

令和 8 年度堀切二丁目周辺及び四丁目地区（東側周辺） 建物等調査・算定業務特記仕様書

1. 業務名称 令和 8 年度堀切二丁目周辺及び四丁目地区（東側周辺）建物等調査・算定業務
2. 履行期間 契約締結の翌日から令和 9 年 2 月 26 日まで
3. 目的 堀切二丁目周辺及び四丁目地区については、葛飾区と当機構が令和 8 年 4 月 1 日付で「堀切二丁目周辺及び四丁目地区事業推進等業務委託」契約を締結し、当該業務を履行しているところである。
本業務は、当該事業範囲に存する建物等の調査及び補償額の算定を行うことを目的とする。
4. 履行場所 東京都
5. 業務内容 詳細は別紙 1 参照
6. 提出書類
別記に定める書類、図面等一式
なお、成果品等に関してはグリーン購入法に基づく基本方針（令和 8 年 1 月版）の判断基準を満たしていること。
7. 留意事項
 - (1) 本業務の履行にあたっては、監督員と十分な協議を行い、その指示に従うこと。
 - (2) 本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた事項については、監督員と協議すること。
 - (3) 本業務の履行にあたっては、新型コロナウイルス感染症等に伴い、権利者事由等により、本業務が実施できない場合には、業務内容の変更（減額）等を行うこととする。
 - (4) 本業務は業務成績認定対象業務である。受注者には、業務完了後、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。
 - (5) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）および関係法令等に基づき、個人情報の取扱いについては厳格に行うこと。また、本業務の実施に伴い知り得た個人情報については、厳重に管理するとともに、本業務の実施に必要な個人情報について監督員から提供を受けた場合は、本業務の実施後遅滞無く監督員へ返却すること。

8. その他
- (1) 本契約の履行にあたって自動車を使用し、または使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年度東京都条例215号）に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。
 - (2) 個人情報等の保護に関する特約条項第14条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所および取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。
 - 1 保管場所は受注者の事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
 - 2 取扱場所は受注者の事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
 - 3 次に該当する行為を行おうとするときは、「個人情報等取扱記録台帳」に記録し、監督員の承諾を得るものとする。
 - ①個人情報等を定められた取扱場所から持ち出すとき。
 - ②個人情報等を複製するとき。
 - ③個人情報等の複製を交付するとき。
 - (3) 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
 - ①業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求または業務妨害（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。
 - ②①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。
 - (4) 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。

ウイークリースタンスの実施にあたっては、別添ウイークリースタンス実施要領に基づき、調査職員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

1. 総 則

1 趣旨等

- ①本特記仕様書は、葛飾区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の施行により、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。）及び営業の調査並びに補償額の算定等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とする事項を定めるものとし、もって業務の適正な執行を確保するものとする。
- ②本業務に関する補償算定は、「葛飾区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）に係る土地整備事業に伴う損失補償等基準」（平成 22 年 9 月 15 日 都市整備部長決裁）及び「建物等調査委託標準仕様書」、「木造建物等積算委託標準仕様書」、「非木造建物等積算委託標準仕様書」、「営業調査及び算定委託標準仕様書」及び「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき実施する。
- ③本特記仕様書は、下記に定義する「標準仕様書」および「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等に優先するものとする。

2 用語の定義

この特記仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるものとする。

- ①「標準仕様書」とは、「建物等調査委託標準仕様書」、「木造建物等積算委託標準仕様書」、「非木造建物等積算委託標準仕様書」及び「営業調査及び算定委託標準仕様書」をいう。
- ②「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。
- ③「監督員」とは、受注者への指示、受注者との協議または受注者からの報告を受ける等の事務を行う者をいう。また、「標準仕様書」に定義する「区の職員」を「機構の職員」と読み替えるものとする。
- ④「検査員」とは、契約書・仕様書及びその他の関係書類に基づいて検査を行う者とする。
- ⑤「指示」とは、監督員が受注者に対し、本契約の遂行に必要な方針、事項等を示すことをいう。また、「標準仕様書」に定義する「指示」の内容は、前記に読み替えるものとする。
- ⑥「協議」とは、監督員と受注者又は現場代理人とが相互の立場で建物等調査の内容又は取り扱い等について合議することをいう。また、「標準仕様書」に定義する「協議」の内容は、前記に読み替えるものとする。
- ⑦「報告」とは、受注者が建物等調査に係る権利者又は関係者等の情報及び業務の進捗状況等を、必要に応じて、監督員に報告することをいう。
- ⑧「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査をいう。

