

## 土地分譲における建設発生土等の処理に関する補償方針

### (目的)

第1条 千葉県企業局（以下「当局」という。）が造成した臨海部の土地等は、東京湾の水底土砂により埋め立てられた埋立地であり、「土壤汚染対策法」第6条第1項第1号に規定する環境省令で定める基準及び「千葉県土砂等の埋立て等による土壤の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」第7条の安全基準（以下「安全基準等」という。）を超えた自然由来の物質が検出される可能性があるところであり、譲受人が当局の承認した土地利用を図るに当たって、土地分譲を受けた土地の区域内（以下「自区域内」という。）の建設計画に基づく住宅等の建設工事に伴って発生する土砂及びこれに混入し又は吸着した物（以下「建設発生土」という。）並びに杭打ち工事から生じる泥状の掘削物及び泥水（以下「建設汚泥」という。）から安全基準等を超えた物質が検出され、その処理に伴って損害を受けた場合における補償の要件、範囲、方法その他必要な事項を定め、補償事務の適正かつ公正な運用を図ることを目的とする。

### (補償の要件)

第2条 譲受人は、土地分譲における建設発生土の処理を自区域内で行うものとし、建設汚泥の自区域内処理に最大限努めるものとする。

ただし、自区域内において行った土壤調査により得られた数値が安全基準等を超えていることが判明し、この建設発生土及び建設汚泥（以下「建設発生土等」という。）を自区域内以外の場所（以下「処理施設」という。）で処理をせざるを得ず損害の発生が見込まれる場合において、当局と事前に協議し、当局が必要やむを得ないものと認めるときは、この補償方針に基づいて補償を行う。

2 前項の土壤調査に基づいて、安全基準等の範囲内であるとされた建設発生土等を受け入れた施設（以下「受入施設」という。）において行った土壤調査により得られた数値が安全基準等を超えていることが判明した建設発生土等について、処理施設で処理をせざるを得ず譲受人に損害の発生が見込まれる場合において、当局と事前に協議し当局が必要やむを得ないものと認めるときは、この補償方針に基づいて補償を行う。

### (補償の範囲)

第3条 前条第1項の協議に基づいて行う損害の補償は、次の各号の範囲内とする。ただし、譲受人が行った土壤調査費及び処理施設で処理するために要した自区域内からの搬出運搬費は対象外とする。

一 安全基準等を超えた建設発生土等を処理施設で処理した費用から、これを安全基

準等の範囲内の建設発生土等として処理することとした場合に必要とされる費用を控除した金額

二 前号に定めるほか、当局が特に必要があると認めた費用

2 前条第2項の協議に基づいて行う損害の補償は、次の各号の範囲内とする。ただし、受入施設で行った土壌調査費は対象外とする。

一 安全基準等を超えた建設発生土等を処理施設で処理した費用から、安全基準等の範囲内の建設発生土等として譲受人が支払った処理料金を控除した金額

二 受入施設から処理施設までの搬出運搬については、可能な限り最短距離にある処理施設への搬出運搬に努めるものとし、当局と事前に協議し、当局が必要やむを得ないと認めた搬出運搬費

三 前各号に定めるほか、当局が特に必要があると認めた費用

(補償の請求期限)

第4条 補償の請求期限は、当局と譲受人との土地譲渡契約の締結日の翌日から起算して3年以内とする。

ただし、譲受人から請求期限延長の申出があり、当局がこれを必要やむを得ないものと認めたときは、当該土地譲渡契約の締結日の翌日から起算して5年を限度として期限の延長を認めることができるものとする。

(補償の方法)

第5条 損害の補償は、金銭をもって行うものとする。

ただし、当局が施行する工事によって損害の補償をすることが適切な場合は、これによることができるものとする。

2 損害の補償は、別途協定を締結することにより行う。

(補償金額の算定及び確定)

第6条 この補償方針によって定める補償の金額は、書類審査と現地調査の上、当局が定める別紙「補償基準」により算定する。

(補償の例外)

第7条 第2条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、この補償方針に基づく補償はしない。

一 譲受人が当局から土地利用計画の承認を受けずに施設を設置した場合

二 譲受人が当局から事前承認を受けずに土地の改変を行った場合

附 則

(施行期日)

