

# 交野市寺・向井田地区まちづくり検討業務 特記仕様書

## 第1章 総則

### 第1条（適用範囲）

本特記仕様書（以下「仕様書」という。）は、交野市（以下「発注者」という。）が受託者（以下「受注者」という。）へ委託する「交野市寺・向井田地区まちづくり検討業務」（以下「本業務」という）に適用する。

### 第2条（事業の目的）

当該地区は、第二京阪道路及び JR 学研都市線の上に位置し、交通利便性が高く、纏まった農地が広がり平野部から交野山を望む交野らしい景観が維持された地域であるが、令和3年度に「人・農地プラン」の作成を行わない方針が示されている。

本業務は、上記のポテンシャルを活かしたまちづくりの実現化に向け、権利状況を把握・整理するとともに土地活用に関するアンケート調査を行い、当該地区及び周辺地域の現状を整理し、魅力ある良好な住環境が形成されるよう地域住民によるまちづくり活動を支援することを目的とする。

### 第3条（対象範囲）

交野市向井田三丁目地内外。

### 第4条（準拠法令等）

本業務は、仕様書及び下記の関係法令に基づき作成するものとし、仕様書に定めのない事項については、受注者は、発注者とその都度協議し、その指示を受けるものとする。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年内務省令第16号）
- (3) 地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）
- (4) 第12版都市計画運用指針（国土交通省 令和4年4月）
- (5) 交野市財務規則（昭和39年4月1日規則第6号）
- (6) 個人情報の保護に関する法律（平成15年 法律第57号）
- (7) 交野市個人情報保護条例（昭和63年3月26日条例第10号）
- (8) その他交野市が定める規定及び関係法令等

### 第5条（一括委託又は一括下請けの禁止）

受注者は、委託業務の全部又は一部分を第三者に委託、若しくは請負わせてはならない。ただし、発注者が認めた場合は、この限りではない。

### 第6条（履行期間）

本業務の履行期間は、契約締結日から令和5年3月20日までとする。

## 第7条（技術者の要件）

本業務における管理技術者、照査技術者及び担当技術者は、都市計画業務に精通し、次の各号に定める資格及び実績を有する者とする。なお、管理技術者、照査技術者及び担当技術者は、変更なく従事することを基本とする。

- （1）管理技術者は、技術士（都市及び地方計画）かつ土地区画整理士の資格を有し、業務の全般に渡り技術的管理を行わなければならない。
- （2）照査技術者は、技術士（都市及び地方計画）かつ土地区画整理士の資格を有し、管理技術者を兼ねることはできないものとする。
- （3）担当技術者は、技術士（都市及び地方計画）、土地区画整理士又はRCCM（都市及び地方計画）の資格を有し、照査技術者を兼ねることはできないものとする。

## 第8条（提出書類等）

本業務における提出書類は次のとおりとし、発注者の承認を得なければならない。  
また、それらの変更も同様とする。

- （1）着手届
- （2）工程表
- （3）技術者届及び経歴書（資格証明書含む）
- （4）その他、発注者の指示する書類

## 第9条（業務の確認）

受注者は、業務の着手時及び主要な業務の区切り、又はあらかじめ監督職員の指示した業務箇所において監督員と打合せを行い、その結果を記録し、相互に確認しなければならない。  
受注者は、監督員の承諾なく業務作業を進めてはならない。

## 第10条（資料及び成果品の取扱い）

本業務において発注者より貸与された各種資料について、受注者はその重要性を認識し、破損、紛失、盗難等の事故がないように取扱いに十分注意するとともに、使用後は速やかに返却するものとする。万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。

## 第11条（秘密保持）

受注者は、契約から生じる一切の権利・義務を第三者に譲渡又は貸与してはならない。また業務で知り得た内容、情報等を第三者に漏洩してはならず、業務完了後も同様とする。そのため受注者は、これらの情報保護の観点から、ISMS(Information Security Management System：情報セキュリティマネジメントシステム)若しくはプライバシーマークの認証を取得しているものとする。

