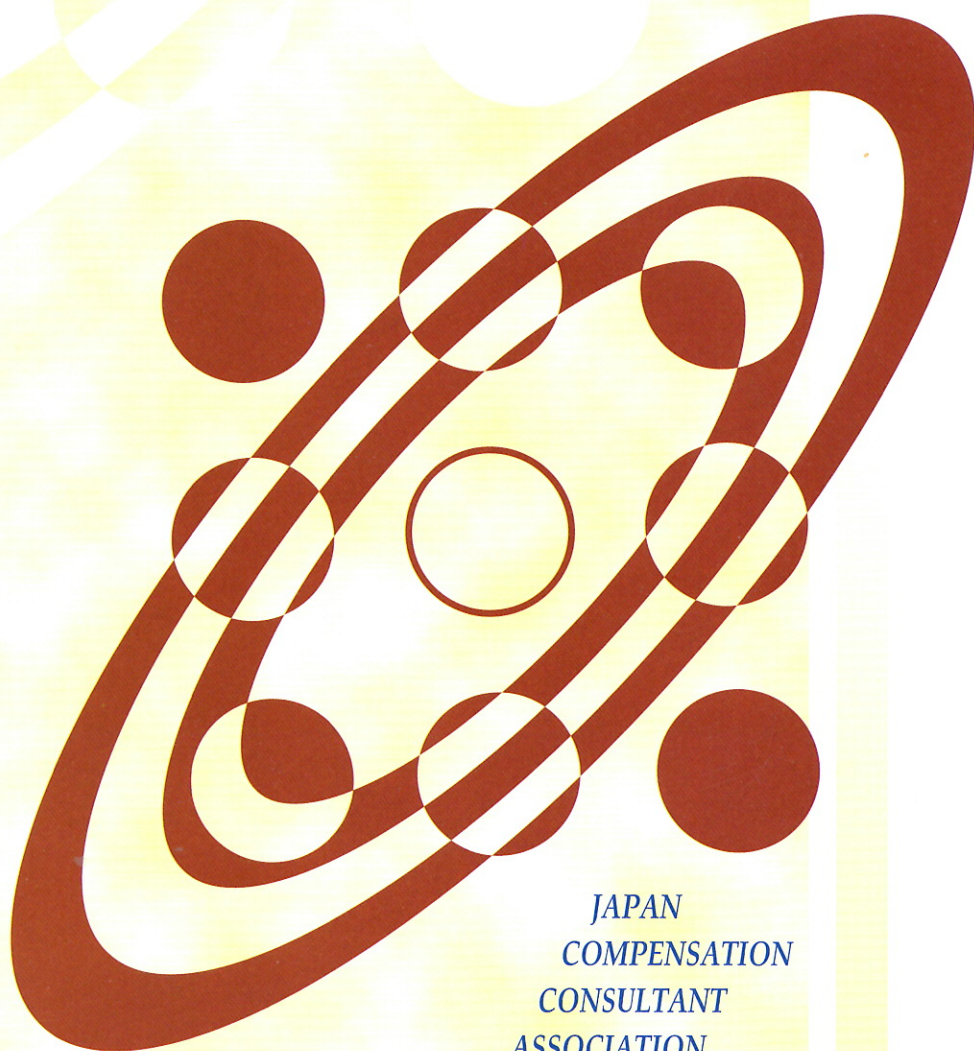


一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

復旧・復興への貢献

万一のとき

補償コンサルタントが役立ちます



JAPAN
COMPENSATION
CONSULTANT
ASSOCIATION

はじめに

平成 23 年 3 月の東日本大震災以降、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨、平成 28 年 4 月の熊本地震、平成 29 年 7 月の九州北部豪雨、平成 30 年 7 月豪雨等、近年頻発している自然災害の際には、一般社団法人日本補償コンサルタント協会と会員が補償コンサルタントの専門的な技術や知見を駆使して、様々な災害からの復旧・復興業務を実施してまいりました。

