

鳥取県県土整備部用地調査等共通仕様書

鳥取県県土整備部用地調査等共通仕様書

第1章 総 則

(趣旨等)

第1条 鳥取県県土整備部用地調査等共通仕様書（以下「仕様書」という。）は、鳥取県の所掌する事業に必要な土地等の取得等に伴う測量、調査、補償金額の算定等（以下「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これらに記載のない事項については、この仕様書とは別に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、契約図書に定められた範囲において、受注者又は主任担当者に対する指示、承諾又は協議等の職務を行う者で、用地調査等委託契約書（以下「契約書」という。）第9条に規定する者であり総括監督員、主任監督員、監督員を総称していう。
- 四 「検査職員」とは、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者をいう。
- 五 「指示」とは、発注者の発議により調査職員が受注者に対し、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職員が検査結果を基に受注者に対し、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。
- 六 「報告」とは、受注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等を、必要に応じて、調査職員に報告することをいう。受注者が調査職員に対し、業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 七 「協議」とは、書面により契約図書の協議事項について、発注者と受注者が対等の立場で合議することをいう。
- 八 「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。
- 九 「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 「基準」とは、鳥取県県土整備部が施行する公共事業に伴う損失補償基準（平成2年4月1日付発管第241号鳥取県土木部長通知）をいう。

十一 「基準細則」とは、鳥取県県土整備部が施行する公共事業に伴う損失補償基準細則（平成2年4月1日付発管第241号鳥取県土木部長通知）をいう。

十二 「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、発注者が受注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 受注者は、委託契約及びその施行に当たっては、次の各号の関係法規を遵守しなければならない。

- （1）鳥取県会計規則（昭和39年鳥取県規則第11号）
- （2）土地収用法（昭和26年法律第219号）
- （3）測量法（昭和24年法律第188号）
- （4）その他の関係法規

（再委託）

第4条 契約書第7条第1項に規定する「主たる部分」とは、用地調査等業務における総合的企画、業務遂行管理、調査・補償額算定等の手法の決定及び技術的判断等をいい、受注者は、これを再委託することはできない。

2 契約書第7条第3項ただし書きに規定する「軽微な部分」は、コピー、印刷、製本、資料の収集及び単純な集計とする。

3 受注者は、第1項及び第2項に規定する業務以外の再委託に当たっては、発注者の承諾を得なければならない。

4 受注者は、用地調査等業務を再委託に付する場合、適切に履行することのできる技術者及び管理体制を県内に有する者（県内に本店を有する者又は鳥取県建設工事等の入札制度に関する規則（平成19年鳥取県規則第76号）別表第5右欄に定める条件その他適切に履行することができる条件を具備している者）と契約しなければならない。ただし、適切に履行できる技術者及び管理体制を県内に有する者がいない等の理由で、発注者が認めた場合は、この限りではない。

なお、協力者が、鳥取県の測量等業務入札参加資格者である場合は、鳥取県による指名停止期間中においては、再委託の契約をしてはならない。

（業務の着手）

第5条 受注者は、特記仕様書に定めがある場合を除き、契約締結後15日以内に用地調査等業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは主任担当者が用地調査等業務の実施のために調査職員との打合せ又は現地踏査を開始することをいう。

（設計図書の支給及び点検）

第6条 受注者からの要求があった場合で、調査職員が必要と認めたときは、受注者に図面の

原図若しくは電子データを貸与する。ただし、共通仕様書、各種基準、参考図書等市販されているものについては、受注者の負担において備えるものとする。

- 2 受注者は、設計図書の内容を十分点検し、疑義のある場合は、調査職員に書面により報告し、その指示を受けなければならない。
- 3 調査職員は、必要と認めるときは、受注者に対し、用地測量図又は建物調査表等を追加支給するものとする。

（調査職員）

第7条 発注者は、用地調査等業務における調査職員を定め、受注者に通知するものとする。

- 2 調査職員は、契約図書に定められた事項の範囲内において、指示、承諾、協議等の業務を行うものとする。
- 3 契約書の規定に基づく調査職員の権限は、契約書第9条第2項に規定した事項である。
- 4 調査職員がその権限を行使するときは、書面により行うものとする。ただし、緊急を要する場合、調査職員が受注者に対し口頭による指示等を行った場合には、受注者はその指示等に従うものとする。調査職員は、その指示等を行った後7日以内に書面で受注者にその内容を通知するものとする。

（主任担当者）

第8条 受注者は、用地調査等業務における主任担当者を定め、発注者に通知するものとする。

- 2 主任担当者は、契約図書等に基づき、業務の技術上の管理を行うものとする。
- 3 主任担当者は、別表の補償等業務の区分ごとに従い補償コンサルタント登録規程（昭和59年建設省告示第1341号）第3条第1項で補償業務の管理をつかさどる専任の者として認められた者（以下「補償業務管理者」という。）、又は補償業務管理士（一般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。）の資格を有する者であり、特記仕様書に定める業務経験を有することとし、日本語に堪能（日本語通訳が確保できれば可）でなければならない。

なお、委託対象設計金額100万円未満の業務（ただし、難易度が高い業務は除く。）については、補償業務管理士の資格を有する者（いずれの部門でも可）又は補償業務管理者（いずれの部門でも可）を主任担当者とするものとする。

- 4 主任担当者に委任できる権限は契約書に規定した事項とする。ただし、受注者が主任担当者に委任できる権限を制限する場合は発注者に書面をもって報告しない限り主任担当者は受注者の一切の権限（契約書の規定により行使できないとされた権限を除く。）を有するものとされ、発注者及び調査職員は主任担当者に対して指示等を行えば足りるものとする。
- 5 主任担当者は、調査職員が指示する関連のある用地調査等業務の受注者と十分に協議の上、相互に協力し、業務を実施しなければならない。
- 6 主任担当者は、第9条第4項に規定する照査結果の確認を行わなければならない。

