

# 附帯工作物調査算定要領

## 第1章 総 則

### (趣 旨)

第1条 この要領は、仕様書第75条、第86条及び第98条に規定する附帯工作物に関する調査算定要領である。

### (適用範囲)

第2条 この要領は、原則として、仕様書第9条第3号の「表3 工作物区分」に掲げる「附帯工作物」の調査算定に適用するものとする。

### (用語の定義)

第3条 この要領において「復元」とは、既存の附帯工作物を構成する各部材を再利用することを基本として解体及び撤去し、残地又は残地以外の土地に運搬し、移設することをいう。

2 この要領において「再築」とは、原則として従前と同種同等の附帯工作物を、残地又は残地以外の土地に新設することをいう。

3 この要領において「復元費」とは、附帯工作物の復元に要する費用をいう。

4 この要領において「再築費」とは、附帯工作物の再築に要する費用をいう。

## 第2章 調査及び調査表等の作成

### (調 査)

第4条 附帯工作物の調査は、現地における調査を基本とし、必要に応じて聴き取り調査、資料調査に基づき、次の各号について行うものとする。

一 当該権利者が所有し、又は使用する一画の敷地における建物及び附帯工作物の配置状況

二 附帯工作物の種類、構造、形状、寸法、数量、所有者等及び設置（又は新設）年月

三 その他補償額算定に必要と認められる事項

四 当該権利者が所有し、又は使用する一画の敷地の状況及び附帯工作物の現況が把握できる写真の撮影

2 前項第2号及び第3号の調査の内、次表の種類の附帯工作物の調査は、原則として、次表に定める事項について行うものとする。

| 種 類                 | 単位             | 調 査 事 項               | 摘 要                                      |
|---------------------|----------------|-----------------------|--|
| 門・門扉                | 組              | 構造、規格寸法、数量            |  |
| 塀                   | m              | 構造（種類、基礎の仕様等）、規格寸法、延長 |  |
| 木造下屋、木造車庫           | m <sup>2</sup> | 構造、基礎の仕様、面積           |  |
| 木造物置                | 〃              | 構造、面積                 |  |
| 組立物置                | 箇所             | 1カ所あたりの面積、数量          |  |
| 鉄骨下屋                | m <sup>2</sup> | 面積                    |  |
| アルミ製カーポート           | 箇所             | 数量                    |  |
| 鉄骨倉庫式ガレージ           | 〃              | 数量                    |  |
| 物干柱                 | 組              | 数量                    |  |
| 藤棚                  | m <sup>2</sup> | 面積                    |  |
| 掘井戸<br>（手堀・機械堀）     | 箇所             | 手堀・機械堀の区分、深さ、数量       | 様式集様式第29号を作成のこと。                         |
| 突井戸<br>（打込井戸）       | 〃              | 深さ、数量                 | 様式集様式第29号を作成のこと。                         |
| 井戸用ポンプ              | 基              | 揚程、数量                 |  |
| 看板                  | 箇所             | 種類、規格寸法、数量            | 基礎杭がある場合は様式集様式第29号を作成のこと。                |
| 洗い場                 | 箇所             | 種類、規格寸法、数量            |  |
| 屋外引込線変更工事<br>（構内移転） | 式              | 引込線の種類                | 電灯線、動力線とも引込柱を変更しない場合に適用する。               |
| 防風林                 | m              | 高さ、延長                 | 一団の土地を分割して取得する場合に残地において防風林が必要となるときに適用する。 |
| 電話設備                | 式              | 電話番号、差込口数             | 建物算定要領の調査を実施した場合は、附帯工作物配置図の作成を要しない。      |

3 附帯工作物の設置（又は新設）年月の調査については、固定資産台帳、請負契約書等、施工業者又は所有者からの聴き取り、専門家の意見等の方法により、必要な調査を行うものとする。

4 第1項の調査に当たっては、石綿含有建材の使用の有無について、別記8石綿調査算

定要領により調査を行うものとする。

(調査表)

第5条 附帯工作物の調査表は、前条の調査結果に基づき、様式集様式第48号の附帯工作物調査表に、次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ことにより作成するものとする。

