

那珂川市家屋評価システム
導入業務仕様書

那珂川市総務課
令和8年4月

1. 業務名称

家屋評価システム導入業務

2. 履行期間等

本業務の履行期間は、契約締結日から令和 8 年 10 月 31 日とする。

但し、本業務で構築する家屋評価システム（以下「本システム」という。）は、令和 9 年度の固定資産税評価替に対応した利用を想定しており、システムの構築を令和 8 年 9 月 7 日までに完了し、同日に本稼働を可能とすること。あわせて、本稼働から本業務の履行期間までの保守・運用支援業務を行うこと。

なお、那珂川市（以下「本市」という。）としては、令和 9 年度以降も本業務の運用・保守業務を計画している。

3. 本書の位置付け

家屋評価システム導入業務仕様書（以下「本仕様書」という。）は、本市が次項に記載する業務の目的を達成するために実施するサービスの導入に関する業務（以下「本業務」という。）において、その範囲と要件、提案する事業者および本システムを導入する事業者（以下「導入事業者」という。）に要求する水準及び果たすべき役割を規定するものである。

4. 準拠する法令等

本業務の実施にあたり、事業者が遵守すべき法令等（改正を含む。）は以下のとおりである。

- (1) 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
- (2) 不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）及び同法施行令（昭和 35 年政令第 228 号）
- (3) 固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）
- (4) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (5) 固定資産税評価事務取扱要領（総務省）
- (6) 自治体情報システム標準仕様書（総務省）
- (7) 地方税法施行令・施行規則
- (8) 那珂川市財務規則
- (9) 那珂川市税条例及び関係法令
- (10) その他関係法令

5. 業務の目的

本市においてはこれまで家屋評価システムを運用してきたが、自治体システムの標準化に伴い現行システムは利用不可となり、新システムに移行する必要性が生じている。

このため、本業務において本システムを導入し、円滑なシステム移行を実現するとともに令和 9 年度の固定資産税評価替の対応前に新システムの利用開始を行うことにより、職員の業務効率化に寄与することを目的とする。

6. 計画書等の提出、会議体

本業務の開始に当たっての計画書等の提出及び会議体について、以下の通り定める。

(1) 業務実施計画書等の提出

業務契約後、導入事業者は速やかに作業の準備、資料収集および本市との打ち合わせを行い、業務実施計画書を作成すること。業務実施計画書には WBS 等のドキュメントにより、本市と導入事業者の役割分担、会議体や打合せの種類と参加者等の体制及び時期と回数、システム構築及びデータ構築に至るまでのスケジュールを線表等分かりやすい表記により記載した「作業工程表」を含めること。また、当該計画書は業務実施の前に予め本市の承認を得ること。

あわせて、着手届を提出すること。

(2) 資料の貸与及び保管

本業務において本市から貸与される資料について、導入事業者は必ず借用書を提出すること。導入事業者は資料等の汚損、滅失及び盗難等の事故のないように取り扱い、使用後は速やかに返却すること。

(3) 本市と導入事業者の打合せ、会議体

本市と導入事業者の打合せは、原則として毎月1回の定例会を設け、導入事業者は進捗報告及び課題管理の状況報告を行うこと。なお、業務実施計画書及び作業工程表の内容から大きく逸脱もしくは変更の必要が生じた場合は、定例会の時期に関わらず緊急の打合せの場を設けること。

なお、市内ネットワークの設定変更等に関して本市及び市内ネットワーク管理業務を行う事業者（以下「ネットワーク事業者」という。）との協議が必要な場合は、導入事業者より早急に本市に協議の場の設置を求め、課題の解決に向けた協議を真摯に行うこと。

