

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部報

近畿支部報

第八十三号

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会
Kinki Branch Report
Vol.83 2025.2



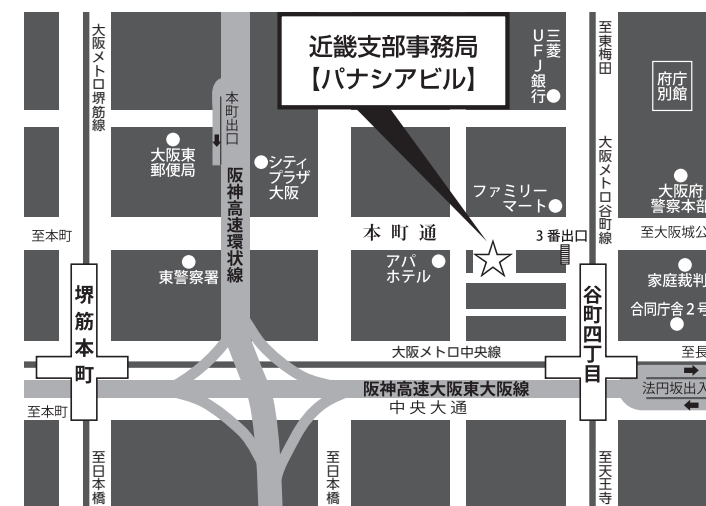
立石岬灯台 (福岡県敦賀市)

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部

表紙写真について

敦賀港の北部にある灯台で、日本人への技術移転が完了し、外国人の指導を脱して日本の技術者が独立して建設できるようになった節目を画す記念すべき、未だ現役で活躍している作品である。小ぶりの灯台であるが、その形は均整がとれて美しく下半分を構成する「附属舎」は花崗岩でできており、入口の上部に日本語と英語で初点灯日（明治14年7月）が記されている。



大阪メトロ谷町線・中央線「谷町四丁目」駅3番出口から徒歩1分

〒540-0026
大阪府大阪市中央区内本町1丁目2番6号
(パナシアビル4階)
(一社)日本補償コンサルタント協会 近畿支部
企画・広報委員会
電話 06-6949-0805
FAX 06-6949-0816

近畿支部報第 83 号の発行にあたりまして、賛助広告をいただき誠にありがとうございました。

賛助広告一覧表

株 式 会 社 ア イ テ ク ノ
株 式 会 社 エ ン タ コ ン サ ル タ ン ト
大 阪 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
株 式 会 社 ケ ン セ イ
株 式 会 社 公 共 補 償 設 計
株 式 会 社 三 輝 設 計 事 務 所
株 式 会 社 産 業 工 学 研 究 所
株 式 会 社 サ ン コ ム
株 式 会 社 三 和 綜 合 コ ン サ ル
株 式 会 社 西 播 設 計
正 和 設 計 株 式 会 社
テ ク ノ コ ー ポ レ ー シ ョ ン 株 式 会 社
内 外 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
株 式 会 社 N I S S O 大 阪 支 店
株 式 会 社 播 磨 設 計 コ ン サ ル タ ン ト
阪 高 プ ロ ジ ェ ク ト サ ポ ー ト 株 式 会 社
株 式 会 社 フ ァ ノ バ
株 式 会 社 平 和 I T C

(五十音順)

CONTENTS

近畿支部報
Vol.83 2025.2

●賛助広告一覧表	
●近畿支部標準補償算定システムのご案内	
●令和7年「新春交礼会」報告	1
●令和6年度の要望活動	5
●講演会・講習会・研修会	
◆令和6年度	
第1回「JCC近畿支部標準補償算定システム」操作技術研修会	18
◆令和6年度 第2回実務研修会	
「損失補償を受ける者及び反射的利益の喪失について」	
株式会社 ユニオンリサーチ	技術顧問 小林 訓
	20
◆令和6年度 第3回実務研修会	
「公共用地取得の現状と起業者支援に向けた取り組み」	
阪高プロジェクトサポート株式会社	代表取締役 藤村 浩三
	21
●補償システムIT委員会レポート	38
●起業者支援業務委員会報告	45
●親睦委員会便り	
令和6年度下期編 近畿支部 親睦委員会	
	委員長 永井 晴夫
	46
	副委員長 園田 純也
	49
	委員 今中 康生
	50
●支部だより	51
●会員の動向	55
●会員名簿	57
●投稿募集	62
●編集後記	63

JCG近畿支部標準補償算定システム

令和6年度建物要領改正に対応 **New!**

木造プレハブ・ツーバイフォー・LGSプレハブ工法へ順次機能UP!

建物（木造・非木造）・工作物・立木・動産・移転雑費・仮住居など
補償算定の一貫システムです！木造はCAD作図より連動！

当近畿支部では「近畿支部標準補償算定システム」を独自に開発し、会員の統一ソフトとして運用を推奨しております。官公庁様に対しましては、このシステムを使用した成果品仕様の採用、及び再算定業務などのデータ利用についての要望活動を行い、ご理解を頂いております。益々、複雑化する補償金算定業務について、違算を防止するためにも是非活用をご検討ください。

システムの主な特徴

あらゆる物件の算定が可能です！

- ◆特に、建物算定では精度向上とスピードアップが期待できます！
- ◆再算定による「単価入替」も、僅かな時間で手間いらず！
- ◆面倒な廃材処理も、建物・代価表・工作物も含めて詳細に集計！
- ◆補償算定の一連はもちろん、業務に合わせて算定の部分使いが可能！
- ◆受注業務・所有者単位でデータを管理し、受け渡しはそのままメール送信が可能！
- ◆図面はSXF・DXFに読み書き対応、帳票はExcelファイルに変換可能！
- ◆ネット認証の使用ライセンス方式を採用！インストール台数には制限なし！
- ◆社内でも算定仕様の標準化とデータの一元管理ができ、管理者不要です。
- ◆基準・単価変更でも社内でのメンテ作業は手間いらず。人件費も経済的です。
- ◆データの排他制御を搭載！複数の作業員による同時進行も可能です。
- ◆システムの改修は随時提供されますので、常に最新の状態で利用できます。
- ◆Windows10/11での運用も安心です。

要領統一様式に対応済み！数量は図面に合わせてリアルタイムに反映！

The image shows two windows from the JCG system. The left window is labeled 'CAD画面' (CAD Screen) and displays a 2D architectural floor plan with dimensions and room labels like '投所' (throwing place), '洗面' (washbasin), '脱衣室' (changing room), '浴室' (bathroom), '台所' (kitchen), '脱衣所' (changing room), '洗面所' (washbasin), '床の間の' (tatami room), and '押入' (closet). The right window is labeled '積算画面' (Calculation Screen) and shows a detailed table of items and their costs. A large blue arrow labeled '連動' (Link) points from the CAD drawing to the calculation table, indicating real-time data synchronization.

<木造建物CAD>

■補償に特化した専用CADの充実した機能 ■**図面を作成しながら数量計算式を確認** ■図形の修正に併せて、集計表や数量根拠が自動変更 ■同じ仕上げは、ドラッグアンドドロップで簡単複写 ■建具番号は同一規格同一番号も含めて自動設定 ■その他にも多彩な汎用機能で図面作成を支援

<木造建物積算>

■**木造建物CADからの完全連動で、数値の変更もリアルタイムに処理が可能!** ■仕上げの設定は、部位ごとに用意された中から簡単選択 ■CADと連動利用しなくても充実した機能を用意 ■合成単価(代価表作成)にも対応

<非木造建物積算>

■用途・構造等による雛形を利用すれば入力手間を削減 ■入力済みの数量を利用すると、修正の際も同時変更 ■**煩わしい「廃材運搬・処分費」の算定も一気に解決!**

<工作物・立木・動産・移転雑費>

■工作物…最新の附帯工作物調査算定要領に対応済み ■**立木…「調査書・算定書」が調査表入力と同時に作成ができ作業効率は抜群!** ■Excelで作成した独自の立木調査表データの取込が可能 ■用材林…項目区分別に集計が可能。複雑な基準適用や単価入れもスムーズ ■動産…調査エリア別に集計し、体積・重量別に台数の算出が可能 ■移転雑費…一連のシステムに連動し、集計表と連動します

サポートサービス



◆近畿支部主催による**システム操作研修会**を毎年行っています。実務レベルで使える研修を行います。さらに**令和3年より、Web方式の研修を開催し、好評を頂いています。**

◆導入・使用についてはシステム開発会社による経験を積んだ**専門スタッフが対応**します。

◆年間サポート契約のご締結により、操作等に関するお問い合わせ対応、最新版プログラムの更新やメールによる各種情報のご提供等、**充実したサポートサービス**が受けられます。

補償実務者のアイデアが生かされた期待のシステムです

「近畿支部標準補償算定システム」は、補償システムIT委員会が近畿全府県に精通した実務者による基準運用の研究を重ね、様式やシステムの監修を行った**近畿支部独自の補償システム**です。建物・工作物はもちろん、立木(庭木・用材林)、移転雑費の算定まで可能なシステムは、物件調査算定を行っている会員の多くが既に導入を済ませ、**会員に限らず年々に導入数が増え続けています。**

本システムは、**会員・非会員・官公庁様**を問わず導入頂けます。

導入の申込みとご相談は、下記までご連絡ください。

一般社団法人日本補償コンサルタント協会 近畿支部

TEL 06-6949-0805 FAX 06-6949-0816

令和7年 近畿支部「新春交礼会」を開催

去る令和7年1月17日（金）、大阪キャッスルホテルにて、一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部の令和7年「新春交礼会」を開催いたしました。

開催にあたり、発生から30年の節目を迎える阪神淡路大震災の犠牲者に黙祷を捧げました。また、年末に不慮の事故でお亡くなりになりました足立議員にお悔やみを申し上げます。

まず中村支部長から会員の皆様へ、「新年あけましておめでとうございます」。

さて近畿支部より新春交礼会のご案内を差し上げましたところ、本日は大勢の皆様にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。近畿支部会員の皆様におかれましては、常日頃は支部の

活動にご理解とご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

また本日も御来賓としまして、国土交通省近畿地方整備局から中見用地部長様はじめ、7名の幹部の方々にご来席を賜り誠にありがとうございます。高い席からではございますが常日頃からのご厚情に心より感謝申し上げます。

今回も本部から清水会長にお越し頂いています。新春交礼会を支部独自に実施しているのは全国でも近畿支部だけです。清水会長の強力なリーダーシップのお陰で、今年の補償業務管理士の試験から専門科目研修8部門がすべてWeb（ライブ方式）で実施されることに決定しましたことをご報告させていただきます。





近畿地方整備局
用地部長 中見 大志 様



(一社) 日本補償コンサルタント協会
清水 郁夫 会長



(一社) 日本補償コンサルタント協会
中村 雄一 近畿支部長

さて近畿支部では昨年より起業者支援業務委員会を立ち上げました。市町村の用地職員の数が不足していますが、このまま何もしなければ発注者の数が減って我々の仕事が減ってしまうというのでは大変困ります。会員の皆さんの地元においても市町村の用地担当職員が不足しているところが多々あるかと思えます。会員の皆様には、これら市町村におけるお困りごとや相談ごとをお聞きいただき、委員会あるいは事務局の方へお知らせいただきましたら、近畿支部としてこれらに対応させて頂くことで、今後の業務の掘り起こしに役立てたいと考えています。会員1社では中々対応できないような構造的な問題については、協会として対応させて頂きたいと思っています。

今年も困難な年になるかも知れませんが、近畿支部の良きメンバーと共に、前を向いて明るく元気に頑張りたいと思いますので、本年も何卒よろしくお願い申し上げます。」との挨拶がなされました。

引き続き、一般社団法人日本補償コンサルタント協会の清水会長からは、「近畿支部の会員の皆様、あけましておめでとうございます。」

さきほど阪神淡路大震災30年の黙祷を行いました。今年は大阪万博が開催される年でもあります。万博を機に関西が活性化し、さらに発展していくことを期待いたします。

補償コンサルタント業界は多くの課題を抱えています。昨年からは理事会で、協会として今後取

り組むべき重点課題について検討を進めています。中村支部長をはじめ理事、監事による活発な議論を踏まえ、できることから実行に移すこととしています。

補償コンサルタント業務の確保については、公共事業関係費が令和6年度の補正予算で1.9兆円が追加され、また、7年度予算政府案では7年連続で6兆円が確保されました。一方で、技術者単価の引き上げ、一件当たりの発注額の増、維持管理事業の増大等により発注の件数が減少する傾向にあります。こうした実態に対処するには、公共事業予算の数字だけに頼るのではなく、地方公共団体を中心として用地業務の発注を増やす必要があります。また、所有者不明土地対策などの分野で、我々の仕事の領域を拡大することが重要です。近畿支部においては、新たに委員会を設けて、地方公共団体との意見交換、提言活動に取り組んでいるところですが、本部においても、固定資産家屋評価に係る分科会を拡大し業務領域拡大の方策を検討することとしています。支部と本部が連携して取り組んでいきましょう。

次に、業務を担う人材と技術力の確保です。現在、どの業界においても人手不足で困っています。協会としても、若手を中心に人材の確保・育成を図る観点から、補償業務管理士の試験・研修制度を見直すこととします。今年、研修のネット申込、専門8部門の研修のWeb方式化などを実施し、研修受講者、試験受験者の利便向上と負担軽減を図る予定です。

令和7年「新春交礼会」報告

これらを始めとして、近畿支部、全国の会員の知恵と力を結集して諸課題を解決してまいりましょう。

近畿支部の皆さまのご健康、ご活躍を祈念申し上げます。」と連帯の挨拶を頂戴いたしました。

次に、日頃より業界活動や近畿支部の活動に多大なるご指導ご支援を頂いております、国土交通省近畿地方整備局の中見用地部長様よりご来賓を代表としてご挨拶を頂戴いたしました。

中見用地部長様からは、「新年を迎え、一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部の新春交礼会が開催されるにあたり、謹んでご挨拶を申し上げます。

近畿支部の役員、会員企業の皆様、更には清水会長をはじめ貴協会の皆様方には、平素から国土交通行政に格別のご支援、ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、国民の安心・安全を守り、関西経済の更なる発展を目指すため、近畿のインフラの整備に寄せられる期待は大きいものと感じております。

近畿地方整備局としては、南海トラフ地震や頻発する水害などに備えた「防災・減災、国土強靱化」、道路ネットワークの整備をはじめとする関西経済を支えるインフラの整備などに取り組んでいるところです。

また、今年はいよいよ大阪・関西万博が開催されます。近畿地方整備局としても、これを契機として、更には開催後も見据えながら、インフラの整備などに鋭意取り組んでおります。この万博が関西経済の更なる活性化につながることに期待しているところです。



こうした公共事業を円滑に進めるにあたっては、その一翼を担っていただいている補償コンサルタントの皆さまのお力は欠かせません。皆様方が専門家としてご活躍されることを期待いたしますとともに近畿のインフラ整備へのより一層のご協力をお願い申し上げます。

特に、自治体などで用地取得業務に関わる人材やノウハウの不足といった問題が顕在化しつつあります。補償コンサルタントの皆さま方には、自治体をはじめとする起業者にとって、良きパートナーとして、これまで以上にご活躍いただくことを期待しております。

これに関連して、貴支部では、昨年、起業者支援業務委員会を立ち上げ、市町村等の公共用地取得の事務を支援する新たな業務について検討を始められたとお聞きしております。今年はこの取組の進展にも期待しているところです。

また、昨年発生した能登半島地震の復旧・復興にあたっては、現地において、補償コンサルタントの皆様が、高い使命感をもって、欠くことのできない重要な役割を担ってこられたと承知しております。あらためて、この場をお借りして、貴業界の復旧・復興へのご貢献に感謝の意と敬意を表したいと思います。

ここ近畿においても、今日からちょうど30年前に阪神淡路大震災が発生し、甚大な被害を及ぼしました。南海トラフ地震に関しましても、先日も日向灘を震源とする地震が発生するなど、災害への備えは待ったなしの状況となっております。

近畿地方整備局と貴協会近畿支部との間では、

既に、東日本大震災後の平成23年6月に災害対応に関する協定を締結し、その後の紀伊半島大水害では、多大なるご協力をいただいた実績がございます。

いざ南海トラフ地震が発生すれば、甚大な被害も懸念されるどころ、災害への対応に関して、しっかりと協力関係を築いて参りたいと考えておりますので、今後とも、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

話は変わりますが、国土交通省では、近年、関係省庁と連携して、所有者不明土地、管理不全土地等の問題への対応、空き家・空き地対策など、土地を巡る様々な課題の解決に向けて取り組んでいるところです。

近畿地方整備局では、今年度から、こうした課題の解決、また、地籍調査の加速、公共用地の取得の円滑化などをテーマとして、府県ごとに、市町村に加えて関係業界の皆様方にも参加いただきながら、意見交換会を開催しております。

貴協会には、これまで「土地政策推進連携協議会」に参加いただけてきましたが、加えて、今回の意見交換会でも、その専門性を活かして議論に参加いただけておりますことにあらためて感謝申し上げます。

今年は、これまでの議論の成果も活かしながら、課題に対応していくための関係者による連携体制の構築やモデルとなる取組の具体化を目指してまいりたいと考えておりますので、更なるご協力をお願いいたします。



いずれにしても、会員企業の皆様方とは、引き続きあらゆる機会を通じて、密に意見を交換しながら、施策を進めていくことがなにより重要と考えております。本年もよろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、近畿支部並びに会員企業の皆様のご活躍とご発展を祈念いたしまして、新年の挨拶とさせていただきます。」とのご支援のお言葉を頂戴しました。

引き続き、近畿支部の久富副支部長による乾杯の発声のもと懇親会が始まりました。

懇親会では、ご参加頂きました各会員様同士による、新年のご挨拶や名刺交換、意見交換など非常に活発盛大な交流が行われました。

今回の新春交礼会は第9回目とすっかり恒例化した開催ではありましたが、当日は、ご来賓の方々、近畿支部の会員皆様など約70名の方にご参加頂き大変盛況な「新春交礼会」となりました。

(ご来賓の方々)

国土交通省 近畿地方整備局

用地部長 中見 大志 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地調整官 山根 将史 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地調査官 川崎 伸一 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地補償・土地調整管理官 上枝 新治 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地企画課長 服部 桂子 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地補償課長 松本 晋一 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地対策課長 坪井 義徳 様

(ご祝電を頂戴したの方々)

衆議院議員 高市 早苗 様

参議院議員 佐藤 のぶあき 様

けんざか 茂範 様

令和6年度の要望活動

令和6年度の要望活動は、昨年度に引き続き、全国の会員からのアンケートに基づき作成された3項目の「令和6年度 本部要望書」と、近畿支部の各会員から提出された要望事項11項目をまとめた「令和6年度 近畿支部要望書」をもとに、令和6年10月29日の近畿地方整備局用地部に対する要望活動を皮切りに、各府県や政令指定都市など16の起業者に対して会員企業を取り巻く実態の課題に対して、改善等の要望活動を実施しました。

要望活動は毎年度、支部長以下役員が各起業者を訪問して行っていますが、今年度は、11起業者に対して、対面による意見交換会を実施することができました。

近畿地方整備局に対する要望活動には、近畿支部より中村支部長、武田副支部長、久富副支部長及び水上幹事の4名が出席し、近畿地方整備局からご出席頂いた中見用地部長はじめ山根用地調整官、川崎用地調査官、服部用地企画課長、上枝用地補償・土地調整管理官に、本部要望書、近畿支部要望書をもとに会員からの声について具体的事例を挙げるなどして実態の改善を要望しました。

要望書に対する回答の前に、中見用地部長からは、「DXの推進」についての協力依頼、「起業者支援のあり方」について、今後もお互い連携していきたい旨のあいさつがありました。

近畿地方整備局からは、近畿支部要望書の各項目について回答がなされました。

「より多くの企業への受注機会の拡大について」では、「これまでの業務チャレンジ型での発注業務の結果に対する評価を行い、課題を整理したところであり、これを踏まえ、来年度の発注にあたって、業務チャレンジ型業務発注について、対象範囲の拡大や、発注ロットの考え方の見直しを行うなど、より多くの企業に受注機会を提供できるように取り組んで参ります。」と昨年度より踏み込んだ回答を示されました。

「土地政策推進連携協議会における補償コンサルタント業務について」では、「これらの課題は多岐にわたるため、今後の地方公共団体等への支援にあたっては、貴協会の培ってきた実績と知見がこれまで以上に重要となるものと認識しておりますので、更なるご協力をお願いします。」と回答を示されました。

