

佐井寺西土地区画整理事業用地補償総合技術業務（その３）

特記仕様書

第Ⅰ章 総則

（適用範囲）

第Ⅰ条 本特記仕様書は、吹田市が実施する「佐井寺西土地区画整理事業用地補償総合技術業務（その３）（以下、「本業務」という。）」に適用する。

２ 本業務の履行にあたっては、本特記仕様書によるほか、「用地調査等標準仕様書（吹田市）」（以下「標準仕様書」という。）並びに「用地補償総合技術業務共通仕様書（吹田市）」（以下「共通仕様書」という。）をはじめ、最新の指針、通達などによるものとする。

（目的）

第Ⅱ条 本業務は、北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業に伴って支障となる建物その他の工作物等について、調査及び補償額を算定し（以下「用地調査等」という。）、履行期限までに建物等の移転が完了するように、これに伴う損失補償交渉を権利者で行うこと並びに附随する必要な業務として移転等に係る総合的な支援を実施すること（以下「用地補償総合技術業務」という。）を目的としている。

（管理技術者）

第Ⅲ条 本業務の管理技術者は、実施する業務における次の資格要件を満たす者とする。

一 用地調査等

物件部門及び補償関連部門の登録を受けた補償業務管理士（一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第Ⅰ４条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）の資格を有する者

二 用地補償総合技術業務

共通仕様書第Ⅴ条第Ⅴ項に定める資格のうち第Ⅰ号から第Ⅴ号のいずれかを満たす資格保有者とする。

２ 管理技術者は、前項各号の業務を兼務しない場合は、兼務しない業務の資格要件にあたる担当技術者を別に配置しなければならない。

第2章 基本的処理方針

(業務内容)

第4条 本業務の業務内容は、以下のとおりとする。

一 用地調査等

打合せ協議

作業計画の策定

建物等の調査

営業その他の調査

二 用地補償総合技術業務

打合せ協議

業務計画の策定

現場踏査

概況ヒアリング等

権利者の特定

補償額算定書の照合

補償金明細表の作成

公共用地交渉用資料の作成等

公共用地交渉

移転履行状況等の確認等

関係機関との連絡・調整

- 2 前項の調査及び算定に先立ち、事前に発注者と補償範囲について協議を行い、関係資料を熟知したうえで、現場踏査を十分に行い、作業を行うものとする。

(対象物件)

第5条 本業務の対象物件は、以下のとおりとする。

地名	地番		地目	公簿面積 (㎡)	物件の種類・構造
千里山 松が丘	68	1	田	20	(建物) 倉庫 木造平家建 (工作物) 塀、舗床など
	68	2	田	17	
	68	3	公衆用道路	14	

(成果品)

第 6 条 受注者は、本業務が完了したときは、標準仕様書及び共通仕様書に示す成果物を業務完了報告書とともに提出し、検査を受けるものとする。

2 前項に定める成果品のほか、別記の「電子納品に関する取扱い」に基づき電子データを整理し、電子成果品を 2 部提出するものとする。

3 共通仕様書第 21 条第 4 項第二号に定める用地補償総合技術業務日報（様式第 5 号）は、週報に替えるものとする。

(守秘義務)

第 7 条 受注者は、本業務の実施にあたっては、標準仕様書及び共通仕様書によるほか、「保有個人情報の取扱いに関する特記事項」を履行しなければならない。

(留意事項)

第 8 条 金抜設計書の業務費内訳数量は契約数量とし、設計図書の他に交付する「見積参考資料」は、入札（見積）参加者の適正かつ迅速な見積に資するための資料であり、設計図書ではないため、契約上の拘束力はないものとする。

2 用地補償総合技術業務の主旨に従い、原則として、初回協議時又は個人番号（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）に基づき、市区町村長が住民票を持つ人に付番する 12 桁の番号）収集時以外の権利者との交渉時に、発注者職員の同行等は予定していない。

(支給材料及び貸与品)

第 9 条 標準仕様書第 10 条第 3 項に定める支給材料等は、以下のとおりとする。

一 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条に規定する図面又は地図に準ずる図面の写し。

二 土地、建物登記事項証明書の写し

三 戸籍簿等

四 住民票等

五 地積測量図

六 造成計画図

七 権利者確認調査書類

八 発注者が保有している資料のうち、受注者に貸与すべきその他必要書類

2 共通仕様書第 16 条第 1 項に定める貸与品から補償額算定書等を除くものとする。

(その他)

