

専 門 科 目
物 件

平成30年度補償業務管理士検定試験問題

受験地		受験番号		氏名	
-----	--	------	--	----	--

試験開始時刻前に、開いてはいけません。

(注意) この試験問題の解答は、電子計算機で処理しますので、以下の解答作成要領をよく読んで、別紙の解答用紙に記入してください。

解答作成要領

1. 配布される書類

配布される書類は、「試験問題（この印刷物）1部」及び「解答用紙1枚」です。もし、配布に間違いがあったら、すぐ手をあげて、係員に知らせてください。

2. 試験問題

(1) 試験問題は、表紙も含めて25頁（問題数は、40問）を1部につづったものです。試験開始後、試験問題を開いて、紙数が足りないもの、印刷がはっきりしないもの等があったら、手をあげて、係員に知らせてください。

(2) 試験問題は試験終了まで試験室に在室した方に限り、試験問題の持ち帰りを認めます。

3. 解答作成の時間

15時から17時までの2時間です。終了時間がきたら解答をやめ、係員の指示に従ってください。

4. 解答用紙の記入方法

(1) 解答は、この問題には記入せず、必ず別紙の解答用紙（1枚）に記入してください。

(2) 解答用紙には、受験地（該当する（例） 甲野太郎が受験番号10137の場合

受験地名のマーク欄の 印を黒く塗り潰してください。)、氏名、受験番号〔5桁〕（算用数字で縦に記入し、該当数字の も黒く塗り潰してください。）を忘れずに記入してください。

受験番号	氏名	甲 野 太 郎										
	万の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(例)

問1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3) 解答用紙への記入は、必ず B 又は HB の黒鉛筆を用いて、濃く書いてください。ボールペン、インキ、色鉛筆等を使った場合は無効になります。



(4) 解答用紙には、必要な文字、数字及び を黒く塗り潰す以外は一切記入しないでください。

(5) 解答は、右上の例のように、各問題に対し、正しいと思う選択肢の番号一つを選び、その下の

枠内を黒く塗り潰してください。これ以外の記入法は無効になります。

(6) 解答は、各問について一つだけです。

二つ以上を黒く塗り潰した場合は、無効になります。

(7) 解答を訂正する場合には、間違えた個所を消しゴムで、跡が残らないように、きれいに消してください。消した跡が残ったり、 や  のような訂正は無効になります。

5. 退室について

(1) 試験開始後、1時間を経過するまでと試験終了前30分間は、退室が許されません。

(2) 途中で退室する際は、試験問題、解答用紙及び受験票を全部係員に提出してください。そのとき各自の携行品を全部持って行き、試験問題等を提出したら、そのまま静かに退室してください。退室後、再び試験場に入ることは許されません。

6. その他

(1) 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。

(2) 受験中は、鉛筆（黒-B又はHB）、消しゴム及び定規のみの使用に限ります。したがって、電卓等の計算機器類等の使用は一切できません。

(3) 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を持ち出してはいけません。

(4) 試験問題の内容についての質問には応じられません。また、試験中は、受験者の間で話し合っ
てはいけません。

(5) トイレなどのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。

(6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。

(7) この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。

(8) 携帯電話の電源はお切りください。

《物件概説》

問1 物件概説に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 「物件」部門の損失補償基準の位置付けとしては、通損補償を規定している「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定。以下「用対連基準」という。）第4章第1節の移転料等（第28条～第37条まで）と第2節の立木補償（第38条～第42条の2まで）が該当している。一方、「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日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）においては、補償基準の具体的な取扱いが細部に規定されている。また、細則に規定されているもののほか、基準事項に係るものとして「建物移転料算定要領（案）」（平成28年3月23日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ）等が通知されている。
- 2 事務規則（「地方整備局用地事務取扱規則」（平成13年国土交通省訓令第86号）をいう。以下同じ。）や事務細則（「地方整備局用地事務取扱細則準則」（平成13年1月15日国総国調第5号総合政策局国土環境・調整課長通知）をいう。以下同じ。）における「物件」部門の位置付けについては、「一般補償基準及び公共補償基準に基づき適正に補償金額を算定しなければならない」（事務規則第16条）とされ、建物等の測量又は調査として事務細則の第3節（第25条～第33条まで）及び第4節（第34条～第35条）において調査すべき内容等が定められている。
- 3 「物件」部門について、各起業者（発注者）が定めている業務請負基準（例えば、国土交通省においては「〇〇地方整備局用地関係業務請負基準」）等において、請負に付することができる業務が定められており、それらの具体の業務内容については「用地調査等業務共通仕様書」の中において、その詳細が定められている。
- 4 「物件」部門の業務内容については、「補償コンサルタント登録規程の施行及び運用について」（平成28年2月1日国土用第49号国土交通省土地・建設産業局総務課長通知）において、おおむね「木造建物、一般工作物、立木又は通常生ずる損失に関する調査及び補償金算定業務」、「木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物又はこれらに類する物件に関する調査及び補償金算定業務」及び「残地及び隣接土地工事費の調査及び補償金算定業務」とされている。

