

熊本県土地改良事業等に伴う用地調査要領

(要旨)

第1条 この要領は、熊本県土地改良事業等に伴う用地事務等処理要領に定めるもののほか、土地等の調査に関し必要な事項を定めるものとする。

(地図又は字図の転写)

第2条 土地等の取得をしようとするときは、登記事項要約書証明書・閲覧申請書（別記様式第1号その1。以下「閲覧申請書」という。）により、管轄地方務局又はその支局若しくは出張所（以下「法務局等」という。）において、地図又は字図（不動産登記法第14条に規定する附属地図をいう。）を閲覧し、次に掲げる事項を記載した転写図面を作成するものとする。

- (1) 事業平面図に基づき、その用地に関係すると思われる土地及び隣接地の市町村名、大字名、字名及び地番並びに里道、水路
- (2) 転写した地図又は字図の縮尺及び方位
- (3) 管轄法務局の名称
- (4) 転写年月日及び転写担当者職・氏名

(土地登記簿の調査)

第3条 土地等の取得又は使用をしようとするときは、閲覧申請書、登記事項証明書閉鎖謄本・抄本（別記様式第1号その2）及び登記事項証明書交付申請書（別記様式第1号その3）により法務局等において、土地登記簿、法人登記簿又は商業登記簿を閲覧し、土地調査表（別記様式第2号）により、次の各項に掲げる事項を調査するものとする。

(1) 土地登記簿

- イ 土地の所在、地番、地目及び地積並びに当該地番に係る最終支号
- ロ 土地所有者の氏名及び住所（法人にあっては、氏名は名称又は商号に、住所は主たる事務所の所在地にそれぞれ読みかえるものとする。）
- ハ 共有地である場合は、共有者の持分
- ニ 所有権以外の権利が設定されている場合は、その種類及び内容（地役権の設定については地役権図面を転写する。）並びに権利者の氏名及び住所
- ホ 仮登記又は予告登記があるときは、その内容
- ヘ 仮処分及び仮差押、その他登記簿に記載されている事項で必要と認められる事項

(2) 法人登記簿又は商業登記簿

法人の名称又は商号及び主たる事務所又は本店の所在地並びに代表者の氏名及び住所（以下「法人」に関する場合は同じ。）

(登記簿に未記載の権利調査)

第4条 前条の調査終了後は、当該土地に係る土地登記簿に記載されていない賃借権又は使用貸借による権利及びその他の権利についてその内容並びに権利者の氏名及び住所

を調査し、土地調査表に記入しておかなければならない。

なお、農地に関する権利については、農業委員会が保管する権利簿を閲覧し、その他の権利については、当事者及び関係人から聴取するものとする。

(戸籍簿等の調査)

第5条 前2条の調査終了後、所有者及び権利者について、住民基本台帳、戸籍簿、除籍簿、戸籍の附表及び固定資産課税台帳等により、次の各号について確認又は調査を行うものとする。

なお、登記手続に必要な書類については、戸籍関係書類及び諸証明交付依頼書(別記様式第3号)又は登記事項証明書(様式第4号)によりより交付申請し、収集しなければならない。

- (1) 所有者、権利者の氏名、住所及び相続の有無
- (2) 相続が開始されている場合は、被相続人の氏名、住所、生年月日及び死亡日並びに法定相続人の氏名、住所、生年月日、続柄及び相続の過程
- (3) 権利者が未成年又は成年被後見人である場合は、その法定代理人、成年後見人、保佐人等の氏名及び住所
- (4) その他必要と認められる事項

(筆界の調査)

第6条 事業用地の区域となった土地については、その土地及び隣接地の所有者又は代理人の立会いを求め、土地に立ち入り、1筆ごとの境界及び事業用地の区域について調査及び確認をしなければならない。

この場合、地元市町村、地元土地改良区等の協力を得て実施し、当該土地について知識を有する者の立会いを必要とするときは、その者に立会いを依頼することができるものとする。

- 2 前項の立会いを求めようとするときは、原則として、各人へ文書で依頼するものとし、この方法により難いときは、市町村長等を経由し通知又は依頼できるものとする。
- 3 土地の所有者、隣接地の所有者等で立会いを欠席した者がいるときは、当該関係者により、後日改めて立会を実施するものとする。
- 4 立会により境界の確認を得た場合には、土地境界立会確認書(平成11年12月17日付け農管第2087号)に土地所有者等の署名、押印を求めるものとする。
- 5 第1項の調査により確定した境界及び区域については、境界杭及び用地幅杭を設置しておかなければならない。

