

地 上 物 件 等 調 査 委 託 概 要

委託業務名	京都市伏見西部第四地区土地区画整理事業に伴う地上物件等調査委託 ただし、横大路龍ヶ池 7 番地の地上物件等調査委託
履行場所	京都市伏見区横大路龍ヶ池 7 番地
概 要	地上物件等（工作物、立竹木、動産、移転雑費及び消費税等）の調査一式
施行理由	本業務委託は、京都市伏見西部第四地区土地区画整理事業に伴う損失補償金を算定するため、地上物件等調査業務を行うものである。
履行期間	契約の日の翌日から 1 8 0 日以内
前 金 払	前払金は、なしとする。
添付図書	1 地上物件等調査委託概要書 2 地上物件等調査業務特記仕様書 3 位置図、配置図

京都市建設局都市整備部南部区画整理事務所

地上物件等調査委託概要書

種 別	適 用	備 考	
委 託 業 務 名	京都市伏見西部第四地区土地区画整理事業に伴う地上物件等調査委託 ただし、横大路龍ヶ池 7 番地の地上物件等調査委託		
所 在 地	履行場所 1：京都市伏見区横大路龍ヶ池 7 番地		
権 利 者	物件等所有者：1 権利者		
履 行 期 間	契約の日の翌日から 1 8 0 日以内		
委 託 内 容	打 合 せ 協 議 現 地 踏 査	☒ 打合せ協議（建物等・再配置計画の作成等：着手時、納入時、 中間打合せ 1 回含む）、現地踏査（建物等）、作業計画書の作成	
	建 物	☐	面積の単位は㎡
	（ 構 造 ・ 用 途 ）		
	（ 各 階 面 積 ）		
	（ 延 べ 面 積 ）	計	
	工 作 物 （ 面 積 ・ 用 途 ）	☒ 住宅敷地B [新規] 敷地面積 150㎡以上～200㎡未満 1 戸	敷地内一部 住宅敷地B準用
	機 械 （ 面 積 ・ 種 別 ）	☐	
	営 業	☐	
	動 産	☒ 動産[新規] 倉庫 150㎡以上～350㎡未満 1 事業所	敷地内一部及び 倉庫内外共
移 転 雑 費	☒ 移転雑費 1 所有者		
消 費 税 調 査	☒ 1 事業者（営業なし）		
そ の 他	☒ 再配置計画案の作成 1 案	（建物計画案 の策定準用）	
注 意 事 項	☒ - 調査対象物件は、工作物（簡易^アレ^ハ平家建倉庫、打込井戸（2 基）、土間、立竹木他）及び動産（建物内外共）他の予定である。 - 本件は、一部が重なる現位置換地である。 - 再配置計画作成時の検討には、仮換地敷地において再配置計画案の作成を行う。（1 案） その場合、新設区画道路との高低差等を考慮し、移転手順を考え、想定すること。 - 事業スケジュール等を考慮し、中断移転となる場合には、監督員と協議の上、仮倉庫の補償の検討（動産検討も含む）を行う。 - 調査範囲は、配置図に示した範囲を基本とするが、現場状況により必要に応じて図示した範囲外も調査を行うこと。（上記区分範囲内）		

注）該当するものの□には、レ点があります。

平成24年7月制定

改正 令和8年4月

地 上 物 件 等 調 査 業 務

特 記 仕 様 書

京都市建設局都市整備部南部区画整理事務所

第1 総則

この特記仕様書は、京都市建設局が、土地区画整理事業の施行に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査及び補償金額の算定等に係る業務（以下「地上物件等調査業務」という。）を委託する場合に適用する。

