

熱海市建物利用現況調査業務委託

特記仕様書

令和 8 年 4 月

熱海市 まちづくり課

1章 総則

第1条 (適用範囲)

本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、熱海市（以下委託者という。）が実施する「熱海市建物利用現況調査業務委託」（以下「本業務」という。）について適用され、受託者が執行しなければならない事項を定めたものである。

第2条 (業務の目的)

本業務は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第6条第1項の規定により、静岡県が実施する都市計画基礎調査に係る建物利用現況調査を実施することを目的とする。

第3条 (疑義)

本業務についての疑義又は定めのない事項については、委託者と受注者が協議のうえ決定するものとする。

第4条 (業務実施計画)

受注者は、本業務を実施するにあたり、次の各号に掲げる書類を業務着手前に委託者に提出し、当該書類の内容について委託者の承認を受けるものとする。

- ① 業務委託着手届、兼業務代理人等通知
- ② 業務実施計画書
- ③ 工程表
- ④ その他委託者が提出を求める書類

第5条 (工程管理)

受注者は、作業工程に変更が生じる場合は、速やかに「業務実施変更計画書」を提出し、委託者の承認を受けるものとする。

第6条 (準拠する法令)

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ② 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）
- ③ 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）
- ④ 都市計画データ標準製品仕様書（令和6年5月 国土交通省都市局）
- ⑤ 都市計画基礎調査GIS仕様書（静岡県交通基盤部都市局都市計画課）
- ⑥ その他関係諸規則等

第7条 （資料の貸与及び返却）

本業務において貸与を想定している主な資料は下記のとおりである。

- ① 都市計画基本図 1/2,500 数値地形図データ（DM データ等）
- ② 都市計画法指定情報 GIS（Shape）データ（用途地域等）
- ③ 立地適正化計画 GIS（Shape）データ（居住誘導区域、都市機能誘導区域）
- ④ 最新の固定資産地番家屋図 GIS（Shape 等）データ（リンク可能な固定資産土地・家屋課税台帳データ含む）
- ⑤ 固定資産家屋課税台帳データ（R08.1.1 時点）（CSV データ等）
- ⑥ 固定資産土地課税台帳データ（R08.1.1 時点）（CSV データ等）
- ⑦ 令和 3 年度熱海市都市計画基礎調査報告書 報告書（MS エクセル、Shape データ等）
- ⑧ 令和 7 年度静岡県都市計画基礎調査 報告書（MS エクセル、Shape データ等）
- ⑨ 空家調査結果 報告書（Shape データ等）
- ⑩ 最新の航空写真データ
- ⑪ 公有財産台帳データ
- ⑫ 建築計画概要書（令和 3 年～7 年度分の CSV データ、PDF データ等）
- ⑬ その他委託者が必要と認める資料

2 受託者は、委託者から貸与された資料を本業務以外の目的で使用してはならない。

3 受託者は、本業務完了後、委託者から貸与された資料を直ち委託者に返却しなければならない。

第8条 （実施体制）

会社実績は、令和 3 年 4 月 1 日以降に静岡県内の地方公共団体が発注した都市計画法第 6 条に基づく都市計画基礎調査に係る建物利用現況調査業務を完了した実績を有するものとする。

第9条 （管理技術者）

配置予定管理技術者は、技術士（建設部門－都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有するものとする。

第10条 （照査技術者）

照査技術者は、技術士（建設部門－都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有するものとする。

第11条 （守秘義務）

受注者は、本業務の履行上知り得た情報について、委託者の許可なく第三者に公表、貸与又は開示してはならず、本業務終了後であっても同様とする。

第12条 （損害賠償）

本業務に伴い事故等が発生した場合は、受注者は所要の措置を講じるとともに、委託者に事故の発生原因、内容及び経過等を速やかに報告し、その指示に従うものとする。

2 前項において生じた損害は、受注者の責任において解決するものとする。

第13条 （検査）

受注者は、成果品に対し委託者の検査を受けるものとし、委託者から要求事項の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い、再検査の合格をもって業務が完了したものとする。ただし、業務完了後であっても成果品に瑕疵が発見された場合は、委託者の指示に従い、受注者の負担において必要な処理を行うものとする。

第14条 （折衝）

受注者は、本業務の実施にあたり、関係者又は関係官公庁との折衝を要する場合は、遅滞なくその旨を委託者に申し出て指示を受けるものとする。

第15条 （成果品の帰属）

本業務の成果品は全て委託者に帰属するものとし、委託者の承認を受けずに他者に公表、貸与又は使用してはならないものとする。

2章 業務概要

第16条 （委託業務の概要）

業務概要は以下のとおりとする。

- ① 計画準備
- ② 建物利用現況調査
- ③ 調書作成・集計表作成
 - (1) 調書
 - (2) 用途別棟数、合計面積（建築面積、延床面積）
 - ・小地域単位
 - ・区域単位
- ④ GIS データ及びデータ定義書作成
- ⑤ 建物用途別現況図作成・出力
- ⑥ 打合せ協議（3回）

