

# 第1章 総則

(趣旨等)

第1条 この共通仕様書は、三重県が土地等を取得し、又は使用する（以下「取得等」という。）にあたり必要となる建物、その他の工作物等（以下「建物等」という。）の調査及び移転補償額等の算定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。）を補償コンサルタント等へ発注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 業務の発注にあたり、当該業務の実施上、この仕様書の記載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特記仕様書を定めることができるものとし、適用にあ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者権以外の権利を有するものをいう。
- 三 「監督員」とは、請負者及び受託者（以下「請負者」という。）への指示、これらの者との協議又は請負者からの報告を受ける等の事務を行うもので設計業務等委託契約書（以下「契約書」という。）第9条により、発注者が請負者に通知したものをいう。
- 四 「検査員」とは、設計業務等委託契約書第31条に定める完了検査において検査を実施するものをいう。
- 五 「主任技術者」とは、設計業務等委託契約書第10条に規定する管理技術者を読み替えるものとし、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、又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。）等、発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を認めた者で請負者が発注者に届け出た者をいう。
- 六 「指示」とは、発注者の発議により監督員が請負者に対し、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請負者に対し、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。
- 七 「協議」とは、監督員と請負者又は主任技術者とが相互の立場で用地調査等の内容又は取り扱い等について合議することをいう。
- 八 「報告」とは、請負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、監督員に報告することをいう。
- 九 「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査及び立入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 「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、補償額等積算のための数量等の算出及び各種調査書の作成をいう。

十一 「基準」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）及び三重県土木部公共用地の施行に伴う損失補償基準（昭和42年7月10日監第743号）をいう。

十二 「基準細則」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）及び三重県土木部公共用地の施行に伴う損失補償基準の運用方針（昭和51年9月10日用地第276号）をいう。

十三 「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、基準及び基準細則への適合性、補償の具体的妥当性について、発注者が請負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 請負者は、用地調査等を実施する場合において、この仕様書、基準、基準細則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。

（調査対象物件の区分）

第4条 この仕様書における建物、建物以外の工作物（以下「工作物」という。）及び立竹木に係る調査対象物件は、次の各号に定める区分による。

一 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）建物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

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

二 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 定 基 準
機 械 設 備	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い。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。
生 産 設 備	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。 A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 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 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、ゴルフ練習場等の施設（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 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 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、炭焼釜等
附 帯 工 作 物	表1の建物（注に掲げる設備、工作物を含む。）及び表2の他の区分に属するもの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。 門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装道路、敷石、敷地内配水設備、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
庭 園	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。
墳 墓	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い、これに附随する工作物及び立竹木を含む

三 立竹木は、表3により庭木等、用材林立木、薪炭林立木、収穫樹、竹林、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、つばき等の立木で観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（自生木を含み、庭園及び墳墓を構成するものを除く。）をいい、次により区分する。</p> <p>A 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、喬木（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>B 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、主に屋敷回りに生育するものをいう。</p> <p>C 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敷地内に植栽されている立木をいう。</p> <p>D その他 敷地内に植込まれた芝、地被類、草花等をいう。</p>
用材林立木	<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>
薪炭林立木	<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、ま竹等で竹林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>営業用樹木で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>

（業務従事者）

第5条 請負者は、主任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、その業務に十分な知識と能力を有する者を当てなければならない。

## 第2章 用地調査等の基本的処理方法

### 第1節 用地調査等の実施手続

(施行上の業務及び心得)

第6条 請負者は、用地調査等の実施に当たって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きは、迅速に処理しなければならない。
- 二 用地調査等で知り得た権利者側の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 用地調査等は補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 四 権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、監督員に報告し、指示を受けなければならない。

(現地踏査)

第7条 請負者は、用地調査等の着手に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握するものとする。

(作業計画の策定)

第8条 請負者は、用地調査等を着手するに当たっては、この仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に作業計画を策定するものとする。

- 2 請負者は、前項の作業計画が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。
- 3 請負者は、監督員の指示により、業務の進捗状況を用地調査等業務日報（様式第1号の1、第1号の2）により報告するものとする。

(監督員の指示等)

第9条 請負者は、用地調査等の実施に先立ち、主任技術者を立ち合わせたうえ、監督員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

- 2 請負者は、用地調査等の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は、監督員の指示について疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。

(支給材料等)

第10条 請負者は、用地調査等を実施するに当たり必要な図面その他の資料を支給材料として使用する場合には、発注者から貸与又は交付を受けるものとする。

- 2 土地登記簿等の閲覧又は謄本等の交付を受ける必要があるときは、別途監督員と協議するものとする。
- 3 支給材料の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、支給材料の引渡しは、支給材料引渡通知書（様式第2号）により行うものとする。
- 4 請負者は、前項の支給材料を受領したときは、支給材料受領書（様式第3号）を監督員に提出するものとする。
- 5 請負者は、用地調査等が完了したときは、完了の日から5日以内に支給材料を返納するとともに支給材料清算書（様式第4号）及び支給材料返納書（様式第5号）を監督員に提出するものとする。

(立入り及び立会い)

第11条 請負者は、用地調査等のために権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。

2 請負者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては立入りの日及び時間を、あらかじめ、監督員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

3 請負者は、用地調査等を行うため土地、建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

(障害物の伐除)

第12条 請負者は、用地調査等を行うため障害物を伐除しなければ調査が認められるときは、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

2 監督員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書（様式第6号）を監督員に提出するものとする。

(身分証明書の携帯)

第13条 請負者は、発注者から用地調査等に従事する者の身分証明書の交付を受け、業務に従事する者に携帯させるものとする。

2 用地調査等に従事する者は、権利者等から請求があつたときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。

