

補償コンサルタント情報コミュニケーション誌



株式会社 新日

補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 TEL 052-331-5356 FAX 052-331-4010

URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

□岐阜支店 / 〒500-8268 岐阜県岐阜市西部菱野一丁目20番地 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568

□常滑支店 / 〒479-0837 愛知県常滑市新開町三丁目60番地 TEL 0569-35-4988 FAX 0569-35-4951

□千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685

□静岡営業所 / 〒438-0838 静岡県磐田郡豊田町小立野421番地302 TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165

□三重営業所 / 〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5 TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205

編集者

小川 時由



照応建物等の設計

平成10年6月の「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(「同細則」)の改正に伴い、照応建物と法令改善に伴う運用益損失額の補償が新たに盛り込まれました。

照応建物の考え方は、残地内から従前建物と同規模の建物形状の変更等を行い、かつ従前の生活または営業の維持ができる場合に残地を移転先として認定できるというもので、その改造に要する費用を補償の対象とするというものです。

改造に要する費用は、照応建物と従前建物の推

建費の差額を求めることで算出しますが、照応建物から従前建物に維持するために必要な最低限の階数、面積、設備等の増加のみが許容され、構造材の変更は原則として行わないと言った基本的な考え方があります。

しかし、従前と同種同等を基本として照応建物を設計したとしても設計する者の考え方により推し進められることは事実です。

また、法令改善費の運用益損失額の補償についても、補償額を算出するために法令に適合した建

物の推建費と従前建物の推建費の差額を求めることとなります。

法令改善費を必要とする事例の多くは木造建築物を耐火構造等に変更する場合ですが、構造の変更(RC造、S造)や使用材料の変更等その改善方法は一つではありません。

どの様な方法を用いて耐火構造等とするかは設計者の考え方により大きく左右されるものであり、推建費に大きな差が出る可能性もあります。

照応建物及び法令適合建物の推建費が設計者により異なることは、適正

な補償と言う観点から好ましいものではなく、補償業務に従事する者として、使用材料の品等や仕上の程度等、照応建物や法令適合建物の設計の基本条件となる従前建物の価値を判断出来る専門家のとしての技能を備えることが適正な補償を確保するために必要であると考えます。

また、妥当性のある照応建物や法令適合建物の設計を行うためには一人では多く人数による検討や確認が必要不可欠ではないかと考えます。

(T・N)



私が学んだ旧制高校の寮歌は「嗚呼、黎明は近づけり」から始まる。黎明とは夜明けであり、新しい時代の始まりを期する意味もあるが、やがて紅に染まらんとする東天を望み、青雲の志ある若人は、多感なる思いに胸が膨らむのであった。

空とは物理的に申せば、地上に高くひろがる空間、天と地の間を指す。空を例えて、空には「照るうか」、「降るうか」、「曇るうか」など、三つの廊下があると伝ふのは洒落もいい所である。

「空」の音読みの「クウ」については次回に譲ることにして、訓讀みの「カラ」について思ふのまゝ述べることにする。

「空」とは、中にも何も入っていないこと、何も持っていない状態を云ふが、接頭語として使われる場合は、形だけで実質がないことを指すことが多い。見せかけだけの「空元氣」、実力もないのに「空威張り」などはその例である。

人や荷物を乗せてない「空馬」、「空車」、また荷物や同行者のない「空身」などは、他に影響を及ぼすことは少ないが、現物を持たず一定の保証金での株式の信用取引である「空賣」、「空買」、「空取引」、また「空手形」、「空景氣」

などは好ましくない影響も少なからず、「空騒ぎ」で納まれば願ふ次第である。

お風呂や、鍋などに水や材料を入れないで火をつけた「空焚き」、踏み高さを間違えて足に思はぬ力が加わった「空足」などは気を付けねばならない。カメラのフィルムを送るためにシャッターを押す「空写し」や、エンジン暖房だけの「空吹かし」などは無用の用と云ふべきものであるが、「空廻り」は車が前に進まぬことから、活動しているが少しも効果実績のあがらぬことを指す場合もある。

