

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部報



龍双ヶ滝（福井県）

一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部

近畿支部報第 69 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 ア イ テ ク ノ
大 阪 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
キ タ イ 設 計 株 式 会 社
株 式 会 社 ケ ン セ イ
株 式 会 社 三 輝 設 計 事 務 所
株 式 会 社 産 業 工 学 研 究 所
株 式 会 社 サ ン コ ム
株 式 会 社 三 和 綜 合 コ ン サ ル
株 式 会 社 西 播 設 計
正 和 設 計 株 式 会 社
株 式 会 社 タ カ ダ
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
株 式 会 社 平 和 I T C

(五十音順)

CONTENTS

近畿支部報
Vol.69 2018.2

●賛助広告一覧表	
●近畿支部標準補償算定システムのご案内	
●平成30年「新春交礼会」報告	1
●平成29年度 要望活動の報告	3
●講演会・講習会・研修会	
◆平成29年度 第1回実務研修会報告 「土地収用法における裁決申請手続き等について」 「公共用地の取得に係る税務について」 近畿支部 研修委員会 委員長 今井信宏	5
◆平成29年度 第2回実務研修会報告 「建物等の移転工法について」 — 工法検討の留意点等 — (一社)日本補償コンサルタント 復興支援協会 技術管理部長 小林 訓	19
◆平成29年度 近畿支部 現地研修会報告 「木造建物の曳家工事の基礎知識及び作業手順等について」 近畿支部 研修委員会 副委員長 加藤 巖	73
●コラム「若い人材の確保について」 (株)タカダ 取締役統括部長 藤本 勉	75
●補償業務管理士の素顔 (株)産業工学研究所 総合補償士 野田志都代	77
●親睦委員会便り 平成29年下期編 近畿支部 親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎 委員 今中 康生	79
●支部だより	83
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) 補償業務管理士資格研修・講習会	
4) 会員親睦行事	
5) その他	
●会員の動向	91
●会員名簿	92
●編集後記	97

JCC近畿支部標準補償算定システム

最新のWindows10にも対応！

平成29年度の新基準に対応しました
出力様式・機能もさらに充実！



当近畿支部では平成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、会員の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、この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、多くの官公庁様よりシステム活用についての前向きなご意見やご要望と共に採用のご理解を頂きました。

好評につき、近畿支部会員の導入率は毎年UPしています！

システムの主な特徴

CAD連動であらゆる物件の算定が可能です！

- ◆特に、建物算定では精度向上とスピードアップが期待できます！
- ◆再算定による「単価入替」も、僅かな時間で手間いらず！
- ◆面倒な廃材処理も、建物・代価表・工作物も含めて各起業者仕様で詳細に集計！
- ◆補償算定の一連はもちろん、業務に合わせて部分使いが可能なシステムです。
- ◆受注業務・所有者単位でデータを管理し、受け渡しはそのまま送信が可能！
- ◆図面はDXFに、帳票はExcelに変換可能！DXFからの読み込みも可！
- ◆ネット認証の使用ライセンス方式を採用！インストール台数には制限なし！
- ◆社内でも算定仕様の標準化とデータの一元管理ができ、管理者不要です。
- ◆基準・単価変更でも社内でのメンテ作業は手間いらず。人件費も経済的です。
- ◆データの排他制御を搭載！複数の作業員による同時進行も可能です。
- ◆システムの改修は随時提供されますので、常に最新の状態で利用できます。

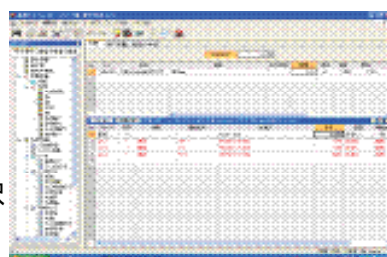
近畿管内における細かな運用にも独自に研究対応したシステムです

＜木造建物CAD＞※ CAD を利用しない方法も可能。

- ◆図面を作成しながら、数量計算式の確認が可能
 - ◆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
- ※補償に特化した専用CADだからこそできる機能です
※その他にも多彩な汎用機能で図面作成を支援します

＜木造建物積算＞※数量計算のみの使用でも便利です。

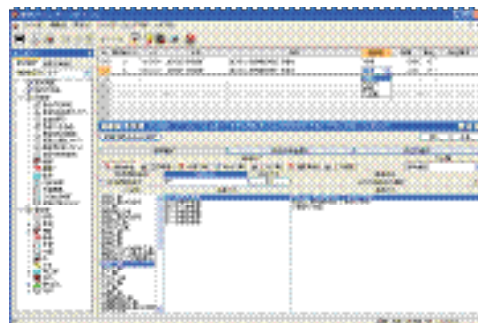
- ◆木造建物CADからの完全連動で、
数値の変更もリアルタイムに処理が可能！
- ◆仕上げ設定は、部位ごとに用意された中から簡単選択
- ◆連動しなくても充実した機能を用意しています。



- ◆ 合成単価（代価表作成）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 … 最新の附帯工作物調査算定要領に対応済み！
- ◆ 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！
- ◆ 用材林 … 項目区分別に集計が可能。複雑な基準適用や単価入れもスムーズ！
- ◆ 動 産 … 調査エリア別に集計し、体積・重量別に台数の算出が可能！
- ◆ 移転雑費 … 一連のシステムに連動し、基本情報や算定内容は集計表に連動！

サポートサービス

システム研修を実施！

- ◆ 近畿支部主催によるシステム研修会を毎年2回程度行います。実務レベルで使える研修を行います。
- ◆ 導入・使用の問い合わせ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、最新版プログラムの更新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。



補償実務者のアイデアが生かされた期待のシステムです

「近畿支部標準補償算定システム」は、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重ね、様式の開発とシステムの監修を行った**近畿支部独自の補償システム**です。**建物・工作物はもちろん、立木（庭木・用材林）、移転雑費の算定まで可能なシステムは、物件調査算定を行っている会員の多くが既に導入を済ませて成果品の納入処理を開始しています。**また、「**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。

近畿支部では会員のシステム研修会を定期的に行う事で、違算等の減少及び業務効率の向上を図って参ります。

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。

（一社）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

平成30年 近畿支部「新春交礼会」を開催

去る平成 30 年 1 月 19 日（金）、大阪キャッスルホテルにて、一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部の平成 30 年新春交礼会を開催いたしました。

新春交礼会は阪神淡路大震災から 23 年目となるということで、司会の吉岡親睦委員長のお声掛けにより犠牲者を悼み、参加者による 1 分間の黙祷から始まりました。

その後、松本支部長より会員皆様への新年のご挨拶とともに、「所有者不明土地の対策を検討する『国土審議会土地政策分科会特別部会の中間とりまとめ』に、地方公共団体が所有者の探索や不明土地の管理を行うに際し、それを支援する団体として我々補償コンサルタント協会が名指しで取り上げられるなど徐々にではあるが社会における協会の認知度も増してきている。近畿地方整備局をはじめとする多くの起業者様のご支援があつてのことであり非常に喜ばしいことである。こういった声に応えるためにも今年も引き続き会員みんなが手を携えて頑張っていこう。」との挨拶がなされました。



その後、ご来賓を代表して、国土交通省近畿地方整備局 用地部長 高橋 友昭様、また、一般社団法人日本補償コンサルタント協会の坂田隆史会長よりご挨拶を頂戴いたしました。

高橋用地部長様からは、「公共事業関係予算は、災害リスクに対応するための防災対策の重要性や経済活力の増進、地域の活性化等に向けた社会資本整備の重要性を踏まえて 6 年連続の伸びを示している。これら社会資本整備のスタート部分を補償コンサルタント協会の皆様方が担っていると思っている。今後も我々起業者と補償コンサルタント協会がそれぞれの役割を果たしていくことが国民の期待に繋がることであると感じている。

また、支部長のご挨拶にもあった、所有者不明土地に関する新しい制度を盛り込んだ法案については、来週から始まる通常国会に提出される予定と聞いている。こういった新たな動きも見られる中で、皆様方には引き続き用地補償業務に係る人材の確保やスキルの伝承についても御協力をお願いしたい。」との温かいご支援のお言葉を頂戴し、





近畿地方整備局
用地部長 高橋友昭 様



(一社)日本補償コンサルタント協会
坂田隆史 会長



(一社)日本補償コンサルタント協会
松本道彦 支部長

本部の坂田会長からは、お祝いの言葉とともに「社会資本整備の予算については微増ではあるが非常にありがたいことと思っている。国の事業ではないがリニア新幹線のプロジェクトなどもあるようだし新規の分野を開拓していく環境としては良い時期ではないかと考えている。先ほど紹介のあった所有者不明土地については今後国会で議論がなされていくと思うが、参入に競合する団体等もあると思われるので、我々も大いにアピールしていかなければならないと思っている。また、固定資産税の評価補助業務についても引き続き検討を進めなければならないと思っている。いずれにしても技術力の向上と言うことが前提にある訳で、本部としては CPD の定着と補償業務管理士の活用という課題についても前向きに取り組んで参る所存であるので引き続き近畿支部の各会員のご協力をお願いしたい。」と連帯の挨拶を頂戴いたしました。

ご来賓の挨拶のあと、近畿支部の中村副支部長による乾杯のご発声のもと懇親会が始まりました。

懇親会では、ご参加頂きました各会員様同士による、新年のご挨拶や名刺交換、意見交換など非常に活発盛大な交流が行われました。

四回目と定着してきた近畿支部の「新春交礼会」は、年々参加者も増加しており、ご来賓の方々、近畿支部の会員皆様など約 90 名にご参加頂き大変盛況な「新春交礼会」となりました。

(ご来賓の方々)

国土交通省近畿地方整備局

用地部長 高橋 友昭 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地調整官 岡本 和彦 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地調査官 竹下 裕之 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地計画官 小林 和樹 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地補償管理官 小栗 蔵美 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地企画課長 綿貫 隆彦 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地補償課長 炭田 光一 様

国土交通省近畿地方整備局

用地部 用地対策課長 福田 順 様

(一社)日本補償コンサルタント協会

会長 坂田 隆史 様

(ご祝電を頂戴した方々)

衆議院議員 二階 俊博 様

衆議院議員 竹本 直一 様

衆議院議員 中野 洋昌 様

参議院議員 佐藤 信秋 様

参議院議員 足立 敏之 様

平成29年度の陳情・要望活動

平成 29 年度の陳情・要望活動は、昨年度に引き続き、3 要望 7 項目の「本部要望書」と、近畿支部の各会員から提出された要望事項 8 項目をまとめた「近畿支部版要望書」をもとに、平成 29 年 9 月 19 日に松本支部長、武田副支部長、中村副支部長の支部三役と瀬尾幹事、今井幹事、藤本幹事と事務局の 7 名により近畿地方整備局用地部長に対する要望活動を皮切りに、各府県や政令指定都市など 14 の起業者様に対して各役員が手分けをして実情の改善等の要望及び意見交換等を行いました。

なお、協会本部による国土交通省への要望活動は、平成 29 年 9 月 22 日坂田会長、那波副会長、麻生副会長、賢木副会長と池田専務理事などが、田村土地・建設産業局長、中村総務課長、渡邊公共用地室長ら本省幹部に対して行いました。

<下記要望日程参照>

起業者の皆様方に対しましては、補償コンサルタント協会の会員が技術者の高齢化や技術者不足を解消し継続的に発展していくために、また、現在政府が施策として進める「働き方改革」を実施していくためにも、補償コンサルタントに結びつく業務量の安定的確保と技術者単価の引き上げ、適正な歩掛による発注と歩掛の見直し、適正な設計変更と最低制限価格や低入札調査基準価格の引き上げになるよう強く要望いたしました。

さらに、現在、全国的に補償金算定事務を統一しようとの検討がなされている状況を踏まえ、昨年度に引き続き近畿地区用地対策連絡協議会の単価表や運用申し合わせなど各起業者によりそれぞ

れ異なった取扱いがなされている現状に対して改善をお願いするとともに、特に会員だけでなく起業者様からも要望の多い「照応建物」の取扱いに関する取扱いの整備をお願いしました。

また、プレハブ建物の見積書の徴収や地盤変動影響調査に対する起業者としてのご協力をお願いしました。

各起業者様によっては、要望に該当しない項目や既に改善、対策済みの項目等もありましたが、要望書の趣旨や実情等については概ねご理解を頂きました。特に「照応建物」の統一的取扱いに関する要望につきましては、大いに興味を示され、近畿地区用地対策と補償業務委員会メンバーによる検討結果に期待を寄せられました。

また、見積書の徴収や地盤変動影響調査など用地調査等業務における要望についても、「発注者としてできる協力は惜しまない。事例があったらその都度申し出て欲しい。」としてご理解を示されました。

私ども補償コンサルタント協会近畿支部の会員としましては、今後とも各起業者様のご信頼とご期待に応えるべく精進していく必要があります。

【本省要望書】

1. 補償コンサルタント業務に従事する技術者の育成と人材確保について

(1) 企業の健全な発展と技術者の処遇改善

- ① 安定的な事業量の確保
- ② 地域コンサルタントの活用の拡大
- ③ 発注歩掛の継続的見直し
- ④ 技術者単価と低入札調査基準価格の更な

る引き上げ

(2) 魅力ある職場環境の整備

- ① 入札時の補償業務管理士の資格に対する
企業評価、技術者評価のウエイトの拡大
- ② 適正工期、納期の平準化、長時間労働の
是正、有給休暇等取得に対する発注者側
の理解と配慮

2. 品質の確保と品質の向上について

- (1) 発注仕様と歩掛の統一的整備
- (2) 適正な技術者評価を行うための的確な発
注方式の採用
- (3) 受注者相互のミス防止の取組強化
- (4) 補償コンサルタント業務における補償コ
ンサルタントCPDの活用

3. 協会会員の一層の活用について

【近畿支部版要望書】

1. 用地調査業務の業務内容、業務指示及び業務
数量の適正な変更について

2. 再算定業務の適正な設計変更等について
3. 補償金算定等に関する取扱及び運用の統一に
ついて
4. 近畿支部標準補償算定システムの採用につい
て
5. 「建物移転料算定要領」における照応建物の
取扱について
6. 機械設備及びプレハブ建物の調査算定と見積
徴収について
7. 地盤変動影響調査について
8. 災害時の早期復旧における補償コンサルタン
ト協会会員の積極的な活用について

また、北陸新幹線の敦賀から京都、新大阪間の
ルートが決定されたことを受け、12月25日
(月) 松本支部長以下支部三役と事務局とで鉄道
建設・運輸施設整備支援機構大阪支社に対して近
畿支部の業務PRと会員企業の活用についてお願い
しました。

平成29年度 近畿支部 陳情・要望活動実施状況

実施日・場所	陳情先	相手方	当方参加者
13:30～ 平成29年 9月19日	近畿地方整備局 用地部	高橋用地部長 他5名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、瀬尾幹事 今井幹事、藤本幹事、前本
11:00～ 平成29年10月16日	大津市都市計画部 市街地整備課・建設部道路建設課	田中市街地整備課課長補佐 他2名	武田副支部長、中村副支部長、水上幹事、梶幹事 今井幹事、小笠幹事、前本
15:00～ 平成29年10月16日	滋賀県土木交通部 監理課用地対策室	大久保用地対策室長 他1名	武田副支部長、中村副支部長、水上幹事、梶幹事 今井幹事、小笠幹事、前本
13:00～ 平成29年10月19日	京都市建設局、 道路建設部 用地課 外	宮川補償担当課長 他6名	松本支部長、武田副支部長、吉田幹事、水上幹事 梶幹事、今井幹事、小笠幹事、前本
14:00～ 平成29年10月31日	和歌山県土木整備部 用地対策室	瀬藤用地課長 他4名	武田副支部長、中村副支部長、佐藤幹事、山本委員 吉田幹事、今井幹事、小笠幹事、堀本幹事、前本
10:00～ 平成29年11月 1日	奈良県 県土マネジメント部 用地対策課	青山用地対策課長 他4名	武田副支部長、中村副支部長、水上幹事、梶幹事 今井幹事、藤本幹事、堀本幹事、竹村委員、前本
14:00～ 平成29年11月 6日	京都府建設交通部 用地課	永本用地課長 他3名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 水上幹事、梶幹事、吉田幹事、堀本幹事、前本
14:00～ 平成29年11月 8日	奈良市建設部 道路室街路課 外	松山街路課課長補佐 他3名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 水上幹事、梶幹事、永井幹事、前本
13:30～ 平成29年11月14日	阪神高速道路(株) 建設・更新事業本部用地センター	奥 用地センター長 他3名	松本支部長、中村副支部長、今井幹事 堀本幹事、前本
14:00～ 平成29年11月15日	兵庫県 県土整備部 土木局 用地課	北角用地課長 他3名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 瀬尾幹事、永井幹事、今井幹事、前本
14:30～ 平成29年11月20日	神戸市行財政局 管財課	上原管財担当部長 他3名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 瀬尾幹事、永井幹事、前本
13:30～ 平成29年11月21日	福井県 土木部 土木管理課	石黒土木管理課長 他4名	松本支部長、山本部会長、 三上県部会事務局長、前本
10:00～ 平成29年12月21日	堺市 建設局 用地部 用地第一課、用地第二課	山岡用地部長 他4名	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 吉田幹事、水上幹事、前本
16:00～ 平成29年12月22日	西日本高速道路(株) 関西支社 建設事業部 用地課	平峰用地担当部長 他2名	武田副支部長 瀬尾幹事、吉岡幹事、前本
10:00～ 平成29年12月25日	鉄道建設・運輸施設整備支援機構 大阪支社 用地第二部	石橋用地第五課長	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長 前本

平成29年度 第1回実務研修会 報告

「土地収用法における裁決申請手続き等について」 「公共用地の取得に係る税務について」



(一社) 日本補償コンサルタント協会
近畿支部 研修委員会

委員長 今井 信宏

平成29年度近畿支部の研修事業の一環として、土地収用法の裁決申請手続きと公共用地の取得に係る税金の話をテーマに「第1回実務研修会」を開催いたしました。

以下に研修会の概要を報告いたします。

【研修会概要】

実施日：平成29年8月24日(木)

第一限 10:00～12:00

会場：新梅田研修センター

テーマ：土地収用法における裁決申請手続き等について

講師：大阪府収用委員会 事務局

主査 神田 邦彦 氏

副主査 山下 佳彦 氏

第二限 13:00～15:00

テーマ：公共用地の取得に係る税務について

講師：近畿税理士会 東支部 林会計事務所
税理士 林 典男 氏

受講者：43 会員 86 名、非会員 78 名

(内起業家 68 名)

合計 164 名

今回の研修は、普段の業務を行っている上ではどちらかというとなかなかなじみの薄いテーマではないかと思われましたが、補償業務に携わる者としては必ず知識として習得しておくべきテーマ



大阪府収用委員会事務局
神田 邦彦 主査



近畿税理士会
林 典男 税理士

の一つであることから、第1回実務研修の講義テーマといたしました。

また、講師を大阪府収用委員会事務局や近畿税理士会からお願いしていることもあり、せっかくの機会であり近畿地区用地対策連絡協議会を通じて起業家の皆様にも参加を案内して実施しました。

土地収用法の裁決申請の手続きや事業用地の売却に伴う譲渡所得の手続き等の事務の大半は起業家の方でなされているという現状もあり、また日本補償コンサルタント協会 CPD 制度が創設されて2年目ということも作用してか、会員、非会員だけでなく起業家の皆様方など164名という非常に多くの受講者の参加を頂きました。

受講生からの活発な質疑や受講後に実施したアンケート結果を見ましても大変有意義な研修であったと思います。

以下に、講義に使用されました講師のレジュメを掲載いたします。

土地収用法における 裁決申請手続き等について

平成29年8月24日(木)
大阪府収用委員会事務局

1

I 土地収用制度の概要

5

はじめに①

《収用委員会の概要》

(役割)

- ・土地収用法に基づいて各府県に置かれる準司法的な機能を持つ行政委員会
- ・知事から独立して、公正中立な立場で権限を行使

(組織)

- ・法律、経済、行政の学識経験者である7人の委員で構成

2

1 土地収用制度の意義

《土地収用制度とは》

- ・特定の公共の利益となる事業のために必要とされる土地等を任意で取得できない場合に、土地所有者などの意思に反しても、強制的にこれを取得する。

《根拠》

- ・私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。(憲法第29条第3項)

6

はじめに②

《収用委員会の活動状況》

・申請の処理状況

年度	処理状況 申 請	前年度 の繰越	取扱 件数	裁 決	和 解	取 下 げ	(件)	
							処理 件数	取 下 げ 件数
24	18	24	42	19	0	0	19	
25	31	23	54	12	6	2	20	
26	25	34	59	26	4	2	32	
27	9	27	36	14	4	6	24	
28	10	12	22	12	0	6	18	

3

2 収用手続の概要

- ・土地収用法は、
『申請事業が土地を収用するために値する公益性を有することを認定する手続(事業認定手続)』と

『土地所有者等に対する補償金の額等を決定する手続(収用裁決手続)』

を定め、公共の利益の増進と私有財産との調整を図ることとしている。

7

はじめに③

《収用委員会の活動状況》

・最近の収用案件の特徴

- 相続関係の認定が困難
- 相続人間で権利関係に争い
- 複雑な権利関係(土地所有者が不明、定期借地権の存否が不明など)
- 損失補償についての詳細な要求 など

・委員会の「会議」と「審理」

4

3 収用適格事業

- ・土地収用法上は、法第3条第1号から第35号までの各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければ土地等を収用することができない。

・これら法第3条に定められている事業を収用適格事業と呼んでいる。

《土地収用法第3条》

- 第1号 道路法による道路…(略)
- 第2号 河川法が適用され、若しくは準用される河川…(略)
- 第3号 砂防法による砂防設備…(略)
- 第4号～第35号 (略)

8

4 収用と使用

・土地収用法では、土地等の収用だけでなく土地等の使用も含めて規定している。

《収用》 土地等を収用適格事業に供するため、その土地等の財産権を起業者に取得させ、又はその土地等にある所有権以外の権利を消滅させる。

《使用》 土地等を収用適格事業に供するため、その土地等の使用権を起業者に取得させ、又は所有権以外のその土地等にある権利を制限する。

9

Ⅱ 収用又は使用の手続

13

5 収用又は使用の目的物

(1) 土地 (法第2条)

(2) 権利 (法第5条)

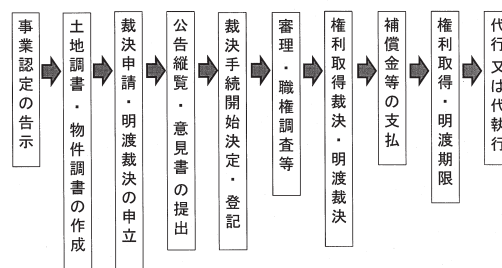
・地上権、永小作権、地役権、探石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利
・土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利
・その他 (鉱業権、温泉を利用する権利ほか)

(3) 立木、建物その他土地に定着する物件 (法第6条)

(4) 土地に属する土石砂れき (法第7条)

10

8 収用手続の流れ (概略)



14

6 収用又は使用の当事者等

(1) 起業者 (法第8条第1項)

・法第3条各号の事業 (収用適格事業) を行う者

(2) 土地所有者 (法第8条第2項)

・収用又は使用に係る土地の所有者

(3) 関係人 (法第8条第3項)

・地上権者、抵当権者、賃借権者等のその土地に関して所有権以外の権利を有する者
・土地上の物件に関して所有権その他の権利を有する者

《準関係人》

・関係人には該当しないが、損失の補償の決定によって権利を害されるおそれのある者 (法第43条第2項)

11

9① 土地調書及び物件調書

(第36条、第38条)

・調書には、収用又は使用する土地及びその土地にある物件に関する事実及び権利の状態並びに当事者の主張を記載する。
・起業者は、事業認定の告示後、土地調書及び物件調書を作成しなければならない。
・土地調書は裁判申請するときに、物件調書は明渡裁判の申立てをするときに、添付しなければならない。
・適法に作成された調書の記載事項は、異議を付記した事項以外について真実であるという推定力をもつ。

《調書の記載事項》 法第37条

《調書の様式》 法施行規則 様式第8、様式第9

15

7 事業認定

・事業認定は、個々具体的な事業について、公益性や土地利用の適正・合理性を審査し、当該事業のために土地等を収用する必要があることを事業認定庁が認定する行為である。

《事業認定を行う機関》

・国土交通大臣、近畿地方整備局長、大阪府知事 (法第17条)

《都市計画の事業認可等》

・都市計画事業では、事業認可又は承認の告示をもって事業認定の告示があったものとみなされる。(都市計画法第70条)

12

(土地調書及び物件調書)

9② 土地調書の作成

《作成単位》

・土地調書は、土地所有者ごとに作成する。共有地の場合は、全共有者をまとめて1通の土地調書を作成する。
・同一所有者が数筆の土地を所有しているときは、各筆をまとめて1通の土地調書を作成する。

《作成範囲》

・(収用地の属する筆のみについて作成するのではなく、) 同一の土地所有者に属する一団の土地が他の筆にまで及ぶときには、一団の土地全体について作成する。

※一団の土地…同一の目的に供されている一体の土地

16

(土地調書及び物件調書)

9③物件調書の作成

《作成単位》

- ・物件調書は、土地所有者ごとに作成する。
- ・物件が2筆以上の所有者を異にする土地にまたがって存在するときにも、土地所有者ごとに作成する。
- ・一人の土地所有者の所有する土地に複数の物件が存在するときには、これらの物件を1通の物件調書に記載する。

《作成範囲》

- ・物件が収用地とそれ以外の土地とにまたがって存在するときには、その物件の全体について作成する。
- ・補償の必要がないと起業者が判断する物件や残地上の物件についても作成する。
- ・収用地上に物件が存しないときにも作成する。

17

(裁決申請及び明渡裁決の申立て)

10③明渡裁決の申立て (法第47条の3、第29条)

- ・起業者、土地所有者又は関係人は、裁決申請と同時に又は裁決申請後に、明渡裁決の申立てができる。

- ・明渡裁決の申立ての期限は事業認定の告示があった日から4年以内であり、期限内に申立てがないときは、事業認定は失効する。

- ・権利取得裁決がされても土地の明渡しがなければ、その土地を使うことができないことから、権利取得裁決と明渡裁決は一体となっはじめて効力を生ずる。

21

(土地調書及び物件調書)

9④立会及び署名押印

- ・起業者が調書に署名押印し、土地所有者及び関係人を立ち会わせて上、署名押印させなければならない。

- ・調書の記載事項が真実でない旨の異議を有する者は、その内容を調書に付記して署名押印できる。

- ・署名押印を拒んだ者又は署名押印することができない者があるときは、市町村長の立会い及び署名押印を求めなければならない。

18

(裁決申請及び明渡裁決の申立て)

10④裁決申請書等の受理

- ・収用委員会は、裁決申請書等が法定要件を具備しているときは、受理する。

- ・境界争いがある場合(地番不明の場合)には、図面上、収用地の区域を確定すれば、裁決申請等できる。

- ・土地所有者及び関係人の氏名・住所を、過失なく知ることができないときは、記載を要しない。

22

10①裁決申請及び明渡裁決の申立て

- ・土地等を現実に収用するためには、事業認定を受け、その後、収用委員会に対し、裁決申請及び明渡裁決の申立てをしなければならない。

- ・裁決申請は権利取得のため、明渡裁決の申立ては現実の明渡しを受けるためのものである。

《裁決申請》土地の所有権の取得又は使用権の設定のために行う申請(法第39条第1項)

《明渡裁決の申立て》土地上の物件を移転させて、土地の明渡しを求めるために行う申請(法第47条の3)

19

(公告縦覧・意見書の提出)

11①裁決申請書等の公告・縦覧

- ・市町村長は、裁決申請等があったことを公告し、書類の写しを2週間の縦覧に供しなければならない。

《公告・縦覧の目的》

- 土地所有者、関係人等に意見書の提出機会を付与
- 隠れた権利者等の発見

23

(裁決申請及び明渡裁決の申立て)

10②裁決申請 (法第39条、第34条の5、第29条)

- ・起業者は、事業認定の告示(手続保留されているときは手続開始の告示)があった日から1年以内に限り、収用の裁決を申請することができる。

- ・事業認定の告示があった日から1年以内に裁決申請をしないときは、事業認定は効力を失う。

《都市計画の事業認可等》

- ・都市計画事業では、事業認可又は承認の告示をもって事業認定の告示があったものとみなされる。(※再掲)
- ・また、事業施行期間内であれば、裁決申請の期限が1年ごとに更新される。(都市計画法第71条第1項)

20

(公告縦覧・意見書の提出)

11②土地所有者等の意見書の提出

- ・土地所有者及び関係人は、縦覧期間に、縦覧に供されている書類に記載されている事項について意見書を提出することができる。

- ・意見書には、収用委員会の審理と関係がないもの(事業認定に対する不服その他の事項)は記載できない。

24

12 裁決手続開始の決定・登記

・収用委員会は、縦覧期間を経過した後、遅滞なく裁決手続の開始を決定し、以後、一連の手続を行う。

- 裁決手続開始決定を大阪府公報により公告
- (起業者による前提登記後、)登記所へ裁決手続開始の登記を囑託

・裁決手続開始の登記がされると、権利者が固定され、相続などの一般承継を除き、新たな権利者は起業者に対抗できない。

25

14① 権利取得裁決及び明渡裁決

・審理が尽くされると結審となり、裁決事項について収用委員会は裁決を行う。

・裁決とは、審理等の手続を経て裁決申請等に対する応答として行う行政処分である。

《権利取得裁決事項》(法第48条1項)

- ・収用する土地の区域等
- ・土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
- ・権利を取得し、又は消滅させる時期

《明渡裁決事項》(法第49条第1項)

- ・権利取得裁決の裁決内容を除くその他の損失の補償
- ・土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の期限(明渡しの期限)

29

(審理・職権調査等)

13① 審理

・収用委員会は、縦覧期間経過後、遅滞なく審理を開始しなければならない。

・審理は、起業者、土地所有者及び関係人から裁決事項(収用地の区域、損失補償、権利取得時期、明渡し期限等)について意見を聞くために、原則公開して行われる。

- 審理回数は、概ね2～3回
- 原則1名の指名委員が審理手続の指揮を行う。

26

(権利取得裁決及び明渡裁決)

14② 補償金額の決定

・収用委員会は、補償金額について起業者、土地所有者及び関係人が意見書により申し立てた範囲内で裁決しなければならない。(※損失の補償に関する当事者主義)

《補償金額の決定パターン》

- ア. 土地所有者等申立額＞起業者申立額＞収用委員会認定額の場合
⇒起業者申立額が裁決額となる。
- イ. 土地所有者等申立額＞収用委員会認定額＞起業者申立額の場合
⇒収用委員会認定額が裁決額となる。
- ウ. 収用委員会認定額＞土地所有者等申立額＞起業者申立額の場合
⇒土地所有者等申立額が裁決額となる。

30

(審理・職権調査等)

13② 現地調査

・収用委員は、現地において、起業者、土地所有者及び関係人の立会のもとに収用地の区域、利用状況及び物件の有無について調査・確認する。

- 現地調査は、通常は第1回審理と第2回審理の間に行う。

27

(権利取得裁決及び明渡裁決)

14③ 不明裁決

・土地所有者又は関係人の氏名又は住所を確認することができない場合、不明裁決をすることができる。

・土地に関する所有権以外の権利に争いがある場合、権利の存否が確定しないときは、権利が存するとして裁決し、権利が存しないことが確定した場合の土地所有者の補償金を併せて裁決する。

・起業者は不明の部分に係る補償金を供託することができる。

31

(審理・職権調査等)

13③ 審理又は調査のための鑑定

・補償額を決定するにあたって鑑定が必要と判断されたときは、調査手続の一つとして鑑定を行う。

- 土地又は土地に関する所有権以外の権利の価格の評価
- 建物等の移転費用等

・土地所有者、関係人が起業者の見積りに同意している場合は、収用委員会は補償金について判断しない。

28

(権利取得裁決及び明渡裁決)

14④ 和解

《和解の制度とは》

・裁決の申請後、裁決があるまでの間に、当事者間に合意が成立した場合に、収用委員会が和解調書を作成することにより、裁決と同一の効果を生じさせる制度である。

・和解調書が作成されると、権利取得裁決又は明渡裁決があったものとみなされ、起業者、土地所有者及び関係人は、和解の成立及び内容を争うことができなくなる。

32

(権利取得裁決及び明渡裁決)

14⑤権利取得裁決の効果

・起業者は、権利取得の時期において、土地の所有権を原始取得し、原則としてその土地にある借地権等その他の権利は消滅する。

※土地を使用する場合は、当該土地を使用する権利(公法上の使用権)を取得し、使用に支障となるその他の権利の行使は制限される。

《占有の継続》

・権利取得時期の到来により、起業者が土地の所有権を取得した場合でも、土地の占有を直ちに開始することは許されず、従前の占有者又はその承継人は、明渡しの期限までは、従前の用法にしたがいその占有を継続することができる。

33

Ⅲ 収用に伴う損失の補償

37

(権利取得裁決及び明渡裁決)

14⑥明渡裁決の効果

・土地所有者及び関係人は明渡しの期限までに、起業者に裁決で定められた土地若しくは物件を引渡し、又は物件を移転しなければならない。

※引渡し、移転の義務を履行しない場合は、代執行の対象となる。(法第102条の2)

34

16損失補償の法則

- (1)起業者払の原則
- (2)個別払の原則
- (3)金銭補償の原則
- (4)相当補償の原則
- (5)事前補償ないし同時補償の原則
- (6)起業利益との相殺禁止

38

15①補償金等の支払

・補償金等は、次の時期までに支払わなければならない。

- 権利取得裁決に係る補償金 …権利取得の時期まで
- 明渡裁決に係る補償金 …明渡しの期限まで

・支払わないときは、裁決は失効する。

《供託できる場合》(法第95条)

- ・受領を拒んだとき又は受領することができないとき
- ・(不明裁決で)受領すべき者を確知することができないとき など

35

16(1)起業者払の原則

(法第68条)

・土地を収用又は使用することによって土地所有者及び関係人が受ける損失は、起業者が補償しなければならない。

16(2)個別払の原則

(法第69条)

- ・損失の補償は、土地所有者及び関係人に各人別にしなければならない。
- ・ただし各人別に見積もることが困難である場合は、一括して補償することができる。

39

(補償金等の支払)

15②【参考】補償金の支払請求

・事業認定の告示後は、土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人(抵当権者等は除く)は、裁決前であっても、起業者に土地に関する補償金の支払を請求することができる。

・裁決申請前に補償金の支払請求をしようとする場合は、裁決申請の請求と併せてしなければならない。

・起業者は、「補償金の支払請求から2月以内」又は「裁決手続開始の登記の日から1週間以内」のいずれか遅い方までに、自己の見積りによる補償金を支払わなければならない。

36

16(3)①金銭補償の原則

(法第70条)

・損失の補償は、原則として金銭をもってする。

《金銭補償》

- ・土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償(法第71条、法第72条において準用する法第71条)
- ・残地補償(法第74条)
- ・残地工事の費用の補償(法第75条)
- ・移転料の補償(法第77条)
- ・物件収用の補償(法第80条)
- ・原状回復の困難な使用の補償(法第80条の2)
- ・通常受ける損失の補償(法第88条)

40

16(3)②金銭補償の原則

(法第70条)

《金銭補償の例外》

- ・替地による補償(法第82条)
- ・耕地の造成による補償(法第83条)
- ・残地工事の代行による補償(法第84条)
- ・物件の移転の代行による補償(法第85条)
- ・宅地の造成による補償(法第86条)

41

16(6)起業利益との相殺禁止

(法第90条)

- ・同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は、使用する場合において、事業の施行によって残地の価格が増加し、その他残地に利益が生ずることがあっても、その利益を収用又は使用によって生ずる損失と相殺してはならない。

45

16(4)①相当補償の原則

(法第71条、法第72条において準用する法第71条)

- ・土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業認定の告示の時ににおける相当な価格をもってする。

《相当な価格》

- ・法第88条の2の細目等を定める政令(以下「細目政令」という。)第1条

42

17補償金の算定期等

- (1)土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
- (2)その他の補償

46

16(4)②【参考】相当な価格(細目政令第1条)

- ・相当な価格とは、…取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、…位置、形状、環境、収益性などの事項を総合的に比較考量し、必要に応じて次の事項をも参考にして、算定するものとする。

- ・また、近傍類地の取引事例が収集できないときは、次の事項のいずれかを基礎とし、適宜その他の事項を勘案して、算定するものとする。

- (ア)地代、小作料、借賃等の収益から推定される当該土地の価格
- (イ)土地所有者が当該土地の取得及び改良又は保全のため支出した金額
- (ウ)当該土地についての固定資産税評価額その他の課税の場合の評価額

43

17(1)土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償

(法第71条、法第72条において準用する法第71条)

・算定期

《事業認定事業》事業認定の告示の日

《都市計画事業》事業認可又は承認の告示の日が事業認定の告示の日とみなされる。なお、この日は、施行期間中1年ごとに更新する。(都市計画法第70条第1項、同法第71条第1項)

・補償金

事業認定の告示の日における相当な価格に事業認定の告示の日から権利取得裁決の日までの物価変動に応ずる修正率を乗じて得た額である。

47

16(5)事前補償ないし同時補償の原則

(法第95条第1項、法第97条第1項)

- ・起業者は、権利取得裁決に係る補償金、加算金及び過怠金を権利取得裁決に定められた権利取得の時期までに払渡しをしなければならない。

- ・起業者は、明渡裁決に係る補償金を明渡裁決に定められた明渡期限までに払渡しをしなければならない。

44

17(2)その他の補償

・算定期

別段の定めがある場合を除き明渡裁決の日(法第73条)

《別段の定めがある例》

- ・残地補償(法第74条2項)・・・事業認定時価格
- ・収用された残地にある所有権以外の権利に対する補償(法第76条3項)・・・権利取得裁決時点
- ・原状回復の困難な使用の補償(法第80条の2第2項)・・・事業認定時価格

48

公共用地取得の税務

《収用等の税務について》

H29.8.24

P 1

[収用事務と税制]

1. 都市計画の決定と事業認可
【都市計画の決定 事業認可 事業の施行の決定】
↓
2. 税務署・国税局との事前協議
【協議先の決定（国税局・税務署） 事前協議の内容】
↓
3. 事前協議の承認
【収用の実行 収用に関する３点セットの交付】

P 2

[都市計画等の決定と事業認可]

1. 都市計画等の決定
 - ・都市計画の決定
 - ・事業の具体的内容の確定
 ↓
2. 土地収用法に基づく都道府県知事への認可申請
 - ・土地収用法に基づき申請（第３条の各号の事業）
 - ・事業認可申請書（１８条）
 ↓
3. 都道府県知事の事業認可（第２０条）
 - ・土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること
 - ・土地を収用し、または使用する公益上の必要があるものであること

