

別記 6

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〕

別添一の二 木造建物調査積算要領〔ツーバィフォー工法又はプレハブ工法〕

別添二 非木造建物調査積算要領

建物移転料算定要領

第一章 総則

(適用範囲)

第1条 この要領は、愛媛県土木部の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則（以下「細則」という。）第15第1項に規定する建物の移転料に係る調査算定に運用するものとする。

(建物の区分)

第2条 調査算定に当たり、建物は次表のとおり区分する。

建物区分	判断基準
木造建物 〔Ⅰ〕	以下のいずれかに該当する建物 ・土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平家建又は2階建の建物 ・主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平家建又は2階建の建物
木造建物 〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物 〔Ⅲ〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
非木造建物 〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木造以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法(軽量鉄骨造)により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物(石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼

〔Ⅱ〕	系プレハブ工法（重量鉄骨造）、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物）
-----	--

注）建築設備及び建物付随工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、又は、建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。

ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

- （１）電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を除く。）、太陽光発電設備（建材型）等）
- （２）通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信施設等）
- （３）ガス設備
- （４）給・排水設備、衛生設備
- （５）空調（冷暖房・換気）設備
- （６）消火設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- （７）排煙設備
- （８）汚物処理設備
- （９）煙突
- （１０）運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）
- （１１）避雷針

第二章 調査及び積算

（木造建物の調査及び精算）

第３条 木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕（以下「木造建物要領〔軸組工法〕」という。）、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては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〕（以下「木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕」という。）により行うものとする。

- ２ 前項に定める工法以外の工法により建築されている木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、建物の主要な構造部の形状・材種、間取り等から判断して、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより行うものとする。

(非木造建物の調査及び積算)

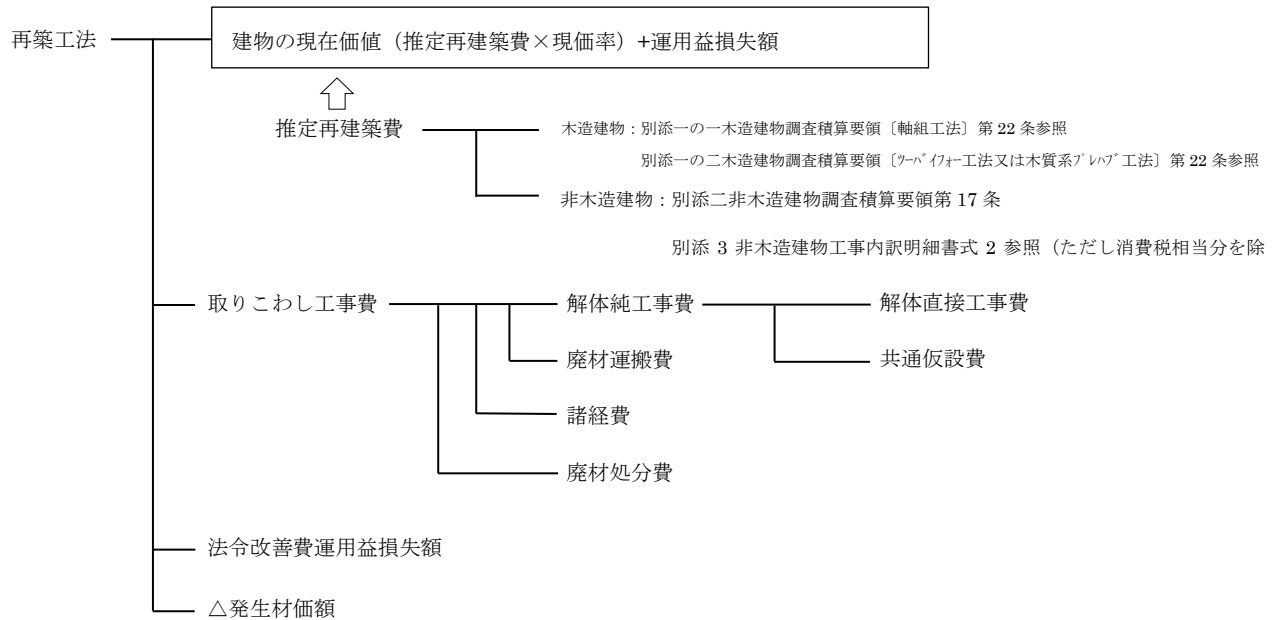
第4条 非木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添二非木造建物調査積算要領
(以下「非木造建物要領」という。)により行うものとする。

