

固定資産評価システム
課税等データ更新関連業務委託

仕 様 書

交野市 市民部 税務室

第1章 総則

第1条【目的】

本仕様書は、交野市固定資産評価システムの精度を向上させるための地図データ更新作業（地番図・地目図・画地図・路線図・家屋図等の異動修正作業）、航空写真撮影業務及び精密オルソ画像等を活用した課税客体の把握・整理業務を行うために必要な事項を定め、課税客体（土地・家屋）の正確かつ効率的な把握及び固定資産評価替えの適切な実施並びに適正な課税業務の推進に必要な資料の整備を図ることを目的とする。

第2条【準拠法令等】

本業務は、本仕様書によるほか、下記の法令等に準拠するものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 不動産登記法
- (3) 測量法
- (4) 国土利用計画法
- (5) 固定資産評価基準
- (6) 国土交通省公共測量作業規程
- (7) 交野市個人情報の保護に関する法律施行条例
- (8) 交野市財務規則
- (9) その他の関係法令、規程、規則等

第3条【定義】

本仕様書において、交野市を以下「甲」とし、受託者を以下「乙」とする。また「GIS（固定資産評価システム）」とは、交野市が固定資産税業務用に構築し、現在運用している地図情報システム（SIS Mapシリーズ）をいう。

2 精密オルソ画像とは、1画素単位でステレオマッチング処理を行い、真位置に補正されたデジタルオルソ画像のことをいう。デジタルオルソ画像における補正に加えて、家屋屋根面の水平位置について各画素に対応する標高データを用いて真位置に補正した画像であり、傾き補正時に生じる画像の抜けた領域（オクルージョン領域）については隣接航空写真画像を用いて穴埋め補正がなされたものをいう。

第4条【提出書類】

「乙」は本業務の実施に先立ち、次の書類を提出し「甲」の承認を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 主任技術者届（経歴書含む）
- (3) 委託業務工程表
- (4) 年度別業務一覧見積書
- (5) 個人情報保護システムJIS Q15001（PMS）許諾書
- (6) 情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）JIS Q27001 登録証書
- (7) 品質マネジメントシステム（QMS）（ISO9001）登録証書
- (8) その他「甲」が必要と認めるもの

第5条【打ち合わせ】

「乙」は、本業務の目的を熟知し、施行期間中は「甲」との打ち合わせを綿密に行い、進捗状況を随時報告し、遅滞なく作業を完了させなければならない。

第6条【事務手続】

「乙」は、本業務の実施において必要な関係諸手続きを速やかに行うとともに、関係機関への提出書類については、その写しを「甲」に提出することとする。

第7条【 損害賠償 】

「乙」は、その責めに帰すべき事由により、本業務の処理に関して「甲」又は第三者に損害を与えたときは、発生原因、経過、被害等の内容を速やかに「甲」に報告するものとともに、その損害を賠償しなくてはならない。「乙」の使用する者が、故意又は過失によって損害を与えた場合についても同様のこととする。

第8条【 守秘義務及び情報資産の保護 】

「乙」は、本委託業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。この契約が完了し、又は解除された後も同様とする。また、下記の事項を遵守すること。

- (1) 個人情報の保護に関する法律
- (2) 個人情報の受渡し及び保管においては、取扱いに十分注意し、必要な措置を講ずること。運搬及び保管に際しては、鍵のかかる靴やロッカー等を使用し、また、電子媒体を使用する場合はパスワードを付すこと。
- (3) 作業する部屋を特定し、その室外に作業上のデータ等を持ち出さないこと。
- (4) 作業上パソコンを使用する場合は、個人情報を保護するためID又はパスワードによりセキュリティに関する措置を講ずること。また、処理を行った個人情報は業務終了後に消去すること。
- (5) 個人情報及び情報資産の保護のため、「乙」は、あらかじめ「甲」の指示又は承諾があった場合を除き、データの受け渡しは総合行政ネットワーク（LGWAN）を使用して行うものとする。

第9条【 帰属 】

本委託業務において納品した成果品等は、「甲」に帰属するものとし、「乙」は「甲」の許可なく使用、複製、販売してはならない。また、本業務遂行にあたり貸与した資料の複製物についても同様の扱いとする。

2 「乙」は、この契約によって生ずる権利及び義務を、第三者に譲渡し、又は引き受けさせてはならない。ただし、あらかじめ「甲」の承認を得たときは、この限りではない。

第10条【 協議 】

本仕様書に明示されていない事項又は内容に疑義が生じた場合は、双方の協議により決定するものとする。

第11条【 履行機関 】

本業務の仕様書に基づく履行期間は、契約締結の日より令和12年3月31日迄とする。

第12条【 納入場所 】

業務の成果品は、交野市税務室に納入するものとする。

第13条【 契約解除 】

「甲」は、「乙」が次の各号のいずれかに該当する場合は、契約を解除できる。

- (1) 「乙」が契約及び本仕様書に定める義務を履行しないとき。
- (2) 「乙」が不正な行為を行ったとき。
- (3) 「乙」が認証資格を喪失したとき。
- (4) トライアル作業の結果により「乙」に履行する見込みがないと「甲」が判断したとき。
- (5) その他、正当な理由がなく、業務の履行に支障が認められるとき。

第14条【 委託料の支払い 】

支払い方法は、年払いとし、各年度の業務検査後に請求を受けて支払うものとする。

第15条【業務完了報告及び検査】

「乙」は、各年度の業務を完了したときは、直ちに業務完了届を添えて、「甲」に当該業務の報告書を提出しなければならない。

- 2 「甲」は、前項の報告書を受理したときは、その日から10日以内に業務の完了の確認のため成果品の検査を行わなければならない。
- 3 「乙」は、前項の検査の結果不合格となり、補正を命じられたときは、遅滞なく当該補正を行い、再検査を受けなければならない。
- 4 第1項及び第2項の規定は、前項の補正の完了及び再検査の場合に準用する。

