

令和3年度星田エリア事業推進調査業務委託 特記仕様書

本業務の履行にあたっては、本特記仕様書によるほか、大阪府都市整備部の「**測量、調査及び設計業務等委託必携**」(最新版)(「測量業務共通仕様書」、「地質・土質調査業務共通仕様書」、「設計業務等共通仕様書」、「提出書類の様式」、「立入関係法令一覧」、「土木設計業務等変更ガイドライン」など共通仕様書や様式等が掲載されているもの)を準用するものとする。

https://www.pref.osaka.lg.jp/jigyokanri/giken/gyoumu_hikkei.html

1. 業務の目的

本市では交野市星田エリアにおいて様々な課題(市及び地元)を抱えており、その解決策の1つとして、土地の有効活用事業について個々の事業として取り組むのではなく、全事業を一つにパッケージ化して進めるため、令和元年度から星田エリア事業推進調査業務を実施している。

本業務では、これまでの成果を踏まえ、事業化への検討を深めるため、調査、計画、実施設計を行い、事業実現に必要な解決策を見出し、円滑なパッケージ事業の実施に資することを目的とする。

2. 業務概要

本業務では4つのエリア(下図)について、主に以下の(1)～(6)の業務を実施する。

- ① 市民創造の森 丘陵部 … 森①
- ② 市民創造の森 宅地開発の跡地(市道北側) … 森②
- ③ 市民創造の森 市道南側 … 森③
- ④ 全現堂池 … 池①



図：業務対象地

(1)総括、とりまとめ業務

工程管理・総合調整

不動産市況を踏まえた「事業スキームの検討」

事業者公募条件等の整理など「事業者募集業務の支援」

(2)市民創造の森①(以下、森①)

急傾斜地対策実施設計及び跡地利用計画作成業務 1式

関係機関協議及び各種申請支援 1式

(3)市民創造の森②(以下、森②)

用地境界確定業務 0.7ha

宅地造成概略計画作成業務 1式

(4)市民創造の森③(以下、森③)

用地境界確定業務 2.1ha

宅地造成概略計画作成業務 1式

(5)全現堂池(以下、池①)

用地境界確定業務 1.1ha

宅地造成概略計画作成業務 1式

関係機関協議 1式

(6)打合わせ協議、報告書作成

3. 総括、とりまとめ業務の内容

本業務に関して、各個別業務(調査、計画、設計等)をとりまとめ、それらの結果を基に、円滑な公募(事業)の実現に必要な以下の業務を実施する。

なお、工程は遅くとも、事業者の募集(公募要領の公表)は令和4年12月、事業者決定は令和5年2月とする。また、各個別業務(調査、計画、設計等)や別途発注する不動産鑑定に必要な期間(2~3か月)に考慮し、全体の工程が円滑に実施できるように、工程管理・総合調整を行うものとする。

総括、とりまとめ業務の履行のあたっては、本特記仕様書によるほか、主に「設計業務等共通仕様書」を準用するものとする。

(1)事業実施のための事業スキームの検討

請負工事と用地売却を一体化した公募型プロポーザル方式の契約に関して、不動産市況を踏まえた妥当な事業スキームを検討する。

(2)事業者公募の条件の整理

公募要項(案)の作成(各公募様式の作成を含む)

(3)事業者公募の評価指標の作成

評価指標の作成に当たっては、請負工事と用地売却を一体化した公募型プロポーザル方式であること、及びまちづくりに関する提案内容の審査を念頭に、複数の専門家の意見を聴取した上で提案するものとする。

(4)事業者公募の審査支援

事業者を公募するに際して、応募者の審査を支援するものとする。

4. 用地境界確定業務(池①、森①、森②、森③)の内容

星田財産区が所有する池①、及び交野市が所有する森①～森③の2箇所(森①は南側の一部)について、用地境界を確定させ、境界杭(プレート、コンクリート杭等)を設置し、必要に応じて、分筆、合筆、地積更生、地図訂正を行うものである。

