

# 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画作成業務委託

## 特記仕様書

### 【適用範囲】

本特記仕様書は、伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合が実施する『伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画作成業務委託(以下「本業務」という。)』について適用する。本業務は、本特記仕様書の他、契約約款、三重県業務委託共通仕様書(平成27年11月制定)一部改正(令和2年11月1日)に基づき実施しなければならない。

### 【業務目的】

本業務は、伊勢市駅前C地区における市街地再開発組合設立に向け、資金計画を検討し事業計画書を作成することを目的とする。

### 【業務内容】

#### 1)計画準備

本業務を実施するにあたり、これまでの検討経過・内容を把握するとともに、本業務に必要なとなる情報収集を行ったうえで作業方針・工程等を業務計画書としてとりまとめること。

#### 2)資金計画作成

以下の内容について資金計画について検討を行い、事業計画書としてとりまとめること。

##### ①事業費の算定

本事業に必要な項目別、年次別事業費を算定すること。

##### ②保留床処分計画の検討

資金計画上における分譲条件、一般保留床の見込価格を検討し、保留床処分の検討を行うこと。

##### ③資金調達計画の作成

②に基づく負担金時期の検討、補助金、借入金計画、取扱銀行の検討、分担金について計画・検討し、資金計画書としてとりまとめること。

##### ④床コストの算定

資金計画上における用途別、位置別持分割合の設定の床コスト算定方針を定めるとともに用途別・階別の床コストの概算費用を算出すること。

#### 3)照査

業務着手時に本業務の照査内容(諸条件設定、算定内容)について、チェックリストの作成を行うこと。

業務完了時前に作成したチェックリストに基づき照査を実施し、照査報告書を提出すること。

#### 4)打合せ

業務着手時、中間時、納品時について発注者・受注者での打合せを実施すること。

なお、中間時は3回を予定している。

**【成果品】**

業務報告書 紙成果1部、電子成果品2部

※報告書には、業務計画書、業務概要書、事業計画書、業務検討資料、照査報告書、打合せ議事録を基本としてとりまとめること。

# 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換業務委託(その1)

## 特記仕様書

### 【適用範囲】

本特記仕様書は、伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合が実施する『伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換業務委託(その1) (以下「本業務」という。)』について適用する。本業務は、本特記仕様書の他、契約約款、三重県業務委託共通仕様書(平成27年11月制定)一部改正(令和2年11月1日)に基づき実施しなければならない。

### 【業務目的】

本業務は、伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発業務における権利変換計画認可に向け必要となる権利変換計画書を作成することを目的とする。

### 【業務内容】

#### 1)計画準備

本業務を実施するにあたり、これまでの検討経過・内容を把握するとともに、本業務に必要な情報収集を行ったうえで作業方針・工程等を業務計画書としてとりまとめること。

#### 2)確定測量

施行区域位置を確定するための測量を実施すること。

隣接する市道、県道の道路管理者との公共用地確定協議についても実施すること。

別紙、特記仕様書(用地測量条件明示一覧表)参照のこと。

#### 3)土地調書及び物件調書

都市再開発法第68条に基づき土地調書、物件調書を作成すること。

#### 4)土地における従前従後確定評価

##### ①従前評価

都市再開発法第80条に基づき土地の従前評価を実施すること。

##### ②従後評価

市場性への配慮など価格検証したうえで評価方針を作成し、土地利用指数を検討したうえで、土地の従後評価を実施すること。

#### 5)施設建築物の一部の評価格算定

##### ①床価格の前提条件の整理

近傍同種の取引事例等床価格設定における前提条件の整理を行うこと。

##### ②見込み価格の評価検討

見込み価格の評価方式について検討を行うこと。

##### ③評価格の算定

上記評価方式により評価格の算定を行うこと。

## 6) 権利変換計画書作成

### ① 配置設計

過年度から現状に至るまでの検討経過を踏まえ、権利変換計画としてのゾーニング、業種構成を設定し、保留床・権利床配置方針を決定したうえで、権利者との個別協議を行い、配置計画案の作成し、都市再開発法第73条に基づき、「施設建築物の各階平面図に施設建築物の一部(専有部分)の配置及び用途を表示したもの」、「施設建築物の平面図に各施設建築敷地の区域を表示したもの」等必要となる図面を作成すること。

