

現行用途地域分析及び都市計画変更業務委託 特記仕様書

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、木曽岬町(以下「発注者」という)が実施する「現行用途地域分析及び都市計画変更業務委託」(以下「本業務」という)について必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 本業務は、令和2年度から6年度にかけて実施された都市計画に関する基礎調査(以下「基礎調査」という)の成果を活用し、市街地(市街化区域)に指定される用途地域について、当初指定後の経年による現況との不整合の有無等について分析するとともに、早急な対応が必要な地区について、関係者と協議・調整し、用途地域等の都市計画変更を行うものである。

(準拠する法令等)

第3条 本業務の実施にあたっては、業務委託契約書及び本特記仕様書によるほか、次の関係法令等に準拠して実施するものとする。

- (1) 都市計画法及び同施行法・施行令・施行規則
- (2) 都市計画運用指針 第13版(令和7年3月)
- (3) 建築基準法及び施行令・施行規則
- (4) 三重県都市計画の実務に関する手引き(令和5年3月)
- (5) 三重県都市計画基礎調査要領(令和4年3月改定版)
- (6) その他の関係法令並びに諸規則等

(業務の範囲と対象)

第4条 本業務の対象範囲は、桑名都市計画区域における木曽岬町内の市街化区域とする。なお、本業務において、優先的に用途地域等の都市計画変更を予定する地区は、1地区とする。

(疑義)

第5条 本特記仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受託者(以下「受注者」という)が協議のうえ、発注者の指示に従い、業務を遂行するものとする。

(提出書類)

第6条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に次に掲げる関係書類を遅滞なく提出し、監督員の承諾を受けるものとする。

- (1) 業務計画書
- (2) 照査計画書
- (3) 委託業務着手届
- (4) 工程表
- (5) その他発注者が必要と認める書類

(資料の貸与及び返却)

第7条 発注者は、本業務を実施するに当たり、次の資料を受注者に貸与するものとする。なお、受注者は、貸与された資料の取り扱いを慎重に行い、厳重に保管するとともに、必要がなくなった場合はただちに返却するものとする。

- (1) 2023三重県共有デジタル地図
- (2) 2023三重県写真地図データ
- (3) 都市計画基礎調査成果品
 - ・令和2年度 三重県都市計画基礎調査要領改訂検討業務委託
 - ・令和3年度 三重県都市計画基礎調査業務委託
 - ・令和4年度 三重県都市計画基礎調査（その2）業務委託
 - ・令和5年度 三重県都市計画基礎調査（その3）業務委託
 - ・令和6年度 木曽岬町都市計画基礎調査業務委託

(工程管理及び進捗状況報告)

第8条 受注者は、業務実施計画書に基づき適切な工程管理を行い、業務進捗状況を随時報告しなければならない。なお、発注者から進捗状況の報告を要求された場合は、速やかに報告しなければならない。

(契約不適合責任)

第9条 発注者は、引き渡された成果物が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るときは、受注者に対し、成果物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

(成果品の帰属)

第10条 本業務における成果品及び作業で作成したデータは、全て発注者に帰属するものとし、受注者は許可なくこれを使用、流用してはならない。なお、既に他に著作権がある資料を利用した場合はこの限りではない。また、成果品の中で他の文献、資料等を引用した場合には、出典名を報告書に記載する。

第2章 業務内容

(業務概要)

第11条 本業務の概要は、下記のとおりとする。

- (1) 現行用途地域の分析
- (2) 都市計画変更優先地区の協議図書の作成
- (3) 打合せ協議

(業務内容)

第12条 実施を予定する作業の内容は、以下のとおりとする。

- (1) 現行用途地域の分析
市街地（市街化区域）の現況等を的確に把握し、市街地に指定される用途地域との整合性等の検証を通じて、用途地域に関する課題及び問題地区を整理する。

① 市街地の熟度及び土地利用特性の整理

基礎調査成果における市街化区域内の人口及び土地利用データを基に、用途地域種別で区分される調査ゾーン別に市街地としての様相を整理する。

- ・ 可住地人口密度及び都市的土地利用状況に基づく市街地熟度の整理
- ・ 既成市街地における土地利用混在状況の整理
- ・ 市街化進行地における未利用土地の分布状況の整理

② 指定用途地域に対する不適格建築物の抽出

基礎調査での建物利用現況データに基づき、現行用途地域に対する不適格建築物の分布状況を調査する。整理に当たっては「三重県都市計画基礎調査要領（令和4年3月改定版）」における「不適格建築物現況」調査要領に準ずるとともに、必要に応じて現地調査及び工場等施設情報の収集を行う。

- ・ 基礎調査建物用途区分と用途地域制限との相関関係の整理
- ・ 調査ゾーン別の不適格建築物の抽出、割合の算定
- ・ 不適格建築物分布図の作成

③ 用途地域設定基準の整理と照合

「三重県都市計画の実務に関する手引き（令和5年3月）」に示される「用途地域指定の基本方針」「用途地域設定基準」に準じて、用途地域種別及び建ぺい率・容積率区分ごとの適用地区を整理する。

