

物件調査等業務 共通仕様書

平成 6 年 10 月 1 日制定

令和 6 年 5 月 1 日改正

大阪市都市整備局市街地整備部区画整理課（物件査定）

目 次

第1章 総 則	1
第2章 物件調査等業務の基本的処理方法	7
第1節 物件調査等業務の実施手続	7
第2節 数量等の処理	13
第3章 権利調査	15
第1節 調 査	15
第2節 調査書等の作成	16
第4章 建物等の調査	17
第1節 調 査	17
第2節 調査書等の作成	19
第3節 算 定	21
第5章 営業その他の調査	23
第1節 調 査	23
第2節 調査書の作成	23
第3節 算 定	23
第6章 予備調査	24
第1節 調 査	24
第2節 調査書等の作成	25
第3節 算 定	26
第7章 移転工法案の検討	26
第1節 調 査	26
第2節 調査書等の作成	27
第8章 再算定業務	28
第9章 補償説明	29
第10章 写真台帳の作成	30
第11章 物件調書の作成	30

第1章 総則

(趣旨等)

第1条 この物件調査等業務共通仕様書(以下「仕様書」という。)は、大阪市が施行する土地区画整理事業の建物その他の工作物等(以下「建物等」という。)の移転に伴う調査及び移転補償金の算定等業務(以下「物件調査等業務」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 業務の発注に当たり、当該業務の実施上この仕様書により難しいとき又はこの仕様書に定めのない事項については、発注者が別途定める特記仕様書によるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

第2条 この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 「監督職員」とは、業務委託契約書(以下「契約書」という。)及び仕様書等に定められた範囲内において、受注者又は業務責任者に対する指示、承諾又は協議等の職務を行う者で、契約書第18条第1項に規定する者をいう。

二 「検査職員」とは、物件調査等業務の完了検査及び指定部分に係る検査に当たって、契約書第36条第2項の規定に基づき、検査を行う者をいう。

三 「業務責任者」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行う者で、契約書第19条第1項の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。

四 「照査技術者」とは、成果物の内容について技術上の照査を行う者で、第6条の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。

五 「業務従事者」及び「担当技術者」とは、業務責任者のもとで業務を担当する者で、第7条の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。

六 「指示」とは、監督職員が受注者に対し、物件調査等業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し実施させること及び検査職員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求め実施させることをいい、原則として書面により行うものとする。

七 「通知」とは、発注者若しくは監督職員が受注者に対し、又は受注者が発注者若しくは監督職員に対し、物件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。

八 「報告」とは、受注者が監督職員に対し、物件調査等業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせることをいう。

九 「承諾」とは、受注者が監督職員に対し、書面で申し出た物件調査等業務の遂行上必要な事項について、監督職員が書面により業務上の行為に同意することをいう。

十 「協議」とは、書面により契約書及び仕様書等の協議事項について、発注者又は監督職員と受注者が対等の立場で合議することをいう。

十一 「照査」とは、受注者が、物件調査等業務の実施により作成する各種図面等や数量計算等の確認並びに算定書等の検算並びに法令等の適合性及び補償の妥当性等について検証することをいう。

十二 「検査」とは、契約書及び仕様書等に基づき、検査職員が物件調査等業務の完了を確認することをいう。

十三 「修補」とは、発注者が検査時に受注者の負担に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に受注者が行うべき訂正、補足その他の措置をいう。

十四 「協力者」とは、受注者が物件調査等業務の遂行に当たって、再委託する者をいう。

十五 「調査区域」とは、物件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。

十六 「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。

十七 「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。

十八 「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。

十九 「基準」とは、土地区画整理事業施行に伴う建築物等の移転又は除却による損失補償基準（昭和39年4月20日制定）をいう。

二十 「取扱要領」とは、土地区画整理事業施行に伴う建築物等の移転又は除却による損失補償基準等取扱要領（昭和39年4月20日制定）をいう。

二十一 「成果物の点検・調製確認」とは、用地調査点検等技術業務共通仕様書（案）第32条に規定する作業をいう。

（基本的処理方針）

第3条 受注者は、物件調査等業務を実施する場合において、この仕様書、基準、取扱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。

