

補償時報

NO. 1 3 2

目 次

< 事例紹介 >

- ・新石垣空港航空保安無線施設用地の取得に伴う補償契約…………… 1
国土交通省大阪航空局空港部補償課

< 寄稿 >

- ・「補償基準等見直しアクションプラン」について…………… 1 0
国土交通省近畿地方整備局用地部用地補償課
- ・代替地情報提供システム近畿運営主体からのお知らせ…………… 1 4
国土交通省近畿地方整備局用地部用地補償課

< 補償基準の改正等 >

- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 1 5 に関する別表第 1 3 及び用地調査等標準仕様書別記 4 別表について（附帯工作物標準耐用年数関係）…………… 1 5
- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 4 2 に定める年利率について…………… 3 5
- ・「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」の改正について… 3 9

< 用対連ニュース >…………… 6 3

2 0 1 0 . 9

編集・発行 近畿地区用地対策連絡協議会

< 事例紹介 >

新石垣空港航空保安無線施設用地の取得に伴う補償契約

国土交通省大阪航空局空港部補償課

1 はじめに

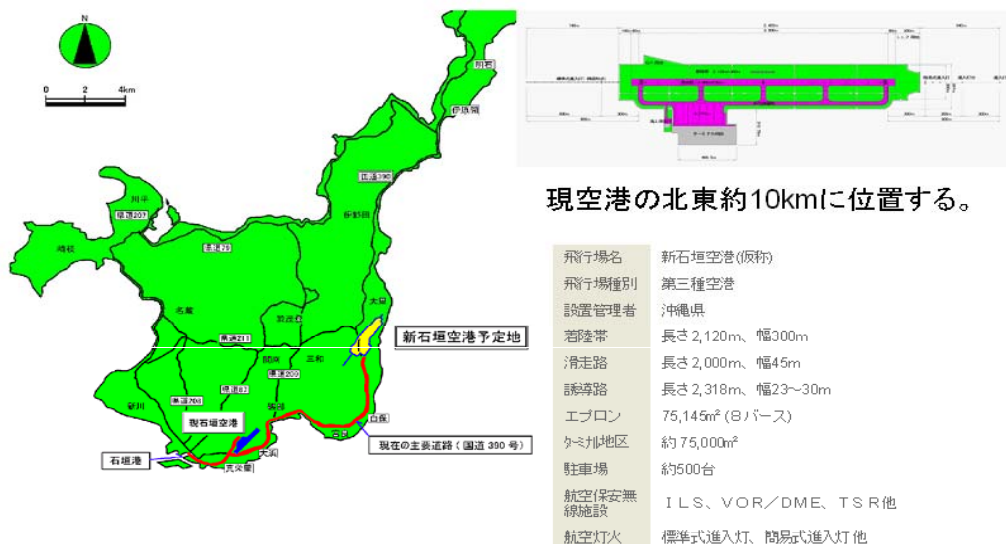
土地を取得するにあたってはその土地が更地であれば問題ないが、その土地に工作物及び立竹木が存在するときこれらの補償も検討しなければならない。

本件は、沖縄県が事業主体として新石垣空港本体の整備をすすめる中で、当局が空港機能として必要な航空保安無線施設の整備を行う上で、その施設用地の取得が必要となった。

この用地の上には工作物及び立竹木が存在することに加え、サトウキビや果樹が栽培されていた。そこでこれらの補償を実施した事例を紹介するものである。

2 事業の概要

新石垣空港計画概要



建設中の新石垣空港が所在する石垣市は同じ沖縄県の県庁所在地である那覇市からさらに南西方向約411kmに位置する。観光立県である沖縄県におい

て石垣市の観光客数は近年のテレビドラマなどの効果による離島志向の高まりもあって、昨年春頃からの新型インフルエンザ流行による全国的な旅行自粛の影響はあったものの、好調な推移を示している。

その観光客の玄関口である現在の石垣空港（沖縄県が設置管理者である地方管理空港）は、滑走路は $1,500\text{m} \times 45\text{m}$ であり、中型ジェット機が就航可能な滑走路長 $2,000\text{m}$ に満たないため、小型ジェット機（B-737 型機）までの就航に限られている。また、離陸時の搭乗客数、搭載貨物数に重量制限が課せられており、その結果、本土直行分の燃料が搭載できないため、那覇や宮古を経由しての燃料給油を余儀なくされるなどの制限がある。しかしながら、石垣空港は地方管理空港としては搭乗客数、貨物運送とも全国上位を誇り、輸送客や輸送貨物が年々増加して、その対応は限界に達してきているところから、 $2,000\text{m}$ の滑走路を有する新空港が必要となった。

現在建設中の新石垣空港は、 $2,000\text{m} \times 45\text{m}$ の中型ジェット機の就航が可能な空港として平成 25 年 3 月供用開始予定である。

今回建設する航空保安無線施設は VOR / DME 及び TSR と呼ばれるものである。VOR / DME は、超短波全方向式無線標識施設（VOR）及び距離測定用施設（DME）が併設されて使用されるもので、航空機が航空路上を正確に飛行することができるための航行援助施設である。また、TSR は空港監視レーダー（ASR）と二次監視レーダー（SSR）の双方の機能を備えた施設で、ASR が電波の反射を利用して航空機を探知する一次レーダーであるのに対し、SSR は航空機からの応答信号によりその方位、識別及び高度等の情報を得ることができる二次レーダーである。

これらの施設は、通常、空港内部の周縁部分に配置されるため、沖縄県が管理する空港用地内に設置を検討したところ、すでに空港周辺を公園用地として県が整備する予定であったこと、隣接するカラ岳による電波障害などの理由から空港外にこれらの施設を設置することとなり、本用地を取得することとなった。



VOR/DME 施設（全容）



TSR 施設（全容）

3 補償の検討

VOR / DME 用地をA地、TSR 用地をB地と呼ぶことにする。A地及びB地を土地売買契約にて購入することは決定したが、A地は土地の半分にサトウキビ畑、半分にビニールハウスとその内外にさまざまな果樹木及び庭木が存在し、またB地は一面牧草が存在した。そのため、どのような方法で、どのような補償が適当かを、相手方の要望も踏まえながら検討する必要がある。以下はA地とB地それぞれの土地にかかる補償のポイントと検討点をまとめたものである。

1. A地上の補償

(1) A地の概要

A地の取得面積は約9,400㎡（公簿面積約12,400㎡のうち分筆土地部分）。

買収土地の上にはビニールハウス、果樹、さとうきび(立毛)、庭木が存在しており（下記図A地、A地概要写真のとおり）、下記に補償内容の検討事項について列記した。

また、A地は県等の補助を受けて土地改良した農地であり、この土地を農地以外に転用する際には転用決済金の支払が所有者から土地改良区等に対し発生する。この転用決済金についても補償対象とできるのかもあわせて検討事項となった（詳細は5に記述）。

(2) 補償内容検討事項

①立毛補償

所有者はA地上でサトウキビを栽培し収益を得ており、そのサトウキビについて伐採処分が必要と考えられるため、立毛補償として補償できるかどうか検討する。また、できるとすれば、どのような算定方法によるべきかを検討する。

②立木の移植補償

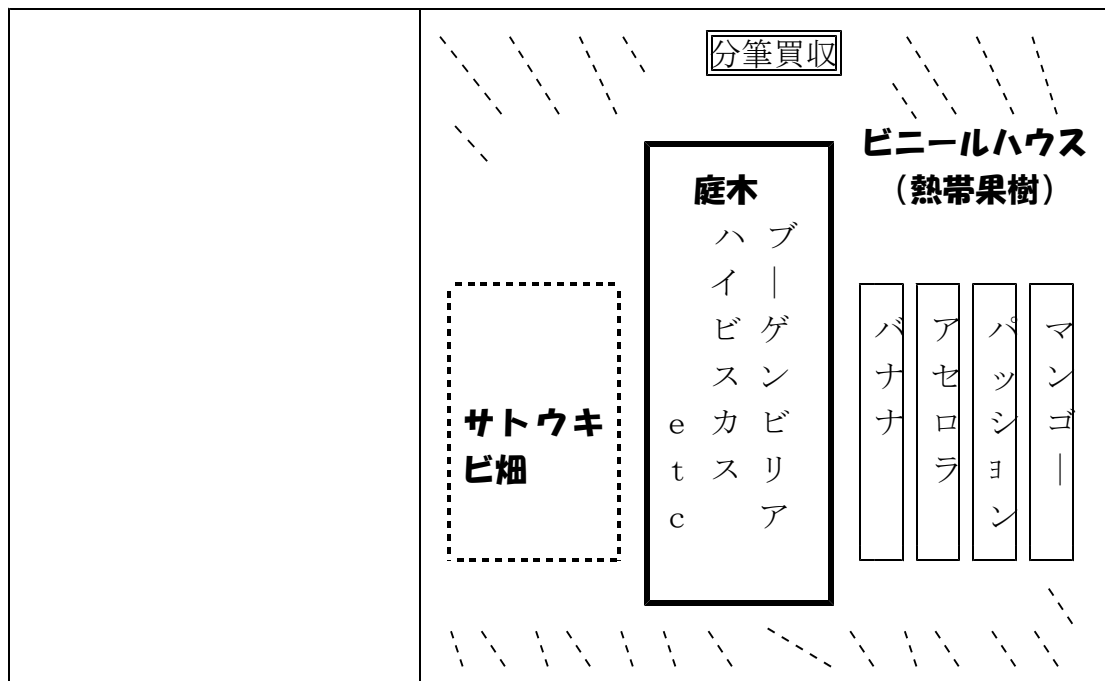
ビニールハウス内の果樹木及びビニールハウス外の庭木を、同じ所有者の隣地に移植するための移植費用を補償してほしい旨所有者から要望があったので、移植補償をすることができるかどうか検討する。

③建物等の移転料

ビニールハウス及びそれに付随する工作物を同じ所有者の隣地に移設する

ための移設費用を補償してほしい旨所有者から要望があったので、復元補償をすることができるかどうか検討する。

図 A 地



A 地 (VOR/DME 用地) 概要写真

2. B 地上の補償

(1) B 地の概要

B 地の取得面積は約 5, 7 0 0 m² (公簿面積約 2 3, 8 0 0 m² のうち分筆土地部分)。

買収土地の上には牧草(立毛)が存在しており(下記図B地、B地概要写真のとおり)、下記に補償内容検討事項を列記した。

また、B地についてもA地と同様に土地改良区内の農地であるため、転用決裁金について補償対象とできるかどうか検討が必要であった。

(2) 補償内容検討事項

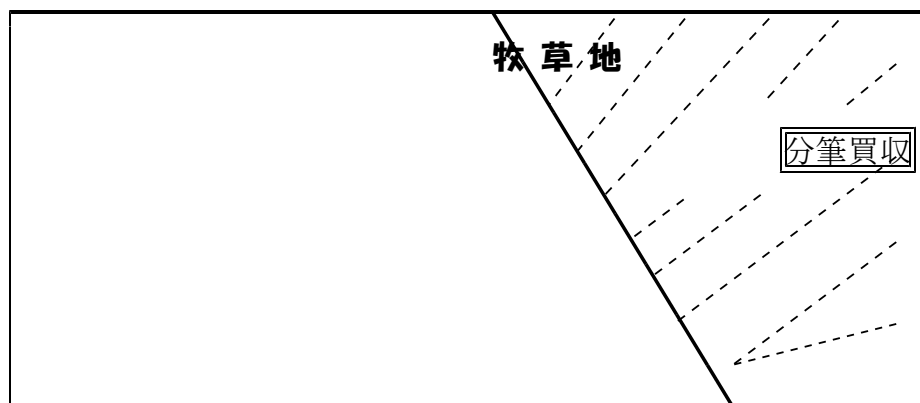
①立毛補償

所有者はB地上に牧草を栽培し収益を得ており、その牧草につき伐採処分が必要と考えられるため、立毛補償ができるかどうか検討する。また、できるとすればどのような算定方法によるべきかを検討する。

②農業の経営規模縮小の補償

B地所有者は牧草経営を生計としているため、その土地買収部分(全筆買収ではなく分筆してその土地の一部を買収)につき通常営業の規模を縮小しなければならないと認められるため、経営による収入が損なわれる分につき補償できるかどうか検討する。

図B地



B地(TSR用地)概要写真

4 検討結果および補償の算定

1. A地上の補償

①立毛補償

現地確認の結果、今回、サトウキビは引渡し時期までに収穫できる状態にはならず、地権者の収穫を待たず引渡を受けることとなった。そこで、この多年生小植物であるサトウキビを立毛として、すでに作付等に投下した費用を補償することとした。

また、算定方法については、現地付近では、沖縄県がサトウキビの補償額算出について定めていることがわかり、当局でもそれにならいサトウキビ畑の算出方法を採用した。

②立木の移植補償

②－１）移植費用

ビニールハウス内で栽培されているマンゴー、パッションフルーツ、アセロラ及びバナナといった熱帯果樹と、屋外にあるブーゲンビリアやハイビスカスといった庭木について、所有者が隣地に移植したいので費用を補償してほしいとの申し出があり、当局でもこれを移植することが相当であると判断した。

判断根拠としては、まず、マンゴー、パッションフルーツ、アセロラ及びバナナといった熱帯果樹を果樹もしくは樹木の実、葉を年々収穫するものとして「果樹等収穫樹類」とし、ブーゲンビリアやハイビスカスといった鑑賞、防風等建物との関係で効用を有している樹木類を「庭木類」として分けて考えることとした。

「果樹等収穫樹類」を移植することが相当であると認められる根拠として、立木の正常な取引価格及び伐採除却費については、移植にかかる費用等とあわせて、地元の園芸業者に聞き取りを行い、移植補償額が伐採補償額を下回ることを確認した。

なお、移植により果実の収穫量が減少するマンゴーについては、移植に伴う減収の補償も含めて経済比較をした(次述②－２)。

「庭木類」を移植することが相当であると認められる根拠として、「果樹等収穫樹類」の移植と同様、園芸業者に聞き取りを行い、移植補償額が伐採補償額を上回り、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第25-2第1項の各要件に該当しないことから移植補償することとした。

