別添１

千代田地区土地区画整理事業調査等業務委託

特記仕様書（案）

令和３年４月

芝山町　企画空港政策課

第１章　総則

（適用範囲）

第１条　本特記仕様書は、芝山町（以下「発注者」という。）が受注者に委託する千代田地区土地区画整理事業調査等業務委託（以下「本業務」という。）について適用し、本業務の履行にあたっては、この特記仕様書及び土地区画整理事業調査設計費積算資料（改訂版）（公益社団法人　街づくり区画整理協会発行）のほか、関連法令によるものとする。また、千葉県土木設計業務共通仕様書（令和２年10月１日改訂）第１編共通編を準用し、本特記仕様書に定めのない事項はこれによるものとする。

（用語の定義）

第２条　本特記仕様書に使用する用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

（１）「管理技術者」とは、契約の履行に関し、主として指揮・監督を行う者として、受注者が定めた者をいう。業務委託契約書約款第３条の規定に定める「業務主任担当者」を「管理技術者」に読み替え、この規定を準用するものとする。

（２）「担当技術者」とは、管理技術者のもとで業務を担当する者で、受注者が定めた者をいう。

（背景及び目的）

第３条　本業務は、芝山町都市計画マスタープラン（令和元年 12 月策定）に位置付けられた千代田地区「スカイゲート拠点」における拠点創出に向けて、「芝山町拠点創出可能性調査（その2)」（令和２年８月～令和３年３月、以下「R2 可能性調査」という。）における検討成果を踏まえ、地権者との合意形成の促進・地権者等意見の計画への反映、成田空港の更なる機能強化等の関連計画との整合を図りながら、千代田地区のまちづくり事業化方策を検討するものである。

（調査範囲）

第４条　本業務の主な調査範囲は、別途図面「調査範囲図」に示すとおり、千代田地区土地区画整理事業検討区域約 23 ヘクタールとする。

（履行期間）

第５条　本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和４年３月 25 日までとする。

（秘密の保持）

第６条　受注者は、本業務において知り得た内容を発注者の許可なしに第三者へ公表、譲渡、貸与又は使用してはならない。

（貸与資料等）

第７条　発注者は、受注者に対し、業務の実施にあたり必要な資料を貸与するものとする。

２　受注者は、貸与資料の受け渡し時に借用書等を提出し、所在を明らかにするとともに、資料の汚損又は亡失等の事故のないよう厳重な管理を行うものとする。また、本業務完了後は、発注者に速やかに返却するものとする。

（管理技術者）

第８条　受注者は、本業務における管理技術者を定め、発注者に通知するものとし、管理技術者は、設計図書等に基づく業務の技術上の管理を行うものとする。

２　管理技術者は、技術士（総合技術監理部門又は建設部門（都市及び地方計画））及び土地区画整理士の資格保有者とし、日本語に堪能でなければならない。ただし、日本語通訳を確保することができれば、この限りでない。

３　管理技術者は、調査職員が指示する関連のある業務の受注者と十分に協議した上で、相互に協力し、業務を実施しなければならない。

（担当技術者）

第９条　受注者は、本業務における担当技術者を定め、発注者に通知するものとし、担当技術者は、設計図書等に基づき、適正に業務を実施するものとする。

（提出書類）

第１０条　受注者は、作業の着手前に本業務の目的、納期及び地域の状況等を十分に理解した上で適切な作業体制を整えるものとし、合わせて任意の様式にて次の各号に掲げる書類を提出し、発注者より承認を得るものとする。

（１）着手届

（２）業務工程表

（３）管理技術者選任通知書

（４）業務計画書

（５）その他発注者の指示により提出を求められた書類

（計画準備）

第１１条　受注者は、本業務が確実かつ効率的に実施できるよう、次に掲げる事項について計画し、業務計画書を作成し、調査職員に提出しなければならない。

（１）業務概要

（２）実施方針

（３）業務工程

（４）業務組織計画

（５）打合せ計画
（６）成果物の品質を確保するための計画
（７）成果物の内容、部数
（８）使用する主な図書及び基準
（９）連絡体制(緊急時含む)
(10) 個人情報の管理計画
(11) その他

２　受注者は、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度調査職員に変更業務計画書を提出しなければならない。また、調査職員が指示した事項については、受注者は更に詳細な業務計画に係る資料を提出しなければならない。

（打合せ協議）

第１２条　本業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と調査職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

２　連絡は、積極的に電子メール等を活用し、電子メールで確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成するものとする。

