

用地関係調査仕様書

令和 6 年 3 月

東日本高速道路株式会社
関東支社 千葉工事事務所

用地関係調査仕様書

制 定：平成18年 4月1日
一部改正：平成20年 7月1日
平成21年6月30日
平成21年7月24日
平成22年 4月1日
平成23年3月31日
平成24年3月30日
平成24年6月29日
平成25年3月26日
平成26年3月31日
平成28年3月31日
平成29年3月31日
平成29年6月 1日
平成30年3月29日
平成31年3月29日
令和元年 9月30日
令和3年 9月22日
令和5年 9月28日
令和6年 3月29日

目 次

第1編 用地調査等業務標準仕様書

第1章	総則	1-1
第2章	用地調査等業務の基本的処理方法	1-5
第1節	用地調査等業務の実施手続	1-5
第2節	数量等の処理	1-7
第3章	権利調査	1-8
第1節	調査	1-8
第2節	調査書等の作成	1-10
第4章	土地評価	1-10
第5章	建物等の調査	1-12
第1節	調査	1-12
第2節	調査書等の作成	1-13
第3節	算定	1-15
第6章	営業その他の調査	1-17
第1節	調査	1-17
第2節	調査書の作成	1-17
第3節	算定	1-18
第7章	消費税等調査	1-18
第8章	予備調査	1-19
第1節	調査	1-19
第2節	調査書等の作成	1-20
第3節	算定	1-21
第9章	移転工法案検討	1-21
第1節	調査	1-21
第2節	調査書等の作成	1-22
第10章	再算定業務	1-23
第11章	補償説明	1-23
第12章	事業認定申請図書の作成	1-24
第13章	物件確認調書の作成	1-26
第14章	写真台帳の作成	1-26
第15章	検証	1-27

第2編 地盤変動影響調査等業務標準仕様書

第1章	総則	2-1
第2章	地盤変動影響調査等の基本的処理方法	2-2
第3章	地盤変動影響調査等	2-4
第1節	調査	2-4
第2節	算定	2-4
第3節	費用負担の説明	2-4

第3編 用地測量標準仕様書

第1章	総則	3-1
第2章	用地測量の基本的処理方針	3-2
第1節	用地測量の実施手続	3-2
第3章	用地測量	3-4
第1節	境界確認	3-4
第2節	境界測量	3-5
第3節	面積計算	3-6
第4節	用地実測図等の作成	3-6
第5節	土地調査表等の作成	3-7
第4編	用地関係調査業務の発注に係る秘密保持に関する標準特記仕様書	

(別記関係)

別記 成果品一覧表

第 1 編 用地調査等業務標準仕様書

第1章 総 則

(趣旨等)

第1条 この仕様書は、東日本高速道路株式会社（以下「当社」という。）が土地等を取得し、又は使用する（以下「取得等」という。）にあ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「用地調査等業務」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な事項を定め、もって業務の適正な執行を確保するものとする。

2 業務の発注にあたり、当該業務の実施上この仕様書により難いとき又はこの仕様書に定めのない事項については、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、用地調査等業務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 「監督員」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、調査等請負契約書（以下「契約書」という。）第9条第1項の規定に基づき、発注者が定め受注者に通知した者をいう。
- 四 「完了検査」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき、用地調査等の完了を確認するために行う検査をいう。
- 五 「完了検査員」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき、「完了検査」を行うために発注者が定めた者をいう。
- 六 「管理技術者」とは、受注者に所属し、この用地調査等業務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業務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、契約書第10条第1項の規定に基づき、受注者が定め発注者に通知した者をいう。
- 七 「指示」とは、監督員が受注者に対し、用地調査等業務の実施上必要な事項について書面により示し、実施させることをいう。
- 八 「協議」とは、書面により、発注者又は監督員と受注者が対等の立場で用地調査等業務の内容又は取扱い等について合議し、結論を得ることをいう。
- 九 「提出」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し用地調査等業務に係わる書面またはその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
- 十 「報告」とは、受注者が監督員に対し、用地調査等業務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書面により知らせることをいう。
- 十一 「通知」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し用地調査等業務に関する事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 十二 「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。
- 十三 「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。
- 十四 「基準」とは、東日本高速道路株式会社の行う用地取得に伴う損失補償基準（平成17年細則第70号）をいう。
- 十五 「基準処理要領」とは、東日本高速道路株式会社の行う用地取得に伴う損失補償の基準の処理要領（平成17年10月1日東高建用第9号）をいう。
- 十六 「成果物の点検・調製確認」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、基準及び基準処理要領、仕様書と適合しているか点検し、補償の具体的妥当性について、発注者が検証を行うことをいう。

不整合がある場合はその旨を指摘し、指摘したものが適正に調製されているかを確認する事をいう。

十七 「書面」とは、手書き、印刷物等の伝達物をいい、発行年月日を記載し、記名（署名）又は捺印したものを有効とする。また、「調査等指示簿」及び「調査等打合簿」の伝達に電子メールを使用する場合も上記と同様の取扱いとする。

（基本的処理方針）

第3条 受注者は、用地調査等業務を実施する場合において、調査等共通仕様書によるほか、この仕様書、基準及び基準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〕	以下のいずれかに該当する建物 ・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 ・主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平屋建又は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〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物
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若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物（石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（重量鉄骨造）、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物）

（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、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等）

- (3) ガス設備
- (4) 給・排水設備、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。

二 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）（ポンプ配水設備を含む。）、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等 B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設（上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。）、自動車練習場のコース、遊園地（公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。）、釣り堀、貯木場等 C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池（調整池及び沈殿池を含む。）、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又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等
附 帯 工 作 物	建物及び他の工作物区分に属するもの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、又は焼骨を埋葬する施設をいい、これに付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（針葉樹及び広葉樹）、株物、玉物、生垣、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、樹高が大きくな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、樹高が大きくな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た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	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>A 果 樹</p> <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> <p>B 特用樹</p> <p>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、管理技術者の管理の下に、用地調査等業務に従事する者（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 用地調査等業務の基本的処理方法

第1節 用地調査等業務の実施手続

（施行上の義務及び心得）

第6条 受注者は、用地調査等業務の実施に当たって、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。

- 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 用地調査等業務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 用地調査等業務は権利者の財産に関するものであり、補償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。

（現地踏査）

第7条 受注者は、用地調査等業務の着手に先立ち、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、仕様書等及び現地踏査の結果等を基に作業計画を策定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。

（監督員の指示等）

第9条 受注者は、用地調査等業務の実施に先立ち、管理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、用地調査等業務の実施にあたりこの仕様書、特記仕様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する。

