

# 企画提案書（概要版）

件名 都市計画道路補助132号線用地取得に伴う  
物件調査及び補償算定等業務

令和8年1月13日

杉並区都市整備部土木担当部長 様

株式会社間瀬コンサルタント

## 企画提案書（概要版）

都市計画道路補助132号線用地取得に伴う物件調査及び補償算定等業務についての提案書

ア 業務に対する考え方（取組姿勢）・提案内容の全体像

公益性と公正性を最優先：権利者一人ひとりの状況に配慮し、透明性の高い説明と公正な補償算定で合意形成を推進。

品質と精度の担保：ISO9001に基づく品質マネジメントの運用、工程ごとに照査技術者が同席する多段階チェック、現地踏査の徹底による調査漏れの防止。

個人情報と機密の保護：個人情報保護マネジメントに準拠し、アクセス管理・匿名化・持出し制限等を徹底。プライバシーマーク相当の運用をし、認証取得を目指す。

工程管理：月次工程会議による進捗・課題共有、クリティカルパスの管理、緊急時の応援体制を整備して即応性を確保。

合意形成支援の専門性：補償説明の専任チームを設置し、税・営業補償・権利関係の論点整理を迅速に行い、権利者の不安軽減に努める。

地域連携：管理会社、区分所有者、不動産業者等と連携し、代替地情報や移転支援策をワンストップで提供。

イ 関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取組

- 権利者情報の整備・更新、利害関係者の把握。

- 事業目的・手続の流れ・補償の考え方をわかりやすく説明する事前説明会を開催。

- 個別対応の徹底

- 専任の窓口担当者を配置し、連絡手段（訪問・電話・メール）を複線化。

- 高齢者・就業者等の事情に配慮した面談時間帯・場所を柔軟に設定。マンション管理会社経由の調整も並行実施。

- 補償算定の納得性向上

- 根拠資料（評価方法・単価・消費税取扱い・営業補償の算定根拠）の整理。

- 社内多段階チェック（担当→照査技術者→責任者）で計算ミスを防止。

- 不安・対立要因への先手対応

- 苦情・問合せの一次受け体制を整え、論点を分類（税・権利・工期・生活影響等）して原因分析。

- 選択肢の提示（移転支援、代替地情報、工期の柔軟化、段階的合意）。

- 第三者的視点の助言（必要に応じ専門家同席）で公平性を担保。

- セキュリティ・コンプライアンス

- 個人情報の最小限利用・暗号化保管・持出し禁止。閲覧権限を厳格管理。

- 必要書類チェックリストを事前配布。

- 月次工程会議で個別案件の進捗・ボトルネックを共有し即応。

ウ 提案によって期待される効果

- 合意形成・契約面

- 契約成立率の向上、平均交渉期間の短縮、再説明・再算定の大幅削減。

- 相談・苦情件数の減少、権利者満足度の向上に伴う紛争リスク低減。

- 品質・コンプライアンス面

- 調査漏れ・計算誤りのゼロ化に近づく品質の安定化。

- 個人情報漏えいゼロ、監査対応性の向上、説明責任の確実化。

- 工程・コスト面

- 工程遅延の低減とクリティカルパスの確実な達成、応援体制による即応性向上。

- 再作業・手戻りの抑制によるコスト適正化、予算とスケジュールの予見可能性向上。

- 地域・事業イメージ面

- 権利者との信頼関係の深化により事業への理解が進み、地域合意が円滑化。

## 補助132号線プロポーザル企画提案書概要版

## ア 受託業務に対する考え方（取組姿勢）・提案内容の全体像

## &lt;取組姿勢&gt;

本事業は、令和2年4月から開始し、残る5ヶ年で用地取得による**早期効果**を図るため、権利者との十分な話し合いの場を確保し、疑問や不安を可能な限り取り除き、事業協力を得られるよう以下の**3つの力**を発揮することで実現していきます。

