

# 開発候補地基本構想作成等業務委託 仕様書

## 1 業務の目的

本業務は、土浦北インターチェンジ周辺地区（約 17.5ha）及び（仮称）スマートインターチェンジ周辺地区（約 40ha）を対象として、本市が新たな産業用地の創出を推進するために必要な業務を行うものとする。

土浦北インターチェンジ周辺地区の業務としては、地域未来投資促進法の活用を念頭にした土地利用基本構想の作成及び立地基準としての地区計画等調査を行うとともに、地権者説明会開催の支援や関係機関協議用資料作成等の事業の具体化に向けた業務を目的とする。

（仮称）土浦スマートインターチェンジ周辺地区の業務としては、基盤インフラ現況調査等の地区条件整理を行い、土地利用基本構想を作成することを目的とする。

なお、本業務の遂行にあたっては、昨年度調査（開発候補地可能性調査検討業務委託）を含め既往調査を念頭に実施するものである。

## 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 1 号                |
| (2) 業務委託件名 | 開発候補地基本構想作成等業務委託          |
| (3) 業務委託場所 | 土浦市中都町四丁目地内外              |
| (4) 履行期間   | 契約日の翌日から令和 9 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定（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、地域未来投資促進法の活用を念頭にした産業系土地利用検討業務の経験を有する者であること。

## 4 業務の内容

本業務の内容は、次に掲げるものとする。なお、業務の実施にあたっては発注者と事前に協議を行い、その指示に従うこと。

### 4. 1 設計業務

【土浦北インターチェンジ周辺地区：約 17.5ha】

#### 1) インフラ調査（設計条件・整備課題整理）

調査対象区域における既存の上下水道、雨水排水施設、電力・通信等の埋設インフラについて資料収集及び現地確認を行い、その配置状況を把握する。把握した内容については図面

等に整理するとともに、産業用地整備にあたり支障となる事項や留意すべき条件を抽出し、設計に必要な前提条件及び整備上の課題を課題図として取りまとめる。

## 2) 土地利用基本構想の作成

既往調査結果及びインフラ現況調査の成果を踏まえ、対象地区における産業用地整備を想定した土地利用計画を検討し、区画配置や動線計画等を整理する。またあわせて、調整池容量や排水方法等雨水排水計画等の基礎的な施設計画を検討し、これらを基本構想図として取りまとめる。

## 3) 事業化方策の検討

土地利用構想図を踏まえた概算事業費及び収支均衡単価を算定し事業化の可能性について検討するとともに、産業用地整備の実施に向けて、想定される事業手法について比較検討を行い、適切な事業スキームを整理する。また、事業化に至るまでの工程や実施スケジュールを検討し、関係機関との調整事項や課題を整理したうえで、事業実現に向けた基本的な方針及び検討資料として取りまとめる。

## 4) 地権者説明会開催の支援

地権者説明会開催にあたり、説明会の企画・資料作成を行う。また、説明会に参加できない地権者等のため説明会の動画配信を予定しており、動画撮影を行う。（開催は3回を想定）

## 5) 説明会出席支援

説明会に出席し、質疑等の助言及び議事録を作成する。（開催は3回を想定）

## 6) 地区計画等調査

地区における地権者意向や整備手法等を踏まえ、市街化調整区域地区計画の方針及び区域について検討し、県都市計画課と協議に必要な資料を作成するとともに、県との下協議に必要な地区計画の目標や地区整備計画等の地区計画素案資料を作成する。

## 7) 関係機関協議用資料作成（以下の4機関、計6回程度を想定）

- ① 県都市計画課 【上記、地区計画等調査に含む】
- ② 県農業政策課 【①農振農用地、②農林調整、③財産払下げ】
- ③ 県流域下水道事務所 【④下水道計画】
- ④ 市下水道課 【⑤調整池・雨水・污水排水計画】
- ⑤ 市水道課 【⑥上水道配水】

## 8) 地歴調査（土地利用履歴の調査）

資料調査、聴取調査及び現地調査を実施し、調査対象地の利用状況に関する情報や特定有害物質等による土壌汚染の恐れを推定するために有効な情報を収集・把握し、整理する。

資料調査においては、土浦市が保有する資料、公的届出資料、一般公表資料等を収集し、土

地利用の変遷、所有者の履歴、造成の履歴等可能な限り、遡り調査すること。

なお、調査対象地の関係者及び周辺住民・地元精通者等に聴取調査を実施する場合は、市と協議した上で実施すること。

#### 9) 打合せ

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し、協議記録を作成する。  
打合せは、計6回を想定する。

#### 10) 建物等の調査【補償（外見）調査及び補償費概算】

受注者は、現地踏査により事業に伴う支障物件（建物及び工作物）を抽出する。また、収集資料（建物登記簿等）及び外観目視による構造調査を基に、概算補償費を算出する。補償対象物件の基礎情報（構造・規模・築年数等）及び概算補償費、補償対象図面をとりまとめる。

### 【(仮称) 土浦スマートインターチェンジ周辺地区 計約40ha(24ha+16ha)】

#### 11) 現地踏査及び地区条件整理

地区整備に必要な基礎的インフラの整備条件を把握するため、現地踏査を実施し、土地利用状況、地形条件、既存施設の配置状況等を確認する。あわせて整備課題の設定及び前提条件の整理を行い、その結果を基に整備課題図及び前提条件図を作成する。

#### 12) 基盤インフラ現況調査及び課題抽出

地区整備に係る基礎的インフラ（道路、上下水道、電力、通信等）の現況及び整備状況を整理し、整備上の制約条件を把握する。その上で、インフラに関する整備課題を抽出し、インフラ整備課題図として取りまとめるとともに、土地利用構想図を作成する。

### 【共通】

#### 13) 打合せ

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し、協議記録を作成する。

## 4. 2 測量業務（権利調査）

### 【土浦北インターチェンジ周辺地区：約17.5ha】

地区界測量及び復元測量の実施を想定し、下の基礎調査を実施する。

- ①公図等の転写（地積測量図以外の公図等の転写）
- ②地積測量図転写（地積測量図のみの転写）
- ③土地の登記記録調査
- ④権利者確認調査（当初）場合により（追跡）
- ⑤公図等転写連続図作成

## 5 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

## 6 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。

## 7 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。

## 8 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 2266)