

1 背景と目的

桜土浦 IC 周辺地区については、本市が新たな産業用地の創出を図るため、業務代行方式を前提とした組合施行の土地区画整理事業の事業化を目指し、基礎的な調査、区画整理設計の実施及び地権者説明会の開催など、地権者合意形成を進めてきた。

令和 5 年 12 月に開催した第 4 回地権者説明会において、平均減歩率等概略事業計画を説明した上で、事業化に向けた具体的な検討や調整等を進めていくための仮同意取得を実施し、取得率が 9 割を超えたことから、令和 6 年 6 月に地権者で組織する土地区画整理組合設立準備委員会が設立され、将来の業務代行者となりえる事業協力者の公募選定の結果、令和 7 年 4 月に戸田建設・日鉄興和不動産・大洋共同事業体が事業協力者に決定した。

本業務は、企業誘致を前提に事業協力者（業務代行予定者）や地権者意向及び関係機関協議等を踏まえ、事業化を目指す土地区画整理事業と土地区画整理区域外の各々において必要な施設等の細部計画を一体的に作成すると共に土地利用計画に併せた都市計画変更に伴う資料修正と必要な都市計画決定手続きの支援を行うものである。また、基本設計に基づき数量を算出する等、土地区画整理事業と土地区画整理区域外で必要となる許認可・協議等を進めていくための調査・検討・設計を行い、土地区画整理事業の事業化に向けた取組を促進することを目的とする。

2 業務委託の概要

業務委託の概要は、次のとおりとする。

- (1) 業務委託番号 都整市街委第 2 号
- (2) 業務委託件名 桜土浦 IC 周辺地区基本設計等事業化検討調査支援業務委託
- (3) 業務委託場所 土浦市 中村西根 地内外
- (4) 履 行 期 間 契約締結の翌日から令和 10 年 3 月 20 日まで（2 か年）
- (5) 部分払の有無 有り（1 回）

3 受託者に必要な資格・要件

受託者は、次の資格・要件を有するものとする。

- (1) 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）第2条第1項の規定による登録（都市計画及び地方計画部門）を受けていること。
- (2) 配置予定管理技術者は、技術士（総合技術監理部門「建設-都市及び地方計画」又は建設部門「都市及び地方計画」）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有し、土地区画整理事業の基本設計、都市計画、換地計画、地権者合意形成支援、事務局運営の全ての実務経験を有する者であること。

4 令和 8 年度業務内容

- (1) 設計方針の策定（前提条件の整理）

基本設計着手前に過年度成果の内容を確認し、事業協力者（業務代行予定者）の意向を踏まえた設計方針を策定する。なお、設計方針（案）策定後打合せを行い発注者の確認を得るものとする。

a-1. 前提条件の整理、a-2. 設計の方針、a-3. 基本的フレームの整理

(2) 基本設計

土地区画整理事業の事業計画案を土地区画整理準備委員会で作成するため、かつ土地区画整理区域外で必要となる交差点改良工事等の概算事業費を算出するため、区域内外計画を併せた一体的な検討・設計を行い、事業費算出のための数量を区域内外に分けて算出する。なお、事業協力者（業務代行予定者）、地権者意向及び関係機関協議結果等を踏まえ検討・設計を行う。

① 総合基本設計

a. 施設別設計の総合図

公共施設等の細部計画図及び土地利用計画図を作成する。

c. 土地利用面積一覧表

事業計画案作成のため、土地利用計画図を基本に土地利用面積を求積し、面積一覧表を作成する。

② 道路設計

R 7 交通量推計結果等過年度成果を参考に道路設計を行う。

a. 平面設計、b. 縦断線形、c. 横断図の構成、d. 標準構造図 f. 平面・立体交差

h. 概算数量計算

③ 整地設計

本地区には谷津田が存在し、多量の不足土が発生することが想定される。道路等公共施設及び調整池・雨水管・污水管等とのインフラ施設配置計画とのバランスを考慮した整地設計を行う

a. 粗造成計画、b. 防災・自然保護、c. 法面擁壁計画、e. 土量計画（数量算出含む）

④ 排水及び用水計画

排水区域設定・処理方式の検討、流量計算（雨水）の検討、水路計画及び調整池計画の検討を行い、排水及び用水計画設計を行う。

a. 排水区域の計画、b. 処理方式の検討、c. 雨水污水の流量計算、d. 排水計画図の作成、e. 水路計画図の作成、f. 調整池計画図の作成、g. 概算数量計算

④-2 防災調整池計画

調整池容量及び、許容放流量の算定を含む調整池計画を行う。

a. 堤体の安定計算 b. 護岸検討

⑤ 公園緑地設計

公園は、土地区画整理事業で用地提供を受けた上で市が最低限の上物整備を行うことを想定している。また、緑地は施行地区の地形や土地利用計画を踏まえ施設配置を計画する。

a. 公園緑地内の土地利用計画、b. 施設計画、c. 概算数量計算

⑥ 施設及び供給施設計画

事業協力者（業務代行予定者）の意向等を踏まえ、関係管理者と協議し上水道施設の配置計画及び上水道施設計画と調整した消防水利施設配置計画の検討を行う。

- a. 上水道施設計画、b. 消防水利施設計画、c. 電気・通信(CCB0X) d. 道路照明計画
- e. 概算数量計算

(3) 平面交差点詳細設計（予備なし）

(2) 基本設計（道路設計）成果と併せて、接続する以下の2箇所について交差点詳細設計を行う。事前に関係機関（6号BP事業者、県道管理者、県公安委員会）と協議調整の上、条件整理を行い設計に着手する。なお、詳細設計実施にあたっては受注者が地中埋設物調査を行い、埋設物を表記した平面・横断図を作成すると共に既存埋設管等の照査等が必要になった場合は、変更協議対象とする。

