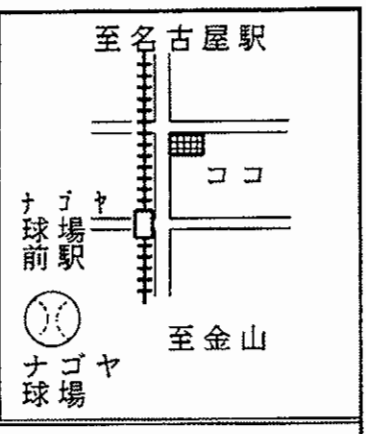
補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

# シンヂ 補償ミニコミ

発行日　3ケ月毎1回
発行所　㈱　新日　名古屋市中川区山王一丁目8―28
TEL052―331―5356　FAX052―331―4010
編集者　秋山学




## 補償業務技術者の獲得及び育成

近年、我々業界のみならず、新人採用が難しく人手不足は深刻なものがあります。

今風に言えば3Kあるいは5Kなどと言われる、建設関連企業では、土木、建築学科の卒業予定者ですら、情報、マスコミ関係等の他業界への就職を希望する有様で、不人気の筆頭業種といえます。

補償コンサル業務が建設関連業務に分類されるか否かは別として、業務の特殊性、

○一般に非常に馴染み薄い業種である。
○建築土木電気等の工学的知識はもとより会計学、法律学その他幅広くしかも専門的知識が要求される。
○補償理論の理解にかなりの経験を要する。
○被補償者をはじめ、人間との関わり方が非常に難しく神経を要する。
○高度な知識、豊富な経験、重い責任が要求されるわりには、短期解決及び低報酬が強要される業務。

等の特徴を有していることから、補償業務従事者の育成には長期間を要するとともに、途中脱落者も少なくはないと思います。

弊社では、補償業務従事者は大部分が建築、土木科等工学系の出身者ですが、当初は業務の特殊性に面喰い、会計や法律の勉強には拒否反応を示しながらも、心の葛藤をくり返しながら、ある面仕事と割り切って業務に取り組んでいるうちに、補償業務への新たな発見・興味を持つとともに社会的重要性を認識し、これまで一人の脱落者も出さずに二〇人を超える補償業務技術者を育ててきました。

しかしながら今後慢性的な労働力不足が予測される時代に向け、企業として労働、福利、厚生面の改善を図りつつ、技術者育成のための企業独自の教育システムづくりが非常に重要と考えています。

また、社員教育として各企業が技術者を育成する努力は当然のことながら、公共事業に関連する業務であり起業者と一体となった充実した内容の技術者育成の場も今まで以上に必要になってくると考えます。

## ゴルフ場補償事例紹介（その二）留意事項

計画道路がゴルフ場の中央を縦断することにより種々の損害が発生するとし、先回に続き事例の第二回として、ゴルフ場の施設の特殊性が故、補償方法の検討にあたっての留意点を紹介させていただきます。

(1)預託金会員の取扱い

預託金会員の法的地位は法令上明文化されてなく、会員権はクラブ規則に促いゴルフ場を優先的に利用する権利にすぎず、土地を直接支配するような物権でないため第三者に対する対抗力、排他性はない。従って会員は補償理論上の関係人には当たらないこととなるが、ゴルフ場の移転、休業が余儀なくされた場合会員権の市場価値が低下したとしても被補償者とはなり得ない。

(2)造成費と土地価格との関係

補償基準において、土地の附加物については土地価格に包含されるとして移転補償の対象外となっている。ゴルフ場の中心的機能を有しているゴルフコースは、地上に明確な人為的施設は存在せず自然の地形を基礎にゴルフコースとしての造成工事が人為的になされることにより独自の機能が成り立っている。

従って、素地の持つ経済価値とゴルフコースのもつ経済価値との間に乖離が生じていることから、通常の土地価格とは別途にゴルフコースとしての増分価値に対する造成費を補償する必要があると判断する。

