

# 新統合中学校用地補償総合技術業務委託仕様書

## 1. 業務名

新統合中学校用地補償総合技術業務委託

## 2. 目的

本業務は、三田市立上野台中学校と八景中学校を統合し、八景中学校区内に新しく統合中学校を整備するにあたり、必要な土地の取得等及びこれに伴う損失の補償に関する公共用地交涉及びこれに関連する業務を総合的に行うことにより、当該用地の取得の円滑な進捗を図ることを目的とする業務(用地補償総合技術業務)(以下「本業務」という。)である。

## 3. 業務期間

契約締結日から令和9年3月26日まで

## 4. 対象地の概要

- (1)所在地・・・三田市八景中学校区地内(詳細は契約締結時、発注者から指示)
- (2)敷地面積・・・35,000㎡程度
- (3)候補地は上野台中学校及び八景中学校再編地域協議会第4回全体会(令和3年12月13日)の「最終まとめ」において留意事項として示された場所を想定すること。(想定する場所)

三田市立上野台中学校及び八景中学校の中間付近で、八景中の生徒が徒歩または自転車で通学できる場所。両校の生徒が、徒歩・自転車・バスのいずれの方法でも安心して通学できる場所。

## 5. 本業務の内容

- (1) 関係機関との協議、事業説明等にかかる資料作成及び説明支援等
    - ①土地利用にかかる関係機関等との協議、手続き等にかかる資料等作成、説明
    - ②説明資料等作成及び説明会等開催支援(事業説明、場所選定説明、地元説明等)
    - ③用地測量資料等作成、説明
  - (2) 対象地の周辺測量及び地番合成図の作成等
    - ①基準点測量
    - ②現地測量
    - ③用地測量
    - ④公共用地境界確定協議 等
- ※地図混乱等により、地図訂正の業務が発生する場合は、発注者が別途費用を負担する。(地図訂正にかかる費用は見積金額に含まず算定すること。)

- (3) 物件調査算定業務、事業廃止補償、事業規模縮小補償調査等
  - ①物件調査及び算定
  - ②算定の基本方針
  - ③事業補償該当性の調査
  - ④営業及び営業補償に関する調査
  
- (4) 用地交渉業務等
  - ①土地調書、物件調書の説明、損失補償基準の説明、補償金に係る税控除の説明、土地売買契約、物件移転補償契約の説明承諾、物件移転の履行確認、税務署事前協議資料作成及び協議補助、その他、用地の取得(補償)に必要な諸手続き等
  
- (5) 土地収用法(昭和26年法律第219号)に基づく事業認定(以下、「事業認定」という)申請に必要な事前準備資料等の作成及び説明支援
  - ①現地踏査
  - ②現地調査等
  - ③事業認定庁事前相談、申請図書(案)等の資料作成
  - ④事業認定庁の事前相談(10回程度)
  - ⑤事業認定に伴う事前説明会の資料作成及び説明
  
- (6) 事業認定本申請図書等の作成
  - ①事前相談の完了後の本申請図書等の作成
  - ②事業認定庁申請の同席(2回程度)
  
- (7) 土地鑑定評価業務
  - ①標準地(5か所程度)の鑑定評価書の作成
  
- (8) 進行管理
  - ①業務内容や整備候補地周辺の地域や権利者等の実情を把握し、工程管理計画(全体及び権利者ごと)を策定し、業務の目的を達成すべく適切な進行管理を行う。
  - ②工程管理計画と実工程との差異を定期的に検証し、遅延する可能性がある事項について管理、指導する。
  - ③進行管理に関する打ち合わせ等により用地取得の進行状況、計画した工程と実際の工程のいずれかに関する情報を適時検証し、用地取得が用地取得工程管理計画に沿った進捗が行われているのかを確認する。
  - ④用地取得に関する懸案事項等の整理を行い、その対応方法について検討し、工程管理に反映させる。
  - ⑤工程管理計画に基づき、用地取得に必要な関係機関との連絡調整を適宜行う。
  
- (9) その他
  - その他、概況ヒアリング等、現地踏査等、権利者の特定、補償額算定等の照合及び

補償金明細表の作成、公共用地交渉方針の策定及び公共用地交渉用資料の作成、権利者等に対する公共用地交渉、公共用地交渉等記録簿の作成、公共用地交渉後の措置、移転履行状況の確認、移転履行状況の確認後の措置など、当該用地の取得の円滑な進捗を図るために必要となる業務を総合的に行うものとする。なお、詳細は用地補償総合技術業務共通仕様書（国土交通省近畿地方整備局）を参考とし、受注者が補償額算定調書等を含め作成する。