第 10 条 実施に際し疑義が生じた場合、設計数量と差異が生じる場合は、速やかに調査職

員に申し出、対応を協議するものとする。

2 上記になき事項については、調査職員と協議のうえで決定するものとする。

第2章 用地調査等

（旅費交通費）

第11条 調査算定業務に係る旅費交通費は、直接人件費の1.91%とする。

（打合せ協議）

第12条 打合せは初回1回、中間2回、納品時1回の計4回以上行うこととする。なお、打合せ回数の増加による設計変更は行わないものとする。

2 協議は必ず文書で行うこととし、調査職員の承諾を受けるものとする。

（撤去義務のない物件）

第13条 補償算定上、被補償者に撤去義務は課さない次の各号に掲げる物件については、補償費用算定用の数量とは別に、物件の数量に係る図書を整理し作成するものとする。

- 一 地下室及び基礎等の地下構造物で、施行者が撤去する物件
- 二 調査職員の指示により、被補償者に除却義務を課さない物件

2 前条に掲げる図書については、各号に掲げる内容を満足するものとし、内容については、事前に調査職員と協議するものとする。

- 一 物件の位置、規模及び構造
- 二 前号物件の除却に係る補償算定上の除却数量
- 三 前項第2号の物件に係る除却工事費
- 四 その他、調査職員が指示するもの

第3章 用地補償総合技術業務

（旅費交通費）

第14条 用地補償総合技術業務に係る旅費交通費は、直接人件費の2.85%とする。

（打合せ協議）

第15条 打合せ協議については、業務着手時1回、中間2回、成果品納入時1回の計4回

以上を行うことを予定している。なお、打合せ回数の増加による設計変更は行わないものとする。

2 受注者は、打合せ協議録を作成し速やかに調査職員へ提出するものとする。

（協議資料作成）

第16条 受注者は、打合せ協議に係る資料を作成するものとする。

2 打合せ協議に係る資料の作成にあたっては、事業が円滑に遂行できるよう下記に例示するリスク等を踏まえた対策（進捗管理も含む。）を立案し、公共用地交渉方針等の策定とあわせて、発注者へ総合的提案を行うものとする。

- 一 権利関係者特定関係
- 二 事業非協力者関係
- 三 法令制限関係
- 四 仮住居等選定関係
- 五 移転等履行期限関係
- 六 その他期間を要すると判断するリスク関係

3 総合的提案にあたっては、次の各号に例示する内容を必要に応じて反映したものとする。

- 一 損失補償基準及び算定要領等の運用方針並びに解釈等
- 二 関係機関及び各種専門家等からの意見聴取並びに事例調査等

（補償額算定書の照合）

第17条 受注者は、共通仕様書第35条第1項及び第2項の業務が完了したときは、第3項に規定する補償金明細表に加え、補償額の照合結果調査報告書（様式任意：法人印押印及び管理技術者が押印のこと。）を発注者に提出するものとする。

2 受注者は、共通仕様書第35条第1項及び第2項の業務を再委託に付する場合、前項に規定する照合調査報告書には、再委託した内容・照合者（法人名及び氏名（ただし、再委託を受注した協力者が法人でないときは照合者氏名のみとする。））を記載しなければならない。

3 補償額算定書の照合は、発注者又は調査職員の指示に基づき、実施するものとする。

4 照合には採用単価・形状寸法・図面・数量・図面数量適合・計算及び金額等の照合を含むものとする。

（権利者に対する公共用地交渉）

第18条 受注者は、共通仕様書第37条によるほか、以下の業務を行うものとする。

- 一 権利者が本事業に対する不満、補償内容に対する不満その他の理由により公共用地交渉に応じない場合であっても、受注者の責において、公共用地交渉を継続するものと

する。

- 二 権利者の要望等に応じて説明資料等を追加提示する場合は、発注者と事前に協議を行うものとする。ただし、受注者が権利者に提示する資料が軽易である場合又は普遍的な資料である場合には発注者との事前協議は必要ないため、次回の打合わせ協議で発注者に提出することで足りる。
- 三 受注者は、公共用地交渉の中で権利者が提示してきた条件や発注者に対する要望等について発注者が指示した内容を整理し、必要に応じて資料を作成し権利者に説明を行うものとする。
- 四 受注者は、発注者と権利者との補償契約締結に際して、権利者から所有権移転登記（代位原因に基づく分筆登記及び権利消滅（抹消）登記を含む。）手続に必要な書類等への署名押印（又は記名押印）を得るものとする。
- 五 受注者は、発注者が個人番号（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）に基づき、市区町村長が住民票を持つ人に付番する 12 桁の番号）を収集する必要がある場合には、発注者職員が直接権利者から個人番号を収集できるように権利者と調整を行うものとする。
- 六 受注者は、物件確認調書及び各種補償契約を締結後（公印押印後）、これらの書類について権利者等保管分の返却を速やかに行うものとする。

（譲渡所得等に係る課税特例の適用に関する事前協議）

- 第 19 条 受注者は、譲渡所得等に係る課税特例の適用に関する発注者と税務署等との間で行う事前協議について、協議に必要な資料を作成し、補助的に行うものとする。（日程調整、事前相談等を含む。）
- 2 受注者は、発注者と税務署等との間で完了した事前協議内容を変更する必要があると判断したときは発注者と協議し、発注者から変更事前協議の指示を受けた場合は、第 1 項に準じるものとする。