

(仮称) 原水駅周辺土地区画整理事業換地設計等業務委託（仕様書）

1 業務名

(仮称) 原水駅周辺土地区画整理事業換地設計等業務委託

2 業務目的

本町では、JR 豊肥本線沿線の原水駅周辺地区において、(仮称) 原水駅周辺土地区画整理事業（以下「当該土地区画整理事業」という。）の施行を予定している。

当該土地区画整理事業の施行に当たっては、半導体企業集積地にふさわしい先進的なまちづくりを目標に掲げ、その方向性を示す「将来ビジョン」を令和6年9月に策定した。

この「将来ビジョン」においては、「賑わいエリア」、「知の集積エリア」、「職住近接エリア」を設定の上、各エリアの役割に応じた導入機能（住宅、マンション、ホテル、大学キャンパス等）を整理している。

当該土地区画整理事業の施行と併せて「将来ビジョン」の具体化を実現するには、地権者の合意形成や民間事業者との連携、さらには、申出換地をはじめとする様々な手法を活用した換地設計等を行う必要がある。

本町の原水駅周辺のエリアをより魅力的なものとし、当該土地区画整理事業と「将来ビジョン」の具体化に一体的に取り組むために(仮称) 原水駅周辺土地区画整理事業換地設計等業務委託（以下「本業務」という。）を実施する。

3 業務に当たっての留意事項

当該土地区画整理事業は、現時点で、事業認可取得に関する手続が未済である。よって、本業務に当たっては、本町が提示する「将来ビジョン」等に基づく内容に応じて業務を行うこと。

なお、本業務着手時点で提示する「将来ビジョン」等に基づく内容は、本業務実施中であっても内容に変更が生じる可能性があるため留意すること。

4 委託期間

契約締結の翌日から令和10年3月31日まで

5 業務内容

(1) 土地区画整理事業調査（権利調査）

① 国有財産台帳及び道路台帳の調査

国有財産調書、道路調書、既明示調書及び資料図の作成を行う。

② 固定資産税課税評価額等調査

固定資産税課税評価額、相続税評価額、売買実例取引価格、鑑定評価依頼箇所の選定を行う。

なお、鑑定評価依頼箇所については、他業務委託により箇所選定及び鑑定評価を実施しているため、その妥当性検証の上、必要に応じた修正を行うこと。

③ 権利調査の補正

最新の権利状況を把握するため、登記簿謄本又は全部事項証明書の交付申請、権利変動調書作成、土地各筆調書補正、土地種目別集計・総括表補正、名寄簿補正、土地所在図補

正、区域図補正、重ね図補正及び従前と地図補正を行うこと。

④ 建物登記簿の調査

最新の権利情報を把握するため、申請家屋番号一覧表、謄本又は証明書、家屋台帳調査簿の作成を行うこと。

⑤ 建物の所在調査

最新の権利状況を把握するため、建物登記簿謄本又は全部事項証明書と所在図の照合、建物の土地確認、土地の図面への建物プロット及び不存在建物調書の作成及び修正を行うこと。

なお、(1) 土地区画整理事業調査（権利調査）については、本業務受託期間中、常に最新の情報を把握する必要があるため、半年に1回を目安に必要な更新作業を実施すること。

(2) 事業計画（基本計画の見直し（補正70%））

① 基本構想及び基本計画の検証及び修正

将来の土地利用及び主要施設の配置構想作成、財源確保の検討、施設整備の意向検討、構想説明書作成を行うこと。

② 設計条件の検討整理の検証及び修正

周辺土地施設との関連検討、排水処理区の検討、通勤交通の方面別手段とその量の検討、問題点整理を行うこと。

③ 計画の検証及び修正

主要道路の動線・位置等の計画、供給処理施設計画・河川・水路・遊水等の検討、建物等移転移設計画、事業費の概算、基本計画説明書の作成を行うこと。

④ 工程計画の検証及び修正

法的手続期間の検討、事業スケジュールによる概略工程検討、工程計画表作成を行うこと。

⑤ 用地買収方式事業費の検証及び修正

基準地不動産鑑定地点の選定、求積図作成、用地評価、事業費積算集計を行うこと。

⑥ 経営計画の検証及び修正

工種別事業費概算・収入財源の検討、土地価格検討、減歩率と工事内容及び保留地の調整、増進率の算定を行うこと。

(2) 事業計画（基本計画の見直し（補正70%））については、本町の過年度業務として一連の業務を実施済みである。しかしながら、仕様書の2業務目的に記載のとおり、「将来ビジョン」の策定により現在策定した基本構想及び基本計画等に変更が生じている。以上のことから、本町が実施する「将来ビジョン具体化検討業務」の成果と整合を図り、事業認可取得から仮換地指定までに、その内容を反映したものに修正を行うこと。

