

尾張一宮 PA 周辺地区 区画整理促進調査 業務委託 特記仕様書

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。）が実施する尾張一宮 PA 周辺地区 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 尾張一宮パーキングエリア周辺地区（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の設置を見据え、新たな市街地の整備を行い、産業や交流機能の立地誘導を図るため、組合施行による土地区画整理事業の事業化を目指している。

2024 年度に土地区画整理組合の設立を目指す地権者組織「尾張一宮 PA 周辺地区土地区画整理組合設立発起人会」（以下「発起人会」という。）が設立するとともに、一宮市において民間事業者の意向を踏まえた本地区の事業計画の素案（概要）を作成した。

本業務は、土地区画整理事業に対する地権者の合意形成支援、発起人会の運営支援、民間事業者との連携方策の検討など組合設立の準備を行う。また、本市、地権者及び民間事業者の意向の整合を図りながら、申出換地を前提とした想定換地及び換地設計準備を行う。これらにより 2026 年度末までに組合設立に向け地権者の 85%以上の仮同意の取得及び一宮市、地権者及び民間事業者による早期事業化に向けた連携を行う。

(施行場所)

第 3 条 本業務における施行場所は、別添位置図に示すとおりとする。

(管理技術者、照査技術者等)

第 4 条 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 担当技術者は、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）の資格保有者を 1 名以上配置しなければならない。

3 管理技術者、照査技術者は、担当技術者のうち 1 名以上は、過去 10 年間において、次に示す業務又は類似業務の実績を有する者でなければならない。あわせて、管理技術者、照査技術者、担当技術者で(1)～(3)の実績をすべて満たすものとする。

- (1) 地権者説明会の開催、意識(意向)調査等の地権者組織運営支援による組合設立準備を行う業務
 - (2) 組合施行における業務代行方式などの民間事業者との連携及び調整を行う業務
 - (3) 想定換地、換地設計準備、申出換地、土地評価（路線価評価、整理前各筆評価）を行う業務
- 4 管理技術者、照査技術者、担当技術者は、それぞれ兼ねることができない。

(品質管理)

第5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。

- (1) ISO9001(品質管理システム)

(損害賠償)

第6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。

(個人情報の取扱い)

第7条 受注者は、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、次に掲げる認証を全て取得し、本業務着手時に、その認証を証明する書類の写しを監督員に提出する。

- (1) JISQ15001（個人情報保護マネジメントシステム：PMS）
- (2) ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム：ISMS）またはプライバシーマーク

(履行報告)

第8条 業務の進捗状況を把握するため、監督員と協議により履行報告書を提出する。

(成果品の納入場所)

第9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。

(完了)

第10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11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12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個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。

(資料の貸与等)

第13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。

第2章 業務内容

第14条 業務内容は、次に掲げるとおりとする。

1 計画準備

本業務に必要な資料を収集・整理し、計画準備を行う。

2 打合せ協議

打合せ協議については、各年毎に業務着手時、中間時4回、該当年度成果品納品時の計6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。

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。

3 地権者組織支援

組合施行による土地区画整理事業に対する地権者の理解促進と機運醸成を図るため、次の業務を行う。

(1) 発起人会

ア 土地区画整理事業に関する知識を深めるための発起人会説明資料（土地区画整理事業の仕組み、事業計画書・定款（案）の内容、組合設立までのスケジュール等）を作成する。

なお、発起人会の開催回数は各年4回を標準とする。ただし、監督員との協議により開催回数を増やすことができる。

また、発起人会に出席し、作成した資料を基に説明する。

(2) 地権者説明会

ア 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。

なお、説明会の開催回数は各年1回を標準とする。ただし、監督員との協議により開催回数を増やすことができる。

イ 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。

(3) 民間事業者調整

本事業の実現に向け、民間事業者へヒアリングを行い、本事業に対する意見や要望等を把握し、発起人会との情報共有を行いながら進出企業の調整、傾向分析、業務代行予定者の選定などの連携支援を行う。

