

狭山市都市計画基礎調査業務委託

特 記 仕 様 書

第 1 章 総 則

(適用範囲)

第 1 条 本特記仕様書は、狭山市（以下「甲」という。）が実施する「狭山市都市計画基礎調査業務委託」（以下「本業務」という）に適用するものとする。

(業務の目的)

第 2 条 本業務の目的は、都市計画法第 6 条第 1 項に定める都市計画に関する基礎調査、として人口規模、土地利用、交通量等の都市の現況を明らかにし、都市計画に関する施策の基礎資料を得ることを目的に実施するものである。

(対象区域)

第 3 条 本業務の対象区域は、狭山市全域（48.99K㎡）とする。

(法令等の厳守)

第 4 条 本業務を実施するにあたり、準拠すべき法令等は以下のとおりとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市計画法施行令
- (3) 都市計画法施行規則
- (4) 都市計画基礎調査実施要領（令和 5 年 6 月国土交通省都市局）
- (5) 都市計画基礎調査（基準年 令和 7 年）マニュアル
（埼玉県都市整備部都市計画課）
- (6) 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省都市局）
- (7) 狭山市諸規程
- (8) 狭山市立地適正化計画
- (9) その他関係法令

(疑義)

第 5 条 本特記仕様書に記載のない事項及び疑義を生じた事項は、甲と受託者（以下「乙」という）が協議の上、甲の指示に従い業務を実施するものとする。

(提出書類)

第6条 乙は、本業務の着手にあたり、各号の書類を提出するものとし、甲の承諾を得るものとする。

2 業務委託計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。

- (1) 業務委託概要
- (2) 実施方針
- (3) 打合せ計画
- (4) 成果品の内容、部数
- (5) 使用する主な法律および基準等
- (6) 業務委託組織計画
- (7) 技術者届及び経歴書
- (8) 連絡体制（緊急時含む）
- (9) 使用する主な機器
- (10) その他（甲乙協議の上、業務に必要とされるもの）

3 乙は、業務委託計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度甲に変更業務委託計画書を提出しなければならない。

4 甲の指示した事項については、乙はさらに詳細な作業計画書に係る資料を提出する。

5 業務委託の従事者については、乙の社員であることが確認できる書類を書面にて提出し甲に確認を得るものとし、事務室に立ち入る際、社員証を携帯し課員の確認を得たうえ立ち入るものとする。また、業務の途中で従事者の変更が生じた時、遅滞なく従事者の変更届を提出するものとし甲の確認を得るものとする。

(管理技術者及び照査技術者)

第7条 乙は本業務に着手するにあたり、管理技術者及び照査技術者を定め、管理技術者等通知書を提出するほか、下記の取得資格を証する書類を乙に提出し承認を得るものとする。また、日本語に堪能（日本語通訳が確保できれば可）でなければならない。

- (1) 管理技術者：技術士（建設部門 都市計画および地方計画）または RCCM（都市計画及び地方計画）
- (2) 照査技術者：技術士（建設部門 都市計画および地方計画）または RCCM（都市計画及び地方計画）

(工程管理)

第8条 乙は、業務計画書に基づき、適切な工程管理をするとともに、作業の進捗状況は適宜、甲に報告しなければならない。また、甲から指示のあった期限等は遵守するものとする。

(資料の貸与及び返却)

第9条 本業務において貸与する資料は以下のとおりとする。乙は、貸与資料の保管及び取扱いに十分注意を払うとともに、その使用が終わり次第、速やかに甲に返却するものとする。万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。

- (1) 令和3年度都市計画基礎調査データ
- (2) 都市計画基本図データ
- (3) 都市計画決定関係資料
- (4) 地番図データ
- (5) 建築確認概要書データ
- (6) 所管課が保有している本業務に必要な資料
- (7) その他甲が必要と認めた資料

(打合せ記録簿)

第10条 甲と乙が打合せを行った時は、乙がその都度打合せ記録簿を作成し、各々確認の上、保管する。

(秘密の保持)

第11条 乙は、本業務で知り得た秘密を甲の了解なしに他に漏らしてはならない。また、乙は本業務に関連して秘密漏洩等が生じた場合は、全ての責任を負うとともに、その後の処理については甲の指示に従わなければならない。