本年は、春先ダムの貯水が乏しくて、「空梅雨」になることが案ぜられたが、二度の台風がもたらした豪雨は、「過ぎたるは猶及ぶるが如し」とも云ふべく、水害を起す程であった。

梅雨明けやらぬ折柄、伴奏用音楽テープレコードによる「空オケ」で、独りよがりの自己陶醉にリフレッシュして、来るべき大切なバッターボックスとも云ふべき時点では、決して「空振り」はしないようにしたいと思ふ今日この頃である。

(M・K生)

平成13年度は、木造建物の移転積算基準が全国統一に向けて大幅に改定され、この中部地区は全国に先駆け、木造新基準を一年間通して運用して参りました。そして、平成14年度は、平成13年度の基準を踏まえて、情報公開に対応すべく更なる改正が行われました。

今年度は昨年度大幅な改正はありませんが、重要な箇所も幾つかあります。

平成14年度損失補償算定標準書(建物)の主な改正点について

平成14年度損失補償算定基準の主な改正点

木造建物

	平成14年度	平成13年度
取り壊し工事の共通仮設費	計上する	計上しない

非木造建物

	平成14年度	平成13年度
曳家工事費積算基準の適用が可能である鉄骨造建物	鉄骨部材の内厚が9mm未満で5層以下、各層の高さが4.5m未満又はスパン10m未満(無柱)の建物	4層以下、各層の高さが4.5m未満又はスパン10m未満(無柱)の建物

木造・非木造建物共通

	平成14年度	平成13年度
再築補償率の年率率(r)	4.5%	5.0%
業務用エアコン、冷凍・冷蔵庫が解体の対象となる場合	フロア間収工事費の計上	規定なし
建物解体等に伴う腐材量の認定	工作物の腐材量を建物解体に含める	明記なし
腐材運搬トラックの台数認定	トラック台数に小敷点以下の数値がある場合、0.5未満は2台、0.5以上は4台1台を認定	トラック台数に小敷点以下の数値がある場合、切り上げ計上で4台1台1台を認定
割引率の把握が困難な資料価格の認定	資料価格の80%を標準	資料価格の80~85%を認定
取り壊し工事の共通仮設費計上の特例	構内で機械集約の場合取り壊し工事には共通仮設費を原則的に計上しない	規定なし
諸経費の計上	腐材処分費を除く直接工事費に計上	腐材処分費を含む直接工事費に計上
曳家工事の劣化補償率の基準率(k)	6.0%(年率率と普通率)	5.0%(年率率と普通率)

ので、ここでは改正点のポイントを少しだけ整理したいと思います。

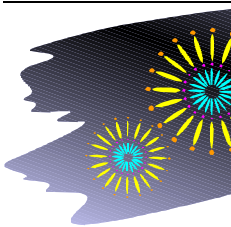
また、右記表以外には基準の文言、「木造建物」「I」推定再建築費計算書」や「建物移転計算書」

まだ、基準が改正された間もないこともあり、日常業務における平成14年の算定基準の運用について、まだまだ不確定な

要素が少なくとは言えませんが、実務上の問題等としてお困りの点がございましたら、ご一報下さい。我々新日補償調査部も一緒に検討させていただきます。

(N・Y)

「空」を使う」とはとぼけて知らぬ振りをすることであり、「空を云ふ」とはうそ偽りを申すことであるが、「空で云ふ」は覚えていて由で云ふことであり、経文を空で唱えら



我々の業界が不況と呼ばれるようになってはや3年、4年が経過しています。

平成14年度もすでに4ヶ月が経過しようとしています。が、依然厳しい受注状況には変わりありません。加えて業務発注量

の減少、労務単価の下落、過当競争に伴う受注額の減などの深刻化、ビジネスの要素をとらえても好材料は見当たらない。建設関連業のなかの代表であるゼネコンでさえ倒産といった事態にまでおひやられています。

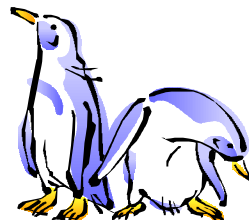
我々コンサル業務は労働集約型企業です。コンサルは売上（受注額）の多くを人件費が占める職種であって、このような状態が続くことは職員への給料、職員の生活に直接関わってくる問題です。

