

事務連絡
平成30年3月29日

各事務所用地担当課長 殿

用地部 用地企画課長

照応建物における概算額の算出方法及びその成果物について（通知）

標記について、下記のとおり取り扱うこととしたので通知する。

なお、この通知の適用は、小規模の専用住宅、併用住宅、店舗を原則とする。

また、「照応建物の検討を行う場合の用地調査等業務費積算基準の適用について」（平成14年3月15日付け事務連絡）は廃止する。

記

1. 照応建物の規模

（床面積減少及び設備撤去の禁止）

用地調査等業務共通仕様書（以下、「共通仕様書」という。）第89条第1項により、残地を建物等の移転先地とすることの検討を行う場合に「照応建物」を用いるときは、照応建物の規模において、従前建物に比較して、床面積の減少・設備の撤去などの従前建物の縮小は原則認めない。

2. 照応建物による構内再築工法の認定及び推定建築費の積算に至る手順

（手順）

照応建物による構内再築工法の認定及び推定建築費の積算に至る手順は、以下を標準とする。

①調査：共通仕様書第69条

②調査書等の作成：共通仕様書第80条

③移転先の検討（有形的、機能的、法制的）：共通仕様書第89条第1項

④従前建物の推定再建築費（再築工法）：共通仕様書第91条

⑤移転先の検討（概算額による経済的検討）：共通仕様書第89条第2項（なお書きを含まない）

⑥照応建物の詳細設計：共通仕様書第94条第2項

注）共通仕様書の条項は木造建物について記載している。

なお、標準的な用地調査業務の構成と成果を別表に例示する。

（手順の留意点）

手順における留意点は、以下のとおりである。

④：移転工法は監督職員の指示によるが、実務上は受注者から移転工法（案）を提示するなどして、監督職員と受注者との協議の結果によることになる場合が多いものとする。この協議は、共通仕様書第89条第1項において建物等の移転先

地が検討されているので、この移転先地への通常妥当な移転方法につき、すでに作成した図面及び調査書により行うことになる。

⑤：照応建物による構内再築工法と構外再築工法とを経済比較するものであり、照応建物による構内再築工法同士の経済比較ではない。

⑥：照応建物による構内再築工法を認定した場合は、共通仕様書第94条第2項の照応建物の詳細設計を行うことになるが、共通仕様書第94条第1項による協議に対する承諾が必要である。

3. 業務費の積算

(残地が有る場合の標準的な積算)

残地が有る場合における各手順の業務費積算の時期は、以下を標準とし、設計変更は速やかに対応すること。ただし、手順⑤及び⑥を行うことがあらかじめ必要と認められる場合には、当初設計に含めることは妨げない。

当初設計に含めるべきもの：①、②、③、④

変更設計により対応すべきもの：⑤、⑥

(照応建物の詳細設計の積算)

手順⑥において、用地調査等業務費積算基準（以下、「積算基準」という。）第6建物等の調査8照応建物の設計案の作成等（2）照応建物の設計案の作成のなお書きを適用する場合の各歩掛における建物の構造、単位及び規模は、照応建物の構造、単位及び規模による。

(建物以外の補償項目における業務費の積算)

手順⑤、⑥における積算基準第7営業その他の調査の業務費の積算は、以下を標準とする。

動産に関する調査及び算定：⑤において「算定」のみを行う。

その他通損に関する算定の仮住居：⑤及び⑥において行う。

その他通損に関する算定の移転雑費：⑤及び⑥において行う。

その他通損に関する算定の新規賃貸事例の収集及び算出：⑤において行う。

なお、標準的な数量総括表を別添のとおり参考添付する。

4. 照応建物の概算額の算出方法

(概算額算出の具体的な方法)

共通仕様書第89条第2項（なお書きを含まない）に用いる『照応建物の概算額』は、部位ごとの工事費の概算額を下式により算出し、その合計額を照応建物の推定建築費の概算額とすること。

