

# 航空写真撮影及び家屋異動判読業務 仕様書

吹田市税務部資産税課

# 航空写真撮影及び家屋異動判読業務 仕様書

## 第 1 章 総 則

### 第1条 （目的）

本仕様書は、吹田市（以下「委託者」という。）が、固定資産評価の適正化と均衡化の確保を目的として実施する航空写真撮影及び家屋異動判読業務（以下「本業務」という。）について、委託者及び受託者が遵守しなければならない事項を定めるものとする。

### 第2条 （準拠する法令等）

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法（昭和 25 年 法律第 226 号）
- (2) 不動産登記法（平成 16 年 法律第 123 号）
- (3) 国土利用計画法（昭和 49 年 法律第 92 号）
- (4) 測量法（昭和 24 年 法律第 188 号）
- (5) 航空法（昭和 27 年 法律第 231 号）
- (6) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年 法律第 57 号）
- (7) 吹田市公共測量作業規程
- (8) 固定資産評価基準（昭和 38 年 自治省告示第 158 号）
- (9) 吹田市財務規則
- (10) 吹田市固定資産評価取扱要領
- (11) 吹田市情報セキュリティポリシー
- (12) その他関係法令、規程、規則等

### 第3条 （関係書類の提出）

本業務の入札参加又は契約締結にあたり、受託者は以下の資料を提出するものとする。なお、\*は、入札参加資格確認の際に、関係資料を提出するものとする。

- (1) \*プライバシーマーク使用許諾（JISQ15001）登録証の写し
- (2) \*ISMS 適合性評価制度認証（JISQ27001）登録証の写し
- (3) \*品質マネジメントシステムの国際規格（ISO9001）の登録証の写し
- (4) \*自社の航空カメラ保有を証明する書類（カメラキャリブレーション等）
- (5) \*過去5年間（令和2年度から令和6年度）において、同種業務（固定資産における航空写真撮影及び家屋異動判読調査）の実績を証明する仕様書及び契約書の写し
- (6) 主任技術者の「測量士」資格証及び雇用を証明する書類（社員証等）の写し
- (7) 現場代理人の「測量士」または「測量士補」資格証及び雇用を証明する書類（社員証等）の写し
- (8) 照査技術者の「空間情報総括監理技術者」認定証及び雇用を証明する書類（社員証等）の写し
- (9) 大阪府内に事務所があり、主任技術者が常駐していること。

### 第4条 （配置予定技術者）

本業務の性質上、品質及び精度確保における高度な技術が要求されるため、受注者において選任する技術者は、以下に示す必要な技術資格及び業務実績があるものを配置するものとする。

- (1) 主任技術者：測量士の資格を有すること  
過去 5 年間に同種業務の実績を有すること
- (2) 照査技術者：空間情報総括監理技術者の資格を有すること

#### 第5条 （疑義等）

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議のうえ、業務を遂行するものとする。

#### 第6条 （業務実施計画）

受託者は、本業務の実施にあたり次の書類を委託者に提出し、委託者の承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表
- (3) 着手届
- (4) 主任技術者、現場代理人及び照査技術者届
- (5) その他関係書類

#### 第7条 （関係官公署等への手続き・折衝）

本業務遂行のための関係官公署若しくは関係者への手続き又はこれらとの折衝が必要な場合は、委託者と受託者が協議の上、受託者の責任において速やかに処理し、委託者に手続きの写しを提出するものとする。

#### 第8条 （紛争の回避）

受託者が、本業務遂行のため私有地に立ち入る場合は、予め土地所有者等の了承を得て、紛争の起こらないよう十分留意しなければならないものとする。

#### 第9条 （損害の賠償）

本業務遂行中に受託者が委託者及び第三者に損害を与えた場合は、直ちに委託者にその状況及び内容を連絡し、委託者の指示に従うものとする。損害賠償などの責任は受託者が負い、受託者において解決するものとする。

#### 第10条 （打合せ）

受託者は、本業務の契約期間中、委託者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び委託者が必要とする場合に、打合せを行わなければならない。当該打合せにおいて受託者からは、本業務に精通した担当者が同席することとする。