(土地の測量及び面積の調査)

第7条 前条の調査による筆界確認の結果を基に土地の測量を行い、次の各号により用地実測図(以下「丈量図」という。)及び地積測量図を作成するものとする。

- (1) 測量を行うときは、境界杭及び用地幅杭を確認したうえで行い、熊本県土地改良事業測量作業規程(平成25年7月16日付け承認番号国国地第99号)に基づき

測量を行うものとし、縮尺250分の1（土地が市街地以外の場合は500分の1とすることができる。）で作図しなければならない。

この場合における測量誤差の限度は、国土調査法施行令別表第4によるものとする。

- (2) 丈量図の作成にあたっては、現地と境界地図等を照合しながら、筆界、地目、境界杭、工事測点及び用地幅杭をおさえなければならない。
- (3) 1筆の土地の一部に他の部分と異なる地目の土地があるときは、それぞれ異なる地目の土地ごとに測量するものとし、1筆の土地若しくは1筆の土地のうちの同一の地目の土地の一部に他の部分と異なる権利が設定されているときは、法務局備え付けの図面に基づき作成するものとする。
- (4) 土地の面積は、各筆ごとに座標求積法により求めるものとし、丈量図の求積にあたっては、座標求積法により求めた地積のうち、分筆を行う土地について、1平方メートルの100分の1までを求積しておかななければならない。
- (5) 残地補償を必要とする土地又は分筆登記を必要とするときは、残地も併せて求積しなければならない。
- (6) 登記に必要な一筆ごとの地積測量図は、丈量図の作成時に同時に作成しておくことができる。なお、作成にあたって、境界標等の記載には、不動産登記法、同法施行令及び同法施行規則の規定により行うものとする。

(取得地等の調査)

第8条 取得又は使用しようとする土地について、現在の所有者及び利害関係人の氏名、住所、並びに現況地目（利用状況）等について調査を行い、土地調査票に記載するものとする。

- 2 現在の所有者が登記名義人と異なる場合には、その原因を調査し、土地調査票に記載するものとする。
- 3 使用しようとする場所が空間又は地下であるときは、使用により土地の利用が妨げられる程度を調査するものとする。

(土地の評価に必要な資料の収集)

第9条 取得又は使用しようとする土地の評価に必要な資料の収集及び調査は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 近傍類地の取引事例
- (2) 近傍類地の世評価格
- (3) 取得又は使用に係る土地の相続税路線価及び固定資産課税台帳評価額

2 取得又は使用しようとする土地が宅地又は宅地見込地である場合は、前項のほか次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 地価公示法第2条第1項の規定により公示された標準地の価格及び国土利用計画法施行令第9条第5項の規定により公告された基準地の価格のうち、自然的及び社

会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる標準地及び基準地の価格

(2) 取得又は使用しようとする土地の存する地域の次に掲げる区分による最有効利用法

イ 住宅地（優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域及び別荘地域）

ロ 商業地（高度商業地域、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域）

ハ 工業地（大工場地域及び中小工場地域）

ニ 宅地見込地（大・中規模開発地域及び小規模開発地域）

(3) 前号により区分した地域の次に掲げる要因

イ 街路の幅員、構造等の状態の街路条件

ロ 都心との距離、商店街等の配置の状態等の交通接近条件

ハ 地盤、日照、下水道の供給処理施設の状態等の環境条件

ニ 土地の利用に関する公法上の規制等の行政的条件

ホ その他の特殊な条件

(4) 取得又は使用しようとする土地個々の次に掲げる要因

イ 接する街路の系統、構造等の状態の街路条件

ロ 交通施設、官公署、商店街、公共施設等への接近の程度の交通接近条件

ハ 日照、隣接不動産の周囲の状況等の環境条件

ニ 形状、地積、接面街路の状態等の画地条件

ホ 土地の利用に関する公法上の規制の程度等の行政的条件

へ その他の特殊な条件

3 取得又は使用しようとする土地が農地である場合は、第1項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

