

入間市新産業団地基本計画等策定業務委託 仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、入間市（以下「甲」という。）が行う「入間市新産業団地基本計画等策定業務委託」について業務内容を定めるものである。

(目的)

第2条 第6次入間市総合計画・後期基本計画に定めた圏央道青梅インターチェンジ北側の地域における産業系土地利用の推進に向け、令和4年度に作成した事業推進方針や土地利用計画等を踏まえ、都市計画の原案、農政協議資料及び区画整理基本計画等を作成することを目的とする。

(業務期間)

第3条 本業務は、契約締結日から令和6年3月29日（金）まで

(準拠する法令等)

第4条 本業務を実施するにあたり、準拠する法令、図書は以下の通りとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 農地法
- (3) 土地区画整理法
- (4) 環境基本法
- (5) 入間市条例等
- (6) その他、関連する諸法令、関係通知及び諸基準

(業務対象区域)

第5条 本業務の対象区域は、第6次入間市総合計画・後期基本計画に定めた圏央道青梅インターチェンジ北側の地域とする。

(疑義)

第6条 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、甲と受託者（以下「乙」という）とが協議すること。

(業務工程表等の提出)

第7条 乙は、本業務の着手に先立ち、下記の書類を提出するものとし、予め甲の承

諾を得るものとする。

- (1) 業務工程表
- (2) 着手届
- (3) 現場責任者・管理技術者通知書及び経歴書
- (4) 業務実施計画書

(現場責任者)

第8条 乙における本業務の計画を立案し指揮監督をする現場責任者は、関東農政局管内における区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整手続の実績を有するとともに、技術士(「建設部門」(都市及び地方計画))及び土地区画整理士を有するものとする。

(管理技術者)

第9条 乙における本業務の履行の技術上の管理をつかさどる管理技術者は、関東農政局管内における区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整手続の実績及び土地区画整理士を有するものとする。

なお、現場責任者及び管理技術者は、これを兼ねることができる。

(再委託について)

第10条 乙は業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。ただし、事前に甲に対し、再委託先の名称、代表者氏名、その他必要な事項を報告し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

- 2 乙は業務を第三者に再委託した場合、当該委託先に対して、本仕様書に定める乙の義務と同等の義務を負わせるとともに、甲に対して当該再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(秘密の保持)

第11条 乙は個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないように、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(平成15年5月30日法律第58号)第6条第2項の規定に基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の内容及び成果物(業務の履行過程において得られた記録等を含む。)をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(個人情報等の保持)

第12条 乙はプライバシーマークの認証を取得し、個人情報の保護につとめなければならない。なお、乙は本業務着手時に、甲に対し、プライバシーマークの認証取得を証す書類の写しを提出するものとする。

(記録簿の作成)

第13条 甲と乙は必要に応じ、打合せを行い、乙はその都度打合せ記録簿を2部作成し、各々保管するものとする。

(工程管理)

第14条 乙は、作業実施計画書に基づき、適切な工程管理を行うとともに、作業の進捗状況は適宜甲に報告しなければならない。

(検査)

第15条 乙は、委託業務完了通知書を提出する際には、本特記仕様書等で定められた成果品等を甲に提出しなければならない。

2 甲は、速やかに検査員に検査依頼を行うと共に、必要に応じて乙に検査の立会いを求めるものとする。乙は立会いを求められたときには、これに応じなければならない。

3 検査の結果、指摘事項等があった場合には、乙は甲の指示に従い速やかに是正等必要な処置を講じなければならない。

(成果品の帰属)

第16条 本業務の成果品はすべて甲の帰属とし、乙は甲の許可なく成果品等を公表または、貸与してはならない。

(納入期限)

第17条 本業務における中間報告を令和5年9月29日(金)までに行うこと。

成果品の第1回納入期限は、令和6年2月29日(木)までとし、納入場所は入間市都市整備部都市計画課新産業団地整備室とする。なお、修正等が必要な場合は、修正等を行い、最終成果品の納入期限は、令和6年3月29日(金)とする。

第2章 業務内容

(業務内容)

第18条 本業務の作業内容は以下のとおりとする。

1 都市計画原案作成

次の都市計画の原案作成を行う。

- ① 区域区分（市街化区域編入）
- ② 用途地域
- ③ 土地区画整理事業
- ④ 地区計画
- ⑤ その他関係機関協議の結果、必要となる都市計画

2 農政協議資料作成

(1) 農政協議資料作成

業務対象区域の市街化区域編入に向け、「都市計画と農林漁業との調整措置について（平成14年11月1日14農振第1452号農村振興局長通知）※」に基づき、国、県等の農林漁業との調整手続に必要な資料（以下「農政協議資料」という。）の作成を行う。※最新版の通知を確認すること

