

新中通り周辺における
密集市街地改善基本計画作成業務委託

仕 様 書

令和8年7月

浦安市 都市政策部 まちづくり事務所

第1章 総則

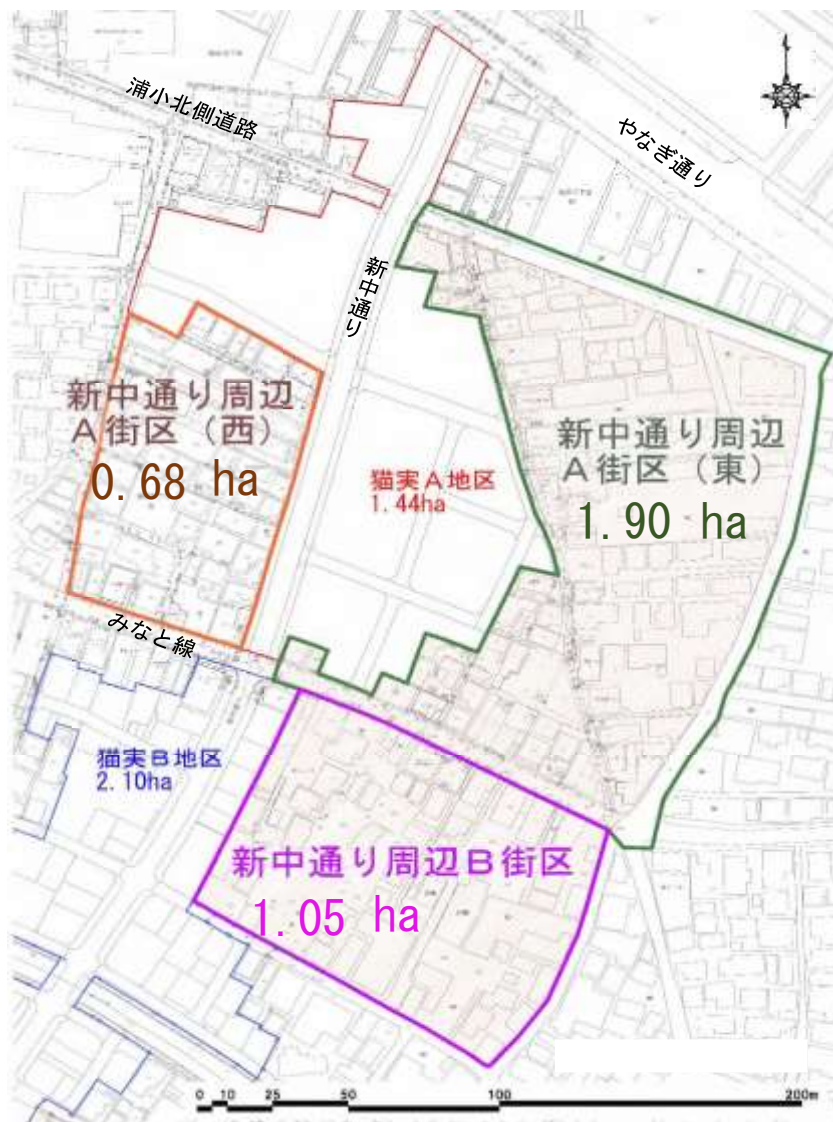
1 委託名

新中通り周辺における密集市街地改善基本計画作成業務委託

2 委託場所

浦安市猫実三丁目及び四丁目の各一部

(図－1 に示す密集市街地の課題を抱える新中通り周辺A街区（西）、A街区（東）及びB街区）



図－1

3 履行期間

本業務の履行期間は契約締結の翌日から令和9年3月25日までとする。

4 担当部署

浦安市 都市政策部 まちづくり事務所
〒279-0004 千葉県浦安市猫実三丁目6番22号
TEL：047-382-3721

5 適用の範囲

本仕様書は、浦安市（以下「委託者」という。）が委託する「新中通り周辺における密集市街地改善基本計画作成業務委託（以下「本業務」という。）」において適用し、本業務における主要事項を示すものである。