### ② 権利変換に関する概算額の算定

権利変換基準、資産評価基準、補償基準を検討したうえで、権利者及び保留床処分計画との調整を行い、概算金額を確定すること。

### ③ 保留床の処分方法

権利者と保留床特定分譲方針の調整を行い、処分方法について検討すること。

### ④ 図書とりまとめ

これまでの内容を都市再開発法施行規則第 28 条第3項に定める様式にて権利変換計画書としてとりまとめること。

## 7) 権利変換手続き開始登記

事業計画認可公告に伴い、都市再開発法第70条の権利変換手続き開始の登記申請を行うこと。

## 8) 照査

業務着手時に本業務の照査内容(諸条件設定、算定内容)について、チェックリストの作成を行うこと。

業務完了時前に作成したチェックリストに基づき照査を実施し、照査報告書を提出すること。

## 9) 打合せ

業務着手時、中間時、納品時について発注者・受注者での打合せを実施すること。

なお、中間時は3回を予定している。

## 【成果品】

業務報告書 紙成果1部、電子成果品2部

※報告書には、業務計画書、業務概要書、権利変換計画書、登記証明資料、業務検討資料、照査報告書、打合せ議事録を基本としてとりまとめること。

特記仕様書（用地測量条件明示一覧表）

No.1

受託業務	明 示 事 項	条 件 及 び 内 容
1 用地測量	ア 本測量は右欄に示す基準等を適用する。	<input checked="" type="checkbox"/> 三重県公共測量作業規程（作業規程の準則（平成20年国土交通省告示第413号、平成23年国土交通省告示第334号、平成25年国土交通省告示第286号及び平成28年国土交通省告示第565号により一部改正））準用 <input type="checkbox"/> 農林水産省農村振興局測量作業規程準用 <input checked="" type="checkbox"/> 測量業務共通仕様書（三重県）【平成27年11月制定】 部分改正を行った内容も含む（最新改正 令和2年11月） <input checked="" type="checkbox"/> 用地調査等共通仕様書（三重県）【平成27年11月制定】 部分改正を行った内容も含む（最新改正 令和2年11月） <input type="checkbox"/> その他（ ）
	イ 業務報告書は右欄のとおり提出する。	<input checked="" type="checkbox"/> 実施計画書として業務計画書、業務工程表、使用主要機器表、測量作従事者名簿を提出する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本測量作業に使用する主要機器（トータルステーション、トランシット、レベル、光波測距儀等）については、第三者機関で検定を行い、その証明書の写しを業務計画書に添付すること。 <input checked="" type="checkbox"/> トータルステーションは3級以上を使用すること。 <input checked="" type="checkbox"/> 業務完了の10日前までに測量数量報告書（工種、設計数量、実施数量等を記載）を監督員に提出する。 <input checked="" type="checkbox"/> 業務日報は、監督員が提出を要求したとき及び業務終了後すみやかに提出する。 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	ウ 用地実測図に右の事項を追加記載する。	<input checked="" type="checkbox"/> 取得する土地の面積計算は座標求積により行い、用地実測図余白に記載する。 <input checked="" type="checkbox"/> 残地の面積計算は別途面積計算書を提出する。 <input type="checkbox"/> 残地の面積計算は行わない。 <input checked="" type="checkbox"/> 筆界点の座標値は、残地も含めて、立会いして確定測量した地点すべての座標値を記載する。 <input checked="" type="checkbox"/> 地番、起業地と接する土地の地目及び所有者を記載する。 <input checked="" type="checkbox"/> 基準点、補足基準点、中心杭、幅杭、筆界点、用地境界仮杭、恒久的地物点には各グループごとに簡潔な英記号及び点毎に連番を付した点名をつけ、用地実測図余白に全座標を記載する。（余白に記載しがたい場合は別図面とする。） <input checked="" type="checkbox"/> 恒久的地物は、監督員と協議し選定を行い、概略図及び座標値を用地実測図余白に記載する。成果物には別途点の記を添付する。公共座標を使用した場合は、基準とした三角点及び公共基準点の系番号、点名、座標値を成果物及び用地実測図余白に記載する。（公共座標を使用した場合でも、恒久的地物を測量する。） <input type="checkbox"/> その他（ ）
	エ 立会確認書に右の事項を記載する。	<input checked="" type="checkbox"/> 「立会人署名押印」欄は、現地において立ち会った関係権利者（隣接土地所有者を含む）の署名を求める。代理人のときは、「立会人署名押印」欄に代理人が署名し摘要欄に本人との関係を明記する。 <input checked="" type="checkbox"/> 立ち会った官公署職員、地元役員等にも署名を求める。登記簿と現住所が異なるときは、摘要欄に現住所を記載する。 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	オ 境界杭等の規格は右のとおりとする。	<input checked="" type="checkbox"/> 境界杭・・・プラスチック杭、赤色、4.5 cm×4.5 cm×45.0 cm、プラスチック杭を打設しがたいところは別途監督員と協議する。 <input checked="" type="checkbox"/> 用地境界仮杭・・・プラスチック杭、黄色、7.0 cm×7.0 cm×60.0 cm、プラスチック杭を打設しがたいところは別途監督員と協議する。 <input type="checkbox"/> 用地幅杭・・・プラスチック杭、黄色、7.0 cm×7.0 cm×60.0 cm <input type="checkbox"/> その他（ ）