第2 業務の内容（委託業務名、履行期間、履行場所、調査物件の概要、業務範囲など） 別添の地上物件等調査委託概要書による。

第3 共通仕様書について

- 1 特記仕様書及び地上物件等調査委託概要書に記載されていない事項は、国土交通省近畿地方整備局の用地調査等業務共通仕様書（契約締結時の最新版を採用する。以下「共通仕様書」という。）によるものとする。
- 2 共通仕様書第2条における用語の定義は、以下のとおりとする。
 - (1) 「監督職員」とは、京都市の業務委託契約書（以下「市契約書」という。）に定める監督員とする。
 - (2) 「検査職員」とは、市契約書に定める検査員とする。
 - (3) 「主任担当者」とは、市契約書に定める管理技術者とする。資格は、共通仕様書による。
 - (4) 「基準」とは、京都市の土地区画整理事業施行に伴う損失補償基準をいう。
 - (5) 「運用方針」とは、京都市の土地区画整理事業施行に伴う損失補償基準細則をいう。
- 3 共通仕様書中、公共用地の取得に伴う補償基準及び同細則の条文に関する部分は、京都市の土地区画整理事業施行に伴う損失補償基準及び同細則において対応する条文に読み替えて適用する。

第4 照査技術者

受注者は、市契約書第16条の照査技術者を定めなければならない。なお、照査技術者の資格は、管理技術者に準じるものとする。

第5 個人情報の適正な管理

- 1 受注者は、個人情報の漏えい、改ざん、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じるとともに、個人情報を適正に管理させるために、個人情報管理責任者を定め、その者の氏名及び必要な事項を、監督員に提出しなければならない。その者を変更したときも、同様とする。
- 2 受注者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに第三者に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

3 個人情報管理責任者は、次の業務を行うものとする。

受注者は、市契約書第1条第5項の規定により、業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。(守秘義務)

- (1) 京都市個人情報保護条例の罰則規定を個人情報取扱者に周知すること。
- (2) 個人情報については、業務を超えて利用しないように管理すること。
- (3) 業務の処理において取り扱う個人情報を当該処理の用以外の用に供する目的で複写又は複製をしないように管理すること。
- (4) 業務の処理において取り扱う個人情報の漏えい、改ざん、滅失、き損及び盗難等の事故が発生したときは、直ちに監督員に報告すること。

第6 再委託

- 1 市契約書第11条第1項に規定する「主たる部分」は、共通仕様書第8条第1項による。
- 2 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するための個人情報については自ら取り扱うものとし、第三者にその取り扱いを伴う事務を再委託してはならない。

第7 業務実績情報の登録(テクリス)

受注者は、委託料の額が税込100万円以上の業務については、業務実績情報システム(一般財団法人日本建設情報総合センター)により「登録のための確認のお願い」を作成し、監督員の確認を受けたうえで、次に示す期間内(休日を除く。)に、登録申請等の手続きを行うこと。また、登録後は、速やかに登録されたことを証明する資料を監督員に提出すること。

- | | |
|--------------|----------------|
| (1) 契約時 | 契約締結後15日以内 |
| (2) 登録内容の変更時 | 変更があった日から15日以内 |
| (3) 業務完了時 | 業務完了後15日以内 |

なお、変更時と業務完了時の間が15日に満たない場合は、変更時の登録されたことを証明する資料の提出を省略できるものとする。

第8 履行報告

- 1 市契約書第20条に規定する「契約の履行について発注者に報告」とは、現地踏査及び現地調査の履行に関する報告とする。
- 2 現地調査の結果、設計図書の内容と一致しない場合は、市契約書第23条に基づきその内容を報告すること。

第9 貸与品等

- 1 市契約書第21条に規定する「貸与品等」は、業務着手時の打合せの際に、監督員より受注者に引き渡すものとする。
- 2 受注者は、業務完了後7日以内に貸与品を返却するものとする。
- 3 貸与品等の引渡しを受けた場合、借用後7日以内に品名、数量を記載した借用に関する書面を監督員に提出しなければならない。(貸与品(支給品)受領書)
- 4 受注者は、守秘義務が求められる資料については、これを他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。
- 5 受注者は、監督員の承諾を得なければ、貸与品を複写してはならない。

