

令和 8 年度

土地利用調査委託その 2 仕様書

1. 目的

本市では、都市計画法や建築基準法などの適切な運用と、住民のまちづくりへの主体的な取り組みの支援を目的に、建物高さや用途分布、敷地規模や形状、道路現況や密集率などの市内の土地利用状況を、建物単位、敷地単位で継続的に把握する調査基盤（都市計画支援システム）を構築している。

このシステムを有効に活用するためには、経年的なデータの蓄積を行い、常に最新のデータを整備しておく必要がある。

以上のことから、本調査は前年度までの土地利用調査で構築したデータの更新を行うことにより都市計画支援システムの充実を図ることを目的とするものである。

2. 総則

- (1) 受注者は作業実施計画書に準拠して業務を推進し、履行期間内に業務を完了すること。
- (2) 業務は本仕様書に基づき協議の上、本市の指示に従い、誠意をもって業務の遂行に従事すること。
- (3) 業務の実施中に疑義が生じた場合は、遅滞なく報告し、協議すること。
- (4) 協議を行った際は、受注者は協議録を作成し、遅滞なく提出すること。
- (5) 受注者は、発注者が依頼した不具合報告、その他の問合せを課題管理表で管理するとともに、本表を随時発注者に提供するものとする。
- (6) 報告書については、作業手順及び作業内容を詳細に記載し、各データ更新において生じた疑義及び対応内容を詳細に記載すること。なお、報告書の作成については、十分に協議すること。
- (7) 不当介入に対する報告・届出等
 1. 受注者は、契約の履行に当たって、「豊中市発注契約に係る不当介入対応要領（平成 24 年 2 月 1 日制定）」の定めるところにより、暴力団員等から不当若しくは違法な要求又は契約の適切な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、本市への報告及び管轄警察署への届出（以下「報告・届出」という。）を行わなければならない。
 2. 報告・届出は、不当介入等報告・届出書により、速やかに、本市に報告するとともに、管轄警察署の行政対象暴力対策担当者に届け出るものとする。ただし、緊急を要するため時間的余裕がなく、当該不当介入等報告・届出書を提出できないときは、口頭により報告することができる。この場合は、後日、不当介入等報告・届出書により報告し、及び届け出るものとする。
 3. 受注者は、下請負人等が暴力団員等から不当介入を受けた場合は、速やかに報告・届出を行うよう当該下請負人等に指導しなければならない。
 4. 報告・届出を怠った場合は、当該受注者等に対し、注意の喚起を行うことがある。

3. 委託内容及び更新するデータ

令和7年度土地利用調査で作成されたデータをベースとし、本市の固定資産課税データ及び画地データ等を用いて令和8年度の建物現況データ及び土地利用現況データを更新する。

4. 委託期間

契約締結日 ～ 令和9年3月31日

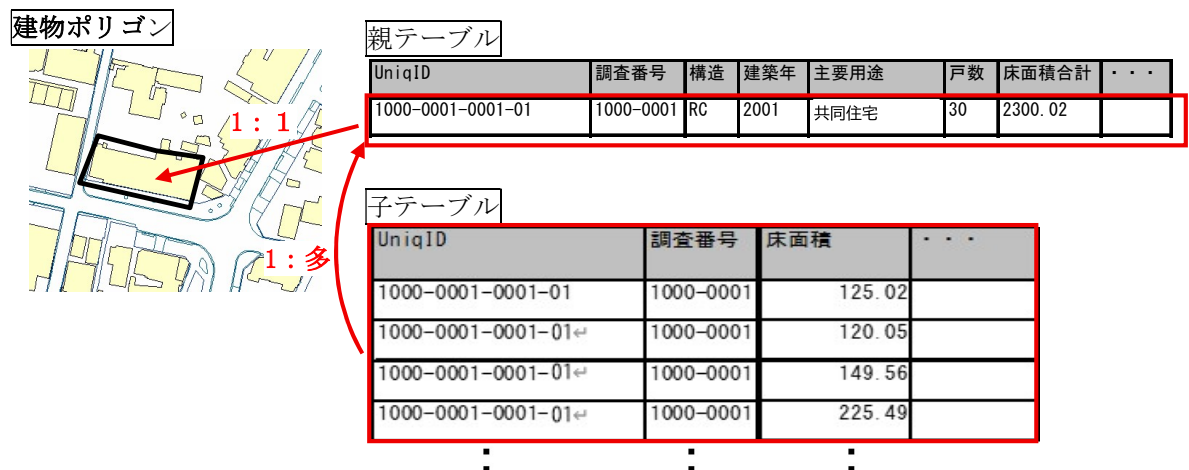
5. 作業の方法

◆建物現況データ

(概要)