（貸与資料等）

第10条 受注者は、用地調査等業務を実施するにあたり必要な図面その他の資料を貸与資料等とし

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、別途監督員と協議するものとする。
- 3 貸与資料等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与資料等の引渡しは、貸与資料等引渡通知書（様式第1号）により行うものとする。
- 4 受注者は、前項の貸与資料等を受領したときは、貸与資料等受領書（様式第2号）を監督員に提出するものとする。
- 5 受注者は、用地調査等業務が完了したときは、速やかに貸与資料等を返納するとともに貸与資料等精算書（様式第3号）及び貸与資料等返納書（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11条 受注者は、用地調査等業務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、監督員と緊密な連絡をとらなければならない。なお、立ち入る土地又は建物等の権利者の同意は、原則として、発注者が得るものとし、受注者はこれに協力するものとする。
- 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、用地調査等業務を行うため土地、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、用地調査等業務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13条 受注者は、用地調査等業務の実施に先立ち、身分証明書交付願（様式第7号）を発注者に提出し、用地調査等業務に従事する者の身分証明書（様式第8号）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 用地調査等業務に従事する者は、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、第1項に基づき、発注者から身分証明書の交付を受けたときは、速やかに身分証明書受領書（様式第9号）を作成し、発注者に提出するものとし、用地調査等業務が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納するとともに、身分証明書返納書（様式第10号）を発注者に提出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、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15条 受注者は、監督員から用地調査等業務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会わせるものとする。

（成果品の一部提出等）

- 第16条 受注者は、用地調査等業務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の内容について、受注者に報告を求めることができるも

のとする。なお、受注者は当該報告を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。

- 3 受注者は、用地調査等業務のうち成果物の点検・調製確認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 用地調査等業務の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
 - 二 表紙には、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、発注者及び受注者の名称を記載する。
 - 三 目次及び頁を付す。
 - 四 権利者別に補償項目ごとの補償金額及びその合計額を記載した補償金総括表を作成し、社印による証明を付す。
- 2 本仕様書に様式の定めがないものは、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、成果品の作成にあたり使用した調査表等の原簿を契約書第53条に定める契約不適合責任期間保管し、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。

(完了検査)

第18条 受注者は、完了検査員が用地調査等業務の完了検査を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。

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

(条件変更等)

第19条 契約書第18条第1項第五号に規定する「予期することのできない特別な状態」とは、契約書第30条第1項に規定する不可抗力による場合のほか、発注者と受注者が協議し、当該規定適合すると判断した場合とする。

- 2 監督員が、受注者に対して契約書第18条、第19条及び第21条の規定に基づく仕様書等の変更又は訂正を行う場合は、協議によるものとする。

(成果物の点検・調整の対応)

第20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以下第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

- 2 建物及び工作物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行うこととする。
- 3 建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。
- 4 立竹木の計測単位は、次の各号によるものとする。
 - 一 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、玉物、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。

（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23条 建物等の補償額算定に必要な構造材、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。

- 一 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。
- 二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第二号及び第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。

- 一 補償単価及び資材単価等は、次による。

イ	100円未満のとき	1円未満切り捨て
ロ	100円以上10,000円未満のとき	10円未満切り捨て
ハ	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っては、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。）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27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。

- 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31条 墓地管理者等の調査は、基準処理要領別冊10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可否を判定するため、土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領（平成22年4月1日東高建用第1号（以下「土地履歴等調査要領」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。

- 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28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34条 第28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（様式第11号の1、第11号の2）、建物の登記記録調査表（様式第12号の1、第12号の2）及び権利者調査表（様式第13号の1、第13号の2）に所定の事項を記載するものとする。

- 2 前項の編綴は、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31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32条の調査結果を基に土壤汚染に関する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 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処理要領第2別紙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。

- 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条第二号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) 幹線道路の種別及び幅員
- (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）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あたり、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あ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、基準第57条及び基準処理要領第43に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調査書を作成するものとする。

第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。

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

2 建物等の全部又は一部が残地に存する場合には、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第30条第2項ただし書きに基づく補償の要否の判定に必要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44条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、軸組工法により建築されている木造建物にあつては、基準処理要領別冊1建物移転料算定要領（以下「建物要領」という。）別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕（以下「木造建物要領〔軸組工法〕」という。）により行うものとし、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあつては、建物要領別添一の二木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕（以下「木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕」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〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれか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、基準処理要領第17別表第4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45条 木造特殊建物の調査は、木造建物要領〔軸組工法〕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。

2 前項の実施に当たっては、取扱要領第7条の各項目別補正率表に掲げる補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無を調査するものとする。

(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算定要領（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、基準処理要領別冊2 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。

- 一 生産設備の配置状況。調査にあ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（形状及び寸法）、材質及び数量
- 四 園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等にあつては、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等
- 五 ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にあつては、打席数又は収容台数等
- 六 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- 七 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 八 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

（附帯工作物）

第49条 附帯工作物の調査は、基準処理要領別冊3 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50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

（墳墓等）

第51条 墳墓等の調査は、改葬及び祭料要領により行うものとする。

（立竹木）

第52条 立竹木の調査は、基準処理要領別冊5 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。

- 一 建物等の所有者（同族法人及び親子を含む。）を単位として作成する。
- 二 縮尺は、原則として、次の区分による。
 - （1） 建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木等を除く立竹木
100分の1又は200分の1
 - （2） 庭園、墳墓、庭木等
50分の1又は100分の1
- 三 用紙は、産業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本産業規格（以下「日本産業規格」という。）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、日本産業規格A列2番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・建築工法
- (7) 建築面積
- (8) 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条の調査結果をもと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〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれか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〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれか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〔軸組工法〕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〔軸組工法〕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庭園工作物は附帯工作物要領に定める調査表、庭園立竹木は立竹木要領に定める調査表を用いて、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64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処理要領第17第1項第四号イからニ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9章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、監督員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、この限りでない。

3 第1項の検討にあたり、当該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、監督員から教示を得るものとする。

- 4 前3項の検討にあたり、移転を必要とする残地内の建物等については、第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、基準処理要領第17第7項に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〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより、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〔軸組工法〕第2条第3項又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第2条第3項のいずれか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、木造建物要領〔軸組工法〕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。

(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項の照応建物の推定建築費の概算額により第64条第1項の検討を行った場合は、監督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64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、積算に必要な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19号の1、第19号の2)
- 二 面積比較表(様式第19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改葬及び祭し料要領により行うものとする。

(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立竹木要領により行うものとする。

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 営業に関する調査は、基準処理要領別冊13営業補償調査算定要領（以下「営業要領」という。）により行うものとする。

(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。

- 一 氏名、住所（建物番号及び室番号）
- 二 居住者の家族構成（氏名及び生年月日）
- 三 居住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、住民票、賃貸借契約書等の確認のほか、基準処理要領別冊7仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（以下「仮住居要領」という。）、基準処理要領別冊8家賃減収補償調査算定要領（以下「家賃減収要領」という。）又は基準処理要領別冊9借家人補償調査算定要領（以下「借家人要領」という。）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、基準処理要領別冊6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80条 営業に関する調査書は、第77条の調査結果を基に営業要領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78条の調査結果を基に居住者調査表（様式第21号）により作成

することとし、建物を借家・借間している者がいる場合においては、家賃減収要領により作成するものとする。

3 動産に関する調査書は、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81条 営業に関する補償額の算定は、前条第1項で作成した資料を基に営業要領により行うものとする。この場合において、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上で、行うものとする。

