

市原市都市計画基礎調査業務委託 仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、市原市（以下「委託者」という。）が実施する「都市計画基礎調査業務」（以下「本業務」という。）に適用し、受託者が本業務を履行するために必要な事項を定める。

(目的)

第2条 本業務は、都市計画法第6条の規定に基づき、市原市における都市の現状、都市化の動向等を正確に把握し、都市計画に関する基本方針や地域地区等の都市計画の決定・変更に資する基礎資料の作成を目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務を施行するにあたっては、契約書及び本仕様書のほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (2) 第12回都市計画基礎調査マニュアル（令和8年度調査）（令和8年3月 千葉県県土整備部 都市整備局 都市計画課）
- (3) 第12回都市計画基礎調査マニュアル（令和8年度調査）GIS版【参考】（令和8年3月 千葉県県土整備部 都市整備局 都市計画課）
- (4) 千葉県都市計画基礎調査 オープンデータ化及び秘匿化処理の方針（千葉県令和8年3月）
- (5) その他関係法令、通達、条例、例規及び諸規則等

(情報管理及び情報保護対策)

第4条 受託者は、委託本業務の実施にあたり知り得た情報については、委託者の承諾なしに、他へ公表してはならない。

2 受託者は、次に掲げる認証資格のいずれかを、契約機関及び主任技術者が常駐する部署において有する者とする。

- (1) ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム）
- (2) JISQ15001（プライバシーマーク）

(業務体制等)

第5条 受託者は、都市計画基礎調査の調査内容について精通した人員を配置し、本業務を遂行するにあたっては、最高技術を発揮するよう努力するとともに正確丁寧に行わなければならない。

2 受託者は、本業務における主任技術者を定め、委託者に通知しなければならない。

(1) 主任技術者は、技術士（総合技術管理部門（都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画））又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有し、かつ過去15年以内に地方公共団体が発注した都市計画基礎調査業務に従事した実績を有する者でなければならない。

(2) 主任技術者は、委託者の求めに応じて、本業務の成果及び進捗状況について、委託者へ報告しなければならない。

主任技術者は、受託業務の適正な作業を確保するため、担当技術者を適正に配置し、作業実施計画の策定、工程管理及び精度管理を統括しなければならない。

(3) 主任技術者は照査技術者及び担当技術者を兼ねることができない。

3 受託者は、本業務における照査技術者を定め、委託者に通知しなければならない。

(1) 照査技術者は、（公社）日本測量協会が認定する「空間情報総括監理技術者」の資格を有する者でなければならない。

(2) 照査技術者は、「業務の内容（第16条）」の各過程における照査に関する事項を業務計画書に定め、これに従って業務の成果の確認を行うとともに、照査技術者自身による照査を行わなければならない。

(3) 照査技術者は、本業務の完了に際しては、照査結果を照査報告書として取りまとめ、委託者に提出しなければならない。

(4) 照査技術者は、主任技術者及び担当技術者を兼ねることができない。

4 受託者は、本業務における担当技術者を定め、委託者に通知しなければならない。

(1) 担当技術者は、過去15年以内に地方公共団体が発注した都市計画基礎調査業務に従事した実績を有する者でなければならない。

(2) 担当技術者は主任技術者及び照査技術者を兼ねることができない。

(業務カルテの作成)

第6条 受託者は、本業務について、「業務実績情報システム（TECRIS）」（（一財）日本建設情報総合センター）へ登録するものとする。

2 受託者は、業務実績情報システムに基づき業務カルテを作成し、委託者の確認を

受けた後に、(一財)日本建設情報総合センターが発行する「登録内容確認書」を委託者に提出しなければならない。

- 3 受託者は、前項に定める登録内容確認書の提出について、次に掲げる期限を遵守しなければならない。
- (1) 受託時登録データの提出期限は、契約締結後 10 日以内とする。
 - (2) 完了時登録データの提出期限は、業務完了後 10 日以内とする。
 - (3) 業務遂行中に受託時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から起算して 10 日以内に変更データを提出しなければならない。