《建築基準法等概説》

問2 建築基準法（昭和25年法律第201号）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定によって、国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物は、建築基準法の適用を受ける。
- 2 建築物を建築した時又は建築し始めた時にはなかった規定や適用されなかった地域制限等が、その後の建築基準法改正や地域地区の変更等があって、これらの新规定等に適合しなくなった場合に、その新规定については従前どおり適用が除外される。ただし、これらの新规定の施行又は適用の後に増築、改築、移転、大規模の修繕・模様替の工事に着手する場合は、新たな規定が適用される。なお、軽微なものについては緩和規定がある。
- 3 「大規模の修繕」とは、建築物の主要構造部の二種以上について行う過半の修繕をいう。
- 4 「構造耐力上主要な部分」とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、基礎は含まれない。建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものをいう。

問3 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これに類する施設を除く。）をいい、建築設備は含まれない。
- 2 「耐火構造」とは、建築物の外壁、軒裏の構造のうち、防火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。
- 3 都市計画区域及び準都市計画区域内において、建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し又は築造してはならない。ただし、①地盤面下に設ける建築物、②公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、建築できる。
- 4 「地階」とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/2以上のものをいう。

問4 建築基準法第3章（都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途）の規定が適用される道路に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 道路法（昭和27年法律第180号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（平成9年法律第49号）による新設又は変更の事業計画のある、原則として幅員4 m以上の道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものは、特定行政庁の指定がなくとも、建築基準法第3章の規定が適用される道路である。
- 2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定又は変更により建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存する原則として幅員4 m以上の道は、特定行政庁の指定がなくとも、同章の規定が適用される道路である。
- 3 道路法による道路で、原則として幅員4 m以上のものは、特定行政庁の指定がなければ、建築基準法第3章の規定が適用される道路とはならない。
- 4 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定又は変更により建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる原則として幅員4 m未満の道は、特定行政庁の指定がなくとも、同章の規定が適用される道路として取り扱われる。

問5 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画区域等（準都市計画区域を含む。以下この設問において同じ。）において、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの敷地については、この限りではない。
- 2 都市計画区域等において、地方公共団体は、特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が1,000m²を超える建築物等について、その用途、規模又は位置の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認める場合は、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ、その他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
- 3 都市計画区域における用途地域等内の建築制限に関し、住宅を建築しようとする場合、工業専用地域を除くすべての用途地域等内で建築できる。
- 4 都市計画区域等において、建築物の敷地が建築基準法第42条第2項の道路（幅員4m未満）に面している場合で、道路の片側が宅地などのときは道路の中心線より両側に2mずつ広げた線を道路の境界線とみなされるが、この道路の境界線とみなされる線と道路との間の部分の面積も敷地面積に算入される。

問6 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築基準法では、建築主に対し、建築物の着工に先立って建築主事に対して確認申請書の提出を義務付けており、建築主事は、当該申請に係る建築物の計画について建築基準関係規定（建築基準法令の規定だけでなく、およそ、建築物の敷地、構造・設備に関する技術的基準のある法令、条例も含む。）への適合性を審査する。
- 2 都市計画区域外において、木造以外で階数が3階、延べ面積が250m²の建築物を新築しようとする場合、確認申請を要する。
- 3 都市計画区域内の防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10m²以内の場合、確認申請を要する。
- 4 都市計画区域外において、延べ面積150m²の住宅を下宿に用途変更する場合、確認申請を要する。

問7 建物移転に伴う関連法規に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 都市計画法で規定する開発許可に関し、市街化区域において、1,000m²以上（三大都市圏の一定の区域においては、500m²以上）の開発行為は開発許可が必要である。ただし、都道府県又は指定都市などは、条例で、区域を限り、300m²以上1,000m²未満（三大都市圏の一定の区域においては、300m²以上500m²未満）の範囲内でその規模を別に定めることができる。
- 2 指定数量以上の危険物を取り扱う製造所については、危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）の保安距離、保有空地及び敷地内距離に関する規定が適用される。
- 3 消防法（昭和23年法律第186号）の規定により、学校、病院、工場等の防火対象物の関係者（所有者、管理者又は占有者）は、その設置されている消防用設備についての点検結果を、次により定期的に消防長又は消防署長に報告することになっている。
 - ①特定防火対象物 2年に1回
 - ②その他の防火対象物 5年に1回
- 4 工場立地法（昭和34年法律第24号）の規定により、一定規模以上の製造業等に係る工場又は事業場（以下「特定工場」という。）の新設をしようとする者は、市町村長（特別区の区長を含む。）に届け出を行う必要があるが、敷地面積若しくは建築面積を増加し、又は既存の施設の利用変更することにより特定工場となる場合は、届出の必要はない。

《建物等の取得等の補償》

問8 用対連基準及び用対連細則で規定する建物等の取得等の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の移転に伴い、当該建物と一体の利用に供されていた他の建物等が残地に存することとなり、当該他の建物等を移転しなければ当該建物を従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合においては、当該他の建物等を移転するのに要する費用を補償することとなるが、この場合、建物所有者の請求が必要である。
- 2 公園事業等で、事業そのものに当該建物を必要とする場合には、建物を移転せずに取得することとなるが、この場合、当該建物の所有者の請求は必要ない。
- 3 レンガ、石造又はコンクリート造等の建物のように、物理的に移転が困難な場合や、水車、埠頭の倉庫のように、移転によっては機能的に従来の利用目的に供することが困難になるときは、これらの建物を取得することも考えられるが、この場合、当該建物等の所有者の請求は必要ない。
- 4 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物で移転が困難であるものがあるときは、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権を取得することができるが、この場合、当該区分所有建物の区分所有者の請求が必要である。

