

# 佐賀関大規模火災被災地土地利用再編方針検討業務委託 仕様書

## 第1条(総則)

この仕様書は、「佐賀関大規模火災被災地土地利用再編方針検討業務委託」に適用する。

本業務の実施に際しては、契約書および仕様書並びに関係法令に準拠し、発注者の指示に従い、実施しなければならない。

## 第2条(業務の目的)

令和7年11月18日に発生した佐賀関大規模火災は、木造家屋が密集する地域の特性に加え、乾燥や強風といった気象条件も重なったことで延焼が拡大し、焼失面積約6.4ha、被害棟数196棟(令和8年6月現在)と甚大な被害をもたらした。被災地では、狭小な宅地や接道条件に課題を有する宅地が多く、今回の大規模火災を契機として、延焼防止、避難及び消防活動の円滑化に関する課題が顕在化した。また、当該地は津波浸水想定区域(浸水深5～10m未満)及び土砂災害特別警戒区域等が一部含まれる等の災害リスクも有しており、平常時及び災害時の安全性の確保が課題となっている。

本業務は、被災地における将来の居住規模及び土地利用の見通しをふまえ、防災性の向上及び持続可能な土地利用の実現に向けた土地利用再編方針を検討するとともに、その実現に必要な住宅再建のための土地マッチング及び権利調整方策を検討することを目的とする。

## 第3条(業務期間)

契約締結日の翌日から令和9年3月31日

## 第4条(業務対象地域)

本業務の対象地域は、焼失面積約6.4ha中、住宅エリア約2.3ha(以下「被災エリア」という。)とし、必要に応じて周辺地区を検討対象とする。(別紙2.復興イメージ図(被災地ゾーニング図)参照)

## 第5条(計画策定の前提条件)

1. 現在、被災地の復興にあたり、復興の目標やまちづくりの実現に向けた課題を整理し、その解決方策を取りまとめた「(仮称)佐賀関大規模火災 復興計画」(8月末策定予定)(以下「復興計画」という。)を策定中である。本業務遂行にあたっては、復興計画をふまえるとともに、本業務と並行して「(仮称)佐賀関大規模火災 復興まちづくり実行計画」(以下「実行計画」という。)の策定を予定しているため、当該計画との整合を図ること。(参考資料:別紙1.復興計画の構成、別紙2.復興イメージ図(被災地ゾーニング図))
2. 以下の内容については、「大分市佐賀関地域復興計画策定支援等業務委託」において整理済みであり、その資料を提供する。
  - 上位・関連計画及び関係法令、国庫補助金等計画案に関連する法令や国の施策動向等をはじめ、市の例規や総合計画などの上位・関連計

面等を整理したもの。

➤ 計画区域における現状分析と将来課題

人口、土地利用、都市機能、経済活動、道路幅員や消防設備、水利の配慮状況、その他計画区域の現状を把握するのに必要なデータ及び将来の見通しもふまえた課題を整理したもの。

- ① 物理的条件(都市基盤や建築物、都市計画、災害履歴等)
- ② 社会的条件(地域活動、コミュニティ等)
- ③ 権利関係(固定資産税台帳や登記情報等による土地建物の所有者・使用者の整理)

➤ 住民・事業者等の意向及び復興関連事業

住民・事業者・関係者等の意向調査や地区別市民意見交換会などで得た意見等を反映した復興関連事業や具体的な整備手法

3. 被災者意向調査の結果、被災エリア内での住宅再建希望者は10戸程度であり、それぞれが接道状況や敷地面積等の課題を有している。
4. 本業務期間中に意向変化が生じ、住宅再建希望者数が増減した場合は、その内容をふまえて検討を行うこと。

## 第6条(業務内容)

1及び2の業務は相互に関連するものであり、土地利用再編方針案及び土地マッチング・権利調整方策案について、それぞれの検討結果を随時相互に反映しながら並行して検討を進めるものとする。

