

戸沢村蔵岡地区集団移転促進事業計画策定支援業務委託仕様書（企画提案用）

1 委託業務名

戸沢村蔵岡地区集団移転促進事業計画策定支援業務

2 業務の目的

近年、激甚化・頻発化する大雨による浸水被害に度々見舞われてきた戸沢村蔵岡地区住民の安全確保と生活再建を図るため、防災集団移転促進事業（以下「防集事業」という）による集団移転の実施に向けた検討を進めている。

本事業は、当該集団移転の実施に向け、必要な各種の調査・検討、関係者への説明会等を行いながら、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律（以下「防集法」という）」に基づく、より実効性の高い「集団移転促進事業計画（以下「事業計画」という）」の策定を図るものである。

3 委託期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

4 業務の内容

（1）対象地区

ア 移転元地

本業務の移転元地は戸沢村蔵岡地区（約5ha、別紙3参照）とし、対象世帯は地区内の全世帯（69世帯）とする。

イ 移転先地

本業務の移転先地は戸沢村北部地区（約5ha）を想定しており、詳細な場所については、本事業による調査・検討を踏まえて決定するものとする。なお、対象世帯は、本事業において住民の意向を踏まえながら調整を進めるものとする。

（2）事業計画書の作成

下記（3）から（8）までの結果を踏まえ、事業計画書を作成すること。

なお、事業計画には防集法において、次の事項を記載することとされており、本仕様書に明確な記載が無くとも、事業内において、それらを網羅した事業計画を策定するために必要な調査を行ったうえで、事業計画書として完成させること。

【記載必要事項】

- ・移転促進区域
- ・移転促進区域内にある住居の数および移転しようとする住居の数並びに住居を移転しようとする住民（移転者）の数および当該移転者の属する世帯の数
- ・住宅団地の整備又は住宅団地における住宅の整備に関する事項
- ・移転者の住宅団地における住宅の建設もしくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する事項

- ・住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設その他の公共施設の整備に関する事項
- ・移転促進区域内における農地、宅地その他の土地の買取り及び植林その他農地等の利用に関する事項
- ・移転促進区域内における建築制限その他土地利用の規制に関する事項
- ・移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生活基盤の整備及びその近代化のための施設の整備その他移転者の生活確保に関する事項
- ・移転者の住居の移転に対する補助に関する事項
- ・防集事業の実施に必要な経費及びその資金計画

(3) 住民合意形成

対象地区住民の理解促進・合意形成を図るため、次の項目を実施すること。

ア 住民説明会開催支援（4回程度を想定）

住民説明会開催の際には、対象住民に対する通知文書の作成・送付、住民説明会で使用する資料の作成、会場準備、議事録の作成、懸案事項に対する対応案の整理等を行うこと。

イ 住民向け広報誌作成（4回程度を想定）

制度の概要、住民説明会の内容、住民アンケート結果等、事業の進捗状況に応じた広報誌を作成し、対象住民へ送付すること。

ウ 住民アンケート作成（2回程度を想定）

住民の合意状況確認など、住民アンケートを実施する必要があると判断された際は、アンケート内容の作成、対象住民への送付、結果の取りまとめ、懸案事項に対する対応案の整理等を行うこと。

(4) 移転元地関係業務

計画策定・住民合意形成を進めるうえで必要となる移転補償額の提示及び移転元地に係る土地利用制限の検討のため、次の項目を実施すること。

ア 権利関係整理

移転元地対象住民の土地及び建物等の権利状況について確認し、台帳として整備すること。なお、発注者が把握している情報については、事業において必要な範囲において資料を提供することとするが、所有権、土地境界線等の権利関係について疑義が生じる場合については、受注者により適宜調査を行うこと。

イ 土地買取価格の算出

移転元地対象住民の住宅の用に供している敷地の買取りにあたり世帯ごとの概算金額の算出を行うこと。なお、手法については、受注者の提案を基に発注者と協議のうえ決定するものとし、公共用地の取得に伴う損失補償に準じて行う詳細な金額の算出については、事業計画策定後に別途行われることに留意して、その差異が概ね1割程度となる手法の提案を行うこと。

ウ 通損補償の算出

移転元地対象住民の住宅の用に供している敷地に定着する物件の移転及び除却に

ついて世帯ごとの概算金額の算出を行うこと。なお、手法については、受注者の提案を基に発注者と協議のうえ決定するものとし、公共用地の取得に伴う損失補償に準じて行う詳細な金額の算出については、事業計画策定後に別途行われることに留意して、その差異が概ね1割程度となる手法の提案を行うこと。

エ 補償金等に係るモデル調査

上記（4）イ及びウについて、公共用地の取得に伴う損失補償に準じて行う詳細な金額をモデルケースとして算出すること。なお、タイプの異なる3世帯以上を選定して実施すること。

