

社団法人 日本補償コンサルタント協会

# 近畿支部報



近畿支部報第 59 号の発行にあたりまして、賛助広告をいただき誠にありがとうございました。

## 賛助広告一覧表

株式会社関西補償問題研究所  
株式会社産業工学研究所  
株式会社三和総合コンサル  
株式会社新洲  
正和設計株式会社  
株式会社タカダ  
株式会社谷澤総合鑑定所  
株式会社帝国コンサルタント  
テクノコーポレーション株式会社  
内外エンジニアリング株式会社  
株式会社 N I S S O  
福田総合コンサルタント株式会社

(五十音順)



# CONTENTS

近畿支部報  
Vol.59 2013.5

●賛助広告一覧表	
●近畿支部補償システムのご案内	2
●講習会・講演会・研修会	
◆「補償コンサルタント等建設関連業の概要」	
国土交通省 近畿地方整備局 建政部 建設業適正契約推進官 加藤 巖	4
◆「用地・補償業務に対する会計検査の視点」	
最近の傾向と指摘事例 一般財団法人 経済調査会 参与 市川啓次郎	33
◆「補償基準と関連法令及び判例」	
(株) 関西補償問題研究所 代表取締役 武田 政雄	65
●平成24年度近畿支部ホームページ寄稿	
近畿のANABA	
「活気ある商店街で、ふれあいと買い物を楽しむ」	
(株) 三和総合コンサル 代表取締役社長 今井 信宏	98
アラカルト	
「地域社会にかかわって」	
福田総合コンサルタント(株) 代表取締役 福田 憲洋	100
●親睦会便り	
近畿支部 親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎	102
●支部だより	104
1) 支部役員会及び委員会の動き	
2) 講演会・講習会・研修会の開催	
3) 補償業務管理士登録・更新講習会	
4) 平成24年度陳情・要望活動について	
5) その他	
●会員名簿	114
●ホームページの更新	118
●編集後記	121

## 近畿支部補償システムのご案内

補償業務委員会（補償理論システム部会）

当近畿支部では、会員の「見易く分かり易い成果品」の作成を目標に、ワーキンググループを設置し平成17年度より「様式の統一化」について検討を重ねて参りました結果、平成24年度より「近畿支部標準補償算定システム」を独自開発して、統一ソフトによる運用を開始しております。

さらに官公庁様に対しましては、システムを使用した成果品仕様の採用についての要望活動を行いました。

（平成24年度要望書より） 近畿支部標準補償算定システムについて

（社）日本補償コンサルタント協会近畿支部では、用地調査業務における成果品の品質の向上と業務効率の向上を図るため、さらには、発注者に対しても「見やすく分かり易い成果品」とするため、請負業者による調査漏れや違算等の減少、各種様式を統一化による成果品の標準化を行うことを目的に、「近畿支部標準補償算定システム」を会員統一のソフトとして独自開発し、運用を開始しているところです。

また、更なる成果品の品質の向上と迅速な納入をめざして、システム研修会などにより改良改善を行うこととしています。

現況におきましては、用対連標準様式や個別の様式を採用される起業者がおられるため、直ちに統一化を図ることは難しいとは存じますが、起業者におかれましても円滑な用地取得の推進のため、当システムによる成果品仕様の採用についてご検討願います。

このシステムは、**建物・工作物から、立木、移転雑費の算定までの一連システム**として運用を開始し、既に会員会社では成果品の納入処理を開始しています。さらに会員のシステム研修会なども定期的に行う事で、違算等の減少及び業務効率の向上を図って参ります。

### システムの主な特徴

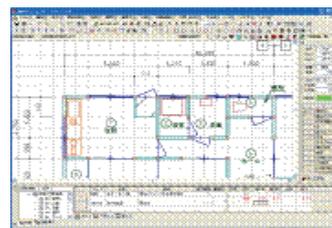
近畿支部・補償業務委員会・補償理論システム部会により、近畿全府県に対応した実務者による基準運用の研究を基に、様式の開発とシステム開発の監修を行っている**近畿支部独自のシステム**です。

平成24年度において新規導入した会員会社によれば、「**成果品の評価も良く、新規導入でもシステムに慣れることによって業務が効率かつ迅速に行えた**」との報告がありました。

- ◆実務に適したデータの一元管理・共有化を考慮し、データの排他制御を搭載
- ◆再算定による「単価入替」も、僅かな時間で手間いらず
- ◆発注工事・所有者単位でデータを管理し、そのままメール送信もOK！
- ◆図面はD×Fに、帳票はExcelに変換可能

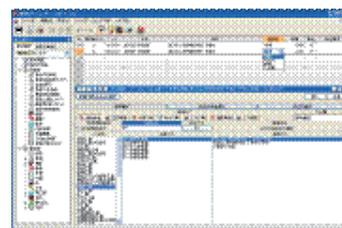
### <木造建物CAD>

- ◆ 図面を作成しながら、数量計算式を確認可能
  - ◆ 図形の修正に併せて、集計表や数量根拠が自動変更
  - ◆ 同じ仕上げは、ドラッグアンドドロップで簡単複写
  - ◆ 建具番号は、同一規格同一番号も含めて自動設定
- ※専用CADだからこそできる機能です。  
※その他にも多彩な機能で図面作成を支援します。



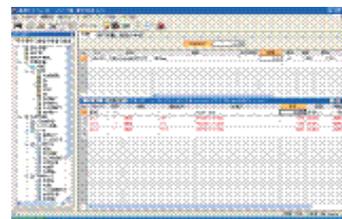
### <木造建物積算>

- ◆ **木造建物CADからの完全連動で、ほぼ出来上がり**
  - ◆ 仕上げの設定は、部位ごとに用意された中から簡単選択
- ※CADから連動しなくても、スムーズな操作性と充実した機能を用意しています。
- ◆ 合成単価（代価表）にも対応。



### <非木造建物積算>

- ◆ 用途・構造等による雛形を利用すれば入力手間を削減（テンプレート機能）
- ◆ 入力済みの数量を利用すると、修正の際も同時変更（参照機能）
- ◆ 煩わしい「廃材運搬・処分費」の算定も一気に解決



### <工作物・立木・動産・移転雑費>

- ◆ 工作物 … 「平成22年度改定 附帯工作物調査算定要領」へ対応済み
- ◆ 立木 … 「調査書・算定書」が調査表入力と同時に作成ができ、作業効率は抜群
- ◆ 動産・移転雑費… 一連のシステムに連動し、集計表と連動します

## サポートサービス

- ◆ 近畿支部主催によるシステム研修会を毎年行います。  
(右写真は平成24年度実施の様子)
- ◆ 導入・使用についてはシステム開発会社による経験を積んだ専門スタッフが対応します。
- ◆ 年間サポート契約のご締結により、操作等に関するお問い合わせ対応、最新版プログラムやメールによる各種情報のご提供等、充実したサポートサービスが受けられます。



◆ **最新のシステム環境に対応済みなので、今後の運用にも安心です。**

Windows 7, Vista, XP (SP2以降) の各32bit版 ※64bit版はWOW64 (各OS側) での動作確認済み

**本システムは、会員※・非会員・官公庁様を問わず導入頂けます。**

**導入の申込みとご相談は、下記までご連絡ください。**

**一般社団法人日本補償コンサルタント協会 近畿支部・事務局**

TEL 06-6949-0805 FAX 06-6949-0816

※近畿支部会員の新規導入については、平成25年度においても補助制度があります。

## 「補償コンサルタント等建設関連業の概要」



国土交通省 近畿地方整備局  
建政部 建設業適正契約推進官 加藤 巖

平成24年10月9日  
新梅田研修センター

我々補償コンサルタントは、起業者から調査算定業務等を受注して、委託契約等を締結し、日々業務を行っております。

今回は、起業者との契約の原点に立ち返って、我々補償コンサルタントが業務委託契約においてどのような立場に置かれ、どのような事を求めら

れているのかについて理解を深め、よりよい仕事をするため、建設業適正契約推進官 加藤 巖先生にお越し頂き「補償コンサルタント等建設関連業の概要」についてわかりやすくお話頂きました。

補償コンサルタント業務の必需品

テクノ補償システム

☆ お客様の業務をご支援いたします ☆

社会とシステム、情報と人とのベストパートナーとなる  
次代を見つめたコンピュータシステムづくりをめざして！

テクノ TECHNO CORPORATION 株式会社

代表取締役 米崎 司

<事業内容>

- ◆ネットワークシステムのコンサルテーション・設計・施工
- ◆ソフトウェアの開発・販売
- ◆ハードウェアの開発・販売
- ◆コンピュータに関するコンサルテーション及び教育
- ◆コンテンツの作成

<熊本本社>

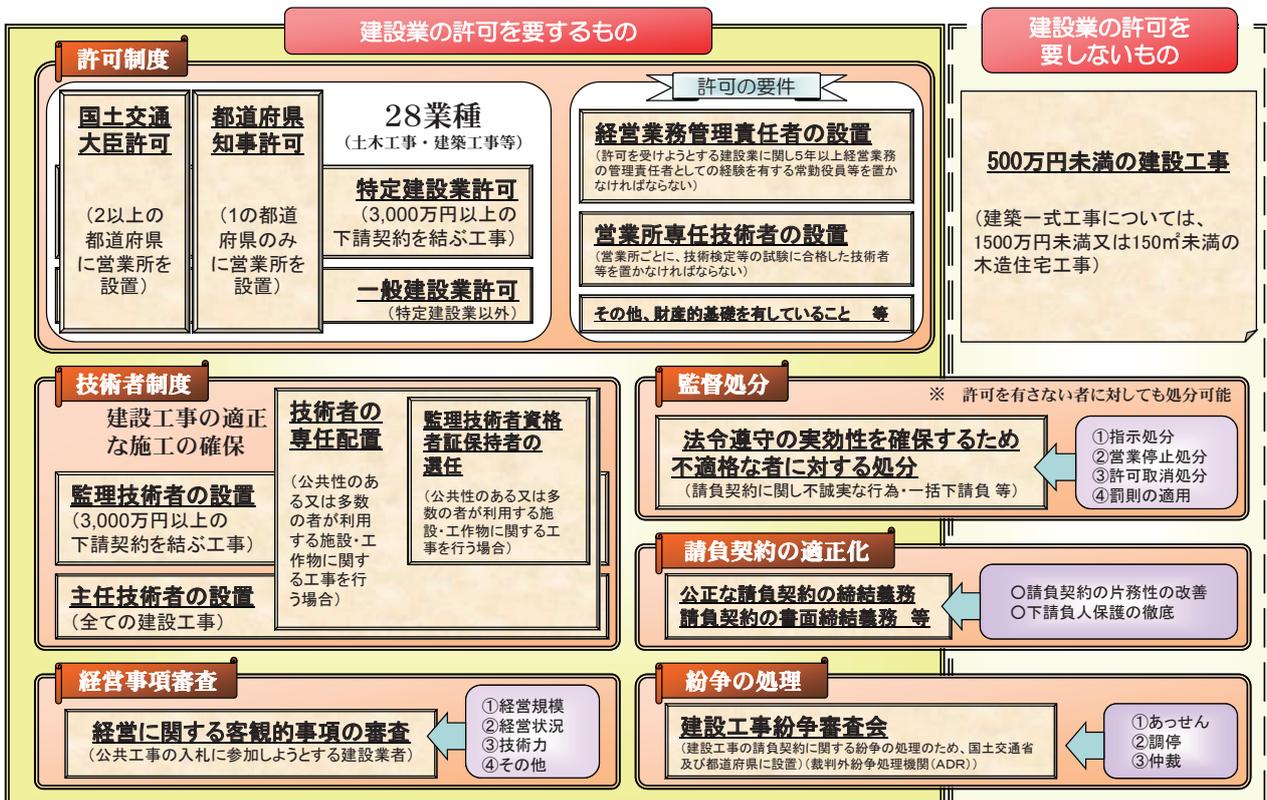
〒861-4113 熊本県熊本市南区八幡5丁目17番43号  
TEL 096-358-5100/FAX 096-358-5109  
URL <http://www.techno-corp.co.jp>

<東京営業所>

〒105-0022 東京都港区海岸1丁目2番1号  
スカイグランデ汐留1104号  
TEL 03-3438-2927/FAX 03-3438-2928

# 1 建設業法の概要

## 1 建設業法の概要



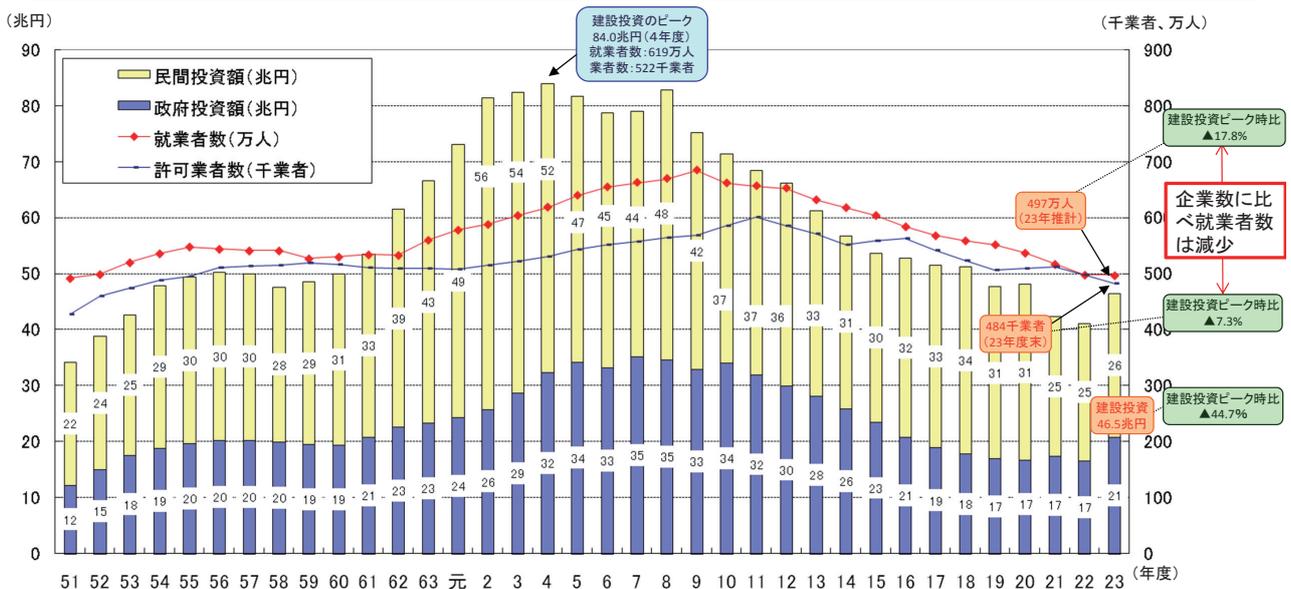
## 28業種区分の経緯等

- 施工技術の相違や取引慣行、業界の実態等を勘案し、**昭和46年に現行の28業種に設定**。  
(昭和46年以降、業種区分の改正は行われていない)

24年制定建設業法	36年改正	46年改正(現行)
	土木一式	土木一式
	建築一式	建築一式
大工	大工(建具取付を除く)	大工
左官	左官	左官
土工	土工	とび・土工・コンクリート
石(石碑、庭石工事を除く)	石(石碑、庭石工事を除く)	石
屋根(板金屋根を含む)	屋根(板金屋根を含む)	屋根
電気配線	電気配線(電気通信を除く)	電気
管(さく井を含む)	管(さく井を含む)	管
れんが	れんが(ブロックを除く)	タイル・れんが・ブロック
鉄骨	鉄骨	鋼構造物
鉄筋	鉄筋	鉄筋
ほ装	ほ装	ほ装
コンクリート	コンクリート	
しゅんせつ	しゅんせつ	しゅんせつ
板金	板金	板金
とび	とび	
ガラス	ガラス	ガラス
塗装	塗装	塗装
防水	防水	防水
タイル	タイル	
壁紙	壁紙	内装仕上
機械器具設置(金属製建具取付等を含む)	機械器具設置(金属製建具取付等を含む)	機械器具設置
熱絶縁	熱絶縁	熱絶縁
	電気通信	電気通信
	ブロック	
		造園
		さく井
		建具
		水道施設
		消防施設
		清掃施設
22業種	26業種	28業種

## 建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

- 建設投資額(平成23年度見通し)は約47兆円で、ピーク時(4年度)から約45%減。
- 建設業者数(23年度末)は約48万業者で、建設投資ピーク時(4年度末)から約7%減。
- 建設業就業者数(23年推計)は497万人で、建設投資ピーク時(4年平均)から約20%減。 ※23年2月は499万人(前年同月比10万人減)。



出所:国土交通省「建設投資見通し」・「許可業者数調べ」、総務省「労働力調査」

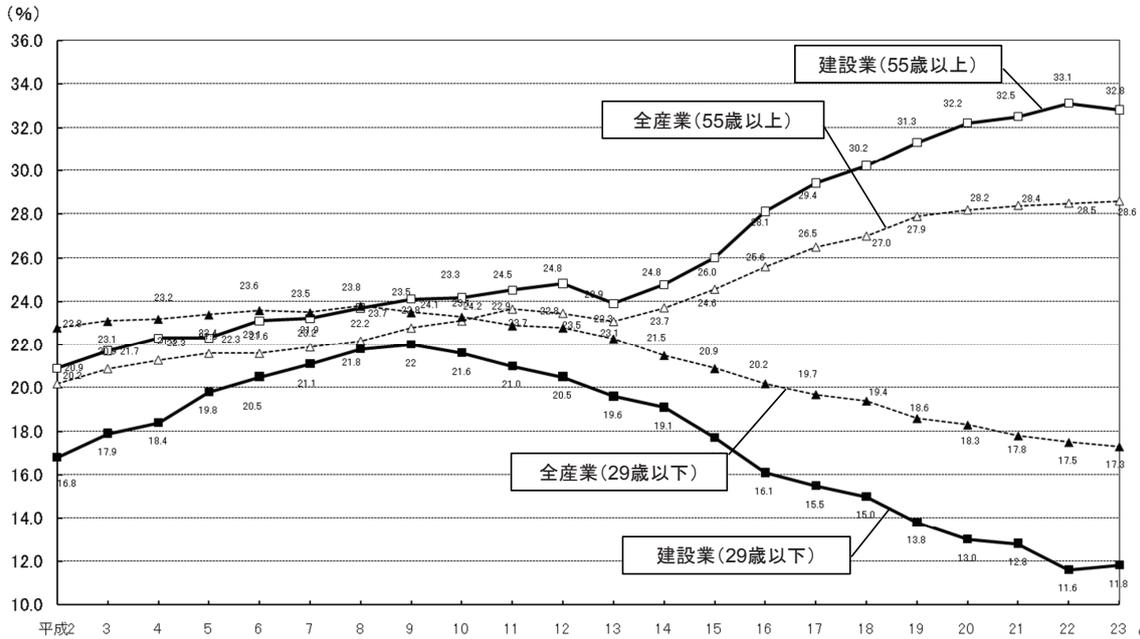
注1 投資額については平成20年度まで実績、21年度・22年度は見込み、23年度は見通し

注2 許可業者数は各年度末(翌年3月末)の値

注3 就業者数は年平均。平成23年については被災3県(岩手県・宮城県・福島県)を除く44都道府県の合計値に被災3県の推計値を加えた値。

## 建設業就業者の年齢構成の推移

- 建設業就業者は、55歳以上が約33%、29歳以下が約12%と高齢化が進行しており、次世代への技術承継が大きな課題である。  
※実数ベースでは、建設業就業者数のうち55歳以上が約10万人、29歳以下が約2万人減少している。(平成23年度)



資料：総務省「労働力調査」

## 建設業法における技術者制度の意義

### ○ 建設業法の目的

建設業を営む者の資質の向上、**建設工事の請負契約の適正化等**を図ることによって、**建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的**

### ○ 建設業における技術者の意義

技術者制度は、高度な技術力を有する技術者が施工現場においてその技術力を十分に発揮することにより、建設市場から技術者が適正に配置されていないこと等による不良施工や一括下請などの不正行為を排除し、技術と経営に優れ発注者から信頼される企業が成長できるような条件整備を行うことを目的

### ○ 建設業法の技術者制度

建設業法の技術者制度は、2段階で技術者の存在を要求

- ① 建設業許可の際の**営業所専任技術者**
- ② 工事現場の規模や形態に応じた**現場技術者(監理技術者、主任技術者)**(場合により専任)

## 建設業法における技術者制度の概要

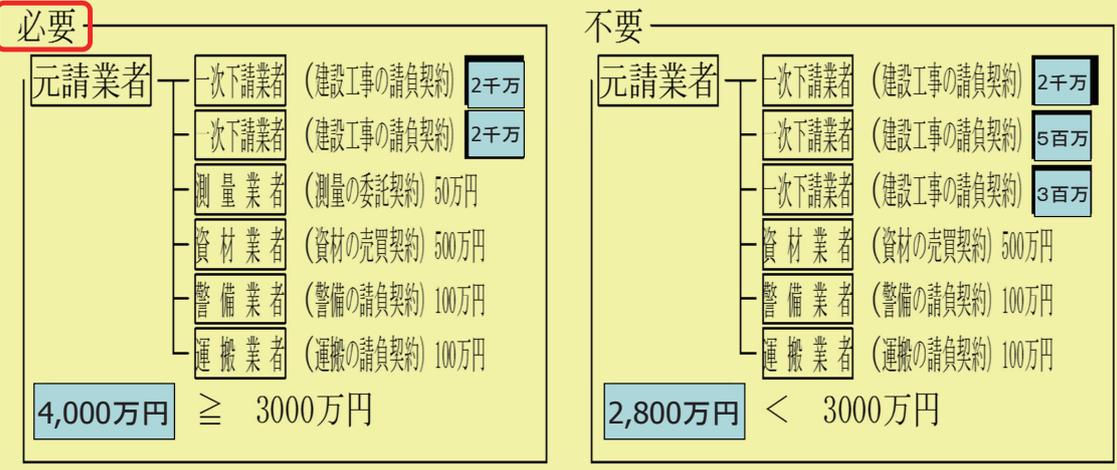
工事現場に置くべき技術者	監理技術者	主任技術者
元請工事における下請合計金額	3,000万円以上 (建築一式工事4,500万円以上)	3,000万円未満 (建築一式工事は4,500万円未満)
技術者の資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・1級施工管理技士</li> <li>・1級建築士</li> <li>・技術士</li> </ul> </li> <li>●実務経験者(指定7業種は除く)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・主任技術者としての要件を満たす者のうち、元請として4,500万円以上の工事に関し2年以上の指導監督的な実務経験を有する者</li> </ul> </li> <li>●国土交通大臣特別認定者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・1級施工管理技士</li> <li>・1級建築士</li> <li>・技術士</li> </ul> </li> <li>●二級国家資格者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・2級施工管理技士等</li> </ul> </li> <li>●実務経験者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・大卒後3年以上の実務経験</li> <li>・高卒後5年以上の実務経験</li> <li>・10年以上の実務経験</li> </ul> </li> </ul>
その他の要件	受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者 公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設又は工作物に関する重要な工事で、請負金額が2,500万円(建築一式の場合5,000万円)以上 →工事現場における技術者の専任が必要	
監理技術者資格者証	専任の監理技術者は携帯必要	不要
監理技術者講習	専任の監理技術者は、登録講習の受講義務	不要

## 監理技術者・主任技術者の現場配置と専任制

- 1. 工事現場には、主任技術者を設置。[建設業法 § 26①]**  
趣旨: 工事現場で施工管理を行う主任技術者の設置を義務づけ、建設工事の適正な施工を確保。
- 2. 3,000万円(建築一式工事は4,500万円)以上を下請へ発注する場合は、監理技術者を設置。[法 § 26②]**  
趣旨: 工事現場での施工管理と、下請人に対する指導監督を適切に行う監理技術者の設置を義務づけ、建設工事の適切な施工を確保。
- 3. 公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設若しくは工作物に関する重要な建設工事で政令で定めるものは、主任技術者又は監理技術者を現場ごとに専任で設置。[法 § 26③]**  
趣旨: 主任技術者又は監理技術者が行える工事の施工管理には限界があるため、特に適正な施工が強く求められる公共施設等に関する重要な工事については、監理技術者等の他の建設現場との兼任を禁止し、適正な施工を厳格に確保。
  - ① 監理技術者・主任技術者の専任が義務づけられる建設工事**  
請負代金の額が2,500万円(建築一式工事は5,000万円)以上の工事で、次の建設工事(建設業法施行令 § 27①)  
    - ・国又は地方公共団体が注文者である施設 等
    - ・鉄道、道路、橋、ダム、港湾施設、上下水道、電気事業用施設、ガス事業用施設 等
    - ・学校、病院、百貨店、事務所、ホテル、共同住宅、工場 等
  - ② 専任を要しない建設工事**
    - 密接な関係のある二以上の工事を同一又は近接した場所で施工する場合(施行令 § 27②)  
密接な関係のある二以上の建設工事を同一の建設業者が同一の場所又は近接した場所において施工する場合は、**同一の専任の主任技術者**が複数工事を管理できる。  
「密接な関係にある二以上の工事」: 下水道工事と区間の重なる道路工事など
    - 工作物等に一体性が認められる場合(監理技術者制度運用マニュアル(建設業課長通知))  
契約工期の重複する複数の建設工事で、対象となる工作物等に一体性が認められるもの(当初以外は随契に限る。)は、一の工事とみなされ、**同一の専任の監理技術者又は主任技術者**が複数工事を管理できる。

『(業種ごとに選択) 一般建設業と特定建設業』

特定建設業が必要なケース



監理技術者・主任技術者の雇用関係

制度概要(雇用関係)

<※監理技術者制度運用マニュアルに規定>

- 不良不適格業者を排除するとともに発注者保護の観点から、技術者には、建設業者と直接的かつ恒常的な雇用関係が必要。
- 国、地方公共団体等が発注する建設工事(以下「公共工事」という。)における監理技術者、主任技術者については、一定の雇用期間が必要。

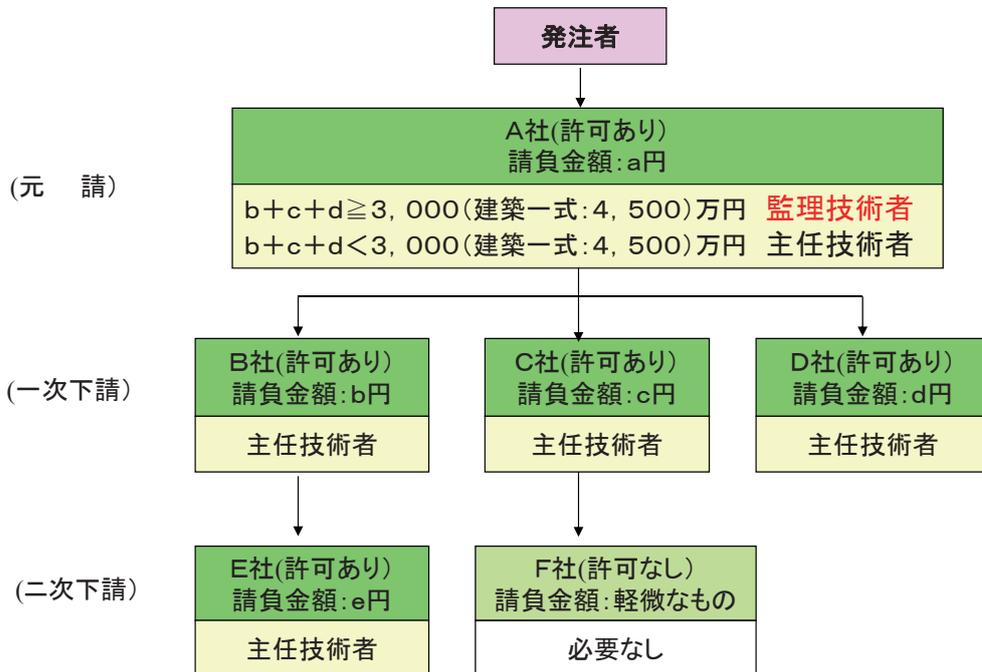
恒常的な雇用関係

- 恒常的な雇用関係の考え方
  - 一定の期間にわたり当該建設業者に勤務し、一定時間以上の勤務に従事することが担保されていることに加え、建設工事の適切な施工を確保するため、技術者個人の持つ技術力と、建設業者が組織として有する技術力が相まって現場で発揮されることが必要。
- 公共工事における雇用関係
  - 公共工事において、発注者から直接請け負う建設業者の専任の監理技術者等については、所属建設業者から入札の申込のあった日以前に3ヶ月以上の雇用関係にあることが必要。

現行の災害特例

震災等の自然災害の発生またはその恐れにより、最寄りの建設業者により即時に対応することが、その後の被害の発生または拡大を防止する観点から最も合理的であって、当該建設業者に要件を満たす技術者がいない場合など、緊急の必要その他やむを得ない事情がある場合については、この限りではない。

## 工事現場における主任技術者及び監理技術者の設置



## 施工体制台帳・施工体系図

- 目的  
元請業者が現場の施工体制を把握することにより、
- ①品質・工程・安全など施工上のトラブルの発生
  - ②不良不適格業者の参入、建設業法違反(一括下請負等)
  - ③安易な重層下請を防止

元請特定建設業者が3,000万円(建築一式工事の場合は4,500万円)以上を下請に出すときに作成



### 施工体制台帳

- ★工事施工を請け負う全ての業者名、業者ごとの施工範囲等を記載
- ★末端までの下請契約書面等の添付が必要

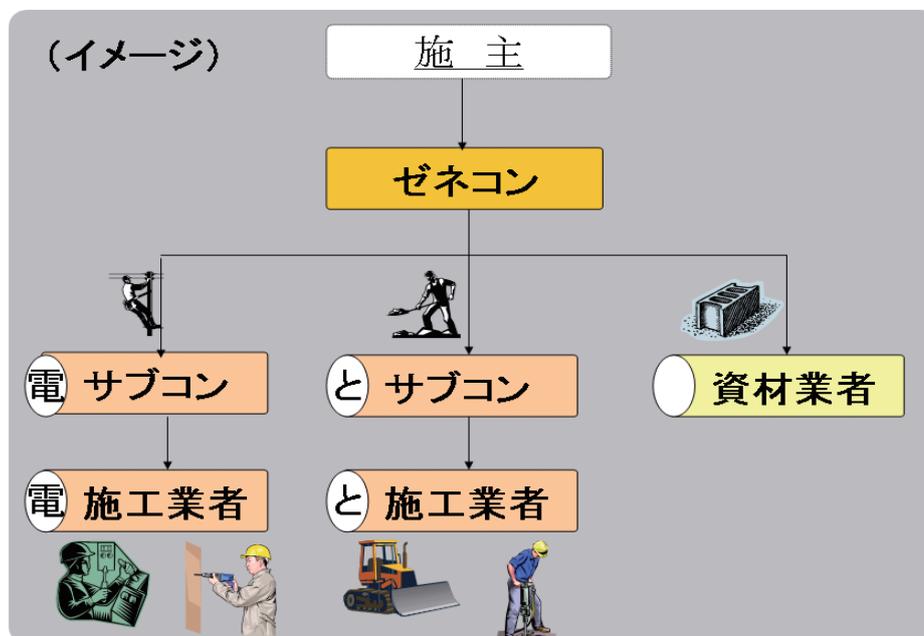


### 施工体系図

- ★各下請業者の施工の分担関係を図示したもの

## 施工体制台帳・施工体系図

★施工体制台帳等を活用し下請取引体系を把握



### 施工体制台帳の概要

下請契約の請負代金の総額が3,000万円以上（建築一式工事は4,500万円以上）の建設工事を発注者から請け負った特定建設業者は、工事全体の施工管理の状況が分かる施工体制台帳を作成し、工事現場ごとに備え付けることが義務付けられている。（建設業法第24条の7 第1項）

【施工体制台帳に記載しなければならない内容】（業法施行規則14条の2）

○元請負人に関する内容

1. 発注者から請け負った工事の内容
2. 建設業許可の内容
3. 配置技術者の氏名と資格内容

○一次下請負人に関する内容

4. 下請契約した工事の内容
5. 施工に必要な建設業許可の内容
6. 配置技術者の氏名と資格内容

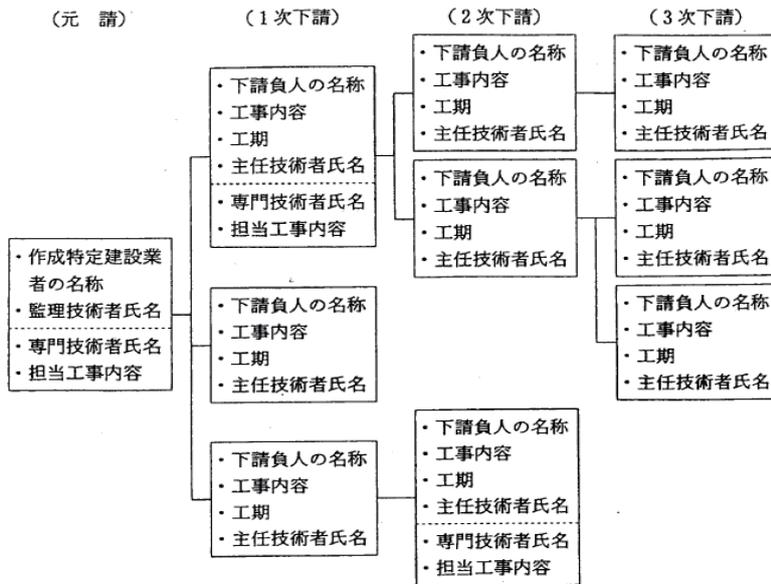
【施工体制台帳に添付しなければならない内容】（業法施行規則14条の2）

1. 発注者との契約書の写し
2. 下請負人との契約書の写し（注文・請書及び基本契約書又は約款等の写し）
3. 監理技術者証の写し（公共工事）又は監理技術者資格を有することを証する書面
4. 監理技術者の雇用関係を証明できるものの写し（健康保健証等の写し）
5. 専門技術者を置いた場合には資格を証明できるものの写し（国家資格等の技術検定合格書等の写し）

## 施工体系図の概要

各下請負人の施工分担関係を表示した、いわば施工体制台帳の要約版ともいえる施工体系図を作成し、工事に携わる関係者全員に施工の分担関係等が分かるよう、工事現場の見やすい場所への掲示が義務付けられている。

(建設業法第24条の7 第4項)



## 一括下請負の禁止について

○ 次に掲げる場合で、元請負人がその下請工事の施工に**実質的に関与**していると認められない場合、一括下請負に該当。

- 請負った建設工事の全部又はその主たる部分を他の業者に請け負わせる場合。
- 請け負った建設工事の一部であって、他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して他の業者に請け負わせる場合。

### 下請工事への**実質的な関与**とは

- 自社の技術者が下請工事の
- ① 施工計画の作成
  - ② 工程管理
  - ③ 出来高・品質管理
  - ④ 完成検査
  - ⑤ 安全管理
  - ⑥ 下請負業者への指導監督
- 等について、**主体的な役割**を現場で果たしていることが必要
- 発注者から工事を直接請け負った者については、加えて
- ⑦ 発注者との協議
  - ⑧ 住民への説明
  - ⑨ 官公庁等への届出等
  - ⑩ 近隣工事との調整
- 等について、**主体的な役割**を果たすことが必要