### 1. 土地利用再編方針案の作成

#### (1) 土地利用に関する課題の整理

以下の観点から被災地における土地利用に関する課題を整理すること。

- ・住宅再建
- ・接道条件の改善
- ・防災性向上
- ・再編後に公共施設用地及び住宅再建用地以外となる民地(以下、「低未利用地」という。)の活用
- ・公共施設及び低未利用地の維持管理負担の軽減
- ・コミュニティ維持
- ・整備する復興市営住宅との連携
- ・将来的な土地利用の持続性

#### (2) 公共施設配置素案の検証

復興計画をふまえ、発注者が契約締結後に提供する公共施設配置の素案について、防災性向上、避難安全性、消防活動の円滑化、津波避難の確保及び住宅再建の実現性の観点から技術的検証を行うこと。検証にあたっては、将来の居住規模及び土地利用の状況をふまえ、被災エリアにおいて必要となる防災機能及び生活環境機能を整理するとともに、道路、防災空地その他必要な公共施設について、配置及び規模の妥当性を検証すること。また、検証の結果、防災性向上、住宅再建の実現性、維持管理負担の軽減その他の観点から改善が必要と認められる場合は、素案の修正案を提案するとともに、その必要性

及び期待される効果を整理すること。なお、公共施設の整備にあたっては、過大な整備とならないよう留意し、将来的な維持管理負担及び財政負担の観点からも妥当性を検証すること。

なお、復興計画における計画対象区域内において、復興市営住宅の整備が予定されており、本業務においては当該整備を前提条件として土地利用再編との関係性に留意して検証を行うこと。

### (3) 低未利用地の利活用及び管理方策の検討

土地利用再編後に発生すると想定される低未利用地について、将来的な利活用可能性を検討すること。検討にあたっては、地域コミュニティ活動、防災利用、交流空間、駐車場その他地域特性をふまえた活用方策に加え、避難、消防活動その他防災上有効な空間としての活用可能性について整理し、その実現可能性及び継続性を比較評価すること。

また、利活用が困難又は限定的であると判断される土地については、帰属先、管理主体、管理方法及び管理負担の考え方を整理し、想定し得る所有形態ごとのメリット・デメリット、行政負担、法的課題及び実現可能性を比較評価すること。

### (4) 住民説明支援

土地所有者及び地域住民に対し、土地利用再編方針の検討状況について情報提供を行うとともに、土地利用再編に関する考え方及び検討内容への理解を深めるため、説明会の実施を3回予定している。受託者は、業務の目的、検討内容、検討状況及び今後の進め方等を説明するための資料を作成し、土地所有者及び地域住民への説明を支援すること。また、土地所有者及び地域住民への説明は発注者が主体となって実施するものとするが、受託者は、説明会へ同席し、参加者からの意見及び意向を把握し、今後の検討に反映するための資料として整理すること。

### (5) 土地利用再編方針案の作成

受託者は、(1)から(4)までの結果をふまえ、合意形成に向けた協議資料として土地利用再編方針案を作成すること。当該方針案については、公共施設配置及び低未利用地の利活用・管理方策を整理した方針図及び説明資料を作成すること。

## **2. 土地マッチング及び権利調整方策案の作成**

### (1) 現況整理

次の事項について復興計画で収集したデータを基に整理すること。

#### ① 被災前の土地利用状況

- ・宅地
- ・空地(利用の有無を問わず、管理をされている、建物が存在しない土地)
- ・公共施設用地
- ・未利用地(利用されていない、管理されていない土地)

#### ② 権利関係

- ・土地所有者
- ・相続状況

- ・所有者不明土地の有無
- ・抵当権等の有無
- ③ 道路・接道状況
  - ・建築基準法上の道路
  - ・接道状況
- ④ 住宅再建意向
  - ・再建希望
  - ・将来再建希望
  - ・再建予定なし
- ⑤ 土地処分意向
  - ・売却希望
  - ・寄附希望
  - ・維持管理希望

## (2) 土地マッチング及び権利調整方策の検討

受託者は、住宅再建希望者の早期再建に向けた土地マッチング及び権利調整方策の検討を行うこと。被災地は、狭小な宅地や接道条件に課題を有する宅地が多く、住宅再建にあたっては、接道状況の改善や再建に十分な敷地確保が必要であると想定しており、土地マッチング及び権利調整方策の検討が必要であると考えている。

