

用地調査等業務費積算基準

令和3年7月1日

神奈川県県土整備局

用地調査等業務費積算基準

目 次

第 1 章

本章は、県土整備局が施行する事業（住宅事業は除く。）に必要な土地等の取得等に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査、補償額の算定等並びに土地等の取得等に係る業務（以下「用地調査等」という。）である第5から第13を、別途定める用地調査等業務共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の業務費を積算するときに適用する。

第 1	適用範囲	1
第 2	業務費の構成	2
第 3	業務費の内容及び積算	3
1	直接原価	3
2	その他原価	5
3	一般管理費等	5
4	業務委託料の積算	6
5	履行期間の算定	6
6	設計変更の積算	7
7	設計等における数値の扱い	8
8	その他	9
第 4	共通	10
1	打合せ協議	10
2	作業計画の策定	10
第 5	権利調査（墓地管理者等の調査）	11
1	打合せ協議	11
2	墓地管理者等の調査	11
第 6	建物等の調査	12
1	建物等の区分	12
2	打合せ協議	12
3	現地踏査	12
4	建物の調査	13
5	建物等の法令適合性の調査及び算定	18

6	工作物の調査	19
7	建物等の残地移転要件の該当性の検討	34
8	照応建物の設計案の作成等	34
9	その他	36
第7	営業その他の調査	37
1	営業その他の区分	37
2	打合せ協議	37
3	現地踏査	37
4	営業に関する調査及び算定	37
5	仮営業所設置工事費用の調査及び算定	38
6	居住者に関する調査	38
7	動産に関する調査及び算定	39
8	その他通損に関する算定	40
9	その他	40
第8	予備調査	42
1	打合せ協議	42
2	現地踏査	42
3	関係資料収集	42
4	企業内容等の調査	43
5	敷地使用実態の調査	43
6	建物調査	45
7	機械設備等調査	46
8	移転計画案の作成	47
第9	移転工法案の検討	48
1	打合せ協議	48
2	現地踏査	48
3	関係資料収集	48
4	企業内容等の調査	49
5	敷地使用実態の調査	49
6	移転工法案の作成	51
7	照応建物の詳細設計等	52
8	機械設備設計	55
第10	事業認定申請図書等の作成	59
[一]	事業認定申請図書の作成	59
①	相談用資料作成	59
1	打合せ協議	59

2	現地踏査	59
3	現地調査等	59
4	資料の収集及び作成	60
5	調書等の作成	60
6	添付図面の作成	61
7	対象事業及び規模による補正	61
8	関連事業の有無による補正	62
②	申請図書作成成	62
1	打合せ協議	62
2	現地踏査	62
3	現地調査等	63
4	資料の収集及び作成	63
5	調書等の作成	63
6	添付図面の作成	64
7	対象事業及び規模による補正	64
8	関連事業の有無による補正	64
[二]	裁決申請図書の作成	65
1	打合せ協議	65
2	現地踏査	65
3	資料の整理・検討	66
4	裁決申請書（案）等の作成	66
5	図面の作成	66
6	その他参考図書の作成	67
[三]	明渡裁決申立図書の作成	67
1	打合せ協議	67
2	現地踏査	67
3	資料の整理・検討	68
4	明渡裁決申立書（案）等の作成	68
5	図面の作成	69
6	その他参考図書の作成	69
第 1 1	再算定業務	70
1	打合せ協議	70
2	現地踏査	70
3	再算定業務（再調査不要）	70
4	再調査業務	70
第 1 2	補償説明	73
1	打合せ協議	74
2	現地踏査	74

3	概況ヒアリング等	74
4	説明資料の作成等	75
5	補償説明	75
第13	消費税等調査	77
1	打合せ協議	77
2	消費税等調査	77
別表1	設計数量表示単位一覧表(1)	78

第2章

本章は、第1章に定める業務以外の業務である権利調査（土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査）、土地評価及び地盤変動影響調査等を、別途定める用地調査等業務共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の業務費を積算するときの参考に規定したものである。

このため、本章の適用は任意であり、各業務を請負又は委託に付そうとする者が適宜判断することとする。その際、本章の各業務を請負又は委託に付そうとする者は、第1章第3の規定を、別途必要に応じて考慮するものとする。

第1	適用について	82
第2	権利調査（土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査）	82
1	土地の登記記録等の調査	82
2	土地利用履歴等調査	82
第3	土地評価	86
1	打合せ協議	86
2	現地踏査	86
3	土地評価	86
4	地域区分及び標準地選定等業務	86
5	標準地価格の算定業務	87
6	各画地の評価格算定業務	87
7	残地補償算定業務	87
第4	地盤変動影響調査等	89
[一]	事前調査、事後調査及び算定	89
1	打合せ協議	89
2	現地踏査	89
3	事前調査及び事後調査を行う場合の建物の区分	89

4	事前調査	89
5	事後調査	93
6	算定	95
[二]	費用負担の説明	96
1	打合せ協議	96
2	現地踏査	96
3	概況ヒアリング等	96
4	説明資料の作成等	97
5	費用負担説明	97
別表2	設計数量表示単位一覧表(2)	98

用地調査等業務費積算基準

平成25年6月27日

用第33号県土整備局事業管理部用地課長通知

＜沿革＞平成27年4月24日用第8号改正

＜沿革＞平成27年9月11日用第41号改正

＜沿革＞平成28年6月17日用第29号改正

＜沿革＞平成29年5月1日用第3号改正

＜沿革＞平成29年6月23日用第13号改正

＜沿革＞平成30年6月29日用第1199号改正

＜沿革＞令和元年6月28日用第1225号改正

＜沿革＞令和2年6月30日用第1183号改正

＜沿革＞令和3年6月25日用第1152号改正

第 1 章

第 1 適用範囲

1 この用地調査等業務費積算基準（以下「用地積算基準」という。）第1章は、県土整備局が施行する事業（住宅事業は除く。）に必要な土地等の取得等に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査、補償額の算定等並びに土地等の取得等に係る業務（以下「用地調査等」という。）である次の項に掲げるものを別途定める用地調査等業務共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の業務費を積算するときに適用する。

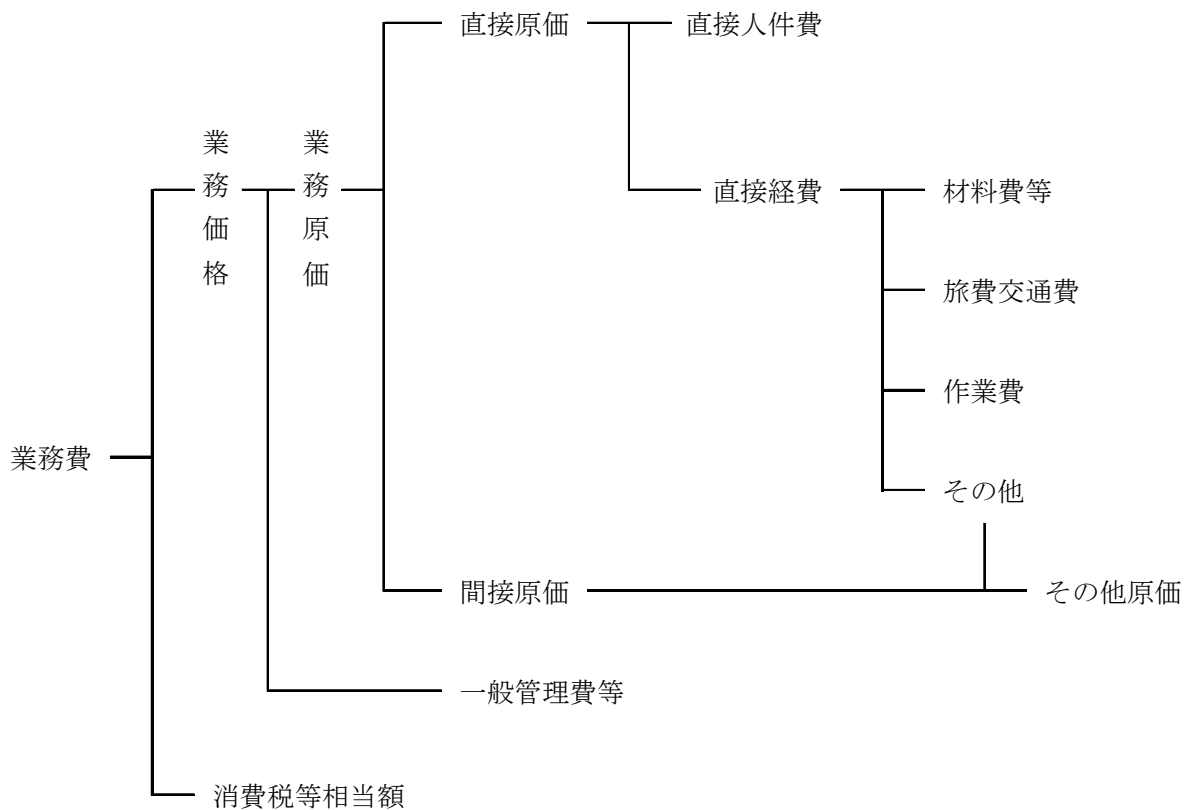
2 用地調査等第1章の業務範囲は次のとおりとする。

- (1) 第4 共通
- (2) 第5 権利調査（墓地管理者等の調査）
- (3) 第6 建物等の調査
- (4) 第7 営業その他の調査
- (5) 第8 予備調査
- (6) 第9 移転工法案の検討
- (7) 第10 事業認定申請図書等の作成
- (8) 第11 再算定業務
- (9) 第12 補償説明
- (10) 第13 消費税等調査

3 この用地積算基準により難しい特殊なものについては、別途該当する資料等を準用して行うことができるものとする。

第2 業務費の構成

この用地積算基準第1章及び第2章による業務費の構成は、原則として、次によるものとする。



第3 業務費の内容及び積算

この用地積算基準第1章の業務費の内容及び構成は、原則として、次によるものとする。

1 直接原価

直接原価は、直接人件費及び直接経費に区分して積算するものとし、積算の方法等は次によるものとする。

(1) 直接人件費

イ 直接人件費は、用地調査等業務に従事する技術者の人件費で、その基準日額は、原則として、神奈川県が公表する「設計業務委託等技術者単価」によるものとする。

ただし、これによりがたい特別の事情がある場合には、その理由を明確にして、別途の基準単価を使用することができるものとする。

ロ 補正率の取扱い

各区分における単位当たりの直接人件費積算のための補正率の取扱いは、原則として次に例示する方法によるものとする。この場合の計上人員（歩掛）は、小数点以下第3位を切捨てとする。

なお、規定された規模補正を超える場合又は難易補正により難しい場合においては、見積を徴収するものとする。

(例示) 木造建物A（表6-5）の場合

職 種	(基準値)	補正率	(補正值)
	規模		規模
	70㎡以上		200㎡以上
	130㎡未満		300㎡未満
技師 A	0.51人	1.80	0.91人
技師 B	1.55人	1.80	2.79人
技師 C	1.10人	1.80	1.98人
技師 D	0.12人	1.80	0.21人

注 補正率は、表6-6 で定める率である。

(2) 直接経費

イ 材料費等

材料費等は、用地調査等業務を実施するに当たって必要な材料等の費用とし、補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号）第7条に定める完成業務原価報告書科目のうちトレース印刷費（図面、報告書等の成果物作成のためのトレース、浄書等及び印刷、陽画焼付、製本、写真代）及び消耗品費（用紙、ファイル、フィルム等の購入費）であって、次の式によって得た額を計上するものとする。

この場合の計上額は、1円未満を切捨てとする。

材料費等＝直接人件費×7パーセント

ロ 旅費交通費

宿泊、滞在を伴わない業務の場合の旅費交通費の積算に当たっては、ロー1を原則適用し、宿泊、滞在を伴う業務の場合は、ロー2を原則適用する。ただし、現地条件等によりロー1、ロー2によりがたい場合は、設計業務等標準積算基準書（参考資料）第1編総則第2章積算基準第1節積算基準1-3-3（以下「1-3-3」という。）を適用する。

ロー1 旅費交通費の率を用いた積算（宿泊、滞在を伴わない業務の場合）

用地調査等業務については、直接人件費に対し、下記表の率を乗じた額を旅費交通費として積算すること。

往復旅行時間にかかる直接人件費は積算上含まれているため、別途計上しない。

同一業務の中で、測量業務の積算を行う場合は、それぞれの区分の率を用いて算出すること。

区 分	旅費交通費
用地調査等業務	直接人件費の1.91パーセント

注1 旅費交通費の率は、打合せ、外業に要する費用とし、公共交通機関料金、連絡車（ライトバン）運転に係る損料、ガソリン代、高速道路等の料金等は含まれているため、別途計上しない。

ロー2 旅費交通費の率を用いた積算（宿泊、滞在を伴う業務の場合）

1) 旅費の率を用いた積算

用地調査等業務については、直接人件費に対し、下記表の率を乗じた額を旅費交通費として積算すること。

往復旅行時間にかかる直接人件費は積算上含まれていないため、別途計上する。

同一業務の中で、測量業務の積算を行う場合は、それぞれの区分の率を用いて算出すること。

区 分	旅費交通費
用地調査等業務	直接人件費の2.29パーセント

注1 旅費交通費の率は、打合せ、外業に要する費用とし、公共交通機関料金、連絡車（ライトバン）運転に係る損料、ガソリン代、高速道路等の料金等は含まれているため、別途計上しない。

2) 率を用いた場合の日当・宿泊料の積算

用地調査等業務については、定められた係数(下記表を参照)に延べ宿泊日数及び滞在日数を乗じた額を、日当・宿泊料として積算すること。

往復旅行時間にかかる直接人件費は積算上含まれていないため、別途計上する。

同一業務の中で、測量業務の積算を行う場合は、それぞれの区分の率を用いて算出すること。

区 分	日当・宿泊料(千円)
用地調査等業務	6.1X

X：延べ宿泊日数及び滞在日数(休日補正日数は除く)

3) 往復旅行時間にかかる直接人件費

往復旅行時間にかかる直接人件費が必要な場合は、上記1)、2)には含まれていないため、別途計上すること。その場合は、1-3-3に基づく。

なお、往復旅行時間にかかる直接人件費を計上する場合は、その旨特記仕様書等に明示するものとする。

ハ 作業費

用地調査等業務を実施するに当たって、掘削、樹木の伐採、保安要員等が特に必要と認められる場合には、別途、見積を徴収するものとする。

2 その他原価

その他原価は間接原価及び直接経費(積上計上するものを除く)からなる。

なお、間接原価は、当該業務担当部署の事務職員の人件費および福利厚生費、水道光熱費等の経費とする。

3 一般管理費等

業務を処理する建設コンサルタント等における経費等のうち直接原価、間接原価以外の経費。一般管理費等は一般管理費及び付加利益よりなる。

(1) 一般管理費

一般管理費は、建設コンサルタント等の当該業務担当部署以外の経費であって、役員報酬、従業員給与手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、事務用品費、通信交通費、動力用水光熱費、広告宣伝費、交際費、寄付金、地代家賃、減価償却費、租税公課、保険料、雑費等を含む。

(2) 付加利益

付加利益は、当該業務を実施する建設コンサルタント等を継続的に運営するのに要す

る費用であって、法人税、地方税、株主配当金、役員賞与金、内部保留金、支払利息及び割引料、支払保証料その他の営業外費用等を含む。

4 業務委託料の積算

(1) 業務委託料の積算方式

業務委託料は、次の方式により積算する。

$$\text{業務委託料} = (\text{業務価格}) + (\text{消費税等相当額}) = [\{ (\text{直接人件費}) + (\text{直接経費}) + (\text{その他原価}) \} + (\text{一般管理費等})] \times \{ 1 + (\text{消費税等税率}) \}$$

(2) 各構成要素の算定

イ 直接人件費

設計業務等に従事する技術者の人件費とする。なお、名称およびその基準日額は別途定める。

ロ 直接経費

直接経費は、第3 1 (2) の各項目について必要額を積算するものとする。

第3 1 (2) の各項目以外の必要額については、その他原価として計上する。

ハ その他原価

その他原価は次式により算定した額の範囲内とする。

$$(\text{その他原価}) = (\text{直接人件費}) \times \alpha / (1 - \alpha)$$

ただし、 α は業務原価（直接経費の積上計上分を除く）に占めるその他原価の割合であり、35%とする。

ニ 一般管理費等

一般管理費等は次式により算定した額の範囲内とする。

$$(\text{一般管理費等}) = (\text{業務原価}) \times \beta / (1 - \beta)$$

ただし、 β は業務価格に占める一般管理費等の割合であり、35%とする。

ホ 消費税等相当額

消費税等相当額は、業務価格に消費税等の税率を乗じて得た額とする。

$$\text{消費税等相当額} = [\{ (\text{直接人件費}) + (\text{直接経費}) + (\text{その他原価}) \} + (\text{一般管理費等})] \times (\text{消費税等税率})$$

5 履行期間の算定

用地調査等の履行（調査）期間は、次によるものとする。

(1) 第6建物等の調査以外の用地調査等にあつては、各々の業務内容、規模、地域の実情等を考慮して適正な履行（調査）期間を定めるものとする。

(2) 第6建物等の調査は、(式1) で算出した日数を標準とし、調査対象となる区域の実情等を判断して適正な履行（調査）期間を定めるものとする。なお、第6建物等の調査以外の調査を併せて委託するときは、上記(1)で判断した期間を加算するものとする。

ただし、建物が複数棟ある場合や大規模工場等の場合で、かつ、権利者との対応等の事由によって早期に成果物を必要と認められる場合には、(式2) によって標準日数を算出することができるものとする。

