田島船津川産業用地民間包括委託

要求水準書

令和８年１０月

佐野市

田島船津川産業用地民間包括委託業務
要　求　水　準　書
目　　次

1. 適用範囲 …… 1

2. 業務目的 …… 1

3. 履行期間 …… 1

4. 業務地の位置及び概要 …… 1
4.1.1 位置 …… 1
4.1.2 計画地の概要 …… 2

5. 業務内容 …… 2

5.1 業務分担一覧 …… 2
5.1.1 調査及び測量 …… 4
5.1.2 用地の取得に関する業務 …… 4
5.1.3 施行規程・事業計画等の変更に関する業務 …… 4
5.1.4 所管行政官公署に対する協議、届出及び交付に関する業務 …… 4
5.1.5 審議会・評価員会議等の運営等に関する業務 …… 4
5.1.6 仮換地指定に関する業務 …… 4
5.1.7 建築物等の補償等に関する業務 …… 5
5.1.8 宅地・公共施設等の工事計画・設計 …… 5
5.1.9 宅地・公共施設等の整備工事等 …… 7
5.1.10 河川改修事業工事との調整等 …… 8
5.1.11 上水道事業工事との調整等 …… 8
5.1.12 その他本事業に係る事務的又は技術的処理に関する一切の業務 …… 8

5.2 適用法令・基準 …… 8

5.3 参考資料の確認 …… 11

6. 実施体制及び各業務における実施者 …… 11

6.1 実施体制 …… 11

6.2 調査・設計・土地区画整理事業関係に関する業務 …… 11
6.2.1 業務代理人 …… 11
6.2.2 主任技術者 …… 12

6.2.3 管理技術者 ……12
6.2.4 照査技術者 ……12

6.3 造成工事に関する業務 ……12
6.3.1 現場代理人 ……12
6.3.2 主任技術者 ……12
6.3.3 専門技術者 ……12
6.3.4 監理技術者補佐 ……12

7. 資料の貸与 ……12

8. 留意事項 ……12

9. 成果品 ……13

1.　適用範囲

本要求水準書は、市が事業者の募集及び選定をするにあたり、応募者を対象に公表する「募集要項」と一体のものとして、本事業において事業者が実施する業務に関して、市が要求するサービスの水準を示し、応募者の提案に具体的な指針を与えるものである。応募者は、本要求水準書に示されるサービス水準を満たし、かつ示される諸条件を遵守し、その他内容について十分留意して提案しなければならないものとする。

2.　業務目的

佐野市では、地域経済の発展に資する産業用地の創出を目的として、市施行による産業団地整備を進めている。

田島船津川産業用地地区（以下「本地区」という。）では、令和８年３月末に市街化区域（工業地域）へ編入され、土地区画整理事業による基盤整備を進める段階にある。

本業務は、民間事業者の技術力、経験及びノウハウを活用し、設計から施工までを一体的に実施することで、品質の確保、工期の短縮、事業費の縮減及び行政負担の軽減を図るとともに、民間事業者の創意工夫による提案を活用し、質の高い産業団地の整備を実現することを目的とする。