- |    |          |  |
|----|----------|--|
| 一  | 所在地      | 附帯工作物の所在地                                    |
| 二  | 調査年月日    | 調査を実施した年月日                                   |
| 三  | 調査者      | 調査を実施した担当者の氏名                                |
| 四  | 整理番号     | 所有者ごとの番号                                     |
| 五  | 所有者氏名    | 附帯工作物の所有者の氏名又は名称                             |
| 六  | 所有者住所    | 附帯工作物の所有者の住所又は主たる事務所の所在地                     |
| 七  | 土地所有者    | 土地所有者の氏名又は名称                                 |
| 八  | 土地所有者住所  | 土地所有者の住所又は主たる事務所の所在地                         |
| 九  | 建物所有者    | 建物所有者の氏名又は名称                                 |
| 十  | 建物所有者住所  | 建物所有者の住所又は主たる事務所の所在地                         |
| 十一 | 種類       | 附帯工作物の種類又は名称                                 |
| 十二 | 構造、形状、寸法 | 附帯工作物の構造、外形寸法（幅×奥行×高さ）等                      |
| 十三 | 数量       | 附帯工作物の数量                                     |
| 十四 | 起業地・残地の別 |  |
| 十五 | 設置年月     | 附帯工作物の設置（又は新設）年月                             |
| 十六 | 備考       | 復元の可否及びその他参考事項（必要に応じ附帯工作物の所在する土地所有者の氏名又は名称等） |

(図面)

第6条 作成する図面の種類は、次のとおりとする。

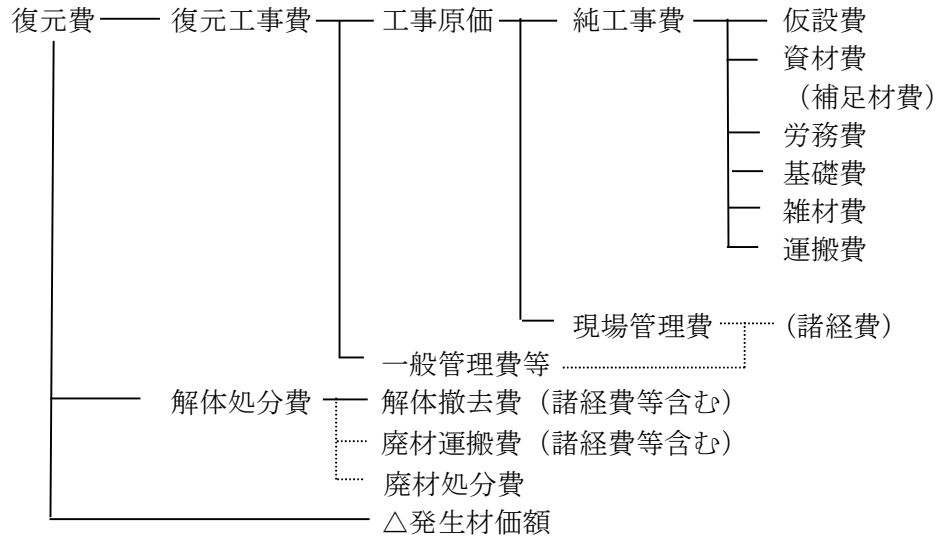
- 一 附帯工作物配置図
  - 二 附帯工作物の詳細図
  - 三 写真撮影方向図
- 2 附帯工作物の図面は、原則として、次により作成するものとする。
- 一 図面は、附帯工作物の所有者ごとに作成する。
  - 二 図面の大きさは、原則として、日本産業規格A列3番横とする。
  - 三 図面は、原則として、上方が北の方位となるように配置する。
  - 四 図面に表示する記号は、原則として、産業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本産業規格（JIS）の図記号による。
  - 五 長さ、高さ等の計測単位や面積等の計測及び図面等に表示する数値等については、仕様書第37条及び仕様書第38条による。
  - 六 配置図の作成については仕様書第79条による。
  - 七 詳細図は、必要に応じて作成し、構造、外形寸法（幅×奥行き×高さ）等を記載する。
  - 八 写真撮影方向図は、附帯工作物配置図等を基に、撮影の位置、方向及び写真番号を記入する。
  - 九 その他算定に必要となる図面は、適宜作成する。
- 3 次の各号に掲げる各図面の縮尺は、原則として、当該各号に定める縮尺によるものとし、各図面に該当縮尺を記入する。ただし、これにより難しい場合は、この限りでない。
- 一 附帯工作物配置図 100分の1又は200分の1
  - 二 各附帯工作物の詳細図 50分の1又は100分の1
  - 三 写真撮影方向図 100分の1又は200分の1

