

# 用地調査等業務仕様書

## 業務名

移転工法決定のための予備調査業務  
(3・4・15号福住・桑園通(第2工区))

札幌市建設局総務部用地取得課

# 用地調査等業務仕様書

## 1 業務名

移転工法決定のための予備調査業務(3・4・15号福住・桑園通(第2工区))

## 2 業務目的

福住・桑園通(第2工区)拡幅事業による事業用地取得に伴う移転工法決定のため、調査・検討、図面の作製並びに補償概算額の算定を行う。

## 3 業務内容等

### (1) 業務内容

移転工法決定の資料とするため下記項目について調査検討を行う。

- ① 風除室及び道路隅切による階段部が影響する建物について、機能回復するための調査・検討を行う。
- ② 検討する工法は改造・曳家・再築であり、各工法について有形的・機能的・法制的・経済的な検証を行う。
- ③ 上記②の各工法について検証資料・移転計画図面等を作成のうえ、建物及び工作物の概算移転補償額を算出し、妥当な工法を提案する。

### (2) 調査内容

- ① 企業内容等の調査
- ② 敷地使用実態の調査
- ③ 建物調査(建築設備含む)
- ④ 機械設備等調査

### (3) 調査書等の作成

企業概要書 ・ 配置図 ・ 建物、機械設備等の図面 ・ 移転計画案 ・ 検証資料  
・ 概算金額内訳書の作成等

### (4) 補償概算額の算定

※ 調査検討に当たっては、札幌市用地調査等業務共通仕様書第8章予備調査に基づき実施するものとする。

#### 4 対象土地及び物件

##### (1) 土地

所 在	地 番	地 積 (㎡)	潰地積 (㎡)	残地積 (㎡)
札幌市中央区 南 10 条西 14 丁目	1412 番 16 及び 40	434.06	70.47	363.58

##### (2) 支障物件

構造・用途	床面積
鉄骨陸屋根造 4 階建・事務所	延床面積：794.73 ㎡ 建築面積：279.06 ㎡

#### 5 設計数量の表示

種 別	単 位	数 位	備 考
打合せ協議 現地踏査	業 務	1	打合せ協議は、業務着手時、中間 打ち合わせ3 回、成果品納入時
企業内容等の調査	事業所	1	移転計画案の検討に当って関係 する法令とその内容 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(300 ㎡以上 500 ㎡未満)	事業所	1	
建物調査(600 ㎡以上～1,000 ㎡未満)	棟	1	補償概算額の算定業務込み
機械設備等調査(200 ㎡以上 400 ㎡未満)	事業所	1	
移転計画案の作成(300 ㎡以上 500 ㎡未満)	事業所	1	

#### 6 留意事項

- ・ 現地調査においては権利者の業務の支障とならないよう十分配慮すること。
- ・ 受託業者は発注課と十分協議をすること。  
※受託業者は直接所有者へ連絡することはせず、必ず発注課を通すこと。
- ・ この仕様書に定めのない事項については、札幌市用地調査等業務共通仕様書に準じて  
実施するものとする。

#### 7 調査報告書引渡場所

建設局総務部用地取得課

#### 8 業務履行期間

契約に定める着手の日から令和 3 年 3 月 8 日(月)までとする。

# 札幌市用地調査等業務共通仕様書

## 第1章 総則

(趣旨等)

- 第1条 この仕様書は、札幌市が土地を取得し又は使用するに当たり、必要な土地等の取得等に伴う調査及び補償金額の算定等（以下「用地調査等」という。）に係る業務を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。ただし、この仕様書において定めのない建物その他の工作物については札幌市建物調査等業務共通仕様書（以下「建物仕様書」という。）によるものとする。
- 2 業務の発注に当たり、当該業務の実施上この仕様書記載の内容により難いとき又は特に指示しておく事項があるときは、この仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