第10 業務の実施

- 1 受注者は、地上物件等調査業務の適正な執行を確保するため、監督員と打合せを行い、業務の内容を正確に把握するものとする。また、成果物の作成に当り疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。
なお、監督員、物件所有者や占有者等との打合せを行った場合は、受注者は速やかに議事録を作成し、その都度、監督員に提出する。
- 2 移転工法の決定は、監督員との協議によるものとする。
- 3 共通仕様書第13条第2項に定める業務の区切りとは移転工法の決定のための監督員との協議時及び業務完了時とする。
- 4 受注者は、建物等の立入り調査を実施する際には必ず、補償対象者及び監督員の立会いを得なければならない。
- 5 受注者は、履行期間末の2週間前に成果物の提出を行い、完了検査受検のための必要な修正指示があった場合は、履行期間内に修正を行うものとする。修正後、業務完了通知書を提出するものとする。
- 6 調査の実施において、業務の内容に変更が生じた場合は、速やかに監督員に報告し、相互に確認するものとする。その結果、業務委託料に変更が生じる場合は、本市設計書を基にして、次式により算定するものとする。

$$\begin{array}{l} \text{変更業務価格請負額} = \text{変更業務価格設計額} \times \frac{\text{元業務価格請負額}}{\text{元業務価格設計額}} \\ \text{(落札率を乗じた額)} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{変更業務委託料} = \text{変更業務価格請負額} \times (1 + \text{消費税等税率}) \\ \text{(落札率を乗じた額)} \end{array}$$

なお、変更業務価格設計額は、本市設計基準及び設計単価により積算する。

- 7 石綿調査算定要領（近畿地区用地対策連絡協議会損失補償算定標準書）における「対象石綿」は、「石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について」（平成29年5月30日付 環水大大発第1705301号）における石綿含有仕上塗材を含むものとし、同材料については石綿含有吹付材とみなして調査を行うこととする。
- また、「分析調査」（定性分析）については、専門機関に依頼することを原則とし、2社以上から分析調査費用（サンプル採取部の復旧等費用含む）の見積を徴収して、見積価格等の妥当性を検証した上で、最も適切な専門機関等を見積価格等を採用し、見積価格等（経費除く）を直接経費として、設計変更時に計上するものとする。
- なお、分析結果により、補償額算定のために石綿除去処分費の見積徴収が必要となった場合は、上記によるものとする。
- 8 石綿の分析調査業務についての特記事項は、別記「石綿分析調査業務特記仕様書」によるものとする。

第11 提出書類

受注者は、次に掲げる書類を監督員に提出しなければならない。様式は監督員の指示による。なお、市契約書第3条の規定により、業務工程表（変更含む）は、契約締結後14日（本市の休日を定める条例による休日を含む。）以内に監督員に提出しなければならないことから、以下に示す「1 業務着手時」及び「3 設計変更の締結後」の書類についても契約締結後14日以内に監督員に提出すること。

1 業務着手時

- (1) 着手通知書 1部
 - (2) 業務工程表 1部
 - (3) 管理技術者通知書（経歴書及び資格証明書の写しを含む。） 1部
 - (4) 担当技術者通知書（経歴書及び資格証明書の写しを含む。） 1部
 - (5) 照査技術者通知書（経歴書及び資格証明書の写しを含む。） 1部
 - (6) 作業計画書 1部
 - (7) 個人情報管理責任者通知書 1部
 - (8) 個人情報の取扱いに係る安全管理措置状況申出書（証明書等必要書類共） 1部
 - (9) 協力業者等通知書 1部
- （市契約書第11条第2項により、業務の一部を委任する場合）
- (10) 貸与品（支給品）受領書 1部
 - (11) 契約書（約款含む）の写し 1部

2 業務期間中

- (1) 業務実績情報の登録（テクリス） 1部
- (2) 業務履行報告書（現地踏査・現場調査） 各1部
- (3) 打合せ記録簿や質疑回答書（添付資料共） その都度 各1部

3 設計変更の締結後

- (1) 変更契約書（約款含む）の写し 1 部
- (2) 変更業務工程表（工期の変更の有無に関わらず） 1 部
- (3) 変更作業計画書 1 部
- (4) 業務実績情報の変更登録（テクリス） 1 部

4 業務完了時

- (1) 業務完了報告書（照査報告書の写し含む） 1 部
- (2) 業務成果引渡書（成果物納入目録を含む） 1 部
- (3) 成果物納入目録 1 部
- (4) 電子媒体等納品書（記憶媒体共） 1 部
- (5) 請求書 1 部
- (6) 業務実績情報の完了登録（テクリス） 1 部
- (7) 貸与品返却書 1 部

