

平成 29 年度中野三丁目地区補償説明等業務その 2 特記仕様書

(目的)

第 1 条 本業務は、東京都市計画事業中野三丁目土地区画整理事業の施行において支障となる建物の移転等に係る権利者への補償説明（補償内容等の説明及び当該内容等に係る理解を得て当機構との補償契約締結の意思を確認する等）及び補償説明の前段として行う建物の移転に伴う営業調査・算定等を行うことを目的とする。

(各仕様書等の適用)

第 2 条 本業務は本特記仕様書の他、本特記仕様書に定めのない事項については、補償業務共通仕様書に基づき実施するものとする。

(業務の内容)

第 3 条 業務内容は、以下のとおりとする。（内訳詳細は別表参照）

業 務 内 容	単 位	数 量	備 考
打合せ協議	業務	1	
現地踏査（営業調査・算定）	業務	1	
営業（調査・算定）	事業者	3	
現地踏査（補償説明）	業務	1	
概況ヒアリング等	権利者	9	
説明資料の作成等	権利者	9	
補償説明	権利者	9	
消費税等調査	事業者	3	

※補償説明の業務については別紙に記載する内容も踏まえ業務を履行すること。

(成果品)

第 4 条 成果品は以下のとおりとする。

- (1) 算定書 . . . 正副各 1 部
- (2) 打合せ記録簿、業務週報 . . . 1 部
- (3) 電子データ、その他監督員の指示するもの . . . 1 部
- (4) 処理計画／補償説明資料（補償業務共通仕様書 74 条に規定） . . . 1 部
- (5) 補償説明記録簿 . . . 1 部
- (6) 契約書及び契約関係書類（請求書、委任状〔委任行為がある場合〕）の案 . . . 1 部
- (7) 補償金算定書チェックシート . . . 1 部

2 前項の成果品として納品する写真については、カラーフィルムを使用して撮影した写真のほか、デジタルカメラ対応改ざん防止メディアを使用して撮影した写真も認めるものとする。

なお、デジタルカメラ対応改ざん防止メディアを使用して撮影した写真を納品する場合、撮影は有効画素数 100 万画素以上で行うものとし、写真はデジタルカメラ用の写真用紙（印画紙タイ

ブ) にカラーサービス判で焼付したものとする。また、撮影に使用したデジタルカメラ対応改ざん防止メディアも、当該メディアで撮影した権利者の氏名・物件等を明示したものと併せて納品するものとする。

(成果品の一部提出等)

第5条 請負者は、契約書第20条第3項又は第4項の規定による引渡し前においても、監督員が成果品の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 請負者は、前項で提出した成果品について監督員が審査を行うときは、監督員の求めに応じて現場代理人を立ち合わせるものとする。

(下請負等)

第6条 契約書第4条第1項に規定する「主体的部分」とは、次の各号に掲げるものをいい、請負者はこれを下請負等することはできない。

一 本業務における総合的企画、業務遂行管理、補償額算定、補償説明等の手法の決定及び技術的判断等

二 補償業務共通仕様書第73条から第79条までに掲げる業務

2 請負者は、ワープロ、コピー、印刷、製本、トレース、資料の配布・収集、単純なデータの集計及び単純な電算処理による計算作業の業務を下請負等するに当たっては、発注者の承諾を要さない。

3 請負者は、第1項及び第2項に規定する業務以外を下請負等するに当たっては、発注者の承諾を得なければならない。

4 請負者は、前項に規定する業務を下請負等する場合、書面により下請負等する者との契約関係を明確にしておくとともに、下請負等する者に対し下請負等する業務の実施について適切な指導、管理を行い、本業務を実施しなければならない。

なお、下請負等する者が当機構の建設コンサルタント業務等指名競争参加資格者である場合は、指名停止期間であってはならない。

(業務の履行期間)

第7条 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から平成30年3月30日とする。

(業務カルテの登録)

第8条 請負者は、契約時、変更時及び完了時において契約金額(税込)100万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報サービス(TECRIS)に基づき業務実績情報として「業務実績データ」を作成し、監督員の確認を受けたうえ、契約時は、契約後10日以内(土曜日、日曜日、祝日を含まない。以下同じ)に、登録内容の変更時は変更があった日から10日以内に、完了時は業務完了後10日以内に、また、訂正時は適宜登録機関に登録申請しなければならない。

また、登録機関から「登録完了のお知らせ」として、「登録内容確認書」が発行され、請負者がそれを入手した際は、その写しを直ちに監督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10日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。

なお、請負者が公益法人の場合はこの限りではない。

(業務成績評定)

第9条 本業務は業務成績評定対象業務であり、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

(守秘義務)

第10条 請負者は、業務上知り得た事項は、一切外部に漏らしてはいけない。ただし、書面により当機構の承諾を得た場合は、この限りではない。

(暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について)

第11条 請負者は、業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は工事（業務）妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

2 前項により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

3 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

(重要な情報等の取扱い)