(3) 事業計画（基本設計の見直し（補正10%））

① 総合基本設計の検証及び修正

施設別設計総合図作成、土地利用計画図作成、土地利用面積一覧表作成を行うこと。

② 道路設計の検証及び修正

計画道路図作成、縦横断図作成、概算数量計画書作成、工事費概算書作成を行うこと。

③ 整地設計の検証及び修正

粗造成計画、雨水流出量の検討、土質・擁壁工等勾配検討、標準構造物検討、切土・盛土バランス検討、土量移動計画検討、工事費概算書作成を行うこと。

- ④ 排水及び用水計画の検証及び修正
雨水汚水の流量計算、排水計画図作成、水路計画図作成、調整池計画図作成、概算数量計算書作成、工事費概算書作成を行うこと。
 - ⑤ 公園緑地設計の検証及び修正
施設計画図作成、概算数量計算書作成、工事費概算書作成を行うこと。
 - ⑥ 施設及び供給施設設計の検証及び修正
上水道施設計画、供給施設計画、概算数量計算書作成、工事費概算書作成、負担額概算算出を行うこと。
 - ⑦ 総工事費概算の検証及び修正
工事費概算集計、間接工事費算出、現場管理費算出、一般管理費算出、概算工事費調書作成を行うこと。
なお、(3) 事業計画（基本設計の見直し（補正 10%））については、過年度の成果品を基に事業認可取得へ向けた修正作業を行うこと。
- (4) 事業計画（基本設計の見直し（補正 70%））
前記 (3) 事業計画（基本設計の検証及び修正（補正 10%））と作業項目は同様となる。
本町の過年度業務として一連の業務を実施済みである。しかしながら、仕様書の 2 業務目的に記載のとおり、「将来ビジョン」の策定により現在策定した基本構想及び基本計画等に変更が生じている。以上のことから、本町が実施する「将来ビジョン具体化検討業務」の成果と整合を図り、事業認可取得から仮換地指定までに、その内容を反映したものに修正を行うこと。
- (5) 事業計画（事業計画書）
① 事業費概算
総工事費概算額積算、補償費概算額積算、事務費概算額積算を行うこと。
- ② 収支計画
財源別収入支出利子収支の調整、年度別歳入歳出資金計画書作成を行うこと。
- ③ 認可申請書
関係附属書類の収集、位置図・区域図・設計図・市街化予想図・現況図等作成、規約(案)・定款(案)・施行規程(案)の作成、施行区域の説明作成、設計の概要作成を行うこと。
- (6) 事業計画（施行前後総価額算定）
① 資料調査
資料収集、現地踏査、土地評価要因の検討、土地評価要因調査図書作成を行うこと。
- ② 整理前後路線価設定
路線価設定道路の検討確定、係数配置検討及び決定、整理前・後路線価指數計算・路線価図作成、概算宅地増進率の計算を行うこと。
- ③ 整理前後街区評価
評価計算用図面作成、換地位置及び形状・評価区分等検討、指數計算及び総指數集計、評価図作成を行うこと。
- ④ 増進率算定
整理前後総評価指數計算、増進率の検討及び計算を行うこと。
- ⑤ 施行前後総価額算定
単価の検討資料作成、施行前後総価格算定を行うこと。
- (7) 換地設計（換地設計準備の見直し（補正 10%））

- ① 従前の土地の地積の決定の検証及び修正
基準地積決定基準(案)・実測確認申請取扱要領(案)作成、実測したとみなす宅地・借地権等申告地積整理、按分区域図作成、按分率算出、基準地積・基準権利地積調書作成を行うこと。
- ② 土地評価基準(案)の作成の検証及び修正
類似地区の基準収集、土地評価基準(案)・土地評価要領(案)作成を行うこと。
- ③ 換地設計基準(案)の作成の検証及び修正
類似地区の基準収集、換地設計基準(案)作成を行うこと。
なお、(7) 换地設計（换地設計準備の見直し（補正10%））については、過年度の成果品を基に事業認可取得へ向けた修正作業を行うこと。