このたび、従来補償コンサルタント業務とされていた分野だけでなく、補償コンサルタント技術を応用した分野、さらには、補償コンサルタント業者が兼業している業務（建設関連業務等）までも含めて、今後、災害が発生した際の様々な行政支援について実例に基づいて「万一のとき 補償コンサルタントができること」として取りまとめました。

本パンフレットをお手元に置いていただき、万一の際は、私ども補償コンサルタントをご活用いただければ幸いです。

補償コンサルタントとは

公共事業を施行するには、土地を取得したり、建物等に移転したりする必要が生じ、国、地方公共団体等は正当な補償を行います。

所有権者や借家人等の関係人に生じる損失の補償やこれらに関連する業務を国、地方公共団体等の起業者から受注したり、請負ったりする者（法人又は個人）を補償コンサルタントといいます。

補償コンサルタントの行う業務は、8 つの部門に分かれています。それぞれの補償コンサルタントが最も得意とする部門の業務を受注したり、請負うこととしています。

「補償コンサルタント」は、国土交通大臣に登録することにより、最も得意とする業務が周知され、しかも財務状況、補償業務経歴等について審査を受けているので信用が確保されています。登録した補償コンサルタントには、それぞれの登録部門に専任の補償業務管理者を置くことにより適正な調査及び成果品を確保することとしています。

（一社）日本補償コンサルタント協会とは

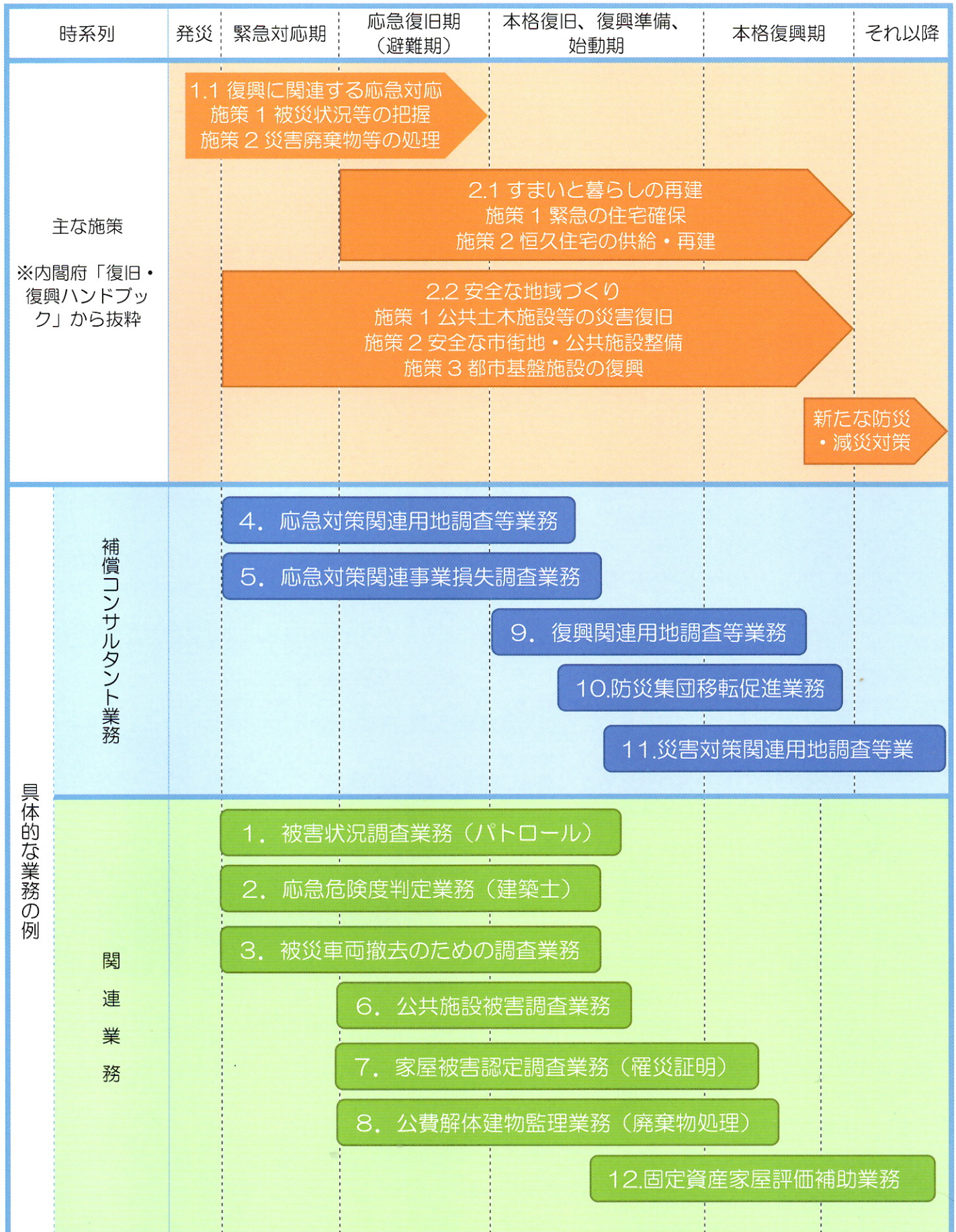
一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償コンサルタント業務に従事する者の資質の向上及び補償コンサルタント業務の進歩改善を図り、広く公共の福祉の増進に寄与することを目的に、昭和 52（1977）年 7 月に設立されました。全国に 10 の支部（北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州、沖縄）を設置しています。