⑦ 報告書作成

第17条 （業務対象範囲）

本業務の作業範囲は、熱海市都市計画区域とする。

第18条 （計画準備）

業務全体の作業工程、作業フロー、作業体制などを記した実施計画を立案し、業務実施計画書としてとりまとめ、その内容について協議するものとする。

また、業務実施に必要な委託者所有の資料を収集し、この整理、点検等を実施するものとする。

第19条 （建物利用現況調査）

建物利用現況調査は令和 3 年度都市計画基礎調査成果品を参考に、家屋現況図データ、家屋課税台帳、建築計画概要書データ、住宅地図、航空写真、空家調査結果等を活用して、建物 GIS データの各属性データ（用途、階数（地上・地下）、構造、建築面積、延床面積、建築年、耐火構造種別、高さ、空家フラグ）を更新入力する。

2 過去5年間で建築、改築等された経年変化建物については、建築計画概要書データより得られる情報を優先採用してデータ取得することを基本とするが、航空写真、家屋現況図・家屋課税台帳や住宅地図との現況差異を確認し、取得判断するものとする。特に、高さデータは航空測量等による全件計測は実質、実施困難と判断されるため、建築計画概要書で調査できない建物高さについては、都市計画基礎調査要綱に従い、建物階数のデータに基づき係数（さいたま市の階高係数参考）をかけて算出する。

3 用途分類は令和 3 年度調査以降に建替え等の建築行為がなされていなくとも利用用途の変更がなされる場合があり、住宅地図、家屋課税台帳データ等による全件調査を行う。なお、家屋課税台帳データに含まれない非課税建物については、住宅地図や公有財産台帳データ、ストリートビューなどの資料より補完調査を行う。

また、今回調査より用途分類の細分類内容見直し及びコード体系の変更がなされた（国土交通省都市局の都市計画基礎調査実施要領の改訂により全国統一の用途分類コードを採用）ことに留意してデータ入力を実施すること。

4 空家は貸与する市実施の空家調査結果報告書をもとに、建物の現存確認、住宅地図等による現況確認を行い、空家等フラグを入力する。

第20条 （調書・集計表作成）

前条の建物利用現況調査で作成した建物 GIS データより下記の調書及び集計表（MS エクセル表形式）を作成するものとする。

(1) 調書

建物 GIS データの建物属性情報より、以下の調書項目を建物ごと（ID 単位）に調書として整理する。

調書項目：ID、用途、階数（地上・地下）、構造、建築面積、延床面積、建築年、耐火構造種別、高さ、空家フラグ

(2) 集計表

① 小地域単位

小地域別（令和 7 年国勢調査の調査区単位など大字・町丁目別）に建物用途毎の棟数、合計面積（建築面積、延べ床面積）の状況を取りまとめる。

② 区域単位

都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域、居住誘導区域、都市機能誘導区域、災害リスクの高い区域（市独自）等の別に建物用途毎の棟数、合計面積（建築面積、延べ床面積）の状況を取りまとめる。

第21条 （GIS データ及びデータ定義書作成）

静岡県の都市計画基礎調査要綱に準拠して、建物利用現況に関する建物 GIS データ（Shape 形式）、各種集計区域 GIS データ（Shape 形式）及びデータ定義書を作成する。

1 建物 GIS データ

2 各種集計区域 GIS データ：図面作成、集計表作成で利用した以下の各区域 GIS データ

- ・都市計画区域
- ・市街化調整区域
- ・用途地域
- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域
- ・小地域（令和 7 年国勢調査の調査区単位など大字・町丁目別）

3 データ定義書

第22条 （建物用途別現況図作成・出力）

都市計画基本図 1/2,500 を背景地形図とし、建物 GIS データの用途分類により主題展開し、建物を用途別に着色して建物用途別現況図（1/2,500）を作成する。

2 建物用途別現況図は報告書内に格納する出力図面（1/2,500 原寸データより A3 サイズに任意縮小出力図）のほか、PDF データ（1/2,500 原寸）も作成するものとする。

第23条 （打合せ等）

本業務の打合せは、(初回・完了時)は対面とする。

- 2 中間の打合せ(最低1回)は、WEB会議での実施でも可能とする。
- 3 前項の協議内容について、受注者は、「打合せ記録簿」をその都度作成し、委託者と受注者で確認のうえ、それぞれ1部ずつ保有するものとする。
- 4 本業務の実施にあたり、受注者は進捗状況を随時委託者に報告するものとする。

第24条 (成果品)

本業務の成果品は下記の通りとする。

- ① 建物用途別現況図 (A3 任意縮小出力図面) 1 式 (報告書内格納)
- ② 建物現況面積調書 (出力調書) 1 式 (報告書内格納)
- ③ GIS (Shape) データ及びデータ定義書 1 式 (報告書内格納)
- ④ 建物用途別現況図 (1/2,500) PDF データ 1 式 (報告書内格納)
- ⑤ 建物現況面積調書エクセルデータ 1 式 (報告書内格納)
- ⑥ 上記③から⑤までの電子データを収納した DVD-R 1 式 (報告書内格納)
- ⑦ 業務報告書 (市保管用) : A 4 版チューブファイル製本 1 部
 - ・電子記録媒体 DVD-R 等 (調書データ、図面データ格納) : 製本内格納
 - ・出力調書 : 製本内格納
 - ・出力図面 : A3 任意縮小版出力図面を製本内格納
- ⑧ 報告書 (県提出用) : A 4 版フラットファイル製本 2 部
 - ・電子記録媒体 DVD-R 等 (調書データ、図面データ格納) : 製本内格納
- ⑨ その他必要と認める資料 1 式