第16条【委託料の支払い方法】

「乙」は、前条の検査に合格したときは、「甲」に対して書面をもって委託金額の請求するものとする。

- 2 「甲」は、前項の請求書を受理した日から30日以内に委託金額を支払うものとする。

第17条【延滞違約金】

「乙」は、委託期間満了までに委託業務を完了できないときは、遅延日数1日につき、委託金額の1,000分の1の遅延違約金を「甲」に支払わなければならない。ただし、「甲」がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項における遅延違約金の算定の基礎となる委託金額とは、各年度の支払いに係る金額とする。

第18条【業務内容の変更】

「甲」は、「乙」の契約締結後の事情により、委託業務の内容の全部もしくは一部を変更し、又は業務を中止させることができる。この場合において、債務負担行為による支払い限度額、各会計年度の委託金額、履行期間、又はその他委託料の支払いに係る事項を変更する必要があるときは、「甲」「乙」協議して書面によりこれを定めるものとする。

第19条【システム】

本業務は、現在「甲」が使用しているシステムを継続して利用することとする。

- 2 「乙」は、システムに係る作業のため必要がある場合には、システム構築会社の協力を得て対処することとする。これにかかる費用は「乙」の負担とする。

システム構築会社：カンゼ航測株式会社 大阪市中央区南船場1-7-8
電話06-6261-2398

第2章 貸与資料

第20条【貸与資料一覧】

「甲」は、本業務に必要な資料等を所定の手続きによって「乙」に貸与するものとし、本業務に係る主な貸与資料は下記のとおりとする。

【令和7年度業務貸与資料】

- (1) 航空写真撮影データ
令和6年1月撮影分 航空写真撮影成果 (12cm解像度) 1式
- (2) 航空写真撮影データ
令和7年1月撮影分 航空写真撮影成果 (12cm解像度) 1式
- (3) 地番図データ
令和7年1月1日時点 地番図データ (Bds形式) 1式
- (4) 家屋図データ
令和7年1月1日時点 家屋図データ (Bds形式) 1式
- (5) 路線図データ及び属性データ
令和6年7月1日時点 路線図データ (Bds形式) 1式

(6) 共通データ		
令和7年1月1日時点	共通データ（別紙1）システムに導入	1式
(7) GIS用属性データ		
令和7年1月1日時点	GIS用（MDB形式）	1式
(8) 土地登記済通知書写し		
令和7年登記分		1式
(9) 家屋図修正指示資料		
家屋図修正市役所指示書		1式
(10) 土地マスタ		
令和8年1月1日時点	テキスト形式	1式
(11) 家屋マスタ		
令和8年1月1日時点	テキスト形式	1式
(12) 路線図データ及び属性データ		
令和7年7月1日時点	（SHP形式、属性PDF）	1式
【令和8年度業務貸与資料】		
(1) 土地登記済通知書		
令和8年登記分		1式
(2) 家屋図修正指示資料		
家屋図修正市役所指示書		1式
(3) 土地マスタ		
令和9年1月1日時点	テキスト形式	1式
(4) 家屋マスタ		
令和9年1月1日時点	テキスト形式	1式
(5) 路線図データ及び属性データ		
令和8年7月1日時点	（SHP形式、属性PDF）	1式
【令和9年度業務貸与資料】		
(1) 土地登記済通知書		
令和9年登記分		1式
(2) 家屋図修正指示資料		
家屋図修正市役所指示書		1式
(3) 土地マスタ		
令和10年1月1日時点	テキスト形式	1式
(4) 家屋マスタ		
令和10年1月1日時点	テキスト形式	1式
(5) 路線図データ及び属性データ		
令和9年7月1日時点	（SHP形式、属性PDF）	1式
【令和10年度業務貸与資料】		
(1) 土地登記済通知書		
令和10年登記分		1式
(2) 家屋図修正指示資料		
家屋図修正市役所指示書		1式
(3) 土地マスタ		
令和11年1月1日時点	テキスト形式	1式
(4) 家屋マスタ		
令和11年1月1日時点	テキスト形式	1式

(5) 路線図データ及び属性データ 令和10年7月1日時点 (SHP形式、属性PDF)	1 式
【令和11年度業務貸与資料】	
(1) 土地登記済通知書 令和11年登記分	1 式
(2) 家屋図修正指示資料 家屋図修正市役所指示書	1 式
(3) 土地マスタ 令和12年1月1日時点 テキスト形式	1 式
(4) 家屋マスタ 令和12年1月1日時点 テキスト形式	1 式
(5) 路線図データ及び属性データ 令和11年7月1日時点 (SHP形式、属性PDF)	1 式

第3章 年度別業務一覧

第21条【業務一覧】

各年度の業務の一覧は下記のとおりとする。

【令和7年度業務一覧】

(1) トライアル作業	
(2) 航空写真撮影 (令和8年1月撮影)	
(3) 全画素数値表層モデルと精密オルソ画像作成 (令和8年1月撮影分)	
(4) 家屋異動箇所調査	
(5) 家屋異動修正 (異動箇所調査による更新)	約700棟
(6) 地番図異動修正 (令和7年中の異動分)	約1800筆
(7) 地図データ作成加工	
(8) 地番図出力製本・データ作成 (令和8年1月1日時点)	1 式
(9) システムデータインストール (令和8年1月1日時点)	1 式
地番図・家屋図・路線価図・航空写真 各地図データ (Bds形式/ラスタ形式)	
地番図・家屋図・属性データ・検索データ (データベース)	
(10) システム保守管理 (契約日の翌日から契約日の属する年度の3月末)	1 式
(11) 共通データ (別紙1) の更新とインストール	1 式