(3)立木補償の取扱い

サロンスポーツとしてのゴルフ場施設にとって立木は単なる植木として把握しえないアメニティーの一環を形成するものであり、他から庭木として移植したもの、自生していたものの移植、自生地において枝打整枝したもの、あるいは自然木等、同じ木でも種々の植栽等が存在する。従って補償調査では対象の立木がどうのようにして存在しているのかまでをも吟味して調査する必要がある。

(4)ゴルフ場建設に対する法的規制

ゴルフ場建設にあたって、近年農薬問題等県及び市町村単位で開発に対する規制がかなり強化されている。従って、コースの変更等改造の検討にあたっては、指導要綱等の適用を受けることを認識しておく必要がある。

その他、ゴルフ場適地選定の困難性、長期間必要な建設工事時間、ゴルフ場としての経済価値等、ゴルフ場であるが故の補償の特殊性を考慮して補償方法を検討していく必要がある。

## 補償受託業務近年の傾向

近年受託業務の傾向として、工場や店舗において生産施設や店舗そのものが支障するのではなく、敷地の一部、特に駐車場が支障するといったケースが増加傾向にあります。

この場合、駐車場減少が工場の生産や店舗の売上げ等にどのような影響を与えることとなるのか。

また、その場合の移転工法等、補償方法はどう整理したらよいか等の問題がたびたび発生しています。

これまで一般的には、特に住宅においては駐車場としての機能の認識は低く、単なる空地としてとらえる傾向にあった。

従って、駐車場が支障したとしても土地の買収にとどまり、改造工法等によって駐車機能を再現する等の検討は比較的少なく、出来るだけその部分には触れないよう避けてきたように思われる。

現在では一家に複数台の車を保有するといった車の時代に至り、また駐車場確保の規制強化の時代背景にあって、駐車場は生活と生産営業活動に必要不可欠の機能となっている。

補償業務にあって、駐車場機能の位置づけは、いぜんとして直接生産または売上げに影響するかどうかを補償対象としての判断基準とし、それ以外については、受忍限度論にて整理している。

しかしながら、今後は、前記社会情況の変化を反映し、駐車場機能を地域の特性を考慮しつつ今一歩踏み込んだ認識が必要な時期に来ているものと痛感する次第です。

## 平成二年度主たる補償事例紹介

（移転補償）
●特殊物件調査算定
二年四月　製麺製造業
寺院（本堂・庫裏・鐘楼）
二年五月　日本酒製造業
再成ドラム製造業
神社（神殿・渡殿・拝殿・社務所）
鈑金工場
養鶏施設（成鶏一万羽）
二年六月　歯科医師業
二年七月　大型レジャーランド
製陶業出荷センター
二年八月　乳牛施設　成牛二四〇頭
二年十月　ショートコースゴルフ場施設
三年一月　墓地一〇五基
三年二月　ライスセンター
養漁場（鰻）施設
ディラー及び自動車解体修理業
●一般物件調査算定
二年四月　区画整理業に伴う一般住宅十八戸
二年六月　沿道商店街二八戸
二年九月　都市再開発事業に伴う商店街三八戸
（事業損失補償）
●調査及び補償額算定
二年四月　工事振動に伴う陶芸施設
二年五月　工事騒音等に伴う養鶏被害
建物等修復費算定及び交渉業務
二年六月　工事騒音等に伴う乳牛被害
二年十月　マンション建設による日照阻害に伴う洋ラン施設
三年一月　稲に対する日照阻害
補償
（その他補償関連）
二年五月　採石山（採石権）調査及び評価
二年十一月　内水面漁業補償基礎調査
二年十二月　区画整理事業に伴う補償基準作成

以上補償事例につき、補償額及び起業者名等は差し支えがありますが、考え方等の紹介については、補償業務に関するアップデイトな情報の交換でもあり皆様とより多くの接点を得られるものと思います。

これら業務につき御意見等を伺うことが出来れば幸いです。