



株式会社 新 日

補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

補償ニニコニ



こちらも
ご覧下さい



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

支 店／岐阜、三重、豊田、東三河、西三河、稲沢、一宮、春日井、関東、東北、福島、奈良

営業所／静岡、関西、伊勢

URL <https://www.shinnichi.co.jp> E-mail：shinnichi@shinnichi.co.jp

品質マネジメントシステム

ISO9001:2015

情報セキュリティ
マネジメントシステム

ISO27001:2013

新日用地サポートデスク の立上げ

昨年11月発行のミニコミでは補償実務例集の作成を目指していることを紹介しました。今回のミニコミではその実務例集の作成に引き続き「新日用地サポートデスク」（仮称）なる組織の立上げ計画を紹介します。

このサポートデスク立上げの目的は、①これまで弊社で経験してきた用地関連業務の課題・問題点を集め、実務例集として蓄積する。②この実務例集等を活用提供し、市町村等自治体が抱える用地問題等に対する相談窓口として機能させる。③用地補償等に関する研修会を提供する。この3つの役割を目指そうとするものです。

近年、市町村の用地を担当する職員数の割合は、70%の自治体で用地職員がゼロ、12%が1〜2人で用地業務を担っているとのこと。また、この10〜15年の間に20%以上の職員減少となった自治体も存在しているそうです。しかもこれら職員の高齢化も急速に進み、自治体によっては50歳台が70%を占めている自治体も存在します。業務内容については年々増加する災害問題、空き家問題、所有者不明土地問題等、多岐にわたる課題の解決が急務となり、本来の用地業務に就けないところもあるようです。

弊社でも職員の高齢化は大きな課題となっています。そして社内

墳墓に関する調査

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

よって一般的な共同墓地の個人区画外にある共用施設（管理棟、生垣、障壁等）については「墓地」内の施設

◆墓地管理者等の調査は次に掲げる事項について

◆「墓地管理者」「墓

結した個人となり、墳

俗名、性別及び享年、

場合、墳墓内の区分は

（T.N）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

◆「墳墓」とは「墳墓」として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設」を示します。（改葬の補償及び祭料調査算定要領 第2条第3項）

補償業務管理士について

本年度も令和4年10月23日（日）に補償業務管理士の記述試験がありました。12月には結果発表があり、合格者は2月末から3月初旬にかけて口述試験へと入ります。

私はこの業界に入ってから40年近く経ちます。補償業務管理士はこの業界で仕事をすることになる資格です。主任担当者になるにはこの資格がないとできないことも多いです。8科目全てを取得することを目指しています。新日HPについても、近く実務例集の目次を掲載予定で、用地サポートデスクを活用いただければ幸いです。（M.A）

は、薬局へ行ってもマスキングの調達もままならない状態で、半数の人はマスク無しで研修を受けており、研修中もあちこちで咳き込む人も多く見うけられ、早く名古屋に戻りたいと思っていました。2年前から研修及び試験の時期が半年ほどずれて東京研修は8月頃になりましたが、まだコロナウイルスの感染は収まりきれず、当社でも直前にコロナウイルスに感染し、研修に参加できない者もいました。

共通試験は特に難しかった記憶があり、何度も挑戦し、やっと合格した実感があります。今は研修会が終わった後も直前まで講習会に参加する機会があり、以前よりは合格率が上がったのではないかと思います。

私の持論ですが、建築系の勉強をしてきた人は、まず二級建築士

（H.M）

（T.N）

農地に関する 用地交渉

私は新しい道路の建設事業に伴うCM業務のため、福島県では2箇所目となる建設事務所に赴任しています。気候は厳しく夏季は連日の猛暑で、さらに冬季は極寒の日々が続きます。雪が降ると屋根の雪下ろしはしないものの日々の降雪量に驚かされます。道路は除雪車や融雪

装置のおかげで除雪されていますが、それ以外を除雪されません。雪かきは出勤時、職場到着時、昼休み、退勤時、帰宅時と一日5回することもあり、老体には堪えます。雪国育ちの方に辛抱強い方が多いのはこのような経験があるからでしょう。

業務は主に用地取得のマネジメントです。赴任当初は計画段階だったこともあり用地取得の準備をする期間となりました。過年度の測量成果から事業対象地とその権利者を一覧にまとめ、その時点で用地取得リスクを可視化し、道路課と用地課で共有する資料の作成でした。道路の線形上残地は不成形となる土地が殆どで、中に

は分断される土地もあり残地に關しては当然用地交渉で話題になると予測できます。その他、権利者の事業に対する意識、相続が未整理の土地、建物敷地への支障状況、稲作のスケジュールを加味した交渉スケジュール等を整理し取得方針を検討していきます。

用地費・補償費といった買収の条件が纏まり、地元設計協議の合意後、補償説明会を開催し個別交渉に入っていきますが、耕作者の方への説明も必要になってきました。土地所有者から耕作者に用地買収の事情を説明して頂くことが基本ですが大規模な農地のこともあり、農業委員会や農地バンクを通じて所有者と異なる方