- 第2条 この仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。
- 一 「調査区域」とは、用地調査等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 「担当職員」とは、受託者への指示、これらの者との協議又は受託者からの報告を受ける等の事務を行う者で、委託者が受託者に通知した者（業務主任、業務員）をいう。
  - 四 「検査職員」とは、完了検査において検査を実施する者をいう。
  - 五 「主任担当者」とは、この用地調査等の主たる補償業務に関し7年以上の実務経験を有する者又はこの用地調査等の主たる補償業務に関する補償業務管理士（一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）又は委託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、受託者が委託者に届け出た者をいう。
  - 六 「照査技術者」とは、委託者が「主任担当者」と同等の知識及び能力を有すると認めた者で、受託者が委託者に届け出た者をいう。
  - 七 「指示」とは、担当職員が受託者に対し、用地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をいい、原則として、書面により行うものとする。
  - 八 「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、委託者又は担当職員と受託者が対等の立場で合議することをいう。
  - 九 「報告」とは、受注者が担当職員に対し、用地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。
  - 十 「調査」とは、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。
  - 十一 「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。
  - 十二 「基準」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和46年3月24日建設局長決裁）をいう。
  - 十三 「基準細則」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和46年3月24日建設局長決裁）をいう。

(基本的処理方針)

- 第3条 受託者は、用地調査等業務を実施する場合において、この仕様書、基準、基準細則等に適合したものとなるよう、公正かつ確実に業務を処理しなければならないものとする。

(用地調査等業務の区分)

- 第4条 この仕様書によって履行する用地調査等業務は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

- 一 庭園及び墳墓は、表1のとおり区分する。

表1 庭園及び墳墓区分

区分	判断基準
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、これに附随する立竹木を含む。

二 立竹木は、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し、表2により判断するものとする。

表2 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>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。 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。 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。 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。 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 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。</p> <p>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。</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 受託者は、用地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、その業務に十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。

2 受託者は、前項に定める業務従事者のうち、発注に係る用地調査等の補償等業務ごとに「担当技術者」を定めるものとし、契約締結後、委託者に担当技術者を通知（様式第27号）しなければならない。ただし、担当技術者は3名までとする。

3 担当技術者は、照査技術者を兼ねることができない。

## 第2章 用地調査等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

(書類提出)

第6条 受託者は、委託者が指定した様式により、契約締結後に関係書類を担当職員を経て、委託者に遅滞なく提出しなければならない。

2 受託者が委託者に提出する書類で様式が定められていないものは、受託者において様式を定め、提出するものとする。ただし、委託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。

(施行上の義務及び心得)

第7条 受託者は、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は、迅速に処理しなければならない。
- 二 用地調査業務等で知り得た権利者側の事情及び成果物の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 用地調査業務等は、権利者の財産等に関するものであり、補償の基礎又は損害等の有無の立証及び費用負担額の算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 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上で、速やかに担当職員に報告し、指示を受けなければならない。

(打合せ等)

第8条 用地調査等業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者と担当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必要に応じて受託者が打合せ記録簿（様式第28号）に記録し、相互に確認を行うものとする。

(現地踏査)

第9条 受託者は、用地調査等業務の着手に先立ち、担当職員と同行の上、現地踏査を行い、地域の状況、土地建物等の権利関係及び概況を把握するものとする。

(作業計画の策定)

第10条 受託者は、契約締結後14日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作業計画書を策定し担当職員に提出するものとする。

2 前項の作業計画書には、次の事項を記載するものとする。

- 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 成果品の品質を確保するための計画
- 七 成果品の内容、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、照査計画
- 十二 その他

3 受託者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度担当職員に変更作業計画書を提出するものとする。

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

(担当職員の指示等)

第11条 受託者は、用地調査等業務の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせてうえで担当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 受託者は、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、担当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、担当職員に報告し、指示を受けるものとする。

(支給材料等)

第12条 受託者は、用地調査等業務の実施に当たり必要な図面その他の資料を支給材料として使用する場合には、委託者から貸与又は交付を受けるものとする。

2 支給材料の品名及び数量は、特記仕様書によるものとし、支給材料の引渡し及び受領並びに返納については、文書で行うものとする。

(立入り及び立会い)