(8) 换地設計（土地評価）

- ① 資料調査
公共・公益施設資料収集及び現地踏査、土地評価要因の検討及び調査図書の作成を行うこと。
- ② 整理前後路線価設定
路線価設定道路の検討確定、係数配置検討及び決定、整理前・後路線価指数計算・路線価図作成、概算宅地増進率の計算を行うこと。
- ③ 整理前各筆評価
各筆・画地指數計算用図面作成、各筆・画地指數計算及び集計、画地評価図作成を行うこと。
- ④ 整理後街区評価
評価計算用図面作成、換地位置及び形状・評価区分等検討、指數計算及び総指數集計、評価図作成を行うこと。
- ⑤ 増進率・比率率計算
整理前・総評価指數補正、宅地利用増進計算、事業費負担指數算出、比率率計算、減歩率試算調整決定を行うこと。
- ⑥ 権利指數算定（比例評価式換地計算）
換地計算書の作成、権利指數計算及び集計を行うこと。
- ⑦ 换地配当指數及び地積算出（比例評価式換地計算）
整理後街区評価に基づき画地毎に配当指數計算、算定換地地積計算を行うこと。

(9) 换地設計（换地設計）

- ① 换地位置の想定及び暫定换地割込
换地位置基本想定の検討、街区別换地想定表・想定図作成、暫定各筆画地別换地計算、暫定换地割込及び割込図作成を行うこと。
- ② 换地割込及び换地設計案の検討
暫定换地割込検討・修正、画地割込地積調整・割込地積計算、画地割込誤差等検討修正、换地地積・減歩率等修正及び街区別换地対照表作成を行うこと。
- ③ 换地設計案の整理
换地設計表・换地設計調書作成、街区別・名寄別・地番順調書作成、特別処分調書作成、换地設計図作成を行うこと。
- ④ 仮换地原案の説明
仮换地原案の取りまとめ及び検証を行うこと。

(10) 管理（事業認可以前の作業）

① 意向調査及びアンケート調査・解析

意向調査及びアンケート調査項目の検討及び調査票作成、調査票の回収及び解析を行うこと。

② 申出要領の検討

将来構想実現のための換地方針検討、申出要領（案）の作成、申出説明会開催及び資料作成を行うこと。

③ 審議会及び評価委員会支援

審議会選挙事務支援、審議会運営事務支援、審議会諮問図書作成、評価員諮問等運営事務支援、評価員諮問図書作成を行うこと。

なお、審議会の運営支援及び諮問図書作成は3回実施を想定しており、評価員の諮問等運営事務支援、諮問図書作成については1回を想定している。

(11) 管理（事業認可以後の作業）

① 選挙人名簿作成

住民票調査及び法人登記の調査、選挙人名簿の作成を行うこと。

(12) 管理（事業資金に伴う作業）

① 街路整備新規採択時評価（B/C）

街路整備に係る新規事業候補箇所の評価に係る資料の収集、費用便益分析報告書及び公共事業評価監視委員会資料の作成を行うこと。

② 土地区画整理事業新規採択時評価（B/C）

土地区画整理事業に係る新規事業候補箇所の評価に係る資料の収集、費用便益分析報告書及び公共事業評価監視委員会資料の作成を行うこと。

③ 実施計画書修正

「土地区画整理補助事業の実施細目の改訂について」（平成15年6月10日、国都市第85号国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知）に従って作成を行うこと。

(13) 計画街路街区計算測量

現形測量成果及び事業計画によって決定した街区の位置及び形状を定め、街区の面積並びに公共施設用地の面積を算出し、街区点を現地に標示して確定するための測量を行うこと。

① 作業計画（資料調査、確定条件受領及び現地立会）

② 基準点の増設

③ 準拠点の観測及び計算

④ 中心点及び街区点の計算

⑤ 街区及び公共施設用地の面積の確定計算

⑥ 中心点及び街区点の設置測量

⑦ 街区確定測量原図の作成

⑧ 成果等の整理

⑨ 現地引継

6 成果品

想定する成果品は以下のとおりとする。

なお、公益社団法人街づくり区画整理事業協会が発行する「土地区画整理事業調査設計費積算資

料（改訂版）令和5年10月20日第3版（補正6刷）」に基づく業務内容に応じた標準成果図書を明示するが、業務実施に当たり過不足や修正が必要な場合は、発注者と協議の上、真に業務遂行上必要となる成果品を納品すること。

(1) 土地区画整理事業調査（権利調査）

① 国有財産台帳及び道路台帳の調査

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a)国有財産の調査、同調書及び資料図の作成	各資料図 (S=1/500～1/1,000)	1		国有財産調書 道路調書 既明示調書	1 1 1	
b)道路台帳の調査、同調書及び資料図の作成						
c)既明示の調査、同調書及び資料図の作成						

