

猫実五丁目地区まちづくり方針検討に向けた基礎調査業務委託  
仕様書

令和8年度

浦安市都市政策部市街地整備課

## 第 1 総則

### 1 業務名

猫実五丁目地区まちづくり方針検討に向けた基礎調査業務委託（以下「本業務」という。）

### 2 委託場所

浦安市猫実五丁目地区

### 3 委託期間

契約締結の日の翌日から令和 9 年 3 月 26 日まで

### 4 担当部署

浦安市 都市政策部 市街地整備課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目 1 番 1 号 庁舎 6 階 TEL:047-712-6564

### 5 適用の範囲

本仕様書は、本業務を委託に付す場合において適用される主要事項を示すものである。本業務を履行するに当たっては、本仕様書を適用するものとする。

### 6 業務の指示及び監督

- (1) 浦安市（以下「委託者」という。）と契約を交わし、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き、委託者と密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。
- (2) 受託者は、本業務履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。

### 7 配置技術者

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) 一般社団法人都市計画コンサルタント協会が行う認定都市プランナー等認定登録制度における認定都市プランナー（専門分野は問わない）に登録されている者。

### 8 貸与資料等

- (1) 委託者は受託者に対し本業務の履行に当たり以下の資料を貸与するものとする。
  - ア 令和 3 年度都市計画基礎調査結果 一式（shape形式）
  - イ 令和 3 年度から令和 7 年度分の建築確認申請資料（shape形式）
  - ウ 令和 5 年度猫実五丁目地区接道状況調査業務委託報告書 一式（CD-ROM）

- (2) その他、必要な資料、データ等がある場合は、委託者と協議の上で受託者に貸与するものとする。
- (3) 受託者は、貸与資料の受渡し時に借用書等を提出し、資料の亡失等の事故のないように厳重な管理を行うものとする。また、貸与資料について、本業務完了後は速やかに委託者に返却するものとする。

## **9 事故の防止**

本業務に係る現地調査等は、障害その他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。

## **10 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。

## **11 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、補足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 業務目的及び内容

### 1 業務の背景と目的

猫実五丁目東地区では、木造住宅の密集と老朽化が著しく、防災上の危険性と住環境の問題を抱えていたため、昭和58年度より住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）による住環境づくりを進め、生活道路、公園、緑地などの整備や地区内の老朽住宅の除却と建て替えを進め、平成26年度に事業が完了した。

しかしながら、猫実五丁目地区全体としては、一部に行き止まり道路や未接道宅地が残っている。一方、第8区自治会集会所南側<sup>※1</sup>や猫実第4市営住宅西側<sup>※2</sup>にはまとまった市有地が存在し、その市有地を活用することで課題解消に向けた手立てが打てる可能性も考えられる。

本業務は、令和9年度以降に猫実五丁目地区の課題解消に向けた整備計画の検討を行うため、地区の現況整理及び市有地を活用した整備イメージ図など、基礎資料の作成を目的とする。

### 2 対象地区図



### 3 対象地区

浦安市猫実五丁目地区（2 対象地区図における県道10号-宮前通り-境川-旧江戸川に囲まれた地区）

### 4 対象地・地積

本業務において整備イメージ図作成の対象とする主な市有地（以下「対象地」という。）は以下のとおりとする。

- （1）猫実第4市営住宅西側の市有地（猫実五丁目1703番1外）：約1481.12㎡
- （2）第8区自治会集会所南側の市有地（猫実五丁目1683番11外）：約708.28㎡

なお、詳細な地番及び地積については、別途委託者が貸与する資料により確認するものとする。

### 5 前提条件

- （1）本業務は、地区の行き止まり道路や未接道宅地等の課題を改善するための基礎検討資料（現況整理・整備イメージ）の作成を目的とする。
- （2）整備イメージ図の作成に当たっては、対象地を整備事業の種地として有効活用し、行き止まり道路や未接道宅地を解消するため周辺地区を含めた空間整備を図ることを前提として検討を行うこと。

### 6 業務内容

#### （1）対象地区の現況整理

本業務の対象地区について、道路ネットワークの形成状況や土地利用状況等を把握するため、上位関連計画及び既存資料を収集し、整理する。

現況整理に当たっては、用途地域等の都市計画の指定状況、土地及び建物利用の状況、公共施設及び都市施設の配置状況、道路の接道状況、土地所有状況、ライフラインの整備状況等を把握し、図面及び資料として整理するものとする。

なお、状況調査においては、令和3年度の都市計画基礎調査の土地利用及び建物利用状況等を用いることとし、基礎調査実施以降の建物の新築について、建築確認申請資料等を用いて状況を把握することとする。

【参考：建築確認申請実績値】

| 猫実五丁目 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 新築数   | 6件    | 6件    | 8件    | 7件    |

また、対象地区の一部では、委託者が令和5年度に「猫実五丁目地区接道状況調査業務委託」を実施しており、当該地区の接道状況調査は当該調査結果を用いることとする。

#### （2）現況課題の整理

前項の現況整理の結果に基づき、対象地区における道路及び宅地利用の現況を踏まえて、地区内の道路ネットワーク上の課題や土地利用上の課題を抽出し整理する。

課題整理に当たっては、行き止まり道路や狭あい道路の位置・延長、未接道宅地

の分布状況及び件数等について、都市計画や防災の観点から改善が必要と考えられる事項について整理することとする。

### (3) 課題への対応方策の検討

前項で抽出した課題について、改善に向けた対応方策を検討する。

対応方策の検討に当たっては、緊急車両の通行性向上、未接道宅地の解消といった防災性の向上、避難経路の確保及び地区内の回遊性向上の観点から、地区全体で形成すべき道路ネットワークのあり方を検討することとする。

また、課題解決へのアプローチとして、対象地の活用方策について整理することとする。

### (4) 整備イメージ図の作成

前項で検討した対応方策を踏まえ、空間整備イメージ図を作成する。

整備イメージ図の作成に当たっては、対象地とその周辺を対象とし、各地区（2箇所）について、整備後の将来像（道路ネットワークの改善及び接道状況の改善等）が視覚的に把握できるものとし、概略的な土地利用及び施設配置を示すものを作成することとする。

### (5) 報告書作成

本業務の検討結果を取りまとめ、報告書を作成する。

### (6) 打合せ協議

打合せ協議は、初回、中間2回、納品時の合計4回を予定するが、打合せ毎に内容を明確にし、目的・成果などが達成できない場合はこの限りでない。

受託者は、打合せ後に議事録を作成し、監督員の承認を受けて提出すること。

## 7 成果品

本業務の成果品は以下の通りとする。

(1) 報告書（A4版、図面等はA3版折込） 1部

(2) その他関連・検討資料 一式

(3) 成果品電子データ（PDF形式、Word/Excel形式、図面等はCAD形式） 1部（CD-ROM等）