

三ツ井重吉地区 区画整理促進調査業務委託 特記仕様書（案）

第1章 総則

（適用）

第1条 本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、一宮市（以下「発注者」という。）が実施する三ツ井重吉地区 区画整理促進調査業務委託（以下「本業務」という。）について適用し、一宮市設計測量等委託契約約款（以下「約款」という。）及び設計図書の内容について、統一的な解釈及び運営を図るとともに、必要な事項を定め、受注者における契約の適正な履行の確保を図るものである。

また、本仕様書、約款及び設計図書に記載の無い事項は、該当する最新の愛知県建設局「設計業務等共通仕様書」を準用するものとし、最新のものは、愛知県の関係機関ウェブサイトにて確認することとし、添付は省略する。

（目的）

第2条 一宮市都市計画に関する基本的な方針において、産業拠点として位置付けられている尾張一宮パーキングエリア周辺に存する三ツ井重吉地区（以下「本地区」という。）については、岩倉市とともに設置検討をしているスマートインターチェンジ（以下「スマートIC」という。）の整備効果を活かし、土地区画整理事業等による面的基盤整備による産業や交流機能の立地誘導を図るため、令和5年度にまちづくり基本構想（案）を策定している。このまちづくり基本構想（案）を踏まえ、本業務は、地権者の土地区画整理事業に対する合意形成支援、地元主体の事業化検討組織の運営支援、組合施行（土地区画整理事業（以下「事業」という。）による組合施行をいう。）を目指す発起人会の設立支援とともに、事業計画の素案（概要）を作成し、民間事業者による民間活力の導入可能性調査を実施するものである。

（施行場所）

第3条 本業務における施行場所は、別添位置図（約120ha）に示すとおりとする。

（法令等の遵守）

第4条 本業務の実施にあたり、設計図書、約款及び本仕様書に基づくほか、次に掲げる法令等を遵守しなければならない。

- (1) 土地区画整理法、都市計画法、個人情報保護に関する法律
- (2) 一宮市契約規則
- (3) その他関係法令、通達等

（疑義）

第5条 本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者との協議により、その取扱いを定めるものとし、両者は誠意を持ってこれにあたるものとする。

（管理技術者、照査技術者等）

第6条 本業務の管理技術者及び照査技術者は、土地区画整理士かつ技術士（総合管理技術監理部門（建設-都市及び地方計画）若しくは建設部門（都市及び地方計画））又は RCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者でなければならない。

2 本業務の管理技術者は、過去 10 年間に於いて、次に掲げるすべての業務又は類似業務（ともに元請に限る。）の実績を有する者でなければならない。

- (1) 区画整理促進調査業務における説明会の開催、意識(意向)調査及び組合設立等の準備を行う業務
- (2) 区画整理事業調査業務における区画整理設計かつ事業計画の案の作成を行う業務
- (3) 組合施行における業務代行方式をはじめとする民間活力導入の可能性検討を行う業務

3 本業務の担当技術者には、次に掲げる実績を有する者（元請又は共同企業体の構成員に限る。）を1名以上配置しなければならない。なお、管理技術者は、これらの資格又は実績を有する担当技術者を兼ねることはできない。

- (1) 地権者検討組織の運営や地元説明会等の開催等により合意形成を図るマネジメントを専門的に行う者とし、過去 10 年間に於いて、次に掲げるすべての業務又は類似業務の実績を有する者（元請又は共同企業体の構成員に限る。）であること。

ア 区画整理促進調査業務における説明会の開催、意識(意向)調査、組合設立等の準備に関する業務

イ 事業の立ち上げ段階における地権者、利害関係者の合意形成を図る業務

4 照査技術者は、管理技術者、担当技術者を兼ねることができない。

（業務計画等）

第7条 受注者は、監督員と十分な打合せを行い、次に掲げる書類を契約締結後 14 日（土曜日、日曜日、祝日等を含む）以内に監督員に提出しなければならない。

- (1) 管理技術者届及び照査技術者届（経歴証明書及び保有資格証明書）
- (2) 第6条第3項の資格又は実績を有した担当技術者については、経歴証明書及び保有資格証明書
- (3) 業務計画書
- (4) 履行状況報告
- (5) その他発注者が必要と認める書類

（テクリスの登録）

第8条 受注者は契約時又は変更時において、業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として作成した「登録のための確認のお願い」をテクリスから監督員にメール送信し、監督員の確認を受けた上で、受注時は契約締結後、土曜日、日曜日、祝日等を除き 15 日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、土曜日、日曜日、祝日等を除き 15 日以内に、完了時は業務完了後、土曜日、日曜日、祝日等を除き 15 日以内に、訂正時は適宜、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、業務計画書に示した技術者とする。