(照) 仮設工事費	=	調査積算要領による積算額
(照) 基礎工事費	=	(従) 基礎工事費 × (照) 1階床面積 / (従) 1階床面積
(照) 軸部工事費	=	調査積算要領による積算額
(照) 屋根工事費	=	(従) 屋根工事費 × (照) 1階床面積 / (従) 1階床面積
(照) 外壁工事費	=	(従) 外壁工事費 × (照) 外壁周長 / (従) 外壁周長
(照) 内壁工事費	=	(従) 内壁工事費 × (照) 延床面積 / (従) 延床面積
(照) 床工事費	=	(従) 床工事費 × (照) 延床面積 / (従) 延床面積
(照) 天井工事費	=	(従) 天井工事費 × (照) 延床面積 / (従) 延床面積
(照) 開口部工事費	=	(従) 開口部工事費
(照) 造作工事費	=	(従) 造作工事費 + 変化部分の造作工事費
(照) 樋工事費	=	(従) 樋工事費 × (照) 1階床面積 / (従) 1階床面積

(照)塗装工事費 = 調査積算要領による積算額
(照)設備工事費 = (従)設備工事費 + 変化部分の設備工事費
(照)附随工作物工事費 = (従)附随工作物工事費 + 変化部分の附随工作物工事費
なお、概算額計算書を別添のとおり参考添付する。

5. 移転先の検討に用いる移転想定配置図、平面図、立面図

手順③における共通仕様書第89条第1項第一号及び積算基準第6建物等の調査7建物等の残地移転要件の該当性の検討に定める移転想定配置図、手順⑤における共通仕様書第89条第2項（なお書きを含まない）に定める平面図及び立面図は以下にしたがって作成することを標準とする。

(1) 移転想定配置図の記載事項

移転想定配置図に記載する事項は、残地面積、照応建物の延床面積、照応建物の建築面積、照応建物、植栽、自動車の保管場所、その他の利用環境の位置や動線、道路後退・外壁後退・斜線などとし、有形的検討・機能的検討・法制的検討に用いることができること。

(2) 平面図の記載事項

平面図に記載する事項は、求積表（延床面積、1階床面積、2階床面積）、間取り（室の用途、変化した部分の造作・設備・附随工作物の位置）、外壁周長表などとし、概算額の算出に用いることができること。

(3) 立面図の記載事項

立面図に記載する事項は、棟高、軒高、法制上の規制（道路後退・外壁後退・斜線）などとし、法制的検討について確認（補完）できること。

なお、移転想定配置図、平面図及び立面図を別添のとおり参考添付する。

6. 照応建物が異種構造のとき

従前建物と照応建物が異種構造のときの経済的検討に用いる照応建物の推定建築費は、共通仕様書第89条第2項なお書きによる監督職員からの指示により、共通仕様書第94条第2項（照応建物の詳細設計）によって積算させた推定建築費とする。

別表 標準的な用地調査業務の構成と成果

	(1)	(2)	(3)
	従前建物と照応建物の構造が同種の場合	従前建物と照応建物の構造が同種で設備等に追加がある場合	従前建物と照応建物の構造が異種の場合
有形的 機能的 法制的 検討	共通仕様書第 89 条第 1 項 積算基準表 6-34		
	移転想定配置図 有形的・機能的・法制的 検討を行った資料	移転想定配置図 有形的・機能的・法制的 検討を行った資料	移転想定配置図 有形的・機能的・法制的 検討を行った資料
(指示)	↓		共通仕様書第 89 条第 2 項 なお書きによる 監督職員の指示
経済的 検討	共通仕様書第 89 条第 2 項 (なお書きを含まない) 積算基準表 6-35,6-36		共通仕様書第 94 条第 2 項 積算基準表 6-36 注意書きが準用する表 6-5(*1) の調査内業(図面等)及び算定
	平面図 立面図	平面図 立面図 設備図	平面図(*2) 立面図(*2) その他図一式(*2) 照応建物についての 計画概要表 面積比較表
	↓ 概算額計算書 ↓ 推定建築費概算額 ↓ 工法認定	↓ 概算額計算書 ↓ 推定建築費概算額 ↓ 工法認定	↓ 工事費計算書(*2) ↓ 推定建築費 ↓ 工法認定
(承諾)	共通仕様書第 94 条第 1 項による 協議に対する承諾		↓
推定建築費 の積算	共通仕様書第 94 条第 2 項 積算基準第 6 建物等の調査 8 照応建物の設計案の 作成等(2)照応建物の設計案の作成のなお書きが準 用する表 6-5(*1)の調査内業(図面等)及び算定		↓
	平面図(*2) 立面図(*2) その他図一式(*2) 照応建物について の計画概要表 面積比較表 ↓ 工事費計算書(*2) 推定建築費	平面図(*2) 立面図(*2) その他図一式(*2) 照応建物について の計画概要表 面積比較表 ↓ 工事費計算書(*2) 推定建築費	↓ 推定建築費