第12条 請負者は、重要な情報及び個人情報を含む文書は、原則機構事務所内で取扱うこととする。また、権利者説明等やむをえず当該文書を持ち出す場合の取扱いについては、次のとおりとする。

① 当機構からの貸与品については、補償業務共通仕様書第7条1項の定めに従い借用のうえ、事務所から移送することとし、管理は鍵付きのキャビネット等に収納することを基本とし、確実に施錠することとする。

② 当機構への返納については、業務終了後、補償業務共通仕様書様式業第7条2項の定めに従い、速やかに機構事務所の従事者へ移送し、確認を得ることとする。

(疑義)

第13条 請負者は、本特記仕様書に明記なき事項及び、業務実施に際して疑義が生じた場合は、監督員と協議し、その指示に従い実施すること。

平成 29 年度中野三丁目地区補償説明等業務その 2 特記仕様書・別紙

補償説明業務については、工作物等の移転等に係る権利者への補償内容等の説明及び当該内容等について権利者の理解を得て当機構との補償契約締結の意思を確認することを目的とする業務であり、以下の点に留意のうえ業務を履行すること。

1 処理計画及び補償説明資料の様式について

特記仕様書第4条に規定する成果品のうち処理計画及び補償説明資料は添付する様式で作成するものとする。

2 補償説明について

(1) 権利者への補償説明においては、監督員が提示する移転に係る計画、補償基準、補償金調書等に基づき、以下の事項について権利者に説明し、理解を得るものとする。

①補償方針の説明

土地区画整理事業における移転等補償の概要を説明する。

②移転方法等の説明

補償対象物件の移転方法、工法を説明し、理解を得る。

③補償項目等の説明

補償対象物件に係る補償項目及び補償内容について説明する。

④補償金の提示

権利者に対し、補償金を提示し、補償項目ごとの補償金の算定方法を説明する。

⑤補償金の協議

提示した補償金に理解が得られるよう説明に努める。また、権利者の意見又は要望等に対しては、補償金の算定方法、補償基準等を踏まえ理解が得られるよう説明に努める。

⑥撤去期限等の説明

補償対象物件の撤去範囲、撤去期限について説明し、理解を得る。

⑦補償金に係る税制の説明

当機構が提示する本事業に係る税務当局との事前協議概要等に基づき、補償金に対する税法上の取り扱いについて説明する。

⑧補償金の支払方法等の説明

物件移転契約に係る補償金及び土地使用料等の支払方法並びに請求受領に関する書類等について説明し、理解を得る。

(2) 上記の説明を実施した結果、説明した事項の内容等について権利者の理解が得られないと判断した場合は、速やかにその理由を監督員に報告し、確認を得るものとし、今後の取扱いについて監督員からの通知を受けるものとする。

この場合、説明を継続しても権利者の理解が得られないと監督員から判断されたものについてはその出来形の検査を受けるものとする。

なお、上記出来形の検査の対象となるものは、(1)④以降の事項に係る成果があるものについてのみとし、請負代金の請求については、当該検査を受けた範囲で行うものとする。

3 契約書等作成等について

上記2の補償説明の結果、補償内容等について権利者の理解が得られるものと判断したときは、権利者に当該内容等で当機構と補償契約を締結する意思の有無を確認し、当機構と補償契約を締結する旨の意思が確認できた権利者については、監督員が指定する様式により速やかに契約書及び請求書等の契約関係書類の案を作成し、監督員へ提出し、監督員の確認を得るものとする。

以 上

平成29年度中野三丁目地区補償説明等業務その2

別表

整理番号	敷地面積 (㎡)	建物情報				建物等の調査及び算定								営業等に関する調査及び算定							補償 説明	備考						
		構造	用途	延床面積 (㎡)	使用用途	使用面積 (㎡)	建物		附帯工作物		独立工作物		機械設備		営業		動産		居住者	その他 通損(仮 住居等)			移転 雑費					
							調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定	調査	算定				
①	①-1	155.13	RC造 B2~3 階	居宅 店舗 事務所 倉庫	555.70	店舗	66.50															○	借家人(居住用以外の用)					
	①-2					店舗	91.30										○	○							○	借家人(居住用以外の用)	*営業は法人で1営業所かつ1業種のもの	
②	②-1	73.12	鉄骨造 3階建	事務所 居宅	141.03	住宅	-															○	建物所有者	*中断移転(当初)				
	②-2					店舗	71.19										○	○							○	借家人(居住用以外の用)	*営業は法人で1営業所かつ1業種のもの。	
③	③-1	136.13	鉄骨造 B1~3 階建	店舗 事務所	330.76	-	-															○	建物所有者	*中断移転(当初)				
	③-2					店舗	31.28																		○	借家人(居住用以外の用)		
	③-3					店舗	86.47											○	○							○	借家人(居住用以外の用)	*営業は法人で1営業所かつ1業種のもの。
	③-4					事務所	93.06																			○	借家人(居住用以外の用)	
	③-5					事務所	83.93																				○	借家人(居住用以外の用)