### 第3章 算定

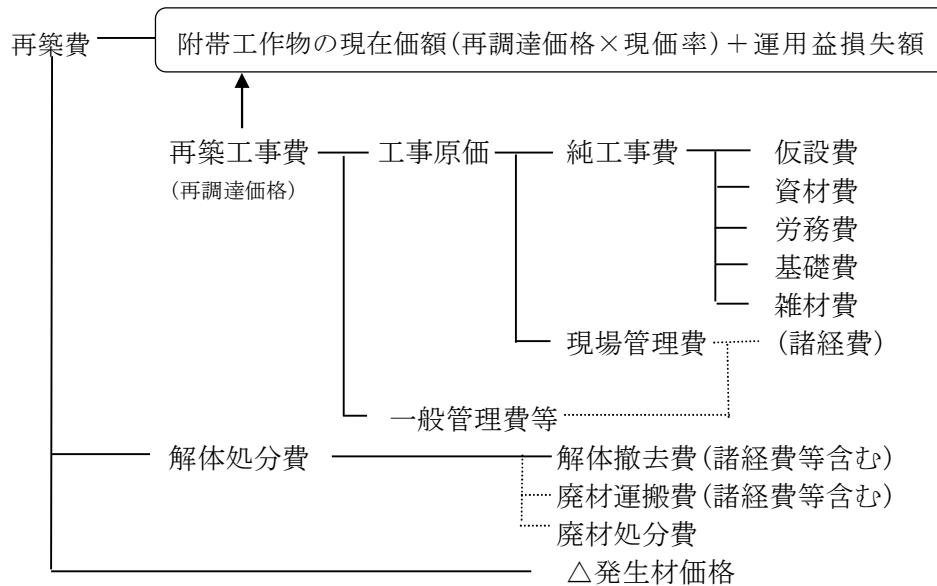
(補償額の構成)

第7条 附帯工作物の復元費及び再築費の構成は、次のとおりとする。

<復元費の構成>



<再築費の構成>



(補償額の算定)

第8条 附帯工作物の復元費及び再築費は次の各号に掲げる式により附帯工作物補償額比較表(様式集様式第50号)及び附帯工作物補償額算定表(様式集様式第49号)を用いて算定した額とする。

- 一 復元費 = 復元工事費 + 解体処分費 - 発生材価額
- 二 再築費 = 附帯工作物の現在価額(再調達価格×現価率) + 運用益損失額 + 解体処分費 - 発生材価額

2 附帯工作物の現在価額(再調達価格に現価率を乗じて算定する。)と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率(小数点以下第四位を四捨五入した数値とする。)を乗じて算定するものとする。

$$\text{再築補償率} = \left(1 - 0.8 \frac{n}{N}\right) + \left(0.8 \frac{n}{N}\right) \left\{1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\right\}$$

n : 附帯工作物の経過年数

N : 附帯工作物の標準耐用年数(又は実態的耐用年数)

r : 年利率

一 附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置(又は新設)から補償額算定の時期までの年数とする。

二 附帯工作物の標準耐用年数は、別表に定める附帯工作物標準耐用年数表を適用して求める。

なお、標準的耐用年数によることが適当でない認められる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その附帯工作物のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