3 請負者は、用地調査等が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納しなければならない。

(算定資料)

第14条 請負者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定にあつては、発注者が定める損失補償単価に関する基準資料等に基づき行うものとする。ただし、当該基準資料等に掲載のない損失補償単価等については、監督員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

(監督員への進捗状況の報告)

第15条 請負者は、監督員から用地調査等の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。

2 請負者は、前項の進捗状況の報告に主任技術者を立ち合わせるものとする。

(成果品の一部提出等)

第16条 請負者は、用地調査等の実施期間中であっても、監督員が成果品の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 請負者は、前項で提出した成果品について監督員が審査を行うときは、主任技術者を立ち合わせるものとする。

3 請負者は、用地調査のうち精度監理を実施するものとされたものについては、監督員の指示により第17条に定める成果品の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

(成果品)

第17条 請負者は、次の各号により成果品を作成するものとする。

- 一 用地調査等の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
  - 二 表紙には、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、発注者及び請負者の名称を記載する。
  - 三 目次及び頁を付す。
  - 四 容易に取りはずすことが可能な方法により編綴する。
- 2 本仕様書に様式の定めがないものは、監督員の指示による。
  - 3 成果品の提出部数は、正副1部とする。
  - 4 請負者は、成果品の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書第40条に定めるかし担保の期間保管し、監督員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

(検査)

第18条 請負者は、検査員が用地調査等の完了検査を行うときは、主任技術者を立ち合わせるものとする。

- 2 請負者は、検査のために必要な資料の提出その他の処理について、監督員の指示に速やかに従うものとする。

(精度監理対象業務等の対応)

第19条 請負者は、第16条第3項で仮提出した成果品の内容等について、監督員から質問又は問い合わせがあったときは、必要な資料等を示し、これに答えるものとする。

- 2 請負者は、仮提出した成果品の内容等について、監督員から再検討又は修補の指示があったときは、速やかに、これに応ずるものとする。
- 3 請負者は、前項の修補の指示項目以外についても、これに類する項目があると認めるときは、これを修補するものとする。

## 第2節 数量等の処理

(建物等の計測)

第20条 建物及び工作物の調査において、長さ、高さ等の計測単位は、メートルを基本とし、小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）とする。ただし、排水管等の長さ等で小数点以下第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

- 2 建物及び工作物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行うこととする。
- 3 建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。
- 4 立竹木の計測単位は、次の各号によるものとする。
  - 一 根本周囲、胸高直径は、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
  - 二 枝幅、樹高は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）とする。ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、特殊樹及び生垣用木については、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
- 5 芝、地被類、草花等が植込まれている区域の計測単位は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）とする。

(図面等に表示する数値及び面積計算)

第21条 建物等の調査図面に表示する数値は、前条の計測値を基にミリメートル単位で記入するものとする。

2 建物等の面積計算は、前項で記入した数値をメートル単位により小数点以下第4位まで算出し、小数点以下第2位（小数点以下第3位切捨て）までの数値を求めるものとする。

3 建物の延べ床面積は、前項で算出した各階別的小数点以下第2位までの数値を合計した数値とするものとする。

4 1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用途別の面積を前2項の定めるところにより算出するものとする。

(計算数値の取扱い)

第22条 建物等の補償額算定に必要となる構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。

2 構造材は、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。

一 数量計算の集計は、補償額算定調書に計上する項目ごとに行う。

二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）まで求める。

三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さの集計は、原則として、小数点以下第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。

(補償額算定調書に計上する数値)

第23条 補償額算定調書に計上する数値（価格に対応する数量）は、次の各号によるもののほか、第20条による計測値を基に算出した数値とする。

一 建物の延べ床面積は、第21条第3項で算出した数値とする。

二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2号及び第3項で算出したものを小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で計上する。

(補償額等の端数処理)

第24条 補償額等の算定を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として、次の各号によるものとする。

一 補償額算定に必要となる資材単価等は、次による。

100円未満のとき	1円未満切り捨て
100円以上10,000円未満のとき	10円未満切り捨て
10,000円以上のとき	100円未満切り捨て

二 建物等の移転料の算定のための共通仮設費及び諸経費等にあつては、100円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が100円未満のときは、1円未満切り捨てとする。

- 三 建物の1平方メートル当たりで算出する単価（現在価格等）は、100円未満切り捨てとする。
- 四 工作物等の補償単価は、次による。

100円未満のとき	1円未満切り捨て
100円以上10,000円未満のとき	10円未満切り捨て
10,000円以上のとき	100円未満切り捨て

## 第3章 権利調査

### 第1節 調査

(権利調査)

第25条 権利調査とは、不動産登記簿、戸籍簿等の簿冊又は居住者等からの聴き取り等の方法により土地、建物等の現在の権利者（又はその法定代理人）等の氏名又は名称（以下「氏名等」という。）及び住所又は所在地（以下「住所等」という。）等に関し調査することをいう。

(地図の転写)

第26条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備付けてある地図（不動産登記法（明治32年法律第24号）第17条又は不動産登記法施行細則の一部を改正する等の省令（昭和35年法務省令第10号）による廃止前の土地台帳法施行細則（昭和25年法務府令第88号）第2条第1項の規定により管轄登記所に備える地図をいう。以下同じ。）を次の各号に定める方法により行うものとする。

- 一 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
- 二 転写した地図には、方位、縮尺、市町村名、大字名、字名（隣接字名を含む。）及び地番を記載する。
- 三 転写した地図には、管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名を記入する。

