

航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成及び経年異動判読業務 実施要領（公募型プロポーザル）

1 案件名称

航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成及び経年異動判読業務

2 業務内容に関する事項

（1）事業目的と概要

本市においては、2026 年度新年度方針に基づき、税務業務における EBPM・DX の実践（フロントヤード・バックヤード改革）を掲げている。職員数の減少に伴う業務プロセスの見直しの一環として、AI と航空写真も用いた土地・家屋異動判読により、業務改革実現を目指している。

本業務では、大量一括評価を行う固定資産税評価には必要不可欠である、神戸市全域の航空写真撮影、GIS 用のデジタルオルソ画像作成及び2か年度分の撮影結果を比較することにより、固定資産の異動判読を行う。撮影結果と AI 及び機械判読も活用することにより、固定資産税評価業務の効率化を図りながら適正課税につなげる。

（2）業務内容

航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成及び経年異動判読業務

（経年異動判読は令和7年度撮影の航空写真との比較による。詳細は別紙「仕様書」のとおり）

（3）事業規模（契約上限額）

2026 年度 金 57,860,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

（4）契約期間

契約締結日～2027 年 3 月 31 日

（5）履行場所

神戸市長田区二葉町5丁目1番32号 新長田合同庁舎4階

神戸市 行財政局 税務部 固定資産税家屋課、固定資産税土地課

3 契約に関する事項

（1）契約の方法

神戸市契約規則（昭和39年3月規則第120号）の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は本市と協議の上、仕様書及び企画提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがある。

（2）委託料の支払い

業務完了後、本市の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

（3）契約書案

神戸市指定の様式により別途契約する。

（4）契約保証金

ア 委託契約約款第3条（契約保証金）に基づき、納付すること。

イ 次のいずれかに該当する場合等は、契約保証金の納付を免除する。

① 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

② 債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は甲が確実と認める金融機関の保証

③ 債務の履行を保証する履行保証証券による保証

④ 債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

⑤ 落札者が契約を履行しないこととなるおそれがないと判断されるとき。

例：神戸市との同規模同類以上の契約を複数回履行した実績の有無 等

（5）その他

契約締結後、当該契約の履行期間中に受注者が「神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱」に基づく除外措置を受けたときは、契約を解除する。

4 応募資格

次に掲げる条件のすべてに該当すること。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当しない者であること。
- (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生手続又は再生手続を行っている者でないこと。
- (3) 企画提案時において、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けていないこと。
- (4) 「神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱」に基づく除外措置を受けていないこと。
- (5) 航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成及びAIの活用も含めた経年異動判読業務を、他の市区町村から受託した実績を有すること。

5 スケジュール(予定)

- | | | |
|------|-----------------|---------------------|
| (1) | 公募開始 ※ | 2026年7月13日(月) |
| (2) | 参加申請関係書類の提出期限 | 2026年7月27日(月) |
| (3) | 質問受付締切 | 2026年7月31日(金) |
| (4) | 参加資格決定通知 | 2026年8月4日(火) |
| (5) | 質問に対する回答期限 | 2026年8月10日(月) |
| (6) | 企画提案書の提出期限 | 2026年8月26日(水) |
| (7) | 企画提案書に対する質問書の送付 | 2026年9月2日(水) |
| (8) | 質問書に対する回答期限 | (7)の質問書を受理した日から5日以内 |
| (9) | 選定結果通知・公表 | 2026年9月24日(木)(予定) |
| (10) | 契約締結・事業開始 | 2026年9月30日(水)(予定) |
| (11) | 事業完了 | 2027年3月31日(水) |
- ※実施要領、仕様書及び各種様式については、本市ホームページからダウンロードすること。

6 応募手続等に関する事項

(1) 参加申請手続及び参加資格決定通知

- ①受付期間 2026年7月13日(月)から2026年7月27日(月)午後5時まで(必着)
持参による場合は、神戸市の休日を定める条例(平成3年3月条例第28号)第2条第1項各号に掲げる本市の休日を除く、午前9時～正午、午後1時～午後5時

②提出書類

- ア. プロポーザル参加申込書(様式第1号)
イ. 会社概要書(様式第3号)
ウ. 業務実績書(様式第4号)及び「4 応募資格」における(5)の実績があることを証する契約書及び仕様書の写し(提出に当たっては、政令指定都市、東京都特別区又は中核市における受託実績を有する場合は、それらの実績を優先するとともに、可能な限り受託した年度が新しいものを優先すること)。また各事業の具体的な業務内容や成果等について必要に応じて任意様式で提出すること。
エ. 法人の登記簿謄本(又は登録事項に関する全部証明)及び納税証明書
オ. 神戸市契約等からの暴力団関係者排除に係る誓約書(様式第9号)
※業務の一部を、本市の書面による許可のうえで再委託する場合は、イ～オの書類は構成事業者すべてについて提出すること。