- 建物ポリゴンに適正な処理を行った建物課税データ（固定資産税データ）を結合し、属性データの更新を行う。
- 建物データは、建物ポリゴン：属性＝1：1又は1：多で整備し、属性については、親テーブルと子テーブルを整備する。

【建物ポリゴン・親テーブル・子テーブルの関係性 (例) 共同住宅の場合】



- ・建物ポリゴンと親テーブルは1：1で対応。
- ・上記例のように、複数のレコードがある共同住宅の場合、親テーブルと子テーブルは1：多で対応。子テーブルで、UniqIDが同じものの戸数、床面積などを集計したものが親テーブルに集約。

(作業詳細)

- ① 令和7年度土地利用調査で作成された令和7年建物現況データと、固定資産税データを比較し、固定資産課税データが更新された建物を対象に令和7年建物現況データを更新する。また更新対象の抽出においては、下記も実施すること。
 - ・令和7年と令和8年の建物課税データの比較
 - ・令和7年建物現況データと令和8年建物ポリゴン（固定資産税）の比較
- ② 固定資産税データは固定資産の課税を行う用途の分類で作成しているため、建物現況データ更新においては、都市計画基礎調査の用途分類コードに変換する。
- ③ 一つの建物のうち、複数の建物用途がある場合など、建物ポリゴン：属性（子テーブル）が1：多となる場合、親テーブルへの属性の集約方法は下記の通り。

項目名(親テーブル)	集約内容
主用途	面積合計が1番目に大きい用途
従用途	面積合計が2番目に大きい用途
総床面積	合計。親テーブルで調査番号が同一の場合、代表建物のみ値を保持
戸数	合計
主構造	面積合計が1番目に大きい構造
従構造	面積合計が2番目に大きい構造
建築年	最も古い年
階層	最も高い階層
地階	最も深い階層

- ④ 非課税建物もしくは調査番号がない建物については、計画通知・建築確認データおよび市管理建物データを用いると共に、その他本市の指示に従い属性を入力する。
(公共施設名称の更新を含む)
- ⑤ 属性データには、建物階数に階高係数を乗じて、建物の高さ情報を整備する。
- ⑥ 更新データの目視点検を実施。

◆土地利用現況データ

(概要)

- 土地利用現況ポリゴンを元に、固定資産税課の画地ポリゴンが当年度変更された箇所に対し、画地ポリゴン（更新対象）、航空写真、地番図ポリゴン等を用いると共に、その他本市の指示に従い、形状の変更および、追加、削除を行い当年度の土地利用ポリゴンを作成する。
(対象敷地数約：約 2,000)
- 画地ポリゴンの図形が更新された箇所又は土地利用が変更した箇所については航空写真、開発許可データ、建物データ等で確認しながら属性を入力する。
(対象敷地数：約 1,400)

(作業詳細)

- ① 土地利用ポリゴンに対し、道路データ等を用いて土地利用ポリゴンの道路部分をアップデートする。
- ② 固定資産税課の画地ポリゴンが当年度変更された箇所から、道路データ、計画通知・確認申請データ、開発許可データ等を用い、置換対象データを抽出する。
- ③ 土地利用ポリゴンの図形に対し、上記置換対象データ、航空写真、地番図ポリゴン等を用いるとともにその他本市の指示に従い、土地利用毎に形状の変更および、追加、削除を行い当年度の土地利用ポリゴンを作成する。
なお、道路等については図形変更箇所がわかるよう図形及びデータの整理をしておく。
- ④ 前年度から変更があった敷地を対象に、建物ポリゴンがない画地ポリゴンを抽出し、航空写真等を用いて土地利用コードを手入力する。
※これまで作成してきた経過年度のデータの精度を保持するため、手入力を原則とする。
- ⑤ 建物ポリゴンの属性で建築年が最新年の建物ポリゴンと画地ポリゴンをオーバーレイし、建物ポリゴンの属性の建物用途から画地ポリゴンに土地利用コードを付加する。