具体的な業務の内容については以下のとおりとする。

- ① 接道状況及び再建可能性の整理
 

住宅再建希望者ごとに現況での接道状況及び再建可能性について整理すること。
- ② 土地利用状況、権利関係、接道条件及び土地所有者の処分意向等をふまえた移転候補地又は取得候補地の抽出
- ③ 住宅再建希望者ごとの移転候補地の検討
- ④ 住宅再建希望者ごとの移転候補地の権利調整方策の検討
 

権利調整方策の検討にあたっては、権利調整に必要な住宅再建希望者の費用負担額の概算を算定するものとし、費用負担の大小にも留意して権利調整方策案を作成すること。

概算を算定する費用については、土地取得費、交換差金、測量費、登記費用その他権利調整に伴い発生する費用を対象とし、土地取得費については、発注者が提供する土地価格に関する資料に基づき算定すること。
- ⑤ 住宅再建希望者ごとの土地マッチング案及び権利調整方策案の作成
- ⑥ 住宅再建希望者ごとの土地マッチング及び権利調整の実施に向けた課題及び概略工程の整理
 

土地マッチング及び権利調整の実施にあたって必要となる主な手続、関係権利者、想定される課題及び概略工程を整理すること。

なお、本業務は不動産取引の媒介若しくは代理又は関係者間の交渉を行うものではなく、土地マッチング及び権利調整に関する技術的検討及び資料作成を行うものとする。

### (3)住宅再建希望者個別説明支援

住宅再建希望者に対し、土地マッチング及び権利調整方策の検討状況について情報提供を行うとともに、意向を確認するため、個別説明の実施を各 2 回予定している。受託者は、業務の目的、検討内容、検討状況及び今後の進め方等を説明するための資料を作成し、住宅再建希望者への説明を支援すること。住宅再建希望者への説明や意向確認は発注者が主体となって実施するものとし、個別説明実施後、受託者は、発注者より個別説明の実施記録の提供を受け、今後の検討に反映するための資料として意向及び課題を整理すること。

### (4)土地マッチング及び権利調整方策案の作成

受託者は、(1)から(3)までの結果をふまえ、合意形成に向けた協議資料として土地マッチング及び権利調整方策案を作成すること。当該方策案については、住宅再建希望者別再建方針及び概略工程を整理した説明資料を作成すること。

## 3. 実行計画策定に係る情報提供

本業務において得られた情報や作成した資料等で実行計画策定に有用なものについては当該計画策定支援業務受託者に提供すること。

## 4. 打合せ協議

打合せは、業務着手時、中間打合せ 5 回、成果品納入時とするが、調査職員又は受託者が必要と認めたときは中間打合せの回数を増やすものとする。

## 第7条(技術者の資格要件)

管理技術者及び照査技術者の選任に必要な技術者の資格は、次に定める資格のいずれかとする。

- (1)技術士(総合技術監理部門:建設-「都市及び地方計画」)
- (2)技術士(建設部門:「都市及び地方計画」)
- (3)RCCM(「都市計画及び地方計画」)

また、管理技術者及び照査技術者は、復興まちづくり、復興計画、土地区画整理、土地利用再編又は権利調整に関する同種又は類似業務において管理技術者又は照査技術者又は担当技術者として従事した実績を有する者を配置すること。

## 第8条(業務計画書)

受注者は、契約締結後14日(土曜日、日曜日、祝日等(行政機関の休日に関する法律(昭和63年法律第91号)第1条に規定する行政機関の休日(以下「休日等」という。))を除く)以内に以下の事項を記載した業務計画書を作成し、発注者に提出しなければならない。

- ・業務概要
- ・実施方針
- ・業務工程
- ・業務組織計画

- ・打合せ計画
- ・成果物の品質を確保するための計画(照査計画を含む)
- ・成果物の内容、部数、電子データの形式
- ・使用する主な図書及び基準
- ・連絡体制(緊急時含む)
- ・使用する主な機器
- ・その他

