

用地調査等業務標準示方書 平 15. 10. 1 機構規程第 148 号

改正	平16. 7 機構規程第30号	平17. 3 同	第77号	平18. 3 同	第80号	
	平20. 6 同	第57号	平20. 9 同	第80号	平21. 6 同	第15号
	平22. 5 同	第 4 号	平23. 9 同	第38号	平25. 3 同	第45号
	平26. 9 同	第11号	平28. 5 同	第10号	平29. 3 同	第82号
	平29. 5 同	第 3 号	平31. 1 同	第47号		

第 1 章 総 則

(適用範囲)

- 第 1 条 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下「機構」という。）の鉄道施設等の建設に係る土地の調査、土地等の取得又は使用に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査、補償額の算定等並びに土地等の取得又は使用に係る業務（以下「用地調査等」という。）については、用地取得及び保守規程（平成 15 年 10 月機構規程第 146 号）、用地取得価格等評定基準規程（平成 15 年 10 月機構規程第 144 号。以下「基準規程」という。）及び独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構測量作業規程（平成 20 年 9 月機構規程第 78 号）並びにその他の法令等の定めるところによるほか、この用地調査等業務標準示方書（以下「標準示方書」という。）の定めるところによるものとする。
- 2 業務の発注に当たり、用地調査等の実施上この標準示方書により難しいとき又はこの標準示方書に定めのない事項については、別途定める追加示方書によるものとし、適用に当たっては追加示方書を優先するものとする。

(用語の定義)

第 2 条 この示方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。

- (1) 「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。
- (2) 「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。
- (3) 「監督員」とは、契約担当役から監督命令を受けた職員をいう。
- (4) 「検査員」とは、契約の履行提供を受け、目的物について完了検査を実施する者で、契約担当役が指定した職員をいう。
- (5) 「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（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、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ものと認めた者でなければならない。
- (6) 「照査技術者」とは、成果品の内容について技術上の照査を行う者で、契約書の規定に基づき受注者が定めた者をいう。

- (7) 「業務従事者」及び「担当技術者」とは、主任技術者のもとで業務を担当する者で、第5条の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。
- (8) 「示方書等」とは、標準示方書、追加示方書、図面、数量総括表、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。
- (9) 「指示」とは、発注者の発議により監督員が受注者に対し、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。
- (10) 「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、監督員に書面をもって知らせることをいう。
- (11) 「承諾」とは、受注者が申し出た用地調査等の遂行に必要な事項等について、監督員が同意することをいう。
- (12) 「協議」とは、監督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。
- (13) 「照査」とは、受注者が、用地調査等の実施により作成する各種図面等や数量計算等の確認並びに算定書等の検算並びに基準規程及び用地取得価格等評定基準取扱細則（平成15年10月機構規程第145号。以下「基準細則」という。）への適合性及び補償の妥当性等について検証することをいう。
- (14) 「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。
- (15) 「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。
- (16) 「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、基準規程・基準細則との適合性、補償の具体的妥当性等について、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（次項に掲げる場合を除く。）において、この標準示方書、基準規程、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。

2 受注者は、事業損失に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明を実施する場合においては、この標準示方書、地盤変動により生じた建物等に係る損害等処理要領（昭和61年11月17日付け経主第568号依命通達）その他の事業損失に関する事務処理要領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。

（調査対象物件の区分）

第4条 この標準示方書における建物、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。

- (1) 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（第13章地盤変動

影響調査等を実施する場合を除く。).

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、ツーバイフォーム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、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。

- (2) 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、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）（ポンプ排水設備を含む。）、牛、豚、鶏その他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 工場等の貯木池、浄水池（調節池及び沈殿池を含む。）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、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
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、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、総合的美術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。

(3) 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（針葉樹及び広葉樹）、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持さ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 敷地内に植え込まれた芝、地被類、草花をいう。
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、ま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。

（業務従事者及び担当技術者）

第5条 受注者は、用地調査等の実施に当たり、業務従事者（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充てなければならない。

2 受注者は、前項に定める業務従事者のうち、担当技術者を定める場合は、契約締結後、担当技術者を通知書（様式第20号）により発注者に通知しなければならない。なお、担当技術者が複数にわたる場合は、8名までとする。