## 理解力

当該地域における各人の課題を早期に把握することで早期解決に向けた対策を講じられるよう接触する機会を多く持ちます。

## 技術力

本業務と同種の経験を数多く保有する人員により、発生する課題への対策を随時、実行・調整を図り、可能な限りの解決へと導いていきます。

## 実行力

案件ごとの課題に対する対策、生活再建の支援など、社内における専門性に加え、外部の専門家との連携をもって具体的に対応ができる体制としています。

## &lt;提案内容の全体像&gt;

本業務に求められる品質や留意点をどのように確保していくのか、また権利者との折衝時における関係性をどのように構築していくのか、当社のこれまでの経験を踏まえた実施手法により、その業務上における進捗を図っていく内容となっています。

## \*\*\*\* 提案項目の概要 \*\*\*\*

1. 各種書類・成果品の品質確保
2. 個人情報管理の方針及び体制
3. 本業務の留意点、課題等とその対策
4. 建物等調査算定業務の手法

## イ 関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取組

移転を進めていく上で権利者は、常に不安を抱えており、その要因として公共事業特有の専門性や進め方などの把握、そして生活再建、税金の対応など多岐にわたるため、その都度必要な説明や具体的な提案により、どのような移転をどのように実行していくのか、権利者の目線になった対応をすることで不安を払拭し、安心して移転できるようサポートしていくことが信頼関係の構築に繋がると考えます。

## &lt;場面&gt;

## &lt;行動・取組&gt;

## 常時

権利者との接触をもつ際の基本的な姿勢

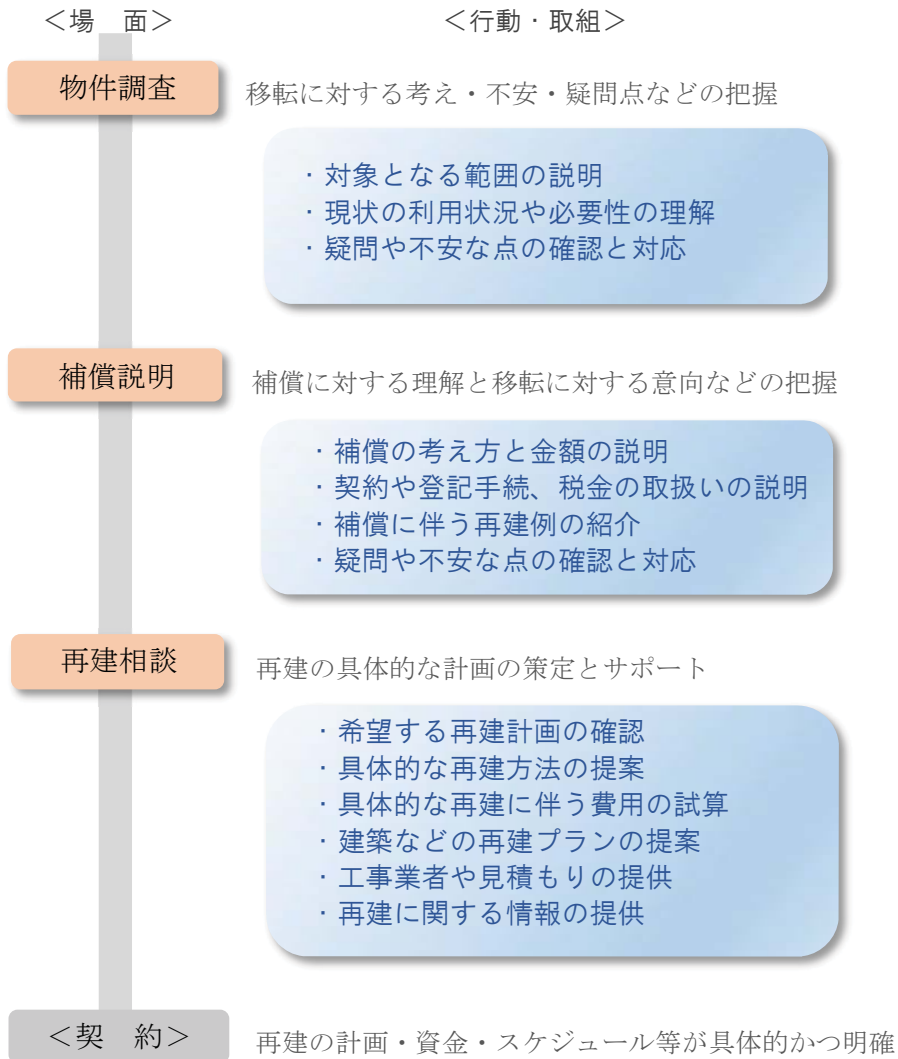
- ・相手の理解が得られやすい言葉遣い
- ・丁寧かつ誠実な対応
- ・約束の厳守と守秘義務の徹底
- ・窓口となる担当の設置