② 固定資産税課税標準額等調査

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a)固定資産税の現況地目、地積、評価額の調査	固定資産税評価分布図 (S=1/500～1/1,000)	1		固定資産税課税評価額調書	1	
b)同上調書及び添付図作成	相続税評価分布図	1		相続税評価額調書	1	
c)相続税路線価及び評価額の調査	(S=1/500～1/1,000)			売買実例価額調書	1	
d)同上調書及び添付図作成	売買実例価額分布図	1		鑑定評価依頼資料	1	
e)取引年月日、地積、取引価額等の調査	(S=1/500～1/1,000)					
f)同上調書及び添付図作成、時点修正	鑑定評価依頼箇所図 (S=1/1,000～1/2,500)	1				
g)鑑定依頼箇所の検討、鑑定依頼地調書						

③ 権利調査補正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 土地登記簿謄本又は全部事項証明書の交付申請	土地所在修正図 (S=1/500～1/1,000)	1		権利変動調書 土地各筆調書	1 1	
b) 権利変動調書の作成	区域修正図	1		名寄簿	1	
c) 土地所在図(地図)照合及び地積測量図の複写	(S=1/500～1/1,000)			土地種目別集計表	1	
d) 土地各筆調書の補正	現況・公図重ね修正図 (S=1/500～1/1,000)	1		総括表	1	
e) 土地種目別集計及び総括表の補正	従前の土地修正図 (S=1/500～1/1,000)	1		借地権調書	1	
f) 名寄簿の補正						
g) 土地所在図の補正						

h) 区域図の補正					
i) 現況・公図重ね図の補正					
j) 従前の土地図の補正					

④ 建物登記簿調査

作業内容	標準成果図書				
	図	原	写	書	原
a) 調査区域の家屋番号の調査	建物所在図写し (S=1/500～1/1,000)	1		申請家屋番号一覧表	1
b) 申請家屋番号一覧表の作成				謄本又は証明書	1
c) 登記簿謄本又は全部事項証明書の交付申請				家屋台帳調査簿	1
d) 法務局備付の建物所在図の複写					
e) 建物調査簿の作成					
f) 家屋台帳の閲覧					
g) 家屋台帳調査簿の作成					

⑤ 建物の所在調査

作業内容	標準成果図書				
	図	原	写	書	原
a) 謄本又は全部事項証明書と所在図の照合	建物所在調査図作成 (S=1/500～1/1,000)	1		不存在建物調書	1
b) 調査簿、所在図をもとに建物の現地確認					
c) 土地の図面に建物の形状をプロット、家屋番号を記入					
d) 不存在建物調書の作成					

(2) 事業計画（基本計画の見直し（補正 70%））

① 基本構想及び基本計画

作業内容	標準成果図書				
	図	原	写	書	原
a) 整備課題からテーマを設定し、将来の土地利用及び主要施設の配置構想を作成				構想説明書	1
b) 補助金・負担金・融資等の検討					1
c) 換地設計手法の組合せも入れて検討					
d) 施設整備の緊急度、住民の意向等も検討					
e) 各整備手法と概ねの整備時期の検討					
f) 構想説明書の作成					

② 設計条件の検討整理

作業内容	標準成果図書

	図	原	写	書	原	写
a) 周辺地区の土地利用を把握しながら宅地規模の検討 b) 周辺都市施設との関連の検討 c) 換地設計手法の組合せも入れて検討 d) 排水処理区の検討 e) 通勤交通の方面別手段とその量の検討 f) 周辺との関連の検討 g) 問題点の整理				設計条件検討書	1	1

(3) 計画

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 概略の将来土地利用計画の作成 b) 幹線・補助幹線及び主要道路の動線、位置、駅広の形態等 c) 建築物整備計画により検討 d) 各種供給処理施設の整備の考え方及び河川、水路、遊水等の検討 e) 建物等の移転及び公共施設移設の計画 f) 事業費の概算 g) 基本計画説明書の作成（工程計画、経営計画を含む）	基本計画図 (S=1/2,500～1/5,000)	1	1	基本計画説明書	1	1

(4) 工程計画

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 法的手続き事項の法定期間の検討 b) 行政サイドの事務処理期間の検討 c) 業務別作業日数の見積の検討 d) 事業スケジュールによる概略工程の検討 e) 関係方面との日程調整の検討 f) ネットワークによる工程計画表の作成				工程計画表	1	1

(5) 用地買収方式事業費

作業内容	標準成果図書
------	--------

	図	原	写	書	原	写
a) 基準地不動産鑑定地点の選定	求積図 (S=1/500～1/1,000)	1	1	事業費集計	1	1
b) 既存の公共用地の確定と買収面積の計算						
c) 用地の評価						
d) 用地費、補償費、築造費、舗装費、その他、事務費の算出						

⑥ 経営計画

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 工種別事業費の概算と収入財源の検討				計画書	1	1
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						
d) 土地価額及び増進率の算定						
e) 計画書の作成						

