

1 背景と目的

桜土浦 IC 周辺地区については、本市が新たな産業用地の創出を図るため、業務代行方式を前提とした組合施行の土地区画整理事業の事業化を目指し、基礎的な調査、区画整理設計の実施及び地権者説明会の開催など、地権者合意形成を進めてきた。

令和 5 年 12 月に開催した第 4 回地権者説明会において、平均減歩率等概略事業計画を説明した上で、事業化に向けた具体的な検討や調整等を進めていくための仮同意取得を実施し、取得率が 9 割を超えたことから、令和 6 年 6 月に地権者で組織する土地区画整理組合設立準備委員会が設立され、将来の業務代行者となりえる事業協力者の公募選定の結果、令和 7 年 4 月に戸田建設・日鉄興和不動産・大洋共同事業体が事業協力者に決定した。

本業務は事業協力者や地権者の意向等を踏まえ、土地利用計画や資金計画等の基本計画作成及び地区面積を確定させる地区界測量を行うと共に、土地利用を想定した都市計画変更に伴う資料作成を行う。また準備委員会の開催支援を行うなど地元合意形成を図りながら、早期の土地区画整理事業の事業化に向けて、本業務では事業協力者から業務代行予定者へ本年度末に移行させることを目的とする。

2 業務委託の概要

業務委託の概要は、次のとおりとする。

- (1) 業務委託番号 都整市街委第 2 号
- (2) 業務委託件名 桜土浦 IC 周辺地区基本計画作成等事業化検討調査支援業務委託
- (3) 業務委託場所 土浦市 中村西根 地内外
- (4) 履 行 期 間 契約締結の翌日から令和 8 年 3 月 20 日まで
- (5) 部分払の有無 無

3 受託者に必要な資格・要件

受託者は、次の資格・要件を有するものとする。

- (1) 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）第2条第1項の規定による登録（都市計画及び地方計画部門）を受けていること。
- (2) 配置予定管理技術者は、技術士又はRCCM（いずれも都市・地方計画部門）の資格を有し、土地区画整理事業を念頭にした産業系土地利用検討業務の実績・経験が5年以上有する者であること。
- (3) 測量業務の現場責任者については、測量士の資格を有する者とする。

4 基本計画作成業務の早期着手

本年度末の業務代行予定者への移行のため、インフラ状況等を整理した上で必要な関係機関協議を行い、事業協力者の意向を踏まえた土地利用計画図面を作成し、令和 7 年 8 月末までに事業協力者との協議を完了させること。

5 業務内容

測量業務における本特記仕様書は、測量作業規定及び測量作業共通仕様書（令和3年11月：UR都市機構編集）を補完する。

(1) 権利調査補正

地区界測量所有者立会にあたって、最新の所有者を登記簿等にて確認し、次の作業を行うと共に公図転写連続図を更新したうえで所有者に立会通知する。（最新登記簿等は市で申請・取得する）

- b. 権利変動調書作成、c. 土地所在図(地図)照合及び地積測量図複写、g. 土地所在図補正、h. 区域図補正、i. 現況・公図(地図)重ね図補正、j. 従前の土地図補正

(2) 地区界測量（面積約33ha、全境界点385点、耕地・丘陵地）

土地所有者や公共施設用地管理者等の関係権利者と現地において立会い、同意を得て確認した地区界点を基準点等から水平角及び距離を測定して行う。関係権利者との立会いはあらかじめ調査した土地の登記事項並びに公図、地籍測量図及び道路境界画定図等に基づき、境界杭の有無、境界点間距離等を調査し、地積測量図等の調査資料と現地が整合しているか確認したうえで関係権利者に文書で通知して行う。（文書発送は市で行う）

地区界が確定した場合は、工事等による地区界点の移動や亡失等に備え、点間距離等の測量結果を記した図面で確認し同意書を取得する。

- ① 計画準備 1業務
- ② 現地踏査 1業務
- ③ 立会通知 （市から地権者や公共施設管理者あてに通知を発送する。）
- ④ 現地立会仮杭打設 132点（木杭材料費含む）
- ⑤ 埋標 132点（コンクリート杭材料費含む、市道境界のプラ杭等は支給予定）
- ⑥ 地区界点の観測 385点
- ⑦ 地区界点間距離確認測量 385点
- ⑧ 座標計算 385点
- ⑨ 面積計算 385点
- ⑩ 地区界点網図の作成 385点
- ⑪ 点の記の作成 385点
- ⑫ 成果表の作成 385点
- ⑬ 点検整理 385点

(3) 基本計画作成業務（修正率0.3）

過年度調査結果等を参考に、事業協力者等の意向を踏まえ、土地利用計画、資金計画、住民意向等を総合的に勘案した基本計画を作成する。なお基本計画作成にあたっては、過年度成果を活用し必要な図面修正を行うなど、より事業性を高めた計画とする。