※エ、オは、2026・2027 年度神戸市入札参加資格（工事請負または物品等）を有する場合は提出不要です。

③提出部数 1 部

④提出場所 行財政局税務部固定資産税家屋課に電子メール、ファイルストレージサービス、郵送又は持参により提出すること。

メールアドレス：koteikaoku@city.kobe.lg.jp

⑤参加資格決定通知 2026 年 8 月 4 日（火）までに、郵送により通知する。

（2）質問の受付

①受付期間 2026 年 7 月 13 日（月）～2026 年 7 月 31 日（金）午後 5 時まで（**必着**）

②提出方法 質問書（様式第 2 号）に必要事項を記入し、行財政局税務部固定資産税家屋課調整担当まで、電子メールにより提出すること。

・メールアドレス：koteikaoku@city.kobe.lg.jp

③回答 参加者全員に対して、2026 年 8 月 10 日（月）までに、電子メールにより回答する。

（3）企画提案書の提出

① 企画提案書の様式・枚数については、原則として、②の項目ごとの指示に従うこと。ただし、②において示す様式はあくまで参考様式としての位置付けであり、企画提案書を作成するに当たって、参加者が独自に使用する様式によることは妨げないが、その場合は、②のうちの事項を記載した書類であるかを明確にしなければならない。なお、文字の大きさは、原則として 10.5 ポイント以上とする。

② 企画提案書について、7（1）に定める選定基準の内容を踏まえ、次に掲げる事項について記載すること。

ア 業務実施方針（様式第 5 号・A 4 3 枚まで）

本業務を実施するに当たっての基本的な方針について、本業務の事業目的と概要について記載すること。

イ 工程表（任意様式・A 3 2 枚まで）

仕様書に記載の作業項目及び成果品を把握するとともに、本業務以外の本市の固定資産税業務との関連性を念頭に置いた上で、本業務を実施するに当たっての工程表を作成すること。

ウ 業務実施内容（様式第 6 号・A 4 各 8 枚まで）

次に掲げる事項について、実施方法及び課題とその解決手法について具体的に記載すること。

なお、各業務については、作業手順に沿って具体的な処理内容を記載し、当該処理において採用する手法（目視、ルールベース処理、AI による解析等）を明確にすること。

また、AI を活用する場合には、その適用箇所が作業手順の中で明確に把握できるように記載すること。

なお、AI の活用内容については、後記「異動判読における AI の活用方法」において詳細に記載すること。

● 航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成

・本業務の具体的な実施方法

・航空写真撮影及びデジタルオルソ画像作成において想定される課題について整理し、その課題に対する解決手法及び品質確保策を提案すること。

・デジタルオルソ画像の納品時期を仕様書に記載の期限からどれだけ短縮できるか。

● 家屋異動判読の実施

・家屋異動判読の具体的な実施方法

（判読対象は滅失及び一部地域の新增築とする。詳細は仕様書のとおり。）

・家屋異動判読における課題及びその解決手法

・市職員の作業軽減の工夫（成果品のレイアウトや絞り込み、優先順位付け等）

● 土地異動判読の実施

土地異動判読は、対象となる土地利用の種類が多岐にわたることから、判読精度の確

保に課題がある。そのため、提案においては、判読可否の項目を明確に示すとともに、自社の独自性や工夫について具体的に記載すること。

- ・土地異動判読の具体的な実施方法
- ・土地異動判読における課題及びその解決手法
- 異動判読における AI の活用方法
- ・AI を活用している工程について、当該工程における AI の役割及び処理内容（入力データ、解析手法、出力結果）、AI を活用する前までと比較してどれだけ効率化されているかを具体的に記載すること。
- ・AI による異動判読精度を高めるための工夫点
（従来手法との精度比較を明示するとともに、精度検証及び改善サイクルの構築について必ず記載すること。）
- ・上記のうち、他社でも実現可能な汎用的取組と自社独自の技術については区分して記載すること。
- ・将来的に受注者が変更された場合でも、本件業務の成果が引き続き活用され、AI による判読精度の継続的向上が図られる仕組みを示すこと。
- ・AI 処理と人手による確認・確定作業との関係及び最終判読確定フローを明確にすること。

