

用地取得・物件補償管理システム導入業務 仕様書

1 業務名

用地取得、物件補償管理システム導入業務

2 システム導入の目的

用地取得に係る業務は近年複雑化しており、業務の適正化は長年の課題であり課題解決の為に業務の DX(デジタルトランスフォーメーション)化が必要とされている。

DX 化を推進するにあたり、従来は個別に管理・作成していた用地取得に係るデータを一元的に入力・管理し、そのデータを基にした事務管理及び関係書類作成を行うシステムを開発する。

これにより個人差のあった業務ルーティーンの均一化、データベース化した契約情報を活用したデータ集計や事務進捗状況を把握することなど、用地取得に係る業務の一層の適正化を図ることを目的とする。

3 システム導入の範囲

システムの開発及びインストール、ネットワーク設定等その他システム開発の目的を達成するための一連の作業をその範囲とする。

4 システムの構成

汎用のパーソナルコンピュータ及び関連周辺機器を使用するものとする。

本システムを作動させるハードウェアは、既に千曲市に設置済の装置を使用するため、ソフトウェアをインストールする環境については、仕様書 10. 動作環境に示されたハードウェア及びソフトウェアの環境下で稼働すること。

5 システム導入場所

長野県千曲市杭瀬下二丁目 1

千曲市役所庁舎内

6 システムの開発期間及び運用開始日

本システムの開発は、契約締結日から令和 7 年 9 月 30 日までに納品し、完了検査を経て令和 7 年 10 月 1 日から運用開始できるようにするものとする。

7 システム概要

(1) システムの最大同時接続数 最大同時利用数は 5 台

なお、クライアント毎に年度別、事業毎のデータにアクセスしデータの入力、読

込ができること。また、必要に応じ利用数を増やす場合があることに留意すること。

(2) システム入力形式及び画面

データ入力は一覧型入力画面からとし、画面展開が複雑でないこと。また入力形式は表形式での入力に限るものとする。

(3) システムが具備すべき機能要件

仕様書別紙1「システムが具備すべき機能要件」で示された機能を全て充たすこと。

(4) システム出力可能帳票

仕様書別紙2「作成可能書式」で示された書式を全て充たすこと。ただし、打合せ時に本市が必要としないと判断した場合にはその限りではない。

(5) 機能要件回答書の提出

本システムの導入にあたり、別途提示する「機能要件確認書」(本業務に係るプロポーザル実施要領様式第6号)により対応状況を記載して提出すること。

8 セキュリティ・信頼性要件

(1) スケジュールバックアップまたは手動バックアップが可能なこと。

(2) アクセス制限

- ・ユーザー名／パスワードによるアクセス許可方式による運用とすること。
- ・パスワードは利用者が変更できる運用とすること。
- ・管理者側でIDを管理できる運用とすること。

(3) アクセスログ・イベントログの収集・保存

- ・アクセスログ・イベントログを収集でき、収集したログは一定期間の保存が可能なこと。

(4) サーバのハードウェア障害復旧後に迅速にシステム復旧ができるように、運用開始時点のイメージバックアップを取得するなどの対応を実施すること。

(5) 「千曲市情報セキュリティポリシー」に基づき適切な対策を実施すること。

9 システム運用形態等

(1) システムの運用形態

クライアントサーバ方式とする。

(2) 同時にアクセスしても安定して稼働すること。また、それぞれ異なる年度毎のデータでも入力操作ができること

10 動作環境

本市の現行使用している機器は下記のとおりであるが、業務を遂行するに当たり、別に機器等が必要であれば、調達機器として提案に含めること。

(1) 基本的条件

- ①Windows10 及び Windows11 の端末で使用できること。
- ②端末に Windows アップデート等のパッチを適用した場合でも正常に動作すること。
- ③ウイルス対策ソフトウェアが適用されている端末で正常に動作すること。

(2) 端末

	項目	仕様・導入ソフトウェア名等
ハードウェア	CPU	Corei 5 2.4GHz 程度
	メモリ容量	4GB ～ 8GB
	ディスク容量	SSD128GB
ソフトウェア	OS	Windows10 及び Windows11
	Office	Microsoft office 2016、JUST Gorenment5
	ウイルス対策	Trendmicro Apex One
	インターネットブラウザ	MicrosoftEdge

11 システム保守要件

本システムの保守について令和8年9月30日までは保守費用無料とし、令和8年10月以降については別途保守契約を締結する予定のため、1年間分の保守費用の参考見積書を提出すること。