「働き方改革」へのご理解とご協力については、「業務の円滑かつ効率的な実施をはかるため、Web会議の積極的な活用も含め、ウィークリー・スタンスの推進に、一層取り組んで参ります。また、働き方改革を進める観点からも官民一体となってDXを推進することが重要と考えておりますので、ご協力をお願いします。」との回答を示されました。

さらに要望項目以外でも、業界の人材確保の問題、用地業務のDX化を今後どのように進めていくか、技術者単価は引き上げられているが、発注件数が増えないと、低入札が増えてくる問題や、特に近畿支部内に令和6年度に「起業者支援業務委員会」を立ち上げ、起業者、特に用地職員が不在もしくは減少している市町村に対して、起業者

支援をいかに展開していくかについて、活発に議論をいたしました。

各府県や政令市などの起業者の皆様に対しましては、特に、依然として会員から改善要望の絶えない、適正な変更契約や適正歩掛による発注、地盤変動影響調査業務に関する問題について、近畿支部要望書をもとに近畿支部の役員が現場実態と具体的事例をあげて改善を要望いたしました。

また、用地職員の人材育成や普段の用地業務で困っていることや用地業務のDX化についても活発に議論をいたしました。

各府県や政令市などの起業者におきましては、要望に該当しない項目や既に改善や対策済の項目等もありましたが、要望書の趣旨や実情等については概ねご理解を頂きました。

なお、協会本部による国土交通省への要望活動は、国土交通省の財務省等への要望時期を踏まえ、より効果を期待して、令和6年7月25日に行いました。協会側は、清水会長、間瀬副会長、原田副会長、横打副会長、須田専務理事、市川企画部長が出席し、国土交通省側は、中田土地政策審議官、高山土地政策課長、吉田公共用地室長、表課長補佐ら本省幹部に対して実施いたしました。

【令和6年度 本部要望書】

1. 人材の確保と業務の環境の改善

(1) 企業の健全な発展と技術者の処遇改善

補償コンサルタント業界は公共事業依存度が極めて高く、会員企業の多くが中小・零細企業であり、その経営基盤は脆弱です。近年の経営環境の

令和6年度 要望活動実施状況

	実施日	要望先	相手方（意見交換会）	当方参加者
本部	R6年7月25日	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 公共用地室	中田土地政策審議官 他	清水会長、間瀬副会長、原田副会長、横打副会長、須田専務理事、市川企画部長
近畿支部	R6年10月29日	近畿地方整備局 用地部	中見用地部長 他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、水上幹事
	R6年11月11日	和歌山県 県土整備部 県土整備政策局 用地対策課	中野用地対策課長他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、杉坂幹事、山本委員
	R6年11月18日	奈良市 建設部 道路建設課	道路建設課 奥課長補佐他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、水上幹事
	R6年11月18日	奈良県県土マネジメント部 総務課	大澤次長他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、水上幹事
	R6年11月21日	大津市 都市計画部 都市魅力創造課	村山課長補佐他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、宮島幹事
	R6年11月21日	滋賀県 土木交通部 監理課 用地対策室	西村用地対策室長他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、宮島幹事
	R6年12月5日	京都府 建設交通部 用地課	辻川用地課長他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、瀬尾幹事、中地幹事
	R6年12月5日	京都市 建設局 道路建設部	用地課 梶原課長他	中村支部長、久富副支部長、瀬尾幹事、水上幹事
	R6年12月6日	西日本高速道路(株) 関西支社 建設事業部	宮本用地担当部長他	中村支部長、久富副支部長、瀬尾幹事
	R6年12月16日	神戸市 行財政局 資産活用担当局	鎌田部長他	武田副支部長、久富副支部長、瀬尾幹事、永井幹事、水上幹事
	R6年12月26日	堺市 建設局 用地部	坂口用地部長他	中村支部長、武田副支部長、久富副支部長、今井幹事
	郵送による提出	福井県 土木部 土木管理課		
	要望書のみ提出	兵庫県 土木部 用地課		
	要望書のみ提出	大阪市 契約管財局		中村支部長
	要望書のみ提出	大阪府 都市整備部 用地課		中村支部長
要望書のみ提出	大阪府土地開発公社 用地課		中村支部長	

令和6年度の要望活動

悪化、少子化による就労者の減少、職場として建設業界を敬遠する傾向などの課題に対応するためには、安定した業務量の確保とともに、賃金の引上げ、生産性の向上、長時間労働の是正により、魅力ある職場環境を構築することが不可欠です。

また、将来を見据えた若手技術者・女性技術者の確保・育成及び女性が活躍しやすい労働環境作りは業界の存続に係わる大きな課題であり、円滑な用地取得ひいては社会資本整備の推進のための重要な要素となっています。

① 補償コンサルタントの業務量の拡大

人材の確保・育成と処遇改善には、諸物価の高騰や技術者単価の引き上げ等を踏まえた必要な業務量の確保による経営の安定が最も重要な要素であり、これは、官民挙げて取り組むべき課題です。

激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対応も踏まえ、防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の着実な推進と更なる拡充をはじめ安定的な公共事業予算の確保・増額による補償コンサルタントの業務量の拡大をお願いします。

② 地域の補償コンサルタントの活用の拡大

災害の発生頻度が高まり、また、社会資本の老朽化が進む中で、地域の補償コンサルタントが存続できなくなると、災害対応や地域の社会資本の維持・向上に重大な支障を来すおそれがあります。

このため、業務発注での業務拠点や地域精通度など地域の補償コンサルタントの受注の優位性を保ち将来にわたって地域を支える企業を存続させ育成していく対応の更なる推進をお願いします。

③ 発注歩掛の継続的見直し

発注歩掛については、国土交通省において用地調査等の業務ごとに所要時間の実態を調査し、順次業務歩掛の改訂が行われているところです。

今後とも継続的な業務歩掛の改訂をお願いします。

④ 技術者単価の引き上げ

これまでの公共事業の減少や受注競争の激化で弱体化した企業体質から脱却し、経営環境の一層の改善を図る必要があります。また、令和4年度から「賃上げを実施する企業に対する加点措置」が実施されていることも踏まえ、技術者の賃金水

—Do Our Best!—

建設コンサルタント・測量業・地質調査業・補償コンサルタント
一級建築士事務所



MSA-QS-4525
MSA-ES-1668



MS
CM024

ISO 9001 認証取得
ISO 14001 認証取得

(本社・支店取得)



ISO/IEC 27001 認証取得

(本社・支店取得)



ISMS-RC
ISMS 15016

正和設計株式会社

代表取締役

田中 英幸

本社 〒520-0806

滋賀県大津市打出浜3番7号

TEL. 077(522)3124 FAX. 077(524)6732

<https://seiwa-cc.co.jp>

準の向上のために、平成25年度以降改善されつつあります技術者単価の更なる引き上げをお願いします。

⑤ 低入札価格調査基準の引き上げ

令和6年4月より、業務のさらなる品質確保等に繋げるため、低入札価格調査基準の算定に使用する一般管理費等の算入率及び範囲が引き上げられたことに関して大変感謝しております。

今後も、低入札価格調査基準の設定範囲等において、工事と業務で大きな開きがある状況を踏まえ、企業経費実態等の継続的な調査・検証を行い、設定範囲及び一般管理費等の算入率について実態に応じた引き上げをお願いします。

⑥ 担い手の確保・育成

平成10年度をピークとして公共事業が激減し、これに伴い補償コンサルタント業務も大きく減少

したため、会員各社では新たな技術者の採用を手控えざるを得ない状況が長く続きました。このため補償業務管理士を含めた補償業務管理者の高齢化への対処が大きな課題となっています。

また、発注者においても、特に、市町村では用地補償を専任で行なう部署がないことなどから用地業務の負担が増加していると聞いています。

これらのことから、国土交通省をはじめとする発注者と当協会が連携して今後の補償業務のあり方を考える中で、将来にわたる補償コンサルタント業の健全な発展のために、補償業務管理者の担い手となる若手技術者及び女性技術者の確保・育成に対する課題を共有していただいているところですが、引き続きご理解と積極的な支援をお願いします。

これらの取り組みについて、引き続き当協会と共に推進していただきますようお願いいたします。

<補償コンサルタント>・<不動産鑑定評価>

確かな技術力、専門能力の向上、問題解決のための高い価値観をもって、社会への貢献を果たします。

★補償コンサルタント

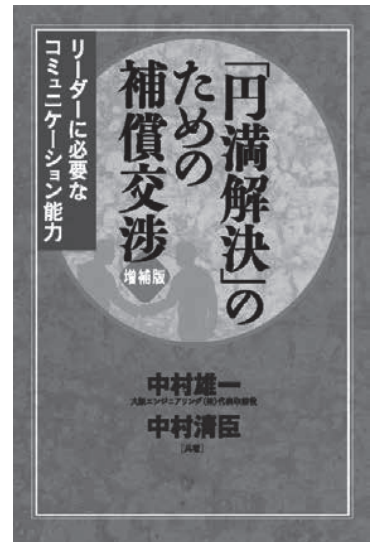
- [登録部門]全8部門
- ◆土地調査部門
- ◆土地評価部門
- ◆物件部門
- ◆機械工作物部門
- ◆営業補償・特殊補償部門
- ◆事業損失部門
- ◆補償関連部門
- ◆総合補償部門

★不動産鑑定評価

- ◆一般鑑定評価
- ◆賃料鑑定評価

★その他

- ◆補償理論研修講師



大阪エンジニアリング株式会社

■本社 〒550-0025 大阪市西区九条南2-18-16
TEL:06-6581-2815 FAX:06-6581-4878

- 支店等
- 京都支店
 - 奈良支店
 - 兵庫支店
 - 滋賀支店
 - 和歌山支店
 - 姫路営業所
 - 京都南営業所

↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑
B6判 192ページ 定価2,000円(税込)
ご注文は、FAXあるいはE-mail
にてお申し込みください。
FAX:06-6581-4878
E-mail:infoe2815@o-e.co.jp

(2) 業務環境の改善

残業時間縮減や子育て支援等は社会の要請であり、業務環境の改善は人材確保のために不可欠となっています。補償コンサルタント業務に従事する者が向上心を維持し、高い倫理観をもって働くことのできる業務環境は、高品質な成果物の提供につながります。

① 発注手続きにおける補償業務管理士の評価の拡大

補償業務管理士は、日々専門的技術の研鑽に努め、より高い品質の成果物の提供を目指しております。発注に際しての有資格者の高評価は、業務に対する意欲を高揚し、技術者の定着と若手技術者の入職の動機づけに寄与することになります。

発注手続きにおける補償業務管理士に係る企業評価、技術者評価の拡大をお願いします。

② 適正工期の設定、納期の平準化等

一部に見受けられる無理な工期設定や、一定の時期に集中する納期設定は、品質の低下を招くとともに、長時間労働など業務環境の悪化を招いています。

これらの課題解決のため、的確な事業の工程管理並びに国債・翌債の活用により、適正工期の設定と納期の平準化をお願いします。

また、コロナ禍において定着した業務環境（Web会議など）については、業務の合理化につながるものであり、今後も継続をお願いします。

2. 品質の確保・向上

(1) 用地業務の合理化・迅速化等に係る対応

現在、各種の調査算定方法の見直しをはじめ、リモート境界立会など用地業務の合理化・迅速化に向けた検討や試行が進められているものと承知しております。これらに係る業務仕様書の改訂等の検討が進められるに際しては、所要機材の調達費用や業務量の的確な歩掛への反映など当協会の

会員の多くが中小・零細企業である実状を斟酌いただくとともに、適時の情報の提供をお願いします。

また、電子納品、その他ICTを活用した調査等を進められるにあたっては、業務内容に応じた業務仕様の改訂等をお願いします。

(2) 施工能力、技術力の適正な評価

価格競争のみによる発注は、低価格入札など品質低下の要因となります。

企業の施工能力、技術者の技術力を適正に評価することができる発注方式の採用をお願いします。

(3) 補償コンサルタントCPDの活用

近年、国土交通省地方整備局等の発注業務の一部で、入札における技術者評価に際し、CPD協議会が発行する学習履歴証明書による年間取得実績（CPDポイント）を評価項目に加える事例が増加しており、地方公共団体へも拡大する傾向にあります。

業務に従事する技術者の更なる能力向上と活性化のために、補償コンサルタントCPDを評価項目とするようお願いします。

3. 協会会員の一層の活用について

当協会は、「倫理綱領」を定め、機会があるごとに、資質の向上と品位の保持、公正の維持、守秘義務等について会員に周知しています。

具体的には、本部、支部及び都府県部会が地域の要請に応じて種々の研修を実施し、発注者の信頼と期待に応えるように補償業務に関する知識・技能の研鑽に努めています。

また、各地区用地対策連絡（協議）会等のご支援をいただきながら各種の補償実務研修などを実施するとともに、補償基準関係規程等の改正時には会員に最新の補償関係情報を提供しています。

平成28年度からは補償コンサルタントCPD制度を導入し、技術力と資質の維持・向上を図って

います。

さらに、平成30年度からは、土地政策推進連携協議会における協力団体の一員として、地方整備局等の行政機関等と連携をとりながら、市町村に対する支援を進めているところであり、引き続き協議会の活動に積極的に対応する所存です。

今後とも、当協会及び会員を一層活用いただきますよう、よろしく申し上げます。

【令和6年度 近畿支部要望書】

1. 用地関係業務の適切な発注及び変更が生じた場合の処理について

用地関係業務（用地調査等業務、用地測量業務、用地補償総合技術業務等）につきましては、共通仕様書や特記仕様書により業務の目的、適用基準、業務内容等に基づきそれぞれ作業歩掛が整備されています。

起業者におかれましては、業務を発注する時点で現地等の把握が不完全であっても諸々の理由により業務費を積算され発注される場合があり、受注後に監督員の指示により業務内容や業務数量が当初設計に比べ大きく変更されることも少なくありません。その結果、受注者は、作業計画等を大幅に修正するなど、受注業務に大きな支障が生じる場合があります。

当初設計において、適切な業務内容、業務期間、委託料での発注を切に願うものです。

また、業務内容等について、変更が生じた場合においては、業務期間の延長や委託料の契約変更に関する協議をお願いするとともに、特に変更契約限度額を設定されている起業者におかれましては、その限度額を超える部分については、受注者の危険負担とならないよう、やむを得ない理由がある場合には変更契約の対象とすることを認めていただくか、別業務として発注していただくなどのご検討をお願いいたします。

用地補償コンサルタント

株式会社 公共補償設計

物件部門

建物・工作物の調査
移転可能・不可の分類
移転方法・移転先の検討 等

事業損失部門

日照・騒音・地盤変動等の調査
家屋等の工事前調査
家屋等の工事後の被害調査 等

機械工作物部門

機械自体の調査
周辺関連機能の調査
移設の可否・新設の検討 等

本社

〒648-0093 和歌山県橋本市慶賀野 280-1 森ビル 3F

TEL 0736-26-7011 FAX 0736-26-7012

■大阪営業所 〒553-0003 大阪府大阪市福島区福島 7-6-17 東邦ビル 4F	TEL 06-6345-3339 FAX 06-6136-3199
■奈良営業所 〒630-8013 奈良県奈良市三条大路 1 丁目 2-2 コーポ・ジュネス 205	TEL 0742-81-4261 FAX 0742-81-4262
■京都営業所 〒610-0331 京都府京田辺市田辺深田 27-2 グランミュウ新田辺 106	TEL 0774-94-6532 FAX 0774-94-6533
■兵庫営業所 〒651-1121 兵庫県神戸市北区星和台 1 丁目 9-12	TEL 078-959-5335 FAX 078-959-5336

2. より多くの企業への受注機会の拡大について

国土交通省近畿地方整備局用地部管内の補償業務にかかる発注は、平成21年度より技術評価点と応札価格を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式が実施されました。総合評価落札方式は、相対的に同種業務の実績、配置予定技術者の過去の実績、評価点、表彰等による加点影響が大きく、一部上位業者に落札が集中する事が多くなってきました。

これを受けて平成27年度より配置予定技術者の過去の実績及び表彰加点を除外し、より多くの業者に受注機会を与える事を目的とした業務チャレンジ型の発注が始まりました。

しかし実質的には業務チャレンジ型の業務発注数が少なく、依然として一部上位業者に受注が集中している状態が続いております。

業務チャレンジ型の業務発注を増やし、より多くの企業への受注機会の創出をお願いいたします。

また、地方自治体起業者の多くが実施する一般競争入札、指名競争入札におきましても、同種実績や担当技術者資格についての参加資格がますます厳格化しております。

補償コンサルタント業界の活性化のため、国、地方自治体共に、より多くの補償コンサルタント企業が参入しやすい発注方式、参加資格の検討をお願い致します。

3. 最低制限価格の引き上げについて

補償コンサルタント業界は、公共事業依存度が極めて高く、会員企業の多くが中小企業もしくは零細企業であり、その経営基盤は脆弱といっても過言ではありません。

業務品質の向上、経営環境の安定を図るためにも補償業務の入札について、最低制限価格の引き上げをお願いいたします。

また、最低制限価格の設定をなされていない起業者におかれましては最低制限価格の早急なる整

備をお願いいたします。

4. 補償金算定等に関する運用及び様式の統一について

起業者の多くは、補償金の算定はもちろんのこと、被補償者や会計検査院の問い合わせ等に対し、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」を規準とした「近畿地区用地対策連絡協議会の運用申し合わせ」などをよりどころにされている場合が多々あります。

しかしながら、その運用や算定様式が起業者それぞれの実務の歴史の中で補償金額の算定に少なからず相違が生じているところです。

そのような中、国土交通省をはじめ中央用地対策連絡協議会は、こういった起業者間における補償金算定方法の平仄を図るため、平成28年度の「建物移転料算定要領」の制定を皮切りに各種算定要領の整備を行い運用の統一を図られました。

補償金算定に係る業務を受注する我々一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部としましては、要領に沿った正確で質の高い成果物を納品するために、補償金算定の統一した取扱い、運用及び様式の統一化を切に望むところです。

それでもやはり、一部の起業者におかれましては独自の様式を追加・変更することを求められているため、近畿地区用地対策連絡協議会加盟起業者におかれましては、様式の統一した運用の徹底をお願いいたします。

5. 機械設備の見積徴収について

機械設備の調査算定は、「機械設備調査算定要領」に基づき移転工法案を検討し実施することになりますが、特殊な機械設備等に関する移転工程表等の作成には専門的な知識が求められるとともに専門メーカー等の意見書や見積書に頼る場合が多く、調査業務の円滑な履行のためにも、起業者から先に連絡を取っていただくことや見積依頼に

立ち会いをお願いすることも含め、引き続き機械メーカーに対して見積徴収への協力依頼のお力添えをお願いいたします。

また、一般的な機械設備であれば、市場があり、原則2社以上から見積徴収が可能です。特定のメーカーしか取扱っていない特殊な機械設備に対しては、2社以上からの見積徴収は困難を極めております。

特殊な機械設備につきましては、1社見積で対応できるようにお願いいたします。

6. 地盤変動影響調査業務について

地盤変動影響調査業務については、用地調査等業務共通仕様書及び地盤変動影響調査算定要領に調査算定の具体的な作業が示され、用地調査等業務費積算基準に基づき発注がなされていると思っております。起業者の多くは工事を所掌する技術課が主務課として発注されるため、補償の専門的な観

点で実施されるべき内容に齟齬が生じています。現地調査の円滑な履行と事業損失としての適正な判断、さらには適正な費用負担額の算定を行うためにも、地盤変動影響調査を発注される場合の打合せ協議にあつては、用地担当部局の同席をお願いいたします。

通常、事後調査資料は単体であるべきものとされています。これは資料の証拠能力の観点により事前調査資料と事後調査資料は分ける必要があるからです。しかしながら、地権者への説明用等に用いるため、事前調査の写真と事後調査の写真を対比する形での資料作成が求められます。契約書に定める成果物以外の資料作成を求める場合には、資料作成費用の計上をお願いいたします。

また、我々補償コンサルタントの調査結果においては、あくまでも客観的な結果の報告となりますが、実際には変状発生の原因の所在など、業務受注会社の業務領域を超える説明を求められることもあるため、対象地権者の所へ結果報告に行く

補償コンサルタント業務の必需品

テクノ補償システム

☆ お客様の業務をご支援いたします ☆

社会とシステム、情報と人とのベストパートナーとなる
次代を見つめたコンピュータシステムづくりをめざして！



代表取締役 奥嶋 一文

＜事業内容＞

- ◆ネットワークシステムのコンサルテーション・設計・施工
- ◆ソフトウェアの開発・販売
- ◆ハードウェアの開発・販売
- ◆コンピュータに関するコンサルテーション及び教育
- ◆コンテンツの作成