この補償方針は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

この補償方針の施行日の前日までに土地譲渡契約書が締結された土地については、この補償方針を適用しないものとする。

附 則

(施行期日)

この補償方針は、平成23年3月30日から施行する。

附 則

(施行期日)

この補償方針は、平成25年2月1日から施行する。

(経過措置)

この補償方針改正の施行日前に土地譲渡契約書が締結された土地について、第4条本文に定める期限内に補償の請求があった場合は、この補償方針を適用する。

附 則

(施行期日)

この補償方針は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この補償方針は、平成31年4月1日から施行する。

## 別紙「補償基準」

### 1 補償金額の算定方法

譲受人から次の処理単価並びに、処理土量及び処理汚泥量又は処理重量及び処理汚泥重量(以下「処理土量等」という。)の申し出を受け適正と認められる場合は、以下の補償額の算定方法により補償金額を決定し支払う。ただし、補償金額の合計額は、契約金額の20%に相当する額を超えない額とする。

### 2 譲受人から申し出る処理単価及び処理土量等

#### (1) 第2条第1項の協議の場合に、譲受人から申し出る処理単価及び処理土量等

- ① 安全基準等を超えた建設発生土等を処理施設で処理した費用の単価(円/㎥又は円/t)
- ② 安全基準等の範囲内の建設発生土等として受入施設で処理することとした場合に必要とされる費用の単価(円/㎥又は円/t)
- ③ 処理土量等(㎥又はt)

#### (2) 第2条第2項の協議の場合に、譲受人から申し出る処理単価、処理土量等及び処理施設までの搬出運搬費等

- ① 自区域内から受入施設に搬入された後に、安全基準等を超えていることが判明した建設発生土等を処理施設で処理した費用の単価(円/㎥又は円/t)
- ② 安全基準等の範囲内であるとされた建設発生土等として受入施設が受け取った処理料金単価(円/㎥又は円/t)
- ③ 処理土量等(㎥又はt)
- ④ 当局が必要やむを得ないと認めた受入施設から処理施設までの搬出運搬費

### 3 第2条第1項の協議の場合における補償金額の算定式

次の算定式により建設発生土等にかかる補償額を決定し補償する。ただし、譲受人が行った土壤調査費及び処理施設で処理するために要した搬出運搬費は対象外とする。

$$\text{○ 補償金額} = \text{建設発生土の補償単価 (円/㎥又は円/t)} \times \text{処理土量 (㎥又はt)} + \text{建設汚泥の補償単価 (円/㎥又は円/t)} \times \text{処理汚泥量 (㎥又はt)} + \text{消費税及び地方消費税相当額}$$

#### (1) 建設発生土の補償単価並びに処理土量又は処理重量

##### ① 補償単価の算定

譲受人から申し出のあった安全基準等を超えた建設発生土を処理施設で処理した費用の単価(円/㎥又は円/t)と安全基準等の範囲内の建設発生土として受入施設で処理することとした場合に必要とされる費用の単価(円/㎥又は円/t)が適正と認められる場合は、その差額を算定補償単価とする。

ただし、計量単位を㎥とするときは22,000円/㎥(税抜き)を上限単価とし、計量単位

を t とするときには 17,600 円 / t (税抜き) を上限単価として、算定補償単価が上限単価を超える場合は、上限単価を算定補償単価とする。

- 算定補償単価 (円 / m<sup>3</sup> 又は 円 / t) = アーイ
- ア 安全基準等を超えた建設発生土を処理施設で処理した費用の単価 (円 / m<sup>3</sup> 又は 円 / t)
- イ 安全基準等の範囲内の建設発生土として受入施設で、処理することとした場合に必要とされる費用の単価 (円 / m<sup>3</sup> 又は 円 / t)

② 処理土量又は処理重量の算定

譲受人から申し出のあった処理土量 (m<sup>3</sup>) 又は処理重量 (t) が適正と認められる場合は、当該処理土量又は処理重量を算定処理土量又は算定処理重量とする。

