

令和8年度磐田市都市計画基礎調査(建物利用現況調査)業務委託 特記仕様書

第1章 総 則

(適用)

第1条 本仕様書は、磐田市が委託する「令和8年度磐田市都市計画基礎調査(建物利用現況調査)業務委託」に適用する。

(業務の目的)

第2条 本業務は静岡県都市計画基礎調査要綱(令和7年4月静岡県交通基盤部都市局都市計画課)に定めるC0401 建物利用現況の作成に資するため、必要な調査を行い、建物利用現況データを作成する事を目的とする。

(法令の準拠・遵守)

第3条 本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等を準拠・遵守して行うものとする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- (2) 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)
- (3) 静岡県都市計画基礎調査要綱(令和7年4月静岡県交通基盤部都市局都市計画課、以下「要綱」という。)
- (4) 都市計画データ標準製品仕様書(令和8年3月国土交通省都市局)
- (5) 都市計画基礎調査実施要領(第5版)(令和5年6月国土交通省都市局)
- (6) 都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス(令和5年6月国土交通省都市局)
- (7) 地理空間情報活用推進基本法(平成19年法律第63号)
- (8) 磐田市財務規則及び諸規則
- (9) 個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (10) その他の関係法令等

(疑義等)

第4条 本仕様書に疑義が生じたとき、または定めのない事項については委託者(以下「発注者」という。)と受託者(以下「受注者」という。)が協議のうえ、「発注者」の指示に従い本業務を遂行するものとする。

(業務対象範囲)

第5条 本業務の対象範囲は、磐田市全域(163.45k m²)とする。

(守秘義務)

第6条 「受注者」は本業務のために提供を受けた情報や業務において知り得た秘密は、「発注者」の許可なく何人にも漏らしてはならない。また本業務完了後においても同様とする。

(個人情報保護)

第7条 「受注者」は、JISQ15001(プライバシーマーク)又は ISMS(情報セキュリティマネジメントシステム)を取得し、個人情報保護方針を遵守しているものとする。また、本業務の履行のために「発注者」より提供され、収集した個人情報については、磐田市個人情報保護条例を遵守し、適正かつ慎重に取り扱うものとする。業務が完了し、又はこの契約を解除された後においても同様とする。

(資料等の管理・返却)

第8条 「受注者」は、「発注者」から貸与のあった本業務に係る資料等について、紛失、破損、毀損等のないよう慎重に取り扱わなければならない。「受注者」は、貸与のあった資料等について、本業務が完了した後は、速やかに「発注者」に返却しなければならない。

(配置技術者)

第9条 配置技術者の資格要件は、技術士(建設部門:都市及び地方計画)又は RCCM(都市及び地方計画)及び一般社団法人 都市計画コンサルタント協会が認定する認定都市プランナーの資格を有するものとし、都市計画法第6条に基づく同種業務の実績を有するものとする。

(検査等)

第10条 「受注者」は、「発注者」の指示に従い、納品時に検査を受けるものとする。また、必要に応じて、作業の進捗状況を「発注者」に報告しなければならない。成果品について、発注者からの修正及び指示があった場合は、速やかにその対応を行い、再検査の合格をもって完了とする。

(成果品の帰属)

第11条 本業務の成果品は、全て「発注者」に帰属する。また、「発注者」の承認を受けずに複製し、また他に公表、貸与してはならない。

(契約不適合)

第12条 受注者は、本業務完了後、成果品に不適合箇所が判明した場合、契約工期から 1 年間の間は、不適合箇所の対応を実施しなければならない。

(納期及び納入場所)

第13条 本業務の工期及び納入場所は次のとおりとする。

- (1) 工 期 令和9年1月29日
- (2) 納入場所 磐田市役所 建設部 都市計画課

第2章 業務内容

(調査項目)

第14条 調査項目は、別紙のとおりとする。

(貸与資料)

第15条 本業務の実施にあたって、「発注者」は以下の資料を貸与する。

- (1) 前回の建物用途別現況調査及び都市計画基礎調査成果品
- (2) 都市計画基本図DMデータ
- (3) 都市計画用途地域データ
- (4) 都市計画図(用途図)1/10,000
- (5) 家屋図及び家屋課税台帳(資産税課所有データ)
- (6) 航空写真データ(最新の撮影成果)
- (7) 過去5年間の建築確認申請データ(受付簿等)
- (8) 過去5年間の家屋滅失データ(税務滅失届け等)
- (9) その他必要な資料

(業務内容)

第16条 本業務は、都市計画法等の関係法令に従い要綱に基づき、次の項目について行うものとする。

(1) 計画準備

計画準備は、本業務を実施する為に、受注者が実施計画書を作成し、発注者の承諾を得るものとする。

(2) 建物利用現況調査

建物利用現況調査は、既存の建物用途別現況図をもとに、航空写真データ及び家屋図並びに家屋課税台帳データ、建築確認申請データ及び家屋滅失データ並びに住宅地図等の資料により、要綱に定める属性を調査する(別表1 要綱で示される属性項目参照)。なお、建物用途は前回までのものから変更になっている(別表2 要綱で示される建物用途)ものに加え、構造など新たな属性について新規に調査を実施するため、データの取得方法等は、「発注者」と「受注者」が協議の上決定するものとする。不明箇所については、必要に応じて現地調査等により補足すること。なお、用途・構造以外の調査項目について不明の場合は、空欄とするのではなく、「不明」と入力すること。なお、本業務においては、空家に関する調査は不要とする。また、全ての調査結果については、Shape形式及びPDF形式の建物利用現況図データ及び要綱の集計表様式(別表3 要綱で示される集計表)に合わせて集計するものとする。