今、中部地区に限らず多くのコンサルがこの苦しい状況のなか、無理なリストラへの踏み切り等、息もたえだえの思いで生きているのが実態で

す。　　こうした現実のなか、当社はじつとがまんして職員、技術研鑽、事務の省力化、受注先の拡大、新規業務の開拓等、可能な限りの対策とその努力をしています。

また、こうした時代がゆえに、一方では報告書の充実、特に補償方法、移転工法等の補償理論の構築には力を入れて業務に取り組み、及び起業者からの問い合わせには気軽にかつ積極的に取り組むよう社員を指導しています。

こうした時期だからこそ、どんな課題にも応ずることのできる真の補償コンサルを目指していきたいと思えます。



まだまだ厳しい時代が続くと予測されますが、職員一同、一人の落後者も出さずことなく生き残り、かけ希望もつて業務に従事していく覚悟です。起業者の皆様にはこれまでにも増して御指導の程、お願い申し上げます。第です。

(M・A)

「ここ数年、私は事業認定の業務によく携わるようになってきました。これは、どうも最近財政難の中、公共事業の投資効果が世間から問われるようになったからでしょう。言えます。」

庁への本申請提出までが、作業の範囲になります。具体的な作業内容は、申請書本文、事業計画書、各調書、図面及び参考資料綴り等の作成であります。もちろんこれらの作業は起業者の方と何回も打ち合わせをしながら作業を進めていきます。また、「新事業認定申請マニュアル」を参考にして作成します。この認定においても「起業者の

なものは、事業の公益性です。この公益性を充分に説明しなければ認定されません。そういった意味で、起業者の方のご苦勞も並大抵のものではありませんでしたが、私自身は毎回非常に勉強させていただきました。土地取得法が、一部改正され今年7月から新法適用となりました。事業認定においても「起業者の

査から始め設計・測量と進めてきたが、一部の隘路に出会いなかなか工事が進捗しない。若しくは、効果的な治水により早急に自然災害等の被害を極力減らしていかなければならない場合など、状況は様々ではあります。しかしながら、これら公共事業はそもそも国民の税を使い、かつ公共の福祉（公益）に役立なければならないのですから、速やかに事業が遂行されるべきです。

債という仕事に従事してから20年ぐらいいなりですが、数年前まで事業認定とは土地収用法上の手続きであるということくらいしか知りませんでした。実際にこの業務に携わるようになってから、公共事業そのものをいろいろな角度（事業の公益性、合理性等）で見つめたいという作業をするものになりました。業務としては、事前協議用の図書作成から最終的に認定

用の図書を起業者の方が認定庁へ提出し、認定庁との協議が始まります。しかし、これがかなり厳格な審査に対応しなければなりませんから、相当な期間を要します。また、認定庁の審査により文章表現の変更等とか参考資料等の説明の補充もかなり必要となるもので毎回起業者の方共々大変苦慮しながら作業をしていきます。特に事業認定申請書の内容のうち重要

「認定庁の認定理由」の添付等変更点があるようです。私自身、まだまだ勉強不足なためどがどのように変更されたのか詳しくは述べられませんが、私もしましては、業務を請け負った以上、最後まで責任を持って業務を遂行で、発注につき工費のことは気になさらずにご用命下されば幸いです。(S・D)

流れる（その3）

古い話から始めます が、流れるというより、 大量に流されたという点 で思いつくのが伊勢湾台 風のことで。昭和34年 9月26日、伊勢湾を中 心に死者5千人余りの戦後 最大の犠牲者を出した台 風から早いもので43年目 を迎えています。この台 風は伊勢湾岸に高潮をも	と満潮が重なった為、名 古屋港で最高約8mの大 きな高潮が襲来し、名古屋 市南部から桑名市まで 約300平方kmが湛水し た。又、港に繫留してあ った一本5×6tもある	大量のラワン材が高潮に 押し流され、人家等を破 壊したのでその被害はよ り大きくなったとされて
--	---	--

