

肝付町家屋全棟調査業務委託仕様書 (プロポーザル用)

1. 事業の目的

本事業は、現行の家屋課税台帳及び航空写真等を基礎資料として、現存する町内のすべての家屋を現地調査において調査を行い、家屋の現況と、家屋課税台帳に登録している事項（所在地番、種類、構造、床面積等）を照合し、現況と登録事項の不一致があった場合、課税標準額の算出等、適正な課税のために必要な処理を実行することにより、固定資産税の公平で適正な課税を図ることと、町内に存在する空き家、危険廃屋の実態を把握することを目的とする。

2. 業務対象範囲

家屋全棟調査業務の対象範囲は、肝付町内のすべての家屋（構築物含む）のうち、調査基準となる令和6年1月1日（以下、「調査基準日」という。）以前に新增築された家屋とする。

なお、調査業務に関する基礎数値は、別紙「基礎数値一覧」のとおりとする。

3. 主な業務内容

(1) 課税資料等の収集・整理

町が保管しているすべての家屋の平面図、間取図及び評価調書（以下、「賦課資料」という。）及び家屋課税台帳上の記載事項のデータを収集し、照合調査に向けて各資料間の整合をとること。

(2) 家屋照合調査（一次調査）

令和元年中撮影の航空写真（肝付町にデータ有り）にて撮影されたすべての家屋と、それ以降に新增築等異動があった家屋について、家屋照合調査（一次調査）を行うこと。

調査方法については現地調査による照合調査とし、課税家屋、非課税家屋、構築物等の判別のため、賦課資料、家屋課税台帳（平面図等を含む）航空写真、登記情報等を基に照合調査を行い、家屋課税台帳との不一致について調査を行うこと。

家屋課税台帳との不一致家屋について、滅失漏れ家屋や未評価家屋（増築含む）に特定し、不特定家屋をなくすこと。

また、現地調査と並行して、周辺住民への聞き取り等を行いながら、町内全域の空き家の所在地や状態の把握を行うこと。

(3) 未評価家屋の評価調査（二次調査）

未評価とされた家屋については家屋評価調査（二次調査）を行うこと。

評価方法は、令和3年1月2日以降の建築家屋については間取図及び評価調書等必要な資料の作成を行い部分別評価とし、それ以前の建築家屋について町と協議した比準表を基に平面図及び評価調書等必要な資料の作成を行い比準評価で評価を実施すること。

(4) 調査の周知等

現地調査の実施前には十分な周知計画を策定し、町と協働し現地調査について周知に務めること。また、現地調査実施時には町と協議のうえ、連絡体制を確立すること。

(5) 空き家調査結果の納品期限

空き家調査の結果については令和8年3月31日までに納品をすること。

(6) 課税用データ作成、納品

二次調査により評価した家屋の課税データについては、町の基幹システムの家屋マスタの形式にデータを整理編集し納品すること。

(7) 地理情報システム (GIS) 用データ作成及び納品

航空写真をベースとしての家屋形状を判読描画し、数値図化した家屋現況図を基本とし、字図、航空写真と重ね合わせて確認できる本町地理情報システム (GIS) への搭載を目的としたデータについて作成・納品すること。

作成するデータの形式や納品方法等、その他の詳細については担当者と別途協議を行うこと。

(8) 関係資料の作成

町が求める業務に必要な書類については、随時作成し提出すること。

(9) 調査基準日以降の家屋の取り扱い

基本的に調査基準日の翌日以降に新增築された家屋は、受託者によらず町が評価を行うものとするが、賦課資料については家屋管理システムに反映させること。

(10) 本業務に付随する業務の提案

その他本業務を行う上で、必要または効果的であると思われる項目があれば、その詳細説明を行い、提案すること。

(11) その他 (業務数量の変更等)

本業務の施行中または完了時において、契約締結時の仕様内容や予定数量に著しい変更または増減が生じた場合は、双方協議により予算の範囲内において変更等を行うことができるものとする。

数量の変更については、家屋として認定したものの数量とし、家屋と認定しなかったものについては数量に換算しないものとする。

別紙
基礎数値一覧

項目		数量等		備考
人口		13,762 人		令和6年3月31日現在
世帯数		7,455 世帯		令和6年3月31日現在
土地情報	総面積	308.10 km ²		
	総筆数	98,668 筆		令和6年1月1日現在
	航空写真	あり		令和元年中撮影
	地番現況図 (GIS システム)	あり		久永情報 マネジメント (株)
	国土調査	一部完了		
家屋情報	課税棟数 (令和6年1月1日現在)	木造家屋	15,632 棟	
		(うち付属屋)	5,536 棟	簡易付属家を含む
		非木造家屋	3,551 棟	
		計	19,183 棟	非課税を含む
	令和5年 新築増築件数	木造家屋	66 棟	
		(うち専用住宅)	46 棟	
		非木造家屋	22 棟	
		計	88 棟	
	滅失棟数 (令和5年実績)		187 棟	
	家屋評価システム		あり	(株)RKKCS
	家屋課税台帳兼評価調書		あり (一部なし)	紙台帳にて、振興会ごとに管理。(S58年以降は年度ごと)
	家屋評価マニュアル		なし	
基幹システム		あり	(株)RKKCS	