

## 第5章 建物等の調査

### 第1節 調 査

(建物等の調査)

第44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45条 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一画の敷地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 建物、工作物及び立竹木の位置
- 二 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- 三 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- 四 その他配置図作成に必要な事項

2 建物等の全部又は一部が残地に存する場合には、調査職員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

(法令適合性の調査)

第46条 建物等の調査に当たっては、次の各号の時期における当該建物又は工作物につき基準第28条第2項ただし書きに基づく補償の要否の判定に必要な法令に係る適合状況を調査するものとする。この場合において、調査対象法令については調査職員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

(木造建物)

第47条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、別記Ⅰ木造建物〔Ⅰ〕調査積算要領（以下「木造建物要領」という。）により行うものとする。

2 木造建物〔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15付録別表第Ⅰの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ものとする。

（木造特殊建物）

第48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49条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、別記2非木造建物〔Ⅰ〕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50条 機械設備の調査は、別記3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51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、現況測量等を行う。
- 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 その他補償の算定に必要と認められる事項
- 八 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

（附帯工作物）

第52条 附帯工作物の調査は、別記4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53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、現況測量等により行うものとする。
- 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54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55条 立竹木の調査は、第4条表3の区分ごとに次の各号により行うものとする。

一 庭木等（観賞樹、効用樹、風致木）の調査

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

表4 管理状況の判断基準

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

- (3) 観賞用竹（ほていちく、きんめいちく、なりひらたけ、かんちく等）については、5本程度を1株として、その位置を(1)の図面に表示するとともに番号を付す。

- (4) 芝、地被類、草花等については、植込みの面積を調査する。

二 用材林立木の調査

- (1) 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、胸高直径、林令（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等を調査する。
- (2) 調査職員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があったときは、次により行う。
  - ① 権利者ごとに、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域を決定し、調査する。ただし、同樹種区域であっても立木の粗密度、径級、配置、成育状況、植林年次が異なっていると認められる場合には、これらが異なるごとの範囲を調査し、区分する。
  - ② ①で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）1,000平方メートル程度を定め、当該範囲内にある樹種名、胸高直径、本数及び樹令（又は

植林年次)を調査する。なお、①で定めた区域が5,000平方メートル程度以下の場合には、標準地の面積を当該区域面積の10パーセント程度をもって行う。

### 三 薪炭林立木の調査

前号用材林立木の調査に準じて行う。

### 四 収穫受の調査

樹種、胸高直径、樹齡(又は植付年次)、管理の状況等を調査する。

樹園地に囲障、吊り棚等の工作物が存するときは、これらについても第47条の例により調査する。

### 五 竹林の調査

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

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

### 六 苗木(植木畑)の調査

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

### 七 その他の立木の調査

立木の存する位置、樹種等により前各号の調査に準じて行う。

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

## 第2節 調査書等の作成

(建物等の配置図の作成)

第56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 200 分の 1

- 三 用紙は、日本工業規格 A 3 判を用いる。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A 2 判によることができる。（以下この節において同じ。）
- 四 敷地境界線及び方位を明確に記入する。方位は、原則として、図面の上方を北の方位とし図面右上部に記入する。
- 五 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入する。
- 六 建物、工作物及び立竹木の位置等を記入し、建物、工作物及び立竹木ごとに番号を付す。ただし、工作物及び立竹木が多数存する場合には、これらの配置図を各々作成することができる。
- 七 図面中に次の事項を記入する。
  - (1) 敷地面積
  - (2) 用途地域
  - (3) 建ぺい率
  - (4) 容積率
  - (5) 建築年月
  - (6) 構造概要
  - (7) 建築面積（一階の床面積をいう。以下同じ）
  - (8) 建物延べ床面積

（法令に基づく施設改善）

第 57 条 第 41 条の調査結果を基に調査書を作成するものとする。

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

- 一 法令名及び条項
- 二 改善内容

（木造建物）

第 58 条 木造建物の図面及び調査書は、第 42 条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 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。
  - 一 基礎伏図（縮尺 100 分の 1）
  - 二 床伏図（縮尺 100 分の 1）

三 軸組図（縮尺１００分の１）

四 小屋伏図（縮尺１００分の１）

（木造特殊建物）

第５９条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第４３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（縮尺の１００分の１）