（品質管理）

第9条 受注者は、適切かつ厳格な品質管理を行うため、関係法令等を遵守するほか、次に掲げる資格

を取得し、本業務着手時に、その認証を証明する登録証の写しを監督員に提出するものとする。

(1) ISO9001(品質管理システム)

(損害賠償)

第 10 条 受注者は、本業務遂行により第三者に与えた損害及び第三者より受けた損害は、すべて受注者の責任において処理解決するものとし、その発生原因、経過、被害状況等を発注者へ正確かつ迅速に報告するものとする。

(秘密の保持)

第 11 条 受注者は、本業務遂行により知り得た事項及び内容全般について、発注者の許可なく他に漏らしてはならない。なお、委託業務完了後も同様とする。

(個人情報の取扱い)

第 12 条 受注者は、個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に則り、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利・利益を侵害しないようその内容の保護に努めなければならない。

(成果品の納入場所)

第 13 条 本業務成果品は、一宮市まちづくり部区画整理課へ納入するものとする。

(完了)

第 14 条 受注者は、完了届、成果品納品書とともに成果品を提出し、完了検査を受けるものとし、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完了とする。

(成果品の帰属)

第 15 条 本業務における成果は、すべて発注者に帰属するものとし、受注者は、発注者の承認を受けずに、複製や他への公表、貸与をしてはならない。

(瑕疵等)

第 16 条 受注者は、本業務完了後であっても、受注者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに、発注者の必要と認める修正その他必要な作業を受注者の負担で行うものとする。

(資料の貸与等)

第 17 条 発注者は、本業務の実施に必要な資料、図面等を受注者に貸与するものとする。なお、受注者は、貸与された資料等については、受注者の責任において適正に管理をしなければならない。

また、業務完了後、速やかに、貸与された資料等を発注者に返却し、監督員の検収を受けなければならない。

(業務管理)

第 18 条 受注者は、業務計画書に基づき、適切に工程管理を行うとともに、各作業工程の進捗状況について、適時監督員に報告し、その指示を受けなければならない。

(再委託)

第 19 条 受注者は、本業務の全部を一括して、又は本業務の主たる部分(総合的企画、業務遂行管理、手法の決定、技術的判断等)を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

- 2 受注者は、本業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ、発注者に書面にて申請し、承諾を得なければならない。
- 3 受注者は、本業務の一部を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対して本業務の実施について適切な指導、管理のもと本業務を実施しなければならない。なお、協力者は、一宮市の入札参加資格者である場合は、指名停止期間中であってはならない。

(業務体制等)

第 20 条 受注者は、本業務の実施にあたっては、十分な業務遂行能力を有する適正な人員と体制を確保するとともに、本業務の各過程において、発注者と十分に協議を行い、その指示に柔軟に対応するように努めなければならない。

- 2 受注者は、緊急時などにおいても電話連絡ができる体制を確保するものとする。
- 3 受注者は、本業務の趣旨を熟知し、本業務履行期間中においては、必要に応じて発注者と打合せを行うものとする。また、発注者に提出する業務工程表に基づき進捗状況を随時報告するとともに、打合せ記録を作成し、その都度、監督員に提出するものとする。

第2章 業務内容

第21条 業務内容は、次に掲げるとおりとする。

1 資料収集・整理及び現地調査

本業務に必要な資料を収集・整理し、与条件等を設定するものとする。また、適宜、現地調査を行うものとする。

2 打合せ協議

打合せ協議については、本業務着手時、中間時3回、成果品納品時の計5回行うことを原則とするが、その他業務上必要なとき、又は疑義が生じたときは、速やかに、監督員と協議するものとする。

また、適正な業務の遂行を図るため、監督員と常に密接な連絡をとり、その都度、監督員の指示する様式にて打合せ記録簿を作成し、相互に確認するものとする。

3 地権者の合意形成

組合施行による面的基盤整備に対する地権者の理解促進と機運醸成を図るため、次に掲げる業務を行うものとする。なお、説明会等の開催場所やその費用及び開催通知にかかる費用は、市が確保し、負担するものとする。

(1) 地権者説明会資料の作成（説明会の開催は2回とする）

地権者に対して開催する説明会の資料を作成するものとする。資料作成にあたっては、地権者の理解促進を図るため、図、写真、パース等を用いた資料として取りまとめるものとする。