4 想定換地等

民間事業者意向との整合を図りながら、土地利用の性質及び地権者の土地利用意向の実現を図るため、想定換地、申出換地を行う。

(1) 想定換地

2025年度は、換地位置基本想定 of 検討、街区別換地想定表及び換地位置想定図作成を行う。

従前の土地利用ごとの想定減歩率の試算、検討を行い各筆の換地地積を想定し、想定換地を実施する上で本地区の状況を踏まえた宅地等の位置想定検討を行う。また、各筆の換地及び保留地位置を設計図に割り込み換地位置想定図を作成し、想定換地、保留地位置等について課題等を整理する。

2026年度は、換地位置総合検討及び街区別換地想定表等修正、暫定各筆画地別換地計算、暫定換地割込及び暫定換地割込図作成、暫定換地割込の検討及び修正を行う。

整理前後の概算路線価算定及び路線価比における増進率等の算定、検証を行う。また、想定換地、概算整理前後路線価を基に各抽出箇所の想定減歩率算定及び諸課題等の整理を行う。

(2) 換地設計準備

2025年度は、施行予定地区に合わせた換地意向調査を行う。換地意向調査は、調査票の作成、発送、地権者への説明会、回答の整理・解析及び発起人会への説明を行う。

2026年度は、施行予定地区に合わせ、整理前土地地積の確定、基準作成を行う。

整理前土地地積の確定は、按分方法の決定、按分面積図上計算、按分区別各地積集計、按分区縄延率算出、各筆基準地積算定、各筆基準地積調書作成、発起人会への説明を行う。

基準作成は、現地調査、路線価増進率資料、換地規程案作成、土地評価基準案作成、発起人会説明、換地・土地評価基準事前協議資料作成、地権者説明会を行う。

(3) 土地評価

2025年度は、申出換地、換地設計に資する土地評価を行う。土地評価は、土地評価基準に基づき、各土地の条件を考慮して整理前路線価評価を行うため、整理後路線価データ作成・入力、路線価の計算・検討、整理前路線価図作成を行う。

2026年度は、申出換地、換地設計に資する土地評価を行う。土地評価は、土地評価基準に基づき、各土地の条件を考慮して整理後路線価評価を行うため、整理後路線価データ作成・入力、整理後路線価図作成を行う。

また、整理前各筆評価を行うため、評価区分図作成、各筆評価データ作成・入力、各筆評価計算及び検討、平方メートル当り指数図作成を行う。

(4) 申出換地

2026年度は申出換地を行う。申出換地は、申出換地区域を設定し、地権者の申出、意向を考慮して当該区域内の換地を決定するため、調査票の作成、発送、地権者への説明会、調査結果を整理・解析及び発起人会への説明を行う。

