

用地調査等共通仕様書

平成30年10月1日 改正

山口県土木建築部

目 次

第1章 総則

第1条 趣旨等	2-11-1
第2条 用語の定義	2-11-1
第3条 基本的処理方針	2-11-1
第4条 用地調査等の区分	2-11-1
第5条 業務従事者	2-11-5

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

第6条 施行上の義務及び心得	2-11-5
第7条 現地踏査	2-11-5
第8条 作業計画の策定	2-11-6
第9条 監督職員の指示等	2-11-6
第10条 支給品及び貸与品	2-11-6
第11条 立入り及び立会い	2-11-6
第12条 障害物の伐除	2-11-6
第13条 身分証明書	2-11-6
第14条 算定資料	2-11-7
第15条 監督職員への進捗状況の報告	2-11-7
第16条 成果品の一部提出等	2-11-7
第17条 成果品	2-11-7
第18条 検査	2-11-7
第19条 精度監理対象業務の対応	2-11-7

第2節 数量等の処理

第20条 建物等の計測	2-11-7
第21条 建物等の図面等に表示する数値及び面積計算	2-11-8
第22条 建物等の計算数値の取扱い	2-11-8
第23条 建物等の補償調書に計上する数値	2-11-8
第24条 資材単価等の端数処理	2-11-8

第3章 権利調査

第1節 調査

第25条 権利調査	2-11-9
第26条 地図の転写	2-11-9
第27条 土地登記簿の調査	2-11-9
第28条 建物登記簿等の調査	2-11-9
第29条 権利者の確認調査	2-11-9
第30条 墓地管理者等の調査	2-11-10
第31条 土地利用履歴等の調査	2-11-10

第2節 調査表等の作成

第32条 転写連続地図の作成	2-11-10
第33条 調査表の作成	2-11-10

第4章 用地測量

第1節 境界確認

第34条 公共用地境界の打合せ	2-11-10
第35条 資料の作成及び立合い	2-11-10
第36条 境界確定後の図書の作成	2-11-11

第37条	立会い準備	2-11-11
第38条	境界立会いの画地及び範囲	2-11-11
第39条	境界立会い	2-11-11
第2節	境界測量	2-11-11
第40条	境界測量の基準点	2-11-11
第41条	境界測量	2-11-12
第42条	補助基準点の設置	2-11-12
第43条	用地境界仮杭の設置	2-11-12
第44条	境界点間測量	2-11-12
第3節	面積計算の範囲	
第45条	面積計算の範囲	2-11-12
第4節	用地実測図等の作成	
第46条	用地実測図等の作成	2-11-12
第46条の2	関係官公庁への手続き等	2-11-13
第5章	土地評価	
第47条	土地評価	2-11-13
第48条	土地評価の基準	2-11-13
第49条	現地踏査及び資料作成	2-11-13
第50条	標準地の選定及び標準値評価調書	2-11-14
第51条	標準地評価関係書類及び対象地評価関係書類等の作成	2-11-14
第52条	残地等に関する損失の補償額の算定	2-11-14
第6章	建物等の調査	
第1節	調査	
第53条	建物等の調査	2-11-14
第54条	建物等の配置等	2-11-14
第55条	法令適合性の調査	2-11-15
第56条	木造建物	2-11-15
第57条	木造特殊建物	2-11-15
第58条	非木造建物	2-11-15
第59条	機械設備	2-11-15
第60条	生産設備	2-11-15
第61条	附帯工作物	2-11-15
第62条	庭園	2-11-16
第63条	墳墓	2-11-16
第64条	立竹木	2-11-16
第2節	調査書等の作成	
第65条	建物等の配置図の作成	2-11-16
第66条	法令に基づく施設改善	2-11-16
第67条	木造建物	2-11-17
第68条	木造特殊建物	2-11-17
第69条	非木造建物	2-11-17
第70条	機械設備	2-11-17
第71条	生産設備	2-11-17
第72条	附帯工作物	2-11-17
第73条	庭園	2-11-17
第74条	墳墓	2-11-18
第75条	立竹木	2-11-18
第3節	算定	
第76条	移転先の検討	2-11-18

第77条	法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定	2-11-18
第78条	照応建物の詳細設計	2-11-18
第79条	木造建物	2-11-19
第80条	木造特殊建物	2-11-19
第81条	非木造建物	2-11-19
第82条	機械設備	2-11-19
第83条	生産設備	2-11-19
第84条	附帯工作物	2-11-19
第85条	庭園	2-11-19
第86条	墳墓	2-11-19
第87条	立竹木	2-11-19

第7章 営業その他の調査

第1節 調査

第88条	営業その他の調査	2-11-20
第89条	営業に関する調査	2-11-20
第90条	居住者等に関する調査	2-11-20
第91条	動産に関する調査	2-11-21