第三章 算定

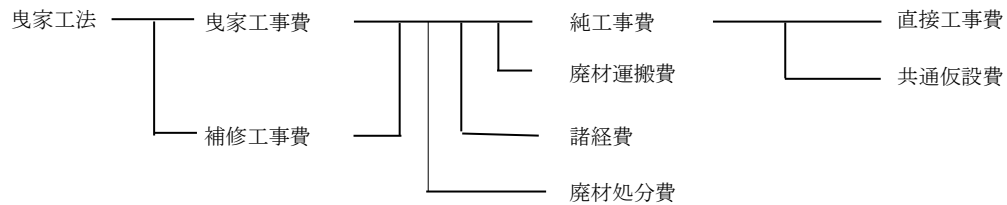
(移転料の構成)

第5条 細則第15第1項の移転工法ごとの移転料の構成は次のとおりとする。

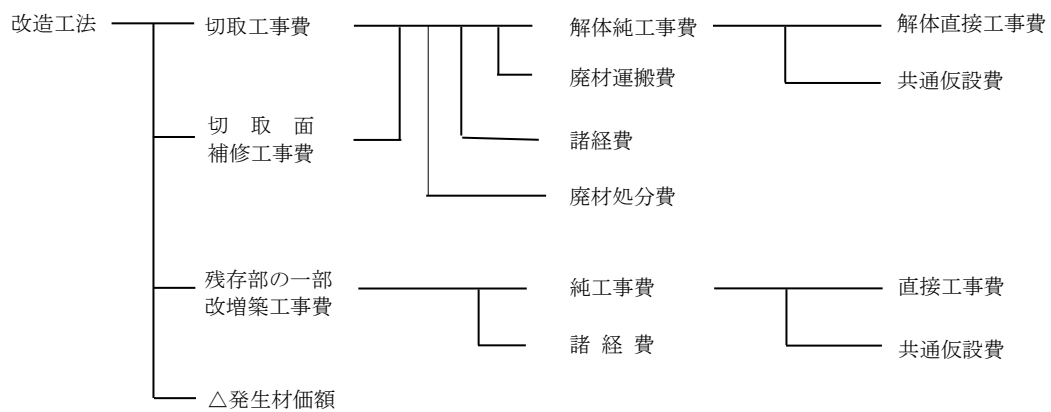
<再築工法の構成>



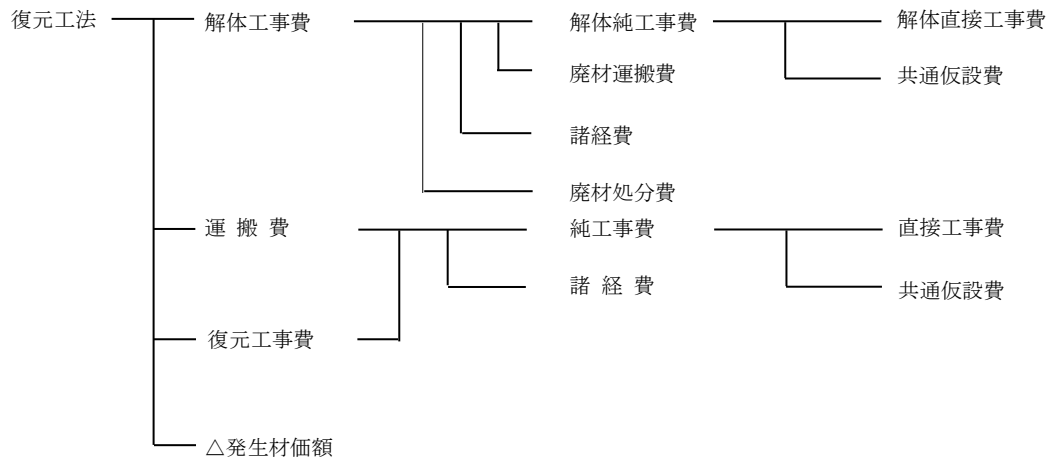
<曳家工法の構成>



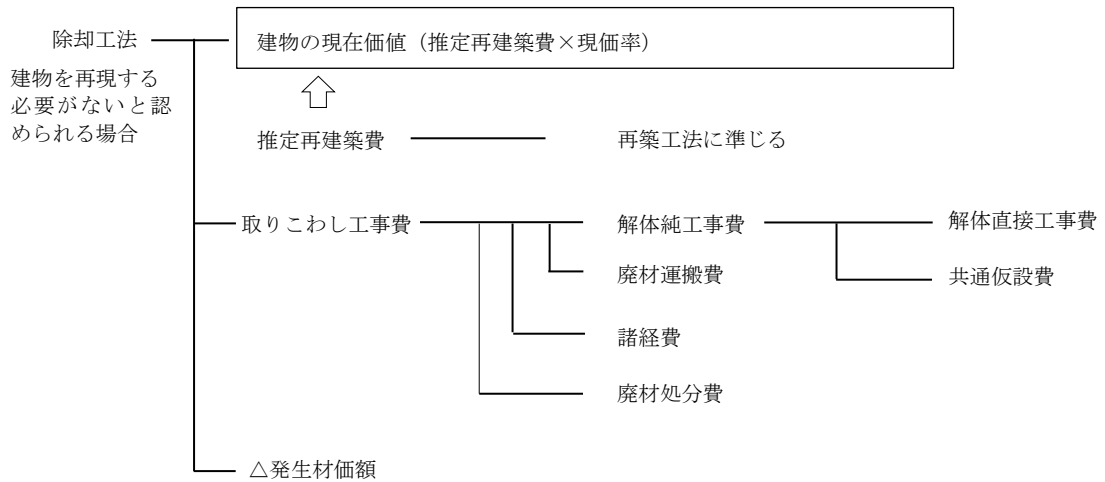
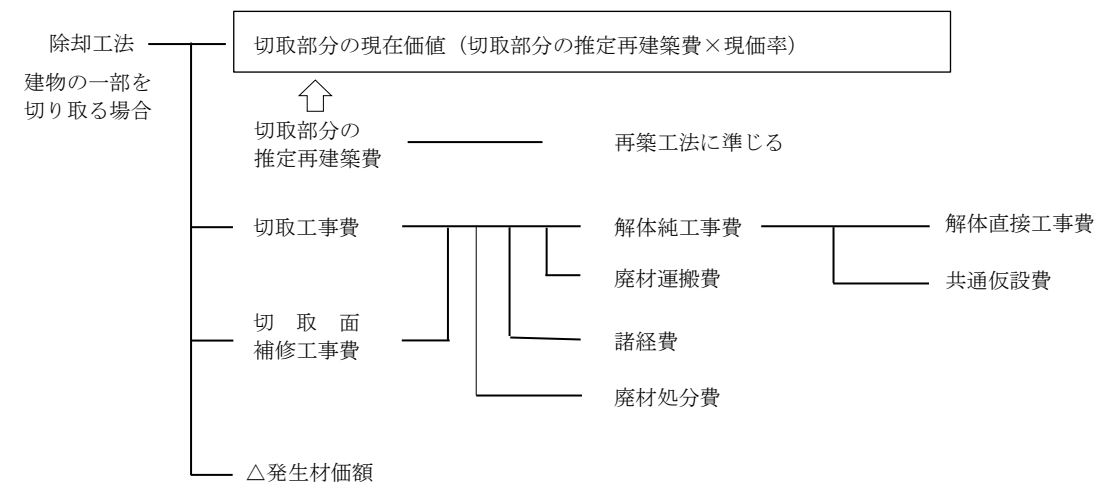
<改造工法の構成>



<復元工法の構成>



<除却工法の構成>



(移転料の算定)

第6条 建物の移転料は、細則第15第1項の移転工法ごとに建物移転料算定表(様式第58号及び第60号から62号)を用いて算定した額とし、細則第15第1項(5)②の建物の移転料は別記曳家移転料算定要領により算定した額とする。

なお、細則第15第1項(6)①ただし書きの算定については、次の各号によるものとする。

一 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を上回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。