導入事業者は上記の定例会及び協議の場について、会議録を作成し、作成後本市の承認を得ること。会議録は当該の会議開催後10営業日以内に提出すること。

また、本市職員に対してシステム導入前に本システムの機能及び画面遷移等の説明を行う「要件定義」を実施し、本市職員の理解を得ること。

7. 本システムの利用方式及び非機能要件

(1) 本システムの利用方式

本システムの利用方式は、導入事業者が指定するデータセンターにサーバ等稼働環境を置き、LGWANを介して本市とデータセンター間を接続して利用する「LGWAN-ASP」サービスを想定している。本市市内にAP及びDBサーバを設置する、いわゆる「オンプレミス方式」は導入しない。

(2) ネットワーク、環境設定

本市と上記データセンターの間はLGWANで接続するが、本市においてLGWANと番号利用系ネットワークの間での通信を可能にするネットワーク変更（以下「特定通信」という）を実施し、番号利用系ネットワーク接続端末において利用する。

上記の特定通信に向けたネットワーク変更は本市が実施するが、パスワード、IPアドレス及びユーザ及びグループ単位での運用データのセキュリティ制御並びにユーザ権限設定等の初期設定を以下のとお

り実施すること。

ア 導入事業者は、上記（１）のデータセンターから LGWAN を介して本市が指定する特定通信の拠点（スイッチ等）までの接続を行うこと。あわせて、既存ネットワークにおける DNS サーバ、ネットワーク機器のポート設定及びファイヤーウォールの設定を確認し、端末およびプリンタ等周辺機器との接続を確保するようシステムを設定すること。

ウ システム障害及び天災等が発生した場合に、速やかにデータを復旧できるよう、バックアップ対策を講じること。

エ 不正行為・監視、情報漏洩対策として、ログ取得（ユーザ認証と操作ログ）機能、及びクライアント端末にデータ保持させない仕組み（暗号化されたキャッシュ等は除く）を導入すること。

上記の実施に当たっては、導入事業者はネットワーク事業者と十分に協議の上、実現方策及び実施スケジュールを整理し、本仕様書 6 の「（１）業務実施計画書等の提出」に定める「業務実施計画書」に記載し、本市の了承を得ること。

（３）端末、周辺機器の要件

ア 端末

本システムを利用する端末の確保は、本市が実施する。

本システムの端末利用台数：２台 なお、当該端末は総合行政システム等他システムも利用する。

同時アクセス数を２ライセンスとする。なお、ログインユーザ毎に権限が設定できること。

なお、端末環境は以下の通りとする。

項目	機能
OS	Windows11
CPU	Core i5
メモリ	4GB
ブラウザ	Microsoft Edge
ウイルス対策ソフト	Trend Micro Apex One

本システムの利用開始及び運用テスト実施前に、端末へのアイコンの導入等のキッティングを行うこと。キッティングの実施に当たっては、実施時期や作業場所、作業内容について本市と協議し、決定すること。なお、本市におけるネットワーク事業者等他事業者との協議もしくは確認が必要な場合は本市に申し出ること。

また、上記端末とは別に、タブレット端末による運用が可能なこと。タブレット機能は、本体システムの機能と同様に活用できること。

イ プリンタ

本業務で使用するプリンタは以下の通り。

KYOCERA ECOSYS P4140dn ２台

(4) データセンター要件

本業務で接続するデータセンターの要件は以下のとおり。

① 基本要件

- ア データセンターは日本国内に立地し、バックアップ機能を有すること。バックアップ先についても情報セキュリティ対策を十分に講じること。
- イ 水防法に基づく浸水想定区域に指定されていないこと。
- ウ 機器設置場所は、有人受付等の対策を実施することにより、許可されていない者の立入を排除する等のセキュリティ対策をおこなっていること。
- エ 24時間365日運用を行っていること。
- オ 本市からの請求があった場合は、管理記録の閲覧及びに現地立ち入り調査等に応じること。

② 耐震性

- ア 現行建築基準法で規定されている耐震性能を満足すること、もしくは、 I_s 値（構造耐震指標）0.60以上の耐震強度を有すること。
- イ 建物骨組みに取り付けた制震装置により地震エネルギーを吸収し、建物の揺れを小さくするなどの地震対策をおこなっていること。
- ウ 震度6強の地震において倒壊しない制震ラックを採用すること。