【令和8年度業務一覧】

(1) 航空写真撮影 (令和9年1月撮影)	
(2) 全画素数値表層モデルと精密オルソ画像作成 (令和9年1月撮影分)	
(3) 家屋異動箇所調査	
(4) 家屋異動修正 (異動箇所調査による更新)	約700棟
(5) 地番図異動修正 (令和8年異動分)	約1800筆
(6) 地図データ作成加工	
(7) 地番図出力製本・データ作成 (令和9年1月1日時点)	1 式
(8) システムデータインストール (令和9年1月1日時点)	1 式
地番図・家屋図・路線価図・航空写真 各地図データ (Bds形式/ラスタ形式)	
地番図・家屋図・属性データ・検索データ (データベース)	
(9) システム保守管理	1 式
(10) 共通データ (別紙1) の更新とインストール	1 式
(11) 交野市住宅地図データ調達 (令和7年版) Zmap Town II データ	1 式
(12) 家屋経年異動判読	1 式

【令和9年度業務概一覧】

航空写真撮影（令和10年1月撮影）

- (1) 全画素数値表層モデルと精密オルソ画像作成（令和10年1月撮影分）
- (2) 家屋異動箇所調査
- (3) 家屋異動修正（異動箇所調査による更新） 約700棟
- (4) 地番図異動修正（令和9年中の異動分） 約1800筆
- (5) 地図データ作成加工
- (6) 地番図出力製本・データ作成（令和10年1月1日時点） 1式
- (7) システムデータインストール（令和10年1月1日時点） 1式
地番図・家屋図・路線価図・航空写真 各地図データ（Bds形式/ラスタ形式）
地番図・家屋図・属性データ・検索データ（データベース）
- (8) システム保守管理 1式
- (9) 共通データ（別紙1）の更新とインストール 1式

【令和10年度業務概一覧】

- (1) 航空写真撮影（令和11年1月撮影）
- (2) 全画素数値表層モデルと精密オルソ画像作成（令和11年1月撮影分）
- (3) 家屋異動箇所調査
- (4) 家屋異動修正（異動箇所調査による更新） 約700棟
- (5) 地番図異動修正（令和10年中の異動分） 約1800筆
- (6) 地図データ作成加工
- (7) 地番図出力製本・データ作成（令和11年1月1日時点） 1式
- (8) システムデータインストール（令和11年1月1日時点） 1式
地番図・家屋図・路線価図・航空写真 各地図データ（Bds形式/ラスタ形式）
地番図・家屋図・属性データ・検索データ（データベース）
- (9) システム保守管理 1式
- (10) 共通データ（別紙1）の更新とインストール 1式

【令和11年度業務概一覧】

- (1) 航空写真撮影（令和12年1月撮影）
- (2) 全画素数値表層モデルと精密オルソ画像作成（令和12年1月撮影分）
- (3) 家屋異動箇所調査
- (4) 家屋異動修正（異動箇所調査による更新） 約700棟
- (5) 地番図異動修正（令和11年異動分） 約1800筆
- (6) 地図データ作成加工
- (7) 地番図出力製本・データ作成（令和12年1月1日時点） 1式
- (8) システムデータインストール（令和12年1月1日時点） 1式
地番図・家屋図・路線価図・航空写真 各地図データ（Bds形式/ラスタ形式）
地番図・家屋図・属性データ・検索データ（データベース）
- (9) システム保守管理 1式
- (10) 共通データ（別紙1）の更新とインストール 1式
- (11) 交野市住宅地図データ調達（令和10年版）Zmap TownⅡデータ 1式
- (12) 家屋経年異動判読 1式

第4章 トライアル作業

第22条【概要】

「乙」は、本業務を円滑に遂行するため、本作業前に前年度の成果を使用してトライアル作業を実施するものとする。トライアル作業とは、契約締結後1か月以内に、「甲」指定の交野市市内1.0km²程度の区域を対象とし、貸与する令和6年1月1日基準日及び令和7年1月1日基準日撮影の航空写真デー

タを用い、本仕様書が掲げる「全画素DSM」・「精密オルソ」及び「家屋経年異動判読」の一連の作業を試行することをいう。

第23条【トライアル作業の成果】

「乙」は、トライアル作業完了後、次の作業結果を発注者に提出し検査を受け承認を得るものとする。

- (1) 全画素DSM（解像度12cm以内）
- (2) 精密オルソ画像
- (3) 全画素DSMを変換した8bitのグレースケール画像（TIFF形式又はJPEG形式）
- (4) 家屋形状データに対して全画素DSMを数値解析することにより自動抽出した各最高点の地表高及び階数データ
- (5) 異動家屋一覧（エクセル形式）

第5章 航空写真撮影

【令和7年度～令和11年度】

第24条【概要】

航空写真撮影とは、航空機に搭載したカメラからデジタル撮影により後続作業である全画素DSM及び精密オルソ作成に必要な航空写真データを取得するまでの一連の作業をいう。