(3) 事業計画（基本設計の見直し（補正 10%））

① 総合基本設計の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 公共・公益施設等の細部計画図作成	土地利用計画図 (S=1/2,500～1/5,000)	1		基本設計説明書	1	
b) 土地条件、社会的条件を前提に利用計画図を作成						
c) 土地利用計画図を基本に面積の求積						

② 道路設計の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 計画道路図(設計図)の作成	幹線道路等計画図 (S=1/1,000～1/2,500)	1		数量計算書	1	
b) 縦断線形の計画				工事費概算書	1	
c) 横断図の構成	交通計画図 (S=1/1,000～1/2,500)	1				
d) 各巾員別に構成						
e) 施設配置の概略図作成	道路標準断面図	1				
f) 信号施設等を考慮した計画図作成						
g) 歩行者動線、道路勾配、交差点との位置関係、歩道等を留意						
h) 概算数量計算書の作成						
i) 工事費概算書の作成						

③ 整地設計の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 現況の地形や制約を活かした粗造成の計画	粗造成計画図 (S=1/500～1/1,000)	1		数量計算書 工事費概算書	1	
b) 雨水流出増の検討及び工事用調整池、宅地内貯留の対応等の検討	主要断面図 (S=1/500～1/1,000)	1			1	
c) 土質・擁壁工等と勾配の検討	土量移動図 (S=1/500～1/1,000)	1				
d) 標準構造物の検討	土量算定図	1				
e) 切土・盛土のバランス検討	(S=1/500～1/1,000)					
f) 土量移動計画の検討	擁壁位置図	1				
g) 工事費概算書の作成	(S=1/500～1/1,000)					
	防災計画図 (S=1/500～1/1,000)	1				

④ 排水及び用水計画の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 計画排水区域の設定	雨水排水計画図	1		数量計算書	1	
b) 排水管及び水路、調整池等の処理方式の検討	(S=1/500～1/1,000)			工事費概算書	1	
c) 雨水汚水の流量計算	汚水排水計画図	1				
d) 排水計画図の作成	(S=1/500～1/1,000)					
e) 水路計画図の作成	水路計画図	1				
f) 調整池計画図の作成	(S=1/1,000～1/2,500)					
g) 概算数量計算書の作成						
h) 工事費概算書の作成						

⑤ 公園緑地設計の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 公園緑地内の土地利用計画の作成	施設配置図 (S=1/500～1/1,000)	1		数量計算書 工事費概算書	1	
b) 施設計画図の作成					1	
c) 概算数量計算書の作成						
d) 工事費概算書の作成						

⑥ 施設及び供給施設設計の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 教育系施設の計画	各施設配置図	1		数量計算書	1	
b) 利便施設の計画	(S=1/500～1/1,000)			工事費概算書	1	

c) 上水道施設の計画					
d) 電力、ガス等供給施設の計画					
e) 概算数量計算書の作成					
f) 工事費概算書の作成					
g) 負担額概算の算出					

(7) 総工事費概算の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 基本設計による工事費概算集				概算工事費調書	1	
b) 間接工事費の算出						
c) 現場管理費の算出						
d) 一般管理費の算出						
e) 概算工事費調書の作成						

(4) 事業計画（基本設計の見直し（補正 70%））

(3) 基本設計の見直し（補正 10%）に記載する成果品項目と同様。

(5) 事業計画（事業計画書）

① 事業費概算

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 築造、移転、移設、法第2条第2項該当事業費等の概算額積算				事業費概算調書	1	
b) 損失補償、減価補償等補償費の概算額積算						
c) 事務費の概算額積算						
d) 年度別資金計画書の収入、支出より借入金利子の概算及び事業費概算調書の作成						

② 収支計画

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 財源別収入支出利子収支の調整				資金計画書	1	
b) 収支計画書の作成						
c) 年度別歳入歳出資金計画書の作成						

③ 認可申請書

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 関係附属書類の収集及び位置図、区域図、設計図、市街化予想図、現況図等の作成	施行地区位置図 (S=1/500～1/2,500)	1	4	認可申請書	1	4
b) 施行規程(案)の作成	施行地区区域図 (S=1/500～1/2,500)	1	4			

c) 施行地区の説明等の作成	設計図 (S=1/500～1/2, 500)	1	4		
d) 設計の概要(目的、土地現況、設計方針等)の作成	現況図（イ）（ロ） (ハ) (S=1/500～1/2, 500)	1	4		
e) 附属図書の整理	市街化予想図 (S=1/500～1/2, 500)	1	4		