平成 3 年には「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程」に基づき、「優秀な人材の育成」、「若い職員の士気の高揚」、「登録部門の底辺の拡充」等の要請を背景に補償業務管理士資格制度を創設しました。

協会の各支部では、国土交通省各地方整備局等と「災害時における緊急業務に関する協定書」（災害協定）を締結しており、都道府県においても、順次、同様の災害協定を締結しているところです。

平成 23 年 5 月には協会本部に東日本大震災の復興を目的に東日本大震災復興支援本部を設置して復興に貢献いたしました。また、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震など全国各地の自然災害等の復旧・復興関連業務を会員各社が実施しているところです。

復旧・復興業務のイメージ



本表はあくまでもイメージです。災害の状況、被害の程度により変動します。

補償コンサルタントの技術・知見について

補償コンサルタント登録規程（昭和 59 年 9 月 21 日建設省告示第 1341 号）には、補償コンサルタントの業務として、以下の 8 部門が規定されています。

- (1) 土地調査部門
 - ・土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在、地番、地目及び面積並びに権利の種類及び内容に関する調査並びに土地境界確認等の業務
- (2) 土地評価部門
 - ・土地の評価のための同一状況地域の区分及び土地に関する補償金算定業務又は空間若しくは地下使用に関する補償金算定業務
 - ・残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務
- (3) 物件部門
 - ・木造建物、一般工作物、立木又は通常生ずる損失に関する調査及び補償金算定業務
 - ・木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物又はこれらに類する物件に関する調査及び補償金算定業務
- (4) 機械工作物部門
 - ・機械工作物に関する調査及び補償金算定業務
- (5) 営業補償・特殊補償部門
 - ・営業補償に関する調査及び補償金算定業務
 - ・漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務
- (6) 事業損失部門
 - ・事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる建物損傷等に関する調査及び費用負担の算定業務
- (7) 補償関連部門
 - ・事業に対する地域住民の意向に関する調査及び公共事業の施行に伴い講じられる生活再建のための措置に関する調査等の業務
 - ・補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
 - ・事業認定申請図書等の作成業務
- (8) 総合補償部門
 - ・公共用地取得計画図書の作成業務
 - ・公共用地取得に関する工程管理業務
 - ・補償に関する相談業務
 - ・関係住民等に対する補償方針に関する説明業務
 - ・公共用地交渉業務