問9 用対連基準で規定する建物等の取得等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 取得する建物等に対する補償において、取引事例があるときは建物等の正常な取引価格をもって補償する。取引事例がないときは、当該建物等の推定再建設費を、取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償する。
- 2 建物等を移転させるものとして用対連基準第28条（建物等の移転料）の規定により算定した補償額が同基準第15条（建物等の取得に係る補償の基本原則）の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、当該建物等を取得することができるが、これは経済合理性の観点から実務上行われているものであり、明文化されているものではない。
- 3 建物等に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償において、譲渡性のある権利については、正常な取引価格をもって補償し、譲渡性のない権利については、当該権利があるかないかによる建物等の価格の差額をもって補償する。ただし、個別に見積もるのは賃借権、使用借権等の用益物権であり、抵当権等の担保物件は、一般的に建物所有権に含まれることが多い。
- 4 建物等の移転に伴い木造の建築物に代えて耐火建築物を建築する等の建築基準法その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設の施設の改善を行うこととなったときは、それにより通常生ずる損失を補償する。

問10 用対連細則別記3「区分所有建物敷地取得補償実施要領」（以下「区分所有建物実施要領」という。）で規定する補償金の支払方法に関し、区分所有者を代表する権限を有する者と契約を締結し、この者に一括して補償金を支払うことに努めるものとされる補償として妥当でないものは、次のうちどれか。

- 1 区分所有建物実施要領第13条第1項に規定する残存部分に対する補修費等の補償
- 2 区分所有建物実施要領第16条第1項に規定する残存部分の維持管理費の増分に対する補償
- 3 区分所有建物実施要領第17条に規定する附属の建物等に対する補償
- 4 区分所有建物実施要領第15条に規定する残存部分の価値減等に対する補償

《建物移転補償の実務》

問11 建物の移転工法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の移転工法の検討に当たっては、有形的検討、機能的検討、法制的検討、経済的検討が必要である。
- 2 復元工法（文化財等の建物）は、残地以外の土地が移転先となる場合の工法なので、合理的な移転工法の判断を行い、残地が移転先となる場合の基本工法に含まれない。
- 3 建物の標準的な移転工法の種別の中で、移転先を必要としない移転工法がある。
- 4 平屋建の建物を2階建に、あるいは数棟の建物を1棟にすることにより従前の機能を維持する等の工法（従前の建物に照応する建物を建築する工法）も再築工法に含まれる。

問12 関連移転に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 残地部分に建物等を移転させる余裕があり、そこで移転させることが可能な場合、残地部分にある建物等の残り部分と一体となって、従来の目的に供することができるときには、関連移転を行う必要はない。
- 2 関連移転の要件には、建物等が分割されることにより、その全部を移転しなければ従来の利用していた目的に供することが困難となるとき、建物所有者の関連移転の請求があったときである。なお、建物所有者の関連移転の請求は必ず書面で行わなければならない。
- 3 一画地の起業地にある支障となる建物と残地の建物が分割することによって少々の機能上の支障があるとしても、ほぼ従前の利用目的が維持できる場合でも、建物所有者の請求があれば、関連移転の必要がある。
- 4 関連移転を行った場合、従来の利用していた目的を達成するために残地の取得も必要である。

問13 建物移転料の算定における再築補償率に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 耐用年数近似期における建物について、再築補償率を適用することが不合理と判断される場合は、建物の状況に応じて建物の価値及び残存耐用年数の補正を行うことができるが、これは木造建物において適用されるもので、非木造建物には適用されない。
- 2 再築補償率を構成する運用益損失額の年利率は、5年ごとに見直されている。
- 3 再築補償率を構成する建物の現在価額の減耗分の算定方式は、定率法により算定することとしている。
- 4 再築補償率を算定するために経過年数の認定が必要となるが、経過年数で1年未満の端数がある場合、6ヶ月以下の場合には切捨てとし、6ヶ月を超える場合は1年とすることとしている。

問14 移転工法による建物移転料の算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 曳家工法による建物移転料は、曳家工事費に補修工事費を加えたものであるが、補修工事費には補足材費が含まれるが、曳家工事費には整地費は含まれない。
- 2 改造工法による建物移転料は、切取工事費に切取面補修工事費及び残存部の一部改増築費を加え、これから発生材価額を控除したものに再築補償率を乗じて算定するものとしている。
- 3 建物を再現する必要がないと認められる場合の除却工法による建物移転料は、取りこわし工事費から発生材価額を控除したものである。
- 4 復元工法は、特殊な建築物に採用される工法であり、補償額の算定に当たっては、専門業者等の見積りによるものとする。

問15 自動車の保管場所の確保に要する費用の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 自動車の保管場所の確保に要する費用の補償は、一団の土地の一部が収用等されたことにより自動車の保管場所が使用できなくなった場合についての補償であるが、この場合の一団の土地の権利形態については、自己の所有権又は所有権以外の権利（借地権等）が混在していても差し支えない。
- 2 近隣に自動車の保管場所とすることができる土地を確保できるかどうか検討する場合、「近隣」とは、現在の保管場所から、概ね200mの範囲を標準とし、具体的には地域の実情等によって定めるものとする。
- 3 自動車の保管場所を借上げにより確保することの可否及び一団の土地以外に自動車の保管場所を確保することが行われている地域かの判断にあたっては、地元不動産業者等からの聞き込みをもって行う。
- 4 業務用建物敷地内にある自動車の保管場所で支障建物がある場合は、本来の移転工法を検討すればよく、自動車の保管場所の確保に要する費用の補償の適用はない。