#### 第11条 （作業経過の報告）

受託者は、本業務の契約期間中、委託者と緊密な連絡のもとに作業を履行するとともに、前条規定の打合せの都度、その終了後、打合せ事項について「打合せ記録簿」を所定の様式で2部作成し、委託者へ速やかに提出の上、委託者の承認を受けなければならないものとする。

なお、「打合せ記録簿」は、委託者、受託者において各1部を保管するものとする。

#### 第12条 （成果品の検査・納品）

本業務の成果品については、作業工程ごと及び完了後に主任技術者立会いの上、委託者の検査・承認を受け納品するものとし、委託者から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・承認を受け納品するものとする。

#### 第13条 （成果品の瑕疵）

本業務の成果品について、納品の後、不良箇所が発見された場合は、委託者の指示に従い、必要な処理を受託者の負担において行うものとする。

#### 第14条 （成果品の帰属）

本業務における成果品の著作権は、すべて委託者に帰属するものとし、受託者は成果品等を委託者の許可なく契約以外の目的に使用又は第三者に提供してはならないものとする。

#### 第15条 （成果品の納期）

本業務における成果品の納期は、特に定めるものを除き令和8年3月31日とする。

#### 第16条 （守秘義務）

受託者は、本業務の遂行上知り得た内容及び個人情報について、第三者に漏洩してはならない。この契約が完了し又は解除された後も同様とする。また、次の事項を遵守すること。

(1) 作業を行う部屋の特定制と室外持出し禁止

作業を行う部屋は固定し、施錠可能な室内にて作業を行うものとする。

(2) パソコン等使用時の措置

パソコンを使用する場合は、ID 又はパスワードによって業務従事者のみがデータ入力及び閲覧できる措置を講じるものとする。また、入力した個人情報等は、本業務終了後に確実に消去するものとする。

(3) 個人情報等の保管方法

委託者から貸与された個人情報等は、施錠可能な保管場所に保管し、厳重に管理するものとする。

(4) 個人情報等の受渡し

個人情報等の移動は、セキュリティ対策を十分に講じ、安全、確実な方法で行うものとする。

(5) 業務従事者の教育・指導

本業務履行のため、委託者が求める守秘義務に万全を尽くすよう、受託者は、業務従事者の教育・指導を徹底して行うものとする。

#### 第17条 （複写の禁止）

受託者は、業務履行のため委託者から貸与された個人情報等を複写し、または複製してはならない。ただし、委託者が認める場合は、この限りでないものとする。

#### 第18条 （業務委託期間）

本業務の委託期間は、契約の締結日から令和8年3月31日までとする。

#### 第19条 （納入場所）

本業務の成果品は、吹田市税務部資産税課に納入するものとする。

#### 第20条 （契約解除）

委託者は、受託者が下記の各号のいずれかに該当した場合は、契約を解除することができる。

- (1) 受託者が契約に定める義務を履行しない場合。
- (2) 受託者が契約の履行にあたって不正な行為を行った場合。
- (3) 受託者が認証資格を取得しない場合。

2 前項の場合において、受託者に損害が生じることがあっても、委託者はその責めを一切負わないものとする。

#### 第21条 （その他）

受託者は、本仕様書を基本に、委託者の意向に十分留意し、本業務を遂行するものとする。

- (1) 受託者は、固定資産税関連業務の実績を豊富に有するものとし、他自治体の業務事例等を委託者に提示することが可能な法人であるものとする。
- (2) 受託者は、本業務遂行中、固定資産評価業務全般について、コンサルタントとしてのアドバイスを行うものとする。