②－２）マンゴーの移植に伴う減収の補償

マンゴーは移植後1～2年結実がなされないことから1年分の減収を補

償することとした。

当該果樹の収穫実数量を把握することは困難であるため、地域に合ったデータ参考として地元の造園業者に聞き取りを行い、マンゴー一本あたりの一般的な収穫量、1個あたりの市場価格を確認して、そこから農業経費を控除したうえで、それに木の本数を乗じて算出した。

③建物等の移転料

ビニールハウスは再築費と復元費を経済比較の上、復元工法を認定した。

2. B地上の補償

①立毛補償

引渡時点において牧草は立毛として存在するため、立毛補償は可能と考えた。

また、牧草を刈り取ったことにより得られなくなる収益について立毛補償をすることとした。

補償額は、不動産鑑定士の作成した、10アール当たりの牧草の年間収益及び必要諸経費等資料をもとに算出した。

②農業の経営規模縮小の補償

農地（牧草地）約2.3haのうち、約0.6haを買収することとなり、通常農業経営が可能である距離的範囲内における替地の取得は、近傍類地において代替地選定を地元農業委員会等の協力で行ったが非常に困難な状況であると認められたため、農業の経営規模縮小の補償をすることとした。

補償費算定にあたっては、『公共用地の取得に伴う用対連基準の解説』（第一法規）の算定例を参考に、農林水産省等の最新のデータに基づき資本遊休化による損失額と労働力遊休化による損失額を合算したものを補償額とした。

5 農地にかかる転用決済金の補償について

土地改良区の区域内に存在し、土地改良事業により整備した「農地」、「土地改良施設」は、国等の補助金が投下されたものであり、受益者は、事業費用負担金と運営経費、維持管理費を毎年負担している。

転用決済金とは、土地改良事業により整備された農地が農地以外の用に転用される場合に、土地改良法42条を根拠として受益者に課される費用であり、下記2つの意味合いがある。

①土地改良事業にかかった費用を受益者に負担金として少しずつ償還させて

おり、転用により受益地でなくなるため、その費用負担分を一括して回収するもの。

②土地改良事業により整備された「農地」及び「土地改良施設」の維持管理費として補助金が投入されており、農地を転用するにあたって、この補助金を施設の残耐用年数にかかる維持管理費を返還するもの。

今回のA地およびB地は土地改良区内の農地であり、買収によって航空保安施設用地に転用する場合、所有者に転用決裁金の支払が課されるということであった。

そこで、起業者である当局がこの転用決済金を土地代金とは別に別途補償する必要があるかという問題が生じた。

これについて補償の可否を検討したところ、土地の補償額算定は現況に基づく価格であるので、この土地価格に、土地改良事業による地価上昇の事業効果も内在しているとして補償の必要はないと判断し、転用決済金相当額は補償できない旨、農地所有者に対し説明をして納得を得た。

土地改良法第42条

土地改良区の組合員が組合員たる資格に係る権利の目的たる土地の全部又は一部についてその資格を喪失した場合には、その者がその土地の全部又は一部について有するその土地改良区の事業に関する権利義務は、その土地の全部若しくは一部についての権利の承継又は第三条第二項の規定による交替によつてその土地の全部又は一部について組合員たる資格を取得した者に移転する。

2 土地改良区の組合員が、組合員たる資格に係る権利の目的たる土地の全部又は一部についてその資格を喪失した場合において、前項の承継又は第三条第二項の規定による交替がないときは、その者及び土地改良区は、その土地の全部又は一部につきその者の有するその土地改良区の事業に関する権利義務について必要な決済をしなければならない。



石垣島土地改良区であることを示す看板

6 おわりに

交渉を継続していく中で、石垣島の発展を思う土地所有者の思いを感じた。そのような思いが交渉を成功させる大きな要因であった。地元の方々の協力があってはじめて航空行政も進めていけるものと、あらためて認識した次第である。



「自然環境に配慮した空港建設」をしめす看板

<寄稿>

「補償基準等見直しアクションプラン」について

国土交通省近畿地方整備局用地部用地補償課

1. アクションプランの基本的事項

(1) 背景

公共事業の施行に伴う損失補償については、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」等（以下「補償基準等」という。）の客観的な基準や規則に基づき補償が行われておりますが、我が国の経済社会情勢や国民の意識・価値観の変化に対応しつつ適正な補償を行っていくためには、常に補償基準等のチェック、見直しを行っていくことが求められております。

したがって、経済社会情勢の変化等を踏まえ、長期かつ計画的視点に立って見直すべき項目について予め洗い出し、補償基準全体を定期的にチェックしつつ計画的に見直しを行うことが必要になってくることから、「補償基準等見直しアクションプラン」（以下「アクションプラン」という。）を策定することになりました。

(2) 計画期間等

平成21年度から平成25年度までの5年間で実施する予定です。

(3) 実施体制

アクションプランの検討実施体制は、各実施項目によって想定される整理・検討の方法等がそれぞれ異なることから、学識経験者等の意見を徴する必要があるもの、または、大規模な事例収集等を必要とするものは、外部調査検討（外部委託）方式とし、それ以外は用地職員が直営で行う実務者検討方式の二つの体制に区分し、各実施項目に適した体制で実施することになっております。

2. 平成21年度の実施結果

平成21年度の実施結果は以下のとおりです。

(i) 外部調査検討方式

- ・建築基準法の改正に伴う既存不適格建築物の取扱いの検討

既存不適格建築物に対する規制の合理化等を目的として、建築基準法の一部が改正されたことに伴い、改造工法や曳家工法を採用した場合に、

増築する建物部分の規模等の条件に応じて、解体等する必要がない建物の構造部分に対する耐震改修（補強等）の施工をしなければ建築確認が許可されない場合があり、既存不適格建築物を移転させる際の補償上の取扱いについて検討しました。

- ・曳家工法等移転工法の認定要件の検討

曳家工法で移転した後、建物所有者自らの負担にて建物の構造部分に対する耐震改修（補強等）の施工をしなければ建築確認申請が許可されない場合が生じており、こうした場合に曳家工法を採用すべきかなどを検討しました。

- ・附帯工作物の実態的耐用年数の検討

附帯工作物の再築工法による補償額の算定は、再調達価格に個々の附帯工作物の経過年数に応じた再築補償率を乗じて算定した額とすることとされたところですが、再築補償率の算出にあたっては、個々の附帯工作物の標準耐用年数が必要であるため、過年度における附帯工作物の標準耐用年数の事例調査を行い、附帯工作物の標準耐用年数を策定しました。

- (ii) 実務者検討方式

- ・標準契約書等の見直し

現行の「土地売買に関する契約書」等の標準契約書には、瑕疵担保責任に関する条項がない、土壤汚染調査及び措置の実施に関する条項がないなどの問題点や不備等が指摘されていますので、現代社会に即した契約書のあり方について検討しました。

- ・土地評価手法の見直し

近年、個人情報保護法の施行等により、取引事例の収集が著しく困難な状況で取引事例比較法により土地評価を行うことが困難になっている状況に鑑みて、適正な土地評価の方法について検討しました。

- ・用地関係資料作成整理等業務積算基準の見直し

用地関係資料作成整理等業務とは、技術者が登記事項証明書等と調査表の記載事項の確認業務などで用地職員の事務を総合的に補助するための業務ですが、委託歩掛等について、会計検査院から「業務項目ごとに歩掛を細分化し、単価契約等を検討すべき」との指摘がありましたので、業務の内容（工種）を細分化及び明確化し、適正な工種ごとの積算基準

について検討しました。

- ・木造建物等級別標準耐用年数表における等級区分の判断基準の検討

木造建物に適用する「木造建物等級別標準耐用年数表」は建物の程度が「応急住宅程度」、「公営住宅程度」等の抽象的な規定になっているため、同程度の建物であっても異なった等級を適用している場合があり、木造建物の等級を認定するにあたっての等級区分の判断基準等について検討しました。

平成21年度の実施結果につきましては、一定の結論がでた項目や継続検討項目もありますが、国土交通省土地・水資源局総務課公共用地室に報告し、引き続き公共用地室で検討していただく予定になっております。

3. 平成22年度の実施予定

平成22年度の検討項目は以下のとおりです。

- (i) 外部調査検討方式

- ・公共用地の取得に伴う建物等の移転料算定に係る諸経費についての検証

現行の諸経費率については、昭和63年に制定され、既に20年以上が経過していることから、検証を行い、必要に応じて見直しを行うこととします。

- (ii) 実務者検討方式

- ・曳家工法等移転工法の認定要件の検討

昨年度外部調査検討方式で検討した結果を受け、各地方整備局等において曳家工法の詳細な実態調査を行った上で、基準・運用方針の具体的な解釈指針の運用申し合わせ或いは運用事例集を作成します。

- ・プレハブ工法建物等の調査算定要領（案）の検討

ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等による建物については、建物の調査算定の基準がないことから、実態として、主にメーカーから徴した見積書等に基づき、建物の推定再建築費の算定を行っています。今後、プレハブ建物等が移転の対象となるケースも増えることが想定されることから、プレハブ建物等の適正な推定再建築費を算定するための調査算定要領（案）の必要性の是非、策定について検討します。

- ・用地関係資料作成整理等業務積算基準の見直し

昨年度に引き続き、全国的な実態調査によりデータ収集を行うとともに、歩掛化を視野に入れつつ検討を行います。

- ・ 土壌汚染調査（任意調査等）の調査要領・積算基準等の検討

土壌汚染の土地を補償するケースが増えていくことに備え、用対連加盟起業者も含めた公共公益事業者に対する土壌汚染調査（任意調査等）の実施状況について調査を行い、土壌汚染調査の方法、費用等について整理し、土壌汚染調査（任意調査等）の調査要領・積算基準の策定について検討します。併せて平成15年に作成した「土壌汚染に関する土地利用履歴等調査要領」（案）についても検討を行います。

4. 平成23年度以降の予定

平成23年度以降検討予定の実施項目は以下のとおりです。

- ・ プレハブ工法建物等の調査算定要領（案）の検討
平成22年度検討したことを踏まえて整理する。
- ・ 自動車の保管場所の補償の見直し
- ・ 残地取得後の管理及び処分方法等の検討
- ・ 建設費から控除する財産価値の減耗分の見直し（公共補償基準関係）
- ・ 地盤変動により生ずる損害等の調査算定要領（案）等の検討
- ・ 用地調査等業務の共通仕様書・積算基準の見直し
- ・ 工損調査の共通仕様書・積算基準の見直し
- ・ アスベスト調査の調査積算要領（案）・積算基準の検討
- ・ 非木造建物の統計数量表の見直し
- ・ 建物の経過年数の認定における根拠資料等の検討
- ・ 建物の不可視部分の調査方法の検討
- ・ 建物の規格外の部材等の算定方法の検討
- ・ 営業休止期間の認定方法の検討
- ・ 固定的経費の認定のための判断基準等の検討

< 寄稿 >

代替地情報提供システム近畿運営主体からのお知らせ

国土交通省近畿地方整備局用地部用地補償課

(1) ホームページアドレスの変更について

平成22年10月1日より、代替地情報提供システムのホームページアドレスが以下のとおり変更になります。ホームページアドレス変更後も、当面の間、従前のホームページに新アドレスへ転送する画面を表示しますが、ブックマーク等でホームページアドレスを登録されている方は、新アドレスへ変更をしていただけますようお願いいたします。

平成22年 9月30日まで <http://www.daitaichisystem-kinki.jp>

平成22年10月 1日から <http://www.daitaichisystem-kinki.kkr.mlit.go.jp>

(2) 代替地情報提供システム利用促進のお願い

代替地情報提供システムとは、各起業者等が有している個別の代替地情報を共有することにより、用地買収の円滑化を図ることを目的としたシステムです。

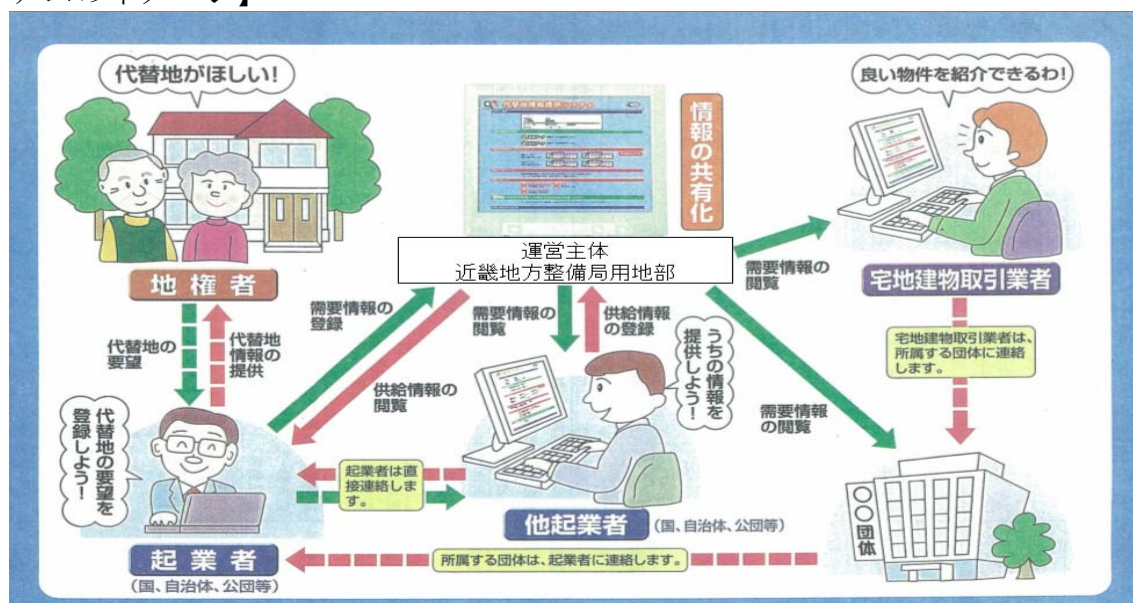
本システムは、起業者または宅地建物取引業者であれば、簡単な事前登録をすれば無料で使用することが出来ますので、是非ご利用下さい。

システムを利用するメリット

- ・所有する不要財産の処分促進に!!!
- ・地権者への代替地情報提供が容易に!!!
- ・不動産業者から代替地情報の提供が期待出来る!!!