(式1) 履行(調査)期間(日) = [A + (B × C)] × 1.4 + 加算

注 A = 準備打合せ、現地立入り確認、成果物検査等に要する日数として7日を標準とする。

B = 調査対象となる建物の棟数

C = 建物1棟の調査、図面作成等及び積算に要する日数として4日(2班編成の場合は2日)を標準とする。

(式2) 履行(調査)期間(日) = [A + ($\frac{B \times C}{2}$)] × 1.4 + 加算
2
班編成

注 A、B及びCは(式1)と同様とする。

(3) 第7営業その他の調査を第6建物等の調査と併せて行う場合は、上記(2)で算出する履行(調査)期間に含ませるものとする。

ただし、営業その他の調査を単独で行う場合と比較し、いずれか多い日数を採用する。

(4) 第6建物等の調査につぎの業務が含まれる場合は、その日数を加算するものとする。

イ 法令適合性調査を併せて行う場合は、3日を加算する。

ロ 建物の残地移転要件の該当性の検討を併せて行う場合は、2日を加算する。

ハ 照応建物の設計案の作成等を併せて行う場合は、案1件につき2日を加算する。

(5) その他

イ 履行(調査)期間(日数)は、5日刻みとし、最低20日とする。

ただし、履行(調査)期間には土曜、日曜、国民の祝日、年末年始(12/29~1/3)、夏期休暇(8/14~8/16)等は含まないものとする。

ロ 建物等の調査とは、建物、機械設備、生産設備、附帯工作物、立竹木、庭園及び墳墓等の調査及び算定をいう。

ハ 営業その他の調査とは、営業、仮営業所設置工事費用、居住者及び動産に関する調査及び算定をいう。

ニ 調査対象が特に大規模なもの、調査に困難性が伴うものなど上記によりがたい場合は規模、地域の実情等を考慮して適正な期間を定めることができる。

ホ 完了日前に成果物の仮提出を求める場合は、仮提出期間を加算する。

ヘ 本業務が、別途発注される用地調査点検等技術業務の対象となる場合は、仮提出日から点検・調製確認に要する期間として、建物を含む場合は15日程度、建物を含まない場合は10日程度を加算する。なお、点検・確認に要する期間は、調査内容を踏まえ実情に応じて増減できるものとする。

ト その他業務履行上必要な日数については、別途加算するものとする。

6 設計変更の積算

業務の設計変更は、官積算書を基にして次式により算出する。

$$\text{業務価格} = \text{変更官積算業務価格} \times \frac{\text{直前の請負額}}{\text{直前の官積算額}}$$

(落札率を乗じた額)

$$\text{変更業務委託料} = \text{業務価格} \times (1 + \text{消費税等税率})$$

(落札率を乗じた額)

注1 変更官積算業務価格は、官単位、官経費をもとに当初設計と同一方法により積算する。

注2 直前の請負額、直前の官積算額は、消費税等相当額を含んだ額とする。

7 設計等における数値の扱い

(1) 設計単価等の扱い

設計に使用する単価は、消費税抜きで積算するものとする。交通運賃等の内税で表示されている単価については、次式により求めた単価とする。

$$(\text{設計に使用する単価}) = (\text{内税単価}) \div (1 + \text{消費税等税率})$$

なお、算出された単価に端数が生じる場合は、1円単位（1円未満切捨て）とする。

(2) 端数処理等の方法

イ 単価（単価表及び内訳書の各構成要素の単価）

単価に端数が生じる場合は、1円単位（1円未満切捨て）とする。

ロ 金額

各構成要素の金額（設計数量×単価）は、1円単位（1円未満切捨て）とする。

ハ 歩掛

歩掛を補正する際の端数は、少数第2位（少数第3位以下切捨て）とする。

ニ 単価表の合計金額

原則として、端数処理は行わない。

ホ 内訳書の合計金額

原則として、端数処理は行わない。

ヘ 経費を算出する際の係数

経費を算出する際の係数（ $\alpha / (1 - \alpha)$ など）の端数は、パーセント表示の小数第2位（小数第3位四捨五入）まで算出する。

ト 業務価格の端数処理

業務価格は、原則として10,000円単位とする。

(3) 設計数量表示単位

イ 設計数量の表示単位及び数値は、別表1「設計数量表示単位一覧表(1)」のとおりとする。

ロ 設計数量が設計表示単位に満たない場合は、有効数字1桁（有効数字2桁目四捨五入）の数量を設計表示単位とする。

- ハ 「設計数量表示単位一覧表(1)」以外の工種について設計表示単位を定める必要が生じた場合は、同表及び業務内容等を勘案して適正に定めるものとする。
- ニ 設計計上数量は、算出された数量を設計表示単位に四捨五入して求めるものとする。
- ホ 設計数量の表示単位及び数位の適用は各細別毎を原則とし、工種・種別は「1式」を原則とする。
- ヘ 設計表示数値に満たない設計変更は、契約変更の対象としないものとする。

8 その他

(1) 作業区分

本歩掛の作業区分は、調査外業（調査）、調査内業（図面等）及び算定とする。

- イ 調査外業は、建物等の現地での調査及び官公庁その他関係する機関において諸調査を行うことをいう。
- ロ 調査内業は、調査外業における結果を基に図面、調査書の作成及び補償額又は費用負担額の算定に必要となる諸数量の計算等の作業を行うことをいう。
- ハ 算定は、調査内業の結果を基に各種単価の記入及び補償額、費用負担額等の計算並びに成果品の整理製本等の作業を行うことをいう。

(2) 職種の表示

歩掛表に表示する職種は、次のとおりとする。

ただし、第2章 第1 権利調査（土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査） 1 土地の登記記録等の調査を除く。

職 種 名	表 示 職 種
主 任 技 師	主 任 技 師
技 師 (A)	技 師 A
技 師 (B)	技 師 B
技 師 (C)	技 師 C
技 術 員	技 師 D

第4 共通

1 打合せ協議

用地調査等業務の実施に際して行う打合せ協議の直接人件費の積算は、表4-1により行うものとする。

なお、用地調査等業務と用地測量業務を合併して積算し発注する場合、用地測量業務に係る打合せ協議に要する費用は、国土交通省の定める設計業務等標準積算基準書によるものとする（以下各業務区分において同じ。）。

表 4-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業			備 考
				業 務 着手時	中 間 打合せ	成果物 納入時	
打合せ協議	業 務	—	主任技師	0.50	0.50	0.50	中間打合せ 1回当たり
			技師 A	0.50	0.50	0.50	
			技師 B	0.50	0.50	0.50	

注1 打合せ協議には、打合せ記録簿の作成時間及び移動時間(片道所要時間1時間程度以内)を含むものとする。

注2 中間打合せの回数は、各業務区分に記載の標準回数を基本とし、必要に応じて、中間打合せ回数を増減して計上するものとする。

注3 複数の業務区分(例：第6建物等の調査と第7営業その他の調査、など)の業務を同時に発注する場合は、各業務区分の中間打合せ回数をそれぞれ計上するものとする。

注4 計上する中間打合せは、発注者及び受注者の双方において打合せを行う必要があると判断され、調査職員と、管理技術者を含む相当技術者又は業務従事者によって、対面方式により行われるものに限る。

2 作業計画の策定

用地調査等業務の実施に伴う作業計画書の作成に要する直接人件費の積算は、表4-2により行うものとする。

表 4-2

種 目	単 位	規 模	職 種	内 業	備 考
作業計画書の作成	業 務	—	主任技師	0.38人	
			技師 A	0.38人	

第5 権利調査（墓地管理者等の調査）

1 打合せ協議

中間打合せは計上しないことを標準とするが、必要に応じて打合せ回数を計上する。

2 墓地管理者等の調査

墓地管理者等の調査には、墓地管理者、墓地使用（祭祀）者及び過去帳の調査を含むものとし、これに要する直接人件費の積算は、表5-1により行うものとする。

表 5-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
					図面等	積 算		
墓地管理者 等 調 査	使用者 (施主)	—	主任技師	—	0.02	—	0.02人	
			技師 B	0.39	0.03	—	0.42人	
			技師 C	0.39	0.19	—	0.58人	

第6 建物等の調査

1 建物等の区分

建物等の調査は、表6-1の区分によって行うものとする。

表 6-1

区 分	区 分 の 細 目
建 物	木造建物の調査及び算定
	木造特殊建物の調査及び算定
	非木造建物の調査及び算定
工 作 物	機械設備の調査及び算定
	生産設備の調査及び算定
	附帯工作物（敷地内の立竹木を含む。）の調査及び算定
	立竹木の調査及び算定
	庭園の調査及び算定
	墳墓等の調査及び算定

2 打合せ協議

中間打合せの回数は、2回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

3 現地踏査

現地踏査は、用地調査等の着手に先立ち現地の概況を把握するもので（以下、各業務区分において同じ）、これに要する直接人件費の積算は、表6-2により行うものとする。

この場合において複数の業務区分を同一の業務として発注する場合（例：第6建物等の調査以外に第7営業その他の調査、第8予備調査等の同一発注を行う等）は、各業務区分の現地踏査費用をそれぞれ計上するものとする。（以下、各業務区分において同じ）

表 6-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	主任技師	0.50人	
			技師 A	0.50人	
			技師 B	0.50人	

4 建物の調査

建物調査を行う場合の木造建物、木造特殊建物及び非木造建物の判断基準は、表6-3によるものとする。

表 6-3

区 分	判 断 基 準
木造建物	主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）が主として、木材によって建築されている建物
木造特殊建物	木造建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、土蔵造等の建物
非木造建物	主要構造部が主として、木材以外の材料によって建築されている建物（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、石造、コンクリートブロック造等）

(1) 木造建物の調査及び算定

木造建物の調査及び算定を行う場合の区分は、表6-4によるものとし、各区分の直接人件費の積算は、表6-5により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業、調査内業（図面等））を70パーセントに補正するものとする。

表 6-4

区 分	判 断 基 準
木造建物 A	専用住宅、併用住宅、店舗、医院、診療所、共同住宅（アパート）、寄宿舍、その他これらに類するもの
木造建物 B	農家住宅、公衆浴場、劇場、映画館、旅館、病院、学校、その他これらに類するもの
木造建物 C	工場、倉庫、車庫、体育館、畜舎、付属家、その他これらに類するものただし、倉庫、車庫、付属家等で附帯工作物として取扱うことが相当なものを除く

表 6-5

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
木造建物A	棟	70㎡以上 130㎡未満	技師 A	0.30	0.09	0.12	0.51人	
			技師 B	0.30	0.83	0.42	1.55人	
			技師 C	0.30	0.62	0.18	1.10人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	

木造建物B	棟	70㎡以上 130㎡未満	技師 A	0.35	0.09	0.12	0.56人
			技師 B	0.35	1.02	0.42	1.79人
			技師 C	0.35	0.75	0.18	1.28人
			技師 D	—	—	0.12	0.12人
木造建物C	棟	70㎡以上 130㎡未満	技師 A	0.21	0.09	0.09	0.39人
			技師 B	0.21	0.57	0.32	1.10人
			技師 C	0.21	0.25	0.18	0.64人
			技師 D	—	—	0.12	0.12人

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-6の補正率表を適用するものとする。

注2 本表は、石綿調査算定要領(平成24年3月30日付け国土用第50号土地・建設産業局地価調査課長通知。以下「石綿要領」という。)第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

表6-6

建 物 延べ面積	70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 450㎡未満
補 正 率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.40

450㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,400㎡未満
3.00	4.00	5.30

(2) 木造特殊建物の調査及び算定

木造特殊建物の調査及び算定の直接人件費の積算は、表6-7により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面等))を70パーセントに補正するものとする。

表6-7

区 分	単位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		

木造特殊建物	棟	50㎡以上 70㎡未満	主任技師	0.74	0.12	0.12	0.98人
			技師 A	0.74	2.43	—	3.17人
			技師 B	0.74	0.54	0.81	2.09人
			技師 C	—	0.27	0.06	0.33人
			技師 D	—	—	0.12	0.12人

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-8の補正率表を適用するものとする。

注2 石綿要領第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

表6-8

建 物 延べ面積	50㎡未満	50㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 700㎡未満
3.50	4.70

(3) 非木造建物の調査及び算定

非木造建物の調査及び算定を行う場合は、表6-9の構造別区分及び表6-10の用途による区分によるものとし、各区分の直接人件費の積算は、表6-11により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面等))を70パーセントに補正するものとする。

表6-9

区 分	構 造
非木造建物A	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造のうち耐火被覆を行うもの(S耐火)

非木造建物B	鉄骨造（非木造建物Aを除く）、軽量鉄骨造
非木造建物C	コンクリートブロック造、石造、れんが造
非木造建物D	プレハブ造（鉄骨系、コンクリート系、木質系）

表 6-10

区 分	判 断 基 準	補 正 率
イ	店舗、事務所、病院、学校、マンション、アパート、住宅、その他これらに類するもの	1.0
ロ	劇場、映画館、公会堂、神社、仏閣、その他これらに類するもの	1.3
ハ	工場、倉庫、車庫、体育館、その他これらに類するもの ただし、倉庫、車庫、付属家等で附帯工作物として取扱うことが相当なものを除く	0.7

注 本表を適用し、歩掛を補正するときは、小数点以下第3位を切り捨てとする。

構造計算を行わない場合

表 6-11

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
非木造建物A	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.87	0.42	0.30	1.59人	用途による 区分イの場合
			技師 A	0.87	1.81	—	2.68人	
			技師 B	0.87	3.62	1.35	5.84人	
			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物B	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.67	0.42	0.30	1.39人	用途による 区分イの場合
			技師 A	0.67	1.41	—	2.08人	
			技師 B	0.67	2.71	1.15	4.53人	
			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物C	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.98	0.19	0.19	1.36人	用途による 区分イの場合
			技師 A	0.98	1.41	—	2.39人	
			技師 B	0.98	2.97	0.81	4.76人	

			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物D	棟	70㎡以上 130㎡未満	主任技師	—	—	—	—	用途による 区分イの場 合
			技師 A	0.41	0.12	0.06	0.59人	
			技師 B	0.41	1.47	0.27	2.15人	
			技師 C	0.41	0.66	0.19	1.26人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	

構造計算を行う場合

表 6-11

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
非木造建物A	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.87	0.42	0.30	1.59人	用途による 区分イの場 合
			技師 A	0.87	9.64	—	10.51人	
			技師 B	0.87	3.62	1.35	5.84人	
			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物B	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.67	0.42	0.30	1.39人	用途による 区分イの場 合
			技師 A	0.67	8.12	—	8.79人	
			技師 B	0.67	2.71	1.15	4.53人	
			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物C	棟	200㎡以上 400㎡未満	主任技師	0.98	0.19	0.19	1.36人	用途による 区分イの場 合
			技師 A	0.98	6.40	—	7.38人	
			技師 B	0.98	2.97	0.81	4.76人	
			技師 C	—	0.27	0.39	0.66人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	
非木造建物D	棟	70㎡以上 130㎡未満	主任技師	—	—	—	—	用途による 区分イの場 合
			技師 A	0.41	1.47	0.06	1.94人	
			技師 B	0.41	1.47	0.27	2.15人	
			技師 C	0.41	0.66	0.19	1.26人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-12の補正率表を適用するものとする。
ただし、非木造建物Dにあつては、木造建物の表6-6の補正率表を適用するものとする。

注2 本表は、石綿要領第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

表6-12

建 物 延べ面積	200 m ² 未満	200 m ² 以上 400 m ² 未満	400 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	4,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満
3.20	4.10	5.20	6.20	7.50

7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	15,000 m ² 以上 21,000 m ² 未満
9.50	12.30	15.90

5 建物等の法令適合性の調査及び算定

建物等の法令適合性の調査を行う対象法令を建築基準法第35条(特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準)、第61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)とし、必要に応じて施設改善費用に係る運用益損失額の算定を行うもので、その区分は、表6-13によるものとし、各区分の直接人件費の積算は、表6-14により行うものとする。

表6-13

区 分	区 分 の 細 目
法令適合性調査(1)	木造建物(建築基準法第61条に該当する建築物)
法令適合性調査(2)	木造建物(建築基準法第35条、第61条に該当する建築物)
法令適合性調査(3)	木造建物・非木造建物(建築基準法第35条に該当する建築物)

表 6-14

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
法令適合性調 (1) 木造建物	棟	—	技師 A	—	—	0.06	0.06人	
			技師 B	—	0.43	0.18	0.61人	
			技師 C	—	0.43	—	0.43人	
法令適合性調査 (2) 木造建物	棟	—	技師 A	—	—	0.06	0.06人	
			技師 B	—	1.18	0.43	1.61人	
			技師 C	—	1.12	—	1.12人	
法令適合性調査 (3) 木造建物・非木造建物	棟	—	技師 A	—	—	0.06	0.06人	
			技師 B	—	0.75	0.31	1.06人	
			技師 C	—	0.68	—	0.68人	

6 工作物の調査

(1) 機械設備

機械設備とは、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であって、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ものをいう。

イ 機械設備の区分

機械設備の調査及び算定を行う場合は、表6-15の区分によるものとする。

表 6-15

区 分	判 断 基 準
機械設備 A	設置面積（建物内以外で機械設備を設置してある面積を含む）が200㎡未満であるすべての業種 この面積に、生産設備が設置されている面積を除く
機械設備 B	イ 製糸、製綿、合成繊維織物、毛織物、タオル製造、メリヤス製造、被服製造、染色等の繊維工業 ロ コンクリート・アスファルト（レディーミクスト工場）製品製造、建材製品製造、陶磁器製造、ガラス製品製造、瓦・煉瓦製造、砕石、研磨材製造等の窯業コンクリート工業 ハ 機械靴、鞆製造、なめし革製造、毛皮製品製造等の皮革製品製造業 ニ 製材・合板製造、家具製造、建具製造等の製材、木製品工業 ホ 石油類貯蔵販売、圧縮ガス・液化ガス製造等の危険物貯蔵・製造業 ヘ 製紙、紙加工品、紙製衛生品等の紙・紙加工工業 ト 鋳物、鍛造等の鋳鍛製造工業