(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ち合せ等により協議するものとする。

特記仕様書（用地測量条件明示一覧表）

受託業務	明示事項	条件及び内容
	カ 成果等は右欄のとおり提出する。	<input checked="" type="checkbox"/> 作業完了後は、精度管理表を提出すること。ただし、監督員が必要ないと判断したものについては除外する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本業務における成果物（紙媒体）の提出部数は、（ <input type="checkbox"/> 3部 <input type="checkbox"/> 2部 <input checked="" type="checkbox"/> 1部 <input type="checkbox"/> （ ）部）とする。 <input checked="" type="checkbox"/> 電子記憶媒体を2部提出すること。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【平成29年4月改訂】によるものとする <input type="checkbox"/> 指示する期日までに提出する成果物あり。（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 成果物の大きさについてはA版を原則とし、監督員と協議承諾を得たものについてはこの限りではない。 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	キ 座標・街区登録	<input type="checkbox"/> その他（ ）
	ク その他	<input checked="" type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 屋外で行う用地測量実施中に事故等が発生した場合は、直ちに監督員に報告するとともに、監督員が指示する様式により事故報告書を速やかに監督員に提出し、監督員から指示がある場合にはその指示に従わなければならない。 <input type="checkbox"/> その他（ ）

(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ち合せ等により協議するものとする。

## 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換業務委託(その2)

### 特記仕様書(予定)

#### 【適用範囲】

本特記仕様書は、伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合が実施する『伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換業務委託(その2) (以下「本業務」という。)』について適用する。本業務は、本特記仕様書の他、契約約款、三重県業務委託共通仕様書(平成27年11月制定)一部改正(令和2年11月1日)に基づき実施しなければならない。

#### 【業務目的】

本業務は、伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発業務における権利変換登記を目的とする。

#### 【業務内容】

##### 1) 権利変換の登記

本業務を実施するにあたり、これまでの検討経過・内容を把握したうえで、権利変換期日後遅滞なく都市再開発法第90条に基づき権利変換の登記を行うこと。

- ①従前土地の表題部の登記の抹消
- ②新たな敷地の表題登記
- ③敷地所有権(の共有持分)の保存登記
- ④権利変換により③に移行する担保権等の登記
- ⑤権利変換期日後の旧建物の施行者への所有権移転登記
- ⑥⑤の建物の担保権等の抹消登記
- ⑦旧建物(法第71条第1項による他に移転する旨の申出による建物、法第66条第7項の承認を受けないで新築された建築物を含む)の権利変換手続開始登記

#### 【成果品】

登記証明資料 紙成果1部、電子成果品2部

# 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 建物再積算業務委託

## 特記仕様書(予定)

### 【適用範囲】

本特記仕様書は、伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合が実施する『伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 建物再積算業務委託(以下「本業務」という。)』について適用する。本業務は、本特記仕様書の他、契約約款、三重県業務委託共通仕様書(平成27年11月制定)一部改正(令和2年11月1日)に基づき実施しなければならない。

### 【業務目的】

本業務は、伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発業務における権利変換計画を作成するうえで現況の建物資産評価として建物再積算を実施することを目的とする。

### 【業務内容】

本業務を実施するにあたり、これまでの検討経過・内容を把握するとともに、本業務に必要な情報収集を行ったうえで三重県業務委託共通仕様書(平成27年11月制定)一部改正(令和2年11月1日)用地調査等共通仕様書及び別紙、特記仕様書(用地調査条件明示一覧表)に基づき実施すること。