(2) 地権者説明会への出席（2回）

地権者に対する説明会に出席し、作成した資料を基に説明するものとする。

(3) 地権者意向マネジメント

説明会の時期や内容等、地権者の意向に合わせた方策を検討し、業務代行方式による組合施行の理解促進、機運醸成及び地権者の合意形成を図り、発起人会を設立するため、本地区の面的基盤整備に関するプロジェクトマネジメントを行うものとする。

4 地権者検討組織の運営支援

地権者を中心とする地権者検討組織の組合施行による面的基盤整備に関する基礎知識の習得、研究、事業化検討及び関係機関との協議を行うとともに、地権者の事業賛成意向を確認するため、次に掲げる業務を行うものとする。なお、この勉強会の開催場所やその費用及び開催通知にかかる費用は、市が確保し、負担するものとする。

(1) 地権者検討組織の勉強会運営補助（勉強会の開催は2回とする）

地権者検討組織に対して開催する勉強会の資料を作成するものとする。資料作成にあたっては、地権者の理解促進を図るため、図、写真、パース等を用いた資料として取りまとめるものとする。

(2) 地権者検討組織の勉強会への出席（2回）

会員に対する勉強会に出席し、作成した資料を基に説明するものとする。

(3) 地権者意識（意向）調査

事業化を図るエリアの地権者全員に対し、目標とする賛成率が得られるよう、調査方法、時期、

内容等について検討し、意識（意向）調査の実施及び集計を行う。また、集計結果に基づき事業化に向けた条件や課題等を抽出する。

5 発起人会の設立支援

地権者検討組織の会員を中心に、業務代行方式による組合施行の事業化に必要な発起人会の設立に向けた勉強会を開催するため、次に掲げる業務を行うものとする。なお、この勉強会の開催場所やその費用及び開催通知にかかる費用は、市が確保し、及び負担するものとする。

(1) 発起人会設立に向けた勉強会運営補助（勉強会の開催は1回とする）

発起人会の設立に向けた勉強会の資料を作成するものとする。資料作成にあたっては、発起人会の委員候補者の理解促進を図るため、図、写真、パース等を用いた資料として取りまとめるものとする。

(2) 発起人会設立に向けた勉強会への出席（1回）

勉強会に出席し、作成した資料を基に説明するものとする。

6 事業計画の素案（概要）の作成

業務代行方式による組合施行の事業化を見据え、業務代行予定者等として民間事業者が協議、検討ができるよう、及び地権者の合意形成が図れるよう事業方針を定めるとともに、事業計画の素案（概要）を作成するものとする。

なお、事業計画の素案（概要）については、他地区におけるスマートIC等の立地条件や周辺都市機能の集積状況等を把握し、本地区の優位性をより発揮できる産業施設や観光交流施設等の立地誘導を検討した上で、事業収支や支出を検討し、事業の採算性を踏まえた資金計画（概算）を立案するとともに、地権者の合意形成が得られるよう設計の概要の素案（概要）を作成するものとする。

(1) 事業方針

発起人会の設立に向け、事業化を図る施行地区（案）及び施行期間を設定するとともに、事業実現スキームをとりまとめ、事業計画の素案（概要）を作成するものとする。なお、施行区域（案）以外の区域については、整備手法やその仕組み等について、取りまとめるものとする。

(2) 市場調査

まちづくり基本構想（案）を基に、本地区の民間事業者の意向と他地区におけるスマートIC等の立地条件や施設の立地状況等（計画含む）を把握し、本地区において競争力が発揮できる具体的な機能導入の検討を行うため、以下について調査を行うものとする。

ア 民間事業者の進出条件に関するヒアリング

イ 民間事業者の業務代行者としての参入可能性の把握

ウ 産業拠点（工業・物流、観光交流等）としての本地区のポテンシャルの把握

エ 高速道路網等を勘案した競合機能（施設）の立地状況、施設集積等の把握

オ 本地区の事業に関する要望

カ その他、監督員が必要と認めた事項

(3) 市街化予想図（素案）

「島畑」を代表とする景観資源の保全や民間事業者の意向や地権者の意向等を踏まえ作成するものとする。

ア 広域産業計画（素案）

一宮ＩＣや設置検討をしているスマートＩＣの広域的な交通機能を活かし、本地区への産業拠点の形成に向け、まちづくり基本構想(案)及び上記(2)市場調査を踏まえ、工業・物流施設、広域観光交流施設等の用途、機能及び規模について検討し、取りまとめるものとする。

イ 地域産業計画（素案）

農業生産品等の地域資源を活かし、人々が集い交流を深め、地域の生活・経済の活性化を図れるよう、まちづくり基本構想(案)及び上記(2)市場調査を踏まえ、産直市場、観光農園等の地域産業の用途、機能及び規模について検討し、取りまとめるものとする。

