

支障物件調査業務仕様書

1. 業務名

南花田鳳西町線（金岡・白鷺地区）支障物件調査業務（8-1）

2. 業務の目的

南花田鳳西町線（金岡・白鷺地区）支障物件調査業務（8-1）（以下「本業務」という。）は、都市計画道路南花田鳳西町線（金岡・白鷺地区）の施行に伴い、事業の支障となる物件の損失補償金額の積算等を行い、事業を推進することを目的とする。

3. 履行場所

堺市北区金岡町地内

4. 履行期間

履行期間は契約締結日から令和8年9月30日までとする。（点検・調製確認に要する期間2か月を含む。）

成果物の提出期限は、点検・調製確認に期間を要するため、期間満了の2か月前までとし、成果物については、十分点検を行い、さらに照査を実施のうえ、提出すること。

なお、複数の画地を一括で受注した場合の2件目以降の提出については、各々の提出期限を明記した工程表等を作成すること。

5. 総則

- (1) この支障物件調査業務仕様書（以下「仕様書」という。）は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）」により、公共事業の施行に伴う支障物件の損失補償金額の調査及び算定業務に適用する。
- (2) 本業務の委託内容に記載する工種、種別、規模等については「用地調査等業務費積算基準 国土交通省近畿地方整備局制定（令和7年3月28日付改正）」による。
- (3) 受注者は本業務の適正な執行を期するため事前に打ち合わせを行い、本業務の内容の正確な把握に努め、成果物の作成にあたっては監督員と不明点や疑義について十分協議しその指示に従わなければならない。
- (4) 受注者は、契約時又は変更時において、契約金額が100万円以上の業務について、業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、受注・変更・完了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、書面により監督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、業務実施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）。なお、変更時と完了時が、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。
- (5) 受注者は本業務の着手に際し、次に掲げる書類を監督員に提出しなければならない。
 - ・業務着手届
 - ・主任担当者、担当技術者及び照査技術者届
 - ・業務実施計画書（以下「作業計画書」という。）
 - ・その他監督員が指示した書面
- (6) 受注者は、契約締結後に仕様書等の結果を基に作業計画書を策定し、次の事項を記載するものとする

る。

- 一 業務概要
- 二 実施方針
- 三 業務工程
- 四 業務組織計画（履行体制図には技術者及び技術者以外に業務に従事する者の連絡先も記載するものとする。再委託する場合は、書面による申請・承諾等の後、再委託先の商号又は名称及びその連絡先を記載するものとする。）
- 五 打合せ計画
- 六 成果物の品質を確保するための計画
- 七 成果物の内容、部数
- 八 使用する主な図書及び基準
- 九 連絡体制（緊急時を含む。）
- 十 使用する主な機器
- 十一 照査技術者及び照査計画
- 十二 その他

受注者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合（主に四、六及び十一）は、理由を明確にしたうえで、その都度監督員に変更作業計画書を提出しなければならない。

受注者は、作業計画書に基づき業務が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

- (7) 受注者は原則本業務の全部又は大部分もしくは主要な部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- (8) 受注者は現地調査を実施する際には、原則として当該土地建物の所有者又は関係人（以下「所有者等」という。）及び監督員の立会のうえで行わなければならない。
- (9) 受注者は本業務に関する全ての事項の機密保持に努め、本業務の契約の期間中若しくはこの契約が終了し、又は解除された後において、他に漏らしたり、又は他に利用したりしてはならない。
- (10) 調査中に受注者の過失により損害を与えた場合の処置は、受注者の責に帰するものとする。
- (11) 現地調査及び図面確認など、権利者等と話をする場では、事実確認の収集のみに徹し、予測、見込み、見解などに類される言動は、監督員が求めない限り、一切行わないこと。

6. 技術者

本業務の実施において、国土交通省の補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号）による登録簿の「物件部門」への登録を必要とする。

- (1) 本業務に従事する技術者は、一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士のうち、物件部門の資格（以下「資格」という。）を有するものとする。
- (2) 受注者は本業務に従事する技術者のうち、次に掲げる技術者を直接的かつ恒常的な雇用関係において配置しなければならない。