従前建物の現在価額+運用益損失額+(照応建物の推定建築費-従前建物の推定再建築費)+取りこわし工事費-発生材価額

二 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ照応建物の推定建築費が従前建物の現在価額を上回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。

従前建物の現在価額+(照応建物の推定建築費-従前建物の現在価額)×運用益損失額率+取りこわし工事費-発生材価額

三 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ現在価額を下回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。

従前建物の現在価額+取りこわし工事費-発生材価額

2 細則第15第1項(6)第5号ロの算定において、当該建物が本来の用途に供することができないと判断した場合は、その現在価額がないものとみなして算定することができるものとする。

3 取りこわし工事費、解体工事費、切取工事費及び切取面補修工事(以下「取りこわし工事費等」という。)は、次に掲げる式により算定した額とする。

取りこわし工事費=解体純工事費+廃材運搬費+諸経費+廃材処分費

一 解体純工事費

解体純工事費は、次に掲げる式により算出した額とする。

解体純工事費=解体直接工事費+共通仮設費

(一) 解体直接工事費

解体直接工事費は解体撤去に要する費用(廃材運搬費及び廃材処分費を除く。)とし、木造建物にあつては様式第54号を用いて、非木造建物にあつては非木造建物要領別添3様式を用いて算出する。

(二) 共通仮設費

ア 共通仮設費の内容は、軸組工法により建築されている木造建物にあつては木造建物要領〔軸組工法〕第22条第2項第1号、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあつては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第22条第2項第1号のとおりとし、非木造建物にあつては非木造建物要領別添3第6①のとおりとする。

イ 共通仮設費は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕別添 2 木造建物数量積算基準第 14、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕別添 2 木造建物数量積算基準第 14 に定める共通仮設費率、非木造建物にあっては非木造建物要領別添 3 別記に定めるⅠ 共通仮設費率表に基づき、次の式より算定するものとする。ただし、第 2 条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを適用しないものとする。

共通仮設費＝解体直接工事費×共通仮設費率

共通仮設費率は解体直接工事費の合計額に対応した率を適用するものとする。ただし、移転先を残地と認定した建物については、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できるため、共通仮設費は計上しないものとする。

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 諸経費

- (1) 諸経費の内容は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕第 22 条第 2 項第 2 号及び第 3 号、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第 22 条第 2 項第 2 号及び第 3 号のとおりとし、非木造建物にあっては非木造建物要領別添 3 第 6 ②のとおりとする。
- (2) 諸経費は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕別添 2 木造建物数量積算基準第 15、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕別添 2 木造建物数量積算基準第 15 に定めるⅡ 諸経費率表に基づき、次の式により算定するものとする。ただし、第 2 条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを適用しないものとする。

諸経費＝（解体純工事費＋廃材運搬費）×諸経費率

諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単価として算定された純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。

なお、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。

四 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。

- 4 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。

- 5 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。

(移転料の端数処理)

第 7 条 建物の移転料の算定を行う場合の端数処理は、原則として、次の各号に掲げる場合を除き、1 円未満を切り捨てとする。

一 補償単価及び資材単価等は、次による。

イ 100 円未満のとき 1 円未満切り捨て

ロ 100 円以上 10,000 円未満のとき 10 円未満切り捨て

ハ 10,000 円以上のとき 100 円未満切り捨て

二 共通仮設費及び諸経費にあつては、100 円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が 100 円未満のときは、1 円未満を切り捨てとする。

別記 曳家移転料算定要領

第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 曳家工法の移転料算定については、愛媛県土木部の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則（以下「細則」という。）第 15 第 1 項（5）②に定めるもののほか、この要領に定めるところによるものとする。

(建物の区分)

第 2 条 算定に当たり、建物は建物移転料算定要領第 2 条による区分に従い、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅰ〕及び非木造建物〔Ⅱ〕にそれぞれ区分する。

2 木造建物〔Ⅰ〕に区分される軸組工法により建築されている建物の算定については、第 2 章に定めるところによる。ただし、対象となる建物の構造、形状、材種等から判断して、この要領を適用することが妥当でないと認められるときは、木造建物〔Ⅰ〕に区分される軸組工法により建築されている建物以外の建物として扱うものとする。