### その他の禁止事項

公共工事については**全面禁止**、民間工事も**原則禁止**

「一括下請負の責任」は注文者も請負者も対象

「親会社と子会社間」での下請負についても適用

「複数の下請を使っていた」場合でも**実質的な関与**が必要

「一括下請負」には、**監督処分(営業停止)**による対処

## 入札契約制度改革の取組について

沿革		国土交通省における入札契約制度改革の推進	
明治22年	<b>会計法制定</b> (原則 一般競争方式)	○競争性・客観性・透明性の向上 ・一般競争方式の拡大 H21年度 97.8% (すべての入札に占める金額ベースの割合) (予定価格6千万円以上の工事が対象。予定価格6千万円未満についても試行実施。)	
明治33年	<b>指名競争方式に転換</b>	○価格と品質が総合的に優れた調達 ・総合評価落札方式の拡大 H21年度 99.8% (競争入札に占める金額ベースの割合) ・総合評価落札方式の透明性の確保等に関する改善策の実施(H22年度～) (技術評価に関する透明性の向上、技術力競争の促進)	
平成6年	<b>一般競争方式の導入</b> (WTO対象)	○ダンピング受注や不良不適格業者等の排除 ・低入札価格調査基準価格の引上げ (H20年3月31日、H21年4月3日、H23年3月29日) ・入札ポンドの導入(H18年度～) (WTO対象の工事で実施、地方公共団体との連携により拡大) ・入札ポンドの対象工事の拡大(H22年8月～) (一般土木・建築工事において、予定価格が3億円以上の工事まで拡大)	
平成12年	<b>入札契約適正化法の制定</b> (透明性の確保、公正な競争の促進)		
平成17年	<b>公共工物品質確保法の制定</b> (価格と品質が総合的に優れた調達)		
平成18年	<b>一般競争方式の本格実施</b> (WTO対象以外に拡大)		
	<b>改正独禁法の施行</b> (課徴金減免制度の導入等)		
平成19年	<b>改正官製談合防止法の施行</b> (職員に対する刑罰規定の創設等)		
平成22年	<b>改正独禁法の施行</b> (課徴金の適用範囲の拡大等)		
			<b>地方公共団体における入札契約制度改革の推進</b>
			(H22年9月1日現在 H22年度公共工事入札契約適正化調査から)
			○一般競争方式 すべての都道府県、政令指定都市で導入済み 市区町村の67.7%が導入済み
			○総合評価方式 すべての都道府県、政令指定都市で導入済み 市区町村の61.7%が導入済み
			○低入札価格調査・最低制限価格 すべての都道府県・政令指定都市でいずれかを導入済み 市区町村の84.3%でいずれかを導入済み

## 社会保険未加入問題への対策の概要

課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 下請企業を中心に、特に年金、医療、雇用保険に未加入の企業が存在</li> <li>○ 技能労働者の処遇が低下し、若年入職者減少の一因</li> <li>○ 適正に法定福利費を負担する企業ほど受注競争上不利</li> </ul>

### 総合的対策の推進

<b>1. 行政・元請・下請等の関係者が一体となった保険加入の推進</b> ①行政、建設業団体、関係団体による推進協議会の設置 (全国・地方ブロック(都道府県単位)で設置) ②各建設業団体による保険加入計画の策定・推進 ③行政、関係団体、保険者等様々な主体による周知・啓発	<b>3. 建設企業の取組</b> ○元請企業による下請指導 ・施工体制台帳、再下請通知書、作業員名簿等により、下請企業の保険加入状況を把握し、未加入企業を指導。 ○元請企業・下請企業による重層下請構造の是正に向けた取組 ・元請企業、下請企業(特に1次下請企業)による重層下請の抑制に向けた啓発・指導。 ・下請企業における適正な受注先企業の選定、未加入企業との請負契約締結の抑止。 ○建設企業(特に下請企業)における取組 ・雇用関係にある社員と請負関係にある者の明確化・雇用化の促進。 ・雇用関係にある者の保険加入徹底。 ・業界における見積時の法定福利費の明示 等。
<b>2. 行政による制度的チェック・指導</b> ①建設業許可・更新時の加入状況確認 ・建設業許可・更新の申請時に保険加入状況を確認し、未加入企業を指導。 ②建設業担当部局による監督 ・建設業法に基づく立入検査等により、保険加入状況、元請企業の下請企業指導状況を確認・指導。指導・通報をしても、なお保険関係法令に違反する企業に対する監督処分。 ③経営事項審査の厳格化 ・経営事項審査における保険区分の明確化、減点幅の拡大。 ④社会保険担当部局(厚生労働省)との連携 ・社会保険担当部局への通報、社会保険担当部局からの働きかけ。	<b>4. 法定福利費の確保</b> ①発注者への要請・周知、元請企業への指導 ②業界における見積時の法定福利費の明示 ③ダンピング対策 ④重層下請構造の是正
	<b>5. その他</b> ①就労履歴管理システムの普及・活用 ②社会保険適用促進に向けた研究

※平成29年度までの中間時点ですれまでの実施状況を検証・評価し、対策の必要な見直しを行った上で、計画的に推進する。

### 目指す姿

各企業単位では許可業者の加入率90%、労働者単位では製造業相当の加入状況を目指す。

これにより、○ 技能労働者の処遇の向上、建設産業の持続的な発展に必要な人材の確保を実現  
 ○ 法定福利費を適正に負担する企業による公平で健全な競争環境の構築

## 「みんなで取り組む」建設業の保険加入 ～平成24年7月から、新たな取組みがスタートします～

平成24年7月改訂  
※を追加

建設業の社会保険未加入対策の一環として、省令等<sup>(※)</sup>の改正が行われました(H24.5.1公布)。これを受け、次のとおり、新たな取組みがスタートします。<sup>(※)</sup> 建設業法施行規則(昭和24年建設省令第14号) 建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件(平成20年国土交通省告示第85号)

### (1) 平成24年7月より、保険未加入企業に対する経営事項審査の評価が厳しくなります。

- 経営事項審査について、雇用保険、健康保険及び厚生年金保険への未加入企業に対する減点幅が拡大されます。  
(3保険すべてに未加入の場合: 現行▲60点→改正後▲120点)  
※11月より、国・都道府県の建設業担当部局は、経営事項審査時に未加入であることが判明した企業に対しては、加入指導を実施します。

(規則様式第25号の11・第25号の12、告示第1の4の1・付録第2関係)

### (2) 平成24年11月より、許可申請書に、保険加入状況を記載した書面の添付が必要となります。

- 建設業の許可・更新の申請時に、新たに保険加入状況を記載した書面を提出していただきます。  
国・都道府県の建設業担当部局は、申請者の保険加入状況を確認し、未加入であることが判明した企業に対しては、加入指導を実施します。

(規則第4条・様式(新)第20号の3関係)

### (3) 平成24年11月より、施工体制台帳に、保険加入状況の記載が必要となります。

- 施工体制台帳に、特定建設業者及び下請企業の保険加入状況を記載していただきます。また、下請企業には、再下請企業の保険加入状況を特定建設業者に通知していただきます。  
国・都道府県の建設業担当部局は、営業所への立入検査による保険加入状況の確認を行うとともに、工事現場への立入検査による施工体制台帳等の確認を行い、元請企業による下請企業への指導状況の確認を実施します。

(規則第14条の2・第14条の4関係)

## 経営事項審査の審査項目

完成工事高(X<sub>1</sub>)及び技術力(Z)を許可業種別に審査し、業種別に総合評定値(P)を算出

項目区分		審査項目	最高点/最低点	ウェイト
経営規模	X <sub>1</sub>	完成工事高(許可業種別)	最高点: 2,309点 最低点: 397点	0.25
	X <sub>2</sub>	自己資本額 利払前税引前償却前利益	最高点: 2,280点 最低点: 454点	0.15
経営状況	Y	①負債抵抗力 ②収益性・効率性 ③財務健全性 ④絶対的力量	最高点: 1,595点 最低点: 0点	0.20
技術力	Z	元請完成工事高(許可業種別) 技術職員数(許可業種別)	最高点: 2,441点 最低点: 456点	0.25
その他審査項目 (社会性等)	W	①労働福祉の状況 ②建設業の営業継続の状況 ③防災活動への貢献の状況 ④法令遵守の状況 ⑤建設業の経理の状況 ⑥研究開発の状況 ⑦建設機械の保有状況 ⑧国際標準化機構が定めた規格の取得の状況	最高点: 1,900点 最低点: 0点	0.15
総合評定値	P	0.25X <sub>1</sub> +0.15X <sub>2</sub> +0.20Y+0.25Z+0.15W	最高点: 2,134点 最低点: 281点	

経営状況(Y)

- ①負債抵抗力: 純支払利息比率・負債回転期間
- ②収益性・効率性: 総資本売上総利益率・売上高経常利益率
- ③財務健全性: 自己資本対固定資産比率・自己資本比率
- ④絶対的力量: 営業キャッシュフロー・利益剰余金

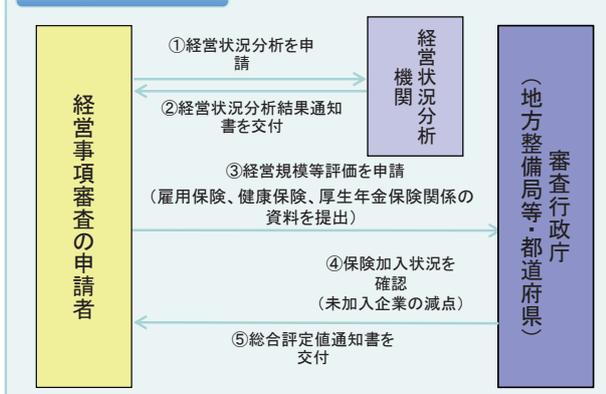
## 経営事項審査の厳格化

○ 平成24年7月から、経営事項審査については、雇用保険、健康保険及び厚生年金保険への未加入企業に対する減点幅が拡大されます。

### 概要

- 経営事項審査制度が担うべき役割を勘案した上で、下記の改正を行った。
  - ・保険関係の審査項目(①雇用保険、②健康保険及び厚生年金保険の2項目)について、別の制度である健康保険と厚生年金保険を区分。
  - ・保険未加入の場合の減点幅(各項目▲30点)を拡大。
  - ・未加入企業情報を加入指導へ活用。

### スキーム

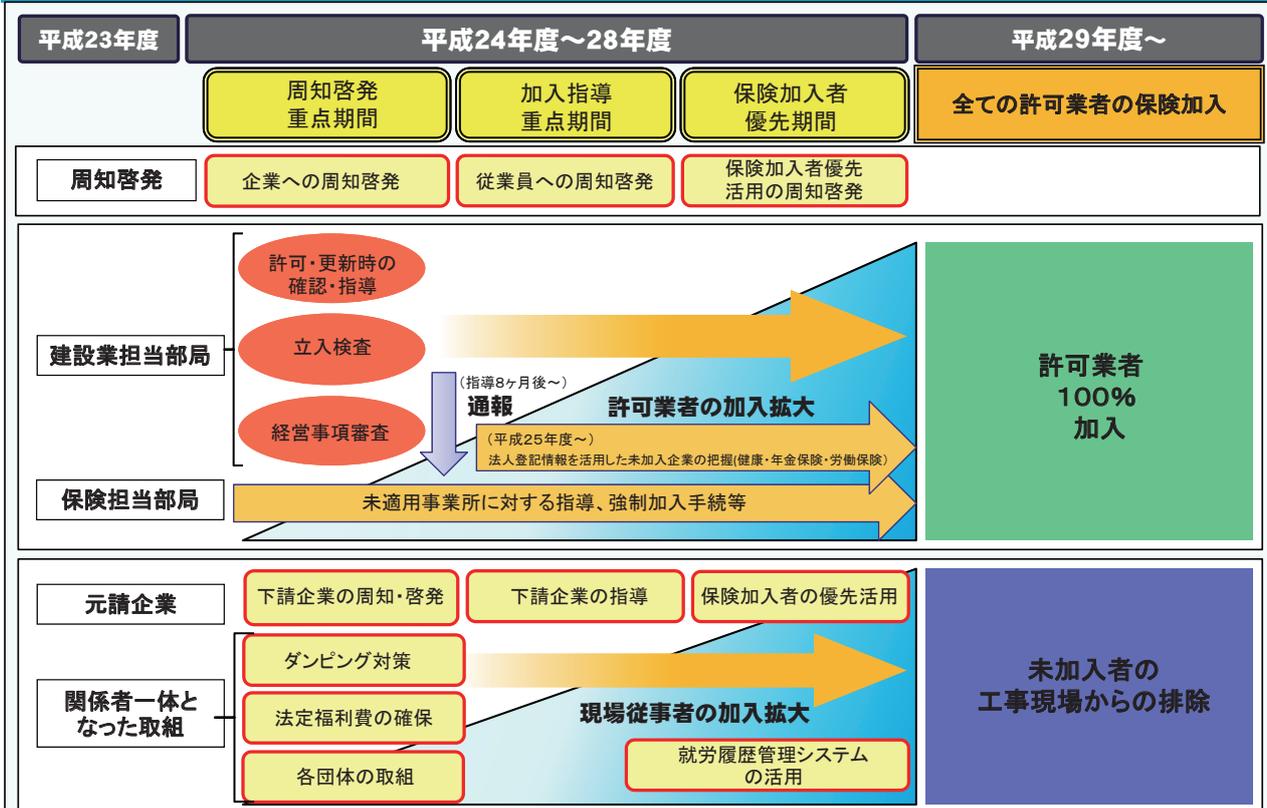


### 未加入の場合の減点幅の改正

	現行		
	点数	W点への影響	P点への影響
雇用保険	▲ 30	▲ 285	▲ 43
健康保険	▲ 30	▲ 285	▲ 43
厚生年金保険			
合計	▲ 60	▲ 570	▲ 86

	改正案		
	点数	W点への影響	P点への影響
雇用保険	▲ 40	▲ 380	▲ 57
健康保険	▲ 40	▲ 380	▲ 57
厚生年金保険	▲ 40	▲ 380	▲ 57
合計	▲ 120	▲ 1140	▲ 171

## 対策の進め方



## 2 建設関連業の概要

### 1 建設関連業者の定義

- ※ 建設関連業とは、「**測量業**」、「**建設コンサルタント**」、「**地質調査業**」の**三業種**の総称
- ※ 建設関連業に関する確たる定義はない。

#### I 定義(広義)

土木建築に関する工事の請負を業とする者又は土木建築に関する工事の設計若しくは監理若しくは土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案若しくは助言を行うことの請負若しくは受託を業とする者(以下「建設コンサルタント」という。)(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第19条第3号)

三業種全てを含んでいる

#### II 定義(狭義)

##### 1. 測量業者

測量業(基本測量、公共測量又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業)を行う者で、測量業者としての登録を受けた者(測量法(昭和24年法律第188号)第55条第1項)

##### 2. 建設コンサルタント

建設コンサルタント(公共工事の前払金保証事業に関する法律第19条第3号にいう建設コンサルタント)のうち、国土交通省に備える建設コンサルタント登録簿に登録を受けた者(建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)第2条第1項)

##### 3. 地質調査業者

地質調査業者(地質又は土質について調査し、及び計測し、並びに解析し、及び判定することにより、土木建築に関する工事の設計若しくは監理又は土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案若しくは助言に必要な地質又は土質に関する資料の提供及びこれに付随する業務を請け負い、又は受託する営業を営む者をいう。)のうち、国土交通省に備える地質調査業者登録簿に登録を受けた者(地質調査業者登録規程(昭和52年建設省告示第718号)第2条第1項)

建政部の実務における定義

注：一般的には、建築関係コンサルタントや補償コンサルタントについても建設関連業に含まれる。ここでは、地方整備局建政部で事務を所掌している三業種(測量業、建設コンサルタント及び地質調査業)のみを「建設関連業」と定義する。

## 2 建設関連業者の主な業務

建設関連業者の主な業務は、建設工事の前段階に実施される企画・調査・設計等である。

測量業者



土地の形状・土地に付随する構造物を調査・計測し、当該情報の整理等を行う。

建設コンサルタント



土木事業に係る企画、調査、計画、設計、施工監理等を行う。

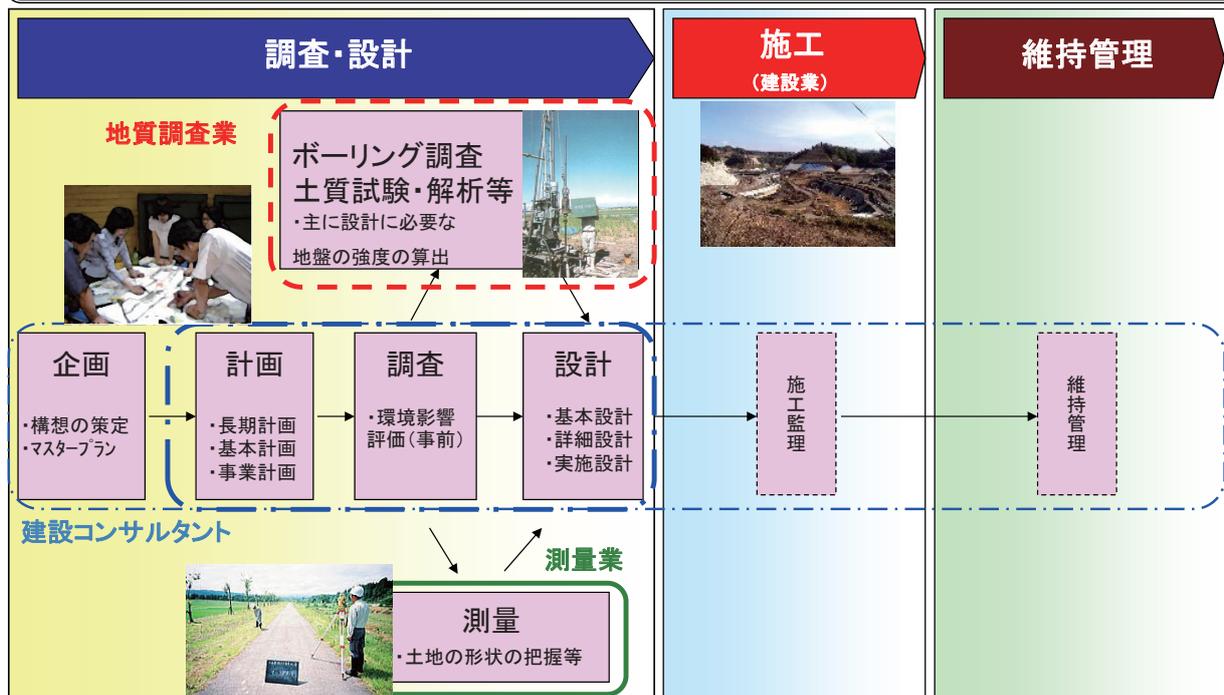
地質調査業者



地盤の調査、計測、計画を行い、地盤性状の判定等を行う。

## 建設生産システムにおける建設関連業の位置付け

建設関連業は、建設生産システムの上流部に位置する。それ故、業務の成果が(最終成果物である)施設・構造物の機能や維持管理経費を大きく左右する。



注：企画の前段階や施工監理の段階等において、測量、地質調査を行うこともある。

## 1 測量業者登録制度の概要

### I 根拠法令等

測量法(昭和24年法律第188号)(以下「法」という。)

注:測量法の所管省庁  
第6章 : 国土交通本省(建設市場整備課)  
第6章以外: 国土地理院

### II 目的

測量業を営む者の登録の実施、業務の規制等により、測量業の適正な運営とその健全な発達を図る

### III 営業の要件

測量法に規定する「基本測量(法第4条)」、「公共測量(法第5条)」、「基本測量及び公共測量以外の測量(法第6条)」を行う場合、測量業者の登録が必要

### IV 測量の範囲

土地の測量をいい、地図の調整及び測量用写真の撮影を含む(法第3条)

### V 登録の有効期間

5年(有効期間満了後引き続き登録する場合は、登録の更新が必要)

### VI 登録の要件

営業所ごとに測量士を1名以上置くこと

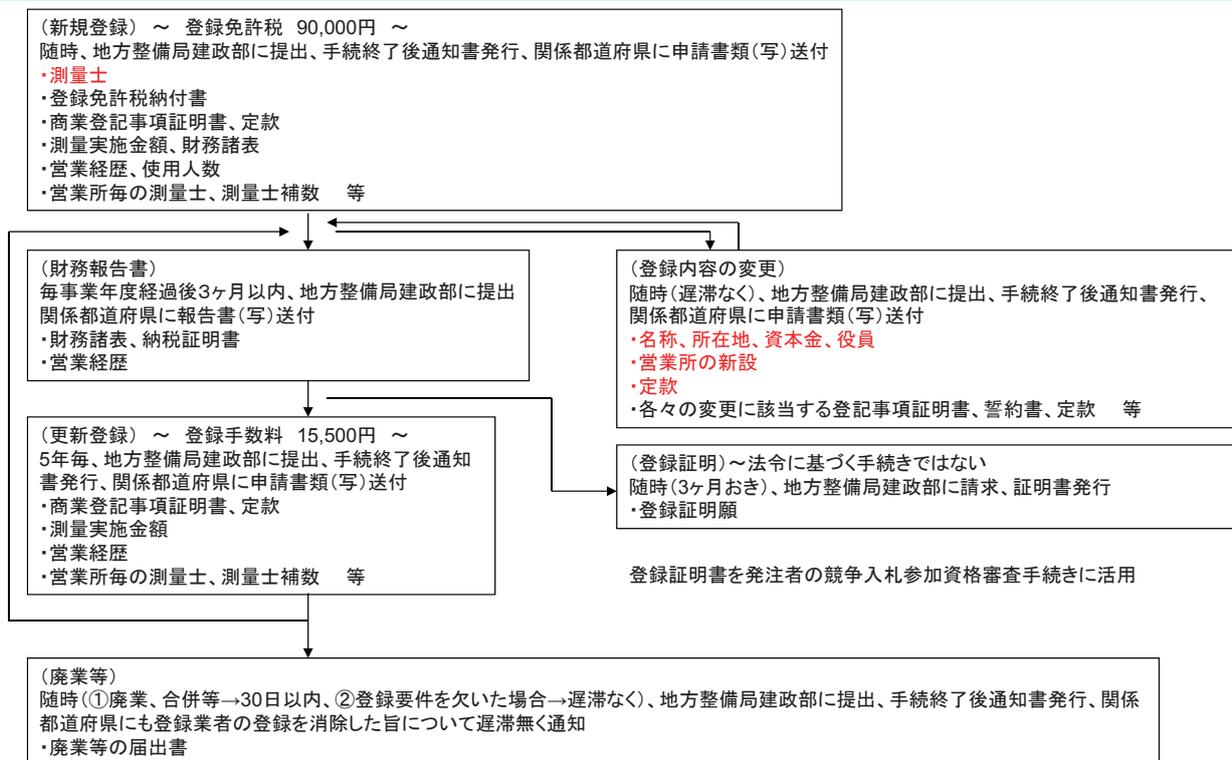
## 2 測量士の要件

以下の1~5のいずれかに該当する者

- 1 大学(短期大学を除き、旧大学令による大学を含む。)であって文部科学大臣の認定を受けたものにおいて、測量に関する科目を修め、当該大学を卒業した者で、測量に関し一年以上の実務の経験を有するもの(法第50条第1号)
- 2 短期大学又は高等専門学校(旧専門学校令による専門学校を含む。)であって文部科学大臣の認定を受けたものにおいて、測量に関する科目を修め、当該短期大学等を卒業した者で、測量に関し三年以上の実務の経験を有するもの(法第50条第2号)
- 3 測量に関する専門の養成施設であって国土交通大臣の登録を受けたものにおいて一年以上測量士補となるのに必要な専門の知識及び技能を修得した者で、測量に関し二年以上の実務の経験を有するもの(法第50条第3号)
- 4 測量士補で、測量に関する専門の養成施設であって国土交通大臣の登録を受けたものにおいて高度の専門の知識及び技能を修得した者(法第50条第4号)
- 5 国土地理院長が行う測量士試験に合格した者(法第50条5号)

- ・ 測量業者登録とは別に、測量士の登録を国土地理院で実施している。
- ・ 測量士登録者数 225,392名(平成23年3月31日現在)

### 3 測量業登録申請の手続(法人の場合)



注:赤字は必要要件

### 4 建設コンサルタント登録制度の概要

#### I 根拠法令等

建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)

#### II 目的

建設コンサルタントを営む者の登録の実施、業務の規制等により、個々の建設コンサルタントの業務内容等を公示・公証し、これらの建設コンサルタントを営む者を利用する発注者の便宜に供するとともに、建設コンサルタントの適正な運営とその健全な発達を図る

#### III 営業の要件

**なし(建設コンサルタント登録は任意)**

#### IV 建設コンサルタントの範囲

建設コンサルタント(公共工事の前払保証事業に関する法律第19条第3項にいう建設コンサルタント)のうち規程別表に掲げる21部門に係るもの

#### V 登録の有効期間

5年(有効期間満了後引き続き登録する場合は登録の更新が必要)

#### VI 登録の要件

- ① **登録部門ごとに技術上の管理をつかさどる専任の者(技術管理者)を置くこと**
- ② **建設コンサルタント業務に関する契約を履行するに足る財産的基礎又は金銭的信用を有しないことが明らかでないこと**

(法人の場合: 資本金500万円以上かつ自己資本額1,000万円以上)

(個人の場合: 自己資本額1,000万円以上)

## 5 建設コンサルタントの技術管理者の要件

以下の1又は2に該当する者

- 1 技術士法による第2次試験を登録部門ごとに定められた技術部門(選択科目に限定あり)で合格し、同法による登録を受けている者<sup>(注1,注2)</sup> 技術士原則

注1: 造園部門は技術士(建設部門で二次試験選択科目が都市及び地方計画)であり、造園部門に係る業務に関し実務の経験を有する者としている。

注2: 都市計画及び地方計画部門は、一級建築士で免許取得後同部門に係る業務に関し5年以上の実務経験を有する者も認められている。

- 2 学校教育法による大学又は高等専門学校を卒業後、登録部門に係る業務に関し20年以上の実務の経験を有する者その他の者で、国土交通大臣が上記1と同程度の知識及び技術を有するものと認定した者(認定要件は下表のとおり)

表. 認定要件一覧

	区分	学科等	必要な実務経験年数
1	大学又は高等専門学校	学科等の規定無し (文科系でも可)	卒業後20年以上
2	RCCM	選択科目に限定あり (解釈及び運用の方針別表2)	合格後、技術士又は技術管理者の指導下で管理技術者等として5年以上
3	他部門の技術士	選択科目に限定あり (規程別表下欄の選択科目)	10年以上(技術士取得前を含む)
4	1~3に該当しない者		30年以上
5	技術士登録していない試験合格者	選択科目に限定あり (規程別表下欄の選択科目)	不要

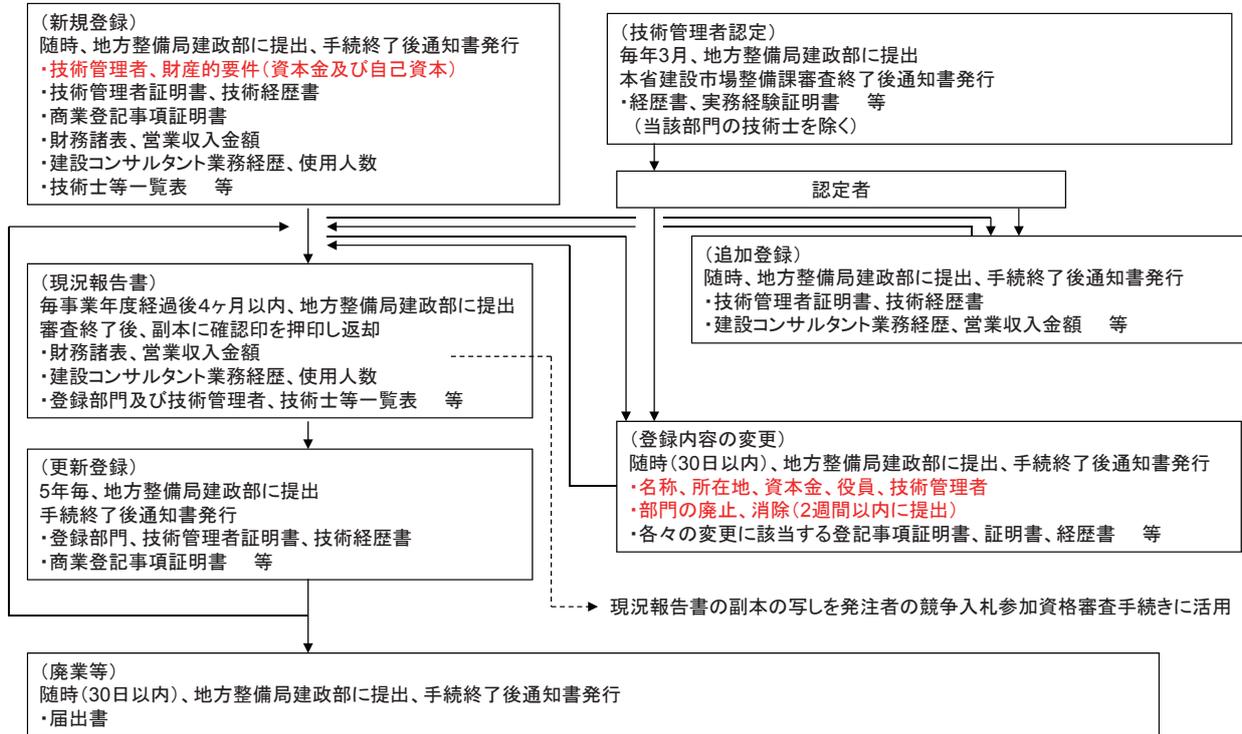
## 6 建設コンサルタント登録部門

表. 建設コンサルタント登録部門(21部門)

1 河川、砂防及び海岸・海洋部門(914)	12 造園部門(208)
2 港湾及び空港部門(207)	13 都市計画及び地方計画部門(848)
3 電力土木部門(78)	14 地質部門(405)
4 道路部門(1,299)	15 土質及び基礎部門(788)
5 鉄道部門(113)	16 鋼構造及びコンクリート部門(1,054)
6 上水道及び工業用水道部門(318)	17 トンネル部門(258)
7 下水道部門(764)	18 施工計画、施工設備及び積算部門(467)
8 農業土木部門(714)	19 建設環境部門(440)
9 森林土木部門(172)	20 機械部門(29)
10 水産土木部門(45)	21 電気電子部門(100)
11 廃棄物部門(65)	

注: 括弧内は登録部門ごとの技術管理者数(平成21年3月末)

## 7 建設コンサルタント登録申請の手続(法人の場合)



注:赤字は必要要件

## 8 地質調査業者登録制度の概要

### I 根拠法令等

地質調査業者登録規程(昭和52年建設省告示第718号)

### II 目的

地質調査業を営む者の登録を実施、業務の規制等により、個々の地質調査業の業務内容等を公示・公証し、これらの地質調査業を営む者を利用する発注者の便宜に供するとともに、地質調査業の適正な運営とその健全な発達を図る

### III 営業の要件

なし(地質調査業者登録は任意)

### IV 地質調査の範囲

地質又は土質について調査し、及び計測し、並びに解析し、及び判定することにより、土木建築に関する工事の設計若しくは監理又は土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案若しくは助言に必要な地質又は土質に関する資料の提供及びこれに付随する業務

### V 登録の有効期間

5年(有効期間満了後引き続き登録する場合は登録の更新が必要)

### VI 登録の要件

- ① 地質調査の技術上の管理をつかさどる専任の者(技術管理者)を置くこと
- ② 営業所ごとに現場における地質又は土質の調査及び計測を管理する専任の者(現場管理者)を置くこと
- ③ 地質調査に関する契約を履行するに足る財産的基礎又は金銭的信用を有しないことが明らかでないこと  
 (法人の場合:資本金500万円以上かつ自己資本額1,000万円以上)  
 (個人の場合:自己資本額1,000万円以上)

## 9 地質調査業者の技術管理者の要件

以下の1～3に該当する者

- 1 大学又は高等専門学校において規程別表第1項に定める学科(注)を修めて卒業後、地質調査に関し15年以上の実務経験を有する者

**大卒等15年原則**

(注) 土工学(農業土木又は森林土木に関する学科を含む。)、建築学、鉱山学、地学又は物理学に関する学科

- 2 国土交通大臣が上記1と同等以上の知識及び技術を有するものと認定した者(認定要件は、右表のいずれかである。)

- 3 技術士法による第2次試験のうち技術部門を建設部門(選択科目を土質及び基礎に限る)、応用理学部門(選択科目を地質に限る)又は総合技術監理部門(選択科目を建設一般並びに土質及び基礎とするもの又は応用理学一般及び地質とするものに限る)に合格し、同法による登録を受けている者

表. 地質調査業者 技術管理者の認定要件

	区分	学科等	必要な実務経験年数
1	技術士	建設部門(土質及び基礎以外) 上下水道部門 (上水道及び工業用水道、下水道) 農業部門(農業土木) 森林部門(森林土木) 水産部門(水産土木) 衛生工学部門(廃棄物管理) 応用理学部門(地質以外) 総合技術監理部門 (上記各部門に対応する選択科目)	5年以上 (取得前を含む)
2	大学または高等専門学校を卒業した者	下記以外の理工系学科 土工学(農業土木又は森林土木を含む) 建築学 鉱山学 地学 物理学	卒業後20年以上
3	高等学校または専修学校を卒業した者	土工学(農業土木又は森林土木を含む) 建築学 地質工学 機械工学	卒業後20年以上
4	1～3に該当しない者		25年以上
5	技術士登録していない試験合格者	建設部門(土質及び基礎) 応用理学部門(地質) 総合技術監理部門 (建設-土質及び基礎、応用理学-地質)	不要

## 10 地質調査業者の現場管理者の要件

以下の1又は2に該当する者

- 1 高等学校において規程別表第2項に定める学科(注1)を修めて卒業後10年以上、又は大学若しくは高等専門学校において規程別表第3項に定める学科(注2)を修めて卒業後地質調査に関し8年以上の実務経験を有する者

注1) 土工学(農業土木又は森林土木に関する学科を含む。)、建築学、地質工学又は機械工学に関する学科

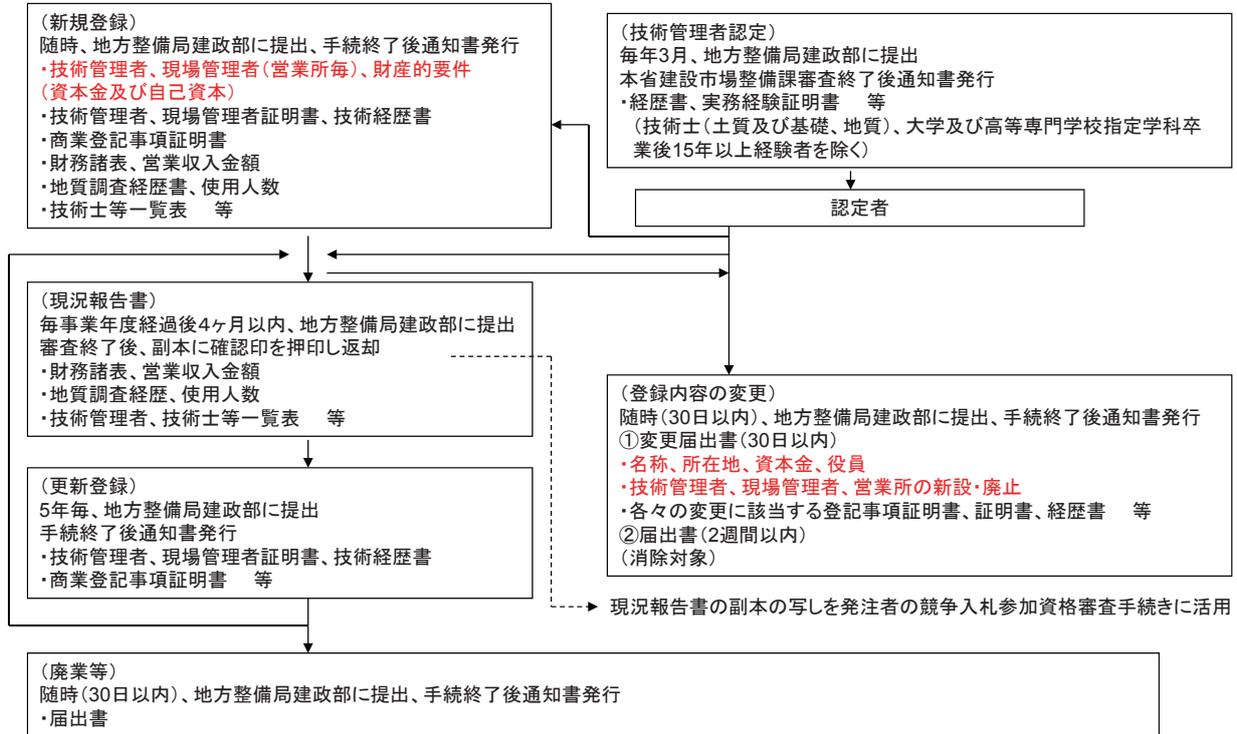
注2) 土工学(農業土木又は森林土木に関する学科を含む。)、建築学、鉱山学、地学、物理学又は機械工学に関する学科