上記のように補償コンサルタントは、土地に関する知識、建物に関する知識、機械設備に関する知識、営業や漁業に関する知識、建物等の損傷に関する知識、住民の皆様や公共団体との連絡調整の能力、そしてこれらを総合的に判断し、計画し、管理する能力を備えています。

また、補償コンサルタント（会員）のほとんどは法人で、測量業、建設コンサルタント業、建築設計業、不動産鑑定業等を兼業する者も多く、所属する社員には、補償業務管理士、測量士、技術士、建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等の資格者も数多くいます。

したがって、補償コンサルタントは前頁の表のように、災害の復旧・復興の様々な場面で、また様々な業態で国・地方公共団体の復旧・復興業務をお手伝いすることができます。

復旧・復興業務の詳細・実施事例

万一のときに補償コンサルタントが対応可能な具体的な業務について、これまで発生した災害時の事例もあわせてご紹介します。

1. 被害状況調査業務（パトロール）

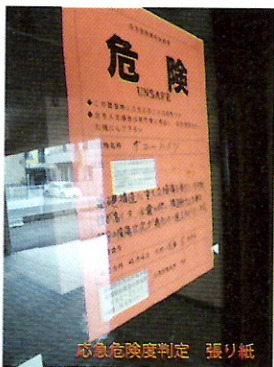
災害発生時に、補償コンサルタントが被害状況を調査（写真撮影等）することが可能です。

2. 応急危険度判定業務（建築士）

応急危険度判定業務は、余震などによる倒壊の危険性を判定し、避難場所への移動を判断する業務で、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定し、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的に実施されます。判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、付近を通行する歩行者などに対してもその建築物の危険性について情報提供します。

被災地域が広域に及ぶこと等で行政職員だけでは対応が難しい場合には、建築士等の中から「応急危険度判定士」として都道府県知事が資格証明書等を発行し登録された者が実施しています。

補償コンサルタントの中にも応急危険度判定士資格者が多く所属しています。



3. 被災車両撤去のための調査業務

東日本大震災では、津波により被災した車両が道路上にやむなく放置され、緊急車両の通行等の支障となりました。これを受け



て、平成26年11月21日に施行された改正災害対策基本法では、道路管理者による放置車両対策が強化されています。

東日本大震災の際には、補償コンサルタントによって、被災車両の調査及び「車両移動のお願い」の貼付等の被災車両撤去のための調査業務が実施されました。

4. 応急対策関連用地調査等業務

災害等の緊急時には、通常の用地調査等業務の手続きを行う時間的余裕がないことがほとんどです。特に、被災者救助や支援物資輸送のための道路啓開や河川の氾濫や地すべり等の二次被害の防止等のため応急対策工事の際は、業務の発注手続きはもちろん、支障となる建物の撤去や土地の使用について権利者と正規の契約



手続をしては間に合わないことがあります。

そのようなとき、補償コンサルタントが土地や建物所有者の調査（土地調査部門）、緊急の建物等調査（物件調査部門）、権利者への説明や交渉（補償関連部門又は総合補償部門）を実施します。

最近、国においてその対応が検討されている所有者不明土地の権利者調査や、多数相続人の権利者追跡調査等も補償コンサルタントが得意としている業務であり、緊急時には、特に補償コンサルタントの組織力を生かして業務を実施します。

東日本大震災や熊本地震等においては、災害協定にもとづいて補償コンサルタントが応急対策関連用地調査等業務を実施しました。

5. 応急対策関連事業損失調査業務

前記4の応急対策関連用地調査業務の用地調査等

業務と同様に、応急対策工事の際は、工事に伴う事業損失（工事振動等による家屋等の損傷等）が発生することがあります。この調査については事業損失部門で対応します。

東日本大震災の際の緊急道路啓開等や平成 23 年 7 月新潟・福島豪雨における橋梁に係る仮橋架設工事に伴う事業損失調査業務を災害協定にもとづいて補償コンサルタントが実施しました。

