

大和川左岸（三宝）地区令和 8 年度権利再調査その他業務 特 記 仕 様 書

第 1 章 総 則

第 1 条 適用

本特記仕様書は、「大和川左岸（三宝）地区令和 8 年度権利再調査その他業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

本業務の実施にあたっては、本特記仕様書によるほか、「土木設計業務等共通仕様書（平成 28 年 7 月版）」（以下「共通仕様書」という。）及び調査職員の指示による。

共通仕様書は閲覧に供する。

第 2 条 業務の範囲

本業務の範囲は、位置図（別紙 1）に示す範囲とする。

第 3 条 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日より令和 10 年 1 月 31 日までとする。

第 4 条 管理技術者

1. 管理技術者は、共通仕様書 1.1.7 の定めのほか、下記に示す全ての条件を満たす者とする。
 - (1) 下記のいずれかの資格を有する者
 - ・ 入札説明書 4 (1)⑥イ (イ) に示す資格
 - (2) 下記の実績を有する者
 - ・ 入札説明書 4 (1)⑥イ (ロ) に示す実績 (2) 下記の実績を有する者
 - ・ 入札説明書 4 (5) に定める同種業務に管理技術者として従事した実績を 2 件以上有する者。
2. 本業務の管理技術者は、受注者が提出した参加表明書に記載した配置予定の技術者でなければならない。

第 5 条 照査技術者

1. 共通仕様書 1.1.8 の照査に当たっては、照査技術者を配置するものとし、下記に示す条件を満たすものとする。
 - (1) 下記のいずれかの資格を有する者
 - ・ 土地区画整理士の資格を有する者。
 - ・ 技術士「建設部門（都市及び地方計画）」又は「総合技術管理部門（都市及び地方計画）」の資格を有し、技術士法による登録を行っている者。
 - ・ R C C M「都市計画及び地方計画部門」の資格を有し、「登録証書」の交付を受けている者。
2. 照査の実施にあたっては、別に定める「設計照査の手引き」に基づき実施し、照査報告書を取りまとめ、提出するものとする。
3. 照査の報告において照査技術者は、発注者の指示する業務の節目及び業務が完了したときは、照査について調査職員に報告するものとする。なお、照査技術者による照査の報告は 1 回を想定している。

第6条 業務計画書

1. 受注者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成し、調査職員に提出しなければならない。
2. 業務計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。
 - ・業務概要
 - ・業務工程
 - ・打合せ計画
 - ・使用する主な図書及び基準
 - ・照査計画
 - ・実施方針
 - ・業務組織計画
 - ・成果品の内容、部数
 - ・連絡体制（緊急時含む）
 - ・その他（特記事項）

第7条 現地踏査

受注者は、必要に応じて現地踏査を実施し、現地の状況を写真等で記録し現地踏査報告としてとりまとめること。

第8条 再委託

1. 本業務の請負契約書第8条第1項に規定する「主たる部分」とは、次の各号に掲げるものを行い、受注者は、これを再委託することはできない。
 - ・設計業務等における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断
 - ・解析業務における手法の決定及び技術的判断
 - ・設計の中核となる図面等の作成
 - ・打合せ等
2. 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理、トレース、資料整理、模型製作などの簡易な業務の再委託にあたっては、調査職員の承諾を必要としない。
3. 受注者は、第1項及び第2項に規定する業務以外の再委託にあたっては、調査職員の承諾を得なければならない。
4. 受注者は、設計業務等を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し設計業務等の実施について適切な指導管理の下に設計業務等を実施しなければならない。

なお、協力者は、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、指名停止期間中であってはならない。

第9条 業務の成果

成果の内容については、本特記仕様書「第2章業務内容」によるものとする。

第2章 業務内容

第10条 業務の目的

本業務は、南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業（以下「本事業」という。）において、次年度に予定されている審議会委員選挙に係る選挙人名簿の作成、権利再調査等を行う。また、権利者の意向確認結果を反映させ、仮換地の合併、分筆等による換地設計の修正作業を行うほか、令和8年度末に仮換地の使用収益開始を予定する箇所の通知書を作成することを目的とする。

第 11 条 使用する技術基準等

本業務で使用する技術基準等は次のとおりとし、法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。

1. 関連法令等

- ・土地区画整理法
- ・土地区画整理法施行規則
- ・土地区画整理法施行令
- ・その他法令（都市計画法、借地借家法、不動産登記法、建築基準法など）

2. 技術基準等

- ・土地区画整理における土地評価等に関する調査研究(その2)報告書(昭和 60 年 8 月)
- ・区画整理土地評価基準（案）（改訂版）（平成 24 年 10 月 31 日）
- ・その他の技術基準（当地区の換地設計基準、土地評価基準など）

