

名古屋市中川区山王一丁目8番28号 F A X 052-331-4010 〒454-0011 T E L 052-331-5356

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

〒500-8268 岐阜県岐阜市茜部菱野一丁目20番地 □岐阜支店 〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5

□常滑支店 〒479-0837 愛知県常滑市新開町三丁目60番地

〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 口千葉営業所

□静岡営業所 〒438-0838 静岡県磐田群豊田町小立野421番地302 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568 TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205

TEL 0569-35-4988 FAX 0569-35-4951 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685 053-839-5166 FAX 053-839-5165 TEL

編集者

時由 小川



とは、 景には、 案するものです。この背| と」としています。一般 産など保有する資産全体 な社会資本整備(特に建 地方とも財政状況が大幅 す。こうしたなか、 して使われることが多い ことが指摘されていま 本質が変化しつつある 計画していくことを提 化ではなく、 維持・改修等を総合的 が現状です。 管理・運営をするこ ここでは、公共建物等 アセットマネジメント 単なる景気循環の長 「不動産や金融資 | スクラップアンドビルド 現在の景気低迷 資産運用業務と 日本経済 追加的 玉

果であり、今後更にこの 場の状況を把握し、 改正等に伴う技術的劣化 |される間には、物理的な ます。建築物は 方向へ進むものと思わ 請・課題を受けてきた結 対策等の多面的な社会要 劣化ばかりでなく、

た予算計上は大変厳しく の良否により、 ります。つまり維持改修 に応じて補修、 耐久性ばかりでなく、 な劣化、変化に対して現 にさらされます。その様 建築物の 改修を図 安 Ш

築物の新設)

長く利用 基準 П 決定しま

項目を整理し方針を 等の分析、維持管理 詳細調査・改 す。この段階で改修 の目視等を実施しま ング及び調査対象物 者や発注者のヒアリ 物の現状の把握で 図書や記録 修設

建築物の有効な維持改修 増加します。 調査を御 的な改修計画が必要にな す。そのためには、計画 が不可欠であると考えま を必要とするものが年々 当社では、今後さらに

経営者である方々とも何 航空機の略を意味するこ の如くあいている場合を などがあり、 虚、空費、「空に帰す」 味する、空論、空想、 とが多く、空軍、空港、 示すこともある。 現在では、空の一字が 空席、 空車 空

せて頂くことにした。 敢えてその文章を転載さ たような気がしたので、 空」とは何か。 漠と

学長が説く「般若心経の 接して、初めて判りかけ 智慧」なる書物に、次の ように書かれてあるのに 香港理工大学の潘宗光

たりしても、その数値

数に0を足したり、 渉しない。

足したり、引い。即ち、どんな

に対して中立を保ち、 ある。〇はまた他の数

干学

合を意味する、空白、 間を物理的に示す空は周 空、架空、空疎などに比 何もない「から」の場 むなしい場合を意 天と地の 真 はあったが、歯がたたぬ る個所はあった。 の身にも少しは納得でき 所ばかりではなく、

滞 持ちでそれを求めた。そ る者は藁をも摑む」の気 の説く所はやはり高邁で あることを知り、 若心経の智慧」なる本が 広告に「科学者が説く般 浅学 は無限大へと変わるのでので割算をすると、それ

あるが、反対にある数を

知のことである。

空などの

如く、

天空、空中、

上空、

いささか考えてみ たまたま、 新聞の書籍 「溺れ は消え、残りは0のみで にのを掛ければ、その数と変わり、また、ある数 けで、立所に1000に の後に0を一つ加えるだ

い。

空なる音読みの場合につ 思ふ所 Ę, り納得できるものではな 解説されてもすっき と組み合わされると無窮 えば、如何なる数字も の変化を生ずる。100

空 がないことであるなど た仮の相であって、 とか、空とは因縁の作っ は空であり、不変のもの の形は仮のもので、本質 ではないという意である の万物は形を持つが、 解ったようで素人には解 らない。 別の辞典には、 この世 化が著しいのである。 あらゆるものを網

0

快適性、

もう一つ大切な事は

作成する。 に留意した改修案を 性、 に機能回復 計

快適性、

環 安 境 全 面

現場調査をもら

の説明が字典にあるが、 が、実は内容は豊富で、

字に対して持っている錯 何もないように見える 覚と同じで、表面的には ると思われるが、 何もないという意味であ そうではない。 それは、あたかも 「零」という数 事実