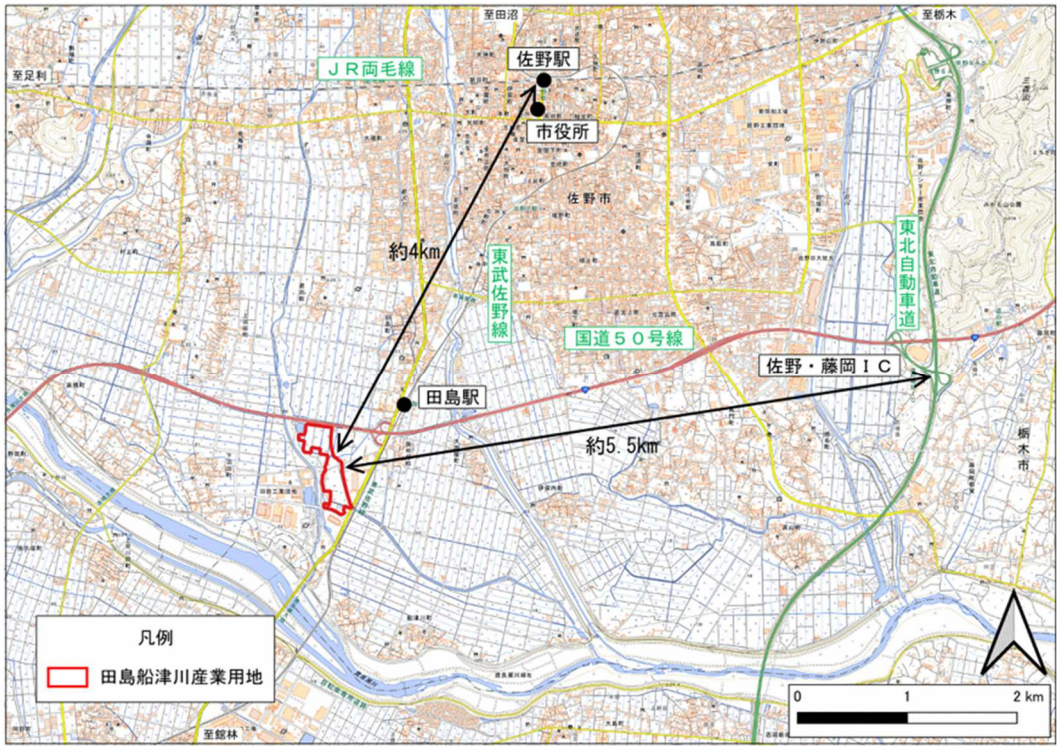
3.　履行期間

本業務の契約締結日から令和 13 年 3 月まで（予定）

4.　業務地の位置及び概要

4.1.1　位置

栃木県佐野市田島町、船津川町の各一部



4.1.2　計画地の概要

項目	内容
所在地	佐野市
面積	約 15ha
区域区分	市街化区域（工業地域）
その他	区域に隣接する菊沢川では栃木県による河川改修事業が施行中である。

5.　業務内容

本業務は、市が選定した包括委託代行者と業務分担しながら、産業団地造成、測量、実施設計及び土地区画整理事業の換地業務等の業務を行うものである。

5.1　業務分担一覧

本表において「○」は当該業務の主たる実施主体を示す。

業務	項目	業務内容	市	事業者
調査及び測量	土地及び建物調査		○	
	施設物の調査等		○	
	公共施設整備の計画調査		○	○
	公共公益施設の計画調査		○	○
	測量	基準点測量、水準測量、街区確定測量等	○	○
		現況測量・地区界測量等		○
		出来形測量、公共測量手続き図書作成		○
	その他計画調整		○	○
用地の取得に関する業務	産業用地取得		○	
施行規程・事業計画の変更に関する業務	事業計画・施行規程等変更		○	
所管行政官公署に対する協議、届出並びに交付に関する業務	その他負担金等		○	
審議会・評価員会議等の運営等に関する業務	審議会・評価員会議		○	
仮換地指定に関する業務	従前土地基準地積決定		○	○
	換地設計		○	○

	仮換地指定		○	○
建築物等の補償に関する業務	補償業務		○	
宅地・公共施設等の工事計画・設計	工事計画	発注計画		○
		防災計画、管理者設計協議調整	○	
	実施設計・積算		○	○
	施工計画		○	○
宅地・公共施設等の整備工事等	工事施工		○	○
河川改修事業工事との調整等	工事計画		○	○
	工事施工			○
上水道事業工事との調整等	工事計画		○	○
	工事施工			○
その他本事業に係る事務的又は技術的処理に関する一切の業務	建築行為等に対する意見処理		○	○
	地区界分筆		○	
	国土調査法第 19 条 5 項指定		○	○
	審査請求等		○	○
	各種証明書等		○	○
	その他事務局事務		○	○