(提出書類)

第 7 条 受託者は、契約締結後速やかに本業務に着手するものとし、着手にあたっては、次に掲げる書類を委託者に提出すること。

- (1) 着手届
 - (2) 工程表
 - (3) 主任技術者届
 - (4) 照査技術者届
 - (5) 技術者名簿、経歴書、身分証明書、資格認定等登録証
 - (6) 業務計画書
 - (7) その他委託者が必要と認めた書類
- 2 業務計画書には、契約図書に基づき次の事項を記載することとし、委託者の承認を得ること。
- (1) 業務概要
 - (2) 実施方針
 - (3) 実施体制
 - (4) 業務工程
 - (5) 打合計画
 - (6) 照査計画
 - (7) 連絡体制
 - (8) 使用する主な図書
 - (9) 成果品の内容及び部数
 - (10) その他委託者が必要と認めた事項
- 3 業務計画書の記載内容に追加又は変更が生じた場合には、速やかに委託者に文書で提出し、承認を得ること。

(打合せ等)

第 8 条 受託者は、本業務を適正かつ円滑に実施するため、委託者と常に密接な連絡

をとり、業務の方針及び疑義を正すものとし、その内容については、必要に応じて受託者が打合せ記録簿を作成し、相互に確認しなければならない。

- 2 打合せは、着手前、中間、成果品納入時、その他必要に応じて行うものとする。
- 3 受託者は、本業務の実施上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義を生じた事項及び仕様書に明示していない事項については、委託者と協議し、受託者はその指示に従わなければならない。

（資料の貸与等）

第9条 委託者は、本業務の遂行のために必要な資料として、次に掲げる資料を受託者に貸与する。なお、資料の電子データの形式等については、次の形式を基本とし、詳細は委託者及び受託者での協議の上決定するものとする。

- (1) 第11回都市計画基礎調査データ（Shape データ）
 - (2) 第11回都市計画基礎調査調書
 - (3) 市原市都市計画基本図データ（DM データ、令和5年撮影）
 - (4) 市原市都市計画図データ（Shape データ）
 - (5) 建築物動態調査データ（Shape データ）
 - (6) 建築物動態調査調書
 - (7) 市原市航空写真オルソ画像データ（TIFF データ）
 - (8) 市原市地番現況図データ（Shape データ）
 - (9) 市原市家屋現況図データ（Shape データ）
 - (10) 固定資産課税台帳
 - (11) 建築確認台帳
 - (12) 第12回都市計画基礎調査マニュアル（令和8年度調査）
 - (13) その他本業務の遂行のために必要と認められる資料
- 2 受託者は、貸与に際しては委託者に借用書を提出するものとする。
 - 3 受託者は、貸与された資料について、毀損又は滅失しないよう取り扱いには十分注意するものとし、業務完了後は速やかに委託者に返却するものとする。

（官公庁等関係機関への手続等）

第10条 受託者は、本業務の実施にあたり、官公庁等関係機関に対して協議を要するときもしくは協議を受けたときは、委託者に申し出て、その指示を受けなければならない。

（損害賠償）

第11条 委託者は、本業務実施中に第三者より受け、または与えた損害に対しては、受託者の責任において解決するものとし、かかる費用は全て受託者が負担するものとする。

(成果品の提出)

第12条 受託者は、本業務を完了したとき、速やかに成果品とともに次の書類を委託者に提出し、委託者の完了検査を受けるものとする。

- (1) 業務完了報告書
- (2) 照査報告書
- (3) 納品書

2 受託者は、委託者の完了検査に合格の上、委託者に成果品を納品するものとする。

(成果品に対する責任の範囲)

第13条 受託者は、本業務の完了後といえども成果品に関する受託者の不備が発見された場合は、速やかに委託者の指示に従い成果品の訂正、補足その他の措置を講じなければならない。なお、これに要する費用は、受託者の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第14条 成果品の管理及び帰属は全て委託者とし、委託者の承諾なしに他に成果品を公表貸与及び使用等をしてはならない。

