



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



こちらもご覧ください



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

任意団体とは趣味、職業、目的等が共通する人が集まって作った組織のことです。法律などで設置が義務付けられていない団体と異なり、設立も解散も法律に縛られることなく自由活動ができる団体です。文化団体、スポーツ団体、〇〇サークル、〇〇市建築士会、学会・研究会、子供会などがその例です。このような任意団体が収益事業を営んでおり、その所有する資産が公益事業の施行に伴って移転する場合に、営業補償の調査や消費税

### 収益事業を行う任意団体

前回のミニコミでは「新日用地サポートデスク」を紹介しました。このサポートデスク活動内容である①実務事例の蓄積、②相談窓口の開設、③出前研修講座の提供、のうち①実務事例の蓄積については、弊社職員にとっても有効と判断される事例の要旨のみをまとめ社内財産として整理蓄積を図っており、これらの一部事例について、サポートデスクで活用したいと考えています。その主な内容として、「物件移転補償」では農業補償特例や食品衛生駐車場問題に関する補償、「公

### 新日用地サポートデスク 蓄積事例の内容紹介

任意団体とは趣味、職業、目的等が共通する人が集まって作った組織のことです。法律などで設置が義務付けられていない団体と異なり、設立も解散も法律に縛られることなく自由活動ができる団体です。文化団体、スポーツ団体、〇〇サークル、〇〇市建築士会、学会・研究会、子供会などがその例です。このような任意団体が収益事業を営んでおり、その所有する資産が公益事業の施行に伴って移転する場合に、営業補償の調査や消費税

### 任意団体の調査が必要となるケース

「新日用地サポートデスク」では、今後これ等の事例を中心に相談窓口業務及び講師の派遣を含め出前講座の提供の活動を進めていきたいと思います。ご要望があれば弊社企画部職員にお声をお掛けいただければ幸いです。(M・A)

### 耐震構造墓石の移転について

任意団体の調査が必要となるケースとして、「法人でない社団」として、「法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるもの」と規定されています。また同法第3条では「法人とみなして、この法律の規定を適用する」と記されており、法人税を適用することが明言されています。

### 任意団体の調査が必要となるケース

以前、実施した墓石の移転業務について御紹介します。公共事業により直接支障となった墓地は、菩提寺の管理運営により寺院墓地として営まれていました。当該墓地に建立されている墓石は、耐震構造ではないため、耐震構造で施工されており、「損失補償算定標準書」に定める「墓石等の移転工事」の補償単価で適性を欠くものと予測されたため、耐震構造についての調査・施工方法について調査し、それに基づき対象墓石の物理的、経済的に合理的な移転方法を策定することにより補償額を算定しました。

### 耐震構造墓石の移転について

# 発注者支援業務のご紹介

昨今の起業者の用地職員の不足、用地経験者の権利意識の向上に伴い、用地業務はより専門知識が必要となる時代になっていきます。そこで、それらを補うために「民間でできることは民間へ」と言う考え方が徐々に広がっています。

ご存知の方も見えるとは思いますが、各起業者が用地業務推進のために補償コンサルタ

# 福島県の復興事業における特殊な用地事例

私は平成27年度から福島県の相双建設事務所河川・海岸の復興事業に伴う用地取得のCM業務に携わりました。令和4年度まで8年間赴任し、令和5年からは名古屋に戻っております。福島での8年間は今振り返ると

注者支援業務を紹介したいと思えます。

## 【用地交渉等を行う】

●用地補償総合技術業務

事業に必要な土地等の取得等及びこれに伴う損失補償、並びに事業施行に伴う損害等の費用負担に関する業務の内、公共用地交渉及びこれに関連する業務を総合的に行うものです。ただし、契約行為に関しては起業者で行っていただきます。この業務は関係権利者の特定、補償額算定書の照合、移転履行状況の確認まで委託することが出来ます。国土交通省が先行していますが各県も準備を進めています。

## 【調書の点検、工程管理等を行う】

●用地調査点検等技術業務

起業者の担当者の補助として測量、調査、補償金額の算定に係る工程管理補助、若しくは成果の点検・調整確認又は用地関係資料の作成等が業務となります。国土交通省が先行していますが、各県も準備を進めています。

## 【道路等新規事業の際のルート選定の協力を】

●用地アセスメント調査等業務

の、嵩上げを川底から6m余り（通常は既存堤防に1m程度）行ったため、盛土の重みに軟弱地盤が圧密沈下を引き込まれるように不均衡沈下が発生し、家屋も建て起こしが必要となるほど傾きました。当然居住している住民からはクレームがあり、対応に苦慮しました。この区域は市の防災集団移転促進事業のエリアとなっており、6件だけ残っており、6件だけ残っており、この区域の正確な地盤状況を把握しておらず、工損調査も発注していませんでした。実際には工事着工した当初、工事請負業

## 【事業認定等取用関連業務を行う】

●事業認定図書作成業務

道路、河川及び図書館等の施設について、土地収用法の事業認定申請図書の作成を行う業務となり、相談用資料の作成と申請図書の作成（相談用資料の更新、補正を行う）の2段階となっております。この業務は、国土交通省はじめ各市町村からも発注実績が多数あります。