(1) 取得又は使用しようとする農地の存する地域の最有効利用法

(2) 前号により区分した地域の次に掲げる要因

イ 集荷場、集落等との接近性の交通接近条件

ロ 地勢、土壌、水利等の状態等の自然的条件

ハ 行政上の規制又は助成等の行政的条件

ニ その他の特殊条件

(3) 取得又は使用しようとする農地個々の次に掲げる要因

イ 集落との接近、農道の状態等の交通接近条件

ロ 土壌、水利、日照等の自然的条件

ハ 耕耘の難易等の画地条件

ニ 行政上の規制又は助成等の行政的条件

ホ その他の特殊な条件

4 取得又は使用しようとする土地が山林である場合は、第1項に掲げるほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

(1) 国土利用計画法施行令第9条第5項の規定により公告された基準地の価格のうち自然的条件及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる基準地の価格

(2) 取得又は使用しようとする山林が存する地域の次に掲げる区分

イ 都市近郊林地地域

ロ 農村林地地域

ハ 林業本場林地地域

ニ 山村奥地林地地域

(3) 前号により区分した地域の次に掲げる要因

イ 労働力の確保の難易、林道の整備の状態等の交通接近条件

ロ 日照、地勢、土壌の状態等の自然的条件

ハ 宅地化の影響等の程度の宅地化条件

ニ 行政上の助成及び規制の程度の行政的条件

ホ その他の特殊な条件

(4) 取得又は使用しようとする山林個々の次に掲げる要因

イ 交通の便否及び林産物搬出の便否の交通接近条件

ロ 積雪、地勢、土壌の状態等の自然的条件

ハ 宅地化等の影響の程度の宅地化条件

ニ 行政上の規制の程度の行政的条件

ホ その他の特殊な条件

(状況類似地区及び標準地の選定)

第10条 取得又は使用しようとする土地について、前条各項に掲げる地域区分により、評価のための状況類似地区の範囲及び地域の標準的条件を有する土地（以下「取得標準地」という。）を選定するものとする。

(標準地等の鑑定評価)

第11条 土地の取得又は使用のため、取得標準地及びその他必要な土地について土地の鑑定評価を必要とするときは、別に定める「土地鑑定評価依頼事務要領」により、鑑定評価を依頼するものとする。

2 土地収用法第26条の事業の認定がなされた事業については、当該告示日における評価価格を徴するものとする。

(物件に関する調査)

第12条 取得又は使用する土地に定着する建物、工作物及び立竹木等（以下「物件」という。）に関する調査は、用地調査等共通仕様書（平成24年5月25日用対第36号用地対策課長通知）に準拠し行うものとする。

2 物件に関する調査は、建物登記簿、立木登記簿、固定資産課税台帳、戸籍簿、住民基本台帳等並びに現地における測量及び調査により、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 物件の所在地
- (2) 物件の種類、形状、数量及び経過年数
- (3) 物件の所有者の住所及び氏名、所有権以外の権利がある場合は、権利の種類、権利者の住所氏名
- (4) 共有物件については、その持分
- (5) 物件に仮登記又は予告登記がなされているときは、その内容
- (6) その他の必要な事項

2 取得又は使用しようとする土地にある物件と利用上一体となす他の土地にある物件を調査する必要があるときは、前項に準じ調査を行うとともに、その区分と利用上の関係を明らかにするものとする。

(土地平面図への物件の表示)

第13条 主要な物件については、それぞれの調査表において一連番号を付し、かつ、土地平面図に、位置、形状を表示しなければならない。

(建物平面図等の作成)

第14条 建物については、第12条の調査に基づき、構造、間取り、柱の位置を明らかにした図面を、100分の1縮尺により作成するものとする。

2 工作物については、必要に応じて形状、構造及び規模等を明らかにした図面を作成するものとする。

(特殊な形状又は構造を有する物件の調査)

第15条 工作物等の物件で特殊な形状又は構造を有するものについては、見取図、配置図等の図面を作成するものとする。

(墳墓等の調査)

第16条 墳墓等の調査は、第12条に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 墓地管理者の住所、氏名
- (2) 墓碑、垣、柵等の種類、形状、寸法及び使用材料
- (3) 土葬、火葬（土中埋葬、納骨式）及び大人、小人の別
- (4) 墓碑記載名、埋葬者の数、埋葬年次
- (5) 祭主の住所、氏名
- (6) その他の必要と認められる事項

(立竹木の調査)

第17条 立竹木の調査は、第12条に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 庭木（観賞樹、風致木の別）、用材木、収穫樹（園芸樹、散在樹の別）の区分、樹種及び品種
- (2) 樹齢、樹高、枝株幅、根回り及び胸高直径等
- (3) 植栽本数、株数及び植栽面積等
- (4) 移植の難易
- (5) その他必要と認められる事項