（監督職員）

第4条 監督職員は、契約書第18条第2項に規定した指示、承諾、協議等（以下「指示等」という。）の職務の実施に当たり、その権限を行使するときは、原則として書面により行うものとする。ただし、緊急を要する場合で監督職員が受注者に対し口頭による指示等を行った場合には、受注者はその口頭による指示等に従うものとする。なお、監督職員は、その口頭による指示等を行った後、後日書面で受注者に指示するものとする。

（業務責任者）

第5条 受注者は、物件調査等業務における業務責任者を定め、契約締結後14日（土曜日、日曜日、祝日等（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条に規定する行政機関の休日（以下「休日等」という。））を含む。）以内に発注者に通知しなければならない。

2 業務責任者は、業務の履行に当たり、この物件調査等業務の主たる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。）の資格を有する者であり、日本語に堪能（日本語通訳が確保できれば可。）でなければならない。

3 受注者が業務責任者に委任できる権限は契約書第19条第2項に規定した事項であるが、契約書第19条第3項に基づく通知がない場合は、発注者及び監督職員は、業務責任者に対して指示等を行えば足りるものとする。

4 業務責任者は、第3章から第11章に定める業務がすべて完了したときは、各成果物について十分な検証（受注者が請負に係る業務の成果物の瑕疵を防止するため、当該成果物を発注者に提出する前に、発注者の指示に従った成果物が完成しているかについて点検及び修正することをいう。以下同じ。）を行わなければならない。なお、第24条に定める成果物のうち、地図の転写図及び土地の実測平面図については各葉ごとに、その他については表紙の裏面に業務責任者の資格及び氏名の記載を行うものとする。

5 業務責任者は、照査結果の確認を行わなければならない。

- 6 業務責任者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむをえない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

(照査技術者)

- 第6条 受注者は、発注者が別に定める場合を除き、原則として物件調査等業務における照査技術者を定め、契約締結後14日（休日等を含む。）以内に発注者に通知しなければならない。
- 2 受注者は、照査技術者を定めた場合においては、前条第4項に規定する点検及び修正が完了した後に、照査技術者による照査を実施しなければならない。
 - 3 照査技術者は、発注者が業務責任者と同等の知識及び能力を有する者と認められた者でなければならない。
 - 4 照査技術者は、照査計画を作成し業務計画書に記載し、照査に関する事項を定めなければならない。
 - 5 照査技術者は、照査結果を照査報告書としてとりまとめ、照査技術者の責において記名の上、業務責任者に提出するものとする。
 - 6 照査技術者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむをえない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

(業務従事者及び担当技術者)

- 第7条 受注者は、物件調査等業務の実施に当たり、業務従事者（補助者を除く。）として、十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。
- 2 受注者は、前項に定める業務従事者のうち、担当技術者を定める場合は、契約締結後14日（休日等を含む。）以内に担当技術者通知書（様式第1号）により発注者に通知しなければならない。なお、担当技術者が複数にわたる場合は8名までとする。
 - 3 担当技術者は、照査技術者を兼ねることができない。

(再委託)

- 第8条 契約書第16条第1項に規定する「主たる部分」とは、物件調査等業務における総合的企画、業務遂行管理、調査・補償額算定等の手法の決定及び技術的判断等をいい、受注者は、これを再委託することはできない。
- 2 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。
 - 3 受注者は、前2項に規定する業務以外の再委託に当たっては、書面により発注者の承諾を得なければならない。
 - 4 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づき、契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを越えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方式若しくはプロポーザル方式で受注者を選定したときは、この限りではない。
 - 5 受注者は、業務を再委託及び再々委託等（以下「再委託等」という。）に付する場合、書面により再委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。

また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱第 12 条第 3 項に基づき、再委託等の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を契約書第 16 条第 2 項及び第 16 条の 2 第 2 項に規定する書面とあわせて発注者に提出しなければならない。

(物件調査等業務の区分)

第 9 条 この仕様書によって履行する物件調査等業務は、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家建又は 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〕	木造建築物〔Ⅰ〕及び〔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、バルコニー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・変電設備等（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、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。
生 産 設 備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に係わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池（場）（ポンプ配水設備を含む。）、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設（上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。）、自動車練習場のコース、遊園地（公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。）、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池（調整池及び沈澱池を含む。）、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>
附 帯 工 作 物	<p>表1の建物（注に掲げる設備、工作物を含む。）及び表2の他の区分に属するもの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。</p> <p>門、圍障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池等</p>
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、薪炭林、収穫樹、竹林、苗木（植木畑）及びその他の立木