## 【裁決申請図書等作成業務】

●裁決申請図書等作成業務

土地収用法第40条に定める裁決申請図書の作成、同法第47条の3に定める明渡裁決申立書の作成と取用委員会（配布図書、シナリオ）の審査（配布図書、シナリオ）の作成、現調概要書（概要書等）の作成、現調調査関係図書（配布図書、シナリオ、説明用パネル、現調概要書等）の作成を行う業務となります。申請図書までの作成は多く発注されていますが、後段の取用委員会の審査や現地調査に関する資料の作成はそれほど多くは発注されていません。

## 【裁決申請図書等取用関連業務を行う】

●裁決申請図書等取用関連業務

当社では、これら歩掛りのある業務の他に裁決申請図書及び明渡裁決申請図書及び物件調査の作成に必要となる土地

## 【補償内容説明を行う】

●補償内容説明を行う

事業に必要となる土地

## 【補償説明業務】

●補償説明業務

事業に必要となる土地

あつという間でしたが、用地取得に関してかなり印象的なことがありました。

一つは、災害査定を受けた後すぐに着工できる事業で発生した問題です。それは、地震で沈下した河川堤防の嵩上げ工事でした。嵩上げ工事でも堤防の法幅が民地側に若干入るため、その箇所の用地取得が必要となり、川沿いは大半が農地でしたが、一部集落があり、住居棟の建物も残る場合、用地取得に時間がかかるといふ懸念があり、この区間のみ堤防法線を川側に振り用地取得をしなくて済むように用地取得は無かったが、

円滑な用地取得を図るため、事業予定地の用地リスクに関する調査及び用地取得の工程管理計画策定等を行う業務となります。中部地方では、発注実績がほとんど無いように思っています。

地等の取得等に伴う用地取得または建物等の移転等の対象となる権利者に土地の評価方法や建物等の補償方針及び補償額の算定内容の説明を行うものです。説明回数は5回が標準となっております。

## 【調書の点検、工程管理等を行う】

●用地調査点検等技術業務

起業者の担当者の補助として測量、調査、補償金額の算定に係る工程管理補助、若しくは成果の点検・調整確認又は用地関係資料の作成等が業務となります。国土交通省が先行していますが、各県も準備を進めています。

## 【道路等新規事業の際のルート選定の協力を】

●用地アセスメント調査等業務

の、嵩上げを川底から6m余り（通常は既存堤防に1m程度）を行ったため、盛土の重みに軟弱地盤が圧密沈下を引き込まれるように不均衡沈下が発生し、家屋も建て起こしが必要となるほど傾きました。当然居住している住民からはクレームがあり、対応に苦慮しました。この区域は市の防災集団移転促進事業のエリアとなっており、6件だけ残っており、6件だけ残っており、この区域の正確な地盤状況を把握しておらず、工損調査も発注していませんでした。実際には工事着工した当初、工事請負業

## 【事業認定等取用関連業務を行う】

●事業認定図書作成業務

道路、河川及び図書館等の施設について、土地収用法の事業認定申請図書の作成を行う業務となり、相談用資料の作成と申請図書の作成（相談用資料の更新、補正を行う）の2段階となっております。この業務は、国土交通省はじめ各市町村からも発注実績が多数あります。

## 【裁決申請図書等作成業務】

●裁決申請図書等作成業務

土地収用法第40条に定める裁決申請図書の作成、同法第47条の3に定める明渡裁決申立書の作成と取用委員会（配布図書、シナリオ）の審査（配布図書、シナリオ）の作成、現調概要書（概要書等）の作成、現調調査関係図書（配布図書、シナリオ、説明用パネル、現調概要書等）の作成を行う業務となります。申請図書までの作成は多く発注されていますが、後段の取用委員会の審査や現地調査に関する資料の作成はそれほど多くは発注されていません。

## 【裁決申請図書等取用関連業務を行う】

●裁決申請図書等取用関連業務

当社では、これら歩掛りのある業務の他に裁決申請図書及び明渡裁決申請図書及び物件調査の作成に必要となる土地

## 【補償内容説明を行う】

●補償内容説明を行う

事業に必要となる土地

## 【補償説明業務】

●補償説明業務

事業に必要となる土地

あつという間でしたが、用地取得に関してかなり印象的なことがありました。

一つは、災害査定を受けた後すぐに着工できる事業で発生した問題です。それは、地震で沈下した河川堤防の嵩上げ工事でした。嵩上げ工事でも堤防の法幅が民地側に若干入るため、その箇所の用地取得が必要となり、川沿いは大半が農地でしたが、一部集落があり、住居棟の建物も残る場合、用地取得に時間がかかるといふ懸念があり、この区間のみ堤防法線を川側に振り用地取得をしなくて済むように用地取得は無かったが、

円滑な用地取得を図るため、事業予定地の用地リスクに関する調査及び用地取得の工程管理計画策定等を行う業務となります。中部地方では、発注実績がほとんど無いように思っています。

