

用地調査等標準仕様書

吹田市

用地調査等標準仕様書

目 次

第1章 総 則

| | |
|---------------------|---|
| 第1条 趣旨等 | 1 |
| 第2条 用語の定義 | 1 |
| 第3条 基本処理方針 | 2 |
| 第4条 調査対象物件の区分 | 2 |
| 第5条 業務従事者 | 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 | 6 |
| 第7条 現場踏査 | 6 |
| 第8条 作業計画の策定 | 6 |
| 第9条 調査職員の指示等 | 7 |
| 第10条 貸与品等 | 7 |
| 第11条 立入及び立会い | 7 |
| 第12条 障害物の伐採 | 8 |
| 第13条 身分証明書の携帯 | 8 |
| 第14条 算定資料 | 8 |
| 第15条 調査職員への進捗状況の報告 | 8 |
| 第16条 成果品の一部提出 | 8 |
| 第17条 成果品 | 9 |
| 第18条 検査 | 9 |
| 第19条 精度管理対象業務の対応 | 9 |
| 第20条 個人情報の取扱い | 9 |
| 第21条 安全等の確保 | 10 |
| 第22条 行政情報流出防止対策の強化 | 10 |
| 第23条 暴力団等による不当介入を受けた場合の措置 | 10 |
| 第24条 保険加入の義務 | 11 |

第2節 数量等の処理

| | |
|----------------------------|----|
| 第25条 建物等の計測 | 11 |
| 第26条 図面に表示する数値及び面積計算 | 11 |
| 第27条 数値計算の取扱い | 12 |
| 第28条 補償額算定調書に計上する数値 | 12 |
| 第29条 補償額等の端数処理..... | 13 |

第3章 権 利 調 査

| | |
|---------------------------------------|----|
| 第1節 調 査 | |
| 第30条 権利調査 | 14 |
| 第31条 地図の転写 | 14 |
| 第32条 土地の登記記録の調査 | 14 |
| 第33条 建物の登記記録の調査 | 15 |
| 第34条 権利者の確認調査 | 15 |
| 第35条 墓地管理者の調査 | 15 |
| 第2節 調査書等の作成 | |
| 第36条 転写連続地図の作成 | 16 |
| 第37条 調査書の作成 | 16 |
| 第4章 土 地 評 価 | |
| 第38条 土地評価 | 16 |
| 第39条 土地評価の基準 | 16 |
| 第40条 現場踏査及び資料作成 | 16 |
| 第41条 標準地の選定及び標準地調査書の作成 | 18 |
| 第42条 標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書の作成 | 18 |
| 第43条 残地等に関する損失の補償額の算定 | 18 |
| 第5章 建物等の調査 | |
| 第1節 調 査 | |
| 第44条 建物等の調査 | 19 |
| 第45条 建物等の配置等 | 19 |
| 第46条 法令適合性の調査 | 19 |
| 第47条 木造建物 | 19 |
| 第48条 木造特殊建物 | 20 |
| 第49条 非木造建物 | 20 |
| 第50条 機械設備 | 20 |
| 第51条 生産設備 | 20 |
| 第52条 附帯工作物 | 20 |
| 第53条 庭園 | 20 |
| 第54条 墳墓 | 21 |
| 第55条 立竹木 | 21 |
| 第2節 調査書等の作成 | |
| 第56条 建物等の配置図の作成 | 22 |
| 第57条 法令に基づく施設改善 | 23 |
| 第58条 木造建物 | 23 |
| 第59条 木造特殊建物 | 24 |