## 第2章 業務概要

### 第22条（業務範囲及び数量）

本業務の範囲及び数量は、次のとおりとする。

|                                                 |                                                                         |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| 空間的範囲                                           | 吹田市全域 36.09km <sup>2</sup>                                              |        |
| 空間参照系                                           | (準拠する測地系) 日本測地系 2024<br>(水平位置の座標系) 平面直角座標第Ⅵ系<br>(垂直位置の座標系) 東京湾平均海面基準の標高 |        |
| 航空写真撮影<br>及び写真地図作成<br>(レベル 1000、<br>地上解像度 10cm) | 撮影計画                                                                    | 1 式    |
|                                                 | 標定図作成及び複製                                                               |        |
|                                                 | デジタル航空写真撮影                                                              |        |
|                                                 | GNSS/IMU 計算                                                             |        |
|                                                 | 数値写真作成                                                                  |        |
|                                                 | 検査                                                                      |        |
|                                                 | 簡易版オルソ画像作成                                                              |        |
|                                                 | 陰影低減画像データ作成                                                             |        |
|                                                 | 標定点測量                                                                   |        |
|                                                 | 同時調整                                                                    |        |
|                                                 | 数値地形モデル作成                                                               |        |
|                                                 | 正射変換画像作成                                                                |        |
|                                                 | 写真地図データファイル作成                                                           |        |
|                                                 | 公共測量届に関する支援及び成果提出                                                       |        |
|                                                 | 成果品等整理                                                                  |        |
|                                                 | 吹田市全域航空写真図作成                                                            |        |
| 家屋経年異動判読調査                                      | 家屋経年異動判読基準作成                                                            | 1 式    |
|                                                 | 家屋経年異動判読調査基礎データ作成                                                       | 1 式    |
|                                                 | 家屋経年異動判読調査                                                              | 75,000 |
|                                                 | 家屋異動図データ作成                                                              | 1 式    |
|                                                 | 家屋異動調書作成                                                                | 1 式    |

### 第23条（貸与資料）

本業務を実施する上で必要な資料（委託者以外の第三者が管理する資料を含む。）は、委託者より主任技術者が、貸与を受けるものとする。

2 前項の資料は下記のとおりとし、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行うものとする。また、本業務完了後は速やかに返却するものとする。

- (1) 地番図等データファイル（最新の時点、SHAPE 形式）
- (2) 家屋図等データファイル（最新の時点、SHAPE 形式）
- (3) 土地課税マスタ（令和7年1月1日時点、CSV 形式）
- (4) 家屋課税マスタ（令和7年1月1日時点、CSV 形式）
- (5) 航空写真撮影標定図（令和7年1月撮影）
- (6) 数値地形モデル（DTM）データ（最新の時点）
- (7) 図郭割図
- (8) 土地家屋連絡票（情報共有）データ（SHAPE 形式）※吹田市異動把握箇所データ
- (9) その他、本業務に係る資料で委託者と受託者協議の上、必要と認めた資料

### 第24条（委託者仕様の GIS への対応）

本業務における成果品については、委託者仕様の GIS（固定資産評価支援システム）で完全に活用できるものとして、データ形式は、SHAPE 等の標準的なものとする。

### 第3章 航空写真撮影

#### 第25条（撮影計画）

本作業は、吹田市全域及び周辺の航空写真撮影について、デジタル航空カメラを用いて撮影し、デジタルオルソ画像を作成することが可能な撮影計画を策定するものとする。また、撮影区域ごとに下記の条件を満たす撮影計画を行うものとする。なお、吹田市全域航空写真図作成についても考慮すること。

- (1) 地形等の状況により、実体空白部を生じないように、計画するものとする。
- (2) 撮影コースは、基準点の配置を考慮し、計画するものとする。
- (3) 同一コースは、直線かつ等高度であるよう、計画するものとする。
- (4) 同一コース内の隣接空中写真との重複度は 60%以上、隣接コースの空中写真との重複度は 40%以上が確保されるよう、撮影するものとする。なお、地形等の状況及び用途によって、同一コース内または隣接コースのどちらについても、重複度を増加させるものとする。
- (5) 撮影区域を完全にカバーするよう、撮影コースの始点と終点の撮影区域外をそれぞれ 1 モデル以上、計画するものとする。
- (6) 撮影基準面は、原則として撮影区域に対して1つを定めるが、比高の大きい区域にあたっては、数コース単位に設定するものとする。
- (7) 対地高度は、地上画素寸法、素子寸法及び画面距離から求めるものとする。撮影高度は、対地高度に撮影区域内の撮影基準面標高を加えたものとする。
- (8) GNSS 基準局は電子基準点「箕面」とし、撮影対象区域から電子基準点までの距離が、作業に必要な精度が得られるよう、計画するものとする。
- (9) GNSS 衛星の数及び配置は、作業に必要な精度が得られるよう、計画するものとする。
- (10) キネマティック GNSS 解析における整数値バイアスの決定方法は、GNSS 基準局と撮影区域の基線距離を考慮し、地上初期化方式と空中初期化方式から選択するものとする。
- (11) IMU 初期化飛行は、撮影の開始コース、終了コース及び撮影基準面が異なるコースを考慮して行うものとする。
- (12) 撮影コース長は、IMU の蓄積誤差を考慮して概ね 15 分以内とする。

