

令和5年度補償算定業務の運用事項等について

令和5年7月1日
宮崎県県土整備部用地対策課

〔運用事項〕

1 解体及び廃棄物処理について

1 廃材区分、廃材処分単価、廃材処分場等

(1) 廃材区分

木くず、ガレキ類、金属くず、ガラス、廃プラ、混合廃棄物、石膏ボード、陶器瓦、畳、伐採材の廃材組成ごとに認定する。

(2) 廃材処分単価

廃材処分に伴う処分場の受入単価については、「建物等解体に伴う廃材処分単価（令和5年度）」を使用する。

なお、受入単価の適用日は、令和5年6月1日とする（令和5年度損失補償算定標準書（以下「標準書」という。）の適用日と同じ。）。

(3) 廃材処分場

建物等解体に伴う廃材処分場の選定については、「廃材処分単価算定対象処分場一覧表（令和5年度）」に掲げる処分場のうち、以下の条件に合致し、かつ、解体工事の施工地から最も近い処分場を認定する。

廃材区分	条件（処理方法）
木くず	中間処理
ガレキ類	中間処理
混合廃棄物	最終処分
その他の廃材	中間処理又は最終処分

(4) 廃材処分単価及び廃材処分場までの運搬距離

上記(2)及び(3)を基に、発注者と受注者が協議の上、決定する。

(5) 隣接の土木事務所管内に所在する処分場を採用する場合

「当該管内で最も近い処分場までの運搬費と当該管内の廃材処分単価の合計額」と、「隣接管内の処分場までの運搬費と隣接管内の廃材処分単価の合計額」との経済比較により廃材処分単価を認定する。

2 石綿調査について

石綿調査については、「石綿調査算定要領（案）」（平成24年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（令和5年3月17日改正））第3条第1項において、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を除き、全ての建物建築物及び工作物について調査する必要がある。

なお、石綿調査の歩掛については、木造建物、非木造建物等の歩掛に含まれている。ただし、以下についてはこれらの歩掛に含まれないことから、必要な場合は別途見積を徴して変更設計を行う。

- ・同要領第6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りに要する費用
- ・同要領第7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りに要する費用

2 便槽・浄化槽の解体撤去に伴う消毒清掃費について

1 算定方法

地域性を考慮し、原則、見積とする。

なお、便槽・浄化槽等の地下構造物を有する工作物については、「建物移転料算定に係る事務処理要領」（平成28年4月21日九州地区用対連理事会決議（令和4年4月14日改正））第5により、原則として、残地に存する部分を補償の対象として算定するとされていることから、以下のとおり計上する。

- (1) 残地内…消毒清掃費及び根切り撤去後埋戻しに要する費用（撤去B）
- (2) 取得用地内…消毒清掃費及び購入土による埋戻しに要する費用（撤去A）
- (3) 取得用地と残地にまたがる場合…消毒清掃費及び根切り撤去後埋戻しに要する費用（撤去B）

2 成果物における計上箇所

便槽・浄化槽の消毒清掃費に諸経費は伴わないことから、同費用を解体廃材処分費に計上すると、諸経費計算が煩雑となる。よって、「移転雑費」中の「法令上の手続に要する費用（その他官公署等に対する法令上の手続に要する費用）」に計上する。

(参考)

浄化槽の汚泥は「一般廃棄物」に該当し、廃止した浄化槽に汚泥が残存したまま埋めてしまう行為は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第16条に規定する不法投棄となる。

3 標準単価のない収穫樹の取扱いについて

収穫樹の標準単価の中から類似するものを代用する。

4 履行期間の確保について

1 基本的事項

- (1) 用地調査等業務の委託に当たっては、設計日数（必要内外業日数）に「その他業務履行上必要な日数」として、次のとおり物件等調査は計35日、工損調査は計30日を加算する。

	物件等調査	工損調査（事前・事後）
標準加算日数	10日	10日
別途加算する日数	25日	20日
権利者への連絡調整	10日	15日
成果物の検査等	15日	5日