- 2 国土交通大臣が上記1と同等以上の知識及び技術を有するものと認定した者(認定要件は、右表のいずれかである。)

表. 地質調査業者 現場管理者の認定要件

	区分	学科等	必要な実務経験年数
1	高等学校または専修学校を卒業した者	下記以外の理工系の学科 土工学 (農業土木又は森林土木を含む) 建築学 鉱山学 地学 物理学 機械工学	卒業後10年以上
2	1及び3に該当しない者		13年以上
3	地質調査技士	平成14年までの合格者(部門なし) 平成15年以降の合格者(現場調査部門、現場技術・管理部門)	不要

## 11 地質調査業者登録申請の手続(法人の場合)



## 12 建設コンサルタント・地質調査業者の技術管理者の認定

- ※ 建設コンサルタントの技術管理者(技術士等以外)又は地質調査業者の技術管理者(大卒等15年以外)として登録予定の者について、必要な実務経験の有無を審査し、認定する制度
- ※ 年1回(3月1日～3月31日)地方整備局等にて受付、本省での実務経験審査のうえ、申請者宛てに結果を通知

### 1. 建設コンサルタントの技術管理者の認定状況

年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
申請者数	417名	363名	416名	392名	325名
認定者数	254名	219名	223名	261名	169名
(認定率)	(60.9%)	(60.3%)	(53.6%)	(66.6%)	(52.0%)

### 2. 地質調査業者の技術管理者の認定状況

年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
申請者数	44名	37名	36名	36名	36名
認定者数	31名	20名	15名	18名	12名
認定率	(70.5%)	(54.1%)	(41.7%)	(50.0%)	(33.3%)

出典: 建設市場整備課資料

## 建設関連業登録制度の活用実態(競争入札参加資格要件)

- ※ 測量業については、必然的に競争入札参加資格要件の一つとなっている。
- ※ 建設コンサルタント及び地質調査業については、競争入札参加資格要件の一つとしている地方公共団体がある(都道府県レベルでは、20団体)。

参加要件	団体数
<b>参加要件として、登録制度を活用している団体</b>	<b>20</b>
建設コンサルタントの請負にあつては、建設コンサルタント登録規程による登録を受けていること	19
うち、「登録規程による登録もしくは実績要件」としている団体	2
うち、「登録規程による登録もしくは技術士等の在籍」としている団体	2
うち、県外業者のみに要件を課している団体	3
地質調査の請負にあつては、地質調査業者登録規程の登録を受けていること	19
うち、「登録規程による登録もしくは実績要件」としている団体	2
うち、「登録規程による登録もしくは技術士等の在籍」としている団体	1
うち、県外業者のみに要件を課している団体	2
<b>参加要件として、登録制度を活用していない団体</b>	<b>27</b>
うち、「技術者が在籍(常勤)していること」としている団体	3
うち、「業務実績を有していること」としている団体	9

出典:建設市場整備課調べ(平成22年1月現在)

## 建設関連業登録制度の活用実態(入札参加要件)

- ※ 国や地方公共団体が発注する個別業務の入札参加要件の一つとなっている場合がある。

### 入札公告(測量・建設コンサルタント等業務)

次のとおり一般競争入札に付します。

平成19年11月27日  
 支出負担行為担当官  
 九州森林管理局長 津元 頼光

- 業務の概要
  - 業務名 治山地すべり調査設計業務(青井岳地区)
  - 業務内容 青井岳地区の地すべり防止工の調査設計  
 詳細は数量内訳書のとおり
  - 履行期限 契約の翌日から平成20年3月15日
  - 本業務は、入札等を紙入札方式で行う対象業務である。
- 競争参加資格
  - 予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)(以下「予決令」という。)第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。  
 なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条項中、特別の理由がある場合に該当する。
  - 九州森林管理局における測量・建設コンサルタント等業務に係る平成19・20年度一般競争(指名競争)入札参加資格の認定を受けていること。(会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、九州森林管理局長が別に定める手続に基づく一般競争(指名競争)入札参加資格の再認定を受けなければならないこと。)
  - 建設コンサルタント登録規定に基づき森林土木部門の登録を受けていること。
  - 会社更生法に基づき、更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(③の再認定を受けた者を除く。)でないこと。

出典:九州森林管理局ホームページ、徳島県ホームページ

### 入札公告

日20徳土 川内大代徳・川内 橋梁詳細設計業務について入札後審査方式一般競争入札に付するので、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の6の規定により、次のとおり公告する。

平成20年6月16日

徳島県知事 飯泉 嘉門

- 入札に付する事項(電子入札対象案件)
  - 委託業務名 日20徳土 川内大代徳・川内 橋梁詳細設計業務
  - 路線名等 川内大代徳
  - 委託業務箇所 徳島市川内町加賀須野～松茂町広島
  - 委託業務概要 橋梁上部工詳細設計 1式  
 4径間連続A型-A合成桁橋 L=130.3m  
 昇降式開閉橋(鋼床版桁) L=41.1m  
 2径間連続A型-A合成桁橋 L=60.8m  
 橋梁下部工詳細設計 1式  
 橋梁基礎工詳細設計 1式  
 開閉橋管理室詳細設計 1式  
 動的解析 1式  
 仮設構造物詳細設計 1式
  - 委託業務期間 契約締結日の翌日から360日間
  - 設計金額 75,642千円(税抜き)
  - 入札の失格及び無効 「入札後審査方式一般競争入札(委託業務・価格競争)の共通事項」(以下「共通事項」という。)の2及び3に示すとおりである。
  - その他
    - この入札は、原則として徳島県電子入札システム(以下「電子入札システム」という。)で行う。
    - その他、入札にあつての留意事項を共通事項に示す。
- (中略)
- 入札に参加する者に必要な資格
 この入札に参加する者に必要な資格(以下「参加資格」という。)は、共通事項の4に示す事項及び次に掲げるすべての事項に該当する者であることとする。
  - 平成20年度の徳島県一般競争入札参加資格業者名簿(測量・建設コンサルタント等業者)に登録されている者であること。
  - 建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)に基づく「鋼構造及びコンクリート部門」の登録を行っている者であること。
  - 国、地方公共団体又はこれらに準ずる機関が発注した可動橋又はケーブルを有する道路橋(吊橋・斜張橋・ケーブルトラス橋・ノールセン橋及び新たな主塔等を設置しケーブルにより補強した橋梁)の詳細設計業務について、平成5年度以降に履行が完了したものについて、履行実績を有する者であること。
  - ③に掲げる業務で、平成5年度以降に履行が完了したものについての経験を有し、技術士(建設部門「鋼構造物及びコンクリート」)の資格を有する者管理技術者として配置できる者であること。
  - 平成10年度以降に徳島県発注の橋梁詳細設計委託業務で、設計金額が2千万円以上のものについて、入札参加実績(無効となった者を除く。)を有する者であること。

建設関連業登録制度の活用実態(総合評価での評価項目)

※ 建設コンサルタント及び地質調査業の登録は、**公募型プロポーザル方式(総合評価型)での技術評価の評価項目(=加点要素)の一つ**とされている。

2) 技術提案書の提出者を選定するための基準

評価項目	評価の着目点			評価のウェイト
	資格要件	技術部門登録	判断基準	
参加表明者の経験及び能力		当該部門の建設コンサルタント登録等	下記の順位で評価する。 ①当該業務に関する部門の建設コンサルタント登録有り、公益法人、独立行政法人、学校教育法に基づく大学又は同等と認められる機関。 ②当該業務に関する部門の建設コンサルタント登録無し。 【注：業務内容に応じて適宜設定すること。】	〇〇
専門技術力	成果の確実性	同種又は類似業務等の実績の内容【件数を評価する場合はその旨を記述する】	下記の順位で評価する。 ①平成〇年度以降に同種業務の実績又は過去に〇〇に関する研究実績がある。 ②平成〇年度以降に類似業務の実績がある。 【注：業務内容に応じて適宜設定すること。】	〇〇
		過去〇年間の同種又は類似業務の業務実績【「平成〇年度から平成〇年度の間」としてよい】	TECRIS 平均評価点が〇点以上のものを優位に評価する。なお、過去〇年間の500万円以上の国土交通省発注業務の業務実績がないため、業務実績を評価できない場合には加点しない。 【注：過去に同種業務の業務実績を付していなかった場合、評価項目としない。】	〇〇
予定管理技術者の経験及び能力	資格要件	技術者資格等	技術者資格等、その専門分野の内容	〇〇
	専任性	業務執行技術力	同種又は類似業務等の実績の内容【件数を評価する場合はその旨を記述する】	〇〇
		専任性	専任性	同種又は類似業務等の実績の内容【「平成〇年度から平成〇年度の間」としてよい】
業務実施体制	業務実施体制の妥当性			-

登録がある場合、一定点を加算

出典：「建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の運用について(最終改正平成20年1月18日国地契第51号・国官技第251号・国営整第141号)」

取組項目 (暴力団排除)

内容 登録制度への暴力団排除条項の追加  
警察との連携体制の確立

取組方針 ➢ 建設業を参考に、排除要件を明確化した上、暴力団排除条項を追加する。  
➢ 実施に当たっては警察との連携体制を確立する。

取組結果 ➢ 「公共事業等からの暴力団排除の取組について」(平成21年12月4日、犯罪対策閣僚会議暴力団取締り等総合対策ワーキングチーム)を受け、**建設コンサルタント登録規程及び地質調査業者登録規程に、暴力団排除規定を盛り込んだ。**【H23.7施行】(測量法については、直近の法改正の機会に実施予定。)

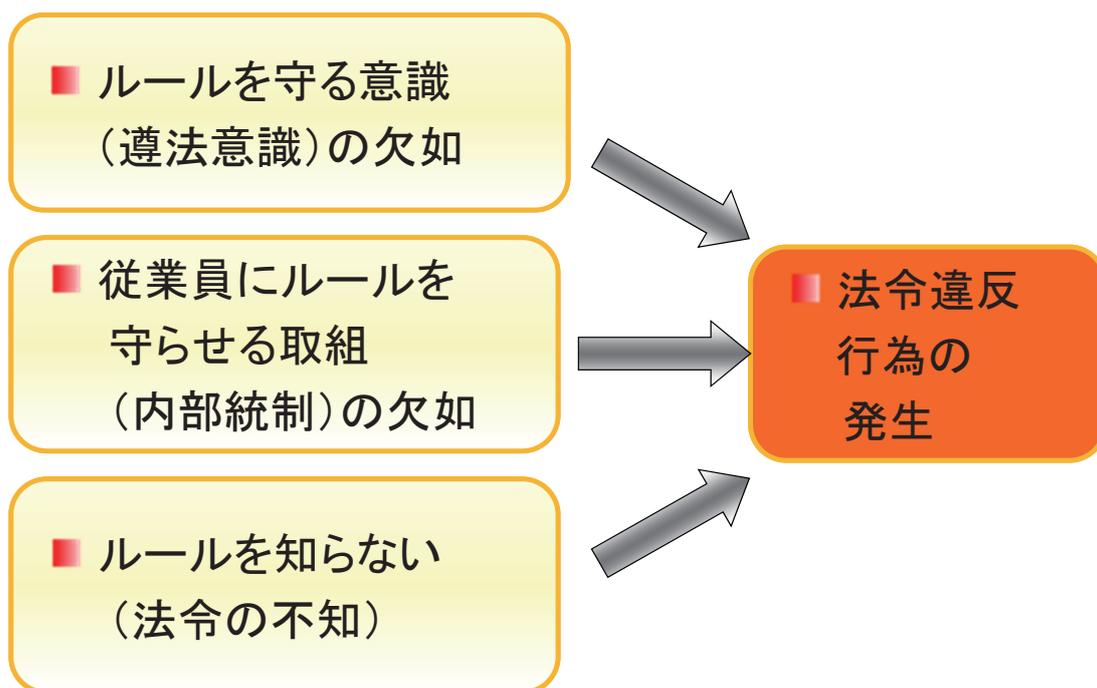
改正 ➢ 建設コンサルタント登録規程及び地質調査業者登録規程における「登録をしない場合」の規定に、以下の者を追加する。

- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)
- 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 業務に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるとするに足りる相当の理由がある者

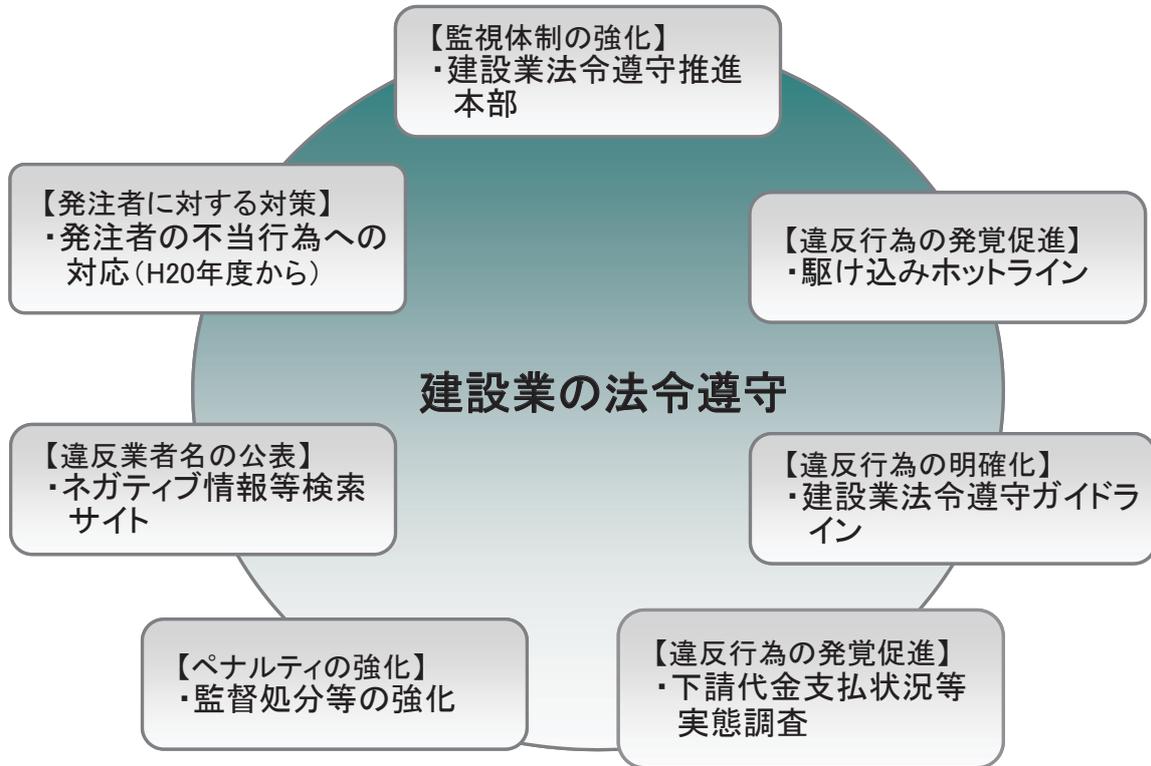
今後の方針 ➢ 警察との連携体制を構築し、円滑な運用を図る。

### 3 建設業法令遵守の推進

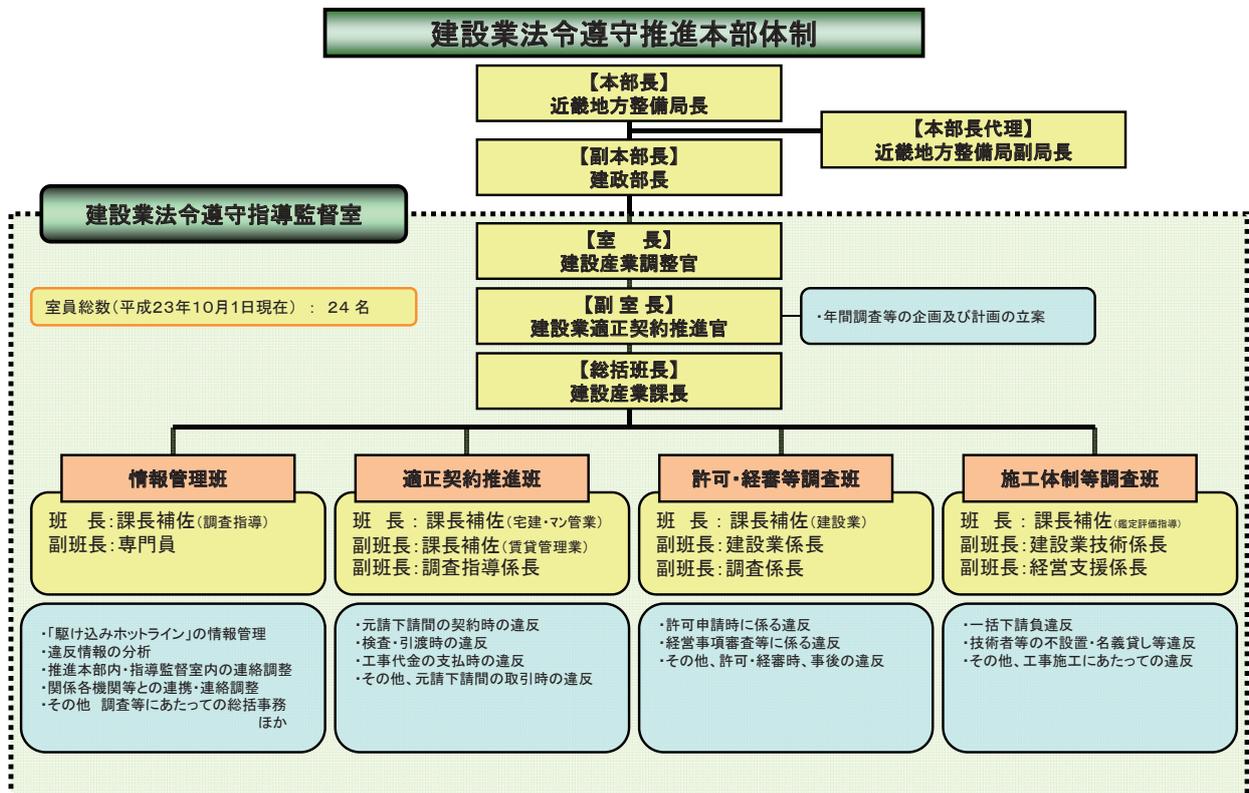
#### 違法行為発生 の 3 要因



## 建設業の法令遵守に向けた「国土交通省の取組」



## 建設業法令遵守推進本部



## 駆け込みホットラインの開設(H19.4～)

### ◆違反情報収集体制の強化

- ・各地方整備局等に設置された「建設業法令遵守推進本部」に通報窓口として開設
- ・通報された情報に対し必要に応じて立入検査・報告徴収を実施
- ・法令に違反する行為があれば監督処分等により厳正に対応

**建設業の法令遵守のための情報収集窓口を開設**

**駆け込みホットライン**

平成19年4月2日(月)より受付開始

「駆け込みホットライン」とは?

建設業法に違反している建設業者の情報を通報して頂く窓口です。

- ◆「駆け込みホットライン」は、各地方整備局等の建設業の許可行政機関に「建設業法令遵守推進本部」を設置し、本部内に通報窓口を開設します。
- ◆「駆け込みホットライン」に寄せられた情報のうち、法令違反の疑いがある建設業者には、必要に応じて立入検査を実施し、違反行為があれば監督処分等により厳正に対応します。

全国共通 TEL. ☎ 0570-018-240

受付時間 / 10:00~12:00 13:30~17:00(土日・祝祭日・振替日を除く)

元請・下請間の契約に関する法令違反

工事の施工現場に関する法令違反

虚偽の許可申請等の法令違反

**建設業法令遵守推進本部**

法令違反情報を通報された方に不利益が生じないよう十分注意して情報を取り扱います。

**必要に応じて立入検査・報告徴収**

法令に違反する行為があれば監督処分等により厳正に対応

**「駆け込みホットライン」で受け付ける法令違反情報**

※「駆け込みホットライン」は、主に国土交通大臣許可業者を対象に以下の建設業に係る法令違反行為の情報(通報)を受け付けます。

- 元請業者と下請業者の間の請負契約上の法令違反
  - ・書面による契約を行わず口頭で契約を締結している
  - ・原簿別売法を強要された
  - ・下請代金から合理的理由の無い経費を一方的に差し引いている
  - ・割引可能な見積り手形を交付された
  - ・無許可業者と500万円以上の下請契約をしている
  - ・元請の一般許可業者が、下請業者と総額3,000万円(総額一式4,500万円)以上の請負契約を締結している 等
- 工事の施工現場に関する法令違反
  - ・一括下請負が行われている
  - ・工事現場に必要な等任の監理技術者等が設置されていない
  - ・監理技術者等の名義貸しが行われている
  - ・施工体制台帳・施工体系図が作成されていない 等
- 虚偽の許可申請・経営事項審査申請による法令違反
  - ・建設業の許可申請の虚偽の内容で建設業許可を取得している
  - ・変更届の虚偽の内容を提出している
  - ・経営事項審査申請の虚偽の内容で申請している 等

建設業法令遵守推進本部「駆け込みホットライン」

☎ 0570-018-240

FAX ☎ 0570-018-241

E-mail: kakekom-hl@mlit.go.jp

「駆け込みホットライン」への通報の仕方

通報にあたっては、建設業法令遵守推進本部が通報情報として取り上げ、立入検査・報告徴収するかどうかの判断ができる及ぶ事項について、できる限り明らかに報告して頂くことが望めます。

- ◆通報された方の氏名、住所
- ◆通報された方に不利益が生じないよう十分注意して、できるだけ詳細な情報をお知らせください。
- ◆建設業の許可申請書の提出者、代表者名、所在地、建設業許可番号等
- ◆違反の疑いがある行為の具体的な事実について及ぶ事項

(ア)反りが、(イ)いつ、(ロ)どこで、(ハ)いつかある方法で、(ニ)報告をしたか、(ホ)通報のし方(通報先)を記載するよう注意喚起がなされ、通報後に建設業法令遵守推進本部に提出(郵送・FAX)してください。

## 建設業法令遵守ガイドライン(概要)

(H24.7再改訂)

### 1. 策定の趣旨

本ガイドラインは、元請負人と下請負人との関係に関して、**どのような行為が建設業法に違反するかを具体的に示すことにより、法律の不知による法令違反行為を防ぎ、元請負人と下請負人との対等な関係の構築及び公正かつ透明な取引の実現を図ることを目的として策定**

### 2. 本ガイドラインの内容

(1)建設業の下請取引における取引の流れに沿った形で、見積条件の提示、契約締結といった以下の11項目について、ア. 留意すべき建設業法上の規定を解説 イ. 建設業法に抵触するおそれのある行為事例を提示

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 見積条件の提示(建設業法第20条第3項)</li> <li>2. 書面による契約締結             <ol style="list-style-type: none"> <li>2-1 当初契約(建設業法第18条、第19条第1項、第19条の3)</li> <li>2-2 追加工事等に伴う追加・変更契約(建設業法第19条第2項、第19条の3)</li> <li>2-3 工期変更に伴う変更契約(建設業法第19条第2項、第19条の3)</li> </ol> </li> <li>3. 不当に低い請負代金(建設業法第19条の3)</li> <li>4. 指値発注(建設業法第18条、第19条第1項、第19条の3、第20条第3項)</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 不当な使用材料等の購入強制(建設業法第19条の4)</li> <li>6. やり直し工事(建設業法第18条、第19条第2項、第19条の3)</li> <li>7. 赤伝処理(建設業法第18条、第19条、第19条の3、第20条第3項)</li> <li>8. 工期(建設業法第19条第2項、第19条の3)</li> <li>9. 支払保留(建設業法第24条の3、第24条の5)</li> <li>10. 長期手形(建設業法第24条の5第3項)</li> <li>11. 帳簿の備え付け及び保存(建設業法第40条の3)</li> </ol> |
|--|--|

(2)関連法令の解説として以下の内容を掲載

12. 関係法令
  - 12-1 独占禁止法との関係について(建設業の下請取引に関する建設業法との関係)
  - 12-2 社会保険・労働保険について(社会保険等の強制加入方式)

## 建設業法令遵守ガイドライン ①

### 1. 見積条件の提示(第20条第3項)

(1) 見積もりに当たっては、下請契約の具体的内容を提示することが必要

見積条件として提示しなければならない法定13項目

- |   |  |
|---|--|
| ① <b>工事内容</b> ← 最低明示すべき8つの事項有り  | ⑧ 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め              |
| ② <b>工事着手・工事完成の時期</b>   | ⑨ 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期                         |
| ③ 請負代金の全部又は一部の前払金又は出来高部分に対する支払の定めをするときは、その <b>支払の時期及び方法</b>   | ⑩ 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法  |
| ④ 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があった場合における <b>工期の変更、請負代金の額の変更</b> 又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め | ⑪ 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容 |
| ⑤ 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め  | ⑫ 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金                          |
| ⑥ 価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更   | ⑬ 契約に関する紛争の解決方法  |
| ⑦ 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め  |  |

## 建設業法令遵守ガイドライン ②

### 1. 見積条件の提示(第20条第3項)

(2) 望ましくは、下請契約の内容は書面で提示すること、更に作業内容を明確にすること

(3) 予定価格の額に応じて一定の見積期間を設けることが必要

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| ① 予定価格が500万円に満たない工事          | 1日以上  |
| ② 予定価格が500万円以上5,000万円に満たない工事 | 10日以上 |
| ③ 予定価格が5,000万円以上の工事          | 15日以上 |
- (ただし、②、③の場合にはやむを得ない事情があるときは、5日以内に限り短縮することが可能)

## 建設業法令遵守ガイドライン ③

### 2. 当初契約(第18条、第19条第1項、第19条の3)

(1) 契約は下請工事の着工前に書面により行うことが必要

(2) 契約書面には建設業法で定める一定の事項を記載することが必要

- |  |  |
|--|--|
| ① 工事内容   | ⑨ 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め              |
| ② 請負代金の額   | ⑩ 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期                         |
| ③ 工事着手・工事完成の時期   | ⑪ 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法  |
| ④ 請負代金の全部又は一部の前払金又は出来高部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法  | ⑫ 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容 |
| ⑤ 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があった場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め | ⑬ 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金                          |
| ⑥ 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め   | ⑭ 契約に関する紛争の解決方法  |
| ⑦ 価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更  |  |
| ⑧ 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め   |  |

## 建設業法令遵守ガイドライン ④

### 2. 当初契約(第18条、第19条第1項、第19条の3)

(3) 注文書・請書による契約は一定の要件を満たすことが必要

(4) 電子契約によることも可能

(5) 建設工事標準下請契約約款又はこれに準拠した内容を持つ契約書による契約が基本

(6) 片務的な内容による契約は建設業法上不適当

(7) 一定規模以上の解体工事等の場合は、契約書面にさらに以下の事項の記載が必要

- ① 分別解体等の方法
- ② 解体工事に要する費用
- ③ 再資源化等をするための施設の名称及び所在地
- ④ 再資源化等に要する費用

## 建設業法令遵守ガイドライン ⑤

### 3. 不当に低い請負代金(第19条の3)

#### 【建設業法上違反となるおそれがある行為事例】

- ①元請負人が、自らの予算額のみを基準として、下請負人との協議を行うことなく、下請負人による見積額を大幅に下回る額で下請契約を締結した場合
- ②元請負人が、契約を締結しない場合には今後の取引において不利な取扱いをする可能性がある旨を示唆して、下請負人との従来の取引価格を大幅に下回る額で、下請契約を締結した場合
- ③元請負人が、下請代金の増額に応じることなく、下請負人に対し追加工事を施工させた場合
- ④元請負人が、契約後に取り決めた代金を一方的に減額した場合

## 建設業法令遵守ガイドライン ⑥

### 4. 指値発注(第18条、第19条第1項、第19条の3、第20条第3項)

#### 【建設業法上違反となる行為事例】

- ①元請下請間で請負代金の額に関する合意が得られていない段階で、下請負人に工事を着手させ、工事の施工途中又は工事終了後に元請負人が下請負人との協議に応じることなく下請代金の額を一方的に決定し、その額で下請契約を締結した場合
- ②元請負人が、下請負人が見積りを行うための期間を設けることなく、自らの予算額を下請負人に提示し、下請契約締結の判断をその場で行わせ、その額で下請契約を締結した場合

#### 【建設業法上違反となるおそれがある行為事例】

- ①元請負人が自らの予算額のみを基準として、下請負人との協議を行うことなく、一方的に下請代金の額を決定し、その額で下請契約を締結した場合
- ②元請負人が合理的根拠がないにもかかわらず、下請負人による見積額を著しく下回る額で下請代金の額を一方的に決定し、その額で下請契約を締結した場合

## 建設業法令遵守ガイドライン ⑦

### 7. 赤伝処理(第18条、第19条、第19条の3、第20条第3項)

#### 【建設業法上違反となるおそれがある行為事例】

- ①元請負人が、下請負人と合意することなく、下請工事の施工に伴い副次的に発生した建設廃棄物の処理費用、下請代金を下請負人の銀行口座へ振り込む際の手数料等を下請負人に負担させ、下請代金から差し引く場合
- ②元請負人が、建設廃棄物の発生がない下請工事の下請負人から、建設廃棄物の処理費用との名目で、一定額を下請代金から差し引く場合
- ③元請負人が、元請負人の販売促進名目の協力費等、差し引く根拠が不明確な費用を、下請代金から差し引く場合
- ④元請負人が、工事のために自らが確保した駐車場、宿舎を下請負人に使用させる場合に、その使用料として実際にかかる費用より過大な金額を差し引く場合
- ⑤元請負人が、元請負人と下請負人の責任及び費用負担を明確にしないままやり直し工事を別の専門工事業者に行わせ、その費用を一方的に下請代金から減額することにより下請負人に負担させた場合

## 建設業法令遵守ガイドライン ⑧

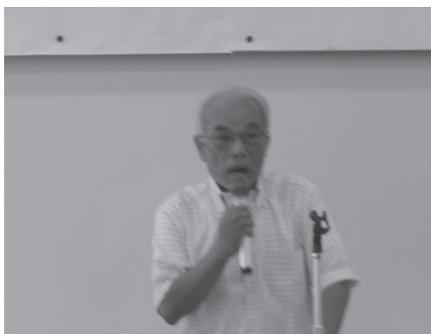
### 9. 支払保留(第24条の3、第24条の5)

#### 【建設業法上違反となるおそれがある行為事例】

- ①下請契約に基づく工事目的物が完成し、元請負人の検査及び元請負人への引渡し終了後、元請負人が下請負人に対し、長期間にわたり保留金として下請代金の一部を支払わない場合
- ②建設工事の前工程である基礎工事、土工事、鉄筋工事等について、それぞれの工事が完成し、元請負人の検査及び引渡しを終了したが、元請負人が下請負人に対し、工事全体が終了するまでの長期間にわたり保留金として下請代金の一部を支払わない場合
- ③工事全体が終了したにもかかわらず、元請負人が他の工事現場まで保留金を持ち越した場合

# 「用地・補償業務に対する会計検査の視点」

## 最近の傾向と指摘事例



一般財団法人 経済調査会

参 与 市川 啓次郎

平成24年10月9日  
新梅田研修センター

皆様、こんにちは。ご紹介いただきました、一般財団法人経済調査会の市川啓次郎と申します。私、現職時代、公共事業の関係の検査を長く担当していました。ただ、用地・補償の検査は、私自身どちらかという苦手でした。まだその時代は用地・補償に踏み込んで検査する人間というのはかなり少数でございまして、私自身はどちらかという工事の設計とか積算、施工そういうものを追いかける時間が多かったという記憶がございませぬ。ただ公共事業の検査に長く関係したものですから、得意ではないといえども多少は補償の検査にも首を突っ込んだりしてきたことがございます。

検査院の調査官の中にも補償の問題にかなり詳しい人間は実際におります。しかし、私が工事の検査をしていたと言ったって、じゃ自分で橋や道路の設計や施工管理ができるわけでもありません。とにかく会計検査というのは専門家の皆様方がやった仕事をどうにかたちでどの基準に則ってどうやったのかということの一つひとつ丁寧に説明してもらって教えてもらって、その中に疑問がないか、不整合や矛盾がないかということを見つけ出して、そこをぎりぎり絞って行って不経済になっている事態等がないかということやっていくわけです。

補償の関係というのは非常にまあ、難しいとい

うことをよく新人の時代から聞かされております。私の同級生で道路公団に入った人間がいます。すでに退職しておりますけれども、話を聞くと、所長の時代にはですね、もうとにかく用地を取得しなければ仕事ができないわけですから、人殺し以外はもう全部やったよと言った風にですね、これはちょっとオーバーですけども確かに刑事罰に触れるようなこと以外は全部やったというぐらいにですね、ほんとにまあありとあらゆる手段を使ってですね、用地取得補償の解決に奔走したという話を聞かされまして、凄いことなんだなあということを思い知らされました。

そういう状況の中ですから、私どもの若い時には、工事の設計や積算のように1 + 1が2になるというふうなそういうことでない、官の設計や積算というのはひとつのルールがあるからそれをきちっとやらなければいけないんですけども、補償というのは相手があって相手がOKしなければこれはもう成立しない訳ですし、まずそれがなければ仕事が前に進んでいかないものですから、そこにあんまり手を突っ込んで1 + 1が2になってないとか、2.5になってるといふふうにあまり厳しくやってもですね、検査院は最終的に検査報告にはしないぞと、確かに当時でも検査院は用地や補償の検査も結構細かいところまでやっていました。しかし、いろんなおかしい問題があっても、

最終的に検査報告にするとということについては非常に慎重な姿勢で臨んでいたというふうに思います。

しかし最近はかなり変わってきております。これは皆さんがもう仕事を通じて切実に感じておられると思います。

昨年公共工事の検査のベテラン調査官たちに集まってもらって座談会をやりました。その中で最近の工事の検査で調査官たちは設計の問題を集中的に狙っている指摘している一方、積算の問題、工事の積算についてはですね、なんと不当事項が直轄も補助も含めて昨年0という全く初めての結果になりました。積算の検査をどうしているんですかとベテランの調査官たちに聞いたところ、最近のように低入札が当たり前になっているという状況の中で、官の積算を一所懸命検査をして、そこで仮に1000万とか1500万過大積算があったとしても、過小積算の方がもっとあったり、落札差額が大きかったりして、検査をしても検査報告に結びつかないので、キッチリとはやっています、と、ほとんどしていません、と。その時間があつたら用地・補償の検査をしますというふうに調査官たちが言っていました。

