

東近江市地番図異動更新及び家屋棟番号図更新業務仕様書

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 本仕様書は、固定資産税の公平かつ適正な課税に資するために地番図や家屋棟番号図等の整備を行うために必要な作業方法を定めるものとする。

(準拠する関係法令等)

第 2 条 本業務の実施に当たっては、本仕様書によるほか、以下の関係法令によるものとする。

- (1) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (2) 国土交通省公共測量作業規程（平成28年国国地第190号）
- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (4) 不動産登記法（明治32年法律第24号）
- (5) 固定資産評価基準
- (6) 固定資産現況調査標準仕様書（一般財団法人資産評価システム研究センター）
- (7) 東近江市財務規則（平成17年規則第53号）
- (8) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (9) その他関係法令

(疑義)

第 3 条 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、東近江市（以下「甲」という。）と受注者（以下「乙」という。）が協議の上、乙は甲の指示に従い業務を遂行しなければならない。

(業務従事者の資格要件)

第 4 条 乙は、本業務を円滑かつ確実に履行するため、主任技術者を選任するとともに、従事する担当者の中に測量士の資格を有する者を含めなければならない。

(業務計画)

第 5 条 乙は、本業務の実施に当たって、次の書類を甲に提出して、甲の承諾を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表
- (3) 業務着手届

(4) 主任技術者届（経歴書を含む。）

（事務手続）

第6条 本業務の実施に先立ち、乙は業務実施に必要な関係諸手続を速やかに行うとともに、関係諸手続に伴う提出及び受理書類の写しを甲に提出するものとする。

なお、本業務では、甲が利活用する既存システムである税務地図情報システム上に今回作成されたデータを取り込むため、システム上の処理及び調整は、システム開発業者と十分に協議の上、行うものとする。

（損害賠償）

第7条 乙は、業務遂行中に生じた諸事故等に対して一切の責任を負い、発生原因、経過、被害内容の状況を報告し甲の指示に従うものとする。

（作業時点）

第8条 本業務の作業時点は以下のとおりとする。

(1) 地番図異動更新業務

地番図異動更新時点 令和9年1月1日

(2) 家屋棟番号図更新業務

家屋棟番号図更新時点 令和9年1月1日

（完了検査）

第9条 乙は、本業務の工程ごと及び業務完了後、甲の検査を受けるものとし、甲から仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い再検査の結果をもって完了とする。

（成果品の帰属）

第10条 本業務において作成された成果品に関する権利は、全て甲に帰属するものとし、乙は甲の事前の承諾を得ることなく、これを使用、外部に貸与、公開又は流用してはならない。

（契約不適合責任）

第11条 業務完了後、納入成果品に不良箇所が発見された場合、納品時から2年間は、乙の責任において無償で修正を行うものとする。

（個人情報等の取扱い）

第12条 乙は、個人情報保護（個人情報を含む借用資料の取扱い）に関して、以下の項目を遵守するものとする。

(1) 個人情報及び個人番号を取り扱うときは、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。

(2) 甲の指定する個人情報及び機密性の高い電子データの授受においては、セキュリティ及び業務の効率性を高めるため、甲の指示のもと人的なデータの運搬

を行わず、甲及び乙間において地方公共団体情報システム機構が運用する総合行政ネットワークに登録されたシステムを利用して当該電子データの授受を行うことができるものとする。

(個人情報の範囲)

第13条 本業務で取り扱う個人情報は、以下のとおりとする。

- (1) 所有者 氏名、住所
- (2) 土地 所在地、登記地目、現況地目、地積、市街化区分、評価額、固定資産税・都市計画税課税標準額、固定資産税・都市計画税軽減・減免税額、固定資産税・都市計画税概算税額
- (3) 家屋 所在地、家屋種類、構造、床面積、建築年、家屋番号、市街化区分、評価額、固定資産税・都市計画税課税標準額、固定資産税・都市計画税軽減・減免税額、固定資産税・都市計画税概算税額

(業務対象地域)

第14条 本業務の対象地域は、東近江市全域とする。

第2章 業務概要

(業務概要)