第13条 受託者は、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、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 受託者は、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、担当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、担当職員に報告し、指示を受けるものとする。

3 受託者は、用地調査等を行うため、土地、建物等に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14条 受託者は、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、担当職員に報告し、指示を受けるものとする。
- 2 担当職員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書（様式第1号）を担当職員に提出するものとする。

(身分証明書の携帯)

- 第15条 受託者は、委託者から用地調査等業務に従事する者の身分証明書の交付を受け、業務に従事する者に携帯させるものとする。
- 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ったときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- 3 受託者は、用地調査等業務が完了したときは、速やかに、身分証明書を委託者に返納しなければならない。

(算定資料)

- 第16条 受託者は、移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額の算定に当たっては、委託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、担当職員と協議の上、市場調査により求めるものとする。

(担当職員への進捗状況の報告)

- 第17条 受託者は、業務を実施した場合、用地調査等業務日報（様式第2号）を作成して担当職員に提出しなければならない。
- 2 受託者は、担当職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。
- 3 受託者は前項の進捗状況の報告に主任担当者を立ち合わせるものとする。

(成果物の一部提出等)

- 第18条 受託者は、用地調査等業務の実施期間中であっても、担当職員が成果物の一部の提出を求めたときは、これに応じるものとする。
- 2 担当職員は、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。受託者は、当該報告に主任担当者を立ち合わせるものとする。

(成果物)

- 第19条 受託者は、次の各号により成果物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）、委託者及び受託者の名称を記載する。
  - 三 目次及びページを付す。
  - 四 容易に取りはず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、担当職員の指示による。
- 3 提出する成果物は、別記2 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。

(検査)

- 第20条 受託者は、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。

(守秘義務)

- 第21条 受託者は、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 受託者は、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、あらかじめ委託者の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
  - 二 受託者は、当該業務に関して委託者から貸与された情報その他知り得た情報を秘密としなければならない。
  - 三 受託者は、当該業務に関して委託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、委託者の許可なく複製・転送等してはならない。
  - 五 受託者は、当該業務完了時に、委託者から貸与された情報その他知り得た情報の消去又は破棄を確実にしなければならない。
  - 六 受託者は、当該業務の実施過程で知り得た情報の外部への漏えい若しくは目的外利用が認められ又そのおそれがある場合には、これを速やかに委託者に報告するものとする。

(個人情報の取扱い)

- 第22条 受託者は、個人情報の保護の重要性を認識し、用地調査等業務実施についての個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）等関係法令に基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(安全等の確保)

- 第23条 受託者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、用地調査等業務関係者だけでなく、付近住民、通行者、通行車両等の第三者の安全確保に努めなければならない。

- 2 受託者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、関係者及び関係機関と緊密な連携を取り、用地調査等業務の実施中の安全を確保しなければならない。
- 3 受託者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないよう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 受託者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たっては安全の確保に努めなければならない。
- 5 受託者は、屋外で行う用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに担当職員に報告するとともに、担当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24条 受託者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策をしなければならない。

- 2 受託者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守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25条 受託者は、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。

- 2 受託者は、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委託者に報告しなければならない。
- 3 前2項の行為を受託者が怠ったことが確認された場合には、受託者に対し、指名停止等の措置を講じる場合がある。
- 4 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、委託者と協議しなければならない。

(保険加入の義務)

第26条 受託者は、雇用保険法（昭和49年法律第116号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、健康保険法（大正11年法律第70号）及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。

## 第2節 数量等の処理

(立竹木等の計測)

第27条 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。
- 2 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。

(補償額算定調書に計上する数値)

第28条 補償額算定調書に計上する数値（価格に対応する数値）は、前条による計測値を基に算出した数値とする。

(補償額等の端数処理)

第29条 補償額等の算定を行う場合の端数処理は、原則として次の各号に掲げる場合を除き1円未満切捨てとする。

イ	100円未満のとき	1円未満切捨て
ロ	100円以上10,000円未満のとき	10円未満切捨て
ハ	10,000円以上のとき	100円未満切捨て

## 第3章 権利調査

### 第1節 調査

(権利調査)