(3) 打合せ協議

打合せ協議は、原則、初回と納品時に行うものとし、必要に応じて中間打合せを実施するものとする。効率的な業務遂行を図るため、中間打合せについては、WEB会議等を有効活用するものとする。なお、打合せ協議後は、受注者が打合せ協議記録簿を作成し、発注者の承諾を得るものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第17条 本業務の成果品は以下のとおりとする。

建物利用現況調査結果(CD等)

2部

- shape 形式データ
- PDF 形式データ
- 集計表データ(Excel)

別表1 要綱で示される属性項目

ID	用途	階数・地上(階)	階数・地下(階)	構造	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	建築年(年)	耐火構造種別	高さ(m)	空家フラグ
1										
2										
3										
:										

別表2 要綱で示される建物用途分類

用途分類	コード	細分類
1.業務施設	401	事務所、銀行、会議場・展示場、郵便局、電話局、民間研究所、研修所等
2.商業施設	402	(1)百貨店、小売店、卸売店、ガソリンスタンド等
		(2)食堂、喫茶店、弁当屋・宅配等
		(3)理容店、美容院、レンタル業、宴会場、結婚式場、習い事教室、予備校、自動車教習所、住宅展示場、その他のサービス施設
		(4)料理店、キャバレー、クラブ、バー、飲み屋等
		(5)劇場、映画館等
		(6)ボーリング場、バッティングセンター、ゴルフ練習場、フィットネス、カラオケボックス、インターネットカフェ等
		(7)マージャン屋、パチンコ屋、馬券・車券発売所等
3.宿泊施設	403	ホテル、旅館、民宿、ラブホテル等
4.商業系用途複合施設	404	商業系用途(上の1~3)の複合施設で、主たる用途の床面積が全床面積の概ね3/4に満たないもの
5.住宅	411	専用住宅(住宅に付随する物置、車庫を含む)
6.共同住宅	412	アパート、マンション、長屋、寮等
7.店舗等併用住宅	413	住宅(上の5)と商業施設等(上の1~4,10,11)の併用
8.店舗等併用共同住宅	414	住宅(上の6)と商業施設等(上の1~4,10,11)の併用
9.作業所併用住宅	415	住宅(上の5,6)と工業系用途(下の13)の併用
10.官公庁施設	421	国県市町村庁舎、裁判所、税務署、警察署、消防署、駐在所等
11.文教厚生施設	422	(1)大学、高等専門学校、各種学校、公的研究所等
		(2)小・中・高等学校、保育所等
		(3)図書館、博物館、文化ホール、集会所、動物園等
		(4)体育館、水泳場、野球場、陸上競技場その他のスポーツ施設(主に公共施設)
		(5)病院
		(6)診療所、老人ホーム、介護福祉施設、公衆浴場、公衆便所等
		(7)神社、寺院、教会等
12.運輸倉庫施設	431	(1)駅舎、電車車庫、バスターミナル、港湾・空港施設等
		(2)卸売市場、倉庫、トラックターミナル等
		(3)立体駐車場、駐輪施設等
13.工場	441	(1)危険物の製造、液化ガスの製造、塩素・臭素等の製造、肥料の製造、製紙、製革、アスファルトの精製、セメントの製造、金属の溶融等(準工業地域において立地不可)
		(2)原動機を使用する150㎡を超える工場、引火性溶剤を用いるドライクリーニング、原動機を使用する岩石の粉碎、レディミクストコンクリートの製造、陶磁器・ガラスの製造等(商業地域において立地不可)
		(3)原動機を使用する50㎡を超える工場、原動機を使用する魚肉の練製品の製造・セメント製品の製造・金属の加工・印刷、木工所、めっき等(住居地域において立地不可)
		(4)50㎡以内のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場等
		(5)自動車修理工場

14.農林漁業用施設	451	農業用納屋、畜舎、温室、船小屋、農林漁業用作業場 等
15.供給処理施設	452	処理場、浄水場、ポンプ場、火葬場、発電所、変電所、ガス・熱供給施設 等
16.防衛施設	453	防衛施設
17.その他	454	仮設建築物その他 1～16 に分類できない施設
18.不明	461	不明な建物
その他建物属性		細分類
19.空家等フラグ	471	空家、空店舗、空施設 等

別表3 要綱で示される集計表

①小地域単位(棟数)

大字・町名	字・丁目名	業務施設(棟)	商業施設(棟)	宿泊施設(棟)	商業系用途複合施設(棟)	住宅(棟)	共同住宅(棟)	店舗等併用住宅(棟)	店舗等併用共同住宅(棟)	作業所併用住宅(棟)	官公庁施設(棟)	文教厚生施設(棟)	運輸倉庫施設(棟)	工場(棟)	農林漁業用施設(棟)	供給処理施設(棟)	防衛施設(棟)	その他(棟)	不明(棟)	空家(棟)	
○町	△丁目																				
..	..																				

②区域単位(棟数、建築面積、延床面積の合計)

区域区分	1. 業務施設			2. 商業施設																	
	棟数 (棟)	建築面 積 (㎡)	延床面 積 (㎡)	(1)			...			(7)											
				棟数 (棟)	建築面 積 (㎡)	延床面 積 (㎡)	棟数 (棟)	建築面 積 (㎡)	延床面 積 (㎡)	棟数 (棟)	建築面 積 (㎡)	延床面 積 (㎡)									
都市計画区域																					
市街化区域																					
市街化調整区域																					
非線引き用途地域																					
非線引き用途白地																					
準都市計画区域																					
居住誘導区域																					
都市機能誘導区域																					

…以降省略