用地・補償の検査、これですと、とにかく落札

率とかにとらわれずに、500万なり1000万なり過大算定ということであつたら、それがそのまま過大補償ということになるからであるという風に、きわめて率直にですね、最近の公共事業に関する会計実地検査の実情を話してくれました。そういうふうに最近の会計検査では工事の積算ではなくて補償の方の検査に重点を置いて実施するというふうに言っていました。また実際に最近の検査報告をみるとかなりの件数の用地補償の指摘が掲記されるようになってきています。かつてであればここまで踏み込んで指摘をするかなというふうな事項が、結構毎年の検査報告に掲記されているわけでございます。

また、会計検査院と受検者の側の関係もかなりドライになってきました。皆さん方と起業者の関係もそうであるように、さらにそう言う関係になってきております。

ですから、かつては公共事業を進めていくうえでの用地補償の大変さとか相手があることの難しさなどを、補償に明るい調査官でも、そういうことをいろいろおもんばかりで、あまりぎちぎちやってそれで少し過大補償があるということで検査報告にするとというふうなことは避けようという姿勢だったのですけれども、最近の会計検査では、

技術とまごころで奉仕する 総合建設コンサルタント



TEIKOKU  
CONSULTANTS

株式  
会社

**帝国コンサルタント**

代表取締役 中西 誠一郎

執行役員 吉岡 敏郎

《営業種目》 土木設計、測量、地質調査、  
都市計画、補償業務、環境調査

ISO9001 認証  
JSAQ No. 726

本 社	〒915-0082	福井県越前市国高1-6-1	TEL (0778) 24-0001	FAX (0778) 24-0002
関西支社	〒531-0076	大阪市北区大淀中1-4-16	TEL (06) 6453-0970	FAX (06) 6453-0989

そういうことでなくなりました。補償の基準にこう書いてある、しかしこれが適用されてない、従ってこれこれが過大だというふうなかたちで、基準等にあっているかどうかということで、非常に言葉悪く言えば形式的になってございます。

我々が先輩たちに鍛えられたのは、本当にやっぱり悪い、これはだめだよというものを捕まえて検査報告にするんだぞ、と。あまり形式的なことはやるんじゃない、ということ先輩たちに教えられたものであります。そのへんはですね、かなり変わってきているというふうには言わなければなりません。ですからまた皆さん方もですね、非常に会計検査に従来以上に気をつかわなければいけないのではないかとこのように考えております。全般的に最近の会計検査院のそういった傾向がございまして。

いま会計検査院では23年度の検査報告のまとめの大詰めでございます。ちらほらと新聞などにも報道が最近よくされております。検査院もまとまったものから随時記者発表したり、あるいは記者が、調査官をいろいろと取材で追っかけて、検査院がこういう問題をやってる、ああいう問題をやってるっていうことを結構記者は知っていますから、もうそろそろ検査院としてこの問題を国会に報告するという意志決定が決まったということをしてらんでですね、それぞれスクープしているということがございます。11月の中旬には、23年度の検査報告が公表されるということでありますので、検査院では先々週あたりの日曜日にですね1日中会議をやるということのようでございます。それと同時に新年度の会計検査についても、早い課では10月の下旬から、国土交通省を担当する第3局関係では、一斉に11月の初旬から開始をすると言っています。ですからすでにいくつかの受検該当の団体等には、会計検査院から通知がきているのではないかとこのように思います。

次に、最近の会計検査の指摘事項についてですが、今回13件ほどピックアップしてレジメにしてみました。もちろん一つずつ丁寧にやる時間もございませんので、こんな問題があったよということですよ。

そして一つ二つは、なぜそんな指摘が、検査の調査官に分かったんだろうという背景等についてもですね、お話しをしていければというふうに思っておりますのでお付き合いをお願いしたいと思います。

最初に1番目として、地区別補正率の適応を誤ったため過大補償になっているケースがございまして。

確かこれは機構の藤沢市内の工事に関連するものだったと思うんですが、皆さんご存じのように地区別補正率っていうのが木造、非木造等で定まっているわけですが、神奈川県の場合では木造建物については1.01、それから非木造では1.0ということで決まっていたわけですが、機構がこの建物補償の時にですね、工場、機械実験棟という非木造建物で、本来なら1.0を用いるべきだったのですが、ついうっかりして1.01を用いてしまっただけで補償額が過大になっていたということですよ。

これはかなり単純なうっかりミスのような印象を受けますけれども、そんな問題がいつまでも無くならないという事例でございまして。

2番目の事例にはいります。

これはちょっと手痛い指摘を受けた事例でありますので少し詳しくお話しをしてみたいと思います。K県の河川事業に関する事例でございまして、河川事業ということで放水路の新設のために、4階建ての鉄筋コンクリート造の共同住宅に対する補償を行ったわけでございます。

なにが間違っていたかと言いますと、この建物の補償積算についてですね、基礎杭の径が1.5メートル、長さが33メートルの場所打ち杭

になっているということで、この杭の補償費を2800万円ということで支払っていたということがございます。

最近の会計検査のやり方の変化なのですが、かつての会計検査は、調査官が工事事務所別に最初から別れて、工事を見る調査官は特定の工事を指定して、その書類を持ってきて設計、積算についての経緯から説明してくれ、そしてそれがよければ午後、あるいは翌日にその現場を見に行くということで、補償の検査をする人は特定の補償件名を指定して資料を持ってきてもらって、調書に基づいて自分の狙いを定めた工事、あるいは補償を丹念に一つひとつみていくという検査が主流でございましたが、最近では、そういう検査をやる時間がほとんどないそうであります。

どうしてかといいますと、会計検査院はもっと大きな問題をやれというふうな大合唱をもう非常

に受けておりますし、工事の何百万とか補償の何十万とかそういう検査をするのではなくて、もっといろいろなでかい無駄があるだろうと、そういうものを検査しろということをやマスコミや国会やらから大合唱を受けています。それはそれで一つの理由があるのですが、各検査課ともですね、いろんな事業を全国的に評価をすると言いますか、たとえば河川事業、道路事業それぞれいろんな事業に対する統一テーマを毎年決めてそれを検査するというやりかたに非常に比重を置いております。そんなことから、例えば今年道路関係の検査課などは、沢山のテーマを掲げてそれぞれ調査官も3件ぐらいずつ担当させられた。さすがに多いということで少し絞ったようですが、調査官たちは、あらかじめ与えられたテーマの検査の宿題をやらなきゃいけません。

ある調査官などは、県の検査の時にずっと月曜

当社は“補償は理論”に始まり“補償技術論”を経て、“説明義務”に至る！！を基本理念として、損失補償要綱第1条（目的）に言う適正な補償の確保と日本国憲法第29条（財産権）③に言う正当な補償及び土地収用法第1条（目的）に言う公共の利益の増進と私有財産との調整並びに関連諸法の通常生ずべき損失の補償。これらの法の精神と、法解釈、補償基準、同細則、補償事例、判例等における検討・研究を日常的に行うことにより、補償理論の確立と、専門技術等の導入による補償技術論（算定業務）の具体的向上がなされ、成果全般にわたる説明義務が図れるとの確信を有し、いかなる案件においても、公正中立・均衡・守秘・提案・説明型の用地補償専門コンサルとして、より高度な理論とより精度の高い技術に基づく、報告書の作成業務を行っています。

用地補償総合専門コンサルタント

## (株) 関西補償問題研究所

代表取締役 武田 政雄

本店	〒542-0082	大阪府中央区島之内1-8-12	TEL(06)6281-1788 FAX(06)6281-1725
奈良支店	〒630-8034	奈良県奈良市五条西1-21-1	TEL(0742)49-8439
京都支店	〒617-0841	京都府長岡京市梅が丘1-41	TEL(075)958-2132
神戸支店	〒650-0022	神戸市中央区元町通6-5-8	TEL(078)367-2648
和歌山支店	〒642-0028	和歌山県海南市幡川134	TEL(073)484-2522
滋賀支店	〒520-0242	滋賀県大津市本堅田4-16-6-804	
E-mail hoshoubu@kansaihosho.co.jp URL http://www.kansaihosho.co.jp/			

から金曜まで県庁で現場の事務所から調書を持ってこさせて調書に基づく検査を行い、建設現場や現場事務所に入らなかったということです。

現場事務所での個別の工事や補償の検査をする時間というのが少ないということです。じゃあ現場での検査はやめたらという訳にもいかないの、そのために事前にですね、工事もそうですけど、補償についても自分が入る地域から狙いをつけて、金額のほりそうなもの、あるいは場合によっては小さいのも含めて、いろいろと書類を指定して一括事前に検査院に送らせて、どういう問題があるかということ調べた上で、検査に行ったときは非常に時間が限られているものですから限られた時間で効率的な検査をしたい、あるいは勝負をしたいということでやっています。そういう事で、工事などでは結構設計の問題なんかはそういう点で向いているということで、かなり設計が指摘をされておるわけですが、補償の関係もそんなことです。

このK県の事例もそうですけど、検査に行く段になって、担当の調査官が補償の問題を検査しようということで事前に資料を取り寄せていました。工事の関係をこれまでに経験している調査官であります、この補償の関係書類を県から取り寄せて、この4階建て程度のアパートに径1.5メートルで長さ33メートルの基礎杭というのは、これはちょっとすごいなということで考えたのです。これは現地へ行って要注意だなということで、手帳に書きとどめておいたそうです。それで早速実地検査の際に現地に行ってその補償の関係を見るから一式書類をもってきてくれと指示をし、いろいろと検査をしていったそうです。

最初持ってきた県の補償の資料をみると確かに杭は1.5メートル、33メートルの場所打杭10本というふうになっている。これは補償コンサルがいろいろと調査したものをもとに作成している。とにかく図面から写真からなにか全部持ってきたなさいということになり、どうもおかしいと最初から狙いをつけていたものですから、こうい

う書類があるだろう、ああいう書類があるだろうととにかく持ってこいと言うことで粘り強くやったそうです。

すると、一枚、書類の間に補償コンサルタントが現地を調査して県に報告した基礎杭の調書がぱらっと挟まっていた。これはなんですかという事になり、この調書には径40センチの長さ4メートルのPCコンクリートパイルが入ってやっていますというような事が書いてある、一枚の半ぴらな調書を手、調査官がこれはなんだということで問い詰めていったところ、その職員が下を向いてですね、まあもうなにも言えなくなったといいますが、そういうことになって、そこでぎざぎざ問い詰めていったら結局実態がわかりますね。結局の所、補償コンサルタントの調査報告は、40センチの4メートル既成杭24本で300万の補償費ということで県に報告をしていたんです。しかし、それでは被補償者が安すぎて判子を押さないということで県の担当者が困り果てて、このようにですね、基礎杭を水増しして補償したという事実が明らかになったということでございます。

せっかくコンサルが正しく調査して報告したけれども、とにかくそれでは判子を押してもらえないことでやってはいけない禁じ手をですね、用地補償の担当者がやってしまって、それが会計検査の調査官におかしいとにらまれて、何とか切り抜けようとしたのですが発覚をしてしまったということだそうでございます。

当然過大補助金については返還ということになりました。補助金は県費で返したわけではありませんが、県はこの用地補償の担当者に対してですね、県に損害を与えたということで、職員を裁判に訴えたというところまで話を聞いています。

3番目に入りましょう。

これも補償金の算定額が問題になりました。ゴルフ場が引っかけました。これの補償をするということで県が補償したわけですが、会計検査院で問題になったのは営業補償とそれから

工作物の移転料の算定の2点です。

まず営業補償です。支障になるこのゴルフ場、営業を取りやめなければいけないということで、休業手当相当の営業補償として、従業員30名に6700万円というふうに算定していたそうですが、会計検査院がその内容を調査したところ、補償の基準等では休業補償の対象としないことになっている臨時雇用の従業員が8名も含まれている。これは一時的な雇用職員であるんだからそれを除くということがルール化されているじゃないかということでこの分が過大補償であるという指摘になりました。

さらに移転料の関係でございます。建物に附属する工作物、こういうものについてはですね、建物の耐用年数を基にして算定をするということになっていまして、本件でも一体の付属工作物も建物と一緒に、これクラブハウスですから、補償してたんですが、調査官は、ちょっと待てと、細かくその付属物をみれば防球ネットだとか花壇だとかそういうものですから、附帯工作物ってのは電気設備とか給排水設備のように建物と構造上一体になっているそういうものが該当するということになっているんであって、防球ネットだとか花壇だとかそういうものは、建物とは分離独立した工作物である。建物とは別にもっと少ない耐用年数で算定すべきではないか、もっと短い耐用年数等で算定すれば安い補償費になる。ということで指摘されています。

4番目の減耗控除の関係についても話を少しさせていただきます。

これまで公共補償における水道管等の財産価値の減耗分の取扱いについてはかなり会計検査院と国土交通省でも議論をしておりました。

公共事業の実施で水道管が支障になるなんて補償はしょっちゅうあります。実際のその水道管は埋設されて10年になる、20年になるということで減耗分を控除するぞということと言っても、施設管理者サイドは、冗談じゃないと、これは、

工事が原因で全部掘り返してやりかえないといけないので勝手に減耗分を控除すると言われてもたまらない、新品でみてもらわなきゃ等々あちこちでたくさんありました。なかには減耗分を控除しているところもありますけど、多くはですね、なかなか相手を説得しきれないで、控除しない補償が結構あったものですから、これはちょっとおかしいじゃないかということでありました。

公共補償基準にもやむを得ない場合は控除しないことができるという文言が入ってまして、このやむを得ない場合とはどうした場合なのかと議論がされました。結局、団体の当該施設等に係る決算が継続的に赤字状態にあるなど、減耗相当額を調達することが極めて困難な場合については控除しないでいいけれども、事業者が、十分黒字状態が継続しているということであればこれはやはり減耗分を控除して補償しましょうということになりました。

それは会計検査院が処置要求というかたちで国交省にボールを投げ、国交省側もそういうかたちでやりますということになって、この問題については一応決着がついたというのが何年前です。

このように会計検査院が処置を要求して国交省もそうやりますとなったんですから、今度そうならないものは個別不当事項ということになってしまいます。

その指摘事例が都と四国のM市という二つですね。水道管の移設補償にあたって減耗分を控除しないで補償していたということで、これはだめだということになってしまった事例であります。この事例が時々この後もあります。あまり同じ事例を並べても芸がないものですから、今回この例だけを説明しましたけれども、今後とも注意が必要かなと考えておる次第でございます。

5番目にまいりたいと思います。

これは、鉄骨造の建物の移転料の算定で問題になった事案でございます。

これはA県とN県の二つの県が問題にされて

検査報告になった事例ですが、鉄骨造建物の推定再建築費の積算については鉄骨重量を積み上げて算定するという事になっております。そして、鉄骨重量については柱とか梁などそういう主要な部材に用いられる鉄骨の肉厚の区分に応じて算出するというふうになっております。

区分は、肉厚が9ミリ以上、あるいは4ミリを超えて9ミリ未満、そして4ミリ以下となっているわけでございます。それと、H型鋼には右のページの絵にありますようにフランジという肉厚の部分と、薄いウェブという部分がございますが、この二つの県は、フランジの肉厚をもってきて重量を決定していたわけですが、これはウェブ部分で計算するようになっていないのかということの問題になったという事案でございます。

これも過去に数年前に、こういう問題がいくつかの県とか市であったものですから、全国的にも

いろいろたくさんあるかもしれないということで全国一斉に調査を行いました、それほどそんなにミスはなかったということで処置要求というかたちで全部まとめることは断念して、いわゆるウェブでやらずにフランジで算定していた自治体何件かを不当事項ということでアウトということになりました。そしてこの問題も解決がつかないかと思っていましてまたですね、二つの県が相変わらず、そういうミスをしていたということで指摘になったという事例でございます。

6番目の事例に入らせていただきます。

自動車教習所の移転補償の算定で問題になった事案でございます。

これは東北のA市だったというふうに記憶してございますが、この自動車教習所が補償対象になりました。自動車教習所でございますので、かなりの面積で1万平米です。この場合アスファルト

## 誠実と確かな技術…そして社会に貢献



# 内外エンジニアリング株式会社

補償コンサルタント登録 補20-第150号

登録部門 土地調査/物件/営業・特殊補償/事業損失/補償関連

(所属団体)

(社)日本補償コンサルタント協会

(一社)建設コンサルタント協会

(社)海外農業開発コンサルタント協会

(公社)日本下水道協会

(社)日本水道協会

(一社)農業土木事業協会

(社)地域資源循環技術センター

(社)土地改良測量設計技術協会

(公社)日本水環境学会

(社)日本河川協会

(社)日本測量協会

日本測量者連盟

(公社)街づくり区画整理協会

(公財)日本測量調査技術協会

(公社)土木学会

(公社)農業農村工学会

全国農村振興技術連盟

全国簡易水道協議会

(一社)管路診断コンサルタント協会

(公社)日本地すべり学会

(社)日本道路協会

(公財)日本生態系協会

(公社)地盤工学会

(一社)日本有機資源協会

(一財)日本水土木総合研究所

全国バイオディーゼル燃料利用推進協議会

バイオガス事業推進協議会

本社 〒601-8213 京都市南区久世中久世町 1-141  
TEL (075) 933-5111 (代)

本社別館 〒601-8213 京都市南区久世中久世町 2-103  
TEL (075) 932-4353 (代)

大阪支社 〒541-0043 大阪市中央区高麗橋 1-6-10  
TEL (06) 6221-3081 (代) (豊田日生北浜ビル)

滋賀事業所 〒520-2143 大津市萱野浦 24-50 (ティアラ大津)  
TEL (077) 524-6275

奈良営業所 〒630-8121 奈良市三条宮前町 4-21  
TEL (0742) 36-3535 (プレステ 11 番館)

神戸営業所 〒650-0022 神戸市中央区元町通 6-1-8  
TEL (078) 341-3511 (東栄ビル)

和歌山営業所 〒640-8323 和歌山市太田 1-13-1  
TEL (073) 473-6117 (駅前東ビル)

岡山営業所 〒709-0853 岡山市東区瀬戸町旭ヶ丘 1丁目 1-15  
TEL (086) 952-9020

支店 東京・福岡  
支店 東北・中部・中国四国・南九州  
営業所 埼玉・千葉・船橋・神奈川・北陸・福井・三重  
守山・京都北・京丹後・南丹・姫路・但馬  
山口・隠岐・徳島・愛媛・佐賀・長崎・宮崎



ホームページ

<http://www.naigai-eng.co.jp>

舗装があります。それから境界ブロックというのが延長 2000 メートルぐらい並んでいます。これらを、補償費の算定の内容を見ると全て人力で撤去するというを前提の単価で算定をされていたというものであります。これはちょっと常識的ではないでしょう。これだけのボリュームの工作物の撤去をですね、全て人力というのは、これは常識的なものではないでしょうということが一つ、路盤についても全て撤去するという補償になっているけれどもこれはですね、その後のことを考えれば路盤材ですから建物にする場合などでも利用価値があるわけでございますので、アスファルト部分の表層部分だけを撤去するというで補償すればよいのであって、全て撤去するというの算定はいかがなものかということで、補償費の算定について、人力ではなく大型の機械で施工するように計算するべきであり、また、表層部分だけの撤去を見込めばいいと、これは過

大補償であると指摘したということでもあります。

発生の原因を見て頂くと分かりますように発注者は、多くの指摘がそうであるようにほとんどは補償コンサルタントに補償費の算定を委ねております。検査結果からいえば、その内容が適切でないという事例ではありますが、もちろん会計検査は、起業者、発注者に対する検査でありますので、仮にそのミスが補償コンサルタントの算定の際のミスであったということであっても、それはやはりその起業者がきちんと成果品の内容を検査してチェックをした上で、公共事業の損失補償金として支払うべきでありますから、これは起業者のいわゆるその成果品に対する検査が不十分であったがためにこういう不経済な過払いが生じているというふうな指摘をしているということでございます。

つぎに、7 番目の事項であります、また鉄骨



当社は補償業務の総合コンサルタントとして創業以来、数多くの移転補償業務及び事業損失補償業務をハード・ソフトの両面から追求し、補償業務を一貫してお受けできるシステムが当社の大きな特色となっており、事業のスムーズな進歩に尽力し、起業者各位より内容の充実度、立証の正確さの両面で信頼を得ています。  
それは経験豊富なスペシャリスト集団の自由な発想と即応力を駆使し、さらに最新の技術により、補償業務に積極的に取り組んでいるからです。

あらゆる補償業務を  
一貫してお受けします。

用地補償総合コンサルタント 特殊物件・営業補償・事業損失・意識調査  
環境アセスメント・都市開発総合計画



株式会社 産業工 学 研 究 所

本 社 大阪市西区立売堀 3 - 1 - 14  
TEL 06-6541-5845 FAX 06-6532-7777

奈良営業所 TEL 0742-30-2105  
和歌山営業所 TEL 073-402-1581  
京都営業所 TEL 075-353-9515  
滋賀営業所 TEL 077-579-6855

兵庫支店 兵庫県姫路市北条永良町 251  
TEL 079-284-8341 FAX 079-284-9369  
阪神事務所 TEL 0797-78-1570

東京支社 神奈川県川崎市多摩区登戸 2258  
TEL 044-932-9010 FAX 044-932-9088

東京営業所 TEL 03-3572-3676  
横浜営業所 TEL 045-909-5270  
静岡営業所 TEL 054-272-6635

九州支社 長崎県佐世保市矢峰町 90-4  
TEL 0956-49-5577 FAX 0956-49-4477

造のH形鋼の事案が取り上げられております。

鉄骨造建物の場合、H形鋼で躯体が構成されるという場合が少なくないわけでございます。ところがこのH形鋼の鋼材にはですね、一般的には既成品のH形鋼を購入してきて組み立てるとというのが一般的であります。その他にいわゆる特注で、ビルトHということで特注のH鋼材を溶接して躯体を構成するという場合もあるわけでございます。本件の場合ですね、調査官がたぶん事前に会計検査院に提出をさせた書類の中で、あれっということになって、目をつけて現場を確認をしたということだったというふうに記憶しておりますけれども。一般的な鉄骨造り2階建て店舗だったんですが、起業者は調査において、主要構造物ではない箇所ですが、H形鋼に溶接痕が目視されたなどを理由にして、ビルトHが使用されているというふうに判断して、このビルトHは当然割高な単価となるのですが、これで補償建物移転料を算定していたということでもあります。

この程度の店舗でビルトHを用いるということこれはちょっとおかしいなと調査官が疑問をもっていたんだというふうに思います。建物を補償する場合は既存の建物の図面があるはずでありますから、それを持ってきてくださいということで確認をしていきました。既存の図面で見るとやはり調査官が思っていたとおり、本件はビルトHなどではなくてですね、既成のH形鋼であることが判明したということでもあります。

これもやはり発注者の調査業務の成果品に対する検査が不十分だったということです。実際にどのような背景や経緯があってビルトHだということで補償したのか、そのへんについては検査報告では触れていません。あるいは担当した調査官は、そのへんのことについてもある程度は知っていたかも知れませんが、検査報告では過大になっていたという事実だけが淡々と指摘されているということでございます。

このH形鋼を巡る過大補償、これは時々他にもありました。最終的には検査報告にはなりません

んでしたけれどもそんな話も聞いております。たぶんそんなことから調査官のほうもビルトHなどという物件が補償に出てくることはまずないということに反射的に感じて、これはやはり確認しなきゃいけない、しっかりと押さえないといかんというふうに感じていたのだと思います。

8番目に移らせてもらいます。

これはY県だったというふうに記憶しておりますが、2.3年前の補償でございましたけれども温室施設を補償対象として補償したという事案がございました。

当然こういう建物でありますから移転料については推定再築費に、建物の耐用年数や、経過年数からきたところの再築補償率を掛けてそして算定するというルールにそもそもなっているわけでございますが、本件の場合はその再築補償率を乗じてなかったということです。つまり新品のですね、温室に要する費用をそのまま移転料として算定し補償していたということでございます。

どうもこのへんになってきますと果たして補償コンサルタントのところでのうっかりミスなのか、あるいは、この程度の補償費ではとても被補償者が了解してくれないということで意図的に上積みしたのか、それはまったく私共、第三者には窺い知ることはできないわけではありますが、気になる部分であります。

今日は補償コンサルタントの方と起業者の方がいらっしゃると聞いておりますが、私もこれまでに、補償に関する講演でいくつかの地区でお話しさせてもらっています。

ある地区で補償コンサルトの役員の方と懇談したときに、その役員の方が、私に話してくれたことのひとつが記憶に残っています。それは、仕事を請け負ったときに、自分たちとしては丁寧な正確な調査をして報告するように心がけているのだが、起業者によっては、そうした仕事ぶりよりもできるだけ高い補償額を報告する業者を評価するという傾向があって、仕事をしていて矛盾を感じ

ることがあると言われたのです。

確かに渋る被補償者に納得してもらうには、それなりの補償を示さなければと起業者側担当者は考えるのですが、正確で公平な補償額の算定、これは会計検査院が常に眼を光らせている訳ですから、しんどくても買いて欲しいと思います。

また、最近では、総合評価落札方式そして最低制限価格の導入によって、請け負う業者側も専ら価格狙いあるいは評価狙いとなってきているとも聞きます。そして、結局、入札価格が最大のポイントになってきているため、正確で丁寧な算定をするということが入札するとどうしても高くなってしまって、評価から外れてしまうという新たな悩みにも直面しているということもあるそうですね。

とにかく、最近の会計検査院は、補償に対しても、公平でなければいけないという錦の御旗をかざして、補償問題にぎりぎりと手を突っ込んで検査してきているわけですので、十分会計検査で説明できる補償でなければいけない。そうでなければ起業者の皆さんが困ることになるわけですから。

9番目の指摘事項の話に移らせていただきます。

これは昨年、直轄が補償で不当事項で指摘をされてしまいました、九州の河川国道事務所の事項でございます。

そこでガソリンスタンドが支障になりまして、その移転、損失補償を約2億円でいったものでございます。これもやはり、基礎杭部分が問題になりました。移転補償費の算定で基礎杭部分については、補償コンサルタントが作成した成果品によると、径800ミリ、厚さ12ミリで、長さ5.6メートルの鋼管杭78本で施工されているように基礎図ができあがっていて、その鋼管杭の工事費が1500万円と算定されておりました。

これもですね、先程のK県の補償の件と同様に調査官が事前に疑問を持ってですね、調査をす

る必要があるというふうにならんだ事案のようです。

そもそも、基礎杭等の建物の不可視部分については、建築確認申請等のそういう既存の図面をもって補償費を算定するという事になっているのではないかとということで、それを持ってきてくださいとなって、それを見たところ建築確認申請図面によるとセメント系固化剤の地盤改良杭となっていた。形状は似ているとはいえなくもないわけでありまして、鋼管杭とはかなり違うわけでありまして、これは図面ではっきりとそうなっているにもかかわらず、あえて鋼管杭にして補償するというのは作為がここにあったというふうにも見えるわけでございます。

このことについて事務所知ってか知らずかですね、その成果品についてきちんと検査をしないまま補償費を支払っておったのでけしからんということになったという事案でございます。

ところでこのように過大補償を国の機関の担当者がやってしまった過払いというのは、もろに国損を発生させているわけでございます。検査院はこういう問題がありますと、そのあとに検定という事務がありまして、国の会計職員等がですね、自らのミスで国に損害を与えたということになると、その職員にその損害を賠償させる、あるいは懲戒処分を要求する等々のことが必要かどうかというふうな検討をしなければいけません。そのために検定室というのが検査院の官房にありまして、国損を生じさせてしまった会計経理については、いったい誰が悪いんだと、その担当者か、あるいはその判子を押した課長、課長補佐、まあそのへんの関係した職員たちの全部に、名前をあげてですね、その人は具体的にどういうことをどういう責任をきちんと全うしたのかということ、詳細に、時には現地に入って調査をして、場合によってはこの担当した課長、課長補佐等に処分を要求するという事を行うわけです。さらに過払い分を弁償させるべきであるというふうなことの審査を行う事になっています。

本件については幸いと言いますか、この契約に関しては契約金の未払い部分があったので過大部分を差し引いたため実質的な国損は防いだということで、検定の結果も特にこの職員の損害賠償等を命ずるといふような決定にならなかったとことだそうでございます。

しかし、本件の場合たまたまそういう未払い部分があったから済んだのですが、補償で過大が指摘された場合どうするんだと、それは補助金の場合ですと、過大であるということを検査院に指摘をされて、それを自治体が認めたのであるならば国交省の方からその過大分は返しなさいという命令が下ります。しかしその過大分を被補償者に過大があったから返してよと言ってもですね、被補償者はそんな私は細かい内訳まで知らない。総額でこういう補償費になるということで、わかりましたということで判子を押したんですから、今になって過大計算になっていたから返してくれと言ったってそれは返せません、というのが一般だろうというふうに思います。

ということから、返してもらえない事例は少ないんじゃないかというふうに思っています。またいろいろと法律的にもですね、被補償者に過大返還を求めるといことはそれはやはり無理なことではないかというのが、法律家の見解のようでございます。

10番目の指摘事項の話に移らせていただきます。

立体駐車場の移転補償についての問題が一昨年だったですかね、発生をいたしました。

中国地方にH市というところがございまして、そこで鉄骨造のエレベーター方式の機械式立体駐車場の移転補償が2億9500万円ございました。こういう補償についていろいろとルールが定められているわけでございます。この時の補償コンサルタントは、市に対して標準仕様書、工事内訳明細書等に基づいて2億9500万円というふうに算定していたわけでございます。

このような鉄骨造の移転補償、こういう場合は、鉄骨重量を積み上げて、鋼材費、更には工場加工費、組み立て費等々積み上げていくのが一般的でございます。そして市は、本件の立体駐車場の移転補償の算定にあたって、鉄骨の梁が10段あったことから、これは鉄骨造の11階建ての工場に該当するということで考えたらいいんじゃないかということで、1階の床面積に11を乗じた延べ床面積としてですね、11階建ての工場等の統計数量値と階層補正率をもってきて84.3トンの鉄骨重量をもって補償するのが相当としていました。

これを検査対象にした調査官はちょっと待てと、鉄骨造の建物と違ってこのエレベーター式の立体駐車場は内部に床がなく吹き抜けになっているわけでありまして、これはきわめて特殊な建物で11階建ての工場と想定するその考え方はおかしいということでございます。

この標準書の中身を見ますと用途等の区分を、補償費算定の対象とした建物に適應することが困難である場合は、原則として個別に重量を積み上げなさいというふうになっているのではないかと。これは凶面も当然あるわけですから、市に対しまして、既存の凶面を基にして鉄骨重量を積み上げることは可能でしょうからそれをやっってくださいと指示をいたしました。

それで積み上げたところ34トンということになりまして84トンに比べると、まあ半分、三分の一近いですから、これは過大補償であるということで指摘をしたというのがこの事例でございます。

この事例を担当した調査官をよく知っていますが、どちらかという工事の検査、技術の検査が強い人間です。着眼点というのは常識なんですね。そういう点でこういう組立式の立体駐車場の建物、これは工場じゃないでしょうと、きわめて素朴なですね、まあ直感といいますか、常識そういうものですね。検査というのはそういう常識ということで成り立っている、構築されているとい

うふうにいいのではないかと思います。

専門家の皆さんは、技術屋さんもそうですが、専門家であるがゆえに逆に陥りやすいミスというものがありますね。一方、検査する側は素人であるがゆえに常識的におかしいぞということで疑問を感じて検査をしていくとか、問題を究明するあるいは指摘をするということが大いにあるわけでございます。

次に11番目の事案でございます。

これは、事務所の移転の補償金算定が過大という、0県の補償でございます。

今回事務所とか倉庫の移転の補償費が必要だということになっていたわけですが、そもそもその建物の存している用地等については、かつて県が国の補助事業で確保したものだだったそうでありませう。そこに不法に建築されていた建物について、また補償をしてしまったということでございます。これはちょっとだめだよということです。

次に12番目にまいりたいと思います。

これは、鉄筋コンクリート造り4階建ての共同住宅の補償についてであります。F県の補償だったというふうに記憶してございます。このような、鉄筋コンクリート造の推定再建築費は、損失補償基準等によりますと、コンクリート量を積み上げて算出するのをそれをベースにするということになっているわけでございますので、まずは、コンクリートボリュームが出発点になるわけでございます。建物の延べ床面積、こういう共同住宅の場合ですとベランダとか開放型廊下そういうものがありますが、こういうものは延べ床面積にそのままフルにカウントするのではなくて実面積の二分の一を、統計数値にカウントするというふうに要領等がなっております。

F県ではこうしたベランダとか開放型廊下を、本来二分の一にするべきルールにのっとらないでその実面積をそのまま延べ床面積にカウントして建物移転料を算定していたということございませう。

す。延べ床面積が過大になっているということで指摘を受けたという事態が12番目の事例でございます。

13番目、これが事例の最後になろうかと思えますけれども、キュービクル式の変電設備の移転補償費の算定という事案がございます。国交省に対して処置要求を行ったという事案でございます。

皆さん十分ご存じのように建物の移転補償の場合にはですね、建物と共に設備があるわけでございますが、変電設備などあるいはエレベーターとかそういう建物と一体となって設けられていて、建物の効用と一体となって駆動するという建築設備があります。それについては当然建物と一体として補償をする、算定、計算をするということになります。

一方、原動機等により製品の製造を行うとか、製造に直接関わらない機械を主体とした排水処理施設等はですね、建築設備ではなく機械設備として、建物とは区分して機械ごとに算定する、そういうふうになっているわけでございます。

その建物と機械設備の移転工法について会計検査院が問題にいたしました。建物の耐用年数は、非木造ですと30年から90年と大変長い耐用年数としているわけでございます。一方機械設備として区分された機械設備は、建物とは別に機械ごとに算定します。

また、機械設備の移転工法には、同種同等の機械設備を購入して据え付ける再築工法と、従前の機械設備を移転先に持って行って据え付ける復元工法と2種類あるわけでございますが、当然、復元工法による補償費というものが安い。

このように復元工法でやるか再築工法でやるかという問題があるわけでございまして、変電設備にはいくつかあるわけですが、建物に直接に据え付けられている変電設備もありますし、もうひとつ、このキュービクルですね、金属の箱に工場であらかじめ作られた簡易の変電設備の

キュービクル式の変電設備こういうものがあるわけでございまして、中小規模の工場などではこういういわゆる簡易的なキュービクル変電設備というのが一般的に多く設置をされているということがございます。そして、キュービクルを建築設備にするのか機械設備にするのかということです。

会計検査院の調書によると、機械設備にしているところ、建築設備にしているところいろいろあり、直轄でも補助事業でも全国的に出てくるものですから、そんなに大きなテーマではないけれどもやはり問題ではないかという事になりました。

そしてやっぱりキュービクルを建築設備というのはちょっと無理があるんじゃないかというような観点で調べようということで、その年7つの地方整備局、23の府県市を対象に検査したところ、キュービクルを建築設備としているものは34件、36基、機械設備としているのは39件、42基であったと。やや機械設備としてのほうが多いということになります。