が耕作をしている、口約束で隣地の耕作者に耕作を頼んでいる、代が替わり耕作者を知らない、田んぼは耕作者に任せっきり等の個別事情が判明しました。「土地がなくなりま

す」、「買収後の耕作は残地のみにあります」程度の説明は所有者からも可能と思われるですが、次年度の種籾の予約状況や稲作の予定、現況の用排水路の状況、残地耕作での用排水路の計画や作業車の乗入位置の希望等を詳細に所有者耕作者へ説明することは困難と思われるためです。実際、個別交渉の中でも殆どの所有者から耕作者への説明を依頼され、補償に關する説明を行う用地補償総合技術業務に同行し計画

に關する説明を行って開することが現状です。昨年、福島県内であつた喜ばしいことを一つ紹介します。平成23年7月に起こつた新潟・福島豪雨でJR只見線の鉄橋3箇所が流され、バスによる代行運転となつていた区間がありました。昨年10月1日に上下分離方式（福島県が土地や鉄道施設を保有、JR東日本が同社の車両を運行）で福島県会津若松駅から新潟県小出

駅までの直通運転が再開されました。この路線は国内屈指の秘境路線としても知られており、今となつては世界的にも紹介される場所になっていました。豪雪地帯のため、冬季は部分的に運休することもあります。四季折々の素晴らしい景色が楽しめます。特に紅葉の時期は色鮮やかな山々と霧に包まれる只見川はとても魅力的です。（T・I）



入社1年目で 感じたこと

新日に入社し補償調査部に配属され、1年が経ちました。今回は新入社員の見学で感じたことなどを記したいと思います。

私の実家は九州で補償コンサルタントの会社を営んでいるため、「補償コンサルタント」という言葉やそのような仕事があることは学生時代からなんとなく知ってはいたもの

の、具体的にどのようなことをしているのか分かりませんでした。また、当時の私は親の働いている姿を多少見ていたため、難しいお堅い仕事であると、正直なところネガティブなイメージを持っていました。

学生時代、友人や周りの大人に親の仕事を紹介される際、「補償コンサルタント」と答えてもあまり理解されていませんでした。「補償コンサルタント」の仕事は私自身がそれほど理解できていなかったものもありますが、世間一般的にあまり知られていない仕事であるため、説明が難しく、面倒になってざっくりと「建築系」と誤魔化していたことを思い出します。

そんな私ですが、縁があり新日で補償の仕事をしていただくことになり、1年間の業務を通して少しずつではありますが、「補償コンサルタント」の仕事の重要性を理解し、社会にとって必要な仕事だと感じており、今まで抱いていたイメージから変わってきています。



描いていくのに対し、私は何度も描き直したり、必要な部分の寸法や名称が抜けていたり自分自身の無力さを痛感しました。現場調査は地権者の協力のもと行えていまいし、半日ないし一日もの貴重な時間をいただいていることを念頭に置いて調査をしなればならないと思われま

私はまだ「補償コンサルタント」という仕事のほんの一部を経験したばかりですが、社会や公共事業を支える重要な仕事であることと理解しました。今後は様々な業務を経験し、学び、責任感を持って謙虚な姿勢で業務に取り組みたいです。（T・M）

曳家工法の 経済比較事例

残地内工法の検討により、曳家工法及び構内再築工法が共に合理的な残地内工法であったため、経済的検討を行った結果、構内再築工法が採用された事例について記します。

残地に十分な広さがあり、構内工法が可能で、構内再築工法が採用された事例について記します。曳家工法が経済的となることが多い。

これは建築費において多くの費用を占める基礎工事費の30%を補修工事費として、曳家基本工事及び基礎工事費に加算することとなるためです。

私はまだ「補償コンサルタント」という仕事のほんの一部を経験したばかりですが、社会や公共事業を支える重要な仕事であることと理解しました。今後は様々な業務を経験し、学び、責任感を持って謙虚な姿勢で業務に取り組みたいです。（T・M）

◆「事例1」当該物件は延べ床面積の大きい木造平屋住宅であった。土地の支障面積は小さく、十分な残地があったが、建物の一部が支障することとなった。現在使用されている住宅であり、住宅の主要な機能を担う部分が支障して

たため、通常であれば曳家工法が経済的となるが、当該土地は十分な広さがあったが南側が接道する南北に長く北側から南側へ下る傾斜地であり、敷地内に平坦な場所は現在の建物位置である北側と道路側の南側にある。北側の平坦地はほとんどが支障範囲となり、現状の平坦範囲では再築は不可能である。

いたことから、除却工法及び改造工法は機能維持の観点より不可能であった。次に、可能な残地内工法の検討結果として曳家工法及び構内再築工法のどちらも可能であったため、移転工法認定フローに基づき経済的検討を行うこととした。

まず、曳家の算定にあたり当該建物は平屋であったので、延べ床面積が同じ二階建ての一般的な住宅と比べて2倍近い基礎工事費が必要となる。また、再築可能位置と現在位置が近く大部分が重複していたため、人力施工となり、通常の機械施工に比べ費用が嵩むこととなった。基礎費用がより多く嵩む上に、曳家工法において基礎工事は新設100%の費用にて計上する。建築費において多くを占める基礎工事費が一般的な物件より高く計上されたことに加え、築年の古い建物であったため、再築工法の再築補償率もおさえられていた。