③ 耐火性

- ア 現行建築基準法に規定されている耐火建築物または準耐火建築物であること。
- イ 自動火災報知システムが適切に設置されていること。
- ウ 機器に影響を与えない自動消火設備（窒素ガス消火設備等）を有し、消火活動時にマシンを最大限保護する設計であること。

④ 電源性能

- ア 主電源は電力会社から複数系統で受電されていること。
- イ 無停電電源装置及び非常用発電設備により、無停電で電源を供給できること。（停電時で48時間以上連続運転が可能であること。また、緊急時の非常用発電設備への供給体制が整っていること。）

⑤ 冗長化性能

- ア サーバは冗長化をおこない、サーバ本体の故障時などには、他のサーバに切り替えを行い、継続運用が可能であること。

(5) その他非機能要件

① システム基本要件

- ア 本市がシステムのOS・ソフトウェア・エンジン・機器等の保守期限を考慮する必要がなく、長期的に利用できること。
- イ 稼働時間は24時間365日とすること。なお、データセンターの停電や保守等の都合でデータセンターが休止するなど、本システムを停止する場合には、遅くとも2カ月前までに導入事業者から本市に文書で通知すること。

② セキュリティ要件

- ア システムの構築にあたっては、導入事業者の情報セキュリティポリシー等に準拠したうえで、必要となるセキュリティ対策を講じること。
- イ アクセスログの取得機能を有し、データベース保護に対応していること。

8. 機能要件、データ移行

本システムの機能要件を以下の通り定める。

(1) 基本要件

- ア 総務省の規定する『固定資産家屋評価基準』（以下、「基準」という）に準拠していること。
- イ システムを維持管理する要員を十分に確保し、かつ十分に教育され基準に精通したものが本業務を担当すること。
- ウ ソフトウェアのバージョン管理が充分であること。できれば全国統一されていること。
- エ 本市からの問合せや確認に関しては、誠実かつ柔軟に対応し、実現すること。
- オ 導入後の仕様の追加・変更要望に対し、誠実かつ柔軟に対応できること。これらの要望に対しては原則として後述の保守・運用支援において対応し、追加費用を発生させないこと。
- カ 本システムは、本市職員が容易に取り扱える簡便な操作性を有すること。

(2) 機能要件

本システムの機能要件については、別紙1「機能要件一覧」を参照すること。

9. 動作確認、運用リハーサル

本システムの本稼働に先立ち、導入事業者においてデータセンターから本市ネットワーク環境及び端末、プリンタへの疎通を確認するとともに、本システムの動作確認を行ったうえで本市に結果を報告すること。その際不具合等が発生した場合は、不具合の状況及び対応策、対応に係る予定期間等を文書で報告すること。

導入事業者からの疎通及び動作確認の報告を受け、本市が問題ないと判断した場合に本システムを利用する職員による運用リハーサルを実施する。リハーサルの確認事項及び進め方、実施時期については本市と導入事業者の協議によって決定する。

10. 操作研修の実施、マニュアルの提供

運用リハーサルの実施前に、本市職員が利用する機能について操作研修を行うこと。

業務主管部署対応基本操作研修 1回×1時間程度

管理者用応用操作研修 2回×2時間程度

なお、操作研修環境及び操作研修資料は導入事業者が準備すること。その際、本システムの操作方法を記入したマニュアルを提供すること。マニュアルは、パソコン操作に不慣れな職員でも理解できるよう、画像等を用いてわかりやすい表現で記述されたものとする。また、マニュアルは、データでの納品またはシステム上でいつでも閲覧できること。