1

P 3

[税務署・国税局との事前協議とその後の手続き]

- ・協議内容が公益事業として適正かつ買取事業者が適格であること
 - ・収容された土地等の所有者の税制上の特例の内容を証明すること
2. 事前協議の時期→収用実行の前
 3. 施工業者（公共団体、財団、公社等）
 4. 事前協議の内容→
 5. 事前協議の報告（承認）
 6. 収用の実行（契約、土地の移動、金銭の交付等）
 7. 収用に関する書類の交付（３点セット）
 8. 確定申告

P 4

[公共事業の適正性]

1. 土地収用法上の事業の適格性
 - ① 起業者の人的要件
 - ② 施設の物的要件
 - ③ 起業地の地域的要件
2. 事業の税法上の適格性
3. 買取等をする者の適格性（代行買取の適格性）
4. 買取等をする資産の適格性
 - ・棚卸資産は対象外
5. その他の適格性
6. 課税の特例の対象は対価補償に限る
 - ① 事業の本体と関連事業との関連
 - ② 対価補償と費用補償の区分

2

P 5

[収用に関する書類の交付]（３点セット）

- 起業者 → 税務署
- ① 公共事業用資産の買取り等の申出証明書・（最初に申し出したことの証明）
 - ② 不動産等の譲受けの対価の支払調書・・[買取明細書]
- 起業者 → 被収用者(民間人)
- ① 収用証明書
 - ② 公共事業用資産の買取り等の申出証明書
 - ③ 公共事業用資産の買取り等証明書

(証明書の発行等一覧表)

種類	作成内容	税務署提出		税務署へ交付	作成者	摘要
		作成期間	提出期限			
買取り等の申出証明書	最初に買取り等の申出をした事項の明細	最初の買取り等の申出をした日の属する月分 その翌月 10 日まで		確定申告書の提出期間の最初の開始日の前日（2 月 15 日）まで	起業者 （用紙は税務署にない）	様式 3 本人用 様式 8 税務署提出用
買取り等の証明書	実際の買取りに係る明細					様式 4
収用証明書	特別の法律によるものであること（特定の手續を要するものは、その手續後の証明）					様式一定しない （借規 14⑤）
不動産等の譲受けの対価の支払調書	実際の買取りに係る明細	1 月～3 月 4 月～6 月 7 月～9 月 10 月～12 月	4 月末まで 7 月末まで 10 月末まで 翌年 1 月末まで		起業者 （用紙は税務署にない）	様式 9 なお、様式 10 の合計表を添付してください。

3

P 6

[所得税の基本的事項]

1. 所得税は個人の所得を計算し、申告納税をする。
（法人の所得は法人税）
2. 所得の計算期間は、1 月 1 日から 12 月 31 日です（暦年単位）
3. 個人は年齢に拘わらず、1 人分をそれぞれ独立して申告納税する(個人主義)
4. 10 種類の所得をまとめて、1 通の確定申告書で申告する。
5. 給与所得、退職所得、年金所得（雑所得）は確定申告しないこともある。
6. 申告、納付する時期は翌年の 2 月 16 日から 3 月 15 日である。

P 7

[所得税額の計算]

1. 各種の収入金額の認識し、10 種類に区分する。
2. 各種所得の金額の計算
（収入金額－必要経費＝所得の金額）
 - ① 収入金額の計算原則
 - ・その年に収入すべき金額（経済的利益を含む）
 - ・その価額は当該利益を享受した時の価額
 - ② 必要経費の計算原則（事業所得、不動産所得他）
 - ・総収入金額を得るための売上原価および直接原価
 - ・販売費および一般管理費
 - ・その他業務に関連する費用
 （注）これらの費用はその年において債務が確定した額とする
3. 所得控除（課税標準額の計算）
4. 算出税額（課税標準×税率）
5. 税額控除
6. 確定申告税額

4

P13

[収用等の範囲]

1. 収用証明書の発行が出来る事業
 - ①資産が収用法等により収用され、補償金を取得すること
 - ②買取を拒むと収用法の規定に基づいて収用されることが確実と認められる場合（土地収用法等を背景に任意買収されたもの）
 - ③土地区画整理法等により清算金を受領した場合
 - ④都市再開発法による第1種市街地開発法による清算金を受領した場合
 - ⑤その他
 - ⑥代行買収の場合

P14

[補償金の種類と課税上の取扱い]

原則 ①対価補償金のみ、収用の特例がある（個人・法人とも）

- ②収益補償金
- ③経費補償金（休業等による事業上の補てん金・収用資産以外の資産の損失金）
- ④移転補償金（交付目的により支出した補償金・目的以外補償金）
- ⑤その他対価補償とならないもの
上記②～⑤は収用の特例の適用なし

※ 次のページの 参考

9

各種補償金の課税上の原則的取扱い

資産が収用等されたことにより交付を受ける補償金は、原則として課税上の5つに区分されて取り扱われます（指通 33-9、64（2）-2）。

収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

	補償金の種類	所得税課税上の取扱い	法人税課税上の取扱い
①	対価補償金	譲渡、山林所得の金額の計算上、収用等の場合の課税の特例が適用されます。	収用等の場合の課税の特例の適用があります。
②	収益補償金	交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。	収用等の場合の課税の特例の適用はありません。
③	経費補償金 休業等により生ずる事業上の費用の補填に充てるもの 収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産（棚卸資産を除きます。）について実現した損失の補填に充てるもの	交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。 譲渡、山林所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。	収用等の場合の課税の特例の適用はありません。
④	移転補償金 交付の目的に従って支出した場合 交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出後残額が生じた場合	各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されません（所法 44）。 一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。	収用等の場合の課税の特例の適用はありません。
⑤	その他対価補償金としての実質を有しない補償金	その実態に応じて、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。ただし、所法第9条（非課税所得）第1項の規定に該当するものは非課税となります。	収用等の場合の課税の特例の適用はありません。

(注) 移転補償金をその交付の目的に従って支出したかどうかの判定は次によります。

- ① 移転補償金をその交付の基因となった資産の移転若しくは移築又は除去若しくは取壊しのための支出に充てた場合 交付の目的に従って支出した場合に該当します。
- ② 移転補償金を資産の取得のための支出又は資産の改良その他の資本的支出に充てた場合その交付の目的に従って支出した場合は該当しません。

10

P15

[収益補償金]

(基本的) 修理、改良費、引っ越し費等に支払われる費用の補償金⇒収用の特例の適用なし

対価補償金は、土地、建物、機械等のものの対価⇒補償金が課税されると代替資産等が購入できなくなる。⇒課税上の特例を設ける

(例外的)

1. 収益補償金であっても、対価補償に類似する補償金は、対価補償金とする。
 - ① 建物補償金の内、次の金額相当額
(建物再取得価格) - (対価補償金) = 対価補償金に出来る。
 - ② 建物取壊した場合の収益補償金のうち建物の再取得価格まで

(注) 再取得価格不明時は次の金額を対価補償金に出来る。

- イ 木造 補償金×65%
- ロ イ以外の構造 補償金×95%

2. 事業廃止の場合の、機械装置等の売却損補償金
3. 引き家補償金等 取壊した場合。(修理・改修した場合は収益補償金となるが、改修費を控除した差額が所得となる。)
4. 移転困難な機械装置の補償金
5. 残地補償金
6. 残地買収の対価
7. 借家人補償金

(注) 使用貸借に係る土地の補償金の帰属について

11

収用等の補償金の区分と課税上の取扱い(1)

対価補償		収益補償	
種類	概要	種類	概要
土地の取得	土地の附加物を含みます。	建物等の使用	
土地の上の権利の消滅	借地権、耕作建等	漁業権等の制限	一時的な立入制限
建物の取得取壊し		鉱業権等の制限	一時的な立入制限
立木等の伐採、除去	土地に定着する物件（立木、工作物等）	事業の休業業	所得に対する補償（商品等の売却損補償をふくみます。）
漁業権等の消滅	入漁権等を含みます。	家賃減収	不動産所得の減少
鉱業権等の消滅	租鉱権業を含みます。	養殖物	移転に伴う減少、移転不可能な場合
温泉利用権の消滅		立毛	
借地権等の設定	設定直前の時価の50%を超えるとき。	借地権等の設定	時価の50%以下のとき。
空間、地下の使用	送電線、高架施設、地下鉄等（時価の25%を超えるとき。）	空間、地下の使用	時価の25%以下のとき。
漁業権等の制限	工作物の設置で漁獲量の減少等（権利の価値の減少）		
鉱業権等の制限	一部について鉱業権行使不能等（権利の価値の減少）		
残地	土地の一部を収用された残地の価値の低下		
借家人補償金	転居先の家賃賃借のための権利金等		
移設困難な機械等の除去	事業の廃止等に伴い転用不能で処分する売却損を含みます。		
○ 原則として、収用等の特例の対象となりますが、収用等の対象が棚卸資産である場合には、収益補償となり、収用等の特例対象となりません。（譲渡所得 山林所得）		○ 収用等の特例の対象となりません。（事業所得 不動産所得 雑所得）	

12

収用等の補償金の区分と課税上の取扱い（2）

移転補償		経費補償		精神補償	
種類	摘要	種類	摘要	種類	摘要
建物等移転料		店舗移転	移転に伴う広告費や通常生じる損失	祭し料	
動産移転料		公課	休業等の場合の固定資産税等	改葬料	遺体、遺骨の掘起こしや再埋葬
仮住居費用	仮住居の権利金、賃料	仮店舗設置	仮店舗の設置に関する費用の補償	非課税	
立木等の移植費用		解雇手当	従業員を解雇するため必要な解雇手当相当額	その他の補償	
墳墓移転	遺体の改葬等の費用は精神補償	休業手当	転業準備期間中の従業員の休業手当相当額	立木等の伐採譲渡	
養殖物	移植に要する経費			収用等の特例の対象となりません。（山林所得）	
収用等の特例の対象となりません（交付の目的に従って支出した部分の金額は総収入金額に算入しません）（所法44）。（一時所得）		収用等の特例の対象となりません。（事業所得 不動産所得 雑所得）			

13

P16

[代替資産の範囲]（組み合わせ）

1. 同種の資産（個別法）
- ① 土地・土地の上に存する権利

② 建物、建物付属設備、付属構築物（庭園等）

③ 建物に付属する構築物以外の構築物

④ その他の資産
2. 一組の資産（一組法）
- ① 居住用

② 店舗、事務所

③ 工場、発電所、変電所用

④ 倉庫用

⑤ ①から④以外の劇場用、運動場用、遊技場用その他
3. 事業用資産（事業継続法）
- ① 事業

② 事業に至らない不動産の貸付で相当の対価を得ている場合も対象。

③ 土地、建物、償却資産のいずれでも対象となる

(注)既存の資産の改良、改修等、資本的支出についても代替資産と認められる。

[代替資産の組み合わせの事例]

1. 譲渡資産 店舗兼住宅とその敷地と農地が買収されました
- ・農地 5000万円（農業）

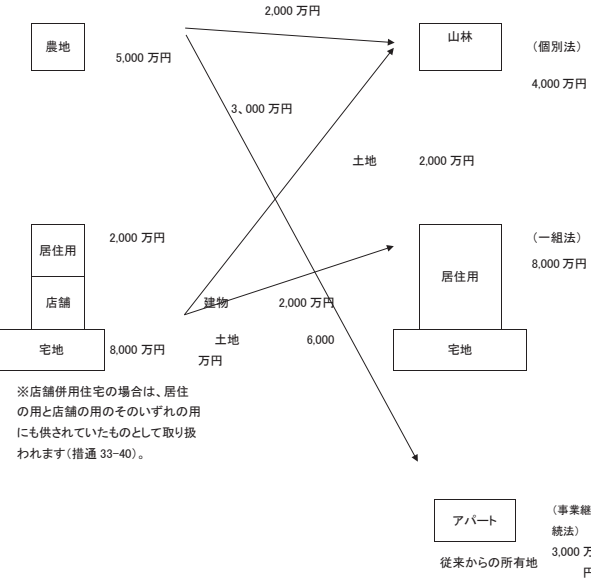
・宅地 8000万円（土地、居住用、事業用）

・建物 2000万円（建物、居住用、事業用）
2. 代替資産
- ・山林 4000万円（土地）

・宅地、建物 8000万円（土地、建物、居住用）

・建物 3000万円（アパート、建物）

14



15

P17

[代替資産の取得時期の延長手続き]

- 代替資産を収用の年に取得できない場合には、次の書類を税務署に提出する（個人・法人）
- ・買換え（代替）資産の明細書

・代替資産の取得時期延長承認申請書
- （法人の追加部分）
- ・収用に伴い代替資産を取得した場合における特別勘定の設定期間延長承認申請書

P18

[申告手続き]

- 個人の所得税の確定申告
1. 申告期限 収用があった年の翌年の3月15日

2. 添付書類

・譲渡所得の内訳書（計算明細書）

・収用証明書

・代替資産の取得時期の明細

・その資産の登記事項証明書、契約書等
- 修正申告 ⇒ 実際取得価額が見積取得価額（期間延長時提出）より低かったとき
1. 修正申告提出時期 代替資産取得した日から4か月以内

（注）上記期限を過ぎたときは、加算税や延滞税が課される。

16

P19

[交換処分等の課税の特例]

○交換処分とは、金銭補償に換えて収用された資産と同種の資産を交付されること。（現物契約、三者契約）

1. 要件は代替資産と同じ
2. 現物資産は①土地②建物③構築物④その他
3. 申告手続きは代替資産と同じ

（注）一部金銭交付を受けた場合は、その金銭は収用等による譲渡課税の適用あり

P20

[換地処分等の課税の特例]

○換地処分とは、土地区画整理組合法により、従前の土地の換地処分等権利変換により資産を給付されます。

この処分は組合法により、強制的に処理される制度であるので、課税関係は生じないことになっています。

・申告手続きは不要（交付金銭なし）

（注）一部交付金銭があるときは、金銭は収用による譲渡課税の適用があり確定申告が必要となる

17

P21

[収用等の特別控除]

要 件

- ① 収用等により譲渡したものであること
- ② 他の特例を適用していないこと
- ③ 最初の買取の申出から6カ月以内に譲渡したこと
- ④ 譲渡資産が棚卸資産でないこと
- ⑤ 同一公共事業の場合、最初の年分の譲渡であること
- ⑥ 施工事業者から最初の申出を受けた者の譲渡であること

特別控除額

5000万円

代替資産の特例との関係

○同一事業で複数年度の譲渡がある場合

- ・代替資産の特例と5000万円控除は同じ年分では併用できない。
- ・5000万円控除は最初の年分のみ適用

↓

- ① 最初の年分⇒5000万円控除 翌年分⇒代替資産の特例

（注1）事業内容が異なるときは、それぞれ別として扱う。

（注2）代替資産の特例と5000万円控除は同じ年分は併用できない

申告等の手続き

○代替資産と同じ

（注）宥恕規定あり

この特例の適用があるものとした場合に、他に確定申告書を提出する必要がない者は、この申告等を要しない

18

収用と消費税

○損失補償に関する通達（H26年3月31日建設産業局地価調査課長通達

1. 事業者の損失の補償及び公共補償並びに損害等に対する費用の負担（以下「損失の補償等」）にたいして、消費税及び地方消費税を加算する。

2. 消費税及び地方消費税相当額を適正に考慮して算定の上、損失の補償等を実施する。

3. 損失の補償等の算定上、消費税及び地方消費税を考慮しない。

4. 平成26年4月1日～消費税率が8%。

税込のものは、支払額×100÷108＝素価額とする。

5. 補償等の消費税を考慮する必要がある場合

- ① 損失の補償等の消費税等が全額控除される場合
- ② ①と同様に個別対応により全額控除される場合
- ③ 事業者が免税事業者等の場合

通達の要点

○事業者の課税資産の収用

・事業者から課税資産の譲渡を受ける場合⇒消費税を加算

○損失補償金の取扱い

・損失補償を行う場合⇒

（原則）不課税（消費税を加算しない）

（例外）①消費者の補償金は、他から購入することを前提の補償金は、消費税を加算する

②事業者の建物移転料の取扱い

イ、事業者から不要の申出あり⇒加算しない

ロ、その他の事業者⇒調査して考慮する

事例1

甲社（一般事業者）は収用等で工場の一部を削り、

①土地代1500万円

②工場工事費2000万円（消費税160万円）を受領することとなった。

A案とB案のどちらが相当か？

A案 1500万円+2000万円=3500万円

B案 1500万円+2160万円=3660万円

19

A社は工事代金2160万円支払った

A社は、受領した損失補償金は不課税であるので申告なし

A社の消費税申告処理

売上消費税（不課税のため） 0円

仕入税額控除（工事代金） △160万円

差引申告消費税 △160万円 （還付または減少）

（回答）

この160万円は還付もしくは他の売上消費税より控除され、申告消費税が160万円減少する ⇒ A案が相当（B案は過補償）

事例2

上記事例1の対象をAさん（個人）とし、工場を自宅とした場合

（回答）

Aさんは税込2160万円を支払っており、まだ消費税は課税されないの納付額は0円

（還付も無し、減少も無し）⇒B案が相当

（注）従って、事例2のように、個人、消費者、免税事業者のように受取った消費税が申告税額の減少等とならないときは、補償金に消費税相当額を加算する

20

[消費税のあらまし]

- ①事業者
- ②課税資産の譲渡
- ③国内取引、輸入取引
- ④非課税取引と不課税取引
- ⑤納税義務と免税事業者
- ⑥基準期間
- ⑦課税期間
- ⑧消費税率⇒消費税 6.3%+地方消費税 1.7%=8%
- ⑨申告手続き
 - ・原則課税方法（実額計算）
 - ・簡易課税方法（みなし仕入れ率）

売上消費税－仕入税額＝申告消費税

- ・個別対応方式
- ・比例配分方式
- ・帳簿記載事項

21



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、測定、設計

おかげさまで
52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

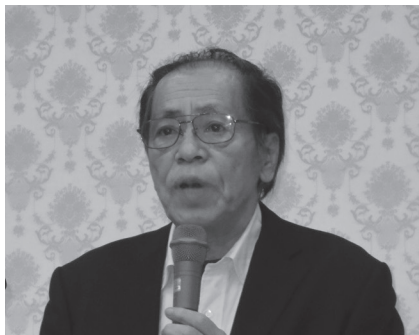
〒630-8441 奈良市神殿町327番2-108号
TEL (0742) 50-1022 FAX (0742) 50-1023

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

平成29年度 第2回実務研修会 報告

「建物の移転工法について ― 工法検討の留意点等 ―」



(一社) 日本補償コンサルタント復興支援協会
技術管理部長 小林 訓

皆さんこんにちは。小林と申します。只今、司会の方より多大なご紹介をいただきましてちょっと恐縮しております。

司会の方からもご紹介にありましたように、元々私は近畿の人間でございますけれども、今は環境省発注のこの中間貯蔵施設の用地買収を支援するために復興支援協会というところで土地建物等の調査業務の主任担当者というようなことをやらせていただいております。

ご存じの方もたくさんおいでのことと思いますが、福島第一原子力発電所事故の放射能で汚染された資材等を保管するための環境省所管の中間貯蔵施設整備事業というものがあります。この施設は約 16 ヘクタールという広大な用地取得を必要とする事業です。この中間貯蔵施設事業につきましては、最初に調査に入りまして既に足かけ 4 年になりますが、現在も調査算定は日本全国の補償コンサルさんにやっけていただいているところです。近畿の補償コンの皆さんにも大変お世話になっておりまして有り難うございます。この場を借りましてお礼を申し上げます。一方、環境省さんも福島のほうに約 300 人という大所帯の事務所を構えておられこの事業の対応をなさっておられるところです。

この業務の特徴ですが、対象地域全域が帰還困難区域に指定されておりまして、帰還困難区域ですから誰も住んでおりません。皆、避難してしまっ

ておられる区域です。こういうような区域ですので、従来の用地買収とはちょっと違った意味でいろいろ苦労が多いところです。

例えば、建物の調査をするためには避難先から立会いのために現地に来ていただかないといけませんし、現地に来ていただいても大抵の皆さんはすぐにお帰りになることが多いです。だから要領よく取得年次とかどこにどんなものがあるとか、要領よくヒアリングをして調査する必要があるところですけども、それでもなかなかやっぱりうまく用地調査が進んでいるとはいえない状況でして、確認用の物件調書というのを持って権利者の方に確認をしていただくと庭石が抜けているとか、あるいはどこそこの側溝が抜けているとかいうようなご指摘が多いです。

そもそも帰還困難区域でございますので、草ぼうぼうとなっています。だから調査するにしてもやっぱりある一定の限界というのがあるのだらうと思います。

そんなところですので確認用の物件調書を持ていきますと、やっぱりあれが抜けている、これが抜けているというようなことで皆さん方にも大変手間取りのなご迷惑をおかけしているところでございます。

一方でこんな話もあります。5 年前に柿の木を 50 本植えたはずやというような話、はずやというような話がよく出ます。そう言われますといち

いちまた現場へ行って、現実に柿の木が50本植わっているかどうかを、枯れているのもありますから、もういっぺん確認をして写真も撮って今は30何本ですよ、というようなことを避難先の権利者に説明をしにいかねばいかんというようなことで、通常の用地買収ですと権利者の方がそこにおられますので割り方スムーズに事が運びますが、権利者が遠くに避難されているがために、確認用の物件調書を持って行きましても、やっぱり、あれがあるはずや、というようなお話しがたくさんありまして、そのたびに一つ一つ権利者の皆さんと対応しているのが実情です。そういったようなところがちょっと普段の用地買収とは違うところかなというように思っております。

また、算定につきましても、いわゆる当然放射能の汚染が原因とかいうことで一切営業というのは誰もやっていません。というようなことでいわゆる中間貯蔵施設特有のルールというのを定めまして調査算定書にはめこんでいるところで積算しています。

以上のようなことが通常の用地買収と違う、普段よりもちょっとルールが違うようなことをやっておるとというのが実情です。

この中間貯蔵施設も既に足かけ4年やっていますので、今現在は公共施設の調査が中心となっています。公共施設といえますのは、道路とか、河川とかの公共物ですが、河川ですとそれ全部を廃川されるのかどうかというようなことの議論が

まっておりますが、今は道路、上水道、下水道、通常我々が調査をやらないような調査が今年度を中心となってきています。以上がだいたい中間貯蔵施設のご紹介です。

ちょっと前置きが長くなりましたが、今日は建物の移転工法について、工法検討の留意点等ということで説明をさせていただきますが、お手元にあります教材のちょっとページをめくっていただけますでしょうか。

3ページ目に目次というのが出てまいります。セクション1については、基本的事項についてというようなことで建物補償の理論とか基準とか細則に関わるものを掲載しています。それからセクション2に、これは受注者に対する研修を行ったときの資料をそのままつけて、用地調査等業務初回打ち合わせチェックリスト（案）というようなことで掲載しています。それからセクション3では照査チェックリスト（案）として、補償コンサルタント側でお作りになるような照査チェックリストということイメージしたようなものを掲載しています。次のセクション4に今日の説明の中心となります、建物移転工法、工法検討の留意点等というようなことを掲載しています。それからセクション5では曳家工法及び改造工法の補償上の課題というようなことを、セクション6では公共事業に伴う用地買収により工事完了までの間に残地等が接道しなくなった場合の取扱いについて



というようなことを掲載しておりますが、これら全てを説明いたしますと5時間以上かかってしまいますので、今日のご説明はセクション4の建物移転工法について、工法検討の留意点等を説明の中心とさせていただきます。

近年、要領等が順次改正されていっているところですが、そのへんのところはまたお暇な時にこの教材を眺めていただいて確認をしていただければと思います。

この移転工法検討の説明をする理由でございますが、皆さん方実務をやっておられますので移転工法の検討の結果によっては補償額が大きく変わるというのはご存じのとおりです。従いまして、移転工法の検討に際して留意する事項とかについてよくよく確認をしていただく必要があるという意味で移転工法の検討を今日のご説明の中心としています。お手すきの時にでもまたこの教材を眺

めていただいたら幸いです。

それでは、最初にいつもこのような研修会で説明する前に、いつも同じようなことを説明していますが、それは道路拡幅と建築確認という問題です。

現道があって道路拡幅をするということで、一つは構内再築工法、一つは曳家工法ということになるので、いわゆる法制的な検討とかいうようなことは完璧になされたうえで補償額についても妥結をしたという前提でお話しいたしますが、このような場合に、相手方に建築士がついていて、実際に補償した移転工法で建築工事をやろうとしたときに、建築確認申請というのを構内再築はもちろんのこと、曳家工法についても出さないとけないというのは皆さん方ご承知のとおりだと思います。

相手方に補償した移転工法どおりの建築確認申請を出したが建築確認申請が受理されないという



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

ような指摘をなされたというような時に皆さん方は建築士や建物所有者にどのようなご説明をして納得させることができますでしょうかという問題です。結論から申しますと、建築確認申請を建築主事に提出しても受理されることはなく建築確認申請が下りないというようなことになります。

その理由ですが、道路買収地というのはこの段階では単に起業者の土地、道路予定地でしかありません。

建築基準法の43条では建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならないと規定しています。いわゆるこの道路に2メートル以上接しなければならない。ところがこの段階ではまだ単なる道路予定地でありまだ道路に認定されていない、あるいは道路として供用開始がなされていないというような状態では建築基準法の規定に違反しますから建築確認申請が下りないということがあります。

このような場合、どのような許可を受ければ、建築確認申請が下りるのかという説明ですが、建築基準法の規定で原則的には道路に2メートル以上接しなければならないという規定に違反しているものについて、例外的に認める場合というのがあります。その場合は、別途に建築審査会の同意を得た上でさらに特定行政庁の許可を受けなければならないという事になります。何回も申しますが、建築基準法の規定に違反しているものを特別に許可してもらうためには建築審査会の同意を得て、そして特定行政庁の許可も得なければならないというように建築基準法で規定しています。

では、建築確認の許可が下りるようにするには、特定行政庁に対してどのような方法で許可を受けることになるのかということですが。その前に、建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を必要とするという建築基準法の規定がいつ頃できたのかということですが、これは平成10年の建築基準法の改正の時に出てきた考え方です。

平成10年以前は、建築主事がそれぞれ独自の判断で許可を下ろしていたのですが、平成10年

に建築確認の検査自体が民間に開放されたというようなことになり、このような一定の裁量を伴う判断については建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁の許可を要するということになりました。

それでは建築基準法ではどのように規定しているかということですが、建築基準法の43条の後段に次のような規定となっています。

『但し、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではない』と建築基準法で規定しています。

では、建築審査会の同意というのはどのように行われているかということですが、先ほど申し上げました建築基準法での規定を受けて建築審査会は包括同意基準というものを定めております。包括的に同意する基準というものを定めています。

道路事業または街路事業による、道路の同意事項、本件でいう2メートルの例ですが、道路予定地については事前に一括同意事項として建築審査会が同意しているということです。この一括同意事項の詳細につきましては、例えば、大阪府とか神戸市のホームページを見ていただきますと詳細が出てまいります。入力するキーワードは『建築基準法43条第1項、ただし書きの許可』と入力していただきますと、一括で同意している内容、こういう道路予定地の場合なんかは建築審査会が事前に同意していますというようなところが出てまいります。これにより建築審査会の同意は事前になされていますので、後は特定行政庁の許可ということになるわけですが、第一に拡幅予定の土地所有者の承認が得られているということが要件になります。

具体的には最低の条件ではありますが、2メートルなら2メートルの範囲について、土地所有者が起業者に対して土地使用承認申請書の交付を申し出て交付を受ける。

道路予定地として買収された起業者の土地でございますので、土地所有者から土地使用承認申請書の交付というのを申し出て交付を受ける必要があります。

この土地使用承認申請者の交付を受けた後に、さらに委任状とか配置図とか敷地及び使用承諾を受けようとする位置図を作成して関係行政の窓口に出すというようになります。

神戸市の場合ですと、都市計画建築課に提出いたしますが、都市計画建築課は決められたルールに基づいて審査をし、OKとなれば許可通知書がもらえるというようになります。

従いまして、相手方に建築士などがついていて、この場合のように建築確認が下りないじゃないかといったような時には今申し上げたようなことをご説明した上で、起業者から土地使用承認申請書を出してもらうというようになりますのだらうと思います。これらの書類を都市計画建築課などに申請してOKとなれば許可通知書というのがもらえます。この許可通知書を建築確認申請書に添付をして初めて建築確認申請が受理されるというようになります。

ところが、この許可申請書、特定行政庁の許可を得るためには収入証紙を貼る必要があります。これは日本全国だいたい3万3千円というようになっていますが、皆さん方はこの証紙代を移転代金として補償しておられますでしょうか。たぶん今のところ補償されていないのではないかと思います。少なくとも3万3千円の収入証紙がかかるということだけは覚えておいてください。

相手方に3万3千円かかりますと説明して、その金額は補償金額に入っているのかと聞かれたら、ちょっとぐっとつまるところではないかと思いますが、今申し上げましたような手順を踏んで初めて建築確認申請が受理されるという知識を持っておくことが特に権利者側に建築士などがついて説明を求められた時に、十分な説明責任を果たしていくという意味でも大変有効ではないかと

思います。

以上、道路拡幅と建築確認についての前置きとしてご説明を申し上げましたが、この詳しい内容につきましては資料のセクション6というところに、残地等が接道しなくなったら場合の取扱いについてというようなところでちょっと参考までに掲載しましたのでまた見ていただければと思います。

それでは、今日の研修の本題の移転工法の留意点等についての説明をさせていただきます。資料の55ページを見ていただきます。

今日の説明は皆さん方、普段実務をおやりになっておられる方ばかりでございますので、ほんとはもっと実務上の問題でこれはどうなるかというようなことがいろいろおありかと思いますが、今日、移転工法の留意事項で説明をするのはいわゆるそれぞれの説明について、基本的な考え方はどうかというようなところを説明させていただきたいと思っています。

基本的な考え方の延長線上にあってその延長線上で具体的にどう考えていくのかというようなことをみていただければ助かります。

まず、56ページでございますが、移転工法の認定フローという近畿用対連の運用申し合わせに出てくる移転工法の認定フローについてざっとだけ確認をしておきます。

まずスタートがあって、文化財保護法等指定建築物に指定されているか。イエスの場合は下に書いて曳家が可能であるか。またイエスの場合は曳家工法というようになります。

一方、ノーということになったときは、次に除却工法ができるかどうかということを検討することでございます。除却工法の検討がノーということになれば、まず残地があるかどうかというようなことで、下に行ったら曳家工法が適当か、改造工法ができるか、また構内再築工法が可能なのか。これは皆さんが普段実務のなかでおやりになっておられる検討ですが、仮にそういったもの

がイエスということになった場合には、採用可能な複数案の残地内工法の経済的検討というようなことを行って、その中で一番経済的な工法を採用するということになります。その下には書いていますのは、細則第15第1（四）第4号といういわゆる経済比較の考え方を書いています。

左側の方ですが、残地内工法（通損・営業補償を含む）＋残地補償＋残地工事費。その下に残地価格が上限ということになっています。これと構外再築工法、いわゆる通損と営業補償を含んだ構外再築工法を比較して、さらに残地価格を足したものとの比較をおこなって、この図式にあるように残地内工法が安いというようなことになれば、実際に補償するのは、残地内工法と残地補償と残地工事費となります。

構外再築工法のほうが高いというような時には、この太字で囲んだ検討する以外にいわゆる外側のフローですけれども、残地というのは起業者は原則として買い取らないが例外的に買い取ることもあるということのフローです。このフローに関しては近畿用対連の申し合わせでは事前調整についてということが書いてありまして、残地を取得しようとする場合は財産管理部署との事前調整を行うとともに所轄税務署と個別に協議をする必要があるとなっています。そのうえで被補償者から残地の取得請求があるか、起業者としても残地取得ができるかどうかというようなことになりまして、イエスの場合ですと、基準第54条の2第1項に該当し下に矢印で書いていますように、※1の部分では、当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められる時と、当該残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となると認められる時という二つの要件を満たして初めて残地の買い取り請求が成立するということです。

これで仮に残地取得ができるということになったら、イエスの場合で構外再築工法と残地価格というようなことに、ノーの場合は構外再築工法と

残地補償ということになります。

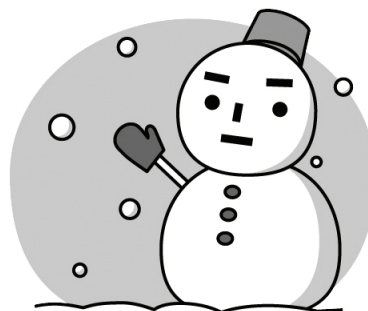
また、一方でこのフローの下ですが、残地工事費があるのかどうかというようなことのフローがでていますが、イエスの場合ですと基準第54条第2項に該当し、起業者としても残地取得ができ、被補償者もそれに応じるというようなことになり、※2については下に矢印で引っ張ってありますが、取得する土地に存する建物を残地に移転させるものとして算定した補償額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超える時は残地取得ができるというようなことです。

以上、通常の移転工法の検討とそれから特に例外的に残地を買い取る場合のフローについて近畿用対連の運用申し合わせのフローについて説明させて頂きました。

今、近畿用対連の移転工法認定のフローの概要を確認していただきましたが、次のページの移転工法の取扱い事項というところをちょっと説明いたします。

特に申し上げたいのは口のところでして、『一団の土地（事業用地及びその残地）とは、原則として土地評価事務処理要領上の一画地を言う。』と言うこの文面は押さえておくべきポイントだろうと思います。

それからその下に残地内工法における検討内容として曳家工法が適当か、改造工法ができるか、構内再築工法が可能かというフローが載っていますが、平成10年の改正でこの曳家工法が改造工法、構内再築工法と同列に検討を要するというようなことになりましたのでこのような書き方に



なっているということです。

次に58ページを見ていただけませんか。

今日、説明をさせていただく移転工法の留意事項についてのQ&A形式で書いた目次ですが、このQ&Aの内容を資料の60ページから掲載しています。

まず、一番始めに建物移転料算定にあたっての基本的事項として1-Q1で、建物移転料算定するにあたって、移転工法の検討をしなければならないのはなぜか。

これは原理原則論を尋ねているわけですが、二番目に61ページの2除却工法、2-Q1で除却工法を認定するにあたっての判断基準はどのようなものかというようなQ&Aです。

それから三番目に66ページの3移転先についてということで3-Q1では移転先を検討するうえでの「残地等」の特に「等」というのは何を表しているのかというようなことを説明いたします。

3-Q2で、残地等を移転先として検討する場合、具体的にどのような内容について検討すればよいのか。

それから3-Q3では、残地等を移転先地認定するにあたっては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面を考慮するというふうに細則には書いていますが、どの程度考慮する必要があるのかというようなQ&Aです。

それから84ページの4復元工法として、4-Q1復元工法が合理的であるとする判断基準は何なんですか。

それから85ページの5曳家工法として、5-Q1曳家工法の検討の過程における留意事項について説明をさせていただきます。

5-Q2では曳家工法は再築工法や改造工法に比べ特殊な技術が必要と考えられるが、現実的な工法といえるのかというようなところのQ&Aです。

それから5-Q3で曳家工法の検討過程において合理的でないと判断する理由としてはどのようなことが考えられるのか。

それから89ページに移り6改造工法について、6-Q1改造工法の検討過程における留意事項というようなところで、この改造工法の検討については非常に問題点を多く含んでおります。いわゆる耐震補強の問題をどうするのかというようなことなど後で詳しく説明いたしますが、現在、補償問題の隘路になっているのではないかというふうに思われます。

その後、90ページからの7構内再築工法について7-Q1では照応建物における移転工法を検討する上での留意事項としてどのようなことがあるのか。7-Q2構造が異なる複数建物を一つの照応建物にする場合の留意事項としてはどのようなものがあるのか。7-Q3では従前の建物が複数の用途に供されている場合又は複数建物が支障となる場合、用途の毎又は建物毎に移転先を認定することの具体的な取扱いはどうになるのか。それから7-Q4では共同住宅敷地の約半分が事業に必要となり、建物は全て起業地内に存するような場合、分割移転も検討するのかというようなQ&Aです。

それから92ページの7-Q5ですが、分割移転に伴い増加する費用の補償を行う場合の留意事項についてというようなところを説明いたします。

次に94ページに移り8番目に移転工法の検討についてということで、8-Q1では構内移転工法の検討過程において、有形的、機能的及び法制的検討の結果、曳家工法及び改造工法により移転することが可能な場合には、どの工法を採用すべきなのか。

8-Q2構内再築工法を検討した結果、構内での再配置が可能な場合、構外再築工法は検討しなくてもよいのか。

8-Q3経済的検討を行う場合の留意点としてどのようなものがあるのか。

それから8-Q4経済的検討を行う場合には、精査した金額をもって比較しなければならないのか。

8-Q5建物移転工法の検討を行うにあたり、営業補償を伴う場合の留意事項。それから8-Q6の仮営業所を伴う移転工法の検討について。

それから8-Q7では既存不適格建物等が支障となる場合の法令改善費の運用益損失額の補償についてどのように考えたらいいのか。

それから108ページの8-Q8では建物の移転工法を検討する際、地域性等を考慮する必要があるのか。

8-Q9では相手方の主観的な事情を考慮する必要があるのか。

それから9番目に今度は自動車の保管場所でございますが、9-Q1で移転工法を検討する場合の自動車保管場所の取扱いについて。

それから9-Q2自動車保管場所の利用実態調

査について。

次に9-Q3工作物等の設置はないが駐車スペースとなっている空地は工法検討するうえで「自動車保管場所」といえるのか。

それから次は10関連移転の問題に触れておりまして、10-Q1関連移転の判断をどうしたらいいのか。

10-Q2一般住家の場合において従たる建物が支障となる場合の主たる建物の判断基準をどうしたらいいのか。

それから10-Q3で残地上にある所有者が異なる建物等の関連移転の判断基準について。

それから最後ですが、11のその他としてよくある、11-Q1違反建築物の移転工法の検討の認定はどうしたらいいのかというようなこと。

11-Q2で建築基準法86条の9と移転工法の関係について。

11-Q3で区分所有建物の補償について。

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

代表取締役社長 池田 正

補償コンサルタント登録 補25-第150号

登録部門 土地調査／物件／営業・特殊補償／事業損失

〈所属団体〉

- | | |
|-------------------|---------------------|
| (一社)日本補償コンサルタント協会 | (公社)土木学会 |
| (一社)建設コンサルタント協会 | (公社)農業農村工学会 |
| (一社)橋梁延命化シナリオ研究会 | 全国農村振興技術連盟 |
| (一社)京都府測量設計業協会 | 全国簡易水道協議会 |
| (一社)土地改良建設協会 | (一社)管路診断コンサルタント協会 |
| (公社)日本下水道協会 | (公社)地盤工学会 |
| (公社)日本水道協会 | (一社)日本有機資源協会 |
| (一社)農業土木事業協会 | (一財)日本水士総合研究所 |
| (一社)地域環境資源センター | 全国バイオディーゼル燃料利用推進協議会 |
| (公社)土地改良測量設計技術協会 | バイオガス事業推進協議会 |
| (公社)日本測量協会 | 環境技術学会 |
| (一社)日本グラウンドワーク協会 | 環境経済・政策学会 |
| (一社)FLIPコンソーシアム | 水文・水資源学会 |
| (公財)日本測量調査技術協会 | (一社)農業農村整備情報総合センター |