※代替地情報提供システムの詳しい内容については、ホームページ(<http://www.daitaichisystem-kinki.kkr.mlit.go.jp>)もしくは、国土交通省近畿地方整備局用地部用地補償課補償指導係(06-6942-1141)までお問い合わせ下さい。

【システムのイメージ】



< 補償基準の改正等 >

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 15 に関する別表第 13 及び用地調査等標準仕様書別記 4 別表について（附帯工作物標準耐用年数関係）

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（以下、「細則」という。）及び用地調査等標準仕様書（以下、「標準仕様書」という。）の改正について、平成 21 年 6 月 19 日の中央用対連理事会で決定され、附帯工作物の調査算定方法が規定されました。その際、附帯工作物の補償額算定に係る条文の適用時期は、平成 22 年 4 月 1 日からとされていたところ、今回「附帯工作物標準耐用年数」が通知されたものです。

附帯工作物とは、標準仕様書第 4 条第二号の「表 2 工作物区分」に記載された附帯工作物の判断基準のとおり、次の①から④を除いたものが該当し、具体的には門、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、一般住居にあっては屋外の給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池等が該当します。

①建物

②建築設備 ※標準仕様書第 4 条第一号「表 1 建物区分」注意書き参照

③建物附随工作物 ※標準仕様書第 4 条第一号「表 1 建物区分」注意書き参照

④「表 2 工作物区分」のうち、機械設備、生産設備、庭園、墳墓に該当する工作物

従来、附帯工作物移転料については、細則第 15 第 2 項において、「建物の移転料の算定に準じて算定する」とされ、「移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定するものとする」と規定されていたのみでしたが、附帯工作物の復元費及び再築費の算定方法が明確化されました。それにあわせて、近畿地区用対連運用申し合わせ（以下、「運用申し合わせ」）についても、従来、移設困難な工作物について、営業用工作物のみ再築費とし、家事用工作物は新設費を補償する旨規定されておりましたが、全ての工作物を再築費として補償する旨改正を行っております。

なお、実務上、①補償標準単価表（建物・工作物編）において、それぞれの附帯工作物の耐用年数区分を確認、②運用申し合わせの「附帯工作物調査算定要領」Ⅱ－2 14～5 頁により、標準耐用年数を確認、③運用申し合わせⅡ－4 3 頁以降の別表 10 現価率表（工作物関係）及び別表 11 再築補償率表（工作物関係）により、現価率及び再築補償率を適用、という流れにより、算定を行うことになります。

中央用対第12号
平成22年3月25日

各地区用地対策連絡（協議）会会長 殿

中央用地対策連絡協議会事務局長
（国土交通省土地・水資源局 総務課長）

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第15に関する別表
第13及び用地調査等標準仕様書別記4別表について

標記について、平成22年3月25日の理事会において別紙のとおり決定されたので、通知する。

附帯工作物標準耐用年数表

単位：年

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
		掘井戸	72

附帯工作物調査算定要領の解説

平成21年6月

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、用地調査等標準仕様書（平成 2 年 3 月 3 0 日中央用対理事会申し合せ。以下「標準仕様書」という。）第 4 7 条、第 5 8 条及び第 7 0 条に規定する附帯工作物に関する調査算定要領である。

(第 1 条 逐条解説)

本条は、本要領を標準仕様書の一部を構成するものと規定しています。

本要領は、3 章からなる本則によって構成されており、要領の適用範囲、調査の方法、調査表及び図面の作成、補償額の構成及び補償額の算定について規定しています。

(Q 1 - 1)

本要領が定められたことにより、附帯工作物の調査算定方法がどのように改正されたのでしょうか。

【A 1 - 1】

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 1 5 第 2 項に規定するとおり、建物の移転料の算定方法に準じた内容により、附帯工作物の復元費及び再築費の算定方法が明確化されました。

具体的には、再築費の算定を行う場合については、建物の移転料の算定方法に準じて附帯工作物の現在価格及び運用益損失額を補償することになります。

(適用範囲)

第 2 条 この要領は、原則として、標準仕様書第 4 条第二号の「表 2 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。

(第 2 条 逐条解説)

本条は、本要領を適用する範囲について規定しています。標準仕様書第 4 条

第二号の「表 2 工作物区分」では、工作物を機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分していますが、これらのうち附帯工作物に対して本要領を適用します。

(Q 2 - 1)

この要領が適用される附帯工作物を、どのように判断すれば良いですか。

【A 2 - 1】

逐条解説に記載したとおり、標準仕様書第 4 条第二号の「表 2 工作物区分」に照らして判断します。

具体的に説明すると、「表 2 工作物区分」に記載された附帯工作物の判断基準のとおり、次の①から④を除いたものを附帯工作物に区分します。

- ① 建物
- ② 建築設備
- ③ 建物付随工作物
- ④ 「表 2 工作物区分」のうち、機械設備、生産設備、庭園、墳墓に該当する工作物

(Q 2 - 2)

附帯工作物から除くべきもののうち、建築設備に該当するものをどのように判断すれば良いですか。

【A 2 - 2】

標準仕様書第 4 条第一号「表 1 建物区分」の注意書きにあるとおり、以下の要件①及び②の両方に適合するものを、建築設備に区分します。

- ① 建物と一体のもの
- ② 建物の効用を全うするために設けられているもの

(Q 2 - 3)

附帯工作物から除くべきもののうち、建物付随工作物に該当するものをどのように判断すれば良いですか。

【A 2 - 3】

標準仕様書第 4 条第一号「表 1 建物区分」の注意書きにあるとおり、以下の要件①及び②の両方に適合するものを、建物付随工作物に区分します。

- ① 建物と一体として施工されるもの
- ② 建物の効用に寄与しているもの

(Q 2 - 4)

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 15 第 2 項 (2) のカッコ書きに

よる「大規模な工作物」に該当するものとして、建物付随工作物から除くべきものをどのように判断すれば良いですか。

【A 2－4】

A 2－3 で説明した建物付随工作物の要件①及び②のいずれかに該当しないものを、建物付随工作物から除きます。

(Q 2－5)

この要領が定められたことにより、建築設備及び建物付随工作物の調査算定方法に変更がありますか。

【A 2－5】

建築設備及び建物付随工作物の調査算定方法は、従前と変わりありません。

(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3条 逐条解説)

本条は、本要領で使用する用語の定義を行っています。

(Q 3－1)

本条で規定されている「復元費」とは、建物の移転料の算定において「復元工法」により算定される費用に準じたものですか。

また、本条で規定されている「再築費」とは、建物の移転料の算定において「再築工法」により算定される費用に準じたものですか。

【A 3－1】

本条で規定されている「復元費」、及び「再築費」とは、建物の移転料の算定において「復元工法」、及び「再築工法」により算定される費用に準じたものです。

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（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（新設）年月の調査は、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、専門家等の意見等の方法によるものとする。

(第4条 逐条解説)

本条は、附帯工作物の調査事項及び調査方法について規定しています。

(Q4-1)

附帯工作物の調査事項について、従前と異なるものがありますか。

【A4-1】

調査事項の大部分は従前と同じですが、本要領第8条に規定するとおり、再築費の算定において再調達価格に再築補償率を乗じることになりましたので、再築補償率を求めるために附帯工作物の設置（新設）年月調査が加えられています。

(Q4-2)

聴き取り調査について、留意すべき点がありますか。

【A4-2】

聴き取り調査結果について、疑義が生じた場合は、専門家の意見、施工業者及び附帯工作物の所有者への聴き取り調査結果、その他の調査結果について相互に検証を行う必要があると考えます。

(調査表)

第5条 附帯工作物の調査表は、前条における調査結果に基づき、様式第1の附帯工作物調査表に、次の各号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・名称：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（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）

(第5条 逐条解説)

本条は、附帯工作物の調査表の作成について規定しています。

(図面)

第6条 作成する図面の種類は、次の各号によるものとする。

- 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、次の各号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、日本工業規格A列3判横とする。
 - 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、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本工業規格（JIS）の図記号による。
 - 五 図面等に表示する数値及び面積計算は、標準仕様書第21条による。
 - 六 附帯工作物配置図は、附帯工作物の種類又は名称ごとに番号を表示する。
 - 七 附帯工作物の詳細図は、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 作成する各図面の縮尺は、原則として、次の各号によるものとし、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6条 逐条解説)

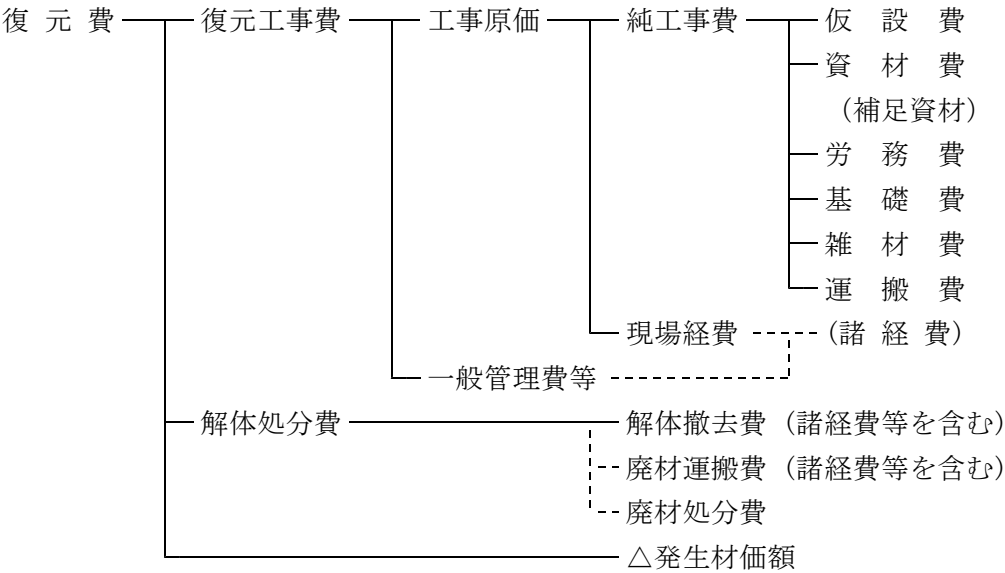
本条は、附帯工作物の図面の作成について規定しています。

第3章 算 定

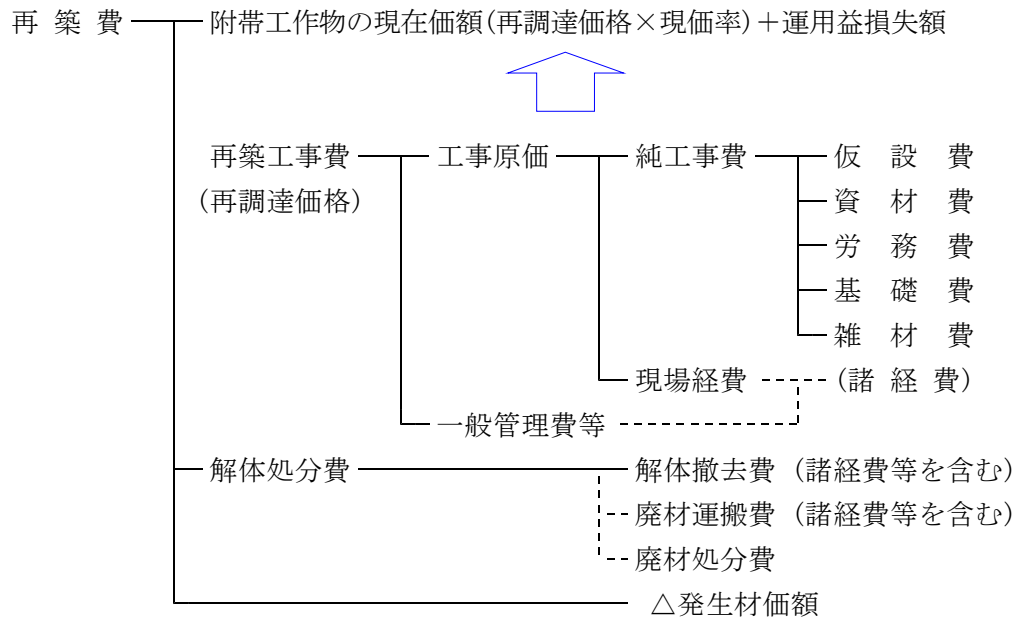
(補償額の構成)

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>



(第7条 逐条解説)

本条は、附帯工作物の補償額算定における、復元費及び再築費の構成を体系化しています。

(Q7-1)

復元費の純工事費における労務費と、再築費の純工事費における労務費は内容が異なりますか。

【A7-1】

復元費の純工事費における労務費は、附帯工作物の復元工事に要する費用（取外し、加工、組立、設置等）を計上することとなり、再築費の純工事費における労務費は、附帯工作物の再築工事に要する費用（加工、組立、設置等）を計上することになる点で異なります。なお解体処分に要する労務費は、解体処分費に計上することとなります。

(補償額の算定)

第8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（運搬費を含む。） + 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（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、標準的耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、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、次の各号の合計額とする。

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、次の各号の合計額とする。

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、次の各号の合計額とする。

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：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 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、25%を乗じて計上するものとする。
- 7 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。

（第8条 逐条解説）

本条は、第1項で復元費及び再築費の算定式について規定しており、第2項で再築費の算定で必要となる附帯工作物の現在価格と運用益損失額との合計額の算定式について規定しています。

これらの事項は、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日用地対策連絡会理事会決定）第15第5項及び第6項においても同趣旨の規定が置かれています。

（Q8-1）

本条第2項で用いる経過年数の認定については、建物調査における経過年数の取り扱いと同じと考えて良いですか。

【A8-1】

建物調査における経過年数の認定と同じ取り扱いとして下さい。

（Q8-2）

標準耐用年数を経過した附帯工作物の残価率は、20%ですか。

【A8-2】

建物の移転料の算定方法と同様に、標準耐用年数を経過した附帯工作物の残価率を20%としています。

（Q8-3）

耐用年数を満了してもなお、実用に供されている等の附帯工作物の実態的耐用年数については、どのような取扱いとすればよいのでしょうか。

【A8-3】

別表附帯工作物標準耐用年数表によることが適当でないと認められる場合は、専門家等からの意見によるなどして個別の実態に応じた判断（実態的耐用年数）が必要となります。なお、専門家等としては、当該附帯工作物の設置・維持管理に精通している専門工事業者等が考えられます。