(土地登記簿の調査)

第27条 土地登記簿の調査は、前条で作成した地図から監督員が指示する範囲の土地に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終支号
- 二 地目及び地積
- 三 登記名義人の氏名等及び住所等
- 四 共有土地については、共有者の持分
- 五 土地に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類、順位番号及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 六 仮登記又は予告登記があるときは、その内容
- 七 その他必要と認める事項

(建物登記簿の調査)

第28条 建物登記簿の調査は、第26条で作成した地図から監督員が指示する範囲に存する建物に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 建物の所在地、家屋番号、種類、構造及び床面積並びに登記原因及びその日付け
- 二 登記名義人の氏名等及び住所等
- 三 共有建物については、共有者の持分
- 四 建物に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 五 仮登記又は予告登記等があるときは、その内容
- 六 その他必要と認める事項

(墓地管理者等の調査)

第29条 墓地管理者等の調査は、調査区域内に存する墓地又は墳墓の権利関係について、次の各号により行うものとする。

一 墓地の所有者及び管理者（以下「墓地管理者」という。）の調査

墓地管理者の調査は、土地登記簿の調査及び市町村吏員、集落の代表者等、寺院の代表役員等からの聴き取りによる。

この場合において、墓地管理者が宗教法人のときは、宗教法人登記簿等により次に掲げる事項を調査する。

- (1) 名称
- (2) 事務所の所在地
- (3) 包括団体の名称及び宗教法人・非宗教法人の別
- (4) 代表権を有する者の氏名、住所及び資格
- (5) 財産処分等に関する規則がある場合は、その事項
- (6) 永代使用料（入壇志納金）に関する事項
- (7) その他必要と認める事項

二 墓地使用（祭祀）者の調査

(1) 墓地使用者の画地ごとに、墓地管理者等から墓地の使用（祭祀）者の氏名、住所等について聴取する。この場合において、墓地の使用者から維持・管理の委任を受けている者がいるとき又は墓地使用名義人と現実の使用者（祭祀を主宰する者）が異なっている場合には、その原因と受任者、承継人等の氏名及び住所を調査する。

(2) それぞれの墓地の画地については、前号の調査を基に墓地管理者と協議し、墓地の使用（祭祀）者を確認する。

三 墓地使用（祭祀）者単位の霊名簿（過去帳）の調査

前2号で確定した墓地使用（祭祀）者（未確認のものを含む。）を単位として、墓地管理者が管理する霊名簿（過去帳）及び墓地使用（祭祀）者から次に掲げる事項を聴取する。

- (1) 法名（戒名）
- (2) 俗名、性別及享年
- (3) 死亡年月日
- (4) 火葬、土葬の区分
- (5) 墓地使用者単位の霊数
- (6) その他必要と認める事項

## 第2節 調査書等の作成

(転写連続地図の作成)

第30条 転写した地図は、各葉を複写して連続させた地図（この地図を「転写連続図」という。以下同じ。）を作成し、次の事項を記入するものとする。

- 一 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線
  - 二 第27条第三号で調査した登記名義人の氏名等
  - 三 管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名
- (調査書の作成)

第31条 第27条から第29条までに調査した事項については、土地登記簿調査表（様式第7号の1、第7号の2）、建物登記簿調査表（様式第8号の1、第8号の2）、墓地管理者調査表（様式第9号の1）及び墓地使用（祭祀）者調査表（様式第9号の2）に所定の事項を記載するものとする。

2 各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。

## 第4章 土地評価

(土地評価)

第32条 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合の当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

(土地評価の基準)

第33条 土地評価は、監督員から特に指示された場合を除き基準細則第2別記1土地評価事務要領（以下「土地評価事務処理要領」という。）に基づき行うものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第34条 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要となる次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

### 一 同一状況地域区分図

同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用い、おおむね次の事項を記載したものを作成する。

- (1) 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、土地評価要領第5条(2)に規定する標準地及び用途的地域の名称
- (2) 鉄道駅、バス停留所等の交通施設
- (3) 学校、官公署等の公共施設、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設
- (4) 幹線道路の種別、幅員
- (5) 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準
- (6) 行政区域、大字及び字の境界
- (7) 取引事例地
- (8) 地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条により公示された標準地（以下「公示地」という。）又は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第5項により周知された基準地（以下「基準地」という。）

### 二 取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、土地評価要領第11条に基づき収集し、おおむね次の事項を整理のうえ調査表を作成する。

- (1) 土地の所在、地番及び住居表示
- (2) 土地登記簿記載の地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- (3) 周辺地域の状況
- (4) 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- (5) 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）
- (6) 取引年月日、取引価格等
- (7) 取引事例地の画地条件（間口、奥行、前面道路との接面状況等）及び図面（100分の1～500分の1程度）

### 三 収益事例調査表及び造成事例調査表

収益事例調査表及び造成事例調査表は、収益事例については総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、造成事例については素地価格及び造成工事費等のほか、前号に掲げる記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。

### 四 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面

### 五 地域要因及び個別的要因の格差認定基準法

格差認定基準表とは、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

### 六 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について調査表を作成する。

2 前項のほか、別途定める土地評価業務処理要領により行うものとする。

(標準地の選定及び標準地調査書の作成)

第35条 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。

2 標準地調査書は、前条第二号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成するものとする。

(標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成)

第36条 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に第33条に定める土地評価の基準を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。

2 取得等する土地の評価は、前項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成するものとする。

3 前2項の評価額は、監督員が指示する図面に記載するものとする。

4 第1項、第2項の調査書の作成に当たっては、別途定める土地評価業務処理要領により行うものとする。

(残地等に関する損失の補償額の算定)