(6) 事業計画（施行前後総価額算定）

① 資料調査

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 公共・公益施設資料収集	整理前・後公共公益施設図	1				
b) 公共・公益施設の現地踏査	・道路幅員、舗装、歩道 ・駅、バス停、学校等の調査 ・上下水道、電線、ガス等調査	整理前・後埋設物等図 (S=1/500～1/2, 500)	1			
c) 土地評価要因の検討	土地利用状況図	1				
d) 土地評価要因調査図書の作成	(S=1/500～1/2, 500)					

② 整理前後路線価設定

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 路線価設定道路の検討確定	整理前後路線価番号図 (S=1/500～1/2, 500)	1		整理前路線価計算書	1	
b) 街路係数、近接係数、宅地係数のバランス検討決定	整理前後街路係数図 (S=1/500～1/2, 500)	1		整理後路線価計算書	1	
c) 係数配置検討及び決定	整理前後近接係数図 (S=1/500～1/2, 500)	1		概算増進率計算書	1	
d) 整理前路線価の計算	整理前後宅地係数図 (S=1/500～1/2, 500)	1				
e) 整理後路線価の計算	整理前路線価指数図 (S=1/500～1/2, 500)	1				
f) 路線価係数計算及び路線価指數計算	整理後路線価指數図 (S=1/500～1/2, 500)	1				
g) 整理前後路線価指數図の作成	整理前路線価指數図 (S=1/500～1/2, 500)	1				
h) 概算宅地利用増進率の計算	整理後路線価指數図 (S=1/500～1/2, 500)	1				
i) 路線価計算書及び資料の整理	(S=1/500～1/2, 500)					

③ 整理前後街区評価

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 評価計算用図面作成	整理前街区評価図 (S=1/500～1/1, 000)	1		整理前街区評価計算書	1	
b) 換地位置及び形状・評価区分等検討	整理後街区評価図 (S=1/500～1/1, 000)	1		整理後街区評価計算書	1	
c) 評価計算書の作成						
d) 評価計算及び集計						

e) 評価図作成					
----------	--	--	--	--	--

④ 増進率算定

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 整理前総評価指數計算				増進率計算書	1	
b) 整理後総評価指數計算						
c) 検討及び計算						

⑤ 施行前後総価額算定

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 指数単価の検討資料作成	単価検討資料図	1		単価資料調書	1	
b) 施行前後総価額の算定 (S=1/500～1/1,000)				施行前後総価額算定	1	

(7) 換地設計（換地設計準備の見直し（補正 10%））

① 従前の土地の地積の決定の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 基準地積及び基準権利地積の決定方法等の基準作成	按分区域図 (S=1/500～1/2,500)	1	1	基準地積決定基準 (案)	1	
b) 実測確認の申請があった場合の取扱要領作成		1	1	実測確認申請取扱要領(案)	1	
c) 実測確認申請書及び施行者実測地整理				区域地積計算書	1	
d) 按分対象外の宅地地積調査整理及び借地権等申告地積整理				区域別地積一覧表	1	
e) 按分区域の検討				基準地積調書	1	
f) 按分区域図作成及び按分区域地積計算				基準権利地積調書	1	
g) 按分率の算出						
h) 基準地積確定計算及び集計						
i) 区域別地積一覧表の作成						
j) 基準地積調書及び基準権利地積調書の作成						

② 土地評価基準(案)の作成の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 類似地区の基準収集				土地評価基準(案)	1	
b) 路線価指数の算定方法、画地・街区評価の方法及び権利価格割合等の基準作成				土地評価要領(案)	1	
c) 画地評価計算方法の計算例の要領作成						

③ 換地設計基準(案)の作成の検証及び修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 類似地区の基準収集 b) 従前の宅地、従前の宅地と換地の対応、換地設計の方法、換地の標準、特別宅地その他の取扱方法等の基準作成				換地設計基準(案)	1	

(8) 換地設計（土地評価）

① 資料調査

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 公共・公益施設資料収集	整理前・後公共公益施設図	1				
b) 公共・公益施設の現地踏査 道路幅員、舗装、歩道、駅・バス停・学校等の調査、上下水道・電線・ガス等調査	(S=1/500～1/2,500) 整理前・後埋設物等図 (S=1/500～1/2,500)	1				
c) 土地評価要因の検討	土地利用状況図	1				
d) 土地評価要因調査図書の作成	(S=1/500～1/2,500)					

