

用地調査等業務委託共通仕様書

第1章 総 則

(趣旨等)

第1条 この用地調査等業務委託共通仕様書(以下「仕様書」という。)は、石川県土木部の所掌する建設工事等のために必要な土地等を取得し、又は使用する(以下「取得等」という。)に当たり必要となる土地及び建物その他の工作物等(以下「建物等」という。)の調査及び補償額の算定等並びに土地等の取得等に係る業務(以下これらの業務を「用地調査等」という。)を委託に付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 業務の発注に当たり、当該業務の実施上この仕様書記載の内容により難しいとき又は特に指示しておく事項があるときは、この仕様書とは別に定める特記仕様書によるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

第2条 この仕様書における用語の定義は次の各号に定めるとおりとする。

- 一 「調査区域」とは、用地調査等を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- 二 「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。
- 三 「調査職員」とは、受託者への指示(本条第7号に定める)、これらの者との協議(本条第8号に定める)又は委託者からの報告(本条第9号に定める)を受ける等の事務を行う者で、業務委託契約書(以下「契約書」という。)第8条により、委託者が受託者に通知した者をいう。
- 四 「検査員」とは、契約書第30条に定める完了検査において検査を実施する者をいう。
- 五 「管理技術者」とは、この用地調査等の主たる補償業務に関し7年以上の実務経験を有する者、若しくはこの用地調査等の主たる補償業務に関する補償業務管理士(社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。)の資格を有する者、又は委託者がこれらの者と同等の知識及び能力を有するものと認めた者で、契約書第9条により、受託者が委託者に届け出た者をいう。
- 六 「照査技術者」とは、委託者が「管理技術者」と同等の知識及び能力を有すると認めた者で、契約書第10条により、受託者が委託者に届け出た者をいう。
- 七 「指示」とは、委託者の発議により調査職員が受託者に対し、用地調査等の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び検査員が検査結果を基に受託者に対し、修補等を求めることをいい、原則として、書面により行うものとする。
- 八 「協議」とは、調査職員と受託者又は管理技術者とが相互の立場で用地調査等の内容又は

取扱い等について合議することをいう。

九 「報告」とは、受託者が用地調査等に係る権利者又は関係者等の情報及び業務の進捗状況を、必要に応じて、調査職員に報告することをいう。

十 「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査、立入り調査又は管轄登記所（調査区域内の土地を管轄する法務局及び地方法務局（支局、出張所を含む。）等での調査をいう。

十一 「調査書等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成、補償額等算定のための数量等の算出及び各種調査書の作成をいう。

十二 「基準」とは、石川県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準（昭和52年2月15日石川県訓令第2号）をいう。

十三 「運用方針」とは、石川県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針（平成12年2月4日監第1340号土木部長通知）をいう。

十四 「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するために、基準及び運用方針への適合性、補償の具体的妥当性について、委託者が受託者とは別に第三者の判断を得ることをいう。

（基本的処理方針）

第3条 受託者は、用地調査等を実施する場合において、この仕様書、基準、運用方針等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。

（用地調査等の区分等）

第4条 この仕様書によって履行する用地調査等は、次の各号に定めるところによる。

一 用地測量は、石川県公共測量作業規程により行うものとする。なお、この仕様書においては、用地測量の実施に当たって必要となる細目を定めるものとする。

二 建物は、表1により木造建物[]、木造建物[]、木造建物[]、木造特殊建物、非木造建物[]及び非木造建物[]に区分する。

表1 建物区分

| 区 分 | 判 断 基 準 |
|-------------|---|
| 木 造 建 物 [] | 土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物 |
| 木 造 建 物 [] | 土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物[]に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物 |

| | |
|----------|--|
| 木造建物[] | 土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等、軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物 |
| 木造特殊建物 | 土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で、建築に特殊な技能を必要とするもの、又は歴史的価値を有する建物 |
| 非木造建物[] | 柱、梁組等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物 |
| 非木造建物[] | 石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物 |

（注）建築設備及び建物附随工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、おおむね次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備等）
- (2) 通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等）
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水、衛生設備
- (5) 空調（冷暖房・換気）設備
- (6) 消火設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）
- (11) 避雷針

三 工作物は、表2により機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分する。

表2 工作物区分

| 区 分 | 判 断 基 準 |
|-----------|--|
| 機 械 設 備 | <p>原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいう。(建築設備以外の動力設備(変電設備を含む。)ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。)</p> |
| 生 産 設 備 | <p>当該設備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設備で、次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池(場)(ポンプ配水設備を含む)、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>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、ゴルフ場練習等の施設(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帯する駐車場を含む。)、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池(調整池、沈殿池を含む。)、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>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、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼窯等</p> |
| 附 帯 工 作 物 | <p>表1の建物(注に掲げる設備、工作物を含む。)及び表2の他の区分に属さないものをいい、主として次に例示するものをいう。</p> <p>門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、一般住居にあっては屋外の給・排水設備、ガス設備、物干台(柱)、池等</p> |
| 庭 園 | <p>立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているものをいう。</p> |
| 墳 墓 | <p>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葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいう。(これに附随する工作物及び立竹木を含む。)</p> |