第2節 調査書の作成

第92条	調査書の作成	2-11-21
------	--------	---------

第3節 算定

第93条	補償額の算定	2-11-21
------	--------	---------

第8章 消費税等調査

第94条	消費税等に関する調査等	2-11-21
第95条	調査	2-11-21
第96条	補償の要否の判定等	2-11-22

第9章 予備調査

第1節 調査

第97条	予備調査	2-11-22
第98条	企業内容等の調査	2-11-22
第99条	敷地使用実態の調査	2-11-23
第100条	建物調査	2-11-23
第101条	機械設備等調査	2-11-23

第2節 調査書の作成

第102条	企業概要書	2-11-23
第103条	配置図	2-11-23
第104条	建物、機械設備等の図面作成	2-11-23
第105条	移転計画案の作成	2-11-23

第3節 算定

第106条	補償概算額の算定	2-11-24
-------	----------	---------

第10章 移転工法案の検討

第1節 調査

第107条	移転工法案の検討	2-11-24
第108条	企業内容等の調査	2-11-24
第109条	敷地使用実態の調査	2-11-24

第2節 調査書等の作成

第110条	企業概要書	2-11-25
-------	-------	---------

第111条	移転工法案の作成	2-11-25
第112条	補償額の比較	2-11-25
第11章 再算定業務		
第113条	再算定業務	2-11-25
第114条	再算定の方法	2-11-25
第12章 補償説明		
第115条	補償説明	2-11-26
第116条	概況ヒヤリング	2-11-26
第117条	現地踏査等	2-11-26
第118条	説明資料の作成等	2-11-26
第119条	権利者に対する説明	2-11-26
第120条	記録簿の作成	2-11-26
第121条	説明後の措置	2-11-26
第13章 事業認定申請図書等の作成		
第122条	事業認定申請図書の作成	2-11-27
第123条	事業計画の説明	2-11-27
第124条	現地踏査	2-11-27
第125条	起業地の範囲の検討	2-11-27
第126条	事業認定申請図書の作成方法	2-11-27
第127条	事業審査用資料の作成方法	2-11-27
第128条	事前審査用資料の提出	2-11-27
第129条	本申請図書の提出	2-11-27
第130条	裁決申請図書及び明渡裁決申立図書の提出	2-11-28
第14章 写真台帳の作成		
第131条	写真台帳の作成	2-11-28
第15章 土地調書及び物件調書の作成		
第132条	土地調書等の作成	2-11-28
第16章 検証		
第133条	検証	2-11-28

別記様式一覧表		2-11-29
第1号様式	作業計画書	2-11-31
第2号様式	支給品引渡通知書	2-11-32
第3号様式	貸与品引渡通知書	2-11-33
第4号様式	支給品受領書	2-11-34
第5号様式	貸与品借用書	2-11-35
第6号様式	支給品返還通知書	2-11-36
第7号様式	貸与品返還通知書	2-11-37
第8号様式	障害物伐除報告書	2-11-38
第9号様式	身分証明書交付申請書	2-11-39
第10号様式	身分証明書	2-11-40
第11号様式	身分証明書返納通知書	2-11-41
第12号様式	土地の登記記録調査表	2-11-42
第13号様式	建物の登記記録調査表	2-11-43
第14号様式	墳墓調査表	2-11-44
第14号様式の2	墓地管理者調査表	2-11-45
第14号様式の3	墓地使用(祭り)者調査表	2-11-46
第15号様式	筆界確認書	2-11-47
第16号様式	法令に基づく施設改善費用 (既存不適格)の総括表	2-11-48
第17号様式	木造建物補正率調査算定表	2-11-49
第18号様式	建物調査表	2-11-50
第19号様式	設備・工作物調査表	2-11-51
第20号様式	立竹木調査表	2-11-52
第21号様式の1	計画概要表	2-11-53
第21号様式の2-1、2		
第21号様式の3	面積比較表	2-11-56
第22号様式の1	建物移転補償調査書	2-11-57
第22号様式の2	工法別移転料比較表	2-11-58
第23号様式の1、2	建物移転補償設計書	2-11-59
第24号様式の1	建物移転補償設計内訳書	2-11-61
第24号様式の2	推定再建築費及び取りこわし	2-11-62
第24号様式の3	工事費	
第24号様式の4	木造建物曳家移転料算定表	2-11-64
第24号様式の5	工作物内訳書	2-11-65
第24号様式の6	立竹木内訳書	2-11-66
第24号様式の7	単価算出表	2-11-67
第24号様式の8	共通仮設費及び諸経費算定表	2-11-68
第24号様式の9	解体材運搬費・廃材処分費算定表	2-11-69
第24号様式の10	廃材集計表	2-11-70
第24号様式の11	廃材量算定表(木造)	2-11-71
第24号様式の12	廃材量算定表(非木造)	2-11-72
第24号様式の13	移転工程表	2-11-73
第25号様式の1-1、2	営業調査表	2-11-74
第25号様式の2	従業員調査表	2-11-76
第25号様式の3	仕入先調査表	2-11-77
第25号様式の4	営業廃止(規模縮小)補償算定内訳書	2-11-78
第25号様式の5	営業休止補償算定内訳書	2-11-79
第25号様式の6	認定収益額算定表	2-11-80
第25号様式の7	固定的経費内訳書	2-11-81
第25号様式の8	固定的経費附属明細書	2-11-82