- (2) 上記(1)のほか、業務の内容（営業調査、機械設備調査、事業認定申請図書作成等における資料収集等）及び地域の状況により日数の加算が必要な場合は、個別に判断の上、別途、所要日数を加算する。

2 対象業務

用地調査等業務費積算基準第1-2に掲げる業務（ただし、再算定業務のみ及び工損調査（算定）を主たる業務として発注する場合を除く。）

5 物件移転料等総括表の取扱いについて

用地調査等業務共通仕様書（平成25年10月宮崎県県土整備部制定（令和4年5月改

正)。以下「共通仕様書」という。)の別記8移転料等算定様式第1号「物件移転料等総括表」に掲げる工作物移転料に生産設備が含まれる場合は、内訳に生産設備を追加し、他の工作物と区分して計上する。

また、立竹木補償金は「伐採」と「移植」で課税上の取扱いが異なるため、区分して計上する。

〔留意事項〕

1 非木造建物の発生材数量について

1 統計数量値を使って推定再建築費を積算する場合

非木造建物の発生材数量は標準書（基準・要領編）P258記載の「廃材運搬費及び廃材処分費の算定方法について」表8-1～表8-3の「非木造建物の廃材量」表に掲げる「有価材」の排出量とする。

2 積み上げにより推定再建築費を積算する場合

非木造建物の発生材数量は、標準書（基準・要領編）P424記載の「建物、工作物等の移転料算定に関する留意事項について（運用申し合わせ）」5の発生材について（3）のとおり取り扱う。

2 諸経费率について

建物又は工作物の諸経費については、標準書（基準・要領編）P279記載の（2）諸経费率表のA欄によるが、逆転現象が生じる場合（同表の諸経费率によって算出される額が、それぞれの欄の前欄において算出される額の最高額に達しない場合）は、同表のB欄によることとする。

なお、事業損失の諸経费率については、建物又は工作物の諸経费率表によることとする。

3 資材単価決定に当たっての原則

建物移転料等の算定の基礎となる資材単価の決定に当たっては、標準書（単価編）P7記載の（2）資材単価を採用するものとし、標準書に掲げていない資材単価を採用するときは、原則として、建設物価（月刊）、積算資料（月刊）等の公刊物に掲載されている単価又は専門メーカー等の資料価格（カタログ価格等）によるものとする。

なお、公刊物、カタログ等に単価等の掲載がないときは、専門業者の見積価格によることのできるものとし、その場合においては、標準書（基準・要領編）P1007記載の「建物移転料等算定の基礎となる単価及び歩掛等の決定要領」（平成11年3月16日九州地区用対連理事会決議（令和5年4月20日改正））1二(3)のとおり取り扱う。

4 専門業者から見積を徴する場合の対応

1 機械設備の場合

工事費の算定に用いる資材単価及び機器等の価格は、「建設物価」〔（一財）建設物価調査会発行〕、「積算資料」〔（一財）経済調査会発行〕、これらと同等であると認められる公刊物に掲載されている単価又は専門メーカー等の資料価格（カタログ価格等）によることを原則とし、機器等購入費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、監督員の指示により、以下のとおり専門メーカー等から見積を徴収することができるものとする（機械設備工事費算定基準第3）。

① 見積依頼先の選定

見積依頼先を選定するに当たっては、次の方法により行うものとする。

ア 原則として、被補償者又はその利害関係人であって、適正な見積を徴収することの妨げとなる者からは見積を徴してはならない。

イ 見積依頼先を選定するときは、実績、経験、技術水準等を勘案して行うとともに、見積依頼先が妥当であるとした理由を記載した書面を作成すること。

② 見積依頼方法

見積依頼を行うに当たっては、次の方法により行うものとする。

- ア 見積の依頼は、書面により行うこと。
- イ 見積を依頼する書面には、機器等の見積範囲（特に機械基礎、配管等との関係等）、仕様、同時発注台数などの見積条件を明示すること。
- ウ 原則として、機器ごとに見積を徴すること。
- エ 見積は、原則として2社以上に依頼するものとし、様式第8による機械設備見積比較表を用いて比較するものとする。
なお、機器等が被補償者の特許に係るものであるなど、2社以上から見積を徴することが不可能であるときは、1社に見積を依頼することができるものとする。ただし、1社から見積を徴する場合は、見積額や見積内容について、より慎重に検証すること。
- オ 見積依頼の際には、見積価格から共通仮設費及び諸経費を除外するよう説明すること。

