

## 第6章 建物等の調査

### 第1節 調査

#### (建物等の調査)

第56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57条 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該建物等の権利者が所有又は使用する一画の敷地ごとに、次の各号に掲げる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配置
- 二 敷地と用地取得線の位置
- 三 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- 四 その他配置図の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、調査職員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

#### (法令適合性の調査)

第58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27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調査職員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

#### (木造建物)

第59条 木造建物[ ]の調査は、別記3木造建物[ ]調査積算要領(以下「木造建物要領」という。)により行うものとする。

2 木造建物[ ]及び木造建物[ ]の調査は、木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

3 第2項の実施に当たっては、建物移転料算定要領(昭和52年4月1日監発第174号土木部長通知)第5条各項目別補正率表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60条 木造特殊建物の調査は、木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

2 前項の実施に当たっては、建物移転料算定要領第5条各項目別補正率表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。

(非木造建物)

第61条 非木造建物[ ]の調査は、別記4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[ ]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62条 機械設備の調査は、次の各号に定めるもののほか、別記5工作物調査積算要領により行うものとする。

一 機械設備の配置状況

屋内の機械設備については、第70条から第72条で作成した建物平面図を基に、屋外の機械設備については、第63条に準じて、それぞれ配置状況の調査を行う。

二 機械名、規格(能力、型式、概略寸法、重量等)、数量、メーカー名、基礎の形状、寸法、電動機の容量及び各機械設備間の関連性(加工工程)等

三 機械設備の装置類については、機器類及びこれらを連絡する配管類の種類、寸法、数量等

四 電気(動力)設備の配管、配線(種別、用途、経路等)、機器(配電盤、制御盤、開閉器、コンデンサー等)の規格、容量、数量等

五 前3号の設備にあたっては、当該設備の取得年月及び耐用年数

六 用地取得線の位置

七 その他補償額の算定に必要と認められる事項

八 機械設備の概要が把握できる写真の撮影

写真撮影が困難なものについては姿図を作成する。

(生産設備)

第63条 生産設備の調査は、次の各号に定めるもののほか、別記5 工作物調査積算要領により行うものとする。

- 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、平板測量等を行う。
- 二 種類(使用目的)
- 三 規模(形状・寸法)、材質及び数量
- 四 園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等にあつては、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等
- 五 ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にあつては、打席数又は収容可能台数等
- 六 当該設備の取得年月及び耐用年数
- 七 用地取得線の位置
- 八 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 九 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

(附帯工作物)

第64条 附帯工作物の調査は、次の各号に定めるもののほか、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。

- 一 附帯工作物の配置状況  
調査に当たり必要があると認められるときは、平板測量等を行う。
- 二 附帯工作物の種類、規模、形状、寸法、数量等
- 三 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 四 立竹木の樹種名、根本周囲、胸高直径(目通幹周)、枝幅、樹高、管理の状況、移植の適否の区分その他当該立竹木の補償額の算定に必要と認められる事項
- 五 用地取得線の位置
- 六 主たる附帯工作物の概要が把握できる写真の撮影

(庭園)

第65条 庭園の調査は、次の各号に定めるもののほか、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。

- 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、平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量

以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。

- 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 用地取得線の位置
- 六 庭園の概要が把握できる写真の撮影

#### (墳 墓)

第66条 墳墓の調査は、次の各号に定めるもののほか、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。

- 一 墓地の配置の状況、墓地使用（祭祀）者ごとの画地及び通路等の配置の状況  
配置の調査は、墓地管理者の立会いを得て平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。
- 二 墓地使用者（祭祀者）ごとの墓石の形状、寸法、構造及び種類
- 三 墓地使用者（祭祀者）ごとの墓誌等の形状、寸法及び種類
- 四 墓地使用者（祭祀者）ごとのカロートの形状、寸法及び種類（石造又はコンクリート造）  
不可視部分については、墓地使用者（祭祀者）又は墓地管理者からその状況を聴取する。
- 五 墓地使用者（祭祀者）ごとのその他石積、囲障、立竹木等の種類、形状、寸法及び数量
- 六 用地取得線の位置
- 七 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 八 墓地及び墳墓の概要が把握できる写真の撮影