第37条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第53条及び基準細則第36に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調査書を作成するものとする。

2 前項の算定調査書の作成に当たっては、別途定める土地評価業務処理要領により行うものとする。

## 第5章 建物等の調査

### 第1節 調査

(建物等の調査)

第38条 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。

(建物等の配置等)

第39条 次条以降の建物等の調査に当たっては、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。

(法令適合性の調査)

第40条 建物等の調査に当たっては、次の各号の時期における当該建物又は工作物につき基準第28条第2項ただし書きに基づく補償の要否の判定に必要な法令に係る適合状況を調査するものとする。この場合において、調査対象法令については監督員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

(木造建物)

第41条 木造建物〔 〕の調査は、別記1木造建物〔 〕調査積算要領（以下「木造建物要領」という。）により行うものとする。

- 2 木造建物〔 〕及び木造建物〔 〕の調査は、木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。
- 3 前2項の実施に当たっては、別記3実耐用年数調査要領により行うものとする。

(木造特殊建物)

第42条 木造特殊建物の調査は、前条第2項及び第3項を準用するものとする。

(非木造建物)

第43条 非木造建物〔 〕の調査は、別記2非木造建物〔 〕調査積算要領（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。

- 2 非木造建物〔 〕の調査は、非木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

(機械設備)

第44条 機械設備の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 機械設備の配置状況。屋内の機械設備については、第53条、第54条及び第55条で作成した建物

平面図を基に、屋外の機械設備については、第46条に準じて、それぞれ配置状況の調査を行う。

- 二 機械名、規格（能力、型式、概略寸法、重量等）、数量、メーカー名、基礎の形状、寸法、電動機の容量及び各機械設備間の関連性（加工工程）等
- 三 機械設備の装置類については、機器類及びこれらを連絡する配管類の種類、寸法、数量等
- 四 電気（動力）設備の配管、配線、機器（配電盤、制御盤、開閉器、コンデンサー等）の規格、容量、数量等。なお、配管については、種別、用途、経路等
- 五 前3号の設備にあっては、当該設備の取得年月日及び耐用年数
- 六 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 七 機械設備の概要が把握できる写真の撮影。ただし、写真撮影が困難なものについては姿図を作成する。

（生産設備）

第45条 生産設備の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 生産設備の配置状況。調査に当たり必要があると認められるときは、平板測量等を行う。
- 二 種類（使用目的）
- 三 規模（形状、寸法）、材質及び数量
- 四 園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等にある場合は、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等
- 五 ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にある場合は、打席数又は収容台数等
- 六 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- 七 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 八 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

（附帯工作物）

第46条 附帯工作物の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 附帯工作物の配置状況
- 二 附帯工作物の種類、規模、形状、寸法、数量等
- 三 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 四 主たる附帯工作物の概要が把握できる写真の撮影

（庭園）

第47条 庭園の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 庭園に設置されている庭石、灯籠、築山、池等の配置の状況及び植栽されている立竹木の配置の状況。配置の調査は、平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにある場合は、他の方法により行うことができる。
- 二 庭石、灯籠、築山、池等の形状、構造、数量等
- 三 庭園区域内にある立竹木の種類、形状、寸法、数量等
- 四 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 五 庭園の概要が把握できる写真の撮影

(墳墓)

第48条 墳墓の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 墓地の配置の状況、墓地使用者（祭祀者のこと。以下同じ。）ごとの画地及び通路等の配置の状況。配置の調査は、墓地管理者の立会いを得て平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。
- 二 墓地使用者ごとの墓石の形状、寸法、構造及び種類
- 三 墓地使用者ごとの墓誌等の形状、寸法及び種類
- 四 墓地使用者ごとのカロートの形状、寸法及び種類（石造又はコンクリート造）。不可視部分については、墓地使用者又は墓地管理者からその状況を聴取する。
- 五 墓地使用者ごとのその他の石積、囲障、立竹木等の種類、形状、寸法及び数量
- 六 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 七 墓地及び墳墓の概要が把握できる写真の撮影

(立竹木)

第49条 立竹木の調査は、第4条表3の区分ごとに次の各号により行うものとする。

- 一 庭木等（観賞樹、効用樹、風致木）の調査
  - (1) 権利者の画地ごとに立木の位置を調査する。当該画地の一部を取得等するときは、取得等する部分と残地の部分とに区分し、立木の位置を図面に表示するとともに番号（寄植及び連植であつて同樹種、同寸法のものは、同番号とする。）を付す。
  - (2) 立木については、樹種名、根本周囲、胸高直径、枝幅、樹高、管理の状況（表4の判断基準による区分）等を調査する。

表4 管理状況の判断基準

判 断 基 準	区 分
年2回程度以上の手入れ（剪定）が行われ樹型が整っているもの	良 い
年1回程度の手入れ（剪定）を行っているもの	やや良い
上記以外のもの	普 通

- (3) 観賞用竹（ほていちく、きんめいちく、なりひらたけ、かんちく等）については、5本程度を1株として、その位置を（1）の図面に表示するとともに番号を付す。
- (4) 芝、地被類、草花等については、植込みの面積を調査する。

二 用材林立木の調査

- (1) 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、胸高直径、林令（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等を調査する。
- (2) 監督員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があつたときは、次により行う。  
権利者ごとに、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域を決定し、調査する。ただし、同樹種区域であっても立木の粗密度、径級、配置、成育状況、植林年次が異なっていると認められる場合には、これらが異なるごとの範囲を調査し、区分する。