2 仮住居等に要する費用、家賃減収補償及び借家人補償の算定は、前条第2項で作成した資料等を基に仮住居要領、家賃減収要領及び借家人要領により行うものとする。

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、専門業者の見積を徴するものとする。

4 移転雑費の算定は、基準処理要領別冊11移転雑費算定要領により行うものとする。

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83条 土地等の権利者等が消費税法第2条第四号に規定する事業者であるときの調査は、次に掲げる資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集することにより行うものとする。

- 一 前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 二 基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 三 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- 四 消費税簡易課税制度選択届出書
- 五 消費税簡易課税制度選択不適用届出書
- 六 消費税課税事業者選択届出書
- 七 消費税課税事業者選択不適用届出書
- 八 消費税課税事業者届出書
- 九 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- 十 法人設立届出書
- 十一 個人事業の開廃業等届出書
- 十二 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- 十三 消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- 十四 特定期間の給与等支払額に係る書類（支払明細書（控）、源泉徴収簿等）
- 十五 特定新規設立法人に該当する旨の届出書
- 一六 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
- 一七 適格請求書発行事業者登録に係る通知書
- 一八 適格請求書発行事業者登録に係る取消届出書
- 一九 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、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、第83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(「損失の補償等に関する消費税等取扱要領」(平成18年4月1日東高建用第3号)別添一7参照)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23号)を用いて、作成するものとする。この場合において、消費税等調査表によることが不適当又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定理由等を記載した調査表を作成するものとする。

第8章 予備調査

第1節 調査

(予備調査)

第85条 予備調査とは、大規模工場等の敷地の取得等に伴い、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場合において、必要に応じて、第5章に定める調査に先立ち企業の内容等及び敷地の使用実態の調査、想定される移転計画案の作成並びに移転が想定される建物等の概算補償額を算定し、建物等の影響の範囲または基準第30条に規定する通常妥当な移転先及び移転方法の認定に必要な予備的な調査を行うことをいう。

(企業内容等の調査)

第86条 予備調査に係る大規模工場等の企業内容等の調査は、移転計画案の検討に当たって重要な要素となる事項で、主として次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 所在地、名称及び代表者名
- 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及び他に大規模工場等を有している場合には、他の大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 四 財務状況
- 五 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先(得意先)
- 六 製品等の製造(加工)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)
- 七 移転計画案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 八 その他移転計画案の検討に必要と認められる事項

(敷地使用実態の調査)

第87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、移転計画案の検討に当たって重要な事項で、主として次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途(使用実態)
- 四 敷地内の使用状況等
 - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち特に必要と認めるものの位置、形状、寸法、容量等
 - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数、近隣の自動車保管場所の調査
 - (3) 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
 - (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 前条第六号の製品等の製造(加工)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)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条に準ずる方法により行うものとする。この場合における建物調査は、間取平面、建築設備、構造概要、立面等、推定再建築費の概算額の積算並びに移転計画の作成に必要な概要調査及び概算補償額の算定を行うものとする。

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、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等（生産設備及び附帯工作物を含む。）の調査は、第86条及び第87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機械設備等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機械設備等について、第70条から第72条までに準ずる方法により行うものとする。この場合における機械設備等調査は、配置、機械名（種類）、規格等、概算額の積算並びに移転計画の作成に必要な概要調査及び概算補償額の算定を行うものとする。

2 前項の関連移転の検討の対象とする機械設備等を定めるにあたっては、監督員の指示を受けるものとする。

3 写真の撮影は、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24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、生産設備及び附帯工作物、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とする。

(建物、機械設備等の図面作成)

第92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93条 予備調査に係る大規模工場等の移転計画案は、第86条から第89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処理要領第17第1項第四号イからハ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）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）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24号の2）

- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第 2 4 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。
 - 一 照応建物についての計画概要表（様式第 1 9 号の 1、第 1 9 号の 2）
 - 二 面積比較表（様式第 1 9 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 1 9 号の 4）

第 3 節 算 定

（補償概算額の算定）

第 9 4 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 9 0 条から第 9 3 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 移転工法案検討

第 1 節 調 査

（移転工法案の検討）

第 9 5 条 移転工法案の検討とは、大規模工場等の敷地の取得等に伴い、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場合において、必要に応じて、第 5 章及び第 6 章に定める調査と併せて企業の内容等及び敷地の使用実態の調査、想定される移転工法案を作成し、基準第 3 0 条に規定する通常妥当な移転先及び移転方法を検討することをいう。

（企業内容等の調査）

第 9 6 条 大規模工場等の企業内容等の調査は、移転工法案の検討に当たって重要な要素となる事項で、主として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 9 0 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 所在地、名称及び代表者名
- 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及び他に大規模工場等を有している場合には、他の大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 四 財務状況
- 五 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 六 製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）
- 七 移転工法案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 八 その他移転工法案の検討に必要と認められる事項

（敷地使用実態の調査）

第 9 7 条 大規模工場等の敷地の使用実態の調査は、移転工法の検討に当たって重要となる事項で、主として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 8 7 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、近隣の自動車保管場所の調査
 - （3）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
 - （4）工場立地法（昭和 3 4 年法律第 2 4 号）に基づく緑地の位置及び面積

五 次のいずれかにおける建物等の配置との関係

- (1) 前条第六号の製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）
- (2) 第86条第六号の製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）
- (3) 第77条第二号（2）の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

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98条 企業内容等の調査書は、第97条の調査結果を基に企業概要書（様式第24号の1）を用いて、作成するものとする。

（配置図）

第98条の2 移転工法案の検討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移転工法案の検討の対象とした範囲について、第97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、生産設備及び附帯工作物、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とする。

（移転工法案の作成）

第99条 大規模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、基準処理要領第17第1項第四号イからハ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）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）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24号の2）
- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第24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、監督員から、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19号の1、第19号の2）
- 二 面積比較表（様式第19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19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、基準処理要領第17第1項第四号二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、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。

- 一 補償額の算定項目、算定方法等に係る基準、基準処理要領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、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、補償説明には土地確認調書及び物件確認調書、補償金額提示書並びに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。

(現地踏査及び概況ヒアリング等)

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、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。
- 3 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105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、前条の結果を踏まえ、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。

- 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106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 権利者等との面接は、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、あらかじめ監督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107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

利者等の主張又は質疑の内容等を説明記録簿（様式第25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等ごとの経過等を、必要に応じて、監督員に報告するものとする。

2 受注者は、当該権利者等に係る補償説明のすべてについて権利者等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、権利者等が説明を受け付けない、又は当該事業計画、補償説明若しく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。

- 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ことを前提として、法第18条の規定による事業認定申請書及び添付書類（関係機関への意見照会書類を含む。）並びにこれに関連する参考資料を作成することをいい、次の区分によるものとする。

- 一 相談用資料作成
起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）を作成するもの
- 二 申請図書作成
起業者が行う事業認定庁への事前相談の開始に伴い、相談用資料の更新、補足等を行い事業認定申請図書（案）を作成するもの

（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発注者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は、あらかじめ、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。

（事前相談用資料の作成方法）

第115条 会社が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）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し、以下の事項について作成するものとする。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。

- 一 事業認定申請書（案）
- 二 事業計画書
- 三 関連事業に関する協議書（案）
- 四 法第4条地の調査及び管理者の意見書（案）
- 五 法令制限地に係る権限を有する行政機関の意見書（案）
- 六 免許・許認可等があったことを証明する書面又は行政機関の意見書（案）
- 七 その他必要な書面等

