

井戸地区における
土地区画整理事業等調査業務委託

特記仕様書

令和7年5月

川西町まちづくり推進課

特記仕様書

1. 業務名

井戸地区における土地区画整理事業等調査業務委託

2. 業務期間

契約締結日から令和8年3月19日（木）まで

3. 本書の位置づけ

本特記仕様書は、川西町が発注する「井戸地区における土地区画整理事業等調査業務委託（以下、「本業務」という。）」において、本業務の範囲と内容、受託者に要求する水準及び受託者が果たすべき役割を規定するものである。

なお、本業務を実施するに当たっては、本特記仕様書、公募型プロポーザル技術提案書及び「土木設計業務等共通仕様書（奈良県）（以下、「共通仕様書」という。）」による他、調査職員（共通仕様書第1102条第3項に規定する者。以下同じ。）の指示による。

4. 本業務の目的

本業務は、川西町第3次総合計画後期基本計画の土地利用の基本方針において「産業交流拠点」と位置づけた区域で推進する産業施設誘致の実現に向けて、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進を図る土地区画整理事業の導入に向け、都市計画法等の手続資料作成、区画整理基本計画、準備組合設立支援、業務代行予定者候補者選定支援及び測量等を実施することを目的とする。

5. 本業務の対象区域

本業務は、川西町第3次総合計画後期基本計画の土地利用の基本方針において「産業交流拠点」と位置づけた区域の内、別紙区域を対象とする。

○川西町大字結崎井戸地区内 約6.0ha（別紙「対象区域図」のとおり。）

6. 本業務の内容

本業務の内容は、下記のとおりとする。なお、公募型プロポーザルに係る技術提案では、下記以外の内容についても提案できることとする。

（1）都市計画法等の手続資料作成

① 土地区画整理事業の検討を進める上で必要な都市計画法等の事前協議に要す

る資料を作成する。

② 事前協議には、発注者と同行し必要に応じて説明を補助し議事録を作成する。

(2) 関係機関事前協議資料作成

① 土地区画整理事業の検討を進める上で必要な施設管理者等の関係機関との事前協議に要する資料を作成する。

② 事前協議には、発注者と同行し必要に応じて説明を補助し議事録を作成する。

(3) 土地区画整理事業基本計画作成

① 既往調査結果や都市計画法等の事前協議並びに現況測量等の成果をもとに土地利用計画、整理前後土地利用対照表、公共施設別調書を作成する。

② 上記①に基づく概算事業費、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。

(4) 地権者意向調査支援

① 土地区画整理事業の施行地区に係る地権者を対象に直接面談による意向調査を支援し、事業に対する賛否、土地活用意向、土地売却意向等を把握する。

② 意向調査票を作成するとともに、権利者調書の整理等、意向調査の準備を行う。

③ 対応簿を作成し、結果のとりまとめ整理を行う。

○区域内筆数 約90筆

○区域内地権者数 約70名

※調査件数を実施前に発注者と協議を行うこと。協議の結果、調査件数や回数に増減が生じた場合は、変更契約の対象とする。

(5) 地権者説明会等支援

① 地権者説明会等の開催支援として、説明会等資料の作成、説明会等の運営補助、技術的アドバイス、意見の取りまとめ等を行う。

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。

○説明会 1回程度

○役員説明会 4回程度

○発起人会 1回

○準備組合総会 2回

※説明会等の回数を実施前に発注者と協議を行うこと。協議の結果、開催回数に増減が生じた場合は、変更契約の対象とする。

(6) 仮同意書作成及び取得支援

① 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、発注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。