| | | |
|--------------|-------------------------|----|
| 第60条 | 非木造建物 | 24 |
| 第61条 | 機械設備 | 24 |
| 第62条 | 生産設備 | 24 |
| 第63条 | 附帯工作物 | 24 |
| 第64条 | 庭園 | 25 |
| 第65条 | 墳墓 | 25 |
| 第66条 | 立竹木 | 25 |
| 第3節 算 定 | | |
| 第67条 | 移転先の検討 | 25 |
| 第68条 | 法令に基づく施設改善費用に係る運用損益額の算定 | 26 |
| 第69条 | 木造建物 | 26 |
| 第70条 | 木造特殊建物 | 26 |
| 第71条 | 非木造建物 | 26 |
| 第72条 | 照応建物の詳細設計 | 26 |
| 第73条 | 機械設備 | 26 |
| 第74条 | 生産設備 | 27 |
| 第75条 | 附帯工作物 | 27 |
| 第76条 | 庭園 | 27 |
| 第77条 | 墳墓 | 27 |
| 第78条 | 立竹木 | 27 |
| 第6章 営業その他の調査 | | |
| 第1節 調 査 | | |
| 第79条 | 営業その他の調査 | 28 |
| 第80条 | 営業に関する調査 | 28 |
| 第81条 | 居住者等に関する調査 | 29 |
| 第82条 | 動産に関する調査 | 29 |
| 第2節 調査書の作成 | | |
| 第83条 | 調査書の作成 | 30 |
| 第3節 算 定 | | |
| 第84条 | 補償額の算定 | 30 |
| 第7章 消費税等調査 | | |
| 第85条 | 消費税等に関する調査等 | 30 |
| 第86条 | 調査 | 31 |
| 第87条 | 補償の要否の判定等 | 31 |
| 第8章 予 備 調 査 | | |
| 第1節 調 査 | | |

| | | |
|---------------------|---------------|----|
| 第 88 条 | 予備調査 | 32 |
| 第 89 条 | 企業内容等の調査 | 32 |
| 第 90 条 | 敷地使用実態の調査 | 32 |
| 第 91 条 | 建物調査 | 33 |
| 第 92 条 | 機械設備等調査 | 33 |
| 第 2 節 調査書等の作成 | | |
| 第 93 条 | 企業概要書 | 33 |
| 第 94 条 | 配置図 | 33 |
| 第 95 条 | 建物、機械設備等の図面資料 | 34 |
| 第 96 条 | 移転計画案の作成 | 34 |
| 第 3 節 算 定 | | |
| 第 97 条 | 補償概算額の算定 | 34 |
| 第 9 章 移転工法案の検討 | | |
| 第 1 節 調 査 | | 35 |
| 第 98 条 | 移転工法案の検討 | 35 |
| 第 99 条 | 企業内容等の調査 | 35 |
| 第 100 条 | 敷地使用実態の調査 | 35 |
| 第 2 節 調査書等の作成 | | |
| 第 101 条 | 企業概要書 | 36 |
| 第 102 条 | 移転工法案の作成 | 36 |
| 第 103 条 | 補償額の比較 | 37 |
| 第 10 章 再算定業務 | | |
| 第 104 条 | 再算定業務 | 37 |
| 第 105 条 | 再算定の方法 | 37 |
| 第 11 章 補 償 説 明 | | |
| 第 106 条 | 補償説明 | 37 |
| 第 107 条 | 現況ヒヤリング | 38 |
| 第 108 条 | 説明資料の作成等 | 38 |
| 第 109 条 | 権利者等に対する説明 | 38 |
| 第 110 条 | 記録簿の作成 | 38 |
| 第 111 条 | 説明後の措置 | 38 |
| 第 12 章 事業認定申請図書等の作成 | | |
| 第 112 条 | 事業認定申請図書等の作成 | 39 |
| 第 113 条 | 事業認定申請書の作成 | 39 |
| 第 114 条 | 事業計画の説明 | 39 |
| 第 115 条 | 現場踏査 | 39 |

| | | |
|---------|---------------|----|
| 第 116 条 | 起業地の範囲の検討 | 39 |
| 第 117 条 | 事業認定申請図書の作成方法 | 39 |
| 第 118 条 | 事前相談用資料の作成方法 | 40 |
| 第 119 条 | 事前相談用資料の提出 | 40 |
| 第 120 条 | 本申請図書の作成 | 40 |
| 第 121 条 | 裁決申請図書の作成 | 40 |
| 第 122 条 | 現場踏査 | 40 |
| 第 123 条 | 裁決申請図書の作成方法 | 40 |
| 第 124 条 | 明渡採決申立図書の作成 | 40 |
| 第 125 条 | 現場踏査 | 40 |
| 第 126 条 | 明渡採決申立図書の作成方法 | 40 |
| 第 13 章 | 写真台帳の作成 | |
| 第 127 条 | 写真台帳の作成 | 41 |
| 第 14 章 | 物件調書の作成 | |
| 第 128 条 | 物件調書の作成 | 41 |
| 第 15 章 | 検 証 | |
| 第 129 条 | 検証 | 42 |

第Ⅰ章 総 則

(趣旨等)

