



補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

株式会社 新日

補償ミニコミ



こちらもご覧ください



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

支店 / 岐阜、三重、豊田、東三河、西三河、稲沢、一宮、春日井、関東、東北、福島、奈良

営業所 / 静岡、関西、伊勢

URL https://www.shinnichi.co.jp E-mail: shinnichi@shinnichi.co.jp

品質マネジメントシステム

ISO9001:2015

情報セキュリティマネジメントシステム

ISO27001:2013

補償コンサルタント業務の発注傾向



近年、補償コンサルタント業務にあって、発注者である官庁用地職員の減少が大きな課題として挙げられています。平成22年(令和2年)の10年間で市町村における用地職員数は15%の減少、国土交通省にあっては16%の減少とされています。市町村にあっては、そもそも用地職員自体の存在が無い、即ち用地職員数が0人の自治体が70%を超え、3人以上の用地職員を抱える市町村は全体の17%に過ぎないとされています。

そして、数少ない市町村用地職員にあって、町民の要望による新規事業等の増加によって、本来の用地取得の業務になかなか就くことが出来ない実態もあるようです。これらの課題は市町村のみならず国土交通省にあっては用地職員の減少とともに急速な高齢化が進み、本来ならば地域と密接に接触すべき用地係員や係長等職員の減少が業務に支障を来たし、大きな課題となっています。こうした近年の傾向のなか、用地業務として補償関連部門、総合

補償部門業務、更には用地CM業務等、発注者の補助及び支援等、一連の用地業務が市町村を中心が発注されつつある傾向がみられます。しかしながらコンサルである受注者側も、これまで測量や調査算定など用地調査や物件調査、算定が中心の仕事であったり、官庁用地職員が実施してきた業務や手続き等に関する経験がほとんどありません。その為、これらの業務受注に現時点では充分な体制が整っていないのが実態です。今後は補償コンサルとして用地CM業務を含め用地実務経験者の指導を受けながら業務の継続等業務を身に付けて行く必要が有ると思っています。

発注者からは受注者である我々コンサルに對し、補償のプロだと冗談交じりで言われることがありますが、しかし、測量や調査算定については多くの経験を有してはいますが、用地の本質である用地事務手続きに関しては経験も浅く、勉強を深めていかなければなりません。従来の測量、調査算定を中心とした技術は当然として、用地事務手続き業務のセンスを身に着け、補償コンサルとして充実させていきたいと考えています。その上で、市町村をはじめ、発注者の役に立てるコンサルを目指すと覚悟です。今後ともよろしくお願ひ致します。(M・A)

補償説明とは、公共事業に必要な土地等の取得及び建物等の移転等の対象となる権利者と面接し土地評価(残地評価含む)の方法及び建物等の補償方法、補償額の算定内容について説明を行うことです。業務実施前に発注者と打ち合わせを実施して関係権利者に関する情報をヒアリングし、必要な資料及びデータを受領します。この情報、資料を基に全権利者に対して説明資料【用地実測図や権利者ごとに作成した用地平面図(取得地・薄赤

色)、重要事項説明書(土地・建物等の補償金、契約後の留意点、税金・年金関係など記載)、物件配置図(移転義務の有・無を記載)、写真台帳、事業計画における説明会資料】を作成します。この資料を用いて土地評価の方法や補償内容等に関する説明を行うのですが、ある業務では権利者の中に神社があり、事業により境内地の一部が取得となるため、包括団体である神社本庁への財産処分申請手続きが必要となり、そのため、各神社の代表役員(宮司)より神社本庁へ提出する申請手続きに必要な財産処分申請書(案)や添付書類(所在図、神社との位置関係図、明細図、登記簿謄本、地籍測量図など)を準備、説明して事業への理解と契約同意に向けての協力依頼を行いました。

これはもちろんのこと公共事業に對して協力を得るためのノウハウは用地交渉の中で培う必要があります。現在は情報公開法の施行、インターネットの普及等により権利者側が以前よりも情報を収集しやすい環境となったことから理解されていることもありますが、権利者からよく「理解はできていない」といふ発言も聞かれます。説明内容は頭ではわかる(理解できる)が承諾するわけにはいかないということですが、補償説明は相手に理解してもらおうとすることが重要です。さうするためには何をすべきか考えて行動する必要があります。例えば、①笑顔で分かり易くゆつくり丁寧に話す。②事業内容を理解し必要性をきちんと説明する。③話をよく聴く。(相手の目を見る、適切な相づちを入れる。)④新聞、本を読む。趣味を持つ。(時事や興味を持つことで権利者と共通の話題ができます。)

補償説明業務について



不法占有物件等の用地交渉



私は、河川災害復旧プロジェクトの一員として発注者とともに、工事遅延、予算超過などの防止を目的に、設計者・工事受注者に対するマネジメント業務(CM業務)に従事しています。業務のなかで経験した河川区域に河川管理者の許可を得ずに設置した工作物や立竹木、動産等のいわゆる不法占有物件について紹介します。

以前、「河川区域に河川法の規定により河川管理者の許可を得た場合においてのみ工作物が設置できるため、これに該当しないものについては移転補償の対象としな

竹木です。基本方針に基づき用地交渉を円滑に進めるためには、現在の状況に至るまでの経緯を把握し、不法占有物件等は補償対象とならない事を丁寧に説明しました。その結果、幸いにも工作物や動産についても、物件所有者も不法に設置した認識もあり、補償対象としないことで同意が得られました。

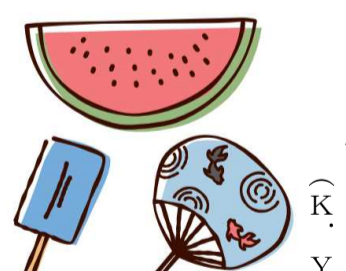
立竹木については、所有者が2名で、一方は住宅敷地と河川区域の線引きが不明瞭(公団混雑地)のままに形成された庭園に植栽された庭木です。最近行われた法務局調査によつて、堤防敷であった事実が明らかになりました。こんな経緯があつて、当該地

に存する庭木については、移転補償の対象とする事で整理することになりました。もう一方については、堤防敷に植栽された観賞用の枝垂れ桃を挟んだ自己所有地に植栽されたものと一体となり、綺麗に花が咲き誇ります。しかし、河川区域と認識の上で設置したものであることから、基本方針どおり移転補償の対象外とする事で整理することとしました。

同じ不法占有とは言え、異なる補償対応となりましたが、法令上の正当性のみではなく、占有の認識、経過、地域背景等の条件によつて、補償対応が異なります。最近、公共事業用地を取得する

補償説明業務と異なる用地補償総合技術業務では補償額算定書や移転工法等の照合など資料を用いて説明する業務と言つてしまえばそれまでですが、専門的な知識を必要とする

納得に向けた業務だと思ひます。(T・K)



(K・Y)

