

# 浜松市固定資産税評価基礎資料作成業務仕様書

## 第 1 章 総 則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、浜松市(以下「委託者」という。)が受託者に対して委託する「浜松市固定資産税基礎資料作成業務」(以下「本業務」という。)に適用し、実施に必要な作業方法を定めるものである。

### (遵守する法令等)

第2条 本業務の実施にあたっては、契約書並びに本仕様書に定める事項のほか、下記の法令等を遵守して実施するものとする。

- (1) 測量法(昭和24年法律第188号)
- (2) 作業規程の準則(平成25年国土交通省告示第286号)
- (3) 浜松市公共測量作業規程(平成25年国地発第59号)
- (4) 浜松市契約規則
- (5) 個人情報保護法
- (6) 浜松市個人情報の保護に関する法律施行条例(令和5年 条例第24号)
- (7) 地方税法(昭和25年法律第226号)
- (8) 地価公示法(昭和44年法律第49号)
- (9) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)
- (10) 不動産鑑定評価基準
- (11) 地理空間情報活用推進基本法(平成19年法律第63号)
- (12) 地番現況図・家屋現況図基準マニュアル(平成16年財団法人資産評価システム研究センター)
- (13) 不動産登記法
- (14) その他の関係法令、規則、通達、要領等

### (疑義)

第3条 本仕様書に記載されていない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者とが協議の上、定めるものとし、受託者は委託者の指示に従い、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 受託者は、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ものとし、主任技術者は、作業内容に精通し、十分な実務経験を有する者とする。また、測量法第49条に基づき登録された測量士でなければならない。

2 受託者は、本業務の実施にあたり、測量士の資格を有する者を5名以上、業務に従事させなければならない。

(提出書類)

第5条 受託者は、契約締結後、速やかに下記の書類を委託者に提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 作業計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 業務に従事する測量士の資格を証明するもの
- (4) その他委託者が提出を求める書類

(貸与資料)

第6条 委託者は、次の各号に示す資料を受託者に貸与するものとし、本業務完了後受託者は速やかに委託者に返還しなければならない。また、受託者は貸与資料の重要性を認識し、破損、紛失、盗難等の事故のないように取り扱いには十分留意するものとする。

- (1) 固定資産税評価地理情報システム家屋図データ修正業務成果品
- (2) 航空写真作成業務成果品（令和4年度、7年度デジタルオルソデータ含む）
- (3) 土地課税台帳マスタ（令和8年1月基準）
- (4) 家屋課税台帳マスタ（令和8年1月基準）
- (5) 画地情報（令和8年1月基準）
- (6) 地番図デジタルデータ（令和8年1月基準）
- (7) 家屋図デジタルデータ（令和5年1月、令和8年1月基準）
- (9) 画地図デジタルデータ（令和8年1月基準）
- (10) 構図、家屋見取図（令和8年1月基準）
- (11) その他、業務上必要な資料

(業務の打合せ等)

第7条 受託者は、本業務実施前及び実施期間中は委託者と密に打合せを行い、その都度打合せ記録を2部作成して、委託者及び受託者各1部を保管するものとする。

2 受託者は、本業務実施中において、業務の進捗状況を随時報告するものとし、必要に応じ委託者に報告書を提出するものとする。

(関係官公庁への手続き)

第8条 受託者は、本業務実施のために関係官庁その他に対して諸手続きが必要な場合は、受託者において迅速に処理を行うものとする。受託者は関係官庁その他に対して協議を要する時又は交渉を受けた時は、遅滞なくその旨を委託者に申し出て協議するものとする。

(紛争回避)

第9条 受託者は、本業務遂行のため、他人の土地に立ち入る場合には、予め土地の所有者の了解を得て、紛争の起こらないように留意しなければならない。

(瑕疵等)

第10条 受託者は、本業務が完了した場合であっても、受託者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに委託者が認める修正、その他必要な措置を受託者の負担において行うものとする。

2 前項の瑕疵担保期間は、本業務完了後1年間とする。

(成果品の帰属)

