

令和 4 年度

南小岩七丁目土地区画整理事業

立体換地建築物実施設計等業務委託

合意形成業務仕様書(案)

令和 4 年 5 月

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

# 目次

第1章 総則	1
1.1 適用	1
1.2 業務の範囲	1
1.3 業務の履行期間	1
1.4 管理技術者等	1
1.5 プロポーザル方式により業務を委託した場合の業務履行体制	1
1.6 提出書類	1
1.7 業務計画書	1
1.8 守秘義務	2
1.9 個人情報の保護	2
1.10 資料の貸与及び返却	2
1.11 再委託	2
1.12 打合せ及び記録	2
1.13 関連する法令、条例等の遵守	2
1.14 業務の成果	3
1.15 検査	3
第2章 業務内容	4
2.1 業務の目的	4
2.2 業務内容	4
2.3 業務内容の疑義	6
2.4 成果品	6

## 第1章 総則

### 1.1 適用

合意形成業務仕様書（以下「仕様書」という。）は、本業務に適用する。

### 1.2 業務の範囲

本業務の範囲は、別紙位置図に示す範囲（南小岩七丁目地区）とする。

### 1.3 業務の履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和5年2月28日までとする。ただし、業務執行実績等により令和7年度までの継続を可能とする。

### 1.4 管理技術者等

- (1) 受託者は、代理人、管理技術者、担当技術者を定め、委託者に通知しなければならない。
- (2) 管理技術者は、業務等の履行に当たり、技術士（都市及び地方計画）又は一級建築士であり、日本語に堪能でなければならない。
- (3) 代理人と管理技術者は兼ねることが出来る。
- (4) 受託者または管理技術者は、監督員の指示により、関連する他の業務の受託者と十分に協議のうえ、相互に協力しつつ、業務を実施しなければならない。

### 1.5 プロポーザル方式により業務を委託した場合の業務履行体制

受託者は、プロポーザル方式により業務を受託した場合には、技術提案書により提案された履行体制により当該業務を履行する。

### 1.6 提出書類

- (1) 受託者は、本仕様書で別に定めがある場合を除き、監督員の指示する日までに、関係書類の整備を完了し、委託者へ提出する。
- (2) 受託者が、委託者に提出する書類で、様式が定められていないものは、受託者において様式を定め、提出するものとする。ただし、監督員がその様式を指示した場合は、これによる。

### 1.7 業務計画書

- (1) 受託者は、契約締結後速やかに業務計画書を監督員へ提出し、監督員の承諾を受けなければならない。
- (2) 業務計画書の記載事項は、次のとおりとする。

ア 業務概要

イ 業務実施方針・方法

ウ 業務工程計画

エ 業務実施体制

オ その他、監督員の指示する事項

## 1.8 守秘義務

- (1) 受託者は、本業務を通して知り得た秘密事項を第三者に漏らしてはならない。  
上記について、違反したまたは怠った場合は、区は当該事実を公表でき、受託者の当該違反または懈怠に起因する損害は、受託者がその賠償の責任を負う。
- (2) 受託者は、業務の遂行に必要な場合を除き、委託者の承諾なく成果物（未完成の成果物及び業務を行ううえで得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧、貸与または譲渡してはならない。

## 1.9 個人情報の保護

江戸川区が貸与する資料に記載された個人情報及び業務に関して知り得た個人情報はすべて江戸川区の個人情報であり、江戸川区の許可なく複写、複製または第三者へ提供してはならない。

## 1.10 資料の貸与及び返却

- (1) 受託者は、業務に必要な資料、基準等で委託者が貸与可能と判断したもの（以下「貸出資料」という。）については、委託者から借り受けることができる。
- (2) 受託者は、貸出資料を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。万一、紛失または損傷した場合は、受託者の責任と費用負担において代品を納め、もしくは原状に復し返還し、またはこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。
- (3) 受託者は、業務完了時に委託者へ貸出資料を返却しなければならない。

## 1.11 再委託

- (1) 受託者は、業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理（契約書第 11 条に定める「主要部分」）については、これを再委託することはできない。
- (2) 受託者は、簡易な業務を除く業務の一部を再委託するにあたっては、当該業務の遂行能力を有する者の中から選定しなければならない。また、協力会社が江戸川区の競争入札参加有資格者である場合は、指名停止期間中及び排除措置中であってはならない。
- (3) 受託者は、協力会社の業務執行体制、経歴等の概要を委託者に提出しなければならない。
- (4) 受託者は、協力会社に対し、業務の実施について適切な指導及び管理を実施しなければならない。