6. 公共施設被害調査業務

補償コンサルタントには、測量士、建築士、技術士等の資格者も所属していますので、災害復旧制度の対象となる公共土木施設（河川、海岸、砂防設備、地すべり防止施設、急傾斜地崩壊防止施設、道路等）の被害状況を調査するお手伝いができます。また、被災した公共施設が構築物である場合には、補償コンサルタントの事業損失部門で対応します。

東日本大震災の際、県所有の港湾施設（上屋）の被害状況を補償コンサルタントが調査しました。

7. 家屋被害認定調査業務（罹災証明）

災害が発生したとき、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査して罹災証明書を発行することは、市町村の自治事務として行われます。（災害対策基本法第 90 条の 2）

罹災証明書を発行する際の基準としては「災害に係る住家の被害認定」（内閣府）がありますが、家屋に対する知識が豊富な補償コンサルタントも迅速かつ正確にこの業務に対応できます。

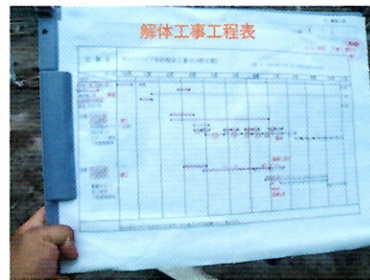


東日本大震災の際は、地震の揺れや津波による住家の被災はもちろん、東京湾沿岸等で発生した液状化による家屋への被害は甚大で、東北地方や関東地方の各地で、市町村からの依頼に基づいて補償コンサルタントがこの家屋被害認定調査業務を実施しています。

8. 公費解体建物監理業務（廃棄物処理）

廃棄物処理法では、災害で被災した家屋等を市町村と国の補助で解体する制度が定められています。前記 7 家屋被害認定調査業務の調査により半壊以上の建物が対象となり、これまでにこの公費解体制度が適用されたのは、阪神淡路大震災、東日本大震災、熊本地震及び平成 30 年 7 月豪雨の例があります。

このうち、東日本大震災以降の災害の際に、補償



コンサルタントが公費解体建物監理業務に従事しました。

具体的には、現地調査の準備（申出者への連絡、



解体業者との調整、資料準備）、現地調査（建物の調査、解体工事の範囲や解体工事費用の積算検証）、解体時の立会い、解体後の確認等を実施したほか、市町村の支援（窓口への職員派遣）も行っています。

9. 復興事業関連用地調査等業務

復興事業の用地調査等業務は、本来の補償コンサルタント業務です。補償コンサルタントは、その技術と知見を活かして迅速かつ的確に復興関連用地調査等業務を実施しました。

10. 防災集団移転促進業務

前記 9 復興事業関連用地調査等業務と同様に復興事業関連の業務のひとつですが、東日本大震災の復興においては、津波による被災自治体の多くで集団移転促進業務が実施されました。大規模な復興事業

が集中し、被災自治体ではマンパワー不足のなか、事業のスピードアップが求められ、調査・計画から用地取得、設計及び施工段階までのCM (Construction Management) 方式が採用され、補償コンサルタントは用地分野のマネジメント業務を実施しました。

なお、土地区画整理事業、漁業集落防災事業、災害公営住宅整備事業等においても同様の手法が多く用いられました。

11. 災害対策関連用地調査等業務

近い将来発生するとされている南海トラフ地震や首都直下地震等をはじめ、頻発する災害から国民の生命財産を守るための災害対策関連事業はきわめて

重要であり、そのための用地調査等業務も本来の補償コンサルタント業務です。

補償コンサルタントは、その技術と知見を活かして迅速かつ的確に災害対策関連用地調査等業務を実施します。

12. 固定資産家屋評価補助業務

大規模な災害は、家屋等の固定資産税の評価にも影響を及ぼす可能性があります。補償コンサルタントは建物等の調査算定に関する高い技術と知見を有しており、固定資産家屋評価補助業務についても、十分対応が可能です。