二 床伏図（縮尺の１００分の１）

三 軸組図（縮尺の１００分の１）

四 小屋伏図（縮尺の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６０条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第４４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４４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６１条 機械設備の図面及び調査書は、第４５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６２条 生産設備の図面及び調査書は、第４６条の調査結果を基に作成するものとする。

２ 図面は、生産設備の種類、構造、規模等を考慮して、補償額の算定に必要な平面図、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６３条 附帯工作物の調査表及び図面は、第４７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64条 庭園の調査は、第48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65条 墳墓の図面及び調査書は、第49条の調査結果を基に改葬及び祭料要領により作成するものとする。

(立竹木)

第66条 立竹木の図面及び調査書は、第50条の調査結果を基に作成するものとする。

2 第50条第5号又は第2号、第3号、第6号及び第7号で標準地調査を行ったものの図面には、次の各号の事項を記載するものとする。

一 標準地の位置、面積

二 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲、面積

3 調査書は、立竹木調査表(様式第12号)を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

### 第3節 算 定

(移転先の検討)

第67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15第1(四)第一号から第四号までの要件に該当するか否かの検討をするものとする。

2 前項の検討に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。)の推定建築費は、概算額によるものとし、平面図及び立面図はこのための必要最小限度のものを作成するものとする。なお、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、この限りでない。

3 第1項の検討に当たり、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、調査職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51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68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52条の調査結果から当該建物又は工作物が既存不適格物件であると認める場合に、基準細則第15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69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53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、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕については木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

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

(木造特殊建物)

第70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54条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物要領を準用して当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

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

(非木造建物)

第71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55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、非木造建物〔Ⅱ〕については非木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

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

(照応建物の詳細設計)

第72条 第62条第2項なお書きによる照応建物の推定建築費の積算にあたっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要となる図面を作成するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表(様式第13号の1、第13号の2)
- 二 面積比較表(様式第13号の3)

(機械設備)

第73条 機械設備の補償額の算定は、第56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74条 生産設備の補償額の算定は、第57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75条 附帯工作物の補償額の算定は、第58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76条 庭園の補償額の算定は、第59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77条 墳墓の補償額の算定は、第60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。

(立竹木)

第78条 立竹木の補償額の算定は、第61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79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80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。

#### 一 営業主に関するもの

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

#### 二 業務内容に関するもの

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

#### 三 収益及び経費に関するもの

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

- (1) 直近3か年の事業年度の確定申告書（控）写。税務署受付印のあるものとする。
- (2) 直近3か年の事業年度の損益計算書写、貸借対照表写。
- (3) 直近1年の事業年度の総勘定元帳写、固定資産台帳写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。
- (4) 直近1年の事業年度の次の帳簿写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。
  - ① 正規の簿記の場合  
売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳、預金出納帳

② 簡易簿記の場合

現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳

四 その他補償額の算定に必要となるもの

- 2 個人が営業主である場合の営業に関する調査は、前項に準じて行うものとする。
- 3 仮営業所に関する調査を指示されたときは、次の各号による調査を行うものとし、調査の結果、仮営業所として適当なものが存しないと認めるときは、その旨を調査職員に報告するものとする。
  - 一 仮営業所設置場所の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 二 仮営業所用建物の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 三 仮設組立建物等の資材のリースに関する資料

(居住者等に関する調査)

第81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82条 動産に関する調査は、世帯ごとに次の各号に掲げる事項について行うものとする。

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

## 第2節 調査書の作成

（調査書の作成）

第83条 営業に関する調査書は、次に掲げる調査表に所定の事項を記載することにより作成するものとする。

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

## 第3節 算 定

（補償額の算定）

第84条 営業に関する補償額の算定は、調査職員から営業補償の方法につき指示を受けるほか、建物及び工作物の移転料の算定業務が当該請負契約の対象とされていないときは、これらの移転工法の教示を得たうえで、行うものとする。

2 前項の場合において、仮営業所設置費用を算定するときは、仮営業所の設置方法について調査職員の指示を受けるものとする。

3 動産移転料の算定は、前条で作成した調査書を基に行うものとする。この場合において、美術品等の特殊な動産で、専門業者でなければ移転料の算定が困難と認められるものについては、専門業者の見積書を徴するものとする。

## 第7章 消費税等調査

（消費税等に関する調査等）

第85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86条 土地等の権利者等が消費税法第2条第4号に規定する事業者であるときの調査は、次に掲げる資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集することにより行うものとする。