5 その他、監督員が提出を求めた書類

第 1 2 積算基準等

1 建物等の調査及び補償金額の算定等は、下記の基準等によるものとする。

- (1) 京都市建設局都市整備部
京都市の土地区画整理事業施行に伴う損失補償基準・同細則及び算定要領
- (2) 近畿地区用地対策連絡協議会
損失補償算定標準書（基準・要領編・運用申し合わせ）
- (3) 京都府用地対策連絡協議会
損失補償標準算定書

2 採用する単価は、次のとおりとする。

- (1) 近畿地区用地対策連絡協議会
損失補償算定標準書（単価編）
 - ア 建物関係
 - イ 工作物関係
 - ウ 通常損失補償金関係
 - エ 立竹木補償関係
- (2) 京都市建設局
京都市補償標準単価表
- (3) 京都市建設局道路建設部用地課
補償標準単価表（通常損失補償）
- (4) 刊行物等掲載単価
- (5) 専門業者の資材単価又は参考見積単価

第13 成果物

1 市契約書に定める成果物は、次のとおりとする。

(1) 調査報告書 正・副 各1部 (A4サイズ)

(2) 添付資料 (※印の資料については、調査報告書に含めること。)

ア 補償概要 (※)

イ 採用単価等一覧表 (※)

ウ 図面一式 (※)

エ カラー写真台帳 (L版、普通紙へのカラー印刷可)。写真撮影方向図含む。

(撮影場所、撮影日、撮影者氏名を記載) (※)

オ 野帳 (聴き取り調査資料共)

カ ネガ又は電子データ

キ 本市より提供の資料 (登記事項証明書、地籍測量図等)

ク 調査報告書の全てのデータ (参考資料含む) を収めたコンパクトディスク

なお、調書等の算定書などのデータは、全て計算式や関数等を含めた電子データとして提出すること。

(3) その他監督員が指示するもの。

2 成果物に添付する書類は、原則、監督員の指示する様式に従って作成すること。

ただし、受注者による様式により作成したい場合は、監督員と事前協議を行い、監督員の承諾を得た様式であれば、提出書類としても構わないものとする。

第14 ウィークリースタンスの取組推進

1 本業務委託は、ウィークリースタンスの対象とする。そのため、実施に当たっては「京都市建設局ウィークリースタンス実施要領」に基づき、受発注者相互に協力し、以下の項目について取り組むことを推進する。

(1) 休日明け日 (月曜日等) は依頼の期限日としない。

(2) 休前日 (金曜日等) に新たな依頼をしない。

(3) 勤務時間外に書類作成等の依頼をしない。

(4) 昼休みや勤務時間外の打合せを行わない。

(5) 作業内容に見合った作業期間を確保する。(適正な期限日を設定する。)

(6) 打合せは Web 会議 (ビデオ会議機能) も活用する。

なお、本業務委託の特性を踏まえ、災害等の緊急的な対応、第三者等の要求に伴う対応及び関係機関等との協議による休日又は夜間作業等により、取組が実施できない場合の対処方法 (依頼や期限に関する特例、代休、振替休日の措置等) については、受発注者で確認し、共有する。

別記 1

石 綿 分 析 調 査 業 務 特 記 仕 様 書

1 適用範囲

この特記仕様書は、損失補償算定標準書（近畿地区用地対策連絡協議会）の基準・要領編〔Ⅰ〕－１（５）「石綿調査算定要領（案）」の第６条（分析調査）に適用するものとする。

2 試料採取の位置及び仕様

現地調査のうえ、受注者により試料採取の位置をあらかじめ想定し、監督員との協議により決定する。

なお、検体数は、各種類１検体とし、建築用仕上塗材の場合は、試料を採取する際に下地調整塗材も併せて採取し、同じ検体とすること。

3 作業計画書

共通仕様書第１５条２における作業計画書の記載事項について、分析調査における以下の項目も併せて記載し、提出すること。

- (1) 試料採取の方法
- (2) 試料採取の作業時の安全対策
- (3) 分析の方法、分析機関及び分析に係る技術者の資格の内容
- (4) 試料採取後の補修の有無及び方法

