

委 託 設 計 書

所 属 部 課 名		都市再生部 松戸駅周辺整備振興課				
部長	審議監	課長	課長補佐	担当	設計者	設計書審査
委 託 名		国道6号交差点改良のための用地取得に伴う物件調査業務委託（その1）				
委 託 場 所		松戸市胡録台字高見331番1地先				
事 業 年 度		令和 6 年度				
委 託 価 格		一金 円				
委 託 料 計		一金 円				

設
計
説
明

物件の所在地及び所有者

所在地 松戸市胡録台字高見331番1地先

委託の内容

打合せ業務		1	業務	
作業計画書の策定		1	業務	物件調査（内業）
現地踏査		1	業務	物件調査（外業）
附帯工作物（住宅敷地 c）	200㎡以上600㎡未満	1	戸	物件調査（内業・外業）
建物等の残地移転要件の該当性の検討		1	権利者	物件調査（内業・外業）
移転雑費		1	所有者	物件調査（内業）

単価表

第1号		打合せ協議				1 業務 当り	
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘要	
主任技師		人				(外業)	
技師A		人				(外業)	
技師B		人				(外業)	
合計							

単価表

第2号		作業計画書の策定				1 業務 当り
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘 要
主任技師		人				(内業)
技師A		人				(内業)
合計						

単価表

第3号 現地踏査		1 業務 当り				
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘要
主任技師		人				(外業)
技師A		人				(外業)
技師B		人				(外業)
合計						

単価表

第4号		附帯工作物 (住宅敷地C)		200㎡～600㎡		1 戸 当り
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘 要
技師A		人				(外業)
技師B		人				(外業)
技師C		人				(外業)
技師A		人				(内業)
技師B		人				(内業)
技師C		人				(内業)
技師D		人				(内業)
合計						

単価表

第5号 建物等の残地移転要件の該当性の検討						1 権利者 当り
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘 要
技師A		人				(外業)
技師B		人				(外業)
技師C		人				(外業)
技師A		人				(内業)
技師B		人				(内業)
技師C		人				(内業)
技師D		人				(内業)
合計						

単価表

第6号 移転雑費						1 所有者 当り
名称	形状寸法	単位	数量	単価 (円)	金額 (円)	摘 要
技師A		人				(内業)
技師B		人				(内業)
技師C		人				(内業)
合計						

物件調査等業務標準仕様書

第1章 総則

(趣旨等)

第1条 この物件調査等業務標準仕様書(以下「仕様書」という。)は、松戸市(以下「甲」という。)が土地等を取得し、又は使用する(以下「取得等」という。)にあたり必要となる建物その他の工作物等(以下「建物等」という。)の調査及び補償額の算定等業務並びに土地等の取得等に係る業務(以下これらの業務を「物件調査等業務」という。)を補償コンサルタント等へ発注する場合の業務内容その他必要な事項を定め、もって業務の適正な執行を確保するものとする。

(用語の定義)

第2条 この仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- 一 「調査区域」とは、物件調査等業務を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- 二 「権利者」とは、調査区域内に存する土地、建物等の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- 三 「監督職員」とは、契約書及び仕様書等に定められた範囲内において、受注者または主任担当者に対する指示、承諾又は協議等の職務を行う者で、契約書に規定する者をいう。
- 四 「検査職員」とは、契約書に定める完了検査及び指定部分に係る検査を行う者をいう。
- 五 「主任技術者」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び総括等を行う者で、契約書に基づき、受注者が定めた者をいう。
- 六 「指示」とは、監督職員が受注者に対し、物件調査等業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し実施させること及び検査職員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求め実施させることをいい、原則として書面により行うものとする。
- 七 「協議」とは、書面により契約書及び仕様書等の協議事項について、発注者又は監督職員と受注者が対等の立場で合議することをいう。
- 八 「報告」とは、受注者が監督職員に対し、物件調査等業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 九 「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査、立入調査又は管轄登記所(調査区域内の土地を管轄する法務局及び地方法務局(支局、出張所を含む。))等での調査をいう。
- 十 「調査書等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成、補償額等算定のための数量等の算出及び各種調査書の作成をいう。
- 十一 「基準」とは、千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準(昭和41年3月1日訓令第2号)をいう。
- 十二 「基準細則」とは、千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準細則(平成18年3月24日用第251号知事通達)をいう。
- 十三 「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するために、基準・基準

細則への適合性、補償の妥当性等について、発注者が受注者とは別に第三者の判断を得ることをいう。

十四 「検査」とは、契約書及び仕様書等に基づき、検査職員が物件調査等業務の完了を確認することをいう。

十五 「修補」とは、発注者が検査時に受注者の負担に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に受注者が行うべき訂正、補足その他の措置をいう。

(基本的処理方針)

第3条 受注者は、物件調査等業務を実施する場合(次項に掲げる場合を除く。)において、この仕様書、基準、基準細則等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならない。

- 2 受注者は、松戸市の公共工事に係る工事の施行ないし公共施設の設置により生じた地盤変動、水枯渇等、工事騒音、日陰及びテレビジョン電波受信障害による損害等(以下「事業損失」という。)に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明を実施する場合においては、この仕様書、公共事業に係る工事の施行に起因する地番変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領(平成18年8月24日付け用第131号通知)その他の事業損失に関する事務処理要領等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならない。

