

## 質疑回答書

工事(委託)番号:都整市街委第1号

工事(委託)件名:桜土浦IC周辺地区区画整理設計等事業化検討調査支援業務委託

No.	質 疑	回 答
1	特記仕様書 4(2)不動産鑑定評価 従前26箇所ですが、10ha程度に1箇所が一般的のところ、かなり箇所数が多いと考えるが、その意図をわかる範囲でご教示ください。	本地区は、接道状況、地形状況、地目等の種別が多岐にわたることから、事業資金計画の精度向上等を図るため、多数箇所の実施が必要と考えています。
2	特記仕様書 4(2)不動産鑑定評価 従後の5箇所の鑑定は評価書ではなく意見書でよいか。	鑑定士の意見等を踏まえ、協議により決定します。
3	特記仕様書 4(8)①準備会開催企画の検討 「まちづくりニュース」の発送は市で実施との認識でよいか。	そのとおりです。
4	本工事費内訳書内における用地調査の土地評価において、代価表がないが、本業務に含まれているかどうか。	土地評価は細別名称であり、代価表はありません。(現地踏査、地域区分及び標準値選定等業務、標準地の算定業務、各画地の評価格算定業務をまとめた名称です)
5		

## 質 疑 回 答 書

工事(委託)番号:都整市街委第1号

工事(委託)件名:桜土浦IC周辺地区区画整理設計等事業化検討調査支援業務委託

No.	質 疑	回 答
1	業務実施の段階で借用できる成果資料について、借用できる資料一覧を開示願います。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都整まち委第3号 土浦北インターチェンジ周辺地区等産業用地可能性検討調査業務委託成果報告書(R4.3月)</li> <li>・都整まち委第2号 インターチェンジ周辺地区事業者ヒアリング・ニーズ調査成果報告書(R4.9月)</li> <li>・都整まち委第9号 桜土浦IC周辺地区測量等事業化検討調査支援業務委託成果報告書(R6.3月)</li> </ul>
2	不動産鑑定評価について、『内訳(調査設計)』における各画地の評価格算定業務31画地は、『特記仕様書』における従前26箇所の鑑定評価、及び従後5箇所の評価意見書の取得と整合しているものの、『内訳(調査設計)』における標準地の算定業務2標準地という業務数量を勘案しますと、従前・従後1標準地の不動産鑑定評価・評価意見書から、それぞれ26画地と5画地を比準して算定すると想定されますが、不動産鑑定評価業務の考え方、又は具体的手法をご教示いただけますでしょうか。	<p>設計書のとおりです。</p> <p>本地区は、土地評価に係る既存条件の相違が多様であり、事業資金計画の精度向上等を図る目的で実施するための設計数量を計上しています。</p>
3	不動産鑑定評価箇所数で従前26箇所、従後5箇所とした根拠は、それぞれの土地利用、地帯価、又は街区単位等での区分を想定されていると解釈しますが、都合31箇所の不動産鑑定の根拠をご教示いただけますでしょうか。	本地区は、接道状況、地形状況、地目等の種別等が多岐にわたることを勘案し、設計数量を計上しています。
4	準備会開催にあたり主体的な運営(会場の手配や開催案内等)は市または準備会が担うという理解でよいのか？	そのとおりです。
5	(9)線引き見直し関連業務 区域区分の変更の想定スケジュールを教えてください。 また、関係機関と下協議等は既に実施されていますでしょうか。	特記仕様書のとおり、区域区分の変更手続きを進めていくために必要な農林調整資料の作成を予定しています。
6	(9)線引き見直し関連業務 ①農林調整資料として作成するものは、どのようなものを想定すればよろしいでしょうか。 例)総括図、計画図(切り図)、設定調書 など	特記仕様書のとおり、区域区分の変更手続きを進めていくために必要な農林調整資料の作成を予定しています。
7	権利者数は現在の想定で何人か。また準備会は全員が出席するという理解でよいのか。	仮同意取得に係る仮同意対象権利数は91件です。(※共有地は、共有者すべてで1件のカウント)準備会の設立時期や規約及び開催手法等は、現段階において未定です。
8	過年度作業における成果で、区画整理設計対象となる、公共施設の種別及び数量はどのようにになっているか。	設計書のとおり積算願います。
9	業務進捗により工期延長が想定される場合は、協議により工期延長対応も考えられるのでしょうか。	協議により、変更対象とします。
10	本業務の前段業務の報告書につきまして、入札前に閲覧可能でしたら、閲覧方法をご指示ください。	地元説明会資料については、担当課にて閲覧可能です。 報告書の閲覧については、土浦市情報公開条例に基づく対応となります。