どちらが合理的だろう、妥当だろう、やはり建物と一体の建築設備というのはちょっと違うだろうと。ものの性格上からもこれは機械設備として考えていいんであるだろうということになります。そして、キュービクルを復元工法を採用できる場合は復元工法、それが難しい場合は再築工法ということで考えた補償のやり方が一番説得力があるということです。当然一般の建物に比べてかなり耐用年数も短いわけですから補償費も安くなるということになります。

会計検査院の武器といたしますか、ひとつのやり方っていうのは常識を当てはめると言いましたが、もう一つの検査院の武器が比較という武器があります。専門家の中でも二通りのやり方があることがあります。

そして担当される方はそれぞれ自分達のやり方について、正当性を主張されます。一方ではこれはやはり建築設備というのはおかしいでしょう、キュービクルってものはこういうもんなんだか

ら、これは機械設備としてやってますと説明されます。どちらが論理的である、あるいは説得力があるかということで、これはやはり機械設備として補償するという方に軍配を上げざるを得ないということになります。

片方の方々が主張する理屈がそのまま異なる方法を採用している側に対する批判として使えるということになります。ある意味では県によってあるいは地整によって、そして団体によって違うやり方のものを検査で見つけ出して、どちらが論理的であるか、そしてまた経済的であるかということ、それを受検側がやっているものをそのまま検査院が頂いて武器にして、指摘をするというのもこれまた得意の手でございます。

もちろんそのとき何でも安ければいいというのは絶対これは検査院としてはとってはいけない態度であります。とにかく検査院は安ければいいんだ、安い方をいいというふうにしているのではないかというふうな疑問や批判をよく聞きます。

確かに検査時のやりとりの中ではそういう言い方をする場合があると思います。何でこんな高いやり方をするんだ、よそではこんな安いやり方でやってるぞと言ってですね、他の市で他の団体で、経済的にやっている事例をぶつけてあなたのやってるのは高いんじゃないのということで疑問をぶつける、批判をするということはよくやります。

しかし、検査会場ではそういう風なやり方をしても、最終的に会計検査院として世の中に問題提起をする場合には、AよりもBが経済的だったからAを批判するというのはまったくいけないし、やってはいけないことでもあります。経済的にも合理的にもBの方が妥当な経理処理であるというときにAを批判できるということになるわけがありますので、安ければいい、経済的な方だけに旗を上げるというやり方は正しくないわけがあります。

もしそのようなかたちで調査官が言われるのであれば、それは皆様の方から十分反論なり弁明なり意見を言ってほしいと思います。安ければいい

というそういう態度は決して正しくないわけでありまして、より実勢・実態を反映し、論理的ものが正しいわけでございます。

駆け足でこの何件かの補償に関する指摘事例を紹介してまいりました。お聞きになっておわかりのようにいずれの指摘もきわめて常識的と言えますか、わかりやすい内容でございまして、調査官側にはそれほど特別な補償に関する理論的武装がなくても、あるいはそんな知識が十分なくても、補償の検査はある程度踏み込んでいける部分でもあるわけでございます。

私は会計検査院を卒業してもう数年以上が経ち、今は経済調査会に勤めております。

現職時代は皆様方の仕事についてなんかミスがないか、問題がないかとぎりぎりやって見つけることが自分の成果だ、成績だということで検査をするというふうな立場でいたわけですが、今はもちろんもうそういう立場ではございません。

逆に、こういう問題を最近検査院は問題にしていますよ、こういう指摘についてまた二度と指摘されないように気をつける必要があるのじゃないですかということで、再発防止といいますか、再

指摘を受けないようにということで、ある意味啓蒙するというかたちの話をする機会が多いわけでございます。

同時に国交省の人を始めとして、自治体あるいは旧道路公団等の方々と直接お話する機会も多く、そこからもいろんな相談も受けます。

多いのは、会計検査院が何を要求しているのか、何を狙っているのかよくわからないとか、あるいは、がんがん資料を取られていろいろと説明したけれども、それっきりぷつぷつと梨の礫でどくなったのか全くわからない、ある日いきなり質問状がくるのかこないのか、怖くて聞くわけにもいかない。などといったことです。また、国交本省の方とのお話しの中で、会計検査院について翻訳してくださいよということを言われたりもします。

もう少し会計検査院もアカウントビリティーをですね、受検者にも果たさなければいけないのではないかというふうに思うんですが。

大変雑駁な話で申し訳ありませんが時間ですのでこの辺で終わらせていただきます。

## テキスト 「 用地・補償業務に関する指摘事例 」

## (1) 地区別補正率の適用を誤ったため、補償費が過大となっている

## ●契約の概要

機構支社では、F市内の大規模工場跡地の土地利用転換等を行う土地区画整理事業を施行するため、平成18年度に、同地区に所在する会社所有の建物、機械設備等に対する移転補償を行っている。

支社では、移転補償費の算定は、損失補償費算定標準書（地区用地対策連絡協議会監修）等に基づいて行うこととしており、この標準書によれば、建物の移転補償費は、その解体及び再建築に係る直接工事費に都県ごとに定められている地区別補正率、諸経费率等に乗ずるなどして算定することとなっている。そして、地区別補正率は、木造建物及び非木造建物の別に定められていて、K県の木造建物については1.01、非木造建物については1.00となっている。

支社では、本件建物等の移転補償費について、建物等の所有者である会社と次のとおり契約を締結し、補償費を支払っていた。

- ① 工場、倉庫等の生産・物流関連施設については、補償費を273,935,700円と算定して18年10月31日に契約を締結し、12月11日に前払金136,967,800円を支払い、19年3月30日に残金136,967,900円を支払っていた。
- ② 機械実験棟等の研究関連施設については、補償費を668,585,100円と算定して19年2月7日に契約を締結し、3月30日に前払金468,009,500円を支払っていた。

## ●検査の結果

検査したところ、工場、機械実験棟等の非木造建物に係る補償費の算定に当たり、K県における非木造建物の地区別補正率1.00を用いるべきであるのに、誤って1.01を用い、これにより契約を締結していたため、本件の非木造建物に係る補償費が過大となっていた。

したがって、本件建物等移転補償に要する適正な費用を算定すると計935,278,700円（前記①契約271,845,200円、②契約663,433,500円）となり、本件建物等移転補償契約額との差額7,242,100円（①契約2,090,500円、②契約5,151,600円）が過大となっており、不当と認められる。

## ●発生原因

このような事態が生じていたのは、支社において、委託した建物等調査算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことによると認められる。

## (2) 建物の基礎杭の補償費算定が過大となっている

### ●事業の概要

県が、河川改修事業の一環として、放水路等を新設するため必要となる土地の取得に当たり、支障となるK市地内の鉄筋コンクリート造り4階建ての共同住宅を移転させるため、119,426,047円で所有者3人に建物等移転補償を行った。

公共事業の施行に伴う損失の補償については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき同県が制定した「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づいて行うこととされている。

損失基準等によれば、事業者が事業の実施に当たって取得する土地の上に存在する建物等を補償するに際しては、事業者が当該建物等を取得せず又は使用しないときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとされている。

そして、同県では、本件建物等移転補償費について、損失基準等に基づき調査、積算することを補償コンサルタントに委託して、その成果品を検査して受領し、補償費を算定していた。

補償費のうち補償の対象となった建物の基礎杭に係る補償費についてみると、外径1.5m、杭長33.1mの場所打杭10本であるとして、専門業者からの見積書により杭1本当たりの単価を2,107,000円とし、これに基礎杭の本数、諸経費率等を含め、同県は基礎杭の補償費を28,466,555円としていた。

### ●検査の結果

検査したところ、補償費の算定が次のとおり適切でなかった。

すなわち、同県が検査して受領した成果品によれば、本件建物の基礎杭は、前記の外径1.5m、杭長33.1mの場所打杭10本ではなく、外径0.4m、杭長4.0mの既製杭24本であり、その補償費は3,032,802円となっていて、本件の基礎杭の補償費は**25,433,753円**過大となっていた。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同県において、用地交渉の公正を確保するため原則として2人以上の職員で用地交渉に当たらせることとしているのに本件では担当者1人で用地交渉に当たらせていて、この担当者が、成果品の検査を終えた後、早期に建物等の移転補償を実現するため補償費の水増しを図り、成果品を水増しした補償内容のものに差し替えていたのに、これを看過していたことなどによると認められる。

### (3) 営業補償費等の算定が過大となっている

#### ●事業の概要

県が、新空港建設に必要となる土地の取得に当たり、支障となるゴルフ場を移転させるために、平成 18 年度に、2,411,440,200 円で、ゴルフ場の経営者に建物等の移転に伴う損失補償を行った。

県は、公共事業の施行に伴う損失補償を、損失補償基準等に基づいて行うこととしている。損失補償基準等によれば、土地等の取得に伴い通常生ずる損失の補償費として、建物等の移転料（工作物の移転料を含む。）、営業補償費、立木補償費等を計上することとされている。

そして、同県は、本件損失補償費の算定等に係る業務（営業補償費の算定は除く。）を補償コンサルタントに委託して、その成果品を検査、受領して、この成果品等を基に補償費を算定していた。

#### ●検査の結果

補償費のうち、営業補償費及び工作物の移転料の算定が適切でない事態が次のとおり見受けられた。

##### (1) 営業補償費の算定について

損失補償基準等によれば、土地等の取得に伴い通常営業の継続が不能となり、転業が相当と認められる場合は、新たな営業を開始するために継続して雇用する必要がある従業員に係る休業手当相当額を営業補償費に計上することとされている。

そこで、県は、従業員 30 名に係る休業手当相当額を 67,371,092 円と算定して、営業補償費に計上していたが、この中には、一時限りの臨時に雇用された従業員 8 名に係る休業手当相当額 4,620,396 円が含まれていた。

しかし、損失補償基準等では、従業員が一時限りの臨時に雇用されているときは、その額を補償しないものとされていることから、上記の従業員 8 名に係る休業手当相当額は補償の対象とはならず、営業補償費 4,620,340 円が過大となっていた。

##### (2) 工作物の移転料の算定について

損失補償基準等によれば、建物に付随する工作物（大規模な工作物を除く。）については、原則として、建物の移転料として建物の耐用年数等を基に算定することとされている。

そこで、県は、委託した業務の成果品に基づき、防球ネット、花壇、金網フェンス等の工作物をゴルフ場のクラブハウス等に付随するものとして、鉄筋コンクリート造であるクラブハウス等の建物の耐用年数(65年又は90年)等を基に、工作物の移転料を 108,577,900 円と算定していた。

しかし、建物に付随する工作物とは、電気設備、給排水設備等の建物と構造上一体とな

っているものが該当するとされており、上記の防球ネット等は、建物から完全に分離している独立した工作物であることから、これらの工作物の移転料を、クラブハウス等の建物の耐用年数等を基に算定しているのは適切とは認められない。

そこで、防球ネット等について、それぞれの工作物ごとの耐用年数(10年から50年)等を基に工作物の移転料を算出すると、その合計額は105,594,404円となり、前記の移転料との差額2,983,496円が過大となっていた。

したがって、本件物件移転に係る適正な補償費は2,403,836,364円となり、前記の補償費2,411,440,200円との差額**7,603,836円**が過大となっており、不当と認められる。

#### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同県において、損失補償基準等の理解が十分でなかったこと、委託した業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことなどによると認められる。

#### (4) 水道管の移設補償費の算定で財産価値の減耗分を控除していない

##### ●水道管等移設補償の概要

都道府県等は、土地区画整理事業、公共下水道事業等の一環として、道路を整備したり、下水道管きょを築造したりするなどのために、支障となる水道管等の移設補償を行っている。

上記土地区画整理事業等の公共事業の施行に伴い機能の廃止等が必要となる既存の公共施設等についてその機能回復を図ることを目的とする公共補償については、「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」（昭和 42 年閣議決定）に基づき、事業主体が、その原因者として水道管等の公共施設等の管理者に対して補償費を支払うものとされている。

そして、公共補償基準によると、公共事業の施行に伴い、公共施設等の管理者が、機能の廃止等が必要となる施設等と同等の代替施設を建設する場合には、事業主体は、当該施設の建設に要する費用から既存の施設等の機能廃止時までの財産価値の減耗分等を控除するなどして補償費を算定することとなっている。この財産価値の減耗分については、当該施設を新たに建設するのに必要な費用に基づき、補償時点における対象施設の耐用年数に対する経過年数に応じて算定することとなっている。ただし、国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体によって管理されている公共施設等については、当該施設等に係る決算が継続的に赤字状況にあるなど、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合等のやむを得ないと認められるときは、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こととなっている。

##### ●検査の結果

検査したところ 2 事業主体において、水道管等の移設補償費の算定に当たり、財産価値の減耗分を控除しないことができる場合に当たらないことから、これを控除しなければならないのに、誤って、控除していないなどしていた。

このため、補償費計 12,244,564 円（うち国庫補助対象額 11,495,334 円）が過大になっており、これに係る国庫補助金相当額 6,099,994 円が過大に交付されていて、不当と認められる。

これを事業主体別に示すと次のとおりである。

都県名	事業主体	年度	事業費 (国庫補助対象事業費)	左に対する国庫補助金交付額	不当と認める事業費 (国庫補助対象事業費)	不当と認める国庫補助金
都	都	18	千円 39,574 (31,789)	千円 17,484	千円 7,046 (7,046)	千円 3,875

都は、土地区画整理事業の施行に伴い支障となる水道管等の移設補償費の算定に当たり、既存の水道管等と同等の水道管等を建設するのに要する費用 17,323,455 円について、財産

価値の減耗分を控除していなかった。

しかし、水道事業の平成 15 年度から 17 年度までの収益的収支の決算はいずれも黒字となっており、継続的な赤字状況にないなど、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合等のやむを得ないと認められるときには該当しないことから、財産価値の減耗分を控除すべきであった。

したがって、本件補償費は、水道管等の耐用年数 40 年に対する移設対象の水道管等の経過年数 16 年及び 22 年に応じた減耗分相当額計 7,046,553 円（全額国庫補助対象額）が過大になっており、これに係る国庫補助金相当額 **3,875,604 円**が過大に交付されている。

都県名	事業主体	年度	事業費 (国庫補助対象事業費)	左に対する国庫補助金交付額	不当と認める事業費 (国庫補助対象事業費)	不当と認める国庫補助金
T	M	18	千円 30,454 27,528)	千円 13,764	千円 5,198 (4,448)	千円 2,224

市は、公共下水道事業の施行に伴い支障となる水道管等の移設補償費の算定に当たり、既存の水道管等と同等の水道管等を建設するのに要する費用 7,360,000 円について、財産価値の減耗分を控除していなかった。また、補償費に係る消費税相当額 1,450,200 円を加算していた。

しかし、市における水道事業の 16、17 両年度の収益的収支の決算は黒字となっており、継続的な赤字状況にないなど、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合等のやむを得ないと認められるときには該当しないことから、財産価値の減耗分を控除すべきであった。また、本件水道事業管理者は、消費税法上、課税売上高に対する消費税額から課税仕入れに係る消費税額の全額を控除することができる事業者該当しており、このような場合には、消費税相当額は補償費の算定上考慮しないこととされていることから、補償する必要がなかった。

したがって、本件補償費は、水道管等の耐用年数 40 年に対する移設対象の水道管等の経過年数 12 年、14 年及び 27 年に応じた減耗分相当額計 3,747,811 円、補償の必要がなかった消費税相当額 1,450,200 円、合計 5,198,011 円（うち国庫補助対象額 4,448,781 円）が過大になっており、これに係る国庫補助金相当額 **2,224,390 円**が過大に交付されている。

## (5) 鉄骨造り建造物の移転料の算定が過大となっている

### ●事業の概要

これらの事業は、2県が、道路用地の取得に当たり、支障となる鉄骨造り工場を移転させるなどのため、補償費計280,871,833円で、本件工場等の所有者に建物等の移転に伴う損失補償を行ったものである。

2県は、公共事業の施行に伴う損失補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(昭和37年閣議決定)等に準じて2県がそれぞれ制定した損失補償基準等に基づいて行うこととしている。

損失補償基準等によれば、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合、建物移転料は、従前の建物の推定再建築費に建物の耐用年数や経過年数等から定まる再築補償率を乗ずるなどして算出することとされている。このうち、鉄骨造り建物の推定再建築費は、各地区の用地対策連絡会等が監修した「非木造建物〔I〕調査積算要領」、「非木造建物調査積算要領の解説」等により、建物の延床面積に統計数量値(注)を乗ずるなどして求めた建物のく体の鉄骨重量に、鋼材の単価を乗ずるなどしてく体の工事費を算出するなどして算出することとされている。

そして、上記の算出において、く体の鉄骨重量及び耐用年数は、柱、梁等の建物の主要な構造部分に使用されている鉄骨の肉厚の区分に応じて算出することとされ、その区分には、「肉厚9mm以上のもの」、「肉厚4mmを超え9mm未満のもの」及び「肉厚4mm以下のもの」がある。また、鉄骨のうちH形鋼の構成部位にはウェブとフランジがあり、それぞれの肉厚は異なっている(参考図参照)。

2県は、補償費のうち建物移転料の算出に当たり、本件工場等の主要な構造部分に使用されているH形鋼のフランジの肉厚(9mm及び11mm)により区分を「肉厚9mm以上のもの」と決定し、これに応じてく体の鉄骨重量及び耐用年数を決定するなどして、建物移転料を計104,860,321円と算出していた。

### ●検査の結果

しかし、要領等によれば、鉄骨の肉厚区分は、フランジの肉厚ではなく、ウェブの肉厚により決定することとされていることから、本件工場等については、ウェブの肉厚(6mm及び7mm)により区分を「肉厚4mmを超え9mm未満のもの」と決定すべきであった。

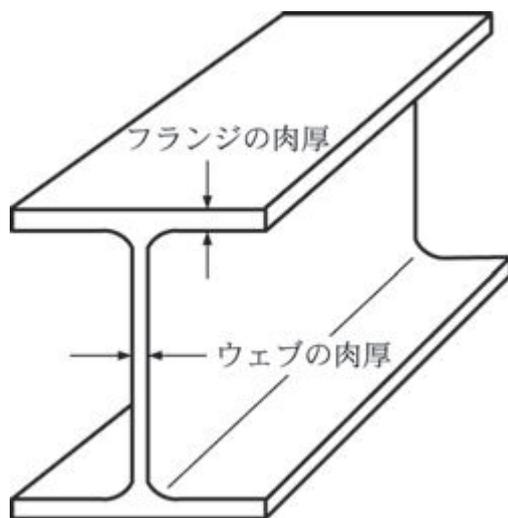
したがって、本件工場等について、上記の区分により適正な建物移転料を算出すると計92,377,485円となり、これにより本件工場等の移転等に係る適正な補償費を算定すると計268,224,000円となることから、前記補償費計280,871,833円との差額計12,647,833円が過大となっており、これに係る国庫補助金相当額計**7,712,509円**が不当と認められる。

●発生原因

このような事態が生じていたのは、2県において、委託した補償費算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことによると認められる。

(注) 数量値 多数の鉄骨造り建物の補償事例等から統計処理して得られた延床面積1 m<sup>2</sup>当たりの鉄骨重量

(参考図) H形鋼の構成部位



## (6) 自動車教習所の移転に係る補償費の算定が過大となっている

### ●事業の概要

この事業は、市が、土地区画整理事業の施行に伴い支障となる自動車教習所の建物、工作物等の移転に要する費用として、348,237,107円を所有者に対して補償したものである。

市は、上記土地区画整理事業等の公共事業の施行に伴う損失補償については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」、「補償金算定標準書」（地区用地対策連絡会制定）等に基づき行っており、本件自動車教習所の建物、工作物等の移転補償に当たっては、この損失補償基準等に基づき、従前の建物、工作物等と同種同等の建物、工作物等を構外に建築するとの考え方に基づいて、移転補償費を算定している。そして、その算定に当たっては、補償コンサルタントに建物、工作物等の撤去、新設等に係る補償費算定業務を委託して、標準書によりそれぞれの単価に数量を乗ずるなどした成果品を受領して、これにより計348,237,107円と算定していた。

### ●検査の結果

上記移転補償費のうち、アスファルト舗装(10,158.9㎡)、歩車道境界ブロック(2,156.8m)等における工作物の撤去費についてみると、いずれも人力により撤去することなどを前提とした単価により算定されており、また、このうちアスファルト舗装の単価は、表層及び路盤部分を撤去し埋め戻すことを前提としたものとなっていた。しかし、本件自動車教習所(15,003.5㎡)の現場は、大型の機械により施工することが十分可能であり、また、同教習所の跡地利用の面からもアスファルト舗装の表層部分だけを撤去すれば十分であると認められ、本件工作物の撤去費の算定に当たり、人力施工等を前提とした標準書の単価を適用するなどしていたのは適切とは認められない。

したがって、適切な撤去費の単価等により本件補償費を修正計算すると、移転雑費等に係る積算過小を考慮しても、342,293,402円となり、本件補償費は**5,943,705円**が過大となっており、不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同市において、標準書の単価等の取扱いについての理解が十分でなく、委託した補償費算定業務の成果品の内容が適切でなかったのに、これに対する検査が十分でなかったことなどによると認められる。

## (7) 鉄骨造り建物の移転料等の算定が過大となっている

### ●事業の概要

この事業は、県が、道路の拡幅に必要な用地の取得に当たり、支障となる市内の鉄骨造り2階建て店舗（延床面積343.22㎡）を移転させるなどのため、補償費119,090,022円で、本件店舗の所有者に建物等の移転に伴う損失補償を行ったものである。

県は、公共事業の施行に伴う損失補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」等に基づき国土交通省が制定した「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」を準用するなどして行うこととしている。

補償基準等によれば、鉄骨造り建物の建物移転料は、建物のく体、電気設備等の工事費を積み上げるなどして算出することとされており、く体に係る工事費は、く体の鉄骨重量に鋼材費、工場加工・組立費等の各単価を乗ずるなどして算出することとされている。また、建物の不可視部分の調査は、既存図を利用して行うものとされている。

鉄骨造り建物に使用されるH形鋼等の鋼材には、既製のH形鋼の他に工場等で鋼板を溶接等により組み立てて製作した鋼材（ビルドH鋼材）がある。

そして、前記の鋼材費、工場加工・組立費等の各単価には、柱、梁等の建物の主要構造部に使用されている鉄骨（主要鋼材）の形状に応じて、主要鋼材にビルドH鋼材が使用されている場合の「ビルドH主体」の区分と既製のH形鋼が使用されている場合の「H形鋼主体」の区分とがあり、ビルドH主体の各単価は、上記のような製作方法等のため、H形鋼主体に比べて割高になっている。

そして、同県は、本件店舗について、主要構造部でない箇所で使用されているH形鋼に溶接痕が目視されたため、既存図を利用することなく、目視できなかった主要鋼材にもビルドH鋼材が使用されていると判断して、鉄骨重量にビルドH主体の各単価を乗ずるなどして、建物移転料を100,224,455円と算定していた。

### ●検査の結果

しかし、本件店舗の既存図によれば、本件店舗の主要鋼材はビルドH鋼材ではなく既製のH形鋼であることから、本件店舗には、ビルドH主体ではなく、H形鋼主体の各単価を適用すべきであったと認められる。

したがって、本件店舗について、前記の鉄骨重量にH形鋼主体の各単価を乗ずるなどして本件店舗の建物移転料を算出すると、96,685,310円となり、これにより、本件店舗の移転等に係る適正な補償費を算定すると、他の算定誤りの修正も含めて115,488,521円となることから、前記の補償費との差額**3,601,501円**が過大となっており、不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同県において、委託した補償費算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことによると認められる。

## (8) 工作物移転料等の算定が過大となっている

### ●事業の概要

この事業は、県が、道路の新設に必要な用地の取得に当たり、支障となる温室施設（面積1979.7㎡）等の工作物を移転させるなどのため、補償費40,571,782円で、温室施設の所有者に工作物等の移転に伴う損失補償を行ったものである。

県は、公共事業の施行に伴う損失補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」等に基づき国土交通省が制定した「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」を準用するなどして行うこととしている。

補償基準等によれば、土地等の取得に伴い通常生ずる損失の補償費として、工作物等の移転料、立木補償費等を計上することとされている。

県は、本件工作物の移転料のうち、温室施設の移転料について、補償基準等に基づき、建物移転料の算定方法に準じて再築工法により算定することとして、24,072,360円としていた。

### ●検査の結果

しかし、補償基準等によると、再築工法による場合の建物移転料は、従前の建物の推定再建築費に建物の耐用年数や経過年数等から定める再築補償率を乗ずるなどして算定することとされているにもかかわらず、県は、温室施設の移転料の算出に当たって、再築補償率を乗ずることなく、推定再建築費として算出した新設に係る費用をそのまま移転料として算定するなどしていた。

したがって、補償基準等に基づき、所定の計算方法により算出した本件温室施設の再築補償率を推定再建築費に乗ずるなどして、本件温室施設の適正な移転料を算出すると、21,326,810円となり、これにより、本件工作物の移転等に係る適正な補償費を算定すると、他の算定誤りの修正も含めて37,587,646円となることから、前記の補償費との差額**2,984,136円**が過大となっており、不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、県において、委託した補償費算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことによると認められる。

## (9) 建物等の移転補償に要する費用の算定が過大となっている

### ●契約の概要

事務所は、道路改築事業の実施に当たり、K県U市地内において、道路の新設に必要な用地の取得と、支障となるガソリンスタンドの鉄骨造り平屋建てキャノピー、鉄骨造り中2階建て事務所等を移転させるための損失補償を行う契約を、契約額224,702,724円で、ガソリンスタンド等の所有者と締結していた。

事務所は、公共事業の施行に伴う損失の補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づいて行うこととしている。

補償基準によれば、建物の移転補償費は、建物の基礎杭、く体等について、実際に施工されている工種ごとの工事費等を積み上げるなどして算定することとされている。また、基礎杭等の建物の不可視部分の調査については、建物の建築確認申請図等の既存図を利用して行うものとされている。

事務所は、本件契約に係る用地の取得費及びガソリンスタンド等の移転補償費を補償基準等に基づいて算定する補償費算定業務を補償コンサルタント等に委託して、その成果品を検査、受領して、これを基に補償費を算定していた。

そして、事務所は、補償費のうち、ガソリンスタンドの移転補償費の基礎杭分について、補償コンサルタントが作成した成果品である基礎図等に基づき、鋼管杭（外径812.8mm、厚さ12mm、杭長5.5m～6.5m、計78本）により施工されているとして、基礎杭の工事費を15,149,400円と算出していた。

### ●検査の結果

検査したところ、次のような事態が見受けられた。

補償基準によれば、基礎杭等の建物の不可視部分の調査については、既存図を利用して行うものとされていることから、ガソリンスタンドの基礎杭についてガソリンスタンドの建設時の建築確認申請図を確認したところ、基礎杭は、鋼管杭ではなくセメント系固化材による地盤改良杭（外径800mm、杭長5.4m～6.4m、計78本）により施工されていた。

したがって、ガソリンスタンドの基礎杭を実際に施工されている地盤改良杭として、その工事費を算出すると4,069,062円となり、これにより適正な補償費を算定すると、他の算定誤りの修正も含めて217,732,524円となることから、前記の契約額224,702,724円との差額6,970,200円が割高になっていて不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、事務所において、委託した補償費算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことによると認められる。

## (10) 立体駐車場の移転に係る補償費の算定が過大となっている

### ●事業の概要

この事業は、H市が、土地区画整理事業の施行に伴い支障となる鉄筋コンクリート造りの店舗、鉄骨造りのエレベータ方式の機械式立体駐車場等の移転に要する費用として、295,302,071円を所有者に対して補償したものである。

市は、土地区画整理事業等の公共事業の施行に伴う損失補償については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」、「補償金算定標準書」（地区用地対策連絡会監修）等に基づき行っており、本件店舗、立体駐車場等の移転補償に当たっても、この損失補償基準等に基づき、従前の店舗、立体駐車場等と同等の店舗、立体駐車場等を構外に建築するとの考え方に基づいて、移転補償費を算定している。そして、市は、移転補償費を、同市が本件補償費算定業務を委託した補償コンサルタントが成果品として標準書等に基づき作成し同市に提出した工事内訳明細書等に基づき、計295,302,071円と算定していた。

標準書等によれば、鉄骨造り建物の移転補償費は、建物のく体、機械設備等の工事費を積み上げるなどして算出することとされており、このうちく体に係る工事費は、延床面積に、共同住宅、工場等の用途等の区分ごとに定められた統計数量値と建物の階層等ごとに定められた階層補正率とを乗じて鉄骨重量を算出して、これに鋼材費、工場加工・組立費等の各単価を乗ずるなどして算定することとされている。そして、標準書の統計数量値等の取扱いに当たって、標準書の用途等の区分を補償費算定の対象となる建物に適用することが困難な場合等は、原則として別途個別に鉄骨重量を算出することとされている。

市は、鉄骨造り建物である本件立体駐車場に係る移転補償費の算定に当たり、立体駐車場の内部に鉄骨の梁が10段あることから、鉄骨造り11階建ての工場に相当するとしていた。そして、1階の床面積に階層数11を乗じて延床面積として、これに用途等の区分が工場等である場合の統計数量値と11階建ての場合等の階層補正率とを乗じて、鉄骨重量を84.3tと算出していた。

### ●検査の結果

しかし、本件立体駐車場は、エレベータ方式の機械式で内部に床がなく吹き抜けになっているなど特殊な建物となっており、上記のように11階建ての工場に相当するとして標準書の統計数量値等を適用して鉄骨重量を算出した場合には、実態とかけ離れたものとなる。そして、前記のとおり、標準書の用途等の区分を補償費算定の対象となる建物に適用することが困難な場合等は、原則として別途個別に鉄骨重量を算出することとされていることから、本件立体駐車場について既存の図面を基に鉄骨重量を算出すると34.1tとなり、市が算出した数量84.3tを大きく下回っていた。このことから、市が、本件立体駐車場に係る移転補償費の算定に当たり、別途個別に鉄骨重量を算出することなく、11階建ての工場に相当するとして標準書の統計数量値等を適用していたことは適切とは認められない。

したがって、適切な鉄骨重量により本件補償費を修正計算すると、土工事における山留め数量の誤りなどの積算過小等を考慮しても290,823,364円となり、本件移転補償費

295,302,071円はこれに比べて**4,478,707円**過大となっており、不当と認められる。

●発生原因

このような事態が生じていたのは、市において、標準書の統計数量値等の取扱いについての理解が十分でなく、委託した補償費算定業務の成果品の内容が適切でなかったのに、これに対する検査が十分でなかったことなどによると認められる。

## (11) 事務所等の移転に係る補償費の算定が過大となっている

### ●事業の概要

この事業は、県が、緑地の整備に必要な用地の取得に当たり、支障となる事務所（鉄骨造り2階建て115.5㎡）、倉庫（鉄筋コンクリート造り平屋建て6.0㎡）等に移転させるなどのため、補償費20,702,400円で、事務所等の所有者に移転に伴う損失補償を行ったものである。

### ●検査の結果

県は、平成17年度までに緑地の整備に必要な用地9,910.0㎡のうち9,728.6㎡（県有地）を国庫補助事業による買収や埋立て等により確保していた。そして、このうち10年度までに買収した県有地に隣接する残りの用地181.3㎡を19年度に買収する際に、当該用地の所有者が上記の県有地内に設置していた事務所の一部（5.9㎡）、倉庫の大部分（5.9㎡）、ブロック積塀の全部等を含めて物件移転補償契約を締結して、国庫補助金の交付を受けていた。

しかし、同県が、10年度までに国庫補助事業により買収した上記の県有地について、境界標の設置を行うなどして適切に管理を行っていれば、県有地内に事務所等を設置されることはなかったもので、これらを含めた物件移転補償契約額を対象として国庫補助金の交付を受けていたのは適切とは認められない。

したがって、県有地内に設置されていた事務所等に係る物件移転補償費**3,917,467円**が過大となっており、不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同県において、補助事業の適正な実施に対する認識が十分でなかったことなどによると認められる。

## (12) 共同住宅等の移転に係る補償費の算定が適切でなかったもの

### ●事業の概要

この事業は、県が、道路の整備に必要な用地の取得に当たり、支障となる鉄筋コンクリート造り4階建て共同住宅等の移転に要する費用として、220,166,500円を所有者に対して補償したものである。

県は、公共事業の施行に伴う損失補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」等に準じて同県が制定した損失補償基準等に基づいて行うこととしている。

上記の損失補償基準等によれば、補償費のうち建物移転料は、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合には、従前の建物の推定再建築費に、建物の耐用年数、経過年数等から定まる再築補償率を乗ずるなどして算出することとされている。

そして、鉄筋コンクリート造り建物の推定再建築費は、同県が定めた「非木造建物〔I〕調査積算要領」、中央用地対策連絡協議会監修の「非木造建物調査積算要領の解説」等により、 $\dot{\kappa}$ 体コンクリート量に材料費、労務費等を組み合わせた単価を乗ずるなどして $\dot{\kappa}$ 体の工事費を算出するなどして算出することとされている。このうち、 $\dot{\kappa}$ 体コンクリート量については、建物の延床面積に、共同住宅等のベランダ、開放型片廊下等で延床面積に加えていない部分（ベランダ等）の実面積の2分の1を加算した数量算出基本面積に統計数量値（注）を乗ずるなどして算出することとされている。

同県は、補償費のうち建物移転料の算出に当たり、本件共同住宅の延床面積642.8 $\text{m}^2$ にベランダ等の実面積135.96 $\text{m}^2$ をそのまま加えた778.04 $\text{m}^2$ を数量算出基本面積とするなどして、建物移転料を191,795,000円と算出していた。

### ●検査の結果

しかし、前記のとおり、ベランダ等の実面積135.96 $\text{m}^2$ の2分の1である67.98 $\text{m}^2$ を延床面積に加算して、数量算出基本面積を710.06 $\text{m}^2$ とすべきであった。

したがって、本件共同住宅について、適正な数量算出基本面積により建物移転料を算出すると188,258,600円となり、他の算定誤りの修正も含めて本件共同住宅等の移転に係る適正な補償費を算定すると216,512,200円となることから、前記の補償費220,166,500円との差額**3,654,300円**が過大となっており不当と認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じていたのは、同県において、委託した補償費算定業務の成果品に誤りがあったのに、これに対する検査が十分でなかったことなどによると認められる。

(注) 統計数量値多数の鉄筋コンクリート造り建物の補償事例等から統計処理して得られた延床面積1 $\text{m}^2$ 当たりのコンクリート量

### (13) キュービクル式の受変電設備に係る移転補償費の算定について

#### ●損失補償の概要

省は、直轄事業又は都道府県等が行う国庫補助事業として道路整備事業を実施している。そして、道路事業者は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和37年閣議決定。補償基準）等に基づき、道路用地の取得に支障となる建物等を移転させるなどの際に、その所有者に対して物件の移転に伴う損失補償（移転補償）を行っている。

補償基準等によると、取得に係る土地等に建物等があるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転工法によって移転するのに要する費用等を補償することとなっている。

建物等の調査や移転補償費の算定等については、省の「地方整備局用地調査等業務請負基準準則」（平成13年国総国調第97号総合政策局国土環境・調整課長通知）の「用地調査等共通仕様書」等に定められており、道路事業者はこれらを参考にして道路事業者ごとの共通仕様書等を作成し、業務の適正な執行を確保することとしている。

仕様書等によると、移転補償費の算定において、建物とともに移転補償の対象となる設備のうち、受変電設備を含む電気設備、昇降機等で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ものは、建築設備として区分され、その移転補償費は、建物と一体のものとして算定することとなっている。