第11条 本業務における成果品の所有権並びにデータ管理権は、全て委託者に帰属するものとする。

## 第 2 章 航空写真作成業務

(要旨)

第12条 本業務は、デジタル航空カメラ及び直接定位システム（GNSS/IMU）を用いた航空写真撮影を行い、デジタルオルソデータを作成するとともに、固定資産税課税客体の正確及び効率的な把握を行い、固定資産税の適正且つ公平な賦課を行うための基礎資料の作成を目的とする。

2 航空写真撮影に用いるデジタル航空カメラは、浜松市公共測量作業規程および作業規程の準則に準拠した地図情報レベル1,000、2,500に対応可能な性能を有していなければならない。

3 デジタル航空写真の撮影範囲及びデジタルオルソデータの作成範囲は以下のとおりとする。（【別紙】範囲図 参照）

(1) 地図情報レベル1,000 浜松市都市計画区域内及び都市計画区域外の一部（新東名を含む引佐南部地区及び緑恵台地区、川名地区）（576.87 km<sup>2</sup>）

(2) 地図情報レベル2,500 都市計画区域外（旧引佐町の一部及び天竜区の一部）（135.42km<sup>2</sup>）

### 第1節 デジタル航空写真撮影

(航空機及び撮影機材)

第13条 航空写真撮影に使用する航空機及び撮影機材は、下記の性能を有するものとする。

(1) 航空機は、撮影に必要な装備をし、所定の高度で安定した飛行を行えるものとする。

(2) GNSS/IMU装置を用いた撮影を行うため、GNSSのアンテナは機体頂部の取り付け及びIMU装置は、デジタルカメラ本体の直上に取り付け可能のものとする。

(3) デジタル航空カメラ及び直接定位システム (GNSS/IMU) は、公共測量での使用実績があり、かつ数値図化レベル1,000、2,500に対する精度検証等が事前に行われている機器を使用するものとする。

(4) デジタル航空カメラは、図化作業等への汎用性に留意したデジタル航空カメラを使用し、直接デジタル画像を取得するものとし、ジャイロ架台が装備されているものとする。

(5) GNSS/IMU装置は、6ヶ月以内にボアサイトキャリブレーションを実施したものを使用する。

#### (撮影時期)

第14条 受託者は、航空写真の撮影時期について下記に定める条件を考慮して立案を行い、委託者の承認を得るものとする。

(1) 撮影は、大気の状態が安定しており、積雪、雲影、降水、煙霧及び露等のない快晴の日に行うものとする。

(2) 撮影日は、令和8年1月1日を原則とするが、委託者の承認を受けたうえで、同日に近接する、気象条件が良好かつ撮影に適した日に撮影することができるものとする。

(3) 撮影時間は、建物等の影を最小限とするため、午前10時から午後2時の時間帯とする。

#### (撮影)

第15条 撮影は以下の基準により行うものとする。なお、撮影地域は平地部と山間部とを含んでいることから、測量精度を保つため標高差に十分注意し撮影するものとする。

(1) 撮影コースの方向は、地形等を考慮して適切に設定を行うものとし、同一コースは直線かつ等高度で撮影するものとする。

(2) 同一コース内の隣接空中写真間の重複度 (オーバーラップ) は60%以上、隣接コース間の重複度 (サイドラップ) は30%以上を標準とするが、受託者は、委託者と協議の上、デジタルオルソ作成又は家屋図データ整備業務に適した重複度 (オーバーラップ、サイドラップ) を設定することができるものとする。

(3) 最低地上解像度は地図情報レベル1000では14cm以内、地図情報レベル2,500では25cm以内を確保するものとする。

(4) 撮影画像はパנקロマティック、RGB (赤・緑・青) の画像、GNSS/IMUデータを取得するものとする。

(5) 撮影基準面は、撮影区域の地形等を考慮して適切に設定を行うものとする。

2 受託者は、前項の基準を基に航空写真撮影計画書を委託者に提出し、承認をうけるものとする。

#### (地上基準局の観測)

第16条 地上基準局は、航空機の空間位置を連続キネマティック測量で決定するために、

国土地理院設置の電子基準点を使用するものとする。

2 電子基準点の選定は、撮影対象範囲の基線距離を原則50km以内とし、やむを得ない場合でも70kmを超えないものとする。

(標定点測量)