## 1.12 打合せ及び記録

- (1) 受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するため、監督員と常に密接に連絡をとらなければならない。
- (2) 受託者は、業務の進捗状況に応じて監督員へ中間の報告をし、十分な打合せを行うものとする。また、その内容については、その都度受託者が書面（打合せ議事録）に記録し、監督員に提出するものとする。
- (3) 受託者は、監督員から進捗状況等の報告を求められた場合は、速やかにこれに応じなければならない。

ない。

#### 1.13 関連する法令、条例等の遵守

受託者は、業務の実施に当たっては、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

#### 1.14 業務の成果

成果の内容については、本仕様書「第2章 業務内容」によるものとする。

#### 1.15 検査

- (1) 業務が完了したときは、受託者は委託者に対して委託完了届、仕様書に定める委託に係る書類を監督員に提出し、検査日等の通知があった場合は、その検査に立ち会わなければならない。
- (2) 検査員は、監督員及び管理技術者の立ち会いのうえ、次の各号に掲げる検査を行うものとする。

ア 成果品の検査

イ 業務管理状況の検査（業務の状況について、打合せ記録等により検査を行う）

## 第2章 業務内容

### 2.1 業務の目的

本業務は、南小岩七丁目土地区画整理事業において、平成29年度より検討を行っている土地区画整理事業の立体換地手法を用いた共同化実現の為、更なる合意形成を図っていくとともに、立体換地建築物建設後に設立される予定である管理組合による共用部の管理及び運営が円滑に行われるように準備を進めていくことを目的としている。

### 2.2 業務内容

#### ・合意形成業務

令和4年度業務は、以下の業務を予定している。

#### (1) 管理規約検討委員会の開催【2回】

立体換地共同化建築物の共用部分の運営方法に関して議論し、標準管理規約(国土交通省)を基に管理規約(案)及び使用細則(案)を作成する。

#### (2) 懇談会の開催【2回】

土地区画整理事業の進捗及び今後のスケジュール等について説明する。また、管理規約検討委員会で議論した内容等を報告する。

#### (3) 個別面談の開催【1回】

個別面談を開催し、権利者それぞれに対して対応していく。

#### (4) 実施設計への反映等

管理規約検討委員会の議論により、図面に反映すべき点がある場合は修正等を行う。

#### (5) 打合せ協議

必要に応じて適宜実施する。

#### (6) 報告書の作成

上記(1)から(5)までの内容を報告書として整理する。

令和5年度業務(予定)は、以下の業務を予定している。

(1) 管理規約検討委員会の開催【4回】

管理組合から管理及び運営業務を委託する「管理会社」の選定を行う。また、管理組合が管理する共用部についての「マンション保険」の選定を行う。

(2) 懇談会の開催【3回】

土地区画整理事業の進捗及び今後のスケジュール等について説明する。また、管理規約検討委員会で議論した内容等を報告する。

(3) 個別面談の開催【1回】

個別面談を開催し、権利者それぞれに対して対応していく。

(4) 打合せ協議

必要に応じて適宜実施する。

(5) 報告書の作成

上記(1)から(4)までの内容を報告書として整理する。

令和5年度の業務内容(予定)は、過年度に検討したスケジュールを基にしたものであるため、当プロポーザルの技術提案内容により変更となる可能性があります。

## 2.3 業務内容の疑義

受託者は、業務内容に疑義が生じた場合には、速やかに監督員と協議し、その指示に従わなければならない。

## 2.4 成果品

本業務において受託者が令和4年度に提出すべき成果品は以下のとおりとする。

- ・ 報告書：2部（正一部、副一部）  
各検討資料、設計資料、参考資料等を整理し、本業務における実施内容をまとめる。
- ・ 別表に示すもの
- ・ 上記データ：1部（CD-R または DVD-R メディア）  
各成果品の構成やデータ形式等で特に指定の無いものについては、監督員の指示によるものとする。なお、本調査委託で作成した成果品の著作権は、江戸川区に帰属する。

### 別表

項目	数量	備考
合意形成業務		
(1) 管理規約検討委員会		
管理規約検討委員会資料	一式	
開催議事録	一式	
(2) 懇談会		
懇談会資料	一式	
開催議事録	一式	
(3) 個別面談		
個別面談資料	一式	
開催議事録	一式	
(4) 実施設計への反映等		
実施設計への反映図面	一式	図面修正がない場合、省略可能とする。 成果品を図面にまとめることが困難である場合は、図面に限定しない。
(5) 打合せ協議		
打合せ議事録	一式	