第25条【撮影条件】

撮影は、次の条件を満たす機材及び要領で行うこと。

- (1) 航空機の性能
 - ① 必要な撮影装備をした状態で、所定の高度、コースにおいて撮影に適した安定飛行を行えること。
 - ② 撮影時において、飛行姿勢、航空カメラの水平期正及び編流修正角度のいずれにも関係なく常に写角が完全に確保されること。
- (2) 航空カメラの性能
 - ① フルカラー撮影が可能なデジタル航空カメラとし、所定の面積と所定の地上画素寸法を確保できるものとする。
 - ② 航空カメラの露出時間は、飛行速度、撮像素子、フィルター、計画撮影高度等を考慮して、適切に定めなければならない。
 - ③ 航空カメラに空中直接定位システム及び慣性計測装置（GNSS/IMU）を搭載し、直接定位方式が実施できるものとする。
 - ④ 同一区域内の撮影は、原則として、同一の航空カメラで行うものとする。やむを得ず他の航空カメラを使用する場合は、同一コースは同一の航空カメラを使用するものとする。

第26条【撮影計画】

撮影計画では、撮影区域ごとに次の各号の条件を考慮して作成すること。また、事前に「甲」に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 撮影範囲
交野市全域 25.55km²
- (2) 撮影時期
各年賦課期日（1月1日）を原則とするが、天候状況を考慮に入れ、「甲」「乙」協議による直近の撮影に適した日時とする。
- (3) 地形等との状況により、実体空白部を生じさせないようにする。
- (4) 撮影コースは、南北とする。
- (5) 撮影コースは、直線かつ等高度とし、写真画面の水平面に対する傾斜角は、5度以内とする。

- (6) 同一コース内の隣接写真との重複度（オーバーラップ）は80%を、コース間の重複度（サイドラップ）は60%を標準とする。
- (7) 作業区域内を完全にカバーするため、南北の両端の区域外にそれぞれ1コースずつ設定するとともに、各コースの始めと終わりの区域外を1モデル以上撮影する。
- (8) 地上解像度12cm以内の撮影品質を確保する。
- (9) 撮影に使用する機器には空中直接定位システム及び慣性計測装置（GNSS/IMU）を設置し、計測機器は情報の取得漏れがないように留意すると共に、撮影又は計測時には、空中直接定位システムにおける観測が適切に実施されていることを確認する。
- (10) 「乙」は、航空管制に抵触することのないよう、関係機関と密に連絡を取り、計画策定に当るものとする。
- (11) 新たに固定局を設置する場合は、1級基準点測量及び3級水準測量に準ずる測量によって水平位置及び標高を求めるものとする。
- (12) 固定局の設置位置は、上空視界の確保及びデータ取得の有無、GNSSアンテナの固定の確保に留意するものとする。

第27条【撮影】

撮影は、次のとおり行うものとする。

- (1) 航空写真撮影は、原則として、建物の影が映らない曇りの時に行うものとする。
- (2) 撮影時期については、各年賦課期日（1月1日）を基準とするが天候状況を考慮に入れ、詳細については「甲」と「乙」の協議により決定する。
- (3) 計画撮影高度に対するズレは、計画対地高度の5%以内とする。

第28条【撮影記録等の提出】

「乙」は、撮影後すみやかに撮影状況を「甲」に報告し、撮影後一週間以内に撮影記録を、その後速やかに撮影コース別精度管理表を、それぞれ提出する。

第29条【外部標定要素算出】

「乙」は、取得したGNSS/IMU観測データの解析処理により外部標定要素を算出し、水平位置や高さの基準となる標定点数値写真の成果等のデータと統合して同時調整計算を行う。

第30条【標定図の作成】

「乙」は、地形図上に撮影のコース、範囲、写真主点、撮影カウンター番号、撮影年月日、撮影縮尺等を記入し、標定図を作成する。

第31条【再撮影】

「甲」及び「乙」による検査で、再撮影の必要があると認められた場合には、速やかに再撮影を実施すると共に、「甲」に対し再撮影の事由等を書面により報告する。

第32条【滞留】

「甲」は、上記の撮影条件を満たすために、必要に応じて撮影実施及び天候待ちのため撮影作業員が撮影基地にとどまるものとする。

第33条【数値写真処理】

撮影終了後、次に示す内容を留意し速やかに原数値写真の統合処理を行うこと。

- (1) 歪曲収差は取り除く。
- (2) 原数値写真間の対応点は、0.2画素以内で統合する。
- (3) 再配列では画素を劣化させない。
- (4) 数値写真の色階調は、各色8bit以上とする。
- (5) 画像ファイル形式は非圧縮形式とする。

(6) 統合処理した数値写真よりサムネイル写真を作成するものとする。統合処理が終了した数値写真は、速やかに点検を行い、精度管理表等を作成し、再撮影が必要か否かを判断するものとする。なお、点検は次に示す項目について行うものとする。

- ① 撮影高度の良否
- ② 撮影コースの適否
- ③ 実体空白部の有無
- ④ 写真の傾き及び回転量の適否
- ⑤ 統合処理の良否
- ⑥ 数値写真の画質

(7) 点検資料としてデジタル航空カメラ撮影コース別精度管理表を作成するものとする。

(8) 点検結果により、再撮影が必要ある場合は、原則として当該コースの全部について速やかに行うものとする。

第34条【標定点測量】

標定点は、GNSS/IMU観測データの解析処理結果の点検及び同時調整計算をする際の基準となる基準点として、撮影コースの配置を考慮し、数値写真上で明瞭な8地点を次の事項を考慮し選定後、現地観測を行うものとする。

- (1) 標定点は、国家三角点、同精度を有する都市基準点等の数値写真上で明瞭な個所に配置し、GNSS測量を実施するものとする。
- (2) 区域撮影が複数日にまたがった場合は、各撮影日のコース内に1点以上の標定点を配置し、精度確保に努めるものとする。
- (3) 撮影後の標定点設置が困難である場合には、事前に標定点配置計画を検討し対空標識を設置するものとする。