で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）1,000平方メートル程度を定め、当該範囲内にある樹種名、胸高直径、本数及び樹令（又は植林年次）を調査する。なお、で定めた区域が5,000平方メートル程度以下の場合には、標準地の面積を当該区域面積の10パーセント程度をもって行う。

### 三 薪炭林立木の調査

前号用材林立木の調査に準じて行う。

### 四 収穫樹の調査

樹種、胸高直径、樹齡（又は植付年次）、管理の状況等を調査する。

樹園地に囲障、吊り棚等の工作物が存するときは、これらについても第46条の例により調査する。

### 五 竹林の調査

(1) 権利者ごとに竹林として取扱うことが相当と認められる区域を決定する。この場合において、筍の収穫を目的としているものとその他のものとに区分する。

(2) (1) で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）500平方メートル程度を定め、当該範囲内にある品種、本数及び胸高直径（筍を目的とするものを除く。）並びに筍の収穫を目的とするものにあつては、その管理の状況等を調査する。

### 六 苗木（植木畑）の調査

権利者ごとに苗木（植木畑）として取扱うことが相当と認められる区域を決定し、植栽されている苗木について、同樹種、同寸法のものごとに樹種名、根本周囲、胸高直径、枝幅、樹高、本数、樹齡（育生年数）及び管理の状況を調査する。この場合において、同樹種同寸法のものが大規模に植栽されている場合には、第二号（2）の標準地調査の例により行うことができる。

### 七 その他の立木の調査

立木の存する位置、樹種等により前各号の調査に準じて行う。

八 権利者の画地ごとの代表的な立竹木（標準地調査の場合は、標準地の立竹木の概要が把握できるもの）の写真の撮影

## 第2節 調査書等の作成

(建物等の配置図の作成)

第50条 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、次の区分による。

(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、日本工業規格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判によることができる（以下この節において同じ。）

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
- (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

(法令に基づく施設改善)

第51条 第40条の調査結果を基に調査書を作成するものとする。

2 当該建物又は工作物が建設時又は大規模な増改築時においては法令に適合していたが、調査時においては法令に適合していない（このような状態にある建物又は工作物を、以下「既存不適格物件」という。）と認められる場合には、次の各号に掲げる事項を調査書に記載するものとする。

- 一 法令名及び条項
- 二 改善内容

(木造建物)

第52条 木造建物の図面及び調査書は、第41条の調査結果を基に作成するものとする。

2 木造建物 [ ] の図面及び調査書は、木造建物要領により作成するものとする。

3 木造建物 [ ] 及び木造建物 [ ] の図面及び調査書は、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）

(木造特殊建物)

第53条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第42条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（短計図）（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。）

3 調査書は、木造建物要領に準じ、次の各号により作成するものとする。

- 一 建物ごとに、推定再建築費を積算するために必要な数量を算出する。
- 二 当該建物の移転工法の認定及び補償額の算出が可能となる内容とする。

（非木造建物）

第54条 非木造建物〔 〕の図面及び調査書は、第43条第1項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 非木造建物〔 〕の図面及び調査書は、第43条第2項の調査結果を基に非木造建物要領を準用して作成するものとする。

（機械設備）

第55条 機械設備の図面及び調査書は、第44条の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、次の各号により作成するものとする。

- 一 屋内に設置されている機械設備については第52条又は第54条で作成した建物平面図、屋外に設置されている機械設備については第50条で作成した建物の配置図を基に機械の配置を明示した図面を作成するものとし、電気（動力）設備等の配管及び配線図の図示記号は、原則として、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本工業規格の図記号を使用する。なお、規模の大きな機械設備にあつては、基礎図等を作成する。

- 二 機械の配置図には、生産工程に従って機械ごとに番号を付し、図面右側に機械一覧表を作成する。この場合の一覧表には、機械名、規格（型式、重量）、メーカー名、基礎の寸法等を記入する。

- 三 前各号の図面作成に当たって、機械設備が多数存する場合には、各図面を別葉にする。

3 調査書は、機械設備ごとに移設の可否の判断を可能とする内容を記載するものとし、移設を行うことによって従前の機能を回復することが著しく困難であると判断したものについては、その理由を付するものとする。

（生産設備）

第56条 生産設備の図面及び調査書は、第45条の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、生産設備の種類、構造、規模等を考慮して、補償額の算定に必要となる平面図、立面図、構造図、断面図等を作成するものとする。

3 調査書は、前条第3項に準じ作成するものとする。

（附带工作物）

第57条 附带工作物の調査書は、第46条の調査結果を基に工作物調査表（様式第10号）を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

（庭園）

第58条 庭園の調査書は、第47条の調査結果を基に工作物調査表（様式第10号）及び立竹木調査表（様式第12号）を用いて、積算に必要と認める土量、コンクリート量、庭石の数量等を記載することにより作成するものとする。

（墳墓）

第59条 墳墓の図面及び調査書は、第48条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 図面は、次の各号により作成するものとする。
  - 一 墓地使用者ごとの画地及び通路等の区分を明確にする。
  - 二 墓地使用者の画地ごとに番号を付す。
  - 三 土地の取得等の予定線を記入する。
- 3 調査書は、墳墓調査表（様式第11号）、工作物調査表（様式第10号）及び立竹木調査表（様式第12号）を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。  
（立竹木）

第60条 立竹木の図面及び調査書は、第49条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 第49条第5号又は第2号、第3号、第6号及び第7号で標準地調査を行ったものの図面には、次の各号の事項を記載するものとする。
  - 一 標準地の位置、面積
  - 二 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲、面積
- 3 調査書は、立竹木調査表（様式第12号）を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