- ⑥ 前年度より建物ポリゴンがなくなっている画地ポリゴンを抽出し、計画通知・建築確認データ、開発許可データ、航空写真、土地マスタの登記地目等から手作業により画地ポリゴンの属性を更新する。
- ⑦ 農地台帳データ、都市施設データ等と重複する土地利用ポリゴンについては、本市の指示に従い属性を反映する。また属性の反映箇所がわかるようデータの整理をしておく。
- ⑧ 更新データの見視点検を実施。

◆手入力の原則

- ①手入力する際の優先させる事項は以下のとおりとする。

【参考データ優先順位】

- (Ⅰ) 航空写真
- (Ⅱ) 貸与データ
- (Ⅲ) 土地データの課税地目
- (Ⅳ) 前年度土地利用現況データ

- ②航空写真を参考にする場合の判断基準は以下のとおりとする。

- (Ⅰ) 建物現況データがない。

- 航空写真では建物がない ⇒ その他空地(コード:17)を入力

- 航空写真では建設中 ⇒ その他空地(コード:17)を入力

- ※駐車場については店舗の駐車場の可能性があり判断が迷う場合は市担当職員に確認すること

◆その他

- ①手入力作業について、不明な箇所が出た場合は市担当職員に確認すること。

◆共通

- 令和7年度土地利用調査で作成したデータをベースに作業を行う。
- 本市の検査を受け、納品を行う。
- 打合せ回数は3回とする。(原則、初回・中間はオンラインとする)

6. 貸与する資料

No.	項 目	形式	No.	項 目	形式
1	R8 豊中市内基盤図	shp	13	R8 公園・緑地データ	Shp csv
2	R8 建物ポリゴン	shp	14	R8 農地台帳データ	xlsx
3	R8 家屋・土地課税マスタ	csv	15	R8 農地転用データ	xlsx
4	R8 地番図ポリゴン	shp	16	R8 生産緑地データ	shp xlsx
5	R8 航空写真	sid	17	R8 用途地域データ	Shp lyr
6	R8 画地ポリゴン（更新対象）	shp	18	R8 市管理建物データ	Shp xlsx
7	R8 都市施設データ	shp	19	R7 建物現況ポリゴン	shp
8	R8 道路データ（区間）	shp	20	R7 建物マスタ	mdb
9	R8 道路データ（位置指定道路）	shp	21	R7 土地利用現況ポリゴン	shp
10	R8 道路データ（建築基準法上 道路）	shp			
11	R8 計画通知・確認申請データ	shp csv			
12	R8 開発許可データ	shp			

7. 貸与する資料・データの管理

- 貸与する資料及びデータは本業務以外には使用できない。また、情報漏洩が無いように慎重に取り扱うこと。
- 業務完了後はすみやかに本市へ返却すること。

8. 作成するデータの仕様

- マスタデータの形式は mdb 形式とする。
- 図形データは lyr 形式及び shp 形式かつ測地成果 2000 に対応させること。

9. 整理する建物ポリゴン及び画地ポリゴンの範囲

- 豊中市内全域

10. 成果品

- 本委託によって作成したデータを格納した CD-ROM。
- フロー図、仕様などを整理し、データ更新の手順及び作業内容を詳細に記載した報告書（1 部）。

1 1. 個人情報等の取扱い

- ① 受注者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報等の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な手続き及び措置を講じなければならない。
- ② 受注者は、個人情報を含むデータの電磁的記録媒体の運搬方法・運搬先・運搬手段について事前に発注者に報告し、発注者の承認を得なければならない。
- ③ 講じるべき措置における留意すべき点は次のとおりとする。
 - (1)個人情報の利用者、作業場所及び保管場所の限定及びその状況の台帳等への記録
 - (2)施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室での個人情報の保管
 - (3)個人情報を取扱う場所の特定及び当該場所における名札（氏名、会社名、所属名、役職等を記したもの）の着用
 - (4)定められた場所からの個人情報の持ち出しの禁止
 - (5)個人情報を電子データで持ち出す場合の、電子データの暗号化処理等の保護措置
 - (6)個人情報を移送する場合の、移送時の体制の明確化
 - (7)個人情報を電子データで保管する場合の、当該データが記録された媒体及びそのバックアップの保管状況にかかる確認及び点検
 - (8)私用パソコン、私用外部記録媒体その他の私用物を持ち込んでの個人情報を扱う作業の禁止
 - (9)個人情報を利用する作業を行うパソコンへの業務に関係のないアプリケーションのインストールの禁止
 - (10)その他、委託の内容に応じて、個人情報保護のための必要な措置
 - (11)上記項目の従事者への周知