(監督職員)

第4条 監督職員は、契約書に規定した指示、承諾、協議等(以下「指示等」という)の職務の実施に当たり、その権限を行使するときは、原則として書面により行うものとする。ただし、緊急を要する場合で監督職員が受注者に対し口頭による指示等を行った場合には、受注者はその口頭による指示等に従うものとする。なお、監督職員は、その口頭による指示等を行った後、後日書面で受注者に指示するものとする。

(主任技術者)

第5条 受注者は、物件調査等業務における主任技術者を定め、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。))を含む。)以内に発注者に通知しなければならない。

- 2 主任技術者は、業務の履行に当たり、この物件調査等業務の主たる業務に関し、7年以上の実務経験を有する者、若しくはこの物件調査等業務の主たる業務に関する補償業務管理士(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定第14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、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有すると認められた者であり、日本語に堪能(日本語通訳が確保できれば可。)でなければならない。

- 3 主任技術者は、第3章から第5章に定める業務がすべて完了したときは、各成果物について十分な検証(受注者が請負に係る業務の成果物の瑕疵を防止するため、

当該成果物を発注者に提出する前に、発注者の指示に従った成果物が完成しているかについて点検及び修正することをいう。以下同じ。)を行わなければならない。

(物件調査等業務の区分)

第6条 この仕様書によって履行する物件調査等業務は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

- 一 建物は、表1により木造建物A、B、C、木造特殊建物、非木造建物A、B、C、Dに区分する。

表1 建物区分

区分	判断基準
木造建物〔Ⅰ〕	以下のいずれかに該当する建物 ・土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平家建又は2階建の建物 ・主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平屋建又は2階建の建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物〔Ⅲ〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法(軽量鉄骨造)により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物(石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法(重量鉄骨造)、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物)

(注) 建築設備及び建物附随工作物(テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの)は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、又は建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。

- (1) 電気設備(電灯設備、動力設備、受・変電設備(キュービクル式受変電設備)を除く。)、ソーラーパネル等発電設備等)
- (2) 通信・情報設備(電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等)

- (3) ガス設備
- (4) 給・排水、衛生設備
- (5) 空調(冷暖房・換気)設備
- (6) 消火設備(火災報知器、スプリンクラー等)
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備(昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。)
- (11) 避雷針

ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

二 工作物は、表2により機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分する。

表2 工作物区分

区分	判断基準
機械設備	原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。
生産設備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に係わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池(場)(ポンプ配水設備を含む。)、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設(上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。)、自動車練習場のコース、遊園地(公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。)、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池(調整池及び沈澱池を含む。)、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>

第2章 調査の準備

(立入り)

第7条 乙は、調査のために他人の占有する土地又は物件に立ち入るときは、あらかじめ当該占有者の同意を得なければならない。

(身分証明書)

第8条 乙は、速やかに物件調査従事者の住所、氏名、年齢、職種、資格の有無を文書で提出し、甲から身分証明書の発行を受け、業務従事に際しては、常に携帯しなければならない。

(損害の補償)

第9条 乙は、調査にあたって物件等に損害を与えないよう充分注意し、もし損害を与えたときは、すべて乙の負担とする。

第3章 物件の調査・積算

(調査・積算の資料)

第10条 物件の調査、積算にあたっては、関東地区用地対策連絡協議会の「損失補償算定標準書」を使用するものとし、これにない場合は、①建設物価調査会の「建設物価」、②経済調査会の「積算資料」、③建設資料研究社の「積算ポケット手帳」等を順次使用するものとする。

2 前項により使用した資料は、コード番号、出典等を明らかにして点検が容易であるようにしなければならない。

(建物登記簿等)

第11条 乙は、法務局において建物の登記簿の交付を受けるものとする。なお、登記がされていない物件については、所有者から自己所有である旨の申出書を記名押印のうえ、提出を求めるものとする。

(居住者調査)

第12条 乙は、建物の居住者名、人数等について調査し、居住者本人の記名押印のうえ、提出を求めるものとする。

(端数の整理)

第13条 補償金額の積算にあたっては、用地調査等共通仕様書第24条(関東地方整備局用地調査等請負基準)で定める処理方法によるものとする。

第4章 成果物

(成果物)

第14条 受注者は、次の各号により成果物を作成するものとする。

一 物件調査等業務の区分及び内容ごとに整理し、編集する。

二 表紙には、契約件名、年度(又は履行期限の年月)、発注者及び受注者の名称を記載する。

三 目次及びページを付す。

四 容易に取りはずすことが可能な方法により編綴する。

2 本仕様書に様式の定めがないものは、監督職員の指示による。

3 提出する成果物の部数は、正副各1部とする。

- 4 受注者は、成果物の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書に定める瑕疵担保の期間保管し、監督職員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

第5章 情報漏洩対策

(個人情報の取扱い)

第15条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、物件調査等業務実施について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、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第58号)等関係法令のほか、発注者が別途定める取扱いに基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(行政情報流出防止対策の強化)

第16条 受注者は、物件調査等業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策をとらなければならない。

- 2 受注者は、物件調査等業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守するほか、発注者が別途定める取扱いを遵守しなければならない。