※上記業務のうち第三者との協議が伴う場合は、受託者は「協議調整・説明」、施行者は「協議」の役割分担を基本とする。

※役割分担が必要な業務が新たに発生した場合については、類似の記載項目を参考に両者協議の上、決定するものとする。

※精算方法等が未定の項目は、実施回数や出来高を基に別途協議の上、決定するものとする。

※その他事務局業務は、別途指示を受け、その指示書記載のものとする。

※換地処分に関する業務、清算金の徴収及び交付金の準備に関する業務、町名・地番整理に関する業務、登記に関する業務は別途、市が実施予定。

5.1.1　調査及び測量

(1)　土地及び建物調査等及び施設物の照査等

市が過年度に実施済みである。

(2)　公共施設整備の計画調査及び公共公益施設の計画調査

過年度に別途業務で行われた基本設計にて対応済みである。本業務では、調査内容について管理者・企業者等との協議調整・説明を行う。

(3)　測量

基準点測量、水準測量、現況測量、地区界測量は過年度に実施済みである。本業務では、基準点測量（追加分）、縦横断測量、街区確定測量、画地確定測量、出来形確認測量等を行う。また、公共測量手続き図書の作成を行う。

5.1.2　用地の取得に関する業務

当該業務は全て市が実施予定である。

5.1.3　施行規程・事業計画等の変更に関する業務

施行規程・事業計画は、全て市が実施予定である。ただし、施行規程・事業計画に変更が生じた場合は、市と協議の上、必要に応じて図書の作成を行うものとする。

5.1.4　所管行政官公署に対する協議、届出及び交付に関する業務

当該業務は全て市が実施予定である。なお、必要に応じて関連協議への参加及び資料作成等の支援を行うものとする。

5.1.5　審議会・評価員会議等の運営等に関する業務

(1)　審議会

選挙準備・縦覧準備、選挙事務、審議会開催準備・決定・資料発送、運営及び議事録作成は市が実施予定である。

本業務では、審議会資料作成及び印刷等を行う。

(2)　評価員会議

選任手続き、会議開催準備・決定・会議資料発送及び議事録作成は市が実施予定である。

本業務では、会議資料作成・印刷等を行う。

5.1.6　仮換地指定に関する業務

(1)　従前土地地積決定

基準地積の算定、調書・地積調整図の作成を行う。縄のびの方針案については、受注者が方針案を作成し、市と協議の上、決定する。

(2) 換地設計

土地評価基準案の作成、換地設計基準案の作成、従前従後の土地評価、増進率・比例率・減歩率の計算等を行い、市と協議の上、決定する。

換地割込については、原案作成・割込計算、小規模宅地、換地調整対策案等の検討、換地設計原案・図書の作成等を行う。市と協議の上、方針案を確認し決定する。

(3) 仮換地指定

本業務では、仮換地指定計画の立案、権利変動調査、仮換地指定通知書作成及び通知、現地引継ぎの立会支援及び図書の作成等を行う。各種決定、手続き処理及び意見書発送は市が行う。

5.1.7 建築物等の補償等に関する業務

当該業務は全て市が実施予定である。

5.1.8 宅地・公共施設等の工事計画・設計

「国道 50 号沿線開発区域に係る基本設計業務委託報告書」（令和 8 年 3 月）及び「田島船津川産業用地公共施設設計等業務委託報告書」（令和 8 年 9 月）（以下、「基本設計」という。）の内容を踏まえ、以下の業務を実施する。また、栃木県土木工事共通仕様書、関係法令・関係課機関協議等に基づき実施する。

(1) 工事計画

工事に伴う発注計画及び防災計画を策定する。管理者設計協議の調整は市が行う。

(2) 実施設計・積算

1) 地質調査

土質調査については令和 5 年度に実施済みであるが、実施設計に必要な追加調査について、調査の必要性、調査箇所、規模及び実施内容を整理し、市と協議の上、決定し実施するものとする。

2) 実施設計

a) 造成計画（区画割、造成範囲、整地計画、高さ計画）

「基本設計」の計画平面図等の各種図面を基本に必要な区画面積や形状、切土・盛土やインフラ整備を行う区域を明示し、既存地形との取り合いを整理するなど開発区域の土地利用を具体化する。

b) 土工計画（切土・盛土量、法面計画、土質調査結果の反映、安定計算）

「基本設計」成果及び 1)で実施した土質調査結果を踏まえ、造成計画に必要となる切土・盛土量を算定するとともに、区域内土量の有効活用を図ること。なお、不足する盛土材については、調達方法及び搬入計画を検討すること。