*1：木造建物の場合

*2：建物移転料算定要領に基づく図面及び工事費計算書

別添 標準的な数量総括表

前提条件

- ・従前建物は、木造平家建の100㎡が1棟で自家自用の専用住宅（居住者は1世帯）。
- ・照応建物は、木造総2階建の100㎡（延床面積）が1棟。

業務数量総括表								
費目/工種/種別/細別/規格	単位	増減数量			摘要			
		【元設計】 従前建物の 構外再築工法	【第1回変更】 照応建物の 概算額による 経済的検討	【第2回変更】 照応建物の 詳細設計				
用地調査等業務	式	1	1	1				
業務原価	式	1	1	1	手順①、②、④ 従前建物の調査、推定再建築費の積算			
直接原価	式	1	1	1				
直接人件費	式	1	1	1	手順③ 移転先の検討(有形的、機能的、法制的)			
建物等の調査	木造建物の調査及び算定 調査・算定	A	70㎡以上 130㎡未満	棟	1	0	0	手順⑤ 移転先の検討(照応建物の概算額による経済的検討)
	建物の残地 移転要件 調査・算定	該当性の 検討		権利者	1	0	0	
	建物計画案 の策定	建物計画案 の策定		設計案	0	1	0	手順⑥ 照応建物の詳細設計、推定建築費の積算
	残地内工法 (照応建物) 調査・算定	設計案の 作成		設計案	0	1	0	
営業その他の 調査	木造建物の 調査及び算定 調査・算定	A 照応建物	70㎡以上 130㎡未満	棟	0	0	1	居住者と動産の調査 構外再築工法による動産移転料と移転雑費の算定
	その他通損に 関する算定(全て) 調査・算定	仮住居なし		世帯	1	0	0	照応建物による構内再築工法における動産移転料 の算定(算定のみ)
	動産に関する 調査及び算定 算定	一般住家		戸	0	1	0	詳細設計の照応建物による構内再築工法における仮住 居補償金の算定
	その他通損に 関する算定	仮住居又は 借家人補償		世帯	0	1	1	概算額の照応建物による構内再築工法における仮住居 補償金の算定
	その他通損に 関する算定	移転雑費		所有者	0	1	1	概算額の照応建物による構内再築工法における移 転雑費の算定
	その他通損に 関する算定	新規賃貸事例の 収集及び算出		世帯	0	1	0	詳細設計の照応建物による構内再築工法における 移転雑費の算定
(以下、省略)								仮住居補償金算定に必要な 標準家賃の算出
								概算額の照応建物による構内再築工法における移 転雑費の算定

概算額計算書

様式(案)

所在地				整理番号					
建物所有者			電話	積算年月日			年 月 日		
法人代表者				採用単価			年度		
所有者住所				用途(現況)					
構造概要				用途(建築時)					
柱の材種		品等	柱の分布	木材費区分					
建物面積		1階床面積	2階床面積	延床面積		労務費区分			
直接工事費計						(建築面積) (外壁周長)			
直接工事費計									
工種	計 算 内 容						直接工事費		
[1] 仮設工事費 (概算額 = 調査積算要領による積算額)						小計			
延床面積 A		規模補正率 B		建物形状補正率 C		仮設工事面積 A × B × C = D			
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法			単位	単価	仮設工事面積	金額	
					延m2				
[2] 基礎工事費 (概算額 = (従)基礎工事費 × (照)1階床面積 / (従)1階床面積)						小計			
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)									
[3] 軸部工事費 (概算額 = 調査積算要領による積算額)						小計			
① 軸部木材費						① 計			
延床区分	用途	柱径	柱長	延床面積 A	木材材積率 B	柱径補正率	柱長補正率	施工状況補正率	木材材積量計 A × B
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法			単位	単価	木材材積量	金額	
② 労務費(大工手間等)						② 計			
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法			単位	単価	延床面積	金額	
[4] 屋根工事費 (概算額 = (従)屋根工事費 × (照)1階床面積 / (従)1階床面積)						小計			
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)									