に区分する。

表3 立竹木区分

区 分	判 断 基 準
庭 木 等	<p>まつ、かや、まき、つばき等の立木で、観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地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、次に掲げる種別により区分する。</p> <p>A 観賞樹</p> <p>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、樹高が大きにならないものをいう。</p> <p>③玉 物 マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きにならないものをいう。</p> <p>④生 垣 宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、圍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</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、主に屋敷回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植栽されている立木をいう。</p> <p>D 地被類</p> <p>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、自然発生のを除く。</p> <p>E 芝類</p> <p>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、自然発生のを除く。</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、自然発生のを除く。</p> <p>F ツル性類</p> <p>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</p>

	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。 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。
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	A 果樹 りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法の差異による区分は次のとおり。 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。 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。 B 特用樹 茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。
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。

第2章 物件調査等業務の基本的処理方法

第1節 物件調査等業務の実施手続

（施行上の義務及び心得）

第10条 受注者は、物件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 物件調査等業務で知り得た権利者等の事情及び成果物の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 物件調査等業務は補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては、権利者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、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。

（業務の着手）

第11条 受注者は、特記仕様書に定めがある場合を除き、契約締結後15日（休日等を除く。）以内に物件調査等業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは業務責任者が物件調査等業務の実施のため監督職員との打合せを行うことをいう。

(書類提出)

- 第 12 条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に関係書類を監督職員を経て、発注者に遅滞なく提出しなければならない。ただし、請負代金に係る請求書、請負代金代理受領承諾書、遅延利息請求書、監督職員に関する措置請求に係る書類及びその他現場説明の際に指定した書類を除く。
- 2 受注者が発注者に提出する書類で様式が定められていないものは、受注者において様式を定め、提出するものとする。ただし、発注者がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。
 - 3 受注者は、契約時又は変更時において請負代金の額が 100 万円以上の業務について、業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、契約・変更・完了・訂正時に業務実績情報として作成した「登録のための確認のお願い」をテクリスから監督職員にメール送信し、監督職員の確認を受けた上で、契約時は契約締結後 15 日（休日等を除く。）以内に、登録内容の変更時は変更があった日から 15 日（休日等を除く。）以内に、完了時は業務完了後 15 日（休日等を除く。）以内に、訂正時は適宜、登録機関に登録申請しなければならない。なお、登録できる技術者は、業務計画書に示した技術者とする（担当技術者の登録は 8 名までとする。）。
 - 4 受注者は、契約時において、予定価格が 1,000 万円を超える競争入札により調達される補償コンサルタント業務において調査基準価格を下回る金額で落札した場合、テクリスに業務実績情報を登録する際は、「低価格入札である」にチェックをした上で「登録のための確認のお願い」を作成し、監督職員の確認を受けること。
 - 5 前 2 項において、登録機関発行の「登録内容確認書」はテクリス登録時に監督職員にメール送信される。なお、変更時と完了時の間が、15 日間（休日等を除く。）に満たない場合は、変更時の登録申請を省略できるものとする。
 - 6 前 3 項において、受注者は本業務の完了後において訂正又は削除する場合においても同様に、テクリスから発注者にメール送信し、速やかに発注者の確認を受けた上で、登録機関に登録申請しなければならない。

(打合せ等)

- 第 13 条 物件調査等業務を適正かつ円滑に実施するため、業務責任者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が打合せ記録簿（様式第 2 号）に記録し、相互に確認しなければならない。なお、連絡は積極的に電子メール等を活用し、確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成するものとする。
- 2 物件調査等業務着手時及び仕様書等で定める業務の区切りにおいて、業務責任者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について受注者が打合せ記録簿に記録し相互に確認しなければならない。
 - 3 業務責任者は、仕様書等に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに監督職員と協議するものとする。
 - 4 監督職員及び受注者は、「ワンデーレスポンス」に努めるものとする。なお、「ワンデーレスポンス」とは、問合せ等に対して、1 日あるいは適切な期限までに対応することをいい、1 日での対応が困難な場合などは、いつまでに対応するかを連絡するなど、速やかに何らかの対応をすることをいう。

(現地踏査)

- 第 14 条 受注者は、物件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。

(業務計画の策定)