(2) 農政協議資料作成に要する調査の実施

農政協議資料の作成に必要なデータ調査を行う。併せて、業務対象区域の農地の権利状況や納税猶予の状況等を把握するため、別紙1の(1)及び(2)の項目について、調査し整理する。

(3) 関係機関協議に基づく農政協議資料の修正

農政協議資料の作成後に実施する関係機関協議の結果、必要となった資料修正について、適宜対応する。

3 土地区画整理基本計画作成

(1) 施行区域の設定

別紙1の(3)及び(4)の項目について整理し、土地区画整理事業の都市計画に定める施行区域について、土地利用現況等を踏まえながら施行区域を設定する。

(2) 実現可能な土地利用計画の作成

令和4年度に作成した土地利用計画等について、地形図や国土地理院地図等により、

業務対象区域の地形を調査した上で、以下の項目ごとに検討し、実現可能な土地利用計画として精査する。

作成にあたっては、令和4年度に実施した企業立地ニーズ調査結果や土地条件（物的条件）及び対象区域住民の意向等の社会的条件等を踏まえ、公共施設等の配置・整備計画も検討する。

① 地域整備の方針

地域整備の目標及びその具体的な実現方法を設定する。

② 土地利用計画の作成

地形図や国土地理院地図等により、業務対象区域の地形を調査した上で、画地、街区の規模、形状を想定し、街区の計画を行うとともに、次のインフラ計画を行う。

ア 道路の計画

街区の計画において設定された道路網を道路計画の視点から見直すとともに、標準断面図の作成を行う。

イ 公園・緑地の計画

公園・緑地の位置と規模を計画する。

ウ 排水施設の計画

（雨水）周辺水路の整備状況などを調査すると共に様々な排水計画及び総合治水対策としての調整池設置等を勘案しながら事業区域の雨水排水を計画する。

（污水）污水の整備区域や処理方法を調査し、本地区からの污水排水量を土地利用計画から想定で設定し、処理方法を検討するとともに事業区域の污水排水を計画する。

エ 供給処理施設の計画

上水道・電気・ガス等について、配置方針を定めるとともに配管、配線図の作成を行う。

③ 造成計画

地形図や国土地理院地図等に基づいて、土地利用計画等の調整を図りつつ、現況地形地区周辺との調和、防災対策、土量バランスを配慮し、計画の作成を行う。

(3) 概算事業フレームの精査

「(1) 施行区域の設定」及び「(2) 実現可能な土地利用計画」の内容を踏まえ、令和4年度に作成した概算事業フレームを精査し、次の項目について次のとおり整理する。

- ① 土地利用現況及び土地利用計画
- ② 平均減歩率
- ③ 宅地価格
- ④ 保留地
- ⑤ 公共施設の整備計画
- ⑥ 収入
- ⑦ 支出
- ⑧ 年度別資金計画
- ⑨ 設計図、市街化予想図等

4 環境影響評価調査計画書作成

埼玉県環境影響評価条例（平成6年埼玉県条例第61号。以下「環境影響評価条例」という。）に基づき、都市計画原案及び土地区画整理基本計画等を踏まえた環境影響評価調査計画書の作成等（別紙2）を行う。

5 打合せ協議

業務実施にあたり、業務着手時、中間時、成果品納入時のほか適宜打合せ協議を行い、滞りなく業務を遂行する。

第3章 成果品

（成果品）

第19条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- (1) 都市計画原案作成
- (2) 農政協議資料作成
- (3) 区画整理基本計画作成
 - ・ 報告書 10部
 - ・ 土地及び建物に関する権利関係調査に係る報告書 正副各1部
 - ・ 電子データ（CD-R等） 一式
- (4) 環境影響評価調査計画書作成
 - ・ 調査計画書 A4版 110部（県100部、市10部）
 - ・ 調査計画書（概要版）A4版 50部
 - ・ 電子データ（CD-R等） 一式

土地及び建物に関する権利関係調査

(1) 土地登記簿の調査

業務対象区域の権利状況を把握するために、市が取得する土地登記簿及び公図により不突合調書や土地各筆調書を作成するとともに、土地種目別地積を集計し総括表を作成する。また、併せて名寄簿や敷地権（所有権・地上権）名簿を作成する。作成にあたっては、農政協議資料に必要となる詳細な権利状況の基礎データとなることに留意する。

