

補償部門のご紹介

はじめに

公共事業の施行は、一般的に事業計画の決定、実測線測量等の現地調査、用地・建物等の調査、補償額の算定、用地交渉（協議）を経て、これらが完了（成約）した後で工事の着手という手順で進められます。

当社の補償部門では、この一連の流れの中での「用地・建物の調査」、「補償額の算定」及び「移転工法の検討等これに関連する業務」を行っております。

今回は、これらの業務概要を紹介します。

1. 補償部門が行う主な業務

主な業務を大別すると、「①建物等の物件調査」、「②物件以外の調査」及び「③補償額の算定」となります。

「①建物等」とは、建物、工作物、立木（庭木を含む）で、この調査は、基本的には事業用地として確定した範囲に所在するものを対象としますが、残地内にある物件への影響が明らかな場合には、関連物件として調査することがあります。

作業は、現況を把握するために、所有者、用途、構造、面積、樹種、形状を、建築士等の技術者が直接現地において調査します。これらは、補償額を算定する上での基礎データとなるために、最も重要な工程です。

「②物件以外の調査」とは、専用住宅の場合には居住者、動産等を、借家の場合には借家人、家賃、敷金等を調査します。

また、店舗等営業が伴う場合には、業種、営業内容等を調査します。これは、建物を移転することにより、休業、営業規模縮小等が伴う場合の補償に連動するものです。

「③補償額の算定」とは、現地調査のデータを基にそ

れぞれの補償額を算定するものです。算定の一連の工程内でのミスが生じないように、算定システムへの調査データ入力により、自動算定を可能としています。

この現地調査から算定までの工程では、成果の精度管理のために、適宜レビュー（確認、点検、照査）します。また、併せて関連基準・細則、仕様書等に適合しているかも確認します。

2. これらに関連する業務

関連する業務とは、適正な補償を行う目的の調査、検討で、主なものは以下のとおりです。

① 消費税調査

補償額に消費税を考慮するか否かを判断するもので、聞き取りや資料を収集します。

② 敷地使用実態調査

予備調査として、土地取得等に係る一団の敷地内の使用実態を調査するもので、残地内で従前の使用形態が再現できるかどうかの判断資料となります。

③ 建物等の残地移転要件の該当性の検討

現況の敷地内における建物等の位置関係及び敷地使用の実態調査により、残地が妥当と認められる移転先となり得るかを検討するものです。

④ 移転工法案の検討

工場等で、敷地の一部が土地取得の対象となる場合に、残地において従前の機能を回復するための移転工法を検討するものです。残地内で回復できない場合には、一部の移転又は全面移転が妥当かを判断して提案するものです。

また、残地内で複数棟の建物の集約、階層化等で再現が可能な場合には、建物設計と補償額の算定を行います。

3. 工損調査等

事業損失として、公共事業に係る工事の施行に起因する騒音、振動、地盤変動等によって、建物等に損害（破損、亀裂、歪み等）が生じるおそれがある場合に建物等を調査します。

調査には、事前と事後があり、損傷等物理的変化があった場合には、当該工事に起因したものが否かの判断を行います。

また、因果関係が明確な場合には、原状回復に必要な費用を算定します。

おわりに

常に顧客の満足を得られるために、従前にも増して成果品質の確保・向上に努めていきます。



建物調査において建具を計測する調査員



庭木（鑑賞樹）の調査を行う調査員