

補償物件調査・算定委託標準仕様書

公益財団法人 東京都都市づくり公社

まちづくり部

令和8年7月

目 次

第1章	総 則	
第1節	一般事項	1
第2節	着 手	3
第3節	委託業務遂行の管理	4
第4節	完 了	5
第2章	建築物等の調査	
第1節	打合せ協議等	7
第2節	委託項目の分類	8
第3節	調査業務の内容	10
第4節	石綿調査内容	13
第3章	損失補償金の算定	
第1節	打合せ協議等	15
第2節	委託項目の分類	15
第3節	算定業務の内容	17
第4章	営業の調査及び算定	
第1節	打合せ協議	19
第2節	委託項目の分類	19
第5章	建築物等の再算定	
第1節	再算定業務	20
第6章	成果品	
第1節	算定調書等	20
別表（1）	物件等調査要領	21
別表（2）	成果品作成要領	23
別表（3）	電子データ作成要領	32

第1章 総 則

第1節 一 般 事 項

1・1・1 適用範囲

- 1 この標準仕様書は、公益財団法人 東京都都市づくり公社（以下、「公社」という。）が受託する、土地区画整理事業の施行に伴う補償物件の調査・算定を委託する場合に適用する。
- 2 調査・算定は、委託業務の内容に応じ、この仕様書及び特記仕様書（以下、「仕様書等」という。）に定める仕様に従い施行するものとする。なお、特記仕様書が付加されたときは、特記仕様書を優先する。
- 3 仕様書等に定めのない事項については、受託者は監督員と協議し、指示を受けなければならない。

1・1・2 用語の定義

- 1 この仕様書中「監督員」とは、委託業務を監督する公社の職員をいう。
- 2 「標準仕様書」とは、委託業務を施行する上で必要な技術的要求や業務内容のうち、定型的な内容をまとめた図書をいう。
- 3 「特記仕様書」とは、契約書を補足し、標準仕様書と異なる固有の技術的要求や個別具体的な指示を定めた図書をいう。
- 4 「指示」とは、監督員が受託者に対し、方針、基準、計画、方法等を示し、実施させることをいう。
- 5 「請求」とは、委託者又は受託者が契約内容の履行又は変更に関して、相手方に行為又は同意を求めることをいう。
- 6 「通知」とは、委託者若しくは監督員が受託者に対し、又は受託者が委託者若しくは監督員に対し、委託業務に係る事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 7 「承認」とは、受託者からの提案などに対して監督員が了承することをいう。
- 8 「協議」とは、監督員と受託者とが対等の立場で合議することをいう。
- 9 「協力者」とは、受託者が委託業務の遂行にあたって、再委託するものをいう。

1・1・3 監督員

- 1 公社は、委託業務を監理する監督員を定め、受託者に通知するものとする。監督員を変更したときも同様とする。
- 2 監督員は、公社から特に委任されたもののほか、仕様書等に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。
 - (1) 委託業務の履行についての受託者（代理人）又は主任技術者に対する指示、承認、協議、回答等
 - (2) 委託業務の進捗の確認、仕様書等の記載内容と履行内容との照合、その他契約の履行状況の監督
- 3 監督員は、総括監督員、主任監督員及び担当監督員とし、受託者が行う監督員に対する契約上の権限の行使又は義務の履行については、担当監督員に対して行うものとする。

ただし、担当監督員が不在又は欠けた場合は主任監督員に対し

		て行い、主任監督員も不在又は欠けた場合は総括監督員に対して行うものとする
		4 監督員が行う受託者に対する契約上の権限の行使又は義務の履行については、いずれの監督員も受託者に対して行うことができる。
		5 公社は、契約に基づいて、監督員に公社の権限の一部を委任したときは、委任した権限の内容を受託者に通知する。
1・1・4	費用負担	委託業務の施行及び検査等に要する費用は、受託者の負担とする。
1・1・5	官公署等への手続	1 委託業務の実施に必要な関係官公署等への諸手続（契約金額が100万円以上の場合にはテクリスへの登録が必要）は、受託者において迅速に処理するものとする。 この場合、これらの諸手続に要する費用は、受託者の負担とする。
		2 委託業務の実施に関し、関係官公署、付近住民と交渉を要するとき、又は交渉を受けたときは、速やかにその旨を監督員に申出て指示に従うものとする。
1・1・6	法令等の遵守	1 委託業務の実施にあたっては、関連する法令、条例等を遵守し、委託業務の円滑な進捗を図るものとする。 2 委託業務に従事する者に対する諸法規の運営適用については、受託者の責任と負担において行うものとする。
1・1・7	身分証の発行	1 受託者は従事者名簿を提出しなくてはならない。 2 公社は必要に応じ、身分証を発行又は発行の手続を行う。 3 受託者は、調査完了後、身分証を公社に返還しなければならない。
1・1・8	土地の立入等	1 受託者は、現地調査のために公有地又は私有地へ立ち入る際は、立木、庭園、その他工作物等を破損させないように注意し、常に監督員と緊密な連絡をとり、監督員の指示に従うものとする。 2 受託者は、1・1・7にて身分証明書が発行された時は、常時携帯し、私有地等に立入る場合には言語、動作を慎み、住民に不安や悪感情を与えないように注意しなければならない。
1・1・9	関係書類の提出	受託者は、別に定める「受注者提出書類基準」（公社ホームページ参照）に基づき、監督員が指示する期日までに関係書類を提出するものとする。なお、この基準に定めのないものについては、監督員の指示に従うものとする。
1・1・10	秘密の保持	受託者は、委託業務の実施において知り得たことについて、他に漏らしてはならない。この契約を履行するために個人情報取得するときは、あらかじめ本人に対し、その利用目的を明示し、当該利用目的の達成に必要な範囲内で適正かつ公正な手段で個人情報

報を取得しなければならない。また、別に定める「個人情報の取扱いに関する仕様書」に従うこと。

1・1・11 疑義の解釈

受託者は、監督員と打合せを行って、調査、算定の方針の確認・協議、及び調査日程等の調整を行うものとする。また、委託業務の実施中疑義が生じた場合は、その都度監督員に問合せ、確認・協議を行い作業の手戻りが無いように努めること。

1・1・12 軽微な変更

委託業務の実施にあたり、現地の状況により作業に重大な影響のない軽微な変更は、監督員と協議のうえ施行すること。ただし、この場合の変更は、契約金額を増減しない。

1・1・13 委託業務の中止

受託者が監督員の指示に従わないとき、又は受託者に不都合な行為があるときは、委託業務を中止させ、契約を打切ることがある。この場合、それまでの作業に要した費用について、公社は支払いをしない。

1・1・14 環境により良い自動車の利用

本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、次の事項を遵守すること。

- 1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第37条のディーゼル車規制に適合する自動車であること。
- 2 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車であること。
- 3 なお、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写の提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。

1・1・15 成果品の著作権

- 1 納品物及び中間納品物に係る著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第27条及び第28条に定める権利を含む。）は、本契約の対価の支払をもって公社に移転するものとする。
- 2 受託者は、納品物及び中間納品物に係る著作人格権を行使しないものとする。

第2節 着 手

1・2・1 委託業務の着手

受託者は、原則として契約確定日の翌日（土日曜日、祝祭日を除く）から業務に着手するものとする。

1・2・2 打合せ協議

受託者は、委託業務の着手に際し監督員と初回の打合せ・協議を行い、調査、算定の方針の確認及び調査日程等の調整を行うものと

する。

なお、監督員との打合せ等の内容は、議事録にして提出すること。

1・2・3 現場報告

受託者は、現地におもむく調査については、調査の状況をその都度監督員に報告するものとする。

1・2・4 代理人等の通知

1 受託者は、補償業務における代理人及び主任技術者を定め、書面をもってその氏名を公社に通知するものとする

2 代理人は主任技術者を兼ねることができる。

3 委託業務に従事する主任技術者は、「建築士法」第2条に規定する建築士の資格を有するもの又は、補償業務管理士（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。）の各部門のうち「物件部門」の資格を有する者、若しくは補償業務管理者（国土交通省補償コンサルタント登録規程第3条2号イ又はロに基づく登録を受けている者をいう。）の各部門のうち「物件部門」の登録を受けている者でなければならない。