います。

私はこの時高校生でした。機械実習工場が風で倒壊したことで、大好きな旋盤を使えなくなつたことが印象に残ってます。私が住んでいた伊勢地方はかなりの被害にあつても、名古屋方面のそれとは比較になりませんでした。当時は毎年大型の台風が紀伊半島から上陸したように思います。この「伊勢湾台風」は後の災害対策基本法制定の契機となった災害です。

台風と被害の概要は次のとおりです。

さて家屋破壊の原因となった「ラワン材」で寸が、第二次世界大戦後東南アジアから輸入されましした。最初は伐採環境のよいフィリピンからのミンダナオ島のラワン材から始まり品質の劣るボルネオ、カリマンタン及びタリブ島のラワンを切り尽くし、丸太の輸入が不可能になりました。現地での資源の枯渇に伴い、各国では丸太の輸出禁止令が出され現地で合板として製品化され輸入されるようになった。伊勢湾台風後40数年を経過した

「ボル」としては、NHKの「利家とまつ」に出ておりました尾張四観音の一つである「荒子観音」と中川運河と堀川の間にある「松重閘門」（名古屋市中指定有形文化財）です。

中川運河と名古屋港の間に中川口閘門が有り海の水位より1m低くなるよう調節しているのが堀川と中川運河は「松重閘門」で水位を1m上下させ船を航行させていました。

昭和50年代に入ると船舶での輸送から、トラック

最低氣壓	919.5 mb
半徑	900 km
高潮 3.6 m (伊勢灣)	
最大風速	45m/s
最大瞬間風速	60m/s
死者	4,769人
行方不明	282人
負傷者	38,921人
全壞家屋	6,135戶
半壞家屋	113,052戶
流失家屋	4,703戶

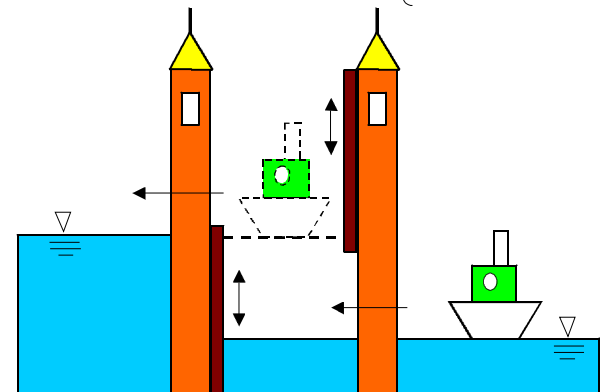
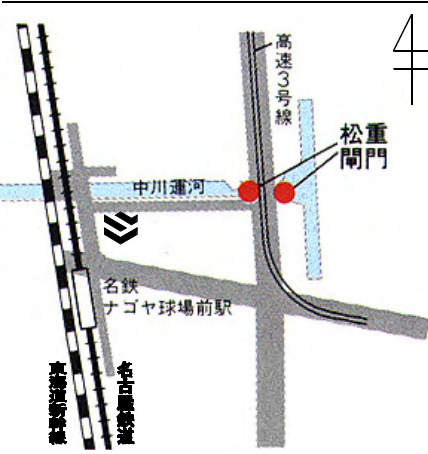
たな災害は発生してないが、当時数多くあった合板工場は現在ほとんどが残っていません。

現在の当社の所在地も中川運河沿いの材木屋さんの多いところです。区名の由来となった中川運河を始め、庄内川、新川等7河川が流れていきます。そして中川区のシン

現在、水門内部は埋め立てられ公園になっています。当社のビルから東に約300mの至近に有り、桜の季節には、ほんとうにほつとする光景が楽しめます。(Y. W)



(株)新日本社屋上から
見た松重閘門



後編 集記

後編
集記

暑中お見舞い申し上げます。

暑い日はとかく体力が消耗します。無理をすることによって、突然あることが、一瞬で体調を崩します。しかし回復するにはかなりの長い時間が必要になってきます。私は過去に、2回体調を崩した経験を持っています。体が痛い、なかなか検査結果が出ない、退院の予定がつかないなど、落ち着かない日々を送ったことを思い出します。健康が第一です。くれぐれもお体にはご自愛下さいませ。

(T. O.)