一方、原動機等により製品の製造等を行うもの、又は製造等に直接関わらない機械を主体とした排水処理施設等（建築設備以外の変電設備等を含む。）は、機械設備として区分され、その移転補償費は、建物とは別に機械ごとに算定することとなっている。

#### ●建物及び機械設備の移転工法

建物の移転工法には、従前の建物と同種同等の建物を建築する再築工法が多く採用されている。建物の再築工法による移転補償費は、建築設備を含む建物の推定再建築費に、標準耐用年数（非木造建物の場合は30年から90年）や経過年数等から定まる再築補償率を乗ずるなどして算定することとなっている。

一方、機械設備の移転工法には、従前の機械設備と同種同等の機械設備を購入して据え付ける再築工法と、従前の機械設備を再利用するために撤去して移転先に運搬し据え付ける復元工法があり、移設しても従前の機能を確保することが可能な場合は、原則として復元工法を採用することとなっている。そして、機械設備の再築工法による移転補償費は、機械設備の再調達価格に、標準耐用年数や経過年数等から定まる再築補償率を乗ずるなどして算定することとなっている。また、復元工法による移転補償費は、従前の機械設備の撤去費、運搬費、据付費等の合計となっている。

受変電設備には、変圧器等の機器を現場において配線し建物に直接据え付ける受変電設備と、変圧器等の機器を配線し金属製の箱に収めたキュービクル式の受変電設備がある。

キュービクルは、工場で製作され、そのまま現場に運搬して箱ごとボルト等で据え付けるもので、建物の外にも設置することができることなどから中小規模の工場等に広く活用されている。

そして、前記のとおり、仕様書等によると、受変電設備は、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場合は建築設備に区分され、それ以外の場合は機械設備に区分されている。

### ●検査の結果

平成20年度から22年度までの間に、直轄事業として7地方整備局が実施した31件及び補助事業として23府県市が実施した42件、計73件のキュービクルを含む移転補償を対象として検査した。

検査したところ、移転補償費の算定に当たり、キュービクルを建築設備として算定したものが9国道事務所等で14件16基、13県市で20件20基、計34件36基、機械設備として算定したものが11国道事務所等で17件18基、13府県市で22件24基、計39件42基で、その取扱いが区々となっていた。

そして、建築設備としていた上記34件のキュービクルの移転補償費は、キュービクルを建物と一体のものとして、再築工法により、キュービクルの新規購入費等を見込んだ推定再建築費に再築補償率を乗ずるなどして直轄事業で計8243万余円、補助事業で計1億0399万余円と算定していた。

しかし、キュービクルは、従来の受変電設備とは異なり、建物と一体でなくても機能するもので、取り外して移設することが容易な特徴を有し、その更新期間は、一般に建物の標準耐用年数に比べて短いものとなっている。

したがって、上記のような特徴等を有するキュービクルは、建物と一体の建築設備として移転補償費を算定するのではなく、機械設備として算定するのが合理的であると認められる。そして、キュービクルの移転補償費を機械設備として算定すると、復元工法では、キュービクル本体は既存のものを再利用することとなり、また、復元工法を採用できない場合でも再築工法により移転補償費を算定すると、キュービクルの耐用年数が建物に比べて短いことから、再築補償率が低くなり、移転補償費が低減されることとなる。

以上のことから、復元工法を採用できる場合は復元工法により、また、それ以外の場合は機械設備の再築工法を採用することとし、キュービクルの耐用年数を業界団体の調査を基に20年と仮定して、建築設備としていた前記34件のキュービクルの移転補償費を算定すると、直轄事業で約**7158万円**、補助事業で約**8426万円**それぞれ低減できたと認められる。

### ●発生原因

このような事態が生じているのは、省において、キュービクルの特徴等を考慮して、その移転補償費を算定することについての検討が十分でなく、キュービクルの移転補償費を機械設備として算定することを仕様書等で明確にしていなかったことなどによると認められる。

## 「補償基準と関連法令及び判例」

(株) 関西補償問題研究所  
代表取締役 武田 政雄

平成24年12月11日  
たかつガーデン

我々補償コンサルタントは、損失補償基準等の関連規定に従い、適切な移転工法の基に補償金の算定を行う事を求められております。

損失補償基準について理解しているつもりで、日々仕事をこなしておりますが、確たる根拠に基づいて適切な算定をするには損失補償基準等の関連規定及び関連法令について正しい理解、認識が必要です。

今回は、近畿支部きっての論客であり、補償基準の生き字引とも言える武田先生に「補償基準と関連法令及び判例」に講演をして頂きました。

今回、ご用意したテキストは、武田先生が精力的に制作された資料であり、基準～関係法令～判例 まで体系的に網羅したもので、補償業務を行っていくうえでバイブルとなり得る貴重なものです。

当支部報に資料の全文を掲載しますので、皆様方今後のお仕事において強い味方になれば幸いです。

社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部  
研 修 会 資 料

『補償基準と関連法令及び判例』

講師： 社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部 相談役  
株式会社関西補償問題研究所  
代表取締役 武 田 政 雄

平成24年12月11日（火）

場所：大阪教育会館「たかつガーデン」2階「コスモス」の間

社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部研修委員会

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
<p><b>第4章</b> 『土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第28条（建物等の移転料）</b> 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等で取得せず又は使用しないものがある時は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈移転主義〉</b> この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈関連移転〉</b></p> <p><b>第2項</b> 建物等の移転に伴い木造の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ものとする。<b>〈法令改善費の運用益損失額の補償〉</b>」</p>	<p><b>第15〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を取得する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p><b>第15-2〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を使用する場合</b>においては、次により処理する。</p>	<p><b>第77条（移転料の補償）</b> 『収用し、又は使用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、これを移転させなければならない。<b>〈移転主義〉</b>この場合において、物件が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、その所有者は、その物件の全部の移転料を請求することができる。<b>〈関連移転〉</b>』と規定し、本条から第78条（移転困難な場合の収用請求権）、第79条（移転料多額の場合の収用請求権）、第80条（物件の補償）までの4ヶ条は収用又は使用地の上に事業に供する必要のない物件が存する場合における補償のルールについて定められている。 本条の補償は、事業の用に供せられる収用の目的物に対する対価補償ではなく、収用に伴う付带的・付随的な損失に対する補償であり、広義の通損補償の一種である。 明治22年法は、プロイセン法の影響で収用又は使用を原則とし、移転は例外として扱われていたが、明治23年法はこれを転換して「<b>移転主義</b>」を原則とし、現行法もこれを踏襲している。 <b>〈移転主義から収用主義への転換の検討が今日的課題〉</b></p> <p><b>※移転料の対象となる「物件」の概念は第102条(土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転)により移転義務を課される「物件」の概念と原則として一致し、本条の移転料は、被収用者が収用地より移転すべき物件について移転義務の賦課を引換えに補償されるものである。<b>〈例外あり〉</b></b></p> <p><b>※移転料は、明渡裁決による物件移転の義務が課されることによって生ずる損失に対する補償という性格からして、移転料の対象となる物件は、明渡裁決の時点において現に収用地又は使用地に存在しているものに限られ、移転料は明渡裁決時の現況に基づき算定されるべきである。</b></p> <p><b>※〈例外〉規定</b>第89条（損失補償の制限） ①明渡裁決時に存在する物件であっても、事業認定告示後において、新築し、改築し、増築し若しくは、大修繕し又は物件を附加増置（庭木の植付、動産の搬入）したときは、知事の承認を得た場合を除き損失の補償を請求できない。 （都計法第65条（建築等の制限）同法施行令第40条（設置又は堆積の制限を受ける物件・・・5tを越える物件） ②明渡裁決後に設置された物件。 ③移転料の算定に相当期間を要する場合には、明渡裁決より相当期間前の物件の現況に基づいて移転料を算定することに許される。 ④第103条（危険負担）の解釈としては、<b>移転料の補償を受けた物件が移転作業前に焼失した場合には、移転料の減額請求が認められるとする説（①説）と、起業者は</b></p>	<p><b>※</b>土地に附加され、土地と一体として効用を有するもので土地から独立して取引価格がないものの代表例 ●土留石垣（東京都収S38.10.3、香川県収S44.2.22等） ●石段（長崎県収S39.12.13） ●護岸（愛知県収S42.12.28） ●水田の暗渠排水設備（長崎県S39.12.13） ●コンクリート畦畔（富山県収S45.11.9） ●土地造成に当たって施された護岸揚土、造成土砂等は土地に化体し、土地とは独立した財産ではない。（京都地S24.1.11） ●擁壁・石段、石垣の類、堤防、溝渠は物件に該当しない。（最高判S63.1.21） <b>※</b>一般的な樹木、庭木、果樹、庭池、井戸等は土地の定着物として土地の概念に含まれ民法上では、土地と運命を共にすると解されているが、収用制度の趣旨からみて、これらは事業の用に供されるものではなく「土地」に含めて収用する必要もなく、他方被収用者にとっては一般的に有用な価値があると認められることより、土地代とは別に移転料の補償がなされるべきであるとして補償している。 <b>※</b>立木に関する法律第1条第2項、不動産登記法第2条第5項・第12条によって明認手続(登記)している立木は、民法第86条、第177条、第242条の解釈から土地とは独立した不動産として取り扱われる。 <b>※</b>成熟前の稲は土地の構成部分であり、土地収用の効果は当然に未成熟の立稲に及ぶ(大阪地S42.7.1) <b>※</b>立毛が既に成熟している時には、土地とは別の物件として取り扱う。（計画局総務課長回答S30.5.4）</p>	<p><b>※</b>「移転料」とは、建物等は生活の場であり、事業の本拠であって、生活又は事業を継続するためには不可欠のものである。建物等を除却（又は起業地外に撤去しただけでは生活ないし事業の本拠とはなり難く、その所有者等は重大な困窮に陥ることになる。そこで、建物等の所有者がどのような移転方法をとるかとはともかくとして、建物等を通常妥当と認められる移転先に移転し、従前使用していた目的に供しうようにする費用を補償することを要する。これがすなわち移転料である。（東京地判S8.9.30）</p> <p><b>※</b>物件とは、「土地に化体せず、土地とは独立した物件で利用価値(有用価値)を有するものと云える。 <b>※</b>物件とは、「土地に附着してはいるが、なお独立して物権の支配に服し、移転可能性を有する物を指す。」</p> <p><b>※</b>「美的景観を有する擁壁を土地代金とは別に工作物補償の対象とできるか」（用地ジャーナル1994.6P-42~43）</p> <p><b>※</b>土地の意義は、民法第85条（「物」とは有体物をいう。） 同第86条第1項（土地及びその定着物は、不動産とする。） 同第207条（土地の所有者は法令の制限内において、その上下に及ぶ）の条文及びその解釈に従って明らかにされるべきである。</p> <p><b>※</b>「土地」と「土地に定着する物件」との境界（土地収用法第2条の趣旨及び注釈参照）いかによって、 ①土地調書と物件調書の記載内容。（土地収用法第37条第2項、第3項） ②裁決申請書の添付書類と明渡裁決申立ての関係書類の記載内容。（土地収用法第40条第1項、第47条の3第1項1号ロ） ③権利取得裁決事項と明渡裁決事項。（土地収用法第48条第1項、第49条第1項） ④土地収用法第71条の価格固定の対象となる範囲と第77条の移転料の範囲。</p>
	<p>損失補償基準要綱</p> <p><b>第4章</b> 『土地等の収用又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第24条（建物等の移転料）</b> 第1項は、基準第28条第1項と同一内容。 第2項は、基準第28条第2項の前段と同一内容であり基準第2項の「ただし書き」は記載されていない。</p>			

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>物件が収用地から除却されさえすれば目的を達する立場にあるから、いったん裁決された移転料をそのまま払わなければならないとする説(②説)があるが、従来から②説で収用委員会はいったん裁決したものを変更(撤回)し減額変更をする法的義務があるとはいえないとして対応しているものと考えられるが①説に立つ場合、収用委員会としては、起業者からの申請を待って移転料の減額の明渡裁決の変更をすべきであり、起業者は収用委員会がこの変更をしない時は、第133条(訴訟)第2項、第3項の規定により、被収用者を相手として減額訴訟ができ起業者が移転料を支払ってしまっているときには、被補償者に対して民法第703条(不当利得の返還義務)により不当利得返還請求ができるものであり、焼失により補償されるべき損失額が著しく減る結果となるものであるから、滅失後の実際に必要となる移転料が本来補償されるべき損失であり、起業者が裁決額通りの移転料を支払うことは過大補償となることは明らかであり、公平負担の見地から行われる損失補償の原理から見て②説は著しく不当であり、起業者は単に物件が除却されれば目的を達する立場にあるのではなく、適正補償を実現すべき立場にも立っているものであり①説が妥当であるとの考え方であり、私論としても①説が合理的妥当性があるものと考えている。</p>	<p>③裁決例(大阪収S57.7.13)では、「11ヶ月前の調査時点のものに限定する」とした裁決。 ③上記裁決に係る損失補償金増額請求訴訟の大阪地判決(H4.6.26)「調査日以後裁決時点までに事実の変更があったことが立証された場合には、裁決時点に存在した変更後の客観的事実を基礎として損失の範囲を判断すべき」と判示している。 ④起業者は、減額訴訟を提起できる。(収用法第133条第2項、第3項)不当利得返還請求(民法第703条)ができる。 ④阪神淡路大震災の場合には、「移転契約に基づく義務の履行」があれば補償金の支払いを行うこととされた。 (兵庫県用地対策協議会決定)</p>	<p>⑤権利取得裁決の効果として、起業者が取得する土地所有権の内容。 (土地収用法第101条第1項) ⑥明渡裁決の効果として土地所有者又は関係人が義務を履行すべき範囲(移転すべき範囲及びこれとの関係で代行、代執行の対象となる義務の内容。) (土地収用法第102条、第102条の2) 等が異なってくるので非常に重要である。  ②説の一般的解釈 明渡裁決後土地所有者又は関係人の責に帰することができない事由によって物件が滅失・毀した時は、その損失は起業者の負担とされる。 (土地収用法第103条) ※裁決申請後台風により建物が倒壊し損失の見積りに変更が生じた場合、起業者の損失補償見積りの変更は相当である。 (徳島県収S41.6.10、福井県収S41.3.5)</p>

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
<p><b>第4章</b> 『土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第28条（建物等の移転料）</b> 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等で取得せず又は使用しないものがある時は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。」</p> <p><b>〈移転主義〉</b> この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。 <b>〈関連移転〉</b></p> <p><b>第2項</b> 建物等の移転に伴い木造の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ものとする。 <b>〈法令改善費の運用益損失額の補償〉</b></p>	<p><b>第15〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を取得する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p><b>第15-2〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を使用する場合</b>においては、次により処理する。</p>	<p><b>第77条（移転料の補償）</b> <b>※</b>立木法の適用のある立木や明認方法（登記）の施された立木は、民法上土地と独立した不動産として扱われる以上、土地代とも別に移転料が補償されるべきである。 が、庭木・果樹の如きは、明認方法がなされていない限り、民法上、土地とは独立したものとして扱われず、有用な価値があると認められるか否かを基準として、本条の「物件」としての該当性を判断すべきである。 が、右記の裁決例の如く、有用価値の有無及び補償の要否については、その判断基準を画一的に明確にすることは難しく、個々具体の立木に則して個別に判断するほかないものである。</p> <p><b>※</b>本条の対象となる「物件」は、第6条（立木、建物等の収用又は使用）の「土地に定着する物件」を含み、かつ、それよりも広く土地に定着せざる動産も含まれる。 動産の例としては、「野積みの砂利」・「石材」・「木材」・「仮植中の庭木」・土地に存置された「機械」・「足場」・「五重塔」・「石燈ろう」等が考えられる。</p> <p>●土地所有者が山土の搬出に際して出てきた石塊を庭石素材とすべく一ヶ所に集積しているものは土地の構成物とは言い難いとして移転料を補償している。（福岡県収S60.9.27）</p> <p>●木造下屋及びその木造下屋内の木材等動産に第79条（移転料多額の場合の収用請求）の適用をしてる。（H15.10.29）</p>	<p>●利用価値のない雑木の類は土地の構成部分であり、移転料等土地とは別個の補償を要しない。 （大阪収S42.7.18）</p> <p>●物件調書脱落に係る立木848本については、これらは自然萌芽による茶・シユロー・カシ等であり通常の取引において利用価値がないと認められ、これらの立木は土地の附加物であると考えられるので補償費を要しない。 （奈良県収S59.6.29）</p> <p>●胸高直径6cmに達しない立木は土地の構成部分に過ぎず土地と独立して補償の対象となり得ない。 （兵庫県収S62.7.10）</p> <p>●自然生育の松等の立木は土地と一体をなし経済価値はない。 （滋賀県収H6.7.21）</p> <p>●自然萌芽の雑木等で経済的価値のない立木等は土地とは別個の補償は要しない。 （沖縄県収H11.3.4）</p> <p>●自然萌芽のもので根廻10cm以下で樹高2m程度の立木は財産価値なく補償不要。 （長崎県収H11.9.1）</p> <p>●自然萌芽のもので管理されておらず、通常の取引において価値がないもので補償不要。 （東京都収H16.3.11）</p> <p>として、補償を否定しているが、雑木と覚しき立木に対して伐採又は収用の補償をしている裁決例も多い。</p> <p>■径6cm～9cmの雑木に対して5円ないし20円の補償額を裁決。 （兵庫県収S51.4.6）</p> <p>■胸高直径2cmの雑木に対して190円の補償額を裁決。 （千葉県収S60.3.28）</p>	<p><b>※</b>細目政令（H14.7.5）第19条（用材用の立木の伐採補償）では、「用材用立木の集団で伐期未到達のものについては伐採補償とする」旨が定められて伐採補償が行われているのが一般的であるが、この補償方法は、果たして本法の規定に適合しているのか疑問があり、有用な価値のある立木については取得補償をとるべきであるとしている。（小澤道一氏）</p> <p>この取得補償の方法としては、</p> <p>①土地の評価に当たって有用な立木の生立を考慮することにより、土地代の一部として実質的な立木取得価格を補償する（第71条（土地等に対する補償金の額）方式）</p> <p>②有用木をあくまで土地とは独立の物件として扱って、第78条、第79条、第80条の規定により取得補償とする（第80条（物件の補償）方式）</p> <p>が考えられるが、両法式は法形式上の構成は異なるが、実質的に変わるところはないが、収用の範囲を明確にする趣旨からするならば第80条方式が望ましいと考えられる。</p> <p>●第71条方式によった裁決例（大阪府収S53.8.18）</p> <p>●第80条方式を採用し、移転料多額を理由として立木の収用を行った裁決例</p> <p>（大阪府収S36.3.31、岐阜県収S54.9.25、滋賀県収S55.5.7、愛知県収S57.1.27、徳島県収S57.3.11、徳島県収S57.9.24、奈良県収H6.10.6、高知県収H7.2.1、長野県収H7.11.1、岐阜県収H12.5.11、兵庫県収H8.12.17、岡山県収H13.1.24、石川県収H15.9.1、愛媛県収H14.12.18、富山県収H15.2.17、岩手県収H21.9.25）</p> <p>等があり、近時このような裁決例が増える傾向にあるが、これらの裁決では取得価格より多額であると認定された立木移転料の算定は、移植を前提とするのか伐採を前提とするのか判然としないものが多い。</p> <p>（上記裁決で□印は移植を前提とし、○印は伐採を前提とする裁決である。</p>
	<p>損失補償基準要綱</p> <p><b>第4章</b> 『土地等の収用又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第24条（建物等の移転料）</b> 第1項は、基準第28条第1項と同一内容。 第2項は、基準第28条第2項の前段と同一内容であり基準第2項の「ただし書き」は記載されていない。</p>	<p>これらに対して、建物の中の家財道具の類の動産は「土地にある物件」とは判断し得ないので、これらの移転料は第88条（通常受ける損失の補償）で処理すべきである。</p>		

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
			<p>■胸高直径 5 cm未満の立木については、<u>ほとんど経済価値を有しないと認めるが、収用する物件に対し何らの補償がなされないのは相当でない</u>ので1円をもって補償する。(長野県収H7.11.1)</p> <p>■胸高直径 1 cmの雑木に4円の収用対価を補償する裁決。(鳥取県収H10.7.28)</p> <p>最高裁判決としては、</p> <p>※旧自作者創設特別措置法による農地買取に関する判決。(S33.2.13)</p> <p>※土地上に生立する樹木に関する判断基準として参考となる判決。(S44.12.2)</p>	

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
<p><b>第4章</b> 『土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第28条（建物等の移転料）</b> 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等で取得せず又は使用しないものがある時は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈移転主義〉</b> この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈関連移転〉</b></p> <p><b>第2項</b> 建物等の移転に伴い木造の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ものとする。<b>〈法令改善費の運用益損失額の補償〉</b>」</p>	<p><b>第15〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を取得する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p><b>第15-2〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を使用する場合</b>においては、次により処理する。</p> <hr/> <p>損失補償基準要綱</p> <p><b>第4章</b> 『土地等の収用又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第24条（建物等の移転料）</b> 第1項は、基準第28条第1項と同一内容。 第2項は、基準第28条第2項の前段と同一内容であり基準第2項の「ただし書き」は記載されていない。</p>	<p><b>※移転して利用・処分をするだけの経済的利益のない物件については補償を要しない。</b></p> <p>●一般の移転料は、物件がある目的に供せられ、又は供され得る状態にあることを前提条件としている。従って、朽廃した物件等移転するだけの経済的価値のないもの、又は既に設置目的を果たし、かつ将来においても当該目的に供しうるあてが無くしかも従前の所在地においては他に転用の期待も持ち得ない建物については、当該建物等の使用目的は喪失している訳であるから、収用又は使用する土地外に撤去すれば足り、移転先において従前の使用目的に供しうるまでの費用（移転料）を補償する必要はない。 ただし、補償実務においては、上記のような全く経済価値がない場合を除き法第79条（要綱第26条）を適用し、当該物件の現在価格を補償しているようである。（以上、「損失補償判例裁決例大系（淵上臣著）より）</p>	<p>はさ</p> <p>●本件工作物（稲架小屋）の現況をみるに当該物件は、維持修繕を図ることなく長期間放置されており、老朽化がはなはだしく、これを移転して再建する価値はないものと認める。本件工作物の移転料が物件取得価格を越えることは明らかであり、現地調査及び審理の結果を総合的に判断して、法第79条の規定による物件を収用し、その現在価格を補償することを相当と認める。（岐阜県収S54.9.25）</p> <p>●構造が粗末で水質も汚濁していて飲用に供しえず、僅かに散水等に使用しているに過ぎないような井戸（行判S7.3.29）</p> <p>●ダム建設反対のために殊更に収用地上に構築された、板で夜露をしのぐ程度の仮設の小屋（熊本地判S43.11.1）</p> <p>●埋塞された地下水揚水用の坑道（行判S15.3.19）</p> <p>●既に利用を廃止しているレンガ製造用の窯（但し残地上のもの）（行判T14.9.21）</p> <p>●地表に達するまで既に完全に埋没し効用が全く減却した井戸（大阪府収S37.12.4）（奈良県収H17.2.25）</p> <p>●腐蝕により木材としての商品価値を失った伐倒木（鳥取県収S58.9.19）</p> <p>●機能が廃止され相当期間が経過した地下タンク（福岡県収H12.3.10）</p>	

(第77条 6/15)

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
<p><b>第4章</b> 『土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第28条（建物等の移転料）</b> 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等で取得せず又は使用しないものがある時は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈移転主義〉</b> この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈関連移転〉</b></p> <p><b>第2項</b> 建物等の移転に伴い木造の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ものとする。<b>〈法令改善費の運用益損失額の補償〉</b>」</p>	<p><b>第15〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を取得する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p><b>第15-2〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を使用する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p>損失補償基準要綱</p> <p><b>第4章</b> 『土地等の収用又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第24条（建物等の移転料）</b> 第1項は、基準第28条第1項と同一内容。 第2項は、基準第28条第2項の前段と同一内容であり基準第2項の「ただし書き」は記載されていない。</p>	<p><b>※公法上の制限（公用制限）に違反する物件について移転料を補償すべきか？</b></p> <p>実務は、かつて福岡県収用委員会会長宛計画局長回答(S27. 12. 29)『損失補償としての移転料を裁決する必要はない。』とする回答により、移転料は補償しないこととしていたが、<b>昭和33年8月13日付の内閣法制局第一部長回答（計画局長宛）を契機として移転料を補償すべしに転じ今日に至っている。</b> 回答理由の要旨は、下記の如きである『公用制限に違反して新築された工作物（同然に建物も含まれる）についても、国法上所有権その他の財産権の成立を認めるものとされている以上、このような工作物について所有権その他の財産権を有する者が当該敷地の収用に伴ってその工作物の移転を余儀なくされることによって生ずる損失について、<b>本法第89条（損失補償の制限）第1項のような明文規定がないにも関わらず、これに関する補償を否定することは許されるべくもないこと。</b> ひたすら土地収用法の規定に基づいて土地が収用される結果として、当該工作物の移転が必要とされるに至った場合について、関係規定を適用すれば生ずるであろう事態を根拠として、<b>本法に規定する移転料の補償を否認することは、法規の解釈に混迷をきたした結果というべき</b>であって、合理的な根拠をもつ見解と認めることは出来ない。』（本件は、河川工事を行う事業認定を受け収用するにあたり、土地細目の公告がなされるに先立って河川予定地制限令第3条の規定による知事の許可を受けていない工作物がある場合に移転料の補償をしなければならないとの解すべきであるかに対するか回答である。） もともと、実務上の処理としては、まず行政側で監督処分・除却命令・行政代執行等の措置をとって違反物件を除却すべきである。（この措置は、起業者自らがとりうる場合もあれば、起業者以外の行政庁の権限発動に依存する場合もある。） しかし、行政代執行法第2条所定の要件からみて、代執行という最終的な強制措置をとり得ない場合も多いことから、この場合には、本法を適用するほかなく、本法を適用するときには、移転料の補償は避けられないこととなる。</p>	<p>●建物<del>が</del>建築基準法に違反しており既に<b>除却命令が出されているから</b>といって、そのことが直ちに収用法第77条所定の<b>移転料補償を否認する理由になるわけではない</b>。 何故なら、除却命令に従って当建物を除却すべき義務は建築基準法上の義務であって、収用法第102条（土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転）所定の移転義務ではないからである。 （岡山県収S59. 5. 26）</p> <p>●<b>起業者は</b>、本件建物が都市計画法施行令第11条（旧法）の規定により、知事の許可を得ることなく建築された<b>違法建築物</b>であることの故をもって<b>移転料の減額補償を主張するが、しかし、本件建物が他の法令に違反する場合に、それをどのように処理すべきかは、当該法令に係る問題であって、土地収用法直接の問題ではなく、都市計画法施行令第14条（旧法）の規定により、既に特定行政庁より現状回復命令を受け無償移転の受忍義務を課せられている場合を除き、移転義務発生の動機を異にするものであるから、土地収用法に基づく移転においては、起因者たる起業者は、同法により<b>完全なる移転補償を行うべき</b>ものと解する。 （大阪府収S41. 3. 22）</b></p> <p>●起業者は、昭和54年3月22日都市計画事業認可（都計法第70条のみなし規定）以降の昭和56年8月から昭和57年1月の間に、<b>本件土地上の一部に建築された都市計画法第65条（建築等の制限）の規定に違反する工作物であり、再三再四にわたる撤去命令を無視しており、移転料の補償を見積ることは違法を認めることになり補償の対象としないと主張するので、この</b></p>	<p>※高田賢造著「土地収用法」（1968. 7. 20第2版）によれば、法第77条前段の「移転させなければならない」という移転義務を、収用の効果の規定のなかでなく、補償の規定にしているわけは何であるのか？ この点は、現行法立案に当たり、特に検討した点であった。それはひとえに第77条後段、第78条、第79条及び第85条の規定を引き出すためには、「移転させなければならない」という文言を明記しないときは、文章として続く意味を持たすことができないための表現形式に過ぎないものであり、このことを誤解して移転せしめる場合は、いかなる場合にも物件の移転料を補償しなければならない趣旨とすることは正しい解釈とはいえない。 即ち、この表現を根拠として第102条による移転義務者に対して常に補償を要するものとするのはなほだしい誤りであり、不法占拠の場合に、この規定を根拠として移転料支払の義務ありとすることも誤りである。法第89条により損失補償の制限を受ける者又は、不法占拠者は移転義務を負うけれども移転料を要求しうる限りではなく、この意味において、<b>建築基準法等による公用制限に違反している建築物については、当該違法の状態を除却しなければ法第77条の適用をすべきでないとした昭和27年12月29日の建設省の行政実例は正当である。</b>と論じているが、裁決例、判例及び学説は昭和33年8月13日付の内閣法制局第一部長回答を支持している。</p> <p>※損失補償は、現に保護されている法益を喪失する者に対して、公平負担の原則に従い、その法益に相応する正当な補償対償を支払うことによって、その法益の侵害をなくし、あるいはその侵害を正当化するものであって、<u>単に反射的利益については法的には何らの保護が与えられているものではなく、その利益の喪失は本来当然受忍すべきであって権利の侵害とはならないため、これに対する補償は認められていない。</u>（事例としては、峠の茶屋事件が有名）と要綱第4条（補償を受ける者）の趣旨に記述されているとおり、単なる反射的利益を享受している者への補償は不要と判断できる。 しかし、建築基準法等の公用制限違反の建物を建築している者への補償については、例えば建ペイ率・容積率を遵守した者は 200㎡の延床面積の建物を建</p>

(第77条 7/15)

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
			<p>点について判断する。</p> <p>本件倉庫は、事業認定の告示があったものとみなされる日（昭和57年3月24日）以前の昭和56年8月から昭和57年1月の間に、本件土地の一部に建築されていることが認められる。</p> <p>法第77条本文は、「収用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、それを移転させなければならない。」旨を規定している。そして移転料の補償を受ける者は、法第68条の規定する関係人であり、法第8条第3項に規定する「その土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者」である。</p> <p>従って、<b>公用制限に違反して建築された工作物についても、所有権その他の財産権の成立を認めるものである限り、法第77条本文に規定する移転料の補償を否認することは許されない。</b></p> <p>(岡山県収S59. 5. 26)</p>	<p>築し、法を無視し違法に 400㎡の建物を建築した者との補償額は、<b>違法した者が法を遵守した者の倍の補償額を手中に納める結果</b>となり、損失補償は、国民が納税した全体負担額から公共事業の施行により特定の個人に特別に財産上の犠牲を強いる場合には公平負担の原則によって金銭的に填補するという原則に照らしても積然としない面があり、公共事業の立退き補償の場合には、<b>違法した者が得をすることとなり、国民的感情からは理解し難い一面もある</b>ことは事実であり、<b>実務上の処理としては安易に補償することなく事業計画による用地取得マネジメントの工程管理に基づき、特定行政庁（監督官庁）の監督処分等により違反物件を除去すべきである。</b></p> <p>※物件所有者に適法な補償請求権は認められない「不当な補償要求」として「物件移転料を0円裁決」 (宮崎県収H16. 1. 20)</p>

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>※不法占拠物件（物件所有者が当該物件を収用地上に存置する権限を欠いている場合）にも、昭和33年8月13日付け法制局第一部長回答により移転料の補償を要する。（学説も大方これを支持）</p>	<p>●土地賃借権の存否不明としながらも賃借人所有の建物の移転料を補償している。 （大阪府収S49.10.22） ●土地の帰属争いがある場合に一方の当事者の所有する物件についての移転料を補償している。 （大阪府収S60.1.8） ●土地所有権があるかどうか不明な場合において、その土地にある建物について、その所有者に物件移転料を支払った。 （高知県収S52.12.16）</p>	<p>※東京都建設局用地部監修の「公共用地取得の実務」（S55.8.10発行）  ※東京都建設局用地部発行「用地事務提要」第5節 国・公有財産上の不法占拠の取扱いに「国・公有財産上の不法占拠の取扱い」が具体的に示されている。</p>
<p><b>基準第14条（占有権）</b> 「占有権に対しては、補償しないものとする。」</p>	<p><b>損失補償基準要綱</b></p> <p><b>第13条（占有権）</b> 「占有権に対しては、補償しないものとする。」 （註解）P-84～85 （1）市街地等において国有地を不正に占有し、建物等を所有している例が見受けられるが、公共事業の施行にあたってその処理をいかにすべきかについては、従来問題となっているところである。これに関して、不法占有の物件の取扱いについては、学説が分かれているが、 ①物件所有者と土地所有者との関係が不法な場合。 ②起業者の所有地に不法物件がある場合。 に分け、①の場合にあつては、一般には移転料の補償はすべきものとし、②の場合には、収用法の手続きにも乗らないものであるから民事上の問題として処理すべきものとする。 なお、20年間所有の意思をもって平穩かつ公然に他人の物を占有した者は、その所有権を取得するものである（民法第162条）から、こ</p>	<p>※違法営業（法令により行政機関の許可等を得ずに行われている営業）についても、補償をする必要があるのか？</p> <p>右の大阪地裁判決の如き特殊な事業のない「純然たる無許可営業の場合にも補償されるべきであるかについては、無許可物件（公用違反建物）又は不法占拠物件に対しても移転料が補償されるべしとの法理からすれば、原則として積極的に解すべきであらうと解されている。ただし、社会的にその存在を肯定できないような業態は補償対象になりえない。</p>	<p>●無許可のお好み焼き等の販売業につき、許可の更新を得るために「許可を受けるべく改造等について労力したにも拘らず、起業者の収用担当職員から「改造してはならない」旨を申し渡されたことにより、止む無く許可を受け得なかったものであつて、仮にもし本件収用が予定されていなかったならば、被収用者としては本件建物を改造して保健所長の許可を受け営業したであろうことが推認されるから、土地収用に伴う損失補償制度に照らし、形式的には無許可営業であっても、補償対象とすべきである。（大阪地判S46.6.24）</p>	<p>※営業損失の金額は、原則として明渡裁決直近又はその直近数年の平均的経営状態に基づき算定するのが原則であり、生産額や収益が上昇又は下降しているというような特段の事業がある場合には、この特段の事情を考慮して算定すべきである。 （大阪地判H4.6.26）</p>

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
	<p>のような者は土地所有者又は関係人として補償されることとなる。と記述されている。</p> <p>しかし、起業者として留意すべきは、20年間以上平穩かつ公然と他人の物を占有しているから補償できると解するものではなく、あくまで所有権を取得（民法第162条）しているかどうかの判断は裁判所が行うものであり、補償実務上はあくまでこのような場合には「補償しないものとする。」姿勢で対応すべきである。</p>			

(第77条 10/15)