#### (立 竹 木)

第67条 立竹木の調査は、第4条表3の区分ごとに次の各号により行うものとする。

- 一 庭木等（観賞樹、効用樹、風致木）の調査
  - (1) 権利者の画地ごとに立木の位置を調査する。当該画地の一部を取得等するときは、取得等する部分と残地の部分とに区分し、立木の位置を図面に表示するとともに番号（寄植及び連植であつて同樹種、同寸法の場合は、同番号とする。）を付す。
  - (2) 立木については、樹種名、根本周囲、胸高直径、枝幅、樹高、管理の状況（表5の判断基準による区分）等を調査する。

表5 管理状況の判断基準

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

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

(4) 芝、地被類、草花等については、植込みの面積を調査する。

## 二 用材林立木の調査

(1) 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、胸高直径、林令（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等を調査する。

(2) 調査職員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があったときは、次により行う。

権利者ごとに、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域を決定し、調査する。ただし、同樹種区域であっても立木の粗密度、径級、配置、成育状況、植林年次が異なっていると認められる場合には、これらが異なるごとの範囲を調査し、区分する。

で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）1,000平方メートル程度を定め、当該範囲内にある樹種名、胸高直径、本数及び樹齢又は(植林年次)を調査する。なお、で定めた区域が5,000平方メートル程度以下の場合には、標準地の面積を当該区域面積の10パーセント程度をもって行う。

## 三 薪炭林立木の調査

前号用材林立木の調査に準じて行う。

## 四 収穫樹の調査

樹種、胸高直径、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等を調査する。

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

## 五 竹林の調査

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

(2) (1)で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）500平方メートル程度を定め、当該範囲内にある品種、本数及び胸高直径（筍を目的とするものを除く。）並びに筍の収

穫を目的とするものにあつては、その管理の状況等を調査する。

六 苗木（植木畑）の調査

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

七 その他の立木の調査

立木の存する位置、樹種等により前各号の調査に準じて行う。

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

## 第2節 調査書等の作成

### (建物等の配置図)

第68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(同族法人及び親子の関係にあるものは、同一所有者として取り扱う。)を単位として作成する。
- 二 配置図の縮尺は、原則として次の区分による。
  - イ 建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木を除く立竹木  
100分の1又は200分の1
  - ロ 庭園、墳墓、庭木等  
50分の1又は100分の1
- 三 配置図の用紙は、日本工業規格A列3判又はA列4判を用いる。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A列2判によることができる(以下この節において同じ。)
- 四 敷地境界線及び方位を明確に記入する。方位は、原則として図面の上方を北の方位とし図面右上部に記入する。
- 五 用地取得線を赤色の実線で記載する。
- 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 図面中に次のイからチに掲げる事項を記入する。
  - イ 敷地面積
  - ロ 用途地域
  - ハ 建ぺい率
  - ニ 容積率
  - ホ 建築年月
  - ヘ 構造概要
  - ト 建築面積(一階の床面積をいう。以下同じ。)
  - チ 建物延べ床面積

### (法令に基づく施設改善)

第69条 第58条の調査結果を基に調査書を作成するものとする。

- 2 当該建物又は工作物が建設時又は大規模な増改築時においては法令に適合していたが、調査時においては法令に適合していない(このような状態にある建物又は工作物を、以下「既存不

適格物件」という。)と認められる場合には、次の各号に掲げる事項を調査書に記載するものとする。

- 一 法令名及び条項
- 二 改善内容

(木造建物)