第15条 本業務の業務概要は、以下のとおりとする。

- (1) 地番図異動更新（令和8年1月2日から令和9年1月1日までにあった異動分ほか甲から令和9年度に向けて資料の提供があった分）

ア 土地異動調書作成	1 式
イ 地番図分合筆加除修正	約 3,000 筆
ウ 数値化済測量図との調整編集	1 式
エ 土地マスタとの突合検査	1 式
オ 地番図 S H A P E データ変換	4 回
カ 税務地図情報システム用データの作成	4 回
キ 地番不一致リスト作成	1 式

- (2) 家屋棟番号図更新（令和8年1月2日から令和9年1月1日までにあった異動分）

ア 家屋異動更新（家屋形状不一致箇所の精度向上分を含む。）	約 2,200 棟
イ データ編集	1 式
ウ 突合処理	1 式
エ 家屋平面図データ作成	約 1,500 枚

オ	家屋平面図照合	1 式
カ	家屋平面図データリネーム	1 式
キ	データベース作成	1 式
ク	家屋棟番号図図形データの S H A P E 変換	4 回
ケ	税務地図情報システム用データ更新	4 回
(工期)		

第16条 本業務の工期は、契約締結日から令和 9 年 3 月31日までとする。

第 3 章 貸与資料

(貸与資料)

第17条 本業務に必要な資料として、甲は乙に次の資料を貸与するものとする。

なお、貸与資料の管理取扱いには十分に注意し、本業務の完了後は速やかに返納するものとする。

- (1) 令和 9 年 1 月 1 日時点土地マスタ (データレイアウト、コード表を含む。)
- (2) 地番図図形データ
- (3) 土地登記済申請書副本
- (4) 地積測量図
- (5) 土地改良図
- (6) 区画整理地区換地図
- (7) 地籍図
- (8) 公図
- (9) 航空写真地図データ
- (10) 家屋棟番号図図形データ
- (11) 家屋登記済申請書副本
- (12) 家屋修正資料
- (13) 令和 9 年 1 月 1 日時点家屋マスタ
- (14) 家屋平面図又は家屋平面図画像データ
- (15) その他業務に必要とする資料

第 4 章 地番図異動更新業務

(要旨)

第18条 本業務は、甲保有の地番図作成範囲について分合筆等の経年異動修正を行い、

課税賦課期日における地番図の整備を行うものとする。

(計画準備)

第19条 乙は、本業務を実施するに当たり、貸与資料の点検、作業の方法、使用する機器、要員、工程などについて適切な作業計画を立案し、甲の承認を得るものとする。また、作業手法の変更等により、業務計画を変更する場合は、乙の負担により本仕様書と同等以上の成果が得られることを着手前に根拠資料を提出して十分な説明を行い、甲の承認を得るものとする。

(資料収集)

第20条 本業務を遂行するために必要な業務対象区域の地番図、土地登記済申請書副本及び地番図修正資料を甲から借用又は提供を受けるものとする。

(土地異動調書作成)

第21条 土地異動調書の作成においては、甲から借用した土地登記済申請書副本について、町名地番順に整理を行い、異動状況について土地異動調書にまとめるものとする。

なお、土地異動調書については、後続の作業である地番図分合筆加除修正を行う際のチェックシートとして活用するものとする。

(地番図分合筆加除修正)

第22条 地番図分合筆加除修正は、土地登記済申請書副本、地番図修正資料、土地改良図及び土地区画整理図等の資料に基づいて地番図に加除修正を行うものとする。

なお、測量図が添付されている場合は、測量図の形状を優先し、必要に応じて周辺の筆界を修正するものとする。ただし、正確な位置が特定できない場合には、航空写真画像データ等により現況を確認して調整編集を行うものとする。

(数値化済測量図との調整編集)

第23条 数値化済測量図との調整編集は、土地改良図、地籍図、土地区画整理地域換地図等の数値化済測量図データを使用して、地番図に当てはめるものとする。具体的には、以下の手順で行う。