	チ 自動車整備工場
機械設備C	イ 一般印刷、グラビア印刷、金属印刷、写真製版、製本等の印刷・製本工業 ロ 金属工作機械、金属加工機械、産業機械、化学機械、土木建築機械等の機械、器具製造業 ハ 作業工具、鉄骨製造、プレス、ねじ・ばね、金属洋食器、金属建具・家具、メッキ、型加工等の金属製品工業 ニ 缶詰、清涼飲料、味噌醤油、酒類、菓子・パン、めん類製粉、冷凍品加工飼料、有機質肥料等の食料品工業 ホ アルミニウム合金、軽金属圧延、軽金属製品製造、電線、ダイカスト等の非鉄金属工業 ヘ プラスチック成形、楽器製造、玩具等のその他製造業
機械設備D	イ 塗料製造、医薬品、工業薬品、ゴム精製・製造、石油製品等の化学工業 ロ 高炉、電気炉、製鋼、圧延、引拔、各種精錬等の製鉄・製鋼等の工業 ハ 電動機、配電盤、電線器具、通信機器部品、電気音響機器、電子機器等の電気機械器具製造業 ニ 自動車部品、自動車車体、自動車製造、鉄道車輛部品、自転車製造、船舶製造、産業用運搬車輛製造等の輸送機械製造業 ホ 精密機械器具、計量器・測定器・試験機、写真機・同部品、時計・同部品、医療用機械器具、光学機械器具等の精密機械器具製造業 ヘ 上水道施設、簡易水道施設、下水道処理施設、火葬場、と殺場、廃棄物処理等

ロ 機械設備の調査及び算定

機械設備の調査及び算定の区分ごとの直接人件費の積算は、表6-16により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業、調査内業（図面等））を70パーセントに補正するものとする。

なお、直接人件費の積算に当たっては、次の事項に留意して行うものとする。

- (i) 規模欄の設置面積は、機械設備が設置されている面積とするが、機械設備本体のみでなく、配管配線、機械安全スペース等の状況を考慮して設定するものとする。
- (ii) 機械設備の高さは、3メートル未満までを標準とし、3メートル以上の機械設備が存するときは、設置面積に当該機械設備本体の設置面積を加算するものとする。

表 6-16

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
機械設備A	事業所	設置面積	主任技師	0.44	0.14	0.40	0.98人	
		100㎡以上	技師 A	0.44	0.75	0.40	1.59人	
		200㎡未満	技師 B	0.44	0.93	—	1.37人	

			技師 D	—	—	0.22	0.22人	
機械設備B	事業所	設置面積 400㎡以上 600㎡未満	主任技師	0.94	0.42	0.60	1.96人	
			技師 A	0.94	2.29	2.31	5.54人	
			技師 B	0.94	2.76	—	3.70人	
			技師 D	—	—	0.63	0.63人	
機械設備C	事業所	設置面積 400㎡以上 600㎡未満	主任技師	1.18	0.42	0.60	2.20人	
			技師 A	1.18	2.87	2.89	6.94人	
			技師 B	1.18	3.45	—	4.63人	
			技師 D	—	—	0.63	0.63人	
機械設備D	事業所	設置面積 400㎡以上 600㎡未満	主任技師	1.35	0.42	0.60	2.37人	
			技師 A	1.35	3.30	3.33	7.98人	
			技師 B	1.35	3.97	—	5.32人	
			技師 D	—	—	0.63	0.63人	

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-17の補正率表を適用するものとする。

注2 本表は、石綿要領第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

機械設備Aの場合

表6-17

機械設備 の面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満
補正率	0.80	1.00

機械設備B、C及びDの場合

機械設備 の面積	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上 2,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.30

2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 8,000㎡未満	8,000㎡以上 12,000㎡未満	12,000㎡以上 20,000㎡未満
2.90	4.00	5.60	7.50	10.40

20,000㎡以上 30,000㎡未満	30,000㎡以上 40,000㎡未満
14.00	17.60

ハ 機械設備の見積

機械設備の見積とは、機器等購入費等を算定するに当たり専門的な知識が必要であり、かつ、専門メーカー等でなければ算定が困難と認められる機器等についての見積の徴収に必要な費用とし、これに要する直接人件費の積算は、表6-18によって行うものとする。

表 6-18

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
機械設備の見積	台 (装置)	主任技師	0.14	—	0.43	0.57人	
		技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19人	

注1 類似する機械設備が複数あるときは、それらについては1台（装置）当たりの歩掛を70パーセントに補正するものとする。

注2 現地調査を行うことが困難なときは、調査内業（図面等）の歩掛を100パーセントを超え150パーセント以下の範囲で補正することができるものとする。

注3 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

(2) 生産設備

生産設備とは、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をいう。

イ 生産設備の区分

生産設備の調査及び算定を行う場合は、表6-19の区分によるものとする。

表 6-19

区 分	判 断 基 準

生産設備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、排水設備等を含む）、牛、豚、鶏、その他の家畜の飼育又は調教施設等
生産設備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
生産設備C	製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的には係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池（調整池及び沈殿池を含む）、駐車場、運動場等の厚生施設等
生産設備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、飼育用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等

ロ 生産設備の調査及び算定

生産設備の調査及び算定の区分ごとの直接人件費の積算は、表6-20により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業、調査内業（図面等））を70パーセントに補正するものとする。なお、生産設備AからCまでの設備区域内に生産設備Dが存する場合には、生産設備Dは計上しないものとする。

表 6-20

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
生産設備A	設 備 当 たり	設置面積 300㎡以上 500㎡未満	主任技師	—	—	0.10	0.10人	
			技師 A	0.29	0.14	0.13	0.56人	
			技師 B	0.29	0.71	0.43	1.43人	
			技師 C	0.29	0.49	—	0.78人	
			技師 D	—	—	0.15	0.15人	
生産設備B	設 備 当 たり	設置面積 300㎡以上 500㎡未満	主任技師	—	—	0.12	0.12人	
			技師 A	0.41	0.15	0.18	0.74人	
			技師 B	0.41	0.88	0.46	1.75人	
			技師 C	0.41	0.70	—	1.11人	
			技師 D	—	—	0.19	0.19人	

生産設備C	設備 当たり	設置面積 300㎡以上 500㎡未満	主任技師	—	—	0.11	0.11人
			技師 A	0.21	0.15	0.16	0.52人
			技師 B	0.21	0.58	0.32	1.11人
			技師 C	0.21	0.48	—	0.69人
			技師 D	—	—	0.17	0.17人
生産設備D	箇所	—	主任技師	—	—	0.08	0.08人
			技師 A	0.13	0.09	0.09	0.31人
			技師 B	0.13	0.50	0.16	0.79人
			技師 C	0.13	0.21	—	0.34人
			技師 D	—	—	0.17	0.17人

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-21の補正率表を適用するものとする。

注2 本表は、石綿要領第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

表 6-21

設備の延べ 面積	300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 800㎡未満	800㎡以上 1,300㎡未満	1,300㎡以上 2,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 7,000㎡未満	7,000㎡以上 9,000㎡未満
3.40	4.70	6.20	7.50

ハ 生産設備の見積

生産設備の見積とは、設備等購入費等を算定するに当たり専門的な知識が必要であり、かつ、専門メーカー等でなければ算定が困難と認められる設備等についての見積の徴収に必要な費用とし、これに要する直接人件費の積算は、表6-22によって行うものとする。

表 6-22

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
生産設備の見積	台 (設 備)	主任技師	0.23	—	0.36	0.59人	
		技師 A	0.23	0.41	0.23	0.87人	

注1 類似する生産設備が複数あるときは、それらについては1台（設備）当たりの歩掛を70パーセントに補正するものとする。

注2 現地調査を行うことが困難なときは、調査内業（図面等）の歩掛を100パーセントを超え150パーセント以下の範囲で補正することができるものとする。

注3 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

(3) 附帯工作物（敷地内の立竹木を含む。）

附帯工作物とは、建物及び他の工作物区分に属するもの以外のすべてのものをいう。

イ 附帯工作物の区分

附帯工作物の調査及び算定を行う場合は、表6-23によるものとする。

表 6-23

区 分	判 断 基 準
住宅敷地A	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が150㎡未満のもの。
住宅敷地B	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が150㎡から 200㎡程度のもの
住宅敷地C	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が200㎡から600㎡程度のもの
農家敷地A	農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が600㎡から1,000㎡程度のもの
農家敷地B	農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が1,000㎡以上のもの
工場等の敷地	工場、店舗、神社、仏閣等の敷地
独立工作物	独立看板、広告塔、野立木等（単独で支障となる場合の建築設備を含む）

注1 住宅等の敷地であって600㎡以上の場合には、農家敷地Aとし、農家住宅等の敷地であって600㎡未満のときは、住宅敷地Cとして取り扱うものとする。

注2 附帯工作物の調査範囲内で庭園の調査区域とした範囲は、附帯工作物の調査面積から除くものとする。

ロ 附帯工作物(敷地内の立竹木を含む。)の調査及び算定

附帯工作物の調査及び算定の区分ごとの直接人件費の積算は、表6-24により行うものとする。ただし、第8の予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面等))を70パーセントに補正するものとする。

表 6-24

区 分	単位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
住宅敷地A	戸	敷地面積 150㎡未満	技師 A	0.20	0.10	0.06	0.36人	
			技師 B	0.20	—	0.28	0.48人	
			技師 C	0.20	0.70	0.22	1.12人	
			技師 D	—	—	0.06	0.06人	
住宅敷地B	戸	敷地面積 150㎡以上 200㎡未満	技師 A	0.26	0.10	0.07	0.43人	
			技師 B	0.26	—	0.39	0.65人	
			技師 C	0.26	1.24	0.35	1.85人	
			技師 D	—	—	0.07	0.07人	
住宅敷地C	戸	敷地面積 200㎡以上 600㎡未満	技師 A	0.47	0.10	0.07	0.64人	
			技師 B	0.47	—	0.61	1.08人	
			技師 C	0.47	2.06	0.45	2.98人	
			技師 D	—	—	0.07	0.07人	
農家敷地A	戸	敷地面積 600㎡以上 1,000㎡未満	技師 A	0.65	0.09	0.07	0.81人	
			技師 B	0.65	—	0.88	1.53人	
			技師 C	0.65	2.79	0.77	4.21人	
			技師 D	—	—	0.07	0.07人	
農家敷地B	戸	敷地面積 1,000㎡以上	技師 A	0.91	0.19	0.13	1.23人	
			技師 B	0.91	—	1.11	2.02人	
			技師 C	0.91	3.90	1.01	5.82人	
			技師 D	—	—	0.13	0.13人	
工場等の敷地	箇所	敷地面積 500㎡以上 1,000㎡未満	技師 A	0.41	0.23	0.22	0.86人	
			技師 B	0.41	—	0.83	1.24人	
			技師 C	0.41	2.30	0.42	3.13人	
			技師 D	—	—	0.18	0.18人	

独立工作物	箇所	—	技師 A	0.13	0.12	0.12	0.37人
			技師 B	0.13	—	0.21	0.34人
			技師 C	0.13	0.61	0.20	0.94人
			技師 D	—	—	0.15	0.15人

注1 工場等の敷地面積の認定は、当該敷地面積から生産設備及び建物外に設置されている機械設備及び墓地として計上した面積を控除した面積とする。

注2 工場等の敷地で本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-25の補正率表を適用するものとする。

注3 附帯工作物の調査範囲内で庭園の調査区域とした範囲は、附帯工作物の調査面積から除くものとする。

注4 本表は、石綿要領第4条に規定する石綿調査(調査表及び図面の作成を含む。ただし、分析調査は除く。)を含んだ歩掛である。ただし、以下については本歩掛に含まれないことから、必要に応じて、別途見積等を徴収して対応するものとする。

- ・同要領第7条に規定する分析調査費用に関する専門機関からの見積に要する費用
- ・同要領第8条に規定する対象石綿の除去処分費用を算定する際の専門業者からの見積に要する費用

表6-25

敷地の面積	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	4,000 m ² 以上 8,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.60	2.50	4.00

8,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	12,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	20,000 m ² 以上 28,000 m ² 未満
5.70	7.80	10.40

ハ 独立工作物の見積

独立工作物の見積とは、専門業者等でなければ算定が困難と認められる独立工作物についての見積の徴収に必要な費用とし、これに要する直接人件費の積算は、表6-26によって行うものとする。

表 6-26

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
独立工作物の見積	箇所	技師 A	—	0.09	0.35	0.44人	
		技師 C	—	0.22	—	0.22人	

注1 類似する独立工作物が複数あるときは、それらについては1箇所当たりの歩掛を70パーセントに補正するものとする。

注2 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

(4) 立竹木の調査及び算定

立竹木の調査及び算定は、表6-27の区分によって行うものとし、各区分の直接人件費の積算は、表6-28により行うものとする。この場合の直接人件費は次式によるものとする。

$$\text{直接人件費} = \left(\text{単位当たり直接人件費} \times \frac{\text{調査対象面積}}{1,000} \right)$$

ただし、表6-27の区分欄の庭木等に掲げるものについては、(3) 附帯工作物に含めて調査するものとする。

表 6-27

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別が概ね明らかで、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>② 株 物 アジサイ、ナンテンなどのように、通常幹又は枝が根元から分枝したもので、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>③ 玉 物 マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>④ 生 垣 宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障に相当するものをいう。</p> <p>⑤ 特殊樹 ①～④に該当するものを除く。</p>

	<p>B 利用樹 防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育するものをいう。</p> <p>C 風致木 名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために植栽されている立木をいう。</p> <p>D 地被類 観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。 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、自然発のものを除く。 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、自然発生のものを除く。</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、自然発生のものは除く。 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、自然発生のものを除く。</p> <p>F ツル性類 観賞等を目的に植え付けられた多年性植物で、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、自然発生のものを除く。</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性植物をいい、自然発生のものを除く。</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。

収獲樹	<p>A 果樹</p> <p>りんご、みかん等の立木で果実等の収獲を目的としているものをいい、栽培方法の差異による区分は次のとおり。</p> <p>① 園栽培 一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。</p> <p>② 散在樹 園栽培以外の収獲樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。</p> <p>B 特用樹</p> <p>茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。</p>
竹林	孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収獲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。

表 6-28

区分	単位	規模	職種	外業	内業		計	備考
				調査	図面等	算定		
用材林	1,000m ²	—	主任技師	—	—	0.04	0.04人	
			技師 B	0.23	0.07	0.07	0.37人	
			技師 C	0.23	0.47	0.18	0.88人	
			技師 D	0.23	—	0.15	0.38人	
薪炭林	1,000m ²	—	主任技師	—	—	0.06	0.06人	
			技師 B	0.36	0.11	0.10	0.57人	
			技師 C	0.36	0.68	0.31	1.35人	
			技師 D	0.36	—	0.15	0.51人	
収獲樹	1,000m ²	—	主任技師	—	—	0.08	0.08人	釣り棚、囲障等の調査及び算定を含む。
			技師 B	0.34	0.12	0.10	0.56人	
			技師 C	0.34	0.91	0.38	1.63人	
			技師 D	0.34	—	0.21	0.55人	
竹林	1,000m ²	—	主任技師	—	—	0.04	0.04人	
			技師 B	0.14	0.13	0.06	0.33人	
			技師 C	0.14	0.48	0.13	0.75人	
			技師 D	0.14	—	0.14	0.28人	

苗木 (植木畑)	1,000m ²	—	技師 B	0.50	0.04	0.04	0.58人	困障等の調査及び算定を含む。
			技師 C	0.50	0.52	0.37	1.39人	
			技師 D	0.50	—	0.06	0.56人	

注 調査区域の地形等によって表6-29の補正を行うものとする。

表 6-29

地形	判断基準	補正率
平坦地	平坦な土地	1.00
丘陵地	ゆるやかな起伏のある土地	1.00
傾斜地	かなり勾配のある土地	1.30
急傾斜地	急峻な土地（傾斜角度が概ね30°以上）	1.40

(5) 庭園の調査及び算定

庭園とは、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い、その区分は、表6-30によるものとし、各区分の直接人件費の積算は、表6-31により行うものとする。

表 6-30

区分	判断基準
庭園 A	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
庭園 B	上記A以外の庭園、及び店舗、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、総合的美的景観が形成されると認められるもの
庭園 C	上記A及びB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、総合的美的景観が形成されていると認められるもの。

表 6-31

区分	単位	規模	職種	外業	内業		計	備考
				調査	図面等	算定		
庭園 A	箇所	200m ² 以上 400m ² 未満	技師 A	0.88	0.12	0.12	1.12人	
			技師 B	0.88	1.00	0.75	2.63人	
			技師 C	0.88	1.93	0.75	3.56人	
			技師 D	—	—	0.12	0.12人	

庭園 B	箇所	200㎡以上 400㎡未満	技師 A	0.63	0.12	0.12	0.87人
			技師 B	0.63	0.93	0.68	2.24人
			技師 C	0.63	1.81	0.68	3.12人
			技師 D	—	—	0.12	0.12人
庭園 C	箇所	200㎡以上 400㎡未満	技師 A	0.47	0.08	0.08	0.63人
			技師 B	0.47	0.75	0.56	1.78人
			技師 C	0.47	1.50	0.56	2.53人
			技師 D	—	—	0.12	0.12人

