

近鉄小倉駅周辺地区土地区画整理事業に係る事業計画作成等業務委託
特記仕様書

第1 委託概要

1. 業務委託名

近鉄小倉駅周辺地区土地区画整理事業に係る事業計画作成等業務委託（以下、「本業務委託」という。）

2. 業務の目的

近鉄小倉駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて「地域拠点」と位置付けており、日常生活をおくる上で利便性が高く、暮らしやすい環境を形成することに加え、市内の代表的な商業集積地である特徴を踏まえた更なる発展、人を集める新たな魅力の創出を図るとともに、他拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点を目指します。また、令和4年3月には、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりを総合的に検討し進めるため、近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想（以下、「基本構想」という。）を策定しており、この基本構想を踏まえつつ、駅前広場や都市計画道路等、都市基盤施設の整備や土地利用計画について検討するとともに、その実現に向けた事業手法等についての検討を行い、令和7年3月に「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

本業務委託は、この「基本計画」に基づき、宇治市が施行者となる予定の近鉄小倉駅周辺地区土地区画整理事業の事業認可に必要な事業計画作成のための調査設計等の業務を行うとともに、都市計画道路の変更検討及び発展的なまちづくりに向けた現状の都市計画規制のあり方の点検を行い、それらに係る都市計画の変更・決定を行うことを目的とする。

3. 履行場所

宇治市小倉町神楽田（近鉄小倉駅周辺）地内

4. 業務期間

契約締結日から令和10年3月31日まで

5. 業務の実施

- (1) 本業務委託は、本仕様書に基づき実施すること。
- (2) 本業務委託を受託した者（以下、「受注者」という。）は業務の実施にあたり、関係法令及び条例を遵守すること。
- (3) 受注者は、業務の実施にあたっては、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に

理解した上で適切な人員配置のもとで進めること。

- (4) 受注者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行うこと。
- (5) 受注者は、自社の社員の中から、管理技術者及び照査技術者を選任し、発注者に報告すること。なお、管理技術者と照査技術者は兼任することはできない。
- (6) 本業務委託に関する発注者との打合せは、随時、宇治市役所庁舎内で行うことを基本とする（別途受注者と調整し、必要に応じてリモート会議とする場合がある。）
- (7) 疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

6. 参加資格要件

- (1) I S M S（情報セキュリティマネジメントシステム）または P マーク（プライバシーマーク）の認証を取得している者。
- (2) 予定配置技術者（自社に属する者に限る。）は、以下の資格要件を満たすこと。

①照査技術者

・技術士（総合技術監理部門又は建設部門（都市及び地方計画部門））の資格保有者を配置すること

②管理技術者

・技術士（総合技術監理部門又は建設部門（都市及び地方計画部門））の資格保有者及び認定都市プランナー（専門分野「土地利用計画」・「市街地整備計画」又は「プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント」）の認定・登録を受けている者を配置すること。

③その他

・配置技術者（管理技術者又は担当技術者）の中に土地区画整理士の資格保有者を配置すること。

	(1) 技術士		(2) 認定都市プランナー			(3) 土地区画整理士
	総合技術監理部門	建設部門	専門分野			
	都市及び地方計画		土地利用計画	市街地整備計画	プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント	
①照査技術者	どちらか必須					
②管理技術者	どちらか必須		どれか必須			どちらか必須
③担当技術者						

7. 業務計画書の提出

- (1) 受注者は、契約締結後 15 日以内に業務計画書を作成の上、発注者に提出し、承認を受けること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。

ア. 業務内容及び業務遂行方針

- イ. 業務詳細工程
- ウ. 業務実施体制及び組織図
- エ. 打合せ計画
- オ. その他、発注者が必要とする事項

(3) (2)に定める事項の記載内容に追加及び変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承認を受けること。

8. 打合せ及び議事録

業務を適切かつ円滑に実施するため、受注者と発注者は打合せを行い、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については受注者がその都度記録する。記録は発注者が定める様式で速やかに作成し、相互に確認した上で、議事録として発注者に電子メールで送付すること。

9. 成果品等

(1) 成果品は以下のとおりとする。

- ア. 報告書（正・副 各1部）
- イ. 報告書（概要版）
- ウ. 打合せ簿
- エ. その他、業務上作成した図表及び資料

(2) 成果品は、製本及び電子納品による。電子納品については、以下のとおりとする。

- ・提出データ：DVD-R に委託名称を印刷して、1部提出
- ・電子データ：文書データは Microsoft Word を使用して作成し、図表などは Microsoft Excel 又は Microsoft PowerPoint を使用して作成すること。また、使用した写真データ（Jpeg 形式）や CAD データ（データ形式は、発注者及び受注者双方の協議による）についても、オリジナルデータを提出すること。

(3) 各年度末に当該年度の進捗状況の履行確認を行う。

- ア. 報告書
- イ. その他、業務上作成した図表及び資料

10. 検査

- (1) 業務が完了したときは、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し、発注者の検査を受けること。
- (2) 業務完了期限前であっても、発注者があらかじめ成果品の一部について、提出を求めた場合には、指定する期限までにその成果品を提出し、発注者の確認を受けること。

1 1. 委託料の支払い

- (1) 前払い金は、各年度の出来高予定額に 1 0 0 分の 3 0 を乗じて得た額の範囲内で支払い可能とする。ただし、令和 8 年度・令和 9 年度については、前年度の出来高予定額の履行を確認した場合に限る。
- (2) 受注者は、発注者の検査に合格したときは、委託料の請求をすることができる。