３　打合せ協議については、業務等着手時（計画準備時)、中間（３回)、成果品納品時の計５回を予定するものとする。

（成果品）

第１３条　本業務における成果品は、次に掲げるとおりとする。

（１）業務報告書　紙製本（A4 判くるみ製本）２部
（２）業務報告書（概要版）　２部
（３）各種関係機関等協議資料、会議資料　１式

２　報告書等の電子データ成果品のデータ形式については、Microsoft Word（docx形式）を基本とし、その他Microsoft PowerPoint（pptx形式)、Adobe Illustratorにて作成することも可能とする。また、成果品は全て加工可能なオリジナルデータのほか、PDFデータも作成の上、電子媒体にまとめて納品するものとし、詳細については調査職員と協議のうえ決定するものとする。

（検査）

第１４条　成果品については発注者により全般的検査を行い、不良箇所のある場合は速やかに訂正を行うものとする。

（成果品の契約不適合）

第１５条　本業務完了後、成果品に不備が発見された場合は、発注者の指示により受注者の

負担と責任において速やかに補足、修正を行うものとする。

（成果品の帰属）

第１６条　本業務における成果品は全て発注者に帰属するものであり、発注者の許可なく他に公表貸与及び使用してはならない。

（疑義）

第１７条　受注者は、本業務の履行上必要と認められるもので、本特記仕様書の解釈に疑義を生じた事項及び本特記仕様書に明記していない事項については、発注者と協議し、その指示に従わなければならないものとする。

第２章　スカイゲート拠点区画整理事業調査の業務内容

（施行地区の設定）

第１８条　R2 可能性調査の成果を踏まえ、公共施設整備の必要度、市街化の動向、合意形成、財政状況等を総合的に勘案して、土地区画整理施行地区を設定する。

（実態調査（２））

第１９条　土地区画整理施行地区を対象に、区画整理設計のための資料として市街地環境等の実態を調査する。

（１）人口

人口及び世帯数等を整理する。

（２）自然条件

文献、既往報告書等を活用し、土質、植生、環境基準、大気汚染等を整理する。

（３）土地利用・建築物利用

用途別土地利用面積、用途別構造別建築物個数、宅地規模の現況を整理する。

（４）交通施設

主要道路の交通量、芝山千代田駅の乗降客数等を整理する。

（区画整理設計案）

第２０条　設計の方針を検討し、画地・街区設計、道路設計、排水施設設計、造成計画の案を検討する（縮尺 1/1，000～1/2,500）。

（１）設計の方針

R2 可能性調査の成果及び実態調査（２）より区画整理設計の前提条件図を作成する。また、基本構想の計画テーマ等を踏まえ設計の方針を明らかにするとともに、計画の基

本的フレームを整理する。

（２）画地、街区の設計案

土地利用、建築形式、地価等を勘案して、施行地区の画地、街区の規模・形状を想定し、R2 可能性調査の成果を踏まえ、街区設計案を作成する。

（３）道路の設計案

街区設計に基づく土地利用計画、排水施設の設計、造成計画との整合性を確保し、交通解析結果を考慮して、道路計画の観点から道路計画図、道路定規図、幹線道路平面交差設計図の案を作成する。

（４）排水施設の設計案

道路設計や造成計画との整合性を確保するとともに、成田空港の更なる機能強化に係る排水施設の計画等と調整を図り、排水の基本方針図、排水流域系統図、排水計画図の案を作成する。

（５）造成計画案

道路設計及び排水施設設計との整合性を確保し、土量バランス等に配慮して、造成計画図の案を作成する。

第３章　スカイゲート拠点区画整理促進調査の業務内容

（権利調査）

第２１条　土地区画整理事業施行地区を対象に、事業計画の作成や、地権者説明会・意向調査等のための必要な資料作成に活用するため、土地・建物登記簿の調査を実施する。

（１）土地登記簿の調査

公図より地番一覧表を作成し、土地の全部事項証明書を取得して、土地各筆調書、名寄簿、不突合調書、公図の複写等を作成するとともに、地区内外の整理、土地種目別地籍集計及び総括表を作成する。