第 12 条 貸与する資料等

1. 本業務で使用するため貸与する関係資料は、次のとおりとする。

- ・事業計画書、施行規程
- ・換地設計基準
- ・土地評価基準
- ・路線価算定基準
- ・申出換地取扱基準
- ・換地設計図書（一式）
- ・仮換地指定通知書（一式）
- ・土地登記簿謄本
- ・権利調査資料（一式）
- ・調整土地図（1/1000）
- ・現況土地調整計画重図
- ・現況調整土地計画重図
- ・街区確定計算測量成果
- ・画地確定計算測量成果
- ・その他必要な資料

2. 本業務の請負契約書第 17 条第 1 項に規定する引渡場所は、堺都市再生事務所とする。

第 13 条 設計内容

I. 権利再調査

選挙人名簿作成にあたり権利再調査を行う。また、権利再調査に伴い権利者が死亡し相続の発生が確認された場合には、相続調査を併せて実施するものとする。

1. 貸与する土地原簿等図書及びデータ、土地登記事項証明書、公図、地積測量図、住民票等の照合を行い、分筆や所有権移転等による権利変動の状況を把握する。また、土地登記事項証明書により調査対象地の権利変動の有無を把握し、従前分筆等が生じたものについては調整土地図（区域図）を修正する。

①資料調査・計画準備

②登記簿等との照合

③登記事項変動調書の作成

6 5 2 筆（調査筆数）

1 0 筆（変動筆数）

④土地原簿（地番順）の補正	10筆（補正筆数）
⑤土地原簿（所有者別）の補正	10筆（補正筆数）
⑥総括表の補正	652筆（補正筆数）

2. その他の調書として、権利再調査により把握した権利者に対し、住民票及び法人登記簿調査を実施し、転居している場合は追跡調査を行い、現住所を把握する。その際、公共団体への請求、受領は機構が行うが、受注者は請求内容の必要事項を記載し、受領した資料を整理の上、機構が指定する調書を作成する。

II. 選挙人名簿作成

施行地区に係る土地所有者及び借地権を有する者の氏名、住所、性別及び生年月日を調査し、土地地区画整理審議会委員の選挙（改選）における選挙人名簿を作成する。

【単有：121名、共有：41名、法人：26名、行政：4名、計：188名 ※R8.6.5時点】

1. 所有者名簿作成

個人の土地所有者及び借地権者については、権利調査の結果をもとに住民票等の交付を受けて住所、氏名等を照合する。

そのため、住民票の交付申請をするための住民票交付申請一覧を、権利調査の結果をもとに権利者の住所地を所管する市町村ごとに作成する。

交付された住民票は、氏名の五十音順に整理し、住民票綴りを作成するとともに、権利者の住所録に必要な事項を記載する。

住民票が取得できない場合は、除住民票または戸籍等を調査し現住所を確認するとともに、土地所有者及び借地権者の死亡が確認された時には、住所録に死亡及び死亡年月日を記載する。

登記名義人の死亡を確認した場合は、相続による移転登記がなされているかを確認し、登記されていない場合は、登記名義人の戸籍簿（除籍簿謄本等）により法定相続人を調査する。

※相続調査は5名と想定

2. 法人登記調査

法人の土地所有者及び借地権者については、商業・法人登記の登記事項証明書の交付申請をするための商業・法人登記事項証明書交付申請一覧を作成する。

交付を受けた商業・法人登記事項証明書は、法人名称の五十音順に整理し、登記事項証明書綴りを作成するとともに、権利者の住所録に必要な事項を記載する。

3. 選挙人名簿の作成

選挙人名簿は、土地所有者の部と借地権者の部に区分し、それぞれ、個人及び法人、共有（又は準単有）の順に氏名又は名称の五十音順に、住所録から必要事項（氏名、住所、性別、生年月日、死亡の有無等）を記載し作成する。