第35条【同時調整】

同時調整は、デジタルステレオ図化機により画像同士つなぎ合わせる対応点としてパスポイント、タイポイント及び標定点を取得し、GNSS/IMU解析で得られた外部評点要素との調整計算を行ったうえで、各写真の水平位置及び標高を決定するものとする。

第6章 全画素DSM及び精密オルソ作成

【令和7年度～令和11年度】

第36条【概要】

全画素DSM及び精密オルソ作成とは、撮影された航空写真データを全画素ステレオ処理し、家屋及び道路等の人工構造物や植生等の土地被覆を含めた地上表層面の標高を取得して、全画素DSMを作成し、これを用いて精密オルソ画像データの作成を行うものである。航空写真データより、全画素DSM及び精密オルソ画像を自動生成可能なシステムを用いて、これらの作業を行うものとする。

第37条【全画素ステレオ処理の定義】

本仕様書における全画素ステレオ処理とは、システムを用いた画像マッチング方式により、航空写真の全画素点で標高、位置の取得を行い、全画素DSM及び精密オルソデータを作成することをいう。

第38条【全画素DSMの定義】

本仕様書における全画素DSMとは、地上表層の標高値を、航空写真の全画素点について算出したデータをいう。

第39条【全画素DSMの作成】

全画素DSMの作成は、カラーデジタル写真画像のブロック調整後、全画素ステレオマッチング処理により自動標高抽出を行い、撮影解像度に等しい精度の数値表層モデルを作成するものとする。

第40条【全画素DSMの基準】

全画素DSMは次の基準を満たすこと。

- (1) 水平解像度は12cmを標準とする。
- (2) 全画素ステレオ処理により生成するものとし、12cmを超えるデータ処理結果を内挿補間するなど、データ加工により作成しないこと。

第41条【精密オルソの定義】

精密オルソ画像とは、1画素単位でステレオマッチング処理を行い、真位置に補正されたデジタルオルソ画像のことをいう。デジタルオルソ画像における補正に加えて、家屋屋根面の水平位置について各画素に対応する標高データを用いて真位置に補正した画像であり、傾き補正時に生じる画像の抜けた領域（オクルージョン領域）については隣接航空写真画像を用いて穴埋め補正がなされたものをいう。

第42条【精密オルソ画像作成】

精密オルソ作成は、ブロック調整後の外部標定要素を用いて標定したカラーデジタル写真画像を、全画素DSMをもとに正射変換し、撮影解像度に等しい精度の精密オルソ画像を作成するものとする。また、接合する画像において色調整等の調整を行うものとする。

- 2 作成した精密オルソ画像は図郭単位に切り出しを行い、無圧縮TIFF形式で作成し、位置情報ファイルを添付するものとする。

第43条【DSMデータファイル】

全画素DSMは、図郭を単位としてテキスト形式で格納する。

また、8bitのグレースケール画像に変換し、TIFF形式もしくはJPEG形式で保存したファイルを付すこととする。

第7章 家屋異動箇所調査

【令和7年度～令和11年度】

第44条【概要】

家屋異動箇所調査とは、異なる二つ以上の時期の家屋課税マスタを比較し、差分の抽出を行い、分析・調査の上、一覧表を作成することをいう。

第45条【異動箇所一覧の作成】

異なる二つ以上の時期の家屋課税マスタを比較することで抽出された差分（異動分）は、新築、増築、滅失に分類して一覧を作成する。また、地番図データ等から所在及び形状等を調査し、精密オルソ画像で現況を確認するものとする。

第8章 家屋図異動修正

【令和7年度～令和11年度】

第46条【概要】

家屋異動箇所調査で得られた結果を活用し家屋図データの更新を行う作業をいう。

第47条【家屋図異動修正】

家屋異動箇所調査で得られた所在地一覧と異動種別を活用し、精密オルソ画像でその家屋現況を確認し、家屋図データを更新するものとする。さらに、「甲」が指示する図面訂正に基づく修正も併せて行うものとする。

第48条【家屋物件コード】

家屋形状の更新を行った後、それぞれの家屋形状に家屋物件コードを付与する。家屋物件コードは家屋マスタのレコードと結合するコードで、家屋形状の属性として登録するものとする。

家屋形状に対する家屋物件コードを定める事ができないものについては、その部分図を作成し、「甲」の指示により決定するものとする。

第49条【家屋マスタマッチング】

家屋形状の属性である家屋物件コードと家屋課税マスタ間でマッチング検査を行い、更新完了の確認を行う。マッチング検査においてエラーが発生した場合は、その原因究明を行い解消すること。

第9章 地番図異動修正

【令和7年度～令和11年度】

第50条【地番図異動修正作業】

- (1) 各年の登記済み異動通知により、地番図データの編集を行う。
- (2) 上記以外にも、「甲」が指示する図面訂正に基づく修正も併せて行うものとする。
- (3) 求積表の有る筆はすべて座標値入力によって筆形状を確定し、公共座標、局地座標、その他の精度区分を行う。
- (4) その他、地籍測量や地積測量等の資料が有り、それらを貸与された場合は、これらの資料を使って編集を行う。

第51条【地番図異動修正入力作業】

- (1) 前条で作成した編集図及び座標パンチデータをもとに、座標編集入力装置を使って、地番図データの更新を行う。
- (2) 地番図データは、属性情報とマッチング可能な所在地番コードを付加した構造とする。
- (3) 公共座標データ、局地座標データを使って更新したデータはそれを識別可能とするため、レイヤ区分を行うものとする。