(情報保持及び品質管理)

第12条 本業務を履行するにあたり、業務上の情報保護及び品質管理の観点から、乙は業務着手時に以下の認証の取得を証する書類を乙に提出し承認を得るものとする。

- (1) ISO9001 (品質マネジメントシステム)
- (2) ISO/IEC27001 (情報セキュリティマネジメントシステム)
- (3) プライバシーマーク

(履行期間)

第13条 本業務の履行期間は、契約締結日から令和9年3月31日までとする。

(官公署等への手続)

第14条 本業務に必要な関係官公署等への諸手続は、乙において迅速に処理するものとする。この場合、これらの諸手続に要する費用は乙の負担とする。

2. 本業務履行上、関係官公署と交渉を要するとき、または交渉を受けたときは、速やかにその旨を甲に申し出、指示に従うものとする。

(検査)

第15条 乙は、全行程完了後、甲に完成通知書とともに成果品を提出し、甲の検査を受け、検査の合格をもって業務を完了するものとする。

(成果の瑕疵)

第16条 成果品の引き渡し後、内容に不備、不完全が発見された場合は、乙の負担と責任で直ちに補正するものとする。

(成果品の帰属)

第17条 本業務において使用または作成した成果品等は、全て甲に帰属するものとし、甲の許可なく使用、複製または流用してはならない。

(テクリスへの登録)

第18条 乙は、契約時又は変更時において、委託金額が100万円以上の業務委託について、業務実績情報システム(テクリス)に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、受注時は契約締結後、15日(休日等を除く)以内に、登録内容の変更時は、変更があった日から15日(休日等を除く)以内に、完了時は業務完了後(委託業務完了検査合格後)15日(休日等を除く)以内に、訂正時は速やかに、書面により甲の確認を受けた上で、登録機関に登録申請しなければならない。なお、登録できる技術者は業務計画書及び技術管理者等通知書に示した技術者とする。また、登録機関に登録後、テクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに甲に提出しなければならない。また、変更時と完了時の間が15日間(休日等を除く)に満たない場合は、変更の提出を省略できるものとする。

第2章 業務内容

(調査項目)

第19条 本業務の調査項目は以下のとおりとし、都市計画基礎調査実施要項（令和5年6月改訂 国土交通省都市局）及び都市計画基礎調査（令和7年）マニュアル（埼玉県都市整備部都市計画課、以下マニュアル）に基づき実施するものとする。独自調査項目については、本特記仕様書に基づき実施するものとする。

<調査項目一覧表>

分類	作成資料	様式等
I 調査区	都市計画基礎調査区調書	様式Ⅰ-1
	都市計画基礎調査区図	図面Ⅰ-1
	調査区変更新旧対照表	様式Ⅰ-2
	照査区変更新旧対照図	図面Ⅰ-2
II 人口	調査区別人口等調書	様式Ⅱ-1
	年齢階級別（5歳階級）、性別人口調書	様式Ⅱ-2
III 土地利用	土地利用現況調書（自然的土地利用及び都市的土地利用）	様式Ⅲ-1a, b
	土地利用現況図	図面Ⅲ-1
	市街化区域内農地・未利用地調書（規模別及び用途地域別）	様式Ⅲ-2a, b
	非可住地一覧表	様式Ⅲ-3
	非可住地現況図	図面Ⅲ-3
	工場跡地の土地利用転換状況調書	様式Ⅲ-4
	工場跡地の土地利用転換状況図	図面Ⅲ-4
	市街地開発事業等調書（事業別及び整備状況）	様式Ⅲ-5a, b
	市街地開発事業等図	図面Ⅲ-5
	第34条第11号、産業系第12号区域指定状況調書	様式Ⅲ-6a
	第34条第14号区域指定状況調書	様式Ⅲ-6b
	第34条第11号、産業系第12号開発許可状況調書	様式Ⅲ-6c
	第34条第14号開発許可状況調書	様式Ⅲ-6d
	市街化調整区域内開発許可状況図	図面Ⅲ-6
	農地転用状況調書	様式Ⅲ-7
	農林漁業関係施策の状況調書	様式Ⅲ-8
農林漁業関係施策の状況図	図面Ⅲ-8	
建物	建築状況調書	様式Ⅳ-1
	大型店・商店街分布調書	様式Ⅳ-2
	大型店・商店街分布図	図面Ⅳ-2
災害・公害	延焼防止に役立つ施設状況調書	様式Ⅴ-1
	都市防災機能状況図	図面Ⅴ-1
	防災施設の位置及び整備状況調書	様式Ⅴ-2