問16 建物移転料算定要領（案）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物移転料算定要領（案）に定める建物の区分は、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、非木造建物〔Ⅰ〕、非木造建物〔Ⅱ〕の5区分である。
- 2 建物の移転料の算定を行う場合の端数処理は、一律100円未満切り捨て、100円未満のときは1円未満切り捨てるものとする。
- 3 建物の移転料の算定を行う場合の取りこわし工事費等の諸経費は、解体純工事費に諸経費率を乗じたものである。
- 4 再築工法、改造工法、復元工法及び除却工法による建物の移転料は、移転工法ごとに「建物移転料算定表」（建物移転料算定要領（案）様式第1号から第4号）を用いて算定した額とし、曳家工法による建物の移転料は、「曳家移転料算定要領」（建物移転料算定要領（案）別記）により算定した額とする。

《木造建物の調査と算定の実務》

問17 建物移転料算定要領（案）別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物調査積算要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物移転料算定要領（案）第2条に区分される木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費の積算は、別添2の「木造建物数量積算基準」に定める諸率を適用する。
- 2 構造が簡素である倉庫は、「建物又は附帯工作物の判定基準の検討フロー」により、柱、屋根、壁があることから、建物と判断した。
- 3 不可視部分の調査は、既存図を入手したが、当該建物と既存図に相違が認められたので、建物所有者、設計者又は施工者から状況を聴取する等の方法により調査した。
- 4 推定再建築費を積算するにあたっては、現行建築法令等との適合性について調査を行い、不適合な部分については現行建築法令等に合わせた上で積算を行う。

問18 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物平面の調査は、建物の階層ごとの平面図を作成するために必要な事項について行い、各室の平面寸法は、柱の中心間の長さを計測する。
- 2 外壁の調査における1階の壁高は、外壁の施工されている下端から軒桁又は胴差し（2階梁）の上端までとし、2階の壁高は、胴差し（2階梁）の上端から軒桁の上端までとして計測する。
- 3 造作の調査は、種類、形状寸法、数量、その他必要な事項について行う。
- 4 樋の調査は、屋根形状、種類、階高による標準単価があるため、設置範囲面積の調査を行う。

問19 木造建物調査積算要領における推定再建築費等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 共通仮設費は、建築工事全般に必要となる、準備費（敷地整理費）、仮設物費（仮囲い費、下小屋費及び簡易トイレ設置費）、動力用水光熱費（仮設電力設置費、電気料金及び水道料金）、整理清掃費（建物敷地及び接面道路の清掃費）及びその他の費用により構成されている。
- 2 建築工事における共通仮設費は、「直接工事費 × 共通仮設費率」により算出する。また、構内再築工法による場合の建物の解体工事も同様の式により共通仮設費を算出する。
- 3 諸経費は、工事施工を行う企業の継続運営に必要な一般管理費等と工事管理に必要な現場管理費により構成され、木造建物数量積算基準に規定されている諸経費率を適用するが、住宅系建物においては資力確保費用が当該率に反映されていないため、別途諸経費に追加計上する。
- 4 諸経費は、「直接工事費 × 諸経費率」により算出する。また、諸経費率は建築及び解体を一発注の単位とし、直接工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用する。なお、原則として工作物も建物と一発注として算出する。

問20 木造建物調査積算要領に定める別添1「木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 面積計算は、メートル単位により小数点以下第4位まで算出し、各階ごとに累計し、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、各階の合計した数値が延べ床面積である。
- 2 建物調査における長さ、高さ等の計測単位は、ミリメートルを基本とし、整数（小数点以下1位四捨五入）とする。その計測値を調査図面に表示する場合は、メートル単位で記入する。
- 3 平面図を作成する際、建物の方位は、原則として、図面の上方を北の方位とし、図面右上部に記入する。また、当該建物に用地取得等の予定線がかかる場合は、赤色の実線で表示する。
- 4 屋根伏図は、屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び樋の形状寸法、材質並びに延長（数量）を記入し、屋根面積及び樋集計表を記載する。また、勾配は、原則、正接を用い、分母を10とした分数で表示する。

問21 木造建物調査積算要領における併用住宅に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 店舗併用住宅の仮設工事面積は、用途別の延床面積に対応する規模補正率と用途別の建物形状に対応する建物形状補正率を適用し、それぞれ用途別の仮設工事面積を算出し、合計した面積による。
- 2 1階が店舗、2階が住宅である店舗併用住宅の基礎長の基礎率は、1階の用途及び1階床面積に対応する面積区分の率を適用する。
- 3 専用住宅内にある車庫に束石が設置されていない場合の束石数量の算定は、1階床面積全体の面積ではなく、車庫部分の面積を控除した面積を対象面積とする。
- 4 事務所併用住宅の木材材積率表の適用に当たっては、各用途の床面積の合計に対応する面積区分の率を適用する。

