

委託設計書

事業名称 令和8年度 松戸市都市計画基礎調査業務委託

事業場所 松戸市全域

委託方法 請負

委託価格 -金 円

委託費計 -金 円

委託期間 自 令和8年 月 日

..... 至 令和9年3月31日

設計年月日 令和8年5月

部長	課長	課長補佐		主査	担当

審査	設計者

松戸市 街づくり部 都市計画課

内訳表（総括）

費目	工種	種別	数量	単位	金額		備考
					単価（円）	小計（円）	
委託費							
	直接人件費						
		計画準備	1.0	式			第1号内訳表
		千葉県マニュアル調査	1.0	式			第2号内訳表
		その他調査	1.0	式			第3号内訳表
		固定資産家屋台帳データの整備	1.0	式			第4号内訳表
		打合せ	1.0	式			第5号内訳表
		都市計画情報システムインストール	1.0	式			第6号内訳表
		提出図書の作成	1.0	式			第7号内訳表
	直接人件費計						
	直接経費						
		印刷製本費	1.0	式			第8号内訳表
		旅費交通費等	1.0	式			

内訳表（総括）

費目	工種	種別	数量	単位	金額		備考
					単価（円）	小計（円）	
		電子計算機使用料	1.0	式			
	直接経費計						
	直接原価計						
	間接費						
		その他原価	1.0	式			
	業務原価						
		一般管理費等	1.0	式			
		委託価格					
		消費税等					委託価格×10%
		委託費計					

第2号内訳表 千葉県マニュアル調査

名 称	規格・寸法	数 量	単 位	金 額		備 考
				単価 (円)	小計 (円)	
1-2 住区調査		1.0	式			第2号単価表
4-2 土地利用現況		1.0	式			第3号単価表
4-3 非可住地		1.0	式			第4号単価表
4-4 都市的未利用地		1.0	式			第5号単価表
4-6 宅地開発状況		1.0	式			第6号単価表
4-10 条例・協定		1.0	式			第7号単価表
5-1 建物利用現況		1.0	式			第8号単価表
5-2 大規模小売店舗等の立地状況		1.0	式			第9号単価表
5-3 公共公益施設の立地状況		1.0	式			第10号単価表
9-3 緑の状況		1.0	式			第11号単価表
10-1 災害の発生状況		1.0	式			第12号単価表
10-2 防災拠点・避難場所		1.0	式			第13号単価表
合 計						

令和8年度 松戸市都市計画基礎調査業務委託仕様書

第1章 総 則

(業務の目的)

第1条 本委託は、都市計画法第6条の規定に基づき、松戸都市計画区域における土地利用、建築物その他規定の事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行い、今後の都市計画のための基礎資料を作成することを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 本仕様書は、松戸市（以下「甲」という。）が実施する令和8年度 松戸市都市計画基礎調査業務委託について適用する。

(準拠する関係法令等)

第3条 本業務の実施に当り、受託者（以下「乙」という。）は、契約書及び本仕様書によるほか、次に示す関係法令等に基づき実施するものとする。

- (1)都市計画法
- (2)都市再生特別措置法
- (3)第12回都市計画基礎調査マニュアル(令和8年度調査)（以下「マニュアル」という。）
- (4)松戸市個人情報の保護に関する法律施行条例
- (5)松戸市財務規則
- (6)その他関係法令等

(監督職員)

第4条 甲は、本業務における監督職員を定め、乙に通知するものとする。

2 監督職員は、契約図書に定められた事項の範囲内において、指示、承諾、協議等の職務を行うものとする。

(業務遂行上の原則)

第5条 業務の着手に当り、乙は、甲の意図及び業務の目的を十分に理解した上で、同種業務（都市計画基礎調査）経験のある管理技術者を定め、かつ適切な人員を配置して、最高の技術を発揮するように努めなければならない。

2 管理技術者は、公益社団法人日本測量協会が認定する空間情報総括監理技術者資格を保有する者で、業務遂行にあたり甲と直接連絡のとれる状態とする。

3 照査技術者は、技術士（建設：都市及び地方計画）の資格を保有する者とする。

(業務実施計画)

