

# 令和 7 年度 街路事業 都市計画道路中割経塚線 物件調査業務委託 特記仕様書

## 第 1 章 総則

### 1 適用範囲

本特記仕様書は、「令和 7 年度 街路事業 都市計画道路中割経塚線 物件調査業務委託 駒ヶ根市 経塚（以下、「本業務」という。）」に適用する。

### 2 業務管理

受注者は委託契約書、設計図書、長野県用地調査等業務共通仕様書及び特記仕様書、本特記仕様書、損失補償算定書（最新版）、業務打合せ書及び関係法規を尊重し、監督員の指示を受け正確に施行しなければならない。

### 3 履行期間

本業務の履行期間は、契約書に定めた期日とする。

### 4 秘密の保持

受注者は、業務内容及びその成果を発注者の承認を得ずに第三者に知らせてはならない。

### 5 資料の貸与

受注者は契約遂行に必要な関係書類の貸与を発注者に申し出ることができる。

### 6 作業の確認

受注者は、作業の進捗状況を随時監督員に報告しなければならない。

### 7 中間成果の提出

受注者は、業務の途中において発注者より中間成果を求められた時はその指示により提出するものとする。

## 第 2 章 建物等の調査

### 第 1 節 調査

#### 1－1 建物等の調査

建物等の調査とは、建物、工作物、及び立竹木について、それぞれの種類、数量、品等又は機能等を調査することをいう。

#### 1－2 建物等の配置

建物等の調査にあたっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一画の敷

地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 建物、工作物及び立竹木の位置
- 二 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- 三 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- 四 その他配置図作成に必要となる事項

2 建物等の全部又は一部が残地に存する場合には、監督職員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

#### 1－3 木造建物

木造建物〔Ⅰ〕の調査は、木造建物調査積算要領（長野県用地調査等共通仕様書 別記7）（以下「木造建物要領」という。）により行うものとする。

#### 1－4 木造特殊建物

木造特殊建物の調査は、前項を準用するものとする。

#### 1－5 非木造建物

非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、非木造建物調査積算要領（長野県用地調査等共通仕様書 別記7）（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。

#### 1－6 附帯工作物

附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（長野県用地調査等共通仕様書 別記10）（以下「附帯工作物要領」という。）により行うものとする。敷地内の立竹木も含むものとする。

### 第2節 調査書の作成

#### 2－1 建物等の配置図の作成

建物等の配置図は、前節の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。

- 一 建物等の所有者（同族法人及び親子を含む。）を単位として作成する。
- 二 縮尺は、原則として次の区分とする。

（1）建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木等を除く立竹木

100分の1 又は 200分の1

（2）庭園、墳墓、庭木等

50分の1 又は 100分の1

三 用紙は、日本産業規格A3判を用いる。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A2判にすることができる。

四 敷地境界線及び方位を明確に記入する。方位は原則として、図面の上方を北の方位とし図面右上部に記入する。

五 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入する。

六 建物、工作物及び立竹木の位置等を記入し、建物、工作物及び立竹木ごとに番号を付す。ただし、工作物及び立竹木が多数存する場合には、これらの配置図を各々

作成することができる。

七 図面中に次の事項を記入する。

- (1) 敷地面積
- (2) 用途地域
- (3) 建ぺい率
- (4) 容積率
- (5) 建築年月
- (6) 構造概要・建築工法
- (7) 建築面積（一階の床面積をいう。以下同じ）
- (8) 建物延べ床面積

## 2-2 木造建物

木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、前節の調査結果を基に木造建物要領により作成するものとする。

## 2-3 木造特殊建物

木造特殊建物の図面及び調査書は、前節の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、木造建物要領を準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。

- 一 基礎伏図（縮尺 100 分の 1）
- 二 床伏図（縮尺 100 分の 1）
- 三 軸組図（縮尺 100 分の 1）
- 四 小屋伏図（縮尺 100 分の 1）
- 五 断面図（縮尺 50 分の 1）
- 六 必要に応じて上記各図面の詳細図（縮尺は適宜のものとする。）

## 2-4 非木造物

非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、前節の調査結果を基に非木造建物要領により作成するものとする。

## 2-5 附帯工作物

附帯工作物の調査表及び図面は、前節の調査結果を基に附帯工作物要領により作成するものとする。

# 第3節 算定

## 3-1 木造建物

木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに前節で作成した図面及び調査書を基に、木造建物〔Ⅰ〕については木造建物要領により、当該建物の推定再建築費を積算する。

2 補償額の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

### 3-2 木造特殊建物

木造特殊建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに前節で作成した図面及び調査書を基に積算する。

なお、その積算にあたっては、木造建物要領を準用するものとする。

2 補償額の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

### 3-3 非木造建物

非木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに前節で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物〔Ⅰ〕については非木造建物要領により、当該建物の推定再建築費を積算する。

