

輪島市の現状と公費解体業務について

日本補償コンサルタント復興支援協会を通じて、弊社は令和6年能登半島地震により被災した輪島市の公費解体業務に参加しています。輪島市内の宿泊施設は、復興支援関連の業者や遠くに住んでいる被災者の家族などで連日満室だったため、弊社は少し離れた石川県七尾市の宿泊施設に

泊まり、片道約2時間かけて現場へ向かいまわりました。公費解体制度とは、大規模な災害（地震、津波、水害、土砂災害等）が発生し、国が災害等廃棄物処理事業費の補助対象に決定することによって、被災自治体が公費によって被災家屋の解体・撤去を行う制度のことです。

公費解体の対象となるのは、損壊した建物等及び中小企業者の事業所等で、具体的には罹災証明書（住家用）で「全壊」、「大規模半壊」及び「半壊」の判定をされたものが対象となります。一方で対象とならないのは庭木、庭石や土間コンクリートです。（家屋周りの犬走りには公費解体の対象）

私は4月に1週間、6月と7月に3週間ほど輪島市で現場調査及び解体前の事前立ち合いを行いました。通常の物件調査では、建物の内部に入り、寸法や壁、床の仕上げや設備等を調査しますが、公費解体の現場調査では揺れによって倒壊する恐れもあるため、基本的には内部に入ることなく、建物外部から長尺テープを用いて面積計測します。被災家屋の調査は建物所有者が市に必要書類を提出し、市で受理されたものから順次進めていきます。しかし、輪島市には比較的高齢の方が多く、必要書類を揃えるのに苦労されたり所有者が特定できない空き家なども多いよう

です。解体前の事前立ち合いは、建物所有者、解体業者、調査会社の3者が立ち会い、解体の範囲や対象物を事前に確認する重要な打合せです。解体業者は重機の搬入経路等の確認、解体工事を行うにあたっての重要事項の説明を行い、弊社は、現況の写真撮影、所有者に対して公費解体で申請した建物の確認や建物内部の貴重品等の有無をヒアリングし、解体業者と情報共有するといった流れとなります。解体工事が始まるまでには、被災建物等に連結されている上下水道、ガスを止めてもらい、電気や電話の引き込み線などはあらかじめ切断してもらわ

必要があります。要がありま。能登半島地震発生から半年ほど経ちましたが、今もなお被災者にとつて厳しい生活が続いているように感じました。被災者の方は思い入れのある住居から仮設住宅での生活を余儀なくされ、輪島から離れた場所で生活を送らざるを得ない方もおられます。また、店舗

などは現在も時短営業のところが多く、通行止めや倒壊した家屋が多くなり、道路が塞がっている場所が多くあります。まずは被災した建物を早く撤去し、被災者の生活に戻れるよう微力ではあります。公費解体業務を一杯頑張りたいと感じさせられました。（T.M）

不動産の種別について

不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいう。地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。特に宅地地域とは居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社

会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をい、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。さらに住宅地域、商業地域、工業地域等についてはその規模、構成内容、機能等にに応じた細分化が考えられる。土地の種別は地域の種別に応じて分類される土地の区分であり、宅地、農地、林地、見込地、移住地等に細分される。さらに地域の種別の細分に応じて細分される。種別の判定は、現況をそのまま採用することとは妥当ではなく、巨視的、客観的にみて合理的か否かという観点から行うものとする。なぜなら、ある不動産

についての現実の使用方法は必ずしも最有効使用に基づいていないものではなく、不合理な使用は個人的事情による使用方法のためには当該不動産が十分な効用を発揮していない可能性があるからである。また、種別は極力細分化した状態にとらえる必要がある。例えば、同じ商業地域においても近隣商業地域と郊外路線商業地域とは価格形成要因が異なる。具体的には種別の判定は、地域要因及び個別的要因の比較のために用いられる。「七次改訂土地価格比率表」では価格形成要因のうち、街路条件「系統及び連続性」（地域要因）の