第 15 条 受注者は、契約締結後 14 日（休日等を除く。）以内に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業務計画書を策定し、監督職員に提出しなければならない。

2 前項の業務計画書には、次の事項を記載するものとする。なお、記載に当たって、実施方針又はその他には、第 30 条、第 31 条、第 32 条及び第 34 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、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度監督職員に変更業務計画書を提出するものとする。

4 受注者は、第 1 項の業務計画書に基づき業務が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

(監督職員の指示等)

第 16 条 受注者は、物件調査等業務の実施に先立ち、業務責任者を立ち会わせてうえで、監督職員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

2 受注者は、物件調査等業務の実施に当たりこの仕様書、特記仕様書又は監督職員の指示について疑義が生じたときは、監督職員と協議するものとし、その結果について受注者が記録し相互に確認するものとする。

3 監督職員の指示は、様式第 3 号（以下「指示票」という。）により行うものとする。

4 受注者は、物件調査等業務の遂行業務上必要な事項について承諾を受ける場合は、様式第 4 号により行うものとする。

5 第 2 項の協議は、様式第 5 号により行うものとする。

(貸与品等)

第 17 条 受注者は、物件調査等業務を実施するに当たり必要な図面その他の資料を貸与品等として使用する場合には、発注者から貸与又は交付を受けるものとする。

2 登記事項証明書等の貸与等を受ける必要があるときは、別途監督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（様式第 6 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 7 号）を監督職員に提出するものとする。

- 5 受注者は、物件調査等業務が完了したときは、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清算書（様式第 8 号）及び貸与品等返納書（様式第 9 号）を監督職員に提出するものとする。

（立入り及び立会い）

- 第 18 条 受注者は、物件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、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。
- 2 受注者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては立入りの日及び時間を、あらかじめ、監督職員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに、監督職員に報告し、指示を受けるものとする。
 - 3 受注者は、物件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 19 条 受注者は、物件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、監督職員に報告し、指示を受けるものとする。
- 2 監督職員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 10 号）を監督職員に提出するものとする。

（身分証明証の携帯）

- 第 20 条 受注者は、物件調査等業務の着手に当たり、あらかじめ業務責任者ほか物件調査等業務に従事する者（以下「業務責任者等」という。）の身分証明証交付願を発注者に提出し身分証明証の交付を受けるものとし、物件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 業務責任者等は、権利者等から請求があつたときは、前項により交付を受けた身分証明証を提示しなければならない。
 - 3 受注者は、物件調査等業務が完了したときは、速やかに、身分証明証を発注者に返納しなければならない。

（算定資料）

- 第 21 条 受注者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定に当たっては、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、監督職員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

（監督職員への進捗状況の報告）

- 第 22 条 受注者は、契約書第 21 条の規定に基づき、履行状況報告書を作成し、監督職員に提出しなければならない。
- 2 受注者は、監督職員から物件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。
 - 3 受注者は、前項の進捗状況の報告に業務責任者を立ち合わせるものとする。

（成果物の一部提出等）

第 23 条 受注者は、物件調査等業務の実施期間中であっても、監督職員が成果物の一部分の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 監督職員は、前項で提出した成果物の一部について、その報告を求めることができる。受注者は、当該報告に業務責任者及び監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。

3 受注者は、物件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、監督職員の指示により第 24 条に定める成果物の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

(成果物)

第 24 条 受注者は、次の各号により成果物を作成するものとする。

一 物件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、業務名称、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 目次及びページを付す。

2 本仕様書に様式の定めがないものは、監督職員の指示による。

3 提出する成果物は、別途定める成果物一覧表に掲げる成果物等で特記仕様書に掲げる成果物とし、部数は、正副各 1 部とする。

4 受注者は、成果物の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書第 42 条に定める契約不適合期間保管し、監督職員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

(検査)

第 25 条 受注者は、検査職員が物件調査等業務の完了検査を行うときは、業務責任者及び監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。

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。

(修補)

第 26 条 受注者は、修補は速やかに行わなければならない。

2 検査職員は、修補の必要があると認めた場合には、受注者に対して期限を定めて修補を指示することができるものとする。

3 検査職員が修補の指示をした場合において、修補の完了の確認は検査職員の指示に従うものとする。

4 検査職員が指示した期間内に修補が完了しなかった場合には、発注者は、契約書第 36 条第 2 項の規定に基づき検査の結果を受注者に通知するものとする。

(条件変更等)