#### 第26条（標定図作成及び複製）

本作業は、撮影結果に基づき数値地形図データ（レベル 25,000 またはレベル 50,000）を背景として、下記の項目を記入して作成し、複製するものとする。

- (1) 撮影年月日
- (2) 撮影縮尺
- (3) 撮影コース及びコース番号
- (4) 写真主点
- (5) その他必要な項目

#### 第27条（デジタル航空写真撮影）

本作業は、吹田市全域を撮影計画に基づき、デジタル航空写真を撮影するものとする。なお、撮影にあたっては下記の項目を遵守し、作業を行うものとする。

- (1) 撮影に使用する航空カメラは、エリアセンサー型デジタル航空カメラ（DMC/UCE 等）を用いるものとし、平均地上解像度 10cm 相当のカラー画像（データ取得時の色深度は RGB 各色 12 ビット、4096 階調以上とする。）およびパナクロ画像、近赤外画像を取得するものとする。
- (2) 撮影に使用する航空機は、GNSS/IMU 装置（航空写真の位置を解析するため、航空機搭載の GNSS 及び航空写真の傾きを検出するための 3 軸のジャイロ及び加速度計で構成される IMU（慣性計測装置）、電子計算機及び周辺機器で構成されるシステム）を搭載するものとし、下記の性能を有するものとする。

| 項目   |        | 性能(精度)                 |
|------|--------|------------------------|
| GNSS | 位置     | 往復解の差 0.3m             |
|      | 高さ     | 往復解の差 0.3m             |
|      | 取得間隔   | 1 秒                    |
| IMU  | ローリング角 | 姿勢の標準偏差の平均値<br>0.005 度 |
|      | ピッチング角 | 姿勢の標準偏差の平均値<br>0.005 度 |
|      | ヘディング角 | 姿勢の標準偏差の平均値<br>0.018 度 |
|      | 取得間隔   | 0.005 秒                |

- (3) 撮影は原則として令和8年1月1日とする。ただし、令和7年12月15日から令和7年12月31日までの間で、良好な天候である場合は撮影を行うものとする。万一、令和8年1月1日までに撮影不可能な場合は、別途協議するものとする。また原則として、撮影日は同日撮影を行い、撮影時間は午前9時から午後3時までの間で、雲、煙、霧及びハレーションのないよう撮影するものとする。
- (4) 撮影は原則として、同一コース内の隣接航空写真間の重複度(オーバーラップ)は60%上、隣接コース間の重複度(サイドラップ)は40%上を確保するものとする。また、同一コースの撮影は、直線かつ等高度とし、地形等を考慮して実体空白部を生じないものとする。
- (5) 本作業で得ようとする測量成果の種類、内容、構造、品質等を示す仕様書(以下「製品仕様書」という。)を作成するものとする。また、作成にあたっては「地理情報標準プロファイル(JPGIS)」に準拠するものとする。
- (6) 撮影は吹田市公共測量作業規程に準拠して行い、国土地理院への届出を行うものとする。

#### 第28条 (GNSS/IMU 計算)

本作業は、撮影終了後、速やかに GNSS/IMU の解析計算を行うものとする。

- (1) GNSS 基準局及び航空機で取得した GNSS (GNSS 時間及び経度、緯度、高度) の GNSS 観測データを用いて、キネマティック解析を行うものとする。
- (2) キネマティック解析及び IMU (加速度(北方向、東方向、鉛直下方向)、軌跡及び3軸の傾き) 観測データによる最適軌跡解析を行うものとする。
- (3) 最適軌跡解析結果よりオルソ画像作成に必要な外部標定要素を算出するものとする。また、算出したデータは、汎用的なフォーマットで作成するものとする。
- (4) 空中直接定位システム(GNSS/IMU 装置)により得られた外部標定要素とデジタルステレオ図化機により自動及び手動測定したパスポイント及びタイポイント並びに基準点等の写真座標との調整計算を行った上、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定めることとする。