ホームページ

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

- | | |
|-------------|---|
| 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) 932-4387(代) |
| 大 阪 支 社 | 〒541-0043 大阪市中央区高麗橋1-6-10(豊田日生北浜ビル)
TEL (06) 6221-3081(代) |
| 滋 賀 営 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(プレステ11 番館)
TEL (0742) 36-3535 |
| 神 戸 営 業 所 | 〒650-0022 神戸市中央区元町通6-1-8(東栄ビル)
TEL (078) 341-3511 |
| 和 歌 山 営 業 所 | 〒640-8323 和歌山市太田1-13-1(駅前東ビル)
TEL (073) 473-6117 |
| 岡 山 営 業 所 | 〒701-1152 岡山市北区津高46-2-206
TEL (086) 250-8028 |
| 支 社 | 東京 福岡 |
| 支 店 | 東北・中部・中国四国・南九州 |
| 営 業 所 | 岩手・埼玉・千葉・船橋・神奈川・新潟・北陸・長野
三重・守山・高島・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 |

それから 11-Q4 で建物は直接支障とならないが、建物の存する土地の一部が事業により支障となる場合について。

今ざっと目次を見ていただきましたが、このような Q & A がこれからご説明いたします内容だということなところですよ。

それでは、60 ページの 1 建物移転料算定にあたっての基本的事項から説明いたします。

これは当たり前と言え当たり前なのですが、建物移転料算定にあたっての基本的事項として、1-Q1 建物移転料を算定するにあたって移転工法の検討をしなければならないのはなぜかという問いに対して、A のほうでは、建物移転料の算定にあたっては、基準第 28 条第 1 項に「当該建物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」。この文面のところは皆さん方、用対連基準を見ていただいたら、よくいつも出てくる文面でございます。「合理的な移転先」と「合理的移転工法」の判断を行うことが必要となる訳ですが、「合理的な移転先」と「合理的な移転工法」の判断は密接な関係性をもっておりまして、様々な要素を検討しながら最終的に移転工法が決定されます。

具体的には、前記の「移転工法認定フロー」により判定し、移転先については取得等する土地の残地等又は残地等以外のいずれかとするのか、移転工法については細則第 17 第 1 項四（五）、五項というのは移転工法を書いている再築工法とか

復元工法とか改造工法とか曳家工法の説明をしているところですが、そこに記載されている工法のうちいずれが合理的か認定することになる。

これは皆さん方も、当たり前のことだと思いますが、要は移転工法の認定についての原理原則論を改めて確認をしておるところですよ。

続きまして 61 ページの 2 除却工法について説明いたします。

2-Q1 除却工法を認定するにあたっての判断基準はどのようなものかということで。このところはちょっと読みながら説明をいたします。

まず A のところで、除却工法の判断基準としては、①番目に建物の一部が支障となって、その部分が当該建物全体に比較してわずかであり、かつ、その部分の用途、機能が建物全体において重要部分ではない場合で、当該支障部分を切り取っても従前の用途、機能上に与える影響が少ないと判断される場合。これが一つ目の判断基準です。このところは比較的わかりやすい文面だろうと思います。

問題は②の荒廃した建物あるいは既に建築目的を果たし、かつ将来においても当該建物の目的に供し得る客観性を有しない建物。つまり、一般的には物件を移転させるだけの経済的価値がない場合、又は再現する必要がないと考えることが相当な場合があげられるというようなことで説明していますが。ここで再現する必要がないとか、一般的に物件を移転させるだけの価値がない、これは具体的にどういうことをいうのかというようなことになろうかと思えます。

ちょっと書いているところを続けて説明いたします。なお、必要に応じて建築士等の意見を聴取するものとする。いずれの場合も個別の要件により判断されるべきであるが、一例をあげるとすれば、建築の庇の一部が支障となり建物の管理上影響がない場合における庇の除却、また現在も将来的にも使用することがなく管理されていないと考えられる作業小屋等の除却が該当するということ



なことで例示としてあげています。

それでは次に参考と書いておところを読んでおきます。今二つの除却工法の判断基準を見てみましたが、改めて除却工法の細則の規定の文言をここに書いています。

「土地等の取得に係わる土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合」これが一つでございます、「又は建物を再現する必要がないと認められる場合」これは細則の二つ目に書かれている条件でございます。(二)は(一)の規定にかかわらず、通常妥当と認められる移転先の認定を要しないものとし、通常妥当な移転方法としては除却工法を認定するものとするというのが細則に書いてある文言です。

上記の規定のうち再現する必要がないと認められる場合の建物については、権利者が移転先で現在の建物と同種同等の建物を新築するとは考えられないというような建物ということです。

このような場合には当該建物の現在価額と解体に要する費用を補償すれば、移転に伴う必要な経費としては十分であると考えられるというふうに書いています。

続いて荒廃した建物とはどのような建物か、又、朽廃、老朽化とはどのように違うのかというのをちょっと並べておきます。

荒廃した建物というのは国語辞典によりますと、いわゆる荒れ果てた建物というようなことが出てまいります。

朽廃というのは裁判例なんかに出ておりますが、社会的経済価値のない建物のことを朽廃と呼んでおります。その例として、屋根瓦がずり落ち、雨漏りの箇所が多く、周囲の壁は崩壊し大穴があき、柱、板類、土台等は腐食しており再び柱等として使用できるものがないような場合、このような場合には朽廃と認定するということです。

家屋が相当に傾斜し、倒壊の恐れのある場合、いわゆる古すぎて人が住めなくなるとイメージす

ればいいかと思いますが、具体的には手で押して倒れるぐらいが朽廃の目安というようなことが言われています。

また、老朽化という言葉ですが、どんなに古くても人が住んでいる状態では老朽化というのはないかと思います。

今、荒廃、朽廃、老朽化という言葉の違いを見てみましたが、言葉の違いはありますが、行き着くところ移転させるだけの経済的価値があるのか否かというようなことになるのではないのでしょうか。

それでは、移転させるだけの経済的価値のない建物とはどのような建物を用いるのでしょうか。

建物を移転させるだけの経済的価値のない建物とは・・・と書いてありますが、移転とは従前の価値及び機能を失わないよう運び去る全ての方法をいうというふうに言われているのが通説です。そして補償については、従前の利用の状況を確保するのに要する費用を補償するというのが大原則だろうと思います。

修繕するとしても経済的に多大な費用を要し技術的には、新築する方が有利な場合というのがあると思いますが、このような場合の建物について建築所有者は新たに建築するというようなことは考えにくいというようなことが書いています。

さらに、再現する必要のない建物というようなことでちょっと書きました。移転の対象となる建物については、全ての建物が有効かつ適切に利用されているとは限りません。建物を新築するとき、何の目的でどのように利用するかを予め定めて建築するから利用目的を定めなくて建築された建物はないはずで。

そうはいつても、現実には当初の利用目的がなくなったからといって、直ちに建物を解体することなく、他の目的に転用されているものや、何も利用されずに空家状態のものも多く存在すると思われます。現在全く利用されておらず、しかも今後も利用される見込みないと判断される建物については、建物所有者は、そのような建物を再現

（再築）するとは考えられないので、当該建物の現在価額及び当該建物の解体に要する費用を補償すれば、必要経費としては十分ではないかというふうに書いています。

当該建物が、生活のよりどころとなっている建物である場合は、生活を再建するための一つの過程として、従前と同程度の建物を必要とするので移転補償する必要がある。一方、居住実態が長期的にない建物については、生活のよりどころになっていないので、次のページに戻りますが、居住実態がなければ、権利者は、従前と同程度の建物を必要とするとは思われず、移転先で、再築・新築するとは考えにくいので、現在価額と解体費を補償すれば必要経費としては十分ではないかと思われず。

さらに再現する必要がない建物として、居住実態が長期的にない建物の場合、実情を検討し現在価額と解体費の補償が妥当と認められれば除却工法を認定すれば、必要経費としては十分と考えられる。

一方、居住している場合、あるいは二次的使用している場合もありますので、これらの場合には実態を調査して場合によっては再築による補償というのが妥当ということがあるのかもしれませんが。

それからこの63ページの最後でございますが、本来の目的以外に利用されている建物の補償、例えば、しょう油の醸造蔵として建築された石造りの建物の一部が現在は物置として利用されているような場合で、客観的にみて再度本来の目的に利用されることはありえないと認められるときの建物の補償は、現に物置として利用されている機能を確認することが原則となっております。いわゆる補償される当該建物の現在価額で現在の機能が確保できるかどうかというのが検討すべき事項であろうと思います。

例えば、醸造蔵の面積が300㎡あって、物置として利用している部分が1／3の100㎡とする。醸造蔵の現在価額を算定した結果、約1,500万円、300㎡×25万円、最終残価率の0.2を掛けて1,500万円ならば、1,500万円で100㎡の機能の確保ができるかどうかを検討して、可能という結論に達したときには財産的にも機能的にも損失はないというようなことになります。逆に、1,500万円では機能が確保できないと判断された場合は、従前の機能の確保に必要な費用を、補償額を算定する必要があるというところです。

以上、除却工法について、朽廃とか荒廃とか、老朽化とか、あるいは移転させるだけの経済価値のない建物とはどのような建物か。あるいは再現

創業45年 用地補償の総合コンサルタント

補償コンサルタント登録(第475号)

登録部門 物件／機械工作物／営業補償・特殊補償／事業損失／補償関連／総合補償

株式会社 アイテクノ

<http://www.aitecno.com/>

本 社	〒532-0011	大阪市淀川区西中島 6丁目7番8号(大昭ビル)	TEL(06)6889-4551 FAX(06)6305-8201
京都事務所	〒621-0826	亀岡市篠町篠上西裏 9	TEL(0771)21-2267 FAX(0771)21-2268
奈良事務所	〒630-8237	奈良市中筋町 16-2-403	TEL(0742)20-5351 FAX(0742)20-5352
和歌山事務所	〒640-8213	和歌山市舟大工町 8	TEL(073)425-1660 FAX(073)425-1661
兵庫事務所	〒666-0015	川西市小花 2-7-5-801	TEL(072)756-6526 FAX(072)756-6527
滋賀事務所	〒520-0032	大津市観音寺 12-34-202	TEL(077)526-8120 FAX(077)526-8121

する必要のない建物はどのような建物なのか。本来の目的以外に利用されている建物補償の考え方等について説明をいたしました。今まで除却工法の認定についてはあまり議論されてきていないように私は思います。今後は空家問題というのが、今社会現象化してきておりますので、空家問題が多くなっていく世の中で、除却工法の認定というのが多くなってくのではないかなと個人的には考えています。

また、会計検査院の視点でみていきますと、今後は除却工法の認定ということについても興味をもってくるのではないのでしょうか。

単に、移転補償として再築として、ちょっと待つてよと。利用実態としては必要な経費としては現在価額と解体費で妥当ではないかというような意味で興味を持ってくるのではないかと考えているわけですが、皆さんはどのようにお考えでしょうか。

除却工法の最後にいろんな本に書いてある事をちょっとご紹介します。

移転料の補償額というのはどういう補償なのかというようなことがいろんな本に書いてあるところをちょっとピックアップしておきますと、移転料というのは移転に必要な実費の補償であると書いてある本があります。要するに建物の補償額は従前の利用状況を確保する費用として補償されるものだというふうにも書いています。補償の対象となる移転料は物件を撤去しこれを他の場所に移し、従来の使用の目的に供することができるまでに要する費用、これが移転補償額というふうにも書いてあります。

移転補償額の算定の原則は移転すべき建物をその土地から除去して、他の土地で従来通りの利用方法まで供する必要費用であるというような文言が書いてあります。移転によって従前の建物の価値を低下させないこと、従前の利用状況と同様に利用できることが基本的な条件です。

いろんな本に書いてある原理原則論をみてみますと、移転補償額というのはそういう補償額なん

かなというふうにも思ったところです。

そのうえで、64 ページのフローをご説明しておきます。

まず、建物の一部が当該建物に比較してわずかかという場合に、イエスとなった場合に、わずかというのは一般的な建物を例にとると一部屋程度を限度だというようなことではないかと思えます。

さらに切り取り部分に通し柱があるときは建物の構造に影響をあたえることとなって一般的には切り取りが不可能です。また、庇の一部が支障となるときは、切り取り後の景観、見栄え、雨じまい等を判断する必要があります。

次にフローの重要な部分かどうかということになって、その検討要件としましては、切り取っても影響を与えない場所は、押し入れ、納屋または廊下の隅などに限定されると。それから仮住居補償の対象とならないというようなことが判断要素としてはあります。次に従前の機能にほとんど影響を与えないか。イエスとなれば除却工法の認定をするということです。

次に 65 ページのフローですが、荒廃した建物か、イエスの場合は既に建築目的を果たしているか、またはイエスの場合、今後も利用される見込みがないのかというような場合は除却工法の認定をするのだらうと思います。ただ、荒廃した建物とは具体的にどんな建物かとか、既に建築目的を果たしているといっても他に利用されている場合はどうするのかというようなことも検討要因になるのだらうと思います。

次に教材の 66 ページの 3 移転先についてですが、まず、3-Q1 で移転先を認定する上での「残地等」とは、どのような土地をいうのかというようなところですが、A のところで残地等とは、下記のをいうというふうになっています。

①に取得等をする、この場合の取得等は取得と使用を両方想定しているんだと思いますが、これは通常皆さん方が考えられる残地の移転工法です。

②に残地に隣接する別の用途に供されている自己所有地で移転先として用途の変更が通常妥当と認められる場合というのが「等」の例示です。

それから③に残地に隣接し、所得することが確実と見られる土地、三者契約等で担保されているものというようなこれも「等」に該当するということなところでは。

次のところはマーカーを引いておいていただきたいのですが、原則は従前の一利用画地において、移転の可否を検討するというのが移転工法検討上の大原則でございます。従いまして、この従前の一利用画地の認定をどうするのかというようなことが問題になるわけです。

ただし、② ③の様な土地が存する場合には、これらを含めて移転工法を検討する必要があるとなります。

なお、残地に隣接する自己所有地がある場合、又は隣接する土地を取得予定があるだけでは移転先を検討する上での残地等とはいえないためそのような場合には、用途変更（農地転用の許可とか造成費用等）や土地売買の確実性について検証する必要があります。

ここで皆さんに見ていただいている例では、一利用画地の認定にあたり、市が指定する天然記念物である立木の保全範囲については利用状況の違いにより別画地と認定。また、隣接する自己所有地（畑として利用）については残地との段差があるため用途の変更は容易ではないと判断。よって、従前の一利用画地において移転の可否を検討したというような例です。

その下に書いてますが、皆さん方重々ご存じのとおり、土地評価事務処理要領の土地評価の単位のことを書いてまして、第1条で、土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地を単位として評価するものとする。ただし当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲を持って画地とするものとする。

一番目として、一筆の土地。二番目に圧倒的に

例としては多いと思いますが、所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地。これが土地評価事務処理要領の定義です。従って何度も申し上げるように、移転工法の検討は従前の一利用画地において移転の可否を検討することになる点には十分ご留意していただきたい。

次の67ページ、参考までに三者契約とはというようなことをちょっと書いています。これは、公共事業施工者は、代替地所有者に対価を支払って、事業用地所有者に代替地を譲渡するとともに、損失補償金の額から代替地所有者に支払った額を控除した額を支払うというのが三者契約の内容でございます。

それから次でございますが、ころっと話が変わります。建物移転補償額の算定方法の原則ですが、建物移転補償額は従来の利用を確保する費用として算定されるというのが原則です。例えば、ここに新設費が1,500万円で現在の価額が1,000万円の建物があるとして、その建物を用い買収で移転しなければならないとします。従前の利用形態と機能を維持することを前提に移転料を算定したところ、例えば、曳家工法とか改造工法で600万円で移転することができるとします。起業家は移転料として600万円の費用をもって補償すれば、従前の価値及び機能を何ら失うことにはならないので、この建物の移転料としては、600万円というのが補償されるというようなところでは。

それから次の68ページですが、これは運用申し合わせに載っております、土地評価事務処理要綱第1条の画地の認定にあたっては別添「一画地認定の基本モデルに」により行うものというのが運用申し合わせに書いてございますので、この画地の認定と移転工法の関係というのは密接な関係がありますのでこのところを確認しておきます。

まず、一番目の例として、家があって畑があるという場合でございますが、この場合の画地認定

モデルは一画地ですが、畑の部分が別の用途であると認められるというようなことであれば二画地になるという例です。

それから二番目に家があって段差があるという例ですが、この場合もこの例では一画地と認定していますが、段差により一体的な利用が困難と認められると二画地になるという例です。

それから三番目に傾斜地があるという例ですが、この場合も判定モデルでは一画地と認定しますが、斜面部分を一体として利用できないと認められると二画地という認定の例です。

四番目に家があって畑がある。この場合の認定モデルは二画地と認定しています。

次のページの5番目ですが、今度は自分の家と店舗がある場合ですが、この場合は認定モデルは一画地と認定していますが、備考にありますように、個々の独立性が強ければ二画地ということもあるという例です。

六番目に自分の家とアパートがある場合、この場合は二画地と認定している例です。

それから七番目に店舗と来客用駐車場がある場合のモデルでは一画地として認定しています。

一番下の八番目のいろんな貸家のある場合ですが、これは一画地として認定している例でして、利用目的という見地から考えれば全体として貸家業を営んでいる土地であると考えられるというように一画地と認定している例です。

それから九番目としてAの所有土地にAとBの建物があるという場合ですが、これは認定モデルでは二画地と認定している例です。

十番目にAの所有地とAの所有地にBの建物が建っているという場合ですが、認定モデルでは一画地として認定している例です。

十一番目にA所有地とB所有地の上にCの建物が建っている場合には、この場合には土地所有者のものを重視して二画地と認定している。

以下、十二番、十三番というように認定モデルの標準的な考え方というのが用対連の運用申し合わせで出ておりますのでご紹介しておきます。

これらを踏まえまして次の71ページを見ていただけないでしょうか。ここに掲載していますが、一画地の考え方によって画地の認定方法が異なり、よって移転工法の検討内容も異なってくるという例です。

まず、質疑の概要を読んでもみます。右の図のような事例において、貸店舗のみを構外再築とし、住居は現状のまま残地に存置させると考えると、EFGH、右の図で真ん中部分ですが、EFGH部分は貸店舗の合理的な移転先とならないことによる残地補償の対象になると思われる。

次にEFGH同じく貸店舗の残地部分を第三者に売却することを前提とすると、住宅敷地が無道路地になってしまうことになり、このような場合どのように移転工法の認定、残地等の補償を考えればよいという例です。

前提条件としまして、土地及び建物は同一所有者で残地のEBCHというのは住宅地もひっくるめた部分を残地とする場合の価値減というのは生じないということです。それから貸店舗と住居は



構造上、用途上分離することは可能であるという前提条件です。

対応といたしまして、事業用地の所得価格決定における評価単位を、①のケースとして ABCD の範囲が同一の用途又は同一の使用目的に供されている土地として一画地として判定される場合と、②のケースとして ABCD というのは広い土地ですが、同一の用途又は同一の使用目的に供されている土地とみるのが困難であるとして、AFGD いわゆる貸店舗の部分の土地とその残地の FBCG 住宅部分の二画地と判定する場合の二通りの考え方が考えられるというところです。

まず、①のケースの場合、いわゆる広い部分、住宅部分も一画地と認定している場合ですが、この場合残地の範囲は EBCH となって、EFGH のみを処分するという考え方はあり得ません。残地補償については、EBCH を画地の範囲として検討すればよく、条件として「残地 EBCH の価値減は生じない」としているの、残地が貸店舗の合理的移転先となれば残地補償をする必要はないというように書いています。

一方、残地が合理的な移転先とならなければ建物等の所有者は、建物等を移転するために代替地を求める必要が出てきます。この場合、建物等の所有者は、買収された土地代金と残地を処分した代金とを合わせて代替地を求めることになりますが、当該残地を処分する場合に事業用地の引き渡し期限の関係から、決められた期限までに代替地を求めて建物を移転させなければならず、当該残地の処分にあたり売り急ぎ、あるいは買い叩かれの状態が生ずることもあります。この売り急ぎ等の損失補填するのが用対連基準第 53 条に規定する残地補償のうちの合理的移転先とならない場合の補償であって、本事例において補償要件を充足する限りにおいて、この残地補償をすることとなると。

また、移転工法については、まず、残地が貸店舗の合理的な移転先になるかについて検討し、貸店舗を従前と同様の構造で残地に建築することが

困難であれば、貸店舗の改造あるいは構内再築や住居との一体集約化も検討することとなる。仮にこれらの工法に要する費用が、住居部分を含めた構外再築工法に要する費用＋残地価額を上回る場合には、移転工法を構外再築工法と認定することとなる。

いわゆる①のケースですとこのように工法検討がどんどん広がってくるということです。

②のケースの事業用地の取得価格の決定において、評価の単位の範囲を、AFGD という店舗部分に相当する部分の敷地と、FBCG の住宅部分の二画地としている場合の評価単位は AFGD と FBCG はそれぞれ一つの画地と判定することになるので、残地の範囲は EFGH となります。従って、残地補償及び移転工法についての検討は当該残地を前提に行えばよく、この場合に、仮に残地 EFGH が仮店舗の合理的な移転先とならないときは、補償理論上、当該残地を処分して構外移転、代替地を求めてもらうということになります。

その結果、たとえ FBCG をその範囲とする画地が無道路地となったとしても、それはそもそも事業用地の取得価格の決定においてそのように判定したものであり、用対連基準第 1 条に規定する、いわゆる目的のところですが、土地の取得に伴う損失とはいえない。

なお、事業用地の取得価格の決定における評価単位の判定において、本事例のように、画地を二画地と判定するときは、住居部分の居住者が道路の出入りに利用している部分を住居敷地に含める等して住居敷地が無道路地とならないように判定していることが多いという例です。

今説明しましたように、貸店舗と住宅があった時に、土地評価事務処理要領の一画地の認定によって移転工法に認定ががらっと変わってきますというようなことを説明いたしました。

次の 73 ページですが、造成費用の算定の考え方についての質疑の概要です。

合理的移転先の認定についてということで、道路事業用地としてその一部が必要となる甲の土地

には住家があります。住家があって、当該地の周囲は農地であって高低差が存在し、所有者甲の土地の方が約1メートルほど高い。甲は、造成費用を起業者Aが負担するなら、乙所有の隣接地を取得したいと申し出ており、隣接所有者乙もこの旨了承している。起業者Aが、算定したところによると土地の造成費用を加算したとしても、隣接地を合理的な移転先として、曳家工法を認定したほうが、隣接地の取得を考えずに構外再築工法を認定した場合より、経済合理性があるという。この場合、起業者Aは隣接地を合理的な移転先と認定することは可能か。また、仮に、隣接地を取得しそこ（残地）を合理的な移転先として認定した場合、土地の造成費用を起業者が負担することは妥当かという設例です。

対応としまして、公共用地の取得に伴う損失補償基準第28条は「土地等の取得又は土地等の使用に係わる土地等に建物等で取得又は使用しないものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認め

られる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」と規定しています。また同基準の細則第15（5）には、建物の標準的移転工法の規定を置き、曳家工法の場合において、「建物を残地に曳家することが合理的と認められる場合に採用される工法」と規定しています。これを本問に当てはめて考えてみると、乙所有の土地が通常妥当な移転先と認定しうするためには、甲の残地と同視しうる程度に、甲乙間で売買契約が行われる蓋然性が高いことが必要と思われます。

そこで、本問の場合は、造成工事が必要であることから、これらの費用を誰が負担するかと言うことが甲乙間の売買契約の成否に大きく影響しますから、便宜上造成費用等の負担の問題を先に検討するとして、この場合、起業者Aは、損失補償基準に基づき、あくまで事業用地についての損失は金銭をもって補償するものであって、建物の移転先についての造成等については、甲が負担すべきであると考えます。

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＞

〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町5-8
浦和Aビル3F
TEL 03-3438-2927/FAX 03-3438-2928

土地評価上も、仮に乙の所有地が宅地見込地であるとした場合には、原価法の考え方からいっても、造成地等の負担は土地価格に反映されることになるので乙の土地の正常な取引価格はその点を差し引いた価格であるべきであるとしています。さらに（ ）内ですが、乙土地が評価上も農地であるとしたならば、宅地見込地より一般的に価格は安価であるため造成費用を負担してもなお画地の条件が高低差以外において同程度であれば、甲に金員が残ることとなる。

そこで、起業者としては、造成費用は起業者においては負担しない旨を甲に対して説明した上で、甲の意向を調査し、それでもなお甲が乙所有地を取得する意向を有する場合は、乙地並びに甲残地を合理的移転先として認定した上で工法検討及び算定を行い、また、甲が造成費用を負担してまで売買する意向がないとすれば、起業者Aは甲所有地の残地のみを当該地における移転先として工法検討及び算定を行うこととなる。

以上のように今、造成工事費を例に取りまして、造成工事費は誰が負担するのかというようなことについての内容を説明いたしました。

次の75ページですが、これは三者契約を行う場合の例でして、一般国道〇〇号拡幅工事に伴う用地取得により、A所有の木造平家建て住家イ、ブロック造り平家車庫兼倉庫ロ及び木造平家建物置ハの3棟の建物が支障となり、残地に余裕がないため移転工法は再築工法と認定し、Aと交渉を

重ねた結果内諾を得た。

ところが契約の時点でAは、A所有地の背後に存するB所有地の土地を三者により取得し、建物を移転したい旨の申出がなされた。又、現況ではB所有地がA所有地より30センチ程度低い場合の補償、工法、造成費用等はいかにあるべきかという例です。

なおA所有地の土地価格が50,000円/㎡、B所有地の土地価格が46,000円/㎡、B所有地の造成費が40,000円/㎡という例です。

対応としましては、租税特別措置法第34条の2第2項第2号及び65条の4第1項第2号によれば、代替地提供者には譲渡所得の特別控除1,500万円が認められています。公共事業施工者、それから事業用地所有者及び代替地所有者による三者契約方式による代替地の譲渡は上記の特別措置法の要件である「収用の対象に充てる」に該当する旨の国税庁課税部長の回答があり、その内容は「代替地所有者は事業施工者に代替地を譲渡し、その代替地を事業施工者から事業用地所有者に譲渡する」ことであるということに留意する必要があります。

三者契約方式による本件の場合、事業用地所有者Aの建物の移転先は、当該代替地に限定され、したがって残地をB所有者所有地にA所有の建物（イ）（ロ）（ハ）を適正配置する工法によることとなります。つまり、木造平家建て住家（イ）及び木造平家建（ハ）を曳家し、（ロ）の車庫兼倉庫はブロック造であることから、同敷地内に再築



する工法が妥当だと考えられます。

また、現況では、B所有地がA所有地より30センチ程度低いことによる造成費用については、本件の場合、取得価格、取得による土地代に対する補償金より造成費用というのは充当できることから、造成費用については補償しないものと考えられます。

以上、三事例ほど説明いたしましたが、画地の認定により移転工法が変わりますよということ、それから造成費用の負担についてはよくよく留意することが必要ですよというようなことを説明いたしました。

次に77ページ、これはよく問題になる事例でして、隣同士の権利者がいて、一方が構内再築工法、一方が曳家工法で、曳家工法に認定された人が納得できないというようなよくある例です。

図にありますとおり、公共事業によりA建物（築後50年）、B建物（築後30年）の一部が支障になり、A建物及びB建物の建物構造は類似していて、A建物の移転工法は構外再築工法で移転補償金額は2,000万円であるのに対し、B建物の移転工法は曳家工法で移転補償金は500万円である場合に、B建物の所有者は建物が築後かなり経過しているため建物の建て替えを計画しており、起業者の認定した移転工法が曳家であることと、より古いA建物の補償金のほうが高くなることに納得せず残地での再築を望んで契約しようとしません。

このような場合に被補償者Bが行なおうとする再築工法で算定することは可能かという例ですが、建物等の移転料については、公共用地の取得に伴う損失補償基準第28条に規定があり、移転工法について「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」と規定されています。

本件のような場合に問題となることとして、起業者は補償金の算定の際に通常妥当な移転工法として曳家工法を認定するが、被補償者が再築工法

による移転を考えている時に、本当に曳家工法が通常妥当と認められる移転工法であるのかということです。

確かに、建築後相当年数が経過している建物を曳家して使うよりも買収を契機に建物を再築するほうが得策であるとも考えられるため、被補償者からの再築工法の要求は強いと思われます。しかし、補償は、もっとも経済的で技術的にも可能な方法により、従前の機能を回復させることができる方法により行うべきであり、必ずしも個人の取する方法が妥当であるとは認められない。従って、建物の従前の利用価値を維持するために曳家工法で移転を行えば十分であるのならば、設問のような補償を行うことは、財産権の損失に対する補償という補償の原則を考えると、適正さを欠いているといえる。

建物の移転補償金の算定に際しては、公平な補償を確保するために、建物所有者の希望する工法ではなく、起業者が通常妥当な移転工法を認定して算定を行うべきである。

なお、被補償者は起業者が認定した移転工法に拘束されることなく、自ら望む方法で起業地上の物件を収去すればよいこととされている。

例えば、事例のAの建物については、関連移転を含めた構外再築工法を認定しているが、実際に建物全部を構外に再築しようと、起業地部分の建物を除却して残地に残ろうと言うのはA所有者の自由です。この場合に工法認定が適正である限り、被補償者が自己の都合のいいように、あるいは不都合を承知で移転することに問題はありませんが、起業者の移転工法認定が適正でなければ、不当な補償として問題になるということも考えられる。したがって、移転工法の認定は適正に行う必要がある。

要するに、曳家工法の認定については、やっぱりいろんな要素を検討して起業者として適正に曳家工法の認定をしましたということを説明できなければならない。

そうしないと適正な補償をしたということにな

らないし、本件の場合のように特に片一方は曳家で500万円、片一方は構外再築で2,000万円というようなことになったら、権利者としてはどうも納得がいけないというようなことになるんだろうと思います。曳家工法の認定についてはやっぱり適正に行って、そしてそれを十分に説明していく必要があるということです。

次に79ページに移ります。

3-Q2残地等を移転先として検討する場合、具体的にどのような内容について検討するのかということです。

このところは皆さん方で存じのように、有形的検討、機能的検討、法制的検討、経済的検討この4つの検討を行っていくというのがポイントです。

まず、有形的検討ですが、残地等に建物を移転することが物理的かつ技術的に可能であるかにつ

いて、当該建物の配置状況、構造あるいは残地面積から検討を行うということであらかじめ調査を行っておく必要がある項目として、取得面積、残地面積、漬地面積の割合。残地等の形状、高低差等。残地の建物の構造、規模、建築年次、維持保存の状態等。土地と建物との位置関係、それから土地の利用状況、これは植栽とか自動車の保管場所などですが、その他の利用環境面として建物の日照方向及び堆雪スペースと書いています。東北なんかはよく雪が降って落ちた雪を溜めるスペースが必要になることがあるので堆雪スペースというようなことも書いています。それから、近隣の状況、隣接地の状況というようなこともあらかじめ調査しておく必要があります。

それから次に機能的検討についてですが、残地に建物等を移転することにより、従来利用していた目的に供することが困難となるかどうかについてあらかじめ調査をしておく事項として、建物の

< 補償コンサルタント > < 不動産鑑定評価 >

確かな技術力、専門能力の向上、問題解決のための高い価値観をもって、社会への貢献を果たします。

★補償コンサルタント

[登録部門]全8部門

- ◆土地調査部門
- ◆土地評価部門
- ◆物件部門
- ◆機械工作物部門
- ◆営業補償・特殊補償部門
- ◆事業損失部門
- ◆補償関連部門
- ◆総合補償部門

★不動産鑑定評価

- ◆一般鑑定評価
- ◆賃料鑑定評価

★その他

- ◆補償理論研修講師



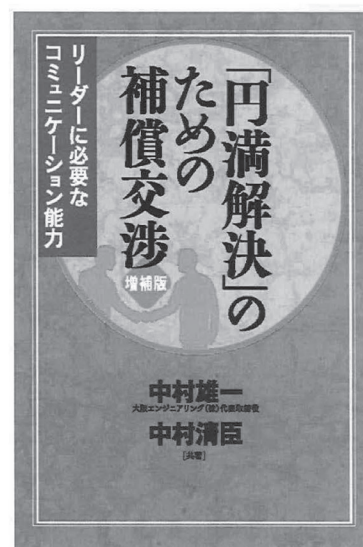
大阪エンジニアリング株式会社

■本社 〒550-0025 大阪市西区九条南2-18-16

TEL:06-6581-2815 FAX:06-6581-4878

支店等

- 京都支店
- 奈良支店
- 兵庫支店
- 滋賀支店
- 和歌山支店
- 静岡支店
- 姫路営業所
- 京都南営業所



↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑
B6判 192ページ 定価2,000円(税込)
ご注文は、FAXあるいはE-mail
にてお申し込みください。
FAX:06-6581-4878
E-mail:info062815@o-e.co.jp

用途、利用状況、建物の立地状況、周辺地は平家建てが一般的な地域かというようなこと。都市計画法の用途地域として12種類あるわけですが、どの用途地域として指定されているのか。それから分割移転の可能性、関連移転の可能性というようなことをあらかじめ調査しておく必要があります。

それから法制的検討とは、残地に建物を移転することに対し、建築基準法、その他の公法上の制限等諸法制との関係において法的適合性の検討を行うということです。

次のページに細則に書いてある都市計画法上の規制としては、用途地域はどうか、開発行為の許可の内容はどうかとか。建築基準法上の規制としては建蔽率、容積率、道路との関係、斜線制限等なんかも検討する必要があります。

消防法等の規制、それから四番目に条例及び要綱、これは成文化されかつ公表されているものに限るとなっています。

なお、法制的検討は建築基準法第86条の9の公共事業の施行等による特例規定、この86条の9というのは敷地が買収された時に、残地が今までは建蔽率違反があって違法建築物になっていたのが、建築基準法が改正されて既存不適格建築物になったという規定ですが、各自治体における面積要件の緩和等も考慮して行う必要があるということです。

それから、経済的検討というのは①として用途的地域の特徴はどうか。②代替地取得の可能性はどうか。隣接して自己所有地があるのかないか、三者契約が可能か否か。③残地を移転先と認定した場合に必要な補償額はどうか。それから④残地に関する損失及び工事費の補償額。⑤残地以外の土地に従前と同種同等の建物を建築することにより必要となる補償額というのをあらかじめ調べておく必要がある。それから⑥残地の価額。最後にこれは経済比較に必要なところでございますが、⑦残地を移転先として認定した場合に必要な補償額に当該残地に関する損失及び工事費に

係わる補償額を加えた額が、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により必要となる補償額に当該残地の価額を加えた額を超えることとなる場合は、残地を移転先と認定しない。

これらは皆さん方よくやっている細則の規定の内容です。ただこの中でやっぱり一番の問題は法制的検討だと思います。あとで説明をしますが、特に改造工法を検討する場合には、切り取って付けたもの以外につけられた建物自体の耐震補強の問題は検討を行う必要があるということです。それは後で詳しく説明いたします。

これが今後の補償上の隘路になるのではないかと思います。というのは、補償は可視部分だけの調査しか必要ないという風になっていますが、不可視部分の調査をしないと耐震補強の問題は解決できないからです。その辺のところはあとで説明いたします。

続きまして81ページの、3-Q3残地等を移転先として認定するにあたって、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面を考慮することとしているが、どの程度考慮する必要があるのかについて。

これもAのところに記載しましたが、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面については、地域特性、居住・営業実態等により考慮する程度は異なるものである。移転工法を検討できるだけの残地等がある場合、有形的、機能的、法制的検討にあたっては、残地等が今後の生活又は生業の場所となることから、自動車、植栽の検討について従前の状況に準じて確保できるかということになると思います。なお、「その他の利用環境面」の一例としては、農家住宅における作業用スペース等というようなことが例として考えられる。

それでは具体的に敷地利用環境面検討の例示としてどのようなことを検討すればいいのかということですが、まず、日照、通風が確保されるかどうか。いわゆる曳家をした場合に日照、通風が確保されるかというようなことも考える必要が

あります。

それから庭園スペースの再配置ができるか。機能的空地として考えられるスペースを確保できるか。建物相互の配置、位置関係を考慮し必要な建物間の離隔距離というのが確保されるかどうか。敷地内での道路幅員、接面道路との出入り口や車両の敷地内回転軌跡、物流動線が確保できているか、これが具体的に敷地利用条件を検討する場合の検討要素でございます。

一方、建物利用環境面の検討の例示としては、部屋間の動線とか配置は従前に比べて適正であるかどうか。従前の部屋の配置に比べて違和感がないかどうか。部屋相互における機能上の連続性についても検討する必要があります。また、階層化における留意事項としては、共有スペース、高齢者障害用スペース、重量物を扱う業種施設かどうか。店舗併用住宅の場合の店舗部分というようなことが建物利用条件の具体的な検討要素になると思います。

続きまして 82 ページ、これは参考として建物が支障とならない場合と建物が構内移転の場合の庭木の移転のフローを表したものです。

まず、スタートとして、庭木の支障状況・残地内の庭木の植栽状況を把握して、そして庭木の再配置図を作成する。そして次に残地内に移植する空地があるのかないのか。全くないというようなことになればこれは伐採補償ということになると思いますが、ある程度の空地があるというようなことになると、どの庭木を伐採、あるいは移植するか判断要因を考慮して庭木を区分するということになります。そしてその上で一部移植補償、これは経済合理性がある場合でございますが、経済合理性がなければ一部伐採補償。

それから真ん中でございますが、空地が十分にあってかつ経済合理性もあるというような場合には移植補償ということになります。このフローの下の部分でございますが、これが建物が構内移転の場合の庭木の考え方でございます、建物の移転により残地内の庭木に影響があるのかないの