第70条 木造建物の図面及び調査書は、第59条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 木造建物[ ]の図面及び調査書は、木造建物要領により作成するものとする。
- 3 木造建物[ ]及び木造建物[ ]の図面及び調査書は、木造建物要領を準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。
  - 一 基礎伏図(縮尺100分の1)
  - 二 床伏図(縮尺100分の1)
  - 三 軸組図(縮尺100分の1)
  - 四 小屋伏図(縮尺100分の1)
- 4 用地取得線は、必要と認める場合に赤色の実線で記載する。

(木造特殊建物)

第71条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第60条の調査結果を基に作成するものとする。

- 2 図面は、木造建物要領を準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。
  - 一 基礎伏図(縮尺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 用地取得線は、必要と認める場合に赤色の実線で記載する。
- 4 調査書は、木造建物要領に準じ、次の各号により作成するものとする。
  - 一 建物ごとに、推定再建築費を積算するために必要な数量を算出する。
  - 二 当該建物の移転工法の認定及び補償額の算出が可能となる内容のものとする。

(非木造建物)

第72条 非木造建物[ ]の図面及び調査書は、第61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[ ]の図面及び調査書は、第61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。

3 用地取得線は、必要と認める場合に赤色の実線で記載する。

(機械設備)

第73条 機械設備の調査書は、第62条の調査結果を基に別記5 工作物調査積算要領により作成するものとする。

2 図面は、第62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。

一 屋内に配置されている機械設備については第70条、第71条又は第72条で作成した建物平面図を基に、屋外に設置されている機械設備については第68条で作成した建物の配置図を基に、機械の配置を明示した図面を作成するものとし、電気(動力)設備等の配管及び配線図の図示記号は、別表(1)建物平面図等図示記号によるものとする。なお、規模の大きな機械設備にあつては、基礎図等を作成する。

二 機械の配置図には、生産工程に従って機械ごとに番号を付し、図面右側に機械一覧表を作成する。

この場合の一覧表には、機械名、規格(型式、重量)、メーカー名、基礎の寸法等を記入する。

三 前各号の図面作成に当たって、機械設備が多数存する場合には、各図面を別葉にする。

3 用地取得線は、必要と認める場合に赤色の実線で記載する。

4 調査書は、機械設備ごとに移設の可否の判断を可能とする内容を記載するものとし、移設を行うことによって従前の機能を回復することが著しく困難であると判断したものについては、その理由を付すものとする。

(生産設備)

第74条 生産設備の調査書は、第63条の調査結果を基に、別記5 工作物調査積算要領により作成するものとする。

2 図面は、第63条の調査結果を基に、生産設備の種類、構造、規模等を考慮して、補償額の算定に必要な平面図、立面図、構造図、断面図等を作成するものとする。

3 用地取得線は、必要と認める場合に赤色の実線で記載する。

4 調査書は、前条第4項に準じ作成するものとする。

(附帯工作物)

第75条 附帯工作物の調査書は、第64条の調査結果を基に、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により、補償額の算定に必要なと認められる事項を記載することにより、作成するものとする。

(庭園)

第76条 庭園の調査書は、第65条の調査結果を基に、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により、補償額の算定に必要と認められる庭園の種類、面積、土量、コンクリート量、庭石等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77条 墳墓の調査書は、第66条の調査結果を基に、墳墓調査表(様式第11号) 別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

2 図面は、第66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。

- 一 墓地使用者ごとの画地及び通路等の区分を明確にし、各画地の面積を明示する。
- 二 墓地使用者の画地ごとに番号を付す。
- 三 用地取得線の位置を赤色の実線で記載する。

(立竹木)

第78条 立竹木の図面及び調査書は、第67条の調査結果を基に作成するものとする。

2 第67条第5号又は第2号、第3号、第6号及び第7号で標準地調査を行ったものの図面には、次の各号の事項を記載するものとする。

- 一 標準地の位置、面積
- 二 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲、面積

3 立竹木の図面及び調査書の作成を行うに当たっては、第2号までに定めるもののほか、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領に定めるところによるものとする。