#### 第29条 (数値写真作成)

本作業は、撮影終了後、速やかにカラー画像の合成を行うものとする。

- (1) 画像合成は、4 個のパンクロ CCD カメラで取得した画像を合成し、RGB のカラー情報を付加してカラー画像を作成し、色調補正を行うものとする。
- (2) 合成されたカラー画像には、撮影期日、コース番号、写真番号等の情報を付加するものとする。
- (3) カラー合成画像のデータファイル形式は RGB 各色 8 ビット以上の非圧縮 TIFF 形式とし、原画像としてハードディスクに格納するものとする。

#### 第30条 (検査)

本作業は、GNSS/IMU 計算結果、数値写真について検査を行い、再撮影の必要がある場合は、速やかに再撮影を行うものとする。

- (1) GNSS 基準局及び航空機搭載の GNSS の作動及びデータ収録状況の良否
- (2) サイクルスリップ状況の有無
- (3) GNSS/IMU 撮影範囲の確保

- (4) 計測高度及び計測コースの良否
- (5) キネマティック解析
  - 1) 撮影開始方向及び終了方向から解いた位置誤差:  $\pm 0.3\text{m}$  以内
  - 2) 位置の標準偏差の最大値:  $\pm 0.15\text{m}$  以内
- (6) 最適軌跡解析
  - 1) 位置の標準偏差の最大値:  $\pm 0.1\text{m}$  以内
- (7) 撮影高度、撮影主点及びコースの適否
- (8) 実体空白部の有無
- (9) 撮影画像の色調

### 第31条（簡易版オルソ画像作成）

撮影後、早期に現況把握できるよう内部及び外部標定要素を用いて、自動でモザイク処理を行った簡易版デジタルオルソ画像を作成し、インストール不要なビューアに格納し中間成果として令和8年1月中に納品を行うものとする。

### 第32条（陰影低減画像データ作成）

撮影した画像データのなかで、建物等の影により道路部が肉眼で見えにくい箇所を明瞭にするため、正射変換画像とは別に、陰影部の状況が見えるよう色調補正した画像データを作成するものとする。

### 第33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箇所に配点し、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、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34条（同時調整）

本作業は、航空機に搭載された GNSS/IMU の観測データと、地上 GNSS 基準局で取得した観測データから POS 解析を行い、撮影時刻データと同期させ撮影時の写真主点の三次元座標と 3 軸の傾きを算出するものとする。

### 第35条（数値地形モデル作成）

本作業は、デジタル写真測量システムを使用し、前作業までに求められた標定要素を使用し、ステレオマッチング手法により標高情報を自動取得するものとする。取得した標高情報は、グリッドまたは不整形三角網へ変換し数値地形モデルを作成するものとする。なお、ステレオモデルと比較し、著しく地表面と異なった標高データについては修正を行うものとする。

また、数値地形モデル作成にあたり、段差の大きい人工斜面、被覆などの上端と下端、高架道路や立体交差の道路縁、地形を明確にするために必要な地形形状については、ブレイクライン法にて標高情報の取得を行うものとする。

### 第36条（正射変換画像作成）

本作業は、デジタル写真測量システムで生成されたステレオモデル上で、前作業までで作成された数値地形モデルを用いて正射変換を行い、正射変換画像（デジタルオルソ画像）を作成するものとする。  
2 隣接する正射変換画像との接合において、著しい地物のくい違いおよび色調差が生じないようにデジタル処理により接合を行うものとする。

### 第37条（写真地図データファイル作成）

作成された正射変換画像は、指定する図郭単位に切り出しを行い、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ごとに作成するものとする。なお、画像ファイルは TIFF 形式、位置情報ファイルはワールドファイル仕様とする。

2 作成された正射変換画像は、委託者仕様の GIS にて活用できるよう調整のうえ、JPEG 形式（地上解像度 10cm）にて作成し、令和8年3月中を目途に納品を行うものとする。

### 第38条（公共測量届に関する支援及び成果提出）

本作業は、航空写真撮影成果及び正射変換画像成果について、受託者は公共測量の届出等に必要な書類・図面作成の支援を行うものとする。なお、本作業完了後は、速やかに規定の測量成果について、委託者を通じて国土地理院等へ提出するものとする。