## 第12条（検査）

本業務の途中においても、発注者は必要に応じて随時仕様書に基づき検査を行い、不備な箇所について必要な指示を与えることができる。その結果、訂正等の指示を受けた場合は、速やかにその指示に従わなければならない。

また、成果品納入後において、受注者の責に帰する誤りや不良個所が発見された場合は、速やかに無償で必要な処置を行わなければならない。

#### 第 13 条（事故等の処理、損害賠償）

受注者は、業務遂行中に事故等が生じた場合は、直ちに発注者に報告しその指示を受けなければならない。なお、受注者の行為に起因して発注者及び第三者に損害を与えた場合並びに紛糾が生じた場合は、受注者の責任において解決し、損害賠償については、受注者が負うものとする。

#### 第 14 条（契約不適合責任）

本業務の成果引渡後、その物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであった場合は、発注者の請求に基づき、受注者は目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完の義務を負うものとする。

#### 第 15 条（疑義）

本仕様書に明示されていない事項について疑義が生じた場合は、その都度発注者と受注者で協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

## 第 2 章 業務内容

#### 第 16 条（調査区域の設定）

調査区域は、交野市都市計画マスタープランなどに掲げる土地利用方針及びまちづくりの理念と目標を踏まえたうえで当該地区を含む周辺地域全体に整備の方針が反映できるよう十分に考慮して調査区域の設定を行うものとする。

#### 第 17 条（土地登記簿の調査）

当該地区における土地の所有状況を把握するため、次の各号について土地登記簿の調査を行い整理する。

- (1) 調査地区の地番及び公図（地図）調査
- (2) 申請地番一覧表作成
- (3) 土地登記簿謄本又は全部事項証明書の交付申請
- (4) 公図（地図）の複写
- (5) 謄本又は、証明書と公図（地図）の照合
- (6) 地区内外整理
- (7) 不突合調書作成
- (8) 土地各筆調書作成
- (9) 土地種目別地積集計及び総括表作成
- (10) 名寄簿作成
- (11) 敷地権（所有者・地上権者）名簿作成

#### 第 18 条（国有財産台帳及び道路台帳の調査）

当該地区における公有地を把握するため、国有財産台帳及び道路台帳の調査を行い次の各号について整理する。

- （１）国有財産調書及び資料図作成
- （２）道路調書及び資料図作成
- （３）既明示調書及び資料図作成

#### 第 19 条（土地所在図の作成）

前 2 条により整理した土地の権利状況を土地所在図として取りまとめる。

#### 第 20 条（区域図の作成）

土地の権利状況より地区界を定め、区域図の作成を行う。

- （１）公図（地図）の集合・調整
- （２）地区界の記入
- （３）区域図作成

#### 第 21 条（現況・公図重ね図の作成）

従前の宅地を把握するため、次の各号に定める重ね図の作成を行う。

- （１）地積測量図の複写
- （２）現況図・公図（地図）より地番界補正と割込み
- （３）現況・公図（地図）重ね図作成
- （４）従前の土地図作成

#### 第 22 条（固定資産税課税標準額等調査）

次の各号について不動産の課税標準額等の調査・調書整理を行い、当該地区の鑑定評価に必要な個所の選定を行う。

- （１）固定資産税課税標準額調査
- （２）同上調書作成
- （３）相続税評価額調査
- （４）同上調書作成
- （５）売買実例調査
- （６）同上調書作成
- （７）鑑定評価依頼箇所の選定

#### 第 23 条（建物登記簿の調査）

当該地区における建物の所有状況を把握するため、次の各号について登記簿の調査を行い整理する。

- （１）調査区域の家屋番号調査
- （２）申請家屋番号一覧表作成
- （３）登記簿謄本又は全部事項証明書の交付申請
- （４）建物所在図の複写
- （５）建物調査簿作成

