2 前項の規定により、契約を解除した場合において、受注者に損害が生じても、発注者はその責任を負わない。

第15条 (情報提供及び助言)

受注者は、この契約の履行において懸念事項等が予測される時又は生じたときは、発注者に必要な情報の提供及び助言を行うものとする。また、契約終了後であっても、この契約の履行及び成果品等に関する疑義の問い合わせ等には、誠意をもって応じるものとする。

第16条 (諸手続き等)

受注者は、本業務履行のための関係官公庁との折衝及び諸手続きが必要なときは、発注者の指示に従い折衝及び諸手続きを代行しなければならない。

第17条 (完了)

本業務は、成果品の納入により完了とする。ただし、次の手順により発注者の検査を受けて合格しなければならない。

- (1) 本仕様書に定められた期限までに成果品を納入する。
- (2) 納入場所は兵庫県川西市中央町12番1号 2階資産税課とする。
- (3) 完了届を提出する。
- (4) 完了検査を受ける。

第2章 業務概要

第18条 (業務範囲)

本業務の作業範囲は次のとおりとする。

- (1) 家屋評価システム導入業務 (他システムとの連携を含む)
- (2) 家屋評価システムユーザアカウントセットアップ作業 7 アカウント
- (3) 現地調査用タブレット端末の調達、設定及び導入作業 3 台

第19条 （業務の概要）

本業務の作業対象範囲は、次のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 各種設定
- (3) データベース構築
- (4) 運用テスト
- (5) 操作説明
- (6) 打ち合わせ協議
- (7) 現地調査用タブレット端末の設定

第20条 （業務規模）

過去3年間の家屋評価件数の実績は以下のとおり（非木造にあっては、市評価分）

令和5年度 532棟（木造：470棟、非木造：62棟）

令和6年度 519棟（木造：467棟、非木造：52棟）

令和7年度 574棟（木造：518棟、非木造：56棟）

第21条 （本稼働日）

本業務における家屋評価システムの稼働開始日は、令和8年10月1日とする。

第22条 （家屋評価システム要件）

本業務で導入する家屋評価システムは、以下の要件を備えるものとする。

- (1) 総合行政ネットワーク（LGWAN）上で提供するシステムであること。
- (2) 導入した家屋評価システムのデータは庁内の機器に配置せず、データセンターのサーバ上で運用・管理すること。
- (3) 基幹システム（名称：COKAS-R4G、会社：NEC、標準化対応済み）と連携が可能であること。なお、LGWAN上に住民情報は取り扱わないこととする。
- (4) 地理情報システム（名称：PasCAL、会社：株式会社パスコ）と連携が可能であること。
- (5) 導入する家屋評価システムは、15万人以上の自治体（全国）において、LGWAN-ASPによる稼働実績があり、かつ運用した実績が1年以上あること。
- (6) 導入する家屋評価システムは、兵庫県内の自治体においてLGWAN-ASPによる稼働実績があり、かつ運用した実績が1年以上あること。
- (7) 受注者（家屋評価システム開発元が別に存在する場合は、開発元も含む）は、プライバシーマーク及びISMS認証を取得していること。
- (8) 家屋評価システムの機能は、別紙2に示す要件の必須項目について、対応可または代替対応が可能であること。

第23条 (現地調査システム機器要件)

本業務で導入する現地調査システムは、以下の要件を備えるものとする。

(1) タブレット端末

CPU	Core i5以上
メモリ	8GB以上
ストレージ	256GB以上
OS	Windows11
液晶	12 インチ程度
付属品	タッチペン、専用ケース、USB メモリ

(2) 現地調査システムの機能は、別紙3に示す要件の必須項目について、対応可または代替対応が可能であること。

第24条 (タブレット端末の運用及びセキュリティ要件)

現地調査用タブレット端末の運用及び家屋評価システムへのデータ連携については、以下の要件を満たすこと。

- (1) 運用環境：タブレット端末は、庁外（現地）においてはオフライン環境で利用するものとする。
- (2) データ連携：現地調査データの家屋評価システム（LGWAN接続系）への連携は、USBメモリ等の外部記憶媒体を用いた物理的なファイルの受け渡しにより行うこと。
- (3) 媒体の利用：USBメモリ等の外部記憶媒体を用いてデータ連携を行う場合は、パスワードによる暗号化、マルウェア検知及び接続端末の制限が可能なセキュアUSBメモリ製品を使用し、発注者の情報セキュリティポリシーを遵守すること。

第25条 (連絡体制表)

受注者は本業務を遂行するにあたり、連絡体制表を提出し、緊急時の体制を明確にするものとする。

第26条 (データセンター)

本業務で利用するデータセンターは、日本データセンター協会の制定するデータセンターファシリティスタンダードにおいてティア4相当と認められているものとし、以下の条件を満たすものとする。