第6条 乙は、契約締結後7日以内に業務実施計画書を作成して甲の承認を得るとともに、工程表、管理技術者及び照査技術者選任通知書並びにその関係書類を甲に提出し、承認を受けるものとする。

2 業務実施計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。

- (1)業務名
- (2)業務内容
- (3)作業方法
- (4)業務地域
- (5)契約年月日
- (6)作業期間
- (7)納期
- (8)業務編成
- (9)業務実施計画表
- (10)連絡先（緊急時を含む。）
- (11)その他

3 監督職員は、提出された業務実施計画書を検討の上、修正の必要を認めた場合には管理技術者と協議のうえ修正させることができるものとする。

4 乙は、業務実施計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度、監督職員に業務変更計画書を提出しなければならない。

（貸与する物品及び資料等）

第7条 乙が、甲または第三者から本業務に必要な資料を借用する際は、乙は借用書を提出し、資料の破損、汚濁、亡失のないよう取り扱いには十分な注意を払うとともに、借用期限内に返却しなければならない。

2 甲が所有する資料は、無償で乙に貸与するものとする。

3 乙は、守秘義務が求められる資料については複製してはならない。

（疑義）

第8条 本仕様書に記載のない事項及び解釈に疑義を生じたときは、速やかに甲と協議し、甲乙協議の上、甲の指示に従わなければならない。

（業務の指導及び監督）

第9条 乙は、調査の実施に当り関係法規を順守し、常に密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。

2 乙は、本業務の各段階に着手するときは、当該段階の基本方針について甲の承認を受けなければならない。

（事故の防止）

第10条 乙は、調査の実施に当り関係法規を遵守し、常に善良なる管理を行うとともに安全に留意するものとし、事故損害等の生じた場合の補償に要する費用は全額乙の負担とする。

2 乙は、本業務中に発生した事故等について、発生原因、経過、被害状況等を延滞なく甲に報告するものとする。

(土地の立ち入り)

第11条 乙は、他人の土地に入って調査をする必要がある場合は、予め土地所有者等の了解を得るなど住民との協調を保ち、紛争の生じないよう言動及び行動に十分留意しなければならない。

2 業務遂行中に第三者により受け、又は与えた損害は、乙において負担するものとする。

(打合せ協議録)

第12条 本業務の実施期間中において、乙は甲との打合せを行った場合には、その都度業務打合せ記録簿を2部作成し、甲乙双方で確認の上保管するものとする。

(作業の進捗報告)

第13条 乙は、業務実施中において、月末現在の進捗状況報告書を翌月5日までに甲に提出するものとし、甲の求めに応じその他必要な報告をするものとする。

(変更及び中止)

第14条 甲は乙に対して必要と認めるときは、作業の変更または中止を指示することができる。ただし、作業に影響の少ない軽微な変更は監督職員と協議の上行うものとし、委託契約の変更は行わないこととする。

(成果品の提出)

第15条 乙は、本業務が完了したとき、設計図書に示す成果品を業務実施報告書とともに提出し検査を受けるものとする。

2 提出にあたっては、事前に乙により適切な検査を行うとともに、甲の完了検査を受けるものとする。

3 乙は、甲の指示により納期途中においても成果品の部分引き渡しを行うものとする。

(完了検査等)

第16条 乙は業務実施期間中において、適宜甲の工程検査を受けるものとし、全業務工程完了後、完了検査を受け、検査合格をもって業務の完了とする。なお、甲が中間検査を必要としたときは、乙は甲の中間検査を受けなければならない。

(成果品に対する責任の範囲)

第17条 乙は、本業務完了後といえども、成果品に乙の過失又は疎漏等に起因する不良箇所が発見された場合は、速やかに修正・補則その他適切な措置を講じなければならない。なお、これらに要する費用は、全額乙の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第18条 本業務で作成する成果品は、すべて甲に帰属するものとする。乙は甲の許可を得ずに他に公表・貸与若しくは使用してはならない。

(守秘義務)

第19条 乙は、本業務に関し直接、間接的に知り得た事項について、業務完了前後に関わらずいかなる理由があっても、甲の了解なしに第三者に漏らしてはならない

(個人情報の取り扱い)

第20条 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、本業務実施についての個人情報の取扱いに当っては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）等関係法令に基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(履行期間)