4 試料の採取方法

粉じんが飛散しないように採取面に無じん水を散布（噴霧）してから、カッターナイフ、スクレーパ等で仕上塗材内部に刃先を入れ、集塵し、飛散しないように、少しずつ削り採取する。検体ごとに３箇所以上から１箇所あたり容量１０cm³程度を目安に試料を削り取り、密閉容器に入れ、それらをひとまとめにして試料番号、試料採取年月日、対象建築物の名称、施工年、採取場所（部位）、採取試料の形状（断面の層状構造）、試料採取者の氏名等、必要事項を記載・添付し試料とする。

なお、試料の採取に当たっては、建築物石綿含有建材調査者講習会登録規程に規定される石綿含有建材調査者等が実施することが義務付けられており、十分な経験及び知識を有する者が行うこと。

また、試料の採取時には石綿含有の可能性があるため、飛散防止対策を行うとともに、採取者等の安全対策や防塵対策などを講じて、防じんマスク等の個人用保護具を着用し、高所で作業を行う場合は、脚立、はしごなどは正しく使用し、必要に応じて、安全帯、保護帽を着用するなど、転落、墜落防止策を十分にとる。安全措置が確保できない

箇所では無理な試料採取は行わないこと。さらに、試料の採取を行った後は、必要に応じて補修を行うこと。

5 分析

石綿含有の分析に当たっては、公益社団法人日本作業環境測定協会（日測協）が実施する「石綿分析技術の評価事業」による、カテゴリー 1 の評価区分 3 の A ランクまたは B ランクの認定を受けた分析技術者等、十分な経験及び必要な能力を有するものが行い、石綿をその重量の 0.1 % を超えて含有するか否かを判断すること。

なお、分析方法は、JIS A 1481-2（建材製品中のアスベスト含有率測定方法―第 2 部：試料採取及びアスベスト含有の有無を判定するための定性分析方法）もしくはこれらと同等以上の精度を有する分析方法によること。

6 報告書（提出は 2 部）

試料採取、分析を行った結果を以下の項目について書面にて報告を行うこと。

- (1) 石綿をその重量の 0.1 % を超えて含有しているか否か。
- (2) 分析を行うものの資格者証の写し。
- (3) 試料採取前、採取中及び採取後（補修）の状況がわかる写真。