別表 附帯工作物標準耐用年数表

単位：年

区 分		判断基準	標準耐用年数 (注)
1	木製類	主たる構造が木製のもの	
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	
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	
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	
5	れんが類	れんがを主要資材として施工されたもの	
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	
7	電気設備等	電気、給排水、衛生、ガス設備関係	
8	舗 装	アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの	
9	井 戸	打込井戸	
		掘井戸	

(注) 標準耐用年数は、別途通知する。

(Q 9－1)

複数構造で、ひとつの附帯工作物として効用を発揮している場合には、どのように附帯工作物標準耐用年数表を適用すれば良いですか。

【A 9－1】

原則として、主たる構造に着目して附帯工作物標準耐用年数表を適用してください。

様式第1 附帯工作物調査表

様式第2 附帯工作物補償額算定書

記載例

表 查 調 物 工 帶 附

— 30 —

$$\left(\begin{array}{c} \text{---} \\ \text{---} \end{array} \right)$$

附 帯 工 作 物 調 査 表

工作物の所在地	東京都千代田区麹町〇丁目〇番〇〇	調査年月日	平成20年1月31日	調査者	上 田 次 郎	整理番号	1
工作物の所有者 の氏名又は名称	中 尾 太 郎	神奈川県川崎市〇〇区〇〇1 2 3 - 7					
番号	種類・名称	構造・形状・寸法	数量	単位	設置（新設）年月	備 考	
1	ブロック積角門柱	コンクリートブロック造・7段積・300mm角・高さ200mm	2.00	ヶ所	平成14年4月		
2	アルミ形材両開門扉	アルミ製・幅1600mm・高さ1400mm・直付	1.00	ヶ所	平成14年4月		
3	アルミ伸縮門扉(両引)	アルミ製・幅5100mm・高さ1150mm	1.00	ヶ所	平成14年4月		
4	擬石ブロック積塀	擬石ブロック造・6段積・厚150mm	44.65	m	平成14年4月		
5	組立物置	鋼製・1320mm×710mm・H1620mm	1.00	ヶ所	平成14年4月		
6	アルミ片流れカーポート	アルミ製・片持支柱・4802mm×2407mm	1.00	ヶ所	平成14年4月		
7	土間コンクリート叩き	コンクリート造・厚120mm・無筋	11.94	m ²	平成14年4月		
8	御影石敷き	石造・450mm×300mm×30mm	5.88	m ²	平成14年4月		
9	コンクリート平板敷き	コンクリート製・400mm×400mm×60mm	0.96	m ²	平成14年4月		
10	砂利敷き	砂利・厚90mm	13.50	m ²	平成14年4月		
11	庭 石	庭石・400mm×300mm×300mm	3.00	個	平成14年4月		
12	ブロック縁石	コンクリートブロック造・120mm×120mm×600mm	8.71	m	平成14年4月		
13	擬石ブロック縁石	擬石ブロック造・498mm×190mm×120mm	4.00	m	平成14年4月		
14	掘井戸	掘井戸・内径750mm×深10m・井戸側付	1.00	ヶ所	平成11年2月		
15	垂鉛鉄板平看板	木製・900mm×1800mm	1.00	ヶ所	平成15年2月		

附 帯 工 作 物 補 償 額 算 定 書

工作物の所在地		東京都千代田区麹町〇丁目〇番〇〇					所有者住所		神奈川県川崎市〇〇区〇〇 1 2 3 - 7					整理番号		1					
工作物の所有者		中 尾 太 郎					移転工法		構外・構内					算定年月日		平成20年2月10日					
諸経費率 [D]		復元費又は再築費 計 [H]		解体撤去費 計 [I]		廃材運搬費 [J]		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(%) 耐用年数 経過年数 補償率 [G]		復元費又は再築費 F又は F×G=[H]		廃材処分費 [M]		発生材価額 [N]		補 償 額 K + L + M - N	
25.0%		2, 814, 459		320, 567		100, 000				3, 235, 026		161, 751		50, 000		-				3, 446, 777	
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(%)			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]										
1	ブロック積角門柱		ヶ所	2.00	23, 300	46, 600	11, 600	58, 200	35	6	94. 2	54, 824	*	[新設] 代価表－1							
	コンクリートブロック造・7段積・300mm角・高さ200mm			2.00	5, 200	10, 400	2, 600	13, 000				*	13, 000	[撤去] 代価表－2							
2	アルミ形材両開門扉		ヶ所	1.00	22, 900	22, 900	5, 700	28, 600				28, 600	*	[移設] コー5109020							
	アルミ製・幅1600mm・高さ1400mm・直付											*	-								
3	アルミ伸縮門扉(両引)		ヶ所	1.00	67, 300	67, 300	16, 800	84, 100				84, 100	*	[移設] 代価表－3							
	アルミ製・幅5100mm・高さ11150mm											*	-								
4	擬石ブロック積扉		m	44.65	25, 800	1, 151, 970	287, 900	1, 439, 870	35	6	94. 2	1, 356, 357	*	[新設] 代価表－4							
	擬石ブロック造・6段積・厚150mm			44.65	4, 120	183, 958	45, 900	229, 858				*	229, 858	[撤去] 代価表－5							
5	組立物置		ヶ所	1.00	13, 800	13, 800	3, 400	17, 200				17, 200	*	[移設] コー5302820							
	鋼製・1320mm×710mm・H1620mm											*	-								
6	アルミ片流れカーポート		ヶ所	1.00	119, 900	119, 900	29, 900	149, 800				149, 800	*	[移設] コー5303520							
	アルミ製・片持支柱・4802mm×2407mm											*	-								
7	土間コンクリート叩き		m ²	11.94	4, 260	50, 864	12, 700	63, 564	30	6	92. 1	58, 542	*	[新設] 代価表－6							
	コンクリート造・厚120mm・無筋			11.94	700	8, 358	2, 000	10, 358				*	10, 358	[撤去] コー5500350							
8	御影石敷		m ²	5.88	27, 800	163, 464	40, 800	204, 264	30	6	92. 1	188, 127	*	[新設] コー5501310							
	石造・450mm×300mm×30mm			5.88	2, 780	16, 346	4, 000	20, 346				*	20, 346	[撤去] コー5501350							
9	コンクリート平板敷		m ²	0.96	9, 590	9, 206	2, 300	11, 506	30	6	92. 1	10, 597	*	[新設] コー5501510							
	コンクリート製・400mm×400mm×60mm			0.96	490	470	100	570				*	570	[撤去] コー5501550							
10	砂利敷		m ²	13.50	830	11, 205	2, 800	14, 005	30	6	92. 1	12, 898	*	[新設] コー5502110							
	砂利・厚90mm											*	-								

書定算額補物工作帶附

[illegible]

(853, 414) (46, 435)

＜補償基準の改正等＞

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第４２に定める年利率について

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第４２に定める年利率について、年３．０パーセントから年２．５％への改定が、平成２２年３月２５日の中央用対連理事会で決定されました。

年利率については、平成１１年３月１７日の中央用対連理事会において、以下のとおり取り扱う旨決定されています。

- １ 過去２０年間（暦年、２４０月）の利付国債（１０年）の応募者利回りの平均年利率
- ２ 年利率の算定は０．５パーセント刻みとし、端数が生じた場合は２４捨２５入

なお、年利率の改定により、建物等の移転料の再築補償率が変更されたり、収穫樹や用材林の純収益前価額、投下経費後価額等の算定根拠が変更になり、補償額の変更要因となります。

中央用対第 1 1 号
平成 2 2 年 5 月 1 3 日

各地区用地対策連絡（協議）会会長 殿

中央用地対策連絡協議会事務局長
（国土交通省土地・水資源局 総務課長）

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第 4 2 に定める年利率について

標記について、平成 2 2 年 3 月 2 5 日の理事会において別紙のとおり決定されたので、通知する。

別紙

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に定める率について

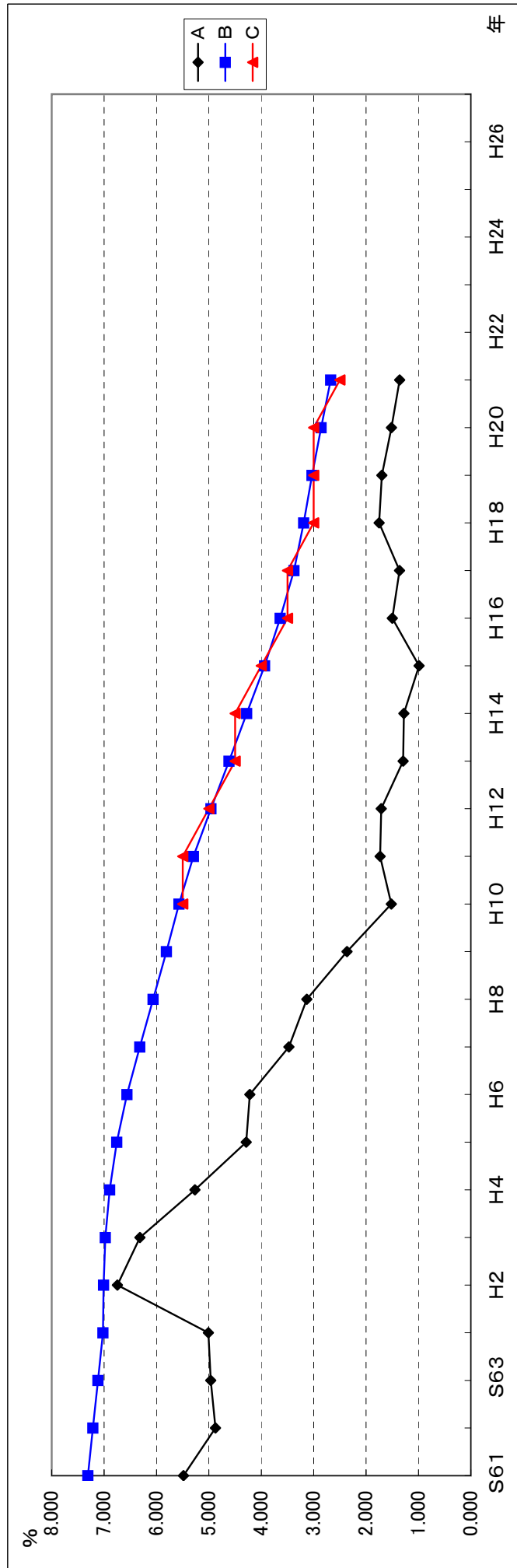
平成22年3月25日

中央用対事務局

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42に定める年利率を年3.0パーセントから年2.5パーセントに改定し、平成22年4月1日より適用する。

ただし、改定後の利率の適用日において、土地等の権利者等と損失の補償等について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

10年利付国債の発行条件（応募者利回り）の推移



【別紙】

	S 6 1	S 6 2	S 6 3	H 1	H 2	H 3	H 4	H 5	H 6	H 7	H 8	H 9	H 1 0	H 1 1	H 1 2	H 1 3	H 1 4
A 利率(年平均)	5.486	4.874	4.965	5.011	6.746	6.316	5.266	4.288	4.219	3.473	3.132	2.364	1.518	1.732	1.710	1.293	1.278
B 移動平均値(20年)	7.309	7.213	7.116	7.022	7.010	6.976	6.893	6.758	6.563	6.319	6.064	5.811	5.571	5.295	4.959	4.614	4.277
C 細則第42に定める利率													5.500	5.500	5.000	4.500	4.500

	H 1 5	H 1 6	H 1 7	H 1 8	H 1 9	H 2 0	H 2 1	H 2 2	H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6	H 2 7
A 利率(年平均)	0.988	1.498	1.361	1.751	1.697	1.515	1.358						
B 移動平均値(20年)	3.935	3.640	3.376	3.189	3.030	2.858	2.675						
C 細則第42に定める利率	4.000	3.500	3.500	3.000	3.000	3.000	2.500						

＜補償基準等の改正＞

「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」の改正について

土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成 21 年法律第 23 号）の施行等に伴い、国土交通省で定める「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」の一部が改正され、中央用対連から参考送付があったものです。

事 務 連 絡
平成 22 年 4 月 20 日

中央用地対策連絡協議会 各会員 殿
各地区用地対策連絡（協議）会 事務局 殿

中央用地対策連絡協議会事務局
〔国土交通省 土地・水資源局
総務課 公共用地室
用地調整官〕

「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」の
改正について（参考通知）

標記については、平成 22 年 4 月 1 日付けで別添通知のとおり、一部改正されましたので、参考として送付します。

国土用第83号
平成22年4月1日

各地方整備局用地部長
北海道開発局開発監理部長
沖縄総合事務局開発建設部長

）殿

国土交通省
土地・水資源局総務課長

「公共用地の取得における土壌汚染への
対応に係る取扱指針」の改正について

土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）の施行等に伴い、「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」（平成15年4月30日付け国総国調第14号国土交通省総合政策局国土環境・調整課長通知。以下「取扱指針」という。）の一部を別紙のとおり改正したので通知する。

各地方整備局等におかれては、取扱指針に従い、引き続き適正かつ円滑な公共用地取得に努められたい。

公共用地の取得における土壤汚染への対応に係る取扱指針

I 定義

この「公共用地の取得における土壤汚染への対応に係る取扱指針」において、以下の定義を設けることとする。

1. 「土壤汚染」

「土壤汚染」とは、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する「特定有害物質」による土地の土壤の汚染状態が、法第6条第1項第1号の環境省令で定める基準に適合しない状態にあることをいう。

2. 「任意調査」

「任意調査」とは、起業者の負担により任意で行われる土壤汚染状況の調査をいう。この調査は、土地評価額の適正な算定のため、用地調査・測量の一環として行うもので、土地所有者等の協力のもと、法に規定された指定調査機関に依頼の上、法で規定された方法により行うものをいう。