## 第9条(照査)

業務計画書作成時において、調査職員と協議のうえ照査計画を策定し提出すること。

業務打合せ時には、管理技術者の確認を受け随時調査職員へ報告すると共に、業務完了時には、照査報告書として取りまとめ、照査技術者の署名押印のうえ管理技術者に提出すること。

## 第10条(資料の確認)

本業務の実施にあたり、必要となる関係資料等がある場合は協議のうえ必要な資料を請求すること。貸与した資料については十分に確認し、手戻りの無いようにすること。

## 第11条(使用する図書)

業務実施にあたっては、最新の技術基準および参考図書に基づいて行うものとする。なお、使用にあたっては、事前に調査職員の承諾を受けること。

## 第12条(再委託)

受注者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、調査職員の承諾を受けなければならない。

## 第13条(業務カルテの作成、登録)

受注者は、契約時又は変更時において、業務委託料が100万円以上の業務について、業務実績情報システム(テクリス)に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、受注時は契約締結後、15日(休日等を除く)以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、15日(休日等を除く)以内に、完了時は業務完了後、15日(休日等を除く)以内に、訂正時は適宜書面により調査職員の確認を受けたうえで、登録機関に登録申請しなければならない。

なお、登録できる技術者は、業務計画書に示した技術者とする(担当技術者の登録は8名までとする)。

また、登録機関に登録後、テクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに調査職員に提出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、変更時の提出を省略できるものとする。

## 第14条(成果品)

1. 本業務は電子納品対象業務とする。ここでいう電子納品とは、最終成果及び本業務に際し作成したデータ等(shpファイルや図表、Illustratorのデータ等)を電子データで納品することをいう。ここでいう電子データとは、事前協議で決定したファイルフォーマットで形成されたものを指す。
2. 成果品は、次の成果品(紙ベース)を2部提出することとする。加えて、事前協議に基づいて作成した電子データを電子媒体(CD-R等)で2部提出する。特段の理由があり作成できない場合は、調査職員と協議のうえ決定するものとする。
  - (1) 業務報告書
  - (2) 土地利用再編方針案(方針図を含む協議資料)
  - (3) 土地マッチング及び権利調整方策案(協議資料)
  - (4) 検討資料
  - (5) 住民説明資料
3. 電子納品に対応するための措置については「大分市電子納品運用ガイドライン【委託編】」によるものとする。「大分市電子納品運用ガイドライン【委託編】」については、大分市ホームページ内([https://www.city.oita.oita.jp/o008/2024\\_dennsiinouhin.html](https://www.city.oita.oita.jp/o008/2024_dennsiinouhin.html))に掲載している。
4. 成果品の提出の際には、事前協議の内容のファイルになっているかチェックを行い、エラーがない事を確認した後ウイルス対策を実施したうえで提出すること。

## 第15条(成果品の取扱い)

本業務によって得られる成果は、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承認なく成果品又は成果品に含まれる情報を他に公表、提供、若しくは貸与してはならない。

## 第16条(検査)

受託者は、期限内に成果品を提出し、検査官の検査を受けるものとする。また、成果品納入後であっても、明らかに受託者の責任に帰する内容等の不備が発見された場合は、受託者の責任でこれを手直しするものとする。

## 第17条(設計図書の変更について)

設計図書の変更については、工期末の14日前までに完了するよう努めること。ただし、重要な変更については、発注者の指示に従うものとする。

## 第18条(ウィークリースタンス実施対象業務)

本業務は、ウィークリースタンスの対象である。実施にあたっては、「大分市ウィークリースタンス実施要領」に基づき、受発注者相互に協力して取り組むものとする。

(<http://www.city.oita.oita.jp/o008/07wi-kuri-sutansu.html>)