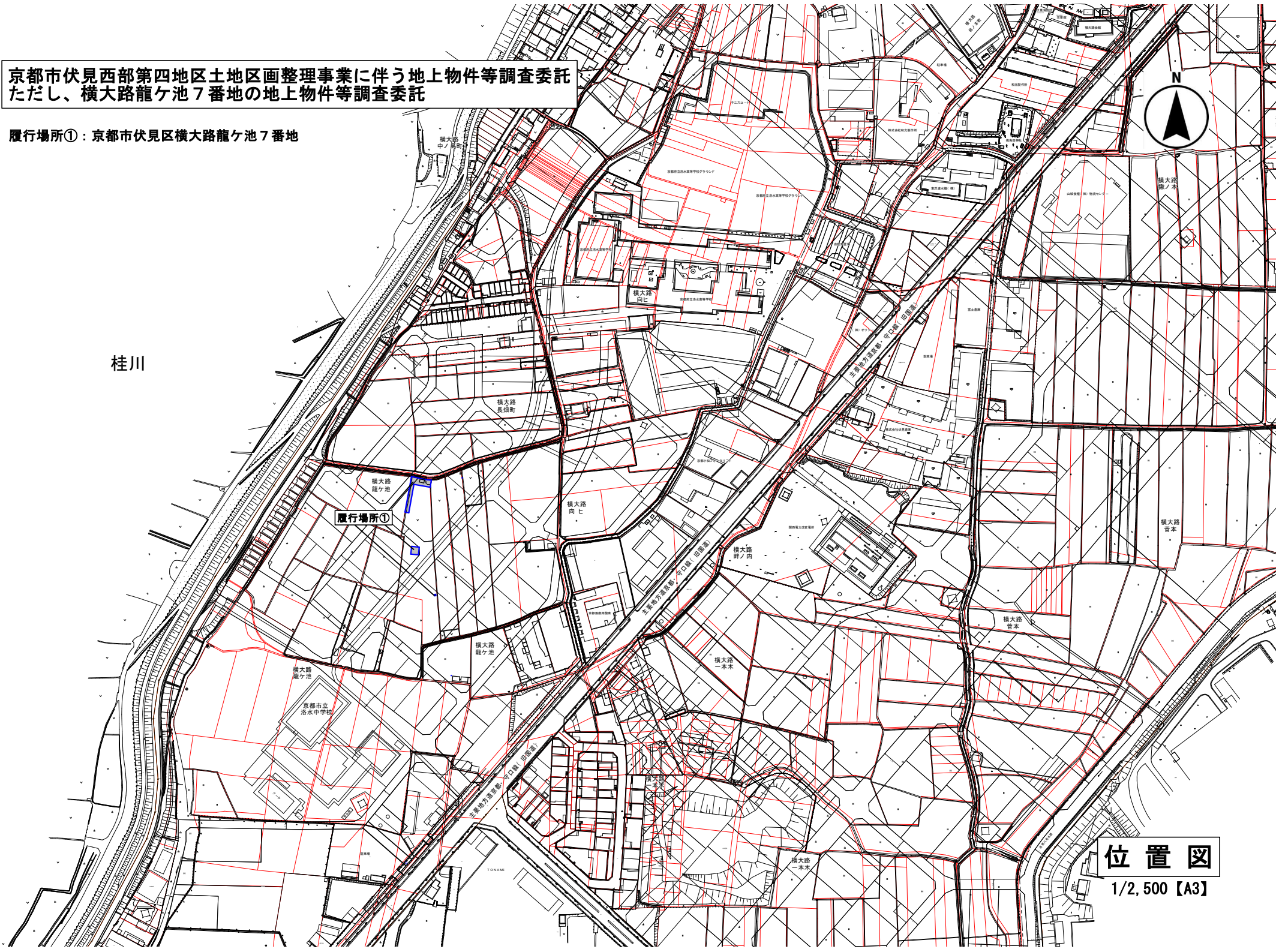
別記 2

「石綿分析調査業務特記仕様書」（別記 1）により「みなし石綿含有建材」ではなく、石綿が含有する吹付や塗材等の建材に対する除去処分費用の算定については、「損失補償算定標準書（近畿地区用地対策連絡協議会）の基準・要領編 [I] - 1 (5) 「石綿調査算定要領（案）」の第 7 条（補償額の算定）に基づき、専門業者への見積徴収や算定等を行うものとする。

なお、専門業者への見積書を採用して算定を行う場合、見積書の徴収の際に、建物等の解体、撤去、運搬並びに処分にかかる費用と、石綿含有建材等の除去処分費用に仮設費、撤去費、運搬費並びに処分費等が、二重計上とならないように配慮すること。

京都市伏見西部第四地区土地区画整理事業に伴う地上物件等調査委託
ただし、横大路龍ヶ池7番地の地上物件等調査委託

履行場所①：京都市伏見区横大路龍ヶ池7番地



位置図

1/2,500 [A3]

京都市伏見西部第四地区土地区画整理事業に伴う地上物件等調査委託
ただし、横大路龍ヶ池7番地の地上物件等調査委託

履行場所①：京都市伏見区横大路龍ヶ池7番地

桂川

横大路
長畑町

横大路
龍ヶ池

履行場所①

- ・工作物
150㎡以上
200㎡未満
(簡易ﾌﾟﾚﾊﾞ
平家建倉庫・
打込み井戸・
土間・立木他)
- ・動産
150㎡以上350㎡未満 他

横大路
向ヒ

横大路
畔ノ内

主要地方道京都・守口線(旧国道)

横大路
一本木

横大路
龍ヶ池

京都市立
洛水中学校

横大路
龍ヶ池

配置図

1/1,000【A3】