＜熊本本社＞
〒861-4113 熊本県熊本市南区八幡5丁目17-43
TEL 096-358-5100/FAX 096-358-5109
URL <https://www.techno-corp.co.jp>

＜関東営業所＞
〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町5-8 浦和AL' 13F
TEL 048-762-8458/FAX 048-762-8459

＜沖縄営業所＞
〒900-0036 沖縄県那覇市西1丁目5-1 ライカス マンション西町1201
TEL 098-943-3581/FAX 098-943-3582

場合には、可能な限り起業者の方の同行をお願いいたします。

7. 駐車場の使用実態調査に係わる業務費積算内容について

用地調査等業務費積算基準における敷地使用実態の調査のうち、駐車場の使用実態調査については調査方法や調査時間に対して、発注者・受注者双方ともに業務数量の考え方に相違が生じています。

これは、駐車場の使用実態調査の業務費積算単位が1回あたりとされ、「時間毎などに複数回行う必要がある場合」の記載がありますが、調査内容と時間が示されていないことが原因と考えられます。

調査の対象によっては数時間から24時間終日に関係なく、実態調査を1回として発注されるケースもあり、さらに業務費に変更が生じた場合でも業務内容が明確でないことから、設計変更協議に苦慮することもあります。

駐車場の使用実態調査については、積算単位の考え方や調査内容を明確にされ、調査の実態に即して業務費を積算していただくことをお願いいたします。

8. 近畿支部標準補償算定システムの採用について

一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部では、受注業者の用地調査等業務における成果物の品質の向上と業務効率の向上を図るため、さらには、「見やすく分かり易い成果物」とするため、平成28年度の建物移転料算定要領の改正により全国的に統一された近畿地区用地対策連絡協議会の様式と合わせて、各種の計算様式についても補償金額算定の標準化を行うことを目的に、CAD連動型「近畿支部標準補償算定システム」を独自開発し、会員統一のソフトとして「物件部門」に登録する大方の会員が運用しているところです。

また、令和6年3月の要領改正では、ツーバイフォー、プレハブ建物等についても標準化されたことにより、当システムにおいても対応を可能とするなど、システムの操作性や能率の更なる向上をめざして、システム研修会などを通じて改良点、改善点などの研鑽を続けています。

このように全国的に統一されつつも、それぞれ個別の追加様式や、体裁が一部違う独自様式を採用されている起業者もおられますが、用地業務の合理化と迅速化を図るため、当システムによる標準化された様式のみで構成する成果物の納品についてご理解をお願いいたします。



株式会社 平和 ITC

Heiwa International Total Consultant

代表取締役 周 文

代表取締役 山本 武

本社／〒918-8026 福井県福井市湊1丁目1704番地 TEL (0776) 36-5267 FAX (0776) 36-6520
大阪支店／〒534-0024 大阪市都島区東野田町4丁目1番17号 TEL (06) 6354-2386 FAX (06) 6354-2382
東京支店・奈良営業所・兵庫営業所・京都営業所・和歌山営業所・滋賀営業所

9. 災害応急対策業務に関する協定の締結と災害復旧にかかる補償業務管理士活用について

昨今、全国各地で異常ともいえる気象状況により想定外の降雨災害や地震災害が相次いで発生して大きな被害をもたらしています。今年度元旦に発生した能登半島地震は記憶にあたらしいところです。

こういった自然災害が発生した場合には、被災地の早期復旧のため、緊急車両の通行ルートを確保するための倒壊建物等の処分や被災箇所の用地調査や用地測量、関係人調査、被災建物に関する所有者との調整など緊急に対応しなければならない事務が多く発生するものと考えられます。

用地調査等の補償業務を迅速に行えるように、災害応急対策業務に関する協定の締結（国土交通省近畿地方整備局とは平成23年に締結済）をお願いいたします。

また、降雨災害や地震災害により多くの倒壊家屋が発生した場合、速やかに市民生活を回復するためには、迅速な復旧、復興作業が不可欠です。復旧の第1歩は倒壊家屋の解体撤去であり、倒壊家屋の放置は復旧作業の大きな妨げとなります。

被災家屋の迅速な撤去を促進するために定められた「公費解体制度」は、大規模な災害(地震、

津波、水害、土砂災害等)が発生し、国が災害等廃棄物処理事業費を補助対象にすることにより、被災自治体が公費によって被災家屋の解体・撤去を行う制度です。「公費解体制度」を利用するためには罹災証明の発行→申請・審査→現地確認調査→解体費算出→解体・撤去実施→完了確認に至るまで煩雑な事務処理作業が必要となり、被災件数が多くなると災害対応で忙しい自治体職員の方々ではとても手が廻りません。

公費解体制度活用にかかる煩雑な一連の事務処理作業は補償業務管理士の業務領域にてすべて対応可能です。

補償業務管理士は、平成28年に発生した熊本県熊本地方を震源とする地震を皮切りに北海道胆振東部地震、西日本豪雨災害から昨年の8月豪雨災害まで約25,000件の損壊家屋・撤去処理事業の支援業務（公費解体支援業務）を実施してまいりました。

今年の1月に発生した能登半島地震では家屋の被害が過去の災害と比較して激増しており、石川県内だけでも25,000件～30,000件の家屋が公費解体の対象となると想定されています。

現在、200名～300名の補償業務管理士を中心とした補償業務従事者が現地入りし、連日わたって現地確認調査等の一連の業務を実施してお

確かな**技術** 新しい**知識** 豊富な**実績** 燃える**情熱**



土木調査・設計・測量

(株)エンタコンサルタント

代表取締役 **園田純也**

本社：〒677-0015 兵庫県西脇市西脇205 TEL 0795-22-2219(代)
FAX 0795-23-3461

Hpアドレス <https://www.entaconsul.co.jp> Eメール nishiwaki-info@entaconsul.co.jp
神戸支店・姫路支店・但馬支店・京都営業所・中丹営業所・奈良営業所・加東営業所

ります。

災害発生時には、私ども補償業務管理士の有効的な活用をお願いいたします。

10. 土地政策推進連携協議会における補償コンサルタント業務について

公共事業推進の大きな支障となっている「所有者不明土地」に対する対策として、平成30年6月6日「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、土地収用法の特例、地域福利増進事業、長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例等の制度が創設されました。その後、所有者不明土地問題を始めとした土地に関する課題解決や地域づくりに取組む地方公共団体を支援する目的で、土地政策推進連携協議会が設立されました。

我々一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部は、近畿地方整備局が主催する近畿地区土地政策推進連携協議会のメンバーとして常に最新情報を共有しており、これまでの用地補償業務に関する実績と公共事業のパートナーとしての使命感をもとに組織を挙げて協力させて頂きたいと考えておりますので一般社団法人日本補償コン

サルタント協会近畿支部会員の積極的活用をお願いいたします。

11. 「働き方改革」へのご理解とご協力について

働き方改革関連法が施行され、令和2年4月より全ての補償コンサルタント会社において、労働基準法の36協定締結に基づく時間外労働の上限規制が導入されています。また、国土交通省近畿地方整備局より令和4年4月1日付けで改正された「設計業務等の業務環境改善 実施要領」で示されるように、ウィークリー・スタンスを通じ働き方改革関連法に呼応した補償コンサルタント業務の取組に資するため、各起業者におかれましては、その趣旨をご理解の上、会員企業がウィークリー・スタンスを求める際にはご協力をお願いいたします。

特に、ウィークリー・スタンス推進チェックシート等の活用により、業務着手時に受発注者の勤務時間、定時退社日などの就業環境や、業務特性等を勘案し、実施日、実施時間等、実施する内容を設定することで、受発注者双方が円滑な業務推進を共有でき、品質向上に資していくことにつながります。

昭和48年創業 用地補償の総合コンサルタント

補償コンサルタント登録(第475号)

登録部門 物件/機械工作物/営業補償・特殊補償/事業損失/補償関連/総合補償

株式会社 アイテクノ

<http://www.aitecno.com/>

本社	〒532-0011	大阪市淀川区西中島6丁目7番8号(大昭ビル)	TEL(06)6889-4551 FAX(06)6305-8201
京都事務所	〒621-0826	亀岡市篠町篠上西裏9	TEL(0771)21-2267 FAX(0771)21-2268
奈良事務所	〒630-8237	奈良市中筋町16-2-403	TEL(0742)20-5351 FAX(0742)20-5352
和歌山事務所	〒640-8214	和歌山市寄合町30-201	TEL(073)425-1660 FAX(073)425-1661
兵庫事務所	〒666-0015	川西市小花2-7-5-801	TEL(072)756-6526 FAX(072)756-6527
滋賀事務所	〒520-0032	大津市観音寺12-34-202	TEL(077)526-8120 FAX(077)526-8121

なお、やむを得ず、権利者等の第三者の要求により休日に対応を余儀なくされる場合にあつては、職員の振替休日等取得、年次有給休暇付与の義務づけについてのご理解・ご協力をお願いいた

します。

また、業務に係る検査、打合せ等の実施にあたり、Web会議を活用するなどの業務環境の改善についてのご理解・ご協力もお願いいたします。

要望書の手交（近畿地方整備局）
（左から5人目）中村支部長、
（右から5人目）中見用地部長



補償コンサルタント
株式会社 サンコム

代表取締役 松本靖吾

本社 〒679-4003

たつの市揖西町小神 162-6

TEL 0791-63-1533 FAX 0791-63-4179

E-mail : info@kk-suncom.co.jp

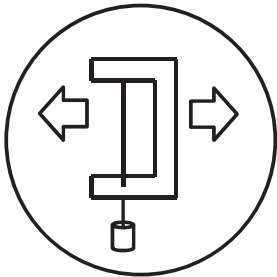
3つのCOMで社会に貢献します

Communication Combination Competence

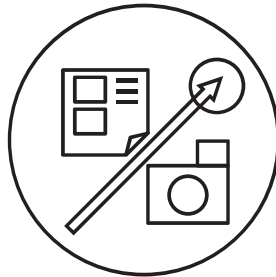
ホームページ : <https://www.kk-suncom.co.jp>



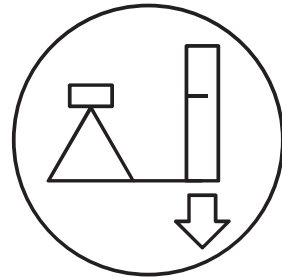
費用算定



傾斜測定



記録・撮影



水準測量

事業損失調査の専門業者です



株式会社 **ケンセイ**

本社: 〒533-0033

大阪市東淀川区東中島1-18-22 新大阪丸ビル別館

TEL. 06-6323-6781 / FAX. 06-6320-3594

令和6年度 第1回「JCC近畿支部標準補償算定システム」 操作技術研修会

令和6年度は建物移転料算定要領の一部改正があり、それを受けて各種要領についても改正がありました。その中でも木造建物調査積算要領においては新たにツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法、また非木造建物調査積算要領については鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）がそれぞれ算定可能となりました。損失補償算定標準書も同様に改正され、従来と比べて効率的な業務遂行が期待されます。

現在、会員の皆様をはじめ非会員の皆様にも利用されています「JCC近畿支部標準補償算定システム」ですが今回の改正に対応済みでございます。

さて、第1回「JCC近畿支部標準補償算定システム」操作技術研修会を令和6年7月26日（金）に開催いたしました。今回は、より多くの皆様に本研修を受講して頂きたく研修動画をWebで配信しました。

今回の研修動画は、過去の研修で反響が大きかった「システムを利用した木造2階建住宅の推定再建築費算定技術研修」をテーマにしたものを配信し、木造建物算定システムにおいて作図から算定までの基本操作を中心に紹介した内容でした。

受講生は会員及び非会員、またシステムの導入、未導入に関わらず参加者を募り、昨年の参加人数19名を大きく上回る38名の皆様が操作技術を学びました。

(日 時) 令和6年7月26日（金）13：00～17：00
 (研修方式) ZoomによるWeb方式
 (ビデオ講師) (株) 国土開発センター 上坂 佳伸 氏
 (株) コム建築コンサルタント 浜 晋作 氏
 (株) 国土開発センター 新田 武志 氏
 (司 会) 補償システムIT委員会委員長 今井 信宏 氏
 (サポート) 補償システムIT委員会委員
 テクノコーポレーション（株）
 (参加者) 会員32名 非会員6名 合計38名

(研修内容)

今回の研修はシステムと一緒に操作しながら受講するスタイルではなく、事前にメール送信したテキストと研修動画を視聴し、システムの機能や操作性、算定方法を学習するスタイルで構成しました。もちろんシステムを操作しながらの受講も可とさせて頂きました。

講演会・講習会・研修会の報告

先ずは物件データの管理方法、そしてC A Dによる木造建物の入力と数量積算への連動や、推定再建築費の算定、代価表の作成などの一連を行いました。

研修動画は予め講師により研修専用録画編集したのですが適時、補足説明を行い、質問にも答えながら進めさせて頂きました。

今回もシステム初心者やリピーターの方、未導入会社の社員さんも参加して頂きましたが、サポート要員の丁寧な説明により参加者全員が算定方法をしっかりと理解して頂いたと思います。

近畿支部「補償システムIT委員会」としましては、基準・要領の改正に合わせて今後も継続して「近畿支部標準補償算定システム」のバージョンアップやシステムの機能を充実させ、利用者みなさまが逸早く使いこなせるように操作技術研修会を開催し、補償業務向上のバックアップを図って参ります。

益々進化する「JCC近畿支部標準補償算定システム」は、その仕様について多くの近畿府県・市町村の起業者からご承認いただき、多くの成果書類を提出させて頂いています。

導入の相談については、起業者方・会員・非会員会社を問わず、(一社)日本補償コンサルタント協会・近畿支部事務局までお問い合わせ下さい。



建設コンサルタント・補償コンサルタント
測量業務・土木設計・補償業務・不動産登記

株式会社 播磨設計コンサルタント

本 社/〒675-0017 加古川市野口町良野1580番地

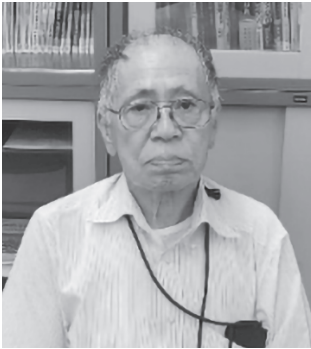
T E L /079-423-5155 F A X /079-423-5188

支 店/神戸・姫路・但馬

営業所/福知山・滋賀・奈良

U R L /<https://www.haricon.co.jp>

令和6年度 第2回実務研修会 「損失補償を受ける者及び反射的利益の喪失について」



株式会社 ユニオンリサーチ

技術顧問 小林 訓

令和6年9月19日（木）に「損失補償を受ける者及び反射的利益の喪失について」と題した研修会をWeb（Zoom）で開催しました。

この研修会は、昨年度実施した「通常生ずる損失の補償の根本を考えるー土地収用の沿革と通常生ずる損失の補償についての理解」に引き続いて、小林講師に実施していただいたものです。

講師の小林技術顧問は、補償実務に長い間携わってこられ、補償理論に精通しているだけでなく、補償コンサルタント復興支援協会で6年間にわたり、政府の最重要事項の1つである汚染土壌等を中間貯蔵する中間貯蔵施設の用地買収、つまり、福島原子力発電所の放射能で汚染された地域の用地買収の業務に当たってこられました。

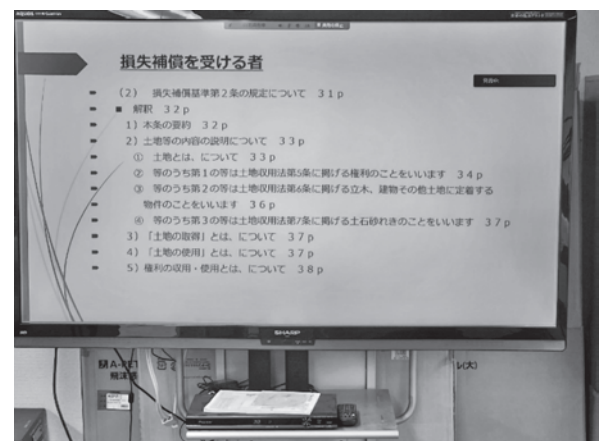
講義については、長時間にわたる膨大な内容のため、研修時間に収まるかどうかとの懸念がありました。そのために、事前に録画取りをし、研修時間に収まることを確認した上で、当日は、テキストとして事前配布しましたワードファイルをコンパクトにしたパワーポイント版を画面共有し、あらかじめ収録した内容をウィンドウズ・メディア・プレイヤーで音声のみ流すという方式で実施しました。

講義は、2部構成になっており、パート1が「損

失補償を受ける者について」で、「補償を受ける者」つまり、「土地等の権利者」とは具体的に誰なのかを損失補償基準と土地収用法を解説しながら、補償の根本について理解を深めていく内容でした。

パート2は「反射的利益の喪失について」をいろいろな分野における反射的利益の例示を解説し、道路工事のため、通勤が遠回りになり通勤時間が長くなった例など身近な事例を豊富にとりあげて解説されました。

パート1、2両方とも補償基準、土地収用法、民法、裁決例、判例などを詳しく解説されて、普段の業務に直結する即効性のあるものではないとしても、補償コンサルタントとして補償業務に携わるために必要な知識であると実感した研修会でした。（敬称略・文責 事務局）



令和6年度 第3回実務研修会 「公共用地取得の現状と起業者支援に向けた取り組み」

阪高プロジェクトサポート株式会社

代表取締役 藤村 浩三



令和6年12月10日（火）に「公共用地取得の現状と起業者支援に向けた取り組み」と題した研修会を対面+Web（Zoom）で開催しました。

この研修会は、昨今の、特に市町村の用地補償業務担当者の減少及び不在に対して、補償コンサルタントとして何が出来るか（起業者支援）ということを中心に「用地取得マネジメント」の活用事例を中心に考える研修です。

近畿支部としましては、今年度、「起業者支援業務委員会」を立ち上げて、起業者支援のあり方を検討している最中で、まさにタイムリーな研修です。

今回は対面（大阪府教育会館「たかつガーデン」）+Webのハイブリッド方式で実施する近畿支部としては初めての取り組みです。

参加者は、会場が112名（内、起業者30名）、Webが143名（内、起業者31名）、合計255名（内、起業者61名）と、大変盛況でした。

講師の藤村氏は、リニア事業やなにわ筋線事業など、起業者支援としての取り組みの経験が豊富で、今回のテーマの講師として適任な方です。また、今年度近畿支部に立ち上げた「起業者支援業務委員会」の副委員長として、精力的に活動されている方でもあります。

内容は、国土交通省が導入した「用地取得マネジメント実施マニュアル」の手順等を丁寧に説明され、用地リスクを洗い出し、それに対して効率化策を策定し、工程管理を行うことが事業実施にいかに必要なかを明らかにされました。特に地図混乱地域、区分所有建物や相続人多数案件などがあると膨大な事務処理が必要になり、綿密な工程管理が必要になります。用地業務を実施する過程で、新たな用地リスクが発生することがよくあることを考慮すると、想定される用地リスクには十分な対策を検討しておくべきです。

後半は、阪高プロジェクトサポート株式会社が受託した事例を解説されました。用地業務の効率化を図り、綿密な工程管理を行った結果、工事部門へ円滑に引き継いだ事例が報告されました。特に、地権者ごとに用地交渉のすべての段階を網羅し、それを見える化し、工程管理会議で優先順位の明確化、組織としてバックアップする体制を確立するなど、事業の早期完成と事業効果の早期発現に寄与している状況がよくわかりました。

最後は、発注者、受注者という用地取得業務の従来の二層構造を、用地取得事務全般にわたる相談対応や起業者の求めに応じた業務支援を行うことを目的とした起業者支援チームをその中間に配置し、起業者を支援する三層構造の説明がありました。

これは、補償コンサルタント協会としても、今後検討していく内容であります。


藤村講師の熱弁と、流れるような説明に、起業者、補償コンサルタントの皆さん双方にも非常にわかりやすかったと高評価をいただきました。

近畿支部としては、初めてのハイブリッド方式でとまどいがあり、会場・Web双方に至らぬ点があったと感じています。特に、会場での質問事項がWeb参加者には聞こえなかったということがあり、今後どう改善していくか、また、こういうハイブリッド方式がいいのかどうかも含めて検証していきたいと思います。

(敬称略・文責 事務局)