概算額計算書

様式(案)

[5] 外壁工事費 (概算額 = (従)外壁工事費 × (照)外壁周長 / (従)外壁周長)					小計	
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(m) / ○○(m)						
[6] 内壁工事費 (概算額 = (従)内壁工事費 × (照)延床面積 / (従)延床面積)					小計	
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)						
[7] 床工事費 (概算額 = (従)床工事費 × (照)延床面積 / (従)延床面積)					小計	
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)						
[8] 天井工事費 (概算額 = (従)天井工事費 × (照)延床面積 / (従)延床面積)					小計	
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)						
[9] 開口部工事費 (概算額 = (従)開口部工事費)					小計	
① 金属製建具					① 計	
○, ○○○, ○○○(円)						
② 木製建具					② 計	1,162,220
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
○, ○○○, ○○○(円)						
③ その他					③ 計	
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
○, ○○○, ○○○(円)						
[10] 造作工事費 (概算額 = (従)造作工事費 + 変化部分の造作工事費)					小計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)						
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額

概算額計算書

様式(案)

[11] 樋工事費 (概算額 = (従) 樋工事費 × (照) 1階床面積 / (従) 1階床面積)						小計	
○, ○○○, ○○○(円) × ○○(㎡) / ○○(㎡)							
[12] 塗装工事費 (概算額 = 調査積算要領による積算額)						小計	
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	延床面積	金額	
[13] 建築設備工事費 (概算額 = (従) 建築設備工事費 + 変化部分の建築設備工事費)						小計	
① 電気設備						①計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
② ガス設備						②計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
③ 給水・給湯設備						③計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
④ 排水設備						④計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	