格差率（優る／普通）は近隣商業地域では+2であるのに対し、郊外路線商業地域では+10となっている。両者はともに増価要因であるが、その影響の程度は細分化された地域によって異なる。商業地域は収益性に関する価格形成要因が重視される傾向があるが、近隣商業地域は主に近隣の居住者が商業背後地であるため、地域の街路系統によって顧客の量、すなわち収益性にさほど大きな影響を与えない。一方で、郊外路線商業地域は主に車の利用者による商業背後地であるため、周辺の幹線道路と連続している場合は交通量の増加に伴って顧客の量、すなわち

収益性は大きく増加する。このように不動産の種別によって、価格形成要因の影響の程度が異なるため、上述のとおり、極力細分化した種別を判定する必要がある。また、不動産の種別は不動産の価格を決定づける重要な要素となることから、その判定に際しては細心の注意を払わなければならない。（T.N）



公共事業における井戸水への影響

国や公共団体の行政作用によって生じた損害又は損失の補填である「国家補償」には適法行為に基づく「損失補償」と不法行為に基づく「損害賠償」があります。実務上、公共事業の施行により発生が確実に予見される振動・騒音・日照障害・水枯渇・地盤変動・電波障害等の通称「事業損失」と呼ばれるものは損害賠償の枠組みの中における一定の要件下での事前賠償により対応することができません。

10数か所の河川の内、4河川で水枯渇が発生しました。幸い、各工区において水枯渇の発生リスクがあると考えられる井戸については事前調査として地味調査を実施していただくこと、この結果を基に事業損失調査を実施し、解決を図ることとなりました。

私は現在、福島県でCM業務に従事しており河川事業を主体としております。河川事業には原形復旧を基本とした単発事業や災害の再発防止のため一連区間を改良する災害関連事業など複数の事業に分かれますが、いずれの事業においても河床や護岸の掘削工事、橋梁の架け替え工事といったように周囲へ影響を及ぼす可能性は少なからずあります。中でも河床・護岸の掘削を伴う河道拡幅工事が地下水へ及ぼす影響は大きく、私が担当している

件として、①公共事業の施行に起因し公共事業の施行と発生した損害等の間に因果関係があること、②当該損害等が社会通念上、受忍すべき範囲を超えると認められるもの、③工事完了の日から1年を経過する日までに損害等の申し出がなされたものであること、という三原則があります。この認定要件において事前調査の実施有無はとて重要で、定期的な水位観測や降水量調査、水質調査などの結果から、自然的要因が大きいのか、損害が受忍の限度を超えるものかといった点を判断していくこととなります。

使用場所付近で工事が進行している場合は現場作業員に伝えることもあれば、我々のようなコンサルタント業者に伝えることもありま。こういった場合には速やかに起業者へ報告をし、給水車の配備や仮設水道の敷設といった適切な対応の判断が急務となります。このことから起業者への報告の重要性を強く感じました。

調査を実施していてもいざ損害が発生した際には迅速な対応が求められるケースが多く、特に地方の集落で水道が配備されていない地域では、生活用水となる井戸水は最も重要なライフラインで人命にも関わる問題です。私の経験談として井戸の使用者は水枯渇の発生に直面した際、必ずしも起業者に連絡を入れるとは限りません。

水枯渇における機能回復の方法は主に「既存の施設を改造する方法（井戸の掘り下げなど）」と「代替施設を新設する方法（上水道の敷設や代替井戸の新設など）」があり、これらを技術的及び経済的に比較し、合理的と認められる方法が採用されます。いずれの方法においても、技術者確保、作業環境、取水の可能性、維持管理費など多方面の比較が必要となります。この内、維持管理費の増加分に對する費用負担年数は各種条件により異なりますが、おおむね30年が限度となり、以後は使用者負担となつてまいります。費用負担額の説明時にはこの不利部分についても丁寧に説明し、理解いただく必要があります。

治水安全上、重要となる公共事業の円滑な遂行のためにも、今後は用地取得や移転補償だけでなく事業損失への適切な対応も、より一層注力して業務に臨みたいと感じました。（T.K）