(1) 保守対象

- ①本業務で導入するソフトウェア

(2) 保守内容

- ①システム障害対応

データが破損した場合の修復及び機能回復とする。なお、システムとそのデータ以外のオペレーティングシステム（OS）、アプリケーション及びその他のデータに関する破損は含まれないものとする。

- ② 補助及び業務相談

システムにおける通信による業務サポートについては、委託者の必要に応じて受注者が実施する。

- ③ 様式等の変更

本システムに搭載されている各種様式等について、委託者が業務上、変更の必要があると判断した場合、受託者は適時更新を実施する。ただし、大幅な変更や新規書式の作成等の場合は、委託者、受託者協議の上、決定する。

(3) 保守の対応方法

- ①千曲市において、電話、FAX、電子メールにて対応する。
- ②受付時間は、土日祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分の間。
- ③現地にて対応が必要な場合は、発注者と協議の上実施する。

12 配置技術者及び資格等の要件

(1) 配置技術者等

システム構築にあたっては、以下の責任者及び技術者を配置すること。

①責任者

本業務に係る業務全般をつかさどり、構築、保守、連絡等の業務にあたる者。

②担当技術者

責任者が業務を行う際に、同様システムの構築に係る実務経験に基づきシステムの構築・製作業務にあたる者。

(2) 配置技術者の資格要件

本システムの製作・運用・保守に関する責任者及び技術担当者については、同種類システムの開発等の実務経験があり、かつ、それらの実績に関する書面を提出した者であること。

13 操作説明

本システムの操作方法について、十分な説明を行うこと。

本市の職員が操作に習熟するまで、十分な支援を行うこと。

14 納品物

- | | |
|-----------------------------|-----|
| (1) アプリケーションシステム（インストールを含む） | 1 式 |
| (2) 操作説明書 | 2 部 |
| (3) システム仕様書 | 1 式 |
| (4) その他、本市が指示するもの | 1 式 |

但し納入媒体や詳細については、本市の指示に従うこと。

(仕様書別紙 1)

システムが具備すべき機能要件

本システムにおいて以下のシステム機能ができるものとする。なお、システム機能要件については、本市と詳細協議を実施し、カスタマイズ対応をするものとする。

1 基本機能

- ・マスターデータとして取扱うデータの入力、は、マスター一覧から選択入力できること。
- ・マスターデータとして取扱うデータ項目については、ユーザー側で追加・変更・削除ができること。
- ・システムを複数台で同時に使用する場合、クライアント毎に年度別のデータ入力、印刷物の出力等の操作が容易にできること。
- ・1事業当たりの筆数・物件数の登録は無制限であること。
(但しハードによる制約はその限りではない。)
- ・取得年数が複数年にわたる事業にも対応ができること。
- ・地権者、又は被補償者等との交渉記録について、容易に作成、保存、共有ができること。
- ・システム仕様書及び取扱説明書は、A 4 版による紙面及び電子データでも提供できること。
- ・仕様書別紙 2 の「作成可能書式」については、すべて作成及び印刷ができること。
- ・作成可能帳票のうち契約書、請求書等の契約形態（売買、寄付、三者契約等）又は、支払方法等により帳票様式が変わるものについては、データ入力に連動し条件判断により出力できること。

2 登録データ関係機能

- ・入力データは、事業ごとに区分ができ、事業データ入力画面に事業担当部署、施行者、契約者、登記先を設定できること。
- ・事業データ入力画面で、事業名・事業箇所名・予算科目名・地目別単価・税務署事前協議等の入力ができること。
- ・1事業内で契約する全ての土地データ・物件データ・対償地データが、同一画面で入力及び確認ができること。
- ・物件の明細は、建物・工作物・立竹木、移転雑費等の補償項目ごとに入力が可能であり、補償項目ごとの集計ができ各証明書にも印字可能であること。
- ・土地賃貸借、使用貸借のデータが入力できること。
- ・作成したデータは、他のシステム使用者も閲覧・修正可能であること。

- ・補償項目、建物構造項目等、適宜項目を追加できること。
- ・取得原因として売買、寄付等の取得方法が入力できること。
- ・事前協議補完前、補完後の土地等データを地権者等毎に登録、保管ができること。
- ・配偶者居住権の権利データを地権者等毎に登録、保管ができること。
- ・作成登録データは他のシステムクライアント使用者も閲覧・修正ができること。

