

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  
最近改正令和6年2月28日

## 附帯工作物調査算定要領（案）

### 第1章 総 則

#### （適用範囲）

第1条 この要領は、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日付け  
用地対策連絡会決定）第15第2項に規定する工作物の移転料のうち、附帯工作物の移  
転料に係る調査算定に適用するものとする。

2 前項の附帯工作物は、次表に区分する工作物のうち、附帯工作物の項に掲げるもの  
をいう。

工作物区分	判 断 基 準
機械設備	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 施設等をいい、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。
生産設備	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で次に例示す るもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当 と認められるものを除く。 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)(ポンプ配水 設備を含む。)、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教 施設等 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

	<p>する駐車場を含む。)、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの</p> <p>工場等の貯水池、浄水池（調整池、沈澱池を含む。）、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>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</p> <p>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、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>
<p>附帯工作物</p>	<p>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い、主として次に例示するものをいう。</p> <p>門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台(柱)、池等</p>
<p>庭園</p>	<p>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う。</p>
<p>墳墓</p>	<p>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をいい、これに附随する工作物及び立竹木を含む。</p>

(用語の定義)

- 第2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3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、次の事項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 前項第二号の設置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。
  - 3 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、石綿調査算定要領（※）により調査を行うものとする。 ※各起業者が別途定める要領名

#### （調査表）

**第4条** 附帯工作物の調査表は、前条の調査の結果に基づき、様式第1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 種類 附帯工作物の種類又は名称
- 八 構造、形状、寸法 附帯工作物の構造、外形寸法（幅×奥行×高さ）等
- 九 数量 附帯工作物の数量
- 十 設置年月 附帯工作物の設置（又は新設）年月
- 十一 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5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、高さ等の計測単位は、メートルを基本とし、小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）までとする。ただし、排水管等の長さ等で小数点以下第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

(2) 面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行うこととする。

(3) 構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。

六 図面等に表示する数値は、前条の計測値を基にミリメートル単位で記入するものとする。

(2) 図面等に表示する面積計算は、前項で記入した数値をメートル単位により小数点以下第4位まで算出し、小数点以下第2位（小数点以下第3位切捨て）までの数値を求めるものとする。

七 配置図は、建物移転料算定要領（※）別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕別添1 木造建物図面作成基準（別表）、別添一の二木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕別添1 木造建物図面作成基準（別表）又は別添二非木造建物調査積算要領別添1 非木造建物図面作成基準（別表）の配置図の項に掲げるとおりとする。 ※各起業者が別途定める要領名