2 補償額の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

### 3-4 附帯工作物

附帯工作物の補償額の算定は、前節で作成した資料を基に附帯工作物要領により行うものとする。

## 第3章 営業その他の調査

### 第1節 調査

#### 1-1 営業その他の調査

営業その他の調査とは、営業、居住者等及び動産に関する調査をいう。

#### 1-2 営業に関する調査

営業に関する調査は、営業補償調査算定要領（長野県用地調査等共通仕様書 別記 16）（以下「営業要領」という。）により行うものとする。

#### 1-3 居住者等に関する調査

居住者等に関する調査は、世帯ごとに次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 氏名及び住所（建物番号及び室番号）
- 二 居住者の家族構成（氏名及び生年月日）
- 三 住居の占有面積及び使用の状況
- 四 居住者が当該建物の所有者でない場合には、貸主の氏名等、住所等、賃料その他の契約条件、契約期間、入居期間及び定期借家契約である場合にはその期間
- 五 その他必要と認められる事項

2 居住者等に関する調査は、住民票、賃貸借契約書等の確認のほか、家賃減収補償調査算定要領（平成 30 年 3 月 8 日付け国土用第 46 号土地・建設産業局総務課長通知（以下「家賃減収要領」という。））等の算定要領により行うものとする。

#### 1-4 動産に関する調査

動産に関する調査は、動産移転料調査算定要領（長野県用地調査等共通仕様書 別記 15）（以下「動産要領」という。）により行うものとする。

## 第2節 調査書の作成

### 2-1 調査書の作成

営業に関する調査書は、前節の調査結果を基に、営業要領により作成するものとする。

2 居住者等の調査に関する調査書は、前節の調査結果を基に居住者等調査表により作成することとし、建物を借家・借間している者がいる場合においては、家賃減収要領により作成するものとする。

3 動産に関する調査書は、前節の調査結果を基に動産要領により作成するものとする。

## 第3節 算定

### 3-1 報償額の算定

営業に関する補償額の算定は、前節で作成した資料を基に営業要領により行うものとする。なお、営業補償の方法、建物及び工作物の移転工法について監督職員と協議をした上で行うものとする。

2 動産移転料の算定は、前節で作成した調査書を基に動産要領により行うものとする。この場合において、美術品等の特殊な動産で、専門業者でなければ移転料の算定が困難と認められるものについては、専門業者の見積を徴するものとする。

3 移転雑費の算定は、移転雑費算定要領（平成30年3月8日付け国土用第49号土地・建設産業局総務課長通知）により行うものとする。

## 第4章 消費税等調査

### 4-1 消費税等に関する調査等

消費税等に関する調査等とは、土地等の権利者等の補償額の算定にあたり消費税法及び地方税法に規定する消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の額の補償額への加算の要否又は消費税等相当額の補償の要否の調査及び判定等を行うことをいう。

### 4-2 調査

土地等の権利者が消費税法第2条第4号に規定する事業者であるときの調査は、次に掲げる資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集することにより行うものとする。

- 一 前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 二 基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 三 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- 四 消費税簡易課税制度選択届出書
- 五 消費税簡易課税制度不適用届出書
- 六 消費税課税事業者選択届出書

- 七 消費税課税事業者選択不適用届出書
- 八 消費税課税事業者届出書
- 九 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- 十 法人設立届出書
- 十一 個人事業の開廃業等届出書
- 十二 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- 十三 消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- 十四 特定期間の給与等支払額に係る書類（支払明細書（控）、源泉徴収簿等）
- 十五 特定新規設立法人に該当する旨の届出書
- 十六 高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書
- 十七 適格請求書発行事業者登録に係る通知書
- 十八 適格請求書発行事業者登録に係る取消届出書
- 十九 その他の資料

#### 4－3 補償の要否の判定等

消費税等に関する調査書は、前項の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 調査書は、消費税等相当額補償の要否判定フローにより、補償の要否を判定するものとし、消費税等調査表を用いて、作成するものとする。この場合において、消費税等調査表によることが不適當又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定理由等を記載した調査表を作成するものとする。

### 第5章 打ち合わせ協議

#### 1 打ち合わせ協議

業務の円滑な推進のため、打ち合わせ協議を行う。打ち合わせ協議は、業務着手時、中間時2回、成果品納品時の4回を想定している。ただし、発注者もしくは受注者が必要と認めた場合には随時開催する。

なお、打ち合わせ協議の回数の変更は、契約変更の対象としない。

### 第6章 成果品

#### 1 成果品

成果品の部数は、正副各1部とする。

図面及び報告書については、電子納品とし、CADデータのフォーマットは、JWCad(jwwとP21)形式とする。また、報告書のファイル形式は、Excel、Word形式とする。

以上