

B-6.5 中断の実技（その1）

今回から実務における「技術的な内容」の講座に入ります。

課題と対応がメインとなるので表形式で対比すれば見やすいのですが、内容からはどうしても読み物となってしまいます。なお、この講座は私の経験による処方となっていますので、その外にも有効な方策はあるかも知れません。或る先例地区の一つの方法とご理解下さい。

ここ先ず掲載予定の項目を一覧します。

その1. 中断ならではの課題と対応

- ① 仮住いの方法と補償対応
- ② 物件確認書
- ③ 仮住居所要面積の認定
- ④ 通損継続支払い費用補償
- ⑤ 一括渡し切り要請と補償の完結
- ⑥ 基本歩掛り凍結論
- ⑦ 仮換地の整備次第で考慮すべき補償
- ⑧ 中断期間中に付加された物件
- ⑨ 庭木の成長率論議（植木と墓地）

その2. 中断に係わる特殊な取扱い、措置等

- ① 抵当権の扱い
- ② 仮住い住宅等の退去促進
- ③ 営業における中断の意味合い
- ④ 相続の発生
- ⑤ 物件の中断移転

その3. 中断を支える制度的な側面

- ① 「収用課税の特例」適用
- ② 仮営業所の現物提供
- ③ 外部団体等との「協約事項」

項目としては以上のとおりですが、今回《B-6.5》を含め、その2を《B-6.6》、その3を《B-6.7》として掲載します。それを以って「中断移転講座」は一応終了です。

その1. 中斷移転ならでの課題と対応

① 仮住いの方法〔金銭対応と現物提供〕と補償対応

施行者で準備する現物に入居するか、賃借りで仮住いするかについては、交渉の段階で一応選択してもらう必要があります。成るべくは、金銭補償によることが望ましいのですが、地区実情等によっては困難な場合があります。現物提供には次のような課題が伴います。

(イ) 建設用地の確保

～ 事業地区内で仮住い用地として長期の生活を保証できる造成済み地はかなり限定される。場合に依っては、事業地区外の借地を必要とするがその場合は農地の一時転用、仮設許可等の課題がある。

… 行政との間の協議と協力を得て近隣の調整区域とか、別人格の施行者が保有している地区外地を利用。こうした場合、一時農転許可と更新・仮設設置と更新の手続き等が必要。部分的には地区内の縁辺部を先行的に造成し、仮設の建設と入居の促進を図った。

また、地区内の縁辺部を先行的に造成し、仮設の建設と入居促進を計った。

(ロ) 住宅の仕様 等

～ 従前建物の建築様式・構造・間取りに匹敵する戸建て住宅が要望されるが、以下のような問題がある。

- ・コスト高及びローテーション再使用計画に支障
- ・補償の契約調印（現物方式の確認等）以降にジックリと相談しながら間取り等を聞いて設計に反映し、発注する方法では移転スケジュール上で間に合わない。折角の中断の意味が薄れてしまう。
- ・他者との均衡性 等

… 相当数の**標準パターン**を定めておき、従前常時居住に供していた面積相当の**直近の面積**パターンで対応。なお補償理論上で面積的に不足がある分は金銭補償でおぎなう。

なお、プレハブメーカーへの発注・検査等について「**性能発注と完成検査**」等の方式を導入し、適格な遂行を計った。

② 「物件確認書」

以前にも述べた通り、確定契約の再算定を行う場合、現に対象物件は存在しない事になるので算定基礎となる物件の種類・数量・形状等は仮移転の時、お互いに明確にしておく必要がある。

従って、当初の概算契約を締結する際に、細かい品目に到るまで双方で物件を確認し、書面をもって残して置く訳です。

現在多くの起業者で成果品としている「物件調書」とは一味違い「復帰移転確定契約の補償については当該物件確認書の内容による。」ことを確認し、署名押印を受けたものとなります。