- ・ 用途地域指定経緯等の情報収集・整理
- ・ 町用途地域決定基準の作成

④ 用途地域に関する課題及び問題地区の整理

現行用途地域と土地利用・建物利用現況に関する整理結果に、都市計画マスタープランでの土地利用計画や地域の諸事情等との検証を通じて、用途地域に関する課題や問題地区を整理する。

- ・ 用途地域と土地利用混在状況等との検証
- ・ 用途地域と土地利用計画や地域事情等との検証
- ・ 用途地域見直し検討地区の整理

(2) 都市計画変更優先地区の協議図書の作成

分析作業において整理された用途地域見直し検討地区のうち、早急な対応が必要な都市計画変更優先地区の変更内容を検討・調整し変更原案を作成するとともに、用途地域の都市計画変更（町決定）に必要な協議図書等を作成し、県担当部署との協議に合わせた都市計画手続き及び関連作業を実施する。

① 都市計画変更優先地区の現状等の整理

基礎調査成果を基に現地で補足調査を実施し、変更対象地区の詳細現況を整理するとともに、当該地区に関わる用途地域指定経緯等について情報収集する。

- ・ 土地利用区分面積の整理
- ・ 建築物の用途・階数・床面積及び敷地面積の整理
- ・ 工場等の施設詳細情報の整理

② 都市計画変更優先地区の変更内容の検討・調整

当該地区の用途地域に関する課題への適切な対応、隣接する用途地域との整合性、

環境の保全や地域での関連計画の動向等を考慮し、用途地域変更案及び必要に応じて地区計画等の併用を検討する。

- ・用途地域変更案の比較検討

③ 変更原案の作成

当該地区及び周辺の地権者・土地利用者等への説明資料として、土地・建物利用の概況や用途地域変更を必要とする理由、変更に伴う建築物の用途制限等の緩和や強化内容等について整理する。

- ・用途地域変更概要説明資料の作成

④ 下協議用図書の作成及び加筆修正

変更原案への意見等に基づき案を進展させ、用途地域変更の都市計画手続きに必要な図書及び付図を下協議用図書として作成する。なお、用途地域変更に併せて地区計画等を併用指定する場合は、これらの協議図書を加えるものとする。

- ・計画書、理由書、総括図、計画図等の作成
- ・用途地域変更分析検討調書、地区現況調書等の作成
- ・協議先からの指摘事項等への対応

⑤ 事前協議及び法定協議図書の作成

下協議用図書による協議結果に基づき、公告及び案の縦覧、町都市計画審議会、県知事協議等に係る図書・資料を作成する。

- ・下協議結果に基づく事前協議図書の作成
- ・事前協議結果に基づく図書の加筆修正
- ・縦覧、県知事協議図書、その他協議資料の作成

(3) 打合せ協議

業務着手時・成果品納入時に加え、業務中間時（業務の進捗に合わせ3回程度）に作業結果を報告し、内容の確認・調整を行う。

第3章 成果品

（成果の提出）

第13条 本業務において納入する成果品は、下記のとおりとする。

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| ① 現行用途地域の分析資料 | 1 部 |
| ② 用途地域等変更協議・手続き図書 | : 協議時 適宜に必要な成果 |
| ③ 業務報告書 | 1 部 |
| ④ 上記最終データ | : 電子媒体（DVD-R又はCD-R） 1 部 |

以 上

特記仕様書（設計業務条件一覧表）

No.1

明示項目	明示事項（条件及び内容）
ア 適用図書	☒ 設計業務等委託契約書 ☒ 設計業務等共通仕様書（三重県）【令和3年11月制定】 ☐ 三重県公共工事共通仕様書（三重県）【令和2年8月制定】 ☒ その他（令和7年度 木曽岬町現行用途地域分析及び都市計画変更業務委託 特記仕様書）
イ 業務計画等	☒ 契約締結後 14日以内に業務計画書（工程表）を監督員に提出する。 ☒ 業務完了の10日前までに数量報告書（工種、設計数量、実施数量等を記載）を監督員に提出する。 ☒ 業務日報は、監督員が提出を要求したときすみやかに提出する。 ☐ その他（ ）
ウ 成果の提出	☒ 電子記憶媒体で提出すること。ただし、その仕様等については三重県CALS電子納品運用マニュアル【令和5年7月改訂】によるものとする。 ☐ 本業務における成果物の提出部数は、（ ☐ 3部 ☐ （ ）部）とする。 ☐ 指示する期日までに提出する成果物あり。（ ） ☐ 検査用として成果物の印刷物（A4版簡易ファイル、年度・委託名・完成年月・受発注者名を明示、図面は袋とじ）を1部提出する。 ☒ その他（「令和7年度 木曽岬町現行用途地域分析及び都市計画変更業務委託 特記仕様書」による）
エ 工程関係	☐ 別途業務との工程調整の必要あり（ ） ☐ 関係機関との協議の必要あり（ ） ☐ その他（ ）
オ 管理技術者の要件	管理技術者は、（ ☐ 下記の者 ☒ 下記のいずれかの者）とする。 ☒ 技術士 （ ☒ 建設 部門 都市及び地方計画 科目 又は 総合技術監理 部門 ☐ 部門・科目を問わない） ☐ 上記の技術士と同等の能力と経験を有する技術者（技術管理者） ☒ RCCMの資格保持者 （ ☒ 都市計画及び地方計画 部門、 ☐ 部門、 ☐ 部門を問わない） ☐ 受注者の責任において定めた、業務の履行に必要な知識と経験を有する者
管理技術者の の その他要件	☐ 配置予定技術者届出書に記載した技術者を契約時に配置しなければならない。 ☒ その他（ 管理技術者は照査技術者を兼ねることができない。 ）