第21条 本業務の履行期間は、契約締結の翌日から令和9年3月31日までとする。ただし、調査項目で提出期限の指定のあるものについてはこの限りでない。

(その他)

第22条 本仕様書に定めていない事項や不測の事態が生じた場合は、甲、乙が誠意をもって協議し、業務の目的を達成するために適切な措置を講じ、本業務に支障をきたさないようにする。

(納入場所)

第23条 本業務の成果品の納入場所は下記のとおりとする。

松戸市根本387-5

松戸市 街づくり部 都市計画課

第2章 業務概要

(調査対象区域)

第24条 調査対象区域は、松戸市全域とする。

(調査時点)

第25条 調査時点は、原則として令和8年3月31日とする。ただし、各調査項目で指定されたものはこの限りではない。

(調査方法)

第26条 本業務は、マニュアル及び第4章特記事項に定める要領に基づいて実施するものとする。

2 調査方法等に疑義が生じた場合、乙は甲へ報告し、甲乙協議の上、詳細につき決定するものとする。

(調査項目)

第27条 本業務の調査項目は次のとおりとする。

(1) マニュアルによる調査項目

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

4-10 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) その他調査項目

12-1 建築物面積等調査

12-2 建築物階数別現況調査

- 12-3 建築物構造別現況調査
- 12-4 建築物高さ別現況調査
- 12-5 道路調査
- 12-6 住民基本台帳調査
- 12-7 街区調査
- 12-8 商業床面積現況調査
- 12-9 工業床面積現況調査

(土地利用及び建築物に関わる調査について)

第28条 本業務において、各調査結果の整合性向上とデータ整備における精度向上を図るため、土地利用現況調査及び建物利用現況調査の図面を基に、土地利用及び建築物の界線を利用して対象の場所や地区を指定し、測地的・理論的な整合を図るものとする。併せて、土地利用の界線と建築物の界線との測地的・理論的な整合を図るものとする。なお対象となる調査は、次に示すとおりとする。

- 4-6 宅地開発状況
- 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
- 12-5 道路調査
- 12-7 街区調査

第3章 成 果 品

(成果品)

第29条 本業務の成果品は、マニュアルに定めるとおりとし、調書及び図面は指定の様式により取りまとめるものとし、電子データは電子媒体（CD-RW等）にて、県提出用と市提出用をそれぞれ1部ずつ提出するものとする。ただし、市提出用の図面についてはA3片袖折り綴じで提出すること。また、その他調査項目についても甲が指示するものについては調書、図面及びGISデータを作成し、市提出用として1部提出すること。なお、甲で作成する調書等についても、乙は甲と調整し、甲が作成したデータを成果品に反映させるものとする。

成果品

(1)調書（A4縦綴じ）	2部
(2)図面	2部
(3)調書データ	2式
(4)図面データ（PDF形式）	2式
(5)図面データ（GISデータ）	2式

2 乙は、納品すべき成果品が完成した時点で、電子媒体に対してはウイルスチェックを行うこと。ウイルスチェックソフトは特に指定しないが、最新のウイルスも検出できるようにウイルスチェックソフトは常に最新のデータに更新（アップデート）したものを使用すること。

第4章 特記事項

(特記事項1)

第30条 本調査結果を今後の都市計画行政で有効活用しやすくするため、GISで作成・出力することとし、その背景図には、令和4年度に作成した松戸市都市計画基本図（縮尺1/2,500、以下DMデータという。）を使用することとする。また、他課のGISデータ等を活用してパラメータ変換を実施した上で、DMデータとの整合を図るものとする。

(特記事項2)

第31条 各種調査を行う上で必要となる以下のデータを整備する。

(1) 固定資産税家屋台帳データの整備

①甲が貸与するDMデータの家屋形状と、同じく甲が貸与する固定資産税家屋図データ（MQX形式）の整合を図るため各種変換作業を行い、令和8年1月1日現在における固定資産税家屋台帳がDMデータの属性情報として活用できるデータ（以下「マッチング済み家屋データ」という。）を作成する。