3. 「要措置区域地」

「要措置区域地」とは、法第6条の「要措置区域」に指定された土地をいう。

4. 「形質変更時要届出区域地」

「形質変更時要届出区域地」とは、法第11条の「形質変更時要届出区域」に指定された土地をいう。

5. 「未指定土壤汚染地」

「未指定土壤汚染地」とは、任意調査等により土壤汚染があることが確認されている土地であって、「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」の指定を受けていないものをいう。

6. 「土壤汚染不明地」

「土壤汚染不明地」とは、任意調査を行っていない等の理由により、土地売買契約時点において、土壤汚染があるか否か分からない状態にある土地をいう。

7. 「非土壤汚染地」

「非土壤汚染地」とは、当該土地の過去の履歴、調査・浄化措置の実施状況等により、土壤汚染がないことが確認できる又は土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地をいう。

Ⅱ 土地の類型別整理

<手順>

1. まず、土地の現況を確認する。
2. 確認した土地の現況ごとに、以下に定める方法により、当該土地を類型別に整理する。

①「要措置区域」に指定された土地

⇒「要措置区域地」として取り扱う。ただし、法第7条の指示又は命令（以下「指示等」という。）が発出されている土地については、以下のとおりとする。

1) 指示等に係る措置の履行を確認する。

2) a) 土壤汚染の除去を伴わない措置が実施された場合（※立入禁止、舗装、盛土（覆土）など）

⇒「要措置区域」の指定は解除されるが、別途、「形質変更時要届出区域」として指定されるため、「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

b) 土壤汚染の除去を伴う措置が実施された場合（※掘削除去、原位置浄化など）

⇒土壤汚染が除去されたことにより、「要措置区域」の指定は解除されることから、「非土壤汚染地」として取り扱う。

②「形質変更時要届出区域」に指定された土地（現に土壤汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）による改正前の土壤汚染対策法（以下「旧法」という。）第5条の「指定区域」に指定されている土地（⑤を除く。）を含む。）

⇒「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

③現に法第4条又は第5条の調査命令が発出されている土地

1) 命令に係る調査の履行を確認する。

2) a) 命令に係る調査により土壤汚染が発見された場合

⇒「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」のいずれかの区域に指定されるので、当該指定を受けることとなる区画のみを「要措置区域地」又は「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。（その他は「非土壤汚染地」）

b) 命令に係る調査により土壤汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壤汚染地」として取り扱う。

④現に法第3条第1項に規定する有害物質使用特定施設が存在する土地

1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。

2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合

⇒土壤汚染がある土地であることから、「未指定土壤汚染地」として取り扱う。

b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壤汚染地」として取り扱う。

c) 任意調査を実施できなかった場合

⇒土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壤汚染不明地」として取り扱う。

⑤現に「旧法」第7条の措置命令が発出されている土地

1) 命令に係る措置の履行を確認する。

2) a) 土壤汚染の除去を伴わない措置が実施された場合（※立入禁止、舗装、盛土（覆土）など）

⇒旧法第5条の「指定区域」は、法附則第4条の規定により「形質変更時要届出区域」とみなされ、土壤汚染が除去されない場合には、「形質変更時要届出区域」の指定は解除されないため、「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

b) 土壤汚染の除去を伴う措置が実施された場合（※掘削除去、原位置浄化など）

⇒土壤汚染が除去されたことにより、「形質変更時要届出区域」の指定は解除されることから、「非土壤汚染地」として取り扱う。

⑥①～⑤以外の土地

i) 過去の調査履歴や土地の利用履歴等を確認する。

◎土地の履歴等の確認

○登記簿、住宅地図等による調査

一般に、登記簿に記載された土地の所有者、建物の所有者・用途から、当該土地の利用履歴を一定程度推測することが可能な場合があり、住宅地図から、当該土地の現在及び過去の用途を確認・推測することが可能である。

また、こうした調査の対象時期を遡ったり、精度を上げるために、航空写真や過去の地形図等が有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

○聞き取り調査等

当該土地の利用履歴や汚染状況に関しては、登記簿、住宅地図等の資料と併せて、現地の地方公共団体環境部局、不動産仲介業者、土地家屋調査士、地元精通者等に確認することが有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

ii) ア) 過去の何らかの調査により、土壤汚染があることが確認された土地

⇒土壤汚染がある土地であることから、「未指定土壤汚染地」として取り扱う。

イ) 当該土地の履歴から、過去に「土壤が汚染される可能性が高い用途」(※)で用いられたことがある土地

※「土壤が汚染される可能性が高い用途」の例

有害物質使用特定施設、産業廃棄物最終処分場、特定有害物質を取り扱う研究施設 など

1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。

2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合

⇒土壤汚染がある土地であることから、「未指定土壤汚染地」として取り扱う。

b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壤汚染地」として取り扱う。

c) 任意調査を実施できなかった場合

⇒土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壤汚染不明地」として取り扱う。

ウ) 土地の履歴が不明である土地

1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。

2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合

⇒土壤汚染がある土地であることから、「未指定土壤汚染地」として取り扱う。

b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壤汚染地」として取り扱う。

c) 任意調査を実施できなかった場合

⇒土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壤汚染不明地」として取り扱う。

エ) 土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地

土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地とは、以下の土地をいう。

- ・ 土壤汚染の除去の措置がなされ、法第6条第4項に基づく「要措置区域」の指定の解除、法第11条第2項に基づく「形質変更時要届出区域」の指定の解除又は旧法第5条第4項に基づく「指定区域」の指定の解除がなされたことが確認できる土地

- ・ 過去に法で規定された基準を満たす調査がなされ、その結果土壤汚染がないことが確認できる土地
 - ・ 過去に「土壤が汚染される可能性が高い用途」で用いられたことがないことが確認できる土地
- ⇒ 土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるため、「非土壤汚染地」として取り扱う。

Ⅲ 土地売買契約の締結

A : 「要措置区域地」の場合

- ・ 土地補償額の算定はⅣの考え方に基づき行う。
- ・ 土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき汚染の除去等の措置を講ずべきことの指示又は措置費用の請求が行われる場合がある」ことを告知する。

B : 「形質変更時要届出区域地」の場合

- ・ 土地補償額の算定はⅣの考え方に基づき行う。

C : 「未指定土壤汚染地」の場合

- ・ 土地補償額の算定はⅣの考え方に基づき行う。
- ・ 土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき汚染の除去等の措置を講ずべきことの指示又は措置費用の請求が行われる場合がある」ことを告知する。
- ・ 現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④２）a）のケース）には、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して１２０日以内に法第３条の土壤汚染状況調査を行わなければならないとされていることから、土地の引渡しは、当該調査の履行を確認した後に行うこととする。

D : 「土壤汚染不明地」の場合

- ・ 土地補償額の算定は、土壤汚染がないものとして、通常の方法で行う。
- ・ ケースに応じ、以下のように、土地売買契約に特約を設ける等の措置を行う。

◎現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④２）c）のケース）

- ・ 土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。
 - 「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、
 - ①土地所有者等は法第３条の土壤汚染状況調査を行うものとする
 - ②当該調査において土壤汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」
- ・ この場合、当該調査により土壤汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。
- ・ 土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。
- ・ 土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

◎上記以外の場合（⑥ ii）イ） 2） c） 及び⑥ ii）ウ） 2） c） のケース）

- ・ 土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。
 - 「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、
 - ①起業者は当該土地で任意調査を行うものとし、土地所有者はこれに異議を唱えないものとする
 - ②当該調査において土壌汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」
- ・ この場合、当該調査により土壌汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。
- ・ 土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。
- ・ 土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

E：「非土壌汚染地」の場合

- ・ 土地補償額の算定は、通常の方法で行う。
- ・ 通常の土地売買契約を締結する。
- ・ 現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④ 2） b） のケース）には、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならないとされていることから、土地の引渡しは、当該調査の履行を確認した後に行うこととする。

Ⅳ 土地補償額の算定について

- ・ 通常の公共用地に係る土地補償額の算定においては、土地評価事務処理要領（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一）に従い、原則として標準地比準評価法により行われている。
- ・ 土壤汚染地についても、土地補償額の算定は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。
- ・ また、具体的な算定にあたっては、不動産鑑定評価基準の改正（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）により「土壤汚染の有無及びその状態」が不動産の価格形成要因として新たに例示されたことを受けて、汚染の除去費用等を減価要因として織り込む等により、評価を行うことが必要である。

◎標準地比準評価法の流れに則して、土壤汚染地の土地補償額の算定の考え方を示すと以下ようになる。

<標準地比準評価法>

- ①用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分（※優良住宅地域、普通商業地域、中小工業地域など）
- ②同一状況地域ごとに一の標準地を選定
 - ・ 標準地は「同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地」として、その地域を代表する最も標準的な画地を選定することとされていることから、地域全体が土壤汚染地でない限り、土壤汚染のない土地を標準地として選定する。
- ③標準地を取引事例比較法により評価
- ④標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める
 - 1) 標準地の評価格からの比準は、土地価格比準表（昭和50年国土地第4号別添一。以下「比準表」という。）を用いて各要因ごとに行うこととされているが、比準表に定められた格差率が実態に適合しないと認められるときは、不動産鑑定業者の意見等により、実態に適合するように補正することができることとされている。（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一第8条）
 - 2) 現行の比準表には、個別的要因として、「環境条件」に「地勢・地質・地盤等の良否」という項目があるが、土壤汚染が織り込まれたものではないことから、比準表をそのまま使用して土壤汚染地の土地補償額を算定することはできない。
 - 3) このため、標準地から土壤汚染地への比準にあたっては、不動産鑑定業者の意見等を踏まえ、別途、適切な補正額（土壤汚染による減価額）を算定することとする。

- 4) 土壌汚染による具体的な減価額は、土地の補償額は当該土地の財産価値に基づき判断すべきことを踏まえると、当該土地の属する用途的地域における通常の利用方法を可能とするために最低限必要となる、想定上の土壌汚染対策費用とすることとする。

ただし、法第7条の措置等が講じられたことにより、既に通常の利用が可能な状態にある土壌汚染のある土地については、減価の必要がないことに留意する必要がある。(例えば、通常の利用が可能な状態の実現のための措置が盛土(覆土)である土壌汚染のある土地において、既に盛土(覆土)が施されている場合。)

<算定方法の例>

※一戸建専用住宅が標準的な住宅地域に存在するクリーニング工場敷地の土地補償額

- i 当該土地における通常の利用方法は一戸建住宅と判断。
 - ii 当該土地を一戸建住宅に用いることを想定した場合に、最低限必要な土壌汚染対策措置を「盛土(覆土)」と判断。
 - iii 当該土地の土壌汚染のある区画に盛土(覆土)を施すための費用を算定。
 - iv 標準地からの比準にあたって、当該盛土(覆土)のための費用を減価して、当該土地の補償額を算定。
- 5) なお、「要措置区域地」の場合には法第9条の規定により土地の形質の変更が原則として禁止されており、また、「形質変更時要届出区域地」の場合には法第12条第4項の命令により土地の形質の変更の施行方法が制限されることから、当該制限の程度に応じ、4)の減価と併せ、「公法上の規制の程度」の要因において、「普通」の状態よりも「強い」と判断すべき場合があることに留意するものとする。

V その他

○法第３条に基づく土壤汚染状況調査に要する費用の損失補償上の取扱いについて

- ・土地所有者等が法第３条の土壤汚染状況調査を実施する場合の費用については、当該土地の財産権に内在する負担であると考えられることから、当該調査費用自体は損失補償の対象とはしないこととする。
- ・ただし、当該調査費用は、本来、土地所有者等が当該施設を廃止する将来の時点で発生するはずのものであることから、公共用地の取得に伴い調査費用の支出が早められることによる当該費用に係る得べかりし運用益の損失（運用益損失分）については、「通常生ずる損失」として補償することとする。

○心理的嫌悪感について

- ・土壤汚染に係る心理的嫌悪感の影響による減価については、私人同士の通常の取引においても、その有無を含めて、定型的に減価できるほど一般化普遍化されているとは言い難い状況であることから、当面、土地の補償額の減価要因としては扱わないこととする。

○都道府県環境担当部局との緊密な連携

- ・任意調査において土壤汚染があることが確認された場合には、都道府県環境担当部局に連絡を取るよう努めることとする。
- ・土地の利用履歴の確認の場合や公共用地取得予定地に有害物質使用特定施設に該当すると考えられる施設がある場合には、都道府県環境担当部局との緊密な連携を取るものとする。

公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針

改 正 後	改 正 前
公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針 I 定義 この「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」において、以下の定義を設けることとする。 1. 「土壌汚染」 「土壌汚染」とは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する「特定有害物質」による土地の土壌の汚染状態が、法第6条第1項第1号の環境省令で定める基準に適合しない状態にあることをいう。 削除 2. 「任意調査」 「任意調査」とは、起業者の負担により任意で行われる土壌汚染状況の調査をいう。この調査は、土地評価額の適正な算定のため、用地調査・測量の一環として行うもので、土地所有者等の協力のもと、法に規定された指定調査機関に依頼の上、法で規定された方法により行うものをいう。 削除	公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針 I 定義 この「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」において、以下の定義を設けることとする。 1. 「土壌汚染がある状態」 「土壌汚染がある状態」とは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する「特定有害物質」が、法第5条第1項の環境省令に定める基準に適合しない状態をいう。 2. 「任意調査」 「任意調査」とは、起業者の負担により任意で行われる土壌汚染状況の調査をいう。この調査は、土地評価額の適正な算定のため、用地調査・測量の一環として行うもので、土地所有者等の協力のもと、法に規定された指定調査機関に依頼の上、法で規定された方法により行うものをいう。 3. 「指定区域地」 「指定区域地」とは、現に法第5条の「指定区域」に指定された土地をいう。

3. 「要措置区域地」

「要措置区域地」とは、法第6条の「要措置区域」に指定された土地をいう。

4. 「形質変更時要届出区域地」

「形質変更時要届出区域地」とは、法第11条の「形質変更時要届出区域」に指定された土地をいう。

5. 「未指定土壤汚染地」

「未指定土壤汚染地」とは、任意調査等により土壤汚染があることが確認されている土地であって、「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」の指定を受けていないものをいう。