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表6-32の補正率表を適用するものとする。

注2 庭園の調査区域とした場合には、附帯工作物の調査面積から除くものとする。

表 6-32

設備の延べ 面積	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満
	補正率	0.80	1.00	1.40	1.90

2,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上 14,000㎡未満
5.20	8.70	12.00

(6) 墳墓等の調査及び算定

墳墓等とは、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であって、これに附随する工作物及び立竹木を含むものをいい、その区分は、表6-33によるものとし、各区分の単位当たり直接人件費の積算は、表6-34により行うものとする。

この場合の直接人件費は、次式によるものとする。

$$\text{直接人件費} = \left(\text{単位当たり直接人件費} \times \frac{\text{調査対象面積}}{10} \right)$$

表 6-33

区 分		判 断 基 準
寺院又は公営（私営を含む）墳墓	墳墓A	墓地使用（祭祀）者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が3~4㎡程度のもの（10㎡当たり3画地程度）

	墳墓B	墓地使用（祭祀）者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5～2㎡程度のもの (10㎡当たり5画地程度)
	墳墓C	墓地使用（祭祀）者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5㎡以下程度のもの (10㎡当たり7画地程度)
上記以外の墳墓	墳墓D	墓地使用（祭祀）者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり3基～5基程度あるもの
	墳墓E	墓地使用（祭祀）者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり7基程度あるもの

表6-34

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
墳 墓 A	10 ㎡	3 画地程度	主任技師	—	—	0.05	0.05人	
			技師 A	0.16	0.08	0.06	0.30人	
			技師 B	0.16	0.27	0.33	0.76人	
			技師 C	0.16	0.17	—	0.33人	
			技師 D	—	—	0.16	0.16人	
墳 墓 B	10 ㎡	5 画地程度	主任技師	—	—	0.05	0.05人	
			技師 A	0.25	0.08	0.06	0.39人	
			技師 B	0.25	0.46	0.56	1.27人	
			技師 C	0.25	0.17	—	0.42人	
			技師 D	—	—	0.27	0.27人	
墳 墓 C	10 ㎡	7 画地程度	主任技師	—	—	0.05	0.05人	
			技師 A	0.36	0.08	0.06	0.50人	
			技師 B	0.36	0.65	0.78	1.79人	
			技師 C	0.36	0.21	—	0.57人	
			技師 D	—	—	0.38	0.38人	
墳 墓 D	10 ㎡	3～5 基 (画地) 程度	主任技師	—	—	0.05	0.05人	
			技師 A	0.21	0.08	0.06	0.35人	
			技師 B	0.21	0.37	0.45	1.03人	
			技師 C	0.21	0.21	—	0.42人	
			技師 D	—	—	0.22	0.22人	

墳墓 E	10 m ²	7基 (画地) 程度	主任技師	—	—	0.05	0.05人
			技師 A	0.36	0.08	0.06	0.50人
			技師 B	0.36	0.65	0.78	1.79人
			技師 C	0.36	0.26	—	0.62人
			技師 D	—	—	0.38	0.38人

注1 墳墓の調査及び算定は、墓石、墓誌等、カロート、石積、囲障（生垣を含む。）、立竹木等について行うものとする。

注2 当該墳墓に埋葬されている霊位数の調査は、第5権利調査（墓地管理者等の調査）で行うものとする。

7 建物等の残地移転要件の該当性の検討

工場、店舗、営業所、ドライブイン、コンビニエンスストア、パチンコ店、ガソリンスタンド、ゴルフ練習場等の大規模なもの（以下、「大規模工場等」という。）以外の建物等の残地移転要件の該当性の検討に必要な、現況の敷地における建物等の位置関係、敷地利用の状況等の詳細な現地調査及び権利者等からの聞き取り調査を行ったうえで、残地が通常妥当と認められる移転先であるかの検討を行い、有形的・機能的・法制的に有効な移転想定配置図及び有形的・機能的・法制的に検討を行った資料（検討概要書）を作成する（第9移転工法案の検討に該当するものを除く。）ものであり、これに要する直接人件費の積算は、表6-35により行うものとする。

表 6-35

区分	単位	職種	外業	内業		計	備考
			調査	図面等	算定		
建物等の残地 移転要件の該 当性の検討	権利者	技師 A	0.24	0.41	—	0.65人	
		技師 B	0.24	0.32	—	0.56人	
		技師 C	0.24	0.67	—	0.91人	
		技師 D	—	0.19	—	0.19人	

注1 建物以外の植栽、自動車の保管場所等のみが支障となり、残地がそれらの通常妥当と認められる移転先であるかの検討を行う必要がある場合においても、本表を適用することができるものとし、検討結果に基づき、直接支障とならない建物等の調査が必要と判断された場合には、別途建物等の調査を実施するものとする。

注2 駐車場等の使用実態調査を時間毎などに複数回（2回以上）行う必要がある業種については、表9-6を加算することができるものとする。

8 照応建物の設計案の作成等

「7 建物等の残地移転要件の該当性の検討」により、残地において照応建物による建物の再現が可能であることを確認したうえで、経済的検討を行う（照応建物に係る建物の推定建築費の積算は策定した建物計画案に基づき概算額により行い、照応建物の補償総額と

構外再築工法の補償総額との比較を行う) ものである。

(1) 建物計画案の策定

照応建物に係る建物の推定建築費の積算に必要な建物計画案を策定するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表6-36により行うものとする。

表 6-36

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
建物計画案の策定	計画案1案あたり	技師 A	—	0.13	—	0.13人	
		技師 B	—	0.37	—	0.37人	

注 概算額による照応建物の推定建築費の積算を必要としない場合の照応建物の詳細設計(照応建物の補償額算定)を行う場合においても、表6-36を適用するものとする。

(2) 照応建物の設計案の作成

概算額による照応建物の推定建築費の積算に要する直接人件費の積算は、表6-37により行うものとする。

なお、照応建物によることが妥当と判断された場合における照応建物の詳細設計(照応建物の補償額算定)は、第6建物等の調査4建物の調査の調査内業(図面等)及び算定により行うものとする。

ただし、当該照応建物の詳細設計が、用途の異なる複数棟の建物を集約化(立体化を含む)することにより構造が複雑となる場合などは、第9移転工法案の検討6照応建物の詳細設計等を適用することができるものとする。

表 6-37

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
照応建物の設計案の作成	設計案1案当たり	技師 A	—	0.06	0.14	0.20人	
		技師 B	—	0.72	0.46	1.18人	
		技師 C	—	0.41	—	0.41人	
		技師 D	—	—	0.10	0.10人	

注 概算額による照応建物の推定建築費の積算を必要としない場合における照応建物の詳細設計(照応建物の補償額算定)は、第6建物等の調査4建物の調査の調査内業(図面等)及び算定により行うものとし、当該照応建物の詳細設計が、用途の異なる複数棟の建物を集約化(立体化を含む)することにより構造が複雑となる場合などは、第9移転工法案の検討6照応建物の詳細設計等を適用することができるものとする。

9 その他

次の見積徴収に要する直接人件費の積算は、表6-38により行うものとする。

- (1) 曳家等 図面等・算定の見積とは、残地において曳家工法による建物の再現が可能であり、経済的検討を行うために必要がある場合、または曳家工法によることが妥当と判断され、非木造建物であることなどから専門業者から見積を徴収し補償額を算定する場合
- (2) 特殊なプレハブ造等 図面等・算定の見積とは、特殊なプレハブ造建物等であるが見積が概算であるため、見積の妥当性を検証するために、見積以外の算定方法で「第6-4 建物調査」により建物の調査及び算定を行う場合(専門メーカーの見積を徴収し算定する費用)
- (3) 建築仕上塗材 石綿分析調査費用の見積とは、建築用仕上塗材に石綿が含有されている可能性があるため、専門分析機関から見積を徴収し、石綿含有の有無を特定する場合
- (4) 建築仕上塗材 石綿除去処分費用の見積とは、建築用仕上塗材に石綿が含有されていることが明らかであることから、適切な除去処分方法による石綿除去処分費用を専門業者から徴収し、解体工事に加算して補償額を算定する場合

表 6-38

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
曳家等 図面等・算定 の見積	棟	—	主任技師	0.14	—	0.43	0.57人	
			技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19人	
特殊なプレハブ造等 図面等・算定の見積	棟	—	主任技師	0.14	—	0.43	0.57人	
			技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19人	
建築仕上塗材 石綿分 析調査費用の見積	敷地	—	主任技師	0.14	—	0.43	0.57人	
			技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19人	
建築仕上塗材 石綿除 去処分費用の見積	敷地	—	主任技師	0.14	—	0.43	0.57人	
			技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19人	

注1 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

注2 本表歩掛は、石綿分析機関の分析調査費用を含んでいない。

第7 営業その他の調査

1 営業その他の区分

営業その他の調査は、表7-1の区分によって行うものとする。

表7-1

区 分
営業に関する調査及び算定
居住者に関する調査
動産に関する調査及び算定
その他通損に関する算定

2 打合せ協議

中間打合せの回数は、4営業に関する調査及び算定を行う場合は2回を、それ以外の場合には中間打合せを行わないことを標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

3 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査、3現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表7-2により行うものとする。

なお、現地踏査は、営業に関する調査及び算定を行うものにも適用する。

表7-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	技師 A	0.26人	
			技師 B	0.26人	

4 営業に関する調査及び算定

営業に関する調査及び算定の直接人件費の積算は、表7-3により行うものとする。

ただし、営業の内容等の難易度によって表7-4の補正を行うものとする。

表7-3

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
営 業	事業所 (企業)	—	技師 A	0.57	0.94	0.60	2.11人	
			技師 B	0.57	1.43	1.61	3.61人	
			技師 C	0.57	3.92	—	4.49人	
			技師 D	—	—	0.45	0.45人	

注 事業所（企業）とは、土地等の取得等の対象となる敷地を使用して営業を行っている者をいう。

表 7-4

難易区分	営業 A	営業 B	営業 C	営業 D	営業 E
補正率	0.80	1.00	1.40	1.80	3.00

注 営業Aとは、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。

営業Bとは、法人で、1営業所かつ1業種のもの。

営業Cとは、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のもの、又はいずれも複数のもの。

営業Dとは、法人で、営業所・業種のいずれかが複数のもの。

営業Eとは、法人で、営業所・業種のいずれも複数のもの。

なお、法人で営業所・業種が複数のもので、決算書等の分析が極めて困難と認められるものについては、別途見積等を徴収して対応するものとする。

5 仮営業所設置工事費用の調査及び算定

仮営業所の設置については、プレハブリース建物で仮営業する場合と賃貸物件によって仮営業する場合の2区分とし、これに要する直接人件費の積算は、表7-5により行うものとする。

表 7-5

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
仮営業所設置 プレハブリース	事業所	—	技師 A	—	0.12	0.06	0.18人	
			技師 B	0.33	0.87	0.56	1.76人	
			技師 C	0.33	0.25	—	0.58人	
仮営業所設置 賃貸物件	事業所	—	技師 A	—	0.12	0.06	0.18人	
			技師 B	0.50	0.25	0.31	1.06人	
			技師 C	0.50	0.50	—	1.00人	

6 居住者に関する調査

居住者に関する調査の直接人件費の積算は、表7-6により行うものとする。

表 7-6

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
居住者調査	世 帯	—	技師 A	—	0.02	—	0.02人	
			技師 B	0.05	—	—	0.05人	
			技師 C	0.05	0.05	—	0.10人	

7 動産に関する調査及び算定

動産に関する調査及び算定の直接人件費の積算は、表7-7により行うものとする。

表7-7

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
一般住家	戸 (世帯)	—	技師 A	—	—	0.04	0.04人	
			技師 B	0.20	0.06	0.05	0.31人	
			技師 C	0.20	0.12	0.09	0.41人	
			技師 D	—	—	0.09	0.09人	
農家住家	戸	—	技師 A	—	—	0.03	0.03人	
			技師 B	0.45	0.05	0.06	0.56人	
			技師 C	0.45	0.24	0.12	0.81人	
			技師 D	—	—	0.10	0.10人	
店 舗	店舗	50㎡以上 150㎡未満	技師 A	—	—	0.03	0.03人	
			技師 B	0.26	0.05	0.04	0.35人	
			技師 C	0.26	0.18	0.13	0.57人	
			技師 D	—	—	0.09	0.09人	
事 務 所	事業所	50㎡以上 150㎡未満	技師 A	—	—	0.03	0.03人	
			技師 B	0.17	0.04	0.04	0.25人	
			技師 C	0.17	0.11	0.10	0.38人	
			技師 D	—	—	0.07	0.07人	
工 場	事業所	50㎡以上 150㎡未満	技師 A	—	—	0.02	0.02人	
			技師 B	0.08	0.05	0.03	0.16人	
			技師 C	0.08	0.10	0.07	0.25人	
			技師 D	—	—	0.03	0.03人	
倉 庫	事業所	50㎡以上 150㎡未満	技師 A	—	—	0.02	0.02人	
			技師 B	0.13	0.04	0.03	0.20人	
			技師 C	0.13	0.12	0.06	0.31人	
			技師 D	—	—	0.06	0.06人	

注 区分が店舗、事務所、工場及び倉庫で、本表の規模欄に定める面積以外の場合は、表7-8の補正率表を適用するものとする。

表 7-8

床面積	50 m ² 未満	50 m ² 以上 150 m ² 未満	150 m ² 以上 350 m ² 未満	350 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.80	2.80	4.00

1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満	1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満
5.40	6.90	8.70	12.00	15.90

8 その他通損に関する算定

その他通損に関する算定の直接人件費の積算は、表7-9により行うものとする。

表 7-9

区分	単位	規模	職種	外業	内業		計	備考
				調査	図面等	算定		
仮住居又は 借家人補償	世帯	—	技師 A	—	—	0.02	0.02人	補償額算定
			技師 B	—	—	0.05	0.05人	
			技師 C	—	—	0.13	0.13人	
移転雑費	所有者 又は世帯	—	技師 A	—	—	0.04	0.04人	補償額算定
			技師 B	—	—	0.06	0.06人	
			技師 C	—	—	0.52	0.52人	

9 その他

建物所有者又は借家人の一般住家であって、6居住者に関する調査、7動産に関する調査及び算定、8その他通損に関する算定（仮住居又は借家人補償及び移転雑費）の総てを発注する場合には、各項目の直接人件費を算出することなく、表7-10を適用することができる。

なお、建物所有者の一般住家であって仮住居を必要としないものは、表7-11を適用するものとする。

表 7-10

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
居住者に関する調査 動産に関する調査及び算定 その他通損に関する算定（仮住居あり）	世帯	技師 A	—	0.02	0.10	0.12人	
		技師 B	0.25	0.06	0.16	0.47人	
		技師 C	0.25	0.17	0.74	1.16人	
		技師 D	—	—	0.09	0.09人	

注 本表は、表7-6、表7-7（一般住家）及び表7-9の合計人員である。

表 7-11

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計	備 考
			調 査	図面等	算 定		
居住者に関する調査 動産に関する調査及び算定 その他通損に関する算定（仮住居なし）	世帯	技師 A	—	0.02	0.08	0.10人	
		技師 B	0.25	0.06	0.11	0.42人	
		技師 C	0.25	0.17	0.61	1.03人	
		技師 D	—	—	0.09	0.09人	

注 本表は、表 7-10 より表 7-9（仮住居又は借家人補償）の人員を控除したものである。

第8 予備調査

予備調査は、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6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国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準(以下「基準」という。)第30条に規定する通常妥当な移転先及び移転方法の認定に必要な予備的な調査とする。

なお、本調査を行った建物等(機械設備、生産設備及び附帯工作物)について、第6建物等の調査に当たって次の点に留意すること。

(留意点) 建物等の調査のうち、建物、機械設備、生産設備及び附帯工作物については、予備調査の調査結果を貸与させるものとし、歩掛(調査外業、調査内業(図面等))を70パーセントに補正するものとする。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、1回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表8-1により行うものとする。

表 8-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	主任技師	0.76人	
			技師 A	0.76人	
			技師 B	0.76人	

3 関係資料収集

関係資料収集に要する直接人件費の積算は、表8-2により行うものとする。

ただし、1事業所の予備調査を実施する際に複数の権利者から資料収集する場合は、その権利者数によって表8-2の歩掛に表8-3の補正を行うものとする。

(参考) 1業務の直接人件費=(単位当たり単価×補正率×権利者数)

表 8-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
関係資料収集	権利者	—	技師 B	1.68人	

表 8-3

権 利 者 数	補正率
3未満	1.00
3以上～ 5未満	0.90
5以上～ 10未満	0.80
10以上	0.70

4 企業内容等の調査

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、主として次の項目について調査を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表8-4により行うものとする。

- (1) 所在地、名称及び代表者名
- (2) 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 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
- (4) 財務状況
- (5) 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先(得意先)
- (6) 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)
- (7) 移転計画案の検討に当たって関係する法令とその内容
- (8) その他移転計画案の検討に必要と認められる事項

表 8-4

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
企業内容 等の調査	事業所 (企業)	技師 A	0.70	0.35	1.05人	
		技師 B	0.70	0.60	1.30人	
		技師 C	0.70	0.92	1.62人	

注 事業所(企業)とは、土地等の取得等の対象となる敷地を使用して営業を行っている者をいう。

5 敷地使用実態の調査

敷地使用実態の調査は、移転計画案の検討に当たって重要となる事項で、主として次の項目について調査を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表8-5により行うものとする。

なお、発注者から現況平面図の支給又は権利者が所有している敷地の配置図等の提供を受けることが困難であって、当該敷地の配置図を現況調査等によって作成する必要があると認められる場合には、別途その費用を計上するものとする。また、駐車場等の使用実態