独自調査		
都市機能立地 状況	医療施設立地状況調書	独自
	医療施設立地状況図	
	高齢者福祉施設立地状況調書	
	高齢者福祉施設立地状況図	
	子育て支援施設立地状況調書	
	子育て支援施設立地状況図	
	教育文化施設立地状況調書	
	教育文化施設立地状況図	
	商業施設立地状況調書	
	商業施設立地状況図	
	金融関連施設立地状況調書	
	金融関連施設立地状況図	
	都市機能利用圏状況図	
地権者の土地 利用意向調査	意向調査アンケート票	独自
	地権者一覧	
	意向調査結果調書	

(計画準備・資料収集・打合せ)

第20条 本業務の実施にあたっては、全体の作業工程、体制、成果品構成等を示した業務計画書を作成し、業務着手時の打ち合わせにおいて甲の承認を得るものとする。

(打合せ協議)

第21条 本業務の遂行にあたっては、業務着手時、中間時及び成果品提出前を目安として概ね3回の打合せを行い、作業計画、調査方法、成果品の取りまとめ方等について甲乙協議の上確認するものとする。ただし、必要に応じて甲乙協議により回数を増減することが出来るものとする。

(調査区の設定)

第22条 本業務については、前回調査より調査区の変更がない場合は、都市計画基礎調査区図を縮尺 1/10,000 程度の白図を基にマニュアル記載の判例に従って作図する。調査区の変更がある場合は、変更後の調査区を都市計画基礎調査図として作成し、調査区変更新旧対照図（以下、対照図）として作図する。この対照図については以下のとおりとする。なお、作図にあたっては立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域との関係性を踏まえ、当該区域の位置関係が把握できるよう配慮する。

(1) 縮尺は 1/2,500 程度の白図を基とする

- (2) 変更後の調査区を小調査区単位で記入する

(人口調査)

第23条 将来人口の見通しや市街地の規模設定、都市施設整備等に係る都市計画の検討に資する人口状況の調査を行うものとする。調査項目は次のとおりとする。

- (1) 調査区別人口等

国勢調査結果等を基に、小調査区ごとの人口・世帯数等を整理する。合計人口については国勢調査確定値と一致させるものとし、令和2年と令和7年で調査区に変更がある場合は、令和2年のデータを面積按分により各小調査区に配分する。

- (2) 年齢階級別（5歳階級）、性别人口の調査

国勢調査結果等を基に、都市計画の区分別に男女別・年齢階級（5歳階級）別に整理する。合計人口については国勢調査確定値と一致させるものとし、小地域の境界が区域区分の境界と合致しない場合は、面積等により按分し集計する。

(土地利用調査)

第24条 都市計画に関する構想及び土地利用計画を策定するうえで基礎となる土地利用の現況等を整理することを目的として、土地利用の調査を行うものとする。調査項目は次のとおりとする。

- (1) 土地利用現況

現地調査及び航空写真等の資料により土地利用の現況を把握し、土地利用現況調査及び土地利用現況図を作成するものとする。土地利用現況調査の作成にあたっては、作成した土地利用現況図から図上計測等により各土地利用分類別の面積を算出するものとする。土地利用現況図については、縮尺 1/10,000 程度の白図を基図とし、マニュアルに記載する土地利用分類表に基づき図面を作成するものとする。

- (2) 市街化区域内農地・未利用地

市街化区域内等における残存農地及び未利用地の分布、転換状況並びに生産緑地の指定状況を把握し、市街化区域内農地・未利用地調査を作成するものとする。調査の作成にあたっては、一団をなす地区の面積規模又は用途地域別に区分し、該当箇所ごとに地区数及び面積を記入するものとする。