第3章 その他の調査

（動産に関する調査）

第18条 動産に関する調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 屋内動産については、家屋の用途、住居延面積及び居住者数。ただし、補償査定標準書に定める住居面積別標準台数表による数量と著しく実情が合わないと認められるときは、動産の品名、数量、形状及び重量等。
- (2) 一般動産については、品名、数量、形状及び重量等

（居住者等に関する調査）

第19条 居住者等に関する調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

なお、家族構成については、住民基本台帳等により確認するものとする。

- (1) 住所、氏名及び生年月日
- (2) 家族構成
- (3) 使用状況及び住居面積
- (4) 借家の場合、賃料その他の契約条件
- (5) 倉庫等の借上げを必要とする場合は、現在使用面積、家畜の頭数、仮倉庫及び仮畜舎等の必要面積
- (6) その他必要と認められる事項

（祭り料等に関する調査）

第20条 土地等の取得又は使用に関し、神社、仏閣、教会等の宗教上の施設の移転又は墳墓等の改葬に伴い、祭礼、供養等の儀式を行う必要があるときは、次の各号に掲げる事項を調査するものとする。

- (1) 施設、墳墓等の所在地
- (2) 施設等の名称
- (3) 宗教の種別
- (4) 代表役員、管理者等の住所、氏名及び資格
- (5) 壇家及び信者数
- (6) 実際の例による祭礼の方法並びに経費の種別、単位及び数量
- (7) その他必要と認められる事項

（営業に関する調査）

第21条 営業に関する調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 営業所の名称及び所在地
- (2) 営業を営む者の住所、氏名
- (3) 営業の種目及び概要
- (4) 過去3年の営業に関する所得（季節的に変動がある場合は月別）及び経費、官公庁発行の所得証明書、確定申告書控及び附属書類
- (5) 法人の場合、過去3年の貸借対照表、損益計算書及び附属明細書
- (6) 得意先の状況
- (7) 生産又は加工の過程にある仕掛品があるときは、その種類、数量、状況、原材料価格、加工費及び現在価額
- (8) 従業員の氏名、職種及び賃金
- (9) 移転により営業を休止、縮小、又は廃止する必要がある場合は、休業、解雇又は退職に関する労働協約、就業規則その他の雇用契約の内容
- (10) その他必要と認められる事項

(農業に関する調査)

第22条 土地等の取得又は使用に伴い、農業の経営に支障を生じると認められるときは、次の各号に掲げる事項について調査するものとする。

- (1) 農業経営者の住所、氏名
- (2) 地目別の農地取得（使用）面積、取得前の地目及び作物別総経営面積、農業委員会発行の耕作証明書
- (3) 従業員の氏名、職種及び賃金
- (4) その他必要と認められる事項

(鉱業権等に関する調査)

第23条 鉱業権、租鉱権、採石権、温泉利用権、漁業権、入漁権、その他河川敷地又は流水、海水その他の水を利用する権利等に関する調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 権利の所在地
- (2) 権利者の住所、氏名
- (3) 権利の種類、内容及び許認可年月日
- (4) 過去3年の年間所得、官公庁発行の所得証明書又は確定申告書控及び附属書類
- (5) 法人にあつては、過去3年の貸借対照表、損益計算書及び附属明細書
- (6) その他必要と認められる事項

2 前項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる権利については、それぞれ当該各号の調査を行うものとする。

- (1) 鉱業権、租鉱権又は採石権
 - イ 採鉱年月日及び可採年数
 - ロ 今後投下されるべき起業費

- ハ 未着手の鉱山については、その据置期間
- ニ 開坑後予定収益を生ずるまでに期間を要する場合は、その期間
- ホ 探鉱中又は未着手の鉱山であり、鉱量が不明であり、かつ、将来の収益が不確定なものについては、その鉱区への投下経費

(2) 温泉利用権

- イ 鉱泉地の基本価格
- ロ 湧出量指数
- ハ 温泉地指数
- ニ 分湯されたものについては、その条件
- ホ 未利用のものであって、将来利用される見込みがあり、かつ、その収益が不確定なものについては、その投下経費

