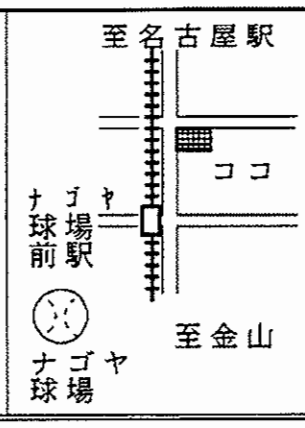
補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

シンニチ 補償ミニコミ

発行日　3ケ月毎1回
発行所　㈱　新日　名古屋市中川区山王一丁目8―28
TEL052―331―5356　FAX052―331―4010
編集者　秋山学



補償業務とは「補完」と「保管」の業務

補償コンサルタント業務は、発注者の依頼によって、公共用地の取得に伴う移転料の算定等を主な業務とするものであり、現地立入調査に基づき、調査した内容を報告書にまとめ、それを納品し、成果品に対しての検査を受けます。そして一応は業務が完了し、その業務に対する報酬を得ることとなります。

しかしながら、我々が求めた財産の評価（補償金）は初等算術のような絶対的なものでないことは周知のとおりであります。

金銭では換算しきれない財産、評価の限界や違った角度からの評価によっては、必ずしも同一の結果が得られるものとは限りません。

また、交渉過程の如何によって、時間が経過しすぎてしまい、その時点の評価とかけはなれてしまっていることも少なくありません。

こうした業務の性格からすれば、我々が担当する業務は成果品を納めて検査に合格すればそれですべて完了というわけにはいきません。

私自身、補償コンサルタント業務は、その性格上、補完と保管の仕事と心得ております。

「補完」とは成果品の内容につき、補いより完全なものとすることであります。また「保管」とは成果品につき、被補償者の合意、契約にいたるまでは勿論のこと、それ以後の会計検査に至るまで責任をもって対応することであります。

成果を納品したらすべて完了というものではなく、ある意味では納品させていただいてからが真の仕事となるものかもしれません。

分譲マンションの切取補償について

分譲マンションは、各住戸が分譲方式によって供給される中高層の鉄筋コンクリート造共同住宅の俗称であり、昭和40年代ごろでは高級豪邸という意味があったが近年では土地の高度利用、都市圏域の膨張に対応する職住近接等の要求を満たす住宅として急速に普及し、都市住宅の供給の一形態として定着した状況となっている。

このような急激に一般化した分譲マンションが都市部公共事業に伴って、一部支障するといった事態が生ずることは、非常にレアーなケースとはいえず今後は、たびたび発生することとなるものと考えます。

昨年マンションの切取補償問題を担当させていただく機会を与えられ、数多くある問題及び留意点につき、その一部を紹介させていただきます。

一．構造上の問題

マンションを切取るとして、構造上影響がないかを検討する必要があり、

・地震に対する構造計算の方法
・荷重及び外力計算の方法
・許容応力計算の方法
・材料強度計算の方法

等についてチェックを要する。

この場合、昭和56年6月に施行された建築基準法施行令の一部改正により新耐震設計法が採用されており、昭和56年以前の建物にあってはその安全性に留意する必要があります。

二．切取工事施工方法

マンションの一部を切取り、一部解体する工事は対象が現在居住している建物であることから、

・薬液注入工法
・ダイヤモンドワイヤーソー工法

等の無振動・無騒音の工法を採用する必要がありますが、重機類の搬入搬出等による振動等の発生は皆無とはいえず、また給排水設備の仮設の必要性も生じることから、住居者の日常生活に著しい支障を来すことが予想され、工事工法の検討及び居住者の個別的事情をも充分考慮した考え方で対処する必要があります。

三．移転工法の問題

土地等の取得に伴い支障となる建物について、マンションの場合、各個人は部屋空間を所有し、壁や共用部分の所有は、マンション居住者全員であるとの概念から、個人で持分建物のみを取り壊すことは不可能であるため、マンション切取りにより転出を余儀なくされる者については基準29条の買取補償の採用を検討する必要があり、この場合その買取後の建物の取扱いに留意する必要があります。

四．区分所有権の問題

公共事業に必要なものは土地であるが、区分所有権の性格上、買取り必要な敷地とマンション建物切取り面積とが整合しないことが当然に発生します。

この取得する土地面積と建物切取り面積の不整合をどのように整理するかについて検討する必要があります。

五．その他

対象がマンションの場合、マンション居住者全員が被補償者となること。

建物切取り後マンションを転出する者と転出しない者との平等性の保持。「建物の区分所有等に関する法律」に基づくマンション管理規約の問題。不動産登記の方法。マンション切取りによる建物劣化の問題等々。

分譲マンションの切取補償について、対象の特殊性から検討解決していかなければならない問題が非常に多く、補償問題解決に至るまでにはまだまだ研究と時間を要するものと覚悟しています。

豊かな日本と住宅問題

平成五年七月　建通新聞掲載

日本は豊かな国であると思う。様々なファッションで身を包んだ女性が町に行き交い、テレビ、冷蔵庫等の電気製品や、最新型の乗用車が町中にあふれ、その気になれば世界中の料理を試食することが出来る。物質的ばかりでなく、世界中の一流の音楽家や楽団が、少々高い公演料ではあるが、日本のどこかで演奏し、これを聞くことも出来る。若者は敏感に新しいものを取り込み楽しむことができ、物質的であれ文化的であれ、豊かさは多様な選択を可能にし、若者の感性を豊かにする。

ここまでは万事うまくいくのである。しかし、若者も適齢期になれば、伴侶と新世帯を構え、やがて子供が生まれる。ここで夫婦は、初めて「住宅問題」にぶつかる訳である。長生きする両親を当てにすることもできず、莫大な借金を背負い込まねばならない。そこで、若者は勤勉な日本人へと変身する。今まで享受してきた物質的豊かさは、選択の幅を狭め、文化的豊かさはほとんど切り捨ててしまわねばならない。

日本は経済大国といわれ、確かに豊かではあるのだが、庶民はその豊かさをなかなか実感できないということになる。

日本の流通機構はコストがかかり、物価を押し上げているのだが、一番高価なのは、やはり住宅であり、その中に占める「土地の価格」である。異常に高騰してしまった地価については、日本人、特に若者はもっと怒ってもよいのではないだろうか。

平成六年度から固定資産の評価替えが進められ、地価公示価格のほぼ七割に近付けられてゆくこととなった。土地の所有コストを上げることで遊休地の供給を促す政策に重い腰を上げた。遅すぎる感を持つのは私だけではないと思います。

公図閲覧に一言

平成5年10月1日からの公図の閲覧の有料化が実施されました。これによって、今まで無料であったのがなんと1枚につき400円も取られることになったのです。今後、法務局での調査を必要とする職業に係る人達にとって、金銭面での負担も、より一層多くなり頭痛のタネとなることでしょう。そもそもこの公図、実際に現地とピッタリマッチしているかというと、そうでもありません。

かといって、全く違っているわけでもなく、各土地の位置関係及び形状はある程度、整合性はとれているわけで、公図は土地の調査をする上で、とても有効な情報源であるわけです。

しかし、日本全国、どの公図を見ても、全てある程度の整合性が保たれているかというとそうでもありません。ここで問題となってくる点が各土地の位置関係及び形状が現地と全く合っていない公図についても400円取られるということです。これはちょっとひどいですよね。役に立たないもので、お金を取られるのでは、利用者として納得出来ません。

競争原理の働かない公共料金については、庶民の金銭感覚（ラーメン400円）及び他の行政の手数料（住民票200円）との経済的バランスの上に価格決定されるのが、良いと思います。