第30条 権利調査とは、登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により土地、建物等の現在の権利者（又はその法定代理人）等の氏名又は名称（以下「氏名等」という。）及び住所又は所在地（以下「住所等」という。）等に関し調査することをいう。

(地図の転写)

第31条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備え付けてある地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項又は同条第4項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）を次の各号に定める方法により行うものとする。

- 一 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
- 二 転写した地図には、方位、縮尺、市町村名、大字名、字名（隣接字名を含む。）及び地番を記載する。
- 三 転写した地図には、管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名を記入する。



(土地の登記記録の調査)

第32条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から担当職員が指示する範囲の土地に係る次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 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 その他必要と認められる事項

(建物の登記記録の調査)

第33条 建物の登記記録の調査は、第31条で作成した地図から担当職員が指示する範囲に存する建物に係る次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 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
- 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 仮登記があるときは、その内容
- 六 その他必要と認められる事項

(権利者の確認調査)

第34条 権利者の確認調査は、前2条に規定する調査が完了した後、実地調査及び次の各号に定める書類等により行うものとする。

- 一 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
- 二 商業登記簿、法人登記簿等
- 2 権利者が法人以外であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
  - 一 権利者の氏名、住所及び生年月日
  - 二 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係、相続の経過を明らかにした相続系統図を作成する。
  - 三 権利者が未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
  - 四 権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
- 3 権利者が法人であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
  - 一 法人の名称及び主たる事務所の所在地
  - 二 法人を代表する者の氏名及び住所
  - 三 法人が破産法（平成16年法律第75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35条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭料調査算定要領（平成30年6月21日 用地担当部長決裁。以下「改葬及び祭料要領」という。）により行うものとする。

(土地利用履歴等の調査)

第36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37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32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38条 第32条から第35条までに調査した事項については、土地の登記記録調査表（様式第3号の1）、土地調査表（様式第3号の2）、建物の登記記録調査表（様式第4号の1、第4号の1）及び権利者調査表（様式第5号の1、第5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35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36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 土地評価

(土地評価)

第39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40条 土地評価は、担当職員から特に指示された場合を除き、基準細則別記1「土地評価事務処理要領」及び「土地評価事務処理要領の運用方針（平成15年4月28日 用地部長決裁。以下この章において「運用方針」という。）」に定めるところに基づき実施するものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第41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、土地評価に必要な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、土地評価事務処理要領第5条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標準地（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、近隣地域又は類似地域において1標準地につき3事例地程度を収集し、おおむね次の事項を整理の上、調査表を作成する。

- (1) 土地の所在、地番及び住居表示
- (2) 土地の登記記録に記録されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- (3) 周辺地域の状況
- (4) 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- (5) 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）
- (6) 取引年月日、取引価格等
- (7) 取引事例地の面地条件（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上、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、土地価格基準表を適用するに当たり、土地価格基準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

### 六 公示地及び基準地の選定調査表

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

(標準地候補地の選定及び標準地調査書（案）の作成)

第42条 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地候補地を選定し、標準地選定調査書（案）を作成するものとする。

2 標準地選定調査書（案）は、前条第二号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記の上、作成するものとする。

(標準地の評価及び取得等の土地の評価調査書等の作成)

第43条 標準地は、標準地選定調査書（案）により運用方針第5に基づき標準地選定委員会が選定の上、標準地の評価を運用方針第7に基づき不動産鑑定業者が鑑定を行うものとする。

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、担当職員が指示する図面に記載するものとする。

(残地等に関する損失の補償額の算定)

第44条 残地又は残借地に関する損失の補償額は「残地補償算定に係る運用方針（平成15年4月28日 用地部長決裁）」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 庭園等の調査

### 第1節 調査

(庭園等の調査)

第45条 庭園等の調査とは、庭園、墳墓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。

(庭園等の配置等)

第46条 次条以降の庭園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、次の各号に掲げる庭園等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 庭園、墳墓及び立竹木の位置
- 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 庭園等の全部又は一部が残地に存する場合には、担当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。