3 木造建物〔Ⅰ〕に区分される軸組工法により建築されている建物以外の算定については、原則として、専門メーカー等の見積を徴することにより行うものとする。

第 2 章 算定

(移転料の算定)

第3条 曳家工法の移転料は、建物移転料算定表〔曳家工法〕(様式第1)及び木造建物建築直接工事費計算書〔曳家工法〕(様式第2)を用いて、次に掲げる式により算定した額とする。

補償額＝純工事費＋廃材運搬費＋諸経費＋廃材処分費

純工事費：直接工事費に共通仮設費を加えた額とする。

(算定単価)

第4条 移転料の算定に用いる単価は、次の各号によるものとする。

- 一 物件移転等標準書(四国地区用地対策連絡協議会)の単価
- 二 物件移転等標準書(四国地区用地対策連絡協議会)に記載されていない細目の単価については、「建設物価(一般財団法人建設物価調査会発行)」、「積算資料(一般財団法人経済調査会発行)」又はこれらと同等であると認められる公刊物に記載されている単価及び専門業者の資料単価

(数量計算)

第5条 数量の算出は、この要領に定めるもののほか、建物算定要領別添一の一木造建物調査積算要領(軸組工法)(以下「木造建物要領(軸組工法)」という。)の別添2木造建物数量積算基準(以下「数量積算基準」という。)によるものとする。

2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、次の方法により行うものとする。

- 一 数量計算の集計は、木造建物建築直接工事費計算書〔曳家工法〕(様式第2)に計上する項目ごとに行う。
- 二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数点以下第3位(小数点以下第4位切捨て)まで求める。
- 三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さ等の集計は、原則として、小数点以下第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。

3 構造材、仕上げ材その他の木造建物建築直接工事費計算書〔曳家工法〕(様式第2)に計上する数量は、前項第二号及び第三号で算出したものを小数点以下第2位(小数点以下第3位四捨五入)で計上する。

(直接工事費)

第6条 直接工事費は、次の各号により算定するものとする。

- 一 曳家工事費

曳家工事費は、次に定めるところにより算出する各工事費の合計額とする。

ア 曳家基本工事費は、次の方法により算出する。

工事費＝曳家基本工事面積×単価

曳家基本工事面積：1階床面積×規模補正率×2階建補正率×曳家係数

(ア) 規模補正率は、次表の1階床面積の区分に対応した率とする。この場合において、算出された数値がそれぞれの欄の前欄において算出される数値の最高値に達しないときは、その最高値を限度として補正することができる。

1階床 面 積	50 m ² 未満	50 m ² 以上 70 m ² 未満	70 m ² 以上 100 m ² 未満	100 m ² 以上 130 m ² 未満	130 m ² 以上 180 m ² 未満	180 m ² 以上 250 m ² 未満	250 m ² 以上
補正率	1.19	1.10	1.06	1.00	0.94	0.85	0.71

(イ) 2階建補正率は、次表の1階床面積の区分に対応した率とする。

1階床 面 積	50 m ² 未満	50 m ² 以上 70 m ² 未満	70 m ² 以上 100 m ² 未満	100 m ² 以上 130 m ² 未満	130 m ² 以上 180 m ² 未満	180 m ² 以上 250 m ² 未満	250 m ² 以上
補正率	1.00	1.09	1.14	1.23	1.33	1.53	1.87

(ウ) 曳家係数は、次の方法により算出する。

曳家係数＝1＋[a]＋[b]＋[c]＋[d]＋[e]＋[f]＋[g]

① 曳距離補正 [a]

曳距離	20m以内	40m以内	60m以内	80m以内	100m以内
補正率	0.00	0.10	0.20	0.30	0.40

注) 曳行を複数工程にわたって行う場合、2回目以降の曳行 20m毎に 0.10 を補正率として加算する。

② 回転補正 [b]

回 転 角 度	0°	30° 以 内	60° 以 内	90° 以 内	120° 以内	150° 以内	180° 以内
補正率	0.00	0.07	0.14	0.21	0.28	0.35	0.42

③ 高低差補正 [c]

高低差	0m以内	0.5m以内	1.0m以内	1.5m以内	2.0m以内	2.5m以内	3.0m以内
補正率	0.00	0.15	0.30	0.45	0.60	0.75	0.90