③ 見積書の記載事項及び資料収集

見積書には、原則として、次の項目について記載を得るとともに、見積書に記載された機器等の仕様書など、見積書が見積条件に適合していることを検証するために必要と認められる資料を収集するものとする。

- ア 宛名（見積を依頼する書面と見積書の関係を明らかにするため）
- イ 機器等の名称、規格（型式、質量）、製造メーカー名及び機能
- ウ 新品機器等の購入費（一般管理費等を含む販売価格）
- エ 総合試運転費
- オ 中古品売却価格
- カ 特別管理産業廃棄物（廃油、廃PCB等）等の処分費
- キ その他雑費（材料費、仮設費等）
- ク 消費税等
- ケ 機器等1台当たりの質量（t）
- コ 移転工期
- カ その他見積書が見積条件に適合していることを検証するために必要と認められる事項

④ 見積書の検証

見積を徴したときは、次の項目について検証するとともに、理由を記載した書面を作成し、見積書と共に成果物に添付するものとする。

- ア 見積書に記載された機器等について、同種同等であるとした理由
- イ 見積書に記載された機器等が同種同等でない場合は、同種同等の機器等が既に製造されていないなど、同種同等の機器等の見積を徴することができないとした理由
- ウ 機能が最も近似の機器等について見積を徴したときは、見積書に記載された機器等について、機能が最も近似であるとした理由
- エ 見積書が見積条件に適合しているとした理由

【引用】*機械設備調査算定要領の解説（令和3年4月改訂版）P30～P32

2 プレハブ建物及びツーバイフォー建物の場合

共通仕様書第9条の表2建物区分に掲げる木造建物〔Ⅲ〕に区分されるツーバイフォー工法若しくはプレハブ工法により建築された建物又は非木造建物〔Ⅱ〕に区分されるプレハブ工法により建築された建物（以下「プレハブ建物等」という。）の推定再建築費及び取りこわし工事費等の積算に必要な見積を建築会社等から徴する場合は、次のとおり取り扱う。

なお、見積徴収に当たっては、プレハブ建物等を建築した建築会社等に関する情報（代

表者、所在地、連絡先等)についても調査するものとする。

① 見積依頼先の選定

ア プレハブ工法により建築された建物

見積は、原則として、プレハブ建物を建築した建築会社等1社とする。ただし、当該建築会社等が既に倒産している場合など、当該建築会社等から見積を徴することができない場合においては、監督員と事前に協議するものとする。

イ ツーバイフォー工法により建築された建物

見積は、原則として、2社以上から徴するものとする。見積依頼先を選定するときは、実績、経験、技術水準等を勘案して行うとともに、見積依頼先が妥当であるとした理由を記載した書面を作成するものとする。

② 見積依頼方法

ア 見積書の依頼は、「**見積依頼書**」(別添1)に次に掲げる資料を添付して行うものとする。

- ・ 建物の位置図
- ・ 建物配置図
- ・ 建物平面図 (建築設備関係を含む。)
- ・ 建物立面図
- ・ 建物写真 (写真撮影方向図を含む。)
- ・ その他参考となる資料