なお、現に有効な資格証明書、登録書の写しを提出すること。これら証明書、登録書に主任技術者の住所、生年月日の記載がある場合は、マスキングを施して提出すること。

4 主任技術者は、受託者と3ヶ月以上の継続した直接的雇用関係にある者とし、その証明ができる書類（市町村が作成する住民税特別徴収額通知書、資格証等）の写しを提出すること。提出する書類に主任技術者の住所、生年月日の記載がある場合は、マスキングを施して提出すること。

第3節 委託業務遂行の管理

1・3・1 工程管理

1 受託者は、現行の実施工程に変更が生じた場合は監督員の承認を受けるものとし、その内容が重要なときには、その都度変更した実施工程表を提出するものとする。

2 実施工程表について、監督員が特に指示した場合には、更に細部の実施工程表を提出するものとする。

3 特に時期を定められた作業については、必要に応じて監督員と事前に協議し、委託業務の進捗を図ること。

1・3・2 安全管理

1 交通及び保安に関係ある調査については、関係官公署の指示事項を守り、十分な対策を行うものとする。

2 受託者は、公衆の生命、身体及び財産に関する危害、損害を防止するため必要な措置をとるものとする。

3 調査実施中に事故等が発生したときは、応急措置を講ずるとともに、直ちに監督員に報告するものとする

1・3・3 委託関係書類の常備

受託者は、委託に関する関係書類を備え、随時監督員が点検できるように整理しておくこと。

- | | | |
|-------|-----------|--|
| 1・3・4 | 打合せ記録簿の提出 | 受託者は、委託業務の遂行に際し、監督員及び関係機関との打合せ、または指示事項等の記録簿を作成し提出すること。 |
| 1・3・5 | 資料の貸与及び返還 | <ol style="list-style-type: none"> 1 公社は、仕様書等に定められた図書及びその他関係資料を受託者に貸与するものとする。 2 受託者は、貸与された図書及び関係資料等を必要としなくなった場合は、直ちに返還しなければならない。 |
| 1・3・6 | 再委託 | <ol style="list-style-type: none"> 1 受託業務の全部又は主要な部分を一括して第三者に委託することができない。ただし、あらかじめ書面による委託者の承認を得たときはこの限りでない。 2 前項に書面には、次に掲げる事項を記載するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 再委託の理由 (2) 再委託先の選定理由 (3) 再委託先に対する管理の方法 (4) 再委託先の名称、代表者及び住所 (5) 再委託する業務の内容 (6) 再委託する業務に含まれる情報の種類（個人情報及び機密情報については特に明記すること） (7) その他委託者が指定する事項 3 受託者は、コピー、印刷、製本、トレース及び資料整理等の簡易な業務の再委託にあたって委託者の承諾を必要としない。 4 受託者は、協力者に対し本仕様書に基づく適切な指導、管理を行うこと。 5 協力者は、公社の競争入札参加資格者である場合、指名停止期間中及び排除措置中であってはならない。 6 この仕様書に定める事項については、受託者と同様に再委託先においても遵守するものとし、受託者は、再委託先がこれを遵守することに関して一切の責任を負う。 |

第4節 完 了

- | | | |
|-------|---------|--|
| 1・4・1 | 委託業務の完了 | <ol style="list-style-type: none"> 1 受託者は、委託業務の完了にあたり、成果品等の点検・整備をするとともに、完了届等の提出など所定の手続きをとること。
また、必要に応じて監督員との打合せを行うものとする。 2 委託業務が完了し、成果品の引き渡し後に、その内容に不備が発見された場合には、受託者の負担と責任で直ちに補正するものとする。 |
| 1・4・2 | 委託費の確定 | <ol style="list-style-type: none"> 1 受託者は、委託費の根拠となる調査・算定物件一覧表（実績）及び調査・算定範囲図を作成し、監督員の確認をとること。なお、一覧表の作成にあたっては、1・4・3から1・4・8により調査数量を求めるものとする。 2 委託費の確定にあたり、円未満の端数処理は、項目ごとに切り捨てるものとする。 |

1・4・3 木造一般建築物の
調査数量

調査数量は、実測調査に基づく面積が100㎡以上の場合、実測面積とする。実測調査に基づく面積が100㎡未満の場合は、下記の適用区分で置換するものとする。

実測面積	70㎡未満	70㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
調査数量	80㎡	100㎡	実測調査面積

1・4・4 木造特殊建築物の
調査数量

調査数量は、実測調査に基づく面積が48㎡以上の場合、実測面積とする。実測調査に基づく面積が48㎡未満の場合は、次に掲げる適用区分で置換するものとする。

実測面積	48㎡未満	48㎡以上
調査数量	48㎡	実測調査面積

1・4・5 非木造建築物の
調査数量

調査数量は、実測調査に基づく面積が300㎡以上の場合、実測面積とする。実測調査に基づく面積が300㎡未満の場合は、下記の適用区分で置換するものとする。

ただし、非木造建築物D及びD（簡易）においては、1・4・3木造一般建築物の適用範囲で置換するものとする。

実測面積	60㎡未満	60㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上
調査数量	170㎡	230㎡	300㎡	実測調査面積

1・4・6 一般工作物の
調査数量

調査数量は、実測調査に基づく面積が150㎡以上の場合、実測面積とする。実測調査に基づく面積が150㎡未満の場合は、次に掲げる適用区分で置換するものとする。

実測面積	150㎡未満	150㎡以上
調査数量	150㎡	実測調査面積

1・4・7 動産の
調査数量

調査数量は、調査を行った居室等の区画された面積とする。

1・4・8 留意事項

- 1 一般工作物の調査面積は、建築物の1階面積を含むものとする。ただし、建築物外部の工作物のみを調査する等、建築物内部の工作物を一切調査しない場合は、建築物部分の面積は含まないものとする。
- 2 庭園の調査面積は、一般工作物の調査面積から除くものとする。
- 3 機械設備の調査面積は、建築物調査及び一般工作物調査面積と重複できる。また、機械設備及び付随する配管等が設置されている範囲を認定する。
- 4 面積の置換は、原則として1棟ごとに行うものとする。ただし、同一敷地内における小規模な付属建築物等は、主要な建物と合算した面積とするものとする。
- 5 非木造建築物と木造建築物が混在している等の場合は、構造ごとの実測面積を調査数量の区分に置換するものとする。
- 6 建築物の一部のみ調査を行う等、面積の置換を行うことが妥当でない場合の調査数量は、監督員の指示による。
- 7 その他の項目に関しては、実測調査等に基づく数量を調査数量とする。