第52条【所在地番マスタマッチング作業】

- (1) マッチング用土地マスタデータを使用し、更新完了の確認を行う。
- (2) 地番図データの全所在地番と土地マスタの全レコード間でマッチングを行う。
- (3) マッチングエラーが発生した場合は、その原因究明を行い、解消を行う。
- (4) 更新済みデータは一旦システムに導入し、「甲」の検査を受けるものとする。
- (5) 「甲」の検査による指摘事項をデータに反映の後、再度マッチング検査を実施し、全てのエラーが解消された事を確認する。
- (6) 最終的に、ポリゴン構造化等を行い、システムの仕様を満たす地番図データ（Bds形式）の作成を行う。

第10章 地図データ加工

【令和7年度～令和11年度】

第53条【概要】

更新済み各種地図データ及び貸与されたその他のデータを統合し、必要に応じた加工を施し、目的に応じた地図データを作成するものとする。

第54条【路線図データ】

貸与された路線図データ（SHP形式）を加工し、システムの条件を満たす路線図データ（Bds形式）に変換処理する。また、貸与された路線価計算書（PDF形式）をシステム側から参照表示できるよう加工処理を行う。

第55条【画地区分生成】

- (1) 作成した地番図データと、借用した土地マスタの代表画地コードから画地区分図を生成する。
- (2) 代表画地コードが等しい各レコードの地番は同一画地とみなし、各地番（ポリゴン形式）を合成し1つの画地とする。
- (3) 作成した画地区分図データは地番図データと同様、システム仕様を満たす画地区分図データ（SHP形式）の作成を行う。

第56条【地目着色図生成】

地番図データを土地課税マスタの地目データの内容で着色表示させたデータを作成する。

第57条【土地属性情報検索用データ作成・付与】

地番図の図形データに土地課税マスタを検索するために加工処理を行ったデータ作成する。

第58条【家屋属性情報検索用データ作成・付与】

家屋図の図形データに家屋課税マスタを検索するために加工処理を行ったデータ作成する。

第59条【土地評価補助データ作成】

【令和8年度、令和11年度】

「甲」が土地評価をする際に、下記に記載するリストや作業に必要とする図形の加工処理を行う。

- (1) 土地（筆ポリゴン）面積リストの作成
- (2) 「側方二方土地一覧」から対象筆の着色ポリゴン（Bds形式）の作成

第11章 地番図出力製本・データ出力

【令和7年度～令和11年度】

第60条【庁内利用地番図データ作成】

完成した地番図データを庁内で活用するため、別途示す庁内地図データ仕様書に基づき、庁内利用地番図データの加工を行う。なお、作成するデータの形式はSHP形式とする。

第61条【地番・路線・地目図縮小版製本作業】

地番図データ及びその属性データベースを用いて各縮尺の出図を行い、製本処理を行う。1冊は索引図1頁及び地番図59頁から成り、製本版の内容は次のものとする。

- (1) 地番図縮小製本 1/2000（1月1日基準）糊付け製本1冊（家屋用）

第62条【窓口閲覧用地番図の製本作業】

地番図データを用いて窓口閲覧用地番図のモノクロ出図を行い、製本処理を行う。1冊は索引図1頁と図面59頁から成り、製本版の内容は次のものとする。

- (1) 閲覧用地番図製本 1/1250（1月1日基準）糊付け製本1冊（窓口用）

第63条【地番図PDFデータ作成作業】

地番図データを用いて地番図PDFの作成を行う。

- (1) 地番図縮小（PDF形式 59ファイル） 1/2000（1月1日基準）PDF1式

第12章 システムデータインストール

【令和7年度～令和11年度】

第64条【各種属性データベースインストール作業】

貸与された土地マスタ、家屋マスタ、路線マスタを加工処理し、システムで利用するデータベースの構築を行う。

- 2 データベースの仕様に基づいて必要な全てのデータを準備するものとする。

第65条 【各種地図データインストール作業】

システム仕様に基づき、作成した地番図、路線図、状類図、家屋図、画地図をインストールし、動作の確認を行うものとする。

- 2 各年度において、地番図データは4回（検査、仮、最終、評価額変更後）、家屋図データは3回（検査、最終、評価額変更後）のインストール作業を行う。

第66条 【住宅地図（Zmap TownⅡ）データインストール作業】 【令和8年度、令和11年度】

システム仕様に基づき、最新の交野市住宅地図（Zmap TownⅡ）データ及び住宅地図索データベースをインストールし、動作確認を行うものとする。

第67条 【航空写真画像データインストール作業】 【令和7年度～令和11年度】

各年度に1回、精密オルソ画像データ及びDEMデータをインストールするものとする。

第68条 【共通データインストール作業】 【令和7年度～令和11年度】

共通データ（別紙1）に示す共通データに更新若しくは修正が発生した場合には、必要な変換、修正を行った後にシステムにインストールするものとする。

第13章 システム保守管理（改造を含む）

第69条 【システム保守管理】 【令和7年度～令和11年度】

システムを安定稼働させるため保守管理を行うものとし、下記のサポートを行う。

システム構成はWindowsサーバー2019及びクライアントPC Windows10（64bit）Pro、7セット。

- （1）システムトラブル時の対応（ハード側、ソフト側、データ等の切り分け）
- （2）ハードウェア修理完了後、必要に応じてシステム再セットアップ作業
- （3）システム操作に関わる問い合わせの対応
- （4）システムバグの対応
- （5）属性情報の表示等、仕様変更に伴う改造（土地、家屋それぞれ1年に1回程度）

第14章 家屋経年異動判読

【令和8年度、令和11年度】

第70条 【概要】

家屋経年異動判読は、全画素ステレオ処理により作成された二時期の全画素 DSM 及び精密オルソ画像を用いて、高さ及び色の差分による建物の経年変化を自動抽出し、課税評価に反映させるための基礎資料を作成する作業をいう。なお、二時期の全画素 DSM 及び精密オルソ画像は、「甲」が指定するものとする。