か。影響がないというふうないうことになれば、そのまま END ということになります。影響があるということになると、対象となる庭木を移植補償する、これは経済合理性がある場合または伐採補償というふうなこういうふうなフローになるのではないかと思います。

次の 83 ページに移ります。これは非常に悩ましい問題なのですが、庭を買収されることによる損失の補償方法についてということです。

質疑の概要で水路改修事業用地として、土地建物と一体となっていた庭がほとんど買収されることとなり、敷地内では従前の庭の効用を回復するいかなる工法も見いだせず苦慮している。このような場合の補償方法は、いかに対処したらよいか。また、庭園の場合はどうかということであります。

まず対応としては庭と庭園を区別して損失補償基準上の根拠規定を明確にして、設問の検討を行うこととしたというものです。

一番目に庭と庭園の区別ですが、造園専門技術者により、土、水、木、石等をもって作られた自然的又は立体幾何学的造形的美観、景観を構成する工作物を庭園とし、それ以外を庭と区別することとした。

二番目には、基準上の規定ですが、庭の場合、用対連基準第 28 条に該当しないということで、庭の喪失によって残地内の建物等が従前の価値及び、その目的が著しく困難となった場合は、用対連基準 53 条、残地補償を根拠に建物等を移転することが考えられます。一方、庭園の場合についてですが、用対連基準第 28 条及び細則第 15 第 1 項（三）、関連移転の規定に該当し、残地内の物件を移転させる必要があればそれに要する費用、すなわち、建物等の改造、移転料等を補償することが考えられる。

設問に対してということで、庭の場合は、残地における敷地と建物の均衡がとれなくても、当該地域の標準的住宅と比較して差異がないと認められる場合は、庭の喪失による価値減は受忍の範囲内であり、イ、残地の建物等を移転させる必要は

ないが、残地の交換価値及び利用価値が低下すれば、残地補償ということが考えられるということです。庭園の場合ですが、残地内での模様替えが可能か否かなどを検討し、不可能な場合は建物の一部改造又は建物移転も考えられるということです。これはインターネットで出てあるペーパーをそのまま出したんですが、庭と庭園の考え方というのはよく実務上では問題になるところだろうと思います。この考え方によれば、庭の場合は関連移転というのが認められないというような書き方になっている場合もありますのでその辺のところをご留意していただければと思います。

説明をだいぶ丁寧にしているお陰でここに来て時間がだいぶ予定より食い込んでいます。これからはポイントのところだけをもってご説明に代えさせていただきますと思います。

まず、教材の 85 ページを開いてもらえませんか。全国用対連が曳家工法を全面的に取り入れたというようなことで、今後は曳家の問題がやっぱり課題として出てくるのでしょうかというようなことで、5-Q3 曳家工法の検討過程において合理的でないという理由としてはどのようなことが考えられるのかというようなことについて説明をいたします。

Aとして、各工法の検討過程においてその工法

が合理的ではないとする理由は様々ですが、曳家工法が合理的でないとする理由として考えられる例を挙げるとすれば①番目に建築年次が相当程度経過していて技術的に曳家が困難な場合というのがある。この場合には、専門家の意見書というのが必要になるんだろうと思います。

②番目に曳き方向の残地に障害物があるということで、物理的に困難なケースがあるというような場合。

③番目に著しい高低差のある残地等への曳家ということで、移転後の接面道路との関係で従前の利用環境面が確保されないというような場合もあるのかもわかりません。

それから、④長距離の曳家は事業に直接支障とならない多くの物件が新たに支障となるケースもありますのでこのような場合には経済的妥当ではないと。

それから⑤大幅な回転を伴う曳家の場合で、建物には方位にあった間取りがあるということがありますので、大幅な回転を行うと従前の利用環境を損なう恐れがあるということでございます。

以上を含む種々の要素について総合的に勘案をした上で、合理的な移転工法であるかどうかを判断すべきです。

次の 86 ページを見ていただきますと、曳家の

“人”だけでなく“地球”に優しい環境空間の創造

—限りある資源をより良く活かし、次世代に明るい未来を—



建設コンサルタント

キタイ設計(株)

・ISO9001”・ISO14001”・ISO27001” 認定取得



本 社	滋賀県近江八幡市安土町上豊浦 1030 番地	TEL	(0748) 46-2336 (代)
京 都 支 社	京都府福知山市篠尾新町一丁目 56 番地の 1	TEL	(0773)-22-8866 (代)
大 阪 支 社	大阪府高槻市西真上一丁目 27 番 3 号	TEL	(072) 683-0028 (代)
西 日 本 支 社	兵庫県姫路市西夢前台二丁目 49 番地	TEL	(079) 267-0456 (代)

認定の詳細についてフローを出しています。利用環境の面を考慮した上で曳家可能な空地があるかということについて、従前の土地と残地との間に障害物又は著しい高低差はないかということを検討し、道路と宅地の高低差の変化による機能の回復が図られるかというのにも検討する必要があります。

それから日照、通風、あるいは採光について従前とほぼ変わらない状況を確認できるかというのも見とくべき視点だと思います。回転に伴う日照問題が生じないか。特に居間等の主たる居室等が考えられます。従前とほぼ近似の状態で植栽部分を確保できるか。道路と建物の離隔距離は従前とほぼ同程度の距離を確保することは可能か。建物の配置状況が不自然でないかどうか。曳家による敷地の状況が従前の機能を維持しているかどうかというようなことを検討して、次に構造的に曳家に耐えられる構造かということについては、これは専門家の意見によるところになると思いますが、経年等による建物の劣化の程度からみて曳家することが可能か。増改築などがされた建物の構造上からみて曳家することが可能か。建物の劣化を考慮して3工程までの工程による曳家が可能か。曳家工事の作業スペースとして隣地境界と支障建物の離隔距離、いわゆる作業スペースがあるのかないのか。地盤等敷地が曳家工事の条件を満たしているかどうかというようなことを検討し、次に解体すると部材の調達が著しく困難となるかどうかというようなことを検討することになり



ます。

さらに、次のページですが、曳家後も従前の生活又は営業を継続することができるかということについて、居住用の生活空間が確保でき、従前の生活機能の維持することが可能か。営業用の作業空間が確保でき、従前の営業活動が可能か。営業用駐車場の確保が従来通り可能かどうか。曳家することが法制的に問題はないかということについては、建蔽率、容積率は法令上の範囲内か、建物との離隔距離は適正か、その他の法制的な条件をみたしているか。

さらに、他の残地内工法に比べて経済的かということについて、改造工法、構内再築工法との補償総額の経済比較により低廉かどうかというようなことがフローとして作成した場合における曳家工法の認定の検討すべき内容だろうと思います。

次の88ページですが、平成27年度以前は建築基準法の中に曳家というのがなかった、規定されていなかったのです。ところが、平成27年度の改正でもって、曳家、建築基準法上は移転と言いますけれども、移転という文言が法律に明確に入ってきて考え方がきちんと示されたということです。

改正前は同一敷地内の移転については既存不適格なまま曳家ができますよということになっています。ところが、例えば水路をまたいで別の敷地へ曳家するということになった場合は、改正前は新築扱いとなって現行基準の適用がなされるということになっていましたが、平成27年6月1日施行の建築基準法の改正によりまして、同一敷地内への移転については既存不適格なままということになります。さらに他の敷地へ移転する場合についても、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと認める場合にはそのまま移転できるということになりました。基本的には建築基準法では禁止していますが、特例として特定行政庁がそのようなことに支障がないと認められる場合については曳家ができるという規定となりました。

この曳家の規定ですが、機械的にぱっと行くことについては今申し上げたとおり、既存不適格として今の建築基準法の現行法令に適用される必要がありませんが、冒頭に説明しましたように国交省のホームページを見ていただくと移転工法の詳細な検討を平成 20 年だと思いますが行っています。ただその検討された当時は各地方整備局にあってきた曳家工事についても、建築主事の判断によって今の現行法令に適合させているというようなものが多かったように思います。従って平成 20 年以前は、曳家工事であっても現行法令に適合させるようにというのが主流であったのかと思いますが、改めて平成 27 年の建築基準法の改正では明確に移転については既存不適格とっておりますので、こここのところは単に機械的に曳家する場合については、既存不適格扱いになります。ところが、今の移転工法の検討の中で曳家して改造するとか、曳家して切りとりして改造するとかというようなことになるとちょっと問題が出てきます。その辺のところはまた説明いたします。

曳家・改造の問題点をご説明する前に、時間との関係でちょっと 92 ページを開いてもらえませんか。

ここでは構内再築工法として、7-Q5 分割移転に伴い増加する費用の補償を行う場合の留意事項についてとあります。

A としては、建物の一部を残地等以外の土地に分割して移転することに伴い増加する費用については、その費用が通常生ずる損失に該当するか否か判断する必要がある。

通常生ずる損失か否かについては、土地等の取得又は土地等の使用と因果関係があるか、通常の事情のもとで生ずる損失か、財産上の損失であるか、受忍の限度を超えているか等について検討する必要がある。ちなみに細則第 39-4 では「通常増加すると認められる費用については 2 年分を限度として適正に算定した額を補償する」とされています。

そこで参考として記載しておりますように、最

近の会計検査院で過去 2 件ほど指摘された例として、要は直接買収される土地ではなくて、道路を挟んだ反対側にある施設なんかも関連移転として動かしている例を会計検査院は指摘しているところですが、道路を挟んで反対側にある施設を移転対象とする場合には、十分留意する必要があります。平成 26 年度、会計検査院の指摘事項には次のようなものがあるということです。

会計検査院の指摘の要旨ですが、建物等の移転対象となるのは、原則として取得し又は使用する土地にある建物等とされている。某町は、本件移転補償の実施に当たり、本件道路の拡幅に支障となる車検修理工場とともに営業活動を行っているとして、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等についても移転の対象として移転補償金を算定し補償していた。しかし、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等は、取得する土地にある建物等ではないことから、本件道路の拡幅の支障とはならず移転料の対象とはならず、板金工場等が車検修理工場と近接しなくなることに伴い増加する車両運搬作業等に要する費用は、その他通常生ずる損失として補償すべきであったという指摘です。

皆さん、権利者の方は道路を挟んで反対側にある場合はこれも移転対象にしろというようなことを言われる場合も多いと思いますが、会計検査院はやっぱりこの点については間違いと指摘をしているという例です。

次に書いていますのは、通常生ずる損失の主な類型ということで、よくいわれている 3 つの例でして、通常この 3 つのパターンしかないのです。

1 つは、新たな出費を伴うという例です。これは移転料とか、借家人補償とか、改葬費とか、祭祀料とか、移転雑費など。これは通常生ずる損失の典型的な例です。

2 つ目は期待利益の喪失ということです。これは営業補償とか、家賃減収ということになります。

3 つ目は既存財産の減少、これは残地補償というようなことです。

要は通常生じる損失を典型的にみてみますと、新たに出費をするというような場合と、期待利益の喪失があったという場合と既存財産が減少したと、この3つのパターンにすべてが限定されるとことを覚えておいていただきたいと思います。

そういう意味で次の93ページですか。同じようなことが土地収用法の解説と運用 Q & A に書いてありますが、土地収用法上補償の対象となる損失は、既存財産の喪失又は、減少を生じる場合や、新たな費用の支出を要する場合のような、積極的損失に限定されるのかというQ 401です。

Aとして、補償の対象となる損失には、将来得べかりし財産的利益の喪失といった、いわゆる期待利益の喪失も含まれる。このうち離作料、営業上の損失、建物移転による賃貸料の喪失については、補償の対象となることが明記されているが、これらであれば一般的に発生するという確実性があれば補償される。建築確認等、確実性が相当程度ある一定の条件にかかっている期待利益も含まれるというふうにQ & Aは書かれています。もっとも、収用によって事業の開始又は拡張計画が実施不能になったとしても、それが単なる計画に過ぎないときは補償されない。

このように土地収用法のQ & Aを見ても、通常生じる損失の補償というのは何度も言いますように、新たな出費を伴う、それから期待利益の喪失、既存財産の減少とこの3つに集約されるというふうになっています。

続きまして、ちょっと飛ばして101ページを見て下さい。このところちょっと詳細を皆さん方にご説明しておきたいと思います。

移転工法認定上生じている問題解決への取り組みについてということで、これは新潟国道事務所の用地の一課の方が論文として発表された、インターネットでも公表されていますのでそれを機械的に打った内容ですが、先ほどから何度も申し上げていますように、改造工法を認定する時は、既存建物を引っ付けて増改築した、当然今の建築基準に引っ付けた方が適合される。ところが問題は、

引っ付けた建物もやっぱり今の現行基準法上の検討を要するというようなことで、耐震改修の補強の問題が出てくる訳です。このところちょっと細かくご説明しておきます。ちょっと読んでみます。建築基準法の度重なる改正により、建築物の仕様は、より耐震性の高いものになってきています。

これによって現行法の基準を満たさない既存不適格建築物の一部を増改築する際には、増改築の対象とならない既存部分についても、耐震補強等の措置を必要とする場合があります。公共事業のために必要な土地の取得に伴い、既存不適格建築物の一部を増改築する際、増築分以外の既存部分について耐震補強等の措置が必要であるかの確認や、その措置に要する費用の補償について、損失補償基準における理論的な検証・検討を行い、さらに現行の調査方法では既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補強が必要な場合の補強方法の判断が難しいことから、その調査方法についても検討したという例です。

まず一番目に、はじめにということで、建築基準法令等のこれまでの改正により、建築物の仕様はより耐震性の高いものとなってきている。地震があるたびに、火災が起こるたびに、基準は厳しいものになってくる。だから建物のそのものは昔に比べてもの凄く厳しい基準を適用されているということです。

建築時には適法であった建築物が、その後の改正により、基準を満たさなくなるという「既存不適格建築物」となる。公共事業のために必要な土地の取得に伴って、このような既存不適格建築物の一部を増改築する際には、増築部分以外の既存部分についても耐震補強等の措置を行う必要がある場合が生じる。

ここで既存不適格建築物という用語が出てきていますが、建てた時には適法だったがその後、建築基準法が改正されていわゆるその法令に適合しなくなったとしても、原則的に即違法建築物ということにならない。既存不適格建築物として、総

論として適法な建築物として建築基準法は考えています。

ところが既存不適格建築物が世の中で多く出るというのは好ましいことではないので、既存不適格建築物を増改築等する機会をとらえながら今の現行の建築基準法に適合させていこうというのが建築基準法の基本的な考え方です。そういう意味で既存不適格の部分について、耐震補強等の措置を行う必要がある場合が生じていると書いています。

起業者が事業に支障となった建物の移転工法を認定する場合、認定した工法が現実的に施行不可能なものであってはなりませんし、もっというなら建築確認申請がおりないような移転工法を認定しても起業者は適正な移転工法を認定したことにならないということです。現行の建築基準法令等に適合したものでなければならないというふうに言っています。土地の取得等に伴い支障となる建物を改造成法により移転させる場合に必要と考えられる既存部分の耐震補強等に要する費用を法令改善費としてとらまえ、当該費用の運用益損失額のみを補償するのか、当該改造に必要な費用として全額補償するのかで補償額の差が生じることとなりますが、移転工法認定上の影響も踏まえてこれについての検討・検証を行うということで。要

は、耐震改修費用というのは、工事費の実費です。だから被補償者としてはその実費を補償してもらわないと、何も耐用年数を延長している訳でもないしというようなことがあります。補償上の整理としては、土地収用法の運用申し合わせQ&Aなどにも出ていますが、運用益損失額の補償だというようなことを書いています。

普通に考えたら耐震補強にかかる実費の補償費用を補償するのかなと思うのですが、あくまでも法令改善費だという整理をするのかということによって実質えらいことになってきますのでこれは今後議論になるところだろうと思います。

国土交通省が算定した事例がありまして、木造建物の二階建て専用住宅で120㎡、140㎡ぐらいの建物で、これは先ほど申しましたように、曳家工事をして耐震補強が必要だというような例が出てきましたのでその時の試算をした例ですが、建築指導課との協議の結果、曳家をして耐震改修が必要だといわれた例で、実際に算定したのは耐震改修費が約700万円と算定されています。運用益損失額が275万円というような結果になっている。従って実際には被補償者は420万円ぐらいの持ち出しをして耐震改修工事をやらなければいけない。実際そんなことで被補償者の人が納得してくれるかなというようなことを今後



- 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

大いに議論していただきたいと思っています。

もう一つの事例では耐震改修費が870万円と試算されています。運用益損失額が480万円と試算されていますので、被補償者の持ち出しは370万円。だから運用益損失額だけ補償されたのでは私は個人的には被補償者は納得しないだろうと思います。何も耐震補強したからといって耐用年数が延びるわけではない。地震があった時に初めて効力があることであって、普段の生活上からいっても耐震補強をしたからといって財産価値の増にはならないのではないかと個人的には思っております。

後にも出てまいります、土地収用法の運用申し合わせのQ&Aでは、改造にかかる費用は運用益損失額を補償するといっていますので、収用委員会に行けばこういうジャッジになるのかなというふうには思っておりますが。

続いて102ページの上から4行目のところ、また、現行の木造建物の調査方法では、不可視部分の調査が含まれていないため、既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補強が必要な場合に補強方法の判断が困難であることから、これに必要な調査方法についても検討を行う。なお、今回は実務上取り扱う機会が多い、在来工法、いわゆる木造二階建て建物について検討したようです。

検討の二番目として、建築基準法関係法令の改正と既存不適格建築物の増改築等について。

(1)の関係法令の改正についてですが、皆さんがご存じのとおり一番大きなものは、建築基準法では昭和56年の新耐震基準に改められた改正が大改正となっています。それからb)として平成12年の、この検討事例は木造建物ですから、①木造住宅に関する基礎について、寸法等の仕様規定が定められ、さらに②耐力壁の配置バランス、それから③仕口、柱と柱の接合部の金具等を用いた接合方法等について具体的に定められています。

次にc)平成17年に既存不適格建築物に対する規制が合理化がされたということで、この平成17年に、後から出てまいります、増改築部分の二分の一とかを触る場合の規定、これが平成17年に改正になったということです。

さらにd)平成19年の改正、これは皆さん方がご存じの平成17年の末に姉歯さんという方が出てきて耐震構造のねつ造した事件が社会的に大きく報じられましたが、これを受けて、建築基準法、建設業法、設計士の基準これらが平成19年に厳しくなったところ、今までは例えば建築会社がいい加減に法令に違反するようなことをやっておったものが姉歯事件でこれはいかんというようなことになって、建築基準法とか建築業法とか建築士法の罰則が非常に厳しくなったのが平成19年です。というように建築基準法の改正というのがあります。次のページの103ページ。これらの建築基準法関係法令の制定・改正により、以前の建築物については程度の差はあれ、現行の法令基準を満たさない「既存不適格建築物」とされて多くなっています。

既存不適格建築物は不適格になった時点で違法建築物となるわけではないものの、現在の基準で必要と考えられる耐震力を備えていないということになります。特に昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された建物は耐力壁の量の不足や基礎が無筋であるなど、構造耐力が不足している可能性は高いということ。これら既存不適格建築物について、増築、改築、大規模修繕または大規模な模様替えを行う場合には、平成17年6月の改正法施行以降においては、原則、既存部分も含め現行基準に適合することが求められることになりました。ただし、既存不適格建築物の種類や増改築の規模に応じて、以下のような緩和措置がとられたということです。

これから説明するのは緩和措置の内容です。

(2)の増改築時に求められる基準としては、既存不適格建築物の増改築に伴い、増築部分の規模などにより、既存部分に適用される基準につい

ては、新潟市土木部建築行政下の指導では次のとおりとなっているということ。

まず、a) として増改築部分の延べ面積が 50 m²以下、かつ、既存不適格部分の延べ面積 1 / 20 以下の場合には増改築部分と既存部分をエキスパンションジョイント等で構造上分離する等により増改築前の状態よりも危険性が增大しないことが確認できれば、既存部分に現行基準が適用されない。

ここで見ていただきたいのは、50 m²以下、かつ、既存部分の延べ面積 1 / 20 以下ということで例えば 100 m²の建物に 1 / 20 の増築をすると、5 m²というのはあまりにも小さい、普通はもうちょっと皆さん大きいのではないかなと思います。

もうちょっと大きくなってくると b) の増改築面積が既存不適格部分の延べ面積の 1 / 2 以下の場合、これに該当する例が改造工法なんかでは多いのではないかと思います。b-1) として、増改築部分と既存部分をエキスパンションジョイントで分離する。増改築部分は現行基準を満たし、既存不適格部分は耐震改修促進法で定める耐震診断基準を満たしていればよい。なお、小規模で一般的な木造二階建て住宅を代表とする、建築基準法第6条4号に規定する建築物、いわゆる4号建築物の場合は上部構造が「仕様規定」に適合し、基礎構造については基礎の補強に関する基準に適合したものであること。

それから次に、b-2) として、増築部分と既存不適格部分をエキスパンションジョイント等で分離しない場合は、増改築部分は現行基準に適合し、既存部分はここでは許容応力度計算等により安全性を確保することというようなことになっています。ここで注意するのはエキスパンションジョイント等で分離する場合とそのまま引っ付ける場合の違いですが、普通の木造二階建て住宅の場合ですとエキスパンションジョイントの場合はだいたい建物の揺れ等から考えて5 cmから 10 cm ぐらい構造を離さなければならなりません。現実

に5 cmから 10 cm離して部屋がうまいこと配置できるのかどうかというのが問題だと思います。

従って、現実問題としては構造的に引っ付けるようなことをするのはではないか。これは国土交通省の検討資料の中でも出てきている問題なのですが、確認申請ではエキスパンションジョイントでおろしてもらい、実際の工事ではそれを無視して構造を引っ付けて造ってしまうというような例もあったようです。

これらについては罰則規定が厳しくなっておりますので、厳格にいわれたらそういうようなことはできないというようになるのだろーと思います。それから、c) ですが、既存部分の 1 / 2 を超える増改築の場合、増改築部分、既存不適格部分とも現行基準に適合することということです。

これを補償に当てはめて考えますと、改造というのはだいたい面積の 1 / 3 ぐらいまでといわれていますから、1 / 2 を超えるような場合は再築工法になるんだろーと思いますのでこのへんは適用される。

従って既存部分の面積が 1 / 2 以下の場合、これについては既存部分の構造的な検討を十分に行って、建築確認申請においてはその根拠資料をつけて出さないと建築確認は下りないというようなことになります。

そうすると実際どのような調査をするのかということですが、次の 104 ページですが、3 移転工法認定上の問題の所在として、今回、主に検討する「4号建築物」では、それぞれの場合で基準を満たすことを前提としていますが、構造計算資料の添付は認められておらず、建築確認申請時に審査が省略されています。しかし起業者は、こうした緩和措置があるからといって構造耐力上基準を満たさないなどの問題のある移転工法を認定することは許されないことになります。「4号建築物」という言葉が出てきましたが、建築基準法6条の確認申請について見てみます。1号建築物、2号建築物、3号建築物、4号建築物とあります。

1号建築物というのは特殊建築物なんかに改造する場合の規定でして、2号建築物と3号建築物は木造、非木造の大規模な建物のことを言っています。4号建築物というのは都市計画区域内の建物の一般的なことを言っています。粗っぽく言いますと、木造二階建て建物というのはみんな4号建築物ということになるのだと思います。そこで補償費の算定にあっては改修費用の要否、その内容、規模をどのように判断し補償するのか、さらに、改修の要否とその判断を行うためにどのような調査を行うかという点が大きな課題となります。

実際に事業に支障となった事例ですが、昭和初期に建設された物件について支障状況から改修工法案を作成したところ、既存部分の耐震性に問題があると考えられる建物があった。

新潟の市街地の古い街並みは、暑い夏を少しでも快適に過ごすために、細長い建物の長手方向に開口部を多く設け、ふすまや窓を開け放つことにより自然の風を通過させる構造となっている建物が多くみられます。このような建物は、風を抜く方向に配された壁面が少なく、必要な壁量を満たしていないことが明らかであったため。この事例では新潟市土木部建築行政課の指導によると、増改築面積が既存不適格部分の延べ面積の1/2以下の場合であることから、改造部分と既存不適格

部分をエキスパンションジョイントで分離する場合は、改造部分が現行基準を満たし、既存不適格部分が耐震改修促進法で定める耐震診断基準を満たせばよいということになる。

事例は4号建築物であることから、既存部分は仕様規定や基礎補強の基準に適合することが必要になるため、不可視部分の筋交いや仕口の金具の設置状況を追加調査で確認のうえ、既存不適格部分に必要な補強を行う費用を算定する必要があるとしております。壁量不足であった場合については壁材を落として筋交いを入たり、構造用合板を貼り付ける等の補強が一般的となっている。補強を行う場合は、必要な壁量を満たすだけでなく、現状の利用状況を踏まえて機能をできるだけ損なわないように、必要と考えられる耐力壁をバランスよく配置する必要がある。

また、基礎が無筋であれば既存基礎の外側に有筋の基礎をまくなどして対策する必要があります。

改造工法の場合、新たに建築される改造部分については、その費用が必要な経費と考えられますが、既存部分の補強改修費をどのように考えるかという問題があり、これを法令改善費と考えて運用益の損失額分しか補償しないとすると、被補償者は起業者から補償される移転費用では既存不適

技術とまごころで奉仕する 総合建設コンサルタント



株式
会社

帝国コンサルタント

ISO9001 認証
JSAQ No.726

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

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

格部分の補強改修を自己負担で行わなければならないこととなるという問題が生じます。改造工法の場合の移転費用を算定する場合、必要な調査を追加し、まず既存不適格部分が求められる基準を満たすのかどうかの判断をする必要があるが、補強内容についてもよく検討する必要があるという、補強内容についての検討です。

桁行方向、張間方向それぞれの壁量計算により、壁量不足が判明した場合、構造用合板や筋交いの追加等で補強することになりますが、単に外周に耐力壁をはりめぐらせて必要数量を確保すればよいというのではなく、屋根部の重さや建物全体での耐力壁の配置バランスも考慮する必要がある。

また、開口部に耐力壁を入れることで採光や居室の利用形態など建物の機能に影響を与える場合もあり、補強方法や補強範囲について機能面への影響を最小限に抑える工夫が必要となると同時に、改造後の建物が外観も含め従前の機能を大きく損なうものではなく、補強の程度が現実的な範囲内であるかどうかを検討する必要があるとしています。

耐震診断が必要となる場合など、必要に応じて建築士や構造設計一級建築士、耐震診断士などの専門家にも意見を求めながら検討を行い、建築主事にも事前確認を行うことで判断が可能になると考えられる。

だから皆さん方、こういうような事例にあたったときは実際、建築確認の建築主事のところに相談される必要があると思います。

以上のような検討を行わなければ、改造工法を採用する場合の費用は算定することができません。

移転工法認定上の問題としては、以上のような問題があり、私見として①改修費用算定方法、その他②算定に必要な調査について検討を行なったとしています。

105 ページの私見①についてです。改造に伴う既存不適格部分の改修費用は、現在の法令に適合していなかった個所を適合するように改修する費用であり、法令改善費という見方もあるでしょ

う。しかし、一方で建物を残すために必要な経費という部分もあり、こうした資本的支出が必ずしも当該建物の耐用年数の増加に直結するものではない場合もあることから、これらの費用自体を改造に必要な費用として補償すべきであると考え。この論文を作った人は、耐震改修費用自体についてもやっぱり補償すべきだという立場にたっておられます。再築工法を採用する場合は、起業者は使用する木材量などに統計数量を採用し新たに建築することを想定するものであり、改造工法のように既存の建物の一部の材を撤去、新設し補強改修するような費用は不要である。一方、改造工法を採用する場合には、実際にかかる改造費用の多くは既存の壁や基礎を剥がして新たな材を入れるための労務費である。

従ってこれらの費用が法令改善費として運用益損失分でしか補償対象とされない場合、再築工法とのバランスを失するという事にならないか。ただ、その場合において実際に必要な改修費用より過小な費用をもって他工法と経済比較を行うことになるが、結果として改造工法を安価であるとして採用した時に、実際には再築費用以上に費用がかかり多額の持ち出しを強いることにもなりかねず、妥当な補償とはいえないとも考えられる。

また、既存不適格建築物の増改築工事は現実に行われ、被補償者が起業者の移転工法認定に関わらず安価な改造工法を行う場合も考えられる。

起業者としては、追加で必要な調査を行い法的検討を行った上で、改造工法が安価で技術的に可能なだけでなく、現実的な工法である場合において積極的に採用していくことが通常妥当な補償につながると考える。

それから 106 ページの 5 番目に問題点についての私見②についてですが、現行の調査方法では既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補強が必要な場合の補強方法の判断が難しいことから、その調査方法についても検討を行なっています。

まず、一番目に書類上の調査ですが、従来の調

査でも、不可視部分の調査については、既存図の入手、建築所有者、設計者または施工者からこれらの状況を聞き取る等の方法により調査することになっていますが、物件が一般的な住宅で建築年が古い場合など、建築確認申請時の資料や既存図がない場合も多く、不可視部分の構造が不明な場合が多い。仮に既存図が残っていたとしても、すべてが構造図どおりに施工されていない場合もありますことから、いずれにしても現地で確認・検証する必要があります。二番目に実施調査ですが、①上部構造については現在、木造建物においては不可視部分の調査が含まれていません。不可視部分を確認するためには、被補償者の了解が得られれば、構造上支障のない個所での一部破壊検査や、屋根裏からの筋交いの有無、方向についての調査が考えられるが、了解を得られない場合には筋交い探知機による電磁波を利用した調査を行う必要があります。接合金具についてもX線を利用した調査により位置や配置状況がある程度確認できるようになっています。仕口の接合金具の状況、基礎の配筋状況なども専門業者による非破壊検査という方法が考えられます。

②基礎構造ですが、基礎構造についても建築基準法では地盤のN値によりベタ基礎、布基礎等、地盤強度に応じた基礎構造を規定しています。基礎についても有筋であるか無筋であるかの確認を行い、地盤の状況に応じた基礎構造となっているか地盤調査を行い確認する必要があります。地盤調査については、通常、一般家庭の新築の際に利用されている調査が、スウェーデン式サウンディングという調査で、地下10メートル程度までの概ねのN値がわかるとされています。

以上のような調査を必要に応じて追加で行って、法制的検討を加え費用比較する必要があると考えます。建物が古くなると、既存建物の耐震性が不足したものとなっている可能性が高く、既存不適格部分の補強費用が多額となることが想定されます。

6番の「おわりに」ですが、今回は事業で支障

となった建物の一部改造をする場合の法制的検討を行う場合の費用の取扱いについて検討を行ったものです。改造工法を採用する場合の補償方法としては必要な調査を行って、改修費自体を改造に伴う必要な経費として補償すべきであると考えます。

次の土地収用法の解説と運用のQ & Aに、建築基準法第3条第2項の規定により同法の適用が除外されている建物は、移転に際して同法に適合するように改築しなければならないが、当該改築に要する経費も補償すべきかというふうに載っていました。

建築基準法第3条2項の規定により同法の適用が除外されている建築物又はその敷地について適用されるものであるから、それを移転する場合には当然同法が適用され、その基準に適合させなければならないものであると。このような法令等に適合させるために必要とされる施設に改善費用は、公共の福祉のために定められた財産権に内在する負担で、その財産を保有する損失に当たらないと解される。しかし既存不適格とはいえ、収用を原因として耐用年数満了前に構造の改善が必要とされるに至ったのであるから物件移転の時期から収用がなければ改善を必要とされる時期までの運用益損失額は必要です。

実際に実務上の問題と土地収用法のQ & Aがっている算定方法にはだいぶギャップがあります。そういうことをつらつら考えてみますと、改造工法についてはちょっと恐ろしくて簡単には積算できません。皆さん方が、改造工法を採用される場合に、実際のどの程度の検討をなされてやっておられるのかというようなことも反対にお聞きしたいと思っております。

私個人としましては正直なところ改造工法についての積算は恐ろしくてできないと言うのが本音です。今の標準仕様書では不可視部分は調査しないといっていますが、不可視部分についてもX線とかそういうようなもので調査する費用を起業者に認めていただいて調査するというようなことを

申し上げていただきたいと思います。

それぐらい改造工法というのは難しい工法だと思っています。この改造工法の問題、今は木造建物の二階建てを例に説明しましたが、区分所有建物の一部がかかって分割移転をする場合に、残された建物を耐震補強しないといけないというのは皆さん方よくご存じのとおりです。同じことから。今後皆さん方のお知恵で何とかこの耐震補強の問題を解決していただきたいというのが私の願いでございます。

それではこれに関連しまして、既存不適格建築物の可能性が高いと思われる建物について、建築基準法の年代でちょっとみていきます。粗っぱい言い方ですが、年代別に見てみると昭和 56 年新耐震が施行される前の 5 月 31 日以前に建築された建築物というのは既存不適格である可能性が極めて高いといわれています。それから昭和 56 年の 6 月 1 日から平成 12 年に木造建物に敷地とかの規定ができましたので、この間にある建物については既存不適格の可能性というのは多分出てくるのだと思います。ですから皆さん方が改造工法を考える時にこの辺のところを判断基準の一つの目安としていただく。平成 12 年の 6 月 1 日以降に建築された建物については概ね現行基準に適合している可能性が極めて高いというふうに判断できます。

非常に古い建物、特に昭和 56 年以前の建物は極めて耐力壁量の不足している場合が想定されます。今はだんだん厳しくなっていますから、いわゆる耐震改修の必要性というのが極めて高くなってきます。この様な物件にあたったらちょっと慎重にならざるを得ないということだだと思います。

次に 112 ページを見ていただけますか。10-Q2 の関連移転の考え方でございますが、一般住宅の場合において、従たる建物が支障となる場合の主たる建物の関連移転の判断について。

関連移転の問題は皆さん方、実務上判断する場合に迷うところは多いと思いますがここで書いて

あるところの要点だけ申し上げます。

A のところの上から 7 行目のところでございます。従たる建物が支障となった場合に、支障とならない主たる建物との一体不可分についての考え方、主たる建物が支障とならない場合は関連移転として一体不可分という考え方は皆さんよくお分かりになると思いますが、従たる建物が支障となって、主となる建物が支障とならない場合も基本的な考え方は一緒です。

ただ、従たる建物が支障となった場合にも実際に移転工法検討上の制約、例えば自動車の保管場所とかいろんな移転上の制約をみながらの検討が必要になるのだというようなことです。これ以降の関連移転の考え方については記載をしているところですのでまた一読をしていただければと思います。

ただここで注意しなければいけないのは、関連移転をするためには建物所有者の請求というのが基準上規定されていますので、この請求があったのかどうか具体的にどのように請求を認めていくのかということが重要なこととなります。ただ建物所有者の請求については、請求されたという事実があったら議事録等に記載をしてその証拠を残しておくというようなことが関連移転のところでは必要な事項ではないかということです。

次に、ちょっと飛びまして、119 ページの 11-Q1 違反建築物の移転工法の認定についてご説明を申し上げます。ちょっと読みながら行きますが、違反建築物の補償については、昭和 33 年 8 月 3 日付内閣法制局の見解等を踏まえれば、一概に否定されるものではないと考える。この内閣法制局の見解では①公用制限に違反している物件についても国法上所有権その他の財産権の成立が認められる以上、明文上の規定がないにも関わらず、土地収用法第 77 条に関する補償を否定することは許されないとしています。②土地収用法第 77 条の適用にあたり、他の法令を適用すれば生ずるであろう事態を根拠として移転料の補償を否定することは法規の解釈に混迷を来す結果というべき

であって合理的な根拠を持つものとは認められないとされている。つまり、当該物件が財産的価値を有する限り、移転料の補償は行われるべきと解するとしています。

参考として、都市計画法違反工作物にも移転料補償は必要とした裁決事例。これは岡山県の収用委員会でございます。ただし、建物等の移転にあたっては、補償の公平性からみて違法な建築物を適法な建築物にするまでの補償を行うべきではないと考えるというところです。

以上の考えを踏まえますと、比較的軽微な違反建築物の移転工法を検討する場合には、法令違反に関する法制的条件を考慮せずに検討すべきであります。

まず、構内移転工法を検討するだけの残地等がある場合に、有形的、機能的、法制的（法令違反に関する部分は考慮しない）というような検討の

結果、残地等が合理的な移転先であると認定できるにもかかわらず、従前からの法令違反により法制的要件を満たさないことから構内再築工法を認定せず、経済的に劣る構外再築工法を認定することは妥当とはいえない。この場合には、補償上残地内において従前と同等の機能回復を図れる構内工法のうち、経済的合理性をも有する構内移転工法を仮認定し、最後に構外再築工法との費用比較して、より経済的合理性を有する工法を採用工法と認定すべきと考えます。一例を挙げますと、違反建築物であることにより法制的要件を満たさないが、有形的及び機能的検討において曳家工法を合理的な移転工法と認定する場合など考えられます。次に、構外移転工法が合理的であると認定した場合は、補償上は移転先を特定しているわけではないので、移転後において違反建築物かどうかを判断する合理性はないと考える。従って、補償

社 会 空 間 「 爽 造 」 企 業
自然と人・社会の融合によるまちづくりをめざして



総合建設コンサルタント
株式会社 西 播 設 計
代表取締役 永 井 晴 夫

登録部門 [全 8 部門] : 土地調査 / 土地評価 / 物件 / 営業・特殊補償
機械工作物 / 事業損失 / 補償関連 / 総合補償

所属団体 : (一社) 日本補償コンサルタント協会 / (公社) 日本測量協会
(一社) 兵庫県測量設計業協会 / (一社) 全国地質調査業協会
(一社) 建設コンサルタンツ協会

本 社 〒 679-4161

兵庫県たつの市龍野町日山229番地1
TEL 0791-63-3796 FAX 0791-63-0355
URL <http://www.seiban-sekkei.co.jp>

大 阪 支 店 〒 555-0001
京 都 支 店 〒 620-0052
神 戸 支 店 〒 650-0005
姫 路 支 店 〒 670-0824
但 馬 支 店 〒 668-0045
奈 良 営 業 所 〒 630-8441
和 歌 山 営 業 所 〒 640-8392
淡 路 営 業 所 〒 656-0003

大阪府大阪市西淀川区佃2丁目15番11号
京都府福知山市昭和町77番地18号
兵庫県神戸市中央区再度筋町19番2-301
兵庫県姫路市京町1丁目1420番地1
兵庫県豊岡市城南町12番30号
奈良県奈良市神殿町327番地2-305
和歌山県和歌山市中之島350番地5-103
兵庫県洲本市中川原町三木田93番地2

上比較的軽微な違反建築物の場合にはその違法性を加味せず、適法に建築された建物と同様に補償すべきであると考えられる。

なお、まれなケースであるが、相手方が補償金目的の背信的悪意者であったり、特定行政庁から違反建築物に対する工事停止、使用禁止、除却などの行政命令や是正指導が行われている場合については、特段の注意を要するために事前に用地担当部署と協議を行うものとする。