III. 換地設計修正

権利者の意向確認結果を反映させ、仮換地の合併、分筆等による換地設計の修正を行う。

- (1) 換地設計修正 20筆

IV. 画地確定測量（計算）

上記「III. 換地設計修正」作業にあたり、仮換地の配置変更、合併、分筆等が発生した画地において、地積を確定させるために、画地確定計算（測量）を行う。

- ① 画地確定計算 20画地程度

- ② 画地面積成果簿、画地点計算簿、画地確定測量図データファイル、その他の資料

V. 使用収益開始通知書の作成

施行地区に係る仮換地の使用収益開始を予定する箇所の通知書等を作成する。

- (1) 仮換地の使用収益開始通知書作成 38画地

- ※ 本業務は、前項の計上した設計内容に変更が生じた場合は、機構の積算額に当該業務の落札率を乗じて得た額を目処として契約変更を行うものとする。
- ※ 本業務の実施に当たっては、本仕様書に定めるほか調査職員と十分協議、調整を図り実施すること。また、調査職員の指示に従い業務を進めること。
- ※ 本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときには、その都度調査職員と協議すること。
- ※ 本業務における業務内容及び本業務において知り得た情報等は第三者に漏らしてはならない。

第3章 目的物

第14条 目的物

1. 提出する目的物は、下記のとおりとする。

I. 権利再調査

No.	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	土地登記事項証明書綴り	A4 版	2 部	
②	法務局備付図（写）綴り			
③	調整土地図（権利者名入り）			
④	土地原簿（地番順）			
⑤	土地原簿（所有者別）			
⑥	土地所有者（現住所）名簿			
⑦	所有権以外の権利簿			
⑧	登記事項変動調書			
⑨	総括表			
⑩	住民票及び法人登記簿綴り			
⑪	相続調査関係図書			
⑫	課題取りまとめ報告書			

II. 選挙人名簿作成

No.	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	選挙人名簿等図書一式	別途指示	2 部	

III. 換地設計修正

No	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	修正換地設計図書一式	別途指示	2 部	

Ⅳ. 画地確定測量（計算）

No.	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	画地点成果表	別途指示	2 部	
②	画地面積成果一覧表			
③	画地面積の確定計算簿			
④	画地確定図（cm 止メ、mm 止メ）データファイル			
⑤	品質評価表			
⑥	メタデータ			
⑦	その他資料			

Ⅴ. 使用収益開始通知書の作成

No	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	使用収益開始通知書	別途指示	2 部	
②	使用収益開始集計表	別途指示	2 部	
③	通知書名簿	別途指示	2 部	
④	総括図	別途指示	2 部	
⑤	位置図、使用収益開始図	別途指示	2 部	

【共通】

No.	調書・計算書・図面等	縮尺または サイズ等	部数等	摘 要
①	業務打合せ記録簿	A 4	2 部	
②	現地踏査報告書	A 4	2 部	
③	照査報告書	A 4	正 副	
④	報告書	A 4	正 副	

2. 提出する成果品は、業務内容で示したとおりとし、確認が必要となる事項については調査職員の指示によるものとする。

なお、成果品の納入部数、規格、仕様等について、関連する自治体との協議により変更される場合は、その旨を調査職員より指示するので、速やかに対応するものとする。

本業務にて関係機関等との協議に使用した説明資料、作成した説明資料等を報告書として取りまとめ、併せて打合せ記録簿、現地踏査報告書、照査報告書（原本・写し）を各 2 部提出する。

3. 本業務にパソコンを使用する場合の OS は「Windows 形式」とし、ワープロソフトは「Word 形式」、表計算ソフトは「Excel 形式」とし、これを電子媒体（CD-R 等）にコピーし、提出するものとする。
4. また、デジタルデータで納品する場合における調書データは「PDF 形式」とし、図面データは調査職員の指示に従い電子媒体（CD-R 等）にコピーし、提出するものとする。

※図面データは、『SIMA、DWG・DXF (AutoCAD LT2022) 及び SXF 形式データファイル等含む』

第4章 その他

第15条 業務カルテの作成

受注者は、契約時、変更時及び完了時において、業務請負代金額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「業務カルテ」を作成し調査職員の確認を受けた後に、(財)日本建設情報総合センターに登録申請するとともに、(財)日本建設情報総合センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを調査職員に提出しなければならない。なお、受注者が公益法人の場合は、この限りではない。

提出の期限は、以下のとおりとする。

なお、業務カルテの作成にあたっては、別に定める「テクリス登録要領」を参考とする。

- (1) 受注時登録データの提出期限は、契約締結後10日以内とする。
- (2) 完了時登録データの提出期限は、契約終了後10日以内とする。
- (3) 尚、履行中に受注時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から10日以内に変更データを提出しなければならない。

