

特記仕様書（案）

1 件名

西東京都市計画道路区画街路都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路物件等調査算定および
用地折衝業務委託(単価契約)

2 期間

契約確定日の翌日 から 令和8年3月31日 まで

3 履行場所

西鉄新付3・4・5・6・8号線

(西東京市富士町四丁目18番 から 富士町六丁目8番まで)

4 目的

本委託は、西東京都市計画道路区画街路都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路事業に必要な用地の
取得に伴う物件等の調査、補償額の算定及び用地折衝を行うことを目的とする。

5 適用

(1) 受注者は「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（以下「損失補償基準」という。）、
用地補償総合技術業務共通仕様書(以下「共通仕様書」という。)に、基づき、建物所有者等の
権利ごとに物件補償調査、補償額算定作業及び用地折衝を行い、必要な書類の作成を行うもの
とする。

(2) 損失補償基準によることができない場合は、東京都建設局「建物等調査委託標準仕様書」、
「非木造建物等積算委託標準仕様書」、「非木造建物等積算要領」、「補償算定委託標準仕様
書」、建設物価、積算資料、積算ポケット手帳、建設コスト情報又は専門業者の見積書を
採用することとする。

なお、見積りによる場合は原則として3社以上から徴収し、採用については協議すること。

(3) 非木造建物等及び店舗造作等の積算業務の外部照査無しについては、下記の①又は②に該当する
場合に適用できる。

① 積算を行う部分の建物面積が100m²未満

② コンクリートブロック造、石造、れんが造又はプレハブ造（鉄骨系、コンクリート系、
木質系）の建物

また、照査協力者は、西東京市の指名停止期間中及び排除措置中ではない者とし、選定した際は
速やかに報告すること。

(4) 受注者及び照査協力者は、情報の取り扱いには十分注意し、個人情報等の機密性の高い電子デ
ータを納品する場合は、電子データに対して暗号化等の処置を行うこと。

また、電子データを記録した外部記録媒体の運搬は、鍵付きのケース等を用いること。

なお、受注者及び照査協力者が情報セキュリティを確保することができなかったことにより
西東京市が被害を被った場合には、実際に被った損害額を受注者に請求することができる。

(5) 疑義のある事項又は明記されていない事項については、監督員と協議を行い円滑な実施に努め
ること。

(6) 本委託は、本仕様書によるほか関係法令等に準拠して行うものとする。

6 業務内容

工事種別内訳書のとおり

※原則として、主任担当者、担当技術者および業務従事者のうち二人を一組とし権利者と面接すること。ただし、業務従事者のみで一組とすることは認めない。

7 委託設計書の単価

(1) 打合せ協議等

【適用単価】 工種別内訳書単価番号:1, 2

該当する打合せ協議等が明確になった際に支払うこととする。

(2) 駐車場の使用実態調査に伴う規模補正

敷地面積によって、下記の補正率を適用するものとする。

【適用単価】 工種別内訳書単価番号:31

敷地面積	300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 800㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30

(3) 庭園の積算に伴う規模補正

敷地面積によって、下記の補正率を適用するものとする。

【適用単価】 工種別内訳書単価番号:50

敷地面積	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 800㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.40

(4) 非木造建物等の算定・積算に伴う複数補正

同じ建物で複数の移転工法に基づく算定・積算を行う場合、下記の補正率を適用するものとする。

【適用単価】 工種別内訳書単価番号:32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 63, 64, 65, 66, 67, 68

2工法目以降の積算	0.8
-----------	-----

(5) 非木造建物等の積算・算定に伴う規模補正（再積算・再算定を含む。）

種別・建物面積によって、下記の補正率を適用するものとする。

統計値方式による非木造建物A～C

【適用単価】 工種別内訳書単価番号:32, 33, 34, 35, 36, 37, 63, 64, 65

建物面積	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 3,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60	3.20	4.10

統計値方式による非木造建物D

【適用単価】工種別内訳書単価番号:38, 39, 66

建物 面積	70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 450㎡未満	450㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.40	3.00	4.00

積上げ方式による非木造建物（一般）及び非木造建物（簡易）

【適用単価】工種別内訳書単価番号:40, 41, 42, 43, 67, 68

建物 面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 3,000㎡未満
補正率	0.70	0.80	1.00	1.20	1.40	1.65

(6) 非木造建物の積算に伴う用途補正

非木造建物A～Dにおいて、用途が工場、倉庫、車庫等の場合、下記の補正率を適用するものとする。

【適用単価】工種別内訳書単価番号:32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 63, 63, 65, 66

工場、倉庫、車庫等の場合	0.7
--------------	-----

(7) 店舗造作等の積算に伴う規模補正

建物面積によって、下記の補正率を適用するものとする。

【適用単価】工種別内訳書単価番号:45, 46, 69

建物 面積	70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 450㎡未満	450㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.40	3.00	4.00

(8) 機械設備の積算

複数及び規模によって、下記の補正率を適用するものとする。

(i) 複数補正

複数の移転工法による積算の場合、2工法目から加算するものとする。

【適用単価】工種別内訳書単価番号:23, 24, 47, 48

機械設備ア	0.55
機械設備イ	0.85

(ii) 規模補正

【適用単価】工種別内訳書単価番号:47, 70

水平投影 面積	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 3,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.30	2.90