（相談用資料の添付図面の作成方法）

第116条 会社が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）の添付図面の作成は、第114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し、次に掲げるものから必要と認められる図面を作成するものとする。この場合において、事前相談に必要と認める参考資料の添付図面をあわせて作成するものとする。

- 一 起業地表示図
- 二 法第4条地表示図
- 三 関連事業表示図
- 四 法第4条地管理者意見照会添付図
- 五 起業地計画図等
- 六 法令制限地表示図
- 七 許認可等土地表示図
- 八 参考資料として必要な図面
- 九 その他必要と認められる図面

（本申請図書の作成）

第117条 会社が行う事業認定庁への事前相談の開始に伴う事業認定申請図書（案）の作成は、監督員の指示により既存の相談用資料を基に、既存の相談用資料の更新、補足等を行うものとする。

（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。

（現地踏査）

第119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120条 裁決申請図書の作成は、法第40条に定める書類の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、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。

- 一 裁決申請書（案）
- 二 事業計画書
- 三 法第40条第1項第2号関係書類
- 四 規則第17条第2号イに定める書面
- 五 規則第17条第3号に定める書面
- 六 法第36条に定める土地調書（案）
- 七 起業地の位置を表示する図面
- 八 起業地及び事業計画を表示する図面
- 九 土地調書に添付する実測平面図
- 十 その他必要と認められる書面及び図面

(明渡裁決申立図書の作成)

第121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122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123条 明渡裁決申立図書の作成は、法第47条の3に定める書類の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、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。

- 一 明渡裁決申立書（案）
- 二 法第47条の3第1項第1号関係書類
- 三 規則第17条の6第1号に定める書面
- 四 規則第17条の6第2号に定める書面
- 五 法第36条に定める物件調書（案）
- 六 物件調書に添付する図面
- 七 その他必要と認められる書面及び図面

第13章 物件確認調書の作成

(物件確認調書の作成)

第124条 受注者は、第5章及び第6章に定める業務の成果品により、物件確認調書（様式第26号）を作成するものとする。

第14章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第125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、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。
- 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氏名を記載するものとする。

第15章 検証

(検証)

第126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不適合を防止するため、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氏名を記載するものとする。

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

第 2 編 地盤變動影響調査等業務標準仕様書

第1章 総 則

(趣旨等)

第1条 この仕様書は、東日本高速道路株式会社（以下「当社」という。）が、「東日本高速道路株式会社の工事の施行により生ずる損害等に係る費用負担基準」（平成17年細則第72号。以下「基準」という。）第16条（事前の調査等）第五号及び第18条（損害等が生じた建物等の調査）の調査、第21条（費用負担）に係る費用負担額の算定並びに費用負担の説明に係る業務（以下「地盤変動影響調査等業務」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 業務の発注にあたり、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特に指示しておく必要があるときは、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、地盤変動影響調査等業務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 「監督員」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、調査等請負契約書（以下「契約書」という。）第9条第1項の規定に基づき、発注者が定め受注者に通知した者をいう。
- 四 「完了検査」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき、地盤変動影響調査等業務の完了を確認するために行う検査をいう。
- 五 「完了検査員」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき、「完了検査」を行うために発注者が定めた者をいう。
- 六 「管理技術者」とは、受注者に所属し、この地盤変動影響調査等業務に関し7年以上の実務経験を有する者、又はこの地盤変動影響調査等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。）等、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、契約書第10条第1項の規定に基づき、受注者が定め発注者に通知した者をいう。
- 七 「指示」とは、発注者の発議により監督員が受注者に対し、地盤変動影響調査等業務の実施上必要な事項について書面により示し、実施させることをいう。
- 八 「協議」とは、書面により、発注者又は監督員と受注者が対等の立場で地盤変動影響調査等業務の内容又は取扱い等について合議し、結論を得ることをいう。
- 九 「提出」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し地盤変動影響調査等業務に係わる書面またはその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
- 十 「報告」とは、受注者が監督員に対し、地盤変動影響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書面により知らせることをいう。
- 十一 「通知」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し地盤変動影響調査等業務に関する事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 十二 「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。
- 十三 「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、費用負担額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。
- 十四 「成果物の点検・調製確認」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「東日本高速道路株式会社の工事の施行により生ずる損害等に係る費用負担基準の処理要領」（平成17年10月1日東高建用第11号。以下「基準処理要領」という。）への適合性、補償の具体的妥当性について、発注者が検証を行うことをいう。
- 十五 「書面」とは、手書き、印刷物等の伝達物をいい、発行年月日を記載し、署名又は捺印したもの

のを有効とする。また、「調査等指示簿」及び「調査等打合簿」の伝達に電子メールを使用する場合も上記と同様の取扱いとする。

(基本的処理方針)

第3条 受注者は、地盤変動影響調査等業務を実施する場合において、調査等共通仕様書によるほか、この仕様書、基準及び基準処理要領等に適合したものとなるよう、公正かつ適格に業務を処理しなければならないものとする。

(業務従事者)

第4条 受注者は、管理技術者の管理の下に、地盤変動影響調査等業務に従事する者（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 地盤変動影響調査等業務の基本的処理方法

(施行上の義務及び心得)

第5条 受注者は、地盤変動影響調査等業務の実施に当たって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きは、迅速に処理しなければならない。
- 二 地盤変動影響調査等業務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 地盤変動影響調査等業務は権利者の財産に関するものであり、損害等の有無の立証及び費用負担額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。
- 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。

(現地踏査)

第6条 受注者は、地盤変動影響調査等業務の着手に先立ち、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7条 受注者は、地盤変動影響調査等業務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作業計画を策定するものとする。

- 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。

(監督員の指示等)

第8条 受注者は、地盤変動影響調査等の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせたうえ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、地盤変動影響調査等の実施にあたりこの仕様書、特記仕様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する。

(貸与資料等)

第9条 受注者は、地盤変動影響調査等業務を実施するにあたり必要な図面その他の資料を貸与資料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、別途監督員と協議するものとする。
- 3 貸与資料等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与資料等の引渡しは、貸与資料等引渡通知書（様式第1号）により行うものとする。
- 4 受注者は、前項の貸与資料等を受領したときは、貸与資料等受領書（様式第2号）を監督員に提出するものとする。
- 5 受注者は、地盤変動影響調査等業務が完了したときは、速やかに貸与資料等を返納するとともに

貸与資料等精算書（様式第3号）及び貸与資料等返納書（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10条 受注者は、地盤変動影響調査等業務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、監督員と緊密な連絡をとらなければならない。なお、立入る土地又は建物等の権利者の同意は、原則として、発注者が得るものとし、受注者はこれに協力するものとする。
- 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、地盤変動影響調査等業務を行うため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。

（身分証明書の携帯）

- 第11条 受注者は、地盤変動影響調査等業務の実施に先立ち、身分証明書交付願（様式第6号）を発注者に提出し、地盤変動影響調査等業務に従事する者の身分証明書（様式第7号）の交付を受け、業務に従事するときには携帯するものとする。
- 2 地盤変動影響調査等業務に従事する者は、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、第1項に基づき、発注者から身分証明書の交付を受けたときは、速やかに身分証明書受領書（様式第8号）を作成し、発注者に提出するものとし、地盤変動影響調査等業務が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納するとともに、身分証明書返納書（様式第9号）を発注者に提出するものとする。

