

仕様書

1 役務の名称

令和8年度家屋異動判読事前調査業務

2 役務の概要

本役務は、札幌市が別途委託した「令和7年度空中写真画像データ作成及び家屋異動判読業務」のうち、家屋異動判読業務により抽出された家屋等について、固定資産評価に係る事前調査を実施するものである。

3 履行期間

契約締結の日から令和9年（2027年）1月29日まで

ただし、本仕様書4(2)における家屋等の調査は令和8年（2026年）11月30日までに完了するものとする。なお、天候不順等やむを得ない事情が生じた場合は札幌市の承認を得てこれを延長できる。

4 役務の内容

(1) 計画準備

受託者は、本役務の着手に当たり、内容を十分理解した上で、札幌市と協議を行い、本役務に係る作業計画書を作成し、契約締結後10日以内に提出すること。

また、作業時における仕様の確認事項及び工程等に支障となる事柄が発生した場合は、逐次札幌市と協議を行う。

(2) 家屋等の調査

ア 札幌市が貸与する資料をもとに、別途委託を行った「令和7年度空中写真画像データ作成及び家屋異動判読業務」により抽出された家屋等が所在する現地へ赴き、家屋等の用途及び基礎の有無を確認し、家屋等の写真撮影を行う。なお、家屋等を調査する際の判定フロー、用途や基礎の判定及び写真撮影の方法等、調査業務の詳細については別紙のとおりとする。

イ 調査対象件数は、最大37,500件とする。

ウ 従事者間における精度の統一化を図るため、マニュアルを作成し、作業開始前に十分な研修を行うこと。なお、委託者が作業開始後に従事者の作業精度を向上させる必要があると判断した場合、適宜指導を行うこと。

エ 業務完了後、報告書を作成し下記6のとおり提出すること。詳細は別紙のとおりとする。

(3) 作業経過の報告

受託者は、本役務履行期間中の実施状況について、業務月報を作成し、毎月報告する。

5 貸与資料

本役務の実施に当たって、次に掲げる資料を貸与する。貸与資料は、本業務にのみ使用することとし、第三者への提供は禁止とする。

また、本資料は業務完了後、すみやかに委託者へ返却すること。

(1) 異動家屋判読図（令和7年度空中写真画像データ作成及び家屋異動判読業務成果品）

(2) 異動家屋地番リスト（令和7年度空中写真画像データ作成及び家屋異動判読業務成果品）

6 成果品

成果品及び成果品について発生する全ての権利（著作権を含む）はすべて札幌市に帰属するものとし、受託者は本業務で得た成果品を札幌市の承認なしに公表、貸与、使用及び流用をしてはならない。

提出に当たって、次に掲げる成果品は、用紙サイズはA4サイズ程度を基本とするとともに、電子データを外付けHDD（ハードディスクドライブ）に収録し提出すること。また、このHDDはUSB（Type - A）に対応可能なものを用いること。

- | | |
|-------------------------|----------------|
| (1) 業務報告書 | 1式（データ形式は別途協議） |
| (2) 調査結果一覧表（各区単位及び全市合計） | 1式（データ形式は別途協議） |
| (3) 異動家屋地番リスト（各区単位） | 1式（データ形式は別途協議） |
| (4) その他関連資料 | 1式（データ形式は別途協議） |

7 負担区分

業務の履行に必要な用具、資材等は全て受託者の負担とする。

8 納品場所及び検査場所

札幌市財政局税政部固定資産税課及び各市税事務所固定資産税課

9 瑕疵対応について

履行期間満了後から令和10年（2028年）1月29日までの間、委託者は成果品の品質に疑義があると判断した場合、受託者に対して事実確認、原因調査、委託者への説明、対象家屋の再調査及び成果品の再提出を指示することが出来る。令和10年（2028年）1月29日までに指示された場合、受託者は完了検査の結果及び履行期間によらず、これに無償で応じる義務を負う。

10 その他

- (1) 調査従事者は、家屋調査の際等、資料の紛失に十分注意すること。
また、役務責任者はこれを防止するとともに、紛失及び盗難等による情報流出等の被害を防止するための必要な措置を講じること。
- (2) 本役務の履行にあたっては、札幌市環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷の低減に努めること。
- (3) 本仕様書に定められていない事項については、札幌市と協議するものとする。

