

株式会社 新日 補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 TEL 052-331-5356 FAX 052-331-4010

URL <http://www.shinnichi.co.jp> E-mail: shinnichi@shinnichi.co.jp



〇三 支店 / 〒510-0305
 〇岐 支店 / 〒500-8347
 〇豊 支店 / 〒470-0375
 〇關 東営業所 / 〒273-0005
 〇静 岡営業所 / 〒431-1414
 〇東三河営業所 / 〒443-0033
 〇伊 勢営業所 / 〒516-0008

三重県津市河芸町中別保2308番地5
 岐阜県岐阜市松原町7番地
 愛知県豊田市亀首町屋洞25-5
 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
 愛知県蒲郡市松原町11番17号
 三重県伊勢市船江3丁目11番6号丸彦ビル2A

TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
 TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
 TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562
 TEL 0533-66-6605 FAX 0533-66-6606
 TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者 内田 貞朗

ISO9001:2000

総合補償業務に期待

昨年10月、日本補償コンサルタント協会において、新たに補償業務管理士の第8番目の資格として、総合補償部門が追加されました。弊社では6名の総合補償部門管理士が誕生しました。

想定する業務の範囲としては、公共用地取得の計画、公共用地取得工程管理、補償相談、補償方針説明、用地交渉などであり、これまでは起業者である官側の方々が行ってきた仕事をコンサルタントも開放するというもので

す。補償コンサルタント業務の発注量が減少しているなかで、全ての業務を民間で

タント協会の会員（発注された総合補償部門業務は全国で、1業務のみと）

中中部地方整備局管内で1業務という事です。まだまだ我々一般の補償コンサルタント会員が受注できるチャンスは低いようですが、新しい補償コンサルタント業務の分野として大いに期待しているところです。

総合補償部門が新設され、9ヶ月を経過しましたが、現実には国土交通省の各整備局管内において純然たる補償コンサルタント

権利調整の難しさ

ミニコミ79号で権利調整について、述べてきたように、権利調整の難しさは、実際に権利調整を行って

紹介いたします。(もともと私が未熟であるが故のごとくありませぬが、ご存知かとは思いますが、第1種市街地再開発事業を組合施行で進めていく場合の基本的な手続きの流れを紹介いたします。

ます組合設立があり、それから30日以内に転出希望の権利者から権利交換を希望しない申出を出し格を上げれば権利床価格にも反映され、建物等の価値においても、ほとんど取りプランの協議については、特定業務代行者となる建設会社等が実行

鉛、六価クロム、ダイオキシン等28物質について生活環境の保全の上で望ましいとされる基準値を設定したり、地下水環境基準としてカドミウム、全シアン、鉛、六価クロムなど26物質について基準値を設定するなどして

2002年には土壤汚染対策法が制定され、土壤汚染対策法が定められた鉛、ヒ素、トリクロロエチレン等25物質において、調査によって土壤汚染が健康被害が生じる恐れがあることを認められた場合、都道府県知事は土地の所有者等に汚染の除去等の処理命令ができることにな

今後、公共事業等において土地を取得する場合に、一般住宅であれば問

思えないからです。また仮住居に要する費用とか移転雑費の補償額は支払われませんが、工事完了時の清算(確定した権利床の価格と従前資産額の差額)までは、従前資産に対する金銭の授受はあります。むしろ権利床が住宅であれば、どの階の位置で、広さはどれくらいとか、新居の方に關心が高いようです。

決める間取りは、かなり時間をかけて協議を重ねます。特に家族数が多い二世帯以上が同居される場合は、家族の意見が錯綜してなかなかまとまらないようです。また、従前資産額にあまり差異がない権利者間において、同じ部屋を希望しないような調整も必要です。

必要かと思ひます。いづれにしても、全権利者が公平に補償されないという再開発事業としては成り立たなくなりますが、そのために審査基準を作り理事会・審査会の承認を経て、同一基準の基に補償額の算定を行

っています。しかしながら、個別に権利者と補償額について折衝をしますと、個々の事情等を知ることになり、ついつい基準から外れて補償してあげたい気になります。

も否定できません。第三者の立場といえども、他人の権利を動かすことの難しさを痛感します。

業補償が支払われます。借家継続の場合は、再開発ビル完成まで仮店舗で賄うのか、数年間の営業休止として扱うのかで補償内容が変わります。ただし、借家継続として償しても必ずしも借家人がそれを履行しなければなりません。

出するか、大家が再開発ビルに借家継続を希望することがあります。転出の場合には、移転に要する費用と借家人補償、営



1965年、富山県神通川流域で発生した鉱業所からの排水に含まれていたカドミウムが腎臓や骨などに蓄積され発病したイタイイタイ病。1969年、熊本県の工場からの排水に含まれていたメチル水銀化合物に汚染された魚介類を食べた地域住民に手足や口がしびれる等の症状が発生した水俣病。

中部地区でも1967年に石油コンビナートから排出されたばい煙に含まれる硫黄酸化物等による大気汚染が原因でぜんそくや気管支炎の発病者が多数出た四日市ぜんそく等、工場からの有害物質が原因で健康被害を生じたことが大きな社会問題となった。これらはほぼ半世紀以上前の出来事であるが、社会科の教科書にも記載されていることあり記憶にしっかりと残っている。

近年、重金属や化学物質によって環境基準を超える土壤汚染の件数が増加している。

日本は高度成長長時期であり各地で工場が建設、増設された。工場が多くなれば有害物質を使う頻度も高くなりこのような問題を多数発生させたと言え、この時代の日本は状況が今の中国に似ていると聞いたことがある。昨年、中国でオリシ

2002年には土壤汚染対策法が制定され、土壤汚染対策法が定められた鉛、ヒ素、トリクロロエチレン等25物質において、調査によって土壤汚染が健康被害が生じる恐れがあることを認められた場合、都道府県知事は土地の所有者等に汚染の除去等の処理命令ができることにな

今後、公共事業等において土地を取得する場合に、一般住宅であれば問

これまで土壤汚染への対策として、農用地土壤汚染防止法、水質汚濁防止法や補償を行う上でも重要視されるアスベストの解体といった廃棄物処理法等が制定された。また、土壤環境基準として

今後、公共事業等において土地を取得する場合に、一般住宅であれば問

2002年には土壤汚染対策法が制定され、土壤汚染対策法が定められた鉛、ヒ素、トリクロロエチレン等25物質において、調査によって土壤汚染が健康被害が生じる恐れがあることを認められた場合、都道府県知事は土地の所有者等に汚染の除去等の処理命令ができることにな

今後、公共事業等において土地を取得する場合に、一般住宅であれば問

これに対して、転出希望の方には前述の権利交換期日以降明渡期日までに移転補償金を支払うこととなります。権利交換とは異なり、具体的に移転先を探して移転しなければなりません。当然建物補償額に対しても要望が高くなります。また、移転時期においても、中古物件を取得する場合に購入して新築するのにより、移転期間が大幅に変動します。十分な移転計画を立てなければなりません。

店舗を営む借家人は転出するか、大家が再開発ビルに借家継続を希望することがあります。転出の場合には、移転に要する費用と借家人補償、営