（照査技術者、担当技術者）

第9条 受注者は、用地調査等業務における照査技術者を定め発注者に通知するものとする。

2 照査技術者は、別表の補償等業務の区分ごとに従い補償業務管理士の資格を有する者又は補償業務管理者とし、特記仕様書に定める業務経験を有しなければならない。なお、委託対象設計金額 100 万円未満の業務（ただし、難易度が高い業務は除く。）については、照査技術者の資格要件を設けないものとする。

3 照査技術者は、照査計画を作成し業務計画書に記載し、照査に関する事項を定めなければならない。

4 照査技術者は、設計図書に定める又は調査職員の指示する業務の節目毎にその成果の確認を行うとともに、照査技術者自身による照査を行わなければならない。

5 照査技術者は、業務完了に伴って照査結果を照査報告書としてとりまとめ、照査技術者の署名押印のうえ主任担当者に差し出すものとする。

6 受注者は、用地調査等業務に携わる者を担当技術者として配置することができ、担当技術者を定めたときは、発注者に通知するものとする。担当技術者は照査技術者と兼ねることができない。

（用地調査等の区分）

第10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り行うものとする。

一 用地測量は、鳥取県公共測量作業規程（平成 14 年 7 月 3 日付管第 399 号鳥取県県土整備部長通知）により行うものとし、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〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物、非木造建物〔Ⅰ〕及び非木造建物〔Ⅱ〕に区分する。

表 1 建物区分

区 分	判 断 基 準
木造建物〔Ⅰ〕	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〔Ⅱ〕	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〔Ⅰ〕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〔Ⅲ〕	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〔Ⅰ〕	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〔Ⅱ〕	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、または、建物の構造と密接不可分な関係にあ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（キュービクル式受変電設備を除く。）、ソーラーパネル等発電設備等）
- （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、警備設備、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

ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

一 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	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、キュービクル式受変電設備、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、又は営業を行ううえ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、沈澱池を含む。）、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、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、一般住居にあつては屋外の給・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。

四 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	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。 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。 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。 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。 D そ の 他 敷地内に植込まれた芝、地被類、草花等をいう。
用材林立木	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。
薪炭林立木	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。
収 穫 樹	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。
竹 林	孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。
苗木(植木畑)	営業用樹木で育苗管理している植木畑の苗木をいう。
その他の立木	上記の区分に属する立木以外の立木をいう。

(配置技術者等の変更)

第 11 条 受注者は、やむを得ない理由がある場合を除き、主任担当者を変更することができない。

2 受注者は、主任担当者、照査技術者及び担当技術者（以下「配置技術者等」という。）を変更する時は、配置技術者等の氏名及び変更すべき理由を速やかに発注者に報告し、発注者の承諾を得なければならない。

3 新たに配置する配置技術者等は、契約時において当該配置技術者の要件として定めた資格を有していなければならない。

ただし、資格を有する配置技術者等を保有していない時は、新たに配置する配置技術者が当該配置技術者の要件として定めた資格と同等の技術力を有していると発注者が認めた場合に限り、配置技術者の資格を問わないものとする。

別表

補償等業務の区分	業務内容	主任担当者の資格	照査技術者の資格	担当技術者の資格
土地調査業務	権利調査、用地測量	補償業務管理士 (土地調査部門) 又は補償業務管理者 (土地調査部門)	補償業務管理士 (いずれの部門でも可) 又は補償業務管理者 (いずれの部門でも可)	補償業務管理士 (土地調査部門)、 測量士、測量士補 又は公共用地取得 実務経験者
物件等調査業務	木造建物・木造特殊建物の調査、非木造建物の調査、機械設備・生産設備の調査、附帯工作物・立竹木・庭園・墳墓等の調査、営業に関する調査、居住者・不動産に関する調査、消費税等調査、予備調査、移転工法案の検討、再算定業務、工損調査、漁業調査	補償業務管理士 (物件、機械工作物、事業損失又は営業補償・特殊補償のいずれかの部門) 又は補償業務管理者 (物件、機械工作物、事業損失又は営業補償・特殊補償のいずれかの部門)		補償業務管理士 (物件、機械工作物、事業損失又は営業補償・特殊補償のいずれかの部門)、一級建築士、二級建築士、木造建築士、技術士、公認会計士、会計士補、税理士、中小企業診断士又は公共用地取得実務経験者
土地評価業務	土地評価	補償業務管理士 (土地評価部門) 又は補償業務管理者 (土地評価部門)		補償業務管理士 (土地評価部門)、 不動産鑑定士、不動産鑑定士補又は 公共用地取得実務 経験者
補償関連業務	補償説明、事業認定申請図書等の作成	補償業務管理士 (補償関連又は総合補償部門) 又は 補償業務管理者 (補償関連又は総合補償部門)		補償業務管理士 (補償関連又は総合補償部門) 又は 公共用地取得実務 経験者

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

(書類提出)

第12条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に関係書類を調査職員を経て、発注者に遅滞なく提出しなければならない。ただし、委託代金に係る請求書、請求代金代理受領承諾書、遅延利息請求書、調査職員に関する措置請求に係る書類及びその他現場説明の際に指定した書類を除く。