第 25 号様式の 9	固定資産の売却損補償内訳書	2-11-83
第 25 号様式の 10	人件費内訳書	2-11-84
第 25 号様式の 11	移転広告費内訳書	2-11-85
第 25 号様式の 12	損益計算書比較表	2-11-86
第 26 号様式	居住者等調査表	2-11-87
第 27 号様式	動産調査表	2-11-88
第 28 号様式の 1-1、2	仮住居費算定内訳書	2-11-89
第 28 号様式の 2	借家人補償算定内訳書	2-11-91
第 28 号様式の 3	標準家賃単価算出表	2-11-92
第 29 号様式の 1-1、2	移転雑費算定内訳書	2-11-93
第 30 号様式	消費税等調査表	2-11-95
表-1	消費税補償要否判定フロー	2-11-96
表-2	課税売上割合等算出表	2-11-97
第 31 号様式	企業概要書	2-11-98
第 32 号様式の 1	移転計画案検討概要書	2-11-99
第 32 号様式の 2	計画概要比較表	2-11-100
第 33 号様式	移転工法案の比較表	2-11-101
第 34 号様式	補償説明記録簿	2-11-102
第 35 号様式	土地調書	2-11-103
第 36 号様式	物件調書	2-11-104
別添 1	提出書類一覧表	2-11-105
別添 2	成果品一覧表	2-11-106
別添 3	用地補償等技術業務委託特記仕様書	2-11-110

第1章 総 則

(趣旨等)

- 第1条 この仕様書は、山口県土木建築部所管の公共事業に必要な土地等の取得等に伴う測量、調査、補償額の算定等（以下「用地調査等」という。）の業務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いとき又はこれに記載のない事項については、別に指示する用地調査等特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）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 この共通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、土地又は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 「監督職員」とは、受注者への指示、これらの者との協議又は受注者からの報告を受ける等の事務を行う者で、発注者が受注者に通知した職員をいう。
 - 四 「検査職員」とは、発注者の命を受け用地調査等の成果品の完了検査において検査を行う職員をいう。
 - 五 「主任技術者」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、若しくは主たる補償業務に関する補償業務管理士（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台帳に登録されている者をいう。）及び一般社団法人山口県補償研究協会の正会員（会員台帳（部門別業務）に登録されている者をいう。）で補償業務の管理をつかさどる者、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有すると認めたと者で、受注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。
 - 七 「協議」とは、監督職員と受注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扱い等について合議することをいう。
 - 八 「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、監督職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、立入調査又は管轄登記所（調査区域内の土地を所管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 「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「山口県の施行する公共事業に伴う損失補償基準及びその運用方針」等への適合性、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、用地調査等を実施する場合において、この仕様書及び山口県の施行する公共事業に伴う損失補償基準基準（以下「基準」という。）及びその運用方針（以下「基準運用方針」という。）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)

- 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り行うものとする。
- 一 用地測量は、山口県公共測量作業規程（以下「規程」という。）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家建又は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、体育館等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断される建物又は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により建築されている軸組（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、又は、建物の構造と密接不可分な関係にある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。）、太陽光発電設備（建材型）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、警報設備、表示設備、テレビジョン共同受信施設等）
- （3）ガス設備
- （4）給・排水設備、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。