- ・国道6号牛久土浦BP【事業中】
- ・一般県道藤沢荒川沖線

(3) -2 国道6号牛久土浦BP計画協議資料の作成

今回土地区画整理事業に伴う国道6号牛久土浦BPの設計図面修正（交差点化）について、施行者である国（国土交通省常総国道事務所）と協議し、了承が得られた場合、6号BPへの接続について、国で必要となる計画協議資料を作成する。

(4) 区画整理促進調査

① 準備会(説明会)開催企画の検討等

組合設立に向けた検討・協議等のため、準備会(説明会)の開催企画検討を行い、資料の作成を行う。(必要な資料配付に係る印刷等は受注者で行う)なお、議事録を作成するとともに、当日参加できない権利者等に対する情報共有のため、内容に係るまちづくりニュースを準備会開催後速やかに作成する。議事録、まちづくりニュースは準備会翌日（翌開庁日）に市に提出すること。開催は計3回を予定する。また、説明会開催時においては、欠席者に説明会開催状況を後日動画配信するため、動画撮影を行うものとする。

② 準備会出席支援

準備委員会への出席、質疑時の技術的な助言等を行う。(半日分×2名×3回を予定)

(5) 都市計画決定図書の作成

事業化を目指す本土地区画整理事業区域は、市街化区域編入を想定している。過年度業務において、区域区分編入のための農林調整資料を作成し、茨城県と複数回の協議調整を重ねてきた。併せて区域区分、用途地域、地区計画、市街地開発事業（土地区画整理事業）の都市計画決定図書を過年度業務にて作成しており、本業務においては、次の「今後の予定（参考）」に合わせて、都市計画決定図書の修正及び関係機関協議の支援を実施するものである。

- ①農林調整資料修正・区域区分、②用途地域等地域地区、③地区計画
- ④関係機関協議支援(3 回程度)

※ 公共下水道排水区域の拡大を伴うが、下水道都市計画決定については、別途市下水道課発注の業務にて行うものとする。

「今後の予定（参考）」

令和 8 年 9 月 国との農政協議着手
令和 8 年 12 月 都市計画案の申出
令和 9 年 12 月 県都市計画審議会
令和 10 年 2 月 市都市計画審議会

- (6) 事業協力者（業務代行予定者）との定例会出席支援（半日分×2 名×9 回を予定）
最新状況等を把握し、基本設計等に反映させるため、事業協力者（業務代行予定者）との定例会への出席、助言等を行う。なお速やかに議事録を作成し市に提出する。

(7) 打合せ協議

上記業務を適正に遂行するにあたって、必要に応じて打合せ協議を実施する。打合せは計 12 回を予定する。

5 令和 9 年度業務内容

(1) 都市計画決定図書の修正

本業務においては、次の「今後の予定（参考）」に合わせて、都市計画決定図書の修正及び都市計画審議会等の支援を実施するものである。

- ①農林調整資料修正・区域区分、②用途地域等地域地区、③地区計画
- ④都市計画審議会等支援（2 回） ⑤打合せ（2 回）

※ 公共下水道排水区域の拡大等を伴うが、下水道都市計画決定資料の作成については、別途市下水道課発注業務にて行うものとする。

「今後の予定（参考）」

令和 9 年 12 月 県都市計画審議会
令和 10 年 2 月 市都市計画審議会

(2) 打合せ協議

上記業務を適正に遂行するにあたって、必要に応じて打合せ協議を実施する。打合せは計 3 回を予定する。

6 成果品

本業務における成果品は、次のとおりとする。

- (1) 報告書 2 部（A4 版・縦型・横書き・左綴じ）

- (2) 報告書概要版 10 部 (A4 版・縦型・横書き・左綴じ)
- (3) 打合せ記録簿 1 式)
- (4) 電子データ (CD-R 等) 1 式
- (5) その他関係資料 1 式

7 成果品の帰属

成果品はすべて発注者の所有とし、発注者の承諾を受けないで他に公表、貸与、使用してはならない。

8 成果品の訂正

受託者は、業務完了後といえども不備な点が発見された場合は、速やかに成果品を訂正しなければならない。これに要する費用はすべて受託者の負担とする。

9 その他

- (1) 受託者は、最新事例などの情報収集に努め、自主的な提案を行うこと。
- (2) 発注者は、業務の遂行上必要となる関係資料を受託者に貸与する。この場合、受託者は業務が完了したときに、速やかに発注者に返却するものとする。
- (3) 受託者は、業務の実施過程において知り得た秘密を、業務期間中及び完了後を問わず第三者に漏らしてはならない。
- (4) 業務については、監督員と十分打ち合わせを行い、不明、疑義等あるときは、速やかに監督員に連絡し指示を仰ぐこと。
- (5) 本仕様書は、業務遂行上に必要な最小限の定めであり、業務上問題が生じた場合には速やかに双方が協議し、円滑な業務遂行に努めること。

【担当者・問合せ先】

都市政策部都市整備課市街地整備係 長谷川 TEL029 - 826 - 1111 (内線 2266)