- 一 前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書(控)」
- 二 基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書(控)」
- 三 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書(控)」
- 四 消費税簡易課税制度選択届出書
- 五 消費税簡易課税制度不適用届出書
- 六 消費税課税事業者選択届出書
- 七 消費税課税事業者選択不適用届出書
- 八 消費税課税事業者届出書
- 九 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- 十 法人設立届出書
- 十一 個人事業の開廃業等届出書
- 十二 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- 十三 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 高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書
- 十七 適格請求書発行事業者登録に係る通知書
- 十八 適格請求書発行事業者登録に係る取消届出書
- 十九 その他の資料

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

(補償の要否の判定等)

第87条 消費税等に関する調査書は、第81条の調査結果を基に作成するものとする。

2 調査書は、消費税等相当額補償の要否判定フロー(「公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」(平成9年4月1日事務局長通知)別添-5参考)により、補償の要否を判定(課税売上割合の算定を含む。)するものとし、消費税等調査表(様式第17号)を用いて、作成するものとする。この場合において、消費税等調査表によることが不适当又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定理由等を記載した調査表を作成するものとする。

## 第8章 予 備 調 査

### 第Ⅰ節 調 査

#### （予備調査）

第88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89条 予備調査に係る工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場等との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 移転計画案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 九 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90条 予備調査に係る工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (Ⅰ) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち特に必要と認めるものの位置、形状、寸法、容量等

- (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
- (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
- (4) 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第 7 号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転計画案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

#### （建物調査）

第 91 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 42 条から第 44 条に準ずる方法により行うものとする。この場合における構造概要、立面、建築設備等の調査は、概算による推定再建築費の積算が可能な程度に行うものとする。

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

#### （機械設備等調査）

第 92 条 予備調査に係る機械設備、生産設備及び附帯工作物の調査は、前条に準じて行うものとする。

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

## 第 2 節 調査書等の作成

#### （企業概要書）

第 93 条 企業内容等の調査書は、第 84 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 94 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 85 条の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。ただし、当該工場等の敷地が広大な場合で敷地全体の配置図等が権利者から提供されたときは、これを使用することができる。

- 一 建物、屋外の主たる機械設備及び生産設備、原材料置場、駐車場、通路、緑地等の位置（又は配置）

- 二 製品等の製造、加工又は販売等の工程
- 三 縮尺は、500 分の 1 又は 1,000 分の 1

(建物、機械設備等の図面作成)

第 95 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 96 条 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第 84 から第 87 条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で 2 又は 3 案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第 15 第 1 (四) 第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

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

2 前項の検討にあたり、照応建物の推定建築費は第 90 条に定める図面のほか、次の各号に掲げるものを作成し、積算するものとする。

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

### 第 3 節 算 定

(補償概算額の算定)

第 97 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 88 条、第 89 条、第 90 条及び第 91 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98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また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99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88条の調査書の貸与を受けた場合には、その調査書を基に調査を行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）  
移転工法案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 九 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100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85条の調査結果資料の貸与を受けた場合には、その資料を基に調査を行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち、特に必要と認められるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数

- (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
- (4) 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第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 101 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（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 102 条 工場等の移転工法案は、第 40 条から第 48 条、第 50 条、第 94 条及び第 95 条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で 2 又は 3 案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第 15 第 1（四）第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

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

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

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

(補償額の比較)

第103条 前条の移転工法案を作成したときは、基準細則第15第1(四)第四号に定める補償額の比較を行うものとする。

2 第1項の検討にあたり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職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104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105条 建物等の移転補償額の再算定は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の移転工法及び移転補償額の算定方法により行うものとする。

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

## 第11章 補償説明

(補償説明)

第106条 補償説明とは、土地等の取得等及びこれに伴う損失の補償を行う場合において、当該補償の方針、用地交渉の方法、その他当該土地等の取得等に関し協力を得るために必要と認められる事項の説明を行うことをいう。ただし、補償説明には、地方整備局用地事務取扱規則第14条に定められた土地調書及び物件調書、地方整備局用地事務取扱細則準則第52条に定められた損失補償協議書並びに同準則第55条に定められた契約書の説明等の各権利者に関する個別事項の説明は含まないものとする。

(現況ヒアリング)