ウ 公共施設計画（素案）

① 道路計画(素案)

まちづくり基本構想(案)、スマートＩＣ設置検討内容、広域産業計画(素案)及び地域産業計画(素案)を踏まえ、(都)猿海道三ツ井線を延長した幹線道路や補助幹線道路を配置するなど道路計画について検討するものとする。

② 公園・緑地計画(素案)

土地区画整理法(以下「法」という。)や愛知県の『自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例』、本市の『緑地の保全及び緑化の推進に関する条例』等を踏まえ、公園・緑地面積の確保、配置等を検討するものとする。

③ 調整池・排水計画(素案)

調整池については、土地区画整理事業における調整池設置指導基準に基づき算出した貯留量及び新川流域総合治水対策協議会の市街化区域編入の場合による湛水量を確保するとともに、排水路計画(素案)を作成するものとする。なお、排水路における雨水流出量の算定に用いる降雨強度の確率降雨については、監督員と協議するものとする。

エ 市街化予想図（素案）及び取りまとめ

アからウの検討内容を市街化予想図(素案)としてまとめるものとする。

また、その実現に向けた課題や産業拠点として必要な施設の立地誘導条件等を整理し、とりまとめるものとする。

なお、観光交流施設や物流拠点等で用途が複合する施設の立地誘導する場合は、今後の民間事業者誘致に活用するため、その運営方法についても検討するものとする。

また、農業営農希望者の意向を反映できるよう一定の農業生産を図ることができる農地活用方法(集約、整序、移転、保全、6次産業化等)について検討し、取りまとめるものとする。

(4) 事業採算性の検討及び資金計画(素案)

市街化予想図(素案)を踏まえ、事業の収入として、保留地処分金のほか国等の交付金、公共施設管理者負担金や助成制度などを検討するとともに、支出については、公共施設計画(素案)のほか埋蔵文化財調査、法第2条第2項、整地工事、土地改良区決済金など概算事業費を算出するものとし、事業の採算性を踏まえた資金計画(概算)を立案するものとする。

(5) 設計の概要の素案(概要)

ア 整理施行前後の地積

①整理前地積(概算)

施行前の公共施設面積(概算)については、公図、都市計画図等を基に算出する。

また、宅地(法第2条第6項の宅地をいう。)については、登記地積に基づき算出する。

なお、測量増については、登記地積、都市計画図等を基に算出する。

②整理後地積(概算)

整理後の公共施設面積(概算)については、公共施設計画(素案)を基に算出する。

イ 地区平均減歩率等(概算)

整理前後の路線価(概算)、整理前単価(概算)、保留地単価(概算)を設定し、増進率(概算)、平均減歩率[公共減歩・保留地減歩](概算)を算出するものとする。

なお、 R/R_{max} については、監督員と協議し、設定するものとする。

7 民間事業者による民間活力の導入可能性調査

事業計画の素案(概要)を、事業実績を有する民間事業者の具体的な土地活用に係る等により実現性の高い事業計画とするため、民間事業者との連携条件の整理と選定方針の検討を行うものとする。

(1) 民間事業者の連携方策の検討

事業実績を有する民間事業者の経験を活かし、本地区の業務代行方式による組合施行の事業化を図るため、事業化検討パートナーなど、発起人会設立後、活用できる民間事業者との連携方策を検討するものとする。

(2) 民間事業者の選定方針検討

業務代行方式を見据えた民間事業者との連携方策に基づき、民間事業者の選定に必要な項目等を整理し、選定時に必要な資料作成等について検討するものとする。

8 報告書の取りまとめ

受注者は、本業務の成果内容を照査し、地権者の理解促進、合意形成を図るため、図、写真、パース等を用いた報告書(概要版含む)として、取りまとめるものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第22条 本業務の成果品は、次に掲げるとおりとする。なお、成果品の図面の縮尺、編集及び装丁については、監督員と協議するものとする。

(1) 事業計画の素案(概要) 1部

発注者と協議し、必要な図面や資料を作成すること。

(2) 地権者意識(意向)調査(アンケート調査票)、集計結果 1部

(3) 地権者説明会及び地権者検討組織の勉強会資料 1部

(4) 報告書 1部

(5) 打合せ議事録 一式

(6) その他監督員が指示したもの 一式

(7) 上記の電子データを記録したCD-R、DVD-R等 一式

成果品として提出する電子データは、調書、集計表等はMicrosoft Word、Microsoft Excel又はMicrosoft PowerPointとし、図面についてはDWG形式で作成するものとする。

以上



業務施行箇所

丹陽中学校

A=120ha

丹陽小学校

一宮インターチェンジ