3 基本的処理方針

- ①受注者は、業務受注後、速やかに関係書類を提出すること。
- ②受注者は、調査等を実施する場合において、この特記仕様書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ものとする。
- ③受注者は、作業の実施に当たり建物等に損害を与えたときは、受注者の費用で原形に復旧するか、または補償するものとする。
- ④受注者は、新型コロナウイルス感染症等の感染拡大防止の観点から、権利者の調査等に関する協力を前提として、発注者が定めるガイドラインを踏まえつつ、調査現場の実情に応じて創意工夫を行い、感染症の拡大防止に努めること。

4 業務対象物件の区分

この特記仕様書における調査対象物件は、次の各号に定める区分による。

1. 建物等の調査・算定

①打合せ協議・現地踏査

②建物調査（区分）

(1)木造建物

主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）が主として、木材によって建築されている建物

- A 専用住宅、併用住宅、店舗、医院、診療所、共同住宅（アパート）、寄宿舎、その他これらに類するもの
- B 農家住宅、公衆浴場、劇場、映画館、旅館、病院、学校、その他これらに類するもの
- C 工場、倉庫、車庫、体育館、畜舎、付属家、その他これらに類するもの
ただし、倉庫、車庫、付属家等で附帯工作物として取扱うことが相当なものを除く。

(2)木造特殊建物

木造建物のうち建築に特殊な技能を必要とする神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物

(3)非木造建物

主要構造部が主として、木材以外の材料によって建築されている建物（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、石造、コンクリートブロック造等）

<構造による分類>

- A 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造のうち耐火被覆を行うもの（S耐火）
- B 鉄骨造（非木造建物Aを除く）、軽量鉄骨造（鉄鋼系プレハブ工法により建築されている専用住宅・共同住宅を含む）
- C コンクリートブロック造、石造、れんが造
- D プレハブ造（非木造建物B及び木質系の専用住宅を除く）

<用途による分類>

- イ 店舗、事務所、病院、学校、マンション、アパート、住宅、その他これらに類するもの
 - ロ 劇場、映画館、公会堂、神社、仏閣、その他これらに類するもの
 - ハ 工場、倉庫、車庫、体育館、その他これらに類するもの。ただし、倉庫、車庫、付属家等で付帯工作物として取扱うことが相当なものを除く
- (1)～(3)は石綿要領第3条に規定する石綿調査（調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。）を含む。(④生産設備、⑤付帯工作物にも適用する)

③機械設備

機械設備とは、原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に係わらない機会を主体とした排水処理施設等であって、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ものをいう。

<機械設備の区分>

- 機械設備A 設置面積（建物内以外で機械設備を設置してある面積を含む。）が200㎡未満であるすべての業種
この面積に、生産設備が設置されている面積を除く。
- 機械設備B
- イ 製糸、製綿、合成繊維織物、毛織物、タオル製造、メリヤス製造、被服製造、染色等の繊維工業
 - ロ コンクリート・アスファルト（レディーミクスト工場）製品製造、建材製品製造、陶磁器製造・ガラス製品製造、瓦・煉瓦製造、砕石、研磨材製造等の窯業コンクリート工業
 - ハ 機械靴、鞆製造、なめし革製造、毛皮製品製造等の皮革製品製造業
 - ニ 製材・合板製造・家具製造・建具製造等の製材、木製品工業
 - ホ 石油類貯蔵販売、圧縮・液化ガス製造等の危険物貯蔵・製造業
 - へ 製紙、紙加工品、紙製衛生品等の紙・紙加工工業
 - ト 鋳物、鍛造等の鋳鍛製造工業
 - チ 自動車整備工場
- 機械設備C
- イ 一般印刷、グラビア印刷、金属印刷、写真製版、製本等の印刷・製本工業
 - ロ 金属工作機械・金属加工機械・産業機械・化学機械、土木建築機械等の機械、器具製造業
 - ハ 作業工具・鉄骨製造、プレス、ねじ・ばね、金属洋食器、金属建具・家具、メッキ、型加工等の金属製品工業
 - ニ 缶詰、清涼飲料、味噌醤油、酒類、菓子・パン、めん類製粉、冷凍品加工飼料、有機質肥料等の食料品工業
 - ホ アルミニウム合金、軽金属圧延・軽金属製品製造、電線、ダクタイル等の