イ 見積の依頼の際には、次に掲げる事項を説明するものとする。

- ・ 見積内訳書は、木造建物調査積算要領又は非木造建物調査積算要領に準じて、できるだけ詳細に作成すること。
- ・ 建築直接工事費、共通仮設費及び諸経費は区分すること。
- ・ 取りこわし工事費は、解体工事費、運搬費及び廃材処分費に区分すること。
- ・ 発生材があるときは、発生材価額を記載すること。
- ・ 製造中止等により同種同等のプレハブ建物の見積が困難な場合は、理由を付記して近似建物の見積とすること。
- ・ 設計監理及び建築確認申請費用等は、見積価格には含めないこと。
- ・ 見積依頼に際して使用する資料は、建物移転料算定の基礎となるものであり、個人情報に該当するため、その取扱いには注意すること。

③ 見積書の記載事項

- ア 宛名
- イ 受渡場所
- ウ 見積有効期限
- エ 見積金額 (消費税及び地方消費税を含む。)
- オ 見積内訳書
- カ その他参考となる事項

④ 見積書の検証

見積書を徴したときは、見積書が見積条件に適合しているとした理由を記載した書面を作成し、見積書と共に成果物に添付するものとする。

【引用】*プレハブ建物及びツーバイフォー建物見積依頼要領

→非木造建物調査積算要領の解説(令和2年4月改訂版) P72

3 その他

機械設備及びプレハブ建物等以外のものについて見積を徴する場合は、次のとおり取り扱う。

① 見積依頼先の選定

ア 原則として、複数の見積を徴収するものとし、補正等を行わず安価な方を採用するものとする。なお、見積依頼先の選定に当たっては、実績、経験、技術水準等を勘案して行うとともに、見積依頼先が妥当であるとした理由を記載した書面を作成するものとする。

イ 例外として、他に競争性を有しない特許製品又は専売製品であって当該社でしか製造していない場合や、商標権等により当該社でしか販売できない場合などは、1社からの見積でもやむを得ないものとするが、徴収した見積については、見積額の妥当性について、より慎重に検証するものとする。

ウ 仕様が旧品のため現在市場に流通していない品目や、製造メーカー等の倒産等により既に製造されていない品目については、当該品の機能、グレード、市場占有率等を調査し、同業他社も含めて類似あるいは近似した品目の見積を複数徴収するなどして、適正な見積額を把握するものとする。

エ 原則として、被補償者又はその利害関係人であるなど、適正な見積を徴収することの妨げとなるおそれのある者からは見積を徴収しないこととする。

② 見積依頼方法

ア 見積の依頼は、書面により行うものとする。

イ 見積依頼の際には、直接工事費、共通仮設費及び諸経費は区分するよう説明するものとする。

③ 見積書の記載事項

ア 宛名

イ 受渡場所

ウ 見積有効期限

エ 見積金額（消費税及び地方消費税を含む。）

オ 見積内訳書

カ その他参考となる事項

④ 見積書の検証

見積価格100万円以上の見積書については、見積書が見積条件に適合しているとした理由を記載した書面を作成し、見積書と共に成果物に添付するものとする。

【引用】*木造建物調査積算要領の解説（令和2年4月改訂版）P83 [A107]

*非木造建物調査積算要領の解説（令和2年4月改訂版）P69 [A6-6]

*道路局所管国庫補助事業の実施に伴う移転補償費の算定に係る見積書の取扱いについて（平成26年7月1日付け国土交通省道路局国道防災課課長補佐（事務）、環境安全課課長補佐（事務）連名事務連絡）

4 諸経費の取扱い

(1) 補償標準単価を準用（合成単価を作成）する際、その構成の一部（資材単価等）の見積を徴収する場合 → 要領諸経費率による。

(2) 補償標準単価によらず、工事費等全ての見積を徴収する場合
→ 見積書の諸経費を使用する。

工事費全体の見積（総価見積）を徴収するケース（例：プレハブ建物及びツーバイフォー建物の推定再建築費並びに取りこわし工事費、石綿除去処分費用等の差額加算及び曳家工事費等）については、一発注として取り扱うため、諸経費についても、その見積書掲載の額を採用する（共通仮設費の取扱いも同様）。