* 公共用地取得における現状と起業者の声



阪高サポ一
のなり立ち

採算性等の問題から
新規事業の
着手困難

現場がなく
なると用地
部門の縮小と
用地職員の
削減

最盛期
本社用地部
出先建設部
※総勢100人超
の体制

2005年10月
阪高高速道路
公団の民営化

2016年10月
阪高サポートを
設立し事業開始

現在
中央新幹線(リニア)
などに沿線など
近畿圏での用地
取得支援業務や
各府県の用対連
研修などを実施

2024年7月時点
現在
20人程度
管理業務が中心

[1]

令和6年12月10日(火)
(一社)日本補償コンサルタント協会
近畿支部 第3回実務研修会

公共用地取得の現状と 起業者支援に向けた取り組み

-用地取得マネジメントの実施事例-

[説明者]

(一社)日本補償コンサルタント協会近畿支部
起業者支援業務委員会 副委員長
阪高プロジェクト株式会社
藤村 浩三
代表取締役社長

宅地建物取引士
補償業務管理士(7部門)

許可なく無断で複写・転載することを禁じます。

用地関係業務の主な課題③(用地関係業務を支える官民の状況①)

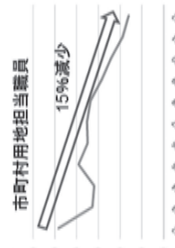
出典：令和6年度登録更新講習会テキスト「公共用地業務の現状と課題」より

○市町村においては、用地担当職員は減少しており、人口規模が小さい市町村においては、ほとんど用地職員がいない状況

○過去10年間で用地取得業務の負担が増加した自治体における理由・背景

○市町村における用地担当職員の推移

○市町村における用地担当職員数



市町村用地担当職員
15%減少

年度	職員数
2015年度	1,000
2016年度	950
2017年度	900
2018年度	850
2019年度	800
2020年度	750
2021年度	700
2022年度	650
2023年度	600
2024年度	550

○過去10年間で用地取得業務の負担が増加した自治体における理由・背景

- ・業務が増加している理由(背景)
 - ・「業務の増加が、マンパワー不足」23.2%
 - ・「業務の増加が、マンパワー不足」19.6%
 - ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%
 - ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%
 - ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%
- ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%
- ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%
- ・「業務の増加が、マンパワー不足」15.6%

[3]

この間の取り組み(近畿各府県の用対連研修や業務対応など)から 聞こえてきた起業者の皆さんの声

計画・準備

- ・ どういう業務を出せばいいのか分からない
- ・ 用地業務全般の工程管理を行ってほしい

調査・算定

- ・ 境界立会に行ったが、隣接者同士の主張が異なっていて境界が決まらない
- ・ 公簿割れが原因で土地調査への押印を拒否されている
- ・ 算定の精度を上げてほしい

用地交渉

- ・ 新築費の補償を求められて交渉が難航している
- ・ 代替地の要求をされて対応に困っている
- ・ 借地権配分が争点となり交渉が進まない

契約・明渡し

- ・ 抵当権の抹消手続きをしてくれないため、契約締結できない
- ・ 明渡し期限になっても一向に引越に着手してくれない

収用

- ・ 事業認定の書類作成や申請方法が分からない
- ・ 収用手続きの支援をしてほしい

[2]

*** このような状況を見越し、国交省で導入されたのが「用地取得マネジメント」**

用地取得マネジメント取組マニュアル

平成22年3月

阪神高速グループが受注して作成した報告書

国土交通省 土地・水資源局
総務課 公共用地室

このシステムを導入することにより、用地取得期間の短縮を図り、公共事業効果の早期実現を目指す。国交省の直轄事業で導入された用地取得の分野でのマネジメントシステム！

[5]

*** 用地取得マネジメントの具体的な内容は？**

具体的には、

- ① 用地アセスメントを実施
 - * 用地取得の円滑な推進を阻害する要因(用地リスク)を調査、把握し、用地交渉の前段階で用地取得に要する期間を推計します。
- ② 効率化策の導入を検討
 - * 用地アセスメントの調査結果を踏まえ、用地取得期間を短縮する必要がある場合には、期間短縮に有効な効率化策の導入を検討します。
- ③ 用地取得工程管理計画書を策定
 - * 事業区間全体について、用地リスク(案件)ごとの処理期間等を明記した「工程表」を策定します。
- ④ 用地取得の工程管理を実施
 - * 策定した「工程表」に基づき、PDCAサイクルを活用した工程管理を実施していきます。

★用地説明会の実施

単独の施策ではなく、用地取得の全工程を総合的に管理するもの！

ここがポイント

用地着手前

用地着手後

計画準備段階から始まる用地取得の全工程を総合的に管理することにより、計画的かつ円滑な用地取得の推進を図る！

[7]

出典：令和6年度登録更新講習会テキスト「公共用地業務の現状と課題」より

用地関係業務の主な課題③(用地関係業務を支える官民の状況②)

○用地関係業務に関する民間事業者として、公共事業に必要な土地や建物の移転等に伴う損失の調査などを実施する「補償コンサルタント業」等が存在するが、近年、その登録業者数は減少傾向。なお、国においても、定員削減等により、用地担当職員は減少、用地部門の「専門家」としての買戻は困難になりつつある。

○補償コンサルタント業の状況

登録業者数(単位:人)

業種	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
建設業	1,500	1,400	1,300	1,200	1,100	1,000	900	800	700	600	500	400
不動産業	1,000	950	900	850	800	750	700	650	600	550	500	450
その他	500	450	400	350	300	250	200	150	100	50	0	0

○国土交通省の用地担当職員の減少

職種	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
国土交通省	1,813	1,700	1,600	1,500	1,400	1,300	1,200	1,100	1,000	900	800	700
国土交通省	1,813	1,700	1,600	1,500	1,400	1,300	1,200	1,100	1,000	900	800	700
国土交通省	1,813	1,700	1,600	1,500	1,400	1,300	1,200	1,100	1,000	900	800	700

○国土交通省の用地担当職員の減少 (R2 1,521)

2024年度末の状況

国土交通省 総務課 公共用地室

[4]

*** 用地取得マネジメントが導入された背景は？**

現状

2年程度で異動するため知識の継承がなされていないことにより、計画的な用地取得ができていない

現状

ベテランの用地職員が減少しているため、先輩からの経験談を聞くことができない

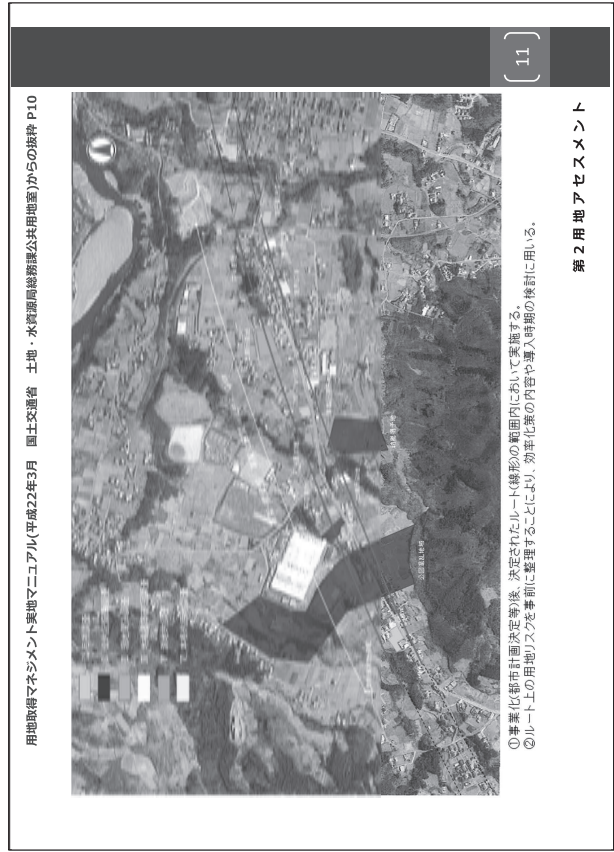
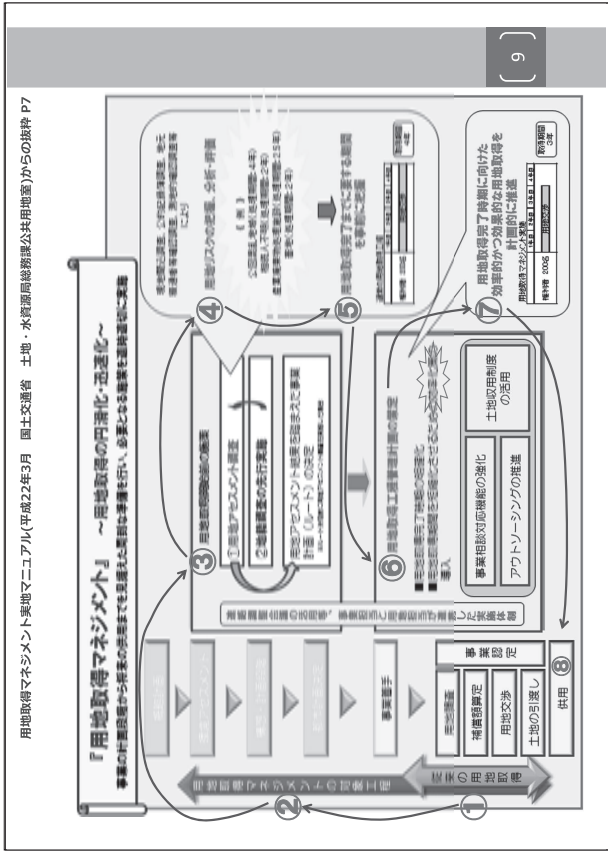
このため、

- ① 事業期間に占めるウエイトが高い用地取得期間を可能な限り短縮することが不可欠である。
- ② 用地取得に係る事務全般を定式化(形式知)し、これまで担当者個人の能力に頼っていた用地取得を組織の総合力で実施するための条件整備を行う必要がある。

として、

あらかじめ明示された供用時期を目標として計画的な用地取得を実現するために、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周回準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」が確立され、導入されるに至ったもの。

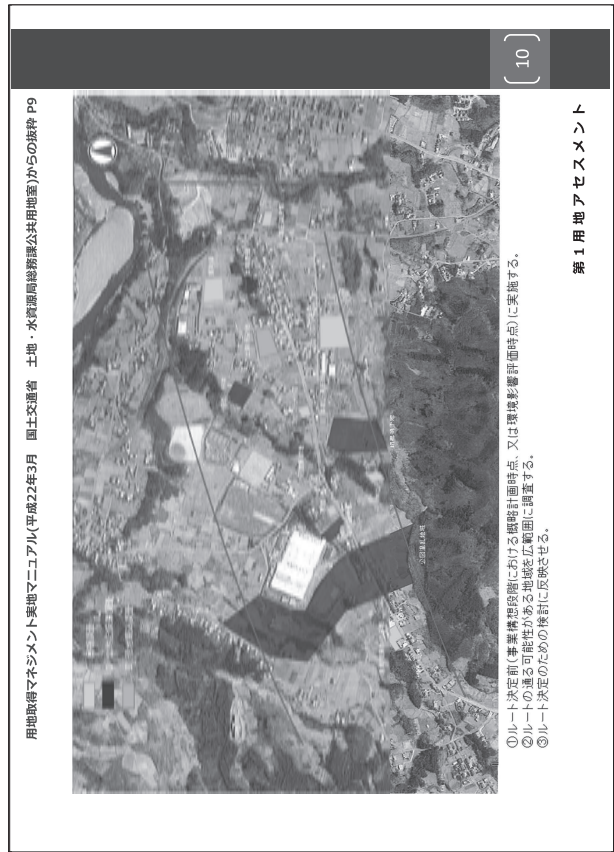
[6]



用地取得マネジメント実施マニュアル

平成22年3月
 国土交通省 土地・水資源局 総務課公共用地室

[8]



用地取得マネジメント実地マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課公共用地部)からの抜粋 P11

第2用地アセスメント

※第1用地アセスメントの4項目に加えて、次の3項目の調査を実施

調査項目	調査内容
地元精通者等 確認調査	調査範囲の地元情報を熟知している地元精通者又は町内会長等に対し、ヒアリング調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：無縁墓地、有害物質使用敷地・建物等、係争中の土地・建物
測地的確認調査	巻き尺等による比較的簡易な調査により判明する用地リスクについて、調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：公園と現地が異なる土地、照付建物
用地調査	用地調査等共通仕様書第4章～第9章に規定されている方法等により、土地、建物等の実地調査を行うもの。 例：公簿面積確保が不可能な土地（縮縮み等）アスベスト使用建物

[13]

用地取得マネジメント実地マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課公共用地部)からの抜粋 P11

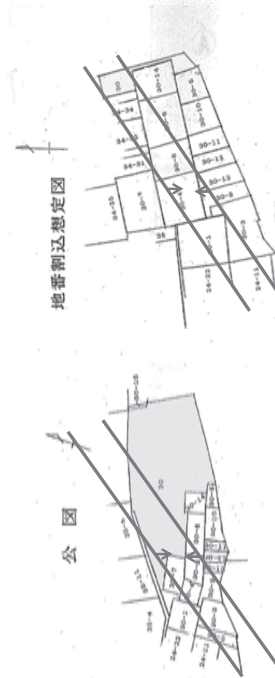
用地アセスメントの調査項目

第1用地アセスメント

調査項目	調査内容
権利調査	用地調査等共通仕様書第3章の第26条から第31条に規定されている方法等により土地、建物等の現在の権利者及び住所又は所在地等について情報の収集を行うもの。 例：名称、住所又は所在地等
目視調査	都市計画図又は市街地図等をもとに調査対象範囲の現地踏査を行い、目視により判明可能な各物件（住宅・アパート・商業店舗・工場・公共施設等・神社仏閣・病院及び区分所有建物等）について、目視調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：大規模な工場・商業店舗、大規模墓園、墓地等
現地周辺み調査	地方公共団体及び登記所等に対し、調査区域において目視調査では判断できない用地リスクについて、ヒアリング調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：土壌汚染地、環境等組織反対者
公的記録簿調査	地権者等を巻き込みまずに地方公共団体等に対し公的記録簿等で判断可能な用地リスクについて、調査を実施し情報の収集を行うもの。 例：筆界未定地、公園混乱、国有農地、文化財保護法等の指定建物

[12]

*** 地図混乱地域【公的記録簿調査】**



地図混乱地域とは
(大阪法務局不動産表示登記事務取扱基準第20)
「一定の地域において地図等に表示された土地の位置及び区画が現況の位置及び区画が著しく相違する地域をいう。」

[14]

*** 地図混乱地域**

問題点としては

- ※境界が確定できない
- ※また、分筆が必要となる場合…
- 分筆登記ができない
- 所有権移転登記ができない
- 公示力が確保できない

その他にも

- 地図訂正を行おうとすると…
- 広範囲に及びケースでは関係人も多く時間がかかる
- 測量等に要する費用も莫大となるケースも

[15]

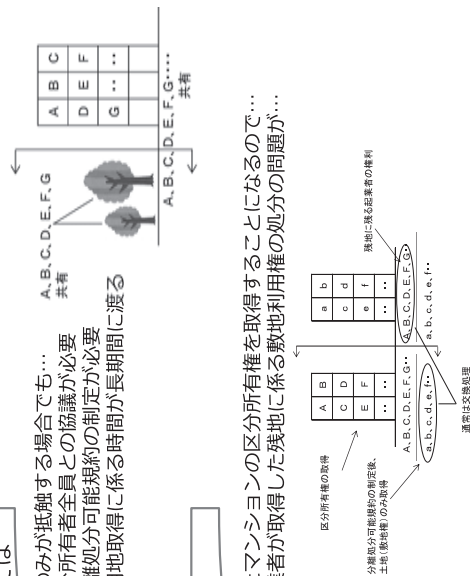
* 区分所有建物（マンション）

問題点としては、

- 敷地の一部のみが抵触する場合でも…
- 区分所有者全員の協議が必要
- 分離処分可能規約の制定が必要
- 用地取得に係る時間が長期間に渡る

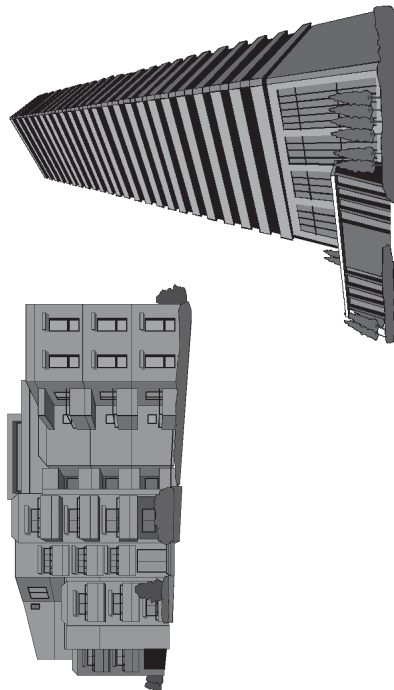
その他にも

- 支障となったマンションの区分所有権を取得することになるので…
- 起業者が取得した残地に係る敷地利用権の処分の問題が…



[17]

* 区分所有建物（マンション）【目視調査】



[16]

用地取得マネジメント要項マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課(公共用地室)からの抜粋 P12

(記載例)

各欄項目の凡例
 ①: 目視調査 ②: 公印記録簿調査 ③: 現地視察のみ調査 ④: 地元関係者調査 ⑤: 測定の確認調査 ⑥: 用地調査

コード	用地リスク項目	用地リスクの内容	リスクの有無	調査項目	用地リスク配置図の表示番号
a2001	a 土地の境界確定・権利関係の確定に問題がある	①土地の境界確定・権利関係の確定に問題がある	<input type="checkbox"/>		
a2002	b 官民境界が不確定な土地	②官民境界が不確定な土地	<input type="checkbox"/>		
a2003	c 素地部分のみ調査	③素地部分のみ調査	<input type="checkbox"/>		
a2004	d 権利関係が不明な土地	④権利関係が不明な土地	<input type="checkbox"/>		
a2005	e 権利関係が不存の土地	⑤権利関係が不存の土地	<input type="checkbox"/>		
a2006	f 相続人多数	⑥相続人多数	<input type="checkbox"/>		
a2007	g 海外居住者の土地	⑦海外居住者の土地	<input type="checkbox"/>		
a2008	h 境界紛争の土地	⑧境界紛争の土地	<input type="checkbox"/>		
a2009			<input type="checkbox"/>		
a2010			<input type="checkbox"/>		
a2011			<input type="checkbox"/>		
a2012			<input type="checkbox"/>		

マンションが支障となった場合の例示

土地の調査・測量に問題が無い = 0.5年

[18]

用地取得マネジメント要項マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課(公共用地室)からの抜粋 P13

コード	用地リスク項目	用地リスクの内容	リスクの有無	調査項目	用地リスク配置図の表示番号
b1001	a 無心建物	①無心建物	<input type="checkbox"/>		1.0
b1002	b ホテル、旅館	②ホテル、旅館	<input type="checkbox"/>		1.5
b1003	c 大規模工場	③大規模工場	<input checked="" type="checkbox"/>		1.5
b1004	d 商業店舗	④商業店舗	<input type="checkbox"/>		1.5
b1005	e JIS認定工場	⑤JIS認定工場	<input type="checkbox"/>		2.0
b1006	f 産業廃棄物処理施設	⑥産業廃棄物処理施設	<input type="checkbox"/>		2.0
A1007	②多軒居住する建物がある	⑦多軒居住する建物がある	<input type="checkbox"/>		1.0
B1008	b 区分所有建物又は敷地	⑧区分所有建物又は敷地	<input checked="" type="checkbox"/>		2.0

区分所有建物又は敷地 = 2.0年

[19]

用地取得マネジメント実地マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課公用地室)からの抜粋 P14

用地リスクチェックシート

用地リスクの特定

コード	用地リスク項目	用地リスクの内容	リスクの発生項目	調査項目	単独処理期間(年)	用地リスク配置図の表示番号
c. 補償額算定						
1. 補償額算定						
(1) 土地価格等評価算定						
e1001		①補償額算定等に時間を要する a. 土地売却のある土地	<input type="checkbox"/>		0.5	
(2) 建物物件評価算定						
(営業補償等を含む)						
e2001		①移転工法・補償額算定に時間を要する	<input type="checkbox"/>		1.0	
e2002		a. 工場	<input checked="" type="checkbox"/>	①	1.5	8
e2003		c. 商業店舗	<input type="checkbox"/>		1.0	
e2004		d. 産業廃棄物処理施設	<input type="checkbox"/>		1.5	
e2005		e. JIS認定工場	<input type="checkbox"/>		1.5	
e2006		f. 法令制限・承認等を要する工場	<input type="checkbox"/>		1.5	
e2007		g. ホール、旅館	<input type="checkbox"/>		1.0	
e2008		h. 予備調査が必要な営業棟	<input type="checkbox"/>		1.5	
e2009		i. 農産物産房	<input type="checkbox"/>		1.5	
e2010		②農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2011		③農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2012		④農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2013		⑤農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2014		⑥農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2015		⑦農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2016		⑧農産物の評価	<input type="checkbox"/>		2.0	
e2017		⑨区分所有建物	<input checked="" type="checkbox"/>	①	1.0	1
e2018		⑩取壊等の取壊	<input type="checkbox"/>		1.0	
e2019		⑪特種土・仏閣	<input type="checkbox"/>		1.0	