なお、DMデータにおける建物形状と固定資産税家屋図データについては、利用目的や作成手法が異なることによる特性を十分に理解した上でデータを作成するものとする。

②甲が貸与するDMデータと固定資産税家屋図データ（MQX形式）と比較を行い、DMデータに家屋形状が存在しない場合は、固定資産税家屋図データ（MQX形式）の形状を利用して家屋データを付加してデータを作成するものとする。なお、付加した家屋データは位置と棟数をとりまとめて把握しておくものとする。

③マッチング済み家屋データは、土地利用現況調査や建物利用現況調査等の基となるため、甲の実施するデータ検査に合格したものでなければならない。

④本データに関する変換費用等については、乙の負担とする。

(2) 想定敷地データの整備

①DMデータ、航空写真（令和8年1月1日現在）、マッチング済み家屋データ、土地課税台帳データ及び地番図データ等を活用し、建築物の敷地と想定される敷地を最新の想定敷地データとして整備する。

(特記事項3)

第32条 仕様書第24条「調査項目」について、以下のとおり特記する。

(1) マニュアルによる調査項目

①調査区の設定

1-2 住区調査

令和3年度都市計画基礎調査業務データを活用し、住区図を作成する。

④土地利用

4-2 土地利用現況

想定敷地データを活用し、5-1 建物利用現況にて作成する建物利用現況図を

活用して作成する。建物の建っていない土地については、甲が貸与する固定資産税土地台帳データ及び地番図データ等を活用して作成する。

作成された土地利用現況図を航空写真（令和8年1月1日現在）、住宅地図等と比較、検討し、異なる箇所及び疑義がある箇所は現地調査等により判別する。

4-3 非可住地

土地利用現況調査結果を活用し、非可住地分布図を作成するものとする。

4-4 都市的未利用地

土地利用現況調査結果を活用し、都市的未利用地分布図及び規模別一団地の未利用地分布図を作成するものとする。

4-6 宅地開発状況

甲が作成した調書に基づき、図面を作成する。

4-10 条例・協定

県マニュアルに基づき、調書および協定位置図を作成する。

⑤建物

5-1 建物利用現況

市の独自調査として、松戸市全域を調査対象とする。マッチング済み家屋データを使用し、建物利用現況図を作成する。作成された建物利用現況図を住宅地図等と比較、検討し、異なる箇所及び疑義がある箇所を現地調査等により判別する。

5-2 大規模小売店舗等の立地状況

甲が作成した調書等に基づき、図面を作成する。

5-3 公共公益施設の立地状況

甲が作成した調書等に基づき、図面を作成する。

⑨自然環境等

9-3 緑の状況

土地利用現況調査結果、緑の基本計画および甲が提供する資料に基づき、緑被分布図を作成する。

⑩公害及び災害

10-1 災害の発生状況

甲が提供する資料等に基づき、調書及び図面を作成する。

10-2 防災拠点・避難場所

甲が提供する資料等に基づき、調書及び図面を作成する。

(2) その他調査項目

12-1 建築物面積等調査

固定資産税家屋台帳データ等を活用し、建築物の建築面積、延べ床面積、利用建蔽率、利用容積率等を調査し、5-1 建物利用現況のGISデータの属性に付与するものとする。

12-2 建築物階数別現況調査

固定資産税家屋台帳データ等を活用して調査し、建築物階数別現況調査図を

作成する。また、建築物階数別現況情報を5-1 建物利用現況のGISデータに付与するものとする。

12-3 建築物構造別現況調査

固定資産税家屋台帳データ等を活用して調査し、建築物構造別現況調査図を作成する。また、建築物構造別現況調査情報を、5-1 建物利用現況のGISデータに付与するものとする。

12-4 建築物高さ別現況調査

1. 建築物高さデータは以下の条件で測量したものとする。

ア) 測量時期：令和7年4月1日以降

イ) 測量方法：航空写真画像データによる航空写真測量又は航空レーザー測量

ウ) メッシュ間隔2m以内で標高を取得し数値表層モデル(DSM)を作成する。

エ) 甲が貸与するDMデータから数値地形モデル(DTM)を抽出し、このDTMとDSMの高さの差異から建築物の高さを取得する。

2. 乙が調達した建築物高さデータと、甲の貸与する建築物動態調査結果、マッチング済み家屋データ等を活用し、建築物高さ別現況図を作成する。また、建築物高さ別現況調査は12-1 建築物階数別現況調査と比較し、整合を図るものとする。