第17条 外部標定要素の観測データと基準点を使用して調整計算を行うため、撮影飛行範囲の四隅付近及び中心部付近の計5点以上を設置するものとし、数値写真上で明瞭に判読可能な路面標識や地上構造物等を選定して、GNSS測量機又はトータルステーション等により観測するものとする。

(GNSS/IMU解析)

第18条 航空機に搭載されたGNSS/IMUの観測データ、画像撮影時刻データ並びに地上基準局で取得した観測データを用いてキネマティック測量解析及び最適軌跡解析を行い、撮影した瞬間の写真主点の三次元座標と三軸の傾き（外部標定要素）を求めるものとする。

(数値写真作成)

第19条 撮影終了後、速やかに原数値写真の統合処理を行い、同時に色調補正を行うものとする。

2 原数値写真の統合処理後、速やかに、撮影高度の適否、撮影コースの適否、撮影空白部の有無、写真の傾き及び回転量の適否、隣接写真・隣接コース写真との色調等の点検を行い、撮影精度管理表に記録するものとする。

3 カラー合成画像のデータファイル形式はTIFFファイルとし、非圧縮形式で電子記録媒体に格納するものとする。なお、データファイルには撮影年月日、コース番号、写真番号等の情報を付加するものとする。

(同時調整)

第20条 同時調整はデジタルステレオ図化機で画像マッチングによりパスポイント及びタイポイントを自動取得させ、GNSS/IMU解析結果を基に調整計算を行い、各写真の外部標定要素及びパスポイント、タイポイント等の水平位置及び標高を求めるものとする。

2 ブロック同時調整の点検は、標定点と比較するものとし、その許容範囲誤差は水平位置0.3m以内、標高0.3m以内とする。制限を越える場合は基準点、パスポイント及びタイポイントの点検、再計算を実施する。

(再撮影)

第21条 受託者は前条までの各作業の点検の結果、再撮影の必要があると認められるときは、速やかに委託者へ報告し、再撮影を行うものとする。

2 再撮影にあたり、第15条第2項の航空写真撮影計画書に変更を生じた場合は、変更を反映した航空写真撮影計画書を改めて委託者に提出し、再度承認をうけるものとする。

3 再撮影に係る費用は受託者の負担で行うものとする。

(標定図作成)

第22条 標定図作成は、原則として地図情報レベル 25,000 又は 50,000 を背景として用い、撮影年月日、撮影コース番号、画像番号、撮影高度、撮影縮尺、その他必要な項目を記載し、数値地形図データファイル形式で作成するものとする。

(品質管理)

第23条 品質管理としてデジタル航空カメラ撮影記録、デジタル航空カメラ撮影諸元、調整用基準点明細表、セット間格差点検表、GNSS/IMU 計算精度管理表、同時調整計算簿、同時調整精度管理表、タイポイント較差表、品質評価表等を取りまとめ、検査検証を実施する。

## 第2節 デジタルオルソデータ作成

(デジタルオルソ作成)

第24条 デジタルオルソ作成は、撮影した中心投影画像データ、電子計算機を用いて正射投影画像に変換し作成するものとし、以下の基準により行うものとする。なお、作成するデジタルオルソは撮影する範囲ごとに浜松市公共測量作業規程および作業規程の準則に準拠した地図情報レベル 1,000、2,500 の精度を保持する。

- (1) 課税客体の把握を目的として作成するため、建物の倒れこみを最大限なくし、地物による陰影を最大限少なくすよう配慮した作業をするものとする。
- (2) 標高データは、自動標高抽出技術、等高線法、ブレイクライン法、標高点計測法又はこれらの併用法を用いて取得するものとする。
- (3) 数値地形モデルの作成は、取得した標高データをグリッド又は不正三角網を用いて数値地形モデルへ変換を行うものとする。
- (4) 正射投影画像の作成は、数値画像データを標定し、数値地形モデルを用いて、中心投影から正射投影に変換するものとする。
- (5) モザイク処理は、隣接する正射投影画像をデジタル処理により結合させ、モザイク画像を作成する。また、道路等の線状対象物の接合部で著しい地物の不整合及び色調差が生じないように接合を行うものとする。

