尾張一宮 PA 周辺地区 区画整理事業調査業務委託 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 区画整理事業調査業務委託（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」及び「測量業務共通仕様書」並びに「測量法第３４条で定める作業規程の準則」及び「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」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。

（業務の目的）

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。）においては、2025 年 3 月に土地区画整理組合の設立を目指す尾張一宮 PA 周辺地区土地区画整理組合設立発起人会が設立し、本市と連携し、土地区画整理事業の事業化に向けた検討を行っている。

本業務は、土地区画整理事業に関する愛知県との計画協議及び市街化区域編入協議に必要な資料の作成並びに現況測量及び区画整理設計を円滑に進めることで、事業計画案の作成に必要な調査・検討を行い、土地区画整理組合の早期設立を図ることを目的とする。

（施行場所）

第３条　本業務における施行場所は、別添位置図に示すとおりとする。

（配置技術者）

第４条　本業務においては、次表のとおり技術者を配置しなければならない。

配置技術者	必要な資格	人数	担当
管理技術者	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）	１名	区画整理設計 計画協議 測量
照査技術者		１名	
担当技術者 （区画整理設計等）		１名以上	区画整理設計 計画協議
現場代理人	-	１名	測量
主任技術者	測量士	１名	
担当技術者 （測量）	測量士又は測量士補	１名以上	

1　管理技術者、照査技術者、担当技術者（区画整理設計等）で、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すべて満たすものとする。
(1) 産業系区画整理設計を行う業務
(2) 農振除外や市街化区域編入を伴う区画整理に関する関係機関協議に関する業務
2　主任技術者、担当技術者(測量)で、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すべて満たすものとする。
(1) 土地区画整理の事業化に必要な基準点測量、水準測量及び現況測量を行う業務
(2) 土地区画整理の施行に必要な街区・画地確定測量を行う業務
3　管理技術者、照査技術者、主任技術者、担当技術者は、それぞれ兼ねることができない。ただし、現場代理人と主任技術者は兼ねることができる。

(個人情報の取扱い)
第５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）またはプライバシーマーク
(2) ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム：ISMS）

（業務管理）
第６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、各作業工程の進歩状況について、適時監督員に報告し、その指示を受けなければならない。また、受注者は、毎月10日までに履行報告書を監督員に提出するものとする。

(成果品の納入場所)
第７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８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９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 10 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。

(資料の貸与等)
第 11 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 12 条　区画整理設計及び計画協議に関する業務内容は、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、業務着手時、年度ごとに中間時６回（2025 年度３回、2026 年度３回）、該当年度成果品納品時２回の計９回行うことを原則とする。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　区画整理設計

(1) 区画整理設計準備

区画整理設計を行う基礎資料として、権利調査を行い、地目別の面積集計・区域図等必要となる資料を整理・準備する。

2025 年度は、施行地区の設定、土地権利調査（登記要約書照合、土地データ作成、不突合抽出調査・整理、土地調書作成、公共用地調書作成）を行う。

2026 年度は、土地権利調査（現況・公図調整重ね図作成、区域図及び公共施設用地原図作成、所有者名入り区域図作成、整理前種目別地積集計）を行う。

(2) 区画整理設計(計画協議あり)

区画整理設計準備、現況測量及び計画協議の状況等を踏まえ、愛知県の土地区画整理事業の手引（事業計画編）に基づき区画整理設計を行う。

2025 年度は、実態調査 (2)、画地・街区の設計、道路の設計、公園・緑地の設計、供給施設の設計、公益施設の設計、排水施設の設計、造成計画を行う。

2026 年度は、まちのデザイン作成、資金計画・減歩率の検討、資金計画（収入）、整備効果の検討を行う。

ア 実態調査（2）

施行場所の人口、土地利用、建築物、水利・排水施設等の現況について、整理を行う。

イ 画地・街区の設計

土地利用の構成に基づく画地・街区の設計、公共施設の再配置について検討を行う。

ウ 道路の設計

道路の構成グレードの検討、道路の設計、数量計算、工事費概算を行う。

エ 公園・緑地の設計

配置計画、各管理者との整備グレードの協議、施設・植栽計画、公園・緑地の設計、数量計算、工事費概算を行う。

オ 供給施設の設計

上水道、ガス、電気、その他供給施設について基本となる設計方針を当該施設の管理者及び事業者に確認し、工事費概算を行う。

カ 公益施設の設計

公益施設の規模等の検討・設計、配置計画を行う。

キ 排水施設（雨水）、調整池の設計

本地区の区画整理設計を行う上で重要な要素となる排水に関わる計画、排水計算、調整池設計条件の設定等を行う。

ク 造成計画

宅地造成計画の方針の設定、整地計画、土工計画、数量計算、工事費概算を行う。

ケ まちのデザイン

パースの作成を行う。

コ 資金計画・減歩率の検討

現時点での適正価格の調査、宅地動向予測、保留地処分単価、保留地の処分計画、事業計画書の保留地処分金及び平均単価の設定を行う。

サ 資金計画（収入）

土地評価、用地求積、用地費積算、事業費の概算、資金計画に必要なバックデータのとりまとめを行う。

シ 整備効果の検討

土地区画整理事業施行前後の市街地環境や施設整備の比較により、整備効果の検討を行う。

4 計画協議

(1) 計画協議(調査結果あり)