(庭園及び墳墓)

第47条 庭園の調査は、工作物調査積算要領（平成15年4月28日用地部長決裁。以下「工作物要領」という。）により行うものとする。

2 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48条 立竹木の調査は、立竹木調査算定要領（平成30年6月21日用地担当部長決裁。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

(庭園等の配置図の作成)

第49条 庭園等の配置図は、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 庭園等の所有者（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) 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17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 庭園、墳墓及び立竹木の位置等を記入し、庭園、墳墓及び立竹木ごとに番号を付す。ただし、庭園、墳墓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) 構造概要

(庭園)

第50条 庭園の図面及び調査書は、第47条の調査結果を基に庭園工作物は工作物要領により定める調査表、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51条 墳墓の図面及び調査書は、第47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52条 立竹木の図面及び調査書は、第48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

(庭園)

第53条 庭園の補償額の算定は、第50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54条 墳墓の補償額の算定は、第51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55条 立竹木の補償額の算定は、第52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56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57条 法人が営業主体である場合の営業に関する調査は、別記7 営業調査及び補償金算定要領により、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 営業主体に関するもの

- (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12号の1から第12号の12）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及び貸借対照表写
- (3) 直近1年の事業年度の総勘定元帳写及び固定資産台帳写。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。

イ 正規の簿記の場合

売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳及び預金出納帳

ロ 簡易簿記の場合

現金出納帳、売掛帳、買掛帳及び経費帳

四 その他補償額の算定に必要なもの

- 2 個人が営業主体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、その旨を担当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58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、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59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6月21日 用地担当部長決裁。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60条 営業に関する調査書は、第57条の調査結果を基に様式第12号の1から第12号の4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。
- 2 居住者等に関する調査書は、第58条の調査結果を基に居住者等調査表（様式第13号）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。
  - 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61条 営業に関する補償額の算定は、担当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上で行き、様式第12号の5から第12号の12を用いて行うものとする。
- 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担当職員の指示を受けるものとする。
  - 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、原則として専門業者2社の見積書を徴するものとする。
  - その他、担当職員が必要と認め指示した場合には、仮住居補償、移転雑費等の補償額の算定を行い、仮住居補償額算定書(様式第16号)、借家人に対する補償額算定書(様式第17号)及び移転雑費補償額算定書(様式第18号の1、第18号の2)等を用いて行うものとする。

## 第7章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

- 第62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63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。

- 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)」
  - 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)」
  - 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書(控)」
  - 消費税簡易課税制度選択届出書
  - 消費税簡易課税制度不適用届出書
  - 消費税課税事業者選択届出書
  - 消費税課税事業者選択不適用届出書
  - 消費税課税事業者届出書
  - 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
  - 法人設立届出書
  - 個人事業の開廃業等届出書
  - 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
  - その他の資料
- 2 受託者は、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、担当職員に報告し、指示を受けるものとする。

(補償の要否の判定等)

- 第64条 消費税等に関する調査書は、前条の調査結果を基に作成するものとする。
- 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方針(平成15年4月28日用地部長決裁)別添-5及び別添-6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19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るときは、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65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 庭木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又は基準第28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66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。
- 所在地、名称及び代表者名
  - 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
  - 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
  - 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なと認められる事項

（敷地使用実態の調査）

第67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 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なと認められる事項
- 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68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、建物仕様書第40条から第42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、担当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行うものとする。

（機械設備等調査）

第69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66条及び第67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、建物仕様書第43条から第45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、担当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行うものとする。

## 第2節 調査書等の作成

（企業概要書）

第70条 企業内容等の調査書は、第66条の調査結果を基に企業概要書（様式第20号の1）を用いて作成するものとする。

（配置図）

第71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67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72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算定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73条 予備調査に係る大規模工場等の移転計画案は、第66条から第69条までの調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1項（4）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）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20号の2）
- 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第20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。
  - 一 照応建物についての計画概要表（様式第9号の1、第9号の2）
  - 二 面積比較表（様式第9号の4）

