

平成28年度 樋橋土地区画整理事業 開発支援調査業務
特記仕様書（案）

第1章 総則

第1条（業務の目的）

本業務は、樋橋土地区画整理事業 A=22.2ha の組合設立に必要な資料作成等を行うことを目的とする。昨年度実施した「平成27年度 佐久市樋橋地区区画整理調査業務調査業務」（以下、「昨年度業務」という。）を踏まえ、早期組合設立に向け土地区画整理事業の具現化検討を行うが、これに止らるるものではない。

第2条（適用する規定等）

本業務の実施に際し、本仕様書のほか下記の関係法令及び規程等を遵守するものとする。

- 1 佐久市土地区画整理事業測量作業規程
- 2 助長野県建設技術センター発行 設計・測量・調査業務委託関連集
- 3 公益社団法人 街づくり区画整理協会 土地区画整理事業実務標準
- 4 都市計画法
- 5 土地区画整理法
- 6 土地区画整理法施行令、同施行規則
- 7 不動産登記法
- 8 土地区画整理登記令
- 9 不動産登記法
- 10 租税特別措置法
- 11 国土調査法、同施行令
- 12 行政不服審査法
- 13 その他関係法令、規則、通達等

第3条（提出書類）

本業務の実施にあたり、受託者は、下記の書類を発注者に提出し了承を得るものとする。

- 1 着手届
- 2 工程表
- 3 管理技術者届
- 4 業務実施計画書
- 5 その他必要な書類

第4条（技術者等）

受注者は、本業務遂行上必要と認められる以下の資格を有し、情報資産の安全に努めるものとする。また、契約時に認証取得に関する書類の写しを提出するものとする。

- 1 業務の管理技術者は、区画整理業務に精通し、技術士（都市計画及び地方計画）及び土地区画整理士、又は、RCCM（都市計画及び地方計画）及び土地区画整理士の資格を有するものを選任するものとする。
- 2 測量担当技術者は測量士の資格を、その他の各担当技術者は、土地区画整理士の資格を有するものを配置するものとする。

第5条（疑義）

本特記仕様書に記載のない事項または疑義が生じた場合は、監督員と協議しなければならない。

第6条（関係官公署への手続き等）

本業務遂行上必要な関係官公署への諸手続きは、速やかに行うものとする。

第7条（紛争の回避）

本業務の実施にあたり、他人の土地に立ち入る場合には、あらかじめ土地の占有者等の了解を得て、紛争の起こらないように留意しなければならない。

第8条（損害賠償）

本業務中に生じた諸事故については、その一切の責任を受託者が負うものとする。また、受託者は諸事故の内容を速やかに監督員に報告するものとする。

第9条（事故の防止）

本業務において、傷害及びその他の事故を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法その他関係法令を遵守しなければならない。

第10条（成果品の点検・検査及び納品）

受託者は、各工程別作業の終了時、その他適切な時期に所要の点検を行わなければならない。また、検査は、完成検査とし、必要に応じて、監督員の指示する検査を行うものとする。なお、成果品の納入場所は、監督員の指示に従うものとする。

第11条（成果品の帰属等）

本業務において作成された成果品は、全て発注者に帰属するものとし、受託者は発注者の許可なくこれを第三者に公表または流用してはならない。

第12条（成果品の瑕疵）

受託者は、成果品の引渡し後であっても、受託者の故意または過失等に起因する不良箇所が発見された場合は、発注者の必要と認める措置を速やかに行うものとし、その費用はすべて受託者の負担とする。

第13条（電子成果品）

電子データを納品する場合は、事前にウィルスチェックを実施するものとする。

第14条（守秘義務）

本業務において、受託者は業務上知り得た秘密を、何人にも漏洩してはならない。また、契約期間が満了した後も同様とする。

第15条（打合せ協議記録簿）

受託者は監督員と協議した内容について、打合せ協議記録簿を作成し、相互に確認するものとする。

第16条（個人情報保護の取り扱い）

受託者は本業務の実施にあたり、下記の事項を遵守するものとする。

- 1 受託者は契約目的物、貸与品並びに委託業務の履行に関し、作成された帳票、記録媒体に記録された情報を委託業務の履行以外の用途に使用してはならない。
- 2 受託者は契約目的物、貸与品ならびにデータを許可なく複写若しくは複製、または第三者に提供してはならない。
- 3 受託者は貸与品ならびに磁気テープ等、記録媒体に関する保管その他の管理にあつては、漏洩、滅失、棄損等を防止し、その適正な管理を図るものとする。

- 4 受託者は契約完了時、若しくは契約解除された場合は、発注者の指示に従いデータの破棄をしなければならない。破棄にあたり、焼却・シュレッダー等による裁断、消去等当該データが第三者の利用に供されることのない方法によらなければならない。
- 5 別添「個人情報の取り扱いに関する誓約書」を提出すること。