業務上の処理においてはまず、行政庁で監督処分・除去命令・行政代執行等の違反建築物の除去にあたるべきであるため、補償によって対応すべきなのか、是正措置によって撤去させるのかを検討する必要があります。その具体的な例として、現在の所有者は前所有者が用途違反に違反して建築した工場を補償金目当てで競落したということで、違反建築物の移転工法の認定にあたっては、特例的なケースとして除却工法が合理的であると判断したということです。

続いて、土地収用法の解説と運用のQ & Aのところですが、法令に違反していて、その法令により除却を明示し得る物件や不法占拠している物件の所有者についても、移転料を補償すべきか。

Aとして、①河川法、道路法などのいわゆる公法上の規制に違反している場合。違反建築物であっても、事業認定前から存在していたものであれば物件所有者に対し移転料を支払う必要がある。土地収用法上、収用に伴う財産権に対する損失は補償されるべきであるからである。「土地収用法に基づいて収用される土地にある工作物が、河川予定地制限例第3条による当該都道府県知事の許可を受けないで違法に新築されたものであっても、事業者は右の違反を理由として同法第77条本文に規定する移転料の補償を拒むことはできない」とする昭和33年、内閣法制局第一部長回答がある。ただし、公用制限ないし公物管理を行

う上で行政上不都合を生じないように、当該作用法に基づく監督行政庁と十分調整をなすべきである。

②土地に関する私法上の権利がなく不法に建築している場合、不法占拠者であっても自己の費用で建物を建築した以上、当該建物については所有権を所有するのであるから移転料を支払うべきで、基本的には①と同じである。なお、起業者の所有地に不法専用物件がある場合には収用に伴う移転という問題は起こりえないので、民事上の問題として処理すべきである。

それからもう一つのQ & A、起業者が一時使用する土地を不法占拠している物件の所有者に対して、使用が終了した後、もとの土地に復するための移転料を補償すべきか。

Aは、土地収用法第77条に、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と明記されているが、この場合の移転料は、移転先に移転するために要する費用であって、一時使用地に物件がある場合で、その復歸に要する費用は同法88条という、通常生じるとされるべきものである。

しかし、不法占拠物件については、土地に関して何ら権原を有しないものであるから、同法77条による移転料のみを補償すれば復歸に要する費用は考慮すべきでないとする。

以上、違法建築物について説明しましたが、要は軽微な違反の場合については有形的な機能で検討を行って法制的な検討を行わずに、経済比較を行うということだろうと思います。

時間も参りましたので、以上で本日の研修のテーマであります建物の移転工法の検討に関する留意点等についての説明を終わります。

皆様方の今後の業務に少しでもお役に立てば幸いです。

ご静聴どうもありがとうございました。

平成29年日本補償コンサルタント協会近畿支部 実務研修会

平成29年12月5日

建物の移転工法について －工法検討の留意点等－

日本補償コンサルタント協会近畿支部 （小林 訓）

目次

§1 基本的事項について

1 建物補償の理論

損失補償算定書（基準、要領編）

（建物関係条文抜粋）

公共用地の取得に伴う損失補償基準

（工作物関係条文抜粋）

公共用地の取得に伴う損失補償基準

2 建物、工作物補償に係る規定の構成、内容はどのようなもの

か

損失補償算定書（基準、要領編）

（建物関係条文）

細則第15

（工作物関係条文）

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

附帯工作物移転料算定留意事項

3 建物移転料算定要領について

損失補償算定書（基準、要領編）

建物移転料算定要領

4 建物、建物以外の工作物（以下「工作物」という。）及び立竹木の区分

と判断基準

5 平成29年度の変更点

§2 受注者に対する用地調査等業務初回打合せチェックリスト（案）

§3 照査チェックリスト（案）

§4 建物移転工法について

-工法検討の留意点等-

移転工法認定フロー

1 建物移転料算定にあたっての基本的事項

2 除却工法

3 移転先について

4 復元工法

5 曳家工法

6 改造工法

7 構内再築工法

8 移転工法の検討

9 自動車保管場所

3

10 関連移転

11 その他

§5 曳家工法及び改造工法の補償上の課題

1 建築基準法の解釈

（1）適用除外規定の概要

（2）（改造工法）既存不適格建築物に対する制限の緩和

（3）建築物の確認申請の要否

（4）曳家工事に関する耐震改修の要否

2 移転工法認定の判断基準

3 現状と課題

（1）現状

（2）課題

4 事前検証のまとめ

5 建築基準法（構造耐力関係規定）等の変遷

6 既存不適格建築物の移転にあたって必要となった耐震改修（耐震補強）の具体内容

§6 公共事業に伴う用地買収により工事完了までの間、残地等が接道しなくなった場合の取扱いについて及び建築基準法第43条のただし書き許可（接道義務）

4

§4 建物移転工法について—工法検討の留意点等—

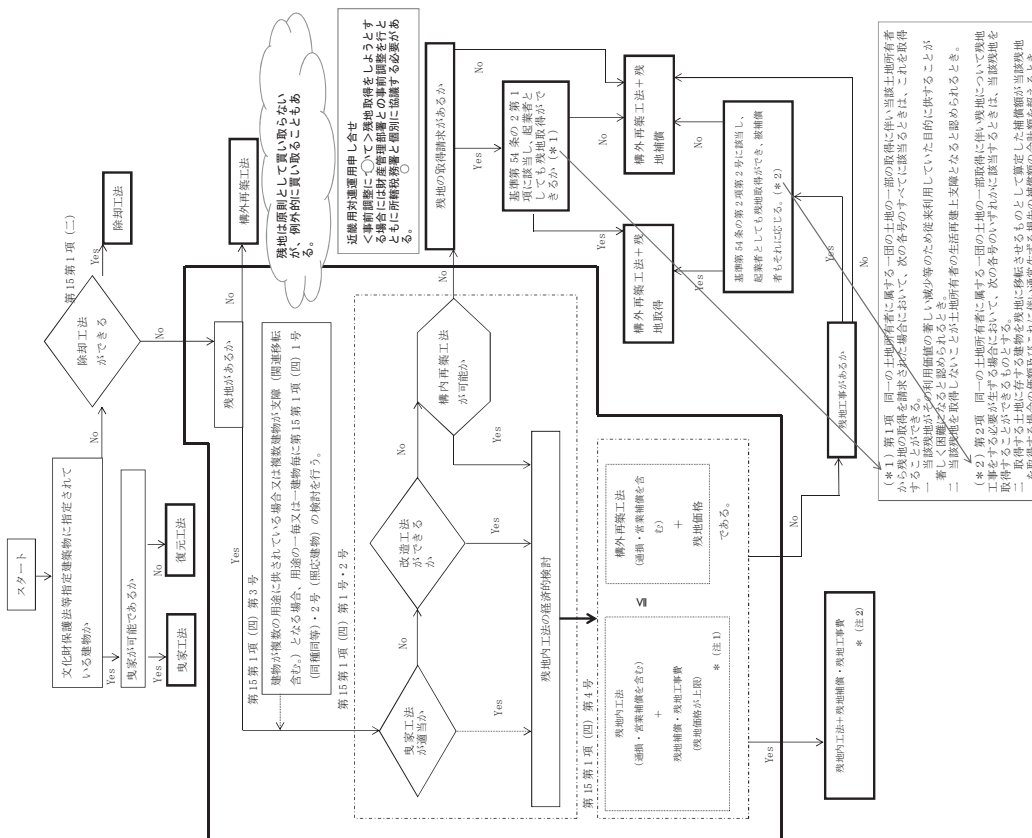
1 はじめに

建物等の移転料については公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡協議会決定）第28条により「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」とされており、移転先及び移転方法の具体的な認定手順としては近畿用対運用申し合せでは建物移転工法認定フローにより行うこととされている。

そこで、建物移転工法認定における留意点について以下の通りQ&A形式として取りまとめたので参考として活用されたい。

移転工法の認定フロー

下記の移転工法の認定フローは、近畿用対連運用申し合わせに掲載されているものである。



移転工法の取り扱い事項

イ、移転補償額が財産権補償額を下回る場合は、財産権補償額で補償する。

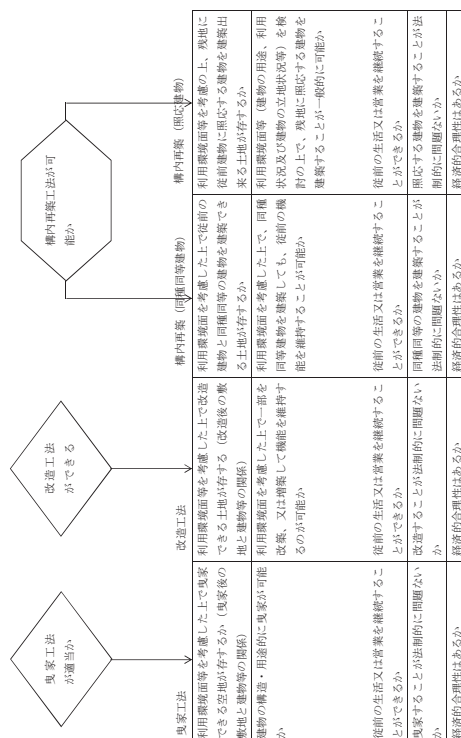
7. 一団の土地（事業用地及びその残地）とは、原則として土地評価事務処理要領上の一面地を言う。

其の 58 条の 2 (造成費用の補償) については、相定後転売金を決定してから、造成工事費を算定することとなる。上で、本フローを適用し、

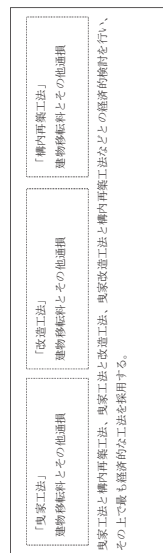
て、客転生を導き出すことは、
 基本 58 案の 2 (造成費用の補償) については、想定移転先を決定してから、造成工事費を算定することとなる。よって、本フローを適用し

て移転先を決定することはない。橋外移転の場合は、現実に移転先特定するのではなく、ある一定

残地内工法における検討内容



残地内工法の経済的検討



目次

1	〔建物移転料算定にあたっての基本的事項〕
Q 1	建物移転料算定するにあたって、移転工法の検討をしなければならないのはなぜか。
2	〔除却工法〕
Q 1	除却工法を認定するに当たっての判断基準はどのようなものか
3	〔移転先について〕
Q 1	移転先を検討するうえで「残地等」とはどのような土地のことを意味しているのか
Q 2	残地等を移転先として検討する場合、具体的にどのような内容について検討すればよいのか
Q 3	残地等を移転先地認定するにあたっては、積載、自動車の保管場所その他の利用環境面を考慮することとしているが、どの程度考慮する必要があるのか
4	〔復元工法〕
Q 1	復元工法が合理的であるとする判断基準は何か
5	〔曳家工法〕
Q 1	曳家工法の検討に過程における留意事項について
Q 2	曳家工法は、再築工法や改造工法に比べ特殊な技術が必要と考えられるが、現実的な工法といえるのか
Q 3	曳家工法の検討過程において、合理的でないと判断する理由としてはどのようなことが考えられるか
6	〔改造工法〕
Q 1	改造工法の検討過程における留意事項
7	〔構内再築工法〕
Q 1	照応建物による移転工法を検討するうえでの留意事項
Q 2	構造が異なる複数建物の一つの照応建物にする場合の留意事項
Q 3	従前の建物が複数の用途に供されている場合又は複数建物が支障となる場合、用途の一幕又は建物毎に移転先を認定することの具体的な取扱いはどうなるのか
Q 4	共同住宅敷地の約半分が事業に必要となり、建物は全て起業地内に存する場合、分割移転も検討するのか

58

1 〔建物移転料算定にあたっての基本的事項〕

1－Q 1：建物移転料を算定するにあたって、移転工法の検討をしなければならないのはなぜか

（基準第28条、細則第15）

A：建物移転料の算定にあたっては、基準第28条第1項に「当該建物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」と規定されている。よって、いわゆる「いわゆる合理的な移転先」と「合理的な移転工法」の判断を行うことが必要となる。

「合理的な移転先」と「合理的な移転工法」の判断は密接な関係性をもっており、様々な要素を検討しながら最終的に移転工法が決定される。

具体的には、前記の「移転工法認定フロー」により判定し、移転先については、取得等する土地の残地等又は残地等以外のいずれかとするのか、移転工法については細則第17第1項四（五）に記載されている工法のうち、いずれか合理的か認定することになる。

60

Q 5 分割移転に伴い増加する費用の補償を行う場合の留意事項について

8	〔移転工法の検討について〕
Q 1	構内移転工法の検討過程において、有形的、機能的及び法制的検討の結果、曳家工法、改造工法及び再築工法により移転することが可能な場合には、どの工法を採用すべきなのか
Q 2	構内再築工法を検討した結果、構内での再配置が可能な場合、構外再築工法は検討しなくてもよいのか
Q 3	経済的検討を行う場合の留意点
Q 4	経済的検討を行う場合には、精査した金額（1円単位まで算出）をもって比較しなければならないのか
Q 5	建物移転工法の検討を行うにあたり、営業補償を伴う場合の留意事項
Q 6	仮営業所を伴う移転工法の検討について
Q 7	既存不適格建物等が支障となる場合の法令改善費の運用益損失額の補償について
Q 8	建物の移転工法を検討する際、地域性等を考慮する必要があるのはなぜか
Q 9	移転工法を検討するうえで、相手方の主観的な事情を考慮する必要があるのか
9	〔自動車保管場所〕
Q 1	移転工法を検討する場合の自動車保管場所の取扱いについて
Q 2	自動車保管場所の利用実態について
Q 3	工作物等の設置はないが駐車スペースとなっている空地は工法検討するうえで「自動車保管場所」といえるのか
10	〔関連移転〕
Q 1	関連移転の判断について
Q 2	一般住家の場合において従たる建物が支障となる場合の主たる建物の判断基準について
Q 3	残地上にある所有者が異なる建物等の判断基準について
11	〔その他〕
Q 1	違反建築物の移転工法の認定について
Q 2	建築基準法86条の9と移転工法について
Q 3	区分所有建物の補償について
Q 4	建物は直接支障とならないが、建物の存する土地の一部が事業により支障となる場合について

59

2 〔除却工法〕

2－Q 1：除却工法を認定するにあたっての判断基準はどのようなものか

（細則第15第1項（二））

A：除却工法の判断基準としては、

① 建物の一部が支障となり、その部分が当該建物全体に比較してわずかであり、かつ、その部分の用途、機能が建物全体において重要部分ではない場合で、当該支障部分を切り取っても従前の用途、機能上に与える影響が少ないと判断された場合

② 荒廃した建物、あるいは既に建築目的を果たし、かつ将来においても当該建物の目的

に供し得る客観性を有しない建物、つまり、一般的には物件を移転させるだけの経済的価値がない場合、又は再現する必要がないと考えることが相当な場合があげられる。

なお、必要に応じて建築士等の意見を徴収するものとする。

いずれの場合も個別の要件により判断されるべきであるが、一例をあげるとすれば、建物の底の一部が支障となり建物の管理上影響がない場合における底の除却、又現在も将来的にも使用することがなく管理されていないと考えられる作業小屋等の除却が該当する。（一般的に想定される事例であり、実際には個々の状況により判断する。）

（参考）■除却工法の規定（細則第15、第1項（二））

「土地等の取得に係る土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められる場合には（一）の規定にかかわらず、通常妥当と認められる移転先の認定を要しないものとし、通常妥当な移転方法として除却工法を認定するものとする。

上記の規定のうち再現する必要がないと認められる場合の建物は、権利者はこのような建物は、新たに再築、つまり移転先で現在の建物と同程度の建物を新築するとは考えられない建物ということである。この場合には当該建物の現在価額と解体に要する費用を補償すれば、移転に伴う必要な経費としては十分であると考えられる。

■荒廃した建物とはどのような建物か、又朽廃、老朽化とはどのように違うのか

荒廃した建物とは、荒れ果てた建物をいう。

朽廃とは、社会的経済的価値のない建物をいう。

（例）

・屋根瓦がずり落ち、雨漏りの箇所が多く、周囲の壁は崩壊し大穴が

61

あき柱、板類、土台等は腐食しており再び柱等として使用できるものがないような場合

- ・家屋が相当に傾斜し、倒壊の恐れのある場合

古すぎてひとが住めなくなるとイメージすればよい。具体には手で押して倒れるぐらいが朽腐の目安と言われている。

老朽化とはどんなに古くとも人が住んでいる状態では老朽化という。

今、荒廃、朽廃、老朽化という言葉の違いを見ましたが、荒廃、朽
 廃、老朽化という言葉の違いはありますが、行き着くところは、移
 転させるだけの経済的価値があるのか否かということになるのではない
 でしょうか。

それでは、移転させるだけの経済的価値のない建物とはどのような建物をいうのでしょうか。

建物を移転させるだけの経済的価値のない建物とは・・・

移転とは従前の価値及び機能を失わないよう運び去る全ての方法をいう。そして補償は、従前の利用の状況を確保するのに要する費用を補償すればよい。

修繕すとしても経済的に多大な費用を要し技術的には、新築の方が有利な場合がある。このような場合の建物は、建物所有者は新たに建築するとは考えにくい。

■再現する必要のない建物とは

移転の対象となる建物については、全ての建物が有効かつ適切に利用されているとは限らない。

建物を新築するときは、何の目的でどのように利用するかを予め定めて建築するから利用目的を定めないで建築された建物はないはずである。現実には当初の利用目的がなくなったといって、直ちに建物を解体することなく、他の目的に転用されているものや、何も利用されずに空家状態のものも多く存在している。

現在まったく利用されておらず、しかも今後も利用される見込みがないと判断される建物については、建物所有者は、そのような建物を再興・再築するとは考えられないので、当該建物の現在価値及び当該建物の解体に要する費用を補償すれば、必要経費としては十分であると考へられる。当該建物が、生活のよりどころとなつてゐる建物である場合は、生活を再建するための1つの過程として、従前と同程度の建物を必要とするので移転補償は必要がある。

いない建物)については、生活のよりどころとなっていないので居住実態がなければ、権利者は、従前と同程度の建物を必要とするとは思われず、移転先で、再築・新築するとは考えにくい。ため、現在価額と解体費を補償すれば、必要経費としては十分と思われる。

再現する必要がない建物・・・・・・・・

居住実態が長期的にない建物（人が住んでいない建物、人に貸していない建物、介護施設の利用増加によって空家となっている。解体するとか固定資産税が高くなるからほかについておくなどという人もいます。反対に言い方を換えれば、受け継いで住んでみたい、あるいはそれなり価格で売却できる、リホームをしてでもそれなり賃料で貸せるという住宅の価値は、空家にあたりない。）の場合、実情を検討し現在価額と解体費の補償が妥当と認められれば除却工法を認定すれば、必要経費としては十分と考えられる。

一方、居住している、あるいは二次の使用（常時住んでいないが使っている住宅、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりしている住宅）している場合は、建物所有者は新たに代替建物を求める必要があり、再築による補償が妥当と思われる。

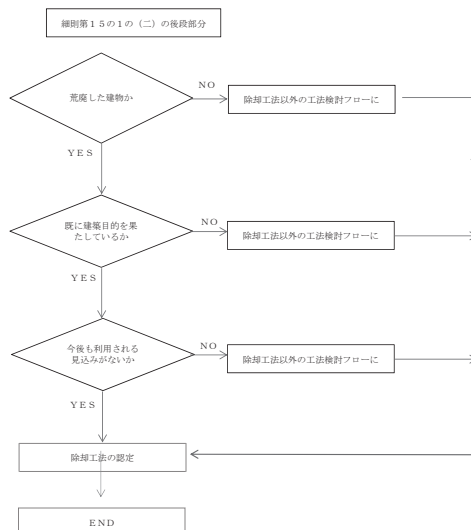
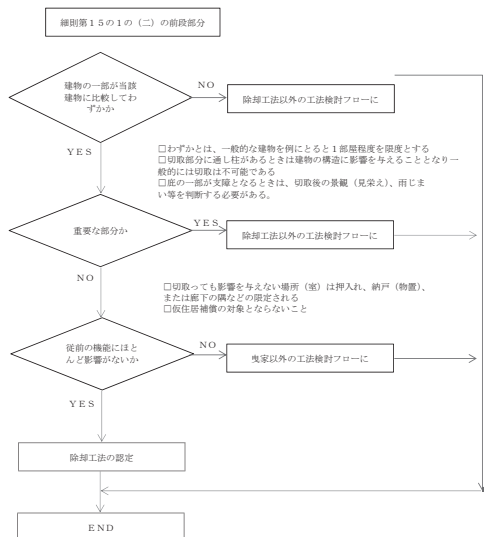
■ 本来の目的以外に利用されている建物の補償

例えば、しょう油の醸造蔵として建築された石造の建物の一部が現在は物置として利用されているような場合で、客観的に見て再度本来の目的に利用することはありえないと認められるときの建物の価値は、現に物置として利用されている機能を確保することが原則となっており価値される当該建物の現在価値で現在の機能が確保できるときかどうかを検討される。

例えば、醸造蔵の面積が300㎡あり、物置として利用している部分が3分の1の100㎡程度とする。醸造蔵の現在価額を算定した結果が約1,500万円(300㎡×2.5万円/㎡【推定再建築費】×2、2【残価率】)ならば、1,500万円で100㎡の機能の確保ができるかどうかを検討し(1,500万円で÷100㎡=15万円/㎡)、可能との結論に至ったときには残産的にも機能的にも損失はないことになる。

逆に1,500万円では機能が確保できないと判断された場合は、機能の確保に必要な費用を補償する必要がある。

(参考)



3 〔移転先について〕

3-Q1：移転先を認定するうえでの「残地等」とは、どのような土地をいうのか

A：残地等とは、下記のものをいう

①取得等をする土地の残地

②残地に隣接する別の用途に供されている自己所有地で移転先として用途の変更が適当と認められる土地

③残地に隣接し、取得することが確実とみられる土地（三者契約等で担保されているもの）

原則は、従前の一利用画地において、移転の可否を検討することとなる。

ただし、②又は③の土地が存在する場合には、これらを含めて移転方法を検討する必要がある。

なお、残地に隣接する自己所有地がある場合、又は隣接する土地を取得予定があるだけでは移転先を検討するうえでの残地等とはいえないためそのような場合には、用途変更（農地転用の許可、造成費用等）や土地売買の確実性について検証する必要がある。）

（例）一利用画地の認定にあたり、市が指定する天然記念物である立木の保全範囲については利用状況の違いにより別画地と認定。また、隣接する自己所有地（畑として利用）については残地と段差があるため用途の変更は容易でないと判断。よって、従前の一利用画地において移転の可否を検討した。

土地評価事務処理要領

（土地評価の単位）

第1条 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。

一 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）

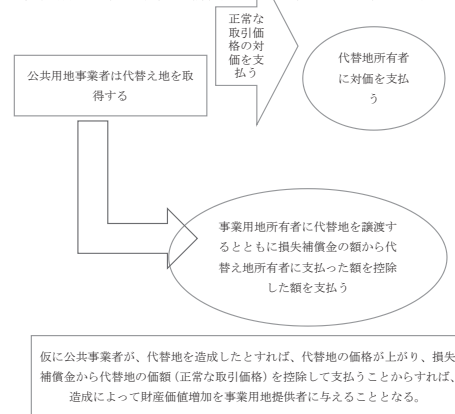
二 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

66

（参考）

■三者契約とは

公共事業施行者は、代替地所有者に対価を支払い、事業用地所有者に代替地を譲渡するとともに、損失補償金の額から代替地所有者に支払った額を控除した額を支払うこと。



■建物移転補償額の算定方法の原則

建物移転補償額は、従来の利用を確保する費用として算定される。

例えば、ここに新設費が1,500万円で現在の価額が1,000万円の建物があるとして、その建物を用地買収で移転しなければならないとする。

従前の利用形態と機能を維持することを前提に移転料を算定したところ（例えば、曳家工法、改造工法）、600万円あれば移転することができます。起業者は移転料として600万円の費用をもって補償すれば、従前の価値及び機能を何ら失うことにならないので、この建物の移転料として、600万円が補償されることになる。

67

運用申し合わせ

「土地評価事務処理要領」第1条の画地の認定に当たっては別添「一画地認定の基本モデル」により行うものとする。と記載されている。

一画地認定の基本モデル

（別添）

No.	平面	断面	条件	認定	備考
1			・土地、建物の所有者は同一 ・一筆 ・畑は専ら自家消費作物を作る小規模なもの	1画地	・畑部分が別の用途であると認められれば2画地（2号の判断） ＝（用途） ・判断基準 ・畑の広さ ・労働力 ・収獲物の処分方法
2			・土地、建物の所有者は同一 ・一筆 ・段差がある（50cm程度）	1画地	・段差により一体的な利用が困難と認められれば2画地（図書の判断） ・判断基準 ・段差の程度 ・土地の利用状況
3			・土地所有者は単独 ・一筆 ・斜面がある。	1画地	・斜面部分を一体として利用できないと認められれば2画地（図書の判断） ↓ No.2と同様
4			・土地、建物所有者は同一 ・一筆 ・建物敷地部分と田の間に段差がある。（部分的に宅地造成している）	2画地	・No.1の用途の判断とNo.2の一体利用の判断を行う。 ↓ このモデルでは用途的に別々であるとして2画地とする。

- 68 -

No.	平面	断面	条件	認定	備考
5			・土地、建物の所有者は同一 ・一筆	1画地	・自家と店舗の隣接性が強く土地の利用目的は同一と認められる。 （2号の判断） ＝（利用目的） ・個々の独立性が強ければ2画地となる場合もある。
6			・土地、建物の所有者は同一 ・一筆 ・自家とアパートの間は、工作物で分断されている。	2画地	・No.5と同じ利用目的の同一性の判断により独立性を認められる。
7			・土地、建物の所有者は同一 ・二筆	1画地	・No.5と同じ
8			・土地、建物の所有者は同一 ・一筆 ・貸家がならんでいる。	1画地	・借家人は土地に対して微少な権利をもっていないので、借家の使用スペースの独立性は認められない（2号の判断） ＝（使用者） ・利用目的という観点から考えれば金銭として貸家業を営んでいる土地であると考える。

- 69 -

No.	平 面	断 面	条 件	認 定	備 考
9			・土地所有者はA ・Bの部分にBの建物の 敷地権がある ・一筆 ・建物所有権はBのと おり	2画地	・2号の判断→建主 ・Bの土地に対する支 配力が強い場合、そ の部分の独立性が認 められず1画地とす る。
10			・土地所有者はA ・二筆 ・Bは農地権に基づ き、自己の建物を所 有する。	1画地	・一体として利用され ている(2号の判断) ⇒(使用者)
11			・土地所有者はBのと おり ・CはAとBと各々契約 を結び、借地権を有 する ・二筆 ・建物所有者はC	2画地	・使用形態を見れば、 No.10と同様、一体と して利用されている が、所有者が異なる ので権利関係を利用 にすると2画地とす る。 (2号の判断) ⇒(所有者)
12			・土地所有者はBのと おり ・二筆 ・建物所有者はA	2画地	・No.11と同じ
13			・土地所有者はBのと おり ・二筆 ・建物所有者はA	2画地	・No.11と同じ ・Aが双方の土地につ いて6分権を有する 場合は1画地となり 得る。

- 70 -

補足資料 1

項目	一画地の考え方について(画地の認定方法によって移転工法が異なる)
【質疑の概要】 右図のような事例におい て、貸店舗のみを構外再築 とし、住居は現状のまま残 地に存置させると考えると、 E F G H部分は貸店舗の 合理的な移転先とならない ことによる残地補償の対象 になると思われる。 E F G Hを第三者に売却す ることを前提とすると、住 宅敷地が無道路地となつて しまうこととなり、このよ うな場合どのように移転工 法の認定及び残地等の補償 を考えればよいのか。 ・土地及び建物は同一所有者・残地の(E B C H)の価値減は生じない。 ・貸店舗と住居は構造上・用途上分離することは可能	
【対応】 設問のような場合、事業用地の取得価格決定における評価単位を、①A B C Dの範囲 が同一の用途又は同一の使用目的に供されている土地として一画地と判定する場合と、 ②A B C Dの範囲が同一の用途又は同一の使用目的に供されている土地とみるのが困難 であるとしてA F G DとF B C Gの二画地と判定する場合の二通りの考え方が考えられ る。 ① 事業用地の取得価格決定において、評価単位の範囲をA B C Dとしている方法 この場合、残地の範囲はE B C Hとなり、E F G Hのみを処分するという考え方はあ り得ない。 残地補償については、E B C Hを画地の範囲として検討すればよく、条件として「残 地E B C Hの価値減は生じない」としているの、残地が貸店舗の合理的移転先となれ ば残地補償をする必要はない。 一方、残地が合理的な移転先とならなければ建物等の所有者は、建物等を移転させる ために代替地を求める必要が出てくる。 この場合、建物等の所有者は、買取された土地代金と残地を処分した代金とを合わせ	

71

て代替地求めることとなるが、当該残地を処分する場合に事業用地の引渡し期限の関係 から、決められた期限までに代替地を求めて建物に移転させなければならず、当該残地 の処分にあたり売り急ぎ、あるいは買い叩かれの状態が生ずることがある。 この売り急ぎ等の損失補填するのが用対連基準第53条に規定する残地補償のうちの 合理的移転先とならない場合の補償であり、本事例においても補償要件を充足する限り において、この残地補償をすることとなる。 また、移転工については、まず、残地が貸店舗の合理的移転先なるかについて検討し、 貸店舗を従前と同様の構造で残地に建築することが困難であれば、貸店舗の改造(構内 再築)や住居との一体集約化も検討することとなる。仮にこれらの工法に要する費用が、 住居部分を含めた構外再築工法に要する費用+残地価額を上回る場合には、移転工法を 構外再築工法と認定することとなる。 ② 事業用地の取得価格の決定において、評価単位の範囲をA F G DとF B C Gの二画 地としている場合。 この場合、評価単位は、A F G DとF B C Gはそれぞれ一つの画地(一団地)と判定する ことになるので、残地の範囲はE F G Hとなる。 したがって、残地補償及び移転工法についての検討は当該残地を前提に行えばよく、 この場合に、仮に、E F G Hが仮店舗の合理的な移転先とならないときは、補償理論上、 上記のように当該残地を処分して代替地を求めてもらうこととなる。 その結果、たとえばF B C Hをその範囲とする画地が無道路地となったとしても、それ はそもそも事業用地の取得価格の決定においてそのように判定したものであり、用対連 基準第1条に規定する土地の取得に伴う損失とはいえない。 なお、事業用地の取得価格の決定における評価単位の範囲の判定において、本事例の ように、画地を二画地と判定するときは、住居部分の居住者が道路の出入りに利用して いる部分を住居敷地に含める等して住居敷地が無道路地とならないように判定している ことが多い。
【その他参考資料】 用地ジャーナル 1994年5月

72

補足資料-2

項目	合理的移転先の認定について
【質疑の概要】 道路事業用地としてその一部が必要となる甲の土地には、住家があり、当該地の周囲 は農地であり高低差が約1mほど存在し甲所有地の方が高い、甲は、造成費用を起業者 Aが負担するなら、乙所有の隣接地を取得したいと申し出ており、隣接所有者乙もこの 旨了承している 起業者Aが、算定したところによると、土地の造成費用を加算したとしても、隣接地 を合理的な移転先として、曳家工法を認定したが、隣接地の取得を考えると構外再築 工法を認定した場合より、経済合理性があるという。この場合、起業者Aは隣接地を合 理的な移転先と認定することは可能か。また、仮に、隣接地を取得しそこ(残地)を合 理的な移転先と認定した場合、土地の造成費用を起業者が負担することは妥当か。	
【対応】 公共用地の取得に伴う損失補償基準第28条は「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ときは、当該建物等を通常妥 当と認められる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」と規定し ている。また、また、同基準の細則第15(5)は、建物の標準移転工法の規定を置き、 曳家工法の場合について、「建物を残地に曳家することが合理的と認められる場合に、	

73

採用される工法」と規定している。これを本問に当てはめるなら、乙所有の土地が、「通常妥当な移転先」認定しうるのは、甲の残地と同視しうる程度に、甲乙間で売買契約を行われる蓋然性が高いことが必要と思われる。

そこで、本問の場合は、造成工事が必要であることから、これらの費用を誰が負担すべきかによって、甲乙間の売買契約の成否に大きく影響するところであるから、便宜上造成費用等の負担の問題について先に検討する。

この点については、甲において負担すべきものと考ええる。以下理由を述べる。

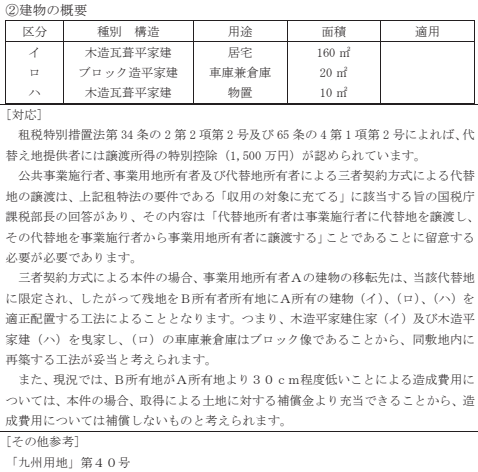
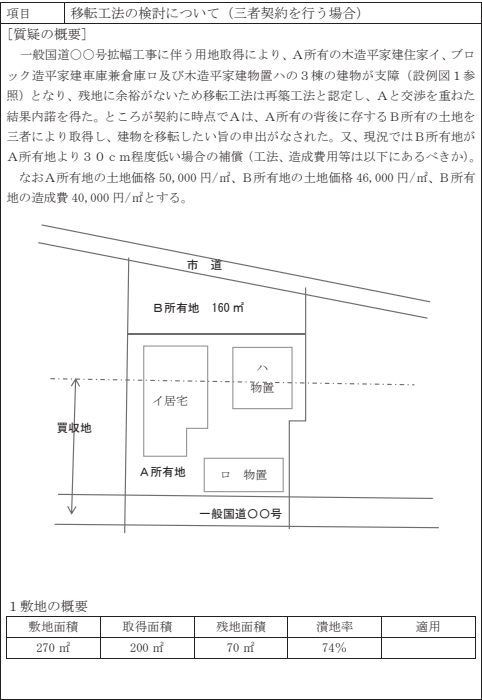
起業者Aは、損失補償基準に基づき、あくまで事業用地についての損失を金銭をもって補償するのであり（基準第6条）、建物の移転先についての造成等については、甲が負担すべきである。土地評価上も、仮に乙の所有地が宅地見込地であるとした場合は、原価法の考え方からいっても、造成等の負担は、土地価格に反映されることになるから、乙の土地の正常な取引価格はその点を差し引いた価格であるべきである。（乙土地が評価上も農地であるとしたなら、宅地見込地より一般的に価格は安価であるため造成費用を負担してもなお画地の条件が高低廉以外において同程度であれば、甲に金員が残ることとなる。）

そこで、本問の場合、起業者としては、甲に造成費用は起業者において、負担しない旨説明のうえ、甲の意向を調査し、それでもなお、乙所有地を取得する意向を有する場合は、乙地並びに甲残地を合理的移転先として認定うえ工法検討及び算定を行い、また、甲が造成費用を負担してまで売買する意向がないとすれば、起業者Aは、甲所有地の残地のみを当該地における移転先として工法検討及び算定を行うこととなる。

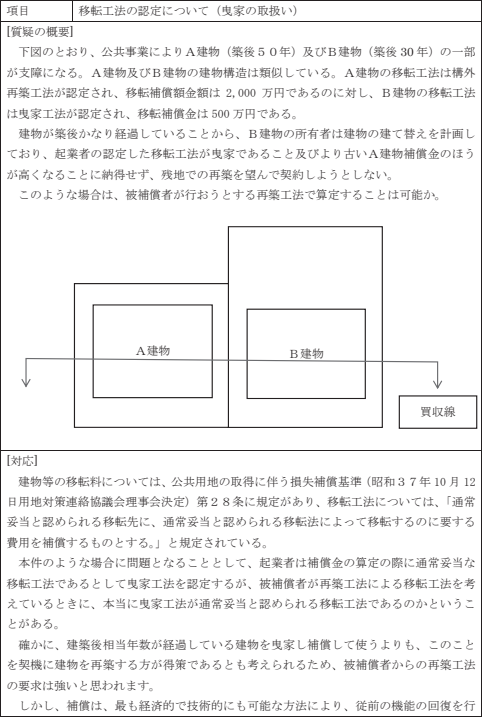
【その他参考】

「用地ジャーナル」1992年10月

補足資料－3



補足資料－4



【対応】
建物等の移転料については、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡協議会理事会決定）第28条に規定があり、移転工法については、「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。」と規定されている。
本件のような場合に問題となることとして、起業者は補償金の算定の際に通常妥当な移転工法であるとして曳家工法を認定するが、被補償者が再築工法による移転工法を考えているときに、本当に曳家工法が通常妥当と認められる移転工法であるのかということがある。
確かに、建築後相当年数が経過している建物を曳家し補償して使うよりも、このことを契機に建物を再築する方が得策であるとも考えられるため、被補償者からの再築工法の要求は強いと思われます。
しかし、補償は、最も経済的で技術的にも可能な方法により、従前の機能の回復を行

うことができる方法によるべきであり、必ずしも個人の取る方法が妥当であるとは認められない。

建物の従前の利用価値を維持するためには、奥家工法で移転を行えば十分であるのならば、ご質問のような補償を行うことは、財産権の損失に対する補償という補償の原則を考えると、適正さを欠いているといえる。建物の移転補償金の算定に際しては、公平な補償を確保するために、建物所有者の希望する工法でなく、起業者が通常妥当な移転工法を認定して算定を行うべきである。

なお、被補償者は起業者が認定した移転工法に拘束されることなく、自ら望む方法で起業地上の物件を取去ればよいこととされている。例えば、事例のA建物は関連移転を含めた構外再築工法を認定しているが、実際に建物全部を構外に再築しようと、起業地部分の建物を除却して残地に残ろうと、A建物所有者の自由である。この場合に工法認定が適正である限り、被補償者が、自己の都合のいいように、あるいは、不都合を承知で移転することに問題はないが、起業者の移転工法認定が適正でなければ、不当な補償として問題になるということも考えられる。したがって、移転工法の認定は適正に行う必要がある。

- 78 -

3 [移転先について]