調査を時間毎などに複数回(2回以上)行う必要がある場合に要する直接人件費については、表8-6により加算することができるものとする。

- (1) 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
- (2) 用途地域等の公法上の規制
- (3) 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)
- (4) 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
- (5) 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
- (6) その他移転計画案の検討に必要と認める事項
- (7) 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

表 8-5

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
敷地全体の配置	事業所	300㎡以上 500㎡未満	技師 A	0.28	0.18	0.46人	
			技師 B	0.28	0.97	1.25人	
			技師 C	0.28	0.28	0.56人	

注 本表規模欄の面積は、当該権利者が使用している敷地の全部を指すものではなく、土地の取得等に伴い移転計画案を検討する上で調査が必要と認められる面積をいう。なお、本表規模欄に定める面積以外の場合には、表8-7の補正率表を適用するものとする。

表 8-6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
駐車場等の使用 実態追加調査	1 回 当たり	敷地面積 300㎡以上 500㎡未満	技師 A	0.10	0.03	0.13人	
			技師 B	0.10	0.05	0.15人	
			技師 C	0.10	0.05	0.15人	

注 調査対象面積が本表規模欄に定める面積以外の場合は、表8-7の補正率表を適用するものとする。

表 8-7

敷地面積	300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 800㎡未満	800㎡以上 1,300㎡未満	1,300㎡以上 2,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満
3.40	4.70	6.20	7.80	10.20

15,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	25,000 m ² 以上 35,000 m ² 未満
14.00	18.40

6 建物調査

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し、これに要する直接人件費の積算は、表8-8により行うものとする。

表 8-8

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
建 物	棟	200m ² 以上 400m ² 未満	主任技師	0.44	0.14	0.10	0.68人	
			技師 A	0.44	0.58	—	1.02人	
			技師 B	0.44	0.70	0.37	1.51人	
			技師 C	—	0.03	0.26	0.29人	
			技師 D	—	—	0.08	0.08人	

注1 建物は、木造、非木造の区分を行わないものとする。

注2 本表規模欄に定める建物延べ面積以外の建物は、表8-9の補正率表を適用するものとする。

表 8-9

建 物 面 積	200 m ² 未満	200 m ² 以上 400 m ² 未満	400 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	4,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満
3.20	4.10	5.20	6.20	7.50

7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	15,000 m ² 以上 21,000 m ² 未満
9.50	12.30	15.90

7 機械設備等調査

機械設備等（生産設備、附帯工作物を含む。）の調査は、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となる概要調査及び概算補償額の算定を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表8-10により行うものとする。

表 8-10

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
機械設備等	事業所	設置面積 400m ² 以上 600m ² 未満	主任技師	0.90	0.21	0.30	1.41人	
			技師 A	0.90	0.78	1.44	3.12人	
			技師 B	0.90	1.50	—	2.40人	
			技師 D	—	—	0.63	0.63人	

注 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表8-11の補正率表を適用するものとする。

表 8-11

機械設備の 面 積	200 m ² 以上 400 m ² 未満	400 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満	1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.30

2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 8,000 m ² 未満	8,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	12,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満
2.90	4.00	5.60	7.50	10.40

20,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	30,000 m ² 以上 40,000 m ² 未満
14.00	17.60

8 移転計画案の作成

移転計画案の作成は、基準、及び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。）の定めるところにより、現状の機能を構内（残地）において回復させる残地内工法の計画案2～3案を作成するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表8-12によるものとする。

表 8-12

種 目	単 位	規 模	職 種	内 業	備 考
移転計画案の作成	事業所	300㎡以上 500㎡未満	主任技師	0.47人	
			技師 A	1.68人	
			技師 B	1.15人	
			技師 C	5.51人	

注1 敷地面積は、事業用地として取得等を行う面積を含めた移転計画案の概略の作成に想定される面積とする。

注2 本表規模欄の面積以外の場合は、表8-13の補正率表を適用するものとする。

表 8-13

敷地面積	300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 800㎡未満	800㎡以上 1,300㎡未満	1,300㎡以上 2,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 7,000㎡未満	7,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上 15,000㎡未満
3.40	4.70	6.20	7.80	10.20

15,000㎡以上 25,000㎡未満	25,000㎡以上 35,000㎡未満
14.00	18.40

第9 移転工法案の検討

移転工法案の検討は、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6建物等の調査及び第7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30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ものとする。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、2回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、第9-1により行うものとする。

表 9-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	主任技師	0.76人	
			技師 A	0.76人	
			技師 B	0.76人	

3 関係資料収集

関係資料収集に要する直接人件費の積算は、表9-2により行うものとする。

ただし、1事業所の移転工法案の検討を実施する際に複数の権利者から資料収集する場合は、その権利者数によって表9-2の歩掛に表9-3の補正を行うものとする。

(参考) 1業務の直接人件費 = (単位当たり単価 × 補正率 × 権利者数)

表 9-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
関係資料収集	権利者	—	技師 B	1.68人	

表 9-3

権 利 者 数	補正率
3未満	1.00
3以上～ 5未満	0.90
5以上～ 10未満	0.80
10以上	0.70

4 企業内容等の調査

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、主として次の項目について調査を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表9-4により行うものとする。

なお、予備調査、または、第7営業その他の調査の成果物を基に確認の調査を実施する場合は、原則として、本歩掛を50パーセントに補正するものとする。

- (1) 所在地、名称及び代表者名
- (2) 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 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
- (4) 財務状況
- (5) 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先(得意先)
- (6) 製品等の製造(加工)工程又は商品の流れ(図式化したもの)
- (7) 移転工法案の検討に当たって関係する法令とその内容
- (8) その他移転工法案の検討に必要なと認められる事項

表 9-4

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
企業内容等の調査	事業所(企業)	技師 A	0.70	0.35	1.05 人	
		技師 B	0.70	0.60	1.30 人	
		技師 C	0.70	0.92	1.62 人	

注 事業所(企業)とは、土地等の取得等の対象となる敷地を使用し営業を行っている者をいう。

5 敷地使用実態の調査

敷地使用実態の調査は、移転工法案の検討に当たって重要となる事項で、主として次の項目について調査を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表9-5によるものとする。

なお、予備調査の成果物を基に確認の調査を実施する場合は、原則として、本歩掛を50パーセントに補正するものとする。

また、駐車場等の使用実態調査を時間毎などに複数回(2回以上)行う必要がある場合に要する直接人件費については、表9-6により加算することができるものとする。

- (1) 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
- (2) 用途地域等の公法上の規制
- (3) 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)
- (4) 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
- (5) 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
- (6) その他移転計画案の検討に必要と認める事項
- (7) 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

表 9-5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
敷地全体の配置	事業所	敷地面積	技師 A	0.28	0.18	0.46 人	
		300 m ² 以上	技師 B	0.28	0.97	1.25 人	
		500 m ² 未満	技師 C	0.28	0.28	0.56 人	

注 本表規模の面積は、当該権利者が使用している敷地の全部を指すものではなく、土地の取得等に伴い移転工法を認定する上で調査が必要と認められる面積をいう。なお、本表規模欄に定める面積以外の場合は、表9-7の補正率表を適用するものとする。

表 9-6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
駐車場等の使用実態追加調査	1 回 当たり	敷地面積	技師 A	0.10	0.03	0.13 人	
		300 m ² 以上	技師 B	0.10	0.05	0.15 人	
		500 m ² 未満	技師 C	0.10	0.05	0.15 人	

注 調査対象面積が本表規模欄に定める面積以外の場合、表9-7の補正率表を適用するものとする。

表 9-7

敷地面積	300 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 800 m ² 未満	800 m ² 以上 1,300 m ² 未満	1,300 m ² 以上 2,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満
3.40	4.70	6.20	7.80	10.20

15,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	25,000 m ² 以上 35,000 m ² 未満
14.00	18.40

6 移転工法案の作成

移転工法案の作成は、基準及び基準細則の定めるところにより、現状の機能を構内（残地）において回復させる残地内工法の移転工法案2～3案を作成したうえで、経済的検討を行う（照応建物の推定建築費の算定は概算額で行い、補償総額の比較を行う）ものであり、これに要する直接人件費の積算は、表9-8によるものとする。

なお、予備調査の成果物を基に確認の調査を実施する場合は、原則として、本歩掛を80パーセントに補正するものとする。

この検討により移転工法を決定した後の照応建物に係る補償額の算定は、7照応建物の詳細設計等により行うものとする。

表 9-8

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
移転工法案の作成	事業所	敷地面積 300 m ² 以上 500 m ² 未満	主任技師	—	0.47	0.47 人	
			技師 A	—	1.68	1.68 人	
			技師 B	—	1.15	1.15 人	
			技師 C	—	5.51	5.51 人	

注1 敷地面積は、事業用地として取得等を行う面積を含めた移転工法案作成に想定される範囲の面積とする。

注2 敷地面積が本表規模欄に定める面積以外の場合は、表9-9の補正率表を適用するものとする。

表 9-9

敷地面積	300 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 800 m ² 未満	800 m ² 以上 1,300 m ² 未満	1,300 m ² 以上 2,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満
3.40	4.70	6.20	7.80	10.20

15,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	25,000 m ² 以上 35,000 m ² 未満
14.00	18.40

7 照応建物の詳細設計等

照応建物の詳細設計等は、照応建物による建物の設計及び算定等を行うものであり、これに要する直接人件費の積算は、次式により行うものとする。

なお、これにより難しい場合は、別途積算するものとする。

照応建物の詳細設計費 = (図面作成枚数) × (図面作成費 × 依頼度)

(図面作成費) : 建物の計画・設計・計算・算定及び査定検証に要する人件費

(1) 図面作成枚数

図面作成枚数は、照応建物の用途区分によって必要となる数量を認定するものとする。この場合、照応建物の詳細設計1棟当たりの図面枚数は、照応建物の詳細設計延べ床面積×建物1m²当たり図面枚数により算出した枚数を基準として別紙作成図面認定表により認定するものとする。(建物1m²当たり図面枚数は表9-10を標準とする。)

なお、表9-10の建物面積1m²当たり図面枚数は、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1番(以下「A1判」という。)を標準としたものである。日本産業規格A列2番(以下「A2判」という。)を使用する場合には、図面枚数を2倍にするものとする。

図面枚数表(建物面積1m²当たり・A1判)

表9-10

用途区分 建物の 延べ面積	イ	ロ	ハ
200 m ² 未満	0.067	0.087	0.047
200 m ² 以上 400 m ² 未満	0.042	0.053	0.030
400 m ² 以上 600 m ² 未満	0.035	0.044	0.026
600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	0.030	0.039	0.021

1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満	0.026	0.034	0.019
1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	0.023	0.030	0.017
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	0.021	0.027	0.015
3,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	0.019	0.024	0.013
4,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	0.017	0.022	0.012
5,000 m ² 以上	0.016	0.020	0.011

注 用途区分：イとは、店舗・事務所・病院・学校・マンション・住宅・その他これに類するもの。

ロとは、劇場・映画館・公会堂・神社・仏閣・その他これに類するもの。

ハとは、工場・倉庫・車庫・体育館・その他これに類するもの。

(2) 図面作成費（一枚当たり）の直接人件費は、表9-11により行うものとする。

表9-11

種 目	職 種	単 位	A1 判	A2 判	備 考
図面作成費	技師 A	1枚当たり	3.10人	1.55人	
	技師 C		1.50人	0.75人	

(3) 依頼度

設計上参考となる各種の資料（標準図、類似の仕様書、詳細図、計算例、その他）の提供あるいは、設計上の方針の指示等により設計者の負担が軽減できる場合は、表9-12の依頼度を乗じて設計費を低減する。

表9-12

提供する資料の内容依頼度	依頼度
資料を提供しない場合、又は提供する資料が極めて少ない場合。	1.00 ~ 0.80
類似の参考例がかなりある場合。	0.80 ~ 0.60
準拠すべき設計図書があり、その一部を修正する場合。	0.60 ~ 0.40

作成図面認定表

権利者						
図面名称						
一 般 図	表紙					
	配置・案内図					
	仕上表					
	平面図					
	立面図					
	屋根伏図					
	断面図					
	矩形図					
	詳細図					
	展開図					
	建具表					
構 造 図	基礎伏図					
	基礎詳細図					
	軸組図					
	梁伏図					
	構造詳細図					
	鉄骨・鉄筋図					
	柱・梁リスト					
設 備 図	電灯設備図					
	動力設備図					
	給・排ガス図					

	その他設備図					
その他関係図						
合計		枚	枚	枚	枚	枚

8 機械設備設計

構内（残地）に建物を集約して機能回復を図る場合の機械設備の設計は、決定レイアウト図に基づいて、従前機能が確保されるように再配置の検討を行い、これに必要な移転費用の算定までを行うものであり、この業務に要する直接人件費の積算は、次式によって行うものとする。

ただし、下水処理場設備、高圧ガス設備、変電設備等の特殊な設備で、この基準によりがたいと判断される場合には、別途資料で積算できるものとする。

なお、本項で示す以外の直接人件費積算上の要件等については、第6建物等の調査 6 工作物の調査（1）機械設備の項に準ずるものとする。

$$\text{機械設備設計費} = \text{図面等費} + \text{算定費} + \text{見積徴収費}$$

（1）図面等費

図面等費は、構内再配置による移転補償費を算定するための図面及び資料作成に要する費用で、機械設備の区分、規模に応じた技術者の所要員数と基準単価により算出するものとする。

$$\text{図面等費} = \text{技術者員数} \times \text{基準単価}$$

（2）算定費

算定費は、調査設計資料に基づく移転補償費の算定業務に要する費用であり、機械設備の区分、規模に応じた技術者の所要員数と基準単価による算出するものとする。

$$\text{算定費} = \text{技術者員数} \times \text{基準単価}$$

（3）見積徴収費

機械設備の再設費の算定に当たり、専門業者等から見積を徴収して採用する場合には、それにかかる費用を直接人件費として加算するものとする。

$$\text{見積徴収費} = \text{技術者員数} \times \text{基準単価}$$

(4) 標準技術者員数

機械設備設計に係る技術者の標準員数は、表9-13及び表9-14のとおりとし、生産設備の見積を徴収する場合の技術者の標準員数は、表9-15のとおりとする。

機械設備設計標準員数

表9-13

区 分	単 位	規 模	職 種	内 業		計	備 考
				図面等	算 定		
機械設備A	事業所	設置面積 100 m ² 以上 200 m ² 未満	主任技師	0.14	0.40	0.54 人	
			技師 A	0.75	0.40	1.15 人	
			技師 B	0.93	—	0.93 人	
			技師 D	—	0.22	0.22 人	
機械設備B	事業所	設置面積 400 m ² 以上 600 m ² 未満	主任技師	0.42	0.60	1.02 人	
			技師 A	2.29	2.31	4.60 人	
			技師 B	2.76	—	2.76 人	
			技師 D	—	0.63	0.63 人	
機械設備C	事業所	設置面積 400 m ² 以上 600 m ² 未満	主任技師	0.42	0.60	1.02 人	
			技師 A	2.87	2.89	5.76 人	
			技師 B	3.45	—	3.45 人	
			技師 D	—	0.63	0.63 人	
機械設備D	事業所	設置面積 400 m ² 以上 600 m ² 未満	主任技師	0.42	0.60	1.02 人	
			技師 A	3.30	3.33	6.63 人	
			技師 B	3.97	—	3.97 人	
			技師 D	—	0.63	0.63 人	

注1 本表の区分は、表6-15のとおりとする。

注2 設置面積は、決定レイアウトに基づく機械設備の設置面積とする。

注3 本表の数値は、規模、業務内容によって補正を行うものとする。

注4 本表の歩掛は、表6-16の調査内業（図表等）及び算定の合計の人員である。

見積徴収者員数

表 9-14

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計
			調 査	図面等	算 定	
機械設備の見積	台 (装 置)	主任技師	0.14	—	0.43	0.57 人
		技師 A	0.14	0.91	0.14	1.19 人

注1 類似する機械設備が複数あるときは、それらについては1台(装置)当たりの歩掛を70パーセントに補正するものとする。

注2 現地調査を行うことが困難なときは、調査内業(図面等)の歩掛を100パーセントを超え150パーセント以下の範囲で補正することができる。

注3 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

注4 本表は、表6-18を再掲したものである。

見積徴収者員数

表 9-15

区 分	単 位	職 種	外 業	内 業		計
			調 査	図面等	算 定	
生産設備の見積	台 (設 備)	主任技師	0.23	—	0.36	0.59 人
		技師 A	0.23	0.41	0.23	0.87 人

注1 類似する生産設備が複数あるときは、それらについては1台(設備)当たりの歩掛を70パーセントに補正するものとする。

注2 現地調査を行うことが困難なときは、調査内業(図面等)の歩掛を100パーセントを超え150パーセント以下の範囲で補正することができる。

注3 本表は、原則として2社の見積の徴収に要する費用を含んだ歩掛である。

注4 本表は、表6-22を再掲したものである。

(5) 規模による員数の補正

表9-13に設定する員数は、業務の規模に応じて、それぞれ表9-16に示す数値を乗じて補正を行うものとする。

機械設備Aの場合

表 9-16

機械設備 の面積	100 m ² 未満	100 m ² 以上 200 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00

機械設備A以外の場合

機械設備 の面積	200 m ² 以上 400 m ² 未満	400 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満	1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.30

2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 8,000 m ² 未満	8,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	12,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満
2.90	4.00	5.60	7.50	10.40

20,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	30,000 m ² 以上 40,000 m ² 未満
14.00	17.60