オ 移転元地活用方法及び土地利用制限手法の提案

事業計画で定めることとされている移転促進区域の設定にあたり、災害により再び居住者の生命・財産が危険にさらされるような住宅が建設されることが無いよう災害危険区域等の指定等の土地利用制限手法について、住民の意向や業務の進捗を踏まえながら、発注者へ提案すること。なお、土地利用制限手法の提案にあたっては、移転元地の活用方法を踏まえて行うべきものであることから、移転元地の活用方法と合わせて検討を進めること。

（5）移転先地関係業務

計画策定・住民合意形成を進めるうえで必要となる移転先地整備のため、次の項目を実施すること。

ア 移転先地の適地調査

浸水想定区域や土砂災害計画区域等の災害ハザードエリアの指定状況を踏まえながら、地域コミュニティの維持や活性化が十分に確保されるなど、移転する住民の生活に配慮した移転先地について、発注者と協議し、具体的な候補地の選定を進めること。

イ 権利関係整理

移転先候補地の選定にあたり、所有権、土地境界線等の権利関係について、受注者により調査を行うこと。

ウ 土地買取価格の算出

移転先候補地の検討及び買取りに際し、必要に応じて不動産鑑定評価を実施すること。

エ 測量調査

検討の結果、選定した移転先地について、測量調査を行うこと。

オ 地質調査

検討の結果、選定した移転先地について、地質調査を行うこと。

カ 移転先地整備計画の策定

移転先地に係る各種調査及び発注者との協議を踏まえて、移転先地整備計画（団地・公共施設等含む）の策定を行うこと。なお、整備計画には、設計条件の整理、行程表、図面、完成イメージ図、整備に係る概算費用、住民負担想定額等、計画策定・住民合意形成を進めるうえで必要となる項目を含めることとし、その範囲にお

いて必要な設計業務等を行うこと。

(6) その他

- ・受注者は、契約締結後、速やかに本委託業務の実施計画（実施体制、事業内容、スケジュール等）を作成し、発注者に提出すること。また、計画を変更しようとする場合には、速やかに発注者の承認を受けること。
- ・業務完了時点における集団移転完了までのスケジュール及び必要な手続きについて整理し、提示すること。
- ・「移転に要する事業費」と「堤防などのハード施設のトータルコスト」の比較のために必要となる、河川の治水に係るハード整備費用調査については、本事業には含まない。

(7) 提供資料

発注者は、住民票、課税台帳、地籍調査結果（戸沢村では9割が調査済み）等、受注者に対し事業において必要な範囲において資料を提供するものとする。

(8) 打合せ協議等

業務を適正かつ円滑に実施するため、発注者と受注者は常に密接な連絡を取りながら、業務の方針や会議資料の内容等について適宜打合せを行うこととし、その内容については、その都度受注者が打合せ議事録を作成すること。

5 成果品

(1) 提出物

業務完了報告書：紙媒体2部及び電子データ

- ・事業計画書
- ・事業計画書記載内容の根拠資料（写真・図面・積算根拠等）
- ・住民等に対する広報資料
- ・住民説明会対応状況
- ・その他事業実施状況 等

(2) 体裁

A4判（資料、図面等で必要な場合はA3判でも可）

6 業務の実施条件等

(1) 業務の遂行にあたっては、発注者と十分な連絡を保ち、処理方針については、発注者の指示及び承諾を受けるものとする。

(2) 本委託業務の遂行のため必要となる一切の経費は、受注者において負担すること。

(3) 業務の遂行にあたっては、関係法令及び適用基準等を遵守しなければならない。

(4) 受注者は、従事者の雇用にあたっては、労働基準法、最低賃金法及び労働安全衛生法等の労働関係法令を遵守すること。

- (5) 発注者は、受注者に対して情報の提供等、業務の円滑な遂行に協力すること。
- (6) 本業務の再委託については、あらかじめ発注者の承諾を得た場合に限り、当該業務の一部について行うことができる。
- (7) 当該業務を行うにあたり、第三者との間に著作権、肖像権等の各種権利に関する紛争が生じないように、受注者が責任をもって調整すること。なお、それらの権利について侵害の申立を受けた時には、受注者の責任（解決に要する一切の費用負担を含む。）において解決すること。
- (8) 発注者は、委託業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。なお、契約終了後も同様とする。
- (9) 本業務による成果品の著作権は発注者に帰属するものとし、受注者は著作権を成果品の引き渡し時に発注者に無償譲渡すること。なお、受注者は、本件成果物に係る著作権人格権を行使しないものとする。
- (10) 受注者は、事故や運営上の課題などが発生した場合は、速やかに発注者に報告すること。
- (11) 本事業に係る関係書類は、事業終了後5年間保存すること。
- (12) 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合には、発注者と受注者が協議のうえ決定するものとする。