

用地取得・物件補償管理システム導入業務委託仕様書

1 履行期間

契約締結日から令和8年（2026年）3月31日まで

2 履行場所

柏崎市日石町2番1号 柏崎市財務部財政管理課

3 業務の目的

用地取得業務、物件補償業務、登記申請関連業務及び税務署関係業務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導入することにより、迅速的なデータ集計や事務進捗状況の把握をすることなど、用地取得業務等の一層の効率化を図ることを目的とする。

4 業務の範囲

本業務の範囲は以下のとおりとする。

- (1) 要件定義
- (2) 導入準備
- (3) 機能開発及びテスト
- (4) サーバへのシステム構築
- (5) 委託者端末へのセットアップ
- (6) 委託者端末での動作確認及び指定したプリンタを用いた帳票出力確認
- (7) 操作研修
- (8) 各種ドキュメント、成果物の作成

5 システムの構築条件

(1) 利用対象者

財務部財政管理課登記用地係員

(2) 利用端末

次に示す端末環境において、安定稼働するシステムであり、動作を保証していること。

なお、将来的に当該環境にバージョンアップが発生した際は、後継バージョンへの対応も運用・保守費用内で対応すること。

ア OS : Windows10 Pro (64bit)

イ Office : Microsoft Office 2021

6 システム機能要件

別紙1のとおり

7 作成する様式、帳票

別紙2のとおり

8 疑義の解釈

本業務について本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、速やかに委託者と受託者の双方協議を行い、業務を実施すること。

システム機能条件

本システムにおいて、以下の機能を搭載すること。

1 前提

- (1) 導入されるシステムが製品パッケージとしてリリースされており、複数自治体での導入実績があること。併せて当該システムは、用地取得業務、物件補償業務、登記申請関連業務及び税務署関係業務のオールインワンパッケージであること。
- (2) 「サーバ」―「クライアント」構成とし、ネットワークで接続して稼働すること。なお、サーバは当市の情報化関連業務委託先事業者が用意した仮想サーバで構築すること。
- (3) LGWAN ネットワーク内で稼働すること。

2 基本機能

- (1) マスターデータの入力が一覧から選択できること。
- (2) マスターデータの追加、削除が容易にできること。
- (3) 入力画面は一覧表型形式であること。
- (4) 1 事業当りの筆数・物件数の登録は無制限であること。（ただし、ハードによる制約は設ける。）
- (5) 土地取得が複数年にわたる事業にも対応できること。
- (6) 地権者ごとに、事業平面図及び用地図等の PDF データの取り込みができること。
- (7) 事業毎に図面等（PDF データ）の取り込みができること。
- (8) 別紙 2 に記載されている様式について、全てデータ入力及び出力が可能であること。
- (9) 地権者との交渉記録の入力及び管理ができること。
- (10) 元号改正における対応が、マスター入力により変更できること。

3 データ入力関係

- (1) 事業入力画面にて、事業担当部署、施行者、契約者、登記先を設定できること。
- (2) 土地データ、物件データの全てが、同一画面で入力及び確認ができること。
- (3) 事業ごとに、事業名・施工地名・予算科目名・地目別単価・租税特別措置法関係の入力ができること。
- (4) 物件の明細については、建物、工作物、立竹木、通常損失補償等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。
- (5) 作成したデータは、他のシステム利用者も閲覧・修正ができること。

- (6) 補償項目、建物構造項目等、適宜項目を追加できること。

4 契約関係

- (1) 持分に応じた補償金の計算ができること。また持分に応じた補償金計算において、1円未満の端数が生じるときは、任意にその端数を調整できること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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自動計算ができること。
- (5) 契約代理人の設定が可能なこと。

5 登記関係

- (1) 地権者データ入力により、登記関係様式の出力ができること。

6 税務署関係

- (1) 税務署事前協議において、起業地と対償地を区別できること。
- (2) 税証明書類について、入力した根拠法令を基にした書類を出力できること。
- (3) 事業施行地外の資産を明示する記載ができること。

7 集計・検索等の機能

- (1) 同一事業内だけでなく、全ての事業にわたって検索・集計することができること。
- (2) 特定期間を抽出して集計できること。
- (3) 事業ごとに契約、土地代金・物件補償金の支払い、所有権移転登記の進捗確認ができること。
- (4) 未契約・未登記のデータ検索ができること。
- (5) 契約繰越し及び未契約繰越しについては、繰越し内容と繰越し額の管理ができること。
- (6) 入力済みデータは、抽出条件を設定することにより、容易に CSV 形式及び Excel 形式にて出力ができること。

8 その他

- (1) 契約内容の確認と契約額及び支払額の確認が随時できること。
- (2) 委託者よりシステム修正及び変更等の依頼があった場合に、システム修正及び変更の履歴が容易に閲覧できること。また、使用する職員にて容易にシステム更新作業ができること。

出力様式

以下の出力様式を作成すること。

1 税務署事前協議用書類

- (1) 事前協議説明書
- (2) 買収予定一覧表
- (3) 事前協議チェックシート（5,000 万円控除、1,500 万円控除）

2 契約関連書類

- (1) 事業別土地一覧（土地調書）
- (2) 事業別物件一覧（物件調書）
- (3) 個人別補償金総括表
- (4) 土地引受引渡書
- (5) 土地売買契約書（一括払用、前後払用）
- (6) 土地売買に関する契約書（三者契約 農地用・非農地用）
- (7) 物件移転補償契約書

3 請求書類

- (1) 土地代金請求書
- (2) 物件補償金請求書

4 税証明書類

- (1) 個人番号記入票
- (2) 公共事業用資産の買取り等の申出証明書
- (3) 公共事業用資産の買取り等の申出証明書写し
- (4) 公共事業用資産の買取り等の証明書
- (5) 不動産等の譲受けの対価の支払調書
- (6) 不動産等の譲受けの対価の支払調書合計表
- (7) 給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表
- (8) 収用証明書

5 交渉記録

- (1) 交渉日誌

6 登記関連書類

- (1) 登記原因証明情報兼登記承諾書
- (2) 所有権移転登記嘱託書（売買）
- (3) 所有権移転登記嘱託書（相続）
- (4) 表示変更登記嘱託書
- (5) 分筆登記嘱託書
- (6) 地積更正登記嘱託書
- (7) 地目変更登記嘱託書
- (8) 印鑑登録証明書交付申請書

7 各種一覧表

- (1) 事業進捗状況一覧表（全体、事業別）
- (2) 土地取得台帳
- (3) 農地取得調書（年度別、事業別）
- (4) 登記状況確認一覧表
- (5) 用地事務チェック表
- (6) 印紙税額一覧表