八 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。

九 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。

十 その他算定に必要な図面は、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

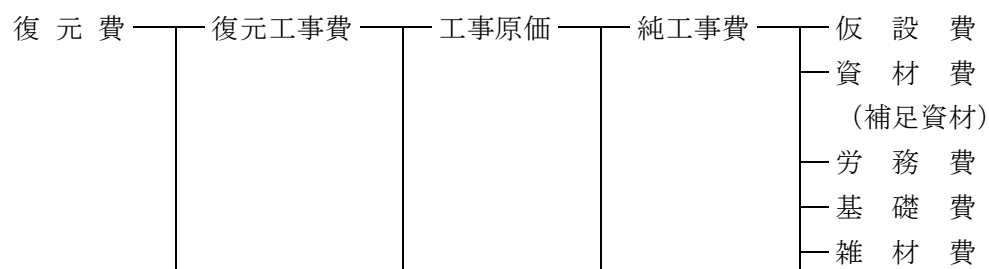
三 写真撮影方向図 100分の1又は200分の1

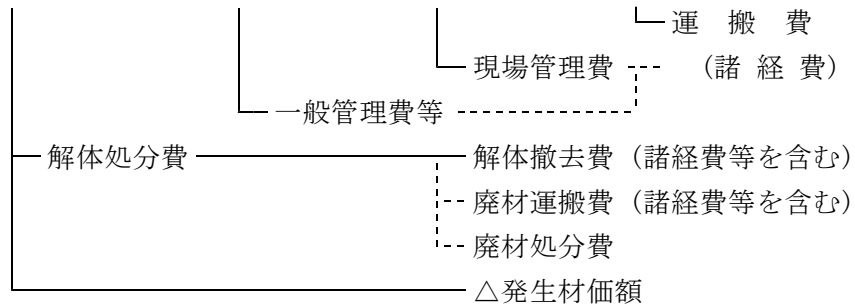
### 第3章 算 定

（補償額の構成）

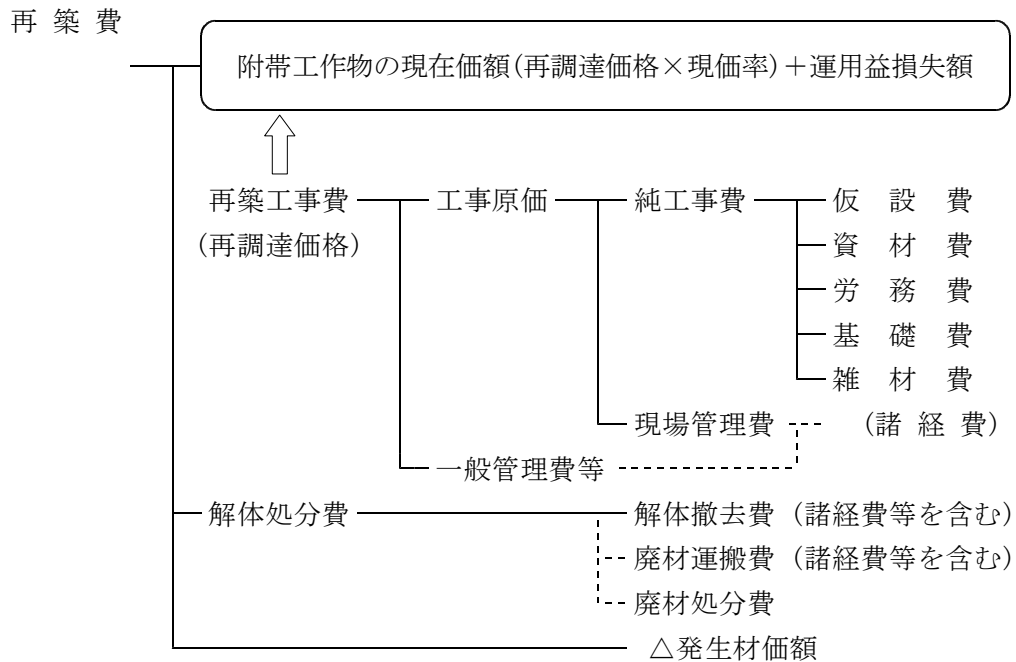
第6条 附帯工作物の復元費及び再築費の構成は、次のとおりとする。

<復元費の構成>





<再築費の構成>



(補償額の算定)

第7条 附帯工作物の復元費及び再築費は、附帯工作物補償額算定書（様式第2）を用いて、次の各号に掲げる式により算定した額とする。

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。

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

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  
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をいうものとする。
  - 二 附帯工作物の標準耐用年数  
附帯工作物の標準耐用年数は、別表1に定める附帯工作物標準耐用年数表を適用して求めるものとする。  
なお、標準耐用年数によることが適当でないと思われる場合は、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 解体撤去に要する費用を計上する。
  - 二 廃材運搬費 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、石綿調査算定要領（※）により算定を行うものとする。 ※各起業者が別途定める要領名
- 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、別表2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。

別表1 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 主たる構造がコンクリート造のもの	36
3	鉄筋コンクリート類	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 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・アルミ類	主たる構造が金属製（鋼製、鋳鉄製、アルミ製など） 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

別表2 諸経費率表

純工事費(百万円)	諸経費率(%)	純工事費(百万円)	諸経費率(%)
10 以下	34.5	55 を超え 60 以下	22.4
10 を超え 12 以下	33.0	60 を超え 70 以下	21.5
12 を超え 14 以下	31.8	70 を超え 80 以下	20.9
14 を超え 16 以下	30.8	80 を超え 90 以下	20.3
16 を超え 18 以下	29.9	90 を超え 100 以下	19.8
18 を超え 20 以下	29.2	100 を超え 120 以下	18.9
20 を超え 22 以下	28.5	120 を超え 140 以下	18.2

22	を超え	24	以下	27.9	140	を超え	160	以下	17.6
24	を超え	26	以下	27.4	160	を超え	180	以下	17.1
26	を超え	28	以下	26.9	180	を超え	200	以下	16.7
28	を超え	30	以下	26.4	200	を超え	250	以下	15.8
30	を超え	35	以下	25.5	250	を超え	300	以下	15.1
35	を超え	40	以下	24.7	300	を超え	350	以下	14.6
40	を超え	45	以下	24.0	350	を超え	400	以下	14.1
45	を超え	50	以下	23.4	400	を超え	500	以下	13.4
50	を超え	55	以下	22.8	500	を超えるもの			12.8

- (注) 1. 本表の諸経費率によって算出された額が、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ときは、その最高額まで増額することができる。
2. 本表の諸経費率を適用する純工事費は、一発注（建築＋解体）を単位として算定された額とする。

なお、本表の諸経費率の適用に当たっては、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。





様式第 2

附 帯 工 作 物 補 償 額 算 定 書

工作物の所在地							所有者住所					整理番号	
工作物の所有者							移転工法	構外・構内			算定年月日		
諸経费率 [D]	復元費又は再築費 計 [H]		解体撤去費 計 [I]		廃材運搬費 [J]	計 H+I+J= [K]		消費税等相当額 K×税率= [L]		廃材処分費 [M]	発生材価額 [N]	補償額 K+L+M-N	
												-	
番号	[上段] 種類・名称	単位	数量 [A]	単価 [B]	純工事費 A×B=[C]	諸経費 C×D=[E]	復元価格又は再調達価格 C+E=[F]	再築補償率(%)			復元費又は再築費 F又は F×G=[H]	解体撤去費 [F]=[I]	備考
	[下段] 構造・形状・寸法							耐用年数	経過年数	補償率 [G]			