## 第3節 算定

（移転先の検討）

第61条 建物等を移転する必要がある、かつ、相当程度の残地が生ずるため、残地を当該建物等の移転先地とするものの検討を行う場合（第9章移転工法案の検討に該当するものを除く。）には、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1（四）第一号から第四号までの要件に該当するか否かの検討をするものとする。

2 前項の検討にあたり残地に従前の建物に照応する建物を再現するための当該照応建物（以下「照応建物」という。）の推定再建築費は、概算額によるものとし、平面図及び立面図はこのための必要最小限のものを作成するものとする。なお、監督員から、当該照応建物の詳細な設計による推定再建築費の積算を指示された場合は、この限りでない。

3 第1項の検討にあたり、当該請負契約を対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督員から教示を得るものとする。

4 第3項の検討にあたり、移転を必要とする残地内の建物等については、第50条で定める図面に対象となるものを明示するものとする。

（法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定）

第62条 既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用に係る運用益損失額の算定は、第51条の調査結果から当該建物又は工作物が既存不適格物件であると認める場合に、基準細則第15条第3項の定めるところにより行うものとする。

（木造建物）

第63条 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、建物ごとに第52条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物 [ ] については木造建物要領により、木造建物 [ ] 及び木

造建物 [ ] については木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

2 木造建物の移転料の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

(木造特殊建物)

第64条 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、建物ごとに第53条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物要領を準用して当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

2 木造特殊建物の移転料の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

(非木造建物)

第65条 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、建物ごとに第54条で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物 [ ] については非木造建物要領により、非木造建物 [ ] については非木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

2 非木造建物の移転料の算定は、監督員から指示された移転工法により行うものとする。

(照応建物の詳細設計)

第66条 第61条第2項なお書きによる照応建物の推定建築費の積算にあたっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要となる図面を作成するものとする。

一 照応建物についての計画概要表(様式第13号の1、第13号の2)

二 面積比較表(様式第13号の3)

(機械設備)

第67条 機械設備の補償額の算定は、第55条で作成した資料を基に当該機械の移設の可否及び適否について検討し、行うものとする。

2 機械設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、次の各号によりメーカー等から当該機械設備と同種のものの新設価格等の見積書を徴するものとする。なお、当該機械設備が現在製造されていないときは、その機能が最も近似のもの機械設備によるものとする。

一 見積書を徴する機械設備の範囲を明確にする(特に基礎、配管関係等)。

二 見積りは、原則として、機種単位とする。

三 見積書は、原則として、2社から徴する。

四 見積書は、原則として、次の項目について記載を得る。

(1) 機械本体価格(工場又は製造所売り渡し価格)又は移設費

(2) 梱包運搬及び据付費

(3) 試運転その他の費用

(4) 撤去費(発生材価格、廃材処分費を含む。)

(5) 雑費

(6) 諸経費

3 前2項の実施に当たっては、別記4工作物移転料積算基準により行うものとする。

(生産設備)

第68条 生産設備の補償額の算定は、第56条で作成した資料を基に当該設備の移設の可否及び適否に

ついて検討し、行うものとする。

2 生産設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、前条第2項に準じて処理するものとする。

3 前項の実施に当たっては、別記4 工作物移転料積算基準により行うものとする。

(附帯工作物)

第69条 附帯工作物の補償額の算定は、第57条で作成した資料を基に当該附帯工作物の移設の可否及び適否について検討し、行うものとする。

2 前項の実施に当たっては、別記4 工作物移転料積算基準により行うものとする。

(庭園)

第70条 庭園の補償額の算定は、第58条で作成した資料を基に当該庭園の再現方法等を検討し、行うものとする。

2 前項の内、庭石等の補償額の算定に当たっては、別記4 工作物移転料積算基準により行うものとする。

(墳墓)

第71条 墳墓の補償額の算定は、第59条で作成した資料を基に当該墳墓の移転先及び当該地方における改葬方法の慣行等を検討し、改葬費を併せて行うものとする。

2 前項の内、墓石等の補償額の算定に当たっては、別記4 工作物移転料積算基準により行うものとする。

(立竹木)

第72条 立竹木の補償額の算定は、第60条で作成した資料を基に当該立竹木の移植の可否及び適否について検討し、行うものとする。

## 第6章 営業その他の調査

### 第1節 調査

(営業その他の調査)

第73条 営業その他の調査とは、営業、居住者及び動産に関する調査をいう。

(営業に関する調査)

第74条 法人が営業主体である場合の営業に関する調査は、補償額の算定に必要となる次の各号に掲げる事項について行うものとする。

#### 一 営業主体に関するもの

- (1) 法人の名称、所在地、代表者の氏名及び設立年月日
- (2) 移転等の対象となる事業所等の名称、所在地、責任者の氏名及び開設年月日
- (3) 資本金の額
- (4) 法人の組織（支店等及び子会社）
- (5) 移転等の対象となる事業所等の従業員数及び平均賃金
- (6) 移転等の対象となる事業所等の敷地及び建物の所有関係

#### 二 業務内容に関するもの

- (1) 業種
- (2) 移転等の対象となる事業所等の製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 原材料、製品又は商品の主な仕入先及び販売先（得意先）
- (4) 品目等別の売上構成
- (5) 必要に応じ、確定申告書とともに税務署に提出した事業概況説明書写を収集する。