3 税関係機能

- ・税務署との事前協議書類においては、事業用地と対償地を区別できること。
- ・税関係証明書については、状況に応じた税控除に対応できること。

4 契約関係機能

- ・支払いに係る前払い・後払い率は、事業ごとに設定できること。
- ・持分に応じた代金の計算ができること。また持分に応じた代金計算において1円未満の端数が生じるときは、任意にその端数の調整ができること。
- ・借地権等の権利がある場合、権利割合に応じた補償額の自動計算ができること。
- ・取得する1筆の土地の現況地目が複数の場合に対応し、現況地目ごとの面積単価から土地代金の自動計算ができること。
- ・複数筆を所有する地権者に対しては、契約する筆を選択できること。
- ・契約形態を判断し、それぞれに必要な契約書を作成、出力すること。
- ・契約に伴い必要となる一連の帳票類については、一括印刷を可能にする。

5 登記関係機能

- ・地権者データ入力により各種登記嘱託書・登記原因証明情報及び承諾書の出力ができること。
- ・所有権移転登記嘱託書については、売買・寄附・相続に対応できること。
- ・分筆登記嘱託書については、分筆数に応じて任意に入力できること。また地積更正分筆登記嘱託書が作成できること。
- ・名義人表示変更登記嘱託書については、氏名・住所のいずれか及び両方同時変更に対応できること。
- ・地目変更・抵当権・根抵当権抹消に対応できること。
- ・抵当権・根抵当権については、設定されている権利ごとに、詳細な設定が可能であること。
- ・各種登記嘱託書に添付する書類については、設定画面においてマスターの一覧から入力時に任意に選択できること。

6 集計・検索等の機能

- ・ 検索機能が充実し、同一事業内のみならず、全ての事業にまたがって集計・検索が可能であること。
- ・ 特定期間を設定して抽出し、集計できること。
- ・ 情報入力することにより未契約・未登記のデータ検索ができること。
- ・ 入力済データは、抽出条件を設定する等して CSV 形式にて出力ができること。
- ・ 契約内容の確認、契約額及び支払額の確認ができること。
- ・ システム修正及び変更等に対応し、システム修正変更の履歴及び内容が確認できること。また容易にシステム更新作業ができること。

(仕様書別紙2)

作成可能書式

下記の書式を千曲市用の書式にカスタマイズ作成できること。但しこれは一例であり、詳細は協議すること。

書式種類	書式
税務署協議	事前協議説明書
	買収予定者一覧表
	事業完了届
税証明関係	申出証明書
	申出証明書（写し）
	買取証明書
	買取証明書（1,500 万円控除）
	対価支払調書
	対価支払調書（1,500 万円控除）
	法定調書合計表
	収用証明書
契約書	契約書（土地売買+物件補償）
	契約書（物件移転補償・前払無）
	契約書（物件移転補償・前払有）
	契約書（三者・農地・事業用地<代替地）
	契約書（三者・農地・事業用地＝代替地）
	契約書（三者・農地・事業用地>代替地）
	契約書（三者・非農地・事業用地<代替地）
	契約書（三者・非農地・事業用地＝代替地）
	契約書（三者・非農地・事業用地>代替地）
	契約書（現物給付）
	契約書（付替補償）
	契約書（三者・付替補償・農地・事業用地<代替地）
	契約書（三者・付替補償・農地・事業用地＝代替地）
	契約書（三者・付替補償・農地・事業用地>代替地）
	契約書（三者・付替補償・非農地・事業用地<代替地）
	契約書（三者・付替補償・非農地・事業用地＝代替地）
	契約書（三者・付替補償・非農地・事業用地>代替地）
	契約書（土地賃貸借）

書式種類	書式
契約書	契約書（土地賃貸借・複数年）
	契約書（土地使用貸借）
	変更契約書（期限）
	変更契約書（金額）
	契約書（権利消滅）
	契約書（借家借間人・先に契約）
	契約書（借家借間人・同時に契約）
	委任状
寄附	寄附採納願
	寄附証書
	寄附指令書
	寄附受納協議書
契約手続き関係帳票	土地調書
	物件調書
	用地補償業務書
	用地補償額決定書
	特定個人情報提供願
	請求書（一括）
	請求書（前金残金）
	収入印紙受領書
登記関係帳票	登記原因証明情報兼登記承諾書
	登記嘱託書（分筆）
	登記嘱託書（代位相続）
	登記嘱託書（所有権移転）
その他	ワークシート