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い、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、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</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</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、炭焼釜等</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の他の区分に属するもの以外のすべてものをいい、主として次に例示するものをいう。 門、圍障、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、給・排水設備、ガス設備、物干し台（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い、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、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、次に掲げる種別により区分する。</p> <p>A 観賞樹 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、生垣用木、特殊樹（観賞用竹を含む）をいう。</p> <p>① 高 木 モミジ、ハナミズキなどのように主幹と側枝の区分が概ね明らかで、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>② 株 物 アジサイ、ナンテンなどのように、通常幹又は枝が根元から分枝したもので、樹高が大きにならないものをいう。</p> <p>③ 玉 物 マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きにならないものをいう。</p> <p>④ 生 垣 宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障に相当するものをいう。</p> <p>⑤ 特殊樹 ①～④に該当するものを除く。</p> <p>B 利用樹 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存させるために植栽されている立木をいう。</p> <p>D 地被類 観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。</p> <p>① 木本系 ササ類など地上部が木質に近く株状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>② 草本系 リュウノヒゲなど地上部が草状の葉や茎となり、株状に生育するもの及びシバザクラなど草状の低い地上部が地面を這うように面状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>E 芝類 観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、日本芝及び西洋芝をいう。</p> <p>① 日本芝 高麗芝、野芝のように冬季は枯れて冬眠に入るが、根は越冬し、暑さに強い芝類をいい、自然発生ものは除く。</p> <p>② 西洋芝 ケンタッキーブルーグラスのように冬季でも緑を保つが暑さに弱い芝類をいい、自然発生ものを除く。</p> <p>F ツル性類 観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の登坂又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生ものを除く。</p> <p>G その他 観賞等を目的として植え付けられた、上記の区分に属するもの以外の多年生植物をいい、自然発生ものを除く。</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>A 果樹 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い、栽培方法の差異による区分は次のとおり。</p> <p>① 園栽培 一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。</p> <p>② 散在樹 園栽培以外の収穫樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。</p> <p>B 特用樹 茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。</p>
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。

(業務従事者)

第5条 受注者は、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き

(施行上の義務及び心得)

- 第6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け出等の手続きは、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、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。
 - 五 業務委託契約書第6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。
 - 六 業務委託契約書第6条第3項ただし書きに規定する「軽微な部分」は、コピー、ワープロ、印刷、製本、翻訳、計算処理（単純な電算処理に限る）、データ入力、資料の収集、単純な集計その他特記仕様書に定める事項とする。
 - 七 受注者は前2号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。
 - 八 随意契約により契約を締結した業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として請負代金額の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを超えることがやむを得ないと発注者が認められたときにはこの限りでない。
 - 九 受注者は、用地調査等業務を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し適切な指導、管理を行い用地調査等業務を実施しなければならない。

(現地踏査)

第7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。

(作業計画の策定)

- 第8条 受注者は、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契約締結後7日以内に作業計画書(別記第1号様式)を提出しなければならない。
- 2 受注者は、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。

(監督職員の指示等)

- 第9条 受注者は、用地調査等の実施に先立ち、主任技術者を立ち会わせてうえ監督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当たりこの仕様書、特記仕様書又は監督職員の指示について疑義が生じたときは、主任技術者を立ち会わせてうえ監督職員と協議するものとする。

(支給品及び貸与品)

- 第10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使用する場合には、発注者から支給又は貸与を受けるものとする。
- 2 登記事項証明書等の交付等をうける必要があるときは、別途監督職員と協議するものとする。
- 3 支給品名又は貸与品名及び数量は特記仕様書によるものとし、支給品又は貸与品の引渡しは支給品引渡通知書(別記第2号様式)又は貸与品引渡通知書(別記第3号様式)により行うものとする。
- 4 受注者は、支給品又は貸与品を受領したときは、支給品受領書(別記第4号様式)又は貸与品借用書(別記第5号様式)を監督職員に提出しなければならない。
- 5 受注者は、用地調査等の業務が完了したときは、当該用地調査等の業務の完了の日から3日以内に、支給品の残品又は貸与品を支給品返還通知書(別記第6号様式)又は貸与品返還通知書(別記第7号様式)により返還しなければならない。

(立入り及び立会い)

- 第11条 受注者は、用地調査等のため、他人の占有する土地、建物又は工作物に立ち入ろうとする場合は、監督員の了解を得たうえ、あらかじめ、当該土地、建物又は工作物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つては立入りの日及び時間をあらかじめ監督職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、用地調査等を行う場合、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを求める必要がないことが明らかである場合、又はやむを得ない理由により立会いを求めることができない場合において権利者の了解が得られ、かつ、監督職員が了解をしたときは、この限りではない。

(障害物の伐除)

- 第12条 受注者は、用地調査等のため、障害物を伐除する必要がある場合は、監督職員に報告し、その指示を受けなければならない。
- 2 監督職員の指示により、障害物を伐除した場合は、障害物伐除報告書(別記第8号様式)を作成して監督職員に提出しなければならない。

(身分証明書)

- 第13条 受注者は、身分証明書交付申請書(別記第9号様式)により、現地調査に従事する者の身分証明書(別記第10号様式)を発注者から交付を受け、用地調査等に従事する者(以下「業務従事者」という。)に常時携帯させなければならない。
- 2 業務従事者は、関係人から請求があったときは、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、遅滞なく身分証明書返納通知書(別記第11号様式)により身分証明書を返納しなければならない。

(算定資料)

第14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、監督職員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

(監督職員への進捗状況の報告)