### 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第9号の3）

#### 第2節 算定

（補償概算額の算定）

第74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70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9章 移転工法案の検討

### 第1節 調査

（移転工法案の検討）

第75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 庭木等の調査及び第6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、基準第28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。なお、移転工法案の検討については、本章に定めるもののほか別記8 建物等移転工法認定要領（以下「建物等移転工法認定要領」という。）により行うものとする。

（企業内容等の調査）

第76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、主として建物等移転工法認定要領を踏まえた上で、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70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なと認める事項

（敷地使用実態の調査）

第77条 大規模工場等の敷地の使用実態の調査は、建物等移転工法認定要領を踏まえた上で、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67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66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) 第57条第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なと認める事項
- 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78条 企業内容等の調査書は、第76条の調査結果を基に企業概要書（様式第20号の1）を用いて作成するものとする。

（配置図）

第78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77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79条 大規模工場等の移転工法案は、建物仕様書第38条から第45条まで、本仕様書第47条、第48条、第76条及び第77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項（4）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）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 20 号の 2）
  - 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第 20 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、担当職員から、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 9 号の 1、第 9 号の 1）
  - 二 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第 9 号の 3）
  - 三 面積比較表（様式第 9 号の 4）

（補償額の比較）

- 第 80 条 前条第 1 項の移転工法案の作成が完了したときは、担当職員に報告し、移転工法認定報告書（様式第 21 号）を作成するものとする。
- 2 第 1 項の報告の結果、担当職員から具体的移転工法に基づく補償額算定の指示があった場合には、これを行うものとする。
- 3 前条の移転工法案を作成したときは、移転工法別経済比較表（様式第 22 号）を用いて基準細則第 15 第 1 項（4）第四号に定める補償額の比較を行うものとする。4 第 3 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、担当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 81 条 再算定業務とは、庭園、墳墓及び立竹木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 82 条 庭園、墳墓及び立竹木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、担当職員の指示による。

## 第 11 章 環境配慮

（環境配慮）

- 第 83 条 受託者は、調査を実施する場合において、自動車利用の抑制とエコドライブを推進し環境に十分に配慮するものとする。

## 第 12 章 補償説明

（補償説明）

- 第 84 条 補償説明とは、権利者に対し、土地の評価（残地補償を含む。）の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明を行うことをいう。なお、補償説明については、本章に定めるもののほか別記 9 補償説明実施要領により、行うものとする。

（概況ヒアリング等）

- 第 85 条 受託者は、補償説明の実施に先立ち、担当職員から当該事業の内容、取得等の対象となる土地等の概要、移転の対象となる建物等の概要、補償内容、各権利者の実情及びその他必要となる事項について説明を受けるものとする。
- 2 受託者は、現地踏査後に補償説明の対象となる権利者等と面接し、補償説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

（説明資料の作成等）

- 第 86 条 権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等について担当職員と協議するものとする。
- 一 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
  - 二 権利者ごとの補償内容等の整理
  - 三 権利者に対する説明用資料の作成

（権利者に対する説明）

- 第 87 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補償内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。

(記録簿の作成)

第88条 受託者は、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補償説明記録簿（様式第23号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

- 第89条 受託者は、補償説明の現状及び権利者ごとの経過等を、必要に応じて、担当職員に報告するものとする。
- 2 受託者は、当該権利者に係る補償内容等の全てについて権利者の理解が得られたと判断したときは、速やかに担当職員にその旨を報告するものとする。
- 3 受託者は、権利者が説明を受け付けない若しくは当該事業計画、補償内容等又はその他の事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、担当職員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

### 第13章 裁決申請図書等の作成

(裁決申請図書等の作成)

第90条 裁決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 裁決申請図書の作成
- 二 明渡裁決申立図書の作成

(裁決申請図書の作成)

第91条 裁決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40条に規定する裁決申請図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

(裁決申請図書の作成方法)

第92条 裁決申請図書は、法第40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16条及び第17条に定めるところに従うほか、担当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93条 明渡裁決申立図書の作成とは、法第47条の3に規定する明渡裁決申立図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