- 2 受注者が発注者に提出する書類で様式が定められていないものは、受注者において様式を定め、提出するものとする。ただし、発注者がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。
- 3 受注者は、契約の締結時又は変更時において委託代金の額が100万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報システム（TECRIS）に基づき、受注・変更・完了時に業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、受注時は契約後、土曜日、日曜日、祝日等（以下「休日」という。）を除き10日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、休日を除き10日以内に、完了時は業務完了後、休日を除き10日以内に、調査職員の確認を受けたうえ、登録機関に登録申請しなければならない。
- 4 前項において、受注者は登録内容に訂正が必要な場合、TECRISに基づき、「訂正のための確認のお願い」を作成し、訂正があった日から、休日を除き10日以内に調査職員の確認を受けたうえ、登録機関に登録申請しなければならない。
- 5 前2項において、受注者は登録機関に登録後、TECRISより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに調査職員に提出しなければならない。ただし、変更時と完了時の間が、休日を除き10日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。

(施行上の義務及び心得)

第13条 受注者は、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、調査職員に報告し、指示を受けなければならない。

(現地踏査)

第 14 条 受注者は、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。

(作業計画書の作成)

第 15 条 受注者は、契約締結後 14 日以内に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書を作成し調査職員に提出するものとする。

2 前項の作業計画書には、次の事項を記載するものとする。

- 一 業務概要
- 二 実施方針
- 三 業務工程
- 四 業務組織計画
- 五 打合せ計画
- 六 成果品の品質を確保するための計画
- 七 成果品の内容、部数
- 八 使用する主な図書及び基準
- 九 連絡体制（緊急時を含む）
- 十 使用する主な機器
- 十一 仕様書等において照査技術者による照査が定められている場合は、照査計画書
- 十二 その他

3 受注者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度調査職員に変更作業計画書を提出するものとする。

4 受注者は、第 1 項の作業計画書に基づき業務が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

(調査職員の指示等)

第 16 条 受注者は、用地調査等の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせたうえ調査職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 受注者は、用地調査等の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は調査職員の指示について疑義が生じたときは、調査職員と協議するものとし、その結果については受注者が記録し相互に確認するものとする。

3 調査職員の指示は、様式第 25 号により行うものとする。

4 受注者は、用地調査等の遂行上必要な事項について承諾を受ける場合は、様式第 26 号により行うものとする。

5 第 2 項の協議は、様式第 27 号により行うものとする。

(貸与品等)

第 17 条 受注者は、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貸与品等とし

て使用する場合には、発注者から貸与又は支給を受けるものとする。

- 2 登記事項証明書等の貸与等を受ける必要があるときは、別途調査職員と協議するものとする。
- 3 貸与品等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与品等の引渡しは、貸与品等引渡通知書（様式第1号）により行うものとする。
- 4 受注者は、前項の貸与品等を受領したときは、貸与品等受領書（様式第2号）を調査職員に提出するものとする。
- 5 受注者は、用地調査等が完了したときは、完了の日から3日以内に貸与品等を返納するとともに貸与品等精算書（様式第3号）及び貸与品等返納書（様式第4号）を調査職員に提出するものとする。

（立入り及び立会い）

- 第18条 受注者は、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 受注者は、前項に規定する同意が得られたものにあっては立入りの日及び時間を、あらかじめ、調査職員に報告するものとし、同意が得られないものにあってはその理由を付して、速やかに、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。
 - 3 受注者は、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19条 受注者は、用地調査等を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。
- 2 調査職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5号）を調査職員に提出するものとする。

（身分証明書の携帯）

- 第20条 受注者は、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ったときは、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 受注者は、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21条 受注者は、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当たっては、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、調査職員と協議のうえ市場調

査により求めるものとする。

(調査職員への進捗状況の報告)

第 22 条 受注者は、業務を実施した場合、用地調査等業務日報（様式第 6 号の 1）を作成して調査職員に提出しなければならない。ただし、業務内容等によっては調査職員の指示により用地調査等業務週報（様式第 6 号の 2）によることができるものとする。

2 受注者は、調査職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、これに応ずるものとする。

3 受注者は、前項の進捗状況の報告に主任担当者を立ち合わせるものとする。

(成果品の一部提出等)

第 23 条 受注者は、用地調査等の実施期間中であっても、調査職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 調査職員は、前項で提出した成果品の一部について、その報告を求めることができる。受注者は、当該報告に主任担当者及び調査職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。

3 受注者は、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、調査職員の指示により第 24 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 24 条 受注者は、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）、発注者及び受注者の名称を記載する。

三 目次及び頁を付す。

四 容易に取り外すことが可能な方法により綴綴する。

2 本仕様書に様式の定めがないものは、調査職員の指示による。

3 提出する成果品は、別表 1 成果品一覧表に掲げる成果品等で特記仕様書に掲げる成果品とし、部数は、正副各 1 部とする。

4 受注者は、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 条に定める瑕疵担保の期間保管し、調査職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 25 条 受注者は、検査職員が用地調査等の完了検査を行うときは、主任担当者及び調査職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の措置について、検査職員の指示に速やかに従うものとする。

(精度監理対象業務の対応)

第 26 条 受注者は、第 23 条第 3 項で仮提出した成果品の内容等について、調査職員から質問

又は問い合わせ等があったときは、必要な資料等を示し、これに答えるものとする。

- 2 受注者は、仮提出した成果品の内容等について、調査職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 受注者は、前項の修補の指示項目以外の項目についても、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27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 葉張、樹高、胸高周囲は、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28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の小数点以下第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29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、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等の集計は、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30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27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28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号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31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

H28.04.01 改正

第3章 権利調査

第1節 調査

(権利調査)

第 32 条 権利調査とは、登記事項証明書、戸籍簿等の謄本等の収受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 33 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（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条第 1 項又は同条第 4 項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。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。