1 2. 資料の貸与及び返却

- (1) 業務を進めるにあたっては、過年度の検討資料のうち必要なものについて、発注者から貸与する。
- (2) 貸与された資料は、紛失、汚損しないよう取り扱うものとし、これを公表し、貸与し、又は複製してはならない。
- (3) 貸与された資料は、業務が終了したときは、速やかに発注者に返却すること。

1 3. その他留意事項

- (1) 受注者は、発注者が要請する場合のほか、必要に応じて、業務遂行のための適切な調整及び検討を行うこと。
- (2) 本仕様書に定めのない事項については、発注者及び受注者双方協議の上、定めるものとする。
- (3) 成果品の著作権及び所有権は、すべて発注者に属するものとし、発注者の承諾なく、他に公表、貸与、使用してはならない。
- (4) 個人情報の取扱いにおいては、個人情報の保護に関する法律のほか関係法令を順守し、十分注意するとともに、秘密保持を厳守し適切な保管に努めること。また、目的外の使用を禁止し業務完了後、直ちに返却すること。万が一、個人情報が漏洩した際は、受注者の責任で対処しなければならない。
- (5) 委託金額が 1 0 0 万円以上となる場合、受注者は測量調査設計業務実績情報サービス（T E C R I S）の入力システムにより、（財）日本建設情報センター（J A C I C）にデータ登録するものとする。登録には、業務契約時登録、業務完了時登録および必要に応じて変更時登録があり、調査職員の確認を受けて行うものとする。また、登録確認のため、同センターが発行する「T E C R I S 受領書」の写しを調査職員に提出するものとする。
- (6) 現地踏査等の実施にあたり、第三者の土地に立入る場合は、あらかじめ調査職員および土地の所有者の了解を得て立入るものとする。また、作業者は作業中に必ず宇治市発行の証明書を携帯すること。

第2 業務内容

1. 業務内容

近鉄小倉駅周辺地区土地区画整理事業の事業認可に必要な調査設計等の業務とともに、都市計画道路の変更検討や当地区の都市計画規制の点検を行いそれらに係る都市計画の変更・決定を目指す。

なお、令和7年度は、土地区画整理事業事業計画案作成に向けた各種調査及び都市計画案の作成。令和8年度は、事業計画案作成及び都市計画手続き対応。令和9年度は作成した事業計画を基に土地区画整理事業の事業認可申請を行うスケジュールで業務に取り組むものとする。

2. 土地区画整理事業対象地区

地区面積 : 約 1. 27 ha
（既存）公共施設 : 約 418 m²
（既存）建物数 : 2 棟
画地数 : 10 区画程度

3. 事業計画業務

土地区画整理事業の認可に向けて、事業計画書の作成を行う。また、事業計画作成に向けた各種調査業務を行う。

- (1) 事業計画書作成
- (2) 不動産鑑定（整理前整理後）
- (3) 地権者対応業務（代表地権者：6名×3回 ＝ 18回）
- (4) 地歴調査

4. 事業資金に係る業務

区画整理事業補助採択のために必要な資料の作成を行う。

- (1) 実施計画書作成
- (2) 費用便益分析（B/C）街路事業
- (3) 費用便益分析（B/C）土地区画整理事業
- (4) 社会資本総合整備計画書の作成

5. 都市計画業務

土地区画整理事業の実施に向けた都市計画決定・都市計画道路の変更及び都市計画規制の点検を行い、それらに係る都市計画の変更・決定に向けた支援を行うとともに

必要な資料の作成を行う。

- (1) 土地区画整理事業の都市計画決定に向けた資料作成及び関係機関協議支援
- (2) 都市計画道路の都市計画変更に向けた資料作成及び関係機関協議支援
- (3) 都市計画規制（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区等）の点検及び都市計画変更・決定に向けた提案・資料作成及び関係機関協議支援
- (4) 近鉄小倉駅周辺地区における地域貢献等を行う事業者にインセンティブを与える手法等の提案・資料作成及び都市計画決定に向けた資料作成及び関係機関協議支援

6. 換地設計業務

対象となる地区について調査を実施し、事業計画作成等に必要な調査及び資料の作成を行う。

地区内の従前の宅地に対する概略の換地位置を想定し、暫定的な換地の位置、形状等を定める。

- (1) 権利調査
- (2) 換地設計準備
- (3) 土地評価
- (4) 想定換地設計

7. 設計業務

対象地区について、具体的な計画とするため、各施設などの細部計画をたてること及び、過年度業務にて検討している駅前広場（東口）の基本設計と整合を図り、交差点設計を行う。

- (1) 基本設計
- (2) 交差点設計

8. 補償調査業務

事業計画策定や換地設計などの基礎資料となる補償調査や補償費概算を算出するための業務を行う。

- (1) 補償（敷地内）調査及び補償費概算

9. 測量業務

対象区域の面積確定、従前の土地の地籍決定に必要な資料の作成を行う。

- (1) 地区内外分筆
- (2) 地区界測量
- (3) 用地測量

1 0．地質調査業務

対象箇所、2箇所において延べ22mの地質調査を行う。

- (1) 土質ボーリング
- (2) サウンディング及び原位置試験
- (3) サンプルング
- (4) 室内土質試験
- (5) 解析等調査業務

1 1．その他

- (1) 打合せ協議