第Ⅰ条 この仕様書は、吹田市が土地等を取得し、又は使用する（以下「取得等」という。）に当たり必要となる建物その他の工作物等（以下「建物等」という。）の調査及び補償額の算定等並びに土地等の取得等に係る業務（以下これらの業務を「用地調査等」という。）を補償コンサルタント等へ発注する場合の業務内容その他必要とする事項を定めるものとし、もって業務の適正な執行を確保するものとする。

2 業務の発注に当たり、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特に指示しておく事項があるときは、この仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用に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、受注者又は受託者（以下「受注者」という。）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者をいう。
- 四 「検査職員」とは、業務委託契約書（以下「契約書」という。）第13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 「管理技術者」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（社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）等の資格を有する者、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者と認めた者で、契約書第11条により、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。
- 七 「協議」とは、調査職員と受注者又は管理技術者とが相互の立場で用地調査等の内容又は取り扱い等について合議することをいう。
- 八 「報告」とは、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。

- 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管轄する法務局及び地方法務局（支局、出張所を含む。））等での調査をいう。
- 十 「調査書等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成、補償額等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。
- 十一 「基準」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定）をいう。
- 十二 「基準細則」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和 38 年 3 月 7 日用地対策連絡会決定）をいう。
- 十三 「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するために、基準及び基準細則への適合性、補償の具体的妥当性について、発注者が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、基準、基準細則等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならないものとする。

（調査対象物件の区分）

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

- 一 建物は、表 1 により木造建物〔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おおむね次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備等）
- (2) 通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等）
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水、衛生設備
- (5) 空調（冷暖房・換気）設備
- (6) 消防設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）
- (11) 避雷針

二 工作物は、表２により機械設備、生産設備、附随工作物、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、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、配線および機器類を含む。 |
| 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。 |

| | |
|-------|---|
| | <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）（ポンプ排水設備を含む。）、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層、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 | 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、一般住居にあっては屋外の給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池等 |
| 庭 園 | 立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているものいう。 |
| 墳 墓 | 墓地として、都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、これに附随する工作物及び立竹木を含む。 |

三 立竹木は、表3により庭木等、用材林立木、薪炭林立木、収獲樹、竹林、苗木（植木畑）及びその他の立木に区分する。

表3 立竹木区分

| 区 分 | 判 断 基 準 |
|-------|--|
| 庭 木 等 | <p>まつ、かや、まき、つばき等の立木で観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されているもの（自生木を含み、庭園及び墳墓を構成するものを除く。）をいい、次により区分する。</p> <p>A 観 賞 樹 住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されており、観賞上の価値を有す</p> |

| | |
|---------|---|
| | <p>ると認められる立木であって、喬木（針葉樹、広葉樹）、株物類、玉物類、特殊樹、生垣用木及びほていちく等の観賞用竹をいう。</p> <p>B 効 用 樹</p> <p>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、主に屋敷周りに生育するものをいう。</p> <p>C 風 致 木</p> <p>名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために敷地内に植栽されている立木をいう。</p> <p>D そ の 他</p> <p>敷地内に植込まれた芝、地被類、草花等をいう。</p> |
| 用 材 林 | 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 | 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 | <p>りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、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> |
| 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、管理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あてなければならない。

第2章 用地調査等の基本的処理方法

第1節 用地調査等の実施手続

(施行上の義務及び心得)

第6条 受注者は、用地調査等の実施にあたって、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。

- 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等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わるものであり、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、実施にあたっては、権利者等に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 四 権利者等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あたって、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速やかに作業計画書を策定し、発注者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。なお、記載にあたって、実施方針又はその他には、第20条、第21条、第22条及び第23条に関する事項も含めるものとする。

- 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 成果物の品質を確保するための計画

- 七 成果物の内容、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、照査技術者及び照査計画
- 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で、その都度発注者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 9 条 受注者は、用地調査等の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせて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する。

（貸与品等）

- 第 10 条 受注者は、用地調査等を実施するにあ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交付を受けるものとする。
- 2 登記事項証明書等の交付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（近畿地区用地対策連絡協議会用地調査等標準仕様書様式（以下「様式」という。） 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 11 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、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つ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12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13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用地調査等の実施にあたっては、これを常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あたっては、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15条 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管理技術者を立ち合わせるものとする。

（成果品の一部提出）

第16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 受注者は、前項で提出した成果品について調査職員が審査を行うときは、管理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１７条に定める成果品の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

（成果品）

第１７条 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。

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 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契約書に定める契約不適合責任期間保管し、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１８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、管理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、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。