第2章 建築物等の調査

第1節 打合せ協議等

2・1・1 打合せ協議

委託業務の実施に伴い、必要となる監督員との打合せ、仮納品及び権利者との日程調整等をいう。なお、打合せ等の内容については、議事録にして監督員へ提出すること。

A 初回（着手時）と委託業務の実施中に行う監督員への問合せ、協議・確認等を「打合せ協議A-①」とし、これに仮納品を追加する場合は「打合せ協議A-②」とする。

B 上記以外に、業務期間中に必要となる「中間」の打合せをいう。

2・1・2 日程調整

各権利者との日程調整等をいう。

受託者は、権利者との調査などの日程調整が出来た場合には、その都度、監督員に報告をすること。

第2節 委託項目の分類

2・2・1	占有者調査	建物所有者を除く占有者ごとに係る調査をいう。建物所有者については建物本体の調査に含み、店舗の占有者については店舗造作の調査に含むものとする。
2・2・2	木造一般建築物	<p>木造及び木造に準ずる構造（下記参照）の建築物のうち、住宅、店舗併用住宅、店舗（料理店、飲食店を含む）、事務所、倉庫、集会場、旅館、共同住宅、工場、車庫、医院、仮設建築物等で、2・2・3及び2・2・4に属さないもの。</p> <p>屋内の居住用家財で床面積で算定できるもの、及び金庫、ピアノの調査を含む。</p> <p>【木造に準ずる構造の建築物】</p> <ul style="list-style-type: none">・簡易な鉄骨造（車庫、工場、物置等）で小規模（33㎡程度）の建築物・主要構造部が軽量鉄骨造の住宅、店舗、事務所、倉庫、店舗併用住宅等の建築物
2・2・3	木造特殊建築物	<p>木造の建築物のうち建築に特殊な技能を必要とする神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建築物。</p> <p>屋内外の動産の調査を含む。なお、屋内動産のうち調査に手間がかかるものについては、2.2.11を適用する。</p>
2・2・4	非木造建築物	<p>鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造等の建築物で下記のAからDに分類する。</p> <p>なお、工場、倉庫、車庫等の用途で簡易な構造のものは、各区分の「簡易」とする。</p> <p>屋内外の動産の調査を含む。なお、屋内動産のうち調査に手間がかかるものについては、2.2.11を適用する。</p> <p>A 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造 B 軽量鉄骨造（木造建築物に準ずるものを除く） C コンクリートブロック造、石造、れんが造 D プレハブ造（鉄骨系、コンクリート系、木質系：木造建築物に準ずるものを除く）</p>
2・2・5	店舗造作等	建築物に事業用として作られた造作で、数量的にも多く、形状、寸法及び位置付け等の調査に時間を要するもの。理髪店、スナック、居酒屋、料亭等、別途、材料等数量拾いに必要な図面を作成し、算定を必要とする程度の店舗造作に適用する。

ただし、事務所、倉庫等の内装を占有者が施工している場合で、建物所有者と占有者がそれぞれ所有する内装の範囲を示す等の軽易な業務は含まず、建物本体の調査に含むものとする。

2・2・6 一般工作物

建築物を除く、門、塀等の囲障、物置等簡易な小屋、差掛け、井戸(附帯設備を含む)、庭石、敷石、舗装等屋外工作物及び立竹木等で次による。

※ただし、2・2・7に該当するものは除く。

ア 対象物件が多種多様で数量的にも多く、形状、寸法及びその位置付等の調査が、建築物調査相応の時間を要するもの。山林等の調査で毎木調査を要するもののうち、傾斜地又は雑草等が多く調査が困難なものを含む。

イ 対象物件が比較的建築物に接近しており、形状、寸法、数量及びその位置付け等の調査が比較的容易に行われるもの。

ウ 対象物件が囲障のみのような単一工作物及び立竹木等が散在しているなど、極めて簡易なもの。

2・2・7 機械設備

工場、製作所、給油所、変電所及びビル内機械室等にある特殊な機械又は設備で、機械工作物を運転又は稼働するための一連の施設で次による。

ア 一般的な工場の工作機械、設備等で、基礎、変電設備等の調査を要するもの、又はこれに類似相応するもの。

イ 調査が「ア」に比して比較的容易なもの。

〈例〉弱電メーカーの部品組み立て工場、洗濯工場、修理工場等

2・2・8 独立工作物

建築確認申請が必要な広告塔、貯水槽、煙突等、建築物に準ずる規模・構造の工作物。

2・2・9 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で次による。ただし、一般的な庭は、下記によらず2・2・6によるものとする。

ア 神社、仏閣、その他にあつて、史跡等の指定を受けているもの又はこれに準ずると認められるもの。

イ 上記ア以外の庭園又は店舗、旅館、会館等にあつて、庭石、石組、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観等が形成されていると認められるもの。

ウ 上記ア及びイ以外の庭園であつて、庭石、石組、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観等が形成されていると認められるもの。

2・2・10 樹木調査等加算

樹木の数量・大きさにより、通常に比べ労力を要する調査、写真整理等で2・2・6の調査に加えて適用する。

2・2・11 動 産

A 木造及び木造に準ずる構造の建築物における、店頭商品、事務用什器等の営業用動産（計測の必要があるもの）に適用する。なお、居住用家財等で建築物の面積により、動産移転料の算定ができるものを除く。

B 木造及び木造に準ずる構造の建築物における屋外の一般動産及び木造特殊建築物、非木造建築物における屋内動産で、数量、形状等により調査に手間のかかるものについて2・2・2から2・2・4、2・2・6の調査に加えて適用する。

なお、居住用家財等で建築物の面積により、動産移転料の算定ができるものを除く。

2・2・12 墓地・墳墓等

骨や屍を埋葬し、その象徴を示す施設（墓石、墓標、カロート、墳墓周りの工作物、立竹木など）。ただし、寺院、庫裡等の建築物および2・2・6、2・2・9に属するものを除く。

第3節 調査業務の内容

2・3・1 共通事項

- 1 調査は、当該建築物の関係人の立会いのもとに行うものとする。
- 2 写真は、調査した建築物及び工作物等全てについて撮影するものとする。撮影の際は、全体の把握が可能な枚数を撮る。

2・3・2 実態調査

- 1 土地に関する以下のことを調査する。実施にあたっては、別表(1)物件調査要領を参照のこと。
 - ・ 物件所在地 仮換地図等により確認
 - ・ 所有者住所、氏名
- 2 建築物に関する以下のことを調査する。実施にあたっては、別表(1)物件等調査要領を参照のこと。
 - ・ 建築物所有者住所・氏名
 - ・ 占有者住所・氏名
 - ・ 居住者人数
 - ・ 賃 料 契約条件（敷金、権利金、契約期間等）。賃貸借契約書の収集業務は本調査の本来業務には含まない。
 - ・ 使用実態 住居、店舗、事務所、倉庫、その他
 - ・ 業 種 名

	<ul style="list-style-type: none"> ・電 話 台数、電話番号、その他 ・建築年月日
	<p>3 公法規制に関する以下のことを調査する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域 ・建ぺい率 ・容積率 ・防火規制 <p>※建築法令改善チェックリストを作成する。（木造一般建築物）</p>
	<p>4 消費税に関する以下のことを調査する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移転対象物が家事用資産、営業用資産のいずれか ・関係権利者が消費税の免税事業者、課税事業者のいずれか (課税の特例を含む)
	<p>5 地中埋設部分に関する次に掲げる事項を調査する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水道、下水道、ガス、電気、電話等の敷地引き込み状況 <p>調査において収集した各設備の管理台帳等の資料は成果品に添付すること。</p>
2・3・3	<p>実測調査</p> <p>1 現地調査に基づき、補償金算定調書作成に必要な図面等を作成し、補償金算定に必要となる建築物、工作物、竹木土石、動産、その他の数量を算出して補償金算定調書に記入する。実施にあたっては、別表(1)物件等調査要領及び別表(2)成果品作成要領を参照のこと。</p> <p>2 各図面とも原則、方位は北を上部にとり、右上に表示する。 ※道路計画線を入れる必要がある場合は記入する。</p>
2・3・4	<p>木造一般建築物</p> <p>木造一般建築物の調査は、建物評価により推定再建築費を算出することを念頭に行い、図面の作成及び算定に必要となる数量を算出する。</p>
2・3・5	<p>木造特殊建築物</p> <p>木造特殊建築物は、積上げにて推定再建築費又は移転工事費を算出するため、材料等数量拾いに必要な寸法、材質等詳細に記入した図面を作成し、材料の拾い書、数量計算書を作成する。</p>
2・3・6	<p>非木造建築物</p> <p>非木造建築物は、積上げにて推定再建築費又は移転工事費を算出するため、材料等数量拾いに必要な寸法、材質等詳細に記入した図面を作成し、材料の拾い書、数量計算書を作成する。</p> <p>ただし、用対連標準書における「統計値」を用いることができるものについては、図面の作成を一部除くことができるものとする。</p>