四 立竹木は、表3により庭木等、用材林、薪炭林（自然生林）、収穫樹（果樹園）、竹林及び苗木（植木畑）及びその他の立木に区分する。

表3 立竹木区分

| 区 分 | 判 断 基 準 |
|---------|---|
| 庭 木 等 | <p>まつ、かや、まき、つばき等の立木で鑑賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されているもの（自生木を含む。）をいい、次により区分する。</p> <p>一 観 賞 樹 住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されており、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、広葉樹）株物類、玉物類、特殊樹、生垣用木及びほていちく等の観賞用竹をいう。</p> <p>二 効 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、主に屋敷周りに生育するものをいう。</p> <p>三 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。</p> <p>四 そ の 他 敷地内に植え込まれた芝、地被類、草花等をいう。</p> |
| 用 材 林 | <p>ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としている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。</p> |
| 薪 炭 林 | <p>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。</p> |
| 収 穫 樹 | <p>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う。</p> |
| 竹 林 | <p>孟宗竹、ま竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。</p> |
| 苗木（植木畑） | <p>営業用樹木の育苗管理している植木畑の苗木をいう。</p> |
| その他の立木 | <p>上記の区分に属する立木以外の立木をいう。</p> |

（注）建物の敷地、庭園及び墓地に存する立竹木の調査は、それぞれ表2の附帯工作物、庭園及び墳墓等の調査に含めて行うものとする。

なお、収穫樹（果実園）の区域に存する囲障、釣棚等の工作物の調査は、収穫樹（果実園）に含めて行うものとする。

(業務従事者及び担当技術者)

第5条 受託者は、管理技術者の管理の下に、用地調査等に従事する者(補助者を除く。)として、その業務内容に応じ、表4の各号の一に掲げる資格を有する者を充てなければならない。ただし、調査職員がこれと同等の知識及び能力を有する者と認められた者についてはこれによらないことができる。

2 受託者は、前項に定める業務従事者のうち、委託に係る用地調査等の補償業務毎に「担当技術者」を定めるものとし、その氏名その他必要な事項を調査職員に通知(様式第21号)するものとする。

ただし、担当技術者は、3名までとする。

3 担当技術者は、照査技術者を兼ねることができない。

表4 業務従事者の資格

| 業務内容 | 資格 |
|---------------------------|---|
| 第3章 権利調査 | 一 公共用地取得実務経験者(国、地方公共団体等において、公共用地の取得等に関する実務経験を10年以上有する者をいう。) (以下同じ) |
| 第4章 用地測量 | 一 測量法(昭和24年法律第188号)第48条に規定する測量士又は測量士補 |
| 第5章 土地評価 | 一 不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第15条に規定する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補 二 公共用地取得実務経験者 |
| 第6章 木造建物、木造特殊建物の調査 | 一 建築士法(昭和25年法律第202号)第2条に規定する建築士 二 公共用地取得実務経験者 |
| 第6章 非木造建物の調査 | 一 建築士法第2条に規定する一級建築士 |
| 第6章 機械設備、生産設備の調査 | 一 技術士法(昭和58年法律第25号)第2条に規定する技術士で当該設備に係る技術士 二 公共用地取得実務経験者 |
| 第6章 附帯工作物、立竹木、庭園、墳墓の調査 | 一 公共用地取得実務経験者 |
| 第7章 営業に関する調査 | 一 公認会計士法(昭和23年法律第103号)第17条に規定する公認会計士又は会計士補 二 税理士法(昭和26年法律第237号)第18条に規定する税理士 三 中小企業指導事業の実施に関する基準を定める省令(昭和38年通商産業省令第123号)第4条1項に規定する診断士 四 公共用地取得実務経験者 |

| | |
|-------------------------|---|
| 第7章 居住者、動産に関する 調査 | 一 公共用地取得実務経験者 |
| 第8章 消費税等調査 | 一 公認会計士法(昭和23年法律第103号)第17条に規定する公認 会計士又は会計士補 二 税理士法(昭和26年法律第237号)第18条に規定する税理士 三 中小企業指導事業の実施に関する基準を定める省令(昭和38 年通商産業省令第123号)第4条1項に規定する診断士 四 公共用地取得実務経験者 |
| 第9章 予備調査 | 一 建築士法第2条に規定する一級建築士 二 公共用地取得実務経験者 |
| 第10章 移転工法案検討 | 一 建築士法第2条に規定する一級建築士 二 公共用地取得実務経験者 |
| 第11章 再算定業務 | 一 再算定を行う成果品の元業務内容に係る資格を有する者 |
| 第12章 補償説明 | 一 公共用地取得実務経験者 |
| 第13章 事業認定申請図書の 作成 | 一 公共用地取得実務経験者 |