(デジタルオルソ画像の点検)

第25条 受託者は作成したデジタルオルソについて、以下の点検を行うものとする。

(1) 数値地形モデルの点検

デジタルステレオ図化機等を用いて計測された標高点と抽出された数値地形モデルの標高点の比較。

(2) モザイク処理の点検

接合部における著しい歪みや段差箇所及び著しい色調の差の有無。

(デジタルオルソデータファイルの作成)

第26条 作成したデジタルオルソについて、以下の仕様に従って電子記憶媒体に記録するものとする。

- (1) データファイルの分割は、縮尺 1/1000 地番図の図郭単位に分割を行い格納するものとする。
- (2) 位置情報を付加するためのインデックスファイルとして、位置情報ファイルを図郭毎に作成するものとする。
- (3) 画像ファイルは TIFF 形式、位置情報ファイルは World File 形式で作成するものとする。

(システムセットアップ用データの作成)

第27条 受託者は、浜松市固定資産税評価地理情報システム（以下、システムという）へのデジタルオルソデータセットアップ用データの作成を行うものとする。なお、セットアップ用データの作成にあたっては、委託者が別に契約する、システム保守運用を行う業者との間で必要な調整を行うものとするが、システム保守運用業者によるデータ検証により、ファイルのエラーが見つかった場合は、速やかにデータを修正、再提出するものとする。その調整等に係る作業費用は受託者の負担とする。

(成果検定)

第28条 デジタルオルソを作成した作業面積の2%以上について国土地理院の検定機関名簿に登録された機関の検定を受け、同機関の発行する検定証明書及び成果品検定記録を提出するものとする。

### 第 3 章 家屋図データ整備業務

(要旨)

第29条 本業務は、第2章航空写真作成業務成果をもとに、数値図化手法等を用いて令和8年1月1日基準の家屋図データを作成するものとする。

2 令和5年1月1日～令和7年12月31日の間に新增築された家屋について、地番及び画地コードを参照し、家屋課税マスタの見取図町コード・構番・棟番を一連コード（以下「見取図コード」という。）として、関連付けを行うものとする。

3 家屋図データは、委託者が別に契約する、固定資産税評価地理情報システム家屋図データ修正業務成果品との整合を図るものとする。

4 家屋図データ整備業務における各種リスト等の提出時期は、委託者と協議を行うものとする。

(作業範囲)

第30条 本業務の作業範囲は、浜松市都市計画区域内（浜名湖等水部を除く）及び都市計画区域外の一部（新東名を含む引佐南部地区）とする。

（作業数量）

第31条 本業務の作業数量は、以下のとおりとする。

（1）家屋照合	520.88km <sup>2</sup>
（2）家屋図データ補正	約31,100棟
（3）家屋課税マスタ調整	一式
（4）棟番号関連付け	約13,500棟
（5）不一致リスト作成	一式

（家屋照合）

第32条 家屋照合は、令和4年度航空写真作成業務成果及び家屋図デジタルデータ（令和5年1月1日基準）と、令和7年度航空写真作成業務成果を利用し、パーソナルコンピューター上で2時期のデジタルオルソデータ等を重ね合わせて、自動的に色別判読及び異動箇所を抽出する電子方式の判読方法を用いる等、判読漏れの生じない手法にて行い、異動家屋（新築、滅失、滅失新築、評価漏れ等）の抽出及び家屋図形の作成を行うものとする。

2 受託者は、2時期の空中写真の撮影視点が異なることに留意し、その影響による家屋形状の変化を正確に読み取らなければならない。自動的に異動判読等を行う場合においても、必ず目視による判読結果の再確認を行うものとし、判読漏れや過剰な判読をしないよう注意しなければならない。