- 非鉄金属工業
- へ プラスチック成形、楽器製造、玩具等のその他製造業
- 機械設備 D イ 塗料製造、医薬品、工業薬品、ゴム精製・製造、石油製品等の化学工業
- ロ 高炉、電気炉、製鋼、圧延、引抜、各種精錬等の製鉄・製鋼等の工業
- ハ 電動機、配電盤、電線器具、通信機器部品、電気音響機器、電子機器等の電気機械器具製造業
- ニ 自動車部品、自動車車体、自動車製造、鉄道車輛部品、自転車製造、船舶製造、産業用運搬車両製造等の輸送機械製造業
- ホ 精密機械器具、計量器、測定器・試験機、写真機・同部品、時計・同部品、医療用機械器具、光学機械器具等の精密機械器具製造業
- へ 上水道施設、簡易水道施設、下水道処理施設、火葬場、と殺場、廃棄物処理等

④生産設備

生産設備とは、当該施設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施設をいう。

- 生産設備 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）（ポンプ排水設備等を含む）、牛、豚、鶏、その他家畜の飼育又は調教施設等
- 生産設備 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設する駐車場を含む）、釣り堀、貯木場等
- 生産設備 C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的には係わらないが、間接的に必要となるもの
工場等の貯水池、浄水場（調整池及び沈殿池を含む）、駐車場、運動場等の厚生施設等
- 生産設備 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、飼育用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等

⑤附帯工作物

附帯工作物とは、調査区域（敷地）内において、建物、機械設備、生産設備、庭園および墳墓として取扱うもの以外の総てをいう。

住宅敷地 A 住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 150 m²未満のもの

住宅敷地 B 住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 150 m²から 200 m²程

- 度のもの
- 住宅敷地C 住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 200 m²から 600 m²程度
度のもの
- 農家敷地A 農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 600 m²から 1,000
m²程度のも
- 農家敷地B 農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 1,000 m²以上のもの
- 工場等の敷地 工場、店舗、神社、仏閣等の敷地
- 独立工作物 独立看板、広告塔、野立木等

⑥立 木

立 木 イ 観賞樹

観賞上の価値を有すると認められる立木であって、高木（針葉樹及び広葉樹）、株物、玉物、生垣、特殊樹（観賞用竹を含む）をいう。

ロ 利用樹

防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育するものをいう。

ハ 風致木

名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために植栽されている立木をいう。

ニ 地被類

観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。

ホ 芝類

観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、日本芝及び西洋芝をいう。

ヘ ツル性類

観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の登坂又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生のもを除く。

ト その他

観賞等を目的として植え付けられた、上記の区分に属するもの以外の多年生植物をいい、自然発生のもを除く。

用材林 ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的として植林されたもの又は用材の効用を有していると認められるものをいう。

薪炭林 なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものをいう。

収穫樹 イ 果樹

りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、園

栽培と散在樹の区分がある。

ロ 特用樹

茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分がある。

竹 林 孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。

苗 木 営業用樹木で育苗管理している植木畑の苗木をいう。

⑦庭 園

立竹木、庭石、灯籠、池等によって造形されており、総合的美観が形成されているものをいう

⑧墳 墓

墳墓等とは、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋設し、又は焼骨を埋蔵する施設であって、これに付随する工作物及び立竹木を含むものをいう。

寺院または公営 墳墓A 墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が3～4㎡程度のもの
(10㎡当たり3画地程度)

墳墓B 墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5～2㎡程度のもの
(10㎡当たり5画地程度)

墳墓C 墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5㎡以下程度のもの
(10㎡当たり7画地程度)

上記以外の墳墓 墳墓D 墓地使用(祭祀)者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり3～5基程度あるもの

墳墓E 墓地使用(祭祀)者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり7基以上あるもの

⑨建物等の残地移転要件の該当性の検討

工場、店舗、営業所、ドライブイン、コンビニエンスストア、パチンコ店、ガソリンスタンド、ゴルフ練習場等の大規模なもの(以下「大規模工場等」という。)以外の建物等の残地移転要件の該当性の検討に必要となる、現況の敷地における建物等の位置関係、敷地利用の状況等の詳細な現地調査及び権利者等からの聞き取り調査を行った上で、残地が通常妥当と認められる移転先であるかの検討を行い、有形的・機能的・法制的に検討を行った資料(検討概要書)を作成する(移転工法案の検討に該当するものを除く。)ものである。