12-5 道路調査

神戸市全域を調査対象とする。甲が貸与する道路台帳データ(Shape形式)、指定道路データ(MQX形式)等を活用し、道路種別と道路幅員等について調査を実施する。令和3年度都市計画基礎調査時のGISデータをもとに、交差点区間や幅員が大きく変わる区間ごとに、データを作成し、道路調査図を作成する。取得した道路幅員情報については、4-2 土地利用現況のGISデータにて、前面道路幅員の情報を付与するものとする。

12-6 住民基本台帳調査

甲が貸与する住民基本台帳データ(CSV形式)と、同じく甲が貸与する地番図データ(MQX形式)を突合し、地番別に人口に関する属性情報を持つ地番別人口データを作成する。人口に関する属性情報は総数、男女別総数、年齢階層別総数、世帯数等が集計できるものとする。

12-7 街区調査

DMデータ、想定敷地データ、道路調査データ等を活用し、道路や鉄道、河川等で囲まれた区域を街区データとして整備する。さらに、甲が貸与する都市計画データ(用途地域、建蔽率、容積率、高度地区等)を活用し、今後の都市政策検討での分析単位として適切な用途地域別に細区分する(以下用途地域別街区データという)。用途地域別街区データを活用し、用途地域別街区ごとの人口情報及び建蔽率、容積率等が集計できるデータを作成する。

12-8 商業床面積現況調査

5-1 建物利用現況で商業系建物と判定した建物について、各建物の現商業床面積や割合などを調査し、商業床面積現況図及び調書を作成する。

12-9 工業床面積現況調査

5-1 建物利用現況調査で工業系建物と判定した建物について、各建物の現工業床面積や割合などを調査し、工業床面積現況図及び調書を作成する。

(特記事項4)

第33条 仕様書第29条「成果品」の市保管用GISデータについて以下のとおり特記する。なお、県提出用GISデータについては、県指定の形式とする。

(1)成果品図面等をGISデータ化し、各図面の整合を図った上でCD-R等により納品する。

①全ての調査項目の作成図面について、GISデータ化する。

②GISデータはベクターデータとし、MQX形式とShape形式の両方で納品する。

③GISデータに対応する属性情報については、MDB形式(Microsoft社製Accessフォーマット)とする。

④本業務で作成したGISデータ及び属性情報について記載したデータベース定義書及びデータの使用に関する説明書を納品する。

(2)納品するGISデータは、甲で運用している庁内統合型地理情報システム(国際航業株式会社SonicWEB)で使用するための環境設定も含むものとする。なお、環境設定した後に以下の作業を行うものとする。

①システムの起動確認

②システムの各種機能の起動及び動作確認

③甲の要求に応じた各種機能の操作説明

④図面、調書等の出力確認

⑤その他甲の要求に応じた対応

(3)納品するGISデータを元に、甲が指定するパソコンにデータ及び設定ファイルをインストールし、動作確認を実施する。

(4)ただし、乙は甲が指定するパソコンにGISソフト(SonicWEBと同等以上の性能を有するものとする。)を納品するならば、上記(1)及び(2)、(3)で指定しているファイル形式は新たに納品されるGISソフトに適したファイル形式としてよいものとする。なお、(2)については納品するシステムに対して行うものとする。

(5)上記(4)を適用する際は、事前に甲及び甲DX推進課と同等以上の性能を有するか否かの協議、庁内統合型地理情報システムライセンス数の確認を行い、甲の承認を得た上で実施するものとする。なお成果品に協議で決定したシステムライセンス数を追加するものとする。

(特記事項5)

第34条

- (1)乙は、本業務で作成した基礎調査成果（土地利用現況、建物利用現況等）について、国土交通省「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」および千葉県「オープンデータ化及び秘匿化処理の方針」に基づき、オープンデータとして公開可能なデータを作成するものとする。
- (2)作成にあたっては、個人情報の保護に十分配慮し、必要に応じてガイドラインに準拠した秘匿処理（町丁目単位による集計等）を行った上で、二次利用が可能な機械判読に適した形式（GISデータ（Shape形式等）及び表計算データ（Excel等））で作成すること。
- (3)なお、具体的な処理手法や納品形式については、甲と協議の上、決定するものとする。