2 前項により作成した地図から調査職員が指示する範囲の土地に係る次の各号に掲げる図面の転写を行う

- 一 法務局に提出済みの地積測量図
- 二 公共団体に備える図面
- 三 その他参考となる図面

(土地の登記記録の調査)

第 34 条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から調査職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

(建物の登記記録の調査)

第 35 条 建物の登記記録の調査は、第 33 条で作成した地図から調査職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

(権利者の確認調査)

第 36 条 権利者の確認調査は、前 2 条に規定する調査が完了した後、実地調査及び次の各号に定める書類等により行うものとする。

- 一 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
 - 二 商業登記簿、法人登記簿等
- 2 権利者が法人以外であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 権利者の氏名、住所及び生年月日
 - 二 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係、相続の経過を明らかにした相続系統図を作成する。
 - 三 権利者が未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
 - 四 権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
 - 五 その他必要と認められる事項
- 3 権利者が法人であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 法人の名称及び主たる事務所の所在地
 - 二 法人を代表する者の氏名及び住所
 - 三 法人が破産法（平成 16 年法律第 75 号）による破産宣告を受けているとき等の場合にあつては、破産管財人等の氏名及び住所
- 4 前条の建物の登記記録の調査により未登記の建物が存在することが明らかになった場合には、当該建物所有者の氏名及び住所等について、居住者等からの聴き取りを基に調査を行うものとする。

(墓地管理者等の調査)

第 37 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、土地の登記記録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、性別及び享年
- (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

（土地利用履歴等の調査）

第38条 土地利用履歴等の調査は、取得又は使用の対象となる土地に係る土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第2条に規定する土壤汚染状況調査の実施の要否を判定するため、土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領（平成24年5月28日付け国中整用補第12号）により行うものとする。

第2節 調査書等の作成

（転写連続地図の作成）

第39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34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 40 条 第 34 条から第 37 条までに調査した事項については、土地の登記記録調査表（様式第 7 号の 1）、土地調査表（様式第 7 号の 2）、建物の登記記録調査表（様式第 8 号の 1、第 8 号の 2）、権利者調査表（様式第 9 号の 1、第 9 号の 2）、墓地管理者調査表（様式第 10 号の 1）及び墓地使用（祭祀）者調査表（様式第 10 号の 2）に所定の事項を記載するものとする。
- 2 前項の各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。
- 3 土地利用履歴等の調査表は、第 38 条の調査結果を基に土地利用履歴等調査要領により作成するものとする。

第4章 用地測量

第1節 境界確認

(公共用地境界の打合せ)

第41条 調査区域内に国有財産法（昭和23年法律第73号）第9条及び国土交通省所管国有財産取扱規則（平成13年1月6日国土交通省訓令第61号）第4条第1項の規定に基づき、部局長が管理する国土交通省所管国有財産が存するとき又は、公共物管理者等が管理する土地（以下「公共用地等」という。）が存するときは、部局長又は公共物管理者等と公共用地境界確定（境界確認を含む。以下同じ。）の方法について調査職員の指示に基づき打合せを行わなければならない。

(資料の作成及び立会い)

第42条 受注者は、前条の打合せの結果を調査職員に報告し、その指示に基づき公共用地境界確定のための手続又は現況測量等に必要となる資料の収集及び作成を行わなければならない。

2 受注者は、部局長又は公共物管理者等が現地において公共用地境界確定作業を行うときは、それらの作業を補助しなければならない。

3 前条の打合せの結果、第39条により作成した転写連続図その他資料を基に現況測量等を行うことによって、部局長又は公共物管理者等が公共用地等の境界の確定とみなすとした場合には、これに必要な作業を行わなければならない。この場合に必要に応じて公共用地に隣接する土地の所有者から第46条第2項に準じた同意を取りつけるものとする。

(境界確定後の図書の作成)

第43条 前条の境界確定作業が完了したときは、速やかに公共用地境界確定のために必要な図面等の作成を行わなければならない。

(立会い準備)

第44条 受注者は、調査区域内の民有地等で、所有権、借地権、地上権等で第45条の画地の境界点の確認を行うために立会いが必要と認められる権利者一覧表を第34条から第37条までの調査結果を基に作成しなければならない。

2 前項権利者一覧表の作成が完了したときは、調査職員と立会い日時、具体の作業手順等について協議し、その指示によって権利者に対する立会い通知等の準備を行わなければならない。

(境界立会いの画地及び範囲)

第45条 受注者は、調査区域内における境界立会いの画地の境界が確認できる範囲の立会いを行わなければならない。

(境界立会い)

第 46 条 受注者は、前条の境界立会いの範囲について、各境界点に関する権利者を現地に招集し、次の各号の手順によって境界点の立会いを行わなければならない。

- 一 境界標識が設置されている境界点については、関連する権利者全員の同意を得るものとする。
 - 二 境界点が表示されていないため、各権利者が保有する図面等によって、現地に境界点の表示等の作業が必要と認められる場合には、これらの作業を行うものとする。この場合の作業に当たっては、いずれの側にも片寄ることなく中立の立場で行うものとする。
 - 三 前号の作業によって表示した境界点に関連する権利者全員の同意が得られたときには、木杭（プラスチック杭を含む。）又は金属鋌（頭部径 15 mm）等容易に移動できない標識を設置するものとする。
 - 四 前各号で確認した境界点について、原則として、赤色のペイントで着色するものとする。ただし、境界石標等が埋設されていて、その必要がないものはこの限りでない。
- 2 前項の境界点立会いが完了したときは、関連する権利者全員から土地境界確認書（様式第 11 号の 1、様式第 11 号の 2）に確認のための署名押印を求めなければならない。
- 3 第 1 項の境界点立会いにおいて、次の各号の一に該当する状態が生じたときは、その事由等を整理し調査職員に報告し、その後の処置について指示を受けなければならない。
- 一 関連する権利者全員の同意が得られないもの
 - 二 関連する権利者の一部が立会いを拒否したもの
 - 三 必要な境界点を確定するために測量区域以外の境界立会い又は測量を権利者から要求されたとき