(3) 漁業権又は入漁権

- イ 工事の施行に伴い消滅し、又は制限される漁業権の区域
- ロ 関係漁業協同組合及び組合員数
- ハ 漁業の種類及び漁法の種類
- ニ 工事の施行に伴い漁業に与える影響の度合
- ホ 漁獲高及び出漁日数
- ヘ 平均漁価
- ト 漁業経営費
- チ 漁業用資産の種類、数量及び経過年数

(残地に関する調査)

第24条 土地等の取得により残地の価値減少又は利用上損失を生ずると認められるときは、次の各号に掲げる事項について調査するものとする。

- (1) 残地の形状及び面積
- (2) 残地に隣接する本人所有の土地の有無及び利用状況並びに形状
- (3) 残地の地目変更を要すると認められるときは、周囲の土地の状況
- (4) 通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、増築、移転若しくは補修又は盛土若しくは切土をする必要の有無
- (5) その他必要と認められる事項

(立毛、養殖物又は特産物等に関する調査)

第25条 土地等の取得又は使用により、立毛、養殖物又は特産物等について損失を生じると認められるときは、次に掲げる事項について調査するものとする。

- (1) 立毛、養殖物又は特産物の所在地
- (2) 所有者の住所、氏名
- (3) 種類及び面積若しくは数量並びに予想収穫高
- (4) 植付け、播種及び収穫の時期

- (5) 成育の状況
- (6) 過去3年の年間収穫実績
- (7) その他必要と認められる事項

(隣接土地に関する調査)

第26条 取得又は使用しようとする土地を事業の用に供することにより隣接する土地について、通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、改築、増築、移転若しくは補修又は盛土若しくは切土をすることが必要と認められるときは、次に掲げる事項について調査するものとする。

- (1) 隣接する土地の所在
- (2) 隣接する土地の所有者及び権利者の住所、氏名
- (3) 隣接する土地の地目、面積及び利用状況
- (4) 補償工法を決定するために必要と認められる事項
- (5) その他必要と認められる事項

(少数残存者に関する調査)

第27条 公共事業の施行により、生活共同体から分離される者が生じる場合は、これらの者に受忍の範囲をこえるような著しい損失があると認められるときは、次の各号に掲げる事項を調査するものとする。

- (1) 事業施行後に残存者となることが予想される者の住所、氏名、生年月日、性別及び勤務先又は学校名
- (2) 事業施行後に予想される所得減の概要
- (3) 従前の生活共同体の戸数及び世帯員数並びに事業施行後の残存戸数及び世帯員数
- (4) 公共機関、市場その他生活上不可欠な機関等の移転先
- (5) 水利費、組合費等従前の社会生活を営むため必要な費用の増加額
- (6) その他必要と認められる事項

(離職者に関する調査)

第28条 土地等の取得又は使用に伴い、土地所有者又は関係人に雇用されている者が職を失うときは、次の各号に掲げる事項を調査するものとする。

- (1) 離職者の住所、氏名、生年月日、勤務先、職種、勤務年数、資格及び平均賃金
- (2) 雇主の住所、氏名
- (3) 再就職に通常必要とする期間
- (4) 雇用保険金等の支給予定額及び期間
- (5) その他必要と認められる事項

(公共施設等の調査)

第29条 事業の施行に伴い、既存公共施設等の機能を廃止し、移転又は休止することが必要となった場合には、次の各号に掲げる事項について調査を行うものとする。

- (1) 管理者

- (2) 設置年月日
- (3) 規模及び機能
- (4) 設置に要した費用及び耐用年数並びに維持管理の状況
- (5) 機能回復の方法とその費用
- (6) 機能回復を代替の公共施設を建設することにより行う場合には、既存公共施設等の処分利益及び機能の廃止又は休止の時までの財産価値の減耗
- (7) 維持管理費
- (8) 法令により、当該公共施設等が一定の構造等のものとする義務が課せられているかどうか。
- (9) 既存公共施設について、法令の規定に基づく改良事業計画がある場合は、その計画が権限のある期間の許可、認可等によって確定し、かつ、将来において改良工事が実施されることが確実であるかどうか。
- (10) 機能を廃止し又は休止しても公益上支障がないかどうか。
- (11) 事業の施行によって建設される公共施設等により、既存公共施設等の機能が完全に再現されると認められる場合はその内容。
- (12) その他必要な事項

附 則

- 1 この要領は、平成14年4月1日から、施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成26年4月1日から、施行する。
- 2 この要領改正の施行以前に調査等を行っているものについては、なお従前の例によることができる。