（２）国有財産台帳及び道路台帳の調査

国有財産台帳及び道路台帳を調査し、国有財産調書、道路調書、既明示調書、それらの資料図等を作成する。

（３）土地所在図の作成

公図連続図を活用し、土地登記簿の地番、所有者、地目、地積を表示した土地所在図を作成する。

（４）区域図の作成

現況・公図重ね図を活用し、地番、地区界を表示した区域図を作成する。

（５）現況・公図重ね図の作成

公図連続図を現況に即すように調整し、現況・公図重ね図、従前の土地図を作成する。

（６）建物登記簿の調査

家屋番号一覧表を作成し、建物の全部事項証明書を取得して、家屋台帳調査簿、建物所有図を作成する。

（７）建物の所在調査

建物の全部事項証明書と土地所在図を照合するとともに、その結果をもとに現地確認を行い、不存在建物調書、建物所在調査図を作成する。

（地権者説明会等開催支援）

第２２条　地権者説明会の開催支援として、説明会資料の作成、説明会の運営補助、技術的なアドバイス、意見のとりまとめ等を行う。

２　情報の共有、まちづくり意識の醸成を図るため、まちづくりニュースを作成・配布する。

（庁内ワーキンググループ運営補助）

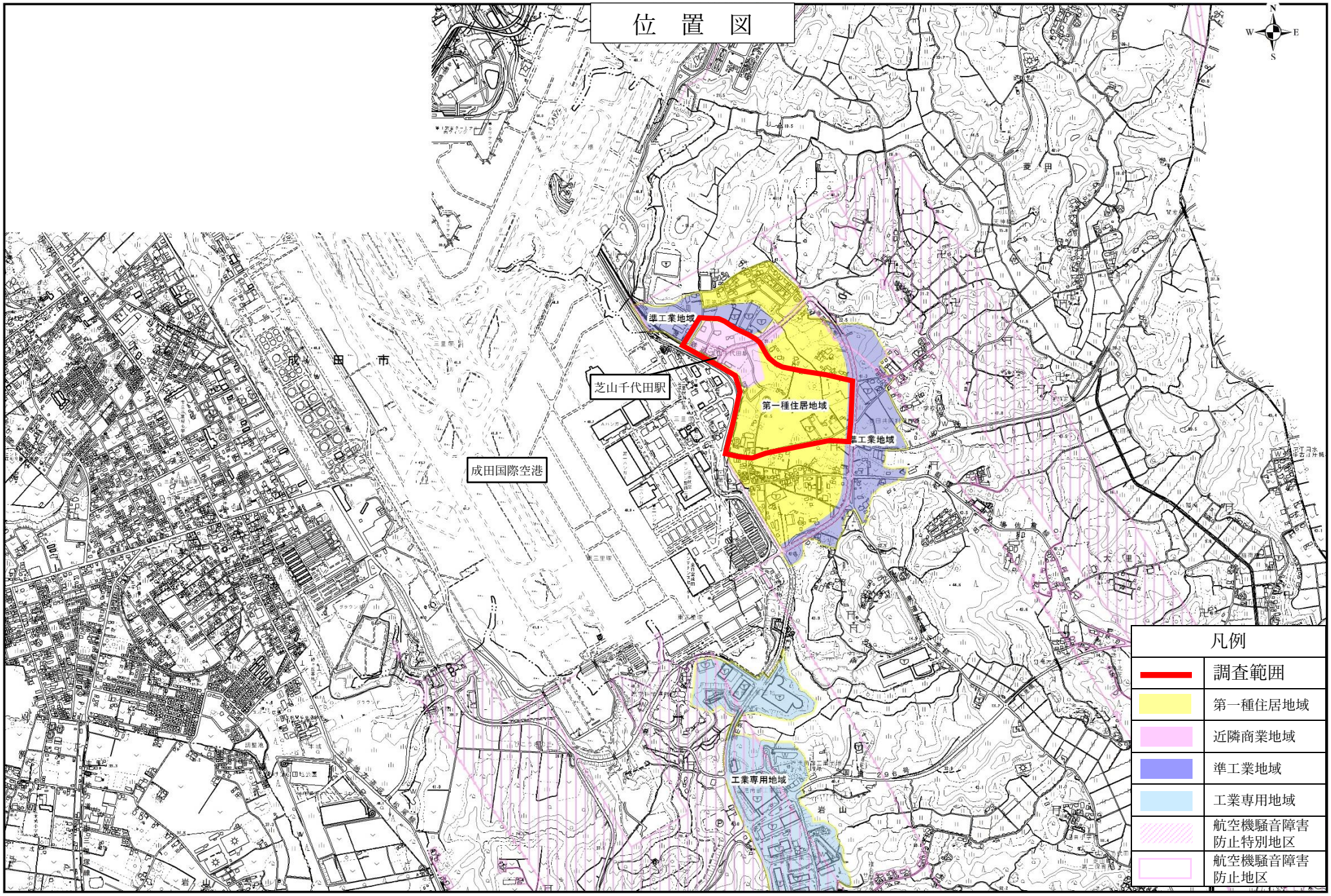
第２３条　受注者は、庁内ワーキンググループ（副町長を委員長とし、関係各課の課長級職員により組織）において必要となる資料作成、説明及び質疑応答補助、議事録作成などの会議運営に係る支援を行うものとし、会議開催は計３回を予定する。