(1) 施設要件

- ・サービス提供に用いるアプリケーション、プラットフォーム、サーバ、ストレージ等は国内法の適用が及ぶ場所に設置されていること。

- ・建物構造が震度6強程度に耐えうる免震構造であること。
- (2) セキュリティ対策要件
- ・対面での入退館者の受付を24時間365日で実施していること。
 - ・サーバ室に前室が存在し、入室にはICカード、生体認証、共連れ防止措置等を用いた認証を実施すること。
 - ・建物警備を24時間365日体制で行うこと。
- (3) その他
- ・発注者がデータセンターへの立ち入りを求めた場合、受注者は承諾すること。

第27条 (ヘルプデスク)

本業務において受注者は、家屋評価システムに対してのヘルプデスクを用意するものとする。ヘルプデスクはサポート窓口を有し、操作不明時や障害時などは業務に詳しい担当者が適切に対応するものとする。なお、サポート窓口の連絡先は連絡体制表に記載するものとする。

第3章 家屋評価システム構築

第28条 (計画準備)

計画準備は、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、承諾を得るものとする。

第29条 (各種設定)

受注者は、既存の家屋評価システムの設定や条件等を参考に、家屋評価システムについて以下の設定を行うものとする。

- (1) 家屋評価計算設定
- (2) 台帳設定
- (3) ユーザー設定
- (4) その他必要な設定

第30条 (データベース構築)

前条で設定した情報をもとに、受注者は発注者のデータベースについて構築を行うものとする。

第31条 (運用テスト)

家屋評価システムの各種設定作業後、正常なシステムの稼働を確認するための動作テストを行い、正常稼働を確認した上で設定し、必要に応じてシステム調整を行うものとする。また、現地調査用タブレット端末から、家屋評価システムへのデータ連携について動作テストを行うこと。

第32条 (操作説明)

システム利用者に対して、家屋評価システムの操作説明会を実施するものとする。操作説明会の会場及び必要な機材は発注者が準備を行うものとし、操作説明会に必要な操作マニュアル等のドキュメントは受注者が準備するものとする。

第33条 (打合せ協議)

受注者は、本業務の履行期間中において、発注者と緊密な連携の下で作業を履行するため、業務の進行状況を定期的に報告するとともに、本業務の打合せ事項について、作業経過の報告と併せて発注者に提出するものとする。また、打合せ協議が開催される都度、速やかに議事録を提出し、発注者の承認を得るものとする。

第4章 成果品

第34条 (成果品)

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- | | | |
|-------------------------|-----|---------------|
| (1) 家屋評価システム利用環境 | 1 式 | (同時接続10アカウント) |
| (2) 操作マニュアル(現地調査システム含む) | 1 式 | (電子及び紙1部) |
| (3) 現地調査用タブレット端末 | 3 台 | |
| (4) 現地調査システム利用環境 | 1 式 | (3アカウント) |
| (5) 研修テキスト | 1 式 | (電子及び紙7部) |
| (6) 議事録、その他資料 | 1 式 | (電子納品) |

第35条 (成果品の検査)

受注者は、業務完了後成果品については発注者の検査を受け、家屋評価システム及び現地調査システムが別紙2、3による機能要件を満たさない場合、受注者の負担で速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。また、納品後といえども、受注者に帰すべき事由による瑕疵が発見された場合も同様とする。

第36条 (成果品の帰属)

- 1 本業務において作成した成果品の著作権については、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可無く使用、公表、流用してはならない。
- 2 本業務の成果物に第三者が権利を有する著作物が含まれる場合、該当著作物の使用に関する費用負担を含む一切の手続きを受注者が行うものとする。

第5章 家屋評価システム運用保守

第37条 (概要)

家屋評価システムを円滑に使用できるよう、保守対応受付窓口として、操作方法・障害受付などのシステムサポート保守を行うものとする。

(1) システム運用保守業務

- ・家屋評価システムクラウドサービスの提供 同時接続7アカウント
- ・現地調査支援システムの提供 3アカウント
- ・評価基準データ及びプログラムの更新

(2) 運用期間

令和8年10月1日～令和11年9月30日

第38条 (保守内容)

本業務における保守内容は以下のとおりとする。

(1) サポート時間

サポート時間は原則として月曜日から金曜日まで(ただし、祝日は除く)の9時から17時15分とする。ただし、運用期間中に発生した障害等を解消するために、サポート時間外に作業を行う必要がある場合は、この限りではない。

(2) ヘルプデスク対応

問い合わせ対応窓口としてヘルプデスクを開設するものとする。対応時間は、原則として月曜日から金曜日まで(ただし、祝日は除く)の9時から17時15分とする。

(3) Q&Aサービス

発注者の必要に応じて、電話又はEメール等による質疑応答を行うものとする。

(4) システムの動作障害及びプログラム異常時の修復

システムに障害が発生した場合、その原因を解明し、適切な処理を行うものとする。

(5) ソフトウェアに関する最新情報の提供

新バージョン及びソフトウェアに関する情報提供を行うものとする。また、新バージョンがリリースされた場合、無償にて提供するものとする。

(6) 業務報告

サポートを実施した場合は、作業内容を記載した報告書を作成し、報告するものとする。

第 39 条 (評価基準データ及びプログラムの更新)

法改正等による新基準表データ・新基準対応プログラムの更新を行い、旧基準と新基準の部材対応表を発注者に提出するものとする。