

## B-6.4 中断移転に係る事業上の施策・措置等

### 1. 事業スケジュールと中断期間の予測

中断移転は、一般に補償費用が高むし又権利者対応もひとかたでない。しかし事業の全体計画推進上やむを得ない場合に要請されるところの現場での必要性に基づくもので、丘陵と谷地が交錯する地勢での大規模開発ともなれば、どうしてもその度合いは高くなる。

全体の工事スケジュールと仮換地となるエリアの造成計画に基づき、仮移転時に中断仮住いの期間を予想するのですが往々にしてその期間は遅延してしまう場合がある。そうした場合でもペナルティ的な特別な補償はできないので、生活ベースを維持するための措置等、細やかな配慮が必要となります。

### 2. 先行造成地と仮換地指定等

仮換地は現位置での照応を原則としながらも、換地設計の都合又は直接移転の要望による先行整備街区への換地、申し出をうけた用途街区への所謂飛び換地等の対応が求められる。又、現位置であっても、宅地FH盤の仕様によっては中断を余儀なくされる。

中断移転は施行者にとっても決して望ましいものではないので、極力「直接移転」を推進する事が肝要であり、道路条件・供給処理設備が一部最終形でなくても、建築に支障なく住める状態まで整備した宅地へ直接に移転できるよう先行的な整備街区を設ける等の工事計画上の展開が必要とされる。

### 3. 説明会と中断管理等

造成工事の着手に際しては、事前に工区単位の工事手順の説明と共に移転等の補償説明会を重ねることになりますが、直接移転の方・中断移転でお願いする方・その他個別事情のある方等さまざまです。中断だけのグループにあっても内容が違ってきますし、スタートが一緒の仮移転の方々に対してまとまって復帰の説明会を、という訳にもいきません。復帰するまでにそれぞれが別途の仮住い生活を営んでいますし、戻るべき仮換地も場所と時点がそれぞれ違ってきます。

説明会ばかりでなく施行者責任の事業管理および所要とする業務上の連絡等のためにも、現物・金銭を問わず中断中の各人の生活状況がある程度把握しておかなければなりません。

### 4. 契約書類等の完全保管義務

権利者は従前建物の解体除却を履行し、施行者は造成工事に掛かります。従って、中断期間中は補償対象物がなくなる訳です。万が一でも復帰移転の完了までに調査算定の資料・契約書原本等が紛失、喪失するような事があれば、それこそ一大事です。契約書

は双方一通り持ち合わせているから等とは言いつてもなりません。

担当部署としてはこの点が最も気懸りです。従って、複製を二重に保管するとか専門業者委託とか最良の方法を講じておく必要があります。

## 5. 研修会と業務委託

多くの起業者は、物件の調査・算定等を専門コンサルに請負の形態で委託していることと思われませんが、中断移転者の復帰移転については、やはり当初の仮移転で対応したコンサルタントが引き続き担当するのが基本だと思わせられる場面がある。権利者にとって、当時の話が通じる相手でないとな不安を募らせることになりかねませんし、仮移転の姿を知っている者でないとな胸裏を開いてくれないこともあります。

そうした重要な任務を帯びる事となるので、コンサル自体も対応能力の水準を上げなければなりません。一方、統一した取扱い等のために施行者主導の現場での勉強会・定期的な連絡打合せ会議等を濃密に実施する必要があります。

## 6. 仮住い住宅の確保と施策

こうした中断移転の対応で最大の必要措置は、仮住い住宅・仮営業所等の確保です。賃借りに対する金銭補償が原則なのですが、賃貸事例の少ない地区（なかんずく事業所の借り入れはどの地区の場合も容易ではありません。）にあつては、ある程度施行者において仮住い住宅等を建設し、現物貸与の方式を採り入れなければなりません。現物提供の場合

建設～貸与～退去まで、次のような施策上の課題があります。

- ・ 補償として金銭補償と均衡のとれた現物の貸与
- ・ 中断という特殊事情による仮住い所要面積の認定と、実生活から生ずる問題に対応する措置
- ・ ローテーション再使用を考慮した場合の構造・間取りの設計と施工
- ・ 従前建物の移転除却期限と建設・貸与のタイミング
  - ～なお、この点については標準パターンの定型化と、迅速な建設発注方式についてオーソライズしておく事が肝要～
- ・ 維持補修と空き家の管理
- ・ 建設用地の借入れ等と、借上げ用地の返還
- ・ 退去の促進策と不退去の場合の処置方針
- ・ 使用終了後の建物処分方針 等

\*次回以降、愈々、実務についての「技術的な内容」に移ります。

以 上