地等の取得等に伴う用地取得または建物等の移転等の対象となる権利者に土地の評価方法や建物等の補償方針及び補償額の算定内容の説明を行うものです。説明回数は5回が標準となっております。

地収用法第35条調査に關する資料（実施計画、シナリオ等）の作成及び実施や行政執行に關する資料の作成（実施計画、シナリオ等）及び実施、また、当社が福島県様から受注しておりますCM業務の中、用地取得段階についても実績があり、何かこんな事手伝わってもらえないかと、前号において紹介した「新日用地サポートデスク」、又は直接電話及びメールにて連絡頂けましたら幸いです。また、業務実績につきましては、当社ホームページをご覧ください。ありがとうございます。（K、K）

# 因果関係の検証（事業損失）

公共事業の工事箇所

に近接する日本ミツバチの養蜂園から被害（蜂群の逃去など）の申し出があったことに伴い、工事施工に伴い発生する騒音・振動等によるものなのか否かを被害状況の調査（蜂群の逃去被害の実態など）や対象養蜂農家、農業協同組合等関連団体、大学等研究施設から資料収集及び聞き取り調査等を実施し、当該工事との因果関係について検証を行う業務を実施した。

今回の業務は、申し出の発生した被害について工事の着手前と完了後のそれぞれの被害の状態等を対比出来るような調査と資料収集及び解析を行い『因果関係』を判定する事業損失の業務であった。

そこで、養蜂事業の経営被害が当該農道整備事業工事の施工に伴って発生したものと判断するため、以下調査を実施した。

① 工事期間中の状況調査：本人からの聞き取り、養蜂状況の変化の把握

② 資料収集：対象農家の経営関係資料（経営実態の把握）、ミツバチ導入記録等、蜂蜜出荷状況、一般公的資料

③ 研究機関へ聞き取り調査：研究機関や大学等に騒音・振動等と逃去の関係性や日本ミツバチの生息等の聞き取り調査を行い、意見書を収集

④ 事業との関連性の検討：工事内容、計画工程表などから周辺環境への影響

調査で得られた情報により、養蜂経営の特質や工事施工、被害の発生状況などから以下の内容について検討した。

① 工事と被害の場所的同一性：隣接する工事であり、場所的同一性が認められる。

② 工事と被害の時間的同一性：工事期間に被害が発生していると言いが難い状況である。

③ 他工事の有無：周辺において、当該工事以外の工事は行われていない。

④ 自然環境：豪雨や台風、日照不足の影響による秋の蜜源の減少。

⑤ 騒音・振動の発生：工事期間中、騒音・振動の測定は行われていないものの、調査記録を見る限り騒音・振動の突発性工事実施中の騒音・暗振動の上昇があり、一時的な環境変化によるストレス状況は否定できない。

⑥ 研究機関等の所見：工事振動・騒音等による影響を起すことは日本ミツバチは自然環境に合せて生息する自然の蜂であるから、逃去は公共事業による影響ではなく、おそらくアカリンダニ症にかかったことが原因で逃去した

以上の①～⑦の検討結果から逃去被害と工事との間に因果関係は認められないとする判断が妥当と考えた。

ミツバチは花粉を集める性質を持つことから一般住宅から離れた自然豊かな閑静な場所が一般的である。今回の対象である日本ミツバチは我が国の在来種であり、体全体が黒く、小柄である。働き蜂の行動半径は通常2km程度であり、ミツバチの中でも気性が穏やかで針を刺すことはあまりない。西洋ミツバチに比べ環境変化によるストレスが要因で逃去行動がよく確認されることから、田園地域や山間部の静かな場所であれば飼育される。

今回、公共事業の完成前であったが「騒音・振動」、「ストレス」という観点からみて、公共事業が完成した後は交通量の増加等が予想され、今後の養蜂事業への影響が懸念される。（T、K）

⑦ 養蜂状況：スズメバチやテンなど外敵による被害があったほか、西洋ミツバチへの移行に伴い巣箱の移動なども行っていることやミツバチは本来分蜂により増えるものであるが工事期間中の蜂群数が横ばい、微増の状況が確認出来ることから蜂群数の減少が工事による被害とは言い難い。

⑧ 養蜂状況：スズメバチやテンなど外敵による被害があったほか、西洋ミツバチへの移行に伴い巣箱の移動なども行っていることやミツバチは本来分蜂により増えるものであるが工事期間中の蜂群数が横ばい、微増の状況が確認出来ることから蜂群数の減少が工事による被害とは言い難い。

⑨ 養蜂状況：スズメバチやテンなど外敵による被害があったほか、西洋ミツバチへの移行に伴い巣箱の移動なども行っていることやミツバチは本来分蜂により増えるものであるが工事期間中の蜂群数が横ばい、微増の状況が確認出来ることから蜂群数の減少が工事による被害とは言い難い。

⑩ 養蜂状況：スズメバチやテンなど外敵による被害があったほか、西洋ミツバチへの移行に伴い巣箱の移動なども行っていることやミツバチは本来分蜂により増えるものであるが工事期間中の蜂群数が横ばい、微増の状況が確認出来ることから蜂群数の減少が工事による被害とは言い難い。