3 担当技術者は、照査技術者を兼ねることができない。

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

（書類提出及びテクリスへの登録）

第6条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に必要な書類を監督員を経て、発注者に遅滞なく提出しなければならない。

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、契約時又は変更時において、契約金額が100万円以上の業務について、業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、契約、変更又は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、契約時は契約締結後、15日（休日（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条第1項に規定する行政機関の休日。以下同じ。）を除く。）以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、15日（休日を除く。）以内に、完了時は業務完了後、15日（休日を除く。）以内に、書面により監督員の確認を受けたうえで、登録機関に登録申請しなければならない。なお、登録できる技術者は、作業計画書に示した技術者とする。

また、受注者は、契約時において、調査基準価格を下回る金額で落札した場合、テクリスに業務実績情報を登録する際は、役務名称の先頭に「【低】」を追記した上で「登録のための確認のお願い」を作成し、監督員の確認を受けること。

例：【低】〇〇新幹線、〇〇〇〇

また、登録機関に登録後、テクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに監督員に提出しなければならない。

なお、変更時と完了時の間が、15日間（休日を除く。）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。

また、本業務の完了後において訂正又は削除する場合においても、速やかに発注者の確認を受けた上で、登録機関に登録申請し、登録後にはテクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、発注者に提出しなければならない

(施行上の義務及び心得等)

第7条 受注者は、用地調査等の実施に当たって、関連する関係諸法令及び条例等のほか、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 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は、迅速に処理しなければならない。
- (2) 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。
- (3) 用地調査等は権利者の財産等に関するものであり、補償の基礎又は損害等の有無の立証及び費用負担額の算定の基礎となることを理解し、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。
- (4) 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うえで、速やかに、監督員に報告し、指示を受けなければならない。

2 受注者は、用地調査等の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならないものとし、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 受注者は、用地調査等の結果（用地調査等実施の過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧させ、複製させ、又は譲渡してはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- (2) 受注者は、用地調査等に関して発注者から貸与された情報その他知り得た情報を主任技術者等業務に従事する者以外には秘密としなければならない。
- (3) 受注者は、用地調査等に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を用地調査等の完了後においても第三者に漏らしてはならない。
- (4) 用地調査等で取り扱う情報は、アクセス制限及びパスワード管理等により適切に管理するとともに、用地調査等のみに使用し、他の目的に使用してはならない。また、発注者の許可なく複製・転送等をしてはならない。
- (5) 受注者は、用地調査等完了時に、発注者から貸与された情報その他知り得た情報を発注者へ返却又は消去若しくは破棄を確実に行わなければならない。
- (6) 受注者は、用地調査等の実施過程で知り得た情報の外部への漏えい若しくは目的外利用が認められ、又はそのおそれがある場合には、これを速やかに発注者に報告するものとする。

3 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、用地調査等実施についての個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）等関係法令に基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

4 受注者は、雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）、労働者災害補償保険法（昭和 22 年法律第 50 号）、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。

（現地踏査）

第 8 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 9 条 受注者は、契約締結後 14 日以内（休日等を含む。）に、示方書等及び現地踏査の結果等を基に作業計画書を策定し、監督員に提出しなければならない。

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。

- (1) 業務概要
- (2) 実施方針
- (3) 業務工程
- (4) 業務組織計画
- (5) 打合せ計画
- (6) 成果品の品質を確保するための計画
- (7) 成果品の内容、部数
- (8) 使用する主な図書及び基準
- (9) 連絡体制（緊急時を含む。）
- (10) 使用する主な機器
- (11) 示方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、照査技術者及び照査計画
- (12) 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で、その都度監督員に変更作業計画書を提出しなければならない。

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。

（監督員の指示等）

第 10 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たうえで、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 受注者は、用地調査等の実施に当たり、この標準示方書、追加示方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 監督員の指示は、用地調査等業務の施行に関する指示票（様式第 21 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、用地調査等業務の施行に関する承諾書（様式第 22 号）により行うものとする。

5 第 2 項の協議は、用地調査等業務の施行に関する協議書（様式第 23 号）により

行うものとする。

(貸与品等)

第 11 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、別途監督員と協議するものとする。

3 貸与品等の品名及び数量は、追加示方書によるものとし、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）を監督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）を監督員に提出するものとする。