※図面（面積計算書）は、一般建築設計図面に準ずる。

- | | | |
|--------|---------|--|
| 2・3・7 | 一般工作物 | <ol style="list-style-type: none">1 調査内容に基づき、工作物の品目ごとに数量をまとめた集計表を記載した工作物配置図を作成し、補償金算定調書に品名、形状・寸法、数量等を記入する。その他、必要に応じて算定に必要な数量の算出を行うための図面を作成する。2 高木・中木については樹種、目通り周(地上高1.2m)又は根元径(立枯れして伐採となるものなど)、高さを調査し、株物については樹種、枝巾、高さ、地被類については種別、面積の調査をする。調査内容に基づき、連番で位置を表示した竹木土石配置図を作成し、補償金算定調書に樹木名、大きさ、数量等を記入する。3 動産については、品名、大きさ、重量、数量等を計測して番号や記号を付して位置を示した動産配置図を作成する。調査内容に基づき補償金算定調査書に品名、大きさ、重量、数量等を記入する。 |
| 2・3・8 | 機械設備 | <p>対象物件は正確に表示し、機械名、規格(容量)、寸法、重量、基礎の有無、大きさ、設置年月日等を記入した一覧表を作成するとともに、機械名、数量等を算定調書に記入する。積み上げにて算定の必要がある機械設備は、数量計算書を作成する。動力配線は、図面に表示し、種類、規格、寸法、延長を記入する。</p> |
| 2・3・9 | 庭園 | <p>池水、築山、園路その他石組、立竹木、灯籠等工作物の種別、形状、材種及び数量を調査するとともに、各々の位置を明確に表示する。また写真、スケッチ等により、庭園全体の形態、構造を明らかにする。</p> <p>※なお、池水、築山等の地形に変化のあるものについては、断面図、構造図等を加え、又特殊な門、生け垣、灯籠の類は、写真、スケッチ等により形態、構造を明らかにする。</p> |
| 2・3・10 | 墓地・墳墓等 | <p>調査内容に基づき、墓地区画ごとに、墓石、墓標、カロート及びその他(玉垣、墓誌、その他墳墓廻りの工作物及び立竹木)の寸法、材質等を記入した図面を作成し、補償金算定調書に品名、数量等を記入する。</p> |
| 2・3・11 | 木造建築物評価 | <ol style="list-style-type: none">1 木造及び木造に準ずる構造の建物の評価は、公社から貸与される「土地区画整理事業損失補償基準」、部分別比較法による木造建築物評価の構造概要表(留意事項含む)及び木造建物評価額表に基づき、評価案として「建物評価の判断理由書」を作成すること。

また、木造建物評価表は、工事別の区分を決定する際に、当該建物合計額を算出し妥当性を確認するために使用するものとす |

る。

2 床工事のクロスや設備工事等、区分に幅がある工事は、監督員との協議の上、採用理由書を明確に記載すること。

3 原則として棟別に評価するものとし、1棟の中で構造、用途及び建築年次を異にする場合は、それぞれの部分毎に評価するものとする。

ただし、用途を同じくする建物で一部に増改築が行われている場合は、増改築部分の評価も考慮した上で1棟として評価できるものとする。

2・3・12 木造建築物の効用確認 又は価値補正評価

1 耐用年数近似期建物であり、木造及び木造に準ずる構造の建築物の効用確認は、現に建物としての効用を発揮しているかの確認を行い、標準的な補修を施している建物かどうかの認定について意見書を作成すること。

2 耐用年数近似期建物とは、経過年数が標準耐用年数の5割以上を経過し、かつ、標準耐用年数満了時までの建物である。

なお、標準耐用年数は、監督員の指示によること。

3 建物としての効用を発揮しているかの確認は、経過年数、用途、使用状況（維持管理の程度）、内外部の損傷箇所等から判断すること。

4 耐用年数満了建築物であり、木造及び木造に準ずる構造の建築物の総合価値補正率評価案の作成は、建築物の外部回り及び内部回りの損耗状況等から各補正率を判断し、その判断理由に関する意見書の案を作成するものとする。

第4節 石綿調査内容

2・4・1 用語の定義

本調査内容に使用する用語の定義は、次の各項に定めるところによる。

1 「対象石綿」とは、「建築物解体工事共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に定める「石綿含有吹付け材」、「石綿含有保温材等」及び「石綿含有成形板」をいう。

2 「石綿調査」とは石綿障害予防規則（平成17年2月24日厚生労働省令第21号。以下「石綿則」という。）第3条に基づき建物等の対象石綿の使用状況を調査し使用の有無を判定することをいう。

3 「不可視部分」とは、石綿調査の対象となる建物等に対して剥

離又は破壊をしなければ調査ができない部分をいう。

- 4 「既存図」とは、石綿調査の対象となる建物等の建築確認申請書の設計図、建築請負契約書の添付設計図、建物等完成時の竣工図、その他法令の定めによって作成された図面のほか、修繕等の建築記録をいう。

2・4・2 調査の施行

石綿調査に当たっては、この仕様書に定めるもののほか、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、労働安全衛生法施行令（昭和47年政令第318号）、労働安全衛生規則（昭和47年9月30日労働省令第32号）、特定化学物質障害予防規則（昭和47年9月30日労働省令第39号）及び石綿則等の規定に準拠するものとする。

2・4・3 石綿調査

- 1 石綿調査は、現地における調査を基本とし、下記に掲げる区分に応じ、当該各号に定める方法により、調査を行うものとする。ただし、石綿の製造・使用等が禁止された平成18年9月以降に着工した建物等、石綿が使用されていないことが明らかなものを除く。

(1) 石綿含有吹付け材・石綿含有保温材等

建物等の調査により、建物等の建築等時期及び修繕の実施状況等を確認の上、目視、既存図の確認、施工業者等へ対象石綿の使用有無の聞き取り等の調査を行い、施工箇所及び使用されている材ごとに「石綿使用なし」、「石綿使用の可能性あり、又は不明」、「石綿使用あり」又は「不可視部分等、確認不可」の判定を行うものとする。

(2) 石綿含有成形板等

建物等の調査により、建物等の建築等時期及び修繕の実施状況等を確認の上、目視、既存図の確認、施工業者等へ対象石綿の使用有無の聞き取り等の調査を行い、施工箇所及び使用されている材ごとに「石綿使用なし」、「石綿使用の可能性あり、又は不明」、「石綿使用あり」又は「不可視部分等、確認不可」の判定を行うものとする。

- 2 前項の調査の結果、対象石綿の使用が確認された場合（みなし含有とした場合を含む。）には、対象石綿の施工状況が把握できる写真を撮影するものとする。

2・4・4 調査表

- 1 対象石綿の調査表は、2.4.3の調査結果に基づき、様式第1号の石綿調査表より作成し、下記に掲げる項目につき、それぞれ当該各号に定める事項を記載するものとする。

(1) 調査年月日：調査を実施した年月日

- (2) 調査者：調査を実施した担当者の氏名
- (3) 建物等の所在地：調査した建物等の所在地
- (4) 建物等の所有者住所：建物等の所有者の住所又は主たる事務所の所在地
- (5) 建物等の所有者氏名：建物等の所有者の氏名又は名称
- (6) 建物等の番号：所有者ごとに整理した番号
- (7) 建物の構造・用途・面積：建物の構造、用途及び面積
- (8) 建物等の建築等時期の調査：建物等の建築等時期
- (9) 調査方法及び石綿含有建材の名称：調査方法、使用を確認した石綿含有吹付け材、石綿含有保温材等の名称、調査した石綿含有成形板（仕上げ材等）の名称
- (10) 留意点：試料採取時における留意点
- (11) 特記事項：不可視部分等、その他特記事項
- (12) 備考：その他参考事項

2・4・5 図 面

- 1 作成する図面の種類は、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 石綿施工状況図
 - (2) 写真撮影方向図
- 2 石綿施工状況図は、第5節に定める図面を利用し、対象石綿の使用されている位置、範囲、厚さ等を明示するとともに、その確認方法についても記載するものとする。
- 3 写真撮影方向図は、前項に定める図面のうち対象石綿の位置が確認できるものを基に、撮影の位置、方向及び写真番号を記入するものとする。