第10 事業認定申請図書等の作成

[一] 事業認定申請図書の作成

事業認定申請図書の作成は、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「法」という。）第16条に規定する事業の認定を受けることを前提として、法第18条の規定による事業認定申請書及び添付書類（関係機関への意見照会書類を含む。）並びにこれに関連する参考資料の作成とし、次の区分によるものとする。

① 相談用資料作成

起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書(案)を作成するもの

② 申請図書作成

起業者が行う事業認定庁への事前相談の開始に伴い、相談用資料の更新、補足等を行い事業認定申請書(案)を作成するもの

① 相談用資料作成

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、3回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査 3現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-1により行うものとする。

表 10-1-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	主任技師	0.95 人	
			技師 A	0.95 人	
			技師 B	0.95 人	

3 現地調査等

現地調査等は、相談用資料作成に必要となる対象区間又は区域の調査等で、主として次の項目について行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-2により行うものとする。

- (1) 法第4条地等管理台帳調査
- (2) 法第4条地等物件調査
- (3) 土地面積の概数積算
- (4) 法第4条地面積等の積算
- (5) その他必要と認められる事項の調査及び整理、まとめ

表 10-1-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
現地調査等	業 務	—	主任技師	0.91	0.66	1.57 人	
			技師 A	1.83	2.07	3.90 人	
			技師 B	1.83	2.07	3.90 人	

4 資料の収集及び作成

資料の収集及び作成は、当該事業に係る資料の収集、整理、補足資料等で主として次の項目について行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-3により行うものとする。

- (1) 計画内容に係るもの
- (2) 公益性等に係るもの
- (3) 現状写真及び当該工事進捗状況に係るもの
- (4) その他の資料の収集及び作成

表 10-1-3

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
資料の収集 及び作成	業 務	—	主任技師	—	0.87	0.87 人	
			技師 A	2.76	6.02	8.78 人	
			技師 B	2.76	6.02	8.78 人	

5 調書等の作成

調書等の作成は、相談用資料として、主として次の調書を作成するものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-4により行うものとする。

- (1) 事業認定申請書（案）等
- (2) 事業計画書
- (3) 関連事業に関する協議書（案）
- (4) 法第4条他の調査及び管理者の意見書(案)
- (5) 法令制限他に係る権限を有する行政機関の意見書(案)
- (6) 免許・許認可等があったことを証明する書面又は行政機関の意見書(案)
- (7) その他必要な書面等

表 10-1-4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
調書等の作成	業 務	—	主任技師	—	1.47	1.47 人	
			技師 A	—	10.73	10.73 人	
			技師 B	—	10.73	10.73 人	

6 添付図面の作成

添付図面の作成は、事業認定申請図書に添付を要する図面として、次に掲げるものから必要と認められる図面を認定し、これに要する直接人件費の積算を行うものとし、この場合の積算は次式による。

添付図面作成の直接人件費 = (必要と認めた図面の種類数×添付図面作成費)

- (1) 起業地表示図
- (2) 法第4条地表示図
- (3) 関連事業表示図
- (4) 法第4条地管理者意見照会添付図
- (5) 起業地計画図等
- (6) 法令制限地表示図
- (7) 許認可等土地表示図
- (8) 参考資料として必要な図面
- (9) その他必要と認められる図面

表 10-1-5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
添付図面作成	種 類	—	主任技師	—	0.28	0.28 人	
			技師 A	—	0.92	0.92 人	
			技師 D	—	4.64	4.64 人	

7 対象事業及び規模による補正

相談用資料作成の直接人件費の積算に当たっては、当該事業及び規模によって、表10-1-6の補正を行うものとする。この場合の対象項目は、3 現地調査等、4 資料の収集及び作成、5 調書等の作成及び6 添付図面の作成とする。

- (1) 道路、河川、鉄道、その他これらに類し、区間（線）を事業認定申請の対象とするもの。なお、この区間は「申請起業地区間」を原則とするが、必要に応じて「全体計画の区間」とすることができるものとする。

ただし、全体計画の区間で補正できる項目は、4 資料の収集及び作成に限定するものとする。

表10-1-6

事業認定 の対象と なる距離	2.0 km未満	2.0 km以上 4.0 km未満	4.0 km以上 6.0 km未満	6.0 km以上 8.0 km未満	8.0 km以上 12.0 km未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.70	2.20

(2) ダム、飛行場、その他これらに類し、区域（面）を事業認定申請の対象とするもの。

事業認定の対象となる面積	50ha 未満	50ha 以上 70ha 未満	70ha 以上 100ha 未満	100ha 以上 150ha 未満	150ha 以上 250ha 未満
補正率	2.40	3.00	3.70	4.90	6.70

(3) 学校、庁舎、その他これらに類し、区域（面）を事業認定申請の対象とするもの。

事業認定の対象となる面積	3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	15,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満
補正率	0.40	0.60	0.90	1.20	1.70

8 関連事業の有無による補正

相談用資料作成の直接人件費の積算に当たっては、関連事業の有無によって、表10-1-7の補正を行うものとする。この場合の対象項目は、3 現地調査等、4 資料の収集及び作成、5 調査等の作成及び6 添付図面の作成とする。

表10-1-7

関連事業	あり	なし
補正率	1.20	1.00

② 申請図書作成

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、1回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査、3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-8により行うものとする。

表 10-1-8

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現 地 踏 査	業 務	—	主任技師	0.36 人	
			技師 A	0.36 人	
			技師 B	0.36 人	

3 現地調査等

現地調査等は、申請図書作成に必要となる対象区間又は区域の調査等で、主として次の項目について行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-9により行うものとする。

- (1)法第4条地等管理台帳調査
- (2)法第4条地等物件調査
- (3)土地面積の概数積算
- (4)法第4条地面積等の積算
- (5)その他必要と認められる事項の調査及び整理、まとめ

表 10-1-9

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
現地調査等	業 務	—	主任技師	0.59	0.42	1.01 人	
			技師 A	1.19	0.48	1.67 人	
			技師 B	1.19	0.48	1.67 人	

4 資料の収集及び作成

資料の収集及び作成は、当該事業に係る資料の収集、整理、補足資料の作成等で主として次の項目について行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-10により行うものとする。

- (1)計画内容に係るもの
- (2)公益性等に係るもの
- (3)現状写真及び当該工事進捗状況に係るもの
- (4)その他の資料の収集及び作成

表 10-1-10

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
資料の収集 及び作成	業 務	—	主任技師	—	0.59	0.59 人	
			技師 A	1.88	4.11	5.99 人	
			技師 B	1.88	4.11	5.99 人	

5 調書等の作成

調書等の作成は、申請図書として、主として次の調書を作成するものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-1-11により行うものとする。

- (1)事業認定申請書(案)
- (2)事業計画書
- (3)関連事業に関する協議書(案)
- (4)法第4条地の調査及び管理者の意見書(案)

- (5) 法令制限地に係る権限を有する行政機関の意見書(案)
- (6) 免許・許認可等があったことを証明する書面又は行政機関の意見書(案)
- (7) 事業説明会の実施状況を記載した書面等
- (8) その他必要な書面等

表 10-1-11

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
調書等の作成	業 務	—	主任技師	—	0.96	0.96 人	
			技師 A	—	7.01	7.01 人	
			技師 B	—	7.01	7.01 人	

6 添付図面の作成

添付図面の作成は、事業認定申請図書に添付を要する図面として、次に掲げるものから必要と認められる図面を認定し、これに要する直接人件費の積算を行うものとし、この場合の積算は次式による。

添付図面作成の直接人件費 = (必要と認めた図面の種類数 × 添付図面作成費)

- (1) 起業地表示図
- (2) 法第4条地表示図
- (3) 関連事業表示図
- (4) 法第4条地管理者意見照会添付図
- (5) 起業地計画図
- (6) 法令制限地表示図
- (7) 許認可等土地表示図
- (8) 参考資料として必要な図面
- (9) その他必要と認められる図面

表 10-1-12

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
添付図面作成	種 類	—	主任技師	—	0.22	0.22 人	
			技師 A	—	0.74	0.74 人	
			技師 D	—	3.75	3.75 人	

7 対象事業及び規模による補正

相談用資料作成と同様に取り扱うものとする。

8 関連事業の有無による補正

相談用資料作成と同様に取り扱うものとする。

[二] 裁決申請図書の作成

裁決申請図書の作成は、法第40条に規定する裁決申請図書及びこれに関連する参考図書の作成をいい、次の各項目により行うものとする。

なお、本歩掛によりがたい案件の場合は、各項目を適宜補正又は別途見積等を徴収して対応することができるものとする。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、1回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-2-1により行うものとする。

ただし、裁決申請の予定地に物件が存しない場合は、表10-2-2により行うものとする。

(裁決申請の予定地に物件が存する場合)

表 10-2-1

種 目	単 位	職 種	外 業		
			A	B	C
現地調査	件	主任技師	0.11 人	0.04 人	0.06 人
		技師 A	0.11 人	0.04 人	0.06 人
		技師 B	0.11 人	0.04 人	0.06 人

注 上表A、B、Cは次のとおりである。

A：裁決申請図書の作成と明渡裁決申立図書の作成を同時に委託する場合

B：裁決申請図書の作成のみ委託する場合

C：明渡裁決申立図書の作成のみ委託する場合

(裁決申請の予定地に物件が存しない場合)

表 10-2-2

種 目	単 位	職 種	外 業	
			A	B
現地調査	件	主任技師	0.04 人	0.04 人
		技師 A	0.04 人	0.04 人
		技師 B	0.04 人	0.04 人

注 上表A、Bは次のとおりである。

A：裁決申請図書の作成と明渡裁決申立図書の作成を同時に委託する場合

B：裁決申請図書の作成のみ委託する場合

3 資料の整理・検討

資料の整理・検討は、発注者から提供又は貸与される各種の調査等資料の内容を整理・検討して、裁決申請書（案）の作成に着手できるようにする作業をいい、直接人件費の積算は、表10-2-3により行うものとする

表 10-2-3

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
資料の整理・検討	件	技師 A	—	0.86	0.86 人	
		技師 B	—	0.86	0.86 人	

4 裁決申請書（案）等の作成

裁決申請書（案）等の作成は、法第40条に定める書類（図面の作成を除く）の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、直接人件費の積算は、表10-2-4によるものとする。

- (1) 裁決申請書（案）
- (2) 事業計画書
- (3) 法第40条第1項第2号関係書類
- (4) 法施行規則第17条第2号イに定める書面
- (5) 法施行規則第17条第3号に定める書面
- (6) 第36条に定める土地調書（案）
- (7) その他必要と認められる書面

表 10-2-4

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
裁 決 申 請 書 （案）等の作成	件	主任技師	—	0.33	0.33 人	
		技師 A	—	1.92	1.92 人	
		技師 B	—	1.92	1.92 人	

5 図面の作成

図面の作成は、既存の起業地の位置を表示する図面並びに既存の起業地及び事業計画を表示する図面を基に決裁申請書(案)に添付する図面を作成する作業及び既存の実測平面図を基に土地調書に添付する実測平面図を作成する作業をいい、直接人件費の積算は、表10-2-5及び表10-2-6により行うものとする。

表 10-2-5

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
起業地の位置を表示する図面及び起業地及び事業計画を表示する図面	件	技師 A	—	0.09	0.09 人	
		技師 D	—	0.94	0.94 人	

注 直接人件費の積算に当たっては、対象事業及び規模による補正を行うものとし、その補正率は、[一] 事業認定申請図書の作成 ①相談用資料作成 7 対象事業及び規模による補正を適用するものとする。

表 10-2-6

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
土地調書添付図面の作成	筆	技師 A	—	0.03	0.03 人	
		技師 D	—	0.32	0.32 人	

6 その他参考図書の作成

その他参考図書の作成は、裁決申請書（案）を補充する資料（協議経過説明書、登記事項証明書（写）等）の作成、編集、調整等をいい、直接人件費の積算は、表10-2-7により行うものとする。

表 10-2-7

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
その他参考図面の作成	件	主任技師	—	0.14	0.14 人	
		技師 A	—	0.52	0.52 人	
		技師 B	—	0.52	0.52 人	

[三] 明渡裁決申立図書の作成

明渡裁決申立図書の作成は、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図書の作成をいい、次の各項目により行うものとし、原則として [二] 裁決申請図書の作成と併せて発注するものとする。

なお、本歩掛によりがたい案件の場合は、各項目を適宜補正又は別途見積等を徴収して対応することができるものとする。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、1回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の直接人件費の積算は、表10-2-1又は表10-2-2により行うものとする。

3 資料の整理・検討

資料の整理・検討は、発注者から提供又は貸与される各種の調査等資料の内容を整理・検討して明渡裁決申立書（案）の作成に着手できるようにする作業をいい、直接人件費の積算は、表10-3-1により行なうものとする。

表10-3-1

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
資料の整理・検討	件	技師 A	—	0.46	0.46 人	
		技師 B	—	0.46	0.46 人	

注 物件が存しない場合は、当費用は計上しないものとする。

4 明渡裁決申立書（案）等の作成

明渡裁決申立書（案）等の作成は、法第47条の3に定める書類（図面の作成を除く）の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表10-3-2により行うものとする。

ただし、物件が存しない場合は、表10-3-3により行うものとする。

- (1) 明渡裁決申立書（案）
- (2) 法第47条の3第1項第1号関係書類
- (3) 法施行規則第17条の6第1項第1号に定める書面
- (4) 法施行規則第17条の6第1項第2号に定める書面
- (5) 法第36条に定める物件調書（案）
- (6) その他必要と認められる書面

(裁決申請の予定地に物件が存する場合)

表 10-3-2

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
明渡裁決申立書 （案）等の作成	件	主任技師	—	0.50	0.50 人	
		技師 A	—	2.28	2.28 人	
		技師 B	—	2.28	2.28 人	

(裁決申請の予定地に物件が存しない場合)

表 10-3-3

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
明渡裁決申立書 （案）等の作成	件	主任技師	—	0.08	0.08 人	
		技師 A	—	0.21	0.21 人	
		技師 B	—	0.21	0.21 人	

5 図面の作成

図面の作成は、物件が存する場合に既存の図面を基に物件調書に添付する図面として、物件の種類に応じて建物平面図、建物、工作物、立竹木等の配置図等を作成することをいい、直接人件費の積算は、表10-3-4により行うものとする。

表 10-3-4

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
図面の作成	件	主任技師	—	0.13	0.13 人	
		技師 A	—	0.68	0.68 人	
		技師 B	—	0.68	0.68 人	

6 その他参考図書の作成

その他参考図書の作成は、明渡裁決申立書（案）を補充する資料（協議経過説明書等）の作成、編集、調整等をいい、直接人件費の積算は、表10-3-5により行うものとする。

表 10-3-5

種 目	単 位	職 種	外 業	内 業	計	備 考
その他参考図書の作成	件	主任技師	—	0.05	0.05 人	
		技師 A	—	0.17	0.17 人	
		技師 B	—	0.17	0.17 人	

注 物件が存しない場合は、当費用は計上しないものとする。

第11 再算定業務

再算定業務とは、当該年度以前に調査及び算定を行ったものについて、改めて補償額の算定を行うことをいい、調査及び算定時点から一定期間経過しているため再調査を行う必要があるもの、又は権利者より再調査の申出があり、やむを得ないものと認めたものを含むものとする。

1 打合せ協議

中間打合せは計上しないことを標準とするが、必要に応じて打合せ回数を計上する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表11-1により行うものとする。

表 11-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	権利者	—	技師 A	0.13 人	
			技師 B	0.13 人	

注 再調査を伴う場合にのみ計上するものとする。

3 再算定業務（再調査不要）

再算定業務（再調査不要）は、原則として、補償額の算定方法の変更を行うことなく（ただし、基準、運用方針、調査算定要領等の改正に伴って、補償額の算定方法等に変更が生じたときは、これらの変更を含む）、当該年度の単価に修正して補償額の再算定を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、各業務区分の歩掛のうち、「内業（算定）」により行うものとする。また、平成28年度以前に補償額を算定した「非木造建物A」及び「非木造建物B（軽量鉄骨造を除く）」については、これに「構造計算を行わない場合」の「内業（図面等）」を30%に補正して加えるものとする。

ただし、営業補償の再算定業務については、原則として、4 再調査業務（6）及び（7）により行うものとする。

4 再調査業務

再調査業務に要する直接人件費の積算は、次により行うものとし、特段の規定がない場合の再算定に関する考え方は、3 再算定業務（再調査不要）の規定によるものとする。

- （1）建物等が新築されたときは、当該建物等についてのみ新たな調査を行うものとし、第6建物等の調査の歩掛によるものとする。
- （2）建物の改修若しくは補修が行われている場合又は基準、運用方針、調査算定要領等の改正に伴い建物等の一部を再調査する必要がある場合は、「第6建物等の調査」歩掛のうち、「調査外業」及び「調査内業（図面等）」を50パーセントに補正するものとする。
- （3）建物の一部増築が行われている場合は、「第6建物等の調査」歩掛のうち、調査内業

(図面等)を50パーセントに補正するものとし、規模欄の面積は、一部増築が行われた部分を含む建物全体の面積とする。

なお、調査外業の規模欄の面積は、増築部分のみの面積によるものとする。

- (4) 建物の改修又は補修が行われ、かつ、一部増築が行われている場合は、(2)及び(3)により求めた直接人件費のいずれか高い方法によって積算するものとする。
- (5) 機械設備又は生産設備（附帯工作物を含む）の一部が新設又は新たな設備に設置替えされたときは、新設又は設置替えの規模等（再調査の対象となる面積）は新設又は設置替えを行った面積とする。
- (6) 営業補償（仮営業所の設置工事費用を除く）の対象となる事業所（企業）の会計年度が異なる場合は、再調査及び再算定（当初調査の成果を参考にして再調査を実施し、認定収益額等の補償対象金額を修正して補償額を算定することをいう）を行うものとする。