区分所有建物 = 1.0年

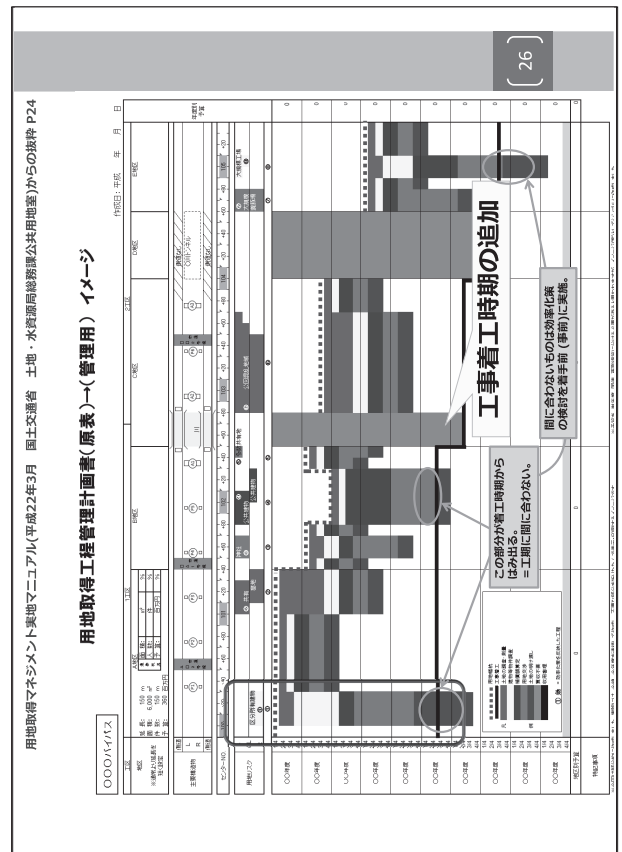
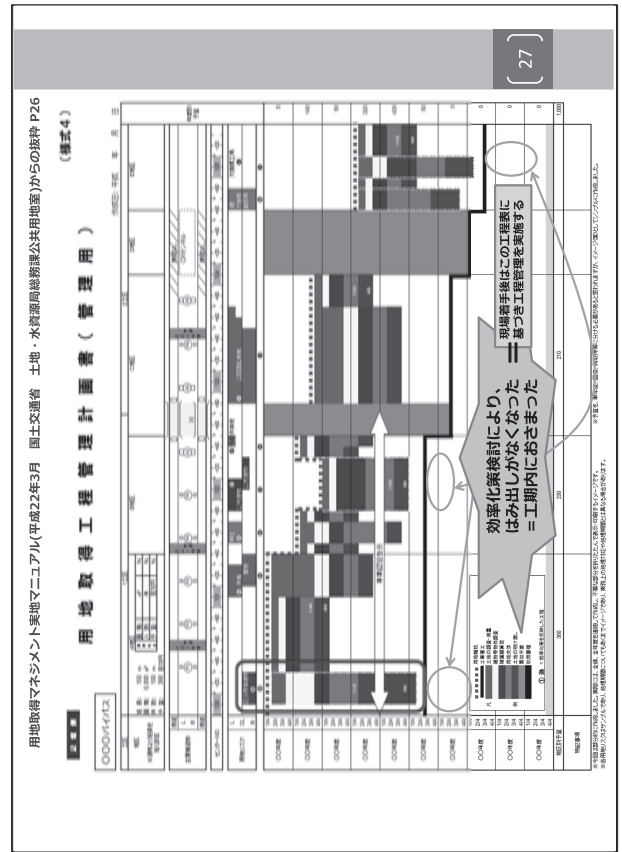
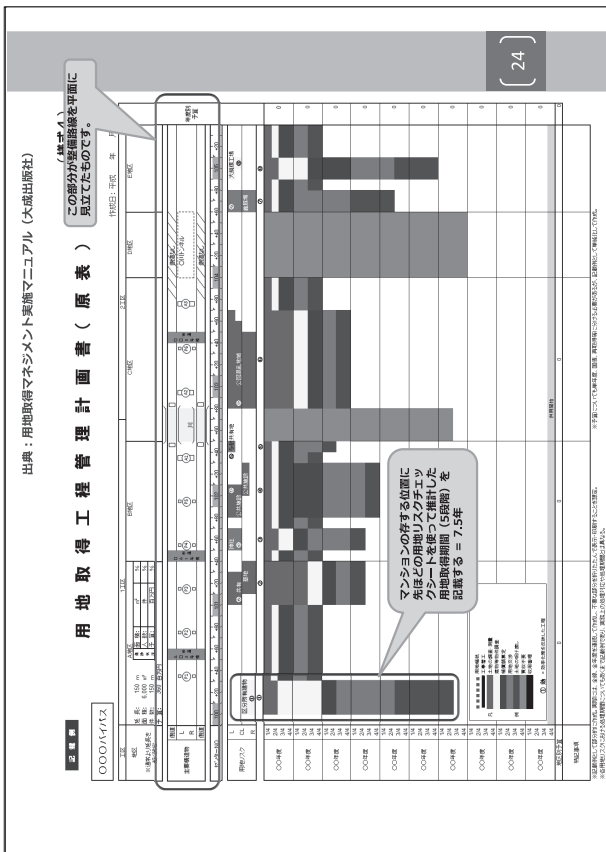
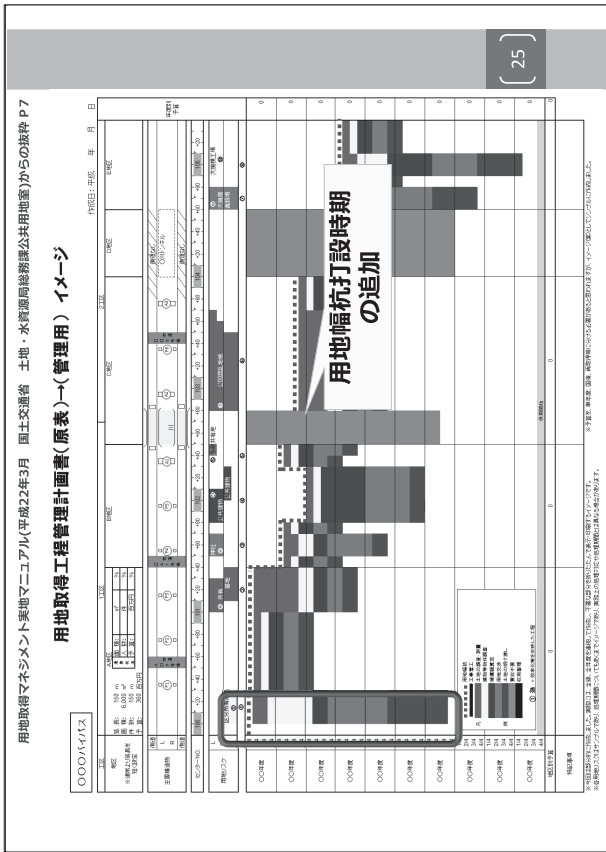
[20]

用地取得マネジメント実地マニュアル(平成22年3月 国土交通省 土地・水資源局総務課公用地室)からの抜粋 P15

用地リスクチェックシート

用地リスクの特定

コード	用地リスク項目	用地リスクの内容	リスクの発生項目	調査項目	単独処理期間(年)	用地リスク配置図の表示番号
d. 用地交渉						
1. 隣地補償等関係						
d1001		①隣地処理 隣地補償要件が多い	<input type="checkbox"/>		1.5	
d1002		a. 隣地補償要件が要件に適合しない	<input type="checkbox"/>		2.0	
d1003		b. 隣地補償要件が要件に適合しない	<input type="checkbox"/>		1.0	
d1004		c. 隣地補償要件が要件に適合しない	<input type="checkbox"/>		1.0	
2. 隣地等の工事等が発生する						
d2001		a. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2002		b. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2003		c. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2004		d. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2005		e. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2006		f. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2007		g. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2008		h. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2009		i. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2010		j. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2011		k. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2012		l. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2013		m. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2014		n. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2015		o. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2016		p. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2017		q. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2018		r. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2019		s. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2020		t. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2021		u. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2022		v. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2023		w. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2024		x. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2025		y. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2026		z. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2027		aa. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2028		ab. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2029		ac. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2030		ad. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2031		ae. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2032		af. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2033		ag. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2034		ah. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2035		ai. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2036		aj. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2037		ak. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2038		al. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2039		am. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2040		an. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2041		ao. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2042		ap. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2043		aq. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2044		ar. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2045		as. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2046		at. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2047		au. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2048		av. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2049		aw. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2050		ax. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2051		ay. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2052		az. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2053		ba. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2054		bb. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2055		bc. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2056		bd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2057		be. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2058		bf. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2059		bg. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2060		bh. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2061		bi. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2062		bj. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2063		bk. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2064		bl. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2065		bm. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2066		bn. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2067		bo. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2068		bp. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2069		bq. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2070		br. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2071		bs. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2072		bt. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2073		bu. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2074		bv. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2075		bw. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2076		bx. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2077		by. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2078		bz. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2079		ca. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2080		cb. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2081		cc. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2082		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2083		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2084		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2085		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2086		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2087		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2088		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2089		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2090		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2091		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2092		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2093		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2094		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2095		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2096		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2097		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2098		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2099		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2100		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2101		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2102		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2103		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2104		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2105		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2106		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2107		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2108		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2109		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2110		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2111		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2112		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2113		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2114		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2115		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2116		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2117		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2118		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2119		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2120		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2121		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2122		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2123		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2124		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2125		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2126		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2127		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2128		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2129		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2130		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2131		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2132		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2133		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2134		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2135		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2136		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2137		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2138		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2139		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2140		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2141		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2142		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2143		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2144		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2145		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2146		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2147		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2148		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2149		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2150		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2151		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2152		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2153		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2154		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2155		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2156		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2157		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2158		cd. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2159		ce. 隣地工事費	<input type="checkbox"/>		1.0	
d2						



2. 計画準備段階 (1)

用地アセスメント調査の実施①

「記録簿」

用地取得上の隘路の把握
・ 照応建物
・ 事業反対者
・ 残地買収、残地補償等

「隘路(リク)の調査及び把握

「隘路(リク)の評価及び分析

32

2. 計画準備段階 (2)

全体計画の策定

用地取得に係る全期間、全業務を網羅した工程表

事業計画上の用地取得期間とも整合

起業者として事前に取り決めておくべき補償方針や土地価格等の検討期間も考慮

用地取得事務の全般を網羅

33

2. 計画準備段階 (3)

「年度計画」と「発注計画」の策定

* 年度計画と発注計画を兼ねた計画書

用地調査、物件調査等に関する発注計画から業務管理までを網羅

その他にも、用地説明会や協議協議などの実施工程表も策定

34

2. 計画準備段階 (4)

実施体制の検討と要員確保

工程表を実行するための体制を確保

所掌を区分することによりチェック体制も確保

ラインを区分

課長

課長代理 (調査担当)

課長代理 (交渉担当)

係長 (測量)

係長 (物件)

係長 (審査)

課長代理 (監理担当)

交渉主任

交渉主任

担当

担当

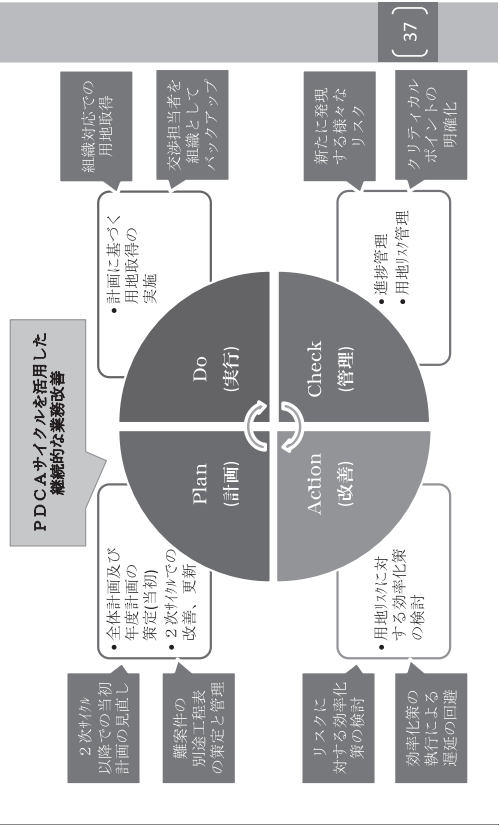
担当

注

注

35

3. ツールを活用した工程管理



2. 計画準備段階 (5)

地権者ごとの進捗管理表の作成

大塚野辺地区〇〇〇〇線建設事業 用地交渉等項目一覧

項目	用途	用途区分	権利状況	交渉状況	交渉内容	交渉結果
1	〇	〇	〇	〇	〇	〇
2	〇	〇	〇	〇	〇	〇
3	〇	〇	〇	〇	〇	〇
4	〇	〇	〇	〇	〇	〇
5	〇	〇	〇	〇	〇	〇
6	〇	〇	〇	〇	〇	〇
7	〇	〇	〇	〇	〇	〇
8	〇	〇	〇	〇	〇	〇
9	〇	〇	〇	〇	〇	〇
10	〇	〇	〇	〇	〇	〇
11	〇	〇	〇	〇	〇	〇
12	〇	〇	〇	〇	〇	〇
13	〇	〇	〇	〇	〇	〇
14	〇	〇	〇	〇	〇	〇
15	〇	〇	〇	〇	〇	〇
16	〇	〇	〇	〇	〇	〇
17	〇	〇	〇	〇	〇	〇
18	〇	〇	〇	〇	〇	〇
19	〇	〇	〇	〇	〇	〇
20	〇	〇	〇	〇	〇	〇
21	〇	〇	〇	〇	〇	〇
22	〇	〇	〇	〇	〇	〇
23	〇	〇	〇	〇	〇	〇
24	〇	〇	〇	〇	〇	〇
25	〇	〇	〇	〇	〇	〇
26	〇	〇	〇	〇	〇	〇
27	〇	〇	〇	〇	〇	〇
28	〇	〇	〇	〇	〇	〇
29	〇	〇	〇	〇	〇	〇
30	〇	〇	〇	〇	〇	〇
31	〇	〇	〇	〇	〇	〇
32	〇	〇	〇	〇	〇	〇
33	〇	〇	〇	〇	〇	〇
34	〇	〇	〇	〇	〇	〇
35	〇	〇	〇	〇	〇	〇
36	〇	〇	〇	〇	〇	〇
37	〇	〇	〇	〇	〇	〇
38	〇	〇	〇	〇	〇	〇
39	〇	〇	〇	〇	〇	〇
40	〇	〇	〇	〇	〇	〇
41	〇	〇	〇	〇	〇	〇
42	〇	〇	〇	〇	〇	〇
43	〇	〇	〇	〇	〇	〇
44	〇	〇	〇	〇	〇	〇
45	〇	〇	〇	〇	〇	〇
46	〇	〇	〇	〇	〇	〇
47	〇	〇	〇	〇	〇	〇
48	〇	〇	〇	〇	〇	〇
49	〇	〇	〇	〇	〇	〇
50	〇	〇	〇	〇	〇	〇

用地交渉のすべての段階を網羅

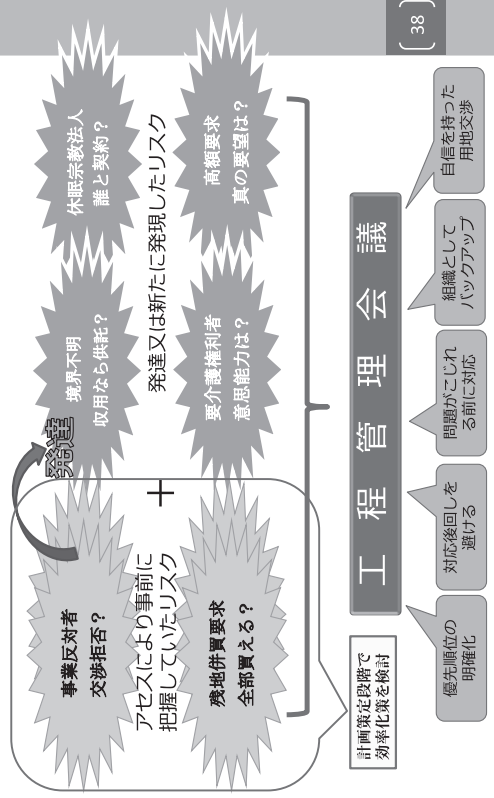
案件ごとの交渉上の隘路を共有

案件ごとの進捗状況を把握

用地アセスで見えなかったリスクを適時に把握

[36]

4. 用地リスク々々に対する組織的対応

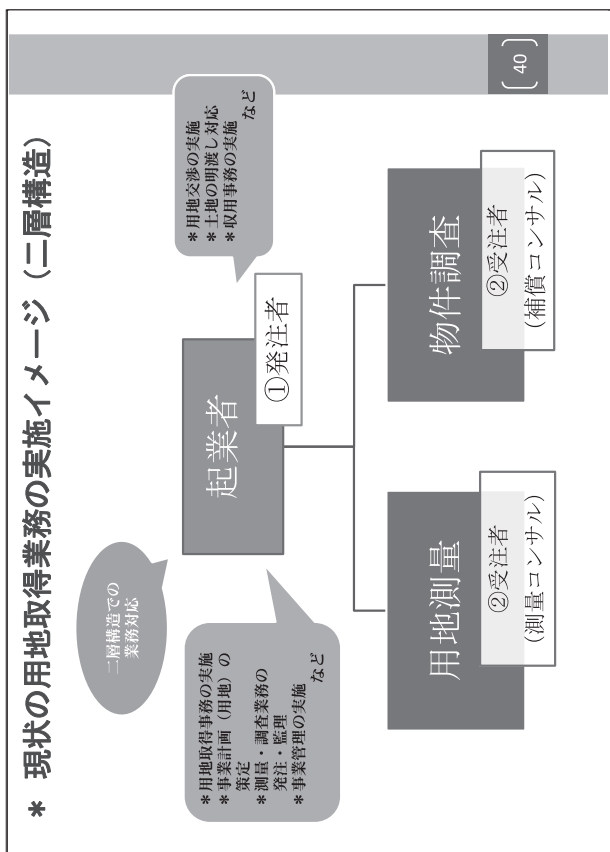
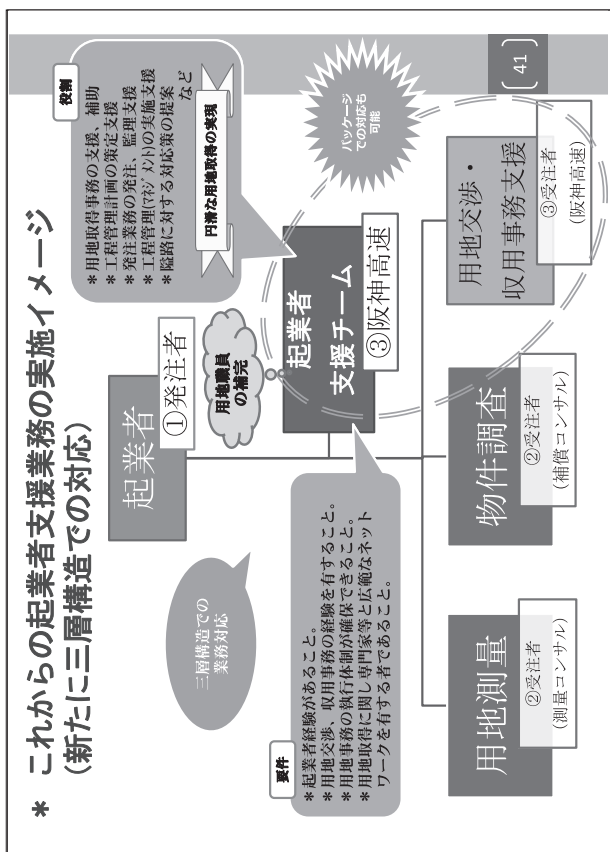