(立入り及び立会い)

第 12 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 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 13 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、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 5 号）を監督員に提出するものとする。

(身分証明書の携帯)

第 14 条 受注者は、用地調査等の着手に当たり、あらかじめ主任技術者ほか用地調査等に従事する者（以下「主任技術者等」という。）の身分証明書交付願を発注者に提出し身分証明書の交付を受けるものとし、用地調査等業務の実施に当たっては、これを常に携帯させなければならない。

2 主任技術者等は、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 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 15 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補償額等の算定

又は鉄道施設の建設等に係る工事の施行に起因する地盤変動により損害等が生じた建物その他の工作物の費用負担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、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 16 条 受注者は、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 受注者は、前項の進捗状況の報告に主任技術者を立ち会わせるものとする。

(成果品の一部提出等)

第 17 条 受注者は、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 監督員は、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、当該報告に主任技術者及び監督員の求めに応じて照査技術者を立ち会わせるものとする。

3 受注者は、用地調査等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次条に規定す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 18 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。

(1) 用地調査等の区分及び内容ごとに整理し、編集する。

(2) 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。

(3) 目次及びページを付す。

(4) 容易に取り外すことが可能な方法により編てつする。

2 本標準示方書に様式の定めのないものは、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、設計等請負契約書第 40 条に規定する瑕疵担保の期間保管し、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 19 条 受注者は、検査員が用地調査等の完了検査を行うときは、主任技術者及び監督員の求めに応じて照査技術者を立ち会わせるものとする。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査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 20 条 受注者は、第 17 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合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21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第以下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ものとする。
- 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。
 - (1) 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。
 - (2) 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22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 建物等の延べ床面積は、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棟の建物が二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項に規定するところにより算出する。

(計算数値の取扱い)

第23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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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24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21条による計測値を基に算出した数値とする。

- (1) 建物の延べ床面積は、第22条第3項で算出した数値とする。
- (2) 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。

（補償額の端数処理）

第25条 建物等の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。

- (1) 補償単価及び資材単価等は、次による。

ア 100円未満のとき	1円未満切捨て
イ 100円以上10,000円未満のとき	10円未満切捨て
ウ 10,000円以上のとき	100円未満切捨て
- (2) 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円未満切捨てとする。

第3章 権利調査

第1節 調査

（権利調査）

第26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。）等及び住所又は所在地（以下「住所等」という。）に関し調査することをいう。

（地図の転写）

第27条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備え付けてある地図（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。

- (1) 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
- (2) 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。
- (3) 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。

(土地の登記記録の調査)

第 28 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員が指示する範囲の土地に係る次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- (1) 土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終符号
- (2) 地目及び地積
- (3) 登記名義人の氏名等及び住所等
- (4) 共有土地については、共有者の持分
- (5) 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
- (6) 仮登記等があるときは、その内容
- (7) その他必要と認める事項

(建物の登記記録の調査)

第 29 条 建物の登記記録の調査は、第 27 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る次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- (1) 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
- (2) 登記名義人の氏名等及び住所等
- (3) 共有建物については、共有者の持分
- (4) 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
- (5) 仮登記等があるときは、その内容
- (6) その他必要と認める事項

(権利者の確認調査)

第 30 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。

- (1) 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
- (2) 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。

- (1) 権利者の氏名、住所及び生年月日
- (2) 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。
- (3) 権利者に法定代理人、保佐人、補助人又は任意後見人があるときは、これらの者の氏名及び住所
- (4) 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。

- (1) 法人の名称及び主たる事務所の所在地
- (2) 法人を代表する者の氏名及び住所
- (3) 法人につき清算人又は破産管財人が就任しているときは、これらの者の氏名及び住所

- 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 31 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。

(1) 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。

ア 名称

イ 事務所の所在地

ウ 包括団体の名称及び宗教法人・非宗教法人の別

エ 代表権を有する者の氏名、住所及び資格

オ 財産処分等に関する規則がある場合は、その事項

カ 永代使用料（入壇志納金）に関する事項

キ その他必要と認める事項

(2) 墓地使用（祭祀）者の調査

ア 墓地使用者の画地ごとに、墓地管理者等から墓地使用（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、墓地使用者から維持・管理の委任を受けているもの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。