第3章 損失補償金の算定

第1節 打合せ協議等

3・1・1 打合せ協議

算定業務のみを委託する場合も2・1・1を適用する。

第2節 委託項目の分類

3・2・1 木造一般建築物

2・2・2による。

3・2・2	木造特殊建築物	2・2・3による。				
3・2・3	非木造建築物	2・2・4による。このうち、工場、倉庫、車庫等の用途で簡易な構造のものは、各区分の「簡易」とする。なお、改造工法における増改築や一部除却工法における補修等、構造を問わず実数を積み上げる場合は、非木造建築物（一般）と非木造建築物（簡易）とする。 ※構造診断は3・3・4参照のこと				
3・2・4	建築物見積徴収	推定再建築費や曳家工事費等について、専門業者からの見積りを徴収するもの。				
3・2・5	店舗造作等	2・2・5による。				
3・2・6	工作物等	工作物等の算定対象は、下記による。				
		<table border="1"> <tr> <td>(1) 工作物</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・一般工作物 ・店舗造作（建物所有者に補償するものを除く）、独立工作物及び機械設備のうち、算定要領の補償標準単価表及び既存の単価資料の内訳構成を準用して算定できるもの </td> </tr> <tr> <td>(2) 竹木土石</td> <td>立竹木、庭石、地被類等</td> </tr> </table>	(1) 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・一般工作物 ・店舗造作（建物所有者に補償するものを除く）、独立工作物及び機械設備のうち、算定要領の補償標準単価表及び既存の単価資料の内訳構成を準用して算定できるもの 	(2) 竹木土石	立竹木、庭石、地被類等
(1) 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・一般工作物 ・店舗造作（建物所有者に補償するものを除く）、独立工作物及び機械設備のうち、算定要領の補償標準単価表及び既存の単価資料の内訳構成を準用して算定できるもの 					
(2) 竹木土石	立竹木、庭石、地被類等					
		※ただし、2・2・8に該当するものは除く。				
3・2・7	機械設備	2・2・7による。				
3・2・8	独立工作物	2・2・8による。				
3・2・9	生産設備	農業施設（園芸フレーム）、水産施設（養魚場、釣堀等）、畜産施設（牛、豚、鶏、その他飼育施設等）をいう。				
3・2・10	庭園	2・2・9による。				
3・2・11	墳墓	<ul style="list-style-type: none"> ・一般 一区画当たりの面積が平均10㎡以上で玉垣等に囲まれ整然とした墓地をいう。 ・簡易 一区画当たりの面積が平均10㎡未満で囲障もなく、雑然とした墓地をいう。 				
3・2・12	機械設備等見積徴収	<ul style="list-style-type: none"> ・ア 移設（復元）費と新設費の見積を行うもの。類似相応するもの ・イ 移設（復元）費と新設費の一方の見積りを行うもの 				

3・2・13	木造建築物評価	2・3・11による。
3・2・14	木造建築物の効用確認又は価値補正評価	2・3・12による。

第3節 算定業務の内容

3・3・1	基本原則	<p>移転料の算定の考え方は、原則として「土地区画整理事業損失補償基準」、「土地区画整理事業損失補償基準実施細目」、「土地区画整理事業損失補償算定要領」、「土地区画整理事業損失補償基準等補償標準単価表」、「土地区画整理事業損失補償算定要領 補足単価表」及び「損失補償算定標準書（関東用対連）」（以下、「算定要領等」という。）によるものとする。</p> <p>複数の権利者が存在する時は、権利者ごとに算定を行うものとする。ただし、監督員からの指示がある場合は、それによる。</p>
3・3・2	木造一般建築物	<p>木造一般建築物は、監督員が指示する移転工法、建物評価及び総合価値補正率評価表により算出した推定再建築費に基づき算定する。</p>
3・3・3	木造特殊建築物	<p>木造特殊建築物の算定は、「建築数量積算基準・同解説」（一般財団法人建築コスト管理システム研究所）を準用した積上げによるか、又は3.3.5により見積りを徴収する。</p>
3・3・4	非木造建築物等	<p>非木造建築物は、監督員が指示する移転工法及び「非木造建築物調査積算要領」、又は3.3.5により見積りを徴収する。</p> <p>構造診断を要する場合は、一部除却工法において、既存建物部分が十分な構造耐力を維持できるかを構造計算で確認すること。</p> <p>ただし構造計算の結果、構造耐力が不足する場合における補強設計及び構造計算による効果の検証は含まないものとする。</p>
3・3・5	建築物見積徴収	<ol style="list-style-type: none"> 1 専門工事業者等から、建築物の推定再建築費や曳家工事費等の見積書を徴収する。ただし、建築物の一部の工事（杭の再建築費、取壊し費及び石綿事前調査日費等）の見積りについては、3.2.12による見積徴収を準用すること。 2 見積書の徴収に当たっては、次に掲げる事項に注意する。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 見積りに含まれる範囲を明確にする。

(2) 諸経費は別に計上する。

(3) 見積書は原則として、2社から取得とする。ただし、見積りを作成できる会社が限られるような場合は、監督員と協議のうえ、理由書を作成することで、1社からの取得でも可とする。

3・3・6 店舗造作等

店舗造作の新設費を算定する。ただし移設することが合理的なものはその費用を算定する。

3・3・7 機械設備

機械設備の算定は、「非木造建築物調査算定要領」に準じて移設（復元）費、又は新設費を算定するものとする。

当該機械設備の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、製造メーカー等でなければ困難と認められるものについては、3・3・8により見積りを徴収する。

3・3・8 機械設備等見積徴収

1 当該機械設備等のメーカーなどから、同種・同等のものの移設（復元）費、又は新設費の見積書を徴収する。

ただし、当該機械等が既に製造されていない場合には、後継機種や機能が最も近いものとする。

2 見積書の徴収にあたっては、以下の点に注意する。

(1) 見積りに含まれる機械等の範囲を明確にする。

(特に基礎、配管関係等。)

(2) 見積書は原則として、機械1台あたりのものとする。

(分離していても連担して機能を発揮する設備ごと)

(3) 見積書は原則として、2社から取得とする。ただし、見積りを作成できる会社が限られるような特殊な機械等の場合は、監督員と協議のうえ、理由書を作成することで、1社からの取得でも可とする。

(4) 見積書は原則として、次の項目が記載されたものとする。

移設（復元）費	復元工事費（運搬費含む）、解体工事費（処分費含む）、発生材価格
新設費	新設費、解体工事費（処分費含む）、発生材価格、機械設備等の売却価格

必要に応じて、梱包運搬、据付費、試運転、雑費、諸経費等を計上する。

3・3・9 独立工作物

3・3・7に準ずる。

3・3・10 生産設備

3・3・7に準ずる。

3・3・11 工作物等

工作物の算定は、監督員が指示する移転工法及び「算定要領等」

3・3・12	庭園	に基づき算定する。
3・3・13	墳墓	3・3・7に準ずる。
3・3・14	木造建築物評価	原則として、「算定要領等」に基づき算定する。
3・3・15	木造建築物の効用確認又は価値補正評価	2・3・11による。
		2・3・12による。

第4章 営業の調査及び算定

第1節 打合せ協議

4・1・1	打合せ協議	<p>営業に関する業務のみを委託する場合に必要となる、監督員との打合せ及び権利者との日程調整等をいう。</p> <p>打合せの内容については議事録を監督員に提出すること。</p> <p>なお、建築物等の調査・算定業務と併せて委託する場合は、2・1・1に含まれるものとする。</p>
-------	-------	--

第2節 委託項目の分類

4・2・1	調査及び算定	<p>営業に関する調査及び算定で、下記のAからEに分類する。</p> <p>なお、営業の調査及び算定に関する業務は、営業資料収集における補佐的業務を含むものとする。</p> <p>A 個人事業(白色申告又は青色申告)で、1営業所かつ1業種のもの</p> <p>B 法人で、1営業所かつ1業種のもの</p> <p>C 個人事業(白色申告又は青色申告)で、営業所・業種のいずれかが複数なもの、またいずれも複数なもの</p> <p>D 法人で、営業所・業種のいずれかが複数なもの</p> <p>E 法人で、営業所・業種のいずれも複数なもの</p>
-------	--------	--