3 家屋照合基準等に関しては、作業前に委託者の承認を受けるものとする。

4 照合作業にて異動家屋と判定した家屋について、所在地番等を整理した家屋異動調書の作成を行い提出するものとする。

（家屋図データ補正）

第33条 家屋図データ補正は、前条にて抽出した異動箇所について、貸与した家屋図データ上に反映し、必要に応じて形状・位置等の補正を行ったうえ、令和8年1月1日基準の家屋図データを作成するものとする。

2 都市計画区域外の一部（新東名を含む引佐南部地区）については、委託者が別に契約する、浜松市固定資産税評価地理情報システム家屋図データ修正業務成果内の令和5年1月1日以降に修正された家屋図データと令和7年度航空写真作成業務成果を用い、形状・位置等の補正を必要に応じて行ったうえ、家屋図データを作成するものとする。

（家屋課税マスタ調整）

第34条 家屋課税マスタ調整は、家屋課税マスタ所在地番と土地課税マスタ所在地番との突合処理を行い、土地課税マスタ内画地コードと家屋課税マスタ内見取図コードとの関連付けを行うものとする。

(棟番号関連付け)

第35条 棟番号関連付けは、前条にて関連付けされた家屋課税マスタより、令和5年1月1日～令和7年12月31日の期間内に異動した家屋（新增築等）の抽出を行い、家屋課税マスタ内の見取図コードを画地図データ内の画地形状の中心に展開を行うものとする。

2 画地図データ内に展開された見取図コードを家屋図データ内の家屋図形の中心に移動させ、家屋図内部属性に見取図コードの入力を行うものとする。

3 展開された見取図コードについて、既存見取図コード等との表示が重なる部分については、移動修正等を行い、体裁を整えるものとする。

4 集合住宅（マンション等）の見取図コードについては、一番若い見取図コードのみ展開を行い関連付けするものとする。

5 棟割りが必要な場合は、貸与した構図、家屋見取図等を参考として家屋図データの編集を行ったうえ、見取図コードとの関連付けを行うものとする。

6 委託者が、別途調査を行った家屋調査結果資料（家屋求積図等）の提供を受け、家屋図データの編集、システムへ反映できるファイル形式への関連付けについても行うものとする。

7 上記までの作業を反映させた、令和8年1月1日基準の家屋図データファイルを作成するものとする。

(不一致リスト作成)

第36条 不一致リスト作成は、第34条 家屋課税マスタ調整において令和5年1月1日～令和7年12月31日の期間内に異動した家屋（新增築等）について、所在地番が存在しない為に画地図データ内に展開できない見取図コード、棟番号の関連付けができなかった見取図コードの一覧リストの2種類を作成するものとする。

(データ変換)

第37条 前条までに作成された家屋図データについて、システムへ反映できるファイル形式（bds形式）、属性項目（【別紙】データ仕様書 参照）に変換を行うものとする。なお、変換データの作成にあたっては、委託者が別に契約する、システム保守運用を行う業者との間で必要な調整を行うものとするが、システム保守運用業者によるデータ検証により、ファイルのエラーが見つかった場合は、速やかにデータを修正、再提出するものとする。その調整に係る作業費用は受託者の負担とする。

## 第 4 章 成 果 品

(納期及び納品場所)

第38条 本業務における各年度の納期及び納品場所は下記のとおりとする。

(1) 納期 ① 令和7年度 令和8年3月31日

② 令和8年度 令和8年7月31日

(2) 納品場所 浜松市役所 財務部 資産税課 (浜松市役所元目分庁舎3階)

(成果品)

第39条 本業務における成果品は、下記のとおりとし、書面又は電子書式により作成するものとする。なお、業務報告書は各年度単位で作成するものとする。

(1) 航空写真作成業務 (納期 令和7年度 令和8年3月31日) HDDに格納

① デジタル航空写真撮影

・航空写真撮影計画書	1式
・撮影標定図	1式
・撮影記録簿	1式
・撮影諸元	1式
・GNSS/IMU計算 (外部評定要素)	1式
・航空写真画像データ	1式
・サムネイル画像データ	1式
・ブロック同時調整成果表	1式
・品質評価表及び各種精度管理表	1式
・メタデータ	1式