6 業務の背景と目的

当地区は、古い木造住宅が密集していることから災害時に建物倒壊や火災による延焼などが危惧されており、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に一部が含まれていたため、市では2つの土地区画整理事業（堀江・猫実B地区及び猫実A地区土地区画整理事業）を施行し、密集市街地の改善に取り組んできたところである。

しかしながら、土地区画整理事業区域に隣接する街区（新中通り周辺A街区（西）、A街区（東）及びB街区）では、依然として老朽化した建築物や建て替えができない未接道宅地などが残存している状況である。

本業務は、新中通り周辺A街区（西）、A街区（東）及びB街区における防災面や住環境面の課題の改善にむけた基本計画（案）の作成を目的とする。

7 業務の指示及び監督

- (1) 委託者と契約を締結し、本業務の業務委託を受けたもの（以下「受託者」という。）は、本業務を履行するに当たり、当該契約に基づいて委託者と常に密接な連絡を取りながら、その指示及び監督を受けなければならない。
- (2) 受託者は、業務施行上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義を生じた事項並びに仕様書に明記していない事項については、委託者と事前に協議し、その指示に従わなければならない。
- (3) 受託者は業務計画書に基づき適正な工程管理を行わなければならない。また、測量等の作業を実施する場合には、業務計画書とは別に作業計画書を作成し、委託者の承認を受けなければならない。
- (4) 受託者は、契約時又は変更時において、契約金額が 100 万円以上の業務について、業務実績情報システム(以下「テクリス」という。)に基づき、受託時は契約締結後 15 日以内（休日等を除く）に、登録内容の変更時は変更があった日から 15 日以内（休日等を除く）に、完了時は業務完了後 15 日以内（休日等を除く）に、訂正時は適宜、登録機関に登録申請しなければならない。なお、変更時と完了時の間が、15 日間（休日等を除く）に満たない場合は、変更時の登録申請を省略できるものとする。

8 業務の実施体制

本業務に配置する主任技術者は以下の資格のうち 1 つ以上を有するものとする。

- (1) 技術士法(昭和 58 年法律第 25 号)に基づく建設部門「都市及び地方計画」又は総合 技術監理部門「都市及び地方計画」として登録されている技術士
- (2) 認定都市プランナー（専門分野：防災）に登録されている者

9 関係官公庁への手続き等

受託者は、測量業務の実施に当たっては、測量法に規定する公共測量に係る諸手続等が必要な場合、速やかに行うこと。

10 作業計画書

(1) 作業計画書には、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- ① 業務概要
- ② 実施方針
- ③ 業務工程
- ④ 業務組織計画
- ⑤ 打合せ計画
- ⑥ 成果品の内容、部数
- ⑦ 使用する主な図書及び基準
- ⑧ 連絡体制（緊急時を含む）
- ⑨ 使用する主な機器
- ⑩ その他必要な事項

(2) 受託者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度委託者に変更作業計画書を提出しなければならない。

(3) 監督員が指示した事項については、受託者は詳細な作業計画に係る資料を提出しなければならない。

11 身分証明書

受託者は、市が発行する身分証明書の交付を受け、現地立入りに際しては、これを常に携帯しなければならない。なお、受託者は、業務完了後 10 日以内に身分証明書を委託者に返却しなければならない。

1 2 土地への立入り等

- (1) 受託者は、野外で行う測量業務等を実施するため公有地又は私有地に立入る場合には、事前に該当土地の所有者又は管理者の承諾を得なければならない。
- (2) 受託者は、測量業務等実施のため植物伐採、かき、さく等の除去又は土地若しくは工作物を一時使用する場合には、当該土地の所有者又は管理者の許可を得ること。

1 3 事故の防止

業務に係る現地調査等は、事故発生を未然に防止するよう努力するとともに労働基準法その他関係法規を順守し、安全かつ円滑にこれを行わなければならない。万一、事故損害等の生じた場合の補償に要する費用は受託者の負担とする。

1 4 成果品に係る権利

本業務による成果品に係る権利は、全て委託者に属するものとし、受託者が成果品を使用することは一切認めない。

1 5 検査

- (1) 受託者は、業務完了届を委託者に提出する際には、契約図書により義務付けられた資料の整理をすべて完了し、委託者に提出しなければならない。
- (2) 委託者は、業務委託の検査に先立ち、受託者に対して検査日を通知するものとする。この場合において受託者は、検査に必要な書類及び資料等を整理するとともに、屋外で行う検査においては、必要な人員及び機材を準備し、提供しなければならない。この場合、検査に要する費用は受託者の負担とする。