第5章 建築物等の再算定

第1節 再算定業務

- | | | |
|-------|--------|--|
| 5・1・1 | 再算定業務 | 再算定業務とは、当該事業年度以前に調査及び算定を行ったものについて、当該事業年度の単価等の改正内容を反映させるために修正することをいう。 |
| 5・1・2 | 再算定の方法 | <p>移転工法及び移転料等の算定方法は変更せず、当該事業年度の単価に修正するものとする。</p> <p>基準等の改正に伴い、移転料等の算定方法等に変更が生じた場合は、これらの変更を反映させること。</p> |

第6章 成果品

第1節 算定調書等

- | | | |
|-------|---------|--|
| 6・1・1 | 補償金算定調書 | <p>補償金算定調書(写真、図面を含む)としてまとめ、2部提出すること。各項目にはインデックスを付け、容易に識別できるようにすること。また、図面や調書の作成にあたり参照した資料があれば合わせて添付すること。作成にあたっては、別表(1)「物件等調査要領」及び別表(2)「成果品作成要領」を参照のこと。</p> <p>なお、これにより難しい場合は、監督員の指示を受けるものとする。</p> |
| 6・1・2 | 電子データ | <p>補償金算定調書の原本・原図として、電子データ(補償金算定システム物件データ、算定調書、CAD図面等一式)を1部提出すること。</p> <p>必ず暗号化又はパスワード設定を行うこと。</p> <p>また、未使用のものを含め写真のデータを1部提出すること。作成にあたっては、別表(3)「電子データ作成要領」を参照のこと。</p> <p>なお、これにより難しい場合は、監督員の指示を受けるものとする。</p> |

別表 (1) 物件等調査要領

区 分	内 容
物件所有者等	1 共有の場合は、共有者及び持分を聞き取りにより調査する。 2 所有者死亡の場合は、相続人を聞き取りにより調査する。
占有者等	所有権以外の権利者(借家人、間借人及びその他の権利者)の住所、氏名、居住人員、使用区域、面積及び家賃を調査する。
建築年月日と建築確認番号	建物登記簿又は建築確認申請(控)等で確認する。 上記書類がない場合は、聞き取りにより調査する。
建物の用途	専用住宅、共同住宅、併用住宅、店舗、旅館、営業所、納屋、物置、炊事場、便所、風呂場、土蔵、倉庫、工場、作業所、畜舎、鶏舎、神殿、拝殿、手洗場等に分類する。
部屋名称	居間、洋室、和室、食堂、台所、洗面所、便所、浴室、書斎、納戸等に分類する。
実測調査	1 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)までとする。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。また、木造建築物等では0.91mの1/2は0.455mとすることができる。 2 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 構造材、仕上げ材料等の厚さ、幅等の計測は、原則としてミリメートルを単位とする。 4 調査図面に表示する数値は、計測値を基にミリメートル単位で記入するものとする。 5 柱又は壁の中心間で計測する面積計算は、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、それを各階ごとに累計し、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。建築物の延面積は、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。なお、構造、建築年次が異なる場合は、それぞれの部分について算出する。
軒 高	地盤面から軒桁上端までを計測する。
基 礎	1 布基礎は、次の事項を調査する。 (1) 鉄筋の有無、立ち上がり部分の地上高、巾(設計図等参照又は現地調査、以下同じ)。 (2) 布石は、地上高(材質、階段及び1個当たりの形状及び寸法)。 (3) コンクリートブロックは、地上高(1個当たりの形状及び寸法)。 (4) 練積石等は、積み方の種類及び地上高(1個当たりの形状及び寸法)。 2 独立基礎は、次の事項を調査する。 (1) 玉石及び束石は、1個当たりの形状及び寸法。 (2) コンクリートブロック及びコンクリート現場打等は、地上高、鉄筋の有無、形状及び寸法。 3 ベタ基礎は、次の事項を調査する。 ・ 地上高、鉄筋の有無、形状及び寸法。 4 基礎杭は、次の事項を調査する。 ・ 杭の種類(コンクリート杭、鋼杭等)、形状及び寸法。

区 分	内 容
軸 組	1 土台は、次の事項を調査する。 ・使用材の種類及び寸法 2 柱は、次の事項を調査する。 ・使用材の種類、等級、寸法及び本数
屋 根	1 屋根の形は、切妻、方形、寄棟、入母屋、片流れ及び陸屋根等に分類する。 2 屋根勾配、軒の出、けらばの出の寸法を調査する。 3 屋根の仕上げは、瓦葺、瓦棒葺、スレート葺、板金葺等に分類し、材質を調査する。
外 壁	壁仕上げ材料(モルタル、漆喰、人造石、その他各種及び板材別)毎に構造及び仕上げ程度を調査する。
内 壁	1 外壁の要領に準ずる。 2 室又は廊下毎に調査する。
天 井	1 仕上げ材種(塗り天井、竿縁天井、格子天井等)及び仕上げ程度を室又は廊下毎に調査する。 2 仕上げがない部分は「仕上げなし」又は「現し」と表示する。
床	床組み(叩き床、転ばし床、束立床、階上床等)及び仕上げ材種と程度を室又は廊下毎に調査する。
板 金	種類、材質及び寸法等を調査する。 ・雨樋(軒、竪及び谷) ・水切り雨押及びあんこう ・外壁及び金属板張り(材質及び張り方)
造 作	長押、欄間、手摺及び床間(書院、脇床含む)等の材質及び規格並びに寸法を調査する。
建 具	仕上げ(種類別数量、使用材の種類及び材質)及び規格品又は注文品の別並びに等級を調査する。
そ の 他	庇、階段、半地下、切炬燵等の材質及び形状並びに寸法を調査する。 以上に属さないもので、必要と思われる事項を調査する。

別表（2） 成果品作成要領

1. 写真

成 果 品	内 容						
写 真 帳	<p>1 撮影にはデジタルカメラを使用し、調査物件ごとにカラー印刷した写真帳を作成する。</p> <p>2 写真は原則横向きとし、記録画素数は印刷した時に鮮明なもの(2M程度)とする。</p> <p>3 写真に調査員が映らないようにする。</p> <p>4 手振れ、逆光に注意し、写真が暗い場合は補正をすること。</p> <p>5 写真1枚ごとに、整理番号及び名称をつける。</p> <p>6 撮影対象(補償対象となるもの全部)</p> <p>(1) 建築物外観(原則 東西南北の4方向)</p> <p>(2) 建築物基礎</p> <p>① GL上からの高さや巾がわかるようコンベックスをあてて撮影する。</p> <p>② 計測できない場合は、その状況が分かるように撮影する。</p> <p>③ 基礎のない箇所(束石基礎等を含む)がある場合は、その部分を撮影する。</p> <p>(3) 建築物内部(各部屋)</p> <p>① 4方向から天井・壁・床の仕上げがわかるように上・中・下に分けて撮影する(1枚に収まる場合を除く)。 ただし、部屋が狭く4方向での撮影が困難な場合は、この限りではない。</p> <p>② 木造建築物は、代表的な柱(1階和室など)の巾がわかるようコンベックスをあてて撮影する。 巾が異なる柱が複数ある場合、参考として数カ所撮影する(算定調書に掲載しない)。</p> <p>③ 上記の場合、大壁仕様等で柱が見えないときは柱の巾を計測できないことが分かる写真を撮影する。</p> <p>④ 非木造建築物は、算定に必要となるものを撮影する。</p> <p>(4) 工作物・竹木土石・動産</p> <p>① 対象物を接写する場合は、位置が分かるように遠景も合わせて撮影する。</p> <p>② 目通り周長の計測対象となる樹木(高木・中木)すべてについて、リボンロッド等を巻き、目通り周寸法が分かるように撮影する。</p> <p>③ 武者立ち樹木については、樹木全体の写真に加え、武者立ちの本数すべてにリボンロッド等を巻いて、その目通り周寸法の分かるように写真を撮影する。</p> <p>④ 根株については、切断面にコンベックス等をあて、根元径の分かる写真を撮影する。</p> <p>⑤ 敷地内に目通り周の計測対象となる樹木がない場合は、敷地内の低木(株物)の総数に対し、次に示す本数についてコンベックス等をあて、枝巾を撮影する。</p> <p> 《敷地内樹木数と撮影本数》</p> <table data-bbox="478 1854 925 1948"> <tr> <td>1～10本：1本</td> <td>11～20本：2本</td> </tr> <tr> <td>21～30本：3本</td> <td>31～40本：4本</td> </tr> <tr> <td>41～50本：5本</td> <td>51本以上：6本</td> </tr> </table>	1～10本：1本	11～20本：2本	21～30本：3本	31～40本：4本	41～50本：5本	51本以上：6本
1～10本：1本	11～20本：2本						
21～30本：3本	31～40本：4本						
41～50本：5本	51本以上：6本						