- (3) 非可住地

非可住地の状況を把握し、非可住地一覧表及び非可住地現況図を作成するものとする。調査にあたっては、市街化区域内で一団と判断できる非可住地をマニュアルに記載する分類項目に基づき抽出し、一覧表に記入するとともに、縮尺 1/10,000 程度の白図を基図として図面を作成するものとする。

(4) 工場跡地の土地利用転換状況

令和2年都市計画基礎調査で作成した土地利用現況図及び開発登録簿等を用いて工場跡地の土地利用転換状況を把握し、工場跡地の土地利用転換状況調書及び同図を作成するものとする。調査対象は、用途地域が工業地域又は準工業地域であり、マニュアルで定める基準日の間に3,000㎡以上の一団の工業用地が住宅又は商業用地に転換したものとし、これらについて調書に記入するとともに、縮尺1/10,000程度の都市計画図を基図として図面を作成するものとする。

(5) 市街地開発事業等

市街地開発事業等による面的整備の計画及び整備状況を把握し、市街地開発事業等調書(事業別、整備状況)及び市街地開発事業等図を作成するものとする。調査にあたっては、都市計画法第12条に基づく市街地開発事業等及び同法第29条に基づく開発行為の許可について、事業主体、規模等を整理し、調書に記入するとともに、縮尺1/10,000程度の白図を基図とし、図面を作成するものとする。

(6) 市街化調整区域内開発許可状況

市街化調整区域内における都市計画法第34条第11号、第12号及び第14号に係る開発許可の状況を把握し、市街化調整区域内開発許可状況調書及び同図を作成するものとする。調査にあたっては、次の区分により実態を整理し、調書に記入するとともに、縮尺1/10,000から1/25,000程度の都市計画図を基図として図面を作成するものとする。

(ア) 区域指定状況又は許可区域状況

(イ) 開発許可状況

(7) 農地転用状況

農地転用の状況を把握し、農地転用状況調書を作成するものとする。調書の作成にあたっては、各転用用途別に件数及び面積(㎡)を記入するとともに、学校、道路等の許可・届出を要しない農地転用についても把握し、事業ごとに調書に記入するものとする。

(8) 農林漁業関係施策状況

農林漁業関係の施策の適用状況を把握し、農林漁業関係施策の状況調書及び同図を作成するものとする。調査対象は、かんがい排水事業、湛水防除事業及びほ場整備事業とし、マニュアルに記載する凡例に基づき、事業種別、受益面積、完了年度等の項目を調書に記入するとともに、縮尺1/10,000程度の白図を基図として図面を作成するものとする。

(建物調査)

第25条 用途地域、地区計画その他土地利用に係る都市計画の設定・見直しや都市施設整備に資する建物状況等を整理する。調査項目は次のとおりとする。

(1) 建築状況

建築状況から市街化の状況と土地利用の変化を把握する。建物台帳、建築確認概要書、建築確認申請書、建築工事届、課税台帳等の資料を基に、新築、増改築、移転等の種別ごとに整理し、建築状況調書を作成するものとする。

(2) 大型店・商店街分布調書

埼玉県大規模小売店舗名簿その他関係資料及び現地確認等により、大型店及び商店街ごとに名称、所在地、業種、売場面積、開店時期等を整理し、商業機能の立地状況及び集積の実態が把握できるよう取りまとめるものとする。また、その結果を大型店・商店街分布図と整合を図りつつ記入し、分布図については縮尺1/10,000程度の白図を基図とし図面を作成するものとする。

(公害・災害調査)

第26条 市街地における防災性の評価及び安全性向上の方策の検討に資する防災機能等を整理する。調査項目は次のとおりとする。

(1) 延焼防止に役立つ施設状況

道路、河川、公園緑地、公共・公益施設等のうち火災時の延焼遮断に資する施設の位置及び状況を把握し、調査区ごとに整理するものとする。その結果を延焼防止に役立つ施設状況調書に記入し、縮尺1/10,000程度の都市計画図を基図とし、延焼防止に役立つ道路、河川、公園緑地、公共・公益施設等を延焼防止に役立つ施設状況調書の内容と対応させて図面を作成するものとする。