問22 木造建物調査積算要領に定める別添2「木造建物数量積算基準」及び木造建物の再築補償率に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建築年次の異なる建物が接合している場合の布基礎長及び束石数量の算出に当たっては、建築年次ごとの延床面積に対応する基礎率を用いる。
- 2 軸部工事費の木材材積量は、「延床面積 × 木材材積率」により算出する。この木材材積率を構成する部材は構造材のみであり、長押、敷鴨居、破風板等の仕上げ材は含まれていないため、別途に造作工事費として計上しなければならない。
- 3 内壁工事費の施工面積は、仕上材種ごとに次の式により算出する。

$$\text{施工面積} = \text{内壁面積} - \text{内壁開口部面積}$$

ただし、1か所当たりの開口部面積が、0.5平方メートル以下の場合には控除の対象としない。

- 4 耐用年数近似期における建物の再築補償率は、建物の補修等の状況に応じて、価値及び残存耐用年数の補正を行うことができることから、再築補償率の算式は次式となる。

$$(1 - 0.8 n/N) + (0.8 n/N) \times \{1 - 1/(1 + r)^{n-N}\} + \alpha$$

n：従前の建物の経過年数

N：従前の建物の標準耐用年数

r：年利率

α：補正率（30%の範囲内）

《木造特殊建物の調査と算定の実務》

問23 木造特殊建物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 文化財保護法による有形文化財のうち、「重要文化財」の木造特殊建物と「指定有形文化財」の木造特殊建物では、有形文化財として指定される際の判断基準が異なる。
- 2 神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の木造特殊建物は、その歴史的価値を保存しなければならないため、建物移転工法は「復元工法、曳家工法、再築工法」に限定されている。
- 3 日本古建築物の意匠は、大きな屋根と軸部との比例関係、更には軸部全体の幅と高さの比例関係による建物全体の造形美が特長であるが、この比例関係は柱間寸法と柱の断面寸法を基準とした「木割」によるものである。
- 4 日本の建築様式は、寝殿造、書院造、数寄屋造に大別されるが、住居に限っての建築様式は書院造と数寄屋造であり、現在の住宅にもその建築様式が引き継がれている。

《非木造建物の調査と算定の実務》

問24 建物移転料算定要領（案）及び同要領（案）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。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 既存の建物の一部又は全部を変更して積算を行う場合については、建築基準法に基づき構造計算を行うが、鉄骨造りの建物については、建物の構造が軽量鉄骨造りから重量鉄骨造りに、又は重量鉄骨造りから鉄筋コンクリート造りに変更になる場合等を除いて構造計算は不要である。
- 2 キュービクル式受変電設備は、建物移転料算定要領（案）で規定する「建築設備」に含まれない。
- 3 別添1「非木造建物図面作成基準」の別表で定める図面の種類のうち構造詳細図は、断面図、杭地業想定設計図、根切想定設計図、上部く体現況図であるが、このうち統計値を使用して推定再建築費を算定する場合において図面作成が必要なものは、断面図、根切想定設計図、上部く体現況図である。
- 4 面積計算をする場合、調査図面でミリメートル単位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、それを各階ごとに累計し、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。延べ床面積は、上記で算出した各階別の小数点以下第2位までの数値を合計した数値とする。

問25 非木造建物要領の別添2「非木造建物数量計測基準」(以下「計測基準」という。)で定める別表(統計数量表)の取扱いに関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土工(基礎)関係統計数量表では、地下階の有無の区分により、階層ごと、工種ごとの数量値が定められている。
- 2 型枠の数量を計算する場合に、普通型枠、打放し型枠、曲面型枠に区分することとなっているが、このうち特殊型枠(打放し型枠、曲面型枠)については実面積で計算し、普通型枠の数量については統計数量表により求めた全体数量から特殊型枠の数量を差引いて求める。
- 3 最上階に将来増築予定がある構造で建築されている建物に、それが明確となる設計図書等がある場合においても、原則として、現地調査時点の階層の統計数量値を採用することが妥当と考えられる。
- 4 土工(基礎)関係の数量を算出する際の地盤状況(地耐力)による補正は、根切、基礎コンクリートについて、地盤状況(地耐力)の状況により、定められた補正率によって補正計算する。ただし、杭地業がある場合は補正の対象としない。

問26 非木造建物要領の計測基準で定める別表(統計数量表)の取扱いに関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 共同住宅建物のベランダ、開放型片廊下等で通常建物面積(建築基準法上の床面積)に加えていない部分については、コンクリートの数量計算の基礎となる面積は、次の算式で算定した面積を加算し、数量算出基本面積とする。
数量算出基本面積 = (ベランダ、開放型片廊下等の実面積) + 延床面積
- 2 共同住宅建物には、ベランダ、バルコニー、開放型片廊下等が施工されているのが一般的であり、統計数量値認定の分析事例には、これらの鉄骨量も含まれているので、数量算出にあたっては、ベランダ等を除く通常建物面積を適用する。
- 3 基礎の算出の基準となる「1階床面積」は、通常は建築基準法に基づき算定した1階床面積を基本とするが、床面積に算入していないピロティー、ポーチ等については、基礎関係数量算出の際は、次の算式で算出した面積を加算し数量算出基本面積とする。
数量算出基本面積 = (ピロティー、ポーチ等の実面積 ÷ 2) + 1階床面積
- 4 自転車置場などの簡易な構造のものについても統計数量値を適用して鉄骨などの数量を求める。

問27 以下の想定建物（鉄筋コンクリート造（RC造））について、非木造建物要領の計測基準の別表（統計数量表）に基づき算出したく体コンクリートと型枠の数量の組合せとして、妥当なものはどれか。