第 17 条（環境配慮事項）

本業務の実施にあたり下記の点に配慮すること。

- 1 必要な消耗品、材料等は、可能な限りエコマーク、グリーンマーク商品を使用すること。
- 2 車両を運行する場合は、アイドリングストップや経済速度走行の励行等、できるだけ地球温暖化及び大気汚染の防止に努めること。
- 3 その他環境に配慮した廃棄物、ゴミ等の削減に努めること。

第 18 条（貸与資料）

受託者は、本業務において発注者から貸与される資料等について、その重要性と機密性を認識し、本業務従事者以外への開示、譲渡、転売行為、資料等の破損、紛失、盗難等事故のないように取り扱うものとする。なお、資料の修復等にかかる費用については、全て受託者が負担するものとする。

第 19 条（業務数量の変更等）

本業務完了後又は業務途中で仕様内容の著しい変更が生じた場合、もしくは作業数量に著しい増減が生じた場合については、発注者受託者協議のうえ本契約を変更出来るものとする。

第 20 条（履行期限）

本業務の履行期限は、下記のとおりとする。

自 平成 年 月 日
至 平成 29年 3月 27日

第 2 章 業務内容

第 21 条（樋橋地区の概要）

樋橋地区の概要は、下記のとおりである。

1 地区現況

- (1) 地区面積 : 約 22.2 ha (公共用地約 1.7 ha、宅地約 20.5 ha)
- (2) 筆数 : 約 250 筆 (公共用地 約 80 筆、宅地 約 170 筆)
- (3) 地権者数 : 約 80 人
- (4) 既存建物数 : 約 10 棟

2 現況土地利用

市街化区域・市街化調整区域非線引き都市計画区域内の用途地域無指定(60/200)であり、多くが農振農用地である。

3 事業化等の時期

用途地域編入にあたり平成 29 年 8 月の長野県総合計画審議会を経て平成 29 年 10 月に農振除外、用途地域編入(本用途)及び地区計画を設定し、その後速やかに組合設立を目指す。

組合設立後、仮換地指定を行い、工事を平成 30 年度に着手する。

4 地権者組織

樋橋地区土地区画整理準備組合（平成27年2月5日設立）

5 佐久市都市計画マスタープラン

佐久市都市計画マスタープランの一部改定手続きを進めており、その中の土地利用計画図は、複合的商業地と住宅地としている。

第22条(業務内容)

業務内容は、次の事項を基本とする。

1 準備組合等支援

市は地区地権者が組合施行土地区画整理事業に対する認識が未だ浅いと考えている。よって、組合設立に向け地権者及び役員に対し、土地区画整理事業への理解・協力を得るため、準備組合及び役員会に対する勉強会を実施する予定であるので、そのための資料作成並びに開催支援を行う。また、準備組合に対して、事業の進捗状況等を周知するため「樋橋新聞」（2か月に1度程度の発刊を予定）を作成や組合設立に向けた説明会の支援を行う。

2 地権者意向調査

市は事業認可前の土地活用に沿った想定換地設計を考えている。そのための申出換地を検討するに当たり、権利者の意向調査を実施する。

3 出店企業アンケート調査、ヒアリング

市の上位計画や権利者の意向調査を踏まえ、土地利用に沿った企業の出店意向調査及び出店を希望する企業の出店概要等についてのアンケート調査やヒアリングを実施する。

4 事業計画関連業務

(1) 権利調査補正及び現況調整重ね図、区域図の作成

事業調査・計画策定のために、昨年度市で実施した権利調査をベースに補正調査を実施し、各土地調書の作成及び権利変動調書の作成を行う。

公図の集成図を作成し、別途発注の「平成28年度 樋橋地区区画整理事業 現況測量業務」で作成した現況図と重ね、現況調整重ね図の作成を行う。

区域図は、地区界測量の成果を基に施行前の土地図に地区界を表示した図面の作成を行う。

(2) 事業フレーム検討

昨年度調査を踏まえ、実現可能な計画（案）の見直しや事業推進のための減歩の考え方、事業フレームの検討等を行う。

ア 土地利用計画（案）の見直し

イ 資金計画の検討（計画の修正）

ウ 概算事業フレームの検討

5 不動産鑑定

不動産鑑定評価を3箇所実施する。

6 地区界測量

地区界測量（200点）を実施する。第3者の土地に立ち入る場合はあらかじめ監督員に報告のうえ土地所有者等の了解を求め、紛争の起こらないよう留意すること。

7 概略基本設計

昨年度実施した「平成 27 年度佐久市樋橋地区区画整理調査業務」における区画整理設計を「平成 28 年度樋橋土地区画整理事業 現況測量業務」の成果を基に新たに検討した土地利用計画（案）を反映させたものに修正し、来年度確定をさせる基本設計のための素案を作成する。