第 2 節 境 界 測 量

(用地測量の基準点)

第 47 条 用地測量に使用する基準点について当該公共事業に係る基準点測量が完了しているときは、別途調査職員が指示する基準点測量の成果（基準点網図，測点座標値等）を基に検測して使用しなければならない。

- 2 前項の基準点測量の成果を検測した結果、滅失、位置移転、毀損等が生じているときには調査職員と協議しなければならない。
- 3 第 1 項の基準点測量が実施されていないものについては、基準点の設置，座標値の設定方法等について調査職員と協議し、その指示を受けなければならない。

(境界測量)

第 48 条 各境界点の測量を行うに当たっては、鳥取県公共測量作業規程に定めるところによるほか、土地の実測平面図の作成に必要となる建物及び主要な工作物の位置を併せて観測するものとする。

- 2 各境界点等は、連番を付するものとする。

(補助基準点の設置)

第 49 条 前条の作業において、境界点を観測するために補助基準点を設置する必要がある場合は、鳥取県公共測量作業規程に定めるところによるものとする。

(用地境界仮杭の設置)

第 50 条 境界測量等の作業が完了し用地取得の対象となる範囲が確定したときは、測量の結果等に基づき T S 等を使用する方法により用地境界仮杭の設置を次の各号により行わなければならない。

一 原則として、関連する権利者の立合いのうえ行う。

二 用地境界仮杭は、木杭（プラスチック杭を含む。）又は金属鉋（頭部径 15 mm）等のものとする。

三 用地境界仮杭には、原則として、黄色のペイントで着色とする。

2 用地境界仮杭の観測は、鳥取県公共測量作業規程に定めるところによるものとする。

3 第 1 項の用地境界仮杭設置に当たり建物等で支障となり設置が困難なときには、その事由等を整理し調査職員に報告しなければならない。ただし、関連する権利者が用地境界仮杭の設置を強く要求するときは用地境界仮杭の控杭を設置するものとする。この場合に、用地境界仮杭との関係を関連する権利者に充分理解させたうえで用地境界仮杭との関係図を作成するものとする。

(境界点間測量)

第 51 条 受注者は、境界測量及び用地境界仮杭の設置のための観測を行う場合には、鳥取県公共測量作業規程に定めるところによるものとする。

第3節 面積計算の範囲

(面積計算の範囲)

第52条 面積計算の範囲は、第45条に定める画地を単位とし、次の各号によって行うものとする。

- 一 画地のすべてが用地取得の対象となる計画幅員線（以下「用地取得線」という。）の内に存するときは、その画地面積
- 二 画地が用地取得線の内外に存するときは、用地取得の対象となる土地及び用地取得の対象となる土地以外の土地（残地）の面積
- 三 前各号によらない場合については、調査職員の指示による。

2 土地の面積は、一筆毎に次の各号により求めるものとする。

- 一 一筆の土地に異なる現況地目があるときは、一筆の土地の総面積を求めたうえ、評価格の高い地目の土地面積から順次差し引いて面積を求めるものとし、同一の地目に異なる地権者があるときは、その権利者毎にそれぞれ面積を求めるものとする。
- 二 前項第三号に基づき残地等の面積を求める場合には、取得等の区域と区域外に区分してそれぞれ面積を求めるものとする。この場合において当該土地に異なる地目又は権利者があるときは、前記一を準用する。

第4節 用地実測図等の作成

(用地実測図等の作成)

第53条 受注者は、用地実測図等の作成に当たっては、鳥取県公共測量作業規程の定めるところによるほか、次の各号の方法により行うものとする。

なお、表示記号等は、別表2用地実測図表示記号により表示するものとする。

- 一 用地実測図原図は、境界・現況測量より得られた成果に基づき、次の事項から調査職員が指示する事項を記入する。

- (1) 土地の測量に従事した者の記名押印
- (2) 道路名、水路名
- (3) 建物及び工作物

- 二 用地平面図は、用地実測図原図から調査職員が指示する事項を記入をする。

第5章 土地評価

(土地評価)

第 54 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 55 条 土地評価は、調査職員から特に指示された場合を除き基準細則別記 1 土地評価事務処理要領（以下「土地評価要領」という。）に基づき実施するものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第 56 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、土地評価に必要な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、運用方針第 2 第 3 項（1）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、近隣地域又は類似地域において 1 標準地につき 3 事例地程度を収集し、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) 土地の登記記録に記録されている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表

格差認定基準表とは、土地価格基準表を適用するに当たり、土地価格基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。

（標準地の選定及び標準地調査書の作成）

第 57 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 58 条 標準地の評価は、前 2 条で作成した資料を基に第 55 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、調査職員が指示する図面に記載するものとする。

（残地等に関する損失の補償額の算定）

第 59 条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第 57 条及び運用方針第 43 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。

第6章 建物等の調査

第1節 調 査

(建物等の調査)

第 60 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 61 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、調査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。

(法令適合性の調査)