は

分とはいえないものでし ソフトウェアの開発も十 ます。新要領に対応した が多かったことだと思い も業者の方も、 から約1年半が過ぎまし 不造建物算定要領の改訂 平成13年4月における 昨年度は起業者の方 大変苦労 通常の業務を行う傍ら、 事に従事して今年で9年 ととなったのです。 ステムの開発に携わるこ に選ばれて、 協会中部支部の電算委員 目になります。 補償コンサルタント協会 私自身は補償という仕 補償コンサルタント 補償積算シ 最近では 償というものを再び見つ させてもらいました。こ 勉強会の講師などを経験 にとっても勉強になりま め直すこととなり、自分 ういう機会を頂くと、補

それは同じで、新要領を せん。いくつかのパター を指摘することができま 合を見つけだし、 れば、現システムの不具 テムの構築も理解しなけ 必要となり、 理解するためには勉強が 電算委員になっても、 さらにシス 改良点 た。今、 が、

きているか、それを動作 テムがおのおのに対応で |ンの物件を想定し、シス

確認するだけでも大変で の完成を目指していま た「補償積算システム」 こうと思います。 ばれたことをうれ として、 そんなものづくりに選 今後もがんばってい 扱いやすい優れ

T しく思 Н

改正はあったものの、

おける事例発表のお手伝 |中部支部補償研究会議に

今年度は若干の要領の

・程の大幅な改正ではな

ホッとした

る上司のプレゼンの助

す

電算委員になって変わ

(パワー

ポイントによ

ところでし かったので、

そんな

手

私の

のまま は空である。また、 れ 実在であるなどと

いと扱いにくいものでし というものはありました いけば良いと思います。 今までも積算システム ある程度の知識がな 電算委員を中心 るが、その意義は深遠で ざる所である。 の姿、 あって、 即是空」、 実体はないが、因縁によ はよく耳にする字句であ に、万物は本性は空で、 べて仮の姿であって本性 そさまざまであるが、 って仮にさまざまな形に 宇宙間のいっさい 佛教の般若心経の「色 即ち、 空であることがそ 凡人には解し得 「空即是色」 万物は形に の物 す

この方向は経済事情によ るばかりでなく、 からロングライフ化の方 境問題、省資源・省エネ 向へと移行しています。 なっています。この為、 地球環 全性、 単に説明します。持・改修作業フローを簡 大な影響を与えます。 維持管理コスト等にも多 それでは実際の建物維 です。 調査目的の確認 機能性、

(劣

わが国の建築ストック

前回は訓読みの空、

る。例羅し変

を立てていくことです。 ストを考慮した改修計画 建物のライフサイクル

あり、約50%が建築後20

を述べたが、この度は、 の場合について、

延べ面積で約70億㎡

後30年以上を経ていま 年以上を、約20%が建築

たい。 いて、

持管理には、大きな労力 す。これらの建築物の維

ルギー対策、 廃棄物処理

査・省エネ調査等) 化調査・安全性調査 ・耐震調査・環境調

予備調査として建築

して、

だきます。 計画書を提案させていた それぞれの建物に必要な ります。一度当社に予備 命じください。 Ĥ

機会が増えたことです。 会社の方々と知り合える ったことといえば、 他の U

|重県土地開発公社での

空母、空路、 である。 直ちにピーンと来る言葉 空輪など、

の中で、プラスになって 人か面識ができました。

このような経験が私自身

して雲を摑むような話で

述べた 譲りたい であるとまでの認識に止大きな包容力に富むもの め、 変わらないからである。 解明は各自の取り組みに 空 それ以上の哲理的な 「0」のように、 はあたかも右に