成 果 品	内 容
写 真 帳	<p>⑥ 前記②③で撮影した写真で算定調書に掲載するものは、目通り周60cm以上(武者立ちの場合は目通り周寸法に換算)のものに加え、上記 《敷地内樹木と撮影本数》に記した本数について、目通り周寸法の大きいものから掲載すること。</p> <p>(5) 立型ピアノ、金庫等の特殊動産</p> <p>(6) エアコン等の設備</p> <p>① エアコン、給湯器は型式が分かるよう、アップの写真も撮影する。 隣接する壁が迫っている場合、文字が劣化して型式が読み取れない場合などは、その状況が分かるように撮影する。</p> <p>② 給湯器、床暖房、浴室乾燥機、電動シャッター等のリモコンが設置されている場合は、アップの写真も撮影する。</p> <p>(7) その他、監督員の指示による。</p> <p>[概要に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区名 ・ 街区番号 ・ 建物番号 ・ 物件所在地 ・ 物件所有者氏名 ・ 占有者氏名 ・ 構 造 ・ 用 途 ・ 撮影年月日
写真撮影方向図	各建築物の全体が把握できるように、写真番号を付した矢印で(原則時計回り)撮影方向を明示する。
建築物調書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所定の書式による(移様別紙-1)。 <p>[概要に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地 区 名 ・ 街 区 番 号 ・ 建 物 番 号：建築物がない場合は監督員の指示による。 ・ 建築物等所在地 ・ 所 有 者：住所、氏名及び電話番号 ・ 家 族 員 数 ・ 建 築 物 概 要：構造、仕上げ、設備等 ・ 占 有 者：氏名、占有面積、居住人員、家賃（占有者が複数の場合は、分かり易く表示する） ・ 建 築 年 月 日：確認方法を明記(登記簿、聞き取りなど)。 ・ 床 面 積 ・ そ の 他：必要なもの

2. 図 面

①木造一般建築物（縮尺は原則とし、変更する場合は監督員に確認のこと）

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
平面図(各階)	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・建築物調書(A3)に収まらない場合は別紙とする。 ・増築がある場合は図上で区別(色分け等)する。 ・新築部分(増築部分を除く)の面積は、全体の面積から増築部分を除いて算出する。 ・建築物の概要は、建築物調書左の欄に材質、品名、寸法、規格等を記入する。 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室 名：仕上げ表、写真帳との整合を図る。 ・寸 法：面積表で使用している寸法は必ず記載する。 ・照 明：数量を左の概要欄に記載する。 ・コンセント：数量を左の概要欄に記載する。 ・スイッチ：数量を左の概要欄に記載する。 ・面 積 表：階別に集計し、端数処理後合計する。 占有者別、住居及び営業範囲別に計算する。 増築がある場合は、築年次別に面積表を作成する。 ・そ の 他：監督員の指示によるもの、必要となるもの。
屋根伏図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根勾配、軒の出等の実測値を記入する。調査困難な場合は推測値を記入する。
断面図 (主要なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/50～1/100 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の最高の高さ、軒高、部屋名、階高、天井高等、屋根勾配
基礎断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・G Lから基礎天端の高さ、基礎立上りの巾、配筋の有無
立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・外壁の仕上げが部分的に大きな差があり、写真で確認できない場合 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げの種類等。 ・常時外気に開放された開口部がある場合は、監督員と協議し、作成する立面図の指示を受けること。
仕上表	<ul style="list-style-type: none"> ・所定の書式による。 ・外部仕上げが部分的に異なる場合は、併記する。 ・内部仕上げは室ごとに床、巾木、腰、壁、天井について記入する。 ・軒高、各室の天井高を記入する。 ・ガラスの種類、シャッター等の有無も併せて記載する。

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
設備図共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・設備のうち、工作物として別途算定するものについては、設備配置図にも規格等を明示する。 ・集計表
動力設備配置図	<p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類・規格と延長を記した配線。 ・配電盤等の位置(種類・規格を記入) ・種類・規格別にメータ、計器等の位置を示し、集計表を作成する。
給水設備配置図	<p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水メータの位置と規格。 ・給湯器等の位置。 ・管径・材質別に宅地内と建物内の延長を示し、集計表を作成する。 ・水栓の種類を記して位置を示し、種類別の集計表を作成する。
給湯設備配置図	<p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管径、材質別に延長を示し、集計表を作成する。 ・給湯器等の位置と規格。
排水設備配置図	<p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管径、材質別に延長を示し、集計表を作成する。 ・排水桝(雨水桝)の種類・規格を記して位置を示し、集計表を作成する。 ・民地内に公設桝がある場合、大きさを測り位置を示す。
ガス設備配置図	<p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガスメータ、プロパンガスボンベ等の位置と規格を示す。 ・管径・材質別に延長を示し、集計表を作成する。 ・カラン(コック)の種類を記して位置を示し、集計表を作成する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて作成するもの ・監督員の指示によるもの <p>・設備配管で目視確認ができない地中配管及び隠ぺい配管については、各設備の敷地引き込み状況及び現地状況から、妥当と考えられる図面を作成する。</p> <p>・地中埋設部分で目視確認ができない基礎や杭の形状及び寸法については、図面作成の根拠を明記する。竣工図の場合はその旨を記載するのみでよいが、設計図及び聞き取り等の場合はその旨を記載の上、当該地周辺の建築物規模、周辺建築物の施工状況等から、妥当と考えられる図面を作成する。</p>

②非木造建築物（縮尺は原則とし、変更する場合は監督員に確認のこと）

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
<p>各図共通事項</p> <p>平面図(各階)</p> <p>立面図</p> <p>断面図</p> <p>伏 図</p> <p>軸組図</p> <p>矩計図</p> <p>建具表</p> <p>展開図</p> <p>詳細図</p> <p>仕上げ表</p> <p>設備図</p> <p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・面積表、拾い書、数量計算書等で使用している寸法は必ず記載する。 ・縮尺1/100 ・増築がある場合は図上で区別(色分け等)する。 ・新築部分(増築部分を除く)の面積は、全体の面積から増築部分を除いて算出する。 ・図面の寸法は原則として、mm単位とする。 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室名：仕上げ表、写真帳との整合を図る。 ・面積表：階別に集計し、端数処理後合計する。 占有者別、住居及び営業範囲別に計算する。 増築がある場合は、築年次別に面積表を作成する。 ・その他監督員の指示による。 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・4面 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100～1/200 ・2方向2面 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100 ・材料等数量拾いに必要となるもの(統計値を使用しない場合) <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100(統計値を使用しない場合) <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100 <ul style="list-style-type: none"> ・建具位置図(縮尺1/100)とも <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・材料等数量拾いに必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20 ・材料等数量拾いに必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・外部、内部 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・工事費を算定するために必要となる品目、数量等が記入されたもの ・材料等数量拾いに必要となるもの ・上記以外に必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて作成するもの ・監督員の指示によるもの <ul style="list-style-type: none"> ・設備配管で目視確認ができない地中配管及び隠ぺい配管については、各設備の敷地引き込み状況及び現地状況から、妥当と考えられる図面を作成する。 ・地中埋設部分で目視確認ができない基礎や杭の形状及び寸法については、図面作成の根拠を明記する。 竣工図の場合はその旨を記載するのみでよいが、設計図及び聞き取り等の場合はその旨を記載の上、当該地周辺の建築物規模、周辺建築物の施工状況等から妥当と考えられる図面を作成する。