これに要する直接人件費の積算は、表11-2により行うものとし、営業の内容等の難易度によって、表7-4の補正を行うものとする。

ただし、当初調査時点と比較して当該事業所（企業）の業務内容が大幅に変化する等、本表によりがたい場合には、表7-3によることができるものとする。

なお、再調査及び再算定の対象となる会計年度が2ヵ年以上の場合は、表11-2の歩掛のうち、調査外業を110パーセントに補正するものとする。

表 11-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
営業（再調査・再算定）	事業所（企業）	—	技師 A	0.16	0.94	0.60	1.70 人	
			技師 B	0.32	0.95	1.61	2.88 人	
			技師 C	0.16	3.44	—	3.60 人	
			技師 D	—	—	0.45	0.45 人	

- (7) 営業補償（仮営業所設置工事費用）の算定の基礎となる仮営業所設置場所の賃料及び一時金の水準等が変動した場合は、再調査及び再算定（当初調査の成果を参考にして再調査を実施し、当該年度の価格に修正して補償額を算定することをいう）を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表11-3により行うものとする。

ただし、当初調査時点と比較して仮営業所の想定される設置場所又は設置方法等を変更する必要が生じる等、本表によりがたい場合には、表7-5によることができるものとする。

表 11-3

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
仮営業所設置 プレハブリース (再調査・再算 定)	事業所	—	技師 A	—	—	0.06	0.06 人	
			技師 B	0.11	—	0.56	0.67 人	
			技師 C	0.11	—	—	0.11 人	
仮営業所設置 賃貸物件 (再調査・再算 定)	事業所	—	技師 A	—	—	0.06	0.06 人	
			技師 B	0.16	—	0.31	0.47 人	
			技師 C	0.16	—	—	0.16 人	

第12 補償説明

補償説明とは、公共事業に必要となる土地等の取得等に伴う用地取得又は建物等の移転等の対象となる権利者に対し、土地の評価（残地補償を含む）の方法及び建物等の補償方針及び補償額の算定内容の説明を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-1及び12-2の区分によるものとする。

なお、この場合の歩掛は、受注者が2名以上の編成で行うことを前提としたものである。

表 12-1

区 分	判 断 基 準
補償説明等A	用地調査等業務共通仕様書第 123 条（移転工法案の検討）の移転計画を行ったもの。又はこれに準ずると認められるもの。
補償説明等B	補償説明等A以外のもの。 ただし、表 12-2 の判断基準により区分を行うものとする。

表 12-2

区 分	判 断 基 準
補償説明等 B-イ	(1) 土地のみのもの。 (2) 土地に囲障等の簡易な附帯工作物又は立竹木が存するもの。 (3) 土地に土地所有者以外の者が所有する野立看板等が存するもの、 ただし、この場合の権利者数は1名とする。
補償説明等 B-ロ	(1) 土地に機械設備、生産設備、庭園等が存するもの。 (2) 機械設備、生産設備等が存するもの。 (3) 居住の用に供されている借家人に係るもの。
補償説明等 B-ハ	(1) 土地、建物を所有している補償に係るもの。 (2) 居住用以外の用（住居併用を含む）に供している借家人に係るもの。
補償説明等 B-ニ	(1) 土地、建物を所有し、営業を行っている（住居併用を含む）補償に係るもの。

注 補償説明等Bに係る直接人件費の積算にあたっては、表12-2による区分ごとの補正率は、表12-3により行うものとする。

表12-3

区 分	B-イ	B-ロ	B-ハ	B-ニ
補正率	0.50	0.80	1.00	1.30

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、3回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第1章第6建物等の調査3現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-4により行うものとする。

表 12-4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	主任技師	0.54 人	
			技師 A	0.54 人	
			技師 B	0.54 人	

注 現地踏査は、表 12-1 の区分を行わないものとする。

3 概況ヒアリング等

概況ヒアリング等は、概況ヒアリング及び補償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依頼を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、補償説明等Aにあつては表12-5、補償説明等Bにあつては表12-6 により行うものとする。

(補償説明等A)

表 12-5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
概況 ヒアリング等	権利者	—	主任技師	0.27	0.39	0.66 人	
			技師 A	0.54	0.81	1.35 人	
			技師 C	0.27	0.39	0.66 人	

注1 補償説明等Aは、主任技師1名、技師A2名、技師C1名の合計4名編成によって行うことを前提としたものであり、表12-5に表示する技師Aは2名分の人員数である。(以下「補償説明等Aの歩掛について同じ」)

注2 直接人件費 = 単価 × 権利者数

(補償説明等B)

表 12-6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
概況 ヒアリング等	権利者	B-ハ	主任技師	—	0.06	0.06 人	
			技師 A	0.08	0.06	0.14 人	
			技師 C	0.08	0.06	0.14 人	

注1 補償説明等Bは、技師A1名、技師C1名の合計2名編成で行うことを前提としたものである。ただし、概況ヒアリングには主任技師が加わるものとする。

注2 本表の歩掛は、表12-2のB-ハを基準としたものであり、表12-2の区分によって表12-3の補正を行うものとする。

注3 直接人件費 = 表12-3の補正単価 × 表12-2の区分ごとの権利者数

4 説明資料の作成等

説明資料の作成等は、権利者ごとの処理方針の検討、補償内容等の確認、説明資料の作成等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、補償説明等Aにあつては表12-7、補償説明等Bにあつては表12-8により行うものとする。

(補償説明等A)

表 12-7

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
説明資料等の作成	権利者	—	主任技師	—	0.54	0.54人	
			技師 A	—	2.97	2.97人	
			技師 C	—	2.28	2.28人	

注1 直接人件費 = 単価 × 権利者数

(補償説明等B)

表 12-8

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
説明資料等の作成	権利者	B-ハ	主任技師	—	0.06	0.06人	
			技師 A	—	0.17	0.17人	
			技師 C	—	0.31	0.31人	

注1 本表の歩掛は、表12-2のB-ハを基準としたものであり、表12-2の区分によって表12-3の補正を行うものとする。

注2 直接人件費 = 表12-3の補正単価 × 表12-2の区分ごとの権利者数

5 補償説明

補償説明は、土地、物件調書の配布、補償内容の説明、記録簿の作成を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、補償説明等Aにあつては表12-9、補償説明等Bにあつては表12-10により行うものとする。

(補償説明等A)

表 12-9

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
補償説明	権利者	—	主任技師	5.40	0.81	6.21人	
			技師 A	10.97	1.62	12.59人	
			技師 C	5.57	2.43	8.00人	

注1 直接人件費 = 単価 × 権利者数

(補償説明等B)

表 12-10

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
補償説明	権利者	B-ハ	主任技師	—	0.10	0.10 人	
			技師 A	1.97	0.10	2.07 人	
			技師 C	1.97	0.58	2.55 人	

注1 本表の歩掛は、表12-2のB-ハを基準としたものであり、表12-2の区分によって表12-3の補正を行うものとする。

注2 直接人件費 = 表12-3の補正単価 × 表12-2の区分ごとの権利者数

第13 消費税等調査

消費税等調査とは、土地等の権利者等の補償額の算定に当たり、消費税等の額の補償額への加算の要否又は消費税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。

1 打合せ協議

中間打合せは計上しないことを標準とするが、必要に応じて打合せ回数を計上する。

2 消費税等調査

(1) 営業調査等を伴わない事業者

表 13-1

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
消費税等調査	事業者	—	技師 A	0.15	0.09	—	0.24 人	
			技師 B	0.15	0.13	—	0.28 人	

(2) 営業調査等を伴う事業者（営業補償対象者）

表 13-2

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
消費税等調査	事業者	—	技師 A	0.06	0.09	—	0.15 人	
			技師 B	0.06	0.13	—	0.19 人	

別表 1

設計数量表示単位一覧表(1)

区分	種 別	細 別	単 位	数 位	備 考	
共通	打合せ協議		業務	1	中間打合せの回数は各区分ごとに記載の標準回数を参照のこと。	
	作業計画の策定		業務	1		
権利調査(墓地管理者等調査)			使用者	1		
建築物等の調査	打合せ協議	中間打合せ	回	1		
	現地踏査		業務	1		
	木造建物		棟	1		
	木造特殊建物		棟	1		
	非木造建物		棟	1		
	建物等の法令適合性の調査		棟	1		
	機械設備		事業所	1		
	機械設備	見積	台	1		
	生産設備		設備	1		
	生産設備	見積	台	1		
	附帯工作物		戸	1		
	附帯工作物	工場等の敷地	箇所	1		
	独立工作物		箇所	1		
	独立工作物	見積	箇所	1		
	立竹木		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は数位を 10 m ² とする。	
	庭園		箇所	1		
	墳墓等		m ²	1		
	建物等の残地移転要件の該当性の検討		権利者	1		
	照応建物の設計案の作成等	建物計画案の策定		案	1	
		照応建物の設計案の作成		案	1	

営業 その 他の 調 査	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査		業務	1	
	営業		事業所	1	
	仮営業所設置	プレハブリース	事業所	1	
		賃貸物件	事業所	1	
	居住者		世帯	1	
	動産	一般住家、 農家住宅	戸	1	
		店舗	店舗	1	
		事業所、工 場、倉庫	事業所	1	
	その他通損	仮住居、借 家人	世帯	1	
		移転雑費	所有者	1	
その他	仮住居有	世帯	1		
	仮住居無	世帯	1		
予 備 調 査	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査		業務	1	
	関係資料収集		権利者	1	
	企業内容等の調査		事業所	1	
	敷地使用実態の調査		事業所	1	
	駐車場等の使用実態追 加調査		回	1	
	建物調査		棟	1	
	機械設備等調査		事業所	1	
	移転計画案の作成		事業所	1	
移 転 工 法 案 の 検 討	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査		業務	1	
	関係資料収集		権利者	1	
	企業内容等の調査		事業所	1	
	敷地使用実態の調査		事業所	1	
	駐車場等の使用実態追 加調査		回	1	
	移転工法案の作成		事業所	1	
	照応建物の詳細設計等	図面作成費	枚	1	
	機械設備設計		事業所	1	
	機械設備設計	見積	台	1	

事業認定申請図書の作成	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査		業務	1	
	現地調査等		業務	1	
	資料の収集及び作成		業務	1	
	調書等の作成		業務	1	
	添付図面の作成		種類	1	
裁決申請図書の作成	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査	物件有	件	1	
		物件無	件	1	
	資料の整理・検討		件	1	
	裁決申請書（案）等の作成		件	1	
	図面の作成	起業地表示図等	件	1	
		土地調書添付図面	筆	1	
その他参考図書の作成		件	1		
明渡裁決申立図書の作成	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査	物件有	件	1	
		物件無	件	1	
	資料の整理・検討		件	1	
	明渡裁決申請立書（案）等の作成	物件有	件	1	
		物件無	件	1	
	図面の作成		件	1	
その他参考図書の作成		件	1		
再算定業務	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地踏査		権利者	1	
	営業（再調査・再算定）		事業所	1	
	仮営業所設置（再調査・再算定）	プレハブリース	事業所	1	
		賃貸物件	事業所	1	

補償説明	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	現地調査		業務	1	
	現況ヒアリング	補償説明等 A	権利者	1	
		補償説明等 B	権利者	1	
	説明資料等の作成	補償説明等 A	権利者	1	
		補償説明等 B	権利者	1	
	補償説明	補償説明等 A	権利者	1	
		補償説明等 B	権利者	1	
消費税等調査	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
	消費税等調査	営業調査有	事業者	1	
		営業調査無	事業者	1	

第 2 章

第 1 適用について

この用地積算基準第 2 章は、第 1 章に定める業務以外の業務である権利調査（土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査）、土地評価及び地盤変動影響調査等を、別途定める用地調査等共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の業務費を積算するときの参考に規定したものである。

このため、本章の適用は任意であり、各業務を請負又は委託に付そうとする者が適宜判断することとする。その際、本章の各業務を請負又は委託に付そうとする者は、第 1 章 第 3 の規定を、別途必要に応じて考慮するものとする。

第 2 権利調査（土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査）

1 土地の登記記録等の調査

権利調査のうち、表14-1に示す地図転写、土地の登記記録の調査、建物の登記記録の調査、権利者の確認調査、転写連続図の作成に要する業務費に関する積算については、国土交通省の定める設計業務等標準積算基準書（昭和46年3月5日付け建設省技調発第25号）及び設計業務等標準積算基準書（平成13年3月26日付け国官技第48号）に基づき行うものとする。

表 14-1

種 目	備 考
地 図 転 写	この種目の直接人件費の積算歩掛は、測量業務標準歩掛 第 7 節 用地測量を適用する。 (各種目にかかる材料費、機械経費の率においても同様)
地積測量図転写	
土地の登記記録の調査	
建物の登記記録の調査	
権利者の確認調査（当初）	
権利者の確認調査（追跡）	
転写連続図の作成	

2 土地利用履歴等調査

(1) 打合せ協議

中間打合せの回数は、第 1 段階調査後の 1 回、第 2 段階調査を実施した場合は 2 回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

(2) 法令関係資料の調査

法令関係資料の調査は、土壌汚染対策法等に基づく各種届出書類等を閲覧により調査

するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-2により行うものとする。

表14-2

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
法 令 関 係 資 料 の 調 査	10,000m ²	—	技師 A	1.07	—	—	1.07人	
			技師 B	1.07	0.69	—	1.76人	
			技師 C	—	0.69	—	0.69人	

注 調査区域の地域によって表14-4の変化率表を適用するものとする。

表14-3

地 域	大市街地	市街地甲	市街地乙	都市近郊	耕地・森林	原 野
変 化 率	+1.00	+0.80	+0.50	+0.30	0	-0.30

注 変化率の積算は、設計業務等標準積算基準書第1章第1節1-4-2変化率の積算を適用する。

(3) 現況利用調査

現況利用調査は、土地の現況や土壌が汚染される可能性が高い用途に供されているか等を確認するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-4により行うものとする。

表 14-4

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
現 況 利 用 調 査	10,000m ²	—	技師 A	0.55	—	—	0.55人	
			技師 B	0.55	0.59	—	1.14人	
			技師 C	0.55	0.59	—	1.14人	

注 調査区域の地域によって表14-4の変化率表を適用するものとする。

(4) 聞き取り等調査（自治体）

聞き取り等調査（自治体）は、都道府県又は土壌汚染対策法施行令（平成14年政令第336号）第8条に規定する市の環境部局及び地元自治体に対して、土壌汚染等に関する情報について聞き取り等調査を行うものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-5により行うものとする。

表 14-5

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
聞き取り等 調 査 (自治体)	機 関	—	技師 A	0.38	—	—	0.38人	
			技師 B	0.38	0.46	—	0.84人	
			技師 C	0.38	0.46	—	0.84人	

(5) 登記履歴調査・住宅地図等調査

登記履歴調査・住宅地図等調査は、過去に遡り土地の所有者等や工場の業種等を登記記録、住宅地図・航空写真等により調査するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-6により行うものとする。

表14-6

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
登記履歴調 査・住宅地 図等調査	10,000m ²	—	技師 B	1.27	0.82	—	2.09人	
			技師 C	1.27	0.82	—	2.09人	

注 調査区域の地域によって表14-3の変化率表を適用するものとする。

(6) 地形図等調査

地形図等調査は、旧版地形図等により、土地の形質変更の状況を調査するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-7により行うものとする。

表 14-7

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
地 形 図 等 調 査	10,000m ²	—	技師 B	0.77	—	—	0.77人	
			技師 C	0.77	1.20	—	1.97人	

注 調査区域の地域によって表14-3の変化率表を適用するものとする。

(7) 聞き取り調査（地元精通者等）

聞き取り調査（地元精通者等）は、地元精通者等に対して、土壌汚染等に関する情報について聞き取り調査を行うものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-8により行うものとする。

表 14-8

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
聞き取り調査 (地元精通者 等)	10,000㎡	—	技師 A	0.86	—	—	0.86人	
			技師 B	0.86	0.59	—	1.45人	
			技師 C	—	0.59	—	0.59人	

注 調査区域の地域によって表14-3の変化率表を適用するものとする。

(8) 報告書作成

報告書は、調査を行った結果を報告書様式及び図面等により作成するものであり、これに要する直接人件費の積算は、表14-9により行うものとする。

表 14-9

種 目	単 位	規 模	職 種	内 業	備 考
報告書作成	業 務	—	主任技師	0.45人	
			技師 A	0.65人	
			技師 B	1.01人	
			技師 C	1.14人	

第3 土地評価

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、当該残地を含む）の更地としての正常な取引価格の算定をする業務をいい、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。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、3回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第1章第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表15-1により行うものとする。

表 15-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	主任技師	0.54 人	
			技師 A	0.54 人	
			技師 C	0.54 人	

3 土地評価

土地評価は、次の区分によって行うものとする。

- (1) 地域区分及び標準地選定等業務
- (2) 標準地価格の算定業務
- (3) 各画地の評価格算定業務
- (4) 残地補償算定業務

4 地域区分及び標準地選定等業務

地域区分及び標準地選定等業務は、業務の対象となる地域の現地調査、用途的地域の区分検討、同一状況地域区分検討、取引事例地等検証、標準地選定条件決定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表15-2により行うものとする。

表 15-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
地域区分 及び標準地 選定等業務	業 務	2~3 区分	主任技師	0.58	1.34	1.92 人	
			技師 A	4.11	0.90	5.01 人	
			技師 C	4.11	3.78	7.89 人	
			技師 D	—	0.28	0.28 人	