(9) 工作物等の算定に伴う簡易補正

一般に比べて工作物等が極端に少ない場合は、下記の補正率を適用するものとする。

例：門や塀のみ、樹木が散在している等、物件が極めて少ない場合

【適用単価】工種別内訳書単価番号:55, 56, 57, 58, 59, 74, 75, 76, 77, 78

一般に比べて工作物等が極端に少ない場合	0.7
---------------------	-----

8 提出書類等

下記書類のうち、案件ごとに必要な書類を監督員と協議し、提出すること。

(1) 移転工法認定書

(2) 補償概要説明書

(3) 木造建物評価表

(木造建物評価の構造概要表、建物評価の判断理由書、外部、内部仕上げ表等を含む)

(4) 石綿調査票

(5) 図面関係

- ・ 物件位置図（計画線は赤線で表示する）
- ・ 建物関係図一式
- ・ 設備配置図一式
- ・ 工作物関係図一式
- ・ 動産配置図
- ・ 樹木関係配置図
- ・ 写真方向図

(6) 算定書関係

- ・ 関係人別損失補償額総括表
- ・ 各人別損失補償額総括表
- ・ 建物移転補償額算定書
- ・ 工作物補償額算定書 ※1
- ・ 立木補償額算定書
- ・ 動産移転補償額算定書
- ・ 仮住居等補償額算定書
- ・ 家賃減収補償額算定書
- ・ 借家人補償額算定書
- ・ 改葬補償額算定書
- ・ 営業補償額算定書
- ・ 移転雑費補償額算定書
- ・ 工法別経済比較表
- ・ 参考資料等

※1 隣接地との地盤の高低差・境界・所有権・聞き取り等を基に、ブロック塀等の撤去の可否を考慮した上で、工作物補償を算定すること。

(7) 積算調書等（非木造建物等）

- ・ 内訳書
- ・ 数量計算書
- ・ 単価等根拠書
- ・ 工程表

(8) 用地折衝関係

- ・ 用地補償総合技術業務協議書
- ・ 用地補償総合技術業務日報
- ・ 補償金明細表
- ・ 権利者から確認を得た調書の写し又は遺産分割協議書等の写し
- ・ 権利者へ交付及び説明した損失補償協議書の写し
- ・ 公共用地交渉等記録簿
- ・ 移転履行状況等確認報告書
- ・ 権利者ごとの公共用地交渉達成状況引継書

※様式については、共通仕様書のとおり

(9) 写 真

画質については、メジャーを当てた際の数字が確認できる程度とすること。

また、建物評価・算定に係る箇所の写真は必ず撮影すること。

(10) その他監督員の指示したもの

9 成果の事前確認

提出書類等は、確認できるものから随時、内容確認を受けること。

10 留意事項

受注者は、本業務の適正な履行を確保するため、主任担当者により担当技術者及び業務従事者が次に掲げる事項を適切に行えるように指揮監督させなければならない。

- (1) 本業務の実施に当たって、契約書等の内容を十分に理解し、また、業務を処理する現地等の状況について十分把握しておくこと。
- (2) 本業務を正確かつ誠実に実施すること
- (3) 本業務の実施のために権利者等へ連絡等を行う場合は、その内容を相手に正確に伝えること。
- (4) 本業務の実施に際しては、権利者等に対する言動、動作に十分注意すること。
- (5) 本業務の実施に際しては、業務に関する図書を適切に整理すること。

11 成果品

業務完了の際は、各指示書単位にて完了届及び以下の書類を提出すること。

- (1) 物件等移転補償費算定書（2部）
- (2) 用地折衝関係提出書類等 一式（2部）
- (3) 上記データファイルを保存したCD-R（指示書ごとに1枚）

※図面は、図面作成ソフト（Jw_cad及びAutoCAD）で加工可能な形式で作成したデータ及びそのPDFとする。

12 測量調査設計業務実績情報システム「TECRIS」の登録

受注者は、契約時または変更時において、契約金額が100万円以上の業務については、測量調査設計業務実績情報サービス（TECRIS）に基づき受注・変更・完了・訂正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、監督員の確認を受けたうえ、受注時は契約後、土曜日、日曜日、祝日等を除き15日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、土曜日、日曜日、祝日等を除き15日以内に、完了時は業務完了後15日以内に、訂正時は適宜、登録機関に監督員の確認を受けたうえ、登録申請しなければならない。また、登録機関に登録後、TECRISより「登録内容確認書」をダウンロードし、速やかに監督員に提出しなければならない。なお、登録時と完了時の間が15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。

13 納品場所

監督員の指定する場所

14 支払条件

実施の都度。ただし、支払いは、実績に基づく請求により支払うこととし、原則、年3回払いとする。

15 疑義

受注者は、業務の実施に当たり、仕様書等に疑義を生じたときは、監督員と協議し指示を受けなければならない。

16 労働関係法令の遵守

受注者は、業務の履行にあたっては、労働基準法等の労働関係法令を遵守し、業務従事者の適正な労働環境の確保に努めなければならない。

17 その他

- (1) 本業務において、発生した成果品の著作権は、市に属するものとし、許可なく複写複製してはならない。また、資料を他の用途に使用し、又はこれらの情報を漏らしてはならない。
- (2) 受注者の責による不備が認められた時には、成果品納品後であっても受注者の責任において速やかに訂正を行うこと。
- (3) 受注者が情報セキュリティを確保することができなかったことにより市が被害を被った場合には、市は受注者に損害賠償を請求することができる。市が請求する損害賠償額は、市が実際に被った損害額とする。