#### 三 収益及び経費に関するもの

営業調査表（様式第14号の1から第14号の4）の各項目を記載するために必要とする次の書面又は簿冊の写を収集する。

- (1) 直近3か年の事業年度の確定申告（控）写。税務署受付印のあるものとする。
- (2) 直近3か年の事業年度の損益計算書写、貸借対照表写
- (3) 直近1年の事業年度の総勘定元帳写、固定資産台帳写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。
- (4) 直近1年の事業年度の次の帳簿写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。

正規の簿記の場合

売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳、預金出納帳

簡易簿記の場合

現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳

#### 四 その他補償額の算定に必要となるもの

- 2 個人が営業主体である場合の営業に関する調査は、前項に準じて行うものとする。
- 3 仮営業所に関する調査を指示されたときは、次の各号による調査を行うものとし、調査の結果、仮営業所として適当なものが存しないと認めるときは、その旨を監督員に報告するものとする。

- 一 仮営業所設置場所の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 二 仮営業所用建物の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 三 仮設組立建物等の資料のリースに関する資料
- 4 前3項の調査に当たっては、別記5 営業調査・算定要領により行うものとする。

(居住者等に関する調査)

第75条 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、住所（建物番号、室番号）
  - 二 居住者の家族構成（氏名、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
- 2 居住以外の目的で建物を借用している者に対しては、前各号に掲げる事項に準じて調査するものとする。

(動産に関する調査)

第76条 動産に関する調査は、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 所有者の氏名等及び住所等（建物番号、室番号）
- 二 動産の所在地
- 三 住居又は店舗等の占有面積及び収容状況。ピアノ、美術品、金属等で特別な取扱いを必要とするものについては、個別に調査する。
- 四 一般動産については、品目、形状、寸法、容量、重量
- 五 その他必要と認める事項

## 第2節 調査書の作成

(調査書の作成)

第77条 前3条の調査に係る調査書は、次に掲げる調査表に所定の事項を記載することにより作成するものとする。

- 一 営業調査表（様式第14号の1から第14号の4）
- 二 居住者等調査表（様式第15号の1、15号の2）
- 三 動産調査表（様式第16号）

## 第3節 算定

(補償額の算定)

- 第78条 営業に関する補償額の算定は、監督員から営業補償の方法につき指示を受けるほか、建物及び工作物の移転料の算定業務が当該請負契約の対象とされていないときは、これらの移転工法の指示を得た上で、行うものとする。
- 2 前項の場合において、仮営業所設置費用を算定するときは、借営業所の設置方法について監督員の指示を受けるものとする。
  - 3 動産移転料の算定は、前条で作成した調査書を基に行うものとする。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、専門業者の見積書を徴するものとする。
  - 4 第1項の補償額の算定に当たっては、別記5 営業調査・算定要領により行うものとする。

## 第7章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

第79条 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当たり消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）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。ただし、権利者が国の機関、地方公共団体、消費税法別表第三に掲げる法人又は消費税法第2条第7号に定める人格のない社団等であるときは、適用しないものとする。

(調査)

第80条 土地等の権利者等が消費税法第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 その他の資料

2 請負者は、前項に掲げる資料が存しない等の理由により必要な資料の調査ができないときは、速やかに、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

(補償の要否の判定等)

第81条 消費税等に関する調査書は、第80条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（「公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」（平成9年4月1日事務局長通知）別添 - 5 参考）により、補償の要否を判定（課税売上割合の算定を含む。）するものとし、消費税等調査表（様式第17号）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るときは、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8章 予備調査

### 第1節 調査

(予備調査)

第82条 予備調査とは、工場、店舗、営業所、ドライブイン、ゴルフ練習所等で大規模なもの（以下「工場等」という。）の敷地が取得等の対象となる場合で、従前の機能を残地において回復させることの検討が必要であると認められるもの等について、建物等の調査に先立ち当該工場等の企業内容、使用実態、土地の取得等に伴う建物等の影響の範囲及び想定される概略の移転計画（レイアウト）案の作成に必要な事項の調査を行うことをいう。

(企業内容等の調査)

第83条 予備調査に係る工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場等との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 その他移転計画案の検討に必要と認める事項

(敷地使用実態の調査)

第84条 予備調査に係る工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち特に必要と認めるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
  - (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第7号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転計画案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

(建物調査)

第85条 予備調査に係る建物の調査は、前2条の調査結果を基に土地等の取得等の対象となる範囲に

存する建物及び従前の機能を回復するために関連移転の検討の対象とする建物について、第41条から第43条に準ずる方法により行うものとする。この場合における構造概要、立面、建築設備等の調査は、概算による推定再建築費の積算が可能な程度に行うものとする。

- 2 前項の関連移転の検討とする建物を定めるにあたっては、監督員の指示を受けるものとする。
- 3 写真の撮影は、建物の概要を把握できるように行うものとする。

(機械設備等調査)

第86条 予備調査に係る機械設備、生産設備及び附帯工作物の調査は、前条に準じて行うものとする。

- 2 写真の撮影は、主たる機械設備等の概要を把握できるように行うものとする。

## 第2節 調査書等の作成

(企業概要書)

第87条 企業内容等の調査書は、第83条の調査結果を基に企業概要書（様式第18号の1）を用いて、作成するものとする。

(配置図)

第88条 予備調査に係る工場等の配置図は、当該工場等の敷地のうち予備調査の対象とした範囲について、第84条の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。ただし、当該工場等の敷地が広大な場合で敷地全体の配置図等が権利者から提供されたときは、これを使用することができる。

- 一 建物、屋外の主たる機械設備及び生産設備、原材料置場、駐車場、通路、緑地等の位置（又は配置）
- 二 製品等の製造、加工又は販売等の工程
- 三 縮尺は、500分の1又は1,000分の1