イ 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。

(3) 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（未確認の物を含む。）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。

ア 法名（戒名）

イ 俗名、性別及び享年

ウ 死亡年月日

エ 火葬、土葬の区分

オ 墓地使用者単位の霊数

カ その他必要と認める事項

(土地利用履歴等の調査)

第 32 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地への対応方針（以下「土壤汚染地対応方針」という。）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33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。

- (1) 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線
- (2) 第28条第3号で調査した登記名義人の氏名等
- (3) 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34条 第28条から第31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6号の1、第6号の2）、建物の登記記録調査表（様式第7号の1、第7号の2）、権利者調査表（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 前項の各調査表の編てつは、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32条の調査結果を基に土壤汚染地対応方針により作成するものとする。

第4章 土地評価

(土地評価)

第35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36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4条別記1土地評価事務処理要領（以下「評価要領」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37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。

- (1) 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。

ア 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、評価要領第5条第2号に規定する標準地及び用途的地域の名称

イ 鉄道駅、バス停留所等の交通施設

ウ 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

エ 幹線道路の種別及び幅員

オ 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準

カ 行政区域、大字及び字の境界

キ 取引事例地

ク 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。）

(2) 取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、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。

ア 土地の所在、地番、住居表示

イ 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

ウ 周辺地域の状況

エ 土地に物件がある場合はその種別、構造、数量等

オ 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。）

カ 取引年月日、取引価格等

キ 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）

(3) 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。

(4) 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

(5) 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。

(6) 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺に規準と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 38 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 2 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 39 条 標準地の評価は、前 2 条で作成した資料を基に第 36 条に規定する土地評価

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。

(残地等に関する損失の補償額の算定)

第40条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準規程第53条及び基準細則第38条に規定するところにより算定し、残地(又は残借地)補償額算定調書を作成するものとする。

第5章 建物等の調査

第1節 調査

(建物等の調査)

第41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42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。

- (1) 建物、工作物及び立竹木等の位置
- (2) 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- (3) 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- (4) 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43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規程第28条第2項ただし書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監督員と協議するものとする。

- (1) 調査時
- (2) 建設時又は大規模な増改築時

(木造建物)

第44条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物移転料算定要領(平成28年5月23日付け鉄用管第160520003号通達。以下「建物要領」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、基準細則第17条付録別表第11の補正項目に係る建物各部位の補修等の有無を調査するものとする。

(木造特殊建物)

第 45 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 46 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。）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 47 条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（平成 25 年 3 月 26 日付け鉄用管第 130325006 号通達。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 48 条 生産設備の調査は次の各号について行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 種類（使用目的）
- (3) 規模（形状及び寸法）、材質及び数量
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- (7) その他補償額の算定に必要と認められる事項
- (8) 当該設備の概要が把握できる写真を撮影

(附帯工作物)

第 49 条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（平成 25 年 3 月 26 日付け鉄用管第 130325007 号通達。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 50 条 庭園の調査は、次の各号について行うものとする。

- (1) 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、トランシットによる測量により行うものとする。ただし、規模が小さくトランシットによる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。
- (2) 庭石、灯籠、築山、池等の形状、構造、数量等
- (3) 庭園区域内にある立竹木の種類、形状、寸法、数量等
- (4) その他補償額の算定に必要と認められる事項
- (5) 庭園の概要が把握できる写真の撮影

(墳墓)

第 51 条 墳墓の調査は、次の各号について行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 墓地使用者ごとの墓石の形状、寸法、構造及び種類
- (3) 墓地使用者ごとの墓誌等の形状、寸法及び種類
- (4) 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。
- (5) 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
- (6) その他補償額の算定に必要と認められる事項
- (7) 墓地及び墳墓の概要が把握できる写真の撮影
（立竹木）

第52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。

- (1) 庭木等（観賞樹、効用樹及び風致木）の調査
 - ア 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。
 - イ 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回程度以上の手入れ（剪定）を行っているもの	やや 良 い
上記以外のもの	普 通

ウ 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、その位置をアの図面に表示するとともに番号を付す。

エ 芝、地被類、草花等については、植込みの面積を調査する。

- (2) 用材林立木の調査

ア 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、胸高直径、林齢（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。

イ 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。

（ア） 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、成育状況及び植林年次が異なつて

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。

(イ) (ア) 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、(ア) 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。