（注）

1. 上記受託業務事項・条件及び内容のレ印該当欄は、作業に当たって制約を受ける事となるので明示する。
2. 明示事項に変更が生じた場合及び明示されていない制約等が発生したときは、発注者と別途協議し、適切な措置を講ずるものとする。
3. 別途協議とは、設計・現場説明又は作業打合せ等により協議するものとする。

令和6年

特記仕様書（設計業務条件一覧表）

No.2

明示項目	明示事項（条件及び内容）
カ 照査技術者 照査技術者の要件 照査の実施	☐ 概略・予備・詳細設計等については、照査技術者を定めなければならない。 ☐ 次の業務には、照査技術者を定めなければならない。 （ ） 照査技術者は、（ ☐ 下記の者 ☒ 下記のいずれかの者）とする。 ☒ 技術士 （☒ 建設 部門 都市及び地方計画 科目 又は 総合技術監理 部門 ☐ 部門・科目を問わない） ☒ 上記の技術士と同等の能力と経験を有する技術者（技術管理者） ☒ R C C Mの資格保持者 （☒ 都市計画及び地方計画 部門、 ☐ 部門、 ☐ 部門を問わない） ☐ 受注者の責任において定めた、業務の履行に必要な知識と経験を有する者 ☐ その他（ ） ☒ 照査は下記も含めて実施し、これに基づいて作成した資料は照査報告書に含めて提出しなければならない。 ☐ 詳細設計照査要領（国土交通省大臣官房技術調査課監修（平成29年3月版）） ☒ その他（受託者によって定める照査を実施すること ）
キ 打合せ等	☒ 設計業務等着手時及び成果物納入時（成果物案の打合せ時を含む）及び設計図書で定める業務の区切りにおける打合せには、管理技術者が出席するものとする。 ☐ 中間打合せ回数は 回とする。 ☐ 中間打合せについては、管理技術者が出席するものとする。 ☒ 照査技術者については（ ☒ 設計業務着手時 ☐ 中間打合せ 回 ☒ 成果物納入時（成果物案の打合せ時を含む） ）の打合せに出席するものとする。
ク 資料の貸与	☒ 発注者の貸与する資料は、次のとおりとする。 （「令和7年度 木曽岬町現行用途地域分析及び都市計画変更業務委託 特記仕様書」による）

（注）

1. 上記受託業務事項・条件及び内容のレ印該当欄は、作業に当たって制約を受ける事となるので明示する。
2. 明示事項に変更が生じた場合及び明示されていない制約等が発生したときは、発注者と別途協議し、適切な措置を講ずるものとする。
3. 別途協議とは、設計・現場説明又は作業打合せ等により協議するものとする。

令和6年

特記仕様書（設計業務条件一覧表）

No.3

明示項目		明示事項（条件及び内容）	
ケ	業務条件	☐	業務条件は下記のとおりとする。
コ	その他	☒	成果物の中で他の文献、資料等を引用した場合出典名を報告書に明記すること。
		☐	設計に採用する材料等について、「三重県リサイクル製品利用推進条例」に基づく認定リサイクル製品に該当する材料等がある場合は、採用を検討すること。 検討した結果、該当する材料等については、監督員と協議のうえ、成果物（設計図面、数量計算書等）の使用材料を表示する欄に「認定リサイクル製品」と記載すること。
		☒	暴力団員等による不当介入（三重県公共工事等暴力団等排除措置要綱第2条第1項第14号）を受けた場合の措置について (1) 受注者は暴力団員等（三重県公共工事等暴力団等排除措置要綱第2条第1項第12号）による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに三重県警察本部に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。 (2) (1)により三重県警察本部に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかに発注者に報告すること。発注者への報告は必ず文書で行うこと。 (3) 受注者は暴力団員等により不当介入を受けたことから工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

（注）

1. 上記受託業務事項・条件及び内容のレ印該当欄は、作業に当たって制約を受ける事となるので明示する。
2. 明示事項に変更が生じた場合及び明示されていない制約等が発生したときは、発注者と別途協議し、適切な措置を講ずるものとする。
3. 別途協議とは、設計・現場説明又は作業打合せ等により協議するものとする。

令和6年