ただし、計量単位を m<sup>3</sup> とする場合において、算定処理土量が設計図面等から地下に入る建築物、主要構造部及び建築設備の総体積 (以下「地下体積」という。) × 1.2 を超えるときは地下体積 × 1.2 を算定処理土量とする。また、計量単位を t とする場合において、算定処理重量が地下体積 × 1.5 を超えるときは地下体積 × 1.5 を算定処理重量とする。

上記のほか、特に当局が必要と認めた処理土量又は処理重量は、これを算定処理土量又は算定処理重量とすることができる。

- 計量単位を m<sup>3</sup> とする場合における処理土量の算定
  - ア 譲受人から申し出のあった処理土量 (m<sup>3</sup>)
  - イ 地下体積 × 1.2
- \* ぼぐし率 = 1.2
- アーイ ≤ 0 の場合 ⇒ 算定処理土量 = ア
  - アーイ > 0 の場合 ⇒ 算定処理土量 = イ

- 計量単位を t とする場合における処理重量の算定
  - ア 譲受人から申し出のあった処理重量 (t)
  - イ 地下体積 × 1.5
- \* 土の湿潤単位体積重量 = 1.5
- アーイ ≤ 0 の場合 ⇒ 算定処理重量 = ア
  - アーイ > 0 の場合 ⇒ 算定処理重量 = イ

(2) 建設汚泥の補償単価並びに処理汚泥量又は処理汚泥重量

① 補償単価の算定

譲受人から申し出のあった安全基準等を超えた建設汚泥を処理施設で処理した費用の単価 (円 / m<sup>3</sup> 又は 円 / t) と安全基準等の範囲内の建設汚泥として受入施設で処理することとした場合に必要とされる費用の単価 (円 / m<sup>3</sup> 又は 円 / t) が適正と認められる場合は、その差額を算定補償単価とする。

ただし、計量単位を m<sup>3</sup> とするときには 22,000 円 / m<sup>3</sup> (税抜き) を上限単価とし、計量単位を t とするときには 15,700 円 / t (税抜き) を上限単価として、算定補償単価が上限単価を

超える場合は、上限単価を算定補償単価とする。

○算定補償単価（円／ $\text{m}^3$ 又は円／t）＝ア－イ

ア 安全基準等を超えた建設汚泥を処理施設で処理した費用の単価（円／ $\text{m}^3$ 又は円／t）

イ 安全基準等の範囲内の建設汚泥として受入施設で、処理することとした場合に必要とされる費用の単価（円／ $\text{m}^3$ 又は円／t）

② 処理汚泥量又は処理汚泥重量の算定

譲受人から申し出のあった処理汚泥量（ $\text{m}^3$ ）又は処理汚泥重量（t）が適正と認められる場合は、当該処理汚泥量又は処理汚泥重量を算定処理汚泥量又は算定処理汚泥重量とする。

ただし、計量単位を $\text{m}^3$ とする場合において、算定処理汚泥量が設計図面等から杭打ちのための掘削の総体積（以下「杭体積」という。）を超えるときは杭体積を算定処理汚泥量とする。また、計量単位をtとする場合において、算定処理汚泥重量が杭体積×1.4を超えるときは杭体積×1.4を算定処理汚泥量とする。

○計量単位を $\text{m}^3$ とする場合における処理汚泥量の算定

ア 譲受人から申し出のあった処理汚泥量（ $\text{m}^3$ ）

イ 杭体積

●ア－イ $\leq 0$  の場合 ⇒ 算定処理汚泥量＝ア

●ア－イ $> 0$  の場合 ⇒ 算定処理汚泥量＝イ

○計量単位をtとする場合における処理汚泥重量の算定

ア 譲受人から申し出のあった処理汚泥重量（t）

イ 杭体積×1.4

\*建設汚泥の重量換算値＝1.4

●ア－イ $\leq 0$  の場合 ⇒ 算定処理汚泥重量＝ア

●ア－イ $> 0$  の場合 ⇒ 算定処理汚泥重量＝イ

4 第2条第2項の協議の場合における補償金額の算定式

次の算定式により受入施設に安全基準等の範囲内であるとして搬入された後に安全基準等を超えていることが判明した建設発生土等にかかる補償額を決定し補償する。ただし、受入施設で行った土壌調査費は対象外とし、当局が必要やむを得ないと認めた受入施設から処理施設までの搬出運搬費は対象とする。