土地区画整理事業の施行を前提とした基本構想・施行地区の設定・主要都市施設の配置・設計について、愛知県との計画協議に必要な資料を作成し、愛知県との協議に同席する。なお、資料の作成に際しては、一宮市が別途実施する、地権者組織支援業務委託の検討状況を十分に踏まえること。

2025 年度は、基本構想の調整、都市施設の配置計画、施行地区の設定、主要公共施設の概略設計（主要道路、排水施設、公園緑地）、協議書の作成を行う。

2026 年度は、関連法令による制限確認、協議書の作成、添付図とりまとめ、概算事業費フレーム検討及び修正を行う。

(2) 農林・公安協議

協議資料を基に農政部局及び所轄警察と協議する。

(3) 市街化編入素案作成

市街化区域の編入について、条件整理、協議資料作成、協議、周知資料の作成を行う。

2025 年度は、区域編入・用途変更条件確認、方針確認及び基礎情報収集・整理、市街化区域変更図書素案の作成、協議資料の作成を行う。

2026 年度は、用途地域変更図書素案の作成、協議資料の作成を行う。

(4)都市計画決定図書作成

土地区画整理事業の施行区域、都市施設等を都市計画決定するため、都市計画決定図書を作成する。

第13条　測量に関する業務内容は、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、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。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　基準点測量・水準測量

原則として地図情報レベル500の現況測量を行うため、利用可能な既存成果を確認したうえで必要な2級基準点、3級基準点及び4級基準点測量並びに3級水準測量及び4級水準測量を行う。

2025年度は、基準点測量・水準測量を行う。

（想定数量）

２級基準点測量（伐採なし）　3点

３級基準点測量（伐採なし、永久標識設置有り）　10点

４級基準点測量（伐採なし、永久標識設置なし）　295点

基準点設置（コンクリート杭設置）　13点

３級水準測量観測　6.7km

４級水準測量観測　11.2km

４　現況測量

別添位置図に示す範囲の地形を実測するものとし、区画整理設計を行う際に必要となる各種ポイント（道路・水路・建物）の位置及び高さが把握できる、原則として地図情報レベル500の現況図を作成する。

2025年度は、現況測量を行う。

（想定数量）

現地測量（1/500）　0.8km2

第３章 成果品

（成果品）

第 13 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　区画整理設計

(1)施行区域図

(2)土地権利変更調書

(3)土地権利調書（所有権・借地権）

(4)不突合抽出調書

(5)土地調書

(6)名寄せ簿

(7)公共用地調書、図面

(8)無地番公共用地調書、図面

(9)現況・公図調整重ね図（原図）S=1/1,000

(10)区域図（原図）S=1/1,000

(11)公共施設用地図（原図）S=1/1,000

(12)所有者名入り区域図

(13)種目別集計表

(14)土地利用現況図

(15)用途別建物現況図

(16)地形傾斜度現況図及び調書

(17)設計（平面）図（原図）

(18)道路設計

・幹線道路縦断図

・標準横断図

・主要交差点平面図

・数量調書

・工事費概算書

(19)公園緑地設計

・施設計画図

・数量調書

・工事費概算書

(20)供給施設設計

・施設図

・数量調書

・工事費概算書

(21)公益施設設計

・配置計画図

・方針の説明

(22)造成計画

・造成計画方針説明書

・主要構造物概略設計図

・造成計画高図

・土工計算書

・数量調書

・工事費概算書

(23)パース検討書及びパース

(24)資金計画

(25)減歩率検討書

(26)資金計画（収入）検討

・用地買収事業費の積算

・補助限度額の積算

・資金別路線図

・地価の現況

・用地買収方式事業費積算説明図

・施行前単価等積算説明図

・土地評価調書

・土地評価図

・面積計算書

(27)整備効果検討書

3　排水計画

(1)雨水排水方針説明書

(2)排水計算書・調整池計算書

(3)数量調書

(4)工事費概算書

(5)排水施設図

(6)主要排水構造物断面図

(7)主要幹線水路縦断図

(8)調整池構造概略図

2　計画協議等

(1) 都市計画決定添付図

(2) 公安協議添付図

(3)計画協議書

(4)添付図

位置図、基本構想図、主要都市施設配置図、道路平面展開図、道路縦断図、道路横断図、排水計画

図、排水計算書、調整池検討書、概略構造図、近隣公園計画図、区画整理設計概要図、県管理付け替え予定図

(5)概算事業費検討報告書

(6)愛知県等計画協議処理届、協議資料

(7)農業委員会協議図書

(8)公安協議図書

(9)市街化編入協議図書

(10)都市計画決定図書（案）

3　測量

(1)基準点測量

・観測手簿
・観測記簿
・計算簿
・平均図
・基準点成果表
・点の記
・建標承諾書
・測量標設置位置通知書
・基準点網図
・精度管理表
・品質評価表
・測量標の地上写真
・基準点現況調査報告書
・成果数値データ
・点検測量簿
・メタデータ

(2)水準測量

・観測手簿
・観測成果表及び平均成果表
・水準路線図
・計算簿
・平均図
・点の記
・成果数値データ
・建標承諾書
・測量標設置位置通知書
・測量標の地上写真
・基準点現況調査報告書

・精度管理表
・品質評価表
・点検測量簿
・メタデータ

(3)現況測量
・数値地形図データファイル
・精度管理表
・品質評価表
・メタデータ

4　その他

(1)業務計画書
(2)打合せ議事録
(3)その他監督員が指示したもの
(4)成果品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 区画整理事業調査業務委託		
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	
一宮市まちづくり部区画整理課			