（個人情報の取扱い）

第２０条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、用地調査等業務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）等関係法令のほか、発注者が別途定める取扱いに基づき、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安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(安全等の確保)

- 第21条 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、用地調査等業務関係者だけでなく、付近住民、通行者、通行車両等の第三者の安全確保に努めなければならない。
- 2 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、所轄警察署、道路管理者、鉄道事業者、河川管理者、労働基準監督署等の関係者及び関係機関と緊密な連携を取り、用地調査等業務の実施中の安全を確保しなければならない。
- 3 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないように管理業務者等に安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めなければならない。
- 4 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たっては安全の確保に努めるとともに、労働安全衛生法等関係法令に基づく措置を講じなければならない。
- 5 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、災害予防のため、次の各号に掲げる事項を厳守しなければならない。
- 一 受注者は、喫煙等の場所を指定し、指定場所以外での火気の使用を禁止しなければならない。
 - 二 受注者は、ガソリン、塗料等の可燃物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い必要な措置を講じなければならない。
- 6 受注者は、爆破物等の危険物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い、爆発等の防止の措置を講じなければならない。
- 7 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、豪雨、豪雪、出水、地震、落雷等の自然災害に対して、常に被害を最小限に食い止めるための防災体制を確立しておかなければならない。
- 8 受注者は、屋外で行う用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに調査職員に報告するとともに、調査職員が指示する様式により事故報告書を速やかに調査職員に提出し、調査職員から指示がある場合にはその指示に従わなければならない。

(行政情報流出防止対策の強化)

- 第22条 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策をとり、第8条で示す作業計画書に流出防止策を記載するものとする。
- 2 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守するほか、発注者が別途定める取扱いを遵守しなければならない。

(暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置)

- 第23条 受注者は、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否することとし、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行わなければならない。なお、協力者が不当要求を受けたことを認知した場合も同様とする。

- 2 受注者は、前項により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を書面にて発注者に報告しなければならない。
- 3 前2項の行為を受注者が怠ったことが確認された場合には、発注者は受注者に対し、指名停止等の措置を講じる場合がある。
- 4 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議しなければならない。

(保険加入の義務)

第24条 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。

第2節 数量等の処理

(建物等の計測)

第25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、仕上げ材等の厚さ及び幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。
- 4 立竹林の計測単位は、次の各号によるものとする。
 - 一 根本周囲、胸高直径及び幹周は、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
 - 二 枝幅（葉張）、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、地被類及び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26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27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28条 補償額算定調書に計上する数値（価格に対応する数量）は、次の各号によるもののほか、第20条による計測値を基に算出した数値とする。

- 一 建物の延べ床面積は、第21条第3項で算出した数値とする。
- 二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2二号及び第3三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29条 補償額等の算定を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として、次の各号によるものとする。

一 補償額算定に必要となる資材単価等は、次による。

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

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

三 建物の 1 平方メートル当たりで算出する単価（現在価格等）は、100 円未満切り捨てとする。

四 工作物等の補償単価は、次による。

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

第3章 権利調査

第1節 調査

（権利調査）

第30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31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。

（土地の登記記録の調査）

第32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33条 建物の登記記録の調査は、第26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34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条）による破産宣告を受けているとき等の場合にあっては、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35条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第48号土地・建設産業局総務課長通知（以下「改葬及び祭料要領」という。））により行うものとする。

第2節 調査書等の作成

（転写連続地図の作成）

第36条 転写した地図は、各葉を複写して連続させた地図（この地図を「転写連続図」という。以下同じ。）を作成し、次の事項を記入するものとする。

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

（調査書の作成）

第37条 第30条から第35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）及び権利者調査表（様式第8号の1、第8号の2）に所定の事項を記載するものとする。

2 各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。

3 墓地管理者等の調査表は、第35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。

第4章 土地評価

（土地評価）

第38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39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第2別記1土地評価事務処理要領（以下「土地評価要領」という。）に基づき行うものとする。

（現地踏査及び資料作成）

第40条 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要となる次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

一 同一状況地域区分図

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

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

二 取引事例地調査表

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

- (1) 土地の所在、地番及び住居表示
- (2) 土地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、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

六 公示地及び基準地の選定調査表

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

（標準地の選定及び標準地調査書の作成）

第41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42条 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に第34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項の評価格は、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43条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第53条及び基準細則第36に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調書を作成するものとする。