【引用】*非木造建物調査積算要領の解説（令和2年4月改訂版）P69 [A6-7] 《参考》

(3) 諸経費込みの見積となる場合

→ 過大補償とならないよう、以下のとおり慎重に見積書の諸経費を使用する。

諸経費を除く見積依頼条件にもかかわらず、諸経費込みの直接工事費の見積書が提出された場合は、(諸経費が含まれた) 見積書掲載の額を採用するが、建築直接工事費の積算には含めず、推定再建築費に別途加算するなど、諸経費の重複計上がないように適切に算定する。

なお、見積書掲載の額が「対元請業者取引価格」の場合(諸経費が下請経費等で直接工事費に含んで記載されている場合)は、見積書掲載の額を採用し、要領諸経費率にて積算する。

【引用】*木造建物調査積算要領の解説(令和2年4月改訂版)P76[A97]ただし書
*非木造建物調査積算要領の解説(令和2年4月改訂版)P69[A6-7]ただし書

5 機械設備と工作物の適用区分について

1 基本的事項

機械設備と工作物の適用区分については、基本的には、機械設備調査算定要領に基づいて行い、個別に検討・協議を行うこととする。

なお、店舗の陳列ケース、冷凍ケース、厨房設備等の調査・算定に当たり、機械設備と工作物のどちらに区分するかについては、設置状態や配管・配線状況等により、判断することとする。

また、業務委託に当たっては、必要となる登録部門を十分に考慮し、設計の段階で適正な調査項目を選定すること。

【参考】判断の目安(機械設備)

- | |
|--|
| ① 据付け等(機器等の各部組立、レベル合わせ、芯だし、据付け完了後の単体試験(機器単体調整試験、動作確認試験等))の必要性があるもの |
| ② 施設(建物等)から容易に取り外しができるもの |

【参考】判断の目安(建築設備、機械設備、生産設備、附帯工作物)

	設 備	区 分
①	システムキッチン(住宅用)	建築設備
②	業務用厨房設備	建築設備 機械設備 附帯工作物 動産
③	業務用冷蔵庫	建築設備 機械設備 動産
④	エアコン、インターホン、警備設備、ガス瞬間湯沸器、電気温水器等	建築設備
	※借家人が設置している場合や移設可能な場合	附帯工作物
⑤	太陽光発電設備(建物設置式のうち屋根建材型)	建築設備
⑥-1	太陽光発電設備(建物設置式のうち屋根設置型)	生産設備
⑥-2	太陽光発電設備(メガソーラー等の地上設置式)	生産設備

※中央用地対策連絡協議会の「木造建物調査積算要領の解説」、「非木造建物調査積算要領の解説」、「機械設備調査算定要領の解説」及び「太陽光発電設備の移転料等の算定について」並びに共通仕様書第9条表2及び表3を確認すること。

2 生産設備の取扱い

「機械設備調査算定要領」によることが妥当と認められる生産設備の調査を委託する場合は、発注に当たり、機械工作物部門の登録を要件とすること。

3 ビニールハウスの取扱い（生産設備と附帯工作物の区分）

- (1) 標準単価のビニールハウス（単棟）が採用できるもの・・・附帯工作物
- (2) 標準単価のビニールハウスが採用できないもの・・・生産設備

4 ビニールハウスに設置されている設備による区分

- (1) 標準書（単価編）P351記載の「工作物補償標準単価表」に記載されている工作物又はこれに類する工作物が設置されている場合は、機械工作物部門の登録は不要（生産設備）。
- (2) 上記(1)以外の工作物が設置されている場合は、機械工作物部門の登録は必要（生産設備）。ただし、「機械設備の見積」については、当初の設計には含めず、発注後、必要と判断される場合にのみ追加（設計変更）を行う。

6 移転雑費について

1 「設計及び工事監理等に要する費用」の計上について

(1) 設備が全く存しない施設の場合

国土交通省告示第98号（平成31年1月21日）の別添一に掲げる設備（電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備、昇降機等）が全く存しない施設については、移転雑費留意事項（以下、この項において「留意事項」という。）1(1)2)-(7)P684の規定により、別表（第1の1～第15）の設備に対応する「標準業務人・時間数」を削減することにより算定すること。