3-Q2：残地等を移転先として検討する場合、具体的にどのような内容について検討すればよいのか

A：

<有形的検討>

有形的検討とは、残地等に建物を移転することが物理的に、かつ技術的に可能であるかについて、当該建物の配置状況、構造あるいは残地面積から検討を行う。

この検討にあたっては、一般的に次のような調査をあらかじめ行っておく必要がある。

- ①取得面積、残地面積、潰地面積の割合
- ②残地等の形状、高低差等
- ③残地の建物の構造、規模、建築年次、維持保存の状態等
- ④土地と建物との位置関係
- ⑤土地の利用状況（植栽、自動車の保管場所）
- ⑥その他の利用環境面（建物の日照方向及び堆雪スペース
- ⑦隣接地の状況

<機能的検討>

機能的検討とは、残地に建物等を移転することにより、従来利用していた目的に供することが困難となるかどうかについて、従前宅地の植栽、自動車の保管場所、利用環境面等を考慮して検討を行う。（この場合には、周辺地域の通常妥当な宅地の植栽、自動車の保管場所、利用環境面等も参考として検討する必要がある。）

なお、場合によっては、事業に支障とならない建物等も含めて機能的な検討を行う必要がある。（関連移転）

調査事項としては、次のとおりである。

- ①建物の用途、利用状況
 - ②建物の立地状況（周辺地は、平家建てが、一般的な地域か?。）
 - ③都市計画法の用途指定（1 2 類ある）
 - ④分割移転の可能性
 - ⑤関連移転の可能性
- 建物相互間の関係

<法制的検討>

法制的検討とは、残地等に建物を移転することに対し、建築基準法、その他の公法上の制限等諸法制との関係において法的適合性の検討を行う。

諸法制の例を挙げると

79

- ①都市計画法上の規制（用途地域、開発行為の許可
- ②建築基準法上の規制（建蔽率、容積率、道路との関係、斜線制限等）
- ③消防法等の規制
- ④条例及び要綱（成文化され、かつ、公表されているものに限る。）

なお、法制的検討は、公共事業の施行等による特例規定（建築基準法第86条の9（公共事業の施行等による敷地面積の減少に対する措置）、各自自治体における面積要件の緩和等）も考慮して行う場合があることに留意すること（1 1-Q 1 参照）

<有形的、機能的及び法制的検討を満足した場合において、各工法の経済的検討を行う。>

経済的検討においては、次に掲げる事項を調査し、残地に従前の建物と同種同等の建物を再現すること又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続することにつき、当該建物の従前の価値が失われず、かつ、補償総額に合理性があるかを否かを検討する。

- ①地域の用途的特徴
- ②代替地取得の可能性（隣接して自己所有地があるのかないのか、三者契約が可能か否か）
- ③残地を移転先と認定した場合に必要な補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）
- ④残地（借地権等の場合は残借地権）に関する損失及び工事費の補償額
- ⑤残地以外の土地に従前と同種同等の建物を建築することにより必要となる補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）
- ⑥残地（借地権等の場合は残権利）の価額
- ⑦残地を移転先と認定した場合に必要な補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）に関する損失及び工事費に係る補償額（残地に関する損失及び工事費に係る補償額が残地の価額を超える場合は当該残地の価額とする。）を加えた額が、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により必要となる補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）の価額を加えた額を超えることとなる場合は、残地を移転先と認定しないものとする。

経済比較の規定

80

3 [移転先について]

3-Q3：残地等を移転先として認定するにあたっては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面を考慮することとしているが、どの程度考慮する必要があるのか

A：

植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面については、地域特性、居住・営業実態等により考慮する程度は異なるものである。移転工法を検討できるだけの残地等がある場合、有形的、機能的法制的検討にあたっては、残地等が今後の生活又は生業の場所となることから、植栽、自動車の保管場所等が従前の状態に準じて確保できるかということを含めて判断する必要がある。

なお、「その他の利用環境面」の一例としては、農家住宅における農作業スペース等が考えられる。

（参考）

【敷地利用環境面検討項目の例示】

- 日照（隣接建物との影響）、通風経路が確保されているか
- 庭園スペースの再配置ができるか
- 機能的空地として考えられるスペースを確保できるか
- 建物相互の配置、位置関係を考慮して必要な離隔等が確保できるか
- 敷地内の通路幅員、接面道路との出入り口や車両の敷地内回転軌跡、物流動線が確保できるか

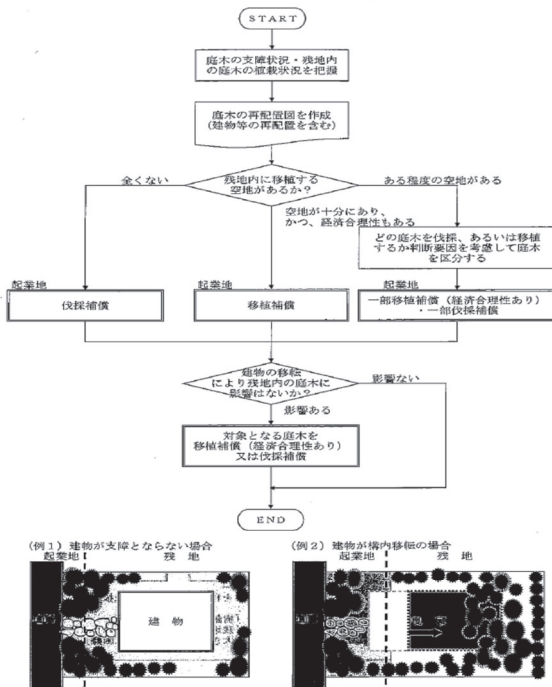
【建物利用環境面検討項目の例示】

- 部屋の動線・配置
- 従前の部屋配置
- 部屋相互における機能上の連続性
- 階層化における留意事項
- ・共有スペース
- ・高齢者障害用スペース
- ・重量物を扱う業種施設
- ・店舗併用住宅の店舗部分

81

(参考)

「建物が支障とならない場合又は建物が構内移転の場合の
「起築地及び残地内」の底木の補償方法（移植・伐採補償）の判断フローチャート



82

補足資料

項目	底を買収されることによる損失の補償方法について
【質疑の概要】	水路改修事業用地として、土地建物と一体となっていた庭がほとんど買収されることとなり、敷地内では従前の庭の効用を回復するいかなる工法も見いだせず苦慮している。 このような場合の補償方法は、いかに対処したらよいか。また、庭園の場合はどうか。
【対応】	庭と庭園を区別して、損失補償基準上の根拠規定を明確にし、設問の検討を行うこととした。 1. 庭と庭園の区別 庭園専門技術者により、土、水、木、石等をもって作られた自然的又は立体幾何学的造形の美観、景観を構成する工作物を庭園といい、それ以外を庭と区別した。 2. 基準上の根拠規定 (1) 庭の場合 用対連基準第28条に該当しない。したがって、庭の喪失によって残地内の建物等が従前の価値及び、その目的が著しく困難となった場合は、用対連基準53条（残地補償）を根拠に建物等を移転することが考えられる。 (2) 庭園の場合 用対連基準第28条及び細則第15第1項（三）に該当し、全治内の物件等を移転させる必要があればそれに要する費用、すなわち、建物等の改造、移転料等を補償することが（関連移転）考えられる。 3. 設問に対して (1) 庭の場合 ア 残地における敷地と建物の均衡がとれなくても、当該地域の標準的住宅と比較して差異がないと認められる場合は、庭の喪失による価値減は受忍の範囲内である。 イ 残地の建物等を移転させる必要はないが、残地の交換価値及び利用価値が低下すれば、残地補償は考えられる。 (2) 庭園の場合 残地内での模様替えが可能か否かを判断し、不可能な場合は、建物の一部改造又は建物移転も考えられる。

83

4 【復元工法】

4-Q1：復元工法が合理的であるとする判断基準はなにか。

A：復元工法を適用する場合の要件は、下記のとおりである。

- ①建築物が文化財保護法等により指定されているとき
 - ②その他原形で復元することが合理的であると認められるとき
- このように復元工法が採用できる建物は限定されており、現に文化財保護法等の指定を受けていること、又は復元することが合理的であることが要件とされている。
- ①については法令等による指定の有無により判断することとなる。
 - ②における合理的であると認められる場合とは、「文化財保護法等の指定がない建物であっても解体工事、運搬、復元工事を行うことが、社会一般的に通常妥当と認められる移転工法であると合理的に説明できる場合」、又は「再築費用が膨大となるために社会一般的に復元工法を採用することが通常妥当と認められる移転工法であると説明できる場合」が該当する。さらに「文化財保護法等に指定されることが確実な建築物で、国又は地方公共団体の公的文書による確認が得られており、所有者も指定に応じる意思があることを文書により確認できる場合」についても該当するといえる。

5 【曳家工法】

5-Q1：曳家工法の検討過程における留意事項について

A：曳家工法は、曳家後の敷地と建物の関係、建物の構造及び用途、建物部材の希少性等の程度等から原則として建物の従前の形状を変えずに残地等に曳行することが合理的と認められるときに採用される工法である。

曳家工法の検討過程においては、部材の希少性についても勘案する必要があるとしているが、これは神社・仏閣等の特殊な建物や現在の市場では入手することが困難な部材を使用している建物は、再築工法の認定が困難との理由により曳家工法を合理的な移転工法と認定する場合があるためである。

また、支障となる建物を曳家工法により残地等へ移転する場合において、残地上の建物が支障となり、さらにその建物をも移転する必要が生じたときには、従前の機能を再現しう程度の建物の移転は認められる。（玉突き移転）

なお、平成10年度に基準が改正される以前は、「曳家することができると認められるときは曳家工法による」と規定されていたが、基準の改正により他の移転工法と同様に合理的と認められる場合に認定される工法となった経緯がある。

84

5 【曳家工法】

5-Q2：曳家工法は、再築工法や改造工に比べ特殊な技術が必要と考えられるが、現実的な工法といえるのか

A：曳家工法は、建物を移転する場合の工法として一般的に行われている工法であるため、建物移転工法を検討するうえで排除すべきものではないと考える。

また、曳家工法を行う起案等による業界団体も存在するため、曳家工法を行える工事業者を選定することは可能であり、曳家工法は現実的な建物移転工法の一つといえる。

5 【曳家工法】

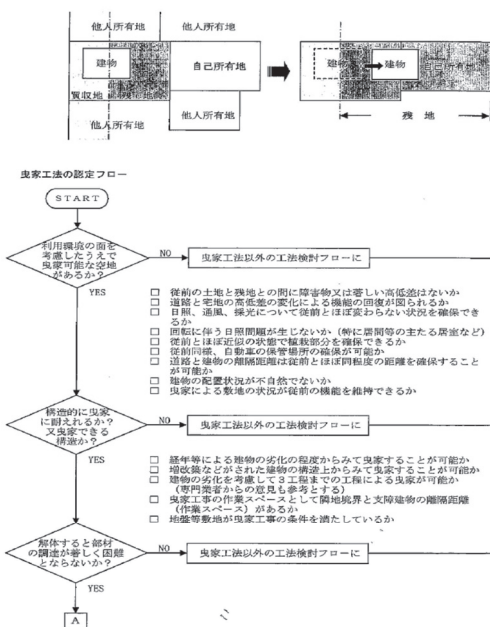
5-Q3：曳家工法の検討過程において、合理的でないと判断する理由としてはどのようなことが考えられるか

A：各工法の検討過程において、その工法が合理的ではないとする理由は様々であるが、曳家工法が合理的ではないとする理由として考えられる例を挙げるとすれば、

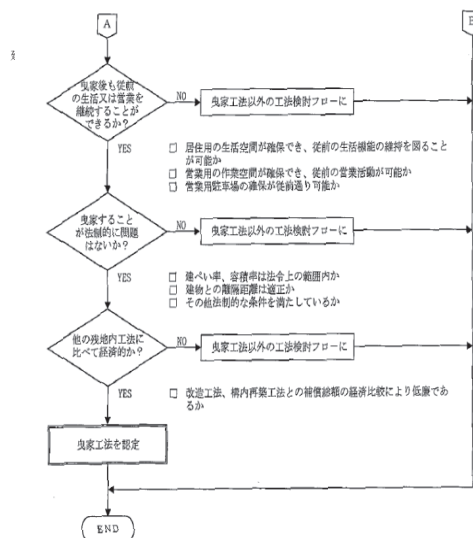
- ①建築年次が相当程度経過している場合→技術的に困難なケースがある。
(専門家の意見により判断)
 - ②曳き方向の残地に障害物がある→物理的に困難なケースがある。
 - ③著しい高低差のある残地等への曳家→移転後の接面道路との関係で、従前の利用環境が確保されない場合がある。
 - ④長距離の曳家→長距離の曳家は、事業に直接支障とならない多くの物件が新たに支障となるケースがある
 - ⑤大幅な回転を伴う曳家→建物には方位にあった間取りがあるため、大幅な回転を行うと従前の利用環境を損なう恐れがある。
- 以上を含む種々の要素について総合的に勘案をしたうえで、合理的な移転工法であるか判断すべきである。

85

(参考)

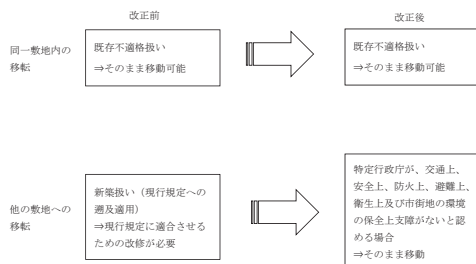


86



87

建築基準法の一部を改正する法律が、平成27年6月1日施行され、曳家工法に係る法律が改正され



技術的助言（国土交通省住宅局長）平成27年5月27日

第8 その他所要の改正事項

1. 移転（法第3条及び第86条の7第4項関係）

改正法により、既存不適格建築物を移転する場合については、原則として現行基準に適合させなければならないこととした（法第3条第3項第3号）。同一敷地内の移転については、改正の前後で変更はなく、引き続き既存不適格のまま移動することが可能である（令第137条の16第1号）。

一方、他の敷地への移転については、移転先の地域に支障を与えるような既存不適格建築物の移転を認めるべきではないため、個々の事例ごとに、移転が交通上、安全上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものに限ることとした（令第137条の16第2号）。

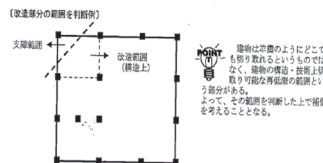
6 [改造工法]

6-Q1：改造工法の検討における留意事項について

A：改造工法は建物の一部が支障となる場合において、支障となる建物の一部切り取り、残存部分を一部改造することにより従来利用していた目的に供することが合理的であると認められるときに採用される工法である。

改造工法の検討過程においては、改造部分の施工が構造上、技術上可能であるか、利用形態や建物の景観が従前と比べて損なわれていないかという点、及び、改造部分の範囲については慎重に検討する必要がある。

なお、改造工法により建物に移転する場合、残存部の一部改造に係る費用を補償（再築補償率は適用しない）することとなるため、改造部分の割合が大きければ、建物の耐用年数延長、機能の増加に寄与する恐れがあることに留意しつつ、有形的、機能的及び法制的検討給尾満足した場合には経済的検討を行う必要がある。



(参考)

改造範囲が、建物の延床面積のおおむね30%を超える場合は、改造工法は採用しない。ただし、概ね3割は、あくまでも目安であることから、30%以下又は30%超の場合でも専門家の意見を踏まえ、耐用年数の延長、機能的価値増の観点から判断すること。

88

89

7 〔構内再築工法〕

7-Q 1：照応建物による移転工法を検討するうえでの留意事項

A：従前の建物に照応する建物（以下「照応建物」という。）とは、原則として従前の建物と同種同等の材料を使用したものとし、機能の増加とならない建物とする。

したがって、照応建物の検討においては、構造・部屋数の変更、階数の増加及び床面積の変更については最小限にすべきである。なお、これらの変更を伴う場合には、変更を行うことが必要となる理由を明確にしなければならない。

また、照応建物を検討する場合は、複数案の有形的、機能的及び法制的検討を行い、満足した後に経済的検討を行う必要がある。

7 〔構内再築工法〕

7-Q 2：構造が異なる複数建物の一つの照応建物にする場合の留意事項

A：7-Q 1に記載のとおり、照応建物の検討にあたっては、構造の変更は必要最小限にすべきである。したがって、主たる建物の構造を従たる建物の構造へ変更したうえで一棟の建物とすることは原則として行わない。

一例を挙げるとすれば、木造の母屋と鉄骨造の子供部屋の照応建物を検討するうえで一棟の木造建物とすることは妥当な考え方といえる。

90

7 〔構内再築工法〕

7-Q 3：従前の建物が複数の用途に供されている場合又は複数建物が支障となる場合、用途の每一又は建物毎に移転先を認定することの具体的な取扱いはどのようなものか

A：店舗併用住宅のように一棟の建物が複数の用途に供されている場合、残地等の敷地条件からすべてを残地等内に再現することが不可能であれば一部（例えば店舗部分）を残地等に残し他の用途（住宅部分）を残地等以外の土地に再現する方法が考えられる。

（応用手法としての分割再築工法）

なお、用途上の機能分割の検討にあたり留意すべき事項として、

①残地に存する建物を改造することで、従前の機能・価値を著しく損なうことがないか

②改造部分の施工が構造上・技術上可能で従前の利用形態の維持が可能か

③改造に伴い、建物の景観を著しく損なっていないか

等についての検討も十分に行う必要がある。

また、用途の異なる複数の建物がある場合、一部を残地等に残し、他を残地等以外の土地で再現する方法も考えられる。

この場合、一体的に利用されている各建物が分割移転により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ことがないように留意する必要がある。

7 〔構内再築工法〕

7-Q 4：共同住宅敷地の約半分が事業に支障となり、建物は全て起業地内に存するような場合、分割移転も検討する必要があるのか

A：原則的には、従前の規模で有効利用されていたものであるため、現在の戸数すべてを同一敷地内において機能回復する工法が合理的な移転工法であると考えられる。

ただし、一般的に共同住宅は機能的に分割することが可能である場合が多く、近隣にある共同住宅1棟あたりの戸数（規模）の実態を調査し、小規模の戸数（現在の規模の半分程度など）の共同住宅が実際多く分布しているようであれば、現在の戸数すべてを残地に収容できないことだけを理由にして、残地が合理的な移転先ではないと言い切れない。よって、そのような場合には分割移転も検討し経済的検討を行った後に合理的な移転工法を認定する必要がある。この場合、有形的及び法制的検討をおこなうことはいうまでもない。

91

7 〔構内再築工法〕

7-Q 5：分割移転に伴い増加する費用の補償を行う場合の留意事項について

A：建物の一部を残地等以外の土地に分割して移転することに伴い増加する費用については、その費用が通常生ずる損失に該当するか否かを判断する必要がある。

通常生ずる損失か否かについては、土地等の取得又は土地等の使用と因果関係があるか、通常の事情のもとで生じる損失か、財産上の損失であるか、受忍の限度を超えているか等について検討する。

細則第3 9-4では「通常増加すると認められる費用については2年分を限度として適正に算定した額を補償する」とされているため、補償期間期間について適正に認定する必要がある。

（参考）

①道路を挟んで反対側にある施設を移転対象とする場合には、十分留意する。

平成26年度、会計検査院の指摘事項には、次のものがある。

（要旨記載）

建物等の移転対象となるのは、原則として取得し、又は使用する土地にある建物等とされている。

同町は、本件移転補償の実施に当たり、本件道路の拡幅に支障となる車検修理工場とともに営業活動を行っているとして、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等についても移転の対象として移転補償金を算定し、補償していた。

しかし、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等は、取得する土地にある建物等ではないことから、本件道路の拡幅の支障とはならず移転料の対象とはならないと認められた。板金工場等が車検修理工場と近接しなくなることに伴い増加する車両運搬作業等に要する費用は、その他通常生ずる損失として補償すべきであった。

②通常生ずる損失の主な類型

○新たな出費を伴う場合

移転料、借家人補償、改葬費、祭祀料、移転雑費など

○期待利益の喪失

営業補償、家賃減収補償など

○既存財産の減少

残地補償など

92

（参考）土地収用法の解説と運用 Q&A 改訂版（編集 土地収用法研究会）

Q4 0 1	土地収用法上補償の対象となる損失は、既存財産の喪失又は減少を生じる場合や、新たな費用の支出を要する場合のような、積極的損失に限定されるのか
--------	---

A 補償の対象となる損失には、将来得べかりし財産的利益の喪失といった、いわゆる期待利益の喪失も含まれる。このうち離作料、営業上の損失、建物移転による賃貸料の喪失については、補償の対象となることが明記されている（法88条）が、これら以外のものであっても、期待利益の喪失が偶発的なものではなく、通常の事情の下であれば一般に発生するという確実性があれば補償される。建築確認等、確実性が相当程度ある一定の条件にかかっている将来利益も含まれる。もっとも、収用によって事業の開始又は拡張計画が実施不能になったとしても、それが単なる計画にすぎないときは補償されない（大阪地裁昭和30年4月2日）

93

8 「移転工法の検討」
8-Q1：構内移転工法の検討過程において、有形的、機能的及び法制的検討の結果、曳家工法、改造工法及び再築工法により移転することが可能な場合には、どの工法を採用すべきなのか

A：有形的、機能的及び法制的検討を満足した場合、各工法の経済的検討を行い、最も合理的な工法を構内における工法として仮決定する。
さらに、構外再築工法を加えて経済的検討を行い、最終的な移転工法を認定することとなる。

8 「移転工法の検討」
8-Q2：構内工法を検討した結果、構内での再配置が可能な場合、構外再築工法は検討しなくてもよいのか

A：構内工法を検討した結果、複数の工法により移転することが可能である場合には、経済的検討を行い、最も合理的な工法を構内移転工法として仮決定する。（有形的、機能的及び法制的検討において可能となる工法が一つだけの場合には、その工法を構内移転工法として仮決定する。）
さらに、仮決定した構内移転工法と構外移転工法との経済比較を行い、経済的に合理的な工法を認定する必要がある。

8 「移転工法の検討」
8-Q3：経済的検討を行う場合の留意点

★ 経済比較をどのように算定するのか

(具体例)

①

構内移転に要する費用	2060＝ 全面改造 (1600)＋盛土工事 (360)＋残地補償 (100)
構外移転に要する費用	2050＝ 構外移転 (1800)＋残地価額 (250)

② 補償総額で比較すると、[構内移転＞構外移転]で構外移転を採用するように見えるが、細則第15第1項(四)四号により、「残地工事費＋残地補償」と「残地価額」を比較すると

盛土工事 (360)＋残地補償 (100)＞残地価額 (250)

であることから、「残地工事費＋残地補償」を「残地価額」に置き換えて

全面改造 (1600)＋残地価額 (250)＜構外移転 (1800)＋残地価額 (250)

「前三号の規定に基づき残地を移転先と認定した場合に必要な補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）に関する損失及び工事費に係る補償額（残地に関する損失及び工事費に係る補償額が残地の価額を超える場合は当該残地の価額とする。）を加えた額が、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により必要となる補償額（建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）の価額を加えた額を超える場合は、前三号の規定にかかわらず、残地を移転先と認定しないものとする。

この結果、構内工法を採用することとなり、補償額は再度、「残地価額」を「残地工事＋残地補償」に置き換えて

2060＝全面改造 (1600)＋盛土工事 (600)＋残地補償 (100)

となる。

★ 経済比較上の上限額

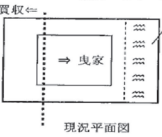
構外移転補償＋残地価額 とする

上記上限内であれば、

構内移転補償＋残地補償＞構外移転補償＋残地価額 であっても
構内移転補償＋残地補償 を採用できる

(例) 残地工事費として補償できない例示

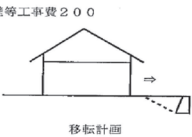
土地代金300



現況平面図

⇒

擁壁等工事費200



移転計画

300の土地代金の内から擁壁等工事費200を支出すれば従前の財産価値を確保できることとなる。

8 「移転工法の検討」
8-Q4：経済的検討を行う場合には、精査した金額（1円単位まで算出）をもって比較しなければならないのか

A：経済的検討においては、合理性が判定できる金額をもって比較すれば足りる。
つまり、概算金額により各工法の比較ができる場合には、精査した金額を算出する必要はない。
ただし、概算金額では合理性の判定ができない場合には、精査した金額をもって各工法の比較を行わなければならない。

8 「移転工法の検討」
8-Q5：建物移転工法の検討を行うにあたり、営業補償を伴う場合の留意事項について

A：建物移転工法の認定にあたっては、前記のとおり経済的検討において営業補償を加えた金額により比較することとなる。つまり、移転工法を認定するうえで、営業補償は重要な要素といえる。したがって、営業補償を伴う場合には、採用工法に関してだけでなく、それぞれの工法について詳細な移転工程表を作成し営業休止期間が妥当なものであるか判断する必要がある。
さらに、機械工作物の移転を要する場合においては機械工作物の復元、再築の两ケースについて比較する必要がある。

8 「移転工法の検討」
8-Q6：仮営業所を伴う移転工法の検討について

（仮営業所を設置して営業を継続することが認められるのは「細則第27第2項（一）」に掲げる場合である。）

細則第27第2項（一）

仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるときは、次の各号に掲げるときとする。

- 一 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的に妥当でないとき
- 二 仮営業所を設置するのに適当な場所が存在すると見込まれ、かつ、本条第2項による補償額が本条第1項による補償相当額以下であるとき
- 三 急施を要する工事のため、仮移転させる必要があるとき

A：建物の移転に伴い仮営業所の設置が必要となる場合においては、それぞれ必要となる補償額を加えた金額により各移転工法の経済的検討を行わなければならない。

この場合、建物の移転工事の順番によっては仮営業所の設置に伴う費用の補償を行わず、玉突き移転等による手法に経済的合理性があり、合理的な移転工法となる場合もあるため、留意しなければならない。

98

8 「移転工法の検討」
8-Q7：既存不適格建築物等が支障となる場合の法令改善費用の運用益損失額の補償について

A：法令改善費の運用益損失額の補償を行う場合には、既存の建物が現行法令に適合しているかどうか、適合していない場合には法令の制定又は改正の時期と建物の建築時期等について十分確認する必要がある。

この場合に適用される事例としては下記の例が挙げられる。

- （例）①建築時点においては適法であったが、都市計画法の変更等により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- ②浄化槽法の改正により単独浄化槽から合併浄化槽へ置き換える場合（平成24年4月1日付け国関整備補第49号）

（参考）

- イ 原則として、既存不適格物件を対象とするものとする。ただし、法令違反が明らかな違法物件以外の物件については、既存不適格物件として取扱うことができるものとする。
- ロ 土地の取得に伴い、建ぺい率・容積率が不適格となる建物（敷地の一部を買収するのみで建物が支障とならない場合）については、法令改善費の運用益損失額の補償は行わないものとする。
- ハ 既存不適格建物の移転工法として構外再築工法を認定した場合には、基本的に、法令改善費の運用益損失額の補償を行うものとする。ただし、3者契約を締結する場合等で、法令に定める施設改善を行う必要のない移転先に移転を行うことが客観的にみて明らかである場合には、法令改善費用の運用益損失額の補償は行わないものとする。

（参考）

防火地域の場合の考え方の例

従前地	3者契約の場合	任意契約の場合
防火地域	防火地域	○
防火地域	非防火地域	×
非防火地域	防火地域	×
非防火地域	非防火地域	×

- ニ 建ぺい率及び容積率に関して既存不適格である建物について構外再築工法を認定する場合には、法令改善費の運用益損失額の補償は

99

行わないものとする。

ホ 既存不適格建物の移転工法として曳家工法及び改造工法を認定するときに、建物全体として、耐用年数が延びないような法令による施設改善を行う場合（例えば、準防火地域などで耐火壁に改善する場合）には、当該施設改善費用を建物移転料として位置付けることは、法令改善費そのものの補償を否定する基準に抵触することとなるので、原則として、運用益損失額の補償として取扱う。

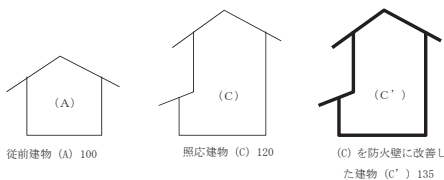
へ 従前の建物においては法令違反がなく、移転後の建物に新たに施設改善義務が発生する場合の当該施設改善費用は、細則第15第1項（四）2号に規定する「従前の建物に照応する建物」の移転料として補償するものとする。

（例）

従前の建築物が防火地域内に存する「階数が2階以下、かつ、延べ面積が100㎡以下の準耐火建築物」であったところ、当該建物の移転工法として「階数が3階以上、又は、延べ面積が100㎡を超える」照応建物による構内再築工法を認定した場合には、耐火建築物に改善する義務が生じる（建築基準法第61条）。

① 構内再築工法を認定した場合で、法令改善費の運用益損失額の補償の必要が生じた場合の補償額の算出方法は、次のとおりとする。

（事例）



*下記算定式を用いるものとする。

従前建物の再築補償額①+改造に伴う施設改善分の費用の補償②+法令改善費用の運用益損失額の補償③

100

$$\begin{aligned} & \text{①} \quad = [A \times \text{再築補償率}] + [(C) - (A)] + [(C') - (C)] \times (1 - 1 / (1 + r)^n) \\ & \text{②} \quad = 100 \times \text{再築補償率} + (120 - 100) + (135 - 120) \times (1 - 1 / (1 + r)^n) \end{aligned}$$

◆移転工法認定上生じている問題解決への取り組みについて

本論文は、インターネット上で公表されている北陸地方整備局の事業研究発表会の論文を原文のまま打ち直したものである。

関 毅 新潟国道事務所 用地一課

建築基準法の度重なる改正により、建築物の仕様は、より耐震性の高いものになってきている。これにより、現行法の基準を満たさない既存不適格建築物の一部を増改築する際には、増改築の対象とならない既存部分についても、耐震補強等の措置を必要とする場合がある。公共事業のために必要な土地の取得に伴い、既存不適格建築物の一部を増改築する際、増築部分以外の既存部分について、耐震補強等の措置が必要であるかの確認や、その措置に要する費用の補償について、損失補償基準における理論的な検証・検討を行い、さらに、現行の調査方法では既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補強が必要な場合の補強方法の判断が難しいことから、その調査方法についても検討を行った。

キーワード 建築基準法、移転工法認定、法令改善費、調査方法

1 はじめに

建築基準法令等のこれまでの改正により、建築物の仕様はより耐震性の高いものとなってきた。

建築時には適法であった建築物が、その後の改正により、基準を満たさなくなると「既存不適格建築物」となる。公共事業のために必要な土地の取得に伴って、このような既存不適格建築物の一部を増改築する際には、増築部分以外の既存部分についても耐震補強等の措置を行う必要がある場合が生じている。

起業者が事業に支障となった建物の移転工法を認定する場合、認定した工法が現実的に施工不可能なものであってはならず、現行の建築基準法令等に適合したものでなければならない。

土地の取得等に伴い支障となる建物を改造工法により移転する場合、これに伴い必要と考えられる既存部分の耐震補強等に要する費用を①法令改善費としてとらえ、当該

101

費用の運用益損失額のみを補償するのが、②当該改造に必要な費用として全額補償するかで補償額に差が生ずることとなるが、移転工法認定上の影響も踏まえ、これについての検討・検証を行う。 また、現行の木造建物の調査方法では、不可視部分の調査が含まれていないため、既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補強が必要な場合に補強方法の判断が困難であることから、これに必要な調査方法についても検討を行。 なお、今回は、実務上取扱う機会が多い、在来工法（木造軸組工法）で建築された一般的な小規模木造住宅についての検討を中心に行う。 2 建築基準法関係法令の改正及び既存不適格建築物の増改築等について (1) 関係法改正 建築基準法、建築基準法施行令及び関係告示などの建築基準関係法令は、これまで数多くの地震被害や、昨今の耐震偽装問題などに対応し、改正が加えられてきた。 建築基準法の近年の大きな改正としては、以下のとおり。 a) 昭和 56 年改正 建物のいわゆる「新耐震基準」が定められ、耐震設計基準が大幅に改正された。 b) 平成 12 年改正 ①木造住宅に関する基礎について、寸法等の仕様規定が定められ、②耐力壁の配置バランス、③仕口（柱と柱の接合部）の金具等を用いた接合方法等が定められた。 c) 平成 17 年改正 既存不適格建築物に対する規制が合理化された。 全体計画制度が創設された。 d) 平成 19 年改正 耐震偽装問題への対応を受け、再発防止のため、構造計算適合性の判定の規定が加わり、より審査が厳格になった。 建築基準法令がこれら改正を加えていく一方で、耐震性が現行基準より劣る、特に昭和 56 年の新耐震基準以前の建築物について耐震性を高めていく必要性もあったことから、耐震促進法の制定（H17）やその改正（H18）も行われた。 その他にも住宅の品質確保に関する法律（「品確法」）の制定や、バリアフリー新法、消防法の改正等、建築物の耐震性や安全性を高めるための法令が次々と制定・改正を繰り返している。 102	これらの諸法の制定・改正により、制定・改正以前の建築物については、程度の差はあれ、現行の法令基準を満たさない「既存不適格建築物」が多くなっている。既存不適格建築物は不適格になった時点で違法建築物となるわけではないものの、現在の基準で必要と考えられる耐震力を備えていないという事になる。特に昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建築された建物は耐力壁の量の不足や基礎が無筋であるなど、構造耐力が不足している可能性が高い。 これら既存不適格建築物について増築、改築大規模の修繕または大規模の模様替え（以下、「増築等」という）を行う場合には平成 17 年 6 月の改正法施行以降、原則、既存部分も現行基準に適合することが求められる事になった。ただし、既存不適格建築物の種類や増改築の規模に応じた以下のような緩和措置もある。 (2) 増改築時に求められる基準 既存不適格建築物の増改築に伴い、増築部分の規模などにより、既存部分に適用される基準については、新潟市土木部建築行政課の指導では以下のとおりとなっている。 a) 増改築部分の延べ面積が 50 ㎡以下、かつ、既存不格部分の延べ面積の 1/20 以下の場合 増改築部分と既存部分をエキスパンションジョイント（構造物と構造物の間に一定の隙間を設け、その隙間で揺れの違いによる悪影響を避ける接合方法（以下 EXP-J」という。）等で構造上分離する等により増改築前の状態よりも危険性が増大しないことが確認できれば、既存部分に現行基準が適用されない。 b) 増改築面積が既存不適格部分の延べ面積の 1/2 以下の場合 b-1) 増改築部分と既存不適格部分を EXP-J 等で分離する場合 増改築部分は現行基準を満たし、既存不適格部分は耐震改修促進法で定める震診断基準を満たしていれば良い。 なお、小規模で一般的な木造 2 階建住宅を代表とする、建築基準法第 6 条 4 号に規定する建築物（以下、「4 号建築物」という。）の場合は上部構造が「仕様規定（建築基準法施行令第 3 章第 1 節～第 7 節の 2 まで）」に適合し、基礎構造については基礎の補強に関する基準（平成 17 年国土交通省告示第 566 号第）に適合したものととなっていること。 b-2) 増築部分と既存不適格部分を EXP-J 等で分離しない場合 増改築部分は現行基準に適合、既存部分は許容応力度計算等により安全性を確保すること。 c) 既存部分の 1/2 を超える増改築の場合 増改築部分、既存不適格部分とも現行基準に適合すること。 なお、これら以外にも、既存建築物が増改築工事以前から EXP-J 等で分離され 103
ている場合があるが、イレギュラーなケースとして今回は検討の対象としないこととする。また、自治体によって若干運用が異なる場合も考えられることから、該当自治体に確認する必要があることを付け加える。 3 移転工法認定上の問題の所在 今回、主に検討を行う「4 号建築物」では、それぞれの場合で上記基準を満たすことを前提としているが、構造計算資料の添付は認められておらず（建築基準法第 6 条の 3 による緩和措置）、建築確認申請時に審査が省略されている。しかし、こうした緩和措置があるからといって、起業者は、構造耐力上基準を満たさないなどの問題のある移転工法を認定することは許されないこととなる。 そこで、補償費の算定に当たっては、改修費用の要否及びその内容、規模をどのように判断し、補償するか。更に、改修の要否及びその判断を行うために、どのような調査を行うかという点が大きな課題となる。 実際に事業に支障となった事例で、昭和初期に建築された物件について、支障状況から改造工法案を作成したところ、既存部分の耐震性に問題があると考えられる建物があった。新潟の市街地の古い街並みは、暑い夏を少しでも快適に過ごすために、細長い建物の長手方向に開口部を多く設け、ふすまや窓を開け放つことにより自然の風を通過させる工夫がされた構造となっている建物が多く見られる。このような建物は、風を抜く方向に配された壁面が少なく、必要な壁量を満たしていないことが明らかであった。 この事例では、新潟市土木部建築行政課の指導によると、増改築面積が既存不適格部分の延べ面積の 1/2 以下の場合であることから、改造部分と既存不適格部分を EXP-J で分離する場合は、改造部分が現行基準を満たし、既存不適格部分が耐震改修促進法で定める耐震診断基準を満たせば良いことになる。事例は 4 号建築物であることから、既存不適格部分は仕様規定や基礎補強の基準に適合することが必要になるため、不可視部分の筋交いや仕口の金具の設置状況を追加調査で確認のうえ、既存不適格部分に必要な補強を行う費用を算定する必要がある。壁量不足であった場合については壁材を落として筋交いを入たり、構造用合板をはりつける等の補強が一般的となっている。補強を行う場合は、必要な壁量を満たすだけでなく、現状の利用状況を踏まえて機能をできるだけ損なわないように、必要と考えられる耐力壁をバランス良く配置する必要があると考えられる。 また、基礎が無筋であれば既存基礎の外側に有筋の基礎をまくなどの対策が必要となる。 改造工法の場合、新たに建築される改造部分については、その費用が必要な経費と考えられるが、前述のような既存部分の補強改修費をどのように考えるかという問題があ 104	るこれらを法令改善費と考え、運用益の損失額分しか補償しないとすると、被補償者は起業者から補償される移転費用では、既存不適格部分の補強改修をほぼ自己負担で行わなければならない事になるという問題がある。 改造工法の場合の移転費用を算定する場合、後述する必要な調査を追加し、まず既存不適格部分が求められる基準を満たすかどうかの判断をする必要があるが、補強内容についても、よく検討する必要がある。 桁行方向、張間方向それぞれの壁量計算により、壁量不足が判明した場合、構造用合板や筋交いの追加等で補強することになるが、単に外周に耐力壁をはりめぐらせて必要数量を確保すればよいのではなく、屋根部の重さや建物全体での耐力壁の配置バランスも考慮する必要がある。 また、開口部に耐力壁を入れることで、採光等や、居室の利用形態などの建物の機能に影響を与える場合もあり、補強方法や補強範囲も機能面への影響を最小限に抑える工夫が必要となると同時に、改造後の建物が外観も含め、従前の機能を大きく損なうものでなく、補強の程度が現実的な範囲内であるかどうかを検討する必要がある。 耐震診断が必要になる場合など、必要に応じて建築士や構造設計一級建築士、耐震診断士などの専門家にも意見を求めながら検討を行い、建築主事にも事前確認を行うことで判断が可能になると考えられる。 以上のような検討を行わなければ、改造工法を採用する場合の費用は算定することができない。 移転工法認定上の問題としては、以上のように①改修費用算定方法、その他②算定に必要な調査が行われていない、という問題があり以下に検討を行った。 4 問題点についての私見① 改造に伴う既存不適格部分の改修費用は、現在の法令に適合していなかった個所を適合するようにする費用であり法令改善費という見方もあるであろう。しかし、一方で建物を残すために必要な経費であり、こうした資本的支出が必ずしも当該建物の耐用年数の増加に直結するものではない場合もあることから、これらの費用自体を改造に必要な費用として、補償すべきであると考ええる。 再築工法を採用する場合は、起業者は使用する木材などに統計数量を利用し、新たに建築することを想定するものであり、改造工法のように既存の建物の一部の材を撤去、新設し補強改修するような費用は不要である。 一方、改造工法を採用する場合に、実際にかかる改造費用の多くは既存の壁や基礎を剥がして、新たな材を入れるための労務費である。改造工法を採用する場合に、これらの費用が法令改善費として運用益損失分しか補償対象とされない場合、再築工法とのバランスも失うと考える。また、その場合、実際に必要な改修費用より過小な費用で、他工法と費用比較を行うことになる。結果として改造工法が安価となり、採用した場合 105