## 第19条(土木設計業務等変更ガイドラインの適用)

設計図書の変更等については、大分市土木設計業務等委託契約約款及び共通仕様書等に記載して

いるところであるが、その具体的な考え方や手続きについては、「大分市土木設計業務等委託契約における設計変更ガイドライン【土木】」によるものとする。

#### **第20条(守秘義務)**

受注者(本業務に従事した全ての者を含む。)は、本業務を通じて知り得た情報を、第三者へ漏えいしてはならない。なお、本業務が終了した後についても、同様とする。

#### **第21条(個人情報保護)**

個人情報の取り扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。

#### **第22条(損害の賠償)**

本業務の遂行にあたっては、十分な注意を払って行うこととし、受注者の故意または過失により、発注者または第三者に損害を与えた場合は、その損害額を補償しなければならない。

#### **第23条(その他)**

1. 業務の実施にあたっては、発注者と十分協議を行うとともに、指示及び監督を受けなければならない。
2. 指示、承諾及び協議は原則として、書面によりこれを行うものとする。
3. 仕様書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と協議するものとする。
4. 業務の実施にあたり、疑義が生じた事項については、発注者と協議の上、対応すること。
5. 何らかの事情により業務履行が完了しなかった場合は、発注者の求める作業途中のすべてのデータを引き渡すものとし、発注者と協議の上、出来高払いとする。

## 個人情報取扱特記事項

### 第1 基本的事項

受注者は、個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第2条第1項に規定する個人情報及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第9項に規定する特定個人情報をいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

### 第2 秘密の保持

受注者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

### 第3 目的外利用及び提供の禁止

受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

### 第4 再委託

受注者は、発注者の承諾を得た場合を除き、この契約による個人情報を取り扱う業務については自ら行うものとし、再委託（再委託先が受注者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。）である場合も含む。）してはならない。

なお、発注者の承諾を得て受注者が再委託する場合において、受注者は、適正な個人情報の取扱いのため、再委託先に対しこの特記事項を遵守させなければならない。発注者の承諾を得て再委託先が再々委託を行う場合以降も同様とする。

### 第5 複写又は複製の禁止

受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による業務を行うため発注者から提供を受けた個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

### 第6 収集の制限

受注者は、この契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、その業務の目的を明確にし、目的を達成するために必要な範囲内で適法かつ公正な方法により行わなければならない。

また、情報システム等を使用し個人情報を収集するときは、当該情報システム等にアクセスする権限を有する従事者の範囲と権限の内容を必要最小限にするとともに、当該個人情報の秘匿性等その内容に応じて認証機能を設定する等のアクセス制御のために必要な措置を講じなければならない。

## 第7 適正管理

受注者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報について、漏えい、滅失、改ざん及び毀損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

## 第8 持ち出しの禁止

受注者は、あらかじめ発注者の指示又は承諾があった場合を除き、受注者がこの契約による業務に係る個人情報を取り扱っている事務所その他の場所から個人情報を持ち出してはならない。

## 第9 従事者の明確化

受注者は、この契約による業務に従事する者を明確にし、個人情報を取り扱う責任者及び業務従事者の管理体制及び実施体制について記載した書類を提出しなければならない。

## 第10 従事者への監督及び教育

受注者は、この契約による業務に従事する者に対し、個人情報の適正な取扱いについて監督及び教育を行わなければならない。

## 第11 従事者への周知

受注者は、この契約による業務に従事している者に対して、在職中及び退職後においても当該業務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこと、その他個人情報の保護に関し必要な事項を周知させなければならない。

## 第12 事故報告

受注者は、この特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは速やかに発注者に報告し、発注者の指示に従うものとする。この契約が終了し、又は解除された場合においても同様とする。

## 第13 資料等の返還及び消去

受注者は、この契約による業務を行うため発注者から提供を受け、又は受注者自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、この契約が終了し、又は解除された後直ちに発注者に返還し、若しくは引き渡し、又は消去するものとする。ただし、発注者が別に指示したときはその指示に従うものとする。

## 第14 契約の解除及び損害賠償

発注者は、受注者が法令に違反していると認められるとき、又はこの特記事項に違反していると認められるときは契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

## 第15 報告義務

受注者は、この特記事項の遵守状況及び委託業務の履行状況について発注者に対して定期的に報告しなければならない。

## 第16 検査

発注者は、受注者がこの契約による業務を行うに当たり、受注者及び再委託先等関係者に対し、取り扱っている個人情報の状況について随時検査することができる。