おわりに — 災害時の応急業務実施協定の締結をお願いします —

一般社団法人日本補償コンサルタント協会では、創立 40 周年を機に「東日本大震災等調査研究分科会」を設置し、平成 23 年の東日本大震災や平成 28 年の熊本地震の際に、協会会員が災害からの復旧・復興支援業務として実施した様々な業務について、将来、万一災害が発生した時に参考となるよう記録することにしました。

その分科会の議論の中で、私たち補償コンサルタントが災害発生時には復旧・復興に貢献できることを、協会内部としての記録として残すことも重要であるが、国や被災した自治体の皆様が災害発生時にお困りのことがあれば、私たち補償コンサルタントにご相談いただけるような資料も必要ではないかとの認識に至りました。

そのために、これまでの災害発生時に、補償コンサルタントが実施した業務についてわかりやすくまとめること、私たち補償コンサルタントと協会についてもっとお知りいただくことが必要であり、このパンフレットの制作に至りました。

国や自治体の皆様におかれましては、本パンフレットを参考にいただき、補償コンサルタント業務を通じて培った私どもの知識経験をご活用いただければと存じます。

なお、このような業務を円滑に実施するために、災害時の応急業務協定をあらかじめ締結していただきますようお願いいたします。詳しくは、一般社団法人日本補償コンサルタント協会本部又は各支部若しくは都県部会にお問い合わせください。

本パンフレットが、万一のときに皆様のお役に立つことができれば幸いです。



一般社団法人 **日本補償コンサルタント協会**

JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

本 部	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 TEL 03 (3591) 6618 FAX 03 (3591) 6607 http://www.jcca-net.or.jp/
北海道支部	〒060-0002 札幌市中央区北二条西2-29-1 (札幌ウイングビル4階) TEL 011 (232) 3738 FAX 011 (232) 3728 http://hokkaido.jcca-net.or.jp/
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-3-9 (第6広瀬ビル7階) TEL 022 (261) 1935 FAX 022 (261) 4558 http://tohoku.jcca-net.or.jp/
関東支部	〒110-0005 東京都台東区上野3-17-9 (タイムビル2 4階) TEL 03 (5818) 7221 FAX 03 (5818) 7224 http://kanto.jcca-net.or.jp/
北陸支部	〒950-0087 新潟市中央区東大通1-1-15 (東大通ビル6階) TEL 025 (241) 8303 FAX 025 (247) 2700 http://hokuriku.jcca-net.or.jp/
中部支部	〒460-0008 名古屋市中区栄4-3-26 (昭和ビル612号) TEL 052 (241) 9779 FAX 052 (252) 5359 http://chubu.jcca-net.or.jp/
近畿支部	〒540-0026 大阪市中央区内本町1-2-6 (パナシアビル4階) TEL 06 (6949) 0805 FAX 06 (6949) 0816 http://kinki.jcca-net.or.jp/
中国支部	〒730-0012 広島市中区上八丁堀3-6 (第2ウエノヤビル6階) TEL 082 (224) 5970 FAX 082 (224) 5971 http://chugoku.jcca-net.or.jp/
四国支部	〒760-0066 高松市福岡町3-11-22 (建設クリエイトビル4階) TEL 087 (822) 7265 FAX 087 (822) 8350 http://shikoku.jcca-net.or.jp/
九州支部	〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街5-11 (第13泰平ビル10階) TEL 092 (471) 8808 FAX 092 (471) 6797 http://kyushu.jcca-net.or.jp/
沖縄支部	〒900-0021 那覇市泉崎1-13-8 (ハーモニー泉崎ビル2階) TEL 098 (869) 8570 FAX 098 (869) 4044 http://okinawa.jcca-net.or.jp/

本部事務局略図

近くにおいでの際は、ご遠慮なくお立ち寄りください。