法面計画については、長大法面の発生を極力抑制するとともに、関係基準を満足し、安定性及び維持管理性を確保した法面構造を計画すること。

c) 排水計画(雨水排水、側溝、調整池)

本地区の雨水排水は、極力計画地外への直接流出を抑えつつ、配置する道路内の排水施設などへ集水･導水し、設置する防災施設である調整池に導くものとする。

排水計画については、「基本設計」の成果を踏まえ、「栃木県開発許可事務の手引き」等に基づき計画するとともに、市関係課及び既設排水路・用水路管理者等との協議結果を踏まえ決定する。

なお、区域内の雨水側溝は仮側溝とし、立地企業において敷地内排水施設を整備することを想定している。

排水施設の口径、系統及び構造等については、流出量計算及び関係機関との協議結果を踏まえ決定する。

d) 道路設計（団地内道路、縦横断、舗装構成）

本地区内に配置する道路は、「基本設計」などに基づきながら、計画地の土地利用や地勢状況などを考慮するとともに、ＣＢＲ検査を実施し、関係各課と協議して決定する。

計画地内に配置する道路は、「基本設計」等を踏まえ、計画地の土地利用や地形条件を考慮するとともに、ＣＢＲ試験結果及び関係各課との協議結果を踏まえ、道路線形、縦横断及び舗装構成を設計する。

e) 公園・緑地・広場の設計

緑地は、原則として計画地周辺の自然的な環境との調和、景観形成、防災及び緩衝帯機能などの多様な役割を踏まえ、「基本設計」に基づいて設計する。

なお、本業務の実施にあたっては、開発区域内において３％以上の公園・緑地等を設置し、地区計画の公益施設として配置する。

また、各区画においては、「工場立地法」又は地区計画等に基づいた緑地の設置を計画すること。

f) 防災設計（調整池・沈砂池）

本地区は一級河川の菊沢川の流域に位置し、系統としては一級河川渡良瀬川、同利根川へと流出している。

調整池や沈砂池については、「基本設計」や関係各課との協議に基づき計画すること。

g) 数量計算・積算（工事数量、工事費の算定）

a）から f）の業務で実施した設計内容に基づき、必要な工事の数量を計算し、工事費を算定すること。

h) その他

関係各課との協議及び事業協力者からの提案等において必要と認められるものについて設計を修正する。関係各課との協議結果及び事業者からの提案内容を踏まえ、市と協議の上、必要な設計修正を行う。

(3) 施工計画

全体工程、品質管理及び施工体制等について整理し、工事範囲を確認した上で施工計画を策定すること。

5.1.9 宅地・公共施設等の整備工事等

(1) 工事施工

この業務を実施するにあたっては、5.1.8 (2) 2) 実施設計及び開発同意の内容に基づき、国土交通省「土木工事共通仕様書」(令和 6 年 3 月改訂版)、「栃木県土木工事共通仕様書令和 8(2026)年版」及び関係各課の協議結果を反映し実施すること。