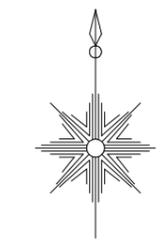
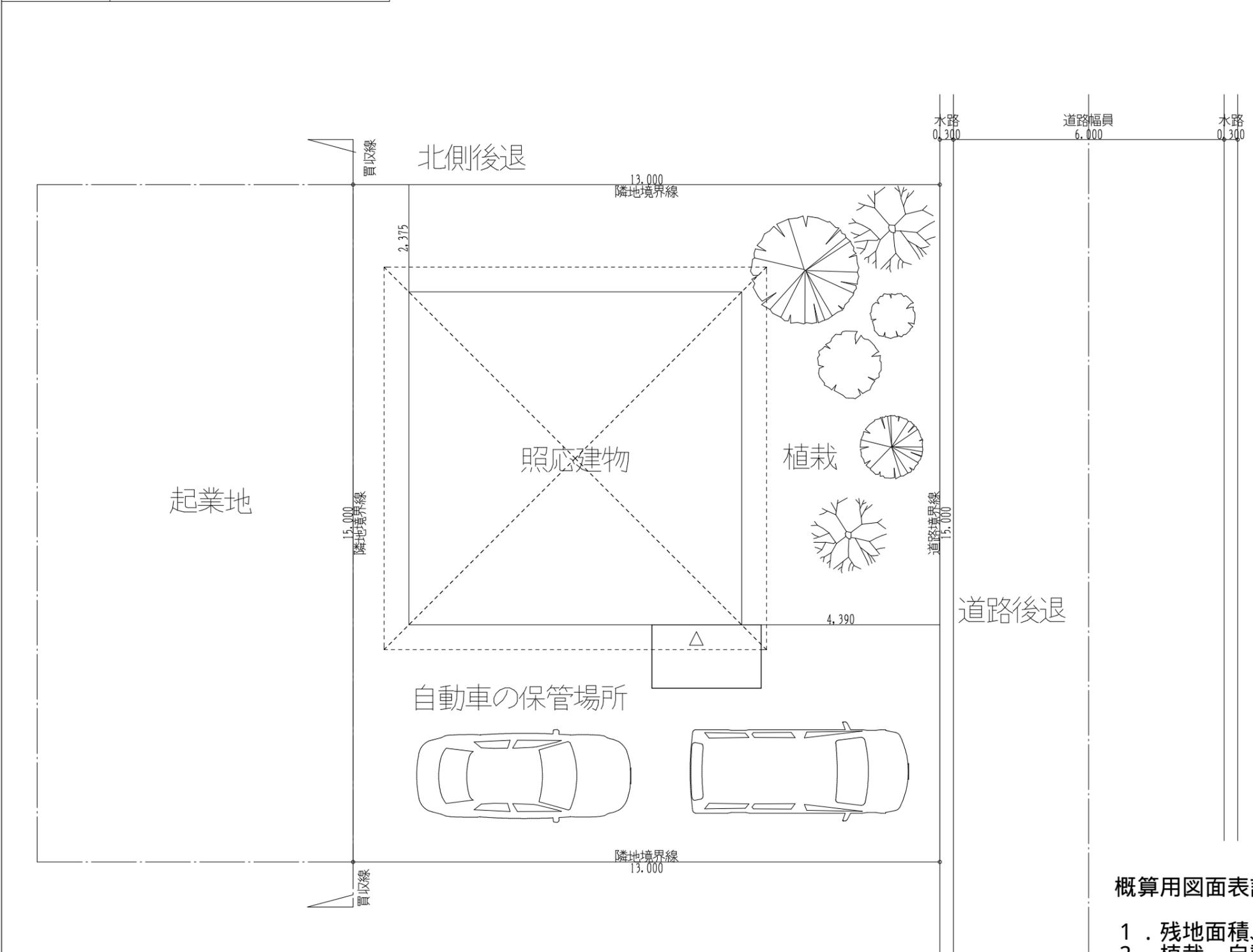
概算額計算書

様式(案)

⑤ 衛生設備						⑤ 計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
⑥ 厨房設備						⑥ 計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
⑦ その他設備						⑦ 計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
[14] 建物附随工作物工事費 (概算額 = (従)附随工作物工事費 + 変化部分の附随工作物工事費)						小計	
○, ○○○, ○○○(円) + ○, ○○○, ○○○(円)							
出典 <small>(コード番号)</small>	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	

