



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

補償ニニコニ



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、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

地元の園、原野及び林地等に...

収穫樹の調査 (Title and decorative border)

令和7年度の始まり (Main title for the right column)

格裁最り要価数●生る計に●りよすといま償れは、査...

散在する樹木は、伐採補償の対象品目...

令和7年度の始まり (Continuation of the right column text)

大り受農すつくり定同作れがみと額損●枯●は、りた最に昇働より...

採補償額は、近年毎年...

た。また、これまで役員給与は「従業員に対する...

ない考木場償で扱庭いさ多くはがの田分りありせ竣住種よ設で事考調要とすは...

建築設備とは (Title for the bottom right section)

建築設備とは (Main text for the bottom right section)

標備備別①て主真い銘記のま者1いせ竣住種よ設で事考調要とすは...

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

理ガ器す口も規り装みはのあワ水りはり備自ク房③扱はの積物陽るしい単...

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

思おな時でがイあ上の生建より構機の的定等フエカエレ⑦昇降機等搬送設備...

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

建築設備とは (Continuation of the bottom right section text)

高圧太陽光発電設備の補償②

前回、高圧連系の太陽光発電設備の補償について、基本的には構内移転が有利になりやすいということを書きました。一方で、やむを得ない事情により構外移転になる場合について紹介したいと思えます。

まず、前回紹介したように発電設備の移設は基本的に認められていませんが、収用に伴う移転は認められています。ただし、この移転についてもいくつか条件があり、特に隣接地への分割移転というものは国の規定により認められていません。この隣接地の基準ですが、資源エネルギー庁の通達では、どこまでの範囲を対象とするかは明確な基準がなく、実際に問い合わせたところでも「審査内容に応じて個別に判断する」程度の回答しか得られていませんが、飛び地でも隣接地対象として認められることがあるので、基本的にはできるだけ離れた場所への移転を想定する必要があります。

そして、分割を行った場合は、実質的に新規に発電所を稼働させることと同じ流れになるということになります。移設先の施設は新規に設備IDを取得する必要があるので、所在地の変更申請のみで済む全面構外移転とは異なり、別途、経産省へ新設申請を行う必要があります。

太陽光発電設備の建設ラッシュが落ち着き、昨今ではパネル設置によるデメリット、特に禿山化（森林の劣化）による土砂災害の誘発や廃棄パネルの処分問題が大きくクローズアップされる時代となりました。こうした世相を反映してか、資源エネルギー庁にて事前の説明会実施と周知

措置に関するガイドラインが昨年冬に策定されています。このガイドラインでは発電事業者の変更のみでも住民説明会の開催を行うこととされ、その実施状況を資源エネルギー庁に報告する必要があります。これは高圧・特別高圧では必須とされ、低圧に関しても、設置予定箇所が宅地造成及び特定盛土等規制法や砂防三法、土砂災害警戒区域、自然保護に関する法令、条例等の対象地域内等については説明会の開催が必要で、それ以外でもポステイング等による周知措置が必要で、よってこれに係る費用も補償対象になるであろうと考えられます。

もう一つ忘れてはならない点は、電力会社送電線への接続に際しては、電力会社より接続工事の負担金の請求があるのですが、太陽光発電設備の増加により変電所の設備を改修せざるを得ない事案が増え、負担金もここ数年で値上がり傾向にあります。中には億単位の金額を請求されるケースがでてくるので、事前に資源エネルギー庁に伺った質問の答えが、現在では全く違うことがありました。

今なお業界の動きが激しいため、発注者はじめ関係各所との綿密な打ち合わせは欠かせないものと考えます。（T.K）

土地区画整理事業

古くからの市街地は道路が狭く、複雑に入り組んだ街となつています。土地区画整理事業とは、このような市街地の区画の道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の街区を整備し、整然

とした新たな市街地を作り出さる事業です。土地区画整理事業では、道路や公園などが整備されていない区域の地権者から少しずつ土地を提供してもらい、公共用地に充てたり、提供してもらった土地を売却し、移転や整備といった事業資金の一部に充当します。国からの補助金や地方公共団体の助成金、公共施設管理者負担金も活用されます。

道路や公園等公共施設の用地を確保するための「公共減歩」と、事業資金にあてるための「保留地減歩」が、買収でなく代替え性のない

歩」があります。区画整理を行う土地の地権者においては、事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなる場合もありませんが、整備前の権利を保全しながら事業を行い、宅地や道路をより使いやすいために整備されます。公園などの公共施設が確保され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られることとなります。インフラ施設も一体的に整備されるため、治安の向上や災害の防止・被害軽減などにつながります。

土地区画整理事業に継ぎの時期などを条件に、移転の順位と移転の工法を合わせて検討

移転の工法は、曳家、再築、改造、除却、復元があります。移転の手法については建物の棟数、移転・転換の期間、仮換地引継ぎの時期などを条件に、移転の順位と移転の工法を合わせて検討



交渉業務について

私の昨年の用地交渉業務の経験に基づき、交渉の難しさについてお話しします。補償業務の一環としての交渉業務は、公共工事などを円滑に進めるために、所有者の方の資産について売買・移転・権利設定などを依頼し、補償契約を締結することを目的としています。

昨年の交渉業務では所有者約50名を対象に権利設定の依頼を行いました。交渉の結果、約半数の25名と契約することができ、一定の成果を上げましたが、交渉の難しさを改めて実感しました。所有者には様々な方がいるため、同じ内容の説明でも、説明する担当者がAかBかによって結果が異なることがあります。最悪の場合、誤解を招き契約締結に至らないこともあります。単なる言葉の違いだけでなく、声のトーンや身振り手振りといった要素も、相手の印象に大きな影響を与えます。

現在受注している業務は「直接移転」と「中断移転」があり、工法も「再築工法」と「曳家工法」があります。多数の地権者がいる中で工法の検討をそれぞれ整理し適正な補償金を算定していくことを心掛けています。（S.T）

交渉業務を行う中で重要なことだと思つたのは、相手の話を最後まで聞き取り、話の腰を折らないことです。自分の知識があるために、相手の話を遮ってしまうことがあるかもしれませんが、それが契約締結の妨げになる可能性があります。交渉業務において、補償の根拠となる報告書（専門知識など）は当然大事ですが、報告書の内容が間違っていない程度でも修正できない場合があります。しかし、交渉業務で誤った対応をする

と修正することは非常に困難で、交渉決裂につながってしまいがちです。最近ではAI技術がさまざまな分野で活用されていますが、交渉業務での活用は難しいと考えています。人間だからこそ対応できる場面が多く、一度の失敗も許されない業務であるためです。交渉業務を確実に効率よく行うためには、どのような事前準備が必要かを考え、職業、居住環境などの情報を収集し、できる限りのイメージを事前に描いておくことが重要です。不測の事態に備えるためにも、さまざまなパターンを用意しますが、当てはまらない場合も多々あります。容易に構えていてはならず、失敗を招くことが多いと感じています。交渉業務は、人と人との関係性が強く影響するもので、何度経験してもマスターするのは難しいと感じています。人の個性は様々で、今後も積極的に経験を重ね、研鑽に努めたいと考えています。（M.K）