第15条 受注者は、監督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、これに応じなければならない。

2 受注者は、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 受注者は、用地調査等の実施期間中であっても、監督職員が特に必要と認め、成果品の一部の提出を求めたときは、これに応じなければならない。

2 受注者は、前項で提出した成果品について、監督職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 受注者は、用地調査等のうち委託者が精度監理を必要と認めたものについて、監督職員の指示により第17条の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 受注者は、「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を提出しなければならない。

2 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、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 容易に取りはずすことが可能な方法により綴じする。

3 本仕様書に様式の定めがないものは、監督職員の指示による。

4 成果品の提出部数は、正副各1部とする。

5 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に定めるかし担保の期間保管し、監督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18条 受注者は、検査に主任技術者を立ち合わせなければならない。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、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19条 受注者は、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、監督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20条 調査において、建物等の長さ、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（小数点第3位四捨五入）とする。ただし、排水管等で小数点第2位まで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、幅等の計測単位は、原則として、ミリメートルとする。
- 4 立竹木の計測単位は、次の各号によるものとする。
 - 一 幹周、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 樹高、幹高、葉張、葉長点高及び玉周は、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）までとする。

ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、生垣及び特殊樹については、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
 - 三 地被類、芝類、ツル性類及び竹林が植え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）までとする。

（建物等の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記する数値は、前条の計測値をもって記入する。

- 2 建物等の面積計算は、前項で記入した数値によって小数点以下第4位まで算出し、それを建物等の各階別に累計し、その小数点第2位（小数点以下第3位切捨て）までとする。
- 3 建物の延べ床面積は、前項で算出した各階別の小数点第2位までの数値を合計した数値とする。
- 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項の計算方法により算出する。

（建物等の計算数値の取扱い）

第22条 建物等の補償額算出に必要となる構造材、仕上げ材料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、各々の単位を基準として次の各号により行うものとする。
 - 一 項目ごとに集計する。
 - 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は、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）までとする。
 - 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を行う。この場合に長さ等の集計は、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位まで算出するものとする。

（建物等の補償設計内訳書に計上する数値）

第23条 補償設計内訳書に計上する数値（価格に対応する数量）は、次の各号によるものとする。

- 一 建物の延べ床面積は、第21条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（小数点第3位四捨五入）で計上する。

（補償額の端数処理）

第24条 建物等補償額の算定を行う場合の端数処理は原則として、次の各号に掲げる場合を除き、1円未満切り捨てとする。

- 一 補償単価及び資材単価等は、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 共通仮設費及び諸経費にあつては、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。

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、登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收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26条 地図の転写は、調査区域内の土地について、当該土地の所在地を管轄登記所において、次の各号に定める方法により、当該土地に関する地図（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。）を転写しなければならない。

- 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。）、地目及び地番を記載する。
- 三 管轄登記所名、転写年月日及び転写者氏名を記載する。

(土地の登記記録の調査)

第27条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から監督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等があるときは、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28条 建物の登記記録の調査は、第26条で作成した地図から監督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、権利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29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

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 30 条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭し料調査算定要領（以下「改葬及び祭し料要領」という。）により行うものとする。

（土地利用履歴等の調査）

第 31 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 条）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、別に定める土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領により行うものとする。

第 2 節 調査表等の作成

（転写連続地図の作成）

第 32 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

（調査表の作成）

第 33 条 受注者は、第 27 条から第 30 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（別記第 12 号様式）及び建物の登記記録調査表（別記第 13 号様式）等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 墓地管理者等の調査表（別記第 14 号、第 14 号の 2 及び第 14 号の 3 様式）は、第 30 条の調査結果を基に改葬及び祭し料要領により作成するものとする。

4 土地利用履歴等の調査表は、第 31 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 34 条 調査区域内に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、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。）の方法について監督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 35 条 受注者は、前条の打合せの結果を監督職員に報告し、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、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32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を行うことによって、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39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36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37条 受注者は、調査区域内の民有地等で、所有権、借地権、地上権等で次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27条から第30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、監督職員と立会い日時、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。

(境界立合いの画地及び範囲)

第38条 受注者は、調査区域内における境界立会の画地（規程に定めるところによるほか、1筆の土地であっても、その一部が異なった現況地目となっている場合は、不動産登記事務取扱手続準則に定める地目の区分による現況の地目ごとの画地）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。

(境界立合い)

第39条 受注者は、前条の境界立合いの範囲について、各境界点に関する権利者を現地に召集し、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。）又は金属鋸（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、赤色のペイントを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 前項の境界点立合いが完了したときは、関連する権利者全員から筆界確認書（別記第15号様式）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項の境界点立合いにおいて、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監督職員に報告し、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合いを拒否したもの
- 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合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40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、別途監督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監督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監督職員と協議し、その指示を受けなければならない。

