

東近江市家屋異動調査更新業務仕様書

第1章 総則

(目的)

第1条 本仕様書は、東近江市における固定資産の適正な課税を推進することを目的とし、課税客体の調査資料作成を実施するための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（平成16年法律第123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 本仕様書の定めが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 乙において選任する主任技術者は、家屋異動調査及び固定資產業務に精通した実務経験豊かな者とする。また、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、以下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書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、甲が利用している地図情報システム（S A F）に今回行う調査結果データの取込みを乙が行うものとする。

（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、経過及び被害内容の状況を報告し、甲の指示に従うものとする。

（調査基準）

第8条 本業務の調査基準日は令和8年1月1日とする。

（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。ただし、再検査に要する費用は乙の負担とする。

（成果品の帰属）

第10条 本業務において作成された成果品は、全て甲に帰属するものとし、乙は甲の許可なしに使用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、納品時より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 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。

（個人情報の範囲）

第13条 本業務における個人情報は、以下のとおりとする。

（1）所有者 氏名

（2）家屋 所在地、家屋種類、構造、床面積、建築日、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

第2章 業務概要

（業務概要）

第14条 本業務の業務概要は、以下のとおりとする。

家屋異動調査 112,000棟

（工期）

第15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16条 本業務に必要な資料として、甲は乙に以下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4年度及び令和7年度航空写真（オルソ画像データ）
- (2) 土地マスタ（データレイアウト含む。）
- (3) 家屋マスタ（データレイアウト含む。）
- (4) 家屋コード表
- (5) 地番図図形データ（データファイル）
- (6) 家屋外形図データ（データファイル）
- (7) その他必要と思われる資料

第4章 家屋異動調査業務

(要旨)

第17条 本業務は、令和4年度作成の航空写真データ（以下「旧写真データ」という。）

と令和7年度作成の航空写真データ（以下「新写真データ」という。）とを比較照合して航空写真間の異動を把握し、異動のあった家屋について家屋外形を修正するものである。

(家屋異動調査システムデータ作成)

第18条 本業務は、旧写真データと新写真データ及び地番家屋図データ、家屋マスタを作業用データに変換し、家屋異動調査システム用のデータを作成するものとする。

(家屋異動判読調査)

第19条 本業務は、前条により作成した家屋異動調査システムデータを用いて、二時期の航空写真画像データをセットしたPCツールを用い、家屋の新築・滅失・増築等の異動状況について1棟ごとに判読調査を行うものとする。

この判読の基準については、乙は甲と協議して定めるものとするが、抽出する家屋の区分は以下のとおりとする。また、異動のある箇所については併せて家屋外形データの修正を行うものとする。

(1) 新築家屋

旧写真データに存在していないが、新写真データには新築家屋が存在している。

(2) 増築家屋

旧写真データに存在している家屋が、新写真データでは増築されている。

(3) 一部滅失

旧写真データに存在している家屋が、新写真データでは一部滅失されている。

(4) 滅失家屋

旧写真データに存在している家屋が、新写真データでは滅失されている。

(5) その他

旧写真データ又は新写真データにおいて照合、判読が困難又は不可能な家屋（樹木等による隠蔽部があり、家屋の一部又は全部が判読できないもの等）。

（異動データ編集）

第20条 本業務は、家屋異動判別の結果を基に家屋外形図上に異動記号を表示し、家屋外形についてはポリゴンチェックを行うものとする。また、異動調査漏れの整合検査を行い、家屋異動データを作成するものとする。

（異動家屋精査）

第21条 本業務は、異動のあった家屋について令和8年1月1日時点の家屋外形図との照合を行い、既に甲が家屋特定を行っているものについて「異動なし」扱い（甲把握済）に区分するものとする。不一致箇所については「図形のみ異動箇所（新未評価家屋）」として提出するものとする。

（現地補備調査）

第22条 本業務は、前条において「図形のみ異動箇所（新未評価家屋）」と判断した家屋について現地補備調査を行うものとする。調査は公道上から目視で行い、建物であるかどうかの判断を行うものとするが、判断した理由について甲に報告するため乙は一覧表にまとめるものとする。ただし、地元住民の方々とトラブルがないように乙は腕章をつける等配慮を行うものとする。また、現地確認写真は撮影しないものとする。

（成果とりまとめ）

第23条 本業務は、前条までに作成した家屋外形及び判読調査結果について、乙は家屋異動表示図と家屋異動判読リストが連動する仕組みを作成し、甲が利用している地図情報システム（SAF）にインストールするものとする。併せて、PCで閲覧可能なビューワーソフトを作成するものとする。

第5章 成果品

（成果品）

第24条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- (1) 家屋異動表示図データ 1式
- (2) 家屋異動判読リスト 1式
- (3) 新未評価家屋現地補備調査結果 1式

上記(1)～(3)は地図情報システム（S A F）及びビューワーソフトに設定し、納品するものとする。

（成果品納入場所）

第25条 本業務の成果品納入場所は、全て東近江市税務部資産税課とする。

なお、成果品は全て甲所有のものとし、乙は甲の許可なく使用、外部に貸与、使用又は公表してはならない。