なお、数量の算出に当たって、階高補正率とコンクリート量の統計数量値は、以下の数値を使用したものとする。

想定建物		第3 コンクリート量関係		
用途	事務所	統計数量値		
構造	ラーメン式	く体コンクリート	m^3/m^2	0.8
階層	4 m	型枠	m^2/m^3	6
階高補正率	1.2	※ 想定建物のうち階高補正率及び第3コンクリート量関係の統計数量値の数値は、計算の簡素化のため設定した数値である。		
一階床面積	$500m^2$			
延床面積	$2,000m^2$			

く体コンクリート量 (m^3) 型枠 (m^2)

1	400	2,400
2	480	2,880
3	1,600	9,600
4	1,920	11,520

問28 以下の想定建物（重量鉄骨造）について、非木造建物要領の計測基準の別表（統計数量表）に基づき算出した鉄骨総量として、妥当なものはどれか。

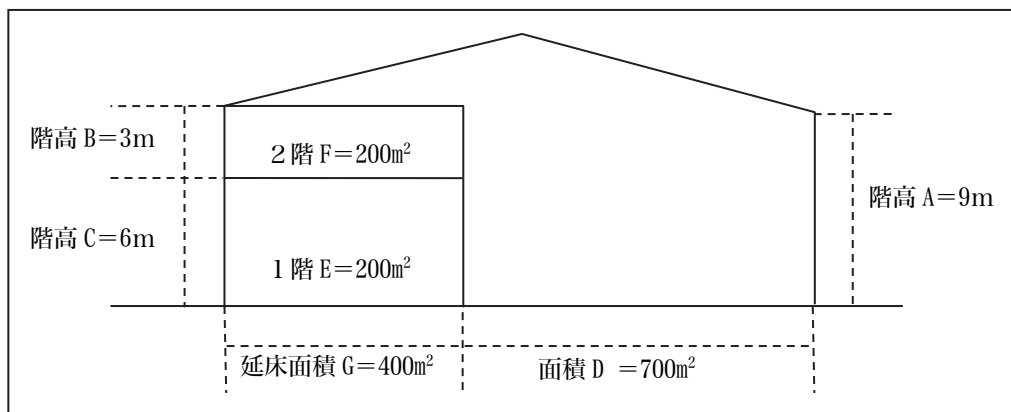
なお、数量の算出に当たって、鉄骨量の統計数量値は、以下の数値を使用したものとする。

想定建物					
項目	内容		項目	内容	
用途	工場		階高	一部2階が存しない部分の階高	A=9m
構造	重量鉄骨造			一部2階が存する部分の階高	B=3m
区分	肉厚4mmを超え9mm未満				C=6m
			床面積	一部2階が存しない部分の1階床面積	D=700m ²
				一部2階が存する部分の1階床面積	E=200m ²
				一部2階が存する部分の2階床面積	F=200m ²
				一部2階が存する部分の延床面積	G=400m ²

統計数量表（抜粋）

階層	平均階高	鉄骨量	階層	平均階高	鉄骨量
1	9m以上10m未満	120kg/m ²	2	6m以上7m未満	80kg/m ²
2	4m以上5m未満	60kg/m ²	2	9m以上10m未満	130kg/m ²

* 鉄骨量欄の各種の数量は、計算の簡素化のために設定している数値である。



- 1 108トン 2 116トン 3 136トン 4 132トン

《建物設備の調査と算定の実務》

問29 建築設備に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 防災照明及び誘導灯は建物の火災時の照明機器であるため、電気設備ではなく消火設備に区分される。
- 2 水道施設の上水とは、飲料水としての水質基準に適合した水質をもった水道水及び井戸水をいう。
- 3 建物及び敷地内の排水は、汚水、雑排水、雨水に分類され、これらの排水方式には合流式と分流式があり、合流式は建物及び敷地内の全ての排水を一系統に集約して下水道に流す方式である。
- 4 機械排煙設備には、火災時に火災報知機と連動し排煙機が運転する自動式と、排煙口が手動開閉装置のハンドルによって開き排煙機が起動する手動式がある。

問30 建築設備に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 一般家庭を対象とした低圧受電では、電力会社から送電された電力を電信柱上に設置された変圧器により変電された後、配電線により建物に引き込まれている。
- 2 給水方式の内、受水槽方式の種類には、高置水槽方式、圧力水槽方式のほかにポンプ直送方式がある。
- 3 消火設備の設置の目的は、建物で火災が発生した場合の初期消火を行い、火災の延焼防止により被害を最小限に抑えることを目的として設置される設備である。
- 4 搬送設備における代表的なものとしてエレベータとエスカレータがあるが、エレベータは、エスカレータに比べ搬送能力も大きく、幅広い用途の建物に適しており、昇降速度は50m/min（ホームエレベータを除く）以下とされている。

《工作物（機械工作物部門の「機械工作物」及び「生産設備」を除く。）、立竹木の調査と算定の実務》

問31 立竹木調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ。以下「立竹木調査算定要領（案）」という。）における立竹木の規定に関する以下の記述について、(①) から (④) に入る用語として妥当なものは、次のうちどれか。

ア (①) とは、防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育するものをいう。

イ 風致木とは、名所又は (②) の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために植栽されている立木をいう。