② 整理前後路線価設定

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 路線価設定道路の検討確定	整理前後路線価番号図	1		整理前路線価計算書	1	
b) 街路係数、近接係数、宅地係数のバランス検討決定	(S=1/500～1/2,500)			整理後路線価計算書	1	
c) 係数配置検討及び決定	整理前後街路係数図	1		概算宅地利用増進率	1	
d) 整理前路線価の計算	(S=1/500～1/2,500)			計算書		
e) 整理後路線価の計算	整理前後近接係数図	1				
f) 路線価指数の計算	(S=1/500～1/2,500)					
g) 整理前後路線価指数図の作成	整理前後宅地係数図	1				
h) 概算宅地利用増進率の計算	(S=1/500～1/2,500)					
i) 路線価計算書及び資料の整理	整理前路線価指数図	1				
	(S=1/500～1/2,500)					

③ 整理前各筆評価

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 画地指數計算書及び画地指數計算用図面の作成	整理前画地評価図	1		整理前各筆指數計算書	1	
b) 画地の形状・奥行・区分評価面積の測定	(S=1/500～1/1,000)					
c) 画地指數計算及び集計	整理前各筆単位評価指數図	1				
	(S=1/500～1/1,000)					

d) 画地評価図の作成					
e) 各筆単位評価指標図の作成					

(4) 整理後街区評価

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 評価計算用図面の作成	整理後街区評価図 (S=1/500～1/1,000)	1		整理後街区評価計算書	1	
b) 換地位置及び形状・評価区分等検討						
c) 評価計算書の作成						
d) 評価計算及び集計						
e) 評価図の作成						

(5) 増進率・比例率算定

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 整理前総評価指標の分類整理	減歩率試算図 (S=1/500～1/1,000)	1		換地設計資料表	1	
b) 整理後評価指標の分類整理						
c) 宅地利用増進率の計算						
d) 事業費負担指標の算出						
e) 比例率の計算						
f) 整理前画地毎に減歩率の試算決定						

(6) 権利指標算定(比例評価式換地計算)

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 換地計算書の作成				権利指標計算書	1	
b) 整理前評価指標に比例率を乗じ 権利指標の算出及び集計						

(7) 換地配当指標及び地積算出(比例評価式換地計算)

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 整理後街区評価に基づき画地毎に配当指標の計算				配当指標計算書 換地地積計算書	1	1
b) 算定換地地積の計算						
c) 算定換地率及び減歩率の計算						

(9) 換地設計(換地設計)

(1) 換地位置の想定及び暫定換地割込

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 特別処分地及び一般宅地等の位置想定検討	換地位置想定図 (S=1/500～1/1,000)	1		街区別換地想定表 暫定換地計算書	1	1
b) 街区別換地想定表の作成及び換	暫定換地図	1				

地位置想定図の作成 c) 一般宅地の指數差率又は減歩率 不均衡の検証及び街区別換地想 定表等の修正 d) 画地の間口長及び奥行長等の計 算 e) 街区評価に基づく暫定割込及び 暫定換地割込図の作成	(S=1/500～1/1,000)				
---	-------------------	--	--	--	--

② 換地割込及び換地設計案の検討

作業内容	標準成果図書				
	図	原	写	書	原
a) 前表①について総合検討及び各 修正	画地割込図 (S=1/500～1/1,000)	1		各筆画地別換地計算 書	1
b) 画地割込地積調整及び割込地積 の計算	画地評価図 (S=1/500～1/1,000)	1		街区別換地対照表	1
c) 画地割込図の作成及び画地評価 図作成	画地検討図 (S=1/500～1/1,000)	1			
d) 各筆毎に画地別換地計算					
e) 画地割込誤差等の検討修正					
f) 換地割込後の変更整理					
g) 街区毎に換地の集計値の対照表 作成					
h) 各地の減歩率等及びm ² 当たり指 数図の作成					
i) 街区別換地対照表及び画地検討 図等から各画地を総合的に検討 し、関係図書を修正					

③ 換地設計案の整理

作業内容	標準成果図書				
	図	原	写	書	原
a) 施行前後の宅地についての対照 表の作成	換地設計図 (S=1/500～1/1,000)	1		換地設計表	1
b) 街区別に換地と従前の宅地につ いての調書の作成	換地位置図 (S=1/500～1/1,000)	1		換地設計調書	1
c) 名寄別に従前の宅地と換地につ いての調書を作成				街区別調書	1
d) 従前の地番順に従前の宅地と換 地についての調書を作成				名寄別調書	1
e) 法第90条から法第95条及び施 行者が別途定めたその他の調書 の作成				地番順調書	1
				特別処分調書	1

f) 街区番号、符号、従前地番、所有者、換地地積等記入の図面作成					
g) 従前の土地図に換地設計図を重ねた図面の作成					

④ 仮換地原案説明

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 仮換地原案説明						

(10) 管理（事業認可以前の作業）

① 意向調査及びアンケート調査・解析

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 意向調査及びアンケート調査項目の検討及び調査票の作成				調査票	1	
b) 調査票に関する発送準備				集計表	1	
c) 調査票の回収及び解析並びに報告書の作成				解析報告書	1	