第16条 業務の完了及び誤りの訂正

本業務の完了は、目的物を提出し、検査に合格した時点とする。

なお、検査の合格後であっても誤りが発見された場合には、受注者の負担で速やかにこれを訂正する。

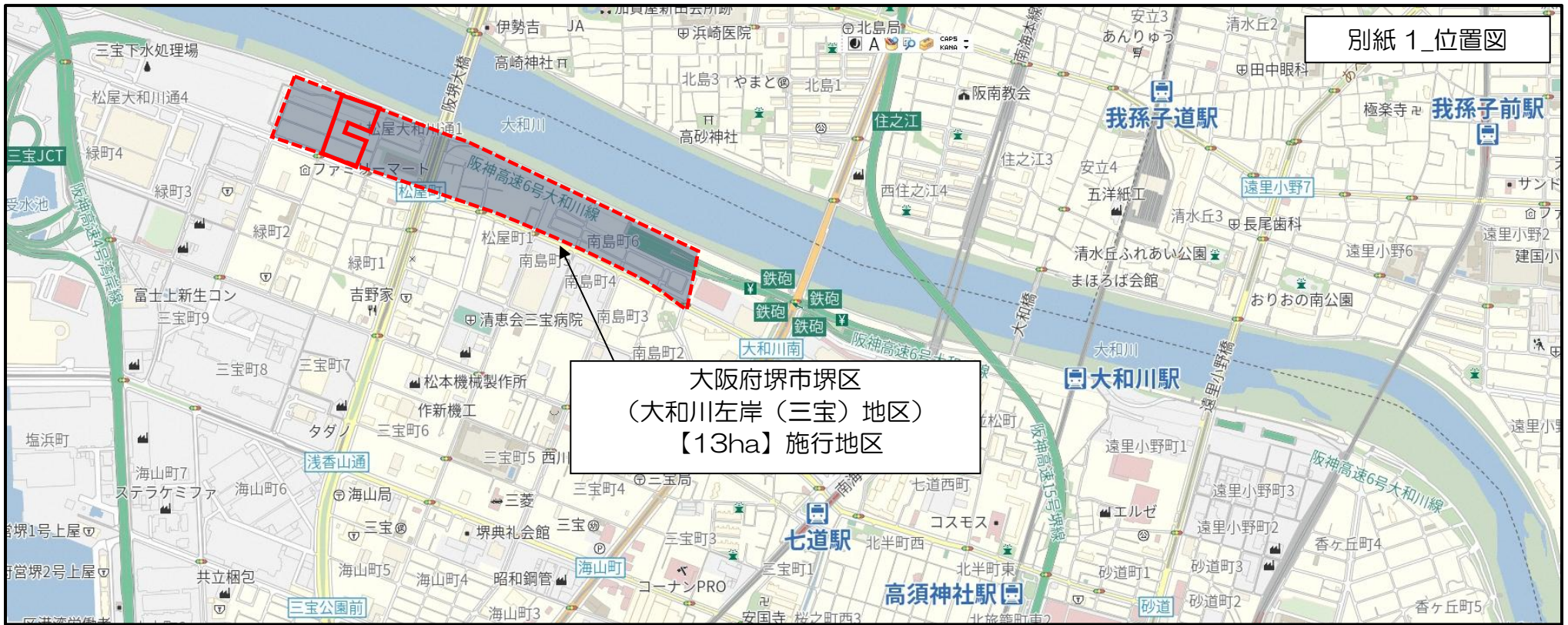
第17条 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

1. 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害(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。
2. 1.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。

第18条 ウィークリースタンス

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ィークリースタンスを考慮するものとする。ウィークリースタンスの実施にあたっては、ウィークリースタンス実施要領(別紙2)に基づき、発注者の担当者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

以 上



【設計内容】

- 権利再調査
 - ・登記簿等との照合 : 652筆(調査筆数)
 - ・登記事項変動調書の作成 : 10筆(変動筆数)
 - ・土地原簿(地番順)の補正 : 10筆(補正筆数)
 - ・土地原簿(所有者別)の補正 : 10筆(補正筆数)
 - ・総括表の補正 : 652筆(補正筆数)
- 仮換地の使用収益開始通知書作成 : 38画地(整理前筆数)
- 換地設計修正
 - ・換地設計修正 : 20筆(整理前筆数)
- 画地確定測量(計算)
 - ・画地確定計算 : 20画地程度
- その他の調査
 - ・権利変動に伴う関係図面の修正
 - ・相続調査5件(予定)
- 選挙人名簿作成等(計188名 ※R8.6.5時点)
 - ・単有 121名・共有 41名・法人 26名・行政 4名

【凡例(業務範囲)】

- :
- :

ウィ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 17 年法律第 18 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うえで、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・調整のうえ、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、調査職員から管理技術者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・調整のうえ、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