主任担当者 契約の履行に関し、業務の管理及び総括を担う者とし、業務担当窓口として監督員と連絡、調整を行わなければならない。

なお、現地調査（所有者等への対応を含む）、打合せ等を主として行うものとする。

担当技術者 主任担当者の監督のもとで業務を担当する者とし、本業務の実施に当たり、十分な知識と能力を有する者とする。

照査技術者

成果物の全ての内容について技術上の照査を行う者とする。

主任担当者及び担当技術者と異なる者を配置しなければならない。

- (3) 主任担当者は物件部門の資格を有することを必須とし、担当技術者を兼務することができるものとする。
- (4) (2)に掲げる技術者以外に業務に従事する者は、主任担当者の監督のもとで業務を担当する者とし、業務の実施に当たり十分な知識と能力を有する者とする。
- (5) 主任担当者は発注者が発注した他の支障物件調査業務又は点検・調製確認業務の主任担当者を兼務することができない（支障物件再算定業務を除く）。
- (6) 本業務の着手に際し提出する「主任担当者、担当技術者及び照査技術者」は、事後審査時に選定した者と同一の者とし、正当な理由（市の事情による履行期間の変更、技術者の死亡、傷病又は自己都合による退職等、真にやむを得ない理由）として市が認めることがない限り、業務完了まで変更することができない。また、技術者の変更の必要が生じ、発注者の催告通知から14日以内に代替の技術者（本業務に必要とされる資格を有しかつ市が認める者）を配置することができない場合、委託契約書第18条第4号の規定により発注者は契約の解除をすることができる。この場合の損害賠償請求等については委託契約書第21条第2項第1号による。

7. 業務内容

本業務の実施において、次に掲げる項目を遵守すること。ただし、委託した業務内容に該当しない項目については除くものとする。

(1) 打ち合わせ等について

- ・本業務を適正かつ円滑に実施するため、打ち合わせを行った場合（電子メール等の場合も含む）は3日以内に記録簿を作成し、監督員と相互に確認しなければならない。

(2) 作業計画書における業務工程の更新について

下記の節目ごとに、業務工程を協議のうえ更新すること。

- ・現地調査時の日程調整
- ・現地調査後の物件毎の積算完了までの業務工程（予定完了日の設定も含む）
- ・その他不測の事態により業務工程に支障をきたす事象が発生したとき

(3) 損失補償金額の積算について

下記の仕様書等（以下「基準等」という。）により積算を行うこと。なお、これにより難しい場合、又は記載なき部分の扱いについては、監督員と協議のうえで決定するものとする。

受注者が独自の判断で積算したものは、全て受注者の責に帰すものとする。

- ・「用地調査等業務共通仕様書 国土交通省近畿地方整備局制定（令和6年3月22日付改正）」
- ・「令和8年度（改正予定）近畿地区用地対策連絡協議会損失補償算定標準書」
- ・「令和8年度（改正予定）堺市運用申し合わせ及び堺市補償標準単価書」

(4) 聞き取り調査について

- ・所在地、所有者等住所氏名、人数などの聞き取り調査を行うものとする。（続柄・氏名・年齢は聞かない）なお、発注者から事前に渡している資料と相違する項目は、監督員に報告のうえで調整すること。

(5) 建物の移転工法の検討及びこれに伴う構造計算について

- ・残地内工法の検討に伴い想定される残地内の建物について、構造計算が必要な場合、建築士法第2条第2項に規定する一級建築士により構造耐力上の安全性を確認すること。

- ・構造図等がなく構造計算が困難な場合であっても、現地調査の結果や一級建築士等の意見を踏まえ提案を行い、監督員との協議・承認を経たうえで、上記の安全性を確認すること。

(6) 動産調査について

- ・住宅等の住機能がある場合

仏壇・ピアノ・車輛等の特殊動産は、名称及び置き場所等を調査報告すること。(写真貼付)

- ・非住宅の場合

動産を屋内動産・一般動産に区分したうえで、名称及び置き場所並びに重量又は容積を調査報告すること。(写真貼付)

(7) 石綿調査について

調査の対象になっている建物・工作物等については、「石綿調査算定要領」(近畿地区用地対策連絡協議会)に基づき石綿調査を行い、次の場合には、監督員と事前に協議のうえ、定性分析を行い、石綿の含有を確認する。

(ア) 石綿含有吹付材及び石綿含有保温材等で「可能性あり又は不明」の判定をした場合

(イ) 石綿含有仕上げ塗材で建物等の建築時期により、石綿を使用している可能性が高いと判断される場合

- ・石綿除去処分費用については、監督員と協議し、専門業者2者から見積りを徴取すること。
- ・石綿調査及び石綿除去処分費算出においては、一括して変更契約を行う。