- (3) 検査職員は、監督員及び主任技術者の立会いの上、書類、記録及び写真等により検査を行う。

1.6 成果品に対する責任の範囲

受託者は、本業務の完了後といえども、成果品に瑕疵が発見された場合には、委託者の指示に基づき、速やかに成果品の訂正と補足及びその他の措置を講じなければならない。なお、これに要する費用は、全て受託者の負担とする。

第2章 業務の内容

1 計画準備

現地踏査や過年度調査（土地・建物の権利調査、老朽建築物及び未接道宅地の所有者への意向調査）の成果及び、密集市街地防災まちづくり方針【堀江・猫実元町中央地区編】（本市ホームページ掲載。以下、防災まちづくり方針）を基に、当地区における密集市街地の課題や防災避難路の構想、権利者の状況等を把握し、また、上下水道・ガス等のライフラインの概況を調査し、密集市街地の課題の改善にむけた基本計画を作成するための条件整理を行う。

2 整備方針及び事業手法の整理

（1） 整備方針の整理

対象地区における防災まちづくりの目指す姿や、各街区の整備の優先順位と進め方の基本的な考え方を整理する。

（2） 事業手法の整理

本地区の改善に適用しうる相応しい手法について、適用要件・効果・課題を比較整理する。

3 密集市街地改善基本計画（案）の作成

（1） 防災避難路の配置、幅員、道路線形の検討

新中通り周辺B街区において、防災避難路を以下の4つの観点から2案以上作成する。なお、1案は防災避難路がまちづくり事務所（浦安市猫実三丁目6番22号）を通るルートとする。

＜観点①＞ 既存の市有地を活用し、多くの宅地が造成できること

＜観点②＞ 移転補償費等の経済性

＜観点③＞ 接続する市道との取付けを踏まえた動線及び幅員の確保

＜観点④＞ 地権者間での負担等に関する公平性

(2) 新規宅地の配置計画の検討

上記アの防災避難路案に対して、新たに造成する宅地の敷地概形や規模といった配置計画を検討する。新規宅地は、本地区の未接道宅地との土地交換のための代替地として利用することを勘案して検討する。

(3) 概算事業費及び事業スケジュール（案）の作成及び計画案の比較・検討

各案について概算事業費を算出するとともに、事業スケジュール（案）を作成のうえ、総合的に比較・検討し、実施が望ましい1案を選定する。

4 代替地との土地交換の優先度の検討

過年度意向調査結果を踏まえ、宅地造成によって生じる代替地との土地交換を優先的に推進すべき権利者をグループ分けする。将来的に第2・第3の防災避難路を整備する（新中通り周辺A街区（西）・新中通り周辺A街区（東）を含む。）ことも見据えて検討することとし、「優先グループ」「準優先グループ」「留保グループ」の3段階に分類する。

5 その他の手法の検討

代替地との土地交換は等価交換が原則となることから、未接道宅地との土地交換では代替地が狭小となるケースが予想されるため、狭小代替地対策を調査・検討する。また、その他のソフト面も含めた密集市街地改善に有効な手法を調査・検討する。

6 報告書の作成

作成した案及び検討の結果並びに業務に使用した資料を整理し、内容を取りまとめ、業務報告書の作成を行う。

7 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時、中間打合せ 3 回、成果物納入時の合計 5 回程度とするが、打合せ毎に議事録を作成し、監督員の承認を受けて提出すること。

なお、目的や成果などが達成できない場合はこの限りでない。

第3章 成果品

本業務の成果品は、下記のとおりとすること。

- | | |
|-----------------------------|----|
| (1) 報告書 (A4判カラー、パイプ式ファイル製本) | 2冊 |
| (2) 電子成果品 | 1式 |
| (3) その他、協議の上、必要と認めたもの | 1式 |

<補足>成果品内のデータについて

○図面は原則A3サイズとすること。

○図面のファイル形式は「.PDF」「.DXF」「.DWG」の3種類とすること。