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>※<b>公法上の制限（公用制限）に違反する物件</b>（建築基準法や消防法に違反する建築物等の警察制限や公用制限に違反する物件）が収用又は使用する土地に存する場合には、「補償を要する。」とする法制局第一部長回答（S33.8.13）を契機に補償実務上においても、これらの物件については「補償を実施」している。</p> <p>※<b>既存不適格施設の場合（根拠条文法第88条）</b>  （例えば、防火地域の木造建築で建築基準法第3条（適用除外）第22項、第3項の規定を受ける（いわゆる既存不適格）ものが移転に伴い耐火構造とすることが求められるような場合には、<b>移転に伴う施設の改善は</b>、既存不適格建築物を所有する者に等しく課される義務であって、収用がその改善の動機となったものにすぎないものであり、<b>改善費自体は補償すべきものではない</b>とされている。しかし、<u>既存不適格とは従前は適法であったものが収用を原因として耐用年数経過前に構造等の改善が必要とされるに至ったものであるから、補償額については、改善時期が繰り上がったことに伴う出費の増加分、すなわち改善費用について、物件移転の時期から収用なかりせば改善を必要とされるであろう時期までの間にかかる金利負担分は、他の既存不適格建築物の所有者には生じない特別の負担であり、補償の対象とされるべきとして、純粋に法令改善自体に対する補償は財産価値を増大させる結果となることから否定し、運用益損失相当額の補償を認めている。</u></p>	<p>●起業者は、無許可建築物であるため補償しないとして補償額から除外しているが、事実上存在し、かつ土地細目公告以前から存在するものである以上これを補償しないのは妥当でない。  （宮城県収S37.2.19）</p> <p>●大阪地判H4.6.26、大阪高判H6.11.29、最高判H11.1.22）  「建築基準法と葉事法に基づく規制に適合させるため建物・構造設備の改善費用について、その改善費用自体の補償を否定しつつ、改善費用の支出時期が繰り上がった時期における<b>運用利益相当額の補償を肯定</b>。（第88条の補償、H13年改正総合政策局総務課長通知第4・4）  <b>この判決（高裁）を受けて、平成10年改正の用対連基準第28条第2項“ただし書き”を追加し、「補償を認めている。」</b></p>	<p>●当該工場の所在地は、都市計画により住居地域に指定され、住居地域は主として住居の環境を保護するために定められるものであるから、住居の静ひつ安全を害する恐れのある建物の新築・改築・大規模の修繕又は大規模の模様替を禁止している。本工場は、原動機（0.75kw以上）を使用し、作業の床面積が50㎡を超える工場であるから、建築基準法第48条第3項別表第2（は）に掲げる建築物に該当し、新築・改築・増築・大規模の模様替を禁止されている建物である。したがって、本社工場を切取改造工法により移転するとすれば、建築基準法第48条第3項ただし書きに定める<b>特定行政庁の許可を受けなければならないが、同条所定の許可条件が極めて厳しいので、特定行政庁の許可を得ることができかどうか</b>当委員会において判断することができない。  建物の移転の費用はその工法如何により大きく変動するものであるから、<b>実行できるか否か不明の工法を採用して補償額を認定することは、土地収用制度の性質上許されないとみるべきである。</b>  （大分県収S58.3.14）</p>
	損失補償基準要綱			
		<p>※<b>既存不適格施設でない場合（根拠条文第88条）</b>  （既存不適格でない建物や工場の一部の土地のみが収用されることにより、建ぺい率違反や容積率違反となったり、工場立地法（第4条・第4条の2に基づく「緑地面積率等に関する区分ごとの基準」に基づく緑地面積の不足等による違反施設となる）消防法、危険物取扱基準等の公法制限（公用制限）違反となる場合は<b>何らの補償も考慮しなくてもよいか？</b>  ①建築基準法の平成16年改正（建築基準法第86条の9）により、収用適格事業の施行による建築物の敷地の減少による法令不適合（建ぺい率違反）となった場合（<b>建物が起業地内に位置せず支障とならない場合</b>）には、既存不適格扱いとなり<b>法令違反とはならないこと</b>となった場合には、<b>補償を要しないのか？</b>  補償実務上においては、まず合理的移転先地の選定を行い、残地又は残地以外の土地のいずれかを合理的移転先と判断することにより、合理的な移転方法（工法）を決定することとされている。  <u>移転先地の選定については、社会通念上、普通一般人の取るべき合理的な移転先を想定するとされ、残地に移転する場合には有形的・機能的・経済的・法制的検討の結果、移転後において</u></p>	<p>●起業者は、H14.6.19に裁決の申請同年10月4日に明渡裁決申立て、都計事業により防火地域にある木造建物（明治45年建築、昭和3年増築）部分については、標準耐用年数を48年として評価しているため、<u>耐用年数を満了し、損失はないものとみなし、耐用年数を満了していない昭和35年増築部分について、法令改善費の運用益損失額を見積って申立て、所有者は、防火地域であり木造建物が建築できないため、非木造建物による再築費の補償が相当との主張に対し、「土地収用法第88条の2の細目等を定める政令」第17条第2項に定められている通り、法令改善費は補償の対象にならないとし、<b>耐用年数を満了していない建物の法令改善費の運用益損失額(114,715円)を裁決額としている。</b></u></p>	<p>●起業者は、本件建物の切り取りに伴う建物現有面積の減少を補うため、残地及び2階部分への増築を勘案した切取改造工法により補償金を算定しているが、起業者の切取改造案では、残地面積と建ぺい率の関係から、建築基準法第6条の建築確認を受けることができないので、補償金算定上の合理的な移転工法とは言い難いものである。  （大阪収S57.1.26）</p> <p>●建築基準法第11条（第3章の規定に適合しない建築物に対する措置）第1項では、  『特定行政庁は、建築物の敷地・構造・建築設備又は用途が公益上著しく支障があると認める場合においては、市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の除却、移転、修繕、模様替、使用禁止又は使用制限を命ずることができる。この場合においては、当該命令に基づく措置によって<b>通常生ずべき損害を時価によって補償しなければならない。</b>』旨を定めており、<u>公益事業のための収用の場合には、この規定との均衡を考慮して補償を実施すべき必要がある。</u></p>

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>も当該建物の目的・用途が従前と比べて著しく困難とならない場合は残地が合理的な移転先と判断されることとなる。</p> <p><b>「法制的検討」については、建築基準法、その他公法上の制限等諸法との関係において法的適合性を行う必要があるとされ、判決・裁決例においては、特定行政庁の許可を得ることができない工法すなわち選定した移転方法(工法)が実行できない工法を採用して補償額を決定することは許されないとされている。</b></p> <p>(備考欄の●大分県収S58. 3. 14、●大阪収S57. 1. 26参照)</p>	<p>また本件は、<u>明渡裁決申立てが平成14年10月4日で、裁決日が平成15年7月24日であり、損失補償の見積額は直近の平成15年度の単価により修正を行っている。</u></p> <p>(東京都収H15. 7. 24)</p>	<p><b>●法令改善費の運用益損失の補償対象期間は、法令に定められている改善期間までの期間と、当該建物等の残耐用年数のうち当然にして短い方の期間である。</b></p>

(第77条 12/15)

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>また、平成10年の基準改正においては、残地を合理的移転先地とする場合には、建物だけでなく植栽（庭園とは表現されていない）、自動車の保管場所、その他利用環境面を考慮した上で残地に再現できると認められるときと規定されている。</p> <p>（細則第15条第1項（4）の1）</p> <p>これらのことから、<b>建物等が収用地上に存在せず残地のみに存在する場合であっても、建物等の改善・移転に要する費用を補償できる場合もあり得るものである。</b></p> <p>しかし、法令に適合させる第1番目の方法としては、土地の買収代金をもって隣接土地の買増しが可能であれば建物までの補償は発生しないことは当然である。</p>	<p>●本件画地上にある甲の建物について、<b>起業者は明渡裁決申立ての際は、建物の切取及び残存建物の一部改造成法による移転料を見積っていたが、関係人の建物全部の移転を要するとの主張及び委員会の調査及び鑑定結果等から、本件画地上の建物の一部切取改造成法は、建築基準法第6条の確認を要するが、それを受けることができないことは明らかであるから、本件画地上の物件は全部移転工法を採用することが必要であると認める。</b></p> <p>（大阪府収S52.1.25、同旨S40.7.19）</p> <p>●起業者は、全建物移転の補償を見積り、物件所有者による残地上建物の移転をも期待するが、<u>私有財産権の行使の制限は、公共の利益のため真に必要欠くべからざる場合に限られるべきであることは、収用権の行使についても明らかであり、まして、残地の使用を制限するかの如き起業者の主張は、被収用者の利益保護のため認められている拡張収用請求権、物件収用請求権に対する起業者の義務について判例、裁決例の解釈を誤ったものである。</u></p> <p>土地収用法のいう物件移転とは、すべては収用地上の物件のみを収用地域外に合理的に移転させればよく、それに要する費用、即ち移転料が補償の対象となるものである。ただ、物件を分割移転することにより、その利用価値を失い、残存部分を強いて利用するには重大な模様替を要する場合、<u>物件所有者は全部移転に要する費用を請求することができ、当該請求があった場合、起業者は全部移転せしめねばならないのである。（収用地外の物件にも移転義務が発生するのか?）</u></p> <p>※1（右記）</p>	<p>●残地移転すれば建築基準法に違反することとなる場合、すなわち、物理的に残地に残地移転ができる場合でも、建築基準法と他の公法上の制限に違反する場合が生ずる。この場合どうすべきか?の質疑応答については月刊用地72.6月号P-69~を参考として下さい。</p> <p>この質疑応答においては、<u>「敷地の一部が買収される以前から既に建ペイ率に適合していない（いわゆる既存不適格建築物）かどうか不明であるが、移転工法を認定する場合には、従前の建物が既存不適格建物であったかどうかによって取扱いが異なるものはない。」</u>としている。</p> <p>補償実務的には、<b>営業体が支障となった場合で当該地域が街路に沿って家屋（住宅、店舗）が密集している街村的地域でなり、この域一帯が建ペイ率に適合していなく、合理的移転先地を取得することが極めて困難で、残地以外に従前と同一の価値及び機能を再現する合理的な移転先地がない場合には、止むを得ず残地を合理的移転先地と決定することとなるが、</b>この場合の判断にあたっては、あくまで社会的妥当性の認められる範囲で行うべきであって、<b>構外再築工法+残地価額を越える場合は、残地を合理的移転先地と決定することは困難である。</b></p> <p>（新工法による「建物移転補償の実務」平成元年7月31日P-47）</p> <p>※1の注釈 土地収用法第77条後段の規定により、残地上の物件について移転補償されることがあるとしても、土地収用法第102条（土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転）により<b>移転義務が生じるのは収用地上の物件に限定され、残地上の物件についてまで移転義務が生ずるものではない。</b></p>
	損失補償基準要綱			

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
			しかし本件の場合、物件所有者は 残地上建物の存置を希望するので あるから、起業者は本件土地上に 存する物件の移転と残存部分の切 取補償をすべきである。 (大阪府収S42.8.1)	

(第77条 14/15)

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
<p><b>第4章</b> 『土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第28条（建物等の移転料）</b> 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等で取得せず又は使用しないものがある時は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈移転主義〉</b> この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。<b>〈関連移転〉</b></p> <p><b>第2項</b> 建物等の移転に伴い木造の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ものとする。<b>〈法令改善費の運用益損失額の補償〉</b>」</p>	<p><b>第15〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を取得する場合</b>においては、次により処理する。</p> <p><b>第15-2〈基準第28条（建物等の移転料）〉</b> <b>※土地を使用する場合</b>においては、次により処理する。</p>	<p><b>※移転料の算定</b> <b>（1）基本的な考え方</b> <b>※移転費は、撤去費用、運搬費用及び再現費用の合計額であり、この費用は物件所有者が従前の生活を維持し、又は物件の従前の経済的価値を維持するために必要な費用であり、直近の価額をもって「完全な補償」を実現する必要がある。</b> <b>（2）移転先の想定</b> <b>①残地に余裕がある場合・・・構内移転工法</b> (建築基準法等及び関係法令に適合させること。) ※残地は、収用地と同一目的に供されている土地であるから、そこに物件を移転してもその利用方法の変更をきたすことにならないため、残地への移転先地の選定は許されるものである。 (イ)曳家工法、(ロ)改造工法、(ハ)復元工法、(ニ)構内再築工法(同種同等の建物・照応する建物) ) ただし、補償総額は構外再築工法+残地価額が上限である。 <b>②残地に余裕がない場合・・・構外移転工法</b> ※当該物件の種類・利用目的等に照らして、<b>代替地の取得が可能と認められる一定の区域（例えば、同一市町村内の区域、一定の距離圏内の区域)内の土地を移転先として想定すべきである。</b> この区域内に物件所有者の所有に係る特定の土地が存し、その者がこれを移転先とすることに同意する場合には、その特定の土地を移転先として想定することは許されないものではない。ただし、同意がないときには当該特定地の利用方法の変更を強制することは許されないものであり、これを移転先地として想定して移転料を算定することは許されない。 (残地の場合は上記①※印参照) (イ)復元工法、(ロ)構外再築工法) ※補償請求権者 移転料は、法第102条(土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転)の移転義務を課すことと引換えに補償されるものであるから、補償請求権者は、移転義務が課される者でなければならないことになる。すなわち移転料の補償請求権者は、物件の所有者であるということになる。 物件が数人の共有に属する場合の移転義務は不可分であると考えられるから、移転料請求権は性質上不可分債権であるということになる。したがって、移転料は各共有者に分割して補償するのではなく、各共有者に一括して見積って補償すべき(例えば民法104条の任意代理による「任意状」・「委任契約書」作成による代理受領)と考えられる。 何故ならば、共有に属する物件については、移転料の請求は民法第252条(共有物の管理)ただし書の保存行為に該当し、共有者各人がこれをなし得ると解せられ、法第102条の規定による移</p>	<p><b>●移転料の算定は、物件を撤去し、これを他の場所に運搬し、従来利用していた目的に供しうるに至るまでの一切の費用として計算されるべきである。</b> (東京地判S8.9.30、神戸地判S10.12.24、S61.4.30、H9.2.24、浦和地判S61.3.28)</p> <p><b>●移転料の費用を算定するには、一定の移転先地と移転方法(工法)を想定せざるを得ないが、その想定に当たっては、個別の被補償者の主観点事情を斟酌すべきではなく、<b>社会通念に基づき、一般普通人がとるであろう最も合理的な行動を予想して、客観的に想定すべき。</b></b> (新潟地判S59.5.14、神戸地判S62.12.21、広島地判H8.8.22)</p> <p><b>●重大な改造を伴うときには、物件所有者の同意なしには残地を移転先として想定することは許されない。</b>(行判T14.6.4)</p> <p><b>●移転先地の造成費は、一般的には、土地代より捻出すべきであり補償を要しない。</b> (行判T3.5.6、旭川地判T14.8.4、大阪府収S40.2.23、長野県収S42.10.9) ただし、生業上の関係から、移転先の地域が特定の地点に制限されざるを得ない場合で、しかも宅地等の土地が得られず宅地造成を要し、その費用が土地代から捻出すことが不可能である場合は、第88条(基準第58条の2・細則第39-3)により造成費の補償は可能である。</p>	<p>※<b>収用委員会は、裁決において移転の方法、場所を提示する必要がないことは勿論のこと、実際の移転場所、移転方法の選択は被補償者の任意であり、また物件を取り壊すことも被補償者の自由であって、収用委員会の関与すべきことではない。</b> (行判T4.7.28、静岡地判S36.5.9)</p> <p>※<b>現在地において、砂利揚げ施設及び製品置場と事務所等が有機的に配置されていることは、現地調査の結果明らかであり、事務所を他に移転すれば従来の機能維持が阻害されることもまた明らかである。特に関係人の営業形態は、砂利採取業と同時に現地において小売販売業を兼ねているので、移転距離には限界があり、かつ起業者は、機能分離に伴う損失補償を見積っていないことから、合理的移転先は付近地に求めざるを得ない。</b> 当委員会で付近地を調査した結果は、住宅が密集しており、若干の空地はあるにしても、高低差及び通路等の地勢上不適格地で、残地以外には適地は見あたらない。そこで機能を分割することなく営業を継続するためには、残地に移転するほかない。 直接営業に関係なく、移転を主張している同社所有の社長宅及び当該社宅に増築された乙の住宅を関連移転すれば、残地に事務所等の改築は可能であり、起業者は残地を整備される堤防との3.4m側溝を設置し、かつ暗渠蓋をして通行の用に供し、堤防法面に昇降階段を設置することを申し述べているので、通行に多少の不便はあるにしても、この程度は通常受忍すべきもので、ほぼ従来の機能は維持されるものと認められる。 よって当委員会は、以上の諸点を総合的に勘案すれば営業廃止を主張する関係人の意見は失当といわざるを得ず、さりとて、事務所等の解体移転で足りるとする起業者の主張も採用できず、営業を継続するため、事務所等を残地に改築し、残地上に存する社長宅を関連移転する補償方法を相当と認める。 (宮崎収S43.3.16)</p>
	<p>損失補償基準要綱</p> <p><b>第4章</b> 『土地等の収用又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償』</p> <p><b>第24条（建物等の移転料）</b> 第1項は、基準第28条第1項と同一内容。 第2項は、基準第28条第2項の前段と同一内容であり基準第2項の「ただし書き」は記載されていない。</p>			

損失補償基準 (用対連基準)	損失補償基準細則 (用対連基準細則)	土地収用法	判例・裁決令・関連法令等	備 考
		<p>転義務の履行は、民法第251条の共有物の変更に当たり、全員の同意を要することから、補償金を共有者各人の請求により個々に支払ったが、共有者全員の同意が得られず移転義務が履行されない事態が発生する可能性がありこれを回避できるものと考えられる。(特に関連移転の場合に着目・税の特別控除等考慮)</p> <p>しかし、法的にはあくまで共有者各人から移転料の支払い請求があった場合には、起業者は各共有者の持分によって移転料の支払いを拒むことはできない。</p>		

# 総合コンサルタントのNISSOです

## 所属団体

- (社) 日本補償コンサルタント協会
- (社) 日本不動産鑑定協会
- (社) 日本土地地区画整理協会
- (社) 全国市街地再開発協会

## 登録

- ・ 補償コンサルタント業務登録8部門
  - 土地調査部門 機械工作物部門
  - 土地評価部門 営業・特殊補償部門
  - 物件部門 事業損失部門
  - 補償関連部門 総合補償部門
- ・ 不動産鑑定業者登録
- ・ 測量業者
- ・ 一級建築士事務所登録

- ☆ 地上支障物件の補償調査、算定業務
- ☆ 特殊物件の補償調査、算定業務
- ☆ 営業補償調査、算定業務
- ☆ 事業損失補償調査、算定業務
- ☆ 土地評価業務
- ☆ 用地調査、土地測量業務
- ☆ 事業計画のための予備調査、事業計画等の作成
- ☆ 土地地区画整理事業における実施計画、移転計画図等の作成  
及び『移転計画シミュレーションシステム』の提供
- ☆ 再開発事業における『権利変換シミュレーションシステム』の提供

## 大阪支店 ■

〒531-0072

大阪市北区豊崎2丁目7番9号 豊崎いずみビル

TEL 06-6292-4671(代)

06-6292-4672(補償部直通)

FAX 06-6292-4677

## 本 社 ■

〒101-0025

東京都千代田区神田佐久間町2-18 化粧ビル

TEL 03-3862-7515(代)

FAX 03-3862-7516

## 横浜支店 ■

〒232-0033

横浜市内南区中村町4-301

TEL 045-260-6825(代)

FAX 045-260-6826

## 千葉支店 ■

〒279-0002

浦安市当代島1-2-5

TEL 047-353-6671(代)

FAX 047-354-2373

## さいたま支店 ■

〒331-0812

さいたま市北区宮原町3-57

TEL 048-660-0526(代)

FAX 048-660-0527

## 京都支店 ■

〒604-8227

京都市中京区西洞院通錦小路上る古西町436 興和セントラルビル

TEL 075-251-0779

FAX 075-251-0789

## 神戸営業所 ■

〒650-0011

神戸市中央区下山手通5-7-15 グローリー山手ビル

TEL 078-382-0373(代)

FAX 078-382-0375

## 奈良営業所 ■

〒630-8244

奈良市三条町487 小山ビルディング

TEL 0742-23-3636(代)

FAX 0742-23-3646

## 姫路営業所 ■

〒670-0012

姫路市本町68 平和不動産ビル

TEL 0792-87-1338(代)

FAX 0792-87-1339

## 大津営業所 ■

〒520-0106

大津市唐崎4-1-5

TEL 077-577-3845

FAX 077-577-3846



# 株式会社 NISSO

## 近畿のANABA

### 「活気のある商店街で、ふれあいと買い物を楽しむ」

株式会社 三和綜合コンサル

代表取締役社長 今井 信宏

今回は弊社の近所、大阪市旭区にある商店街「千林商店街」を紹介したいと思います。

千林商店街は京阪電鉄の千林駅を起点とし、国道1号線まで東西に約1kmの全覆型アーケードで、千林商店街は他にいくつかの商店街ともつながっており、私も全て見てまわったことは今だに

ない。日中は歩行者専用道路となり緊急車両以外は自動車が進入してこないの安心してショッピングを楽しめる。

千林商店街を歩いていると八百屋や魚屋、肉屋等のお店から「いらっしゃい、いらっしゃい、安



※千林商店街マップ（HP：せんばやしどっこむ より）

いよ」の活気のある掛け声があちこちから聞こえてくる。ほんまに安いんかと思ひ値段を聞くと安いと感じることが多い。そしてその商品を買うと元気な声で「おおきに、ありがとう」と一声。お得感のうえ元気な掛け声で送ってくれ、何か気持ちよくなる。子ども連れときは、おまけがもらえることもある。なるほど利用客が多いのもうなずける。

運がよければオリジナルソング♪・・・いち・じゅう・ひゃく・せん・せんばやし 親しみの町せんばやし、今日も楽しいショッピング、ふれあいの町せんばやし、千林商店街・・・♪の歌詞が聞けることもある。じっくり聞くと昭和のにおいを何かしら感じさせる。ちなみにこの歌は「探偵ナイトスクープ」にも取り上げられたこともあるほどである。

ついでに、テレビの取材なんかもよく見かけ「探偵ナイトスクープ」の探偵等、関西のテレビ番組で見たことある芸能人なんかにも会える。最近では、よみこ、稲垣早希をみて感動したこともある。

千林商店街は建築様式も特徴があり、長屋形式で建てられているのが多く残る。しらべてみると、第二次世界大戦の空襲を免れていたのが昭和戦前

の長屋を、現代風に改造した店舗が多く、商店街から路地に入るところには、その遺構あるいは戦前構造の造りを見出すことができる。しかし老朽化ならびに所有者移転に伴う建て替えで減少している状況であるが、昭和の雰囲気を感じる場所はまだまだ身近に残るが、あまり奥までいってしまうと道に迷ってしまうこともある。

ちなみに、千林商店街はダイエー発祥の地としても有名であり、日本で最初のスーパーマーケットと言われるダイエーは、「主婦の店 ダイエー薬局」として1957年に商店街の東端、京阪電車千林駅の前で開店しその後、1961年にはダイエー千林店が開店した。現在は閉店し新しい店舗が建っている。

ホームページ「せんばやしどっとこむ」もあり、イベントや各店舗の情報が掲載されている。最近では“ハロウィンパーティーパレード2010”が開催された。また、今回紹介した以外にもさまざまな情報が載っており、初めての方は千林商店街にいく前にみて目当ての店舗をさがしたりするのもいいかもしれません。

一度♪ふれあいの町せんばやし、千林商店街♪に遊びに来られるのもよろしいのかと。

## アラカルト

# 地域社会にかかわって

福田総合コンサルタント株式会社

代表取締役 福田 憲洋

確か、昨年9月頃に寄稿を依頼されていたのであるが、その後「胸膜炎」を患い京都大学医学部附属病院の呼吸器内科に2週間入院治療することになってしまった。

病院というものは、一度入院してしまうと一般社会とは完全に隔離されて治療に専念できるようなシステムになっていると思いついた。

お陰で本寄稿のこともすっかり失念することとなり、大変ご迷惑をお掛けすることになってしまい、関係各位にお詫びする次第である。

さて、この4月に私の住む住宅地でも自治会の役員交代があり世間でいう「班長」私の自治会では「評議員」という当番が周って来た。

入居順だから仕方ない。家内がくじを引いたら思いもかけず「自治会長」くじを引いてしまった。

と言うことで、私は150世帯の自治会の会長となった。

私の住宅地は昭和52年に伊藤忠不動産によって開発され、奈良県生駒市にある。

2500世帯、11自治会によって構成されており地区全体の共通問題に取り組む「自治連合会」が組織され、自前の事務所とパートの事務員まで雇用している。

150世帯の私の自治会は小さい方で、比較的運営のしやすい「静かな」自治会なので気軽に自治会長を引き受けたのである。

もとより「防犯灯の交換」や「飼い犬が他の犬

に噛まれた」や「ごみの出し方」など身近などこの自治会でもある「よろず相談事」が持ち込まれ最初は戸惑ったものの昼間仕事でいない自分の街でもいろいろな事があるものと勉強になった。

「自治連合会」では「防犯・防災担当部長」の職もあり11自治会の担当者会議も行き、防犯職を立てたり自主防災会と連携して防災啓発や防災訓練の企画を行い、さらに「民生児童委員」とか小・中学校区の役員さんと関わり様々な地域運動を学んでいる。正直仕事を持つ「現役世代」には少し荷が重い。

さらに、ある事情から「北地区自治連合会 副会長」(36自治会)と「生駒市自治連合会 常任理事」(124自治会)も引き受けることになり、4足のわらじを履くはめになった。

単なる「自治会長」だけだと、あまり行政との関係も多くはないものの、「生駒市自治連合会」役員ともなると断然市役所へ行く機会が多くなる。

「市長公室 市民運動推進課」が担当窓口であるが、ありとあらゆる部署と深く関わり、行政の下請けのような仕事まで回ってくる事になってしまった。

最近、自治会長全体会議などで感じることは「自治会長」は地域住民の代表として、しっかり地域のことを考え、行政の対応に対し厳しい意見

を言う会長が多いということである。

私は仕事柄、役所から請け負う立場に長年あるといつの間にか行政にもの言えないような感覚になっていたことに気がついた。

確かに会社の名刺を出すのと「自治会長」の名刺を出すのでは、窓口対応が天地ほど違うのが面白い。

「自治会長」となると、市役所の職員は最敬礼とまではいかなくとも最大の配慮をして対応して

いるのがよく分かる。

と同時に地域のことはそこに住む住民が真剣に「よりよい街づくり」とは何かを考え、行政に正すことは正す、協力することは協力してこれからの次の世代に繋がる街と高齢者や障害者にもやさしい街をつくることを、この1年間の任期で微力ながら実現する一助となればと思うところである。

## 補償業務の総合コンサルタント

(社) 日本補償コンサルタント協会会員

### 業務内容

補償（8部門登録）

- 補償計画の企画・立案
- 支障物件等の調査・算定
- 営業補償及び特殊補償の調査・算定
- 事業損失補償の調査・算定
- 特殊補償に関する調査・研究・ワーキング

(特殊補償内容)

- 大深度工法事例研究
- 建築紛争事例研究
- 土壌汚染に関する調査事例研究
- 嫌悪施設移転に関する事例研究
- 公共建物移転補償に関する事例研究



補償コンサルタント／一級建築士事務所

## 福田総合コンサルタント株式会社

代表取締役 福田 憲 洋

FUKUDA KAZUHIRO

補償業務管理士（営業補償・特殊補償部門）  
（補償関連部門）

本 社 〒541-0041 大阪市中央区北浜一丁目3番14号 西川三井ビルディング1002号室  
電話 (06) 6227-0890 (代) FAX (06) 6227-1176  
<http://www.fksc.co.jp/> E-mail [fksc@fksc.co.jp](mailto:fksc@fksc.co.jp)

支 社 四国支社・奈良支社・京都支社・兵庫支社・和歌山支社

## 親睦会便りと体験記



(社) 日本補償コンサルタント協会 近畿支部  
親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎

昨年11月17日(土)恒例のハイキング行事として「天橋立探訪」を実施しました。生憎の雨模様で徒歩散策は諦めましたが、小雨に煙る天橋立の全景や笠松公園での股のぞき、日本三文殊の一つである智恩寺への参拝、天橋立ワイナリー、美味しい昼食等、忙中閑のホッとした一日を過ごせたと思っています。

本年は春のゴルフコンペを4月10日(水)に、6月には和歌山湾でのイサキ釣り(山本総合補償C 山本俊之担当幹事)、7月には若狭湾でのイカ釣り(ワカサコンサル 田中善長担当幹事)をご案内します。秋のハイキング(吉岡担当幹事)は奈良方面を検討中です。また11月頃には秋のゴルフコンペを行います。このゴルフは、長い間担当幹事として活躍して

いただいた山田健氏(播磨設計C)がコンビニオーナーに転職されたため、後任として山岸みどり氏(福田総合C)が担当してくれることになりました。顔写真を添えてご紹介しますので、よろしくお願ひします。



長引く不況も安倍総理の新政権誕生によって好転に向かって歯車が少しずつ回りだしたようです。しかしながら、当親睦行事は川畑支部長から緊縮を命じられていますので、運営費を少し切り詰めます。会員の皆様にはご了解のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

私事の体験記を2つ。  
2月中旬、大阪関西電力病院に5日間入院し、前立腺癌の手術を受けました。幸い、早期発見と

先進医療のおかげで無事退院し、元気に飛び回っています。治療には小線源療法を採用しました。これはアメリカに発注したシード線源と呼ばれる弱い放射線を出すチタン製カプセル(0.8mm×4.8mm)を前立腺内に50～100個程度挿入し、その放射線を照射して癌を消滅させるもので、約2時間の手術でした。日本ではまだ10年程度の実績しかないようですが、いずれにしても病気対策は早期発見が肝要で、私も医師から勧められたPSA血液検査で癌が見つかり処置した次第です。皆様にも通常健康診断に加えて、PSA血液検査をお勧めします。

3月中旬、機会があって東日本震災跡地を訪ねました。時間の関係で、宮城県内の女川町、石巻市、仙台市、名取市までの沿岸部を、地元の河北新報社が発刊した「発生から10日間東北の記録」という写真集冊子を片手に車で走っただけでしたが、道路から見る風景はきれいに整地された大平野が大部分で、所々にがらんだりの廃墟と化した建物が点在することや、家屋の土台のコンクリート壁基礎だけが残った風景でした。復興も始まっているのですが、見た限りでは沿岸部の防波堤工事のための重機や全国ナンバーのダンプカーが輻輳している状況で、2年かかってやっと瓦礫の撤去が終わったのかという印象でした。

そして胸に浮かんだことは、この地で生活していた人々は今どこでどんな暮らしをされているのか、「明日は我が身かも…」と感じたことです。そのためにも、長いスパンで東北の地への訪問や生産物・土産物の購入等で応援しようと思うことでした。小さいことでも大勢になれば大きな力にな

ると思いますので、機会があれば東北へ！ という気持ちです。(災害時のアドバイスとして、石油ストーブがあると煮炊きもできて便利だそうです。)

以上、とりとめのない話でしたが、ここまで読んでいただきありがとうございました。



瓦礫撤去後の整地された仙台平野



ポツンと残された、中はがらんだの寺



家屋の残った土台のコンクリート壁基礎跡



名取市（閑上地区）での慰霊碑見学ツアーの光景

## 支部だより

(平成24年7月～平成25年3月)

### 支部役員会及び委員会の動き

#### ◎役員会(9月11日開催)

1. 本部理事会報告(8月8日)
  - ・入会の承認について
  - ・常任委員会の承認について
2. 本部総務委員会報告(8月8日)
  - ・委員長・副委員長の互選について
  - ・平成24年度総務委員会事業実施計画について
  - ・経営改善策を推進する組織の設置について
  - ・分科会の設置について
3. 支部委員会報告
  - 1) 総務委員会報告
    - ・平成24年度研修実施計画について
  - 2) 補償業務委員会
    - ・補償理論システム部会報告(8月6日)
    - ・補償理論システム研修会報告(9月3日、4日)
  - 3) 研修委員会(8月2日)報告
    - ・平成24年度研修実施計画について
    - ・「実務研修」(10月9日実施予定)について
    - ・「支部報58号」の発刊について
  - 4) 親睦委員会報告(8月7日)
    - ・平成24年度実施計画について
4. その他
  - ・東北支部との意見交換について報告
  - ・一般社団法人への移行状況について
  - ・陳情・要望活動の実施状況について

#### ◎役員会(10月9日開催)

1. 本部補償業務委員会報告(9月12日)
  - ・平成24年度事業計画について
  - ・歩掛等の見直しについて
  - ・附帯工作物に係る課題の取扱いの収集・検証について
  - ・非木造建物の課題・問題点の収集について
  - ・生産設備の課題・問題点の収集について
2. 支部委員会報告
  - 1) 総務委員会報告(9月10日)
    - ・支部事務局移転の検討について
  - 2) 補償業務委員会報告
    - ・補償理論システム部会(10月2日)報告
    - ・補償標準システム紹介パンフの作成について報告
  - 3) 研修委員会報告
    - ・「実務研修」進行の確認について
    - ・12月11日に「独禁法」研修と併せ「実務研修」を行う予定
  - 4) 親睦委員会報告
    - ・10月27日予定のGOLFについて
    - ・11月17日予定のハイキングについて
3. その他
  - ・平成23年度「関係人調査業務」の支部受託金について

#### ◎役員会(11月13日開催)

1. 本部経営委員会報告(10月23日)
  - ・一般社団法人への移行認可申請(8月28日)について
  - ・退任役員等の表彰規程(案)について
  - ・平成24年度経営改善策について
  - ・国土交通省との意見交換会の結果について

- ・ 沖縄支部の登録更新講習会の結果について
- ・ 総務委員会分科会委員について
- ・ 地方公共団体との災害協定の締結について

2. 本部総務委員会報告（10月10日）

- ・ 総務委員会分科会委員について
- ・ 一般社団法人への移行認可申請（8月28日）について
- ・ 地方交付金について
- ・ 統計調査の調査項目の必要性について
- ・ 公益法人改革への対応について
- ・ 経営改善策実施中の財源確保について
- ・ 今後実施すべき経営改善（経費削減）策について

3. 支部委員会報告

1) 総務委員会報告（10月10日）

- ・ 支部事務局の移転について、「成起ビル」に決定
- ・ 支部事務局の移転は年内を目途とすることの確認

2) 補償業務委員会報告（11月6日）

- ・ 本部より依頼の調査事項について

3) 研修委員会報告

- ・ 12月11日に「独禁法」講習会に併せ、「実務研修」を実施する。
- ・ 場所は、「たかつガーデン」、講師は、「武田相談役」にお願いする。

4) 親睦委員会報告

- ・ 委員の辞職に伴う後補充について
- ・ 11月17日予定のハイキングについて

4. その他

- ・ 平成23年度「関係人調査業務」の支部受託金の取扱いについて

◎役員会（12月11日開催）

1. 本部総務委員会報告

- ・ 広報分科会報告（11月2日）
- ・ 企画分科会報告（11月27日）
- ・ 研修分科会報告（11月28日）



CONSTRUCTIONAL CONSULTANT

---

補償コンサルタント/建設コンサルタント

**株式会社 新 洲**

代表取締役社長 永岡 栄

本 社：〒520-3015  
滋賀県栗東市安養寺一丁目1番24号  
TEL：077-552-2094 FAX：077-553-7098

支 店：大阪・岐阜・長浜  
営業所：兵庫・京都・三重・湖南・高島・甲賀・守山

---

土木設計、上下水道設計、公園緑地設計、都市計画、区画整理、開発設計・諸申請  
建築設計、農業土木、補償調査、環境調査・計画、環境アセスメント、土壤汚染調査  
土質調査、地質調査、地理情報(GIS)、文化財調査、測量調査、現場技術・工事監理