(明渡裁決申立図書の作成方法)

第94条 明渡裁決申立図書は、法第47条の3並びに規則第17の6及び第17条の7に定めるところに従うほか、担当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14章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

- 第95条 受託者は、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（様式第24号）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分かるものとする。
  - 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分かるものとする。
  - 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59条第3号及び第4号の動産の種類等が容易に分かるものとする。
  - 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分かるものとする。
  - 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、担当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15章 土地調書等の作成

(土地調書等の作成)

第96条 受託者は、第3章、第5章及び第6章に定める業務の成果物により、土地調書（様式第25号）及び物件調書（様式第26号）を作成するものとする。

## 第16章 検証及び照査

(検証)

- 第97条 受託者は、受注した業務が全て完了したときは、各成果物について十分な検証（受託者が、受注した業務の成果物の瑕疵を防止するため、当該成果物を委託者に提出する前に、委託者の指示に従った成果物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、成果物の検証を行った者は、第19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、表紙の裏面に検証を行った者の資格及び氏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、主任担当者が行うものとする。

(照査)

- 第98条 受託者は、前条に基づく検証の他、委託者が別に定める場合を除き、原則として照査技術者による点検等（以下「照査」という。）を行うものとする。この場合において、照査の結果を書面により担当職員に提出するものとする。

計画概要表（検討資料）

整理番号		検討月日		検討者			
所在地				用途地域		建ぺい率	
土地所有者				容積率		その他	
建物所有者				家族人員		占有者	
建物の構造概要		一階面積	二階面積	三階面積	延べ面積	主たる用途	
(1)		,	,	,	,		
(2)		,	,	,	,		
(3)		,	,	,	,		
(4)		,	,	,	,		
計		,	,	,	,		
敷地面積(A)	,	事業用地率 (B)／(A)			特記事項		
事業用地面積(B)	,	残地建築 可能面積					
残地又は建築 可能面積(C)	,	建築可能 延べ面積					
営 業 の 実 態							
業 種		基 本 額	収 益	円			
従業員数			給 料	円			
一か月の 売 上			固定経費	円			
			計	円			
検討結果							

(注) 用紙の大きさは、A列4判縦とする。

様式第1号

年 月 日

様

受託者 住 所

氏 名

主任担当者

㊞

㊞

## 障 害 物 伐 除 報 告 書

年 月 日契約の ため、障害物を伐除したので  
札幌市用地調査等業務共通仕様書第14条第2項の規定に基づき、別紙調査表を添えて報告し  
ます。

- (注) 1 別紙調査表は、立竹木調査表（様式第8号）等に準じて作成するものとする。  
2 用紙の大きさは、A列4判縦とする。

用地調査等業務日報

期 日	年 月 日				
履 行 期 間	自 年 月 日				
	至 年 月 日				
業 務 の 名 称					
調 査 等 の 箇 所					
業務及びその内容					
その他必要事項					
総括監督員	主任監督員	監督員	主任担当者	担当技術者	
⑩	⑩	⑩	⑩	⑩	

(注) 用紙の大きさは、A列4判縦とする。

計 画 概 要 表

所在地		敷地面積等の確認	・ m <sup>2</sup> 1. 残地実測図 2. 図上求積 3. その他 ( )	特記事項			
建物所有者				敷地に接面する道路	用途に係るもの (機能)		
土地所有者							
計画道路等							
道路関係	郡・区・私・m	4 2 条 2 項 年 月 日 道 路 (第 号) 道路後退距離 m	用途に係るもの (機能)				
	敷地に接面する道路						
建築基準関係	都市計画	区域内・区域外・市街化区域・市街化調整区域		構造に係るもの (基礎)			
	区域・地区	第一種住専・第二種住専・住居・近隣商業・準工業・工業					
		工業専用・特別用途地区 ( ) 無指定					
		高度地区 ( ) 種・美観地区・風致地区第 ( ) 種					
	防火指定	防火・準防火・無指定		設備に係るもの			
	22条・23条指定地域	防火しなければならない範囲					
	建ぺい率	( ) % 敷地に二以上の地域・地区のある場合 ( ) %					
	角地適用	有 ・ 無 (条件 )					
	容積率	( ) % 敷地に二以上の地域・地区のある場合 ( ) %					
	絶対高	有 ・ 無 ( ) m					
	建築協定	有 ・ 無 ( )					
	壁面後退	有 ・ 無 ( )					
斜線			その他				
北側斜線 隣地斜線 道路斜線 (図示)							