(境界測量)

- 第41条 各境界点の測量を行うに当たっては、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42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、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43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、測量の成果等に基づきTS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。）又は金属鋸（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する。
- 2 用地境界仮杭の観測は、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が支障となり設置が困難なときには、その事由等を整理し監督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に関連する権利者に十分理解させたいう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44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、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45条 面積計算の範囲は、第38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、監督職員の指示による。
- 2 土地の面積は、一筆ごと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いうで、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、その権利者ごとにそれぞれ面積を求めるものとする。
 - 二 前項第二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、前号を準用する。

第4節 用地実測図等の作成

(用地実測図等の作成)

- 第46条 受注者は、用地実測図等の作成に当たっては、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、監督職員の指示によるものとする。
- 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、次の事項から監督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監督職員が指示する事項を記入する。

第5節 関係官公庁への手続き等

(関係官公庁への手続き等)

第46条の2 受注者は、業務の実施に当たっては、発注者が行う測量法に規定する公共測量に係る諸手続等、関係官公庁等への手続きの際に協力しなければならない。また、受注者は、業務を実施するため、関係官公庁等に対する諸手続きが必要な場合は、速やかに行うものとする。

2 受注者が、関係官公庁等から交渉を受けたときは、遅滞なくその旨を監督職員に報告し協議するものとする。

3 受注者は、測量法第14条（実施の公示）、第21条（永久標識及び一時標識に関する通知）、第23条（永久標識及び一時標識の移転、撤去及び廃棄）、第37条（公共測量の表示等）、第40条（測量成果の提出）等の届出に必要な資料を作成し監督職員に提出しなければならない。また、国土交通省公共測量作業規程第15条に基づく測量成果の検定を行い、測量法第40条に基づき、公共測量の測量成果を国土地理院に提出作業を行う。

第5章 土地評価

(土地評価)

第47条 土地評価とは、取得する土地（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48条 受注者は、土地評価を行うに当たっては、「土地評価事務処理要領」（平成2年3月制定）その他監督職員が指示する事項に基づき実施するものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第49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、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載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）、写真及び図面（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判定基準表

格差判定基準表とは、比準表を適用するに当たり、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って、その基準となるものをいい、監督職員と協議のうえ作成するものとする。

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評価調書）

第50条 受注者は、同一状況地域毎に監督職員と協議のうえ標準地を選定し、標準地評価調書を作成しなければならない。

2 標準地調書は前条第二号で定める取引事例等調査表に準拠し、必要な事項について整理のうえ作成するものとし選定理由を付記しなければならない。

（標準地評価関係書類及び対象地評価関係書類等の作成）

第51条 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に第48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52条 残地又は残借地に関する損失の補償額は基準第53条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53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54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、又は使用する一面の敷地ごとに、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な事項

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55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となる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56条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物移転料算定要領（以下「建物要領」という。）別添一木造建物調査積算要領（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4月1日制定。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項の実施にあたり、補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無を調査する場合は、木造建物補正率調査算定表（別記第17号様式）により行うものとする。

(木造特殊建物)

第57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58条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物要領別添二非木造建物調査積算要領（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59条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（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60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。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。

(附帯工作物)

第61条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（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62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 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63条 墳墓の調査は、改葬及び祭料要領により行うものとする。

(立竹木)

第64条 立竹木の調査は、立竹木調査算定要領（以下「立竹木要領」という。）により行うものとする。

第2節 調査書等の作成

(建物等の配置図の作成)

第65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 建物の敷地が広大で規定様式に記載することが困難な場合は、監督職員の指示によるものとする。（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) 建築年月日
 - (6) 構造概要
 - (7) 建築面積
 - (8) 延べ床面積

(法令に基づく施設改善)

第66条 法令に基づく施設改善の調査書（別記第16号様式）は、第55条の調査結果を基に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67条 木造建物の図面及び建物調査書（別記第18号様式）は、第56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）
- 五 必要に応じて断面図、詳細図

(木造特殊建物)

第68条 木造特殊建物の図面及び調査書（別記第18号様式）は、第57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 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69条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書（別記第18号様式）は、第58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58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。

(機械設備)

第70条 機械設備の図面及び調査書（別記第19号様式）は、第59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71条 生産設備の図面及び調査書（別記19号様式）は、第60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 調査書は前条に準じ作成するものとする。

(附帯工作物)

第72条 附帯工作物の図面及び調査書（別記第19号様式）は、第61条の調査結果を基に附帯工作物要領により作成するものとする。

(庭園)

第73条 庭園の調査書は、第62条の調査結果を基に庭園工作物については附帯工作物要領により工作物調査表（別記第19号様式）を用いて、庭園立竹木については立竹木要領により立竹木調査票