エ 業務実施体制（配置予定技術者一覧：様式第 7 号、体制図：任意様式）

本業務に配置する予定の技術者を、様式第 7 号に記載すること。

様式第 7 号中「主要な同種業務の実績」の欄に、「6（1）②ウ」において記載した業務以外の業務を記載する場合には、当該業務の契約書及び仕様書の写しを添付すること。また、配置する技術者のうち有資格者については、資格を証する書面の写しを添付すること（地理情報標準認定資格、空間情報総括監理技術者、地理空間情報専門技術認定者、技術士、技術士補、測量士及び測量士補並びに ITSS レベル 2 以上の IPA が実施する情報処理技術者及びそれらに準ずる民間資格）。

さらに、配置予定技術者一覧（様式第 7 号）に記載した技術者の関係性を示した体制図を作成すること。なお、契約締結後において、体制図で示されていた内容が実現できているかについて、本市職員が受注者の事務所等に訪問し、確認する場合がある。

オ 見積書及び内訳積算根拠（任意様式・A 4）

各項目の内訳金額を明確にすること。

- ③ 受付期間 2026 年 8 月 26 日（水）午後 5 時まで（必着）
- ④ 提出様式 電子データ
※事業者名を省いたデータを提出すること。
- ⑤ 提出場所 行財政局税務部固定資産税家屋課に電子メールで送付
（容量が大きく通常の送信方法が取れない場合は、別途送信方法を指定する）

（4）企画提案書の疑義事項に関する質問書の送付

企画提案書において疑義があると認められる箇所がある場合は、行財政局税務部固定資産税家屋課から参加者に対して、質問書の送付により質問を行う場合がある。

仮に本市から質問を行う場合は、2026 年 9 月 2 日（水）頃を目途に、その旨を対象の参加者に対して連絡する。その場合、当該参加者は、質問書の送付を受けてから 5 日以内に、6（2）②に記載のメールアドレス宛に回答すること。

なお、当該質問書に対して回答するに当たっては、当該疑義事項に直接的に関係のある資料を追加で提出することは認めるが、その場合、既に提出した企画提案書に記載のない内容その他当該企画提案書に関係のない内容を追加することは認めない。

（5）参加申請後の辞退について

2026 年 8 月 10 日（月）午後 5 時までに、辞退届（様式第 8 号）により、神戸市行財政局税務部固定資産税家屋課に、電子メール、郵送又は持参により提出すること（必着）。

7 選定に関する事項

(1) 選定基準

審査は、次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的な審査を行うものとする。

ア. 業務実施方針	4 点
イ. 工程の計画性、実施手順の妥当性	4 点
ウ. 設定課題に対する解決手法の的確性、実現性	53 点
エ. 業務実施体制	9 点
オ. 業務実績	15 点
カ. 地元企業加算	10 点
キ. 見積金額	5 点
合 計	100 点

(2) 選定方法

- ① 本企画提案の審査については、航空写真撮影、デジタルオルソ画像作成及び経年異動判読業務等に関する提案審査委員会が行い、その意見を受けて選定する。
- ② 提案審査委員は、審査基準に沿って企画提案書の審査を行う。
- ③ プレゼンテーションは実施しないが、上記 6（4）のとおり、企画提案書における疑義事項について、質問を行うことがある。
- ④ 審査の結果、評価点が最も高い事業者が複数いる場合は、上記 7（1）ウ.設定課題に対する解決手法の的確性、実現性の得点が高い方とする。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ① 提案審査委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること。
- ② 他の参加者と企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ③ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること。
- ④ 提出書類に虚偽の記載を行うこと。
- ⑤ その他、選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

(4) 選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は決定後速やかに、全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。

8 その他

(1) 提案に要する費用、条件等

- ① 企画提案書の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- ② 採用された企画提案書は、神戸市情報公開条例に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- ③ すべての企画提案書は返却しない。
- ④ 提出された企画提案書は、審査・事業者選定の用途以外に参加者に無断で使用しない（神戸市情報公開条例に基づく公開を除く。）。
- ⑤ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- ⑥ 参加申請後に、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止又は「神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱」に基づく除外措置を受けた者の公募型プロポーザルへの参加は無効とする。

(2) 提出先、問い合わせ先

〒653-8762 神戸市長田区二葉町 5 丁目 1 番 32 号 新長田合同庁舎 4 階

神戸市行財政局税務部固定資産税家屋課 調整担当

電話番号 078-647-9461 電子メール koteikaoku@city.kobe.lg.jp