また、本委託で確定した事業用地(売却エリア)に応じて、更に分筆等を行うものである。

法務局への登記等については市又は財産区が申請を行うが、それに必要な資料を整える業務である。なお、法務局の指導によっては森①全体の用地境界確定業務が必要となった場合は設計変更の対象とする。

資料調査は法務局調査(土地の調査)のみとし、所有者等、権利関連の調査資料は発注者より提供する。分筆、合筆、地積更正、地図訂正等に関しては、囑託登記用の図面作成し、土地家屋調査士が行う。

用地境界確定業務の履行のあたっては、本特記仕様書によるほか、大阪府公共測量作業規程(最新版)、大阪府測量業務共通仕様書(最新版)を準用するものとする。

(1)作業計画

測量作業着手前に、測量作業の方法、使用する主要な機器、要員、日程等について適切な作業計画を立案する。

(2)現地踏査

測量を実施する区域の地形、土地利用及び植生の状況を把握し、既設基準点の設置状況を確認する。測量の立入り、境界確認の立会等の了解を得るための作業及び関係方面への対応について発注者の適切な指示を受けるようにする。

(3)資料調査

管轄法務局等に備え付けられている公図等、登記事項証明書、地積測量図の調査を行う。各資料の取得は公用申請用紙を用いて調査を行う。公用申請用紙で代理申請出来ない場

合は、発注者にて資料を取得する。

公図等の転写は、管轄法務局等に備える公図等を転写するものとする。

公図等転写連続図は公図等が複数の字に分かれており、隣接関係等がわかりにくい場合は作成する。

土地登記簿の調査は、管轄法務局等に備えられた登記事項証明書に基づき、土地調査一覧表を作成して行うものとする。

権利者確認調査が必要な場合は、別途必要箇所を選別し、実施についての協議を行う。

(4)復元測量

法務局備付の地積測量図等既存資料を基に、現地の既存境界標を確認し、亡失、毀損等がある場合は、復元杭の設置を行う。

(5)境界確認

土地の登記記録調査等の資料を基に、権利者一覧表の作成、立会日程及び手順の検討、立会地番一覧表の作成を行うものとする。作成した資料に基づき、関係権利者立会のうえ境界点を確認し、関係権利者全員の同意を得た境界点には標杭(コンクリート杭、プラスチック杭、金属釘またはペイント印等)を設置するものとする。

なお、境界確定資料に関係者の署名押印をいただく業務や境界確定に必要な立会費用は本業務に含まれる。

境界確認における押印について、2地区(森と池①)に分けて集会場(公民館など)にて押印会を実施することを想定している。

(6)補助基準点の設置

境界点等を観測する際に既存基準点からの観測が出来ない場合は、補助基準点を設置する。補助基準点は、既設基準点より100m以内、節点1点以内の開放多角方式により設置する。また、100m以内の設置が困難な場合は、4級基準点以上の基準点を与点とした単路線結合多角方式により設置する。

(7)境界測量

境界確認により決定した境界点を、近傍の4級基準点以上の基準点及び補助基準点を基に放射法等により測定し、その座標値等を求めるものとする。また、既存資料等に記載されている境界点及び参照点の観測を行う際は、境界測量にて観測を行う。

(8)境界点間測量

隣接する境界点間の距離を全辺について測定し、計算値と測定値を比較することにより、境界測量等の精度の確認を行い、精度管理表を作成するものとする。なお、較差の許容範囲は次表のとおりとする。

| 距離 | 区分 | 平地 | 山地 | 備考 |
|-------|----------|----------|------------|----|
| | 20m未満 | 10mm | 20mm | |
| 20m以上 | S/2, 000 | S/1, 000 | Sは点間距離の計算値 | |

(9)面積計算

境界測量等の成果に基づき、各筆の面積を座標法により算出する。面積計算の成果として、面積計算書を作成するものとする。

(10)用地実測図原図作成

境界測量等の成果に基づき、基準点・境界点及び境界線等の位置等を所定の表示記号で記載し、地番・地目・所有者名及び借地人氏名等・辺長・面積・建物及び工作物等の必要事項を記載し、用地実測図原図(S=1:500)を作成するものとする。