① 基本計画

- b. 財源確保の方針、c. 換地設計の方針、d. 整備の方針、e. 事業期間

② 設計条件の検討整理

- a. 地域・地区と宅地規模の検討、b. 都市施設との関連の検討、c. 換地設計方式の検討
- d. 排水放流河川と処理方式の検討、f. 周辺との関連の検討、g. 問題点の整理

③ 計画

- a. 土地利用計画、b. 交通網計画、c. 容積計画、d. 供給処理施設計画(排水計画含)
- e. 建物等移転設計画、f. 事業費概算

④ 工程計画

- a. 法定処理事項の法定期間、b. 行政サイドの事務処理期間、c. 業務別作業日数の見積
- d. 事業スケジュールによる概略工程、e. 関係方面との日程調整、f. 工程計画表の作成

⑤ 経営計画

- a. 事業費概算額と財源の調整、b. 土地価額の検討、c. 減歩率と工事内容及び保留地の調整

(4) 区画整理促進調査業務

① 準備会(説明会)開催企画の検討等

組合設立に向けた検討・協議等のため、準備会(説明会)の開催企画検討を行い、資料の作成を行う。(必要な資料配付に係る印刷等は受注者で行う)なお、議事録を作成するとともに、当日参加できない権利者等に対する情報共有のため、内容に係るまちづくりニュースを準備会開催後速やかに作成する。議事録、まちづくりニュースは準備会翌日(翌開庁日)に市に提出すること。開催は計9回を予定する。また、説明会開催時においては、欠席者に説明会開催状況を後日動画配信するため、動画撮影を行うものとする。

② 準備会出席支援

準備委員会への出席、質疑時の技術的な助言等を行う。(半日分×2名×9回を予定)

③ 事業協力者との定例会出席支援(半日分×2名×9回を予定)

事業協力者との定例会への出席、助言等を行う。なお議事録を作成し、翌日(翌開庁日)に市に提出すること。

④ 意識調査及びアンケート調査(地権者・農業従事者対象)

- a 調査項目の検討及び調査票作成
- b 調査票発送準備(※市で実施する)
- c 解析及び報告書作成

(5) 都決県下協議資料作成

土地区画整理事業と関連する都市計画について検討を行うと共に茨城県との下協議に必要な資料の作成を行う。

①用途地域等地域地区、②地区計画、③市街地開発事業(土地区画整理事業)

④都市施設(道路、公園、下水道)⑤農林調整資料の修正

なお、⑤農林調整資料の修正は、令和7年9月以降に土地利用計画を反映した県協議を予定しているため、その前提となる上位計画・関連計画について関係機関との協議を踏まえた資料修正を令和7年8月末までに行うこと。

(6) 交通量推計・解析

県公安委員会との交差点協議及び道路の都市計画決定に必要となる交通量推計・解析を行う。交通量の推計にあたっては、事業協力者の意向を踏まえた土地利用計画により、現況交通量等の整理をした上で発生集中交通量を算定し将来交通量の配分を行う。

- ①計画準備、②現況データ作成、③現況交通量配分、④将来データ作成
- ⑤将来交通量配分、⑥交差点解析

(7) 打合せ協議

上記業務を適正に遂行するにあたって、必要に応じて打合せ協議を実施する。打合せは計 12 回を予定する。

6 成果品

本業務における成果品は、次のとおりとする。

- (1) 報告書 2 部 (A4 版・縦型・横書き・左綴じ)
- (2) 報告書概要版 10 部 (A4 版・縦型・横書き・左綴じ)
- (3) 打合せ記録簿 1 式)
- (4) 電子データ (CD-R 等) 1 式
- (5) その他関係資料 1 式

7 成果品の帰属

成果品はすべて発注者の所有とし、発注者の承諾を受けないで他に公表、貸与、使用してはならない。

8 成果品の訂正

受託者は、業務完了後といえども不備な点が発見された場合は、速やかに成果品を訂正しなければならない。これに要する費用はすべて受託者の負担とする。

9 その他

- (1) 受託者は、最新事例などの情報収集に努め、自主的な提案を行うこと。
- (2) 発注者は、業務の遂行上必要となる関係資料を受託者に貸与する。この場合、受託者は業務が完了したときに、速やかに発注者に返却するものとする。
- (3) 受託者は、業務の実施過程において知り得た秘密を、業務期間中及び完了後を問わず第三者に漏らしてはならない。
- (4) 業務については、監督員と十分打ち合わせを行い、不明、疑義等あるときは、速やかに監督員に連絡し指示を仰ぐこと。
- (5) 本仕様書は、業務遂行上に必要な最小限の定めであり、業務上問題が生じた場合には速やかに双方が協議し、円滑な業務遂行に努めること。

【担当者・問合せ先】

都市政策部都市整備課市街地整備係 長谷川 TEL029 - 826 - 1111 (内線 2267)