5 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。

第3章 成果品

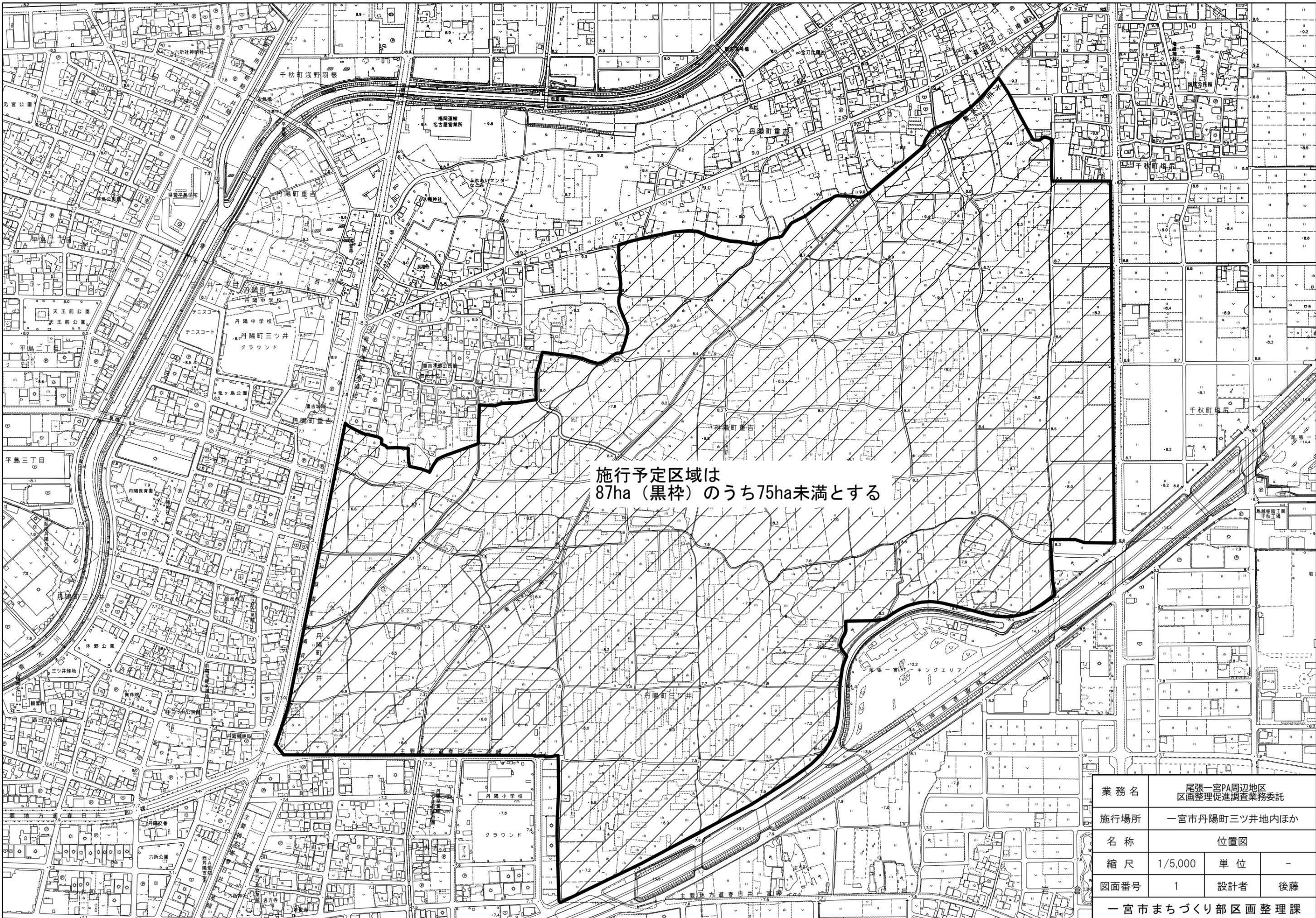
(成果品)

第15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。また、各成果品の部数は1部とする。

- (1) 発起人会説明資料及び地権者説明会資料
- (2) 民間事業者ヒアリング結果
- (3) 業務代行者選定基準案
- (4) 街区別換地想定表
- (5) 換地位置想定図
- (6) 暫定換地図
- (7) 換地・土地利用意向調査票及び説明資料
- (8) 意向調査に関する説明会及び理事会（発起人会）説明資料
- (9) 換地意向調査報告書
- (10) 従前地積査定基準及び按分区分図
- (11) 按分区求積図及び按分区面積計算書
- (12) 按分区別地積集計表
- (13) 按分区別按分率表
- (14) 按分区別各筆基準地積調書
- (15) 各筆基準地積調書
- (16) 換地設計基準（路線価増進率資料、換地規程案、土地評価基準案、換地・土地評価基準事前協議資料）
- (17) 換地設計基準に関する理事会（発起人会）説明資料
- (18) 申出換地調査票及び説明資料
- (19) 申出換地調査報告書
- (20) 申出換地に関する理事会（発起人会）説明資料
- (21) 整理前後路線価各要素図
- (22) 路線価増進率計算書
- (23) 路線価前後路線価計算書
- (24) 各筆評価区分図
- (25) 各筆評価計算書及び各筆評価調書
- (26) 整理前平方メートル当り指数図
- (27) 報告書
- (28) 打合せ議事録
- (29) その他監督員が指示したもの
- (30) 上記の電子データを記録したCD-R、DVD-R等

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。

以上



施行予定区域は
87ha（黒枠）のうち75ha未満とする

業務名	尾張一宮PA周辺地区 区画整理促進調査業務委託		
施行場所	一宮市丹陽町三ツ井地内ほか		
名称	位置図		
縮尺	1/5,000	単位	-
図面番号	1	設計者	後藤
一宮市まちづくり部区画整理課			