(別紙) 調査業務について

本書は令和8年家屋異動判読業務事前調査業務において、家屋等を調査する際の判定フロー、用途や基礎の判定及び写真撮影の方法等についてその詳細を記載したものである。

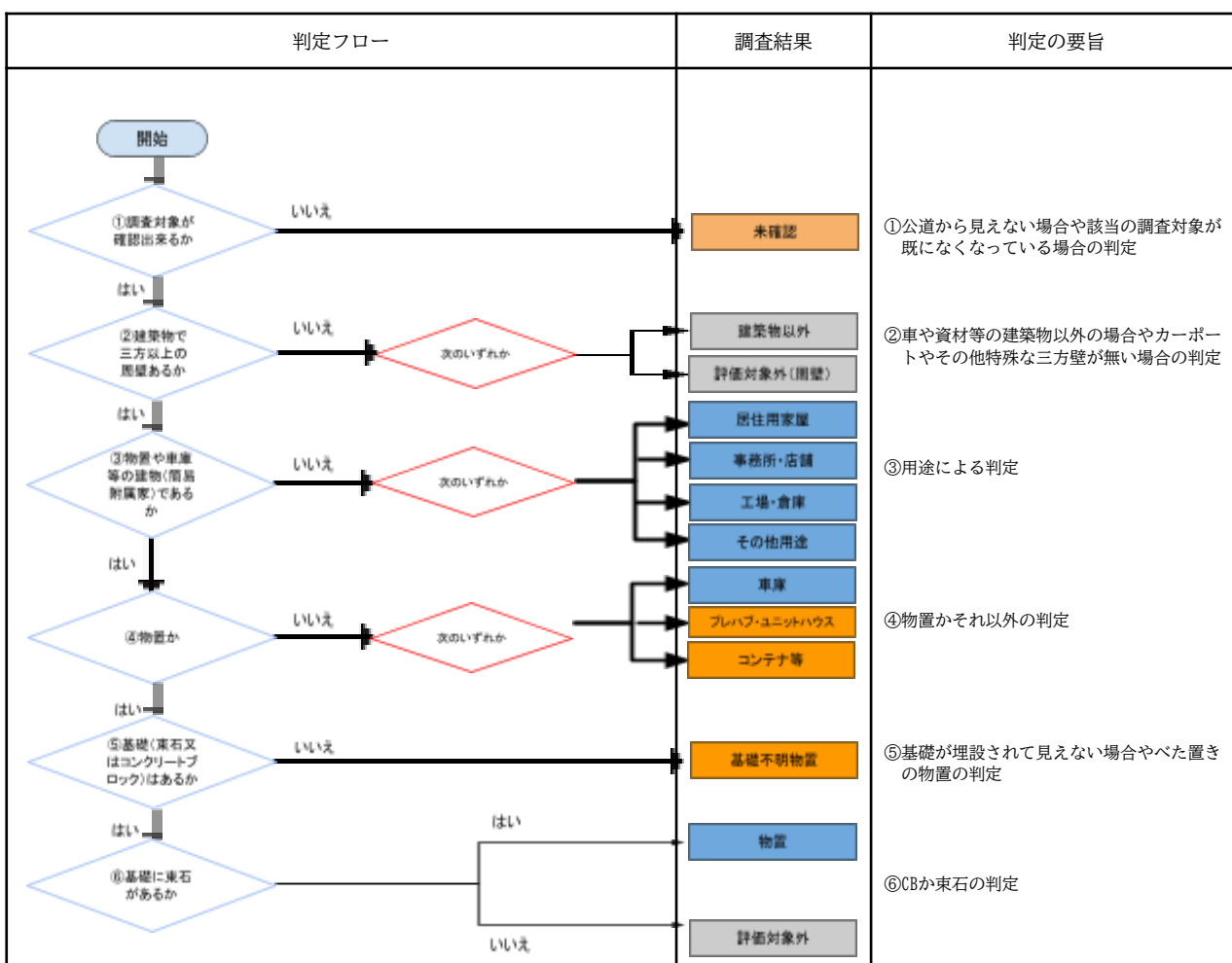
1 調査結果の分類

現地へ赴き、家屋等の用途及び基礎の有無を確認し、下記2の判定フローに基づき全調査対象を下表のとおり分類する。

区 分		
要調査グループ	評価不要グループ	評価予定グループ
未確認	建築物以外	居住用家屋
プレハブ・ユニットハウス	評価対象外（周壁）	事務所・店舗
コンテナ等	評価対象外（物置）	工場・倉庫
基礎不明物置		その他用途
		車庫
		物置