(別記第20号様式)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74条 墳墓の図面及び調査書(別記第14号様式、第14号様式の2及び第14号様式の3)は、第63条の調査結果を基に改葬及び祭し料要領により作成するものとする。

(立竹木)

第75条 立竹木の図面及び調査書(別記第20号様式)は、第64条の調査結果を基に立竹木要領により作成するものとする。

第3節 算 定

(移転先の検討)

第76条 工場、店舗、営業所、ドライブイン、ゴルフ練習場等の大規模なもの(以下「大規模工場等」という。)以外の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には、残地が建物等の移転先地として基準運用方針第11第1(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行い、次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

なお、大規模工場等の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は、第10章移転工法案の検討により行うものとする。

一 移転想定配置図(縮尺100分の1～500分の1程度)

二 有形的・機能的・法制的検討を行った資料(検討概要書)

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、策定した建物計画案に基づき、概算額により積算するものとする。

また、概算額の積算に必要となる、平面図、立面図等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、監督職員から、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項の検討に当たり、当該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。

4 前3項の検討に当たり、移転を必要とする残地内の建物等については、第65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77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66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、基準運用方針第11第7の定めるところにより行うものとする。

(照応建物の詳細設計)

第78条 第76条第2項の照応建物の推定建築費の概算額により第76条第1項の検討を行った場合は、監督職員と協議するものとする。

2 前項の協議により照応建物によることが妥当と判断された場合における照応建物の推定建築費の積算又は第76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(別記第21号様式の1、第21号様式の2)

二 面積比較表(別記第21号様式の3)

(木造建物)

第79条 受注者は、建物ごとに第67条で作成した図面及び算出した数量を基に木造建物要領により、当該建物の推定再建築費を積算しなければならない。

2 受注者は、当該建物の移転工法が推定再建築費を基礎として算出できる工法が相当であると認められるときは、その工法について監督職員と協議し、指示された工法について補償額（当該建物に係る解体費等一切の項目を含む。以下同じ。）の積算を、建物移転補償設計書等（別記第22号様式、別記第23号様式及び別記第24号様式）により行わなければならない。

(木造特殊建物)

第80条 受注者は、建物ごとに第68条で作成した図面及び算出した数量を基に木造建物要領に準じて、当該建物の推定再建築費を積算しなければならない。

2 受注者は、当該建物の移転工法が推定再建築費を基礎として算出できる工法が相当であると認められるときは、その工法について監督職員と協議し、指示された工法について補償額（当該建物に係る解体費等一切の項目を含む。以下同じ。）の積算を、建物移転補償設計書等（別記第22号様式、別記第23号様式及び別記第24号様式）により行わなければならない。

(非木造建物)

第81条 受注者は、建物ごとに第69条で作成した図面及び算出した数量を基に非木造建物要領により、当該建物の推定再建築費を積算しなければならない。

2 受注者は、当該建物の移転工法が推定再建築費を基礎として算出できる工法が相当であると認められるときは、その工法について監督職員と協議し、指示された工法について補償額（当該建物に係る解体費等一切の項目を含む。以下同じ。）の積算を、建物移転補償設計書等（別記第22号様式、別記第23号様式及び別記第24号様式）により行わなければならない。

(機械設備)

第82条 機械設備の補償額の算定は、第70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83条 生産設備の補償額の算定は、第71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84条 附帯工作物の補償額の算定は、第72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85条 庭園の補償額の算定は、第73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。（別記第24号様式の5）

(墳墓)

第86条 墳墓の補償額の算定は、第74条で作成した資料を基に改葬及び祭し料要領により行うものとする。（別記第24号様式の5）

(立竹木)

第87条 立竹木の補償額の算定は、第75条で作成した資料を基に立竹木要領により行うものとする。（別記第24号様式の6）

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88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89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（別記第25号様式）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必要とするときは、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 仮設組立建物等のリースに関する資料

(居住者等に関する調査)

第90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 その他必要と認められる事項

- 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91条 動産に関する調査は、動産移転料調査算定要領（以下「動産要領」という。）により行うものとする。

第2節 調査書の作成

(調査書の作成)

第92条 営業に関する調査書は、第89条の調査結果を基に営業調査表（別記第25号から第27号様式）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。

- 2 居住者等に関する調査書は、第90条の調査結果を基に居住者等調査表（別記第26号様式）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。
- 3 動産に関する調査書（別記第27号様式）は、前条の調査結果を基に動産要領により作成するものとする。

第3節 算 定

(補償額の算定)

第93条 受注者は、前条の調査書の作成が完了したときは、次に掲げる調書及び設計書等の様式により、当該権利者の移転工法に適合した補償額の算定を行うものとする。なお、営業に関する補償額の算定で、建物及び工作物の移転料の算定業務が当該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上で行うものとする。