ウ ツル性類とは、観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の (③) 又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生のもものを除く。

エ 地被類とは、観賞等を目的に植え付けられた (④) で、木本系及び草本系をいう。

- 1 (①) に入る用語は、「効用樹」である。
- 2 (②) に入る用語は、「文化財等」である。
- 3 (③) に入る用語は、「登坂」である。
- 4 (④) に入る用語は、「越年植物」である。

問32 地方都市のバイパス事業において用地説明会が開催され、立竹木に関する出席者からの質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Aさん : 「建物や庭木等が移転の対象となりますが、庭木は樹齢や移植時期からは外れているため枯れると庭師から言われています。この場合、立木を買い取ってくれませんか。」

用地係長 : 「樹齢、樹種、移植時期等に鑑み、移植することが困難であると認められる場合、当該立木は取得することができるかとされていますので、Aさんの立木は取得補償をします。」

- 2 Bさん : 「所有する杉林が事業用地となっていますが、年も取り通常の管理ができていない状況です。この場合、立木を買い取ってくれませんか。」

用地係長 : 「用材林で通常必要とされる管理が適正に行われていないと認められる場合、当該立木は取得することができるかとされていますので、Bさんの立木は取得補償をします。」

- 3 Cさん : 「先祖伝来の由緒ある市の保存樹に指定されている大きな庭木が移転の対象となりますが、移植ができないとわれ困っています。この場合、立木を買い取ってくれませんか。」

用地係長 : 「庭木等が大きいこと等により移植先へ運搬することが困難であると認められる場合、当該立木は取得することができるかとされていますので、Cさんの立木は取得補償をします。」

- 4 Dさん : 「Bさんと同様に杉林を保有しているが、伐採時期が適期ではないことから安く買いたたかれるようで困っている。この場合、立木を買い取ってくれませんか。」

用地係長 : 「用材林で通常妥当と認められる伐採方法、伐採時期等を選定できないことによって伐採搬出に要する費用が増加し、又は木材価格が低下すると認められる場合、当該立木は取得することができるかとされていますので、Dさんの立木は取得補償をします。」

問33 附帯工作物調査算定要領（案）（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せ）における補償額の算定に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。

- 1 附帯工作物の算定における運用益損失額の計上は、復元費にはないが、再築費の算定式にはある。
- 2 附帯工作物の耐用年数は、原則として、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、専門家の意見等の調査により行うものとされている。
- 3 附帯工作物の現在価額は、再調達価格に現価率を乗じて算定した額に運用益損失額を加算した合計額とされている。
- 4 附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置（新設）から物件調書作成確認又は押印時までの年数とされている。

問34 立竹木調査算定要領（案）における立竹木の区分のうち、収穫樹の判断基準に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 収穫樹の果樹とは、りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法における園栽培とは、一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。
- 2 収穫樹の特用樹とは、茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、栽培の区分は、果樹の例による。
- 3 収穫樹の竹林とは、孟宗竹、真竹等で筍の収穫を目的としている竹林をいう。
- 4 収穫樹の果樹とは、りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法における散在樹とは、園栽培以外の収穫樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。

問35 建物等の移転に伴い生ずる損失の補償の用地ゼミナールで、講師の質問に研修生が回答しました。研修生の回答に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 講師 : 「屋内動産移転料の算出根拠の一つは家族人員の数ですが、子供は大人の半分を加算する。これは、正しいか誤りか。」
A 研修生 : 「正しいと思います。子供は大人の2分の1の員数を加算するとされ、人員に端数が生じる場合は小数点以下を切上げにより計算するものとされています。」
- 2 講師 : 「借家人補償は、借家等の賃借建物に居住しているすべての賃借人を対象とする。これは、正しいか誤りか。」
B 研修生 : 「誤りだと思います。賃借人であっても、社宅等の場合等家主と行動を共にすることが通常一般的な場合、賃借りを継続するものと認められ、借家人補償には該当しません。」
- 3 講師 : 「建物が構外移転工法と認定された場合で借家借間不継続の場合は、家賃減収補償は発生しない。これは、正しいか誤りか。」
C 研修生 : 「誤りだと思います。建物の移転期間中の家賃減収は生じない場合も、借家人が居住する場合は入退去の準備に要する期間を加えた期間を加えることができるとされています。」
- 4 講師 : 「借家人補償金を算定する際の標準家賃単価（月額）の認定に当たっては、従前の建物に照応する標準家賃の新規賃貸事例を、原則、5件程度収集する。これは、正しいか誤りか。」
D 研修生 : 「正しいと思います。ただし、調査範囲内に従前の賃借建物に照応する建物の新規賃貸事例がない場合等は、不動産鑑定士の意見により標準家賃を認定します。」

問36 借家人補償調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ）における標準家賃の新規賃貸事例調査に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 建物の設備は、浴室の有無（有る場合は、単独、共同の別）、トイレ（単独、共同の別）、駐車場の有無により区分するものとされている。
- 2 建物の種類は、戸建て（平屋）、戸建て（複層階）、集合に区分するものとされている。
- 3 建物の経過年数は、当該地域において、価格差が生ずる建物の経過年数の範囲により区分するものとされている。
- 4 建物の用途は、住宅、店舗、事務所、工場、倉庫、その他に区分するものとされている。

問37 改葬の補償及び祭料調査算定要領(案)(平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ)の規定に関する以下の記述について、(1)から(4)に入る用語として妥当なものは、次のうちどれか。