⑩照応建物の設計案の作成等

⑨により、残地において照応建物による建物の再現が可能であることを確認した上

で、経済的検討を行う（照応建物に係る建物の推定建築費の積算は策定した建物計画案に基づき概算額により行い、照応建物の補償総額と構外再築工法の補償総額との比較を行う）ものである。

イ 建物計画案の策定

照応建物に係る建物の推定建築費の積算に必要な建物計画案を策定するものである。

ロ 照応建物の設計案の作成

照応建物によることが妥当と判断された場合における照応建物の詳細設計（照応建物の補償額算定）は、建物等の調査、建物の調査の調査内業（図面等）及び算定により行う。

2. 営業その他の調査

① 営業

営業A 個人事業（白色申告又は青色申告）で、1 営業所かつ 1 業種のもの

営業B 法人で、1 営業所かつ 1 業種のもの

営業C 個人事業（白色申告又は青色申告）で、営業所・業種がいずれかが複数なもの、又はいずれも複数なもの

営業D 法人で、営業所・業種のいずれかが複数なもの

営業E 法人で、営業所・業種のいずれも複数なもの。

なお、法人で営業所、業種が複数のもので、決算書当の分析が極めて困難と認められるものについては、別途見積等を徴収して対応するものとする。

② 居住者に関する調査

③ 動産に関する調査

区分は、以下による。

(1) 一般住家

(2) 農家住宅

(3) 店 舗

(4) 事 務 所

(5) 工 場

(6) 倉 庫

④ その他通損に関する算定

区分は、以下による。

(1) 仮住居又は借家人補償

(2) 移転雑費

⑤ その他

(3) 居住者・動産・移転雑費

5 業務従事者

受注者は、現場代理人の管理の下に、建物等調査等に従事する者（補助者を除く。）として、その業務に十分な知識と能力を有する者を当てなければならない。

2. 建物等調査の基本的処理方法

6 施行上の義務及び心得

受注者は、建物等の調査の実施に当たって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 調査等は補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 二 権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、監督員に報告し指示を受けなければならない。

7 現地踏査

受注者は、建物等調査の着手に先立ち、監督員との打合せ及び調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握するものとする。また、権利者との日程調整等を行うものとする。

8 作業計画の策定

- ①受注者は、建物等調査を着手するに当たっては、この仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に作業計画を策定するものとする。
- ②受注者は前項の作業計画が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

9 監督員の指示等

- ① 受注者は、建物等調査の実施に先立ち、現場代理人を立ち合わせたうえ監督員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。
- ② 受注者は、建物等調査の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は監督員の指示について疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。
- ③ 機構において必要と認めるときは、調査等の変更、停止もしくは中止を命ずることができる。
- ④ 受注者は、調査等の資料作成に当たり、調査漏れや誤りのないよう充分調査等を行うこと。万一、書類が不備の場合は、完了後においても訂正または再調査を命ずることがある。

10 支給材料等

- ①受注者は、建物等調査を実施するに当たり必要な図面その他の資料を支給材料として使用する場合には、機構から貸与もしくは交付を受けるものとする。貸与を受けた支

給材料は使用後速やかに機構へ返却しなければならない。

- ②商業登記事項証明書や固定資産税・都市計画税課税明細書等の閲覧又は謄本等の交付を受ける必要があるときは、別途監督員と協議するものとする。

1 1 消耗品等

調査作業、関係調書作成等に必要な器具や消耗品等は、受注者の負担とする。

1 2 立入り及び立会い

- ①受注者は、建物等調査のために権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。
- ②受注者は、前項に規定する同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに監督員に報告し、指示を受けるものとする。
- ③受注者は、調査等を行うため土地、建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

1 3 協議記録の作成

受注者は、権利者と協議した際には、必ず協議記録を作成し、速やかに機構へ提出すること。

1 4 身分証明書の携帯

- ①受注者は、機構から建物等調査に従事する者の身分証明書の交付を受け、業務に従事する者に携帯させるものとする。
- ②調査等に従事する者は、権利者等から請求があつたときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- ③受注者は、建物等調査が完了したときは、速やかに、身分証明書を機構に返納しなければならない。