(8) 図面作成について

- ・配置図・平面図・断面図・屋根伏図その他必要図面
- ・縮尺の基本は100分の1とする。ただし図面作成上必要な場合は、この限りでない。
- ・配置図には、事業線、影響線、借地線、方角等を記載すること。

(9) 面積計算について

- ・各式をフリー計算とし小数点以下第5位を切り捨て、第4位まで計上する。各棟の階毎に合計して小数点以下第3位を切り捨て、第2位まで計上すること。

(10) 図面確認について

- ・物件調査後、原則3週間以内に図面を提出すること。
- ・監督員が指示した図面により所有者等に確認を行なうこと。
- ・借家人が行った改装等がある場合、受注者にて建物所有者に意向調査を行い、所有区分を決定すること。
- ・確認方法等については、監督員の指示によること。

(11) 調書の作成について

- ・調書の作成の前には、事前に積算及び図面の内容について、監督員の指示を受けること。
- ・調書に添付する写真については、L判でA4判用紙にカラー印刷し、番号と撮影場所を記載すること。
- ・事業施行地内外に補償物件がある場合、監督員と協議のうえ、内外を区分するための調書を作成すること。
- ・同一敷地内において複数の事業施行地にまたがる場合、監督員と協議のうえ、事業施行地を区分するための調書を作成すること。

(12) 成果物について

- ・成果物の提出期限は、厳守すること。綴込むファイルは、ハードカバーチューブファイル(コクヨチューブファイルエコツイン同等品)を使用すること。

- ・用紙は A4 判を原則とし、図面は A3 判を原則とする。
- ・成果物として提出するのは、調書及びその電磁的データ（原則、CD-R、DVD-R 等で最新のウイルススキャン済みのもの）の各 1 部とする。
- ・写真データについては、1 枚ごとに独立した形式とする。

(13) (12) の成果物の提出にあたり、主任担当者及び担当技術者は、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。本点検及び修正が完了した後に、照査技術者は、本業務の実施により作成する各種図面等や数量計算等の確認並びに算定書等の検算並びに基準等への適合性及び補償の妥当性等について検証すること。

(14) (13) の検証後、主任担当者及び照査技術者は物件調書確認票を作成し、発注者に提出すること。

8. 再委託について

- (1) 5. 総則(7)に規定する「主要な部分」とは、本業務における総合的企画、業務遂行管理、調査・補償額算定等の手法の決定及び技術的判断等に係る業務をいい、受注者は、これを再委託することはできない。
- (2) 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。
- (3) 受注者は、(1) 及び (2) に規定する業務以外の業務の一部について再委託する場合は、委託契約書第 6 条及び別記「個人情報取扱特記事項」による。

9. 個人情報の保護等について

受注者は個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう適正に取り扱うとともに、本業務の実施過程で知り得た情報について、次に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 受注者は、本業務の結果（業務処理の過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- (2) 受注者は、本業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を本業務の終了後においても第三者に漏らしてはならない。
- (3) 本業務で取り扱う情報は、アクセス制限及びパスワード管理等により適切に管理するとともに、当該業務のみに使用し、他の目的に使用してはならない。また、発注者の許可なく複製・転送等をしてはならない。
- (4) 受注者は、本業務完了時に、発注者から貸与された情報その他知り得た情報を発注者へ返却若しくは消去又は破棄を確実に行わなければならない。
- (5) 受注者は、本業務の実施過程で知り得た情報の外部への漏洩若しくは目的外利用が認められ又はそのおそれがある場合には、これを速やかに発注者に報告するものとする。

10. 暴力団等の排除について

(1) 入札参加除外者を再委託先等とすることを禁止

(ア) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。

(イ) これらの事実が確認された場合、発注者は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の

解除を求めることができる。

(2) 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には発注者の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

(3) 誓約書の提出について

(ア) 受注者は、堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は発注者の外郭団体である場合はこの限りでない。

(イ) 受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、発注者へ提出しなければならない。

(ウ) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

(4) 不当介入に対する措置

(ア) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに発注者に報告し、警察に届け出なければならない。

(イ) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに発注者に報告し、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。

(ウ) 発注者は、受注者が発注者に対し、(ア) 及び (イ) に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。

(エ) 発注者は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が (ア) に定める報告及び届け出又は (イ) に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。