(11)公共用地管理者協議

事業用地に隣接する道路・河川及び法定外道路・水路等の公共用地管理者と、業務内容・境界立会日程・申請書様式・提出書類等について打合せを行うものとする。

(12)横断面図作成

協議書の作成に必要となる、横断面図を作成する。作成の範囲・内容については、各公共用地管理者へ確認する。

(13)依頼書作成

各公共用地管理者へ提出する土地境界立会の依頼書及び必要な添付書類を作成するものとする。

(14)協議書作成

各公共用地の官民境界の境界確定協議書を作成する。書式、内容等については、各公共用地管理者へ確認を行う。

(15)成果品の内容

- ・公図転写連続図
- ・復元測量（設置箇所図、成果表、杭打ち計算書、境界点写真）
- ・境界確認（権利者一覧表、立会地番一覧表、立会順路図、立会記録簿、立会写真）
- ・補助基準点（成果表、網図、観測手簿、計算書、測量標の写真）
- ・境界測量（観測手簿、計算書）
- ・境界点間測量（精度管理表）
- ・面積計算（面積計算一覧表、座標面積計算書）
- ・用地実測図原図（用地実測図原図、精度管理表）
- ・土地調査一覧表
- ・公共用地確定（打合せ簿、依頼書、協議書）

※上記以外に作成した資料がある場合には、その他の資料として整理するものとする。

5. 急傾斜地対策実施設計(森①)及び跡地利用計画作成業務(森①)の内容

市民創造の森①のエリアについて、急傾斜地対策実施設計を実施する。

また、急傾斜地対策工事で生じた跡地について跡地利用計画を作成するものとする。

跡地利用計画の作成にあたっては、許認可条件である緑化回復計画(植栽設計)を実施すると

ともに、地域の避難地や市民創造の森の活動拠点として利用することを想定し、市民ボランティアとの協働を前提に市民創造の森整備計画案を立案する。

急傾斜地対策実施設計業務及び跡地利用計画作成業務の履行のあたっては、本特記仕様書によるほか、主に「**設計業務等共通仕様書**」を準用するものとする。

(1)急傾斜地対策工の実施設計

設計の目的、主旨を把握した上で地質調査結果に基づく土質等を確認し、比較検討案を2～3案を作成し、決定案から実施設計を行うものとする。

具体的には実施設計にあたり、過年度の予備設計の内容を基に、**土砂受入側の土量等に配慮し、処分量が極力少なくするような比較検討案(例えば、計画地盤高の変更案や土砂災害特別警戒区域のみを解除する案など2～3案)**を作成し提案することとする。

それらの比較検討案を庁内外の関係部に協議し、市が決定した案について実施設計を令和4年度前半に実施するものとし、法面設計、排水設計、法面保護設計、付帯工設計を行うものとする。

また、各種申請に必要となる沈砂池等の設計及び積算に資する施工計画を行うものとする。

なお、庁外とは土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域の指定範囲の変更という目的から、大阪府都市整備部河川室や枚方土木事務所を想定しており、それらの協議内容を実施設計に反映させるものとする。

1)現地踏査

急傾斜地対策の実施設計の設計条件の把握を目的に現地調査を行い、急傾斜地崩壊防止施設の配置計画地点の地形・地質湧水、周辺構造物、土地利用状況等を把握する。

また、工事用道路・施工ヤード・排水の流末等の検討、対策施設の設計に必要な現地の状況を把握するものとする。

2)受け入れ側の残土量に配慮した比較検討及び実施設計

土砂受入側の土量等に配慮し、本事業地(池①、森②、森③)以外への処分量が極力少なくするような案(造盤高の設定を変化させる案や土砂災害特別警戒区域のみを解除する案など2～3案)を作成し、その土量を算定する。