に、実際には、再築費用以上に費用がかかる改造工法を多額の持出しで行うことを強いることにもなりかねず、妥当な補償とはいえないと考える。

また、既存不適格建築物の増改築工事は現実に行われており、被補償者が起業者の移転工法認定に関わらず、安価な改造工法を行う場合も考えられる。

起業者は、追加で必要な調査を行い、法制的検討を行った上で、改造工法が安価で技術的に可能なだけでなく、現実的な工法である場合には積極的に採用していく事が通常妥当な補償につながると考える。

5 問題点についての私見②

現行の調査方法では既存建築物が構造的に法令等に合致しているかどうかの確認及び補償が必要な場合の補償方法の判断が難しいことから、その調査方法についても以下に検討を行った。

(1) 書類上の調査

従来の調査でも、不可視部分の調査については、既存図の入手、建物所有者、設計者または施工者からこれらの状況を徴取する等の方法により調査することになっているが、当該物件が一般住宅で建築年が古い場合など、建築確認申請時の資料や既存図が紛失している場合も多く、不可視部分の構造が不明な場合も多い。

仮に既存図が残っていた場合でも、構造図どおりにすべて施工されていない場合もあることから、いずれにしても、実地で確認・検証する必要がある。

(2) 実地調査

① 上部構造

現在、木造建物の調査内容においては不可視部分の調査が含まれていない。不可視部分の状況を確認するためには、被補償者の了解が得られれば、構造上支障のない箇所での一部破壊検査や、屋根裏からの筋交いの有無及び方向についての調査が考えられるが、了解が得られない場合も多いと思われる。その場合には筋交い探知器による電磁波を利用した調査を行う必要がある。接合金具についてもX線を利用した調査に因り位置や配置状況がある程度確認できるようになった。仕口の接合金具の状況、基礎の配筋状況なども専門業者による非破壊検査という方法が考えられる。

② 基礎構造

基礎構造についても建築基準法では地盤のN値によりベタ基礎、布基礎等、地盤強度に応じた基礎構造を規定している。

基礎についても有筋であるか無筋であるかの確認を行い、地盤の状況に応じ

た基礎構造となっているか地盤調査を行い確認する必要がある。地盤調査については、通常、一般家庭の新築の際に利用されている調査が、スウェーデン式サウンディングという調査で、地下10m程度までの概ねのN値がわかるとされている。

以上のような調査を必要に応じて追加で行い、法制的検討を加え、費用比較をする必要があると考える。建物が古くなるほど、既存建物の耐震性が不足したものとなっている可能性が高く、既存不適格部分の補強費用が多額となることが想定される。

6 おわりに

今回は、事業で支障となった建物の一部を改造する場合に、法制的検討を行った場合に生じた疑問があったことから、改造工法を認定するために必要な作業、補償上の費用の取扱いについて検討を行ったものである。

改造工法を採用する場合の補償方法としては、必要な調査を行い、改修費用自体を改造に伴う必要な経費として、補償すべきであると考ええる。

最後に、今後の見通しについて触れたい。4号建築物で建築士が設計したものにについては建築確認申請時に構造計算書の添付まで義務付けられていない等のいわゆる「4号特例」があるが、いずれ廃止される方向性が出されており、今後、増改築が更に困難になる可能性も想定される。

起業者としては、建築行政の今後の動きを注視しながら、柔軟に対応していく必要があると考える。

(参考) 土地収用法の解説と運用 Q&A 改訂版 (編集 土地収用法研究会)

Q363	建築基準法第3条第2項の規定により同法の適用が除外されている建物は、移転に際して同法に適合するように改築しなければならないが、当該改築に要する経費も補償すべきか
A	建築基準法第3条第2項の規定は、同法が施行された際、現に存する建築物又はその敷地について適用されるものであるから、それを移転する場合には、当然同法が適用され、その基準に適合させなければならないものである。このような法令等に適合させるために必要とされる施設の改善費用は、公共の福祉のために定められた財産権に内在する負担で、その財産を保有する全ての者に課せられた義務であることから、移転に伴い補償を必要とする損失に当たらないと解される。しかし、既存不適格とはいえず、取用を原因として、耐用年数経過後に構造の改善が必要とされるに至ったのであるから、物件移転の時期から取用がなければ改善を必要とされるであろう時期までの間に係る改善費用の運用益損失の補償は必要であると解される。

106

107

8 〔移転工法の検討〕

8-Q8：建物の移転工法を検討する際、地域特性を考慮する必要があるのはなぜか

A：基本的には、個々の物件について有形的、機能的及び法制的な面において判断するが、補償の公平性や客観性としては地域特性も考慮する必要がある。一例を挙げるとすれば、残地において3階建ての照応建物により移転が可能であっても、平家建が一般的である地域においては妥当性があるとは言えない。

よって、個別性と地域性の総合的検討により、通常妥当な移転先と移転工法が決定される。

8 〔移転工法の検討〕

8-Q9：移転工法を検討するうえで、相手方の主観的な事情を考慮する必要はあるのか

A：起業者としては、あくまでも相手方の主観的な事情によらず客観的にみて合理的な移転先と合理的な移転方法を認定しなければならない

したがって居住者の「平屋がよい」というような個人の主観的事情により残地等に従前と同規模の平屋が立たないことをもって、起業者が構外再築工法を認定するとはありえない。

ただし、居住者が障害者等で足が不自由である等特別な事情があり、そのことが客観的に明らかな場合は、残地内工法として立体的照応は行わず、同種同等もしくは平屋による照応の検討を行い、その結果、残地が合理的な移転先と認められなければ構外移転工法を認定する場合もある。

108

9 〔自動車保管場所〕

9-Q1：移転工法を検討する場合の自動車保管場所の取扱いについて

A：建物と共に自動車保管場所が支障となる場合には、自動車保管場所を含めた利用環境面を考慮して移転工法を検討することとなる。その場合には（自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領(平成5年3月26日中央利用理事会決定)は適用しないが、参考となる事項については準用して取り扱うこととなる。

9 〔自動車保管場所〕

9-Q2：自動車保管場所の利用実態調査について

A：業務用建物敷地における自動車保管場所の補償を行う場合には、従前の利用状況、使用頻度の把握が重要であり、そのためには適正な調査を行う必要がある。よって、自動車保管場所の実態調査を行う場合には、下記方法を参考にを行うものとする。

① 調査日は年間売り上げの変動を考慮して決定する。(売り上げの大半が特定時期であればその時期に調査を実施する。)

② 調査は原則として4日間実施する。(平日2日、休日2日)

ただし、駐車場の規模が小さい場合、調査対象の状況によっては2日間実施する(平日1日、休日1日)

③ 調査項目としては、①1日の入場台数②1日の来客数(交通手段毎に集計)③駐車区画の利用台数、とする。

④調査時間は30分毎に集計する。

ただし、調査対象の業種、来客者数により適切に設定するものとする。

(例) コンビニエンスストアでは15分、温泉施設では1時間等

なお、適正な利用実態を把握するため、実態調査を行う場合には、調査機関等について事前に用地担当と協議を行うものとする。

109

9 〔自動車保管場所〕
9－Q3：工作物等の設置はないが駐車スペースとなっている空地は、工法検討するうえで「自動車の保管場所」といえるか

A：車庫、コンクリート叩き等がなくても、自動車保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領の定義等にあてはまる場合には、残地内工法の際、考慮しても差し支えないが、対象面積（範囲）は、自動車の保有・駐車必要台数等を勘案のうえ判断する必要がある。

〔定義等〕
自動車の保管場所とは、住宅敷地内いあっては自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年6月1日法律第145号）第2条第三号の保管場所（車庫、空地その他自動車通常保管するための場所（以下保管場所）という。）をいい、業務用建物敷地内にあつては、前者又は前者と同等の利用形態にある場所をいう。

10 〔関連移転〕
10－Q1：関連移転の判断について

A：関連移転が認められているのは、移転対象となる建物と一体的に利用されている他の建物等が、分割移転により従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合である。（一体不可分）

まず、一体利用の範囲を考えた場合、関連移転の対象となるものは、事業用地と残地にまたがっている建物等が有形的に分離される場合だけではなく、それぞれ分かれて存している建物等の機能的分離も含まれる。

次に、「従来利用していた目的に供することが著しく困難」とは、絶対的なものではなく、利用することは可能だが利用するには多大な不便や経費を要する場合も含まれる。したがって、建物の一部が支障となる場合や同一敷地内に直接支障とならない建物等が存する場合には、事前に従前の利用状況等を十分に把握しておく必要がある。

また、関連移転は相手方の請求により行うこととされており、この請求は書面による場合だけではなく、口頭による請求でも可能であるが、その場合には用地交渉記録等により関連移転の請求があった事実を書面により残しておくことに留意する。

（参考）土地収用法の解説と運用 Q&A 改訂版（編集 土地収用法研究会）	
Q3-6-6	土地収用法第77条の「物件の全部の移転料」が請求できることができる場合とはどのような場合か
A 土地の一部が収用される場合は、原則として収用地に存する物件のみが補償対象となるが、建物が分割されることによって従来利用していた目的に供することが困難となるときは、残地上の建物等もあわせて全部の移転料を所有者は請求できる。この場合必ずしも有形的な分割による場合だけでなく、用途上の機能的な分割による場合も含む。例えば事業用地上に質屋営業している者の店舗兼住家があり、残地に倉庫があつて、一体として営業目的に供されている場合には、倉庫も含めて移転料の請求ができる。	

10 〔関連移転〕
10－Q2：一般住家の場合において、従たる建物が支障となる場合の主たる建物の関連移転の判断について

A：違法状態が軽微なものであっても関連移転の判断は適切に行わなければならない。関連移転の判断については「10－Q1」に記載してある通り、移転対象となる建物となる一体的に利用されている他の建物等が分割移転により従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合である。（一体不可分）

ここで留意する必要があるのは、一体不可分の関係は支障となる建物により変わるものではないということである。例えば一般的な住家で見ると、主たる建物が（母屋）が支障となり、従たる建物（物置）を一体不可分と判断するのであれば、従たる建物（物置）が支障となった場合、支障とならない主たる建物（母屋）も一体不可分と考えられるということである。

しかしながら、主たる建物に比べ、従たる建物については残地等における配置等の制約が少ないと考えられる。よって、主たる建物を関連移転させるかどうかについてはより慎重に判断する必要がある。

（参考）
関連移転における検討内容例

- 検討項目
- 1）一体性について（基準細則第15第1項（三））
 - 2）相手方の請求の取扱い（基準第28条）
- 1） 一体性について（基準細則第15第1項（三））
- ① 一体性の定義（収用裁決を基本に整理）
「一体不可分の関係にある物件の一部が移転されることにより、有形的又は用途上分割され、全部移転によらなければ従来用法による利用価値を失い、従来利用していた目的に供することが著しく困難になる場合」（香川県収用委員会昭和53年10月21日）
 - ①－1 「分割」とは？
有形的・物理的分割のみならず、用途上・機能的分割も含まれる。

※「分割」とは「一部移転、一部を存置すること」である。

例）「有形的・物理的」…建物の一部が支障 「用途上」…住宅と店舗、店舗と倉庫、農家住宅と作業場 「機能上」…製造工場と組立工場、店舗と事務所
--

- ①－2 「従来利用していた目的」とは？
その物の現に保有している（客観的）利用価値（所有者の将来予定については、客観的に予定の意思が明確になっている場合を除き、考慮しない。）
なお、建築当時から利用目的が変わっている場合は、現在の利用目的で判断する。

例）建築当初は「農作業場」として利用していたが、その後自家消費分だけの農業規模としたため、作業場は不要となり、現在は「車庫」として利用している建物 →利用目的は「車庫」となる。

- ①－3 「供することが著しく困難」とは？
絶対的不能のみならず、利用可能だが利用するには多大の不便や経費を要することを含む趣旨である。
なお、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ような場合も含まれる。

例）小売店舗が支障となり、商品倉庫が残地に存することになった場合、倉庫自体を利用することは可能だが、店舗と離れることにより、搬出入に費用やロスが生じことになる場合。 ※なお、この場合には、物件の利用目的を変更する事までは考慮しない。

- ② 類型別の判断基準
詳細な分類とそれに伴う判断基準の作成は困難である。 おおむねの分類を行い、判断基準を例示もふまえて解説
- ②－1 住宅 「一般住宅」と「農家住宅」

- ②-2、3 店舗
②-4 工場

②-1 住宅

原則として住宅、倉庫、車庫の一体性は認定

※使用・利用状況等において関連性が無いものは除く。

※車庫については「自動車保管場所補償実施要領」にも注意が必要。

・農家住宅

母屋（敷地内の中心になる建物）、納屋（物を取めておくため、独立してつくられた建物）、作業場等の関係等により作業効率低下の有無、及び地域の実情もふまえて判断する。

②-2 店舗

・一体として営業目的に供されている場合

→原則として一体性を認める

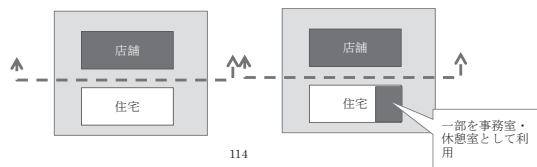
（昭和58年3月8日大阪府収用委員会裁決）

「（収用地外）の倉庫については、常時事業に使用される…資材…等の補完に使用されており、本件収用に伴って移転する事業所の本体部分と密接不可分であると認められる。」

②-3 店舗

「事業用地上に店舗、残地に住宅」が配置されている場合→一般的には一体性を認定するのは困難である

しかしながら、住宅が店舗営業に密接に関連しているばあい（例：住宅を事務室・休息所兼用）には、一体性を認定できるケースもあるので注意が必要である。



114

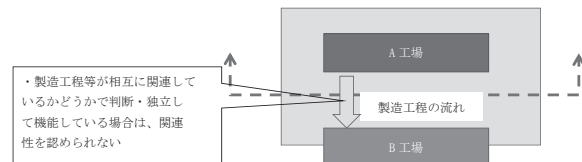
②-4 工場

複数棟の工場の関係

→製造ライン等の関連性により判断する

（行政裁判所：昭和11年2月22日判決）

「収用地上の○○製造工場と残地上の○○仕上工場とが別個独立の建物なるも、従来相まって○○作業の用に供されているときは、前者のみを他に移転するときは、後者は従来の目的に供する」ことはできないと認める。」



③ 支障状況と判断基準

→「主たる建物」と「従たる建物」

直接支障となる建物の用途と関連移転の判断基準

③-1 「主」が支障、「従」は支障とならない場合

③-2 「従」が支障、「主」は支障とならない場合

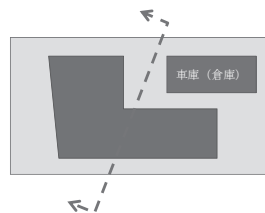
※一体性の判断基準は同一であるべき

③-1 「主」が支障、「従」は支障とならないケース

115

→「主」が住宅、「従」は車庫・倉庫

「住宅」の移転により、「車庫（倉庫）」が残地に存することとなり、「車庫（倉庫）」を移転しなければ「住宅」を従来利用していた目的に供することが困難になる、と考えられる。したがって、「車庫（倉庫）」についても、「住宅」と一体の移転工法を考慮する。



③-2 「従」が支障、「主」は支障とならないケース

→「従」車庫・倉庫、「主」は住宅

原則として、一体性は認められる。

移転工法の認定に当たっては、住宅の存する残地を移転先とし、検討（改造工法、照応建物（住宅との一体照応も考慮）等）を行うこととする。理論上、残地内工法が採用できないなら構外再築を考慮することになるが、補償実務的には個別の状況に応じた検討を行い、安易な構外再築の認定にならないよう留意すべきである。

※なお、

「車庫」については、自動車保管場所補償実施要領第1条第2項但書により、要領のうち参考となる事項については、これに準じて取扱うものとする

116

例）「近隣に保管場所とすることができる土地を確保できるか」等の検討

2) 相手方の「請求」の取扱い

① 請求の必要性

基準第28条（建物等の移転料）

「～建物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。」

※ 関連移転は、建物所有者からの請求を受け、かつ、起業者が合理的な移転先に合理的な移転工法として認定するものであることから、建物所有者と十分な意思疎通を図り、建物所有者からの請求の確認を必ず行う必要がある。

② 収用裁決では

・（昭和43年3月22日愛媛県収用委員会裁決）

起業者が補償額算定をしている移転工法は、従来の効用を維持するため合理的と判断しても土地収用法第77条後段の規定に関する土地所有者の請求が無い限り、当然にこの移転工法を採ることを得ない。

・（昭和42年8月1日大阪府収用委員会裁決）

物件を分割することにより利用価値を失う場合、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る。しかし、物件所有者が残地上建物の存置を希望するならば起業者は残地部分の切取り補償をするべき。

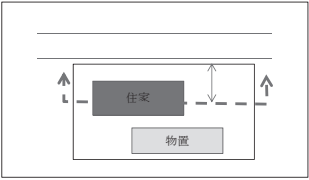
収用裁決→所有者は意見書を提出

任意交渉→所有者の請求を確認。起業者は関連移転の必要性を独自に判断し、請求の妥当性も考慮したうえで、補償の可否に係わらず移転工法を十分に説明し、記録に留める。

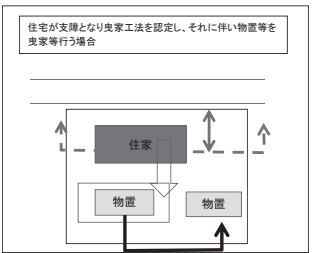
③ 「請求」の取扱い

117

③-1 建物が分割
(例) 2 棟のうち 1 棟は起業地外
建物を一体として関連移転認定



③-2 残地内での玉突き
(例) 2 棟のうち 1 棟は起業地外
起業地内の建物の移転工法により支障
残地内工法の経済的検討の結果、工法認定した場合も関連移転認定



118

とされている。つまり、当該物件が財産的価値を有する限り、移転料の補償は行われるべきと解する。

(参考) 都市計画法違反工作物にも移転料補償は必要とした採決事例
(昭和 5 9 年 5 月 2 6 日 岡山県収用委員会)

ただし、建物等の移転にあたっては、価値の公平性から見て違法な建築物を適法な建築物にするまでの補償を行うべきではないと考える。

以上の考えを踏まえると、比較的軽微な違反建築物の移転工法を検討する場合には、法令違反に関する法制的条件を考慮せず、検討すべきである。

まず、構内移転工法を検討するだけの残地等がある場合に、有形的・機能的及び法制的(法令違反に関する部分は考慮しない)検討の結果、残地等が合理的な移転先であると認定できるにもかかわらず、従前からの法令違反により法制的要件を満たさないことから構内再築工法を認定せず、経済的に劣る構外再築工法を認定することは妥当とは言えない。この場合には、補償上残地内において従前と同等の機能回復を図れる構内工法のうち、経済的合理性を最も有する構内移転工法を仮認定し、最後に構外再築工法との費用比較のうえ、より経済的合理性を有する工法を採用工法と認定すべきと考える。

一例を挙げるとすれば、違反建築物であることにより法制的要件を満たさない有形的及び機能的検討において曳家工法による移転が可能であり、経済的検討において構外再築工法より安い補償額であれば曳家工法を合理的な移転工法と認定する場合などが考えられる。

次に、構外移転工法が合理的であると認定した場合は、補償上は移転先を特定しているわけではないので、移転後において違反建築物かどうかを判断する合理性はないと考える。よって、補償上比較的軽微な違反建築物の場合には、その違法性を加味せず適法に建築された建物と同様に補償すべきと考える。

なお、まれなケースであるが、相手方が補償金目的の背信的悪意者であったり、特定行政庁から、違反建築物に対する工事停止、使用禁止、除却などの行政命令や是正措置が行われている場合については、特段の注意を要するために事前に用地担当部署と協議を行うものとする。

業務上の処理においては、まず行政側で監督処分・除去命令・行政代執行等の違反建築物の除去にあたるべきであるため、補償によって対応すべきなのか、是正措置によって撤去させるのかを検討する必要がある。

(例) 現在の所有者(他の事業で不当要求を繰り返している)は、前所有者が用途違反に違反して建築した工場を補償金日当てで競落。

違反建築物の移転工法の認定にあたっては、特例的なケースとして除却工法が合理的であると認定。

120

10 〔関連移転〕
10-Q3：残地上にある建物所有者が異なる建物等の関連移転について

A：移転工法を検討するうえでの残地等については「3-Q1」に示すとおりであり、原則として従前の一利用画地において移転の可否を検討することとなる。

通常、支障となる建物と所有者が異なる建物が存する場合には、同一の利用目的に供されているとは考えにくい、下記に示すような例外事例もある。

①土地又は建物所有者が、親子、姻戚関係にあり、土地・建物の利用状況から支障となる建物と一体的に利用されていると判断できる場合

②土地又は建物の所有者が、法人と法人の役員の関係にあり、土地・建物の利用状況から支障となる建物と一体的に利用されていると判断できる場合

関連移転の判断は「10-Q1」に示すとおりであるが、合理的な移転方法を検討するうえでは、所有者が異なる建物についても考慮する場合がある。

その場合においては、土地の利用状況、建物の機能の一体性及び相手方からの請求等を総合的に勘案し、建物の移転工法の手順に沿って検討しなければならない。

(例) 親の所有する土地に、親子が別々の建物に居住している状況である場合に、親が所有する建物(農家住宅)が事業に支障となり、移転工法を検討するにあたり、親が専業農家であること、当該敷地が一体的に利用されている状況及び相手方の請求等を勘案し、子が所有する建物の移転も考慮して合理的な移転工法の判断をおこなった。

11 〔その他〕
11-Q1：違反建築物の移転工法の認定について

A：違反建築物の補償については、昭和 3 3 年 8 月 3 日付内閣法制局の見解等を踏まえれば、一概に否定されるものではないと考える。この内閣法制局の見解では

①公用制限に違反している物件についても国法上所有権その他の財産権の成立が認められる以上、明文の規定がないにも関わらず、土地収用法第 7 条(移転料の補償)に関する補償を否定することは許されない。

②土地収用法第 7 条(移転料の補償)の適用にあたり、他の法令を適用すれば生ずるであろう事態を根拠として移転料の補償を否定することは法規の解釈に混迷をきたした結果といふべきであって合理的な根拠を持つものとは認められない。

119

(参考) 土地収用法の解説と運用 Q&A 改訂版(編集 土地収用法研究会)	
Q3 6 7	法令に違反していて、その法令により除却を明示する物件や不法占拠している物件の所有者についても、移転料を補償すべきか
A ①河川法、道路法などのいわゆる公法上の規制に違反している場合 違反建築物であっても、事業認定前から存在していたものであれば、物件所有者に対し移転料を支払う必要がある。土地収用法上、収用に伴う財産権に対する損失は補償されるべきであるからである。「土地収用法に基づいて収用される土地にある工作物が、河川予定地制限令第 3 条による当該都道府県知事の許可を受けないで違法に新築されたものであっても、事業者は、右の違反を理由として同法第 7 7 条本文に規定する移転料の補償をこぼすことはできない。」とする昭和 3 3 年 8 月 13 日内閣法制局第一部長回答がある。 ただし、公用制限ないし公物管理を行う上で行政上不都合を生じないように、当該作用法に基づく監督行政と十分調整をなすべきである。 ②土地に関する私法上の権利がなく不法に建築している場合 不法占拠者であっても自己の費用で建物を建築した以上、当該建物に対しては所有権を有するのであるから、移転料を支払うべきで、基本的には①と同じである。なお、起業者の所有地に不法物件がある場合は、収用に伴う移転という問題は起こりえないので、民事上の問題として処理すべきである。	
(参考) 土地収用法の解説と運用 Q&A 改訂版(編集 土地収用法研究会)	
Q3 6 8	起業者が一時使用する土地を不法占拠している物件の所有者に対して、使用が終了した後、もとの土地返すための移転料を補償すべきか。
A 土地収用法第 7 7 条に、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と明記されているが、この場合の移転料は、移転先に移転するために要する費用であって、一時使用地に物件がある場合で、その復帰に要する費用は、同法 8 8 条にいう通常生じるされるべきものである。しかし、不法占拠物件については、土地に関して何ら権原を有しないものであるから、同法第 7 7 条による移転料のみを補償すれば足り、復帰に要する費用は考慮すべきでないと解する。	

121

住みよい未来都市を実現するパートナー

株式会社N I S S Oは、補償、鑑定、測量分野で培った技術ノウハウ・実績をもとに、用地折衝をはじめとした都市開発の事業を推進いたします。

・NISSOのスタンス

皆様の納得・安心の上に築かれる新しいまちづくりをサポートします。

・サービスの強み

多様な人材とノウハウがサービスの品質を支えます。

・事業基盤

半世紀に亘る実績が当社の信用力の源泉です。

●事業推進

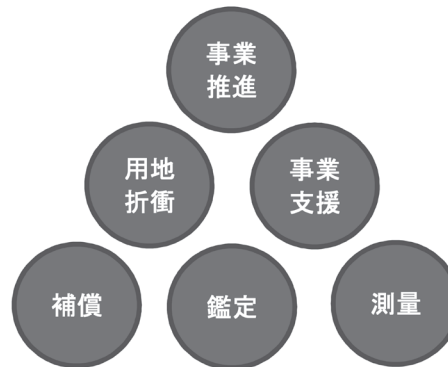
パートナーとして、事業計画の円滑な推進を通じて効率アップ・事業コストの軽減化を実現します。

●用地折衝

補償金の説明だけにとどまらず、関係機関との調整や移転に関わる手続きを支援することで、事業の促進に寄与します。

●事業支援

再開発や区画整理など、組合等による街づくり事業の運営に不可欠な管理業務等の支援を行います。



●補償・鑑定・測量

各分野における精度の高い専門業務で半世紀に亘って実績と信用を築いて参りました。弊社の事業の基盤であり、発展の礎として、さらなる充実を目指します。

【N I S S Oの処理体制】

評 価 系

- 補償業務管理士
- 1・2級建築士
- 不動産鑑定士

不動産系

- 測量士
- 土地家屋調査士
- 宅地建物取引主任者

法 務 系

- 司法書士
- 税理士
- 中小企業診断士
- マンション管理士
- 基地管理士

■本 社

〒101-0025
東京都千代田区神田佐久間町1丁目25番地 秋葉原鴻池ビル
T E L : 03-6859-7515 F A X : 03-6859-7516

■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
T E L : 06-6292-4671 F A X : 06-6292-4677

 株式会社 NISSO

平成29年度 近畿支部 現地研修会報告

「木造建物の曳家工事の基礎知識及び作業手順等について」



近畿支部 研修委員会
副委員長 加藤 巖

平成 29 年度の現地研修会は、南海電鉄「浜寺公園駅舎」の曳家工事の現場事務所において開催しました。

この駅舎は、明治 30 年（1897 年）に作られた日本の代表的建築家である辰野金吾博士が所属した辰野・片岡設計事務所設計による建築物で、国の登録有形文化財でありモダニズムの精神の象徴として堺市が誇る建築物の一つです。

南海電鉄の高架工事に伴い、今回、現在の駅舎の位置から西側（海側）へ約 30 m 曳家により移設する工事のうち、最後の工程の直線方向に 10.8 m 移動させる工事工程を見学しました。

この研修は、午前と午後の二部（20 人ごと）

に分かれて、曳家工事を請け負う間瀬建設（株）の講師の先生から曳家工事の概要と基本的知識などを学習し、そのあと工事現場において実際の曳家工事を見学しました。

現地では、現場監督の声をもとに 1 mm 単位で動かす緊張感を肌で感じられるなど非常に貴重な体験となる研修会となりました。

工事区域内では写真撮影も許され、研修会の受講生は持参したカメラやスマートホンのシャッターを盛んに押して感動に浸っているようでした。

『駅舎曳家の概要』

工事手順は、曳家工事に先立ち、既設駅舎の一



部を解体する。

駅舎曳家は、4工程で、1工程は、根がらみ鋼材を所定の高さに設置し、油圧ジャッキを使用して建屋をジャッキアップする。2工程は、ジャッキアップ完了後、レール及び転動装置を設置する。3工程は、1段階として、既設駅舎を斜め45度の角度で19.8 m移動させ、第2段階として、直線方向に10.8 m移動させる。

4工程は、所定の位置への建屋移動が完了後、新設した基礎上にジャッキダウンする。

将来の浜寺公園駅は、高架工事が完了した時点で新たに設置される高架の浜寺公園駅のエントランス部分に再度、駅舎を曳家して移築し、保存することになっています。



『研修会の概要』

実施日 平成29年12月18日(月)

9:00～17:00

会場 南海電鉄「浜寺公園駅」の曳家工事現場

第一部(20名)

9:00～10:00 曳家工事の基礎知識の
習得(座学)

10:00～11:00 曳家工事の現場見学
第二部

15:00～16:00 曳家工事の基礎知識の
習得(座学)

16:00～17:00 曳家工事の現場見学
テーマ「木造建物の曳家工事の基礎知識及び作
業手順等について」

講師 間瀬建設株式会社 内藤大阪営業所長

参加者 第一部 12会員 18名

第二部 15会員 21名





「若い人材の確保について」

株式会社 タカダ

取締役統括部長 藤本 勉

当社の補償業務に携わる社員の平均年齢は50歳を超えており、高齢化が大きな問題となっているほか、時間外の労働時間を減らすには、若い人材の確保が必要となります。

しかし、若い人材を雇用しようとしても、人材の確保が非常に困難な状況にあって、各社とも同じ問題を抱えておられるのではないのでしょうか。

このような情勢の中で、人事について全くの素人の私ですが、平成29年初めから人材募集・面接・採用に至るまで担当することになりました。

そこで、現在の求人情報を調べてみると、思っていた以上に深刻な状況であることが分かります。

大阪労働局の統計資料によると、近畿2府4県のハローワークの有効求人数を有効求職者数で除した“有効求人倍率”は、平成26年度1.03、平成27年度1.15、平成28年度1.31、平成29年度は11月までの平均値が1.46と、ここ数年は人材不足が年々顕著な値となって推移しています。

併せて、求職者全体に対して55歳以上の中高齢者は約54%を占めている状況から、若い人材の求職者数は非常に少ないと言えます。

更に、大阪府のみに限定した職業別データですが、平成29年11月時点の建築・土木技術者等の有効求人数4,211人に対して有効求職者数は673人のみで、有効求人倍率は6.26倍にもなっており、平均値の1.46倍を大きく上回っていることから、職種の中でも建築・土木関係の技術者等の人材不足は極めて深刻で、若い人材の確保は非常に困難な状況と言えます。

ここまで建築・土木技術者等の求職者が少なく、求人倍率が高くなっていると、過去に求人をおこなっても全く応募が無かったことも、当然のことと理解出来ます。

求人倍率が高い状況にあって、若い人材の建築・土木関係の技術者を雇用するには、月給など待遇面を優遇する必要がありますが、大阪府内の平成29年11月時点の建築・土木技術者等の求人募集内容における月給は400,249円から250,272円であり、全ての職種における求人募集内容の平均値の月給280,632円から206,346円と比較しても、建築関係の求人条件は著しく好待遇となっていることが分かります。

上限に近い待遇で若い人材を募集しようとしても、社内で勤めている社員の給与との整合性を欠くことになり、高額な月給を提示して求人募集することも出来ないのが実情と言えます。

人材不足に対応する一つの対策として、55歳以上の人材を雇用することも検討出来ますが、建築士等の資格を取得して他分野で活躍されてきた技術者を採用しても、補償業務管理士の資格を取得するまで実質4年間の業務経歴が必要であることを考慮すると、補償コンサルタントとして業務の中心になって働ける年数

が限られてくるため、求職者の今後の人生を考えると採用には消極的になってしまいます。

過去の有効求人倍率の推移として、平成 14 年の 0.45 から上昇を続け、平成 17 年には 1.00 に転じ、平成 19 年に 1.26 まで上昇したものの、平成 20 年 9 月のリーマンショック前に下降に転じて、平成 21 年には 0.51 まで下降し、その後は現在に至るまで緩やかに上昇を続けています。

現在でも有効求人倍率は上昇を続けていますが、過去の推移として上昇と下降を繰り返していることから、いずれは下降に転じるものと考え、しばらくは現在の社員のみで業務を履行することも一つの手段と言えます。

求人手段として、すべての職種の有効求人倍率が 1.00 を上回っているかというと、そうでも無く、大阪府の職業別データの平成 29 年 11 月の資料において、一般事務員では有効求人数 7,458 人に対し、有効求職者数は 21,826 人と、有効求人倍率は 0.34 倍と買い手市場となっています。

一般事務員であれば有効求人倍率が低いために、若い人材の雇用につながる可能性は高いと判断出来るため、技術職と一般事務員を同時募集し、応募者の中から補償業務や技術職に興味がありそうな人材を見つけて、基本から指導するののも一つの方法と考えます。

実際に求人広告等を掲載しようとした場合には、補償コンサルタントという仕事内容を、どの様に説明をすれば興味を持ってもらえて、応募者が集まるかということも重要です。

補償コンサルタントという職種の認知度は、まだまだ低く、補償とか、コンサルタントという言葉を並べても、「経験が生かせない」、「仕事が難しそう」、「責任が重そう」という印象を持ったという応募者の意見がありました。

官公庁から受託し、公共事業に伴い建築物の数量や内訳など工事費の積算をおこなう仕事です。と言った方が、なじみやすいとも言えます。

また、求人広告の内容として、残業月 20 時間、年間休日 120 日、アットホームな職場、親切丁寧に指導しますなど、仕事が楽で、誰でも歓迎する様なキーワードを並べるのも、信用が出来ない会社の求人広告として、不信感を与えてしまう場合があります。

求人広告の待遇欄には、実際の社員の年収例、平均勤続年数、平均残業時間、土日出勤あり、有資格者数など、統計的な値を忠実に記載した方が、求人広告の信ぴょう性が高くなるのではないのでしょうか。

辛うじて面接まで進めた場合に、応募者を評価する必要がありますが、求人倍率が高い現状では応募者も就職する会社を評価するため、在籍していた会社より待遇面で優遇されること、仕事に対する生き甲斐や達成感が得られる職場であることなど、会社の優位性を理解してもらわない限り、雇用には結びつかない場合が多々あります。

採用通知を出しても断られる日々が続いていますが、若い人材の確保に努め、補償コンサルタント業界全体の人材不足の状況を打破する勢いで頑張っていきたいと考えます。





補償業務管理士の素顔

株式会社 産業工学研究所
総合補償士 野田 志都代

私は、平成 13 年に現在の会社に入社し、16 年目に入った平成 28 年度に総合補償部門を受験しました。この遙かに高い難壁に挑むべく行った対策や、試験を通して気づいたことについて筆を進めたいと思いますので、お付き合いいただければ幸いです。

ご存じの通り、総合補償部門を受験するには補償関連を含む 3 部門を取得していることが要件です。そして、総合補償部門の専門研修（1 月頃）を受講したあと、

①未取得部門の筆記試験（4 月下旬） ②論文試験（8 月上旬） ③口述試験（10 月上旬）
の 3 つをクリアする必要があります。なお、口述試験の合格発表が 10 月末頃なので、研修から足かけ 9 ヶ月間を受験生として過ごすこととなります。

研修後にまず行ったのは、未取得部門（私の場合 2 部門）の勉強からでした。ただし、未取得部門については専門研修がないため、「用地取得と補償」及び過去問に頼ることにしました。過去問については用地ジャーナルに解説が掲載されており、勉強する上でこれがとても役に立ちました。

次に、論文試験は専門研修で配賦されたテキストの範囲から総論と各論の計 2 題が出題され、2 時間の制限時間でそれぞれ 1200 字程度書かなければなりません。

そこで私は、各項目ごとに論点を箇条書きして、それを下手でも何でも自分の言葉で文章にするという対策を行いました。また、過去の出題の模範解答が協会のホームページに公表されているため、それを参考にしつつ書いては添削を繰り返しました。なお、当日の試験ではボールペン等で書く必要がある（修正ペンの使用は可。消えるボールペンでも良いとのこと。）、試験のシミュレーションとして最初からボールペンで書くようにしていましたが、これが案外難しいものですから、やっておいて良かったと思ったことのひとつでした。

そして、口述試験ではこれまで勉強してきた内容を忘れないように繰り返しテキスト等を読むなどして挑んだところ、担当していただいた試験官の方から、「まだ総合補償部門について経験する機会が少ないとは思いますが、今後コンサルタントとしてその場に立つときにあなたは被補償者からも起業者からも補償のプロとして見られるのですから、これからは被補償者や起業者からの質問に的確に答えられる力を鍛えるため、また、補償についてもっと深く知るために、常日頃から社内でも議論し理解を深める努力をすることが必要ですよ。」と言われました。

私にとって試験とはテキストを用いて試験範囲を勉強するという考え方で挑んでおり、どこか実務とは切り離して考えていたところがありました。そのために想像力が欠如していたのだと気づかされ、これらの言葉がとても心に残っています。