5. 綿密な工程管理の成果

- 適切かつ迅速な用地交渉の実現
- 業務の手戻りが無く計画通り用地取得を完了 (用地補償説明会から概ね1年半で全案件の契約完了)
- 効率化策 → 権利者に対する生活再建のサポート (成年後見人の申立、休眠法人の代務者任命の支援)
- 収用移行(1件：事業反対者)の適期判断と活用 など
- 工事部門への円滑な引き継ぎ

事業の早期完成と
事業効果の早期発現へ

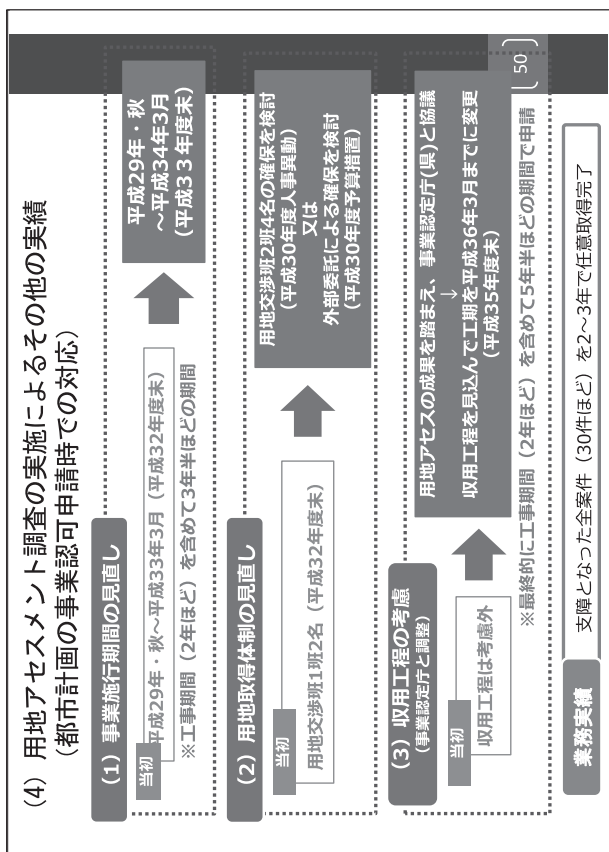
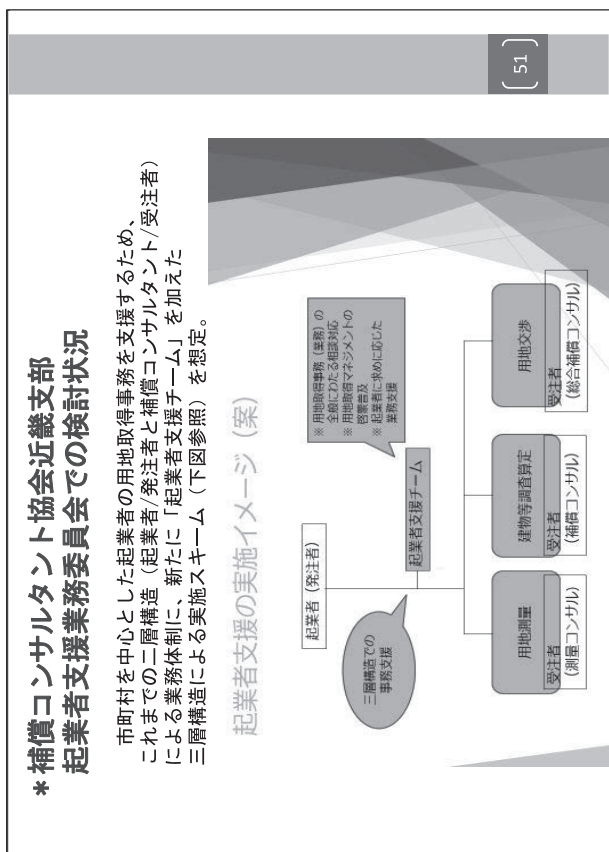
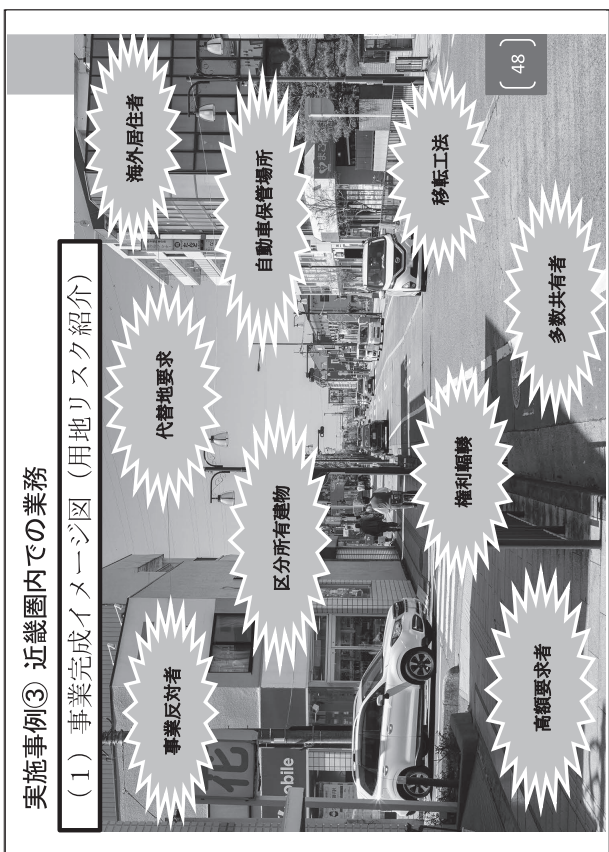
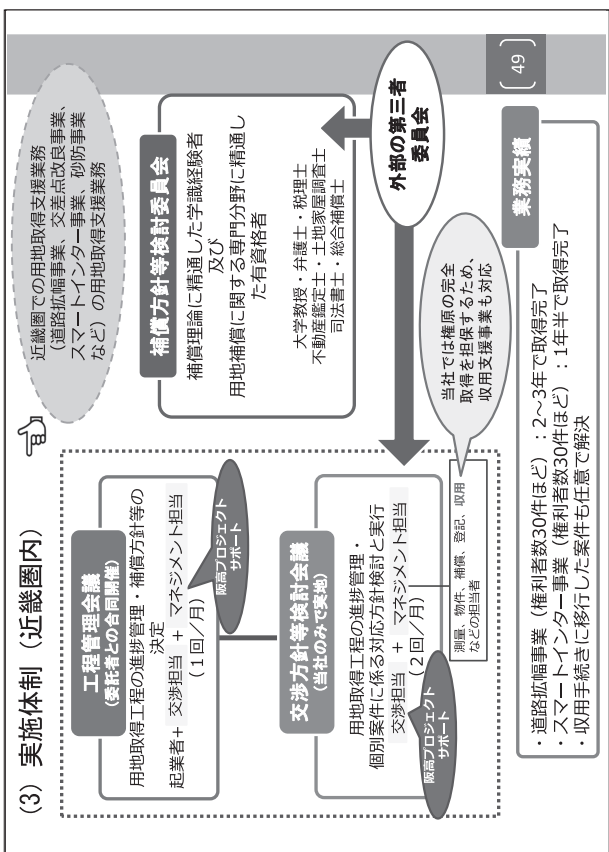
[39]



**阪神高速での経験を踏まえて
他の事業へも展開した事例**

-阪高プロジェクトサポートでの受託事例-

[42]



〔 52 〕

当面は前頁のスキームで対応するもの、公共用地取得の現状を踏まえると、起業者支援チームによる相談対応等だけでは、本来目指すべき公共用地取得の円滑な推進は困難となっていくものと思われため、次のステップとしては、円滑かつ計画的な用地取得の推進を図る「用地取得マネジメント」の導入及び活用を実現すべく、下図のスキームの構築を目指したい。

起業者支援の実施イメージ (将来形)

起業者 (発注者)

- ※ 用地取得業務 (業務) の全般にわたる相談対応
- ※ 用地取得マネジメントの構築及び事業単位での包括業務はの提案
- ※ 起業者に求めに応じた業務支援

起業者支援チーム

- ※ 補償コンサルタントの1/4程度による一部兼任 (事業単位での包括対応)

三階構造での手続支援

- ※ 実務性のある現地調査や大口工事管理などに関するノウハウを継承 (事業単位での包括対応)

工程管理・用地取得・マネジメント (発注者: 総合補償コンサルタント)

用地測量 (発注者: 測量コンサルタント)

建物等調査算定 (発注者: 補償コンサルタント)

用地交渉 (発注者: 総合補償コンサルタント)

〔 53 〕

連絡先

(一社) 日本補償コンサルタント協会 近畿支部

住所: 大阪府大阪市中央区内本町1丁目2番6号 (パナシアビル4階)

TEL: 06-6949-0805 (代表)

MAIL: kinki@jcca-net.or.jp

H P : https://www.jcc-kinki.jp/index.php

阪高プロジェクトサポート株式会社
経営企画部 企画推進課

住所: 大阪府北区梅田1丁目11番4-1800

TEL: 06-6345-3000 (代表)

MAIL: kikakuka@hanshin-support.co.jp

H P : https://www.hanshin-support.co.jp/

おかげさまで
60周年

補償コンサルタント登録(第145号) 全8部門登録

Comprehensive consultant for land compensation

日本の国土を支える

補償業務の新時代へ業務の迅速化、効率化、経験に基づく徹底した調査と公正適格な判断を

用地補償総合コンサルタント

株式会社 三和総合コンサル

https://www.sanwa-sc.co.jp

妥協のない技術力で確かな信頼を獲得 総合補償コンサルタント

全8部門登録

土地調査 土地評価 物件 機械工作物
営業補償・特殊補償 事業損失 補償関連 総合補償

新しい公益を社会に提供する

FANOVA

株式会社ファノバ

<https://www.fanova.co.jp>



◆ 有資格者 ◆

【補償業務管理士】(土調) 8人 (土評) 4人 (物件) 18人 (機工) 10人 (営特) 9人 (事損) 17人 (補関) 7人 (総補) 2人
【一級建築士】1人 【二級建築士】11人 【アスベスト診断士】2人 【測量士】4人

◆ 業務実績 ◆

- 土地調査・土地評価 / ・用地測量、登記簿調査・土地鑑定評価
- 建物・機械・工作物 / ・大規模工場の移転、構内改造 ・一般機械工場、自動車整備工場、造船所、化学工場、コンクリートプラント、碎石工場、製紙工場、食品工場、廃棄物処理工場、神社、寺院、小売店舗、ショッピングセンター、パチンコ店、ガソリンスタンド、養鶏場、養魚場、牧場、ゴルフ場、墓地、区分所有建物、一般住宅等の建物移転補償
- 公共補償 / 上水道施設、簡易水道施設、下水処理施設、ごみ処理施設、警察署、郵便局、放送局
- 営業補償 / あらゆる業種の営業廃止、休止、規模縮小、仮施設補償
- 立竹木補償 / 庭園、用材林、果樹園
- 漁業補償・農業補償・鉱業権補償
- 事業損失 / 建物の事前調査、事後調査、事後調査復旧費算定、水枯渇、日影、電波障害、騒音振動
- 補償関連 / 事業認定、裁決申請図書作成、補償説明、技術者派遣、点検業務

拠点一覧

本 社	〒530-0001	大阪市北区梅田 1-2-2-1200 大阪駅前第2ビル 12階	TEL : 06-6344-0540 FAX : 06-6344-0605
神戸営業所	〒650-0022	兵庫県神戸市中央区元町通 3-17-8-302	TEL : 078-335-2424
姫路営業所	〒670-0065	兵庫県姫路市上手野 380-101	TEL : 079-299-1870
京都営業所	〒604-0985	京都府京都市中京区麩屋町通丸太町下ル舟屋町 424	TEL : 075-255-5105
福知山営業所	〒620-0915	京都府福知山市字十二 68-1-101	TEL : 0773-33-9010
滋賀営業所	〒520-0802	滋賀県大津市馬場 2-6-12-301	TEL : 077-526-8310
奈良営業所	〒630-8244	奈良県奈良市三条町 487	TEL : 0742-20-0158
和歌山営業所	〒640-8256	和歌山県和歌山市土佐町 2-7-1	TEL : 073-421-3285

補償システム IT 委員会レポート VOL.7

近畿支部 補償システムIT委員会

担当副支部長 久富 健治

委員長 今井 信宏

補償システムIT委員会一同

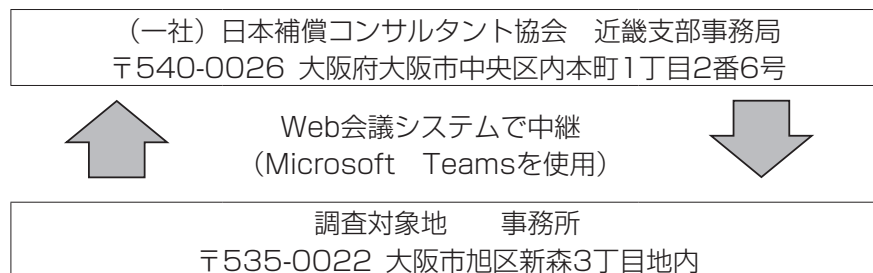
1. はじめに

DX（デジタルトランスフォーメーション）は補償コンサルタント業務においても業務の効率化や現地での作業の安全性の確保を目的として注目され、特にICTの通信技術を用いたリモートの利用は山林などの危険を伴う所でのリモート境界確認やドローンの遠隔操作による上空からの動画撮影調査等の検討、実証実験がなされています。

今回補償システムIT委員会では「現地調査での作業をICTの利用によって減らせないか」というコンセプトのもと、調査内容の見直し検討を行いました。その結果、現地調査での作業の一部をICTの通信技術で事務所と中継する事で分担できれば従来の調査方法よりも現地での作業が減り、また調査対象物に対して視点が多くなり、効率的で高精度な調査を可能にするのではないかと考えました。そこで調査対象地と事務所(近畿支部事務局)をWeb会議システムで中継を行い、近畿地方整備局用地部職員立会のもと、野帳等を事務所内で作成する実証実験を行いましたのでご報告いたします。

2. 実験概要

調査対象地と（一社）日本補償コンサルタント協会近畿支部事務局を比較的安価で馴染みのあるWeb会議システム(Microsoft Teams)で中継し、近畿支部事務局にて野帳の作成等を行いました。



1) 各役割について

① 近畿支部事務局

目的：現地調査の管理を目的として設置し、調査員への指示及び野帳の作成等の調査結果の記録を行う。

実施体制：主任担当者1名、調査員への指示及び野帳等への記録係2名、近畿支部算定システムへの入力係1名、その他1名（実験結果を記録）

通信回線：Wi-Fi（事務局内）

使用端末：ノートPC 2台（1台は調査対象地との中継用としてMicrosoft Teamsにサインインして大型モニターに接続、もう一台は近畿支部算定システムに調査結果を入力）

② 調査対象地

目的：調査員がスマートフォンを携帯しサインインしたMicrosoft Teamsから本部の指示に従い、対象物の調査を行う。

実施体制：調査員2名（スマートフォンを各自装備）、通信環境のチェック、トラブル対応1名、その他1名（実験結果を記録）

通信回線：Wi-Fi（今回は実験なので特別に調査対象地の事務所内のWi-Fiを利用）

※実際にはモバイルルーターの環境が必要。

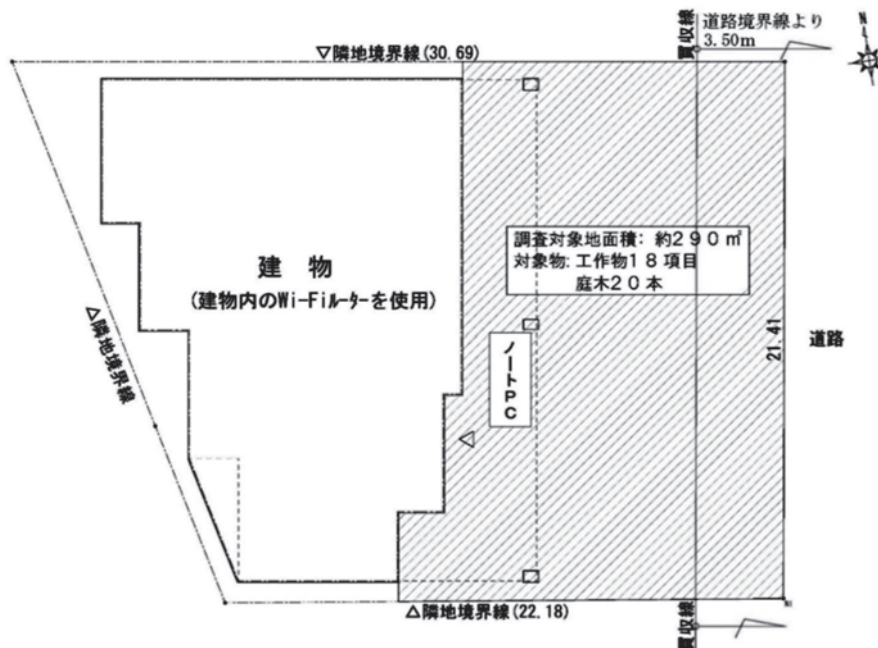
使用端末：スマートフォン 2台（調査員が装備）・ノートPC 1台（調査対象地全体の状況がわかるように固定カメラ1台の接続、通信環境の確認）

2) 調査対象物件の支障状況

東側道路境界線から西へ3.5mの買収線内の工作物が支障となり、調査対象区域は下図の斜線部分の範囲内約290㎡の工作物と庭木になります。

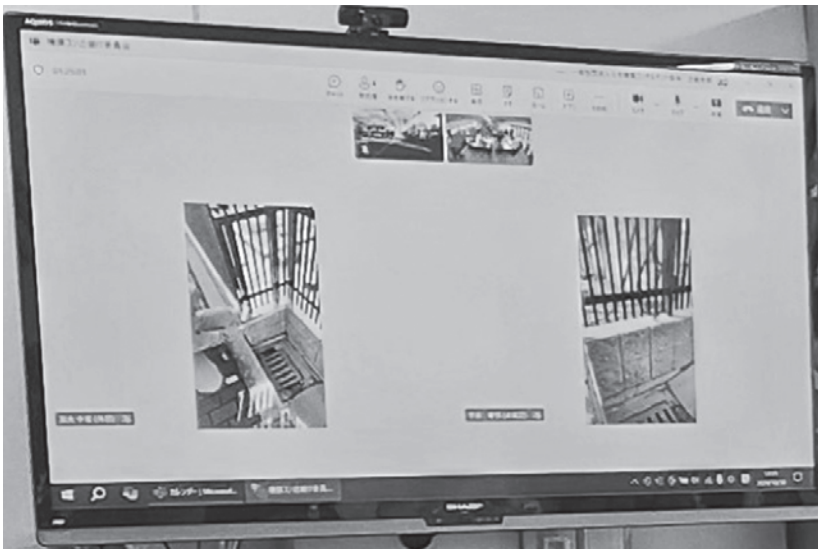


調査対象写真及び図面



3) 実験の状況写真

近畿支部事務局 内



大型モニターの拡大写真

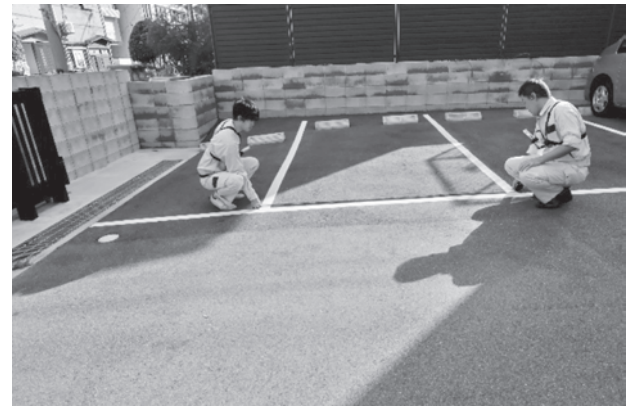
画面内の2つの縦画面の映像が、調査員の装着しているスマートフォンからの動画です。

調査員の装備



- 調査員の装備は、両手をフリーにするためチェストマウントハーネスを装着し、胸のあたりに撮影用のスマートフォンをしっかりと固定しました。
- 調査員と本部との会話はコードレスのイヤホンマイクを使用しました。(Bluetooth接続)

調査状況



調査対象の主な工作物は、コンクリートブロック積塀、アルミ門扉、格子フェンス、目隠しフェンス、看板、アスファルト舗装、駐車場区画線、車止め、側溝等の計18項目。立木はナンテン、シマトネリコの計20本。