6. 「土壤汚染不明地」

「土壤汚染不明地」とは、任意調査を行っていない等の理由により、土地売買契約時点において、土壤汚染があるか否か分からない状態にある土地をいう。

7. 「非土壤汚染地」

「非土壤汚染地」とは、当該土地の過去の履歴、調査・浄化措置の実施状況等により、土壤汚染がないことが確認できる又は土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地をいう。

4. 「未指定土壤汚染地」

「未指定土壤汚染地」とは、任意調査等により土壤汚染があることが確認されている土地であって、「指定区域」の指定を受けていないものをいう。

5. 「土壤汚染不明地」

「土壤汚染不明地」とは、任意調査を行っていない等の理由により、土地売買契約時点において、土壤汚染があるか否か分からない状態にある土地をいう。

6. 「非土壤汚染地」

「非土壤汚染地」とは、当該土地の過去の履歴、調査・浄化措置の実施状況等により、土壤汚染がないことが確認できる又は土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地をいう。

II 土地の類型別整理

<手順>

1. まず、土地の現況を確認する。
2. 確認した土地の現況ごとに、以下に定める方法により、当該土地を類型別に整理する。

①「要措置区域」に指定された土地

⇒「要措置区域地」として取り扱う。ただし、法第7条の指示又は命令（以下「指示等」という。）が発出されている土地については、以下のとおりとする。

1) 指示等に係る措置の履行を確認する。

2) a) 土壌汚染の除去を伴わない措置が実施された場合（※立入禁止、舗装、盛土（覆土）など）

⇒「要措置区域」の指定は解除されるが、別途、「形質変更時要届出区域」として指定されるため、
「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

b) 土壌汚染の除去を伴う措置が実施された場合（※掘削除去、原位置浄化など）

⇒土壌汚染が除去されたことにより、「要措置区域」の指定は解除されることから、「非土壌汚染地」
として取り扱う。

②「形質変更時要届出区域」に指定された土地（現に土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）による改正前の土壌汚染対策法（以下「旧法」という。）第5条の「指定区域」に指定されている土地（⑤を除く。）を含む。）

⇒「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

削除

③現に法第4条又は第5条の調査命令が発出されている土地

1) 命令に係る調査の履行を確認する。

2) a) 命令に係る調査により土壌汚染が発見された場合

⇒「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」のいずれかの区域に指定されるので、当該指定を受けることとなる区画のみを「要措置区域地」又は「形質変更時要届出区域地」として取り扱う。

（その他は「非土壌汚染地」）

b) 命令に係る調査により土壌汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壌汚染地」として取り扱う。

II 土地の類型別整理

<手順>

1. まず、土地の現況を確認する。
2. 確認した土地の現況ごとに、以下に定める方法により、当該土地を類型別に整理する。

②現に指定区域に指定されている土地（①を除く。）

⇒「指定区域地」として取り扱う。

③現に法第4条の調査命令が発出されている土地

1) 命令に係る法第4条の調査の履行を確認する。

2) a) 法第4条の調査により土壌汚染が発見された場合

⇒指定区域に指定されることとなるため、当該指定を受けることとなる区画のみを指定区域地として取り扱う。（その他は非土壌汚染地）

b) 法第4条の調査により土壌汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壌汚染地」として取り扱う。

④現に法第3条第1項に規定する有害物質使用特定施設が存在する土地
削除

- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。
- 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合
⇒土壌汚染がある土地であることから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。
- b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合
⇒「非土壌汚染地」として取り扱う。
- c) 任意調査を実施できなかった場合
⇒土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壌汚染不明地」として取り扱う。

削除

⑤現に旧法第7条の措置命令が発出されている土地

削除

- 1) 命令に係る措置の履行を確認する。
- 2) a) 土壌汚染の除去を伴わない措置が実施された場合（※立入禁止、舗装、盛土（覆土）など）
⇒旧法第5条の「指定区域」は、法附則第4条の規定により「形質変更時要届出区域」とみなされ、
土壌汚染が除去されない場合には、「形質変更時要届出区域」の指定は解除されないため、「形質
変更時要届出区域地」として取り扱う。
- b) 土壌汚染の除去を伴う措置が実施された場合（※掘削除去、原位置浄化など）
⇒土壌汚染が除去されたことにより、「形質変更時要届出区域」の指定は解除されることから、「非
土壌汚染地」として取り扱う。

④現に有害物質使用特定施設（※）が存在する土地
※有害物質使用特定施設（法第3条第1項）

水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第2条第2項に規定する特定施設であって、同条第2項第1号に規定する物質（特定有害物質であるものに限る。）をその施設において製造し、使用し、又は処理するものをいう。

- 1) 土地所有者等に任意調査（法第3条の「土壌汚染状況調査（法第2条第2項）」とは異なることに注意）の実施への協力を求める。
- 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合
⇒任意調査により土壌汚染が発見されても指定区域には指定されないことから、未指定土壌汚染地として取り扱う。
- b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合
⇒非土壌汚染地として取り扱う。
- c) 任意調査を実施できなかった場合
⇒土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壌汚染不明地」として取り扱う。

<参考>

土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の時点で、法第3条に基づく土壌汚染状況調査を別添行う必要がある。

なお、任意調査により汚染が発見された土地の土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の時点で、画地全体について指定区域の指定を受けることを条件に、任意調査の結果をもって法第3条の土壌汚染状況調査に代えることができる（具体的には都道府県知事と調整の必要あり）。ただし、複数の特定有害物質を製造、使用又は処理していた有害物質使用特定施設の場合には、これら全ての特定有害物質について、基準値を超える汚染が発見されている場合に限定されることに留意する必要がある。

①現に法第7条の措置命令が発出されている土地
(※法第7条の命令は、法第5条の指定区域に指定された土地に対して発出される)

- 1) 命令に係る措置の履行を確認する。
- 2) a) 土壌汚染の除去を伴わない措置が実施された場合（※立入禁止、舗装、盛土（覆土）など）
⇒引き続き、指定区域は解除されないため、指定区域地として取り扱う。
- b) 土壌汚染の除去を伴う措置が実施された場合（※掘削除去、原位置浄化など）
⇒指定区域は解除されることとなるため、非土壌汚染地として取り扱う。

⑥④～⑤以外の土地

- i) 過去の調査履歴や土地の利用履歴等を確認する。

◎土地の履歴等の確認

○登記簿、住宅地図等による調査

一般に、登記簿に記載された土地の所有者、建物の所有者・用途から、当該土地の利用履歴を一定程度推測することが可能な場合があり、住宅地図から、当該土地の現在及び過去の用途を確認・推測することが可能である。

また、こうした調査の対象時期を遡ったり、精度を上げるために、航空写真や過去の地形図等が有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

○聞き取り調査等

当該土地の利用履歴や汚染状況に関しては、登記簿、住宅地図等の資料と併せて、現地の地方公共団体環境部局、不動産仲介業者、土地家屋調査士、地元精通者等に確認することが有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

- ii) ア) 過去の何らかの調査により、土壌汚染があることが確認された土地

⇒土壌汚染がある土地であることから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。

- イ) 当該土地の履歴から、過去に「土壌が汚染される可能性が高い用途」(※) で用いられたことがある土地

※「土壌が汚染される可能性が高い用途」の例

有害物質使用特定施設、産業廃棄物最終処分場、特定有害物質を取り扱う研究施設 など

- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。

- 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合

⇒「土壌汚染がある土地である」ことから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。

- b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壌汚染地」として取り扱う。

- c) 任意調査を実施できなかった場合

⇒土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壌汚染不明地」として取り扱う。

⑥①～④以外の土地

- i) 過去の調査履歴や土地の利用履歴等を確認する。

◎土地の履歴等の確認

○登記簿、住宅地図等による調査

一般に、登記簿に記載された土地の所有者、建物の所有者・用途から、当該土地の利用履歴を一定程度推測することが可能な場合があり、住宅地図から、当該土地の現在及び過去の用途を確認・推測することが可能である。また、こうした調査の対象時期を遡ったり、精度を上げるために、航空写真や過去の地形図等が有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

○聞き取り調査等

当該土地の利用履歴や汚染状況に関しては、登記簿、住宅地図等の資料と併せて、現地の地方公共団体環境部局、不動産仲介業者、土地家屋調査士、地元精通者等に確認することが有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

- ii) ア) 過去の何らかの調査により、土壌汚染があることが確認された土地

⇒「指定区域には指定されていないが、土壌汚染がある土地である」ことから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。

- イ) 当該土地の履歴から、過去に「土壌が汚染される可能性が高い用途」(※) で用いられたことがある土地

※「土壌が汚染される可能性が高い用途」の例

「法第3条」の有害物質使用特定施設、産業廃棄物最終処分場、特定有害物質を取り扱う研究施設 など

- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。

- 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合

⇒「任意調査により土壌汚染が発見されても指定区域には指定されない」ことから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。

- b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合

⇒「非土壌汚染地」として取り扱う。

- c) 任意調査を実施できなかった場合

⇒土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壌汚染不明地」として取り扱う。

- ウ) 土地の履歴が不明である土地
- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。
 - 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合
⇒ 土壌汚染がある土地であることから、「未指定土壌汚染地」として取り扱う。
 - b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合
⇒ 「非土壌汚染地」として取り扱う。
 - c) 任意調査を実施できなかった場合
⇒ 土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、「土壌汚染不明地」として取り扱う。
- エ) 土壌汚染を価格形成要因から除外できる土地
- 土壌汚染を価格形成要因から除外できる土地とは、以下の土地をいう。
- ・ 土壌汚染の除去の措置がなされ、**法第6条第4項に基づく「要措置区域」の指定の解除、法第11条第2項に基づく「形質変更時要届出区域」の指定の解除又は旧法第5条第4項に基づく「指定区域」の指定の解除がなされた**ことが確認できる土地
 - ・ 過去に法で規定された基準を満たす調査がなされ、その結果土壌汚染がないことが確認できる土地
 - ・ 過去に「土壌が汚染される可能性が高い用途」で用いられたことがないことが確認できる土地
- ⇒ 土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるため、「非土壌汚染地」として取り扱う。

- ウ) 土地の履歴が不明である土地
- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。
 - 2) a) 任意調査により土壌汚染が発見された場合
⇒ 任意調査により土壌汚染が発見されても指定区域には指定されないことから、未指定土壌汚染地として取り扱う。
 - b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合
⇒ 非土壌汚染地として取り扱う。
 - c) 任意調査を実施できなかった場合
⇒ 土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、土壌汚染不明地として取り扱う。
- エ) 土壌汚染を価格形成要因から除外できる土地
- 土壌汚染を価格形成要因から除外できる土地とは、以下の土地をいう。
- ・ 法第7条の規定により、汚染の除去の措置がなされ、指定区域の指定が解除されたことが確認できる土地
 - ・ 過去に法で規定された基準を満たす調査がなされ、その結果土壌汚染がないことが確認できる土地
 - ・ 過去に「土壌が汚染される可能性が高い用途」で用いられたことがないことが確認できる土地
- ⇒ 土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるため、非土壌汚染地として取り扱う。

III 土地売買契約の締結

A：「要措置区域地」の場合

- ・土地補償額の算定はIVの考え方に基づき行う。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき汚染の除去等の措置を講ずべきことの指示又は措置費用の請求が行われる場合がある」ことを告知する。

B：「形質変更時要届出区域地」の場合

- ・土地補償額の算定はIVの考え方に基づき行う。

C：「未指定土壤汚染地」の場合

- ・土地補償額の算定はIVの考え方に基づき行う。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき汚染の除去等の措置を講ずべきことの指示又は措置費用の請求が行われる場合がある」ことを告知する。
- ・現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④2）a）のケース）には、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壤汚染状況調査を行わなければならないとされていることから、土地の引渡しは、当該調査の履行を確認した後に行うこととする。

D：「土壤汚染不明地」の場合

- ・土地補償額の算定は、土壤汚染がないものとして、通常の方法で行う。
- ・ケースに応じ、以下のように、土地売買契約に特約を設ける等の措置を行う。

◎現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④2）c）のケース）

- ・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。
「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、
①土地所有者等は法第3条の土壤汚染状況調査を行うものとする
②当該調査において土壤汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

- ・この場合、当該調査により土壤汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

III 土地売買契約の締結

A：「指定区域地」の場合

- ・土地補償額の算定はIVの考え方に基づき算定する。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき措置命令又は措置費用の求償が行われる場合がある」ことを告知する。

B：「未指定土壤汚染地」の場合

- ・土地補償額の算定はIVの考え方に基づき算定する。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき措置命令又は措置費用の求償が行われる場合がある」ことを告知する。

⇒現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④2）a）のケース）は、契約後、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壤汚染状況調査を行わなければならないい、土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

C：「土壤汚染不明地」の場合

- ・土地補償額の算定は、土壤汚染がないものとして、通常の方法で行う。
- ・ケースに応じ、以下のように、土地売買契約に特約を設ける等の措置を行う。

◎現に有害物質使用特定施設が存在する場合（④2）c）のケース）

- ・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。
「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、
①土地所有者等は法第3条の土壤汚染状況調査を行うものとする
②当該調査において土壤汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

- ・この場合、法第3条の土壤汚染状況調査により土壤汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

・土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

・土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

◎上記以外の場合 (6.ii)イ) 2) c) 及び(6.ii) ヴ) 2) c) のケース

・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。

「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、

①起業者は当該土地で任意調査を行うものとし、土地所有者はこれに異議を唱えないものとする

②当該調査において土壌汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

・この場合、当該調査により土壌汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

・土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

・土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

E：「非土壌汚染地」の場合

・土地補償額の算定は、通常の方法で行う。

・通常の土地売買契約を締結する。

・現に有害物質使用特定施設が存在する場合 (4) 2) b) のケースには、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならないとされていることから、土地の引渡しは、当該調査の履行を確認した後に行うこととする。

⇒土地売買契約後、土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に、法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならない。土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