④ 障害要素

各種障害	補正率	摘要
基礎重複補正 [d]	0.20	高低差補正又は近接施工補正と同時に適

		用する場合は補正率を 0.10 とする。
方向替補正 [e]	0.15	方向替 1 回当たりに補正する。
近接施工補正 [f]	0.30	従前地（移転前）において隣地との離隔距離が道路接面以外の三方いずれかが 1 m 未満の場合に補正する。
傾斜地補正 [g]	[a] + [c]	曳距離補正と高低差補正の和とする。

イ 基礎工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 28 条により算出する。ただし、数量積算基準第 4 第 1 項第一号による布基礎長は、次表の基礎切欠補正率を乗じた値とする。

基礎切欠補正率	1.10
---------	------

なお、基礎が重複するときは、重複部分を人力施工にて算出することとし、基礎数量（布基礎長及び束石数量）は次の方法により算出する。

重複部分の基礎数量＝基礎総数量×重複部分の面積／1 階床面積

重複部分以外の基礎数量＝基礎総数量－重複部分の基礎数量

ウ 基礎等解体工事費は、次の方法により算出する。

(7) 基礎解体工事費

工事費＝基礎数量（布基礎長・束石数量）×単価

基礎が重複するときは、前イなお書きの方法により算出する。

(i) 建築設備等解体工事費

工事費＝種別・規格・形状別数量×単価

二 補修工事費

補修工事費は、次に定めるところにより算出する各工事費の合計額とする。

ア 仮設工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 27 条により算出する。

イ 部位別補修工事費は、次の式により算出する。

工事費＝（外壁工事費＋内壁工事費＋床工事費）×補修費率

(7) 外壁工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 31 条により算出する。

(i) 内壁工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 32 条により算出する。

(v) 床工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 33 条各号により算出する。ただし、数量積算基準第 9 による施工面積及び数量（帖数）は、1 階床のうち木材による床組が施工されている部分の仕上材種ごと及び畳の材種ごとに算出した値とする。

(e) 補修費率は、30 パーセントとする。

ウ 床工事費は、木造建物要領（軸組工法）第 33 条第一号により算出する。ただし、数量

積算基準第9による施工面積は、1階床のうち木材による床組が施工されていない部分の仕上材種ごとに算出した値とする。

エ 建築設備工事費は、木造建物要領（軸組工法）第40条により算出する。この場合において、必要な項目を抽出し、原則として、次表の算出対象を基に算出する。ただし、これにより難い場合は、この限りでない。

工事項目	算出対象
ガス設備工事（屋外）	都市ガスは個人負担部分の全延長 プロパンガスはガスボンベまでの全延長
〃（屋内）	1階部分の全延長
給水設備工事（屋外）	個人負担部分の延長
〃（屋内）	1階部分の水栓（蛇口）数量
排水設備工事（屋外）	排水桝までの全延長
〃（屋内）	1階部分の水栓（蛇口）数量
衛生設備工事（屋外）	全部
〃（屋内）	床組のある便所を除く1階部分の全部

オ 建物附随工作物工事費は、必要な項目を抽出し、木造建物要領（軸組工法）第41条により算出する。

（共通仮設費）

第7条 共通仮設費は、木造建物要領（軸組工法）第22条第2項第一号の内容とし、数量積算基準第14に定める共通仮設費率に基づき、次の式により算定するものとする。

$$\text{共通仮設費} = \text{直接工事費} \times \text{共通仮設費率}$$

（諸経費）

第8条 諸経費は、木造建物要領（軸組工法）第22条第2項第二号及び第三号の内容とし、数量積算基準第15に定める諸経費率表に基づき、次の式により算定するものとする。

$$\text{諸経費} = (\text{純工事費} + \text{廃材運搬費}) \times \text{諸経費率}$$

2 諸経費率は、純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。

なお、原則として建物と附随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。

（廃材運搬費及び処分費）

第9条 曳家工事に伴い発生する廃材等の運搬及び処分に要する費用は、次の各号により算定するものとする。

一 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。

二 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。

- 2 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、前項各号によるほか、別記8石綿調査算定要領により算定を行うものとする。