1 5 算定資料

受注者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額の算定にあつては、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」によるものとする。

1 6 監督員への進捗状況の報告

- ① 受注者は、監督員から調査等の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。
- ② 受注者は、前項の進捗状況の報告に現場代理人を立ち合わせるものとする。

1 7 成果品の一部提出等

- ① 受注者は建物等調査の実施期間中であっても、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 受注者は、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、現場代理人を立ち合わせるものとする。

1 8 成果品

- ① 「標準仕様書」及び東京都が制定する「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。
- ② 成果品の提出部数は、「40 提出成果品と部数」に定めるとおりとする。

1 9 検査

- ① 受注者は、検査員が建物等調査の完了検査を行うときは、現場代理人を立ち合わせるものとする。
- ② 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査員の指示に速やかに従うものとする。

2 0 建物等の計測

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

2 1 図面等に表示する数値及び面積計算

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

2 2 計算数値の取扱い

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

2 3 補償額算定調書に計上する数値

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

2 4 補償額等の端数処理

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

3. 建物等の調査

2 5 建物等の調査

- ① 「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。
- ② 調査結果は、建物等の補償額の算定の前に、監督員に報告するものとする。

2 6 居住者等に関する調査

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。また、「標準仕様書」に定義する「占有者等」を含めるものとする。

2 7 動産に関する調査

「建物等調査委託標準仕様書」により行うこととする。

4. 補償額の算定

28 物件調書

受注者は、補償額の算定に着手するにあたり、物件調書を作成し権利者の確認を得ること。また、権利者の確認後、物件調書に変更が生じた場合には、改めて権利者の確認を得るものとする。

29 建物移転補償

「木造建物等積算委託標準仕様書」及び「非木造建物等積算委託標準仕様書」により行うこととする。

30 工作物等移転補償

「木造建物等積算委託標準仕様書」及び「非木造建物等積算委託標準仕様書」により行うこととする。

31 動産移転補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

32 仮住居等補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

33 家賃減収補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

なお、建物所有者（賃貸人）及び賃借人から必要項目を記載した家賃・間代申告書（契約書写等を添付）を署名押印の上、提出させこれをもとに算定する。

34 借家人補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

35 移転雑費補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

36 その他

その他、定めのない事項については、協議によること。

5. 営業に関する調査及び補償額の算定

37 営業調査

「営業調査及び算定委託標準仕様書」により行うこととする。

6. 消費税等調査

38 消費税等に関する調査等

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

7. 残地補償額の算定

39 残地補償

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」により行うこととする。

8. 提出成果品

40 提出成果品と部数

①建物等調査書及び算定書、権利関係調査等

(1)建物調査書	}	各	正本1部	副本1部
(2)工作物等調査書				
(3)機械設備等調査書				
(4)営業調査				
(5)解体範囲図				
(6)補償額算定書				
(7)建物登記事項証明書(写)				
(8)野帳				
(9)居住者調査表				
(10)物件調査書		各	正本1部	副本1部
(11)業務報告書		各	正本1部	

権利者一覧表、協議記録、その他

②調書・算定書及び製図用紙

調書・算定書については、「標準仕様書」及び「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に所定の書式があるものは、それを使用し、その他については、所要事項を記載し得るものを適宜作成すること。

なお、建物等調査書及び算定書等については、CD-R等による提出となるが、図面関係の使用アプリケーションは、「JW CAD」及び「PDF」で読み込めるものをそれぞれ提出すること。