(納期及び納品場所)

第15条 納期は、令和9年2月26日までとし、これを遵守すること。なお、納期内であっても業務のうち完成したものについては、委託者は受託者に対してその提出を求めることができる。

2 納入場所は、市原市役所都市部都市計画課とする。

第2章 業務内容

(業務の内容)

第16条 本業務における、調査項目の内容及び調査範囲は、「第12回都市計画基礎調査マニュアル」(以下「県マニュアル」という。)に定められた次に掲げる必須調査項目のほか、本仕様書にて定められた事項に従い調査を行うものとする。

- | |
|-------------------|
| 1 調査区の設定 |
| 1-2 住区調査 |
| 4 土地利用 |
| 4-2 土地利用現況 |
| 4-3 非可住地 |
| 4-4 都市的未利用地 |
| 4-6 宅地開発状況 |
| 4-9 新築動向(建築物動態調査) |
| 4-10 条例・協定 |
| 5 建物 |
| 5-1 建物利用現況 |
| 5-2 大規模小売店舗等の立地状況 |
| 5-3 公共公益施設の立地状況 |
| 9 自然的環境等 |
| 9-3 緑の状況 |
| 10 公害及び災害 |
| 10-1 災害の発生状況 |
| 10-2 防災拠点・避難場所 |

- 2 本業務における作成図面は、委託者が貸与する第11回都市計画基礎調査データ(以下「前回調査データ」という。)を時点修正し作成するものとする。
- 3 本業務において作成したデータは、市原市で運用している市原市統合型地理情報システム(以下「市原市GIS」という。)にて運用が可能な成果品GISデータとして取りまとめるものとする。また、都市計画基本図データと重ね合わせ、県マニュアルの成果図凡例に基づき出力図を作成するものとする。
- 4 本業務における作成図面は、委託者が貸与する都市計画基本図データと骨格土地利用部分(道路・河川・鉄道)を基準に位置の整合を図るものとする。
- 5 前回調査データに大きな不整合が認められる場合には、委託者と協議のうえ修正を行うものとする。
- 6 調書は、県マニュアルに規定する様式にてデータ入力及び紙出力を行うものとする。

(データベースの構築)

第17条 本業務にて取り扱う GIS データは、Shape ファイル形式及びデータベース形式（Geo Database 形式）にて作成し、検証を行うものとする。

2 データベースの検証は、トポロジー構造を利用した論理チェックを行うことで、データの瑕疵及び編集時に作成された微小ポリゴンの抽出を行い、データ修正を行うものとする。

3 属性データは、GIS データと 1 対 1 で整合するよう作成し、データの一元管理可能となるようレイヤ構成を整理するものとする。

（住区調査）

第18条 都市計画法に規定される調査項目（人口、土地利用、建物現況等）に関する数値データの集計解析の単位として使用する住区について、変更の有無を確認したうえで、前回調査データに必要な修正等を加える。

（土地利用現況）

第19条 土地利用の動向を把握することで、将来の土地利用やまちづくりを検討するうえでの基礎資料として活用するため、最新の土地利用現況について調査し、資料を作成する。なお、第25条の建物利用現況調査資料と用途の整合を図るものとする。

（非可住地）

第20条 将来市街地の可住地人口密度等を算出することで、人口フレームや将来の土地利用等を検討するうえでの基礎資料として活用するため、土地利用現況調査等から非可住地を調査し、資料を作成する。なお、前条の土地利用現況調査データと整合を図るものとする。

（都市的未利用地）

第21条 市街地の動向を把握し、今後の適正な土地利用を検討するうえでの基礎資料として活用するため、都市的未利用地の分布状況や跡地の動向を調査する。

（宅地開発状況）

第22条 市街地開発の状況、居住の集積、既存ストックの状況等を把握し、都市計画の決定・変更の調整資料、都市基盤施設整備、宅地開発、道路計画等の立案に際しての基礎資料として活用するため、宅地開発や工業団地造成等の整備状況を調査する。