(2) 曳家工法の場合

都市計画区域内にある建物の曳家は、建築確認申請が必要であることから、留意事項1(1)2)P683により「設計及び工事監理等業務報酬額」を補償する。

なお、「設計及び工事監理等に要する費用」の補償に当たっては、「移転工法別補正率表」（標準書（基準・要領編）P685）の適用区分が採用工法別に区分されているので留意すること。

曳家工法の場合は、建築基準法第2条第1項第13号の「移転」に該当し、建築確認申請を要すると考えられるが、建築士法第3条に規定する一級建築士等による設計・工事監理を必要とするものではないので、基本的に留意事項1(1)1)P683による「建築物確認申請手続業務報酬額」を補償する。

2 登記費用について

登記費用は、標準書掲載最終年度（平成13年度）の単価を採用する。

（参考）国交省においては、見積によることとなっている。

7 成果物等の取扱いについて

1 共通仕様書関係

業務計画書については、再算定業務のみを発注する場合を除き、全ての業務において作成すること。ただし、その場合は、工程表は不要とする。

2 補償額算定チェックリスト（令2.5.29 用地対策課長通知）関係

受注者（主任担当者）による成果物の検証の徹底を図るため、権利者ごとに作成すること。ただし、特記仕様書に定めのあるものに限る。

3 移転工法の認定関係

建物移転工法の認定に当たっては、「移転工法認定フロー」（別添2）を使用する。

4 曳家工法の建物移転料算定関係

移転工法として曳家工法を認定する場合は、建物移転料算定要領の別記曳家移転料算定要領様式第1「建物移転料算定表〔曳家工法〕」及び様式第2「木造建物建築直接工事費計算書〔曳家工法〕」を使用して算定する。

8 工損調査について

1 基本的な取扱い

工損調査に当たっては、「地盤変動影響調査算定要領（案）」（平成26年3月12日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（令和5年3月17日改正）。以下、この項において「要領」という。）及び「地盤変動影響調査算定要領の解説」（平成27年3月31日中央用地対策連絡協議会事務局作成）による。

2 運用事項

(1) 軸部（柱及び敷居）についての調査（要領第9条第3項）

- ア 計測範囲は、原則として、1階のみ全て調査するものとする。
- イ 敷居の傾斜は、計測器が入る部分のみ計測する。

(2) 外壁に亀裂等が発生しているときの調査（要領第9条第9項）

- ア 亀裂等は全て計測する。
- イ 2階以上の亀裂等は可能な限り計測する。
- ウ 計測不可能な場合は、亀裂等の長さ、幅、破損等のサイズを目測により調査し、目測が不可能な場合はスケッチのみとする。

(3) 屋根に亀裂又は破損等が生じているときの調査（要領第9条第10項）

- 当該建物の屋根伏図を作成し、亀裂又は破損等の箇所を全て計測する。
- ※屋根には庇、雨樋を含む。

(4) 水回りに亀裂、破損、漏水等が発生しているときの調査（要領第9条第11項）

- 全ての損傷について計測する。

(5) 写真撮影（要領第10条）

- 写真は、工事側の影響を考慮し、ピックアップして撮影する。

(6) 事前調査書及び図面（要領第13条）

- ア 図面は、全ての損傷箇所を「番号」で記載する。
- イ 展開図の図面作成、建具（枠）の表現等については、受注者において決定する。

(7) 事後調査書等の作成（要領第14条）

- ア 拡大箇所及び新規発生箇所については「番号」で記載する。
- イ 写真は、拡大・新規箇所のみを撮影する（変化がない箇所は撮影しない。）。
- ウ 写真は、変化がない箇所も含めて、対比させない。

3 調査拒否の場合の対応

建物等の所有者が調査を拒否した場合は、主任担当者と監督員が協議の上、受注者が辞退届を徴収すること。