## 6. 委託業務の実施

### (1) 業務実施計画書の提出

委託業者（以下、「乙」という。）は、本業務を実施するにあたり、業務の目的を十分に把握した上で合理的かつ効率的な作業を推進するため、業務実施計画書（業務内容、工程表、業務実施体制）を提出し、三田市（以下「甲」という。）の承認を得ること。

### (2) 打ち合わせ協議

乙は、本業務を実施するにあたり、必要に応じて打合せ協議を行うこととし、毎回打ち合わせ協議記録を提出し、甲の承認を得ること。

### (3) 業務責任者及び業務主任者の配置

乙は、本業務を実施するにあたり、甲の意図及び目的を十分に理解したうえで、同種業務について経験のある業務責任者（管理技術者）、業務主任者（主任技術者）を定め、配置すること。

### (4) 準拠法令等

乙は、最新の関係法令を遵守し、法令等に適合した業務を実施しなければならない。

- ①地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- ②地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)
- ③土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)
- ④第 5 次三田市総合計画(令和 4 年 4 月策定)
- ⑤第 3 期三田市教育振興基本計画（令和 4 年 4 月策定）
- ⑥三田市学校のあり方に関する基本方針（平成 30 年 7 月策定）
- ⑦三田市立学校再編計画（第 1 次計画）（平成 30 年 12 月策定）
- ⑧用地調査等業務共通仕様書
- ⑨その他本業務に関する法令及び計画等

## 7. 資料等の提供と返還

- (1) 甲は、乙の要請に基づき、本件業務の実施に必要な各種の資料、機器、情報等（以下「資料等」という。）を無償で乙に提供する。
- (2) 甲が、4. 対象地で過去に行われた整備事業に関する資料等を関係者から借用することができた場合は、無償で乙に貸与する。

- (3) 乙は、資料等について、善良なる管理者の注意をもって使用、保管及び管理し、本業務の目的以外のために使用してはならない。
- (4) 乙は、本業務契約の終了等により資料等が不要となった場合、又は甲が資料等の返還を要請した場合は、資料等を速やかに甲に返還する。ただし、乙の法令遵守および業務管理上必要とされる保管を妨げない。

## 8. 秘密保持

乙は、本業務の遂行過程で甲から提供若しくは開示を受け、又は業務遂行上知り得た情報のうち、次の各号に掲げる以外のものを秘密として保持し、事前に甲の承諾なしに、第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ本業務の目的以外のために使用してはならない。

- (1) 乙が知り得た時点で既に公知であった情報
- (2) 乙が知り得た後に自己の責めによらずに公知となった情報
- (3) 乙が知り得た時点で本業務契約に違反することなしに既に保有していた情報
- (4) 乙が本業務契約に違反することなしに、または本業務契約とは無関係に、独自の営業上のノウハウに基づき独自に入手または開発した情報
- (5) 乙が第三者から適法に入手した情報

## 9. 成果品

- (1) 受注者は、上記業務に係る内容を以下の成果品としてとりまとめ、パイプ式ファイルに綴じて納めるものとする。

納入場所：三田市教育委員会 学校教育部 学校再編課

- ①業務実施計画書 2部
- ②用地測量に関する資料  
地籍測量図、用地平面図、土地調査書等 各2部
- ③物件調査結果報告書 2部
- ④事業廃止補償等調査結果報告書 2部
- ⑤事業認定申請図書 2部
- ⑥各標準地の鑑定評価書 正1部、副1部
- ⑦打合せ協議記録 一式
- ⑧その他甲が指示したもの
- ⑨上記電子データ（CD-RもしくはDVD）2枚

- (2) 受注者は、履行期間中においても、適時、下記書類等を提出するものとする。ただし、甲が認めた場合はこの限りでない。

- ①補償金明細表
- ②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
- ③権利者へ交付及び説明した損失補償協議書の写し

- ④権利者の押印済みの補償契約書の写し
- ⑤公共用地交渉等記録簿
- ⑥移転履行状況等確認報告書
- ⑦権利者ごとの公共用地交渉達成引継書
- ⑧その他甲が指示したもの

## 10. 検査

乙は、完了検査として成果品の検査を受け、完了検査の合格をもって業務を完了する。

## 11. その他

- (1) 乙は、成果品（業務過程におけるデータ等を含む。）について、甲の承諾を得ずに公表又は第三者へ提供してはならない。
- (2) 乙が本業務を再委託することを原則禁止する。ただし、甲がやむを得ないと認め承認した場合はその限りではないこととする。
- (3) この仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、甲と乙がその都度協議のうえ、決定するものとする。