(注) 計画道路等は、用地買収によって新設道路又は河川敷等をいう。  
用紙の大きさは、A列4判横とする。

計 画 概 要 比 較 表

項 目		A 案	B 案	C 案
敷地面積 m <sup>2</sup> ( . )	建ぺい率 ( % )	. %	. %	. %
	容積率 ( % )	. %	. %	. %
	建物(計画)延べ面積	. m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>
	面積増減率	. m <sup>2</sup> ( . %)	. m <sup>2</sup> ( . %)	. m <sup>2</sup> ( . %)
建築基準法その他法令上の問題点				
平面計画上の メリット及びデメリット  メリット = (M) デメリット = (D)	(M)			
	(D)			
総 合 判 断				
判 定				

(注) 用紙の大きさは、A列4判横とする。

様式第9号の4

## 面 積 比 較 表

建物 No.	現 状 建 物			A 案			B 案			C 案			備 考
	階	室 名	面 積	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	
1	階	床	面 積										
2	階	床	面 積										
3	階	床	面 積										
4	階	床	面 積										
	建物	延	べ	面 積									
	面 積	増	減	率	①		%		%		%		



企 業 概 要 書

所在地					組 織 図	
名称及び 代表者名						
業 種						
製造、加工 販売等品目						
原材料、製品 及び商品の 種類						
主な仕入先 販売先					製 品 等 の 製 造 工 程 流 れ 図	
移転工法検 討上留意す べき事項						
敷地面積 (A)	. m <sup>2</sup>	事業用地 面積 (B)	. m <sup>2</sup>	(B) / (A) %		
用途地域等の 公法上の規制	用途地域	建ぺい率	容積率	その他		
特記事項						

(注) 用紙の大きさは、A列4判横とする。

移転工法（計画）案検討概要書

項 目	A 案	B 案	C 案
移転計画の概要 （建物、機械設備等の移転方法及び移転期間）			
移転計画の特長 （メリット）			
移 転 計 画 の 問 題 点 （デメリット）			
移転費用概算額			
総 合 判 断			

- (注) 1 用紙の大きさは、A列4判横とする。  
 2 項目については、調査した内容に応じて、適宜、追加削除すること。

移転工法（計画）各案の比較表

項 目	A 案	B 案	C 案
移転対象建物の 範囲及び移転の 方法 （補償建物の棟 数面積、概算 額、その他）			
主たる工作物（ 機械設備等）の 移転範囲及び方 法 （機種名、概算 額、その他）			
敷地内の動線 （駐車場、緑地、 原料、製品等の 置場面積）の確 保状況			
営業補償等に係 るもの （休業する部門 補償概算額、そ の他）			

- (注) 1 用紙の大きさは、A列4判横とする。  
 2 項目については、調査した内容に応じて、適宜、追加削除すること。

年 月 日

様

受託者 住 所

氏 名

⑩

担 当 技 術 者 通 知 書

業務の名称

年 月 日付けで契約締結した上記業務の担当技術者を下記の者に決めましたので、別紙担当技術者経歴書を添えて通知します。

記

担当技術者氏名	担当する補償業務の名称	備 考

(注) 用紙の大きさは、A列4判縦とする。

## 打 合 せ 記 録 簿

打合せ場所						
打合せ年月日		年 月 日(    )	時 間			
出席者	発注者					
	受注者					
打合せ内容及び質疑						
特記事項						
確認印	総括監督員	主任監督員	監督員	主任担当者	担当技術者	

(注1) 用紙の大きさは、A列4判縦とする。

(注2) この様式により難いときは、これに準じた別の様式を使用することができるものとする。