第 27 条 契約書第 24 条第 1 項第 5 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 34 条の 2 第 1 項に規定する天災その他の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に適合すると判断した場合とする。

2 監督職員が、受注者に対して契約書第 24 条、第 25 条及び第 27 条の規定に基づく仕様書等の変更又は訂正の指示を行う場合は、指示票によるものとする。

(成果物の点検・調製確認対象業務の対応)

第 28 条 受注者は、第 23 条第 3 項で仮提出した成果物の内容等について、監督職員から質問又は問い

合わせ等があったときは、必要な資料等を示し、これに答えるものとする。

- 2 受注者は、仮提出した成果物の内容等について、監督職員から再検討又は修補の指示があったときは、速やかに、これに応ずるものとする。
- 3 受注者は、前項の修補の指示項目以外の項目についても、これに類する項目があると認めるときは、これを修補するものとする。

(守秘義務)

第 29 条 受注者は、契約書第 15 条第 1 項の規定により、当該業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならないものとし、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 受注者は、当該業務の結果（業務実施の過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- 二 受注者は、当該業務に関して発注者から貸与された情報その他知り得た情報を第 15 条に示す業務計画書の業務組織計画に記載される者以外には秘密としなければならない。
- 三 受注者は、当該業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を当該業務の終了後においても第三者に漏らしてはならない。
- 四 当該業務で取り扱う情報は、アクセス制限及びパスワード管理等により適切に管理するとともに、当該業務のみに使用し、他の目的に使用してはならない。また、発注者の許可なく複製・転送等をしてはならない。
- 五 受注者は、当該業務完了時に、発注者から貸与された情報その他知り得た情報を発注者へ返却若しくは消去又は破棄を確実に行わなければならない。
- 六 受注者は、当該業務の実施過程で知り得た情報の外部への漏洩若しくは目的外利用が認められ又そのおそれがある場合には、これを速やかに発注者に報告するものとする。

(個人情報の取扱い)

第 30 条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、物件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 31 条 受注者は、屋外で行う物件調査等業務の実施に際しては、物件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、屋外で行う物件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、物件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、屋外で行う物件調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないように業務責任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、屋外で行う物件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、屋外で行う物件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、屋外で行う物件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、屋外で行う物件調査等業務実施中に事故等が発生した場合は、直ちに監督職員に報告するとともに、監督職員が指示する様式により事故報告書を速やかに監督職員に提出し、監督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 32 条 受注者は、物件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 15 条で示す業務計画書に流出防止策を記載するものとする。
- 2 受注者は、物件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 33 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、参加停止措置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 34 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。
- 2 受注者は、現場作業が発生する場合は、法定外の労災保険に付さなければならない。

第 2 節 数量等の処理

(建物等の計測)

- 第 35 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、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 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36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37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38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35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36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号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で計上する。

（補償額の端数処理）

- 第39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。

第 3 章 権利調査

第 1 節 調査

(権利調査)

第 40 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 41 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 42 条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から監督職員が提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 43 条 建物の登記記録の調査は、第 41 条で作成した地図から監督職員が提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 44 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 法人の各称及び主たる事務所の所在地
- 二 法人を代表する者の氏名及び住所

三 法人が破産法（平成 16 年法律第 75 号）による破産宣告を受けているとき等の場合にあつては、破産管財人等の氏名及び住所

4 前条の建物の登記記録の調査により未登記の建物が存在することが明らかになった場合には、当該建物所有者の氏名及び住所等について、居住者等からの聴き取りを基に調査を行うものとする。

(墓地管理者等の調査)

第 45 条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭し料調査算定要領（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 46 条 土地利用履歴等の調査は、取得又は使用の対象となる土地に係る土壤汚染状況調査の実施の要否を判定するため、土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領（平成 24 年 3 月 30 日付け国土用第 53 号土地・建設産業局地価調査課長通知（以下「土地利用履歴等調査要領」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 47 条 転写した地図は、各葉を複写して連線させた地図（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仮換地指定等の予定線
- 二 第 42 条第 3 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 48 条 第 42 条から第 44 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)、土地調査票(様式第 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 45 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。

4 土地利用履歴等の調査表は、第 46 条の調査結果を基に土地利用履歴等調査要領により作成するものとする。

第 4 章 建物等の調査

第 1 節 調査

(建物等の調査)