- (1) 打合せ・調整協議
- (2) 設計条件整理
- (3) 設計（道路設計、整地設計、雨水計画）
- (4) 概算工事費の算出

8 想定換地準備

想定換地に必要な従前の土地調書及び区域図の作成、従前の土地の基準地積の算定、土地評価基準案及び換地設計基準案の作成、土地評価等を行い、想定換地面積の算定及び一覧図書の作成を行う。

9 都市計画決定図書の作成

土地区画整理事業施行区域の範囲において、位置図・総括図を作成し当該地区の事業計画（目的や収支計画等）概要を整理し、都市計画決定図書として取りまとめる。また、都市計画道路及び地区計画の都市計画決定図書を取りまとめる。

10 樋橋地区まちづくり推進委員会支援

樋橋地区をどのような街にしていくか様々な意見をまとめ、より具体的な街づくり計画に反映されるよう提言することを目的とした、市内関係団体代表者等 30 人程度からなる「樋橋地区まちづくり推進委員会」が組織されている。市は事務局として資料提供を予定しており、平成 28 年 7 月下旬から平成 29 年 2 月末までの間に 5 回程度開催を予定している。本業務において必要な資料の作成及び技術者の出席（ワークショップにおける各グループ（5 グループに分かれる予定）のファシリテーター 5 人×4 回（1 回あたり 2 時間程度））を行うものとする。なお、樋橋地区まちづくり推進委員会の提案を受け、市において、平成 30 年度に地区計画を定める予定である。

11 都市再生整備計画（案）の作成

樋橋地区土地区画整理事業地内の幹線道路においては、都市計画道路に決定し、市が組合に対して公共施設管理者負担金として負担することを想定している。都市計画道路の整備にあたり、都市再生整備事業の採択に向け、国、県との協議に必要な都市再生整備計画（案）の作成を行う。

12 概略交通計画検討

現況交通量調査を行い、本地区において想定される土地利用計画を前提に概略交通計画の検討を行う。

13 土質調査

計画及び設計に必要な土質ボーリング調査（調査箇所：3 箇所 土質区分：レキ混じり土砂 セン孔深度各 20 m を想定）及び CBR 試験（調査箇所：9 箇所 現況区分：アスファルト舗装 粒度分析試験：砂質試料 0.5kg～2.0kg を想定）を実施する。

14 事業計画書（案）作成

事業計画書の案を作成する。

15 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、発注者との協議を行う。打合せ結果は速やかに打合せ記録簿に記

録し相互に確認すること。

第 23 条（関連業務）

本業務を進めるにあたり、別途発注の「平成 28 年度 樋橋土地区画整理事業 現況測量業務」の委託業者と連絡を密にし、お互いに協力すること。

第 3 章 成果品

第 24 条（納入成果品）

本業務の完了後に提出すべき成果品は、次のとおりとする。

- | | |
|---------|-----|
| 1 報告書 | 3 部 |
| 2 関連図面 | 1 式 |
| 3 電子データ | 1 式 |

第 4 章 継続業務の内容

第 25 条（継続業務）

参考として以下に、平成 29 年度の事業認可前に継続業務として別途発注予定している内容を示す。

- 1 準備組合等支援業務
- 2 企業選定、進出条件の調整
- 3 基本設計
- 4 事業計画（案）修正
- 5 仮申出
- 6 想定換地
- 7 街区確定測量
- 8 認可申請書作成
- 9 本用途地域（案）、地区計画（案）修正

個人情報の取り扱いに関する誓約書

佐久市と契約締結した業務について、佐久市個人情報保護条例に基づき、受託業務において知り得た個人情報（以下「個人情報」という。）について、次の事項を厳格に守ります。

- 1 個人情報の漏えい、紛失、改ざん及び破損の防止に努めます。
- 2 個人情報を他の用途に利用しません。
- 3 個人情報を第三者に提供しません。
- 4 個人情報を佐久市が許可した範囲を超えて複写しません。
- 5 個人情報について業務終了後、仕様にしただって返還又は廃棄を適切に行います。
- 6 佐久市の個人情報に関する検査に応じます。
- 7 個人情報について事故が生じた場合は、直ちに佐久市へ報告します。
- 8 個人情報を事業所から持出しません。
- 9 個人情報を扱う従業員名簿を提出します。
- 10 従業者に対する監督・教育を行うとともに、安全管理体制を整備し、その体制図を提出します。
- 11 個人情報を扱う業務でコンピューター等の情報システムを利用する場合、佐久市の明確な了承を得ます。
- 12 上記事項に違反し生じた損害は、佐久市の請求に応じ負担します。

佐久市長 あて

年 月 日

受託者