- (6) 家屋台帳閲覧
- (7) 家屋台帳調査簿作成

#### 第24条（建物の所在調査）

前条により整理した建物の権利状況を基に、所在調査を行い現況の整理を行う。

- (1) 謄本又は全部事項証明書と所在図照合
- (2) 建物の所在調査
- (3) 建物所在調査図作成
- (4) 不存在建物調書作成

#### 第25条（広域的条件調査）

広域的条件調査は、調査地区が都市の一部として適切にその機能を満たすために、交野市全体の広域的観点から当該調査地区に要請される条件を明らかにすることを目的に実施する。

#### 第26条（現地調査）

現地調査は、地区の様々な側面を見落とさないよう、季節、曜日、時間帯などを変えて実施すること。また、住宅、道路、施設（商業施設、工業施設、公共・公益施設、危険施設、娯楽施設等）、みどり、その他（農地、水路、河川、土地利用上の特記事項、市街地形成状況等）の点に留意し、地区の現況を把握することを目的に実施する。

#### 第27条（実態調査）

実態調査は、地区の市街地環境の評価及び基本構想作成のために必要な社会的条件、物理的条件の基礎資料の収集・整理を行うことを目的に実施する。

#### 第28条（市街地環境評価）

市街地環境評価は、調査地区の住民が良好な都市生活を営むうえで、現況において市街地環境上、何か保全すべき保全要素で、何か問題になっているのか、将来においてどのような問題が発生するかを検討することにより、市街地整備の必要性と基本構想等の作成上の留意点を明らかにするため、各事項について調査し、整理することを目的に実施する。

#### 第29条（整備課題の設定と前提条件の整理）

第16条から第28条までの調査結果等を精査検討したうえで、具体的な整備課題を設定し、整備の前提となる考量すべき条件を整理し、条件図を作成する。

#### 第30条（計画テーマの設定）

基本構想を策定するにあたっては、整備課題及び前提条件を踏まえて、市における将来構想を勘案し、交野市における本地区の位置づけを明確にしたうえで、将来あるべき地区の空間イメージを盛り込んだ計画のテーマを設定する。

#### 第31条（まちづくり基本構想の作成）

計画のテーマを受け、地域の基本構想を勘案し、調査地区の計画について検討し、地区整

備の構成を策定し、縮尺 1/2, 500 の基本構想図を作成するものとする。

#### 第 32 条（実現方策の検討）

実現方策の検討は基本構想の実現を図るために、調査地区に適用する整備手法の組合せと整備時期を明らかにすることを目的とする。

#### 第 33 条（意識調査及びアンケート調査・解析）

地権者の事業参画に対する意思や将来土地利用意向について意向調査を行うための調査項目の検討及び調査票の作成、意向踏査の集計及びその解析を行う。

#### 第 34 条（地元組織の運営支援）

地元組織の設立趣旨を権利者に分かりやすく説明する資料を作成し、地元協議組織の運営を支援する。

#### 第 35 条（説明会運営支援）

事業化に向け、権利者の意識向上を目的に勉強会を企画するとともに資料を作成し、案内状の送付及び出席者の管理、説明、議事録の作成、欠席者への資料の送付を行う。

#### 第 36 条（打合せ協議）

打合せ協議は、着手時、中間 3 回、成果品納入時とし、計 5 回程度を想定する。発注者又は受注者が必要と判断した場合には、適宜協議を行うものとする。なお、受注者は打合せ記録簿を作成し、発注者へ提出するものとする。

#### 第 37 条（成果品）

本業務の成果品は次のとおりとする。

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| (1) 業務報告書                   | 2 部 |
| (2) その他参考資料                 | 1 式 |
| (3) 報告書電子媒体                 | 1 部 |
| (4) 本業務により作成したもので発注者が指定するもの | 適宜  |

※成果品については、すべて電子データを作成し、電子媒体で納品する。