3 復元費の純工事費は、次に掲げる費用の合計額とし、各費用の計上方法は当該各号に定めるところによる。

- 一 仮設費 やりかた、墨出し、仮設足場等に要する費用を必要に応じ計上する。
- 二 資材費 補足を必要とする主要資材・副資材の費用を計上する。
- 三 労務費 復元工事に要する費用を計上する。
- 四 基礎費 基礎工事に要する費用を必要に応じ計上する。
- 五 雑材費 機械、工具類の損料及び消耗材料費を計上する。
- 六 運搬費 再使用材の運搬に要する費用を計上する。

4 再築費の純工事費は、次に掲げる費用の合計額とし、各費用の計上方法は当該各号に定めるところによる。

- 一 仮設費 やりかた、墨出し、仮設足場等に要する費用を必要に応じ計上する。
- 二 資材費 主要資材、副資材の費用を計上する。
- 三 労務費 再築工事に要する費用を計上する。
- 四 基礎費 基礎工事に要する費用を必要に応じ計上する。
- 五 雑材費 機械、工具類の損料及び消耗材料費を計上する。

5 解体処分費は、次に掲げる費用の合計額とし、各費用の計上方法は当該各号に定めるところによる。

- 一 解体撤去費 解体撤去到に要する費用を計上する。
- 二 廃材運搬費 附帯工作物の所在地から廃棄物処分場までの廃材の運搬費を計上する。
- 三 廃材処分費 解体撤去で発生した廃材の処分費用を計上する。

- 6 前項各号に掲げる費用の算定に当たっては、石綿含有建材が存する場合には、当該各号によるほか、別記8石綿調査算定要領により算定を行うものとする。
- 7 諸経費は、純工事費及び解体処分費（廃材処分費を除く。）の各々に、別記6別添5「諸経费率表」による諸経费率を乗じて計上するものとする。
- 8 発生材価額は、解体撤去により発生する市場価値のある発生材について、種別、等級等に区分し、必要に応じ計上するものとする。
- 9 様式集様式第49号及び様式集様式第50号は、附帯工作物調査の成果に基づき、関係人ごとに取得し、又は使用しようとする土地（取得等用地）とそれ以外の土地（残地等）の別に物件移転等標準書記載の順序に従って整理記入すること。この場合において、種類及び規格が同一のため同じ単価の附帯工作物については、まとめて記入するものとする。
- 10 様式集様式第49号の移転義務の有無については、附帯工作物調査表に基づき、移転することを前提として補償されるものについては有とし、それ以外のものについては無とするものとする。
- 11 様式集様式第49号及び様式集様式第50号の種類、名称、構造、形状及び寸法は、附帯工作物調査表に基づき、適用される物件移転等標準書記載の種類及び規格を記入すること。この場合において、調査した附帯工作物名と物件移転等標準書の附帯工作物名が異なるときは、備考欄に調査した附帯工作物名を記入するものとする。
- 12 経済的な合理性により再築費と復元費の別を認定することが妥当と認められる場合は、様式集様式第50号を作成し、様式集様式第49号に添付する。
- 13 法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に既設の附帯工作物の改善を行うこととなった場合の法令改善費相当額の運用益損失額については、調査職員の指示により積算すること。

別表 附帯工作物標準耐用年数表

| 区 分 |                 | 判断基準  | 標準耐用年数 |
|-----|-----------------|---|--------|
| 1   | 木製類             | 主たる構造が木製のもの                                   | 31     |
| 2   | コンクリート<br>ブロック類 | コンクリート2次製品を主要資材として施工されたもの<br>主たる構造がコンクリート造のもの | 36     |
| 3   | 鉄筋コンクリ<br>ート類   | 主たる構造が鉄筋コンクリート造のもの                            | 46     |
| 4   | 石材類             | 石材を主要資材として施工されたもの<br>構造が石材のもの                 | 38     |
| 5   | れんが類            | れんがを主要資材として施工されたもの                            | 40     |
| 6   | 鋼製類・アルミ<br>類    | 主たる構造が金属製（鋼製、鋳鉄類、アルミ製など）<br>のもの               | 30     |
| 7   | 電気設備等           | 電気、給排水、衛生、ガス設備関係                              | 32     |
| 8   | 舗 装             | アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの                         | 34     |
| 9   | 井 戸             | 打込井戸  | 29     |
|     |                 | 堀井戸   | 72     |