- 一 営業補償額の算定（別記第22号様式、別記第23号様式及び別記第25号様式）
 - 二 動産移転料の算定（別記第22号様式、別記第23号様式等）
 - 三 仮住居費補償、移転雑費等の補償額の算定（別記第22号様式、別記第23号様式、別記第28号様式及び別記第29号様式）
- 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監督職員の指示を受けるものとする。
 - 3 動産移転料の算定は、前条第3項で作成した資料を基に動産要領により行うものとする。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。

第8章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

第94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95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96条 消費税等に関する調査書は、前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り扱いの改正について」（平成26年3月12日中央用対第8号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）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（別記様式第30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相当又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定期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97条 予備調査とは、大規模工場等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大規模工場等の企業内容、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98条 予備調査に係る大規模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 他に大規模工場等を有している場合には、他大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 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99条 予備調査に係る大規模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 前条第七号の製品等の製造、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100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56条から第58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 写真の撮影は、建物の概要を把握できるよう行うものとする。

(機械設備等調査)

第101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行うものとする。

第2節 調査書の作成

(企業概要書)

第102条 企業内容等の調査書は、第94条の調査結果を基に企業概要書（別記第31号様式）を用いて、作成するものとする。

(配置図)

第103条 予備調査に係る大規模工場等の配置図は、当該大規模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99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、当該大規模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104条 予備調査に係る大規模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105条 予備調査に係る大規模工場等の移転計画案は、第98条から第101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第11第1(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 移転計画案検討概要書（別記第32号様式の1）
 - 七 移転工法案の比較表（別記第33号様式）
- 2 前項の検討に当たり、照応建物の推定建築費は第104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書（検討資料）（別記第21号様式の1、別記第21号様式の2）
 - 二 面積比較表（別記第21号様式の3）
 - 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（別記第32号様式の2）

第3節 算 定

（補償概算額の算定）

第106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102条、第103条、第104条及び第105条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107条 移転工法案の検討とは、大規模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108条 大規模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102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 他に大規模工場等を有している場合には、他大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 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109条 大規模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99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、延床面積、建築年月日及び用途（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、製品等の置き場の位置、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 前条第七号の製品等の製造、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110条 企業内容等の調査書は、第108条の調査結果を基に企業概要書（別記第32号様式）を用いて、作成するものとする。

（移転工法案の作成）

第111条 大規模工場等の移転工法案は第54条から第62条まで、第64条、第108条及び第109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運用方針第11第1(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 移転計画案検討概要書（別記第32号様式の1）

七 移転工法案の比較表（別記第33号様式）

2 前項の検討に当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、監督職員から、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書（別記第21号様式の1）

二 面積比較表（別記第21号様式の3）

三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（別記第32号様式の2）

（補償額の比較）

第112条 前条の移転工法案を作成したときは、基準運用方針第11第1(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項の検討に当たり、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、監督職員から教示を得るものとする。

第11章 再算定業務

（再算定業務）

第113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114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、監督職員の指示による。

第12章 補償説明

(補償説明)

第115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。

(概況ヒヤリング)

第116条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、監督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。

(現地踏査等)

第117条 受注者は、補償説明の対象となる区域について現地踏査を行い、現地の状況等を把握するものとする。

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118条 権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、前2条の結果を踏まえ、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監督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

(権利者に対する説明)

第119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120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補償説明記録簿（別記第34号様式）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第121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、監督職員に報告するものとする。

- 2 受注者は、当該権利者に係わ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、監督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、監督職員に報告し、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

(事業認定申請図書の作成)

第122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
- 2 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。
- 3 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連する参考資料を作成することをいう。
- 4 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。

(事業計画の説明)

第123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職員等から説明を受けるものとする。

(現地踏査)

第124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125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126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、監督職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。

(事業審査用資料の作成方法)

第127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128条 受注者は、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、監督職員に当該資料を提出するものとする。

(本申請図書の提出)

第129条 事業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、監督職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。

(裁決申請図書及び明渡裁決申立図書の提出)

第130条 裁決申請図書及び明渡裁決申立図書の作成を完了したときは、速やかに監督職員に当該成果品を提出するものとする。

第14章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第131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、動産の種類、形状、収容状況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、生産の稼働状況、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、監督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するものとする。

第15章 土地調書及び物件調書の作成

(土地調書等の作成)

第132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(別記第35号様式)及び物件調書(別記第36号様式)を作成するものとする。

第16章 検 証

(検 証)

第133条 受注者は、受注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(受注者が受注に係る業務の成果品のかしを防止するため、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17条第1項に定める成果品のうち地図の転写図等は、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章から前章まで定める業務について、前項の検証業務は、主任技術者が行うものとする。