（新築動向（建築物動態調査））

第23条 市街化の動向と土地利用の変化を把握し、今後の土地利用計画や住宅計画の策定の際の基礎資料として活用するため、建築物の新築着工状況を調査する。なお、貸与データ（建築物動態調査調書（令和3年度から令和7年度調査））との不整合が認められる場合には、委託者との協議のうえ修正を行うものとする。

（条例・協定）

第24条 景観や土地利用等に関する条例・協定の指定状況を把握し、計画の作成の際の基礎的資料として活用するため、条例・協定の状況について調査する。

（建物利用現況）

第25条 土地利用の実態を建物用途によって詳細に把握し、土地利用の整序のための諸施策（線引き・用途の見直し、地域地区の指定など）検討の基礎資料として活用するため、最新の建物利用現況について調査し、資料を作成する。なお、第19条の土地利用現況調査資料と用途の整合を図るものとする。

2 本条の調査対象区域は、県マニュアルに指定する区域に、次に掲げる各鉄道駅を中心とする半径1.0kmの区域を加えるものとする。

- (1) 上総村上駅
- (2) 海士有木駅
- (3) 上総三又駅
- (4) 上総山田駅
- (5) 光風台駅
- (6) 馬立駅
- (7) 上総牛久駅
- (8) 上総川間駅
- (9) 上総鶴舞駅

（大規模小売店舗等の立地状況）

第26条 各拠点の都市機能としての商業機能の集積状況や、拠点外への商業機能の分散状況を分析し、用途地域の見直し等の各種まちづくりの計画検討の基礎資料として活用するため、商業機能の立地状況を調査する。

（公共公益施設の立地状況）

第27条 既存ストックの立地状況やコンパクトなまちづくりに関連する都市施設の配置状況を把握し、今後の施設配置関連計画の策定や都市のコンパクト化の推進の検討にあたっての基礎資料として活用するため、官公庁、教育・文化・厚生施設等の位置を調査する。

(緑の状況)

第28条 緑地の現況を把握し、自然的環境の保全及び公共空地などの整備・計画策定の基礎資料として活用するため、緑被分布を調査する。

(災害の発生状況)

第29条 水害対策、土砂災害対策、人々が安心して住み災害に強いまちづくりを検討する際の基礎資料として活用するため、自然災害の発生状況や災害危険区域(土砂災害の恐れのある区域、浸水が想定される区域等)等の災害リスクを調査する。

2 災害区分「土砂災害」・「水害(内水)」・「水害(外水)」のうち、「水害(外水)」については、第11回都市計画基礎調査の期間(平成28年度から令和2年度)を含めて調査する。

(防災拠点・避難場所)

第30条 市街地の防災面における評価や、災害に強いまちづくりを検討する基礎資料として活用するため、防災拠点、避難場所の分布状況を調査する。

第3章 成果品

(成果品)

第31条 本業務の成果品は次のとおりとする。なお、提出様式については、県マニュアルに従うものとする。また、「千葉県都市計画基礎調査 オープンデータ化及び秘匿化処理の方針(千葉県 令和8年3月)」に基づき、必要な項目については秘匿化処理も別途行うこと。

(1) 第12回都市計画基礎調査調査データ 2部

(CD-RW または DVD-RW)

(2) 第12回都市計画基礎調査 GIS データ 2部

(CD-RW または DVD-RW)

(3) 第12回都市計画基礎調査出力調書 2部

(ドッチファイル綴り)

(4) 第12回都市計画基礎調査出力図面 2部

(ドッチファイルまたはドキュメントファイル綴り)

2 受託者は、前項に掲げる成果品のうち、電子データについては、受託者が調達する電子記録媒体に保存し、ウイルスチェックを行ったうえで納品するものとする。