第71条 【作業対象】

家屋経年異動判読の作業対象地区は、次のとおりとする。

- （1）交野市全域 25.55 km²

第72条 【経年異動判読】

家屋経年異動判読は、次に掲げる点に留意し、作業を実施するものとする。

- （1）全画素の標高値及び色成分データの差分を抽出する。
- （2）高さについては概ね 2.5m 程度、形状については 1.0m×2.0m程度、高さの増減がなく色成分のみの異動の場合の形状については 3.0m×3.0m程度の異動基準として抽出する。
- （3）上記の基準に関わらず、「甲」が必要とする場合は、別途協議により変更することができるものとする。
- （4）経年異動判読作業は、1次判読作業と2次判読作業を行うものとする。

- ① 1次判読作業とは、異動検出システムにより異動箇所を自動抽出する作業をいい、自動抽出した結果を作業に精通した技術者又は人工知能（AI）により判定する作業をいう。
 - ② 2次判読作業とは、1次判読作業で抽出した結果が妥当であるかを、作業に精通する技術者が判定する作業をいう。
- (5) 1次判読作業で、人工知能システム（AI）により異動箇所を自動抽出した場合は、人工知能システム判読（AI判読）の成果として、人工知能システムの処理ログを納品するものとする。
- (6) 色成分の差分抽出は、Labカラー（Lは色の明るさ、aは緑から赤の範囲の色相、bは青から黄の範囲の色相をそれぞれ表す要素データ）による差分分析を行うものとする。

第73条【家屋異動判読結果一覧表作成】

家屋経年異動判読結果を基に、家屋異動判読一覧表を作成するものとする。作成する一覧表の表示項目は以下のとおりとする。

- (1) ID（整理番号）
- (2) 町コード
- (3) 町名
- (4) 地番（本番）
- (5) 地番（枝番）
- (6) 地番（孫番）
- (7) 判読種別
- (8) 判読種別名称
- (9) 家屋物件番号
- (10) 図面番号
- (11) 把握済サイン

第74条【家屋経年異動判読表示データ作成】

家屋経年異動判読成果に基づき、その異動判読種別を記号化し、精密オルソ画像データと重ね合わせて表示できる家屋経年異動判読表示データを作成する。家屋経年異動表示データは Bds 形式で作成するものとする。なお、家屋経年異動表示データの作成にあたっては、下記表を参照して行うものとする。

2 1次判読作業成果は、「甲」が指定する年度の各年3月1日までに納品するものとする。

家屋経年異動判読表示データ

表示記号	異動原因	色	判定内容	
			旧航空写真	新航空写真
○	新築	赤	家屋が存在しない	家屋が存在するもので、屋根、壁があり完成しているもの
×	滅失	青	家屋が存在する	同一場所に家屋が存在しない
△	増改築	緑	家屋が存在する	同一場所に従前と類似した形状の家屋があり、その一部に増加または滅失等の変化が認められるもの(従前建に平屋であったものが2階建以上になっているものも含む)
□	屋根色変化	黄	家屋が存在する	同一場所に旧撮影基準及び新撮影基準に家屋が存在するが、高さ、形状は同じであるが、屋根色が異なる場合
工	工事中	黒	家屋が存在しない、または工事中	上記以外の工事中のもの
?	不明	黒	家屋が存在する、または存在しない	構造物や木の影等に隠れており、異動内容が確認できないもの

第75条【家屋経年異動データ表示用ビューソフト導入】

「甲」が家屋経年異動判読データの確認作業を支援するため、ビューソフトを導入することとする。航空写真データはJPEG型式、その他地図データはSHP型式に対応できる事とし、ライセンス数は5とする。

2 ビューソフトの要求機能を以下に示す。

- (1) Windows10及び11で動作する事
- (2) 拡大・縮小・スクロール可能
- (3) 航空写真と地番図、家屋経年異動表示データの重ね表示
- (4) 2時期の航空写真画像データを左右に並べて表示し、表示が連動できること
- (5) 地番検索、図面番号検索ができること
- (6) 異動区分で絞込ができること
- (7) 面積、長さの簡易測定でできること
- (8) 付箋機能(メモ書き機能)が有る事
- (9) 複数台で同時使用が可能であること
- (10) 左右2時期を表示した状態で縮尺指定及び任意縮尺で印刷が可能であること

第15章 成果品

第76条【成果品】

本業務の成果品は下記のとおりとする。

【令和7年度】

- | | |
|--|-----|
| (1) 航空写真撮影関連データ（令和8年1月撮影）HDDに格納 | 1 式 |
| (2) 全画素DSM、精密オルソ画像（令和8年1月撮影分）HDDに格納 | 1 式 |
| (3) 家屋異動箇所調査結果一覧（エクセル） | 1 式 |
| (4) 地番図データ
（令和8年1月1日）固定資産システム用Bds形式（システムに導入） | |
| (5) 家屋図データ
（令和8年1月1日）固定資産システム用Bds形式（システムに導入） | |
| (6) 路線価図データ
（令和7年7月1日）固定資産システム用Bds形式及び属性データ（システムに導入） | |
| (7) 共通データ（別紙1）
（令和8年1月1日）固定資産システム用Bds形式及び属性データ（システムに導入） | |
| (8) 閲覧用地番図製本（窓口用）
（令和8年1月1日時点） | 1 部 |
| (9) 地番図縮小製本
（令和8年1月1日時点） | 1 部 |
| (10) 庁内利用地番図データ作成（SHP形式）
（令和8年1月1日時点）CD-Rに格納 | 1 式 |
| (11) 地番図縮小データ（PDF形式）
（令和8年1月1日時点）CD-Rに格納 | 1 式 |
| (12) トライアル成果品 | 1 式 |