4) 実験スケジュール

作業時間は11:00から15:00の間（昼休み12:00～13:00を除く）3時間で行いました。

作業項目	作業内容	
【準備】 11:00 ～12:00	ノートPC等の設置及びMicrosoft Teamsへの接続テストを実施。Microsoft Teamsへの接続台数は、事務局ノートPC1台、調査対象地ノートPC1台、スマートフォン2台の計4台。	
【現地踏査】 13:00 ～13:30	Microsoft Teamsへの接続確認後、調査員2名が敷地内を踏査し事務局と調査対象地の状況及び対象となる工作物、立木等を確認し調査対象物に番号札を張り付ける。	
【調査実施】 13:30 ～15:00	近畿支部事務局	調査対象地
	調査員に調査の指示を出し、調査結果を野帳に記録（2名）。近畿支部算定システムに調査結果の入力（1名）を行った。	調査員2名は原則事務局の指示に従い、対象物等のスマートフォンでの調査対象物の動画撮影、仕様や計測結果等を口頭で伝えた。

3. 実験結果

IT委員会においては初めてとなるリモート調査でしたので不慣れな点や想定外の問題もあり、野帳は完成したものの従来の調査方法と比べて効率的とは言えず、まだまだ検討が必要だと感じました。しかしながら事務所と調査対象地をリモートで中継したことにより、多角的な視点での調査が可能となり調査精度に関しては一定の効果があつたと考えられます。

今回の実証実験結果を踏まえ課題の解決策を検討し、実証実験を繰り返すことで今後は現在の調査よりも効率的で精度の高いリモートによる現地調査が実現可能と考えられます。

次に近畿支部算定システムについてですが工作物は数量を除く、名称と形状寸法等までは入力できました。庭木は汎用性の高い樹木だったこともあり算定書がほぼ完成しましたので、現段階においては時間短縮に一定の効果があつたと考えられますが、リモート調査と同様に、実証実験を繰り返し検討する必要があると判断できます。機会があれば一般動産や庭石等も今後、庭木と含めて検討したいと思えます。

最後にリモート調査について参加者からの意見もご紹介いたします。

1) リモート調査における課題と対策

作業名	課題	対策の検討
事務局内での野帳作成作業	<ul style="list-style-type: none"> 大型モニターの動画だけでは調査対象地の距離感や臨場感がつかみにくい。また仕上や形状も同様に把握しづらく現地での作業と比べて野帳の作成が遅くなってしまう。 野帳を書くスピードが遅くなり調査員との作業ペースが合わない。 通信により作業を行うので、聞き取りづらい部分がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 臨場感がつかみやすいようwebカメラの台数の増設やウェアラブルカメラの新設を行い、現地での設置場所についても事前に入念な検討が必要と考えられる。 野帳を手書きするのではなく例えば、動画を野帳として記録する等の検討が必要と考えられる。 復唱しての入力作業が必要。
現地調査員の作業	<ul style="list-style-type: none"> 事務局で把握しづらい調査対象物については現地で判断を求められるため、ある程度のスキルが必要。 現地には地権者、役所の担当者等の関係人が集まるのでその対応方法。 会話をしながら作業を行うため、調査対象者や近隣住民、通行人などに不信感等をもたれる可能性がある。 Webカメラ撮影の際に調査対象以外のプライバシー情報等が記録されてしまう。 通信環境の確立（モバイル通信） 	<ul style="list-style-type: none"> 調査員には現地調査の経験豊富な方が望ましいと考えられる。 現場代理人（主任担当者）はリモート調査で現地以外の場所から立ち会うよりも現地に常駐して、関係人の対応を行うことが望ましいと考えられる。
近畿支部算定システムへの入力作業	<ul style="list-style-type: none"> 調査結果を直接入力するので野帳の作成を省略して、時間短縮を行うので、入力後のチェック方法がないのが問題。 位置図の作成は野帳が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 野帳が無いので現地で撮影した写真で入力後のチェックを行う。しかしながら、撮影されていない箇所も想定されるので、動画を野帳として記録していくことを検討する。

上記以外にも現地や事務局内での騒音等で聞きづらい、稀にWi-Fiが切れて動画が止まるなどの不具合がありました。

2) その他のリモート調査の利用方法

今回の実験において調査時間の短縮以外にもリモート調査が有用と思われる利用方法を紹介します。

- ① 調査に来れない又は必要がないと思われていた人に調査してほしい案件があった場合
例：建物専門の調査員で構成したが、現地で機械設備があり、構成した調査員では対応できない場合。
- ② 人数制限等のある調査
例：調査時に調査人数、時間等が制限される際に制限のかからない場所とリモートを行い作業の分担を行う場合。
- ③ 野帳を書けない、書きづらい調査
例：山などの急傾斜地や高所、危険箇所などで調査を実施する際、体を支える等の事由により両手が使えず野帳が書けない場合
- ④ 野帳などが持ち込めない調査
例：クリーンルームや食品製造工場などの衛生管理が厳しく野帳を持ち込めない場合

4. さいごに

今回の結果につきましては、補償システムIT委員会が独自に行ったもので、あくまでも参考として情報提供するものであり、これらの情報が必ずしも正確であると保証することはできません。ご了承ください。

今回の実験にご協力いただきました国土交通省近畿地方整備局用地部の皆様、IT委員会の委員をはじめ関係者の皆様に、深く感謝を申し上げますと共に引き続き、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

補償システムIT委員会におきましては、今後も会員の皆様に有用な情報を提供したいと思います。ITに関するご意見等がございましたら、近畿支部事務局までメールをお願いします。



建設コンサルタント <https://www.naigai-eng.co.jp>

内外エンジニアリング株式会社

代表取締役社長 吉原 修

補償コンサルタント登録 補05-第150号
登録部門 土地調査/物件/営業・特殊補償/事業損失

本社	〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目141番地	TEL: 075-933-5111(代)	
	＜空間調査技術部・補償課＞	TEL: 075-932-4387(ダイヤルイン)	
支社	大阪 TEL: 06-6221-3081	東京 TEL: 03-5818-5760	福岡 TEL: 092-431-2851
支店	東北 TEL: 022-217-3811	中部 TEL: 053-580-3870	中国四国 TEL: 082-243-4581
関連会社	内外エンジニアリング北海道(株) 〒060-0051 札幌市中央区南1条東1丁目3番地(パークイースト札幌)	TEL: 011-271-8511	https://www.naigai-eng.co.jp/hokkaido/
	(株)内外測技 〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目141番地	TEL: 075-924-3773	https://www.naigai-skg.co.jp

近畿地区の民間企業でトップクラスの受注実績！
用地交渉専属部署をもつ補償コンサルタントです

NISSO

補償コンサルタント8部門登録

HP・お問い合わせはこちら

 <https://nisso-hk.co.jp>

株式会社 NISSO 大阪支店
大阪府大阪市北区豊崎2丁目7番9号
TEL：06 - 6292 - 4671



起業者支援業務委員会報告

近畿支部 起業者支援業務委員会

委員長 中村 雄一

土地政策推進連携協議会の中で「全国の市町村において用地職員がいない市町村が約7割あり、今後ますます用地職員の数が不足していく」との課題を受けて、「私たちにこれから何ができるだろうか」という問題意識が生じ、同じように問題意識を共有する会員が集まって令和6年度より当委員会が発足しました。

当委員会では、起業者からの相談窓口の設置、起業者への研修会の開催、包括業務の提案等ができないかといった議論を具体的に進めているところです。

令和6年12月10日には、当委員会の副委員長として活動していただいています阪高プロジェクトサポート（株）の藤村浩三代表取締役、「公共用地取得の現状と起業者支援に向けた取り組み」と題した研修会を実施いたしました。また、研修会終了後、本研修会に参加された補償コンサルタント会社、起業者双方からアンケートを徴収し、今後の検討方向の参考とさせていただきます。

用地職員の不足という構造的な内容だけに一筋縄ではいかないですが、委員会の会員からの様々な意見を集約して、今後の起業者支援と業界における需要の掘り起こしにつなげていきたいと考えています。

一級建築士事務所 補償コンサルタント 登記測量業



株式会社 三輝設計事務所

代表取締役

森下 篤博

一級建築士

本社/福井県福井市和田一丁目4-10 〒918-8238

TEL 0776-27-6323(代) FAX 0776-27-6347

URL <https://www.archi3ki.jp> Email info@archi3ki.jp

支店・営業所/東京・大阪・名古屋・札幌・仙台・横浜・広島・福岡・那覇

親睦委員会便り

令和6年度下期編

近畿支部 親睦委員会

委員長 永井 晴夫

会員の皆様には、近畿支部の親睦委員会事業にご協力頂きありがとうございます。

令和6年度の下期における会員親睦事業は、第12回イカ釣り大会、第75回JCC親睦互留歩大会、そして令和6年度秋のハイキングを開催いたしました。

以下に、それぞれの行事について担当幹事から報告させていただきます。

1. 秋のハイキング(新長田と神戸須磨シーワールド)

永井 晴夫

令和6年度のハイキングは、11月9日(土)、午前10時半に参加者38名がJR新長田駅に集合しました。天気予報ではずっとあまり良くない天気になっていましたが、当日はみんなの願いが届いたのか、素晴らしいハイキング日和となりました。

行先が今年の6月に新しくなったばかりの「神戸須磨シーワールド」とあって、いつもと違い出席者に子供さんが多く、とても賑やかで楽しい道のりとなりました。

まず、新長田駅にほど近い場所にある、鉄人28号のモニュメントに向かいました。

神戸出身の漫画家 横山光輝氏にちなんで、阪神・淡路大震災からの復興のシンボルとして設置されたもので、身長が18メートルもあり、足元から見上げた眺めは大迫力でした。

ここで記念写真を撮って、広場で行われていたイタリア車のイベントを楽しんだ後、昼食場所である「神戸飯店」に向かいました。

2年続いた「すき焼きの食べ放題」とはまた違った魅力満載の「中華料理のコース」とあって、新しい料理が運ばれてくるたびに、その色鮮やかな盛り付けを写真に収めたり、様々な絶品料理を堪能することができ大満足でした。

お腹がいっぱいになったところで、新長田駅まで戻り、次はいよいよ「神戸須磨シーワールド」に出発です。

新長田駅から2駅目の須磨海浜公園駅から海へと続く道を歩いて行ったところにある建物が「神戸須磨シーワールド」で、ホテルも併設されています。

広々とした空間で、とてもおしゃれな造り。まだできたばかりということもあり、かなり混雑してしま

親睦委員会便り

たが、魚たちの姿にとっても癒されてきました。

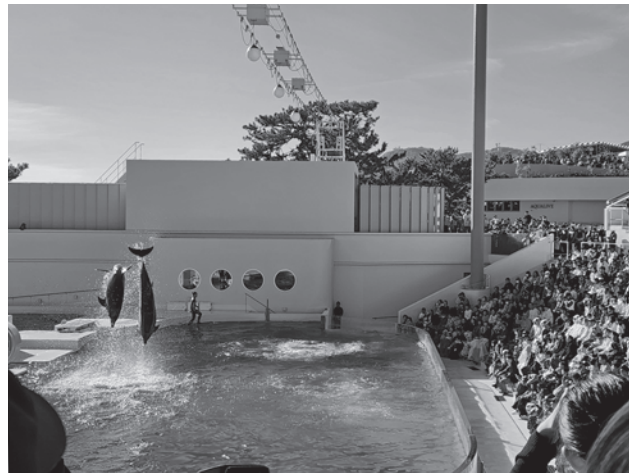
今回はイルカやオルカのショーを見るのを人が多くて断念しましたが、混雑が少し和らいでからまた来てみたいと思いました。

今回も駅までの往復と館内を歩き回るだけのハイキングとなりましたが、非日常をたっぷり味わうことができ、心地よい疲れとともに帰路につき、満足のいく1日となりました。

以上簡単ですが秋のハイキングのご報告といたします。

有難うございました。





2. 第12回イカ釣り大会報告

親睦委員会 副委員長 園田 純也

親睦委員会行事の第12回イカ釣り大会を令和6年7月27日（土）に開催させて頂きました。真夏の大人の夜遊びについて今年も報告させていただきます。

前年と同様、兵庫県香美町香住区の浩龍丸を貸し切った開催とさせて頂きました。今年の開催も先着定員10名での募集でしたが8名での開催となりました。

事前の情報ではますますの釣果との事で爆釣への期待に胸を膨らませての開催となりました。

集合場所までの道中、車の数が多いことに気づきます。港に近づくにつれ交通渋滞がひどくなってきました。それもそのはず「第47回香住ふるさとまつり海上花火大会」が本日開催されるのです。情報は存じておりましたがまさかの大渋滞でありました。後日に確認したところ、情報誌において県内の花火大会では8位にランクしており5000発の花火が上るとの事、なるほど人が集まる訳です。

さて何とか集合時間には港に到着、荷物を積み込みいざ出港！香住港から15分程度でポイントに到着しました。早速皆様第一投、天気は快晴、波は凪、でも暑い。日没までは約3時間、我慢です。船頭さん曰く「前日は明るいうちに8杯釣れたよ。漁火がついてからが本番よ。」と元気になる情報をいただきますが、でも暑い。明るいうちにポツリポツリ釣れ10杯ほど釣られていました。

真っ赤な夕日も沈み漁火点灯！気合が入ります（相変わらず暑いのですが…）

期待に応え、あちらこちらで竿が曲がっていきます。時を同じくしてヒュードンドンと、どこか懐かしい音が鳴り響き大輪の花火が夜空と夕凧の海を彩っています。美しい香住の海でイカ釣りとお花火、真夏の夜の風物詩、贅沢な時間が流れます。

日付が変わる頃に無事帰港しました。結果は、トップ42杯 船中220杯とますますの釣果に恵まれました。

早くも12回目を迎えたイカ釣り大会も無事終了、リラックスした環境で交流を深める絶好の機会となりました。

遠方からご参加いただきました方は地元香住で宿泊され翌日に帰路につかれました。

ご参加いただきました皆様ありがとうございました。

釣ってよし食べて絶品のイカ釣りです。翌日のイカフライ&ビール最高でした。皆様のご参加をお待ちしております。



3. 第75回JCC親睦互留歩大会

親睦委員会 委員 今中 康生

秋の親睦ゴルフコンペについて、ご報告させていただきます。10月23日(水)、有馬カンツリー倶楽部(三田市)にて、4組16名の開催となりました。天気予報では結構な悪天候を覚悟しておりましたが、皆さんの願力により少しだけ盛り返すことができましたようです。朝起きて雨雲レーダーを見るまでは、ホントにドキドキでした。途中、横殴りの雨くらいにはサラッと降られましたが、無事そろって完走いただき、大変お疲れ様でございました。

こちらのゴルフ場は、三田市内のほぼ街中に位置しており、アクセスは申し分ないでしょう。コースレイアウトは、醍醐味を感じられる所とのバランスが良く、戦略的で面白いです。特に難しいのは、90度の曲がり方を2回経て、山頂に打ち上げていくホール、慣れた方でも2オン狙いは心の強さが試されますね。私の場合は、体が自然と遠回りのルートを選んだようです。…いや、マネジメントですよ！

一昨年のクラブ選手権は、女性の方が取られたそうで(同じ距離からなのにスゴイ!)、メンバーさんもローハンデの方が多く、挑戦しがいのあるコースです。個人的には、またリピートしたいですね。

さて、成績については、以下の通りでございます。ハンデ上限無しで行われました、骨肉の争いを制したのは初優勝、松本靖吾氏でございました。おめでとうございます！

優勝	松本靖吾 氏 (サンコム)	グロス	99	／ネット	71.4
準優勝	松本道彦 氏 (サンコム)	グロス	104	／ネット	74.0
第三位	今中康生 氏 (ケンセイ)	グロス	83	／ネット	74.6

次回は4月頃の開催を予定しています。どうぞお気軽にご参加ください。



支部だより

(令和6年7月～令和6年12月)

支部役員会及び委員会の動き

◆令和6年度 第4回 役員会（7月8日開催）

1. 本部理事会・委員会報告等
 - ① 令和6年度 第2回・第3回理事会（6/24・集合）報告
2. 支部委員会報告
 - (1) 研修委員会
 - ① 第2回委員会（8/1・集合）予定
 - (2) 補償業務委員会
 - ① 第1回委員会（7/23・集合）予定
 - (3) 補償システムIT委員会
 - ① 第2回委員会（7/25・集合）予定
 - (4) 企画・広報委員会
 - ① 第1回委員会（8/5・Web）予定
 - (5) 親睦委員会
 - ① 第1回委員会（7/4・集合）報告
・イカ釣り（7/27）
・秋のゴルフ（10/23）
・親睦ハイキング（11/9）
 - (6) 起業者支援業務委員会
 - ① 第1回委員会（7/29・集合）予定
3. その他
 - ① 西日本ブロック会議議題について
・起業者支援業務について
 - ② 高市大臣の表敬訪問について
 - ③ 令和6年度「補償講座」について
 - ④ 事務局パソコン入替

◆令和6年度 第5回 役員会（9月10日開催）

1. 本部理事会・委員会報告等
 - ① 第1回補償業務委員会（8/22・Web）

報告

- ② 第1回企画・広報委員会（8/26・Web）

報告

- ③ 第1回研修委員会（9/9・Web）報告

2. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ① 第2回委員会（8/1・集合）報告

(2) 補償業務委員会

- ① 第1回委員会（7/23・集合）報告

- ② 8/21地整打合報告

・補償技術研究会の開催について、今後協議。

(3) 補償システムIT委員会

- ① 第2回委員会（7/25・集合）報告

・地理空間情報の活用など今後の起業者支援にも絡んでくる可能性があるので、どんどん進めていってほしい。

(4) 企画・広報委員会

- ① 第1回委員会（8/5・Web）報告

(5) 起業者支援業務委員会

- ① 第1回委員会（7/29・集合）報告

・阪高プロジェクトサポートに研修講師をしてもらい、包括的業務などを起業者に周知することも考えている。

3. その他

- ① 令和6年度「近畿支部要望書」案

・例年どおり、近畿地方整備局用地部から実施 10月中旬以降

- ② 府県等への要望活動（連絡担当）

・昨年度の当方出席者を対象に今年度も出席依頼。窓口確認者は、相手方の窓口と実施方法確認し、事務局へ連絡。

- ③ 西日本ブロック会議議題等
- ④ 大阪市補償審査委員会委員の推薦

PM

→ 補償コン協会として参加(中村支部長)

◆令和6年度 第6回 役員会 (10月10日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等
 - ① 第4回理事会 (9/18・Web) 報告
2. 支部委員会報告
 - (1) 研修委員会
 - ① 第2回実務研修会 (9/19) 報告
・会員124名、非会員15名 計139名
参加
 - (2) 補償業務委員会
 - ① 第2回委員会 (9/25・集合) 報告
 - (3) 補償システムIT委員会
 - ① 第3回委員会 (10/30・集合) 予定
近畿支部と三和総合コンサル新社屋をつないで、リモート調査実施予定。
 - (4) 親睦委員会
 - ① 親睦ハイキング (11/9) 予定。
参加費 3,000円。40名募集予定。
→ 子供用ランチは1,500円
 - (5) 起業者支援業務委員会
 - ① 委員長、副委員長会議 (10/21) 実施
予定
3. その他
 - ① 西日本ブロック会議 (9/12) 報告
 - ② 要望活動
 - ・ 10/29 (火) 14:00 近畿地整用地部
 - ・ 11/11 (月) 14:00 和歌山県
 - ・ 11/21 (木) 10:30 大津市
 - ・ 11/21 (木) 13:00 滋賀県
 - ③ 補償業務管理士登録更新講習会(9/27)
報告、筆記試験 (10/27)
・登録更新講習会 137名参加
 - ④ 支部別1社当たり平均の企業属性 (R4
近畿支部)
 - ⑤ コンソーシアム講演会 R7.1.28(火)

◆令和6年度 第7回 役員会 (11月12日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等
 - ① 第1回固定資産家屋評価補助業務受託
分科会 (10/17・Web) 報告
2. 支部委員会報告
 - (1) 研修委員会
 - ① 第3回実務研修会 (12/10) 予定
 - (2) 補償システムIT委員会
 - ① 第3回委員会 (10/30・集合) 報告
・近畿支部と三和総合コンサル新社屋をつないで、リモート調査実施。メリットもデメリットもあったが、こういう状況、局面なら実施できるのでは、とのコメントを支部報には掲載する予定。
 - (3) 起業者支援業務委員会
 - ① 委員長・副委員長会議 (10/21) 報告
 - ② 用対連60周年講演会 (11/27)
3. その他
 - ① 要望活動
 - ② 補償業務管理士筆記試験 (10/27)
報告
 - ③ 令和7年新春交礼会: R7.1.17 (金)
大阪キャッスルホテル
 - ④ 第49回近畿支部総会: R7.5.13(火)
大阪キャッスルホテル
 - ⑤ 支部広報誌への企業広告のお願い
 - ⑥ 事務局長会議報告 (10/31,11/1)
 - ⑦ 鉄道建設運輸機構が近畿支部訪問・
12月11日 (水) 13:30~