また、造成工事にあたっては、周辺環境への影響に配慮し、騒音規制法、振動規制法、その他環境関連法令を遵守するとともに、周辺住民の生活環境に配慮すること。

なお、進捗状況やその他必要な情報を一元的に管理し、定期的に市へ報告するとともに、工事の実施にあたり疑義又は問題が生じた場合は、速やかに市と協議すること。

1) 基盤整備

本地区において、宅地、道路及び排水施設等の基盤整備を実施し、発生した土以外の処理物については、市と協議の上、適正に処理すること。

なお、計画外の混入コンクリート処理等に伴う、盛土材の不足については、市と協議の上、公共事業による残土の活用を図ることを基本とする。

2) 施設整備

雨水排水設備、園路広場の整備工事、管理施設の整備のほか本地区内にある構造物の撤去、立木の伐採等を実施すること。

また、工業団地内の電力インフラについては、別途電力会社との協議結果を踏まえ、整備方針を決定すること。

3) 工事監理・施工管理

工事が適切に行われるよう工程管理、品質管理及び設計図書との整合確認を行うとともに、現場立会及び段階確認を実施すること。

また、現場立会及び段階確認結果を報告書として取りまとめるとともに、必要に応じて水質及び土壌等の調査を行い、周辺環境への影響を把握すること。

4) 確定測量業務

本地区造成後に、基準点測量、現況測量及び出来形確認測量等を実施する。

5) その他、造成工事関係に関する業務

新たに必要となった業務については、市と協議の上、実施すること。

5.1.10 河川改修事業工事との調整等

(1) 工事計画

市が他事業との工事エリア、施工ヤード及び工程に関する協議・調整を行う。

本業務では、協議の結果を踏まえ、他事業との協議補助、工事工程の調整を行う。

(2) 工事施工

工事計画に基づき、施工ヤードの調整を行う。

5.1.11 上水道事業工事との調整等

(1) 工事計画

市が他事業との工事エリア・施工ヤード・工程の協議調整・協議を行う。

本業務では、協議の結果を踏まえ、他事業との協議補助、工事工程の調整を行う。

(2) 工事施工

工事計画に基づき、施工ヤードの調整を行う。

5.1.12 その他本事業に係る事務的又は技術的処理に関する一切の業務

(1) 建築行為等に対する意見処理

意見書内容確認を行う。法第 76 条申請受付対応、現地確認、意見書作成は市が実施予定である。

(2) 地区界分筆

当該業務は全て市が実施予定である。

(3) 国土調査法第 19 条第 5 項に基づく指定申請

申請図書の作成、法務局協議調整・説明等を行う。

(4) 審査請求、各種証明書等作成、その他事務局業務

審査請求に伴う資料作成、その他事務局での資料作成・協議調整等を行う。

5.2 適用法令・基準

本業務の遂行にあたっては、各業務の内容に応じて関連する以下の法令、条例、規則、要綱等を遵守すると共に、各種基準、指針等についても、適宜適用するものとする。

また、本要求水準書の記載の有無に関わらず、本事業に必要な法規制、適用法令及び適用基準は着手時の最新版を遵守すること。なお、各基準で定める事項に相違がある場合や、追加変更にあたり新たな基準の適用が必要となった場合等は、市と事業者が協議して定めるものとする。

＜主な法令＞

ア　民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)
イ　都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
ウ　土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)
エ　土地区画整理法施行令(昭和 30 年政令第 47 号)
オ　土地区画整理法施行規則(昭和 30 年建設省令第 5 号)
カ　建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
キ　消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
ク　駐車場法(昭和 32 年法律 106 号)
ケ　文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
コ　水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
サ　砂防法(明治 30 年法律第 29 号)
シ　電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
ス　森林法(昭和 26 年法律第 249 号)
セ　下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
ソ　電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
タ　ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
チ　道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
ツ　道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)
テ　騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
ト　振動規制法(昭和 51 年第 64 号)
ナ　高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
ニ　労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
ヌ　エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)
ネ　建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
ノ　建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)
ハ　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)
ヒ　土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
フ　水質汚濁防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
ヘ　景観法(平成 16 年法律第 110 号)
ホ　大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
マ　悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
ミ　浄化槽法(昭和 58 年法律第 87 号)
ム　廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
メ　地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)

※その他工業団地整備事業に関係する法令、栃木県及び佐野市の条例等

5.3　参考資料の確認

本業務の実施にあたっては、市がこれまでに実施した調査資料などを基に実施すること。

【市がこれまでに実施した調査・業務】

年度	実施調査・業務	備考
令和 5 年度	土質調査	
令和 6 年度	地区界測量	
令和 7 年度	基本設計業務	
	地区界測量修正業務	
令和 8 年度	基本設計修正業務	

6.　実施体制及び各業務における実施者

本業務を実施する事業者は、業務を確実かつ効率的に実施するため、本業務を総括する責任者及び各業務における担当者を定めるとともに、開発に係る各種関係法令等について十分に理解した体制を構築すること。

6.1　実施体制

本業務の実施にあたっては、業務の全体を総合的に把握し調整を行う事業統括責任者を定め、次の業務を実施する。なお、事業統括責任者の変更は原則として認めない。

・本業務全体を総合的に把握し、各業務における責任者に設計図書（仕様書、設計書及び図面、現場説明書、現場説明に対する質問回答書を含む。）に基づき指示を行うこと。
・業務の進捗管理及び履行内容について照合を行うこと。
・市と定期的に協議し、業務の進捗状況などを説明・報告するとともに、本業務の課題解決に向けた調整を行うこと。