## 概況ヒア

権利者の事業への関心度と考えなどの把握

- ・個々の物件状況の説明
- ・今後の流れの説明
- ・現時点での意向や考えの把握
- ・疑問や不安な点の確認と対応

## 補助132号線プロポーザル企画提案書概要版



## ウ 提案によって期待される効果

## ＜関係権利者＞

- |             |       |                     |
|-------------|-------|---------------------|
| 1. 理解できる    | ..... | 事業の仕組みや手続きなどが理解     |
| 2. 不安が払拭    | ..... | 専門家の支援により課題の解決に繋がる  |
| 3. 再建できる    | ..... | 代替物件や工事見積りなどサポートがある |
| 4. 事業効果を感じる | ..... | 利便性や安全性の向上を実感       |

## ＜事 業 者＞

- |              |       |                    |
|--------------|-------|--------------------|
| 1. 理解してもらえる  | ..... | 事業への関心を高めてもらえる     |
| 2. 安心してもらえる  | ..... | 課題を解消し前向きに検討してもらえる |
| 3. 再建してもらえる  | ..... | 本人が決断し取組んでもらえる     |
| 4. 事業効果が生まれる | ..... | 事業本来の目的が果たされる      |

## 補助 132 号線プロポーザル 企画提案書概要版

**1. 受託業務に対する弊社の取組姿勢**

- (1) 公平・公正性、正確性、及び中立性の確保
- (2) 適切な工程管理
- (3) 補償算定における精度の確保
- (4) 個人情報管理の徹底

**2. 関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取組**

## (1) 用地折衝の各段階における留意事項

## 1) 概況ヒアリング

- ・折衝開始前の準備
- ・日程調整における配慮

## 2) 現地踏査

- ・現地の状況に関する変動の有無の確認

## 3) 関係権利者の特定

- ・関係権利者の特性の把握

## 4) 用地折衝用資料の作成及び用地折衝方針の策定等

- ・全体及び個別の用地折衝方針の策定
- ・関係権利者の属性及び折衝の段階に応じた用地折衝説明資料の作成

## 5) 権利者に対する用地折衝

- ・土地調書及び物件調書の性格及び内容の説明
- ・関係権利者からの要望の聞き取り
- ・損失補償協議書についてその金額及び算定の根拠についての説明
- ・補償契約書案及びその他関係書類の内容の説明

## 6) 移転履行状況等の確認

- ・撤去範囲や撤去方法についての説明
- ・移転促進に対する支援

## 7) 関係機関との連絡・調整

- ・関係権利者の要望に応じた情報提供

## (2) 用途別の留意事項

### 1) 専用住宅

- ・ 関係権利者の個別的事情を考慮した移転計画の策定
- ・ 高齢者等の生活弱者に対する支援
- ・ 相続未了案件に対する支援
- ・ 抵当権抹消に対する支援
- ・ 借地権配分協議に対する支援

### 2) 共同住宅

- ・ 多数の関係権利者に対応できる折衝班体制の構築
- ・ 関係権利者の特性に応じた配慮
- ・ 借間人の移転履行状況の確認にあたっての配慮
- ・ 移転先の詮索にあたっての支援

### 3) 区分所有マンション

- ・ 多数の区分所有者に対応できる折衝班体制の構築
- ・ 多数の区分所有者に対する統一的な説明の徹底
- ・ 抵当権抹消に対する支援
- ・ 管理組合（理事会）や管理会社との連携
- ・ 遠隔地在住者に対する支援