◆令和6年度 第8回 役員会 (12月10日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等
 - ① 第5回理事会 (11/27・集合) 報告
 - ② 第2回総務委員会 (12/4・集合) 報告
 - ③ 第2回企画・広報委員会 (12/3・集合)

支部だより

報告

- ④ 第2回補償業務委員会(11/21・集合)

報告

2. 支部委員会報告

(1) 補償業務委員会

- ① 近畿地整用地部打合(12/3) 報告
R7.1.27 第3回委員会兼第21回補償技術研究会

(2) 起業者支援業務委員会

- ① 用対連60周年講演会(11/27) 報告

3. その他

- ① 要望活動

- ② 令和7年新春交礼会次第案

- ③ 今後の予定

・1/30(水) 補償業務管理士論文試験(天満研修センター)

・2/25(火)~2/28(金) 補償業務管理士口述試験

・5/13(火) 第49回支部通常総会(大阪キャッスルホテル)

・5/21(水)~23(金) 補償業務管理士共通科目研修(新梅田研修センター)

- ④ 測量協会の賀詞交換会案内 R7.1.28
大阪キャッスルホテル

講演会・講習会・研修会等の開催

会員の資質の向上をめざし、各種講演会・講習会・研修会を開催しています。

1. 令和6年度 第1回近畿支部標準補償算定システム操作技術研修会

日 時：令和6年7月26日(金)

会 場：Web方式(Zoom使用)

テ ー マ：「システムを利用した木造2階建住宅の推定再建築費算定技術研修」

ビデオ講師：(株)国土開発センター 上坂 佳伸 氏

(株)コム建築コンサルタント 浜 晋作 氏

(株)国土開発センター 新田 武志 氏

司 会：補償システムIT委員会委員長 今井 信宏 氏

サポート：補償システムIT委員会委員

テクノコーポレーション(株)

受 講 者：会員 32名、非会員 6名 合計 38名

2. 令和6年度 第2回実務研修会

日 時：令和6年9月19日(木)

会 場：Web方式(Zoom使用)

テ ー マ：「損失補償を受ける者及び反射的利益の喪失について」

講 師：株式会社 ユニオンリサーチ 技術顧問 小林 訓 氏

受 講 者：会員 124名、非会員 15名 合計 139名

3. 令和6年度 第3回実務研修会

日 時：令和6年12月10日（火）
 会 場：大阪府教育会館「たかつガーデン」＋Web方式（Zoom使用）
 テー マ：「公共用地取得の現状と起業者支援に向けた取り組み」
 講 師：阪高プロジェクトサポート株式会社 代表取締役 藤村 浩三 氏
 受 講 者：会 場：会員 73名、非会員 9名、起業者 30名 合計 112名
 Web：会員 97名、非会員 15名、起業者 31名 合計 143名
 全 体：会員 170名、非会員 24名、起業者 61名 合計 255名

会員親睦行事

会員相互の交流と情報交換を目的に各種親睦行事を企画開催しています。

1. 第75回JCC親睦互留歩大会

日 時：令和6年10月23日（水）
 場 所：有馬カントリー倶楽部
 参 加 者：16名

2. 秋のハイキング

日 時：令和6年11月9日（土）
 場 所：JR新長田・神戸須磨シーワールド
 参 加 者：38名

情報提供・その他

1. 近畿支部第49回通常総会を下記日程で開催します。

日 時：令和7年5月13日（火）
 会 場：大阪キャッスルホテル
 大阪市中央区天満橋京町1番1号 (06) 6942-2401
 次 第：未定

会員の動向

(令和7年2月末現在)

《代表者変更》(敬称略)

3-042 (一財) 日本不動産研究所 近畿支社
門脇 英穂 ⇒ 中山 献

7-006 復建調査設計(株) 大阪支社
矢木 一光 ⇒ 木原 智晴

6-013 内外エンジニアリング(株)
池田 正 ⇒ 吉原 修

7-099 アサヒコンサルタント(株) 兵庫支社
谷口 由紀夫 ⇒ 鈴木 健雄

6-205 太洋エンジニアリング(株)
池上 博明 ⇒ 中野 晃治

《所在地変更》

5-027 日本工営都市空間(株) 大阪支店
〒530-0015
大阪市北区中崎西2-4-12 梅田センタービル20F
電話番号 06-6376-0501



総合建設コンサルタント

株式会社

西播設計



西播設計HP

登録部門 [全8部門]: 土地調査/土地評価/物件/営業・特殊補償
機械工作物/事業損失/補償関連/総合補償

所属団体: (一社) 日本補償コンサルタント協会 / (公社) 日本測量協会
(一社) 兵庫県測量設計業協会 / (一社) 全国地質調査業協会
(一社) 建設コンサルタンツ協会

～本社～

〒679-4161

兵庫県たつの市龍野町日山229番地1

TEL...0791-63-3796 FAX...0791-63-0355

URL...<https://www.seiban-sekkei.co.jp>

～支店～

大阪支店/京都支店/福井支店/神戸支店
/姫路支店/但馬支店/滋賀支店

～営業所～

奈良営業所/和歌山営業所/淡路営業所



弊社は、自然と人・社会の融合による
まちづくりを目指します。

代表取締役 永井晴夫



当社は補償業務の総合コンサルタントとして創業以来、
数多くの移転補償業務及び事業損失補償業務をハード・
ソフトの両面から追求し、補償業務を一貫してお受けでき
るシステムが当社の大きな特色となっており、事業のスムー
ズな進歩に尽力し、起業者各位より内容の充実度、立証
の正確さの両面で信頼を得ています。
それは経験豊富なスペシャリスト集団の自由な発想と即
応力を駆使し、さらに最新の技術により、補償業務に積極
的に取り組んでいるからです。

あらゆる補償業務を
一貫してお受けします。

用地補償総合コンサルタント 特殊物件・営業補償・事業損失・意識調査
環境アセスメント・都市開発総合計画

EIL 株式会社 産業工学研究所

本社 大阪市西区立売堀3-1-14
TEL 06-6541-5845 FAX 06-6532-7777

東京支社 神奈川県川崎市多摩区登戸3185
TEL 044-932-9010 FAX 044-932-9088

奈良営業所 TEL 0742-30-2105

東京営業所 TEL 03-3364-6450

和歌山営業所 TEL 073-402-1581

横浜営業所 TEL 045-909-5270

京都営業所 TEL 075-353-9515

滋賀営業所 TEL 077-579-6855

兵庫支店 兵庫県姫路市北条永良町251
TEL 079-284-8341 FAX 079-284-9369

九州支社 長崎県佐世保市矢峰町90-4
TEL 0956-49-5577 FAX 0956-49-4477

会 員 名 簿

(令和7年2月末現在)

会員番号	(一社) 日本補償コンサルタント近畿支部会員番号
登録番号	「補償コンサルタント登録規定」(国土交通省告示第1341号)に基づき国土交通大臣により登録を受けた登録番号
登録部門	「補償コンサルタント登録規定」第2条別表に掲げる登録部門

登録部門 凡例	1	土地調査部門	5	営業補償・特殊補償部門
	2	土地評価部門	6	事業損失部門
	3	物件部門	7	補償関連部門
	4	機械工作物部門	8	総合補償部門

大 阪 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
3-042	一般財団法人日本不動産研究所 近畿支社	補05第19号	06-6348-2010		○	○	○	○	○	○	○	
3-119	(株) NISSO 大阪支店	補05第503号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-018	(株) ファノバ	補05第540号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-022	大阪エンジニアリング(株)	補05第445号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-023	福田総合コンサルタント(株)	補05第13号	06-6227-0890	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-031	(株) 産業工学研究所	補05第514号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-032	(株) アイテクノ	補05第475号	06-6889-4551			○	○	○	○	○	○	○
6-037	中央復建コンサルタンツ(株)	補05第12号	06-6160-1121	○		○	○		○	○		
6-039	(株) 技 研	補06第801号	06-6356-3666		○	○	○	○	○	○		
6-070	(株) 谷澤総合鑑定所	補06第600号	06-6208-3500		○			○				
6-073	(株) 三和総合コンサル	補05第145号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3-088	(株) オオバ 大阪支店	補06第558号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3-058	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補06第566号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-103	一般社団法人近畿建設協会	補03第1590号	06-6943-8171			○	○	○	○	○	○	○
7-013	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補06第687号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3-083	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補05第492号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-132	(株) 日建技術コンサルタント	補06第604号	06-6766-3900	○		○	○					
6-138	(株) ケンセイ	補05第2448号	06-6323-6781						○			
6-147	(株) 浜名技術コンサルタント	補03第1132号	06-6227-0227	○		○	○	○	○	○	○	○
7-030	(株) ウエスコ 関西支社	補05第547号	06-4393-8014	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-159	(株) 地域経済研究所	補03第1076号	06-6314-6300			○						
6-194	(株) 環境整備研究所	補03第2069号	072-631-1307			○	○	○				
6-201	写測エンジニアリング(株)	補06第1572号	06-6768-0418	○		○	○	○	○	○	○	
3-294	(株) 八州 関西支社	補04第1363号	06-6485-8150	○	○	○	○	○	○	○	○	○

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
6-207	(株) 東洋建築設計事務所	補03第1088号	06-6768-2020							○		
4-025	(株) 国土開発センター 大阪支店	補05第458号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-216	(株) ニュージェック		06-6374-4901									
6-246	(株) 信栄補償設計	補02第2855号	06-6947-1130			○	○	○	○	○	○	○
3-106	(株) UR リンケージ 西日本支社	補05第442号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5-027	日本工営都市空間(株) 大阪支店	補05第262号	06-6376-0501	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3-529	(株) 中央クリエイト 関西支社	補03第3923号	06-6889-0015	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-266	(株) ユニオンリサーチ	補05第4697号	06-6446-1801	○	○	○	○	○	○	○		
6-267	西日本高速道路 ビジネスサポート (株)	補03第4918号	06-6396-2828	○	○	○					○	○
6-270	(株) 近畿地域づくりセンター	補02第5112号	06-6941-0201		○	○					○	○
6-271	阪高プロジェクトサポート(株)	補04第5161号	06-6345-3000	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-272	(株) ショウエイコンサルタント	補03第4528号	06-6767-3123			○	○	○	○			
6-275	日本振興 (株)	補04第1778号	06-6648-5200	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7-006	復建調査設計 (株) 大阪支社	補05第190号	050-9002-1736	○		○	○	○	○	○	○	○
6-277	ケーエス技建 (株)	補02第2690号	072-224-0895							○		
6-278	ジェイアール西日本 コンサルタンツ (株)	補03第3936号	06-6303-6971	○		○	○	○			○	

京 都 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
6-013	内外エンジニアリング(株)	補05第150号	075-933-5111	○		○		○	○			
6-168	(株) 中地コンサルタント	補03第2098号	0772-72-0268	○		○						
6-189	(株) 関西総合鑑定所	補03第1616号	075-252-2367		○							
6-238	塩見測量設計(株)	補03第1595号	0773-22-4947	○		○						

兵 庫 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
6-097	(株) 宮本設計	補03第4888号	0797-71-0431	○		○	○	○	○	○		
6-105	(株) サンコム	補05第177号	0791-63-1533	○		○			○			
6-106	阪神測建 (株)	補05第170号	078-360-8481	○		○		○				
6-107	(株) 西播設計	補05第143号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-279	(株) ジャパックス	補04第5310号	078-277-1811	○		○			○			
6-144	(株) コンサルタント関西	補04第1395号	079-238-6222	○		○		○	○			
6-167	(株) 播磨設計コンサルタント	補05第1457号	079-423-5155	○		○	○	○	○			

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
6-177	(株) KC コンサルタント	補03第2033号	078-708-8432	○	○	○	○	○	○	○	○	
6-245	(株) 朝日コンサル	補02第2868号	0794-63-6491	○		○						
6-258	(有) 大田建築事務所	補03第3101号	06-6482-5708			○	○	○	○	○	○	○
6-263	(株) エンタコンサルタント	補06第665号	0795-22-2219	○		○						
7-099	アサヒコンサルタント (株) 兵庫支社	補05第1451号	079-287-6660	○	○	○	○	○	○	○	○	

賛助会員

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
0-046	(株) 兵庫不動産鑑定所	補04第4955号	079-285-3515		○							

福 井 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
6-109	京福コンサルタント (株)	補05第142号	0770-56-2345	○		○		○	○			
6-116	(株) サンワコン	補05第532号	0776-36-2790	○		○	○	○	○			
6-130	(株) エイコー技術 コンサルタント	補05第169号	0770-25-1222	○		○		○	○			
6-140	丸一調査設計(株)	補05第270号	0776-52-8400	○		○	○	○	○			
6-155	(株) 三愛調査事務所	補05第1493号	0779-65-4175	○		○	○	○				
6-156	(株) 平和 ITC	補06第672号	0776-36-5267	○		○	○	○	○	○		
6-158	(株) 帝国コンサルタント	補06第815号	0778-24-0001	○		○						
6-180	(株) 若狭開発技術センター	補03第1606号	0770-53-2883	○		○			○			
6-181	(株) 川上測量コンサルタント	補04第1422号	0776-35-5566	○		○			○			
6-187	(株) アスワ測量設計	補03第2051号	0776-34-1012	○		○			○			
6-208	中央測量設計(株)	補06第873号	0776-22-8482	○		○			○			
6-210	(株) 三輝設計事務所	補03第2054号	0776-27-6323			○		○	○			
6-211	(株) ワカサコンサル	補06第850号	0770-56-1175	○		○			○			
6-215	(株) 澤田調査設計	補06第2556号	0770-56-3456	○		○						
6-219	九頭龍測量 (株)	補03第1130号	0779-66-1021	○		○		○	○			
4-073	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補06第642号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-264	(株) キミコン	補02第2709号	0778-62-7700	○		○	○	○	○	○	○	○
6-269	(株) アトム補償コンサル	補04第4924号	0776-50-0170	○		○	○	○	○			
6-273	富士測量設計 (株)	補05第1801号	0770-56-1511	○		○						

滋 賀 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-057	キタイ設計 (株)	補06第1548号	0748-46-2336	○		○							
6-111	(株)新 洲	補05第149号	077-552-2094	○		○		○					
6-150	正和設計 (株)	補06第989号	077-522-3124	○		○							
6-202	(株)鈴鹿設計事務所	補06第654号	077-573-3223	○		○							
6-249	近畿設計測量 (株)	補06第854号	077-522-1884	○		○							

奈 良 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-161	(株)たかの建築事務所	補03第1342号	0747-22-3232			○	○	○	○	○			
6-205	太洋エンジニアリング (株)	補04第2264号	0742-33-6660	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6-233	(株)コム建築コンサルタント	補02第2716号	0743-76-6644			○	○	○	○	○			
6-260	(株)倉田総合鑑定	補02第4403号	0742-30-5520	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

和 歌 山 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門									
				1	2	3	4	5	6	7	8		
6-052	清水不動産鑑定士事務所	補05第144号	073-422-1285		○	○		○	○				
6-164	(株)山本総合補償コンサルタント	補04第1680号	073-482-2343			○		○	○				
6-176	(株)岡本設計	補03第1634号	073-426-3151			○	○	○	○				
6-204	(株)近畿コンサルタント	補06第956号	0737-82-5332	○		○			○				
6-274	(株)公共補償設計	補05第4701号	0736-26-7011			○	○	○	○				

公共事業の用地取得を 全てのステップで支援！！

用地アセスメント

工程管理

補償説明会

用地交渉

収用支援

＼ 起業者さまを 豊富な経験で下支えします ／

阪高プロジェクトサポート株式会社

公共用地取得 総合支援


「用地取得」のすべてを支援！
起業者経験で得たノウハウで
収用手续等にも対応します。

用地補償 アドバイザー

区分所有建物や地図混乱など
困難事例もおまかせください。

用地人材育成

起業者の皆さまの人材育成、
スキルアップをお助けします。

- 
- ①前提整理(地図混乱、多数権利者、権利者不明、外国籍権利者、信託等)
 - ②用地アセスメント(用地工程管理)
 - ③用地補償説明会
 - ④困難案件(区分所有マンション、神社仏閣、大規模工場、区分地上権等)
 - ⑤用地交渉
 - ⑥収用手續支援

阪高プロジェクトサポート株式会社

〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目11番4-1800
[TEL] 06-6345-3000 [FAX] 06-6345-3131
[WEB] <https://www.hanshin-support.co.jp>



投稿募集

本誌では下記の要領・テーマで、読者の皆様からの投稿を募集しております。

投稿要領

- ・原稿・・・・・・・・・・ワード等をお願いします。
- ・締切・・・・・・・・・・随時
- ・テーマ・・・・・・・・・・自由
- ・原稿料・・・・・・・・・・1テーマにつき 5,000円
- ・CPDポイント・・・・・・・・補償コンサルタント業務に関する原稿は、A4 / 1ページにつき1Pを付与。その他は1件につき1P付与。
- ・送付先・・・・・・・・・・〒540-0026
大阪市中央区内本町1丁目2番6号(パナシアビル4F)
(一社)日本補償コンサルタント協会 近畿支部
企画・広報委員会 kinki@jcca-net.or.jp

企画・広報委員会編集委員

担当副支部長	武田 正典		
委員長	林原 繁樹		
副委員長	杉坂 真人	中地 恒元	
委員	岡部 将享	華井 香里	
(五十音順)	森下 洋実		

編集後記

第 83 号となる近畿支部報の発行にあたりまして、関係者の皆様方に心よりお礼申し上げます。

初めに令和 6 年 1 月 1 日に発生した「能登半島地震」並びに 9 月 21 日に発生した線状降水帯による「奥能登豪雨」などの自然災害で被災された方々に対しまして、心よりお見舞い申し上げます。そして一日も早い復旧・復興を祈念いたします。

私は京都府の最北端 京丹後市網野町に住んでおります。平成 16 年 6 月に「平成の大合併」により、峰山町・大宮町・網野町・丹後町・弥栄町・久美浜町の 6 町が合併し、市制を施行しました。

山陰海岸は、国連教育科学文化機関（ユネスコ）から貴重な地形や地質を備えた自然公園「世界ジオパーク」の認定を受けており、琴引浜は「鳴き砂」で有名です。郷土料理では、「丹後ばら寿司」「間人ガニ（松葉ガニ）」など、とても美味しくまさに絶品です。

また、京丹後市には名誉市民が 2 人いらっしゃいます。1 人はプロ野球で活躍された野村克也さん。もう 1 人が、外科医の谷垣雄三さんです。

アフリカ・ニジェールで 36 年間地域医療に尽くし、私財を投じて病院も建てられました。

谷垣さんは、どんな患者も受け入れて年間 1000 回を超える手術をし貧しい国の医療の自立を目指し「自分の命は自分以外の人のために捧げたい」と生涯を貫いた方です。

まさにコロナ禍で注目された「利他」の言葉を考えさせられます。人と人のつながりによって自分も生かされ、敬意を持って他者を気遣う。

私たちの心には「自分だけがよければいい」と考える「利己の心」と「自分を犠牲にしても他の人を助けよう」とする「利他の心」があります。「利己の心」で判断すると、自分のことしか考えていないので、誰の協力も得られません。自分中心ですから視野も狭くなり、間違った判断をしてしまいます。

一方、「利他の心」で判断すると「人によかれ」という心ですから、まわりの人みんなが協力してくれます。また視野も広がるので、正しい判断ができるのです。より良い仕事をしていくためには、自分だけのことを考えて判断するのではなく、まわりの人のことを考え、思いやりに満ちた「利他の心」に立って判断をすべきです。

全世界の人々が「利他の心」を持つことで、人が生きやすい幸せな社会が実現できると思います。

さて昨年 9 月に岸田政権から石破政権へと変わり、10 月 27 日に衆議院の解散総選挙が実施されました。結果は皆さんご存知のとおり、与党が過半数を割り込み不安定で流動的な政権となり、現在に至っています。

国民の声に耳を傾け「利他の心」で政権運営を行っていただき、様々な業種の皆さまの収入が増え笑顔があふれる世の中になることを願い、筆をおきます。

（企画・広報委員会：T・N）