- (1) 数値化済測量図データの使用に当たっては、座標系の新旧に注意することとする。また、旧座標のデータについては、新座標のデータに変換を行ってから使用するものとする。
- (2) 下敷きになる地番図については、従前地番の資料等により閉鎖される地番を把握した上で抹消を行う。
- (3) 数値化済測量図と地番図との接合については、数値化済測量図を優先して調整編集を行うものとする。
- (4) 数値化済測量図範囲について、必要な町丁界、町丁コードを付設し、地番図

との整合を図って、町丁ポリゴン及び筆ポリゴンを形成させるものとする。

(土地マスタとの突合検査)

第24条 土地マスタとの突合検査は、令和8年1月1日時点の土地マスタデータと令和9年1月1日時点の土地マスタデータとの差分より土地マスタの異動分を抽出し、前条で編集して確定した地番図データと突合検査を行って、地番図への反映漏れがないかどうかの論理チェックを行うものとする。

なお、この検査の結果不一致の箇所については修正を行うとともに、不明箇所については甲に確認を行い、不一致を解消するものとする。

(地番図SHAPEデータ変換)

第25条 地番図SHAPEデータ変換は、前条で確定した地番図データ（町丁ポリゴン・筆ポリゴン・未定地番）をSHAPE形式に変換を行うものとする。また、長狭物コード一覧表も併せて作成するものとする。

(税務地図情報システム用データの作成)

第26条 税務地図情報システム用データ更新は、甲が保有する税務地図情報システムの更新用データを作成し、固定資産課税台帳の縦覧及び納税者からの問合せに備えるものとする。また、属性データについても突合検査の際に使用した土地マスタの情報を閲覧できるように加工するものとする。

なお、更新については、以下の予定で行うものとする。

- (1) 期日：令和8年10月30日（令和8年8月末時点、地番図データのみ差替え）
- (2) 期日：令和9年1月29日（令和8年11月末時点、地番図データのみ差替え）
- (3) 期日：令和9年2月26日（令和9年1月1日仮時点、地番図データのみ差替え）
- (3) 期日：令和9年3月31日（令和9年1月1日時点、地番図データ・土地マスタデータ差替え）

なお、乙は本業務で作成したデータベースのエラーチェックを十分に行った上で、甲の検査を受けるものとする。

その結果、甲が指示する再検査に合格しない場合は、以後の検査に要する費用は、乙の負担とする。

(地番不一致リスト作成)

第27条 地番不一致リスト作成は、令和9年1月1日時点の土地マスタデータと図形データについて、所在地番をキーにして突合処理を行い、その結果不一致となった地番についてリストにまとめるものとする。

なお、不一致リストは、①図面のみに存在する地番、②土地マスタのみに存在する地番、③図面に重複して存在する地番の3種類とし、土地マスタのみに存在

する地番については、マスタにある項目全てを表示させるものとする。また、突合した地番については、土地マスタにある項目全てを表示させたリスト及び画地マスタに土地マスタや家屋マスタの一部情報を付加したリストも併せて作成するものとする。

第5章 家屋棟番号図更新

(要旨)

第28条 本業務は、固定資産税賦課期日における課税家屋の実態を的確に把握するため、登記通知書及び課税資料を基に家屋棟番号図を更新するものである。更新後は、家屋マスタの家屋整理番号を基に検索することで、納税者からの問合せ等に対して迅速に対応ができるようにすることを目的とするものである。

(家屋異動更新)

第29条 家屋異動更新は、家屋登記済申請書副本の家屋所在図及び家屋課税資料、滅失家屋資料等により家屋棟番号図の更新を行うものとする。更新家屋については、家屋マスタとリンクするための家屋整理番号を付番するものとする。

家屋形状不一致箇所の精度向上は、令和7年度作成済みの写真地図と家屋図を重ね、家屋形状が大きく乖離する箇所を甲に提示し、修正箇所を甲乙協議の上、決定し、作業を行うものとする。

(データ編集)