第 49 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 50 条 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一面の敷地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 建物、工作物及び立竹木の位置
- 二 敷地と仮換地指定等の予定線の位置
- 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従前地と重なる場合には、監督職員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

(法令適合性の調査)

第 51 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 9 条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監督職員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

(木造建物)

第 52 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、建物移転料算定要領(平成 28 年 3 月 11 日付け国土用第 76 号土地・建設産業局総務課長通知(以下「建物要領」という。))別途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、建物要領別添一の一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。

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、基準第9条細則第1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。

（木造特殊建物）

- 第53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、基準第9条細則第1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整するものとする。

（非木造建物）

- 第54条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物要領別添二非木造建物調査積算要領（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。
- 2 非木造建物〔Ⅱ〕の調査は、非木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

（機械設備）

- 第55条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（平成24年3月30日付け国土用第48号土地・建設産業局地価調査課長通知。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56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57条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（平成24年3月30日付け国土用第49号土地・建設産業局地価調査課長通知。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58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)

第 59 条 墳墓の調査は、改葬及び祭し料要領により行うものとする。

(立竹木)

第 60 条 立竹木の調査は、立竹木調査算定要領（平成 30 年 2 月 7 日付け国土用第 33 号土地・建設産業局総務課長通知（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 61 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 仮換地指定等の予定線を実線で記入する。
- 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 62 条 法令に基づく施設改善の調査書は、第 51 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 63 条 木造建物の図面及び調査書は、第 52 条の調査結果を基に作成するものとする。

2 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 64 条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第 53 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 65 条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第 54 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 54 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 66 条 機械設備の図面及び調査書は、第 55 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 67 条 生産設備の図面及び調査書は、第 56 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 68 条 附帯工作物の調査表及び図面は、第 57 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 69 条 庭園の調査書は、第 58 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 70 条 墳墓の図面及び調査書は、第 59 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 71 条 立竹木の図面及び調査書は、第 60 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

(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 72 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 51 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、基準第 9 条細則第 1 第 5 項及び基準第 10 条細則第 2 第 2 項の定めるところにより行うものとする。

(木造建物)

第 73 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 63 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、監督職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 74 条 木造特殊建物の補償額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 64 条で作成した図面及び調査書を基に積算するものとする。なお、その積算に当たっては、木造建物要領〔軸組工法〕第 2 条第 3 項に定めるところによるものとする。

2 木造特殊建物の補償額の算定は、監督職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 75 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 65 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、監督職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 76 条 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。）の推定建築費の積算に当たっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要となる図面を作成するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第 14 号の 1、第 14 号の 2）
- 二 面積比較表（様式第 14 号の 3）

(機械設備)

第 77 条 機械設備の補償額の算定は、第 66 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 78 条 生産設備の補償額の算定は、第 67 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 79 条 附帯工作物の補償額の算定は、第 68 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 80 条 庭園の補償額の算定は、第 69 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 81 条 墳墓の補償額の算定は、第 70 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 82 条 立竹木の補償額の算定は、第 71 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5章 営業その他の調査

第1節 調査

(営業その他の調査)

第83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84条 営業に関する調査は、営業補償調査算定要領（令和3年3月19日付け国土用第66号不動産・建設経済局土地政策課長通知（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85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 氏名及び住所（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 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、前項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、仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第45号土地・建設産業局総務課長通知（以下「仮住居要領」という。）、家賃減収補償調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第46号土地・建設産業局総務課長通知（以下「家賃減収要領」という。）又は借家人補償調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第47号土地・建設産業局総務課長通知（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86条 動産に関する調査は、動産移転料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第44号土地・建設産業局総務課長通知（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87条 営業に関する調査書は、第84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85条の調査結果を基に居住者調査表（様式第15号の1、第15号の2）により作成することとし、建物を借家・借間しているものがある場合においては、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88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うえで、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 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、移転雑費算定要領（平成 30 年 3 月 8 日付け国土用第 4 9 号土地・建設産業局総務課長通知）により行うものとする。

第 6 章 予備調査

第 1 節 調 査

（予備調査）

第 89 条 予備調査とは、工場、店舗、営業所、ドライブイン、ゴルフ練習場等の大規模なもの（以下「大規模工場等」という。）の敷地の取得に伴い、従前の機能を仮換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 4 章建物等の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 90 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る事項