(3) 薪炭林立木の調査

前号用材林立木の調査に準じて行う。

(4) 収穫樹の調査

樹種、胸高直径、樹齡（又は植林年次）、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 49 条の例により調査する。

(5) 竹林の調査

ア 権利者ごとに竹林として取り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。

イ ア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。

(6) 苗木（植木畑）の調査

権利者ごとに苗木（植木畑）として取り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（育成年数）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 2 号イの標準地調査の例により行うことができる。

(7) 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。

(8) 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 53 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。

(1) 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。

(2) 縮尺は、原則として、次の区分による。

ア 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

イ 庭園、墳墓、庭木等

50 分の 1 又は 100 分の 1

(3) 用紙は、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 A 列 3 番を用いる。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 列 2 番によることができる（以下この節において同じ。）。

(4) 敷地境界線及び方向を明確に記入する。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。

(5) 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入する。

(6) 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。

(7) 図面中に次の事項を記入する。

ア 敷地面積

イ 用途地域

ウ 建ぺい率

エ 容 積 率

オ 建築年月

カ 構造概要

キ 建築面積（一階の床面積をいう。以下同じ。）

ク 建物延べ床面積

（法令に基づく施設改善）

第 54 条 法令に基づく施設改善の調査書は、第 43 条の調査結果を基に調査書を作成するものとする。

2 当該建物若しく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。

(1) 法令名及び条項

(2) 改善内容

（木造建物）

第 55 条 木造建物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 木造建物〔Ⅰ〕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〔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。

(1) 基礎伏図（縮尺 100 分の 1）

(2) 床 伏 図（縮尺 100 分の 1）

(3) 軸 組 図（縮尺 100 分の 1）

(4) 小屋伏図（縮尺 100 分の 1）

（木造特殊建物）

第 56 条 木造特殊建物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、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。

(1) 基礎伏図（縮尺 100 分の 1）

(2) 床 伏 図（縮尺 100 分の 1）

(3) 軸 組 図（縮尺 100 分の 1）

(4) 小屋伏図（縮尺 100 分の 1）

(5) 断面図（矩形図）（縮尺 50 分の 1）

(6) 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。

(1) 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。

(2) 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 57 条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第 46 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〔Ⅱ〕の図面及び調査書は、第 46 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 58 条 機械設備の図面及び調査書は、第 47 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 59 条 生産設備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、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 60 条 附帯工作物の調査表及び図面は、第 49 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 61 条 庭園の調査書は、第 50 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 62 条 墳墓の図面及び調査書は、第 51 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。

- (1) 墓地使用者ごとの画地及び通路等の区分を明確にする。
 - (2) 墓地使用者の画地ごとに番号を付す。
 - (3) 土地の取得等の予定線を記入する。
- 3 調査書は、工作物調査表（様式第 10 号）、墳墓調査表（様式第 11 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 63 条 立竹木の図面及び調査書は、第 52 条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 第 52 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。

- (1) 標準地の位置及び面積
- (2) 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲及び面積

- 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 64 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 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 17 条第 1 項第 4 号アからエ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 前項の検討に当たり、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度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 53 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 65 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 54 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 17 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 66 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 55 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当たっては、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 木造建物の補償額の算定は、監督員から指示された移転工法に従い、建物要領により行うものとする。

(木造特殊建物)

第67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56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、その積算に当たっては、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 木造特殊建物の補償額の算定は、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68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57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当たっては、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 非木造建物の補償額の算定は、監督員から指示された移転工法に従い、建物要領により行うものとする。

(照応建物の詳細設計)

第69条 第64条第2項なお書による照応建物の推定再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、積算に必要な図面を作成するものとする。

(1) 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)

(2) 面積比較表(第13号の3)

(機械設備)

第70条 機械設備の補償額の算定は、第58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71条 生産設備の補償額の算定は、第59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72条 附帯工作物の補償額の算定は、第60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73条 庭園の補償額の算定は、第61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 74 条 墳墓の補償額の算定は、第 62 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、改葬費をあわせて行うものとする。

(立竹木)

第 75 条 立竹木の補償額の算定は、第 63 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 76 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 77 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な次の各号に掲げる事項について行うものとする。