(7) 施行区域の決定資料作成

- ① 都市計画法等の事前協議や地権者意向調査の結果等を踏まえ、実現可能な施行区域の決定に伴う資料及び図書等を作成する。

(8) 進出企業ヒアリング

- ① ゼネコン、デベロッパー等へ対象区域に係るヒアリング調査を実施する。

○想定調査件数 約 10 社

※調査件数を実施前に発注者と協議を行うこと。協議の結果、調査件数に増減が生じた場合は、変更契約の対象とする。

※調査の進捗状況等は発注者へ段階的に報告すること。なお、報告の頻度・時期は別途調査職員から指示するものとする。

- ② 調査結果に基づく進出希望企業及び進出条件の整理を行う。

(9) 業務代行予定者候補者選定支援

- ① 対象区域内における組合土地区画整理事業の業務代行予定者を選定するにあたり、事業者募集要項（案）、審査基準（案）等の作成支援を行う。

- ② 公表した募集要項等の書類について、事業者から提案された質問を整理し、回答書の作成を支援する。

- ③ 土地区画整理準備組合等が設置する選定委員会の開催に伴い、必要資料の作成、議事録の作成並びに選定委員会の準備・片付けを支援する。

- ④ 選定委員会で審査された内容、事業者等への要望や申し送り事項等を整理し、審査講評案の作成を支援する。

(10) 土地区画整理事業施行に伴う測量業務

- ① 基準点・水準測量

○ 3 級基準点測量 4 点

○ 4 級基準点測量 76 点

○ 3 級水準測量観測 6.8km

○ 4 級水準測量観測 5.71km

- ② 地区界測量

○ 地区界点数 100 点

- ③ 現況測量

○ 実施面積 0.1802 k m²

※測量範囲や測点等について実施前に発注者と協議を行うこと。協議の結果又は測量の結果、測量範囲や測点等に増減が生じた場合は、変更契約の対象とする。

(11) その他、調査職員と管理技術者が協議の上、合意した業務

7. 本業務の成果品

本業務の成果品は、下記のとおりとする。

- (1) 業務実施報告書
- (2) 打合せ記録簿
- (3) その他、図面等のオリジナルデータや本業務で収集・作成した資料等調査職員が指示するもの一式
- (4) 上記一式の電子データ

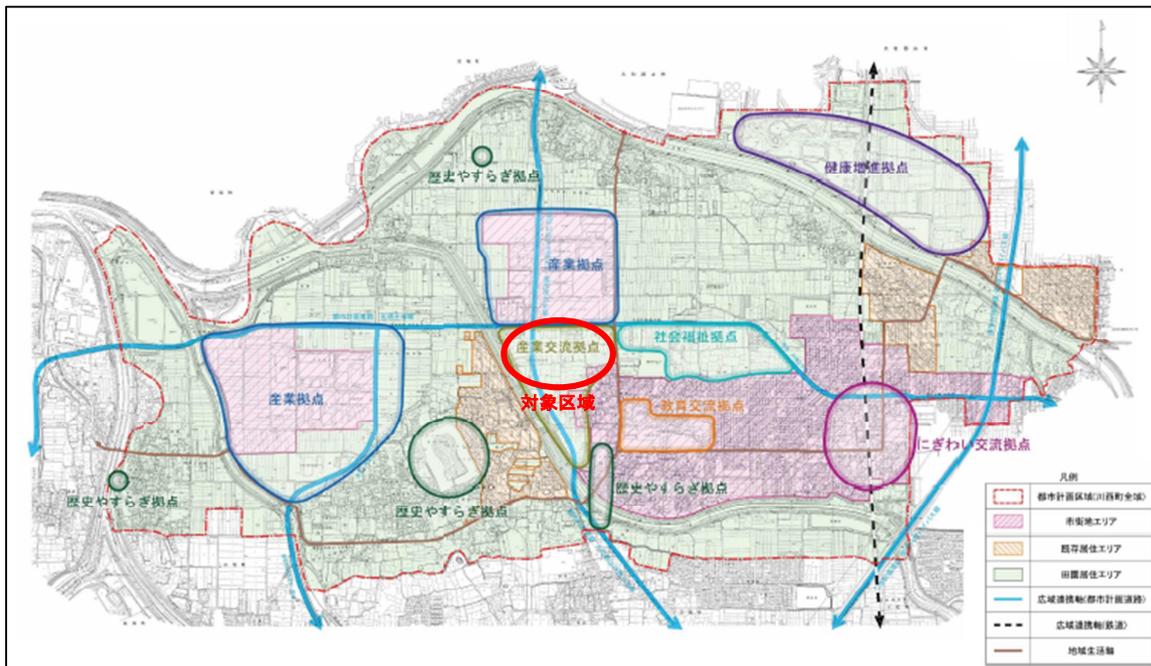
8. 土地の立ち入り等

本業務履行に必要な現地状況を把握するため、現地踏査を行うこと。現地踏査、調査等で本業務対象地に立ち入る際は、事前に調査職員の承諾を得てから立ち入ること。また、近隣の私有地に立ち入る場合は、立ち入る目的、範囲、期日、人数、使用器具等について事前に調査職員と協議を行い、承諾を得てから立ち入ること。

9. その他の留意事項

- (1) 業務実施に際しては、調査職員と緊密に確認・連絡を行い、手戻りのないよう確実に業務を遂行すること。
- (2) 業務実施に当たり疑義が生じた場合は、速やかに調査職員と協力のうえ決定するものとする。
- (3) 成果品納入後において、成果品に誤りがあった場合は、直ちに訂正すること。
- (4) 業務に用いる諸基準については、最新のものに準拠し、運用その他が改定されていないか十分注意すること。
- (5) 委託者から提供された情報(文書、電磁的記録その他情報の形態を問わず、その複製及び提供された情報を基に作成した資料を含む)並びに業務上知り得た情報及び秘密を他人に漏らしてはならない。

■川西町第3次総合計画後期基本計画



■本業務の対象区域図

