芝山町千代田地区土地区画整理事業調査等業務委託(その2)

特記仕様書

令和4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芝山町千代田地区土地区画整理事業調査等業務委託(その2)(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、測量、地質・土質調査、土木設計各業務等共通仕様書(令和3年10月1日改訂。千葉県県土整備部技術管理課)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業務委託(その 2)」(令和 3 年 3 月、以下「R2 可能性調査」という。)及び「千代田地区土地区画整理事業調査等業務委託」(令和 4 年 3 月、以下「R3 千代田地区事業調査」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、千代田地区の区画整理検討ゾーンにおける基本計画を策定するものである。

(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 区画整理事業施行地区想定区域約19~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5年3月24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 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

ファイル製本 (A4 判カラー印刷) 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。

第2章 スカイゲート拠点区画整理事業調査の業務内容

(区画整理設計)

- 第18条 R2 可能性調査、R3 千代田地区事業調査の成果を踏まえ、道路の設計、公園・緑地の設計、排水施設の設計、供給処理施設の設計、公益施設の設計、造成計画、建築物整備計画を検討する(縮尺1/1,000~1/2,500)。
 - (1) 道路の設計

R3 千代田地区事業調査の成果を活用し、関連計画との調整を図りながら、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、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を作成する。

(2)公園・緑地の設計

R2 可能性調査を踏まえ、街区公園及び緑地の造成、施設、植栽等の計画を行い、平面計画図を作成する。

(3) 排水施設の設計

R3 千代田地区事業調査の成果を活用し、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、排水計画図を作成する。

(4) 供給処理施設の設計

R2 可能性調査を踏まえ、上水道、電気・電話、ガス供給施設、ごみ処理施設の計画を 行い、供給処理施設図を作成する。

(5) 公益施設の設計

R2 可能性調査、R3 千代田地区事業調査を踏まえ、公益施設の位置・規模・形状、用地・床確保の方策、整備スケジュールを計画し、公益施設計画図を作成する。

(6)造成計画

R3 千代田地区事業調査の成果を活用し、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、造成計画図を作成する。

(7) 建築物整備計画

R2 可能性調査を踏まえ、住環境の改善、拠点としてのにぎわいの形成、建築物移転と 更新、住宅の供給、公益施設の整備、景観形成等について計画し、建築物計画図を作成 する。

(整備効果の調査)

第19条 現況図及び区画整理設計の成果をもとに、施行前後の区画道路率、主要道路充足率、宅地接道率、公園誘致距離圏のカバー率等を整理し、施行前後の市街地環境評価、施設整備充足度の比較を行う。

(基本計画の作成)

第20条 現況図及び区画整理設計の成果をもとに、整理前後土地利用対照表、公共施設別調書を作成し、事業費収入及び支出、年度別資金計画、減歩率、宅地価格等を検討し、基本計画書を作成する。また、基本計画書の附図として、位置図、設計図、市街化予想図を作成する(縮尺、位置図 1/5,000 程度、設計図・市街化予想図 1/1,000~1/2,500))。

(基準点・水準測量)

- 第21条 既知点(3級基準点)に基づき、将来土地活用への利用等を考慮し、適切な位置 に選点し標杭を設置して、測量成果をとりまとめる。
- 2 国家水準点(既知点)に基づき、現況測量に必要な基準点について関係点間の高低差観 測、標高計算し品質を評価して、測量成果をとりまとめる。

(現地測量)

第22条 4級基準点等に基づき、トータルステーション測量等により地形、地物等を観測し、数値地形図データ(S=1/500)を作成する。現地測量の範囲は、千代田地区土地区画整理事業施行地区想定区域とその外周及び関連した事業展開が想定される区域を含む概ね26~クタールの範囲とする。

第3章 スカイゲート拠点区画整理促進調査の業務内容

(税収等事業効果の検証)

- 第23条 基本計画の資金計画を踏まえ、事業スケジュールや仮換地後の市街化率の推移を 想定し、整理前後の町の支出及び市街化に伴う土地利用転換、施設等建築、人口増加等の 想定に基づく税収等の収入の推移を整理する。
- 2 その上で、整理前後の町の各年の収支、収支の累計を整理して、土地区画整理事業の実施による税収効果を分析する。

(地権者説明会等開催支援)

- 第24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25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26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。

(地権者意向調査)

- 第27条 土地区画整理事業の施行地区に係る権利者を対象に郵送によるアンケート調査を 実施し、事業に対する賛否、土地活用意向、農業継続意向、土地売却意向等を把握する。
- 2 意向調査の調査票を作成するとともに、発送簿の整理等、意向調査の準備を行う。
- 3 調査結果を入力・集計し、集計表、グラフを作成し、意向整理図を作成するとともに、 事業化に向けた考察を行う。

(仮同意書作成及び取得援助)

- 第28条 土地区画整理事業の施行地区の地権者等を対象に、仮同意書の作成、発送者名簿 の作成及び発送準備を行う。
- 2 郵送を基本に仮同意書の取得を行うとともに、対応簿の作成、仮同意取得状況の集計整理を行い、取得箇所図を作成する。