(1) 営業主に関するもの

- ア 法人の名称、所在地、代表者の氏名及び設立年月日
- イ 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
- ウ 資本金の額
- エ 法人の組織（支店等及び子会社）
- オ 移転等の対象となる事業所等の従業員数及び平均賃金
- カ 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

(2) 業務内容に関するもの

- ア 業種
- イ 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
- ウ 原材料、製品又は商品の主な仕入先及び販売先（得意先）
- エ 品目等別の売上構成
- オ 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しを収集する。

(3) 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しを収集する。

- ア 直近 3 箇年の事業年度確定申告書（控）写し。税務署受付印のあるものとする。
- イ 直近 3 箇年の事業年度損益計算書写し及び貸借対照表写し。
- ウ 直近 1 年の事業年度総勘定元帳写し及び固定資産台帳写し。特に必要と認める場合は直近 3 箇年とする。
- エ 直近 1 年の事業年度の次の帳簿写し。特に必要と認める場合は直近 3 箇年とする。

(ア) 正規の簿記の場合

売上帳、仕入帳、仕分帳、得意先元帳、現金出納帳及び預金出納帳

(イ) 簡易簿記の場合

現金出納帳、売掛帳、買掛帳及び経費帳

(4) 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、その旨を監督員に報告するものとする。

(1) 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

(2) 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

(3) 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 78 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。

(1) 氏名及び住所（建物番号及び室番号）

(2) 居住者の家族構成（氏名及び生年月日）

(3) 住居の占有面積及び使用の状況

(4) 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

(5) 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 79 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。

(1) 所有者の氏名等、住所等（建物番号及び室番号）

(2) 動産の所在地

(3) 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。

(4) 一般動産については、品目、形状、寸法、容量及び重量

(5) 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 80 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。

(1) 営業等調査表（様式第 14 号の 1 から第 14 号の 4）

(2) 居住者調査表（様式第 15 号）

(3) 動産調査表（様式第 16 号）

第3節 算 定

(補償額の算定)

第 81 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、これらの移転方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、専門業者の見積を徴するものとする。

第7章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

第 82 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 3 に掲げる法人又は消費税法第 2 条第 7 号に規定す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 83 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。

- (1) 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）」
- (2) 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）」
- (3) 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- (4) 消費税簡易課税制度選択届出書
- (5) 消費税簡易課税制度選択不適用届出書
- (6) 消費税課税事業者選択届出書
- (7) 消費税課税事業者選択不適用届出書
- (8) 消費税課税事業者届出書
- (9) 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- (10) 法人設立届出書
- (11) 個人事業の開廃業等届出書
- (12) 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- (13) 消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- (14) 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）
- (15) 特定新規設立法人に該当する旨の届出書

(16) 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 84 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（「土地等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 31 日付け鉄業契第 140331002 号・鉄用管第 140331002 号通達）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当又は困難と認めた時は、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 85 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 86 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。

- (1) 名称、所在地及び代表者名
- (2) 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 所有者又は占有者の組織
- (4) 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
- (5) 財務状況
- (6) 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- (7) 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- (8) 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 87 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。

- (1) 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
- (2) 用途地域等の公法上の規制
- (3) 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)

(4) 敷地内の使用状況等

ア 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

イ 駐車場の位置及び収容可能台数

ウ 原材料・製品等の置場の位置、形状及び寸法並びに品目及び数量

エ 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

(5) 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

(6) その他移転計画案の検討に必要と認める事項

(7) 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 88 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 44 条から第 46 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、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行うものとする。

(機械設備等調査)

第 89 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 調査書等の作成

(企業概要書)

第 90 条 企業内容等の調査書は、第 86 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 91 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 87 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。

(1) 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）

(2) 製品等の製造、加工又は販売等の工程

(3) 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 92 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 93 条 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第 86 条から第 89 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基準細則第 17 条第 1 項第 4 号アからウまでの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

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

2 前項の検討に当たり、照応建物の推定再建築費は前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。

- (1) 照応建物についての計画概要表（様式第 13 号の 1、様式第 13 号の 2）
- (2) 面積比較表（様式第 13 号の 3）
- (3) 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 94 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、前 4 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 95 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 96 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 90 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。

- (1) 名称、所在地及び代表者名
- (2) 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 所有者又は占有者の組織
- (4) 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