総合補償部門は、総合的な観点からマネジメントを行い得る人材の確保・育成を通じて、補償コンサルタントの技術力の向上に繋がることを目的の一つとして創設されています。

今回合格という結果をいただきましたので、今後も目的で揚げられたことを意識しながら、誠実に業務に従事していきたいと思えます。

最後に、「補償コンサルタント」2011 年 4 月号がお手元にある方はその号の「今月の顔」をご覧ください。実は私がここに寄稿させていただくのは 2 度目で、自分ではその時より少しは成長したと思っていたのですが、どうやらまだまだのようです。

妥協のない技術力で確かな信頼を獲得
総合補償コンサルタント

全8部門登録

土地調査 土地評価 物件 機械工作物
営業補償・特殊補償 事業損失 補償関連 総合補償



<http://www.takada-gr.co.jp>

◆ 有資格者 ◆

【補償業務管理士】（土調）7人（土評）5人（物件）20人（機工）9人（営特）7人（事損）19人（補関）8人（総補）3人
【一級建築士】3人 【二級建築士】13人 【アスベスト診断士】2人 【測量士】3人 【その他】

◆ 業務実績 ◆

- 土地調査・土地評価 / 用地測量、登記簿調査・土地鑑定評価
- 建物・機械・工作物 / ・大規模工場の移転、構内改造 ・一般機械工場、自動車整備工場、造船所、
化学工場、コンクリートプラント、碎石工場、製紙工場、食品工場、廃棄物処理工場、神社、寺院、
小売店舗、ショッピングセンター、パチンコ店、ガソリンスタンド、養鶏場、養魚場、牧場、ゴルフ場、
墓地、区分所有建物、一般住宅等の建物移転補償
- 公共補償 / 上水道施設、簡易水道施設、下水処理施設、ごみ処理施設、警察署、郵便局、放送局
- 営業補償 / あらゆる業種の営業廃止、休止、規模縮小、仮施設補償
- 立竹木補償 / 庭園、用材林、果樹園
- 漁業補償・農業補償・鉱業権補償
- 事業損失 / 建物の事前調査、事後調査、事後調査復旧費算定、水枯渇、日影、電波障害、騒音振動
- 補償関連 / 事業認定、裁決申請図書作成、補償説明、技術者派遣、点検業務



拠点一覧

本 社	〒530-0001	大阪市北区梅田 1-2-2-1200 大阪駅前第2ビル 12 階	TEL : 06-6344-0540 FAX : 06-6344-0605
東 京 支 店	〒101-0025	東京都千代田区神田佐久間町 3-37-3-6 階	TEL : 03-5839-2932
中 部 支 店	〒453-0015	愛知県名古屋市中村区椿町 1-16 井門名古屋ビル 3 階	TEL : 052-459-3435
九 州 支 店	〒816-0941	福岡県大野城市東大和 3-16-3	TEL : 092-558-3005
神戸営業所	〒650-0022	兵庫県神戸市中央区元町通 3 丁目 17-8	TEL : 078-335-2424
滋賀営業所	〒520-0802	滋賀県大津市馬場 2 丁目 6 番 12 号	TEL : 077-526-8310
奈良営業所	〒630-8244	奈良県奈良市三条町 487	TEL : 0742-20-0158
京都営業所	〒604-0985	京都府京都市中京区麩屋町通丸太町下ル舟屋町 424 番地	TEL : 075-255-5105

親睦委員会便り

平成29年度下期編

(一社) 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

会員の皆様には、近畿支部の親睦委員会事業にご協力頂きありがとうございます。

平成 29 年度の下半期における会員親睦事業は、既に恒例行事となりました秋のハイキングと第 61 回親睦互留歩大会を実施しました。

以下に、それぞれの行事について担当委員から報告させていただきます。

1. 秋のハイキング（堺の古市古墳群・千早赤阪村界隈）の報告

ハイキング担当委員 吉岡 敏郎

平成 29 年度のハイキングは、11 月 11 日（土）、雨が上がった好天の下、朝 9 過ぎに近畿支部事務局前を 27 人乗りバスに参加者 23 人（4 人は堺で合流）が乗り込み出発しました。行先は、日本の大商都であった【堺】の観光と、世界 3 大墳墓と言われている「中国・秦の始皇帝陵」、「エジプト・クフ王のピラミッド」、「日本・百舌鳥古墳群の仁徳天皇陵」の中の、【百舌鳥・古市古墳群】の見学および大阪唯一の村である楠木正成（楠公さん）ゆかりの【千早赤阪城】付近の散策です。



仁徳天皇御陵前にて

先ず、堺市役所21階の展望ロビーで360度の景観を一望しました。

堺市は観光に特に力を入れているという事で、NPOのボランティア協会に約240人が登録されていて、黄色のジャンパーを着たボランティアガイドの方々がいたる処で活躍していました。私どもに付いてくれたガイドは土山さんという熟年女性で丁寧・活発に最後の土産店までの約4時間案内してくれました。

改めてきれいな堺の街を探訪してみて、「信長・秀吉」時代の大商都の面影と、数多くの古墳群公園が有る事に驚きました。さかい利品の杜（千利休&与謝野晶子記念館）で茶の湯を、大阪ベイプラザホテルで豪華なお昼を頂き、堺を後にしましたがいい体験をしました。（世界遺産認定を祈ります）。



千早赤阪村の棚田

午後2時過ぎからは、楠公さんの千早赤阪村です。なかなか来る機会の無い場所で、時間の関係で早足でしたが棚田や城址跡を見学しました。村のパンフレットに「なにもないから いいところ……。なにもない贅沢。のらりくらり、ぼけ〜っと……。いやしの里で のんびり過ごす贅沢。」とありました。このような《至福の刻》の経験もいいな!! と思いながら帰途につきました。



千早城址



百舌鳥古墳群を説明するガイドさん

以上簡単ですがハイキングのご報告と致します。有難うございました。

2. 第61回互留歩大会

親睦委員会 委員 今中 康生

秋のゴルフコンペは、11月30日（木）に吉岡委員長のお膝元、瀬田ゴルフコース（大津市）にて開催されました。前日の天気予報では「お出かけの際は、傘をお持ちください」とのことでしたので、冷たい雨に降られる一日を覚悟しておりました。ところがどっこい！当日は予報をくつがえして、晴れ間と温かさが感じられるような（おそらく今シーズン最後の）好天と相成りました。晴れ男は一体誰なのでしょうかね？

さて、今回プレーした北コースは、クラブハウスが3、4年前にリニューアルされたばかりで、入口・ロッカー・浴室すべて「北コース専用」となっていました。ラグジュアリーな空間とエレガントな雰囲気はとても素敵でした。そして、コースに出るとデンジャラスな水辺やデリケートなグリーンが待ち構えており、苦戦しつつも充実した一日を過ごすことができました。やっぱり良いコースですね！

コンペの結果は、ベストグロスの佐藤氏を抑えて、すばらしいロングドライブが印象的な三上氏の初優勝でした。おめでとうございます！

優勝 三上洋史氏（平和ITC） グロス 94 / ネット 73.6

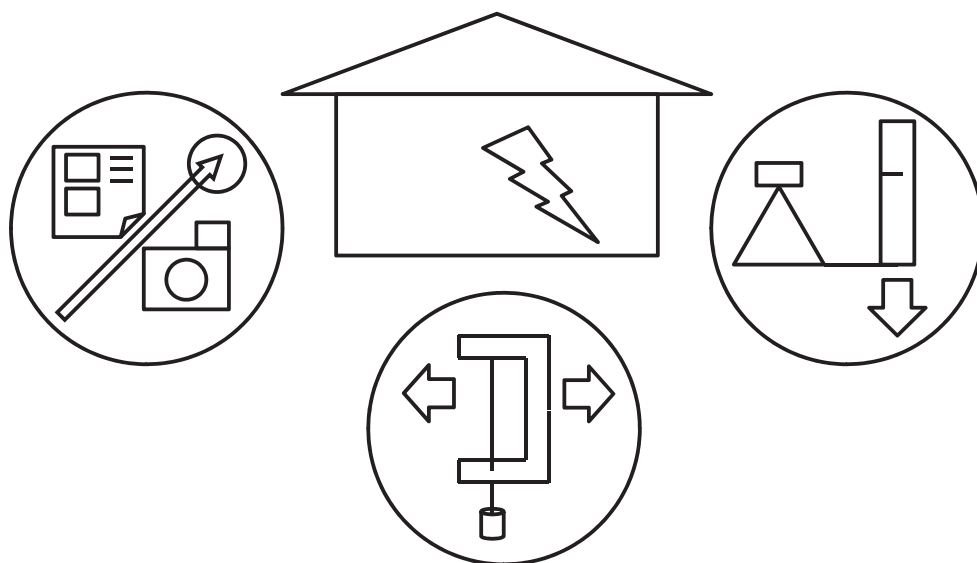
準優勝 佐藤和夫氏（岡本設計） グロス 91 / ネット 74.2

第三位 今中康生氏（ケンセイ） グロス 101 / ネット 75.8

次回は春頃の開催を予定しております。どうぞお気軽にご参加ください。



第61回 秋のゴルフコンペ



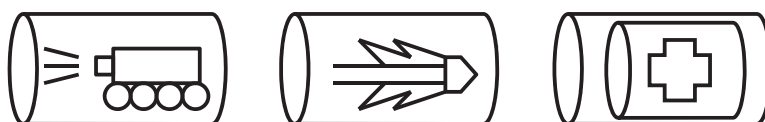
ケンセイは事業損失調査の専門業者です

近畿一円で営業しており、公共・民間事業の様々な仕様に対応できます。

工損調査に集中特化することにより、豊富な現場経験を蓄積させ、

それに基づく人材育成・業務改善に日々努めております。

事業近隣の環境調査（騒音振動・井戸水質・交通量など）も扱っておりますので、
まとめてケンセイにお任せください。



下水道管渠の調査・清掃・改築修繕などのメンテナンス事業も営んでおります。

管路の詳細調査や管更生工事などもぜひ当社へお問い合わせください。



株式会社 ケンセイ

事業損失部門登録
一級建築士事務所

本 社 〒533-0033 大阪市東淀川区東中島1-18-22 新大阪丸ビル別館

TEL:06-6323-6781 FAX:06-6320-3594

南大阪支店 堺市堺区竜神橋町1-2-16

奈良営業所 奈良市大森町24-1

東部大阪支店 大東市灰塚5-1-45

箕面営業所 箕面市栗生新家2-9-25

伊丹支店 伊丹市下河原2-11-15

豊能営業所 豊能郡豊能町牧境山9-6

神奈川営業所 川崎市川崎区四谷下町10-4

支部だより

(平成 29 年 8 月～平成 30 年 2 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・委員会報告

1. 本部第3回理事会(7/25)報告

【決議事項】

(1) 入会の承認について

【協議事項】

特になし

【報告事項】

(1) 会員の状況について

(2) 国土交通大臣表彰(建設事業関係功労)について

(3) CPD制度の運用状況について

(4) 平成29年度西日本ブロック会議について

(5) 創立40周年記念行事実施要領(案)について

(6) 北海道支部支部会費について

2. 本部第1回新技術等の利活用調査研究分科会(9/8)報告

【議題】

(1) 新技術等の利活用調査研究分科会について

(2) 委員長及び副委員長の選出について

(3) 建設業に係る新技術等の利活用動向について

(4) 補償コンサルタントに係る新技術等について

(5) 今後の進め方について

2. 日本補償コンサルタント復興支援協会からの情報提供

(1) 第4回復興支援協会理事会資料の配付

3. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

・平成29年度要望活動について

本部要望書の確認及び近畿支部版要望書(案)の検討

(2) 研修委員会

・第1回実務研修会(8/24)の開催報告

受講生アンケートの結果分析等

・第2回研修委員会(8/2)の開催報告

(3) 補償業務委員会

・第1回標準補償算定システム操作技術研修(7/27～28)の開催報告

・平成29年度システム導入会員状況について

・「照応建物」の算定に関する統一した取扱に関する取組の報告

・第2回、第3回、第4回補償業務委員会の報告

照応建物のパターン図の作成と近畿地方整備局との協議

第6回「補償業務技術研究会」(8/22)の開催報告

(4) 広報委員会

・第2回広報委員会(8/16)の開催報告

・支部報68号の発行報告等

(5) 親睦委員会

・会員親睦魚釣り(イカ)大会(7/21)の開催報告

・秋のハイキングの実施予定について

(7) 国土交通省との意見交換会の実施結果について

4. その他

- ・近畿地方整備局への要望及び意見交換の日程等について
- ・要望活動に対する起業者との日程調整について
- ・平成 29 年度支部会費の納入状況等について
- ・平成 29 年度補償業務管理士登録更新講習会の運営補助の依頼について

2. 日本補償コンサルタント復興支援協会からの情報提供

- (1) 第5回復興支援協会理事会資料の配付
- (2) 復興支援事業の近況報告

3. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

- ・近畿地整への要望及び意見交換（9 / 19）の実施報告
- ・独禁法講習会の開催予定について

(2) 研修委員会

- ・第3回研修委員会（10 / 20）の開催報告
- ・第2回実務研修会の開催予定について
- ・曳家工法の現地研修会の開催予定について

(3) 補償業務委員会

- ・第5回補償業務委員会（9 / 22）の開催報告
- ・今後の委員会活動について

(4) 広報委員会

- ・特になし

◎役員会（10月13日開催）

1. 本部理事会・委員会報告

1. 第4回本部理事会（9 / 26）報告

【決議事項】

- (1) 入会の承認について

【協議事項】

特になし

【報告事項】

- (1) 会員の状況について
- (2) 常任委員会分科会の委員委嘱について
- (3) CPD 制度の運用状況について
- (4) 創立 40 周年記念行事等について
- (5) 経営改善策の検証について
- (6) 委員会・WG（分科会）報告について



補償コンサルタント
株式会社 サンコム

代表取締役 松本道彦

本社 〒679-4003

たつの市揖西町小神 162-6

TEL 0791-63-1533 FAX 0791-63-4179

E-mail : info@kk-suncom.co.jp



3つのCOMで社会に貢献します

Communication Computing Combination

ホームページ : <http://www.kk-suncom.co.jp>

(5) 親睦委員会

- ・第61回親睦互留歩大会の開催案内について
- ・会員親睦ハイキング(11/11)の実施予定について
堺市の古市古墳群、千早赤阪村の散策

4. その他

- ・平成29年度要望活動の日程調整状況について
- ・平成30年「新春交礼会」の実施について

◎役員会(11月14日開催)

1. 本部理事会・委員会報告

期間中開催なし

2. 本部第1回総務委員会「企画分科会」(10/17)報告

【議題】

- (1) 平成29年度総務委員会事業計画について
- (2) 海外損失補償制度調査に係る監事監査意見について
- (3) 海外損失補償制度調査の検討について

(4) 調査研究事業の拡大等について

3. 本部第1回総務委員会「広報分科会」(11/7)報告

【議題】

- (1) 広報のあり方の検討について
- (2) 本部ホームページの見直しについて

4. 日本補償コンサルタント復興支援協会からの情報提供

特になし

5. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

- ・「独禁法講習会」(12/5)の開催中止について

実務研修の時間配分のため中止にするも、年度内開催について検討を確認

- ・平成30年「新春交礼会」(1/19)の開催予定について

大阪キャッスルホテルにて午後6時より開催を確認

(2) 研修委員会

- ・第3回研修委員会(10/20)の開催報告



株式会社 平和 ITC

Heiwa International Total Consultant

代表取締役 山本 治見

代表取締役 周 文

代表取締役 三上 洋史

本社／〒918-8026 福井県福井市湊1丁目1704番地 TEL(0776)36-5267 FAX(0776)36-6520

大阪支店／〒530-0041 大阪市北区天神橋2丁目5番25号1108 TEL(06)6354-2386 FAX(06)6354-2382

東京支店・滋賀営業所・京都営業所・京都北営業所・兵庫営業所・奈良営業所

- ・第2回実務研修会（12 / 5）の状況報告と進行の確認等
- ・曳家工事の「現地研修会」（12 / 18）の開催予定について
南海電鉄「浜寺公園駅舎」の曳家工事
講師：（株）間瀬建設大阪営業所
内藤営業所長

（3）補償業務委員会

- ・第6回補償業務委員会（10 / 27）の開催報告
- ・第7回補償業務委員会（11 / 22）の開催予定について
- ・「照応建物」の取扱いに関する近畿地整との調整状況報告

（4）広報委員会

- ・第3回広報委員会の開催予定について

（5）親睦委員会

- ・会員親睦ハイキング（11 / 11）の実施報告
- ・第61回会員親睦互留歩大会の参加状況報告等

6. その他

- ・平成29年度要望活動の実施状況等について
- ・本部機関紙「補償コンサルタント」の執筆分担の確認について
- ・次回役員会の開催について
「新春交礼会」の開催にあわせ、午後4時より大阪キャッスルホテルにて開催することを確認

◎役員会（12月5日開催）

1. 本部理事会・委員会報告

1. 本部第5回理事会（11 / 29）報告

【決議事項】

- （1）入会の承認について

【協議事項】

特になし

【報告事項】

- （1）会員の状況について
- （2）職務執行状況報告について
- （3）平成29年度秋の褒章について
- （4）CPD制度の運用状況について
- （5）平成28年度検定試験の実施結果について
- （6）平成29年度登録更新講習会の実施結果について
- （7）平成29年度補償業務管理士研修及び試験実施計画について
- （8）委員会・WG（分科会）報告について
- （9）平成30年「新春交礼会」及び第6回理事会について

2. 本部第1回総務委員会「研修分科会」（11 / 20）報告

【議題】

- （1）DVD研修について
- （2）eラーニングについて
- （3）研修講師登録台帳の更新について

2. 日本補償コンサルタント復興支援協会からの情報提供

特になし

3. 支部委員会報告

（1）総務委員会

- ・平成29年度要望活動についての現況報告
- ・平成30年「新春交礼会」の次第及び進行の確認

（2）研修委員会

- ・第2回実務研修会（12 / 5）の進行と現況報告
- ・曳家工事「現地研修会」（12 / 18）の現況報告

（3）補償業務委員会

- ・第7回補償業務委員会（11 / 22）

- の開催報告
- ・第8回補償業務委員会（12 / 21）
の開催予定について
- 委員会後、近畿地整との第7回
「補償業務技術研究会」に臨む
- （4）広報委員会
- ・第3回広報委員会（12 / 6）の開
催予定について
- 支部報 69 号・70 号のコンテン
ツ等の決定
- ・支部報 69 号・70 号への掲載広告
の募集案内について
- （5）親睦委員会
- ・第 61 回親睦互留歩大会の実施報告
- 4. その他
- ・堺市及び西日本高速道路（株）への
要望の参加依頼について
- ・北陸新幹線計画に対する鉄道・運輸
建設機構への要望について

平成30年

◎役員会（1月19日開催）

1. 本部理事会・委員会報告

- 1. 本部第2回補償業務委員会（12 / 11）
報告

【議題】

- （1）ワーキンググループの設置について
（案）
- （2）事業内容の検討
 - ①木造（ツーバイフォー）建物調査算定要
領案について
 - ②曳家工法・改造工法について
 - ③照応建物設計及び算定の運用について

2. 本部第6回理事会（1 / 16）報告

【決議事項】

- （1）入会の承認について

【報告事項】

- （1）専門科目研修の実施について

- （2）平成 30 年新春交礼会について
- （3）CPD 制度の運用状況について
- （4）第 42 回通常総会の開催について
- （5）補償業務委員会固定資産家屋評価補助
業務受託分科会委員の委嘱について
- （6）委員会・WG（分科会）の報告につい
て

2. 日本補償コンサルタント復興支援協会からの 情報提供

- ・第7回理事会（1 / 16）資料の配付

3. 支部委員会報告

- （1）総務委員会
- ・平成 30 年新春交礼会の次第及び進
行の確認
- （2）研修委員会
- ・第2回実務研修（12 / 5）の開催
報告
- ・曳家工法現地研修会（12 / 18）の
開催報告
- （3）補償業務委員会
- ・第7回「用地補償技術研究会」（12
/ 21）の開催報告
- ・第9回補償業務委員会（1 / 25）
の開催予定について
- （4）広報委員会
- ・第3回広報委員会（12 / 6）の開
催報告

4. その他

- ・専門学校等への本部広報誌「補償コ
ンサルタント」の配布と広報につい
て
- 配布する大学及び専門学校等の抽
出と訪問体制について検討
- ・第 42 回近畿支部通常総会について
平成 30 年5月 18 日（金）の開
催を確認

研修会・講習会・講演会の開催

会員の資質の向上をめざし、各種研修会・講習会・講演会を開催しています。

〈研修会・講習会〉

1. 平成 29 年度 近畿支部 第 1 回実務研修会

日 時：平成 29 年 8 月 24 日（木）

会 場：新梅田研修センター

第一部

テ ー マ：土地収用法における裁決申請手続き等について

講 師：大阪府収用委員会 事務局

主 査 神田 邦彦 氏

副主査 山下 佳彦 氏

第二部

テ ー マ：公共用地の取得に係る税務について

講 師：近畿税理士会 東支部

林会計事務所 税理士 林 典男 氏

受 講 者：43 会員 86 名、非会員 78 名（内起業者 68 名）合計 164 名

2. 平成 29 年度 近畿支部 第 2 回実務研修会

日 時：平成 29 年 12 月 5 日（金）

場 所：大阪府教育会館 たかつガーデン

テ ー マ：建物の移転工法について ― 工法検討の留意点等 ―

講 師：（一社）日本補償コンサルタント復興支援協会

技術管理部長 小 林 訓 氏

受 講 者：50 会員 116 名、非会員 9 社 12 名 合計 128 名

3. 平成 29 年度 近畿支部 現地見学会

日 時：平成 29 年 12 月 18 日（月）

場 所：南海電鉄「浜寺公園駅」の曳家工事現場

テ ー マ：木造建物の曳家工事の基礎知識及び作業手順等について

講 師：間瀬建設 株式会社 大阪営業所長 内藤 吉政 氏

受 講 者：第一部 12 会員 18 名 第二部 15 会員 21 名

補償業務管理士資格研修・講習会

補償業務管理士資格の取得のため、支部において講習会・研修会・試験等を実施しています。

平成29年度下期には、下記の講習会・研修会を開催しました。

1. 平成29年度 補償業務管理士登録・更新講習会

日 時：平成29年9月28日（木） 10：30～16：30

会 場：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）10：30～12：00

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 西 森 忠 行 氏

講習会：（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 岡 本 和 彦 氏

講習会：（その3）13：40～15：10

演 題：「補償基準の改正について（過去五年分）」

講 師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部 用地補償課長 炭 田 光 一 氏

講習会：（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：一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 専務理事 池 田 国 広 氏

受 講 者：91名

2. 平成29年度 補償業務管理士共通科目研修

日 時：平成29年11月28日（火）～ 11月30日（木）

会 場：新梅田研修センター 大阪市福島区福島6-22-20

カリキュラム及び講師：下記のとおり

受 講 者：60名

別紙 1

平成29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

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部
平成29年11月28日～11月30日

	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 (火)	受付 開会式 及び オリエン テーション	用地事務概要(1) 近畿地方整備局 用地部 用地補償管理官 小栗 麻英	補償の法理(1.5) 近畿地方整備局 用地部 用地調査官 竹下 裕之		土地利用規制法(2.5) 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 DVD		不動産登記法概説 (1.5) (一財)民事法務協会 副会長 坂巻 豊 DVD		
第2日目 11月29日 (水)		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 松本 晋一	事業損失・生活再建 (1) 近畿地方整備局 浪速国道事務所 用地対策官 佐藤 邦明		公共補償基準概説(2) 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 用地官 坪井 義徳		補償関係税制概説(2) 税理士 加藤義幸事務所 代 表 加藤 義幸 DVD		
第3日目 11月30日 (木)	発注仕様概説 (1) 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 課長補佐 吉田 治智	補償コンサルタント業 (1) 近畿地方整備局 用地部 用地調整官 岡本 和彦	一般補償基準概説(3.5) 用地部 用地対策課 用地官 上枝 新治 近畿地方整備局 用地部 用地対策課 課長補佐 川崎 伸一				閉講式		

会 員 親 睦 行 事

会員相互の交流と情報交換を目的に各種親睦行事を企画開催しています。

平成 29 年度下期には、下記の行事を開催しました。

1. 第 61 回 JCC 互留歩大会

日 時：平成 29 年 11 月 30 日（木）

場 所：瀬田ゴルフコース

参 加 者：6 会員 9 名

2. 会員親睦ハイキング

日 時：平成 29 年 11 月 11 日（土）

場 所：「百舌鳥の古市古墳群」と「千早赤阪村」界隈

参 加 者：10 会員 27 名

そ の 他

1. 平成 29 年度 補償業務管理士資格検定試験が、下記日程で開催されます。

日 時：平成 30 年 4 月 22 日（日）

会 場：新梅田研修センター

試験時間割：

< 平成 29 年度筆記試験時間割 >

筆記試験日 平成 30 年 4 月 22 日（日）		
午 前	午 後	
9:15 ～ 11:45	12:45 ～ 14:45	15:00 ～ 17:00
共通科目	土地調査	事業損失
	土地評価	物 件
総合補償		補償関連
		営業補償・特殊補償

2. 近畿支部第 42 回通常総会の開催を下記日程で予定しています。

日 時：平成 30 年 5 月 18 日（金）

第一部 第 42 回 近畿支部通常総会

第二部 講演会（講師、テーマ等未定）

会 場：大阪キャッスルホテル

会員の動向

(平成30年1月末現在)

《社名及び代表者変更》

6-129 (株)カイヤマグチ

代表者 山口 正勝

↓

(株)ウエスト建設コンサルタント

代表者 佐藤 和志

《入会》

該当なし

《退会》

該当なし

《代表者変更》

4-087 (株)東洋設計 福井支店

前川 淳 ⇒ 西川 謙二

6-202 (株)鈴鹿設計事務所

鈴鹿 康夫 ⇒ 川合 秀隆

《所在地変更》

5-027 玉野総合コンサルタント(株)

大阪支店

〒530-0047

大阪市北区西天満 1-2-5

大阪J Aビル

↓

〒541-0041

大阪市中央区北浜2丁目 6-26

大阪グリーンビル5階

一級建築士事務所 補償コンサルタント 登記測量業



株式会社 三輝設計事務所

代表取締役社長

森下 篤郎

一級建築士 土地家屋調査士 補償業務管理士
構造設計一級建築士 CASBEE建築戸建評価員
不動産コンサルティングマスター 宅地建物取引士

本社/福井県福井市和田一丁目4-10 〒918-8238

TEL 0776-27-6323(代) FAX 0776-27-6347

URL <http://www.archi3ki.jp> Email info@archi3ki.jp

支店・営業所/東京・大阪・名古屋・仙台・広島・いわき

会 員 名 簿

(平成 30 年 2 月末現在)

会員番号	(一社) 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
6-014	大手前産業 (株)	補 26 第 684 号	06-6763-2261	○		○			○		
3-042	一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社	補 25 第 19 号	06-6348-2010		○	○	○	○	○	○	
3-119	(株) NISSO 大阪支店	補 25 第 503 号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○
6-018	(株) タカダ	補 25 第 540 号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○
9-047	大和不動産鑑定 (株)	補 25 第 176 号	06-6536-0600		○						
6-022	大阪エンジニアリング (株)	補 25 第 445 号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○
6-023	福田総合コンサルタント (株)	補 25 第 13 号	06-6227-0890	○	○	○	○	○	○	○	○
6-031	(株) 産業工学研究所	補 25 第 514 号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○
6-032	(株) アイテクノ	補 25 第 475 号	06-6889-4551			○	○	○	○	○	○
6-037	中央復建コンサルタンツ (株)	補 25 第 12 号	06-6160-1121	○		○			○	○	
6-039	(株) 技 研	補 26 第 801 号	06-6356-3666		○	○	○	○	○	○	○
6-070	(株) 谷澤総合鑑定所	補 26 第 600 号	06-6208-3500		○	○		○			
6-073	(株) 三和総合コンサル	補 25 第 145 号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	
3-088	(株) オオバ 大阪支店	補 26 第 558 号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○
3-058	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補 26 第 566 号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○
6-103	(一社) 近畿建設協会	補 28 第 1590 号	06-6943-8171		○	○				○	○
7-013	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補 26 第 687 号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○
3-083	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補 25 第 492 号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○
6-132	(株) 日建技術コンサルタント	補 26 第 604 号	06-6766-3900	○		○	○				
6-138	(株) ケンセイ	補 25 第 2448 号	06-6323-6781						○		
6-147	(株) 浜名技術コンサルタント	補 28 第 1132 号	06-6227-0227	○		○	○	○	○	○	○
7-030	(株) ウエスコ 関西支社	補 25 第 547 号	06-6943-1486	○	○	○	○	○	○	○	○
6-159	(株) 地域経済研究所	補 28 第 1076 号	06-6314-6300			○					
6-194	(株) 環境整備研究所	補 28 第 2069 号	072-631-1307			○	○	○	○		
6-201	写測エンジニアリング (株)	補 26 第 1572 号	06-6768-0418	○		○	○		○		

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
3-294	(株) 八州 西日本事業部	補 24 第 1363 号	06-6305-3245	○	○	○	○	○	○	○	○
6-206	(株) アスロード	補 26 第 4769 号	06-6343-7688			○					
6-207	(株) 東洋建築設計事務所	補 28 第 1088 号	06-6768-2020			○			○		
4-025	(株) 国土開発センター 大阪支店	補 25 第 458 号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○
6-216	(株) ニュージェック		06-6374-4901								
6-246	(株) 信栄補償設計	補 27 第 2855 号	06-6947-1130			○	○	○	○	○	○
3-106	(株) UR リンケージ西日本支社	補 25 第 442 号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	
5-103	南海カッマ (株) 関西支社	補 25 第 414 号	06-6632-9750	○		○		○	○		
5-027	玉野総合コンサルタント (株) 大阪支店	補 25 第 262 号	06-4706-5511	○	○	○	○	○	○	○	○
3-529	(株) 中央クリエイト 関西支店	補 28 第 3923 号	06-6889-0015	○	○	○	○	○	○	○	○
6-266	(株) ユニオンリサーチ	補 25 第 4697 号	06-6446-1801	○		○	○	○	○	○	
6-267	西日本高速道路ビジネスサポート (株)	補 28 第 4918 号	06-6396-2828	○	○	○				○	○

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
6-013	内外エンジニアリング (株)	補 25 第 150 号	075-933-5111	○		○		○	○		
6-046	北陽測地 (株)	補 25 第 168 号	075-723-5881	○							
6-113	(株) 吹上技研コンサルタント	補 26 第 902 号	075-332-6111	○		○					
6-153	(株) 伊藤・梅原建築設計事務所	補 25 第 2343 号	0773-42-1039			○					
6-168	(株) 中地コンサルタント	補 28 第 2098 号	0772-72-0268	○							
6-189	(株) 関西総合鑑定所	補 28 第 1616 号	075-252-2367		○						
6-238	塩見測量設計 (株)	補 28 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
6-097	(株) 宮本設計	補 28 第 4888 号	0797-71-0431	○		○	○	○	○		
6-105	(株) サンコム	補 25 第 177 号	0791-63-1533	○		○			○		
6-106	阪神測建 (株)	補 25 第 170 号	078-360-8481	○		○		○			
6-107	(株) 西播設計	補 25 第 143 号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○
6-129	(株) ウエスト建設コンサルタント	補 29 第 5190 号	079-267-1212	○		○		○	○		
6-144	(株) コンサルタント関西	補 24 第 1395 号	079-245-6222	○		○	○	○			
6-167	(株) 播磨設計コンサルタント	補 25 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 28 第 2033 号	078-708-8432			○	○	○	○	○	○
6-245	(株) 朝日コンサル	補 27 第 2868 号	0794-63-6491	○							
6-258	(有) 大田建築事務所	補 28 第 3101 号	06-6482-5708			○	○	○	○	○	○
6-263	(株) エンタコンサルタント	補 26 第 665 号	0795-22-2219	○		○					
7-099	アサヒコンサルタント (株) 兵庫支社	補 25 第 1451 号	079-287-6660	○		○	○	○	○	○	

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
0-046	(株) 兵庫不動産鑑定所	補 24 第 4955 号	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 25 第 142 号	0770-56-2345	○		○		○	○		
6-116	(株) サンワコン	補 25 第 532 号	0776-36-2790	○		○	○	○	○	○	
6-130	(株) エイコー技術コンサルタント	補 25 第 169 号	0770-25-1222	○	○	○			○		
6-140	丸一調査設計 (株)	補 25 第 270 号	0776-52-8400	○		○	○	○	○		
6-155	(株) 三愛調査事務所	補 25 第 1493 号	0779-65-4175	○		○	○	○			
6-156	(株) 平和 ITC	補 26 第 672 号	0776-36-5267	○	○	○	○	○	○	○	○
6-158	(株) 帝国コンサルタント	補 26 第 815 号	0778-24-0001	○		○			○		
6-180	(株) 若狭開発技術センター	補 28 第 1606 号	0770-53-2883	○		○			○		
6-181	(株) 川上測量コンサルタント	補 24 第 1422 号	0776-35-5566	○		○					
6-187	(株) アスワ測量設計	補 28 第 2051 号	0776-34-1012	○		○			○		
6-190	(株) 日新企画設計	補 28 第 1054 号	0776-57-0024	○					○		
6-208	中央測量設計 (株)	補 26 第 873 号	0776-22-8482	○		○					
6-210	(株) 三輝設計事務所	補 28 第 2054 号	0776-27-6323			○		○	○		
6-211	(株) ワカサコンサル	補 26 第 850 号	0770-56-1175	○		○			○		
6-215	(株) 澤田調査設計	補 26 第 2556 号	0770-56-3456	○		○					
6-219	九頭龍測量 (株)	補 28 第 1130 号	0779-66-1021	○		○	○	○	○		
4-073	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補 26 第 642 号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○
4-087	(株) 東洋設計 福井支店	補 25 第 1439 号	0776-26-0510	○		○	○	○	○	○	
6-264	(株) キミコン	補 27 第 2709 号	0778-62-7700	○		○	○	○	○	○	
6-269	(株) アトム補償コンサル	補 29 第 4924 号	0776-50-0170	○		○	○	○	○		

会員名簿

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
6-057	キタイ設計（株）	補 26 第 1548 号	0748-46-2336	○		○					
6-111	（株）新 洲	補 25 第 149 号	077-552-2094	○		○		○			
6-150	正和設計（株）	補 26 第 989 号	077-522-3124	○		○					
6-202	（株）鈴鹿設計事務所	補 26 第 654 号	077-573-3223	○		○					
6-249	近畿設計測量（株）	補 26 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
6-019	アトラス工営（株）	補 26 第 567 号	0742-45-1055	○		○		○	○		
6-142	（株）関西補償問題研究所	補 28 第 1034 号	0742-49-8439			○		○			
6-161	（株）たかの建築事務所	補 28 第 1342 号	0747-22-3232			○	○	○	○	○	
6-205	太洋エンジニアリング（株）	補 24 第 2264 号	0742-33-6660	○	○	○	○	○	○		
6-233	（株）コム建築コンサルタント	補 27 第 2716 号	0743-76-6644			○	○	○	○		
6-260	（株）倉田総合鑑定	補 27 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
6-052	清水不動産鑑定士事務所	補 25 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			○	○	○	○		
6-176	（株）岡本設計	補 28 第 1634 号	073-426-3151			○	○	○	○		
6-204	（株）近畿コンサルタント	補 26 第 956 号	073-436-4932	○		○			○		

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 ワード等をお願いします。
- ・締切り 随時
- ・テーマ 自由
- ・原稿料 1 テーマにつき 5,000円
- ・C P Dポイント . . . A4 1 ページにつき 1 単位を付与
- ・送付先 〒540-0026
大阪府中央区内本町1丁目2番6号（パナシアビル4F）
（一社）日本補償コンサルタント協会 近畿支部
広報委員会

広報委員会編集委員

武田正典、梶 雅弘、三上洋史、堀本隆司、溝口 努、今井隆宏、中井正司、野中洋介

編 集 後 記

昨年は暗い話題の多い中、明るい話題の一つとして将棋の藤井 4 段のプロデビュー 29 連勝記録がありました。将棋関係の報道はそれまであまり見うけられなかった中、連日の報道で将棋に関心を持たれた方も多かったと思います。

連勝記録もさることながら、対戦後のインタビューでの謙虚な態度、14 歳とも思えない語彙の豊富さに感心しました。一例として、20 連勝時のインタビューで「・・・自分の実力からすれば僥倖^{ぎょうこう}としか言えない・・・」と「僥倖＝偶然の幸運」の言葉がサラリと出ていました。まさに謙虚さと語彙の豊富さがにじみ出る言葉ですね、・・・すでに史上最年少 50 勝達成、また 1 月 25 日現在 60 勝まで進んでいますが、今後の活躍に期待したいと思います。語彙といえば、昨年流行語大賞にはなりませんでしたが「森友学園」問題からの発端で「忖度^{そんたく}」が人気テレビドラマ・ドクター X でもよく使われるほど一般的な言葉になりました。元々は相手の気持ちをおしはかって、配慮することで、悪い意味ではなかったのに、人に気に入られよう便宜を図るという使用が多くなりました。時代で言葉の使い方が変わるのですね。

そういえば、年頭に国語辞典のベストセラー「広辞苑」改訂版が 10 年ぶりに発売されました。時代に即した約 1 万語もの新項目が追加されたとのこと。

また従来言葉に新たな意味が加わった例もあるようです。

意味はちがいますが忖度とよく似た発音での啐啄^{そつたく}（卵がかえる時、殻の中で雛がつづく音に対応して親鳥が殻をわること＝両者のタイミングが合うこと）があります。「啐啄の機」「啐啄同時」とかで、会社研修や禅宗の説教等でよく使用され、逃すことのできない好機をいいますが、要はその好機をつかむ為には何が必要で何をすればいいかということが課題です。

補償コンサルタント協会近畿支部も機を見て各種講演会・講習会・研修会を開催しています。

また各種支部委員会を開催、今回補償業務委員会においては、平成 10 年の損失補償基準改正以来懸案であった「照応建物の判定基準」を昨年度来、近畿地方整備局との共同研究で取りまとめが進み、近々に会員の皆様にお示しさせて頂く予定です。当研究に携わって頂きました関係者の皆さまご苦労さまでした。

この支部報 69 号をお届けする頃には韓国で平昌冬季オリンピックが開催されていることと思います。

前回のソチ冬季オリンピックやリオ・オリンピックの時は時差の関係で TV 観戦が夜中や明け方開催が多く、眠い目で見逃すこともありましたが、今回は時差もなく感動がリアルに見られそうです。

北朝鮮絡み等のきな臭い話もありますが、それはそれとして平和の祭典ともいわれているオリンピック、選手達のすばらしい競技を見て元気を頂きましょう。

（広報委員：M, N）

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

Kinki Branch Report

Vol. 69 2018 2