第30条 データ編集は、前条で更新を行った家屋棟番号図についてポリゴン化による編集処理を行い、家屋整理番号及び不一致記号を属性として付加するものとする。

(突合処理)

第31条 突合処理は、データ編集後の家屋棟番号図と家屋マスタとの照合検査を行い、今年度異動分の不突合リスト及び過年度の不突合リストを作成するものとする。不突合リストについては以下の区分で作成し、提出するものとする。

- (1) マスタのみ不一致…家屋マスタにあるが、家屋棟番号図に家屋整理番号が存在しない家屋
- (2) 図形のみ不一致…家屋棟番号図に家屋整理番号があるが、家屋マスタに棟番号が存在しない家屋
- (3) 図形重複……………家屋棟番号図上で同一の家屋整理番号が異なる2つ以上の家屋外形に付番されている家屋

(家屋平面図データ作成)

第32条 家屋平面図データ作成は、甲所有の家屋評価システムから間取図をエクスポ

ートしてT I F F形式又はJ P E G形式の画像データとして作成するものとする。

なお、新築の仮間取図の更新は第26条(2)、(3)のとおりとする。

(家屋平面図照合)

第33条 家屋平面図照合は、前条で作成した家屋平面図と家屋マスタとの照合を行い、突合した物件については家屋平面図のリンクキーを設定するものとする。また、不一致のものについては、不一致資料（家屋平面図のみ）及び不一致リスト（家屋マスタのみ）を作成するものとする。

(家屋平面図データリネーム)

第34条 家屋平面図データリネームは、前条で作成した家屋平面図画像データについて、家屋整理番号でリネームを行うものとする。

(データベース作成)

第35条 データベース作成は、前条までで作成された照合済み家屋平面図画像データについて、税務地図情報システムにて閲覧できるようデータベースを構築するものとする。

(家屋平面図メンテナンス)

第36条 家屋平面図メンテナンスは、既存の家屋平面図データについて滅失等で現在不要となっているものについて整理を行うものとする。

なお、不要なデータの扱いについては甲の指示により決定するものとする。

(家屋棟番号図S H A P E変換)

第37条 家屋棟番号図S H A P E変換は、前条までで作成された家屋棟番号図図形データについて、S H A P E形式に変換を行うものとする。

(税務地図情報システム用データの作成)

第38条 税務地図情報システム用データの作成は、甲が保有する税務地図情報システムの更新データを作成し、固定資産課税台帳の縦覧及び納税者からの問合せに備えるものとする。また、属性データについても突合検査の際に使用した家屋マスタの情報を閲覧できるように加工するものとする。

なお、更新データは、以下のデータの更新を行うものとし、更新回数及び更新時期等については、地番図データと合わせて行うものとする。

- (1) 家屋棟番号図図形データ
- (2) 家屋属性データ
- (3) 家屋平面図画像データ

なお、乙は本業務で作成したデータベースのエラーチェックを十分に行った上で、甲の指示する検査を受けるものとする。

その結果、甲が指示する再検査に合格しない場合は、以後の検査に要する費用

は乙の負担とする。

第6章 成果品

(成果品)

第39条 成果品は、以下のとおりとする。

(1) 地番図異動更新

ア 地番図図形データ

- | | |
|---------------|---------|
| (ア) 税務地図システム用 | 1式(4回分) |
| (イ) 他課提供用 | 1式 |
| (ウ) GISシステム用 | 1式(4回分) |

イ 地番不一致リスト

- | | |
|---------------|----|
| (ア) 図面のみ存在 | 1式 |
| (イ) 土地マスタのみ存在 | 1式 |
| (ウ) 図面重複 | 1式 |

ウ 税務地図情報システム用更新データ

4回分

エ 道路台帳システム用属性データ

1式

(2) 家屋棟番号図更新

ア 家屋棟番号図図形データ

1式(4回分)

イ 家屋不突合リスト

1式

ウ 家屋平面図画像データ

1式

エ 税務地図情報システム用更新データ

4回分

(成果品納入場所)

第40条 本業務の成果品納入場所は、全て東近江市資産税課とする。