所在地	
所有者住所	〇〇〇〇〇〇〇〇
所有者	〇〇 〇〇

残地面積	195.00 m ²
延床面積	105.98 m ²
1階床面積	52.99 m ²
2階床面積	52.99 m ²
建築面積	52.99 m ²



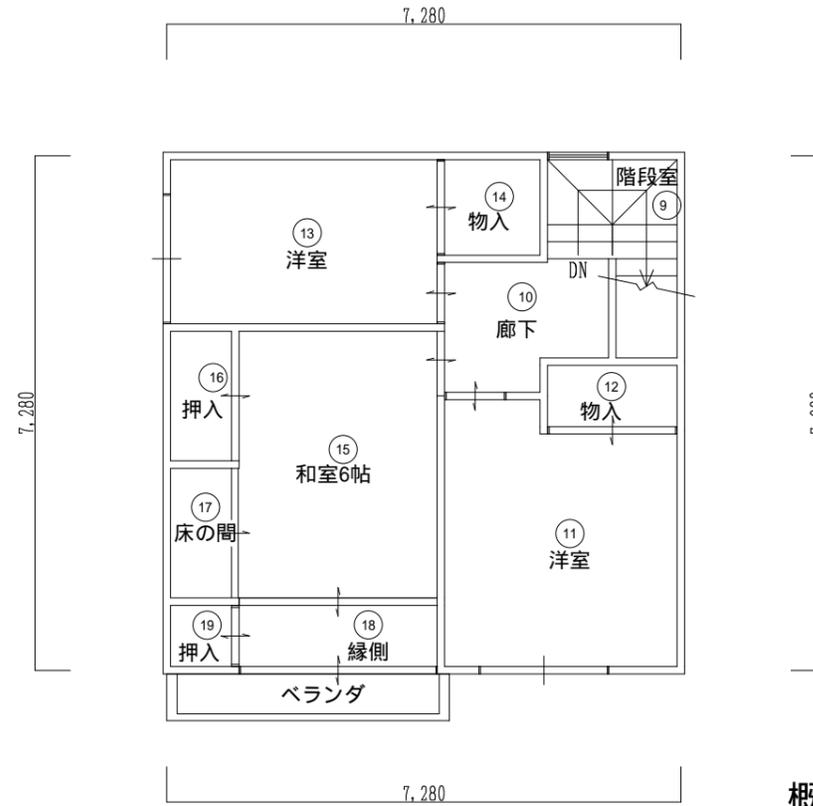
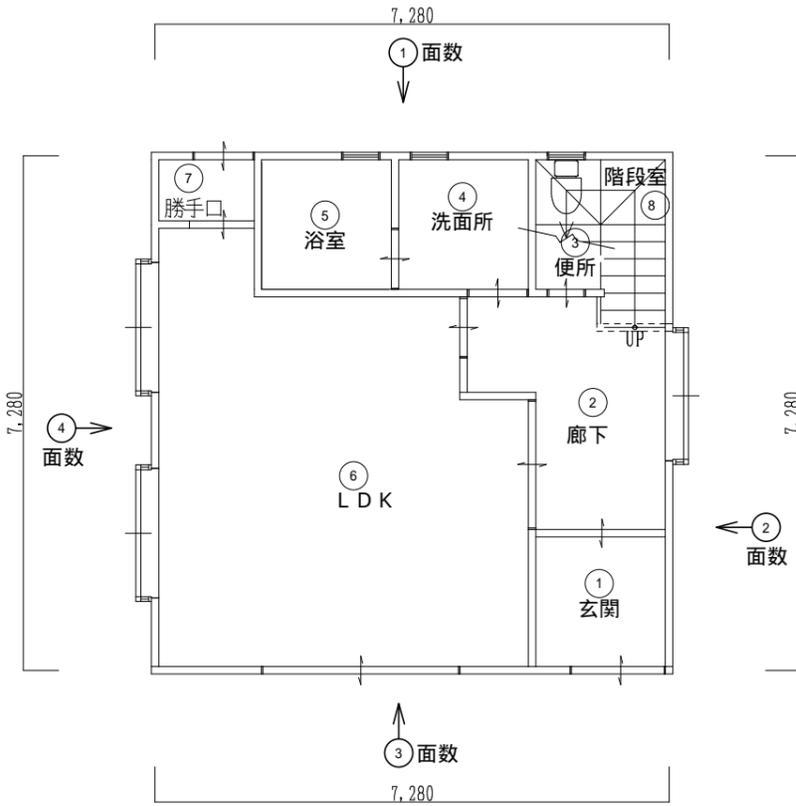
概算用図面表記の方法（配置図）

1. 残地面積、床面積、延床面積、建築面積を記入すること。
2. 植栽、自動車の保管場所を記入すること。
3. 道路後退、斜線、外壁後退などの法制上の寸法を記入すること。

移転想定配置図 1/100

図面名称	移転想定配置図	縮尺	1/100
調査年月日	平成〇年〇月〇日		
請負者	株式会社〇〇〇〇〇〇		
資格名称・作成者	補償業務管理士		

所在地	
所有者住所	〇〇〇〇〇〇〇〇
所有者	〇〇 〇〇
建 物 概 要	
構造	木造2階建
用途	専用住宅
基礎	布コンクリート
屋根	コロニアル葺
外壁	サイディング 張



求積表				
用途	階層	番号	計算式	数量 <m²>
専用住宅	1階	1	7,280 × 7,280	52.9984
				52.9984
計				
1階床面積				52.99
専用住宅	2階	2	7,280 × 7,280	52.9984
計				
2階床面積				52.99
全体延床面積				105.98