2 受託者は前項の公共測量の届出等について必要な助言等を行うものとする。

### 第39条（成果品等整理）

本作業は、航空写真撮影成果及び正射変換画像成果について、国土地理院「地理情報標準プロファイル(JPGIS) 2014」に準拠した製品仕様書に基づき、各項目について体系的に記載し、製品仕様書で定めたデータ品質を満たしているか品質評価手順に基づき作業を行うものとする。なお評価の結果、品質要求を満たしていない項目が発見された場合は、必要な調整を行うものとする。

### 第40条（吹田市全域航空写真図作成）

本作業は、吹田市全域及び周辺を撮影したデジタル航空写真（画像データファイル形式：JPEG 形式、スケール：1/10,000）を用い、A0 版用紙に全面印刷するものとする。

吹田市全域航空写真図 5 部（縮尺：1/10,000、A0 版、普通紙）

## 第4章 家屋経年異動判読調査

### 第41条（家屋経年異動判読基準作成）

本作業は、家屋経年異動判読調査における抽出条件、調査手法等、本業務において考慮すべき事項を検討し、家屋経年異動判読基準を策定するものとする。策定にあたっては、受託者は事例等を提示し、委託者と受託者が協議の上で決定するものとする。なお、原則として、下記の判読種別により異動の区分を行うものとする。

- (1) 新築家屋 : 旧写真になく、新写真に存在する家屋
- (2) 増築家屋 : 旧写真に存在し、新写真に存在する家屋と形状等が一部異なり、建物面積が増加している家屋
- (3) 滅失家屋 : 旧写真に存在し、新写真に存在しない家屋
- (4) 一部滅失家屋 : 旧写真に存在し、新写真に存在する家屋と形状等が一部異なり、建物面積が減少している家屋
- (5) 建築中家屋 : 新写真時点で建築中の家屋
- (6) 不明家屋 : 航空写真による判読では、判断がつかない家屋
- (7) 屋根変化家屋 : 旧写真、新写真ともに存在するが、屋根のみに変化（色の変化）がある家屋
- (8) 確認済家屋 : 家屋の異動が認められるが、委託者で把握済みの家屋
- (9) 課税対象外 : 建物の変化（経年異動）が認められるが、課税対象外と思われるもの

| 記号 | 種別     | 内容                                        |
|----|--------|-------------------------------------------|
| ●  | 新築家屋   | 旧写真になく、新写真に存在する家屋                         |
| ■  | 増築家屋   | 旧写真に存在し、新写真に存在する家屋と形状等が一部異なり建物面積が増加している家屋 |
| ×  | 滅失家屋   | 旧写真に存在し、新写真に存在しない家屋                       |
| ▲  | 一部滅失家屋 | 旧写真に存在し、新写真に存在する家屋と形状等が一部異なり建物面積が減少している家屋 |
| ◎  | 建築中家屋  | 新写真時点で建築中の家屋                              |
| ?  | 不明家屋   | 航空写真による判読では、判断がつかない家屋                     |
| ◆  | 屋根変化家屋 | 旧写真の、新写真ともに存在するが、屋根のみに変化がある家屋             |
| ★  | 確認済家屋  | 委託者で把握済みの家屋異動                             |
| ☆  | 課税対象外  | 課税対象外と思われる異動                              |

#### 第42条（二時期の DSM 差分自動抽出）

本作業は、貸与する令和6年度と本業務で作成する令和7年度の二時期の DSM（地表面の高さ）データ（50cm メッシュ）を用いて地形、建物等構造物の標高差分を抽出するものとする。

2 二時期の標定済み写真地図データから取得する表層データを用いて、機械処理により地形、建物等構造物の標高に±3m 以上の高低差が生じた地点を異動候補箇所として抽出する。その際、抽出された異動候補箇所を目視によりチェックし後続作業である地番現況図との照合作業に利用できるよう異動候補箇所の位置情報等をデータ化した「(自動)異動候補箇所データ」を作業用に作成するものとする。

