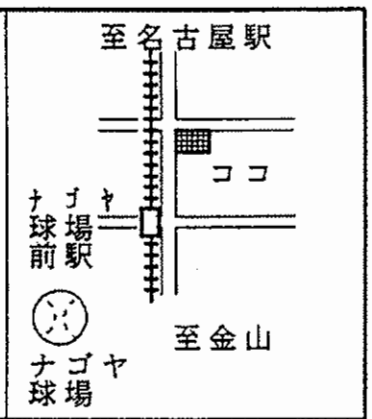
補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

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



補償コンサルとしての心構え

平成6年10月、国民が豊かさを実感できる社会を実現するため、新しい公共投資基本計画が決定されました。

それによるとこの10年間に総額630兆円の公共投資が行なわれるとのことであり、公共用地の取得はこれまで以上に重要であるとされ、「補償コンサルタントの積極的活用」は公共用地の取得のための施策の柱の一つとされています。

そして、補償コンサルタントは業務の重要性を認識し、技術力の向上を図り、公共事業者のパートナーとしての位置づけがされています。

従って、起業者の新たな期待に応えるべく

- 補償に関する調査・研究
- 業務のOA化
- 業務の迅速化
- 職員の技術力の向上
- 成果品の品質確保等

に関し、一層の努力を行い、起業者の方々のパートナーとして恥しくないコンサルを目指す覚悟です。

今後とも御指導下さるようお願い申し上げます。

（M・A）

土蔵の補償

農家住宅の調査では、土蔵造りの蔵が対象となっていることは少なくありません。

中部用対連基準では、土蔵は木造一般建物として部分別積算法で処理されることとなっているのに対し、関東用対基準等中部以外では、神社や寺の建物と同様に木造特殊建物とし、積上げ積算法で処理することとなっています。

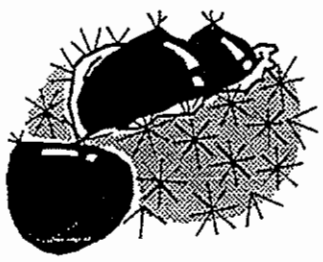
中部用対基準での部分別積算法では、せいぜい坪当り推建費が100～120万円の価格に落ち着く傾向にありますが、現在実際に土蔵を建築すると、土蔵を建築するという需要はほとんどないため、職人は限られた地方（愛知県：足助，岐阜県：高山）にしか存在せず、建築費は坪当り250～300万円が相場とされています。

実際の建築費にこれだけの差があるのにもかかわらず、移転補償であまり問題とならないのは、現在の所有者の何代も前の先祖が建築した建物で、土蔵の用途が単なる物置に使われているにすぎないため、それほどの価値があるとの認識が被補償者にないことによるものと考えられます。

従って、現所有者が貴重品等の保管のため等の目的から現所有者自らが建築した土蔵が補償の対象になったとすると、部分別積算による補償額と相手方との要求とに大きな差が生ずることは当然といえます。　中部用対連基準による土蔵の部分別積算の手法の妥当性についてはともかく言うつもりはありませんが、土蔵造りの蔵が補償対象となった場合、部分別による推建費は部分別積算法によって算定された結果求められた金額であって、現在建築可能な金額ではないことに留意する必要があります。

従って、現所有者が自ら建築した土蔵等にあたっては、基準にとらわれず、木造特殊建物として積上げ積算法の採用等も場合によっては必要であると考えます。

（M・I）



立木（庭木）の調査にあたって

一般住宅の調査の時、庭木の調査では、その家の方に立ち会っていただくように心掛けています。

それは、我々が調査した結果が庭木の名前、根廻り周、本数等物件調書として家の方（所有者）に確認していただく際、庭木の名前や寸法が違っているとのクレームがつく場合があるからです。

地方によって庭木の呼び名が違っていたり、調査者にしてもすべてがすべての庭木の名前等を知っているとは限りません。

家の方についていただいて、名前及び根廻り周等の寸法を1本1本確認していただきながら庭木の調査を行っていくことにより、名前、寸法、数量とともに調査もれがないことを確認していただくとともに、調査の内容に安心していただけるものと考えています。

以前、庭木の調査で立会いをお願いしたのがいつの間にか、その家のご主人と奥さん自ら調査を手伝ってくださり、メジャーを持って名前、寸法等を計測し、私がそれを筆記する役割となってしまいました。起業者の方がその状況を見て、後に「こともあろうに家の方に調査を手伝わせるとはどうゆうことか」とのお叱りを受けたことがあります。

家の方の御好意に甘えすぎた感はあり、反省しなければとは思いましたが、物件調書の確認にあたっては何のクレームもなかったことは当然の結果となりました。立場をわきまえる節度ある態度は当然のことながら、調査が用地交渉の第一歩であることも事実です。調査にあたって、相手方が心を開いて協力していただけることは、調査の担当者としてほんとうにありがたく思います。

（K・K）

換地

土地区画整理事業の作業の中で、最も緊張する時、それは仮換地の縦覧で地権者に対して説明する時です。

当時は、土地神話を信じて疑わない時代で、地価は見る見る上昇し、それに付随して日本経済も上昇気流に乗っていました。縦覧では、図面と調書に基づき、位置、形状、面積、減歩率等を説明しますが、老若男女を問わず非常に関心を持って出席してきます。

説明する中で一番難しいのは仮換地の位置です。

換地を定めるにあたって、土地区画整理法第89条に照応の原則が明記されている。これは、換地と従前の土地との位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等がお互いに対応するように定めなければならないという事なのですが、これらの要素をすべて網羅する事は不可能に近い「理想」だと解釈した方が良いのかも知れません。これに最も近づくには、現位置換地いわゆる従前地の位置に換地を与える事なのです。

しかし、これにも限界が生じてきます。それは事業計画により、公園や調整池が設置され若しくは、集合的な保留地等を設ける場合には現位置換地が出来なくなるのです。換地の手法で、一対一筆、一対数筆、数対一筆により処理し、それ以外については、ある基本的な考え方により換地を定めていくのです。一見易しく見える位置の決め方も、技術者10人が10人同じ答えになることはなく、いわゆる答えのないパズルなのです。私たち技術者はこの縦覧に照準を合わせ、徹底的に理論武装していくのです。

この割り込み作業は、地権者が直接携わると不協和音が生じてまとまらないため、第三者機関に委ねて行なわれるのが通常です。地権者の中には、役員が企図したのではないかという疑いの念を抱く人も少なくありません。　先祖から受け継いだ大切な財産そして土地神話の到来により値上り続く地価、地権者の関心は深まる一方でした。私たち技術者はこの様な事を配慮しつつ、公平な立場で事務的に縦覧を進めるのです。

最後に区画整理業務を担当する職員として、今年一月阪神大震災が発生し、数多くの尊い命と、大切な財産が失われました。しかし、この苦境の中、復興に向け確実に一歩を踏み出しています。テレビの中で復興の一環として土地区画整理事業の手法を取り入れることがニュースになっていました。被災地の方々の心情を共有する事は出来ませんが、復興に向ける精神を共有出来ればと思います。

（T・O）