（算定資料）

- 第12条 受注者は、損害等が生じた建物等の費用負担額等の算定にあつては、発注者が定める費用負担単価に関する基準資料等に基づいて行うものとする。ただし、当該基準資料等に掲載の無い費用負担単価等については、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13条 受注者は、監督員から地盤変動影響調査等業務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会わせるものとする。

（成果品の一部提出）

- 第14条 受注者は、地盤変動影響調査等業務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の内容について、受注者に報告を求めることができるものとする。なお、受注者は、当該報告を行うときは、管理技術者を立ち会わせるものとする。
- 3 受注者は、成果物の点検・調製確認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第16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15条 受注者は、第3章（地盤変動影響調査等）において作成した調査書、算定書又は説明記録簿を成果品として提出するものとする。
- 2 成果品は、次の各号により作成するものとする。
- 一 地盤変動影響調査等業務の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
 - 二 表紙には、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、発注者及び受注者の名称を記載する。
 - 三 目次及び頁を付す。
 - 四 権利者別に補償項目ごとの補償金額及びその合計額を記載した補償金総括表を作成し、社印に

による証明を付す。

3 成果品の提出部数は、正副各1部とする。

4 受注者は、成果品の作成にあたり使用した調査表等の原簿を契約書第53条に定める契約不適合責任期間保管し、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。

(完了検査)

第16条 受注者は、完了検査員が地盤変動影響調査等業務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、完了検査員の指示に速やかに従うものとする。

(成果物の点検・調製確認の対応)

第20条 受注者は、第14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3章 地盤変動影響調査等

第1節 調 査

(調査)

第17条 調査は、基準第16条第五号の建物等の配置及び現況の調査（以下「事前調査」という。）と同第18条の損害等が生じた建物等の調査（以下「事後調査」という。）に区分し、基準処理要領第9別冊「地盤変動影響調査算定要領」により行うものとする。

2 前項の基準処理要領第9別冊「地盤変動影響調査算定要領」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18条 損害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当社の行う工事の施行によるものと認められるものについて、基準第20条（費用負担の要件）に適合するかを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19条 損害等が生じた建物等の費用負担額の算定は、基準処理要領第9別冊「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20条 費用負担の説明とは、当社の行う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。

(現地踏査及び概況ヒアリング等)

第21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、費用負担の説明の対象となる区域について現地踏査を行い、現地の状況及び説明対象とされた建物等を把握するものとする。

3 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〕前二節と併せて発注する場合は、「第21条 削除」とする。

（説明資料の作成等）

第22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員と協議するものとする。

一 説明対象建物及び権利者ごとの処理方針の検討

二 権利者ごとの費用負担の内容等の確認

三 権利者に対する説明用資料の作成

〔注〕前二節と併せて発注する場合は、下線部分を削除する。

（権利者に対する説明）

第23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24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10号）に記載するものとする。

（説明後の措置）

第25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若しくは費用負担の内容等又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、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

第3編 用地測量標準仕様書

第1章 総 則

(趣旨等)

第1条 この仕様書は、東日本高速道路株式会社（以下「当社」という。）が土地等を取得し、又は使用するにあたり必要となる用地測量（以下「測量」という。）を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 業務の発注にあたり、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特に指示しておく必要があるときは、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、適用にあたっては特記仕様書を優先するものとする。

(測量範囲)

第2条 測量は、道路用地のうち 市、町、村、大字 （測点 No. ）から 市、町、村、大字 （測点 No. ）までの路線延長 キロメートルの間に所在する土地並びに建物及び工作物について行うものとする。

(用語の定義)

第3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 「権利者」とは、測量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。
- 二 「監督員」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、調査等請負契約書（以下「契約書」という。）第9条第1項の規定に基づき、発注者が定め受注者に通知した者をいう。
- 三 「完了検査」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき、測量の完了を確認するために行う検査をいう。
- 四 「完了検査員」とは、契約書第32条第2項の規定に基づき「完了検査」を行うために発注者が定めた者をいう。
- 五 「管理技術者」とは、測量法（昭和24年法律第188号）第48条に規定する測量士（以下「測量士」という。）の資格を有する者とし、契約書第10条第1項の規定により、受注者が定め発注者に通知した者をいう。
- 六 「指示」とは、監督員が受注者に対し、測量の実施上必要な事項について書面により示し、実施させることをいう。
- 七 「協議」とは、書面により、発注者又は監督員と受注者が対等の立場で測量の内容又は取り扱い等について合議し、結論を得ることをいう。
- 八 「提出」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し測量に係わる書面またはその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
- 九 「報告」とは、受注者が監督員に対し、測量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書面により知らせることをいう。
- 十 「通知」とは、監督員が受注者に対し、または受注者が監督員に対し測量に関する事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 十一 「調査」とは、測量区域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。
- 十二 「書面」とは、手書き、印刷物等の伝達物をいい、発行年月日を記載し、署名又は捺印したものを有効とする。また、「調査等指示簿」及び「調査等打合簿」の伝達に電子メールを使用する場合も上記と同様の取扱いとする。

(基本的処理方針)

第4条 受注者は、測量を実施する場合において、調査等共通仕様書によるほか、この仕様書及び東日本高速道路株式会社測量作業規程（以下「測量作業規程」という。）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。

(測量従事者の資格)

第5条 測量は、測量士が担当し、補助者には測量法第48条に規定する測量士補を当てなければならない。

第2章 用地測量の基本的処理要領

第1節 用地測量の実施手続

(施行上の義務及び心得)

第6条 受注者は、測量の実施に当たっては、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 測量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 測量は権利者の財産に関するものであり、補償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。
- 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。

(貸与資料等)

第7条 受注者は、測量の実施に当たっては、必要に応じて発注者から次の各号に掲げる資料の貸与を受けるものとする。

- 一 土地の登記記録調査表、権利者調査表、墓地管理者調査表
 - 二 地図の写し（登記不動産登記法（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の転写図、転写連続図をいう。以下同じ。）
 - 三 土地区画整理事業等の確定図その他の既測地図面（以下「確定図等」という。）
 - 四 基準点測量、路線測量及び用地幅杭設置測量の成果で測量作業規程に定める全ての成果（以下「基準点測量等の成果」という。）
 - 五 その他測量に必要な資料
- 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、別途監督員と協議するものとする。
- 3 貸与資料等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与資料等の引渡しは貸与資料等引渡通知書（様式第1号）により行うものとする。
- 4 受注者は、前項の貸与資料等を受領したときは、貸与資料等受領書（様式第2号）を監督員に提出するものとする。
- 5 受注者は、測量が完了したときは、速やかに貸与資料等を返納するとともに貸与資料等精算書（様式第3号）及び貸与資料等返納書（様式第4号）を監督員に提出するものとする。

(現地踏査)