6.2　調査・設計・土地区画整理事業関係に関する業務

測量及び調査、土地区画整理事業に関する業務においては、業務代理人及び主任技術者を定めるとともに、設計業務においては管理技術者及び照査技術者を定め、市に通知すること。契約後は、速やかに市担当者と委託内容等について協議を行うこと。なお、照査技術者は、管理技術者を兼ねることが出来ない。

6.2.1　業務代理人

測量法（昭和２４年法律第１８８号）第 48 条に定める測量士の資格を有し、業務の履行に必要な知識と経験を有する者

6.2.2　主任技術者

業務の履行に必要な知識と経験を有する者。なお、業務代理人と兼ねることができる。

6.2.3　管理技術者

都市計画法施行規則第 19 条第１号に該当する資格を有する者

6.2.4　照査技術者

要件は管理技術者と同じ。

また、業務内容に応じて次の有資格者を配置すること。

技術士、RCCM、土地区画整理士

6.3　造成工事に関する業務

造成工事においては、次の者を工事現場に配置し、市に通知すること。

6.3.1　現場代理人

工事現場に常駐し、現場の運営及び管理を行う者

6.3.2　主任技術者

建設業法第 26 条第１項に規定する主任技術者又は、同条第２項に規定する監理技術者であって、専任である者

6.3.3　専門技術者

建設業法第 26 条の２に規定する建設工事の施工の技術上の管理をつかさどる者

6.3.4　監理技術者補佐

建設業法第 26 条第３項ただし書に規定する者

7.　資料の貸与

本業務の遂行上必要となる資料の収集は、原則として受注者が行うものとする。但し、業務に利用可能な市保有の資料については貸与する。

受注者は、借り受けた資料のリストを市に提出するとともに、業務完了後は速やかに市へ返却すること。なお、電子データの貸与を受けた場合は、業務完了後に当該データを削除する。

8.　留意事項

本業務の実施にあたり、次の点に留意して行うこと。

・土地の立入については、市と十分に調整を行うものとする。また、所有権移転が済んでいない区域における現地施設及び耕作物・立竹木などの権利者の財産に損害を与えないよう十分に配慮し作業を行うものとする。

・本業務の実施にあたり本要求水準書のほか、関連する法令、規則及び細則を遵守すること。
・業務の進行上、内容の変更が必要となった場合、あるいは設計図書に疑義等が生じた場合は、速やかに監督員と協議を行うものとする。
・本業務の履行に伴い知り得た個人情報について、個人情報の保護に関する法令及び市が定める関係規程を遵守し、適正に管理しなければならない。
・個人情報を本業務の遂行以外の目的に利用し、又は第三者へ提供してはならない。また、本業務の従事者に対し必要な教育及び監督を行うものとする。
・個人情報の漏えい、滅失、毀損その他の事故を防止するため、必要かつ適切な安全管理措置を講じなければならない。
・万一、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合には、直ちに市へ報告するとともに、被害拡大防止及び原因究明並びに再発防止措置を講じなければならない。
・盛土の施工にあたって使用する土砂は、「土壌汚染対策法ガイドライン」や各種法令を確認した上で、審査機関・都道府県制度等による許可・認定をもとに品質が証明された材料を使用する。
・成果品のうち、特にその帰属を限定したもの以外は、全て市の所有とし、承諾を得ずに他に公表、譲渡、貸与、複写又は使用してはならない。
・契約内容については、佐野市 HP の「建設工事契約関係様式一覧」に掲載された約款及び「業務委託（測量・設計・建設コンサルト）契約関係様式一覧」に掲載された約款に準ずるものとする。

9. 成果品

本業務の成果品は、各業務において作成した図面、計算書、協議資料、測量成果簿、設計図書、工事関係書類、換地関係図書及び業務報告書とする。

また、これらを取りまとめた完了報告書を提出すること。なお、本業務において作成した設計図書等は市に帰属するものとするとし、各業務終了後に報告書及び電子データを提出すること。

・報告書 Ａ４版（パイプファイル製本）
・電子データ（ＣＤ−Ｒ又は同等品以上の電子媒体）