- (5) 財務状況
- (6) 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- (7) 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- (8) 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 97 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 87 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。

- (1) 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
- (2) 用途地域等の公法上の規制
- (3) 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）
- (4) 敷地内の使用状況等
 - ア 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
 - イ 駐車場の位置及び収容可能台数
 - ウ 原材料・製品等の置場の位置、形状及び寸法並びに品目及び数量
 - エ 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
- (5) 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
- (6) その他移転工法案の検討に必要と認める事項
- (7) 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 98 条 企業内容等の調査書は、第 96 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 99 条 工場等の移転工法案は、第 42 条から第 50 条まで、第 52 条、第 96 条及び第 97 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 17 条第 1 項第 4 号アからウまでの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

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

(7) 移転工法（計画）各案の比較表（様式第 18 号の 3）

2 前項の検討に当たり、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。

(1) 照応建物についての計画概要表（様式第 13 号の 1、様式第 13 号の 2）

(2) 面積比較表（様式第 13 号の 3）

(3) 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 100 条 前条の移転工法案を作成したときは、基準細則第 17 条第 1 項第 4 号エに定める補償額の比較を行うものとする。

2 前項の検討に当たり、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 101 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 102 条 建物等の補償額の再算定は、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補償額の算定方法により行うものとする。

(1) 補償額の算定項目、算定方法等に係る基準規程、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。

(2) 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 補償説明

（補償説明）

第 103 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 104 条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、監督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 105 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監督員と協議するものとする。

- (1) 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
- (2) 権利者ごとの補償内容等の整理
- (3) 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 106 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。

- (1) 2 名以上の者を一組として権利者と面接すること。
- (2) 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 107 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 19 号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第 108 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、監督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、監督員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第 12 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 109 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。

- (1) 事業認定申請図書の作成
- (2) 裁決申請図書の作成
- (3) 明渡裁決申立図書の作成

(事業認定申請図書の作成)

第 110 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 111 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等から説明を受けるものとする。

(現地踏査)

第 112 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 113 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 114 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 条に規定するところに従うほか、監督員が別途指示する作成要領等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 115 条 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 116 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、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 117 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、監督員の指示により事前相談用資料を修正し、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 118 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連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 119 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、監督員が別途指示する作成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 120 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 121 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、監督員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

第 13 章 地盤変動影響調査等

第 1 節 調 査

(地盤変動影響調査)

第 122 条 地盤変動影響調査とは、鉄道施設の建設等に係る工事の施行に起因する地盤変動により建物その他の工作物（以下この章において「建物等」という。）に損害等が生ずるおそれがあると認められる場合に、工事の着手に先立ち又は工事の施行中に行う建物等の配置及び現況の調査（以下「事前調査」という。）並びに工事の施行に起因する地盤変動により損害等が生じた建物等の状況の調査（以下「事後調査」という。）をいう。

（調査）

第 123 条 地盤変動影響調査は、地盤変動影響調査算定要領（平成 26 年 9 月 1 日付け鉄用管第 140826001 号通達）により行うものとする。

2 前項により難しい場合は、監督員の指示により必要な調査を行うものとする。

（費用負担の要否の検討）

第 124 条 損害等をてん補するために必要な費用負担の要否の検討は、発注者が事前調査及び事後調査の結果を比較検討する等をして、損傷箇所の変化又は損傷の発生が鉄道施設の建設等に係る工事の施行によるものと認められるものについて、建物等の全部又は一部が損傷し、又は損壊することにより、建物等が通常有する機能を損なっているものであるかの検討を行うものとする。

2 前項の検討結果については、速やかに監督員に報告するものとする。

第 2 節 算 定

（費用負担額の算定）

第 125 条 損害等が生じた建物等の費用負担額の算定は、地盤変動影響調査算定要領により行うものとする。

2 前項により難しい場合は、監督員の指示する方法により費用負担額の算定を行うものとする。

第 3 節 費用負担の説明

（費用負担の説明）

第 126 条 費用負担の説明とは、鉄道施設の建設等に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る費用負担額の算定内容等（以下「費用負担の内容等」という。）の説明を行うことをいう。

