

用地取得・物件補償管理システム導入業務委託 特記仕様書

1 件 名

用地取得・物件補償管理システム導入業務委託

2 履行場所

福島市建設部道路整備課

3 契約期限

契約日から令和9年3月18日（木）まで

4 適用範囲

本特記仕様書は、福島市が委託する「用地取得・物件補償管理システム」（以下、「本業務」という。）に適用する。

5 システム導入の目的

用地取得及び物件補償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とにより、従来は個別に関係書類作成をしていたことから生ずる煩雑さや作成する過程での入力誤り等を解消すると共に、迅速なデータ集計や事務進捗状況の把握をすることなど、用地取得事務の一層の効率化と適正化を図ることを目的とする。

6 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。

7 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、既に福島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、委託者の指示に従うこと。

8 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。

9 打合せ協議

受託者は、本業務の実施にあたり、委託者と綿密な打合せを行い、その指示に従うものとする。受託者は、打合せ内容について議事録を作成し、委託者の承認を得るものとする。

10 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6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。

(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。

(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。

(5) セットアップ作業

受託者は、本システムのセットアップ作業を令和9年3月1日から同年3月18日までの期間に実施し、同期間内に完了するものとする。

11 動作環境

受託者は、委託者が使用している下記機器及び環境条件に適合するよう、本システムの設計、開発、導入及び動作確認を行うものとする。

(1) 基本的条件

- ①Windows 11 Pro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	Intel(R) Core(TM) i5-1145G7
	メモリ容量	8GB
	ディスク容量	SSD 256GB
ソフトウェア	OS	Microsoft Windows 11 Pro
	Office	Microsoft 365 Apps for enterprise
	ウイルス対策	TrendMicro ApexOne
	ウェブブラウザ	Microsoft Edge

※ハードウェアについては賃貸借期間が令和9年2月28日までのため、変更となる可能性あり。

1.2 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) 合意管轄裁判所として福島市を管轄する裁判所又は国内の裁判所を指定できること。また、準拠法は日本法であること。
- (4) 取り扱う情報資産の可用性に応じたシステムの稼働率、目標復旧時間及びバックアップの保管方法等サービスレベルの保証並びにインシデントの報告義務及び損害賠償に係る規定が契約又は約款上なされること。
- (5) クラウド環境で運用する場合、ISMSクラウドセキュリティ認証等を取得していること。またはISMAPの管理基準を満たすこと。
- (6) アクセスログを1年以上保存できること。
- (7) 秘密保持契約を締結し、情報の機密性を守ることができること。
- (8) サーバー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。
- (9) その他「福島市情報セキュリティポリシー」に準拠し、適切な対応を実施すること。

1.3 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またはWebアプリケーション方式で動作するものとする。
- (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。
- (3) 委託者の指示に従い、本市ネットワークに接続するための設定を行うこと。なお詳細は委託者及び本市ネットワークサーバ構築業者、用地取得・物件補償管理システム機器賃貸借業者と連携して実施すること。

1.4 システム保守要件

令和9年3月1日以降について別途保守契約を締結する。ただし、本システムの保守について令和9年3月1日から半年間の保守費用は無償とすること。

受託者は参考見積として、令和9年9月1日から令和14年3月31日までの年度ごとの内訳を示した保守費用見積を提出すること。なお、契約後の見積金額は更新毎とし、見積金額は協議可能とする。

(1) 保守対象

本業務で導入するソフトウェアに限る。

(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託者が実施する。

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委託者及び受託者において、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、委託者と協議の上実施する。

1.5 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。

委託者の職員が操作に習熟するまで、十分な支援を行うこと。また、必要に応じて職員向けの操作研修会を実施すること。

1.6 成果物

- ・アプリケーションシステム（インストールを含む） 1式
- ・操作説明書 3部
- ・その他福島市が指示するもの 1式

但し納入媒体や詳細については、委託者の指示に従うこと。

1.7 成果品の審査

(1) 受託者は、業務完了後に委託者の成果品審査を受けなければならない。

(2) 成果品の審査において、修正を指示された箇所は、ただちに修正しなければならない。

(3) 業務完了後において、明らかに受注者の責に伴う成果物等の瑕疵が発見された場合、受託者はただちに当該業務の修正を行わなければならない。

1.8 秘密の保持

受託者は、本業務の処理上知り得た情報等の取扱いには十分注意を払うものとし、市の許可なく第三者に漏らしてはならない。

1.9 費用の負担

本業務の検査等に伴う必要な費用は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受託者の負担とする。

2.0 法令等の遵守

受託者は、本業務の実施にあたり、関連する法令等を遵守しなければならない。

2.1 疑義等

本特記仕様書に明記されていない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合には、速やかに協議の上確定させるものとする。なお、軽微な事項は発注者の指示によるものとする。