- ア 「墓地管理者」とは、墓地の維持管理を行っている管理者のことをいい、「墓地使用者」とは、墓地について(1)を主宰する者のことをいう。
- イ 墓石及び墓誌等は「(2)」といい、これに附随する工作物は「墳墓工作物」という。
- ウ 墓地管理者の調査は、土地の登記記録の調査及び市町村吏員、集落の代表者、寺院の(3)等から聴取するものとする。この場合において、墓地管理者が宗教法人のときは、宗教法人登記記録等により調査する。
- エ 作成する図面の種類は、墳墓配置図、墓碑類の詳細図(墓石等の姿図、(4)の断面図等、数量計算に必要なもの)及び写真撮影方向図とする。

- 1 (1)に入る用語は「祭礼」である。
- 2 (2)に入る用語は「墳墓類」である。
- 3 (3)に入る用語は「住職」である。
- 4 (4)に入る用語は「カロート」である。

問38 移転雑費の補償における移転先選定に要する費用に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 移転先の選定に要する交通費及び日当の補償日数は、用対連細則別表第6「移転先等選定補償日数表」の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とされているが、同表における種別欄で、農地、資材置場等、又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等、又は墓地の日数を加えることができるものとされている。
- 2 宅地建物取引業者に依頼して移転先を選定することが適当であると認められる場合に算定する宅地建物取引業者の報酬額に相当する額は、近隣地域における標準地価格の1m²当たりの単価に買取面積を乗じて得た額を基礎として算定した売買の媒介報酬相当額とされている。
- 3 土地の登記に要する費用は、登録免許税法(昭和42年法律第35号)及びその他の法令に基づき算定した登録免許税相当額に加えて司法書士等への報酬額を計上するものとされている。
- 4 建物の移転又は代替地の確保のために必要となる印紙税相当額は、土地が借地権者等の場合は、土地に関する費用として借地権価額を基に算定した額を計上する。

問39 道路事業の用地買収で、大規模な土地に複数の建物を所有しているAさんのお宅での用地交渉での会話です。Aさんの要求に対する用地係長の回答に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

1 Aさん :「地区の説明会では、建物の移転に伴い必要となる移転先選定に要する費用が補償されると言われたが、私にも補償されるのだろうか。」

用地係長 :「困りましたね。Aさんの場合は仮住居が必要と認められますが、自己所有地への移転になることから、移転先が決まっていますので移転先選定に要する費用は出ません。」

2 Aさん :「おかしいね。ところで、地鎮祭等の費用を補償してくれると言うが、この地域では上棟式に紅白の餅や小銭をまく風習があるので、その費用は補償してくれるのだろうか。」

用地係長 :「この地域の慣行を調査して、そのような慣行がある場合は適正な補償を検討いたします。」

3 Aさん :「この事業で母屋と倉庫が移転となるが、中に入っている動産は全て運搬料を補償してくれるのだろうか。」

用地係長 :「もちろんですよ。居住用財産を含め倉庫にある石や耕耘機やトラクターなどは、品目、種類、数量、体積等を調査して必要となる貨物自動車の運搬費を補償しますよ。」

4 Aさん :「用地係長には安心して任せられるね。ところで、貸家に入っている独居老人は家賃も滞納していて困っているのだけれど、補償は出るのだろうか。」

用地係長 :「もちろんですよ。今の貸家は狭小のうえ当該地域には照応する貸家がないことから、標準家賃に20%上乘せし、かつ、ご高齢でこの地域以外に転居することは難しいと思いますので、更に20%の範囲内で上乘せした家賃を標準家賃として補償しますよ。」

《公共補償における建設費等の補償》

問40 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定。以下「公共補償基準」という。）及び公共補償基準要綱の運用申し合せ（昭和42年12月22日用地対策連絡会決定）で規定する建設費等の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 既存公共施設等の財産価値の減耗分の控除に関して、地方公共団体等が管理する既存公共施設等であって、当該公共施設等に係る決算が継続的に赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合は、その限度において、財産価値の減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 2 既存公共施設等の機能回復が同種施設により行われる場合で、既存公共施設等に代替する公共施設等の機能の発揮に必要な電力料等の維持管理費が従前に比べて著しく増加すると認められる場合の維持管理費の増加分に対する補償は、新施設の引渡し後2年の範囲内で適正に算定した額とする。
- 3 現物補償による場合において、当該補償工事の施行時期に既存公共施設等の管理者が予算上等の理由で財産価値の減耗分相当額を負担することができないときは、あらかじめ協議して公共事業の起業者において減耗分相当額を立替えて当該工事を施行することができる。
- 4 公共補償基準第10条（建設雑費その他通常要する費用）のうち建設雑費に関しては、直接人件費（直接従事する職員等の給料、諸手当、社会保険料等をいう。）、間接人件費（直接人件費以外の人件費をいう。）及び旅費並びに建物、機器その他の固定資産の使用料、電気、水道及び電話等の使用料その他当該工事の事務処理に伴い必要とする経費として、当該工事の規模、内容、工期及び工事費等を総合的に考慮して適正に算定した額とする。この場合において、当該公共施設等の管理者において経費の扱いについて定めがある場合は、これを標準として定めることができるが、内容及び算定額を十分精査し、過大補償とならないよう検討の上判断すべきである。