② 申出要領の検討

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 将来構想実現のための換地方針検討				申出要領（案）	1	
b) 申出要領（案）の作成						
c) 申出説明会同席・資料作成						

③ 審議会及び評価員会支援

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 審議会選挙事務支援				審議会諮詢問図書	1	
b) 審議会運営事務支援				評価員諮詢問図書	1	
c) 審議会諮詢問図書作成						
d) 評価員諮詢問等運営事務支援						
e) 評価員諮詢問図書作成						

(11) 管理（事業認可以後の作業）

① 選挙人名簿作成

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 住民票調査及び法人登記の調査				権利者名簿	1	
b) 選挙人名簿の作成（所有者の部）				住民票調査簿	1	
c) 選挙人名簿の作成（共有者の部）				選挙人名簿（所有者）	1	

部)			選挙人名簿（共有者）	1	
d) 選挙人名簿の作成（借地権者の部）			選挙人名簿（借地権者）	1	

(12) 管理（事業資金に伴う作業）

① 街路整備新規採択時評価 (B/C)

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 新規事業候補箇所の評価に係る資料の収集	評価対象事業案内図 (S=1/1,000～1/2,500)	1		費用便益分析報告書	1	
b) 費用便益分析報告書の作成						
c) 公共事業評価監視委員会資料の作成						

② 土地区画整理事業新規採択時評価 (B/C)

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
a) 新規事業候補箇所の評価に係る資料の収集	評価対象事業案内図 (S=1/1,000～1/2,500)	1		費用便益分析報告書	1	
b) 費用便益分析報告書の作成						
c) 公共事業評価監視委員会資料の作成						

③ 実施計画書修正

作業内容	標準成果図書					
	図	原	写	書	原	写
「地区画整理補助事業の実施細目の改訂について」(平成15年6月10日、国都市第85号国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知)に従って作成				実施計画書	1	

(13) 計画街路街区計算測量

(1) 成果表

- ・街区面積成果表 1式
- ・公共施設用地 1式
- ・基準点成果表（網図を含む） 1式
- ・準拠点等成果表 1式
- ・中心点及び街区店成果表 1式

(2) 観測手簿

- ・基準点観測手簿 1式
- ・準拠点観測手簿 1式

(3) 計算簿・基準点計算簿

- ・準拠点等計算簿 1式

・中心点及び街区点計算簿	1式
・街区及び公共施設用地の面積の確定計算簿	1式
・中心点及び街区店設置計算簿	1式
(4) 街区確定測量原図	1式
(5) 精度管理表	1式
(6) その他の資料（集成縮図等）	1式

7 その他

(1) 業務管理

- ① 受託者は、本業務を円滑に進めるため、十分な知識と経験を有する者を配置すること。
- ② 受託者は、業務の遂行に当たり、本業務に係る関係法令を遵守しなければならない。

(2) 秘密保持

受託者は、本業務で知り得た個人情報やその他の秘密を他に漏らしてはならない。履行期間終了後も同様とする。

(3) 損害賠償

受託者は、業務中に生じた事故並びに町及び第三者に与えた損害に対して責任を負い、町の指示に従い、受託者の責任において処理するものとする。

(4) 資料の借用

受託者は、本業務で必要な資料で、町が所有している提供可能な資料について借用を申し入れることができる。借用に当たっては借用書を提出し、借用期間中は適正に管理するとともに、業務終了後速やかに返却しなければならない。

(5) 成果品等の帰属

本業務で作成された成果品及び成果品に係る権利は、町に帰属するものとする。受託者は、町の許可なく他に公表、貸与及び使用してはならない。

(6) 疑義の解決

本仕様書に記載された内容に疑義が生じたとき、又は定めのない事項が生じたときは、受託者は町と協議を行い、業務の遂行に支障のないように努めなければならない。

(7) 業務完了報告及び完了検査

受託者は、業務を完了したときは、町に対し業務完了報告書を提出しなければならない。町は、業務完了報告書を受領したときは、完了検査を行い、検査に合格したときは、受託者に対し検査合格の通知を行う。

(8) その他

- ① 業務完了後、受託者の責めに帰すべき理由により成果物に不良個所が発見されたときは、受託者は速やかに訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受託者の負担とする。
- ② 仕様書に記載されていない事項であっても、業務の遂行上必要と認められる事項については、協議の上、実施すること。