2 判定フロー

調査対象を分類するに当たっての判定フローは以下のとおり。



(1) 用途の判定

ア 判定フロー③の各用途の判定については、下記を参考にすること。

なお、複数の用途に供している場合は、達観により最も大きな床面積を占める用途によるものとする。

(ア) 居住用家屋

もっぱら居住の用に供することのみを目的として建築され、これに必要な構造施設を有する建物をいう。

(イ) 事務所・店舗

特定又は不特定の事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物を事務所といい、もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建設された建物を店舗という。

(ウ) 工場・倉庫

物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建設された建物で、これらの業務を営むのに必要な構造施設を有する建物を工場といい、物品の保管、集積を目的に建設された建物で、これらの業務を営むのに必要な構造施設を有する建物を倉庫という。

(エ) その他用途

上記(ア)から(ウ)以外のものをいう。

イ 判定フロー④の判定については、下記を参考にすること。

(ア) 車庫

自動車車両を格納する建物を車庫という。

(イ) プレハブ・ユニットハウス

規格化された軽量鉄骨及びパネル等を組み立てて建築（プレハブ工法）した建物をいう。

(ウ) コンテナ等

上記(ア)及び(イ)以外のもので、コンテナやトレーラーハウスのことをいう。

(2) 基礎の判定

基礎については、布基礎、独立基礎、べた基礎等があるが、本業務では判定フロー⑤及び⑥において東石基礎又はコンクリートブロックの使用の有無を判定することになる。

ア 東石基礎

地業工事を行ったのちに東石を設置し、その東石と家屋等をボルト等で固定しているもの。

イ コンクリートブロック

土地の上にコンクリートブロックを置き、単にその上に家屋等を設置しているもの。

(3) 用途・基礎判定の例示

上記判定フロー②、(1)、イ及び(2)の例示については、契約締結後、別途提供する。

3 調査結果報告

(1) 業務報告書及びその他関連資料

委託者と別途協議のうえ作成すること。

(2) 調査結果一覧表

調査結果を上記1の分類ごとに各区単位及び全市分で集計すること。

(3) 異動家屋地番リスト

各区単位で貸与した異動家屋地番リストを加工し、下記の条件を満たす形式で報告すること。

作成の際は事前に様式を委託者に提出し許可を得ること。

ア 上記2の判定フローに基づき、調査対象を分類し、その結果を貸与した異動家屋地番リスト(Excel)に記載すること。

イ 上記アと併せて、個々の調査対象ごとに写真をハイパーリンク等により閲覧できるようにすること。

4 撮影方法

(1) 撮影は公道から行える範囲とする。

(2) 調査対象についてはすべて写真撮影をすること。ただし、公道から調査対象を確認できない場合についてはこの限りではない。

(3) 写真撮影については、原則、調査対象の4方から撮影することとする。なお、調査対象と撮影場所の位置関係から4方からの撮影が困難な場合は、建物正面と基礎部分の撮影のみでも可とする。また、判定結果において評価対象外となるものについては建物正面と基礎部分のみの撮影でも差し支えない。

(4) 現地での調査は、午前9時から日没までの間に行うこととし、調査回数は原則1回とする。ただし、やむを得ない理由により再調査が必要な場合はこの限りではない。

5 留意事項

(1) 調査の実施に当たっては、受託者において、札幌市の委託による調査である旨を明示した腕章を用意し、調査従事者はこれを着用すること。腕章は別記1の仕様とすること。

(2) 受託者は、本業務の従事者であることを札幌市が証明した身分証明書を携行し、調査を実施すること。

(3) 調査時に説明を求められた際は札幌市が用意する説明文を配布することとし、市民と接する場合は誠実に対応すること。また、市民に不快感を与えることがないよう従事すること。質問等、対応に苦慮する場合は説明文記載の連絡先(市税事務所)に連絡するよう伝えること。説明文については契約締結後、別途提供する。

(4) 調査対象の関係者から質問があった場合は、その所在を業務月報にて、毎月報告すること。

(5) 苦情及び事故が発生した場合には、速やかに札幌市へ報告すること。

腕章の仕様