② デジタルオルソデータ作成

・デジタルオルソデータ (システムセットアップ用)	1式
・デジタルオルソデータファイル (TIFF形式)	1式
・位置情報ファイル	1式
・数値地形モデルファイル	1式
・品質評価表及び各種精度管理表	1式
・メタデータ	1式
・検定証明書及び成果品検定記録	1式

(2) 家屋図データ整備業務 (納期 令和8年度 令和8年7月31日)

① 家屋図データ (形式: Shape、bds ファイル) 1式

② 不一致リスト (エクセルファイル) 1式

③ 家屋異動調書 (エクセルファイル) 1式

(3) 業務報告書 1式

(4) その他必要と認められるもの 1式

・航空写真作成業務における国土地理院成果送付用データは、別途 HDD に格納

【別紙】データ仕様書

本業務において修正する家屋図等の仕様は、以下のとおりとする。

1. 家屋図成果品（形式：Shape ファイル）

(1). 属性

属性名	内容
<b>【ポイントデータ】</b>	
Datatype\$	データタイプ
_text\$	棟番号※
Nendo\$	修正年度
_angleDeg#	表示棟番号角度
<b>【ラインデータ】</b>	
Datatype\$	データタイプ
<b>【ポリゴンデータ】</b>	
Datatype\$	データタイプ
Kizu\$	基図
dmCode\$	種別
Handoku\$	判読 CD
KaokuNo\$	棟番号※
Nendo\$	修正年度

※棟番号が無い家屋については、棟番号記号を入力

(2) 棟番号記号

棟番号記号	内容
F	不明
G	課税対象外
H	非課税
P	カーポート
K	区分所有
B	ビニールハウス
O	温室
M	無壁

(3) データタイプ

データタイプ	内容
<b>【ポリゴンデータ】</b>	
200	普通家屋
201	無壁家屋
<b>【ポイントデータ】</b>	
212	棟番号
213	非課税家屋
214	階数
<b>【ラインデータ】</b>	
221	無壁ライン
222	棟番号引出

(4) 基図

基図	値
1	既存家屋図
2	2500DM
3	10000DM
4	写真図化
5	資料修正

(5) 種別

種別	値
3001	普通家屋
3002	堅ろう家屋
3003	無壁家屋
3004	堅ろう無壁家屋

(6) 判読コード

判読コード	値
1	異動無し
2	更地新築
3	増改築
4	滅失
5	位置移動
6	建築中
7	基礎のみ
8	不明
9	無壁に変更
10	有壁に変更

## 2. 固定資産税評価地理情報システム用

### (1) 固定資産税評価地理情報システム属性 (形式: bds ファイル)

属性名	内容
<b>【家屋形状】</b>	
_class\$	エリア (Area)
_pen\$	色 (P_SOLID_0:192:0_20R_0)
_pen\$ (無壁)	色 (P_SOLID_0:192:0_10R_0{ , , 1, 50, 50, , 1})
_brush\$	ブラシ (Invisible)
Datatype\$	データタイプ
Kizu\$	基図
dmCode\$	種別
Handoku\$	判読 CD
KaokuNo\$	棟番号※
Nendo\$	修正年度
<b>【家屋番号】</b>	
_class\$	テキスト (Text)
_pen\$	色 (P_SOLID_0:128:0_OR_0)
_brush\$	ブラシ (Invisible)
_text\$	棟番号
_angleDeg#	表示棟番号角度
_font\$	文字フォント (MS Pゴシック)
_point_height&	ポイント高さ (4)
_text_alignV&	文字垂直位置揃え (ベースライン)
_text_alignH&	文字水平位置揃え (左)
Datatype\$	データタイプ
Nendo\$	修正年度
<b>【家屋番号ライン】</b>	
_class\$	ライン (Line)
_pen\$	色 (P_SOLID_0:128:0_OR_0)
_brush\$	ブラシ (Invisible)
Datatype\$	データタイプ



浜松市北部地区：レベル2500