11. 本システム稼働後の保守・運用支援について

本業務にはシステム環境構築期間の保守・運用支援を含み、本稼働後は本業務の導入業者と保守、点検業務の契約を締結する予定である。保守、運用支援の要件は、契約前に本市と導入事業者の協議を行い、保守・運用支援の詳細を決定する。

なお、保守・運用支援の期間は、本業務における本システム本稼働日から履行期間終了まで、及び令和9年度以降毎年度末までとし、毎年度当初に新たに契約を締結することとする。

現時点で本市が想定している保守・運用支援の要件は以下の通り。

- (1) システムの設定環境のバックアップを保持して障害時に復旧対応できること。
- (2) 必要に応じて訪問によるサポート体制があること。サポート部門直結のメールアドレスおよびフリーダイヤルが開設され、担当者不在でも本市職員の間合せに迅速に対応できること。
- (3) 本市からの要望に基づく環境設定の追加・変更について、運用開始後の追加変更追加費用がかからないこと。併せて追加変更要求に期限を設けないこと。問い合わせ、追加変更の要望に対し、地域・場所の別なく対応スピード(レスポンス)が確保されていること。
- (4) システムの設定変更及びバージョンアップを本市端末上で行う必要がある場合は、利用端末全てで対応可能とすること。
- (5) 税制改正には速やかに対応し、自治体に提供する体制が整っていること。

12. 納品物

本業務における納品物は以下のとおりとする。なお、提出にあたっては、紙媒体1部及び電子媒体(CD-ROM)1枚を納品すること。

- | | |
|-------------------|----|
| (1) 業務実施計画書、作業工程表 | 1部 |
| (2) システム操作マニュアル | 1部 |
| (3) システム仕様書 | 1部 |
| (4) 会議録 | 1部 |
| (5) 業務報告書 | 1部 |
| (6) その他本市が指示するもの | 1式 |

13. その他注意事項

(1) 疑義

本仕様書に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は仕様書に定める事項について疑義および変更が生じたときは、協議の上定めるものとする。また、導入事業者は、協議を行う場合に、協議の記録簿を作成し、本市の承認を受けるものとする。

(2) 品質管理と情報保護

導入事業者は、JISQ9001(品質マネジメントシステム)、JISQ27001(情報セキュリティマネジメントシステム)、JISQ15001(プライバシーマーク)の資格及び認証を契約時点に有しているものとし、登録証及び許可証の写しを本市に提出するものとする。

(3) 守秘義務

導入事業者は、本業務の履行上知り得た各種情報について、本市の許可なく第三者に公表、貸与又は開示してはならず、本業務終了後であっても同様とする。

(4) 損害賠償

本業務に伴い事故等が発生した場合は、導入事業者は、所要の措置を講じるとともに、本市に事故の発生原因、内容及び経過等を速やかに報告し、その指示に従うものとする。導入事業者の過失により生じた損害は、導入事業者の責任において解決するものとする。

(5) 検査

導入事業者は、本業務完了後、業務完了届け並びに納品書及び成果品を提出し、本市の検査を受けるものとする。

(6) 著作権、所有権、及び使用権許諾契約

本業務で作成されたドキュメント、データに関する著作権については、本市に帰属するものとする。ただし、成果物に導入事業者又は第三者の著作物が含まれる場合、導入事業者が本業務を行うにあたり、新たに作成した著作物を除き、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。

なお、本業務において使用するソフトウェアの使用許諾契約は、導入事業者とソフトウェア開発元等との間で締結するものとし、本市に対する使用許諾は本システム稼働後の保守・運用支援業務の契約に含めるものとする。

導入事業者は、本市の承諾を得ないで、業務の成果を他に公表し、貸与し、又は使用してはならない。

14. 本業務の事務局

那珂川市総務課情報システム担当

〒811-1292

福岡県那珂川市西隈 1-1-1

電話：092-953-2211

E-mail：jyohou@city-nakagawa.fukuoka.jp

15. 納入場所

本業務の成果品の納入場所は、上記 14 の事務局とする。

以上