第 62 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 30 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調査職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 63 条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、木造建物調査積算要領（平成 24 年 5 月 28 日付け国中整用補第 8 号。以下「木造建物要領」という。）及び石綿調査算定要領（平成 25 年 3 月 25 日付け国中整用補第 62 号。以下「石綿要領」という。）により行うものとする。

2 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の調査は、木造建物要領を準用及び石綿要領により行うほか、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 項の実施に当たり、国土交通省損失補償取扱要領（平成 15 年 8 月 5 日付け国総国調第 58 号）第 7 条の各項目別補正率表に掲げる補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無の調査が必要と認められる場合は、調査職員と協議の上実施するものとする。

(木造特殊建物)

第 64 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 65 条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、非木造建物調査積算要領（平成 24 年 5 月 28 日付け国中整用補第 9 号。以下「非木造建物要領」という。）及び石綿要領により行うものとする。

2 非木造建物〔Ⅱ〕の調査は、非木造建物要領を準用及び石綿要領により行うほか、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 66 条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（平成 24 年 5 月 28 日付け国中整用補第 10 号。以下「機械設備要領」という。）により行うものとする。

（生産設備）

第 67 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、浄水池等にあつては、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つては、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 68 条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（平成 24 年 5 月 28 日付け国中整用補第 11 号。以下「附帯工作物要領」という。）により行うものとする。

（庭園）

第 69 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つては、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 用地取得線の位置（残地がある場合。）
- 五 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 六 庭園の概要が把握できる写真の撮影

（墳墓）

第 70 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 用地取得線の位置（残地がある場合。）
- 七 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 八 墓地及び墳墓の概要が把握できる写真の撮影

（立竹木）

第 71 条 立竹木の調査は、第 10 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、樹齢、樹高、幹周（胸高周囲又は根本周囲）、葉張、胸高直径、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) 調査職員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があったときは、次により行う。
 - ① 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。

- 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）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、①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 68 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）及び管理の状況等を調査する。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 72 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 A 3 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、A 2 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 73 条 第 62 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 74 条 木造建物の図面及び調査書は、第 63 条の調査結果を基に作成するものとする。

2 木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、木造建物要領及び石綿要領により作成するものとする。

3 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の図面及び調査書は、木造建物要領を準用及び石綿要領により作成するほか、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）

4 残地がある場合は、用地取得線を赤色の実線で記載する。

（木造特殊建物）

第 75 条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第 64 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（矩計図）（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 残地がある場合は、用地取得線を赤色の実線で記載する。

4 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 76 条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第 65 条第 1 項の調査結果を基に非木造建物要領及び石綿要領により作成するものとする。

2 非木造建物〔Ⅱ〕の図面及び調査書は、第 65 条第 2 項の調査結果を基に非木造建物要領を準用及び石綿要領により作成するものとする。

3 残地がある場合は、用地取得線を赤色の実線で記載する。

（機械設備）

第 77 条 機械設備の図面及び調査書は、第 66 条の調査結果を基に機械設備要領により作成するものとする。

（生産設備）

第 78 条 生産設備の図面及び調査書は、第 67 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なとなる平面図、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、前条に準じ作成するものとする。

（附帯工作物）

第 79 条 附帯工作物の調査書は、第 68 条の調査結果を基に附帯工作物調査要領により作成するものとする。

（庭園）

第 80 条 庭園の調査書は、第 69 条の調査結果を基に工作物調査表（様式第 12 号の 1）及び立竹木調査算定表（様式第 14 号の 1）を用いて、算定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 81 条 墳墓の図面及び調査書は、第 70 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 13 号の 1）、工作物調査表（様式第 12 号の 1）及び立竹木調査算定表（様式第 14 号の 1）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 82 条 立竹木の図面及び調査書は、第 71 条の調査結果を基に作成するものとする。

2 第 71 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
- 三 残地がある場合は、用地取得線を赤色の実線で記載する。

3 調査書は、立竹木調査算定表（様式第 14 号の 1）、用材林調査表（様式第 14 号の 2）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 83 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ことの検討を行う場合（第 10 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運用方針第 16 第 1 項（4）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度のものを作成するものとする。なお、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定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、当該委託契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職員から教示を得るものとする。

4 前 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 72 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 84 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 73 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、運用方針第 16 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 85 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 74 条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ものとする。

なお、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費の積算にあたっては、木造建物要領第 2 条第 3 項に定めるところによるものとする。

2 木造建物の移転料の算定は、調査職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 86 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 75 条で作成した図面及び調査書を基に積算するものとする。

なお、その積算にあたっては、木造建物要領第 2 条第 3 項に定めるところによるものとする。

2 木造特殊建物の移転料の算定は、調査職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 87 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 76 条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ものとする。

なお、非木造建物〔Ⅱ〕の推定再建築費の積算にあたっては、非木造建物要領第3条第3項に定めるところによるものとする。

2 非木造建物の移転料の算定は、調査職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88条 第83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当たっては、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15号の1、第15号の2）
- 二 面積比較表（様式第15号の4）

（機械設備）

第89条 機械設備の補償額の算定は、第77条で作成した資料を基に機械設備要領により行うものとする。

（生産設備）

第90条 生産設備の補償額の算定は、第78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、前条に準じて処理するものとする。

（附帯工作物）

第91条 附帯工作物の補償額の算定は、第79条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。

（庭園）

第92条 庭園の補償額の算定は、第80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。

（墳墓）

第93条 墳墓の補償額の算定は、第81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。

（立竹木）

第94条 用材林の立木の補償額の算定は、第82条で作成した資料を基に当該立木の管理程度について検討し、用材林補償額算定書（様式第14号の3）により行うものとする。

2 用材林以外の立竹木の補償額の算定は、第82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7章 営業その他の調査