⇒土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

◎上記以外の場合 (5.イ) 2) c) 及び(5.ウ) 2) c) のケース

・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。

「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、

①起業者は当該土地で任意調査を行うものとし、土地所有者はこれに異議を唱えないものとする

②当該調査において土壌汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

・この場合、任意調査により土壌汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

⇒土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

⇒土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

D：「非土壌汚染地」の場合

・通常の土地売買契約を締結する。

⇒④2) b) のケースは、契約後、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならない。土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

Ⅳ 土地補償額の算定について

- ・通常の公共用地に係る土地補償額の算定においては、土地評価事務処理要領（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一）に従い、原則として標準地比準評価法により行われている。
- ・土壌汚染地についても、土地補償額の算定は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。
- ・また、具体的な算定にあたっては、不動産鑑定評価基準の改正（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）により「土壌汚染の有無及びその状態」が不動産の価格形成要因として新たに例示されたことを受けて、汚染の除去費用等を減価要因として織り込む等により、評価を行うことが必要である。

◎標準地比準評価法の流れに則して、土壌汚染地の土地補償額の算定の考え方を示す以下のようなになる。

<標準地比準評価法>

- ①用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分（※優良住宅地域、普通商業地域、中小工業地域など）
- ②同一状況地域ごとに一の標準地を選定

- ・標準地は「同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地」として、その地域を代表する最も標準的な画地を選定することとされていることから、地域全体が土壌汚染地でない限り、土壌汚染のない土地を標準地として選定する。

- ③標準地を取引事例比較法により評価

- ④標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める

- 1）標準地の評価格からの比準は、土地価格比準表（昭和50年国土地第4号別添一。以下「比準表」という。）を用いて各要因ごとに行うこととされているが、比準表に定められた格差率が実態に適合しないと認められるときは、不動産鑑定業者の意見等により、実態に適合するように補正することとされている。

（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一第8条）

- 2）現行の比準表には、個別的要因として、「環境条件」に「地勢・地質・地盤等の良否」という項目があるが、土壌汚染が織り込まれたものではないことから、比準表をそのまま使用して土壌汚染地の土地補償額を算定することはできない。

- 3）このため、標準地から土壌汚染地への比準にあたっては、不動産鑑定業者の意見等を踏まえ、別途、適切な補正額（土壌汚染による減価額）を算定することとする。

- 4）土壌汚染による具体的な減価額は、土地の補償額は当該土地の財産価値に基づき判断すべきことを踏まえると、当該土地の属する用途的地域における通常の利用方法を可能とするために最低限度となる、想定上の土壌汚染対策費用とすることとする。

ただし、[法第7条](#)の措置等が講じられたことにより、既に通常の利用が可能な状態にある土壌汚染のある土地については、減価の必要がないことに留意する必要がある。（例えば、通常の利用が可能な状態の実現のための措置が盛土（覆土）である土壌汚染のある土地において、既に盛土（覆土）が施されている場合。）

Ⅳ 土地補償額の算定について

- ・通常の公共用地に係る土地補償額の算定においては、土地評価事務処理要領（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一）に従い、原則として標準地比準評価法により行われている。
- ・土壌汚染地についても、土地補償額の算定は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。
- ・また、具体的な算定にあたっては、不動産鑑定評価基準の改正（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）により「土壌汚染の有無及びその状態」が不動産の価格形成要因として新たに例示されたことを受けて、汚染の除去費用等を減価要因として織り込む等により、評価を行うことが必要である。

◎標準地比準評価法の流れに則して、土壌汚染地の土地補償額の算定の考え方を示す以下のようなになる。

<標準地比準評価法>

- ①用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分（※優良住宅地域、普通商業地域、中小工業地域など）
- ②同一状況地域ごとに一の標準地を選定

- ・標準地は「同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地」として、その地域を代表する最も標準的な画地を選定することとされていることから、地域全体が土壌汚染地でない限り、土壌汚染のない土地を標準地として選定する。

- ③標準地を取引事例比較法により評価

- ④標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める

- 1）標準地の評価格からの比準は、土地価格比準表（昭和50年国土地第4号別添一。以下「比準表」という。）を用いて各要因ごとに行うこととされているが、比準表に定められた格差率が実態に適合しないと認められるときは、不動産鑑定業者の意見等により、実態に適合するように補正することとされている。

（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一第8条）

- 2）現行の比準表には、個別的要因として、「環境条件」に「地勢・地質・地盤等の良否」という項目があるが、土壌汚染が織り込まれたものではないことから、比準表をそのまま使用して土壌汚染地の土地補償額を算定することはできない。

- 3）このため、標準地から土壌汚染地への比準にあたっては、不動産鑑定業者の意見等を踏まえ、別途、適切な補正額（土壌汚染による減価額）を算定することとする。

- 4）土壌汚染による具体的な減価額は、土地の補償額は当該土地の財産価値に基づき判断すべきことを踏まえると、当該土地の属する用途的地域における通常の利用方法を可能とするために最低限度となる、想定上の土壌汚染対策費用とすることとする。

ただし、[法7条](#)の措置等が講じられたことにより、既に通常の利用が可能な状態にある土壌汚染のある土地については、減価の必要がないことに留意する必要がある。（例えば、通常の利用が可能な状態の実現のための措置が盛土（覆土）である土壌汚染のある土地において、既に盛土（覆土）が施されている場合。）

＜算定方法の例＞

※一戸建専用住宅が標準的な住宅地域に存在するクリーニング工場敷地の土地補償額

- i 当該土地における通常の利用方法は一戸建住宅と判断。
- ii 当該土地を一戸建住宅に用いることを想定した場合に、最低限必要な土壌汚染対策措置を「盛土（覆土）」と判断。
- iii 当該土地の土壌汚染のある区画に盛土（覆土）を施すための費用を算定。
- iv 標準地からの比準にあたって、当該盛土（覆土）のための費用を減価して、当該土地の補償額を算定。

5) なお、「要措置区域地」の場合には法第9条の規定により土地の形質の変更が原則として禁止されており、また、「形質変更時要届出区域地」の場合には法第12条第4項の命令により土地の形質の変更の施行方法が制限されることから、当該制限の程度に並び、4)の減価と併せ、「公法上の規制の程度」の要因において、「普通」の状態よりも「強い」と判断すべき場合があることに留意するものとする。

＜算定方法の例＞

※一戸建専用住宅が標準的な住宅地域に存在するクリーニング工場敷地の土地補償額

- i 当該土地における通常の利用方法は一戸建住宅と判断。
- ii 当該土地を一戸建住宅に用いることを想定した場合に、最低限必要な土壌汚染対策措置を「盛土（覆土）」と判断。
- iii 当該土地の土壌汚染のある区画に盛土（覆土）を施すための費用を算定。
- iv 標準地からの比準にあたって、当該盛土（覆土）のための費用を減価して、当該土地の補償額を算定。

5) なお、「指定区域地」の場合には、法第9条第4項の命令により土地の形質の変更の施行方法が制限されることから、当該制限の程度に並び、4)の減価と併せ、「公法上の規制の程度」の要因において、「普通」の状態よりも「強い」と判断すべき場合があることに留意するものとする。

V その他

○法第3条に基づく土壤汚染状況調査に要する費用の損失補償上の取扱いについて

- ・土地所有者等が法第3条の土壤汚染状況調査を実施する場合は、当該土地の財産権に内在する負担であると考えられることから、当該調査費用自体は損失補償の対象とはしないこととする。
- ・ただし、当該調査費用は、本来、土地所有者等が当該施設を廃止する将来の時点で発生するはずのものであることから、公共用地の取得に伴い調査費用の支出が早められることによる当該費用に係る得べかりし運用益の損失（運用益損失分）については、「通常生ずる損失」として補償することとする。

○心理的嫌悪感について

- ・土壤汚染に係る心理的嫌悪感の影響による減価については、私人同士の通常の取引においても、その有無を含めて、定型的に減価できるほど一般化普遍化されているとは言えない状況であることから、当面、土地の補償額の減価要因としては扱わないこととする。

○都道府県環境担当部局との緊密な連携

- ・任意調査において土壤汚染~~がある~~ことが確認された場合には、都道府県環境担当部局に連絡を取るよう努めることとする。
- ・土地の利用履歴の確認の場合や公共用地取得予定地に有害物質使用特定施設に該当すると考えられる施設がある場合には、都道府県環境担当部局との緊密な連携を取ることとする。

V その他

○法第3条に基づく土壤汚染状況調査に要する費用の損失補償上の取扱いについて

- ・土地所有者等が法第3条の土壤汚染状況調査を実施する場合は、当該土地の財産権に内在する負担であると考えられることから、当該調査費用自体は損失補償の対象とはしないこととする。
- ・ただし、当該調査費用は、本来、土地所有者等が当該施設を廃止する将来の時点で発生するはずのものであることから、公共用地の取得に伴い調査費用の支出が早められることによる当該費用に係る得べかりし運用益の損失（運用益損失分）については、「通常生ずる損失」として補償することとする。

○心理的嫌悪感について

- ・土壤汚染に係る心理的嫌悪感の影響による減価については、私人同士の通常の取引においても、その有無を含めて、定型的に減価できるほど一般化普遍化されているとは言えない状況であることから、当面、土地の補償額の減価要因としては扱わないこととする。

○都道府県環境担当部局との緊密な連携

- ・任意調査において土壤汚染~~の存在を確認した~~場合には、都道府県環境担当部局に連絡を取るよう努めることとする。
- ・土地の利用履歴の確認の場合や公共用地取得予定地に有害物質使用特定施設に該当すると考えられる施設がある場合には、都道府県環境担当部局との緊密な連携を取ることとする。

用 対 連 ニ ュ ー ス

平成22年度通常総会開催

平成22年5月18日(火)に、「近畿地方整備局 大会議室」において、36会員約50名の参加のもと、近畿地区用対連平成22年度(第50回)総会が開催されました。

本総会では、平成21年度運営状況報告及び会計決算報告、平成22年度事業計画・予算、各分科会活動状況及び運営計画等が提案され、原案どおり可決承認されました。

◎ 平成22年度事業計画等

1) 理事会

年2回開催します。

2) 分科会運営計画

分科会は、理事会より付託された事項について、調査、研究、損失補償の運営基準案の作成及びこれらの運営・調査を行う事をその目的としています。

今年度も各分科会は、それぞれの運営計画に基づき活動します。

3) 用地事務職員研修

初級(理論研修)・中級(事例研修)・上級研修(専門研修)の3コースの研修を実施します。

①初級研修(理論研修)

実務経験3年未満の職員を対象として、用地事務に関する基本的な知識の習得を目的に実施します。

- ・対象人数 約90名
- ・期間 平成22年7月5日(月)～7月9日(金)
- ・場所 大阪市内「近畿地方整備局会議室」
- ・科目 一般補償基準等
補償の理論
土地収用法等
不動産登記

その他

- ・研修経費等 1名につき13,200円、通勤制

②中級研修(事例研修)

用地事務に関する基本的な知識のある実務経験3、4年程度の職員を対象として、具体的事例の検討を行い、問題解決の知識等の習得を目的に実施します。

- ・対象人数 約60名
- ・期間 平成22年9月27日(月)～10月1日(金)
- ・場所 大阪市内「近畿地方整備局会議室」
- ・科目 補償の理論と実務
事例研究
その他

- ・研修経費等 1名につき13,200円、通勤制

③上級研修(専門研修)

係長又はこれに準ずる職員を対象として、用地事務に関する高度な専門知識を得ることを目的に実施します。

- ・対象人数 約50名
- ・期間 平成22年11月17日(木)～11月19日(金)
- ・場所 大阪市内「近畿地方整備局会議室」
- ・科目 補償の理論
その他
- ・研修経費等 1名につき13,200円、通勤制

4) 補償標準書等の発行

平成22年度は、近畿地区用対連が損失補償標準書を発行します。

- ①補償標準単価表[建物・工作物編](平成22年度版)
- ②補償標準単価表[立木編](平成22年度版)
- ③補償標準単価表[通損編](平成22年度版)
- ④工損標準単価表(平成22年度版)
- ⑤近畿地区用対連運用申し合わせ[追録]
- ⑥用地調査等標準仕様書[追録]
- ⑦用地調査等業務費積算基準(案)
不動産登記等業務仕様書(案) 等

5) 諸調査

加盟会員への資料の提供、他地区用対連との情報交換等をおこなうため、次の調査を実施する。

- (1) 業務委託実績調査
- (2) その他 用地補償に関する諸調査

用対連全国協議会の動き

平成22年度定例会議（兼幹事会）が、6月3日（木）東京「九段第3合同庁舎」にて、各地区用対連の参加のもと開催されました。

議事審議では、平成21年度事業報告及び決算報告、平成22年度事業計画・予算等が提案され、審議の結果、原案どおり全て承認されました。

◎平成22年度事業計画等

1) 全国用対連セミナー

実施日：平成22年10月（詳細未定）

場 所：未定

内 容：事例発表（4題程度）

※「土地月間」記念講演会は、本年度は開催されない予定

2) 用地補償に係る制度改善を要する事項等の調査

用地補償に係る制度の改善を要する事項を調査し、本省公共用地室に報告を行う。

分科会会員構成表

(平成22年 5月 1日現在)