対象建物については、木造2棟、非木造12棟を予定している。

業務着手時、中間時、納品時について発注者・受注者での打合せを実施すること。

なお、中間時は3回を予定している。

### 【成果品】

業務報告書 紙成果1部、電子成果品2部



特記仕様書(用地調査条件明示一覧表)

No.1

受託業務	明 示 事 項	条 件 及 び 内 容
1 用地調査等	ア 本調査は右欄に示す基準等を適用する。	<input checked="" type="checkbox"/> 用地調査等共通仕様書（三重県）【平成 27 年 11 月制定】 部分改正を行った内容も含む（最新改正令和 2 年 11 月） <input checked="" type="checkbox"/> 中部地区用地対策連絡協議会発行の当該年度「損失補償算定標準書」から採用した算定基準コード番号、建設物価、積算資料、積算ポケット手帳、コスト情報等の算定根拠資料を明示し、発行年月等とページを記載する。 <input checked="" type="checkbox"/> 建設工事標準歩掛、工事歩掛要覧 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	イ 業務報告書等は右欄のとおり提出する。	<input checked="" type="checkbox"/> 業務計画書には、共通仕様書第 8 条第 2 項第十一号その他の事項として、調査積算方法及び調査作業従事者名簿を記載し提出する。 <input checked="" type="checkbox"/> 業務完了の 10 日前までに監督員が指示する成果物チェックリスト及び調査数量報告書（工種、設計数量、実施数量等を記載）を監督員に提出し、監督員の承諾を得る。 <input checked="" type="checkbox"/> 業務日報は、監督員が提出を要求したとき及び業務終了後すみやかに提出する。 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	ウ 成果等は右欄のとおり提出する。	<input checked="" type="checkbox"/> 本業務における成果物（紙媒体）の提出部数は、 （ <input type="checkbox"/> 3 部 <input type="checkbox"/> 2 部 <input checked="" type="checkbox"/> 1 部 <input type="checkbox"/> （ ）部）とする。 <input checked="" type="checkbox"/> 電子記憶媒体を 2 部提出すること。ただし、その仕様等については三重県 C A L S 電子納品運用マニュアル【平成 29 年 4 月改訂】によるものとする。 <input type="checkbox"/> 指示する期日までに提出する成果物あり。（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 成果物の大きさについては A 版を原則とする。ただし、監督員と協議し承諾を得たものについてはこの限りではない。 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	エ 調査・積算における種別、面積（概数）等は、右欄のとおりとする。	<input checked="" type="checkbox"/> 種別及び面積（別紙「設計書」に記載のとおり） <input checked="" type="checkbox"/> 非木造建物の用途区分（別紙「設計書」に記載のとおり） <input type="checkbox"/> 立竹木調査をするところの地形（ 傾斜地 ） <input type="checkbox"/> 機械設備見積もり、現地調査困難度（ 普通・ 困難）、類似施設（ 有・ 無） <input type="checkbox"/> その他（ ）
	オ その他	<input checked="" type="checkbox"/> 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ち合せ等により協議するものとする。

特記仕様書(用地調査条件明示一覧表)

No.2

受託業務	明 示 事 項	条 件 及 び 内 容
1 用地調査等	オ その他	<p><input checked="" type="checkbox"/> 建物の構造区分等の確認 建物の既設図面が入手できない場合には、建物の構造区分 {木造建物〔Ⅰ〕〔Ⅲ〕} 非木造建物〔Ⅰ〕〔Ⅱ〕} が判定できる写真(屋根裏、床下等)を提出すること。また鉄骨造の場合には鉄骨の肉厚の根拠資料(実測写真等)を提出すること。 なお、既設図面を構造区分等の根拠資料とする場合には、平面図、基礎図、構造図等の写しを添付すること。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに監督員に報告するとともに、監督員が指示する様式により事故報告書を速やかに監督員に提出し、監督員から指示がある場合にはその指示に従わなければならない。</p> <p><input type="checkbox"/> 地盤変動影響調査時における写真について 従前のカラーフィルムによるもの又は修正、書き込み、削除等の防止措置がされた記録媒体(デジタルカメラ対応改ざん防止メディアを使用する場合に限る)を使用する。</p> <p><input type="checkbox"/> その他 ( )</p>

(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ち合せ等により協議するものとする。