前記比較検討案を基に以下の実施設計を行うものとする。

3)設計計画

現地調査や土質調査結果等をもとに設計計画を行う。

4)設計条件の確認

設計計画をもとに設計条件の確認を行う。

5)設計計算

設計条件をもとに対象となる構造物の設計を行う。

6)設計図

設計計算をもとに設計図を作成する。

7)数量計算書

設計図をもとに数量計算書を作成する。

8)概算工事費

数量計算書をもとに概算工事費を算出する。

9)協議用資料の作成

発注者と打合せを行う際の資料については受託者が作成し、持参する。

10)照査

設計方針、設計基準等の妥当性の確認、設計計算、設計図、概算工事費の適切性及び整合性に着目し照査を行う。

11)報告書作成

業務の成果として上記業務の内容をとりまとめるものとする。とりまとめ方法等については、監督職員と協議のうえ、決定するものとする。

(2)跡地利用計画作成業務(森①)

急傾斜地対策工事の結果、生じた平地、斜面地等に対して、植栽設計(緑化回復計画)を含め、その跡地利用計画(整備基本計画)を作成する。

1)植栽設計(緑化回復計画)

(a) 国定公園内の区域

国定公園区域内については、関係機関協議等の結果を踏まえ、自然公園法に適合した適正な工法、樹種選定を行い、植栽設計を実施する。既往基本構想を参考に、大阪府中部農と緑の総合事務所など関係機関と詳細協議を実施し、復元方法、樹種等を決定する。

(b) 国定公園区域外の区域

急傾斜地対策工事で土砂等を掘削したエリアで、前記(a)以外のエリアについては、避難広場、市民創造の森の活動拠点として必要な施設配置等について、市民ボランティアとの協働を意識した段階的整備を見据えた跡地利用計画を作成する。

2)市民創造の森整備基本計画作成(森①)

「市民創造の森基本構想(令和3年5月)」(案)を基に、前記(1)急傾斜地対策工や(2)植栽設計(緑化回復計画)を踏まえた森①のエリアにおける「拠点広場」「避難広場」を目的とした、市民創造の森の整備基本計画を策定する。

(a)計画条件の確認及び整理

上位計画、関係法規、府市関係部局との協議内容、整備水準コストの確認、敷地条件確認を踏まえ整理を行い、計画条件の確認を行う。

過年度調査での「今後の課題」を踏まえ、府市関係部局とより詳細な調整協議を実施し、計画を進めるものとする。また、整備・管理主体、整備時期、整備手法などについて整理

する

(b)基本計画図の作成

計画条件を満たす基本計画を検討し、基本計画図(A3サイズ、1/500 程度)を作成する。
基本計画図は、平面計画図(基盤整備計画図、広場・舗装計画図、修景植栽計画図、設備計画図等)、標準断面図、鳥瞰図(1アングル)とする。

※管理小屋、四阿等は、管理主体が広場整備後に別途整備することとし、本業務には概算工事費算出以外は含まない。

(c)工事費概算及び段階整備スケジュール

基本計画図から概算工事費を算出する。

また、段階整備のスケジュール案を作成するものとする。

(3)法令許認可申請補助

前記(1)～(2)の実施に際し、各種法令に必要な許認可申請についての協議、申請資料作成補助を行う。

(※申請手数料が必要な場合は別途とする。)

1)関係機関協議及び申請図書作成

- ・自然公園法
 - ・森林法(伐採届1ha 以下)
 - ・宅地造成規制法
 - ・砂防法(砂防指定地内行為許可申請)
 - ・交野市景観まちづくり条例
- など事業実現に必要なもの。

2)申請図面

急傾斜地対策実施設計図面以外に各申請に必要な図面を作成する。

7. 宅地造成概略計画作成業務(森②、森③、池①)の内容

不動産鑑定及び公募要項に最低限必要な宅地造成概略計画作成する。

関係機関ヒアリングは各項目毎に、3 地区まとめて行うことを想定している。

宅地造成概略計画作成業務の履行のあたっては、本特記仕様書によるほか、主に「設計業務等共通仕様書」を準用するものとする。

(1)森②(面積 7,000 m²)

現状が宅地整備されている状態であるが、現状の構造物やインフラ整備がわかる図面として、現況整備図及び宅地造成概略計画作成する。

1)宅地造成概略計画の項目

- ・土地利用基本計画平面図
- ・現況整備図

2)関係機関協議

これらを基に、事業実施時に想定される許認可手続や課題、懸案事項を抽出する。

・関係法令(例示)