分科会名	会 長	会 員
土 地 分 科 会	近畿地方整備局 用 地 部 (33 会 員)	近畿中部防衛局、大阪航空局、阪神高速道路(株)、西日本高速道路(株)関西支社、都市再生機構西日本支社、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、大阪市、関西電力(株)、豊中市、阪神電気鉄道(株)、京阪電気鉄道(株)、近畿日本鉄道(株)、阪急電鉄(株)、大阪府土地開発公社、兵庫県土地開発公社、滋賀県土地開発公社、堺市、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、奈良県土地開発公社、東海旅客鉄道(株)関西支社、日本貨物鉄道(株)関西支社、大阪市土地開発公社、京都府土地開発公社、和歌山県土地開発公社、森林総合研究所森林農地整備センター近畿北陸整備局、南海電気鉄道(株)
建物工作物補償 分 科 会	大 阪 市 (29 会 員)	近畿地方整備局用地部、近畿中部防衛局、大阪航空局、阪神高速道路(株)、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、京都市、神戸市、豊中市、空港周辺整備機構、阪神電気鉄道(株)、近畿日本鉄道(株)、南海電気鉄道(株)、大阪府土地開発公社、兵庫県土地開発公社、堺市、奈良県土地開発公社、大阪市土地開発公社、西日本高速道路(株)関西支社、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、都市再生機構西日本支社、京阪電気鉄道(株)、大阪外環状鉄道(株)
立 竹 木 補 償 分 科 会	近 畿 農 政 局 (18 会 員)	近畿地方整備局用地部、近畿中部防衛局、水資源機構関西支社、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、関西電力(株)、北陸電力(株)福井支店、電源開発(株)西日本支店、近畿日本鉄道(株)、兵庫県土地開発公社、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、西日本高速道路(株)関西支社
通常損失補償 分 科 会	大 阪 府 (27 会 員)	近畿地方整備局用地部、近畿農政局、近畿中部防衛局、大阪航空局、阪神高速道路(株)、京都府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、大阪市、京都市、神戸市、関西電力(株)、豊中市、空港周辺整備機構、南海電気鉄道(株)、大阪府土地開発公社、兵庫県土地開発公社、堺市、大阪市土地開発公社、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、都市再生機構西日本支社、京阪電気鉄道(株)、西日本高速道路(株)関西支社
事業損失補償 及び特殊補償 分 科 会	兵 庫 県 (18 会 員)	近畿地方整備局用地部、近畿地方整備局港湾空港部、大阪航空局、阪神高速道路(株)、西日本高速道路(株)関西支社、水資源機構関西支社、大阪府、京都府、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、関西電力(株)、北陸電力(株)福井支店、豊中市、阪神電気鉄道(株)、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所
公共補償分科会	京 都 府 (17 会 員)	近畿地方整備局用地部、近畿地方整備局港湾空港部、阪神高速道路(株)、水資源機構関西支社、大阪府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、大阪市、京都市、京阪電気鉄道(株)、阪急電鉄(株)、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、西日本高速道路(株)関西支社
業務委託調整 分 科 会	近畿地方整備局 用 地 部 (17 会 員)	阪神高速道路(株)、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、福井県、奈良県、和歌山県、大阪市、京都市、神戸市、関西電力(株)、空港周辺整備機構、西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所、日本貨物鉄道(株)関西支社、西日本高速道路(株)関西支社

近畿地区用地対策連絡協議会会員名簿

平成22年8月10日現在

会 員 名	所 掌 職 名	職長氏名	担 当 職 氏 名	郵便番号	所 在 地	電 話（内 線）
国土交通省近畿地方整備局	用地部 長	中村 貴志	用地企画課長 伊藤 大、課長補佐 岡本 和彦、調整係長 森本 弘二	540-8586	大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第1号館	06-6942-1141（4776）
農林水産省近畿農政局	整備部 長	川田 明宏	用地課長 伊勢田 清、用地官 柴田裕一、◎調整係長 井口 勲	602-8054	京都市上京区西洞院通り下長者町下ル丁子風呂町	075-414-9523
国土交通省近畿地方整備局港湾	沿岸域管理官	細川 博	補償課 課長補佐 宅和 祐治、◎補償第一係長 清水 康政	650-0024	神戸市中央区海岸通29 神戸地方合同庁舎	078-391-7322（6355）
防衛省近畿中部防衛局	管理部施設取得課 長	石本 學	課長補佐 富士田千春、◎取得係長 芝野健次	540-0008	大阪市中央区大手前4-1-67	06-6945-4958
国土交通省大阪航空局	補償課 長	後藤 辰男	専門官(用地担当) 有岡省治、用地係長 藤井紀裕、◎係員 小島圭一	540-8559	大阪市中央区大手前4-1-76 大阪合同庁舎第4号館	06-6949-6211（5133）
日本郵政株式会社近畿施設センター	不動産サービスグループ担当 部長	小澤 吉夫	不動産サービスグループリーダー 西脇信之、マネジャー 小野山佳典、藤田洋介、◎松田芳枝	530-8797	大阪市中央区北浜東3-9 日本郵政グループ大阪ビル3階	06-6944-5576
阪神高速道路株式会社	建設事業本部 部長	西田 朋充	用地企画課長 高田橋 光政、◎用地企画課 課長代理 池田 由美子	550-0011	大阪市西区阿波座1丁目3番15号 JFE西本町ビル2階	06-6535-9681
西日本高速道路株式会社	建設事業部次長（用地担当部長）	末次 康夫	用地グループリーダー 田中睦実、サブリーダー 石井太治、◎河本仁司	567-0871	茨木市岩倉町1番13号	06-6344-9903
独立行政法人水資源機構	総務部 長	谷 雅典	総務部付調査役 大橋 匡、◎総務課課長補佐 酒井 隆好	540-0005	大阪市中央区上町A番12号 上町セイトビル	06-6763-5182（214）
独立行政法人西日本支那人再生機構	ニュータウン業務部長	稲垣 満宏	補償・用地チームリーダー 屏風正樹、補償・用地チーム主幹 江口航二、補償・用地チーム 笠松正、◎川原隆司	536-8550	大阪市城東区森之宮1-6-85	06-6969-9194
独立行政法人空港整備機構	用地補償課 長	遠藤 孝男	◎用地補償課長代理 榎木宏昭	563-0034	池田市空港2-2-5 空港施設大阪綜合ビル内	06-6843-1698
独立行政法人森林総合研究所近畿森林農地整備センタール局	◎用地管理課 長	池上 吾朗		604-8101	京都市中京区柳馬場通御池下る柳八幡町65 京都朝日ビル8F	075-255-5621
大阪府	都市整備部 部長	川崎 英人	参事 富尾昇、総括補佐 洲上淳一、課長補佐 井坂浩一、総括主査 小山三智浩、◎主査 北浦一憲、副主査 小田清嗣、副主査 福居徹	540-8570	大阪市中央区大手前2丁目	06-6941-0351（2989）
京都府	建設交通部 部長	垣本 茂昭	副課長 森岡 進、主査 杉本聡、◎主査 水野又啓、主事 戸上馨子	602-8570	京都市上京区下立売通新町西入 戴ノ内町	075-414-5232
兵庫県	県土整備部 部長	大上 重利	副課長 丸山浩一、◎係長(管理担当) 毛利保女	650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1	078-362-3509（4352）
滋賀県	土木交通部監理課用地対策室 長	小林 福夫	室長補佐 松尾 直幸、主幹 大久保徳孝、◎主幹 武部 強、副主幹 越山 肇、主事 明吉俊直	520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4121
福岡県	土木管理課 長	玉村 直樹	総括主任 若菜史明、主任 前田英之、◎主事 村尾健志、主事 上坂享平	910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0470
奈良県	土木部用地対策課 長	安井 徹	課長補佐 中村聡、課長補佐 岡村修司、係長 島岡義典、主査 小川善久、主査 尾本靖明、◎主査 藤田こうたろう 主任主事 中西彩子	630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7491
和歌山県	県土整備部 部長	岡本 圭剛	副課長県用地班長 吉田太一、主任 出店豊司、◎主任 和中浩二、主査 林 修、主査 宮井崇宏	640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3079（3079）
大阪市	契約管財局管財部審査企画担当課 長	松岡 新太郎	評価担当課長代理 桑木 一、(企画)担当係長 樋口智彦、(審査)担当係長 鍵本勇吉、◎(審査)担当 東田雅昭	559-0034	大阪市住之江区南港北1-14-16 WTCビル15F	06-6615-6814
京都市	建設局事業推進室補償担当課 長	小西 博一	補償審査係長 戸田篤志、◎武薨良子	604-8187	京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435 京都御池第一生命ビル3F	075-213-3450

会 員 名	所 掌 職 名	職 長 氏 名	担 当 職 氏 名	郵便番号	所 在 地	電 話 (内 線)
神 戸 市	行 財 政 局 参 事 (管財課長事務取扱)	藤原 茂則	行財政局財政部管財課 調整係長 島中 甫、 ◎調整係 大西政己、調整係 横山明彦	650-8570	神戸市中央区加納町6-5-1	078-322-5144
豊 中 市	土 用 地 対 策 課 長	川本 辰雄	◎経理係 森澤祐輔	561-8501	豊中市中桜塚3-1-1	06-6858-2321
堺 市	建 設 局 局 長	青木 清明	用地第一課 補償グループ主幹 宇賀善康、 主査 大田哲也、主査 田中宏明、◎技術職員 小島健司	590-0078	堺市堺区南瓦町3-1	072-233-1101 (4164)
大 阪 府 土 地 開 発 公 社	用 地 課 長	池埜 明	課長補佐 杉本 守、◎松島 孝	540-0012	大阪市中央区谷町2-2-22 NSビル3F	06-6949-5441
京 都 府 土 地 開 発 公 社	業務部業務第一部長 業務部業務第二部長	中居 隆章 佐藤 伸次	用地課用地課長 石田雅昭、参事 井上貴太、◎主任 谷垣新悟	602-8054	京都市上京区出水通油小路東入丁 字風呂町104-2 京都府庁西別館内	075-431-4290
兵 庫 県 土 地 開 発 公 社	用 地 部 長	森岡 強司	用地部副部長兼用地課長 小川眞一、◎副課長 中島幸伸	650-0011	神戸市中央区下山手通4-18-2	078-232-9607
奈 良 県 土 地 開 発 公 社	業 務 課 長	中川 貴善	課長補佐 石井薫二、企画用地係長 中川恒昭、 企画用地係主査 堅田輝雄、◎主任主事 河田綾恵	630-8131	奈良市大森町57-12 奈良県奈良総合庁舎4F	0742-23-6147
滋 賀 県 土 地 開 発 公 社	用 地 部 長	白井 茂樹	参与 小林 薫、主幹 高木芳樹、主幹 寺出清司、主幹 西岡 孝 ◎主査 前田恭弘	520-0807	大津市松本1-2-1	077-522-2597 (2362)
和 歌 山 県 土 地 開 発 公 社	事 務 局 長	田村 芳己	◎専門調査員 橋本和幸	641-0024	和歌山市和歌浦西2-1-22	073-448-1832
大 阪 市 土 地 開 発 公 社	用 地 主 幹	野田 剛	◎担当係長 石橋克朗	541-0055	大阪府中央区船場中央4-1-10-213 船場センタービル10号館2階	06-6245-7318
関 西 電 力 株 式 会 社	総 務 室 用 地 部 長	前川 光三	用地計画グループマネジャー 村田直樹、 用地計画グループマネジャー 大野健志、◎担当 田中雅経	530-8270	大阪府北区中之島3-6-16	06-7501-0300 (4722)
北 陸 電 力 株 式 会 社 福 井 支 店	総 務 部 用 地 チーム 長	高瀬 芳則	用地チーム副課長 島田尚武、◎用地チーム 河上えい子	910-8565	福井市日之出1-4-1	0776-29-6968
電 源 開 発 株 式 会 社 支 店	用 地グループ・ブリーディング 長	森本 成	用地グループ 長谷川克磨、市川雅典、◎太田裕一朗	530-6691	大阪府北区中之島6-2-27	06-6448-5921
西 日 本 旅 客 鉄 道 株 式 会 社 支 店	大 阪 工 事 事 務 所 長	三浦 勝義	◎建設用地室主席 岡田義弘	531-0071	大阪府北区中津1-11-1	06-6375-8706
東 海 旅 客 鉄 道 株 式 会 社 支 店	工 務 部 施 設 課 長	津田 英朗	担当課長(総務) 大倉壽生、用地管理係長 片岡健一、 用地保守係長 松森重男、主任 吉武勝己、◎主任 濱田秀行	532-0011	大阪府淀川区西中島5-5-15 新大阪セントラルタワー7F	06-6302-5126
日 本 貨 物 鉄 道 株 式 会 社 支 店	関西事業開発支店長	中野 博幸	調査役 田中猛夫、係長 成松範昌、◎主席 杉本英明 課員 曉 諭一朗	530-0012	大阪府北区芝田2-4-24	06-6375-9680
近 畿 日 本 鉄 道 株 式 会 社	企画統括部土木部 (用 地) 課 長	土井 啓之	部員 ◎三木伸夫、田中敏夫、木本和彦	543-8585	大阪府天王寺区上本町6-1-55	06-6775-3612
南 海 電 気 鉄 道 株 式 会 社	管 財 部 長	細見 知由	課長 中井敬明、◎管財部主任 森田 隆士	542-8503	大阪府中央区難波5-1-60	06-6644-7035
阪 急 電 鉄 株 式 会 社	経営企画部部長 (アセット管理担当)	東野 和夫	調査役(アセット管理担当) 能見克之、 部員(アセット管理担当) ◎嶋口祐介、中奥祐二	530-8389	大阪府北区芝田1-16-1	06-6373-5673
京 阪 電 気 鉄 道 株 式 会 社	工 務 部 長	福井 弘高	部長 道畑全由、管理課課長 池田忠史、管理課課長補佐 乾良、 用地担当係長 坂野宏男、用地担当係長 奈切秀樹 用地担当主任 湯浅正博、用地担当主任 長谷川 明 ◎用地担当係長 西村幹夫	573-0032	枚方市岡東町25番9号	072-841-0583
阪 神 電 気 鉄 道 株 式 会 社	都市交通事業本部 工 務 部 長	佐々木 浩	技術課長 原田 大、課長補佐 村上雅英、◎主任 坂 和彦	553-8553	大阪府福島区海老江1-1-24	06-6457-2308
大 阪 外 環 状 鉄 道 株 式 会 社	調 整 部 次 長	大畑 良二	参事 岩田一男、参事 三松和夫、◎参事 荻野憲史	541-0043	大阪府中央区高麗橋二丁目1番10号 高麗新ビル4階	06-4707-0203

補償時報第 1 3 2 号

◆発行 平成 2 2 年 9 月

◆編集・発行 近畿地区用地対策連絡協議会

〒 5 4 0 - 8 5 8 6

大阪市中央区大手前 1 丁目 5 番 4 4 号

大阪合同庁舎第 1 号館

T E L 0 6 (6 9 4 2) 1 1 4 1 (内線 4 7 7 6)

F A X 0 6 (6 9 4 7) 7 2 4 0

●記事の寄稿や、掲載内容にご意見ご要望があれば、発行者までご連絡下さい。