（敷地使用実態の調査）

第 91 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、仮換地指定等の範囲及び面積
- 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 6 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 92 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調査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 52 条から第 54 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当たっては、監督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 93 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 90 条及び第 91 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 77 条から第 79 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当たっては、監督職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に行うものとする。

第 2 節 調査書等の作成

（企業概要書）

第 94 条 企業内容等の調査書は、第 89 条の調査結果を基に企業概要書（様式第 16 号の 1）を用いて、作成するものとする。

（配置図）

第 95 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 91 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 96 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 97 条 予備調査に係る大規模工場等の移転計画案は、第 90 条から第 93 条までの調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で 2 又は 3 案を作成するものとする。この場合において、仮換地が建物等の移転先地として公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（以下「基準細則」という。）第 15 第 1 項（四）第 1 号から第 3 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）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（仮換地先での関連移転を含む。）、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 16 号の 2）
- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第 16 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 14 号の 1、第 14 号の 2）
- 二 面積比較表（様式第 14 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 14 号の 4）

第 3 節 算 定

(補償概算額の算定)

第 98 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 94 条から前条までで作成した調査書及び図面を基に行うものとする。

第 7 章 移転工法案の検討

第 1 節 調 査

(移転工法案の検討)

第 99 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、従前の機能を仮換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 4 章建物等の調査及び第 5 章営業その他の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 100 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 94 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る事項

（敷地使用実態の調査）

第 101 条 大規模工場等の敷地の使用実態の調査は、移転工法案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 91 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、仮換地指定等の範囲及び面積
- 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 34 年法律第 24 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 6 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 90 条第 6 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）営業要領第 2 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 102 条 企業内容等の調査書は、第 99 条の調査結果を基に企業概要書（様式第 16 号の 1）を用いて、作成するものとする。

（配置図）

第 102 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 101 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 103 条 大規模工場等の移転工法案は、第 50 条から第 58 条まで、第 60 条、第 100 条及び第 101 条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で 2 又は 3 案を作成するものとする。この場合において、仮換地が建物等の移転先地として基準細則第 15 第 1 項 (四) 第 1 号から第 3 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) 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、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 16 号の 2)
- 七 移転工法 (計画) 各案の比較表 (様式第 16 号の 3)

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

- 一 照応建物についての計画概要表 (様式第 14 号の 1、第 14 号の 2)
- 二 面積比較表 (様式第 14 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 14 号の 4)

(補償額の比較)

第 104 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 項 (四) 第 4 号に定める補償額の比較を行うものとする。

2 前項の検討に当たり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督職員から教示を得るものとする。

第 8 章 再算定業務

(再算定業務)

第 105 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 106 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、基準細則又は調査算定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、監督職員の指示による。

第9章 補償説明

(補償説明)

第107条 補償説明とは、大阪市が施行する土地区画整理事業による建物等の移転等に伴う損失の補償を行う場合において、当該補償の方針、その他当該建物等の移転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、建築物等調査内容確認書等、補償金提示書及び建築物等移転補償契約書等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。

(概況ヒアリング等)

第108条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、監督職員から、当該事業の計画概要、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109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、現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これらの業務が完了したときは、その内容等について監督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110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111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補償説明記録簿（様式第17号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第112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、監督職員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第10章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

- 第113条 受注者は、第4章、第5章、第6章及び第7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4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4章及び第5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5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5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6章及び第7章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、監督職員の指示により前各号に準じて行うものとする。
- 2 写真台帳には、写真を撮影した付近の建物配置図等の写しを添付し、建物等の番号を付記するとともに、撮影の位置及び方向並びに写真番号を記入するものとする。
 - 3 写真台帳の作成に当たっては、撮影年月日等の記載事項及び撮影対象物の位置その他必要と認められる事項を明記し、写真撮影に従事した者の氏名を記載するものとする。

第11章 物件調書の作成

(物件調書の作成)

- 第114条 受注者は、第3章、第4章及び第5章に定める業務の成果物により、物件調書（様式第18号）を作成するものとする。

附 則

この仕様書は、令和3年7月1日から適用する。

附 則（令和6年2月26日）

この改正仕様書は、令和6年2月26日から適用する。

附 則（令和6年5月1日）

この改正仕様書は、令和6年5月1日から適用する。