○ 補償金額＝建設発生土の補償単価（円/ $\text{m}^3$ 又は円/t）×処理土量（ $\text{m}^3$ 又はt）＋  
建設汚泥の補償単価（円/ $\text{m}^3$ 又は円/t）×処理汚泥量（ $\text{m}^3$ 又はt）＋  
受入施設から処理施設までの搬出運搬費＋消費税及び地方消費税相当額

① 補償単価の算定

受入施設に搬入された後に安全基準等を超えていることが判明した建設発生土等を処理施

設で処理した費用の単価（円／ $m^3$ 又は円／t）と安全基準等の範囲内の建設発生土等として受入施設が受け取った建設発生土等の処理料金の単価（円／ $m^3$ 又は円／t）が適正と認められる場合は、その差額を算定補償単価とする。

ただし、第3項（1）①及び同項（2）①の上限単価を準用し、算定補償単価が上限単価を超える場合は、上限単価を算定補償単価とする。

- 算定補償単価（円／ $m^3$ 又は円／t）＝ア－イ
- ア 安全基準等を超えた建設発生土等を処理施設で処理した費用の単価（円／ $m^3$ 又は円／t）
- イ 安全基準等の範囲内の建設発生土等として譲受人が支払った処理料金の単価（円／ $m^3$ 又は円／t）

## ② 処理土量等の算定

譲受人から申し出のあった処理土量等が適正と認められる場合は、当該処理土量等を算定処理土量及び算定処理汚泥量又は算定処理重量及び算定処理汚泥重量（以下「算定処理土量等」という。）とする。

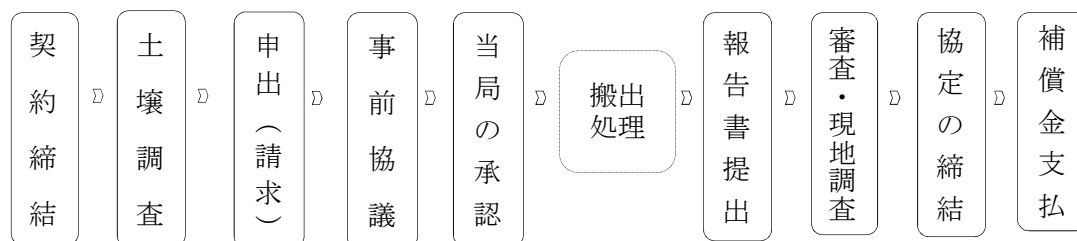
なお、算定処理土量等の証明は、譲受人の責任において、証明されたものに限る。

## ③ 受入施設から処理施設までの搬出運搬費の算定

受入施設から処理施設までの搬出運搬費は、当局と事前に協議し、当局が必要やむを得ないものと認めた可能な限り最短距離にある処理施設までの搬出運搬費が適正と認められる場合は、補償の対象とすることができる。

## 5 補償の協議から補償金支払までの事務手順

以下の手順により、事前協議、報告、協定締結を行い、補償金を支払う。



- (1) 譲受人から当局に対し安全基準等を超えていることを申出（意思表示）することをもって、請求とする。
- (2) 譲受人からの申出に基づいて当局との事前協議が整った場合、当局は速やかに承認を通知する。
- (3) 当局の承認を踏まえて、譲受人は搬出処理を行う。
- (4) 譲受人は安全基準等を超えた建設発生土等の処理施設への搬出が完了したときは、次の各号に掲げる事項を確認できる書面を添付した報告書を提出する。
  - ① 搬出及び処理した建設発生土等の土壌分析結果
  - ② 建設発生土等の搬出及び処理に係る請負契約の内容
  - ③ 前号の請負契約に係る搬出実績の内容及び経費並びに経費内訳

(5) 前項にかかる報告書が提出されたときは、当局は速やかに工事の適正な完了を確認するための検査等を行い、協定を締結し補償金額を決定する。