第8条 受注者は、測量の着手に先立ち、測量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、測量を着手するに当たっては、測量作業規程、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用地測量作業計画書（様式第5号）を策定し、監督員に提出するものとする。

- 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。

(監督員の指示等)

第10条 受注者は、測量の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせてうえ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、測量の実施にあたり測量作業規程、この仕様書、特記仕様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する。

(立入り及び立会)

- 第11条 受注者は、測量を実施するために権利者が所有又は占有する土地等に立入ろうとするときは、あらかじめ、監督員と緊密な連絡をとらなければならない。なお、立入る土地等の権利者の同意は、原則として、発注者が得るものとし、受注者はこれに協力するものとする。
- 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、測量を行うため土地等に立入る場合には、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、測量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又は農作物を踏み荒す恐れがあるときは、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又は農作物を踏み荒したときは、障害物伐除報告書(様式第6号)を監督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、測量の実施に先立ち、身分証明書交付願(様式第7号)を発注者に提出し、測量に従事する者の身分証明書(様式第8号)の交付を受け、業務に従事するときには携帯するものとする。
- 2 測量に従事する者は、権利者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、第1項に基づき、発注者から身分証明書の交付を受けたときは、速やかに身分証明書受領書(様式第9号)を作成し、発注者に提出するものとし、測量が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納するとともに、身分証明書返納書(様式第10号)を発注者に提出しなければならない。

(監督員への進捗状況の報告)

- 第14条 受注者は、監督員から測量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会わせるものとする。

(成果品の一部提出等)

- 第15条 受注者は、測量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の内容について、受注者に報告を求めることができるものとする。なお、受注者は、当該報告を行うときは、管理技術者を立ち会わせるものとする。

(成果品)

- 第16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 測量の種別及び内容ごとに整理し、編集する。
 - 二 表紙には、契約件名、年度(又は履行期限の年月)、発注者及び受注者の名称を記載する。
 - 三 目次及び頁を付す。
 - 四 容易に取り外すことが可能な方法により綴綴する。
- 2 本仕様書に様式の定めがないものは、監督員の指示による。
- 3 提出する成果品は、別記成果品一覧表に掲げる成果品等とする。
- 4 受注者は、成果品の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書第53条に定める契約不適合責任期間保管し、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。

(電子納品)

- 第17条 電子納品は、「調査等共通仕様書 1-45-3 電子納品」に基づいて行うものとする。
- 2 受注者は、電子納品による成果品(電子データ)について、「調査等共通仕様書 1-45-4 電子納品チェックシステム」に基づき、チェックを実施し、完了後に提出するものとする。
- 3 電子納品による成果品の提出部数については、前条に定める別記に基づくものとし、NEXCO 総研技術情報課への電子データの提出は、「調査等共通仕様書 1-45-5」によるものとする。

(完了検査)

- 第18条 受注者は契約書第32条の規定に基づき、発注者に業務完了の通知を行う時は、「調査等共通仕様書 1-45-5 標準提出部数」に示す「成果品(電子データ)受領票」の写しを添付するものとする。
- 2 受注者は、完了検査員が測量の完了検査を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。
- 3 受注者は、完了検査のために必要な資料の提出その他の処理について、完了検査員の指示に速やかに従うものとする。

第3章 用地測量

第1節 境界確認

(資料確認)

- 第19条 受注者は、境界確認に先立ち、第7条に掲げる資料について、次の各号により確認等を行うものとする。
- 一 土地の登記記録調査表、権利者調査表、墓地管理者調査表及び地図の写しについては管轄登記所において、確定図等についてはそれぞれの関係機関において、内容を確認する。
- 二 戸籍簿等の調査資料については、前号の確認の結果、調査が必要であると認められるものについて、監督員の指示に従い、調査する。

(公共用地境界の打合せ)

- 第20条 測量範囲内に、国又は地方公共団体等が管理する公共物が存するときは、これら公共物管理者等と公共用地境界確定(境界確認を含む。)の方法について監督員の指示に基づき打合せを行うものとする。

(資料の作成及び公共物管理者等との立会い)

- 第21条 受注者は、前条の打合せの結果を監督員に報告し、その指示に基づき公共用地境界確定のための手続き又は現況測量等に必要となる資料の収集及び作成を行うものとする。
- 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するものとする。
- 3 前条の打合せの結果、転写連続図その他資料を基に現況測量等を行うことによって、公共物管理者等が現地において公共用地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うものとする。この場合必要に応じて公共用地に隣接する土地の所有者から第25条第2項に準じた同意を取りつけるものとする。

(公共用地境界確定後の図書等の作成)

- 第22条 前条の境界確定作業が完了したときは、必要に応じて公共用地境界確定のために必要な図面等の作成を行うものとする。

(境界確認の準備)

- 第23条 受注者は、境界確認を行うに当たっては、監督員と立会区域、立会期日その他立会に必要な事項について協議し、立会が必要と認められる権利者への立会通知等の準備を行うものとする。

(境界立会いの画地及び範囲)

第24条 受注者が実施する境界立会いの画地及び範囲は、測量作業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（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達）第68条及び第69条に定める地目の区分による現況の地目ごとの画地とする。

(境界立会い)

第25条 受注者は、前条の境界立会いの範囲について、各境界点に関する権利者を現地に招集し、次の各号の手順によって境界点の立会いを行うものとする。

- 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、第27条に基づく標識を設置するものとする。
- 2 受注者は、前項の境界点立会いが完了したときは、関連する権利者全員から立会証明書（様式第1号）に確認のための署名押印を求めるものとする。
- 3 受注者は、第1項の境界点立会いにおいて、次の各号の一に該当する状態が生じたときは、その事由等を整理し速やかに監督員に報告し、その後の処置について指示を受けなければならない。
- 一 関連する権利者全員の同意が得られないもの
 - 二 関連する権利者の一部が立会を拒否したもの
 - 三 必要な境界点を確定するために測量区域以外の境界立会い又は測量を権利者から要求されたとき

第2節 境界測量

(用地測量の基準点)

第26条 受注者は、測量に使用する基準点について当社が実施した基準点測量等が完了しているときは、基準点測量等の成果を基に基準点標及び補助基準点杭（以下「与点」という。）を検測して使用するものとする。

- 2 受注者は、前項の基準点測量等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員と協議するものとする。
- 3 受注者は、第1項の基準点測量等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員と協議し、その指示を受けるものとする。

(標杭)

第27条 測量において設置する標杭は、表1のとおりとする。

- 2 表1に定める杭のうち、補助多角点杭は杉角材に代えてプラスチック杭を、補助多角点杭以外の杭にあつては杉角材に代えてプラスチック杭又は金属鋲（頭部径15mm）を必要に応じ設置することができる。

表1 標杭の規格

種 類	材 料 規 格	色 別	摘 要
補助多角点杭	杉角材 6 cm × 6 cm × 60 cm	白	頭部10cmを塗装
公共用地境界杭	〃 4.5 cm × 4.5 cm × 45 cm	黄	〃
民有地境界杭	〃 〃	赤	〃
占有境界杭	〃 〃	青	〃
用地境界仮杭	〃 6 cm × 6 cm × 60 cm	赤	〃