### 第3節 算 定

(移転先の検討)

第79条 建物等を移転する必要がある、かつ、相当程度の残地が生ずるため、残地を当該建物等の移転先地とすることの検討を行う場合(第10章移転工法案の検討に該当するものを除く。)には、残地が建物等の移転先地として運用方針第19第1項(4)第一号から第四号までの要件に該当するか否かの検討をするものとする。

2 前項の検討に当たり、残地に従前の建物に照応する建物を再現するための当該照応建物(以下「照応建物」という。)の推定建築費を積算する必要がある場合は、必要最小限の平面図及び立面図を作成するものとする。なお、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建

築費の積算を指示された場合は、この限りではない。

- 3 第1項の検討に当たり、当該委託契約の対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職員から教示を得るものとする。
- 4 前3項の検討に当たり、移転を必要とする残地内の建物等については、第68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80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69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、運用方針第19第3項の定めるところにより行うものとする。

(木造建物)

第81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70条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物[ ]については木造建物要領により、木造建物[ ]及び木造建物[ ]については木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

- 2 木造建物の移転料の算定に当たっては、当該建物の移転工法について、調査職員と協議するものとする。ただし、調査職員から当該建物の移転工法についてあらかじめ指示があったときは、この限りでない。

(木造特殊建物)

第82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71条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物要領を準用して、当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

- 2 木造特殊建物の移転料の算定に当たっては、当該建物の移転工法について、調査職員と協議するものとする。ただし、調査職員から当該建物の移転工法についてあらかじめ指示があったときは、この限りでない。

(非木造建物)

第83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72条で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物[ ]については非木造建物要領により、非木造建物[ ]については非木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

- 2 非木造建物の移転料の算定に当たっては、当該建物の移転工法について、調査職員と協議す

るものとする。ただし、調査職員から当該建物の移転工法についてあらかじめ指示があったときは、この限りでない。

( 照応建物の詳細設計 )

第84条 第79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12号の1、第12号の2)
- 二 面積比較表(様式第12号の3)

( 機械設備 )

第85条 機械設備の補償額の算定は、第73条で作成した資料を基に、当該機械設備の移設の可否及び適否について検討し、別記5 工作物調査積算要領により行うものとする。

2 当該機械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、次の各号によりメーカー等から当該機械設備と同種のものの新設価格等の見積書を徴するものとする。この場合において、当該機械設備が製造されていないときは、その機能が最も近似のものの機械設備によるものとする。

- 一 見積書を徴する機械設備の範囲を明確にする(特に基礎、配管関係等)
- 二 見積りは、原則として、機種単位とする。
- 三 見積書は、原則として、2社から徴する。
- 四 見積書は、原則として、次のイからへに掲げる事項について記載を得る。
  - イ 機械本体価格(工場又は製造所売渡価格)又は移設費
  - ロ 梱包、運搬及び据付費
  - ハ 試運転その他の費用
  - ニ 撤去費(発生材価格、廃材処分費を含む。)
  - ホ 雑費
  - ヘ 諸経費(見積書によることが適当な場合に限る。)

( 生産設備 )

第86条 生産設備の補償額の算定は、第74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、別記5 工作物調査積算要領により行うものとする。

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、前条第2項に準じて処理するものとする。

( 附 帯 工 作 物 )

第87条 附帯工作物の補償額の算定は、第75条で作成した資料を基に、当該附帯工作物の移設の可否及び適否について検討し、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。

( 庭 園 )

第88条 庭園の補償額の算定は、第76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、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。

( 墳 墓 )

第89条 墳墓の補償額の算定は、第77条で作成した資料を基に、当該墳墓の移転先及び当該地方における改葬方法の慣行等を検討し、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により、改葬費の算定を併せて行うものとする。

( 立 竹 木 )

第90条 立竹木の補償額の算定は、第78条で作成した資料を基に、別記5 工作物調査積算要領及び別記6 立竹木調査積算要領により行うものとする。