### 2. 支部委員会報告

#### 1) 補償業務委員会報告

- ・近畿地区用対連との意見交換（工損歩掛）について

### 3. その他

- ・事務局移転の具体スケジュールの確認について

### ◎役員会（1月10日開催）

#### 1. 本部総務委員会報告（12月18日）

- ・総務委員会検討事項の取り組み状況について
  - ア 本部会費の取扱いについて
  - イ 経営改善策実施中の財源確保
  - ウ 地方交付金の見直し
  - エ 平成24年度要望書の作成について
  - オ 業務領域の拡大並びに会員及び業界のPR
  - カ 補償コンサルタントの啓発・宣伝等の為の情報の発信
  - キ 会員名簿・補償コンサルタント要覧の発行について
  - ク 海外の補償業務に関する調査研究について
  - ケ 統計調査について
  - コ 補償コンサルタント登録規程の改善要望について
  - サ 「補償コンサルタント登録申請のためのガイドブック」の充実
  - シ 「現況報告書簡易入力ツール」による事前チェックの推進
  - ス 補償業務のクラウド化への検討
  - セ 会報ノ充実
  - ソ 平成25年度の本部主催研修についての検討
  - タ 研修のあり方に関する総合的研究
  - チ CPD（継続研修）制度に関する研究

### 2. 支部委員会報告

#### 1) 研修委員会報告

- ・研修・広報・HP分科会報告

近畿支部ホームページの改正状況の報告

### 3. その他

- ・一般社団法人移行に係る予算・決算等会計処理について

### ◎役員会（2月12日）

#### 1. 本部理事会報告（1月16日）

- ・入会の承認について
- ・役員等退任表彰規程について
- ・従たる事務所（近畿支部）の所在地の変更について
- ・会員の資格停止について

#### 2. 本部経営委員会報告（1月16日）

- ・平成25年度事業計画書及び収支予算書の取扱いについて
- ・大規模業務等の受注について
- ・「固定資産家屋評価補助業務」の受託の検討について

#### 3. 本部総務委員会報告（2月6日）

- ・平成24年度事業報告（案）及び平成25年度事業計画（案）について
- ・平成25年度DVDを利用した支部研修の実施について

#### 4. 支部委員会報告

##### 1) 総務委員会報告（2月1日）

- ・支部事務局移転に関する報告
- ・平成25年度支部総務委員会の事業計画（案）について

##### 2) 研修委員会報告（2月1日）

- ・平成25年度支部研修委員会の事業計画（案）について
- ・平成25年度近畿地区用対連研修への講師派遣について
- ・近畿地区用対連との共催による講習会の開催について

5. その他

- ・「固定資産家屋評価補助業務」の受託PTについて
- ・平成25年度近畿支部事業計画(案)及び予算(案)検討について
- ・東京電力発注の「平成25年度相談等対応補助業務」の募集について

- ・平成24年度事業実施報告案及び平成25年度事業実施計画案について

3. 支部委員会報告

- 1) 親睦委員会報告(3月7日)
  - ・平成25年度支部親睦委員会の事業計画(案)について

◎役員会(3月12日)

1. 本部経営委員会報告(3月6日)

- ・一般社団法人への移行について
- ・大規模業務等の受注のための組織(受け皿)について
- ・各支部の経営改善策について
- ・平成24年度の経営改善策について

2. 本部補償業務委員会報告(1月18日)

- ・事業損失(地盤変動影響調査算定)について
- ・附帯工作物に係る課題の取扱いについて
- ・非木造建物の課題・問題点等について
- ・生産設備の課題・問題点等について
- ・損失補償基準等の改正経緯と要点の取りまとめについて

4. その他

- 1) 一般社団法人への移行に関連して
  - ・新しい「定款」について
  - ・本部理事の削減に関連する支部体制の検討について
  - ・支部規程(県部会規程)の改正に関する検討について
- 2) 補償業務管理士の検定試験に関する監督体制について
- 3) 平成25年度近畿支部予算(案)について
- 4) 第37回近畿支部通常総会の準備等について

講演会・講習会・研修会の開催

会員の資質の向上をめざし、各種講演会・講習会・研修会を開催しています。



- 建設コンサルタント
- 測量業
- 地質調査業
- 補償コンサルタント
- 一級建築士事務所



# 正和設計株式会社

代表取締役 田中英幸

本社 〒520-0806 滋賀県大津市打出浜3番7号  
 TEL 077(522)3124(代) FAX 077(524)6732

## 支部だより

### 〈講習会・研修会〉

日 時：平成24年9月3日(月)  
～4日(火) 10:00～17:00

会 場：近畿支部 事務局会議室

テーマ：「近畿支部標準補償算定システムの操作研修会」

講 師：(株)国土開発センター  
開発補償事業部 上坂 佳信 氏  
テクノコーポレーション(株)  
営業事業部 課長 中村 稔人 氏

日 時：平成24年10月9日(火)  
13:30～16:30

会 場：新梅田研修センター

テーマ：第一部 「補償コンサルタント等建設  
関連業の概要」

13:30～

講 師：近畿地方整備局建政部  
建設業適正契約推進官 加藤 巖 氏

第二部 「用地補償業務に対する会計  
検査の視点」

15:15～

講 師：一般財団法人 経済調査会  
参 与 市川 啓次郎 氏

日 時：平成24年12月11日(火)  
13:30～16:30

会 場：たかつガーデン

テーマ：第一部 「独占禁止法の遵守について」  
13:30～

講 師：財団法人 建設業適正取引推進機構  
相談指導部長 庄司 芳次 氏

第二部 「補償基準と関連法令及び判例」  
15:15～

講 師：(株)関西補償問題研究所  
代表取締役 武田 政雄 氏

## 公共事業に伴う総合補償コンサルタント

豊富な経験と実績をもとに、最新の技術を駆使してあらゆる補償業務を一貫してお受けできるのが総合補償コンサルタントである当社の特色です。

- ◆ 一般支障物件の補償調査業務 (建物、工作物、機械設備、立竹木等)
- ◆ 特殊物件の補償調査業務 (大規模工場、各種機械工作物に関する実績は業界最多)
- ◆ 営業補償・特殊補償・漁業補償の補償調査業務
- ◆ 事業損失 (建物、日照、騒音・振動、水枯渇、電波障害) 補償調査業務
- ◆ 事業認定申請書、収用裁決申請書作成業務
- ◆ 補償説明及補償に関する連絡調整業務
- ◆ 公共用地測量業務・耐震診断業務
- ◆ 団地再生等事業に係る居住者説明等業務
- ◆ 地方公営企業法に基づく固定資産調査・評価業務
- ◆ 区画整理事業及再開発事業等に伴う調査業務
- ◆ 公共用地交渉業務
- ◆ 用地アセスメント関連業務
- ◆ 環境アセスメント関連業務
- ◆ 土壌汚染調査業務



ISO9001  
0821



第20000280(04)号

≡  ≡ 株式会社 **タカダ**

事業本部 〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目2番2-1200号  
京都営業所 〒604-0985 京都市中京区麩屋町通丸太町下る舟屋町424  
滋賀営業所 〒529-1851 滋賀県甲賀市信楽町長野1435-4  
神戸営業所 〒651-1243 神戸市北区山田町下谷上字中上6番地の9  
奈良営業所 〒630-8244 奈良市三条町487番地  
尼崎営業所 〒661-0984 尼崎市御園2丁目15番1-405号  
和歌山営業所 〒640-8256 和歌山市土佐町2丁目7番地の1  
東京支店・中部支店・岡山支店・九州支店・四国営業所・北九州営業所

TEL (06) 6344 - 0540 FAX (06) 6344 - 0605  
TEL (075) 255 - 5105 FAX (075) 255 - 5106  
TEL (0748) 82 - 8056 FAX (0748) 82 - 8058  
TEL (078) 583 - 4390 FAX (078) 583 - 4391  
TEL (0742) 20 - 0158 FAX (0742) 20 - 0159  
TEL (06) 4960 - 7712 FAX (06) 4960 - 7713  
TEL (073) 459 - 9260 FAX (073) 459 - 9260

補償業務管理士資格研修・講習会

平成24年度 補償業務管理士登録・更新講習会

日時：平成23年9月21日（金）

10：30～16：30

場所：新梅田研修センター

大阪市福島区福島6-22-20

講習会：

（その1）（10：40～12：00）

演題：「公共用地業務の現状と課題」

講師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部

用地企画課長 黒田 良一 氏

— 昼食 —（12：00～13：00）

（その2）（13：00～13：40）

演題：「補償コンサルタントと管理業務」

講師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部

用地調整官 東本 義雄 氏

（その3）（13：40～15：10）

演題：「補償基準等の改正について」（過去

5年分）

講師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部

用地補償課 課長補佐 古川 義明 氏

— 休憩 —（15：10～15：20）

（その4）（15：20～16：00）

演題：「補償コンサルタント業の属性と市場

規模等について」

講師：社団法人 日本補償コンサルタント協会

業務企画部長 山田 修司 氏

3. 修了証書授与（16：00～）

4. 閉会

平成24年度 補償業務管理士共通科目研修

日時：平成24年11月28日（水）

～11月30日（金）

会場：新梅田研修センター

受講者：

平成24年度 補償業務管理士共通科目研修カリキュラム

会場：新梅田研修センター

社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部

	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
第1日目 11月28日 (水)	受付 オリエンテーション 開講式	用地事務概要(1) 近畿地方整備局 用地部 用地補償管理官 柴田 義昭 氏	補償の法理(2) 近畿地方整備局 用地部 用地調査官 小林 良樹 氏			一般補償基準概説(3) 近畿地方整備局 奈良国道事務所 副所長 森中 賢治 氏		近畿地方整備局 用地部 用地対策課 用地官 水谷 勝彦 氏	
第2日目 11月29日 (木)		土地利用規制法(3) (株)大島不動産鑑定 代表取締役 不動産鑑定士 大島 大容 氏				公共補償基準概説(2.5) 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 用地官 鎌苅 敏嗣 氏		補償関係税制(1.5) (消費税等を含む) 阪田会計事務所 公認会計士・税理士 行政書士 阪田 真二 氏	
第3日目 11月30日 (金)	不動産登記法(1) (一財) 民事法務協会 副会長 坂巻 豊 氏	事業損失・生活再建(1) 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課長補佐 古川 義明 氏	発注仕様の概要(1) 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 用地官 炭田 光一 氏			土地収用法の概説(2) 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 用地官 城戸 克明 氏	補償コンサルタント と管理業務 (1) 近畿地方整備局 用地部 用地調整官 東本 義雄 氏		閉講式

平成24年度の陳情・要望活動について

平成24年度の陳情・要望活動は、本部で作成された5項目の要望書に加えて、各会員から提出された要望事項をまとめた近畿版の要望書をもとに各起業者様に対してご要望いたしました。

各起業者の皆様方には、公務多忙の折、丁寧な対応を頂きましてありがとうございました。今後とも引き続きご指導ご鞭撻を頂きますよう誌面をもって厚くお礼を申し上げます。

要望書の概要につきましては次のとおりです。

要 望 書

- 1 民間活用の一層の促進について  
適正かつ円滑な公共用地取得業務を計画的に推進するため、補償コンサルタントのより一層の積極的活用をお願いいたします。
- 2 低価格入札防止策の更なる強化について

成果物の品質の低下等につながる低価格入札を防止するため、総合評価落札方式の拡充、調査基準価格の引き上げ等の低価格入札防止策の更なる強化をお願いいたします。

- 3 発注仕様書の統一的整備・運用と歩掛の作成等について

発注仕様書の統一的な整備・運用、新たな補償業務等に係る歩掛の作成及び調査算定要領等の改正に伴う既存歩掛の点検・見直しについて、一層のご配慮をお願いいたします。

- 4 用地補償総合技術業務への民間企業の一層の参入について

用地補償総合技術業務に民間補償コンサルタントが一層参入しやすくなるよう、更なる発注ロットのご配慮などをお願いいたします。

- 5 協会会員の一層の活用について  
当協会は、組織の連携強化、研修の拡充、

The Tanizawa Sogō Appraisal Co., Ltd.  
谷澤総合鑑定所

調査  
情報管理  
研究  
鑑定評価  
コンサルティング

私たちは、「鑑定評価」「コンサルティング」「調査」「研究」「情報管理」を軸に、不動産のエキスパートとして社会のニーズに対し、多角的な貢献を続けてまいります。

ユニオンリサーチ  
ティーマックス  
日本ホテルアプレイザル

伝統と、専門家による総合力で、あらゆるニーズに応える  
株式会社 谷澤総合鑑定所  
代表取締役社長 岡村秀樹  
不動産鑑定士

<p>本社 〒530-0005 大阪市北区中之島2丁目2番7号 中之島セントラルタワー TEL:06-6208-3500(代表) FAX:06-6208-3591(共通) → 鑑定部 → コンサルティング室 → 補償室 → 経営・情報管理部 → 総務部</p>	<p>東京本社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目1番1号 明治安田生命ビル TEL:03-3215-2033(代表) FAX:03-3215-2366(共通) → 証券化1部 → 証券化2部 → 評価部 → コンサルティング部</p>
<p>中部支社 〒460-0003 名古屋市中区錦2丁目9番27号 NOF名古屋伏見ビル TEL:052-203-1005(代表) FAX:052-203-1006</p>	<p>神戸支社 〒651-0086 神戸市中央区磯上通7丁目1番8号 三宮インテス TEL:078-231-0701(代表) FAX:078-231-0729</p>
<p>中国支社 〒730-0032 広島市中区立町1番23号 こうざん広島ビル TEL:082-241-6464(代表) FAX:082-241-6468</p>	<p>九州支社 〒810-0001 福岡市中央区天神1丁目10番17号 西日本ビル TEL:092-771-0641(代表) FAX:092-771-0643</p>

東北事務所 〒980-0014 仙台市青葉区本町3丁目4番18号  
太陽生命仙台本町ビル三宮インテス  
TEL:022-722-2933(代表)  
FAX:022-722-2934

不動産鑑定業 国土交通大臣登録(13)第19号  
一級建築士事務所 大阪府知事登録(へ)第9340号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補21第600号  
<http://www.tanikan.co.jp/>  
谷澤総合鑑定所 検索

情報の伝達等体制整備の充実により、更なる  
会員資質の向上を図っております。

期待される成果物作りに研鑽している当協  
会会員の一層の活用をお願いいたします。

要 望 書（近畿版）

1. 業務内容の変更に伴う適切な業務指示と適正  
な業務数量の変更について
2. 最低制限価格の設定及び公表について
3. 最低制限価格の引き上げについて
4. 再算定業務における資料（電子データ）の提  
供について
5. 再算定のサービス業務及び責任の所在につい  
て
6. 近畿支部標準補償算定システムについて
7. 災害協定の締結について
8. 工事損失調査のデジタルカメラの使用につい  
て

平成 24 年度の陳情・要望活動は前述のとおり、  
前記 2 種類の要望書に基づき行いました。

起業者の皆様には、要望書の趣旨等は概ねご理  
解頂きました。

成果品の様式については、成果品の内容等が発  
注者が求めているものを備えていれば、請負業者  
間で報告書や内訳書を統一にするについては特に  
異論がありませんでした。

中には、近畿地区用対連の統一的様式として申し  
合わせができるのであればと言うご意見もあり、  
内容の拡充とあわせて引き続き検討してことにな  
りました。

災害協定については、危機管理の担当部局等と  
調整する必要がある、機会を通じて紹介して頂く  
ことになりました。

また、起業者の皆様との意見交換を行う中で、  
協会に対し成果品等に関して次のような厳しいご  
指導を頂きました。

- ・ 成果品の精度にバラツキがある。
- ・ 数量計算書からの転記に誤りがある。
- ・ 成果品の記載の文章に誤りや漏れがある。
- ・ 精度監理で修正を指示されているにもかかわらずそのままになっているものがある。
- ・ 計算ミスなど単純なミスが相変わらず多い。
- ・ 工法を認定した場合や事業損失の調査に関して、  
認定の理由が未記入または不明確なものがある。

平成24年度 陳情・要望活動実日程状況

実施日・場所	陳情・要望先	相手方	当方参加者
平成24年8月30日	近畿地方整備局 用地部	中村 用地部長様 他	川畑支部長、松本副支部長、武田副支部長
8月31日	滋賀県 土木交通部 用地対策室	居森 用地対策室長様 他	武田副支部長、吉田幹事、梶 幹事
9月25日	堺 市 建設局 用地部	山口 用地部長様 他	川畑支部長、武田副支部長、吉田幹事、今井幹事
9月28日	奈良県 土木部 用地対策課	清水 用地対策課長様 他	武田副支部長、吉田幹事、水上幹事
10月 3日	奈良市 都市整備部、建設部	川尻 街路課長補佐様 他	武田副支部長、牧草幹事、水上幹事、今井幹事
10月 3日	和歌山県 県土整備部 用地対策室	吉田 用地対策課長様 他	武田副支部長、佐藤幹事、山本幹事、吉田幹事、中村幹事、今井幹事
10月11日	京都府 建設交通部 用地課	中西 用地課長様 他	武田副支部長、牧草幹事、梶 幹事
10月12日	阪神高速道路(株) 建設事業部	中坪 用地センター長様 他	川畑支部長、松本副支部長、武田副支部長、瀬尾幹事、中村幹事、福田幹事
10月24日	京都市 建設局、都市計画局	小西 補償担当課長様 他	松本副支部長、武田副支部長、吉岡幹事、吉田幹事、牧草幹事、水上幹事
10月30日	兵庫県 県土整備部 土木局用地課	西川 用地課長様 他	川畑支部長、松本副支部長、武田副支部長、瀬尾幹事、吉田幹事、中村幹事、水上幹事
11月 7日	西日本高速道路(株)関西支社	前田 用地担当部長様 他	川畑支部長、武田副支部長、福田幹事、今井幹事
平成25年2月21日	福井県 土木部 土木管理課	玉村 土木管理課長様 他	川畑支部長、田中部会長、荒木幹事、小島部会事務局

そ の 他

1. 支部事務局の移転のお知らせ

当近畿支部は、平成6年9月より大阪市中央区谷町1丁目6番5号 西村ビルを事務局として活動してきましたが、当該ビルの老朽化が激しいことと支部運営経費の節減を図るため、平成24年12月吉日をもって下記住所に移転いたしました。

これを機にさらに会員の皆様方のご支援・ご要望にお応えできるよう専心努力をしてまいります。

新住所 〒540-0026

大阪府大阪市中央区本町1丁目2番6号 成起ビル4階

(地下鉄谷町線、中央線「谷町四丁目」3番出口より徒歩1分)

電 話 06 - 6949 - 0805 (変更なし)

F A X 06 - 6949 - 0816 (変更なし)



地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅3番出口から徒歩1分

## 業務内容

- 権利者確認調査
- 土地評価業務
- 建物等の調査積算
- 機械・生産設備
- 立竹木・庭園・墳墓等
- 営業・特殊補償
- 予備調査
- 移転工法案の検討
- 補償説明
- 事業確認申請図書作成
- 事業損失
  - 建物等の事前事後調査
  - 費用負担額の積算・説明
  - 日陰・電波障害・水枯渇等
- 振動・騒音調査、測量、設計

おかげさまで  
49周年

補償コンサルタント  
登録(第145号)

登録部門  
土地調査  
土地評価  
物件  
機械工作物  
営業・特殊補償  
事業損失  
補償関連

社団法人  
日本補償コンサルタント協会会員

用地補償総合コンサルタント



# sanwa

株式会社 三和綜合コンサル

<http://www.sanwa-sc.co.jp>

大阪本社  
〒535-0021 大阪市旭区清水1丁目5番21号  
TEL (06) 6951-6211 FAX (06) 6951-6244

神戸支店  
〒650-0022 神戸市中央区元町通5丁目2番3号  
甲南サンシティ元町508号室  
TEL (078) 362-5230 FAX (078) 362-5231

滋賀支店  
〒520-0064 大津市追分町16番16-303号  
TEL (077) 522-2741 FAX (077) 522-2742

和歌山支店  
〒640-8331 和歌山市美園町4丁目36番地  
TEL (073) 402-2751 FAX (073) 402-2752

京都支店  
〒607-8142 京都市山科区東野中井ノ上町1番25-506号  
TEL (075) 583-5730 FAX (075) 583-5731

奈良支店  
〒630-8441 奈良市神殿町327番2-108号  
TEL (0742) 50-1022 FAX (0742) 50-1023

九州支店  
〒812-0014 福岡市博多区比恵町2番7号  
博多東エース15階  
TEL (092) 434-7134 FAX (092) 434-7135

# 会 員 名 簿

会員番号	(社) 日本補償コンサルタント近畿支部会員番号
登録番号	「補償コンサルタント登録規定」(国土交通省告示第 1341 号) に基づき国土交通大臣により登録を受けた登録番号
登録部門	「補償コンサルタント登録規定」第 2 条別表に掲げる登録部門

登録部門 凡例	1	土地調査部門	5	営業補償・特殊補償部門
	2	土地評価部門	6	事業損失部門
	3	物件部門	7	補償関連部門
	4	機械工作物部門	8	総合補償部門

## 大 阪 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-14	大手前産業(株)	補 21 第 684 号	06-6763-2261	○		○				○			
6-15	一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社	補 20 第 19 号	06-6348-2010		○	○	○	○	○	○	○		
6-16	(株) NISSO 大阪支店	補 20 第 503 号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-18	(株) タカダ	補 20 第 540 号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-20	大和不動産鑑定(株)	補 20 第 176 号	06-6536-0600		○								
6-22	大阪エンジニアリング(株)	補 20 第 445 号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-23	福田総合コンサルタント(株)	補 20 第 13 号	06-6227-0890	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-31	(株) 産業工学研究所	補 20 第 514 号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-32	(株) アイテクノ	補 20 第 475 号	06-6889-4551			○	○	○	○	○			
6-37	中央復建コンサルタンツ(株)	補 20 第 12 号	06-6160-1121	○						○	○		
6-39	(株) 技 研	補 21 第 801 号	06-6356-3666	○	○	○	○	○	○	○	○		
6-70	(株) 谷澤総合鑑定所	補 21 第 600 号	06-6208-3500		○	○		○	○	○			
6-73	(株) 三和総合コンサル	補 20 第 145 号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	○		
6-84	(株) オオバ 大阪支店	補 21 第 558 号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-100	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補 21 第 566 号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-103	(社) 近畿建設協会	補 23 第 1590 号	06-6943-8171	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-117	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補 21 第 687 号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-118	サンコーコンサルタント(株) 大阪支店	補 20 第 490 号	06-4390-7751	○		○	○	○	○	○	○		
6-123	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補 20 第 492 号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-132	(株) 日建技術コンサルタント	補 21 第 604 号	06-6766-3900	○		○	○						
6-138	(株) ケンセイ	補 20 第 2448 号	06-6323-6781							○			
6-142	(株) 関西補償問題研究所	補 23 第 1034 号	06-6281-1727			○	○	○	○	○	○	○	○
6-147	(株) 浜名技術コンサルタント	補 23 第 1132 号	06-6227-0227			○	○	○	○				
6-149	(株) ウエスコ 関西支社	補 20 第 547 号	06-6943-1486	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-159	(株) 地域経済研究所	補 23 第 1076 号	06-6314-6300		○	○		○					
6-194	(株) 環境整備研究所	補 23 第 2069 号	06-6344-0530			○	○	○	○				

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-201	写測エンジニアリング (株)	補21第1572号	06-6768-0418	○		○	○	○	○				○
6-203	(株) 八州 関西支社	補24第1363号	06-6305-3245	○	○	○	○	○	○	○			
6-206	(株) 合田コンサルタント	補21第4769号	06-6362-1729			○	○						
6-207	(株) 東洋建築設計事務所	補23第1088号	06-6768-2020			○				○			
6-213	(株) 国土開発センター 大阪支店	補20第458号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-216	(株) ニュージェック	補21第869号	06-6374-4901	○			○		○				
6-246	(株) 信栄補償設計	補22第2855号	06-6947-1130			○	○	○	○	○			
6-247	(株) UR サポート	補22第2812号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	○		
6-255	南海カツマ (株) 関西支社	補20第414号	06-6632-9750	○		○		○	○				
6-259	玉野総合コンサルタント (株) 大阪支店	補20第262号	06-6362-3520	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

京 都 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-13	内外エンジニアリング (株)	補20第150号	075-933-5111	○		○	○	○	○	○			
6-46	北陽測地 (株)	補20第168号	075-723-5881	○		○							
6-113	(株) 吹上技研コンサルタント	補21第902号	075-332-6111	○		○							
6-125	(株) 一信社		075-211-5358										
6-131	牧草コンサルタンツ (株)	補20第1497号	075-611-5211	○		○	○	○					
6-153	(株) 伊藤・梅原建築設計事務所	補20第2343号	0773-42-1039			○							
6-160	(株) 都研コンサルタント	補20第1450号	0774-64-6117			○	○	○	○				
6-168	(株) 中地コンサルタント	補23第2098号	0772-72-0268	○		○							
6-189	(株) 関西総合鑑定所	補23第1616号	075-252-2367		○								
6-238	塩見測量設計 (株)	補23第1595号	0773-22-4947	○		○							

兵 庫 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-81	(株) 一級建築事務所 小田設計事務所	補19第1372号	078-391-1371			○	○						
6-97	(株) 宮本設計	補23第4888号	0797-71-0431	○		○	○	○	○				
6-105	(株) サンコム	補20第177号	0791-63-1533	○		○	○		○				
6-106	阪神測建 (株)	補20第170号	078-360-8481	○		○		○					
6-107	(株) 西播設計	補20第143号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-122	(株) 補償工学研究所	補20第146号	078-612-4560			○	○	○	○				
6-129	(株) カイヤマガチ	補20第410号	079-267-1212	○		○		○	○				
6-144	(株) コンサルタント関西	補19第1395号	079-245-6222	○		○	○	○			○		
6-167	(株) 播磨設計コンサルタント	補20第1457号	079-423-5155	○		○	○	○	○				

## 会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-177	(株) KC コンサルタント	補 23 第 2033 号	078-708-8432			○	○	○	○	○	○		
6-209	(株) ナックス建築設計事務所	補 23 第 4544 号	078-599-7940										
6-230	アールピーシーコンサルタント (株) 姫路支社	補 23 第 1126 号	079-288-4877	○		○		○	○				
6-231	八幡建設測量 (株)	補 23 第 1626 号	079-234-7500	○		○			○				
6-245	(株) 朝日コンサル	補 22 第 2868 号	0794-63-6491	○		○							
6-258	(有) 大田建築事務所	補 23 第 3101 号	06-6482-5708			○	○	○	○	○	○	○	○
6-263	(株) エンタコンサルタント	補 21 第 665 号	0795-22-2219	○		○		○	○				

## 賛助会員

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
0-46	(株) 兵庫不動産鑑定所		079-285-3515										

## 福 井 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-109	京福コンサルタント (株)	補 20 第 142 号	0770-56-2345	○		○							
6-116	(株) サンワコン	補 20 第 532 号	0776-36-2790	○		○	○	○	○	○	○		
6-130	(株) エイコー技術コンサルタント	補 20 第 169 号	0770-25-1222	○	○	○			○				
6-140	丸一調査設計 (株)	補 20 第 270 号	0776-52-8400	○	○	○		○	○				
6-155	(株) 三愛調査事務所	補 20 第 1493 号	0779-65-4175	○		○	○	○					
6-156	(株) 平和 ITC	補 21 第 672 号	0776-36-5267	○		○	○	○	○	○	○		
6-158	(株) 帝国コンサルタント	補 21 第 815 号	0778-24-0001	○		○			○				
6-180	(株) 若狭開発技術センター	補 23 第 1606 号	0770-53-2883	○		○			○				
6-181	(株) 川上測量コンサルタント	補 19 第 1422 号	0776-35-5566	○		○							
6-187	(株) アスワ測量設計	補 23 第 2051 号	0776-34-1012	○		○			○				
6-190	(株) 日新企画設計	補 23 第 1054 号	0776-57-0024	○		○		○	○				
6-208	中央測量設計 (株)	補 21 第 873 号	0776-22-8482	○									
6-210	(株) 三輝設計事務所	補 23 第 2054 号	0776-27-6323			○		○	○				
6-211	(株) ワカサコンサル	補 21 第 850 号	0770-56-1175	○		○							
6-215	(株) 澤田調査設計	補 21 第 2556 号	0770-56-3456	○		○							
6-219	九頭龍測量 (株)	補 23 第 1130 号	0779-66-1021	○		○			○				
6-261	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補 21 第 642 号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-262	(株) 東洋設計 福井支店	補 20 第 1439 号	0776-26-0510	○		○	○	○	○	○	○		
6-264	(株) キミコン	補 22 第 2709 号	0778-62-7700	○		○	○	○	○	○	○		

滋 賀 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-57	キタイ設計(株)	補21第1548号	0748-46-2336	○		○							
6-111	(株)新洲	補20第149号	077-552-2094	○		○		○					
6-150	正和設計(株)	補21第989号	077-522-3124	○		○							
6-202	(株)鈴鹿設計事務所	補21第654号	077-573-3223	○		○							
6-249	近畿設計測量(株)	補21第854号	077-522-1884	○		○							

奈 良 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-19	アトラス工営(株)	補21第567号	0742-45-1055	○		○	○	○	○				
6-161	(株)たかの建築事務所	補23第1342号	0747-22-3232			○	○	○	○	○			
6-205	太洋エンジニアリング(株)	補19第2264号	0742-33-6660	○	○	○	○	○	○	○			
6-233	(株)コム建築コンサルタント	補22第2716号	0743-76-6644			○	○		○				
6-260	(株)倉田総合鑑定	補22第4403号	0742-30-5520	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

和 歌 山 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-52	清水不動産鑑定士事務所	補20第144号	073-422-1285		○	○			○	○			
6-164	(株)山本総合補償コンサルタント	補24第1680号	073-482-2343			○	○	○	○	○			
6-166	(株)歌建築設計事務所	補19第1766号	0736-77-2711			○		○	○	○			
6-176	(株)岡本設計	補23第1634号	073-426-3151			○		○	○				
6-204	(株)近畿コンサルタント	補21第956号	073-436-4932	○		○			○				
6-212	(株)中山総合コンサルタント	補20第4679号	073-455-6335	○									

# 近畿支部ホームページのご案内

研修委員会（研修・広報・HP部会）

↓ 一般公開ページをリニューアル！



↑ 近畿支部会員専用ページも好評運用中です！



事務局長より

支部ホームページでは、活動概要、業務の役割、支部組織などの案内をはじめ、会員の検索システムや会員からの記事投稿も掲載しています。

近年では多くのホームページが公告や情報収集の第一手段となっていますので、当協会においても業務活動の公告と多くの情報を広く多くの方に発信できるホームページの作成を目指しております。

ご期待ください！

2013年3月より、古いコンテンツを見直して大幅更新しております。

より充実、より親しみやすくを目標に！！

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部

URL: <http://kinki-jcca.or.jp/>

mail: [kinki@jcca-net.or.jp](mailto:kinki@jcca-net.or.jp)

〒540-0012 大阪府大阪市中央区内本町1丁目2番6号（成起ビル4階）

TEL 06-6949-0805 FAX 06-6949-0816

## （研修委員会（研修・広報・HP部会）からのお知らせ）

近畿支部会員専用ページは、事務局連絡の掲示や、これまで支部活動で蓄積された様々なデータの公開。協会独自の算定様式や会員に役立つ情報のダウンロードなど、**会員だけが業務に活用できるパスワード認証方式による専用ページを運用中です。**

※「**補償時報**」（近畿地区用地対策連絡協議会）は**データ版として会員サイトからの配付になっておりますので、会員でダウンロードしてご活用下さい。**

会員の皆さんが手軽に利用できる馴染みやすいページ作りを目指して進化を続けて行きます。会員みなさんのなお一層のご期待とご協力をお願いします。

### 近畿支部会員専用ページについて

#### （運用概要）

1. パスワードによる認証方式により会員のみが閲覧可能な情報を掲載。
2. 一般公開ページとは独立したNet環境により、多くの情報データを取り扱い。
3. 各会員には独自で管理できる”協会ドメイン（@jcc-kinki.jp）”のメールアドレスを無償で付与。FAXや郵送による会員連絡に加え、付与メールアドレスでの迅速な連絡体制を構築済み。

#### （掲載コンテンツ）

1. 事務局からのお知らせ
2. 各起業者からのお知らせや、基準改正情報などの掲示。
3. 各委員会の活動状況のお知らせ。
4. 補償業務の運用資料や委員会で検討された資料や報告書の公開。
5. 支部報・補償時報・会員アンケートなどの資料の公開。
6. 委員会で作成した各種算定様式のダウンロード。
7. 近畿支部補償算定システムの運用に関する情報。

**パスワード、会員メールアドレスなど、運用でわからないことがありましたら、事務局まで問い合わせください。**

HP及び支部報では、皆さんからの**コラムなどの投稿を募集中です！**投稿頂いた会員企業の方には近畿支部より原稿料を差し上げる事となっております。詳しくは「投稿募集」のページをご覧ください。

# 投稿募集

本誌では下記の要領・テーマで、読者の皆様からの投稿を募集しております。

## 投稿要領

- ・原稿 . . . . . 400字詰め原稿用紙で4枚以上程度  
ワープロでも結構です（20字×20行）
- ・締切り . . . . . 随時
- ・テーマ . . . . . 自由
- ・原稿料 . . . . . 1テーマにつき 5,000円
- ・送付先 . . . . . 〒540-0012  
大阪市中央区谷町1-6-5（西村ビル4F）  
㈱日本補償コンサルタント協会  
近畿支部研修・広報・HP委員会

研修・広報・HP委員会（編集委員）

武田正典、福田憲洋、今井信宏、水上信也、山本俊之、  
本田 潤、野尻義忠、志賀雅明、今井隆宏、酒井 隆

## 編集後記

ただ今、平成 25 年度近畿支部総会までに発刊を間に合わせるべく事務局に詰めて編集作業に精を出しております。

今日は、昨日までの初夏を思わせる陽気が嘘のような寒さの中、近畿支部に出勤(?)してきました。

昨年度は、我が近畿支部にとってかねてからの懸案事項であった事務局の移転を果たしました。

以前から事務局を構えていた天満橋の 1 階にうなぎ屋さんのある西村ビルは、老朽化が激しく、東側の窓際にある事務局長が席の床が傾いており、まともに座れない状態でした。

また、家賃も入居当時から据え置きになっていたため、思い切って移転先を探し、谷町 4 丁目にある成起ビルの 4 階に引っ越してきました。旧事務局より床面積は若干少ないものの形状がいため、以前の事務局よりははるかに明るく、広く感じられます。

また、1 階のホールにはソファが設置されたおしゃれなロビーがあります。

肝心の家賃ですが、なんと年間 100 万以上も節約できたのです。

会員企業の皆様方がお近くに起こしの際は、ぜひお立ち寄り頂ください。近畿支部特製のうまいコーヒーを御用意してお待ちしております。

ただ、旧事務局のあった西村ビルにも長年お世話になりました。

ウナギ好きの我々の尊敬すべき大先輩が、たまたま谷町筋を歩いていてお昼ご飯にウナギ屋に立ち寄ったところ、お店のマスターである西村ビルのオーナーから勧められて入居を決めたとのエピソードがあります。

停滞した民主党政権が倒れ、新時代の幕開けとなる自民党によるアベノミクスの始動にタイミングをあわせるように新天地に移転した近畿支部。

なにやら我が近畿支部会員企業にもようやく朝日が見えてきたようないい予感がしませんか。

M.T.



地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅3番出口から徒歩1分

〒540-0026

大阪府大阪市中央区内本町1丁目2番6号  
(成起ビル4階)

(株)日本補償コンサルタント協会

近畿支部研修・広報・HP委員会

電話 06 - 6949 - 0805

FAX 06 - 6949 - 0816

社団法人 日本補償コンサルタント協会

# Kinki Branch Report

Vol. 59 2013.5