(注) 1 公共用地境界杭には、公共用地境界線と民有地境界線が交わる点を含む。

(境界測量及び用地幅杭測量)

第28条 受注者は、各境界点及び用地幅杭点の測量を行うに当たっては、測量作業規程に定めると

ころによるほか、土地の実測平面図の作成に必要な建物及び主要な工作物の位置を併せて観測を行わなければならない。

- 2 各境界点等は、連番を付するものとする。
- 3 受注者は、前2項の結果に基づき、境界点の座標値、境界点間の距離及び方向角、用地幅杭点の座標値、用地幅点間の距離を計算により求め、境界点成果表（様式第12号）及び用地幅杭点成果表（様式第13号）を作成するものとする。

（補助多角測量）

第29条 境界点を観測するために止むを得ず補助多角点を設置する必要がある場合は、基準点測量等の成果を基に与点（補助基準点を除く。）を基準として設置することができるものとする。

- 2 補助多角点は、測量作業規程に定める4級基準点に準じて設置するものとし、補助多角点の座標値、補助多角点間の距離及び方向角を計算により求め、補助多角点成果表（様式第14号）を作成するものとする。

（用地境界仮杭設置）

第30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トータルステーション等を使用する方法により用地境界仮杭の設置を次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会のうえ行う。
- 2 前項の用地境界仮杭設置に当たり建物等で支障となり設置が困難なときには、その事由等を整理し監督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を設置するものとする。この場合に、用地境界仮杭との関係を関連する権利者に充分理解させたうえで用地境界仮杭との関係図を作成するものとする。
- 3 前2項の結果に基づき、用地境界仮杭の座標値、境界点間の距離及び方向角を計算により求め、境界点成果表（様式第13号）を作成するものとする。

第3節 面積計算

（面積計算の範囲）

第31条 面積計算の範囲は、境界確認を行う範囲とする画地を単位とし、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ときの計画幅線（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 土地面積は、一筆ごとに次の方法により求めるものとする。
 - イ 一筆の土地に異なる現況地目があるときは、一筆の土地の総面積を求めたうえ、評価価格の高い地目の土地から順次面積を求めるものとし、同一の地目の土地に異なる権利者があるときは、その権利者ごとに、それぞれの面積を求めるものとする。
 - ロ 一筆の土地が取得等の区域線にまたがるため分筆を必要とする場合において、当該土地に異なる地目又は権利者があるときは、前記イを準用するものとする。
- 四 前各号によらない場合については、監督員の指示によるものとする。

（面積計算）

第32条 面積計算は、測量作業規程のとおりとする。

（計算数値の取扱）

第33条 計算数値の取扱は、測量作業規程のとおりとする。

第4節 用地実測図等の作成

(用地実測図等の作成)

第34条 受注者は、用地実測図等の作成に当たっては、測量作業規程の定めるところによるほか、次の各号の方法により行うものとする。

一 用地実測図原図は、次の事項及び監督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氏名

(2) 道路名及び水路名

(3) 建物及び工作物

二 用地実測図等の規格は、左を起点側、右を終点側とし、数葉にわたるときは、右上に番号を付すとともに、当該図面がどの位置に存するかを示す表示図を記載するものとする。

三 用地平面図は、用地実測図原図から監督員が指示する事項を記入するものとする。

第5節 土地調査表等の作成

(土地所有者別土地一覧表等の作成)

第35条 受注者は、第19条に基づき確認及び調査した結果並びに境界確認の方法等についてとりまとめた土地所有者別土地一覧表(様式第15号)を次により作成するものとする。

一 大字毎に取りまとめ、同一所有者にかかる2筆以上の土地がある場合にはまとめて連続して記載するものとする。

二 大字毎に所有者数、筆数及び実測面積の合計欄を設けるものとする。

2 受注者は、測量の成果をもとに在来法定(外)道水路調書(様式第16号)を市町村ごとに作成するものとする。

(土地確認調書の作成)

第36条 受注者は、土地確認調書(様式第17号)を土地所有者ごとに作成するものとする。ただし、土地所有者への確認は、当社が行うものとする。

第4編 用地関係調査業務の発注に係る
秘密保持に関する標準特記仕様書

(趣旨等)

第1条 この特記仕様書は、用地関係調査標準仕様書第1編から第3編に規定する用地関係調査業務を発注する場合の秘密情報及び個人情報の開示及び提供その他必要な事項を定め、もって個人情報をはじめとする重要な情報資産の安全確保を徹底することを目的とする。

(用語の定義等)

第2条 この特記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 「秘密情報」とは、業務の遂行上知り得た情報で、公知でないものをいう。
- 二 「個人情報」とは、個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号）第2条第1項に規定されたものをいう。
- 三 「監督員」とは、用地関係調査標準仕様書第1編から第3編において規定する監督員をいう。
- 四 「管理技術者」とは、用地関係調査標準仕様書第1編から第3編において規定する管理技術者をいう。
- 五 「承諾」とは、発注者若しくは監督員又は受注者が書面により同意することをいう。
- 六 「協議」とは、書面により、発注者又は監督員と受注者が対等の立場で用地関係調査業務の内容又は取扱い等について合議し、結論を得ることをいう。
- 七 「報告」とは、受注者が監督員に対し、用地関係調査業務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書面により知らせることをいう。
- 八 「書面」とは、手書き、印刷物等の伝達物をいい、発行年月日を記載し、署名又は捺印したものを有効とする。また、「調査等指示簿」及び「調査等打合簿」の伝達に電子メールを使用する場合も上記と同様の取扱いとする。

2 「秘密情報」及び「個人情報」は、文書、図画、電磁的記録等の保存媒体の如何を問わない。

(秘密情報及び個人情報の貸与)

第3条 受注者は、業務のために必要となる秘密情報及び個人情報の貸与を受けたときは、情報資産預り証（様式第1号）を監督員に対して提出するものとする。

(目的外使用の禁止)

第4条 受注者は、業務のために開示又は提供された秘密情報及び個人情報を業務の目的以外に使用してはならない。

(利用者の制限)

第5条 受注者は、業務のために開示又は提供された秘密情報及び個人情報について、業務の実施のために必要と認められる従事者以外に開示又は提供してはならない。

(適切な管理)

第6条 受注者は、業務の遂行にあたり知り得た秘密情報及び個人情報について、善良な管理者の注意をもって、漏洩、滅失又は毀損の防止その他の適切な管理に必要な措置を講じるものとする。

- 2 受注者は、業務の実施に従事している者に対し、前項の措置を遵守させるための必要な措置を講じるものとする。
- 3 監督員が求めた場合、受注者は管理に必要な措置について定めた文書を発注者に提示する。

(資料の持ち出しの禁止)

第7条 秘密情報及び個人情報は、物的移動（複製物を作成し、複製物を移動させる場合も含む）、磁氣的・電子的・ネットワーク的移動等の方法を問わず、監督員の許可を得た場合を除き、無断で持ち出してはならない。

- 2 前項の監督員の許可の申請は、情報資産持ち出し等許可申請書（様式第2号）により行うものとする。

(複写又は複製の禁止)

第8条 受注者は、業務を実施するために発注者から引渡された秘密情報及び個人情報記録された資料等を複製、複製又は加工してはならない。ただし、あらかじめ監督員の承諾を受けたときは、この限りでない。