 \widehat{M} K 生

場調査の方法から作成図

ば建物解体に伴う廃材量 移転料積算基準」によれ

ものは、その数量、面積 量を積み上げにより算出 資材については、その数

した資材で体積計上した

収及び破壊の実施の確保

積算手順まで

の認定方法として、

前の考え方を一掃し、現 建物の積算については従 な改正が続き、特に木造

見直す必要があり、

の時間と労力を必要とし

象建物の歩掛等から木造 各部位の廃材量を移転対

みを乗ずることにより体

上したものは資材の厚

|く業務用エアコン、冷蔵 等に関する法律)に基づ 定製品に係るフロン類回 はフロン回収破壊法(特

・冷凍庫のフロン回収工

積換算し数量を計上しま

合成単価等の場合は の組成の基とな

することになっています

事費も補償費として計

建物〔Ⅰ〕の廃材標準認

の組成に準じて積み

合成単価

が、

その方法についても

地収用法の改正、平成13

準の改正、平成13年の土

補償積算を行う上での問

このような状況の中、

定を行っているのが現状

|による統計値であり非木 材標準認定値は木造建物

造建物や工作物に準用す

方々のご指導を受けて算

なく、

業務毎に起業者の

え方に統一されたものは いてもその算定方法や考 いった新たな考え方につ

なっています。

しかし、

木造建物の廃

のも数多くあります。

に準じ積み上げるものと の廃材標準認定量の組成 |基準」で木造建物 [Ⅰ] 様に「工作物移転料積算 り、工作物についても同 上げ計算するとなってお

の運用益損失額の補償と による補償や法令改善費

いこともあり、照応建物

また基準改正後間もな

題点の一つとして、非木

定する必要が生じます。 とから物件毎に個別に算 ることは不可能であるこ

平成10年の損失補償基

年度の木造建物積算基準

等、ここ数年の間に大き

の全国統一による改正

材量の算定が揚げられま 造建物及び工作物等の廃

して、基礎や躯体等統計

その算定方法の一つと

多く、

実態調査による別

数量を使用して算出した

さらに、

解体費について

途算定となっています。

非木造建物について

「非木造建物

Ī

機械設備については、 言えば、記載された用対

ント等の特殊な機械で移

今まで機械として取

高い機械~特殊な機械)

ておりますが、今回は一 当ミニコミにおいて過去 に何度か紹介させて頂い Ļ

思いますが、平成13年度 能な汎用機械』の移設費 般的な工場や作業場等に 紹介したいと思います。 用についての考え方を御 設置されている『移設可 みなさんも御存知かと ませています。 連単価を当然の様に使用 単価構成に疑いすら

の調査算定要領の全国統 者の方々はどの様に対応 が無くなりました。 から機械移設工事の単価 に伴い、中部地区では 損失補償算定標準書」 あるのだろう、どうやっ ただけで、どんな機械が すが、今では、小規模な 持たなかった私でありま に対処すべきでしょう て算定しようかと頭を悩 工場を調査すると決まっ では、実際にはどの様

単価が無くなる前はと せんが、精密機器やプラ 確かに、専門業者の見積 示にもよりますが、その か。各起業者の方々の指 りに越したことはありま による方法があります。 つとして、業者見積り を異にするものでありま 設備の定義から若干扱い れます。 三つ目は、

しておられますか。

用を控えるべきかと思わ 新規物件においては、 価との著しい開きが生じ 正業務であれば、従前単 用する。これは、 所でもあります。 徴収することは、正直難 設について専門的な知識 取り扱う。これは、機械 後のことをふまえると使 ない利点はありますが、 の歩掛を単価修正して使 しいのが現状で頭が痛い 1台、1台毎の見積りを 単に取り外し、運搬、据 かく、木工機械等、専門 付ができる機械について が必要となる場合はとも 二つ目は、従前13年度 ?な知識を要しないで簡 動産として 時点修 今 が全く不要なものは動産 対連基準として、運用し いての移設歩掛を地区用 来すものと懸念されま 々の歩掛りにより算定し は仕様、規格、型式、重 の方法かと思います。 として取り扱うのも一つ り扱ってきたものであっ 据付費+解体撤去費+基 れによると、『移設費= 進め、標準的な機械につ 機械設備について検討を す。最近では、いち早く 生じ公平な補償に支障を た場合、補償額に開差が す。しかしながら、機械 り算定する方法がありま ている所もあります。そ 量等さまざまで有り、各 最後に、積み上げによ 据付による調整等 があります。 行きたいと思います。 の構築を目指し検討して 化が図れる様、算定手法 の機械移設補償額の統一 えませ 決して結論であるとは言 でも算定の一例であり、 の積み上げ方法はあくま どと納得させられるもの が、その考え方はなるほ 人工数については今ひと みになっています。据付 れを基準に算定する仕組 の据付人工数を定め、こ と機械重量に対して一定 つ不明な部分はあります 今後、私共も中部地区

に限らず他の諸々の問題 む所存であります。 最後に、私はこの問題 Ê. W

決していく姿勢で取り組 ルタントとして提案し解

|す。私個人の意見として||械の分類(動産的要素の 雑材費』で構成され、機 礎費+運搬費+調整費+

に対しても、自らコンサ

定する作業は非常に煩雑 上します。しかし資材一 ります。また、鋼製建具 で手間のかかるものとな つ一つを廃材量として算 った歩掛の数量により計 の処理費用の補償総額に に伴い排出される廃棄物 |叫ばれる中、建物等解体 されていません。 統一した算定方法は確立 環境保護、 ゴミ減量が