注1 標準地の選定は、同一状況地域区分ごとに、1標準地の選定を行うものとしての歩掛である。

注2 本表規模欄に定める区分の数は、取引事例比較法における近隣地域の数をいい、本表記載の規模以外のものについては、表15-3の補正率表を適用するものとする。

表 15-3

近 隣 地 域 の 数	1	2~3	4~5	6~7	8~10
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.80	2.30

5 標準地価格の算定業務

標準地価格の算定業務は、価格案の検討、鑑定評価との突合、公示価格規準、価格バランス検討等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表15-4により行うものとする。

表 15-4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
標準値価格 の算定業務	標準地	—	主任技師	—	1.09	1.09 人	
			技師 A	—	1.91	1.91 人	
			技師 C	—	1.87	1.87 人	
			技師 D	—	0.10	0.10 人	

注 複数の標準地を設定する場合の直接人件費の積算は、次式により行うものとする。

$$\text{標準地価格の算定に要する直接人件費} = \text{標準地数} \times \text{単価}$$

6 各画地の評価格算定業務

各画地評価格算定業務は、画地判定、個別的要因調査、比準算定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表15-5によるものとする。

表 15-5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
各画地の評価 格算定業務	100 画地	—	技師 A	2.30	11.33	13.63 人	
			技師 C	2.30	8.54	10.84 人	
			技師 D	—	0.47	0.47 人	

注 各画地の評価格算定業務費は、1業務当たりの画地数によって次式によるものとする。

$$\text{各画地の評価格算定に要する直接人件費} = \text{画地数} / 100 \times \text{単価}$$

7 残地補償算定業務

残地補償算定業務は、残地状況把握、比準表の適用、補償額の算定等を行うものとし、

これに要する直接人件費の積算は、表15-6により行うものとする。

表 15-6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
残地補償 算定業務	100画地	—	技師 A	1.17	6.66	7.83人	
			技師 C	1.17	4.08	5.25人	
			技師 D	—	0.25	0.25人	

注 残地補償算定業務費は、残地補償対象数によって次式により行うものとする。

$$\text{残地補償算定に要する直接人件費} = \text{対象画地数} / 100 \times \text{単価}$$

(参考)

評価格の調整業務

画地価額集計後起業者の実情により別途指示する調整方針検討を基に、価格調整等を行う必要がある場合には、これに要する直接人件費の積算は、表15-7を参考とするものとする。

表 15-7

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
評 価 格 の 調 整 業 務	業 務	—	主任技師	—	0.12	0.12人	
			技師 A	—	0.69	0.69人	
			技師 C	—	0.88	0.88人	
			技師 D	—	0.03	0.03人	

第4 地盤変動影響調査等

地盤変動影響調査等は、「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領」（昭和61年4月1日付け建設省経整発第22号建設事務次官通知。以下「事務処理要領」という。）第1条の建物その他の工作物（以下「建物等」という。）について、同要領第2条第5号の建物等の配置及び現況の調査（以下「事前調査」という。）、第4条の調査（以下「事後調査」という。）並びに第7条に係る費用負担額の算定（以下「算定」という。）並びに費用負担の説明の区分により行うものとする。

[一] 事前調査、事後調査及び算定

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、事前調査のみ、事後調査のみ及び算定のみ業務実施については1回を、事後調査に加えて算定も実施する場合は2回を標準とするが、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第1章第6建物等の調査3現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表16-1-1により行うものとする。

表 16-1-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	技師 A	0.44 人	
			技師 B	0.44 人	
			技師 C	0.44 人	

3 事前調査及び事後調査を行う場合の建物の区分

事前調査及び事後調査を行う場合の建物の区分は、第1章第6建物等の調査4建物の調査表6-3、表6-4 及び表6-10の区分によるものとする。

4 事前調査

(1) 建物等の調査

建物敷地内の建物等の事前調査に要する直接人件費の積算は、表16-1-2により行うものとする。

ただし、鉄骨系、コンクリート系及び木質系のプレハブ造の建物については、木造建物に準じて処理するものとする。なお、本歩掛に水準測量は含んでいないため、水準測量を実施する必要がある場合には、別途その費用を計上するものとする。

表16-1-2

区 分	单 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
木造建物 A	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.60	0.21	—	0.81 人	
			技師 B	0.60	0.17	—	0.77 人	
			技師 C	0.60	0.79	—	1.39 人	
			技師 D	—	0.27	—	0.27 人	
木造建物 B	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.72	0.22	—	0.94 人	
			技師 B	0.72	0.20	—	0.92 人	
			技師 C	0.72	0.88	—	1.60 人	
			技師 D	—	0.27	—	0.27 人	
木造建物 C	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.33	0.14	—	0.47 人	
			技師 B	0.33	0.17	—	0.50 人	
			技師 C	0.33	0.51	—	0.84 人	
			技師 D	—	0.22	—	0.22 人	
木造特殊建物	棟	50 m ² 以上 70 m ² 未満	技師 A	0.29	0.12	—	0.41 人	
			技師 B	0.29	0.32	—	0.61 人	
			技師 C	0.29	0.55	—	0.84 人	
			技師 D	—	0.35	—	0.35 人	
非木造建物 (用途区分) イ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.89	0.23	—	1.12 人	
			技師 B	0.89	0.47	—	1.36 人	
			技師 C	0.89	1.21	—	2.10 人	
			技師 D	—	0.35	—	0.35 人	
非木造建物 (用途区分) ロ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.87	0.29	—	1.16 人	
			技師 B	0.87	0.52	—	1.39 人	
			技師 C	0.87	1.33	—	2.20 人	
			技師 D	—	0.24	—	0.24 人	
非木造建物 (用途区分) ハ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.45	0.19	—	0.64 人	
			技師 B	0.45	0.28	—	0.73 人	
			技師 C	0.45	0.85	—	1.30 人	
			技師 D	—	0.24	—	0.24 人	

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合で木造建物A、B及びCにあつては表16-1-3、木造特殊建物にあつては表16-1-4、非木造建物イ、ロ及びハにあつては表16-1-5の補正率表を適用するものとする。

注2 建物1棟が複数の区分所有者によつて共同所有となつているときは、本表によらず表16-1-6により直接人件費の積算を行うものとする。この場合に共同持分を1戸として計上するものとする。

木造建物A、B及びCの補正率

表 16-1-3

建 物 延べ面積	70 m ² 未満	70 m ² 以上 130 m ² 未満	130 m ² 以上 200 m ² 未満	200 m ² 以上 300 m ² 未満	300 m ² 以上 450 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.40

450 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満
3.00	4.00	5.30

木造特殊建物の補正率

表 16-1-4

建 物 延べ面積	50 m ² 未満	50 m ² 以上 70 m ² 未満	70 m ² 以上 130 m ² 未満	130 m ² 以上 200 m ² 未満	200 m ² 以上 300 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 700 m ² 未満
3.50	4.70

非木造建物イ、ロ及びハの補正率

表 16-1-5

建 物 延べ面積	200 m ² 未満	200 m ² 以上 400 m ² 未満	400 m ² 以上 600 m ² 未満	600 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

1,500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	4,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満
3.20	4.10	5.20	6.20	7.50

7,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	15,000 m ² 以上 21,000 m ² 未満
9.50	12.30	15.90

表 16-1-6

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
区分所有建物	戸	130 m ² 程 度まで	技師 A	0.40	0.06	—	0.46 人	
			技師 B	0.40	0.25	—	0.65 人	
			技師 C	0.40	0.16	—	0.56 人	
			技師 D	—	0.12	—	0.12 人	

(2) 工作物の調査

工作物の調査とは、駐車場（月ぎめ駐車場等）や店舗・工場等の大規模敷地の一部の工作物のみの調査を行うものであり、工作物の事前調査に要する直接人件費の積算は、表15-1-7により行うものとし、本表規模欄に定める面積以外の場合は、表15-1-8の補正率表を適用するものとする。

表 16-1-7

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
工 作 物	箇所	100 m ² 以上 500 m ² 未満	技師 A	0.21	0.06	—	0.27 人	
			技師 B	0.21	—	—	0.21 人	
			技師 C	0.21	0.47	—	0.68 人	
			技師 D	—	0.09	—	0.09 人	

注 建物調査の歩掛（表16-1-2）を計上した箇所については、本歩掛は計上しないものとする。

表 16-1-8

敷地面積	100 m ² 未満	100 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満
補正率	0.80	1.00	1.80	2.90	4.10

3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満
5.70

5 事後調査

(1) 建物等の調査

建物敷地内の建物等の事後調査（費用負担額の算定を除く。）に要する直接人件費の積算は、表16-1-9により行うものとする。

表 16-1-9

区分	単位	規模	職種	外業	内業		計	備考
				調査	図面等	算定		
木造建物A	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.53	0.23	—	0.76 人	
			技師 B	0.53	0.23	—	0.76 人	
			技師 C	0.53	0.43	—	0.96 人	
			技師 D	—	0.24	—	0.24 人	
木造建物B	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.64	0.23	—	0.87 人	
			技師 B	0.64	0.23	—	0.87 人	
			技師 C	0.64	0.54	—	1.18 人	
			技師 D	—	0.24	—	0.24 人	
木造建物C	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	0.25	0.25	—	0.50 人	
			技師 B	0.25	0.26	—	0.51 人	
			技師 C	0.25	0.14	—	0.39 人	
			技師 D	—	0.27	—	0.27 人	
木造特殊建物	棟	50 m ² 以上 70 m ² 未満	技師 A	0.27	0.27	—	0.54 人	
			技師 B	0.27	0.28	—	0.55 人	
			技師 C	0.27	0.16	—	0.43 人	
			技師 D	—	0.28	—	0.28 人	

非木造建物 (用途区分) イ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.85	0.21	—	1.06 人
			技師 B	0.85	0.36	—	1.21 人
			技師 C	0.85	0.62	—	1.47 人
			技師 D	—	0.37	—	0.37 人
非木造建物 (用途区分) ロ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.80	0.27	—	1.07 人
			技師 B	0.80	0.34	—	1.14 人
			技師 C	0.80	0.54	—	1.34 人
			技師 D	—	0.51	—	0.51 人
非木造建物 (用途区分) ハ	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	0.47	0.20	—	0.67 人
			技師 B	0.47	0.26	—	0.73 人
			技師 C	0.47	0.27	—	0.74 人
			技師 D	—	0.39	—	0.39 人

注1 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表16-1-3、表16-1-4及び表16-1-5の補正率表を適用するものとする。

注2 建物1棟が複数の区分所有権者により共同所有となっているときには、本表によらず表16-1-10により直接人件費の積算を行うものとする。この場合に共同持分を1戸として計上するものとする。

表 16-1-10

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
区分所有建物	戸	130 m ² 程 度	技師 A	0.25	0.06	—	0.31 人	
			技師 B	0.25	0.08	—	0.33 人	
			技師 C	0.25	0.12	—	0.37 人	
			技師 D	—	0.08	—	0.08 人	

(2) 工作物の調査

工作物の調査とは、駐車場（月ぎめ駐車場等）や店舗・工場等の大規模敷地の一部の工作物のみを調査を行うものであり、工作物の事後調査（費用負担額の算定を除く。）に要する直接人件費の積算は、表16-1-11により行うものとし、本表規模欄に定める面積以外の場合は、表16-1-8の補正率表を適用するものとする。

表 16-1-11

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
工 作 物	箇所	100 m ² 以上 500 m ² 未満	技師 A	0.21	0.12	—	0.33 人	
			技師 B	0.21	—	—	0.21 人	
			技師 C	0.21	0.24	—	0.45 人	
			技師 D	—	0.13	—	0.13 人	

注 建物調査の歩掛（表15-1-9）を計上した箇所については、本歩掛は計上しないものとする。

6 算 定

算定とは、事務処理要領第6条（費用負担の要件）に定めるところにより算定が必要と認められる建物及び工作物について費用負担額の算定を行うものとし、これらに要する直接人件費の積算は、表16-1-12により行うものとする。

なお、本歩掛は建物等の損傷箇所を補修する方法による費用負担額の算定の場合に適用するものとし、建物等の構造部の矯正による算定及び復元による算定の場合は、本歩掛を適用せず、別途見積等を徴収して対応するものとする。

表 16-1-12

区 分	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業		計	備 考
				調 査	図面等	算 定		
木造建物	棟	70 m ² 以上 130 m ² 未満	技師 A	—	0.23	0.15	0.38 人	
			技師 C	—	0.58	0.13	0.71 人	
			技師 D	—	—	0.11	0.11 人	
非木造建物	棟	200 m ² 以上 400 m ² 未満	技師 A	—	0.39	0.26	0.65 人	
			技師 C	—	1.00	0.32	1.32 人	
			技師 D	—	—	0.13	0.13 人	
区分所有建物	戸	130 m ² 程度 まで	技師 A	—	0.04	0.06	0.10 人	
			技師 C	—	0.31	0.12	0.43 人	
			技師 D	—	—	0.04	0.04 人	
工 作 物	箇所	100 m ² 以上 500 m ² 未満	技師 A	—	0.19	0.13	0.32 人	
			技師 C	—	0.39	0.08	0.47 人	
			技師 D	—	—	0.08	0.08 人	

注1 木造特殊建物は、木造建物として取り扱うものとする。

注2 本表規模欄に定める面積以外の場合は、表16-1-3、表16-1-4、表16-1-5及び表16-1-8の補正率表を適用するものとする。

[二] 費用負担の説明

費用負担の説明とは、公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る費用負担額の算定内容等（以下「費用負担の内容等」という。）の説明を行うことをいい、次の各項目により行うものとする。

なお、この場合の歩掛は、受注者が2名以上の編成で行うことを前提としたものである。

1 打合せ協議

中間打合せの回数は、2回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。

2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取扱いは、第1章第6建物等の調査 3現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表16-2-1により行うものとする。

表 16-2-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	技師 A	0.50 人	
			技師 B	0.50 人	
			技師 C	0.50 人	

3 概況ヒアリング等

概況ヒアリング等は、概況ヒアリング等及び費用負担の説明の対象となる権利者等と面接し、費用負担の説明を行うことについての協力依頼を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表16-2-2により行うものとする。

表 16-2-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
概況 ヒアリング 等	権利者	—	主任技師	—	0.04	0.04 人	
			技師 A	0.06	0.04	0.10 人	
			技師 C	0.06	0.04	0.10 人	

注1 技師A 1名、技師C 1名の2名編成で行うことを前提としたものである。ただし、概況ヒアリングには、主任技師が加わるものとする。

注2 直接人件費 = 単価 × 権利者数

4 説明資料の作成等

説明資料の作成等は、権利者ごとの処理の方針の検討、費用負担の内容等の確認、説明資料の作成等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表15-2-3により行うものとする。

表 16-2-3

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
説明資料 の作成等	権利者	—	主任技師	—	0.04	0.04 人	
			技師 A	—	0.12	0.12 人	
			技師 C	—	0.24	0.24 人	

注 直接人件費 = 単価 × 権利者数

5 費用負担説明

費用負担説明は、費用負担の内容等の説明、記録簿の作成を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表16-2-4により行うものとする。

表 16-2-4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
費用負担 説明	権利者	—	主任技師	—	0.08	0.08 人	
			技師 A	1.57	0.08	1.65 人	
			技師 C	1.57	0.46	2.03 人	

注 直接人件費 = 単価 × 権利者数

別表 2

設計数量表示単位一覧表(2)

区分	種 別	細 別	単 位	数 位	備 考	
権利調査 (土地の登記記録等及び土地利用履歴等の調査)	公図等の転写		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は 数位を 10 m ² とする。	
	地積測量図転写		m ²	100		
	土地の登記記録の調査		m ²	100		
	建物の登記記録の調査		戸	1		
	権利者確認調査	当初		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は 数位を 10 m ² とする。
		追跡		人	1	
	公図等転写連続図作成		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は 数位を 10 m ² とする。	
	打合せ協議	中間打合せ	回	1		
	法令関係資料の調査		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は 数位を 10 m ² とする。	
	現況利用調査		m ²	100		
	聞き取り等調査 (自治体)		機関	1		
	登記履歴調査・ 住宅地図等調査		m ²	100	数量が 1000 m ² 未満の場合は 数位を 10 m ² とする。	
	地形図等調査		m ²	100		
	聞き取り調査 (地元精通者等)		m ²	100		
報告書作成		業務	1			
土地 地 評 価	打合せ協議	中間打合せ	回	1		
	現地踏査		業務	1		
	地域区分及び標準地選 定等		業務	1		
	標準地価格の算定		標準地	1		
	各画地の評価格算定		1画地	1		
	残地補償算定		1画地	1		

	評価額の調整		業務	1		
事前調査、事後調査及び算定	打合せ協議	中間打合せ	回	1		
	現地踏査		業務	1		
	事前調査	木造建物・木造特殊建物・非木建物	棟		1	
		区分所有建物	戸		1	
		工作物	箇所		1	
	事後調査	木造建物・木造特殊建物・非木建物	棟		1	
		区分所有建物	戸		1	
		工作物	箇所		1	
	算定	木造建物・非木造	棟		1	
		区分所有建物	戸		1	
		工作物	箇所		1	
	費用負担の説明	打合せ協議	中間打合せ	回	1	
現地踏査			業務	1		
概況ヒアリング等			権利者	1		
説明資料等の作成等			権利者	1		
費用負担説明			権利者	1		

附 則

(施行期日)

この積算基準は、平成25年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、平成27年5月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、平成27年10月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、平成28年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、平成29年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、平成30年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、令和元年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、令和2年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。

附 則

この用地積算基準は、令和3年7月1日から施行し、同日以降に用地調査等業務委託を行う場合に適用する。