（概況ヒアリング等）

第 127 条 受注者は、費用負担の説明の実施に先立ち、監督員から当該工事の内容、被害発生の時期、費用負担の対象となる建物等の概要、損傷の状況、費用負担の内容等、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、現地踏査後に費用負担の説明の対象となる権利者等と面接し、費用負担の説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

[注] 前 2 節と併せて発注する場合は、「第 127 条 削除」とする。

（説明資料の作成等）

第 128 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、これらの業務が完了したときは、その内容等について監督員と協議するものとする。

- (1) 説明対象建物等及び権利者ごとの処理方針の検討
- (2) 権利者ごとの費用負担の内容等の確認
- (3) 権利者に対する説明用資料の作成

[注] 前2節と併せて発注する場合は、「現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、」を削除する。

(権利者に対する説明)

第129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。

- (1) 2名以上の者を1組として権利者と面接すること。
 - (2) 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費用負担の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130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19号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第131条 受注者は、費用負担の説明の現状及び権利者ごとの経過等を、必要に応じて、監督員に報告するものとする。

- 2 受注者は、当該権利者に係る費用負担の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又は費用負担の内容等若しくはその他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、監督員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第14章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第132条 受注者は、第5章、第6章、第8章、第9章及び第13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。

- (1) 第5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。
- (2) 第5章及び第6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。
- (3) 第6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79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。

- (4) 第6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。
 - (5) 第8章及び第9章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、監督員の指示により前各号に準じて行うものとする。
 - (6) 第13章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、地盤変動影響調査算定要領により行うものとする。
- 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 物件調書の作成

(物件調書の作成)

第133条 受注者は、第3章、第5章及び第6章に定める業務の成果品により、物件調書を作成するものとする。

第16章 検証及び照査

(検証)

第134条 主任技術者は、3章から15章に定める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（受注者が請負に係る業務の成果品の^{かし}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正することをいう。以下同じ。）を行わなければならない。

なお、第18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、主任技術者の資格・氏名の記載及び押印を行うものとする。

- 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、主任技術者が行うものとする。

(照査)

第135条 受注者は、前条に基づく点検及び修正が完了した後に、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監督員に提出するものとする。

第17章 様式

(その他)

第136条 この規程に定める様式は、機構用地部長が別に定めるものとする。

附 則

(施行期日)

この規程は、平成 15 年 10 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 16 年 7 月 28 日機構規程第 30 号)

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 16 年 7 月 28 日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 この規程の施行の際、現に、業務外注手続中のものについては、なお、従前の例によることができるものとする。

附 則 (平成 17 年 3 月 18 日機構規程第 77 号)

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則 (平成 18 年 3 月 29 日機構規程第 80 号)

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 この規程の施行の際、現に、業務外注手続中のものについては、なお、従前の例によることができるものとする。

附 則 (平成 20 年 6 月 30 日機構規程第 57 号) 抄

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 20 年 9 月 11 日機構規程第 80 号)

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 20 年 9 月 11 日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則 (平成 21 年 6 月 29 日機構規程第 15 号)

改正 平成 25 年 3 月 26 日機構規程第 45 号

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。ただし、第 72 条の改正規定については、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 この規程の施行の際、現に物件等の権利者等と損失の補償等について協議中のもの及び現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 22 年 5 月 13 日機構規程第 4 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 22 年 5 月 13 日から施行し、平成 22 年 4 月 1 日から適用する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に物件等の権利者等と損失の補償等について協議中のものは、なお従前の例による。

附 則（平成 23 年 9 月 30 日機構規程第 38 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 23 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお、従前の例によることができるものとする。

附 則（平成 25 年 3 月 26 日機構規程第 45 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができる。

附 則（平成 26 年 9 月 1 日機構規程第 11 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 26 年 9 月 1 日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができる。

附 則（平成 28 年 5 月 23 日機構規程第 10 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 28 年 5 月 23 日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができる。

附 則（平成 29 年 3 月 29 日機構規程第 82 号）

この規程は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 29 年 5 月 19 日機構規程第 3 号）

（施行期日）

第 1 条 この規程は、平成 29 年 6 月 1 日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 この規程の施行の際、現に業務外注手続中のものについては、なお従前の例によることができる。

附 則（平成 31 年 1 月 8 日機構規程第 47 号）
この規程は、平成 31 年 2 月 1 日から施行する。