③木造特殊建築物（縮尺は原則とし、変更する場合は監督員に確認のこと）

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
<p>各図共通事項</p> <p>平面図（各階）</p> <p>立面図</p> <p>断面図</p> <p>伏 図</p> <p>軸組図</p> <p>矩計図</p> <p>建具表</p> <p>展開図</p> <p>詳細図</p> <p>仕上げ表</p> <p>設備図</p> <p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・面積表、拾い書、数量計算書等で使用している寸法は必ず記載する。 ・縮尺1/100 ・増築がある場合は図上で区別（色分け等）する。 ・新築部分（増築部分を除く）の面積は、全体の面積から増築部分を除いて算出する。 ・図面の寸法は原則として、mm単位とする。 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室名：仕上げ表、写真帳との整合を図る。 ・寸法：面積表、拾い書、数量計算書等で使用している寸法は必ず記載する。 ・面積表：階別に集計し、端数処理後合計する。 占有者別、住居及び営業範囲別に計算する。 増築がある場合は、築年次別に面積表を作成する。 ・その他監督員の指示による。 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・4面 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100～1/200 ・2方向2面 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100 ・材料等数量拾いに必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20～1/100 <ul style="list-style-type: none"> ・建具位置図（縮尺1/100）とも <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・材料等数量拾いに必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/20 ・材料等数量拾いに必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・外部、内部 <ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・工事費を算定するために必要となる品目、数量等が記入されたもの ・上記以外に必要となるもの <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて作成するもの ・監督員の指示によるもの <ul style="list-style-type: none"> ・設備配管で目視確認ができない地中配管及び隠ぺい配管については、各設備の敷地引き込み状況及び現地状況から、妥当と考えられる図面を作成する。 ・地中埋設部分で目視確認ができない基礎や杭の形状及び寸法については、図面作成の根拠を明記する。竣工図の場合はその旨を記載するのみでよいが、設計図及び聞き取り等の場合はその旨を記載の上、当該地周辺の建築物規模、周辺建築物の施工状況等から、妥当と考えられる図面を作成する。

④その他（縮尺は原則とし、変更する場合は監督員に確認のこと）

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
工作物配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・番号、形状及び寸法・規格等を図上に明示する。 ・調査番号は、原則時計回りで表示する。 ・品目ごとに集計表を作成する。 ・機械、冷蔵庫、独立看板、ボイラー、炉、池、及び地下室等で複雑なものは、平面図、立面図、断面図及びその他必要と思われる図面を作成する。
竹木土石配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・調査番号は、原則時計回りで表示する。 ・樹木、地被類などは番号や記号を付け名称と寸法、位置を図上に明記し、集計表を作成する。 ・玉石、庭石、灯籠等は、番号や記号をつけて位置を図示し、寸法、数量等の集計表を加える。庭石の形状については、根入りについても充分考慮すること。 ・仮移植が必要な場合は、現況植栽使用面積求積図を作成する。
動産配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・屋外と屋内で番号や記号をつけ区別し、原則時計回りで表示する。 ・営業用動産と一般動産を明示する。 ・ピアノの形状寸法、金庫の形状寸法と重量を図上に明示する。
機械設備配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・建物平面図を利用した配置図に位置を明示し、機械名、規格(容量)、寸法、重量、基礎の有無、大きさ、設置年月日等を記入した一覧表を作成する。 ・動力配線は、図面に表示し、種類、規格、寸法、延長を記入する。 ・その他、断面図、立面図、基礎詳細図など適宜作成する。
庭園配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・池水、築山、園路、石組、立竹木、灯籠等の位置を明確に表示する。また写真、スケッチ等により、庭園全体の形態、構造を明らかにする。 ※なお、池水、築山等の地形に変化のあるものについては、断面図、構造図等に加え、又特殊な門、生け垣、灯籠の類は、写真、スケッチ等により形態、構造を明らかにする。
墓地・ 墳墓配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/100 ・墓石ごとに連番を付して配置及び通路部分を明示する。 ・樹木、工作物等に番号を付して、位置を明示する。 ・墓石等の大きさが分かるように、寸法を記入した立面図等を作成する。
移転計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/500 <p>[図面に記載するもの：例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区番号、建物番号、方位 ・道路幅員 ・従前地地盤高 ・仮換地先元地盤高、仮換地先造成高 ・工法マーク、矢印 ・地番 ・仮換地周り間寸法 ・玄関の位置

成 果 品	記 載 事 項・内 容 等
曳家工程図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/500 〔図面に記載するもの：例〕 ・方位 ・工程毎の建築物位置 ・工程毎の矢印と距離 ・移動角度 ・曳家工程差
整理図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺1/500 〔図面に記載するもの：例〕 ・街区番号、建物番号、方位 ・道路幅員 ・仮換地先整地高 ・地番 ・仮換地周り間寸法 ・玄関の位置

別表 (3) 電子データ作成要領

成 果 品	内 容
補償金算定調書	<p>(1) 補償金算定調書は、契約時に公社が配布する「補償金算定システム」を利用し作成すること。 ただし、非木造建築物等で「補償金算定システム」の利用ができない場合は特記仕様書又は監督員の指示に従うこと。この場合、特別な指示がある場合を除き、マイクロソフトエクセルを用いて作成することとし、書式は公社所定のものとする。</p> <p>(2) エクセルのファイル間では、計算結果などのデータを参照させないこととし、関数テキストカルク等を使用する場合は、バージョン等について監督員と調整すること。</p> <p>(3) 敷地内に複数棟の建築物が存在し、移転工法及び建築物の構造が混在する場合など、既存の書式での対応が難しい場合については、監督員の指示に従うこと。</p>
C A D図面	<p>(1) ファイルの保存形式は、次のいずれかとする。 ① アーキトレンド物件圧縮ファイル ② D X F 形式</p> <p>(2) ファイルはレイヤーを重ねずに、図面ごとに保存する。</p> <p>(3) ファイルには、「図面名」「縮尺」「図面サイズ」を明示する。 〈例〉「建築物1階平面図 1/100 A3」</p> <p>(4) 作図上の留意点 ① 図枠は、公社所定の様式を使用すること。 ② 図面の線種、図形記号、文字の太さ、フォント等については、監督員の指示に従うこと。 ③ 補助線(印刷非表示の線)は、削除すること。 ④ 図面と数量計算書、内訳書との整合性をとること。 (部材の名称統一、数量計算書に必要な寸法は必ず図面に表記することなど)</p> <p>(5) 図面サイズについて ① 図面は原則A3サイズ、縮尺1/100とする。 ② A3に収まらない場合や、余白が多い場合は、A2以上やA4サイズとする。 ③ 縮尺を変更する場合は、監督員の了承を得ること。</p>
写 真	<p>(1) ファイル形式は、J P E Gとする</p> <p>(2) 写真帳に並べた順番が分かるように写真データに番号を記入すること。</p> <p>(3) 写真は、建築物内外いずれも多めに撮影し、写真帳に掲載しなかったものについても納品すること。ただし、撮影に失敗したもので利用できないもの等を除く。</p>
記録メディア	<p>(1) C D - R、D V D - Rと同等規格のメディアを使用すること。</p> <p>(2) メディアには、下記の内容を明記したラベルを貼ること。 ① 委託件名 ② 受託者名 ③ 完了日</p>

成 果 品	内 容
納品後の修正	電子データの納品後に修正が生じた場合は、当面の間修正に対応すること。 また、修正したデータを再度納品すること。
その他	本要領に記載のないこと、その他疑義が生じた場合は、監督員と協議すること。

〔経 緯〕

平成26年4月	制定
平成27年2月	一部改正（第1回）
平成29年2月	一部改正（第2回）
平成30年5月	一部改正（第3回）
令和 元年5月	一部改正（第4回）
令和 3年7月	一部改正（第5回）
令和 4年6月	一部改正（第6回）
令和 5年7月	一部改正（第7回）
令和 5年8月	一部改正（第8回）
令和 6年8月	一部改正（第9回）
令和 7年7月	一部改正（第10回）
令和 8年7月	一部改正（第11回）