2 承諾を得て複製した文書、図画、電磁的記録等については、受注者にて定期的に棚卸を行い、漏洩、滅失又は毀損等が生じていないことを確認するものとする。

(守秘義務)

第9条 受注者は、業務の遂行上知り得た秘密情報及び個人情報を他に開示及び漏洩してはならない。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。

- 一 契約への違反によらずに公知であるか、又は入手後公知となった情報
- 二 相手方より受領する以前から当事者が知っていた情報
- 三 当該業務と無関係に、当事者が知っていた情報
- 四 相手方の書面による同意を事前に得て開示された情報
- 五 法的手続き、あるいは公認会計士による監査等により当事者が開示を求められる情報

(履行期間完了後の取扱い)

第10条 受注者は、本件業務の履行期間完了後、速やかに、秘密情報及び個人情報が記載又は記録された文書、図画、電磁的記録等の媒体（複写物及び複製物を含む。）を返還し、返還が不可能又は困難な場合には、監督員の指示に従って、当該媒体を消去又は廃棄するとともに、情報資産返却・消去又は廃棄報告書（様式第3号）を監督員に提出するものとする。

2 前項の規定は、第8条第2項の監督員の承諾を得て複製した文書、図画、電磁的記録等の媒体についても適用する。

3 秘密保持に係る規定は、法令の定めにあるものを除き、履行期間完了後もなお有効とする。

(情報の漏洩及び侵害等の発生時における対応)

第11条 受注者は、秘密情報及び個人情報の漏洩、侵害等の事案が発生した場合には、直ちに発注者に報告するものとする。

2 前項の報告は、管理技術者から監督員に対して行うものとする。

(第三者への委任等について)

第12条 受注者は、発注者の承諾がない限り、秘密情報又は個人情報の処理に係る業務等の一部を第三者に委任又は請け負わせてはならない。なお、発注者の承諾を得て業務の一部を第三者に委任又は請け負わせた場合には、受注者は当該第三者に対して、秘密情報及び個人情報に係る秘密保持について、本契約における受注者の義務と同様の義務を負わせるものとする。

(調査及び報告)

第13条 発注者は受注者に対し、秘密情報及び個人情報の管理状況の調査を目的として、必要な範囲で業務の履行場所に立ち入り、調査を行うことができる。

2 受注者は、監督員から秘密情報及び個人情報の管理状況について報告を求められたときは、速やかに監督員に必要な事項を報告しなければならない。

(事故時の対応)

第14条 受注者は、秘密情報及び個人情報の不正使用、漏洩、滅失又は毀損その他の事故が発生した場合には、直ちに監督員に報告し、その対応について協議するものとする。なお、監督員は、受注者に対し問題の対処に必要な措置を求めることができる。

(事故時の責任分担)

第15条 受注者の責に帰すべき事由により、秘密情報及び個人情報の不正使用、漏洩、滅失又は毀損その他の事故が発生し、これにより発注者又は第三者への損害が生じた場合は、受注者は、発注者又は第三者に対し、その損害について賠償の責を負うものとする。

別記

成 果 品 一 覧 表

1 成果品は下表のとおりとし、管理技術者が十分に点検を行うものとする。

なお、観測手簿又は電子野帳の測量記録は、実際に使用した原簿又は記録とし、書き直し、浄書又は打ち直し等をしてはならない。特に観測手簿又は電子野帳等の文字の訂正は旧文字が判読できるよう抹消し、そのわきに正しい文字を記入することとし、インク消し、小刀等を用いてこれを行ってはならない。

成 果 品 名	数 量		様式番号	標 準 規 格
	紙	電子データ		
立会証明書	1 部	3 部	第 1 1 号	日本産業規格 A 列 4 番縦
立会依頼通知書	1 部	3 部	—	様式は監督員の指示による
観測手簿又は電子野帳の測量記録	1 部	3 部	—	受注者にて定める
補助多角点網図	1 部	3 部	—	受注者にて定める (点番号、距離、方向角を記入)
補助多角点成果表	1 部	3 部	第 1 4 号	日本産業規格 A 列 4 番縦
基準点一覧表 (使用部分)	1 部	3 部	—	様式は監督員の指示による
多角測量計算書 (結合トラバース計算書他一式)	1 部	3 部	—	受注者にて定める (点番号、距離、方向角を記入)
放射トラバース計算書	1 部	3 部	—	受注者にて定める
補助基準点 (補助多角測量) 精度管理表	1 部	3 部	—	測量作業規程付録 4 標準様式に準じる
境界点成果表	1 部	3 部	第 1 2 号	日本産業規格 A 列 4 番縦
用地境界仮杭設置箇所表示図	1 部	3 部	—	様式は監督員の指示による
用地幅杭点成果表	1 部	3 部	第 1 3 号	日本産業規格 A 列 4 番縦
境界測量精度管理表	1 部	3 部	—	測量作業規程付録 4 標準様式に準じる
面積計算書	1 部	3 部	—	受注者にて定める
既測地における成果簿 (写) (確定図含む。一式)	1 部	3 部	—	日本産業規格 B 列 1 番
用地実測図	1 部 (写 1)	3 部	—	ポリエステルフィルム 厚さは 0.075 ミリメートル
用地実測図データファイルの作成精度管理表	1 部	3 部	—	測量作業規程付録 4 標準様式に準じる
用地平面図	1 部 (写 1)	3 部	—	ポリエステルフィルム 厚さは 0.075 ミリメートル
用地平面図データファイルの作成精度管理表	1 部	3 部	—	測量作業規程付録 4 標準様式に準じる

土地所有者別土地一覧表	1 部	3 部	第 1 5 号	日本産業規格 A 列 4 番縦
土地確認調書	1 部	3 部	第 1 7 号	日本産業規格 A 列 4 番縦 部数は関係者数を考慮した部数とする
在来法定（外）道水路調書	1 部	3 部	第 1 6 号	日本産業規格 A 列 4 番縦

※電子データは監督員へ 2 部、NEXCO 総研技術情報課へ 1 部提出する。

※NEXCO 総研技術情報課への提出にあたっては、「調査等共通仕様書 1－4 5－5」に基づくものとする。

2 第 1 項に掲げる成果品の整理、編集は、用地測量標準仕様書第 1 6 条によるほか、次によるものとする。

一 用地実測図は、図面保管筒に入れ、当該筒には、品名、市町村名、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、弊社及び請負者の名称を記載するものとする。

二 前号以外の成果品は、監督員の指示に基づきとりまとめのうえ、堅固な表紙による装丁を行い、表紙に第一号に準じて必要事項を記載するものとする。

3 成果品のオリジナルデータについて、補助多角点成果表、境界点成果表、用地幅杭点成果表、補助基準点（補助多角測量）精度管理表、境界測量精度管理表及び土地所有者別土地一覧表についてはマイクロソフト社製 Microsoft Excel により、立会証明書、土地確認調書及び在来法定（外）道水路調書についてはマイクロソフト社製 Microsoft Word により作成するものとし、その他の成果品のデータ形式は、発注者と受注者で協議し決定するものとする。