また、「AUTO CAD」の場合は、DXFによる変換が行われていることを前提とする。

各調書類については、「EXCEL」にて納品とする。

※上記で指定しない事項については、監督員の指示にもとづくこと。

③写真

参考写真（カラー）は調査物件ごとに台紙に貼付し、デジタルカメラの画像をCD-Rにコピーし提出すること、写真はプリントEサイズとする。

(1) 建物

ア 建物外観 道路計画線と建物の位置関係が分かるように収めたもののほか
正面（玄関または店舗入り口）・屋根 1ヶ所以上

※1ヶ所に収まる場合、1ヶ所で可。

側面（庭園又は撮影可能な側面） 1ヶ所以上

イ 建物内部 居室及び水廻り 全ヶ所
玄関内部又は店舗内部 1ヶ所以上

※居住者が拒否した室は、撮影しないこと。

(2) 庭園

ア 庭園全体を補完するもの 1ヶ所以上
イ 庭園正面よりのパノラマ写真 1ヶ所以上
ウ 池水・築山等構成上重要な部分 1ヶ所以上

(3) 附帯工作物

敷地の大部分を見渡せるもの 1ヶ所以上

※工作物番号と照合できるようにすること。

(4) 機械設備

機械・設備ごとに撮影する 1ヶ所以上

※工作物番号と照合できるようにすること。

(5) 墓石・墓標等

墓石・墓標ごとに撮影する 1ヶ所以上

※詳細な算定方法等は別途指示する。

以 上

令和8年度堀切二丁目周辺及び四丁目地区(東側周辺)建物等調査・算定業務

(別紙1)

整理 番号	敷地面積 (㎡)	建物情報			建物等の調査及び算定								通損に関する調査及び算定					備 考	
		登記簿上 構造区別	用途	延床面積 (対象面積 (㎡))	木造建物	非木造建 物	建物等の 法令適合 性	付帯 工作物	残地移転 要件の該 当性の検 討	建物計画 案の策定	照応建物 の設計案 作成	独立 工作物	営業 (消費税調 査を含む)	営業調査 を伴わない 消費税調 査	居住者 調査	動産	仮住居等 算定		移転雑費
1	54.99	鉄骨造	共同住宅	97.62		調査算定		調査算定	調査	調査	調査算定		調査			算定	算定	1号線 仮住居等は家賃減収	
				32.54										調査	調査算定	算定	算定	1号線	
				32.54										調査	調査算定	算定	算定	1号線	
				32.54										調査	調査算定	算定	算定	1号線	
2	40.29	木造	専用住宅	48.93	算定			算定			算定					算定	算定	算定	
3	89.37							算定									算定	算定	1号線 仮住居等は自動車保管
4	45.20							算定										算定	1号線
5	84.32	木造	専用住宅	103.5	算定			算定			算定					算定	算定	算定	1号線
6	70.72							算定									算定	算定	1号線 仮住居等は自動車保管
				調査					1	1				1	3				
数量 合計				算定	2			5			2					2	8	9	
				調査算定		1		1			1					3			

ウイークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第 22 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（1 週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
 - ① 休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
 - ② 水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
 - ③ 休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
 - ④ 昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
 - ⑤ 定時間際、定時後の依頼をしない。
 - ⑥ その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1) によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から現場代理人に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

3 進め方

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上

URからのお願い ～ お客様対応業務を行う受注者(請負者)の皆様へ ～

UR都市機構は、お客様のご期待に応えるため、これまで培ってきた技術やノウハウを活かし、「CS(お客様満足)」、「Challenge(挑戦)」、「Speedy(迅速)」を信条として、人が輝く都市を目指して、美しく安全で快適なまちを実現すべく、日々業務に取り組んでいます。

お客様にとっては、皆様(受注者・請負者)の対応 = 当機構(委託者・発注者)の対応です。

万一皆様でお客様に対する誠意のない対応があれば、委託者・発注者である当機構の評判を落とし、大切なお客様からの信頼を失うことにつながりかねません。

つきましては、以下の当機構の企業理念およびCS推進方針をよくご理解のうえ、業務に従事していただきますよう、よろしくお願いいたします。

企業理念

URミッション(使命)

人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。

URスピリット(信条)

CS(お客様満足)を第一に、新たな価値を創造します。

創意工夫し、積極果敢にChallenge(挑戦)します。

力を結集し、Speedy(迅速)に行動します。

CS推進方針

《お客様とともに》

- お客様からのご意見・ご要望に積極的に耳を傾けます。
- お客様の声を大切に、役職員一人ひとりがお客様の視点に立って行動します。
- お客様のニーズを的確に反映し、お客様にご満足をいただけるサービスの向上を目指します。

《パートナーとともに》

- 地域住民、地方公共団体、民間事業者などの皆様との連携・協働を図り、そのニーズを的確に事業に反映します。

《社会とともに》

- 機構業務に関する積極的な情報発信に努めるとともに、皆様にとってわかりやすく価値のある情報提供を行います。