3 異動判読の分類は、以下のとおりとする。

- (1) 異動なし（標高変化なし）
- (2) 新築の可能性（標高増加）
- (3) 滅失の可能性（標高減少）

#### 第43条（家屋経年異動判読調査基礎データ作成）

本作業は、貸与する前年度撮影航空写真画像データファイル及び本作業にて撮影した航空写真画像データファイル、数値地形モデル（DTM）データ等、家屋経年異動判読に必要な基礎データを作成するものとする。また、異動家屋の位置を抽出するため、地番図データファイル及び土地課税台帳データファイル、家屋形状を確認するための家屋図データファイルを航空写真画像データファイルと座標位置が合うよう基礎データとして作成するものとする。

#### 第44条（家屋経年異動判読目視調査）

本作業は、吹田市全域の家屋経年異動の目視調査を行うものとする。

- (1) 異動判読は、策定した「家屋経年異動判読基準」に基づき実施するものとする。
- (2) 異動判読にあたり、前条で作成した「(自動)異動候補箇所データ」を参考にするものとする。
- (3) 二時期（前年度撮影成果及び今年度撮影成果）の航空写真画像及び地番・家屋現況図等データを同時表示し調査を行い、異動判読基準に基づき家屋経年異動箇所を抽出するものとする。
- (4) なお、目視判読は、速報判読、及び確定判読の2回実施するものとする。

#### 第45条（異動家屋の精査）

調査の結果、家屋経年異動と認められた箇所について、委託者より提供される異動把握箇所データ

との照合を行い、委託者が把握している家屋経年異動箇所について、家屋の異動から、除外するものとする。

#### 第46条（家屋異動図データ作成）

家屋経年異動と認められる箇所について、家屋経年異動判読基準で定める異動記号を付与した家屋異動図データを、委託者仕様の GIS 運営に活用するため、一般的な SHAPE 形式で作成するものとする。また、委託者仕様の GIS（個定資産評価支援システム）に取り込むため、属性による異動判読種別区分を判断するデータ定義書を作成するものとする

#### 第47条（家屋異動調書作成）

本作業は、家屋経年異動と認められる箇所について、家屋経年異動調書データ（Excel 形式）として取りまとめるものとし、インストール不要なビューア（二時期のオルソ画像、地番図、家屋図、家屋異動図データを格納したもの）と地図連携できるよう調整する。なお、作成する家屋異動調書の項目は、概ね以下のとおりとするが、土地課税マスタ、及び家屋課税マスタより情報を付加して作成する項目については、委託者と受託者で協議のうえ決定するものとする。

なお、家屋異動調書は委託者の指示により、担当者または地区別に作成するものとする。

- (1) 所在地番
- (2) 家屋異動事由
- (3) 土地（家屋異動箇所の底地）の情報
- (4) 家屋の情報（滅失の場合）

## 第5章 成果品

#### 第48条 （成果品）

本業務の成果品は、下記のとおりとする。

##### 1. 航空写真撮影

- (1) 撮影標定図 1 式
- (2) 撮影記録 1 式
- (3) 精度管理表 1 式
- (4) 航空写真原画像データ（10cm/PIXEL、TIFF 形式、HDD 格納） 1 式  
(納期：令和8年3月 31 日)
- (5) 外部標定要素 1 式
- (6) 数値地形モデル（DTM）データ 1 式
- (7) 簡易版オルソ画像データ 1 式  
(納期：令和8年1月 31 日)
- (8) 正射変換画像データ（10cm/PIXEL、JPEG 形式、HDD 格納） 1 式  
(納期：令和8年3月 31 日)
- (9) 陰影低減画像データ（非圧縮 TIFF 形式、又は JPEG 形式、HDD 格納） 1 式  
(納期：令和8年3月 31 日)
- (10) 公共測量申請書類 1 式
- (11) 吹田市全域航空写真図 5 部  
(縮尺：1/10,000、A0 版、普通紙)

##### 2. 家屋経年異動判読調査

- (1) 家屋経年異動判読基準 1 式
- (2) 家屋異動図データ（SHAPE 形式） 1 式  
(速報判読 納期：令和8年2月上旬)  
(確定判読 納期：令和8年3月上旬)
- (3) 家屋経年異動調書データ（Excel 形式/地図ビューアと連携） 1 式  
(速報判読 納期：令和8年2月上旬)

(確定判読 納期:令和8年3月上旬)

成果品について、データを2TB(テラバイト)以上の外付けHDD(ハードディスクドライブ)に保存の上、公共測量申請書類及び吹田市全域航空写真図を作成し納品すること。

以上