(建物、機械設備等の図面作成)

第89条 予備調査に係る工場等の建物及び機械設備等の図面は、概算による推定再建築費等の積算が可能な程度の平面図及び立面図等を必要最小限度作成するものとする。

(移転計画案の作成)

第90条 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第83条から第86条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1（四）第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
- 二 建物、機械設備等の移転計画
- 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
- 四 建物、機械設備等の移転工程表
- 五 移転計画図（縮尺500分の1又は1,000分の1）
- 六 移転工法（計画）案検討概要書（様式第18号の2）
- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第18号の3）

- 2 前項の検討にあたり、照応建物の推定再建築費は第89条に定める図面のほか、次の各号に掲げる

ものを作成し、積算するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第13号の1、第13号の2）
- 二 面積比較表（様式第13号の3）
- 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第13号の4）

### 第3節 算定

（補償概算額の算定）

第91条 前条で作成する移転計画案（2又は3案）の補償概算額の算定は、第87条、第88条、第89条及び第90条で作成した調査書及び図面を基に行うものとする。

## 第9章 移転工法案の検討

### 第1節 調査

(移転工法案の検討)

第92条 移転工法案の検討とは、工場等の敷地の一部が取得等の対象となる場合において、当該敷地に存在する建物等の機能の全部又は一部を残地において回復するための通常妥当とする移転方法等の案を検討することをいう。

(企業の内容等の調査)

第93条 工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

ただし、第87条の調査書の貸与を受けた場合には、その調査書を基に調査を行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 その他移転工法案の検討に必要と認める事項

(敷地使用実態の調査)

第94条 工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。ただし、第84条の調査結果資料の貸与を受けた場合には、その資料を基に調査を行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち、特に必要と認められるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
  - (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第7号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転工法案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

## 第2節 調査書等の作成

(企業概要書)

第95条 企業内容等の調査書は、第93条の調査結果を基に企業概要書（様式第18号の1）を用いて、作成するものとする。

(移転工法案の作成)

第96条 工場等の移転工法案は、第39条から第47条まで、第49条、第93条及び第94条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1（四）第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
- 二 建物（残地内での関連移転又は残地外の土地への移転を必要とするものを含む。）、機械設備等の移転計画
- 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
- 四 建物、機械設備等の移転工程表
- 五 移転計画図（縮尺500分の1又は1,000分の1）
- 六 移転工法（計画）案検討概要書（様式第18号の2）
- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第18号の3）

2 前項の検討にあたり照応建物の推定再建築費は、概算額によるものとし、次の各号に掲げるもののほか、概算額の積算に必要な平面図及び立面図を必要最小限度作成するものとする。なお、監督員から、当該照応建物の詳細な設計による推定再建築費の積算を指示された場合は、これに必要な図面を作成し、積算するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第13号の1、第13号の2）
- 二 面積比較表（様式第13号の3）
- 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第13号の4）

(補償額の比較)

第97条 前条の移転工法案を作成したときは、基準細則第15第1（四）第四号に定める補償額の比較を行うものとする。

2 第1項の検討にあたり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督員から教示を得るものとする。

## 第10章 再算定業務

(再算定業務)

第98条 再算定業務とは、建物等の移転補償額について再度算定する（再調査して算定する場合を含む。）ことをいう。

(再算定の方法)

第99条 建物等の移転補償額の再算定は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の移転工法及び移転補償額の算定方法により行うものとする。

- 一 移転補償額の算定項目、算定方法等に係る基準、基準細則又は調査積算要領等が改正されている場合には、改正後の基準等により算定する。
- 二 再調査の結果が現調査表の内容と異なる場合は、再調査の結果に基づき移転補償額を算定する。この場合における移転工法は、監督員の指示による。

## 第11章 事業認定申請図書の作成

(事業認定申請図書の作成)

第100条 事業認定申請図書の作成とは、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「法」という。）

第16条に規定する事業の認定を受けるため、法第18条の規定による事業認定申請書及び添付書類（事前審査のための資料を含む。）を作成することをいう。

(事業計画の説明)

第101条 事業認定申請図書の作成に当たっては、当該事業認定申請に係る事業の目的、計画の概要及び申請区間等について監督員から説明を受けるものとする。

(現地踏査)

第102条 事業認定申請図書の作成に当たっては、あらかじめ、事業認定申請に係る現地の踏査を行うものとする。

(起業地の範囲の検討)

第103条 起業地の範囲の検討は、事業認定申請区間に係る発注者が貸与する事業計画図を基に、本体事業、附帯事業又は関連事業ごとに行うものとする。

2 前項による事業認定申請の範囲を検討したときは、監督員と協議するものとする。

(事業認定申請図書の作成方法)

第104条 事業認定申請図書は、法第18条及び法施行規則（昭和26年建設省令第33号）第2条並びに第3条に定めるところに従うほか、監督員が別途指示する事業認定申請書等作成要領等により作成するものとする。

(事前審査用資料の作成方法)

第105条 発注者が事業認定機関と事業認定申請に先立って行う事業認定申請図書の事前審査用資料の作成は、前条の定めるところにより、法第20条の事業の認定の要件すべてに該当するように記載するものとする。この場合において、事前審査に必要と認める参考資料をあわせて作成するものとする。

(事前審査用資料の提出)

第106条 請負者は、前条の事前審査用資料の作成が完了したときは、速やかに、監督員に当該資料を提出するものとする。

(本申請図書の作成)

第107条 事前認定機関との事前審査の完了に伴う本申請図書の作成は、監督員の指示により事前審査用資料を修補し、又は補足資料を整備して行うものとする。