ますが、その算定方法に 用も補償することが必要 時の廃材処分に要する費 関しても不明確な部分が で可能であるとなってい また、立木の伐採補償 数量算出に窮するも 量算定方法の策定を希望 るためにも統一した廃材 った廃材量の算定方法に 思われることから、 占める割合も高くなると するものです し適正な補償額を確保す よる補償額の差違を無く 異な

 \widehat{T} N

山出ていて、 「声に出してみたい日本 懐かしい感じがしまし 一節であります。 以後よく似た本が沢 読んでみてほんとう 斎藤学著があります がどれに

ことがあります。

さて話は変わります

またかくのごとし。

カ:

号)

久しくとどまりたる かつ消えかつ結び

河川は河川法により管

私達

さて、

今回気付かれた

t a c

堤内地

の

れています

地

流れる (その4)

出ていたか定かでありま

② 2 号地

堤防

しかし、こ

ます。 そんな自分をよく見かけ 鮮明に憶えているが、さ いた書類をどこかに忘れ っきまで手にして持って 最近よく感じることで 捜しまわっている。 昔のことはかなり の好きなものばかりで たいと思います。勿論私 せんが、二つ三つ紹介し 林檎のもとにみえしとき

が終わって汗をふきなが バレー部の副将が、練習 す。中でも高校に入学し 出として懐かしいもので いまだに人生の淡い想い ら夏の白い雲を見ること もなし 高校生の頃の友人は、 当時2年生だった

薄紅の秋の實に

人こひ初めしはじめなり

③ 3 号地

林檎をわれにあたへしけ や
きしく
自き
手を
のべ
て 花ある君と思ひけり 前にさしたる花櫛の

河川区域

堤外地

①1号地

まだあげ初めし前髪の

初恋

小諸なる古城のほとり 日に溶けて淡雪流る **若草もしくによしなし** 縁なすはこべは萌えず 雲白く遊子悲し しろがねの衾の岡辺

と暗唱し始めたのには、 副将が一層頼もしく思 いたものですが、思わず の国語の教科書に載って びっくりしました。当時 村の「千曲川旅情」の歌 その顔をみて、私はその え、その晩から私も暗記 最近のベストセラーに した。勿論、島崎藤 |外民有地」の評価を行う が、鑑定評価業務で「堤 ζ, F, 世の中にある人とすみ は、 て、しかももとの水にあ ためしなし。 よどみに浮かぶうたかた

多くの人はこの文を連想 流れた遙か遠い日の想 か ? するのではないでしょう 出です。 というテーマとはほとん ど関係なく、 これは実は「流れる」 流れると聞くと 単に時間が

ゆく川の流れは絶えず

「方丈記」

長明

暦2002年とするとこ 償ミニコミ(通巻第55 ろを2001年8月1日 先回発行致しました補 の発行日の中で、 西

添えさせて頂きます。 と変わりないことを申し したので、文字数は以前 3版に拡大して印刷しま 通りB4版で作成し、 版に変更致しました。 た、大切にファイルに綴 きくなりましたが、 応させて戴くことにいた 字が小さく読みづらい しました。紙面が若干大 のご指摘があり、早速対 従来 ま

河川法では三つに区分さ 1 民有地のことを言って は「堤外地」とはこの る場合があり、一般に 理者が指定した区域… あるものとして河川管 区域内1号地と一体と 設の敷地 が継続して存する土 ここに民有地が存在す 水側(堤外という) して管理を行う必要が 3 号 地 2号地 1号地 (堤防) 堤防より 河川管理 河川の流

だけで何か旅情や人の世 がありません。 区域は1号地と言っても の悲しさを想いロマンチ ックになりますが、 長良川、 般の人々には、 (有地と言っても、流水 利根川と言う なじみ 、堤外

地 同じ堤外地での取引事例 堤外民有地の評 格差をつけて対応してい からの事例を採用し、 :非常に少ないので堤内 鑑定評価の話です 価では、

堤内地

 \widehat{Y}

W

借りしてお詫び申し上げ 誠にありがとうございま 読者の方からのご指摘、 した。また、この場をお 発行と誤記致しました。 ること思いますが、ご理 何かとご不便をお掛けす 用紙サイズの変更により 解いただきますようお じられている方々には、

T.

サイズをB4版から

A 3

ことと思いますが、用紙

が川と言っているのは、 理されていますが、