建築面積表			
用途	番号	計算式	数量 <m²>
専用住宅	1	7,280 × 7,280	52.9984
計			
			52.9984
全体計			
			52.99

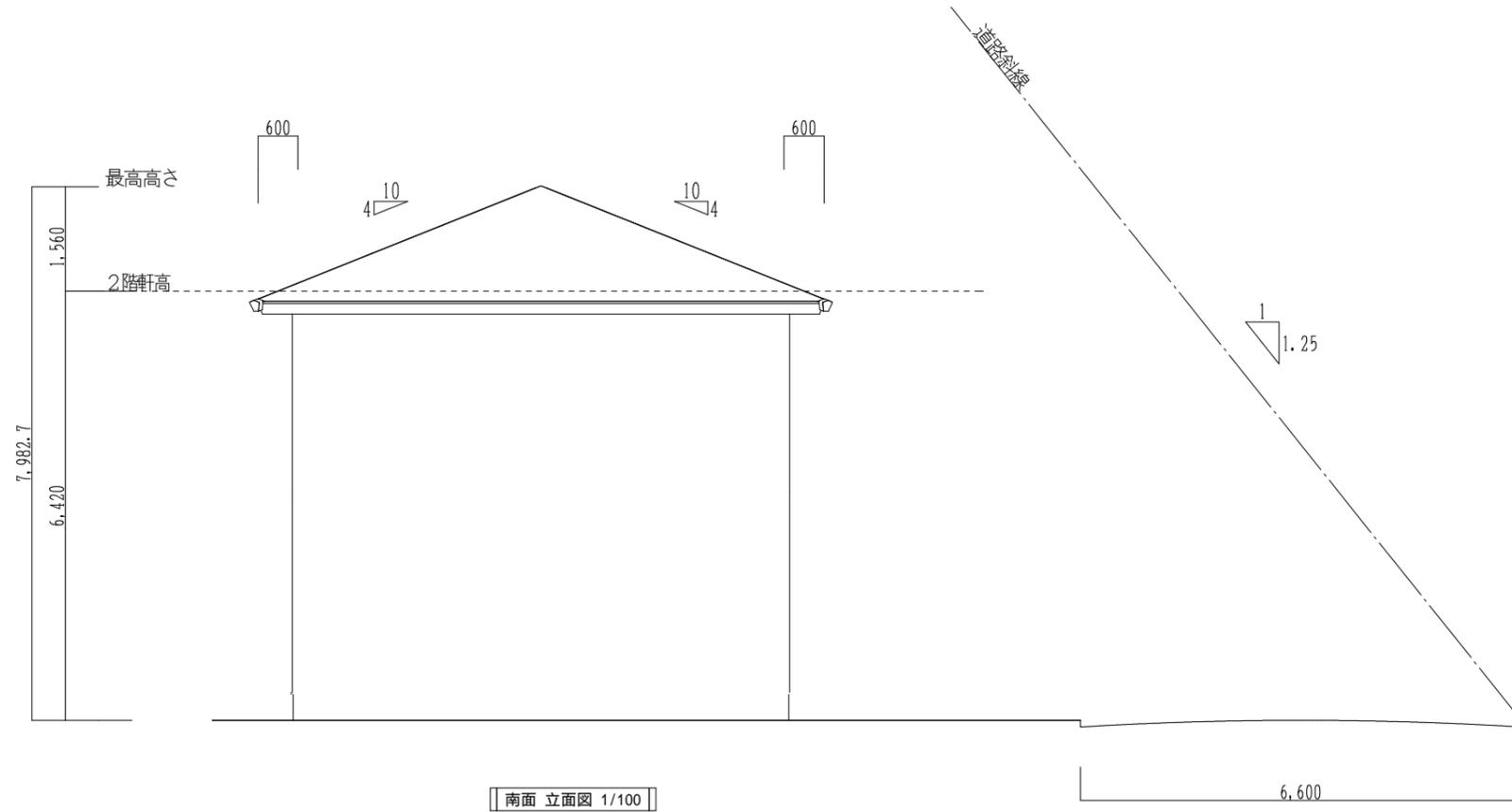
外周長集計表		
階層	計算式	数量 <m>
1階	7.280 + 7.280 + 7.280 + 7.280	29.120
2階	7.280 + 7.280 + 7.280 + 7.280	29.120