第1節 調 査

(営業その他の調査)

第95条 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。

(営業に関する調査)

第96条 法人が営業主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16号の1から第16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書（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。
 - ① 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
 - ② 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、その旨を調査職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材のリースに関する資料

(居住者等に関する調査)

第 97 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
 - 五 その他必要と認める事項
- 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。
- 3 前 2 項の調査は、賃貸借契約書、住民票等により行うものとする。

(動産に関する調査)

第 98 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、金庫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 99 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 16 号の 1 から第 16 号の 4）
- 二 居住者調査表（様式第 17 号の 1、第 17 号の 2、第 17 号の 3）
- 三 動産調査表（様式第 18 号の 1）

第3節 算 定

(営業に関する補償額の算定)

第100条 営業に関する補償額の算定は、調査職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委託契約の対象とされていないときは、これらの移転工法の教示を得たうえで、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、仮営業所の設置方法について調査職員の指示を受けるものとする。

(動産移転料)

第101条 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、専門業者の見積を徴するものとする。

(居住者等に関する補償額の算定)

第102条 仮住居等の使用に要する費用の補償額の算定は、第99条で作成した調査書（居住者及び動産に関するものに限る。）を基に、建物の移転工法等を考慮のうえ、行うものとする。

(家賃減収に関する補償額の算定)

第103条 家賃減収補償額の算定は、第99条で作成した調査書（居住者に関するものに限る。）を基に、建物の移転工法等を考慮のうえ、行うものとする。

(借家人に関する補償額の算定)

第104条 借家人に対する補償額の算定は、第99条で作成した調査書（居住者に関するものに限る。）を基に、建物の移転工法等を考慮のうえ、行うものとする。

(祭祀料)

第105条 祭祀料の算定は、建物等の移転工法等を考慮のうえ、行うものとする。

(移転雑費)

第106条 移転雑費の算定は、建物等の移転工法等を考慮のうえ、行うものとする。
この場合において、移転先の選定方法については調査職員の指示を受けるものとする。

第8章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

第107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108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選択不適用届出書
- 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 その他の資料

2 受注者は、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、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。

（補償の要否の判定等）

第109条 消費税等に関する調査書は、第108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（「国土交通省の直轄の公共用地の取得等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26年3月26日付け国土交通省国土用第149号土地・建設産業局地価調査課長通知）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19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当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9章 予備調査

第1節 調査

(予備調査)

第110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111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112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 113 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 63 条から第 65 条まで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の対象とする建物を定めるに当たっては、調査職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 114 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 115 条 企業内容等の調査書は、第 111 条の調査結果を基に企業概要書（様式第 20 号の 1）を用いて、作成するものとする。

(配置図)

第 116 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 112 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
- 四 用地取得線の位置

(建物、機械設備等の図面作成)

第 117 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 118 条 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第 111 条から第 114 条までの調査結果を基

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運用方針第16第1項(4)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20号の2)
- 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第20号の3)

2 前項の検討にあたり、照応建物の推定建築費は第117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15号の1、第15号の2)
- 二 面積比較表(様式第15号の4)
- 三 平面(間取り)の各案についての計画概要比較表(様式第15号の3)

第3節 算 定

(補償概算額の算定)

第119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115条から第118条までで作成した調査書及び図面を基に行うものとする。

第10章 移転工法案の検討

第1節 調 査

(移転工法案の検討)

第120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。

(企業内容等の調査)

第121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115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 122 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 112 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 123 条 企業内容等の調査書は、第 121 条の調査結果を基に企業概要書（様式第 20 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 124 条 工場等の移転工法案は、第 61 条から第 69 条まで、第 71 条、第 121 条及び第 122 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運用方針第 16 第 1 項（4）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 20 号の 2）

七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第 20 号の 3）

- 2 前項の検討にあたり照応建物の推定建築費は、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、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定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 15 号の 1、第 15 号の 2）

二 面積比較表（様式第 15 号の 4）

三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第 15 号の 3）

（補償額の比較）

第 125 条 前条の移転工法案を作成したときは、運用方針第 16 第 1 項（4）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、当該委託契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職員から教示を得るものとする。

第 1 1 章 再算定業務

（再算定業務）

第 126 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 127 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、運用方針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、調査職員の指示による。

第 1 2 章 補 償 説 明

（補償説明）

第 128 条 補償説明とは、権利者に対し、土地の評価（残地補償を含む。）の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明を行うことをいう。

（概況ヒアリング等）

第 129 条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、調査職員から当該事業の内容、取得等の対象となる土地等の概要、移転の対象となる建物等の概要、補償内容、各権利者の実情及びその他必要となる事項について説明を受けるものとする。

2 受注者は、現地踏査後に補償説明の対象となる権利者等と面接し、補償説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

(説明資料の作成等)

第 130 条 権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等について調査職員と協議するものとする。

- 一 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
- 二 権利者ごとの補償内容等の整理
- 三 権利者に対する説明用資料の作成
- 四 次に掲げる補償説明の関連図書の作成（様式については調査職員の指示による）

- 1) 補償金総括表
- 2) 土地所有権の補償に関する内訳書
- 3) 土地に関する所有権以外の権利の補償に関する内訳書
- 4) 土地に関する権利以外の補償に関する内訳書
- 5) 補償金算定調書（案）
- 6) 土地売買に関する契約書等
- 7) 登記承諾書及び請求書
- 8) その他監督員が指示するもの

(権利者に対する説明)

第 131 条 権利者に対する説明は、次の各号により行うものとする。

- 一 2 名以上の者を一組として権利者と面接すること
 - 二 権利者と面接するときは、事前に連絡を取り、日時、場所その他必要な事項について了解を得ておくこと
- 2 権利者に対しては、前条において作成した説明用資料を基に補償内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。