【令和8年度】

- | | |
|--|-----|
| (1) 航空写真撮影関連データ（令和9年1月撮影）HDDに格納 | 1 式 |
| (2) 全画素DSM、精密オルソ画像（令和9年1月撮影分）HDDに格納 | 1 式 |
| (3) 家屋異動箇所調査結果一覧（エクセル） | 1 式 |
| (4) 家屋異動箇所調査結果（Bds形式）システムに導入 | 1 式 |
| (5) 家屋経年異動判読データ | 1 式 |
| (6) 家屋経年異動判読リスト | 1 式 |
| (7) 家屋異動判読用ビューワソフト | 1 式 |
| (8) 地番図データ
（令和9年1月1日）固定資産システム用Bds形式（システムに導入） | |
| (9) 家屋図データ
（令和9年1月1日）固定資産システム用Bds形式（システムに導入） | |
| (10) 路線価図データ
（令和8年7月1日）固定資産システム用Bds形式属性（システムに導入） | |
| (11) 交野市住宅地図Zmap Town II（令和7年版）
製品CD及びライセンスシート
固定資産システム用Bds形式及び属性データベース（システムに導入） | |
| (12) 共通データ（別紙1）
（令和9年1月1日）固定資産システム用Bds形式及び属性データ（システムに導入） | |
| (13) 閲覧用地番図製本（窓口用）
（令和9年1月1日時点） | 1 部 |
| (14) 地番図縮小製本
（令和9年1月1日時点） | 1 部 |

- (15) 庁内利用地番図データ作成 (SHP形式)
 (令和9年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式
- (16) 地番図縮小データ (PDF形式)
 (令和9年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式

【令和9年度】

- (1) 航空写真撮影関連データ (令和10年1月撮影) HDDに格納 1 式
- (2) 全画素DSM、精密オルソ画像 (令和10年1月撮影分) HDDに格納 1 式
- (3) 家屋異動箇所調査結果一覧 (エクセル) 1 式
- (4) 地番図データ
 (令和10年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)
- (5) 家屋図データ
 (令和10年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)
- (6) 路線価図データ
 (令和9年7月1日) 固定資産システム用Bds形式属性 (システムに導入)
- (7) 共通データ (別紙1)
 (令和10年1月1日) 固定資産システム用Bds形式及び属性データ (システムに導入)
- (8) 閲覧用地番図製本 (窓口用)
 (令和10年1月1日時点) 1 部
- (9) 地番図縮小製本
 (令和10年1月1日時点) 1 部
- (10) 庁内利用地番図データ作成 (SHP形式)
 (令和10年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式
- (11) 地番図縮小データ (PDF形式)
 (令和10年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式

【令和10年度】

- (1) 航空写真撮影関連データ (令和11年1月撮影) HDDに格納 1 式
- (2) 全画素DSM、精密オルソ画像 (令和11年1月撮影分) HDDに格納 1 式
- (3) 家屋異動箇所調査結果一覧 (エクセル) 1 式
- (4) 地番図データ
 (令和11年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)
- (5) 家屋図データ
 (令和11年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)
- (6) 路線価図データ
 (令和10年7月1日) 固定資産システム用Bds形式属性 (システムに導入)
- (7) 共通データ (別紙1)
 (令和11年1月1日) 固定資産システム用Bds形式及び属性データ (システムに導入)
- (8) 閲覧用地番図製本 (窓口用)
 (令和11年1月1日時点) 1 部
- (9) 地番図縮小製本
 (令和11年1月1日時点) 1 部
- (10) 庁内利用地番図データ作成 (SHP形式)
 (令和11年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式
- (11) 地番図縮小データ (PDF形式)
 (令和11年1月1日時点) CD-Rに格納 1 式

【令和11年度】

- (1) 航空写真撮影関連データ (令和12年1月撮影) HDDに格納 1 式
- (2) 全画素DSM、精密オルソ画像 (令和12年1月撮影分) HDDに格納 1 式

(3) 家屋異動箇所調査結果一覧 (エクセル)	1 式
(4) 家屋異動箇所調査結果 (Bds形式) システムに導入	1 式
(5) 家屋経年異動判読データ	1 式
(6) 家屋経年異動判読リスト	1 式
(7) 家屋異動判読用ビューソフト設定	1 式
(8) 地番図データ (令和12年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)	
(9) 家屋図データ (令和12年1月1日) 固定資産システム用Bds形式 (システムに導入)	
(10) 路線価図データ (令和11年7月1日) 固定資産システム用Bds形式属性 (システムに導入)	
(11) 交野市住宅地図Zmap Town II (令和10年版) 製品CD及びライセンスシート 固定資産システム用Bds形式及び属性データベース (システムに導入)	
(12) 共通データ (別紙1) (令和12年1月1日) 固定資産システム用Bds形式及び属性データ (システムに導入)	
(13) 閲覧用地番図製本 (窓口用) (令和12年1月1日時点)	1 部
(14) 地番図縮小製本 (令和12年1月1日時点)	1 部
(15) 庁内利用地番図データ作成 (SHP形式) (令和12年1月1日時点) CD-Rに格納	1 式
(16) 地番図縮小データ (PDF形式) (令和12年1月1日時点) CD-Rに格納	1 式

共通データ（別紙1）

以下に示すBds形式の地図データを共通データという。

法定外公共物
公図界
認定道路
計画道路
図形路線網
土砂災害
警戒区域
砂防図
図面メッシュ
騒音補正区域
旧宅地造成区域
低圧ガス導管
以上