（関係機関等協議資料作成）

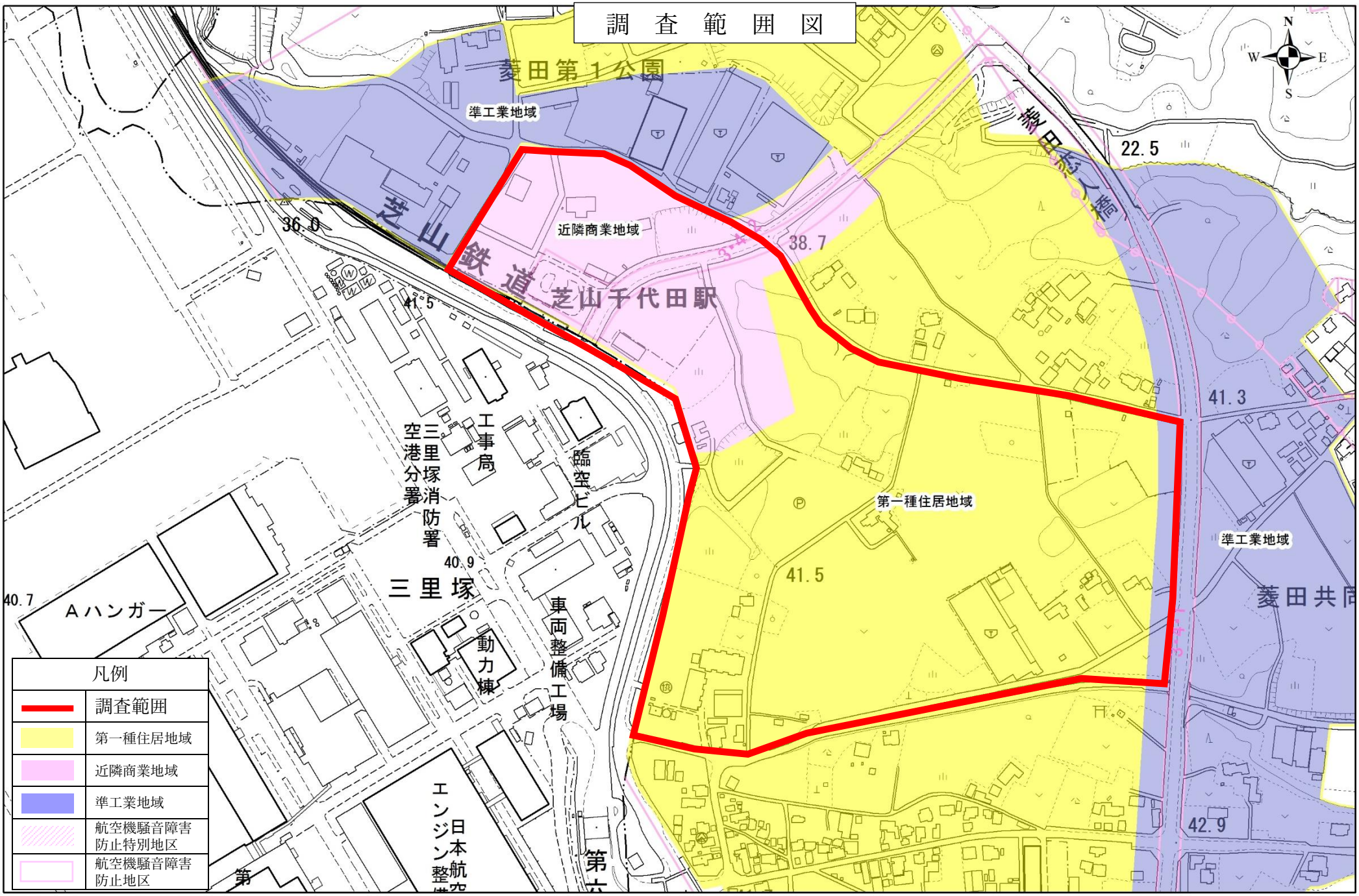
第２４条　受注者は、各拠点創出の検討を進める上で必要な成田国際空港株式会社や施設管理者等の関係機関との協議に要する資料を作成するものとする。

以上

位　置　図


N
W
E
S
成　田　市
成田国際空港
芝山千代田駅
準工業地域
第一種住居地域
準工業地域
工業専用地域
菱　田
大　里
岩　山
凡例
調査範囲
第一種住居地域
近隣商業地域
準工業地域
工業専用地域
航空機騒音障害防止特別地区
航空機騒音障害防止地区

調　査　範　囲　図


菱田第１公園
準工業地域
近隣商業地域
芝山鉄道
芝山千代田駅
第一種住居地域
準工業地域
菱田共同
三里塚
三里塚消防署
空港分署
工事局
臨空ビル
動力棟
車両整備工場
Ａハンガー
日本航空
エンジン整備
22.5
36.0
38.7
41.5
41.3
40.9
40.7
41.5
42.9
N
S
W
E
凡例
調査範囲
第一種住居地域
近隣商業地域
準工業地域
航空機騒音障害防止特別地区
航空機騒音障害防止地区