(2) 防災施設の位置及び整備状況

地域防災計画、消防関係資料その他関係資料により、消防署・出張所、消防団拠点、防災拠点施設、避難施設等の種別ごとの位置及び整備状況を把握し、調査区ごとに整理するものとする。その結果を防災施設の位置及び整備状況調書に記入するものとする。

(都市機能立地状況調査)

第27条 都市機能(医療、福祉、商業等)の立地状況について、甲の有する資料や各種公開データを基に整理し、調書及び図面を作成するものとする。

甲の管理する施設については、所管課より資料提供を受けとりまとめるものとする。商業施設等の民間施設については、甲と協議のうえ、施設分類を決定するとともに、都市機能誘導区域への該当の有無も分類し、整理すること。また、使用するデータについては以下の使用データ例を参考に、甲と協議のうえ

決定するものとする。この際、行政機関が所有するもの以外のデータを使用する場合には、複数の情報源から確認を行うこと。

<使用データ（例）>

都市機能	施設	使用データ（例）
医療施設	病院（内科または外科）	埼玉県医療機能情報提供システム（県HP） iタウンページ
	診療所（内科または外科）	埼玉県医療機能情報提供システム（県HP） iタウンページ
高齢者福祉施設	訪問系、通所系、小規模多機能	狭山市 HP
	地域包括支援センター	狭山市 HP
	福祉センター、高齢者交流施設	狭山市 HP
子育て支援施設	保育園、幼稚園、認定こども園	狭山市 HP
	児童館・こどもクラブ	狭山市 HP
	地域子育て支援センター	狭山市 HP
教育文化施設	小学校、中学校、高校、大学	狭山市 HP
	図書館、公民館、文化施設	狭山市 HP
商業施設	百貨店・ショッピングセンター	全国都道府県別 SC 一覧
	スーパーマーケット	全国スーパーマーケットマップ
	コンビニエンスストア	iタウンページ
金融施設	銀行、信用金庫	日本全国銀行・ATM マップ
	郵便局	日本全国銀行・ATM マップ

（アンケート調査）

第28条 後のまちづくりの検討を推進するため、地元地権者の土地活用の考え方等を把握するためアンケート調査を実施する。作業対象範囲・内容は以下の通りである。

- ・ 想定対象箇所：狭山市駅周辺（数か所）、新狭山駅周辺、入曽駅周辺
- ・ 想定対象者：上記対象箇所より約 4000 人
- ・ 意向調査アンケート票の作成
- ・ 地権者一覧表の作成
- ・ 宛名シールの作成
- ・ 調査票の封入・封緘・発送

※調査対象者は甲乙協議の上、決定するものとする。対象者の抽出に関しては甲が行うものとする。

※印刷費、郵送費は乙が負担するものとする。

※本業務の遂行に必要な封筒については、甲が支給するものとする。

(データ定義書の作成)

第29条 本業務において作成した図面の図形データについてデータ定義書の作成を行うこと。

(他都市との比較分析)

第30条 都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省都市局）を参考に、都市構造に関する各種評価指標について、全国や同規模都市の平均値との比較し結果の分析を行うものとする。比較結果については、狭山市の現状が視覚的に把握できるよう、レーダーチャート等を用いてとりまとめるものとする。

(成果とりまとめ)

第31条 作成した調書及び図面を出力したものを2部作成するものとする。図面の縮尺については、A0判1枚に対象図が入るよう適宜調整するほか、マニュアル記載の提出形式に準ずるものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第32条 本業務の成果品はマニュアル及び以下のとおりとする。

(1) 業務報告書（2部）

※第18条の調査項目一覧表に示す調書・図面及びデータ定義書

(2) 打合せ議事録（1式）

(3) 上記電子データ（CD-R または DVD-R）（2部）

※図面データについては、Shapefile または DXF を基本とし、甲乙協議のうえ作成すること。

(納入期限)

第33条 本業務の成果品は、令和9年1月下旬に埼玉県への成果提出を予定していることから、令和9年1月15日までに納入すること。納入後に成果品に修正が必要な箇所が発見された場合は、速やかに修正対応を行うこととし、修正対応を含めた最終納入期限は令和9年3月31日とする。