- 第107条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、調査職員から、当該事業の計画概要、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、権利者ごとの補償内容、実情及びその他必要となる事項について説明を受け、概況を把握するものとする。
- 2 受注者は、現地踏査及び概況ヒアリングを行った後に補償説明の対象となる権利者等に対し、面接等により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108条 権利者等に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現場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調査職員と協議するものとする。
- 一 当該区域全体及び権利者等ごとの処理方針の検討
  - 二 権利者等ごとの補償説明に係る事項の整理
  - 三 権利者等に対する説明用資料の作成

(権利者等に対する説明)

- 第109条 権利者等に対する説明は、次の各号により行うものとする。
- 一 権利者等の面接は、2名以上の者を一組として行うこと。ただし、やむを得ず面接以外の方法による場合は、あらかじめ調査職員にその方法等について確認すること。
  - 二 権利者等と面接等を行うときは、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 権利者等に対しては、前条において作成した説明用資料を基に補償説明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110条 受注者は、権利者等と面接等により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又は質疑の内容等を補償説明記録簿(様式第14号)に記載するものとする。

(説明後の措置)

- 第111条 受注者は、補償説明の現状及び権利者等ごとの経過等を、必要に応じて、調査職員に報告するものとする。
- 2 受注者は、当該権利者等に係わる補償内容のすべてについて権利者の理解が得られたと判断したときは、速やかに、調査職員にその旨を報告するものとする。
- 3 受注者は、権利者等が説明を受け付けない、又は当該事業計画、補償内容等若しくはそ



他の事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、調査職員に報告し、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 112 条 事業認定申請図書等の作成とは、次の各号に掲げる図書の作成をいうものとする。

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

（事業認定申請図書の作成）

第 113 条 事業認定申請図書の作成とは、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号。以下「法」という。）第 16 条に規定する事業の認定を受けるため、法第 18 条の規定による事業認定申請書及び添付書類等を作成することをいう。

（事業計画の説明）

第 114 条 事業認定申請図書の作成に当たっては、当該事業認定申請に係る事業の目的、計画の概要及び申請区間等について調査職員等から説明を受けるものとする。

（現地踏査）

第 115 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 116 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、附帯事業または関連事業ごとに行うものとする。

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

（事業認定申請図書の作成方法）

第 117 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。以下「規則」という。）第 2 条並びに第 3 条に定めるところに従うほか、調査職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 118 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 119 条 受注者は、前条の事前相談用資料の作成が完了したときは、速やかに、調査職員に当該資料を提出するものとする。

（本申請図書の作成）

第 120 条 事業認定機関との事前相談の完了に伴う本申請図書の作成は、調査職員の指示により事前相談用資料を修補し、又は補足資料を整備して行うものとする。

（裁決申請図書の作成）

第 121 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。

（現地踏査）

第 122 条 裁決申請図書の作成に当たっては、あらかじめ、裁決申請に係る現地の踏査を行うものとする。

（裁決申請図書の作成方法）

第 123 条 裁決申請図書は、法第 40 条及び規則第 16 条並びに第 17 条に定めるところに従うほか、調査職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。

（明渡裁決申立図書の作成）

第 124 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。

（現地踏査）

第 125 条 明渡裁決申立図書の作成に当たっては、あらかじめ、明渡裁決申立に係る現地の踏査を行うものとする。

（明渡裁決申立図書の作成方法）

第 126 条 明渡裁決申立図書は、法第 47 条の 3 及び規則第 17 条の 6 並びに第 17 条の 7 に定めるところに従うほか、調査職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 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第 127 条 受注者は、第 5 章、第 6 章、第 8 章及び第 9 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 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。
- 二 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。
- 三 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 77 条第 3 号及び第 4 号の動産の種類等が容易にわかるものとする。
- 四 第 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。
- 五 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、調査職員の指示により前各号に準じて行うものとする。

2 写真台帳には、写真を撮影した付近の建物配置図等の写しを添付し、建物等の番号を付記するとともに撮影の位置及び方向並びに写真番号を記入するものとする。

3 写真台帳の作成に当たっては、撮影年月日等の記載事項及び撮影対象物の位置その他必要と認められる事項を明記し、写真撮影に従事した者の記名押印をするものとする。

## 第 14 章 物件調書の作成

(物件調書の作成)

第 128 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 15 章 検 証

(検 証)

第 129 条 受注者は、請負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 条に定める成果品のうち地図の転写図については各葉ごとに、その他については表紙の裏面に検証を行った者の資格及び指名を記載し押印するものとする。

2 第 3 章から前章までに定める業務について、前項の検証業務は、管理技術者が行うものとする。