(記録簿の作成)

第 132 条 受注者は、権利者と面接し説明を行ったとき等は、その都度、説明の内容及び権利者の主張又は質疑の内容等を説明記録簿（様式第 21 号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第 133 条 受注者は、補償説明の現状及び権利者ごとの経過等を、必要に応じて、調査職員に報告するものとする。

2 受注者は、当該権利者に係る補償内容等のすべてについて権利者の理解が得られたと判断

したときは、速やかに、調査職員にその旨を報告するものとする。

- 3 受注者は、権利者が説明を受け付けない若しくは当該事業計画、補償内容等又はその他の事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、調査職員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第 13 章 事業認定申請図書等の作成

(事業認定申請図書等の作成)

第 134 条 事業認定申請図書等の作成とは、次の各号に掲げる図書の作成をいうものとする。

- 一 事業認定申請図書の作成
- 二 裁決申請図書の作成
- 三 明渡裁決申立図書の作成

(事業認定申請図書の作成)

第 135 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。以下この章において「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等を作成することをいう。

(事業計画の説明)

第 136 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調査職員等から説明を受けるものとする。

(現地踏査)

第 137 条 事業認定申請図書の作成に当たって行う現地踏査においては、事業認定申請に係る起業地を含む事業地の踏査を行うものとする。

(起業地の範囲の検討)

第 138 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、調査職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 139 条 事業認定申請図書は、法第 18 条並びに法施行規則（昭和 26 年建設省令第 33 号。以下この章において「規則」という。）第 2 条及び第 3 条に定めるところに従うほか、別紙「事業認定申請図書等作成業務実施要領」により作成するものとする。

(事前相談用資料の作成方法)

第 140 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相談用資料の作成は、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、事前相談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。

(事前相談用資料の提出)

第 141 条 受注者は、前条の事前相談用資料の作成が完了したときは、速やかに、調査職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 142 条 事業認定機関との事前相談の完了に伴う本申請図書の作成は、調査職員の指示により事前相談用資料を修補し、又は補足資料を整備して行うものとする。

(裁決申請図書の作成)

第 143 条 裁決申請図書の作成とは、法第 40 条に規定する裁決申請図書及びこれに関する参考資料を作成することをいう。

(裁決申請図書の作成方法)

第 144 条 裁決申請図書は、法第 40 条並びに規則第 16 条及び第 17 条に定めるところに従うほか、別紙「事業認定申請図書等作成業務実施要領」により作成するものとする。

(明渡裁決申立図書の作成)

第 145 条 明渡裁決申立図書の作成とは、法第 47 条の 3 に規定する明渡裁決申立図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

(明渡裁決申立図書の作成方法)

第 146 条 明渡裁決申立図書は、法第 47 条の 3 並びに規則第 17 条の 6 及び第 17 条の 7 に定めるところに従うほか、別紙「事業認定申請図書等作成業務実施要領」により作成するものとする。

第 14 章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第 147 条 受注者は、第 6 章、第 7 章、第 9 章及び第 10 章に定める調査等と併せて、次の各号に定めるところにより、写真を撮影し、所有者ごとに写真台帳を作成するものとする。

- 一 第 6 章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、調査区域の概況が容易にわかるものとする。
- 二 第 6 章及び第 7 章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は建物の全景及び建物の主要な構造部分並びに建物が存在する周囲の状況並びに建物以外の土地に定着する主要な工作物が容易にわかるものとする。

- 三 第 7 章に定める調査のうち、動産に関する調査と併せて行う写真の撮影は、第 98 条第 3 号及び第 4 号の動産の種類等が容易にわかるものとする。
 - 四 第 7 章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、営業商品の陳列状況、生産の稼動状況、原材料及び生産品等が容易にわかるものとする。
 - 五 第 9 章及び第 10 章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、調査職員の指示により前各号に準じて行うものとする。
- 2 写真台帳には、写真を撮影した付近の建物配置図等の写しを添付し、建物等の番号を付記するとともに、撮影の位置及び方向並びに写真番号を記入するものとする。
 - 3 写真台帳の作成に当たっては、撮影年月日等の記載事項及び撮影対象物の位置その他必要と認められる事項を明記し、写真撮影に従事した者の記名押印をするものとする。

第 15 章 土地調書及び物件調書の作成等

（土地調書等の作成）

第 148 条 受注者は、第 3 章、第 4 章、第 6 章及び第 7 章に定める業務の成果品により、土地調書（様式第 22 号）及び物件調書（様式第 23 号）を作成するものとする。

第 16 章 検証及び照査

（検 証）

- 第 149 条 受注者は、委託に係る業務がすべて完了したときは、各成果品について十分な検証（受注者が、委託に係る業務の成果品の瑕疵を防止するため、当該成果品を発注者に提出する前に、発注者の指示に従った成果品が完成しているかどうかを点検及び修補することをいう。以下同じ。）を行わなければならない。この場合において、成果品の検証を行った者は、第 24 条に定める成果品のうち地図の転写図及び土地の実測平面図については、各葉ごとに、その他については、表紙の裏面に検証を行った者の資格及び氏名を記載し押印するものとする。
- 2 第 3 章から前章までに定める業務について、前項の検証業務は、主任担当者が行うものとする。

（照 査）

第 150 条 受注者は、前条に基づく検証の他、発注者が別に定める場合を除き、原則として照査技術者による点検等（以下、「照査」という。）を行うものとする。この場合において、照査の結果を書面により調査職員に提出するものとする。