(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下記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、委託者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。

記

- ・ マスターデータとして取扱うデータの入力が一覧から選択できること。
- ・ 特定事業または全事業を跨いだ集計ができること。
- ・ 事業の進捗率の常時確認ができること。
- ・ 未契約・未登記のデータ検索ができること。
- ・ 事業データの画面で、事業名・事業場所名・予算科目名・地目別単価・税務事前協議関係等の入力ができること。
- ・ 取得年数が複数年にわたる事業にも対応ができること。
- ・ 税務事前協議においては、起業地と対償地を区別できること。
- ・ 前払い・後払い率は、事業ごとに設定ができること。また、端数の額の調整を可能とすること。
- ・ 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うける)
- ・ 持分に応じた代金の計算ができること。また、持分に応じた代金の計算において1円未満の端数が生じるときは、任意にその端数を調整することができること。
- ・ 共有者がある場合、連名契約・持分契約のどちらにも対応できること。
- ・ 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、現況地目ごとに単価の計算ができること。
- ・ 土地データ・物件データは、土地開発基金による契約であるか否かを区別できること。また、土地開発基金による契約である場合、買戻し日、買戻し単価、利息、経費等の入力ができること。
- ・ 登記承諾書の作成については、データ入力及び出力ができること。
- ・ 物件の明細については、建物・工作物・立木の種類ごとの入力が可能であり、補償項目ごとの集計ができること。
- ・ 契約内容の確認ができること。
- ・ 検索機能に関しては、同一事業内のみならず、全ての事業をまたがって検索・集計することができること。
- ・ 入力済みのデータは、抽出条件を設定することによりCSV形式で出力できること。
- ・ 地権者又は被補償権者で行った交渉記録について、容易に登録ができること。また、交渉記録の登録については、対話方式又は要点事項登録の選択ができるものとする。
- ・ 事業ごとの土地取得管理とは別に、過去に取得済みの土地データ(約3～4千筆)を一括で取り込み、管理・検索・集計・出力できるツールを設けること。データの取り込みはExcelフォーマットにより行うこと。また、既存システムからのデータのインポートにも対応すること。

(仕様書別紙2)

作成可能書式

下記の書式を福島市用の書式にカスタマイズ作成できること。また、指定の書式については、Excel等で編集が可能な書式の出力を可能とすること。なお、一部の書式については、システム標準のワークシート機能で代替するものとする。ただしこれは一例であり、詳細は委託者と協議すること。

記

①用地買収内部決裁用書類

- ・設計書かがみ（土地・物件） ※Excel等書式の出力を可能とすること
- ・補償物件移転完了報告書
- ・土地単価計算書
- ・土地開発基金先行取得等依頼書
- ・土地開発基金原価計算内訳書
- ・土地買戻書
- ・原価計算作成依頼文
- ・受納通知書（みなし道路寄附用）

②税務署事前協議用書類

- ・税務署事前協議用かがみ（公有地の拡大・三者契約）
- ・事前協議に係る補完説明
- ・買収明細

③契約用書類

- ・土地売買契約書
- ・土地売買契約書（みなし道路整備事業用）
- ・土地売買契約書（三者契約用）
- ・物件補償契約書
- ・残地補償契約書
- ・権利消滅補償契約書
- ・権利配分調書（権利消滅補償契約書関係）
- ・合意書（権利消滅補償契約書関係）
- ・請求書（前金・残金・一括／用地・補償）
- ・印鑑証明書等無料交付申請書
- ・契約書等送付文書
- ・変更契約書（用地・補償）

④法務局用書類

- ・登記原因証明情報及び登記承諾書
- ・登記嘱託書（土地分筆・所有権移転・住所変更・地目変更・土地地積更正・土地表題登記）
※システムからの出力またはフォーマット印刷のどちらでも可

⑤税証明用書類

- ・収用証明書
- ・公共事業用資産の買取り等の証明書
- ・公共事業用資産の買取り等の申し出証明書（資産所有者用）
- ・公共事業用資産の買取り等の申し出証明書（税務署提出用）
- ・不動産等の譲受けの対価の支払調書
- ・収用証明書送付文書

⑥交渉記録

- ・損失補償協議書 ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・交渉記録

⑦庁内管理用書類

- ・進捗状況管理表 ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・事業（工事）名一覧表
- ・土地売買契約書一覧表 ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・物件補償契約一覧表 ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・買収地リスト ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・未処理リスト ※E x c e l等書式の出力を可能とすること
- ・土地開発基金所有地一覧表 ※E x c e l等書式の出力を可能とすること