概算用図面表記の方法 (平面図)

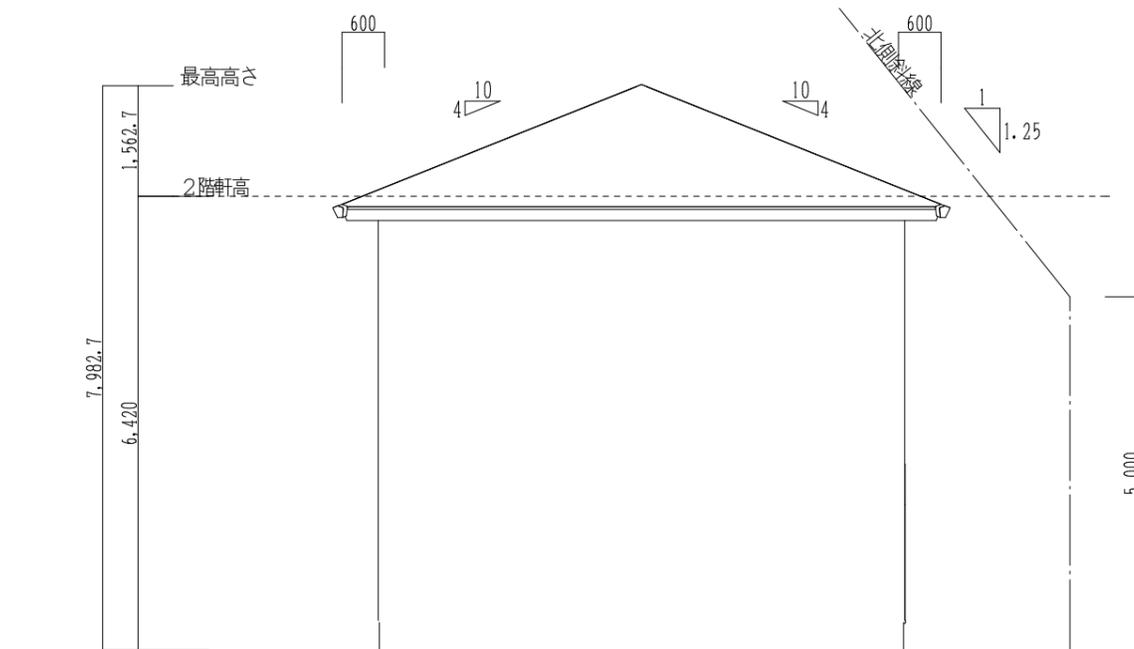
1. 各室の配置状況や変化した部分ができること。
2. 各室の配置は壁線のみで表記すること。
3. 建具の表現は従前同等として仕様の表現は不要。
4. 導線が分かる出入り表示を記入すること。
5. 外壁周長、床面積がわかる寸法線を記入すること。
6. 各階求積表、外周長表を記入すること。
7. 外壁面数を記入すること。
8. 部屋の用途を記入すること。

図面名称	平面図	縮尺	1/100
調査年月日	平成 〇年 〇月 〇日		
請負者	株式会社〇〇〇〇〇〇		
資格名称・作成者	補償業務管理士		

所在地	
所有者住所	〇〇〇〇〇〇〇〇
所有者	〇〇 〇〇



南面 立面図 1/100



東面 立面図 1/100

概算用図面表記の方法 (立面図)

1. 必要に応じて4面を作図すること。
2. 軒高、棟高、軒出の寸法を記入すること。
3. 斜線等の法規上の表記をすること。
4. 仕上げ及び建具の表記は原則不要とする。

図面名称	立面図	縮尺	1/100
調査年月日	平成〇年〇月〇日		
請負者	株式会社〇〇〇〇〇〇		
資格名称・作成者	補償業務管理士		