### 4) 店舗等

- ・ 調査日に対する配慮
- ・ 折衝の相手方に対する調整
- ・ 業態等に応じた移転計画の策定
- ・ 移転先詮索に対する支援

## 3. 提案によって期待される効果

- (1) 本事業に対する関係権利者の理解
- (2) 用地取得期間の短縮

## 技術提案書 概要版

## 1) 提案内容の全体像

用地取得マネジメントに準拠し、用地取得業務工程表を作成し、現地調査での視認、事業についてのこれまでの経緯等をよく把握した上で、用地取得に望む。今回の事業の特徴として事業範囲において商業施設が多く、その上で用地取得幅が画地の前面部分を取得していくようなイメージであり、移転工法の十分な検討が必要とされるため、当社の社内に構築している事例資料のデータベースを参考にしてより適切な移転方法を模索していく。発注者とは、常に緊密な連絡体制をとり、用地取得の進捗や隘路の状況等情報を共有していく。用地交渉においては、発注者と協議した、公共用地方針に基づき地権者等との用地交渉を円滑に進めていく。成果品のチェックについては、社内の補償検討委員会を筆頭として構築されているチェック体制を基に十分な検証を行う。用地交渉については総合補償士2人を筆頭として2班体制で行う予定であるが、用地交渉集中期や緊急時等には他に総合補償士が4名ほど在籍しているので臨機応変な班の増設が可能である。個人情報には、十分な配慮を行う。

## 2) 受託業務に対する考え方

## ①物件移転の考え方

商業施設が密集している地域であり、買収幅がバイパス事業程広くないため、残地内での再配置の検討や、税務上取り扱い、地権者等への連絡方法等難易度が高い案件が多い。よって、補償検索システムの事例や当社の経験した事例等を参考に事前に十分に準備しておく。

## ②用地交渉

地権者等との交渉では、商業施設関連が多いことから窓口や交渉等で部署が分かれていると想定されるため、組織内での役割を十分把握するようにし、失礼のないようにする。

交渉時間帯が地権者等により不規則なことが予想されるので、対応できるよう体制を準備しておく。

## ③関係機関との調整

代替地の探索、許認可事務等が予想されるため、円滑に結果が出るよう進める。

## ④個人情報の守備義務

地権者等の個人情報には十分な配慮を行う。

## 3) 関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取り組み

## 公共用地交渉の基本姿勢

- ・発注者の事務規定、委託契約書、仕様書を交渉担当者全員で熟知しておく
- ・地権者等からの聞き取りを正確に行い、発注者への確かな情報を伝達する。
- ・商業施設が多いため、よからぬ第三者の介入も予想されるため、用地取得の不正防止対策には十分配慮する。
- ・商業施設等では地権者等の組織的対応があるため、その組織体制をよく熟知しておくこと
- ・信頼関係を構築する上で、一定程度の教養も必要である。当社では、用地補償以外にFP相当の知識を取得するような研修も行っているため、地権者等の生活再建のため良く配慮した交渉を行っていく。
- ・用地交渉記録簿では、会話した内容を明瞭に記載した上で、地権者等の交渉での態度、感情も踏まえ作成する。そのことで、地権者等の考え方が明らかにされ発注者の今後の用地取得方針を考える上での一助となると考える。
- ・建物等の移転工程では定期的に状況を把握し、移転に支障が出た場合は適切なアドバイスを提供していく。

## 4) 提案によって期待される効果

- ・最重要課題は、移転先の選定と推定できる。残地利用も含め地権者等の生活再建のために最善の提案を提供することによって土地売買契約を円滑に行うことができる。
- ・1件毎に複雑な要件をクリアしていく必要があるが、用地取得業務工程表で隘路が明確にされており、情報を発注者と受注者で共有されているので、発注者と従者との共通認識の

上で明確な業務方針を考えることができ、円滑に業務を進めることができる。

- ・用地交渉では、経験年数30年以上の総合補償士が2人担当し、バックアップでも総合補償士が4人待機しているため、交渉術にたけていることで地権者等に十分配慮した交渉を行うことができる。別の班員についても、用地交渉を十分に経験しており研修でスキルアップしているため用地交渉記録簿の作成も充実しており、発注者に正確かつわかりやすい情報を提供できる。
- ・建物等の移転開始から履行確認にいたるまで移転工程を定期的に観察し、地権者等に寄り添いながら移転に関する支障事項をアドバイスしつつクリアする体制を構築しているので履行確認を安全に行える。