- 都市計画法第 32 条
- 都市計画法第 29 条
- 宅地造成規制法
- 砂防指定地内行為
- 交野市景観まちづくり条例
- 道路法 95 条警察協議(交差点協議)

(2)森③(面積 16,000 m²)

「令和 2 年度星田エリア事業推進調査業務」で検討された、森③の宅地造成案について、事業者募集公募要項の基礎資料となる宅地造成概略計画を策定する。

1)宅地造成概略計画の項目

- ・土地利用基本計画平面図
- ・既存調整池の容量概略算定

2)関係機関協議

宅地造成概略計画を基に、前記(1)と同様に事業実施時に想定される許認可手続や課題、懸案事項を抽出する。

(3)池①全現堂池(面積 11,000 m²)

「令和 2 年度星田エリア事業推進調査業務」を基に、池①の宅地造成について、事業者による開発に支障となる事項及び条件等を抽出し、募集公募要項の基礎資料となる宅地造成概略計画を策定する。

1)宅地造成概略計画の項目

- ・土地利用基本計画平面図

2)関係機関協議

宅地造成概略計画を基に、前記(1)と同様に事業実施時に想定される許認可手続や課題、懸案事項を抽出する。

・関係法令(例示)

- 都市計画法第 32 条
- 都市計画法第 29 条
- 交野市景観まちづくり条例
- 道路法 95 条警察協議(交差点協議)

8. 打合せ協議及び報告書作成

(1) 打合せ協議

・本業務の実施にあたっては、個別業務の打合せのほか、総括・とりまとめ業務等に必要な打合せ・協議を行うものとし、初回、最終の打合せ協議の他に、**定例会議を含め**中間協議を**8回**実施するものとする。

(2) 報告書作成

業務の成果として上記業務の内容をとりまとめるものとする。とりまとめ方法等については、監督職員と協議のうえ、決定するものとする。

部数は2部(正、副)、A4判とする。

また、CDも2枚(正、副)作成する。CDには報告書(PDF)の全内容とともに、報告書作成に用いたデジタルデータ(例えば、エクセル、ワード、CADなど)も盛り込むこと。

9. 資料の貸与

本業務を実施するにあたり、受託者に対し、以下の資料を貸与する。

| 業務名、委託先 | 主な内容 | 時期 |
|---|---|--------|
| 星田エリア事業推進調査業務委託(一般財団法人日本不動産研究所) | ① 土地に関する基礎調査 ② 事業スキーム等の検討 ③ 調査計画の策定 ④ 進出意向調査(基礎的) ⑤ 課題解決提案 | 令和2年3月 |
| 令和2年度星田エリア事業推進調査業務委託(その1) (一般財団法人日本不動産研究所) | ① 総括業務 ② 急傾斜地対策予備設計 ③ 市民創造の森基本構想案 ④ 測量業務(森①、森②、森③) ⑤ 土質調査(森①、森②、森③) ⑥ 民間事業者ヒアリング | 令和3年5月 |
| 令和2年度星田エリア事業推進調査業務委託(その2) (一般財団法人日本不動産研究所) | ① 総括業務 ② 測量業務(池①) ③ 土質調査(池①) | 令和3年5月 |

| | | |
|--|---------------|----------|
| 市民創造の森地質調査 ((株)新日本技術コンサルタン ト) | ・地質調査(森③) | 昭和60年10月 |
| 市民創造の森整備ゾーン構 想((株)新日本技術コンサルタ ント) | ・市民創造の森の整備構想 | 平成元年2月 |
| 星田57号線地質調査((株) ニュージェック) | ・弾性波調査等(森①) | 平成5年8月 |
| 星田57号線測量設計委託 ((株)ニュージェック) | ・もたれ擁壁設計等(森①) | 平成5年10月 |
| | | |
| | | |

10. その他

その他、業務実施の上で疑義が生じた場合は、監督職員と協議するものとする。