(2) 国有財産台帳及び道路台帳の調査

(1) 土地登記簿の調査における民有地権利の整理を補足するために、国有財産や道路について調査し、調書及び資料図を作成する。

(3) 区域図の作成

令和4年度に作成した土地所在図を(1)土地登記簿の調査及び(2)国有財産台帳及び道路台帳の調査の結果を踏まえて更新するとともに、区域図を作成する。作成にあたっては、都市計画の施行区域決定に必要となる区域図の基礎資料となることに留意する。

(4) 概略公図調整図作成

地形図を基に業務対象区域（施行区域外周の必要な範囲を含む）の公図調整図、従前の土地図を作成する。作成にあたっては、都市計画の施行区域決定に必要となる区域図の基礎資料となることに留意する。

別紙 2

環境影響評価調査計画書作成

(1) 調査計画書の作成

①地域特性の把握

地域の現況把握、調査等の項目及び方法の選定並びに環境保全措置の検討等のため、業務対象区域及びその周囲を対象に、既存資料の収集整理及び必要に応じて現地踏査等により把握する。調査の対象項目は、以下の表1、表2に示すとおりである。

表1 地域特性の把握のための調査項目（社会的状況）

区分	調査項目
社会的状況	人口及び産業の状況
	土地利用の状況
	河川及び湖沼の利用並びに地下水の利用状況
	交通の状況
	学校、病院その他の環境保全についての配慮が特に必要な施設及び住宅の分布状況
	下水道、し尿処理施設及びごみ処理施設の整備の状況
	環境の保全を目的とする法律、条例等により指定された地域その他の対象及び当該対象に係る規制の内容その他の状況及び環境保全に係る計画の内容
	その他の事項

表2 地域特性の把握のための調査項目（自然的状況）

区分	調査項目
自然的状況	大気質、騒音、振動、悪臭、気象その他の大気に係る環境の状況（環境基準の確保の状況を含む。）
	水質、底質、水象その他の水に係る環境の状況（環境基準の確保の状況を含む。）
	土壌及び地盤の状況（環境基準の確保の状況を含む。）
	地形及び地質の状況
	動物の生息、植物の生育、植生、緑の量及び生態系の状況
	景観、自然とのふれあいの場の状況
	文化財その他の生活環境の状況
	一般環境中の放射性物質に係る環境の状況
その他の事項	

②事業特性（対象事業の内容）の把握

対象事業について、以下のとおり整理する。

- ・ 対象事業の種類
- ・ 対象事業実施区域の位置
- ・ 対象事業の規模
- ・ 対象事業に係る工事計画の概要（主な施設の配置図、平面・断面図等含む）
- ・ 対象事業を計画するに至った背景及び経緯
- ・ その他対象事業に関する事項

③環境の保全についての配慮事項等の検討及び明確化

地域特性及び事業特性を踏まえ、環境の保全についての配慮事項等について検討し、その結果及び経過を明らかにする。

④調査等の項目の選定

- ・ 環境影響要因の把握

対象事業の実施に伴う周辺環境への影響を的確に把握するため、事業特性、地域特性を勘案し、環境への影響が想定される行為（環境影響要因）を把握する。

- ・ 調査等の項目の選定

前項で抽出された環境影響要因と環境要素との関連性をマトリックスにより検討し、環境影響の検討を行う項目を選定する。また、選定・非選定の理由についても記述する。

本業務において、現段階で想定される調査等の項目は、次とおりである。

（調査項目案）

大気質（気象含む）、騒音・低周波音、振動、悪臭、水質、水象、土壌、地盤動物、植物、生態系、景観、日照障害、自然とのふれあいの場、史跡・文化財電波受信状況、廃棄物等、温室効果ガス等、放射線の量など

⑤調査等の手法の設定

選定した項目について、調査、予測及び評価の手法を設定する。また、設定しなかった理由についても明らかにする。

⑥調査計画書等の作成

事業特性、地域特性、評価項目の選定結果並びに調査等の手法の検討結果をとりまとめ、調査計画書及び地域を記載した書類、概要版を作成する。

(2) 事前協議（県環境部局）

埼玉県環境部局と調査計画書の内容に関する事前協議を実施する。

(3) 住民説明会及び環境影響技術審議会（以下「説明会等」という。）の技術的支援

(ア) 説明会等の資料作成

(イ) 説明会等当日の技術的支援（環境影響技術審議会は2回開催想定）

(ウ) 説明会等結果報告書の作成

(エ) 説明会等の意見整理と見解作成