③ 仮住居所要面積の認定

長期の中断ともなれば、一般補償の直接移転の場合の圧縮した面積標準による考え方では対抗できなくなります。

… 借家人補償の考え方を基底とした細かい運用方針により、従前建物のうち常時居住の用に供していると認定される面積をもって対応。

なお、金銭対応の場合にも横並びの均衡を要しますが、補償基準に見合う面積・仕様の物件はそうはありません。一時期、賃借りの実績を検証して補填してはどうかという議論があった。

… 長期・大量の事業においては、この方法だと適正さに欠けるケースも出てくるし、バランスが取れなくなることも懸念され、標準費用方式で徹底しました。

④ 通損継続支払い費用補償

実施上で最も整理すべき要件が多かったのは「通損」です。仮住居費（金銭の場合）、解体材保管料（解体移築の場合）、家賃（地代）減収、営業資材保管料、仮安置供養料 等。

これらは、中断期間中継続して支払う事になりますが、性格から一定期間分の前払いによる対応を要します。この前払いという事が結構厄介なものです。

（イ）支払い方法と単価契約

… 6ヶ月分毎の前払い、支払い初期の端数調整 等

（ロ）税務対応の調整

… 中断期間中であっても、年次分の一時所得または臨時所得

（ハ）中断期間と見る（補償する）、始期と終期の決め方

… 補償を要する期間として、仮換地指定からの日数加算 等

（ニ）期間途中の補償額（賃料単価等）の改訂

… 契約取り直しは行わず、改訂について通知

（ホ）家賃更新が予定されていた賃貸契約の場合の減収補償

… 一般に想定される改訂家賃との差額の補償

（ヘ）解体移築の場合の解体材保管料の累積と推建費との関係の論議

… 中断期間との関係による問題点で、数的整理を行った。

等々、理論的な微細な点を整理すると枚挙に制限がないほどです。なお、この件は実務に際して興味ある部分かと思われますので、必要に応じてお問合せ下さい。

⑤ 一括渡し切り要請と補償の完結

中断の対象者にあつて、事業には協力する姿勢の移転者で自力による他の方法で仮住いを確保する方がいます。交渉で説明する中断期間全部の総補償額を一括して受領したいという要求がなされます。事情はともあれキチンとした対応が求められるところです。

よく説明すれば再築費用については現時点の価格で納得されるのですが、仮換地指定の予定時期が明確でない場合の継続的に補償される「通損」分の扱いが特に問題となります。

… 仮換地指定の予定時期が、一定期間をオーバーするケースにおいては、その一定期間を上限として頭打ちとします。しかし何年かの全期間分を前もって払い渡す訳ですから、中断が実施された場合の本来の支払い予定期別に**前価計算方式**で割り戻した額を一括して補償することになります。

なお一定期間とは、地区毎の事業スケジュールをベースとした地区全域に等しく扱える期間を想定した地区の統一取扱いによるものでなければなりません。尤も、中断期間がそれより短い事が明確な場合は当然その期間分となります。

これを【中断補償金 一括渡し切り方式】と称していました。

⑥ 基本歩掛り凍結論

補償金算定のベースになる基準・単価表等については、事業の当初に定めたシステムを最後まで適用しようと考えて運用しますが、用対連はじめ各起業者においても時代の変化等に合わせた適正化の動きがあり、単価表の構成とか歩掛り等の変更・改訂が施されてきている。

そうした場合、当初契約の時に示した再築時の概算補償金は当初時点の標準単価または単価構成要素により積算・算定されていて、その方法で時点修正することを暗に示しているのですから、いきおい「実は、算定のシステムが変わりましたので・・・！」と安易に変更する事はできない。本来は、安定的要件である筈の歩掛りなのです。

当初の説明と全く異なってしまうので、「契約、信義誠実の原則」とか「公序良俗違反」等の難しい話になってしまいます。

… ここで当初契約時の「**基本歩掛り凍結論**」が浮上してきます。実務上もこの線に沿って運用方針等を整備してきました。

但し、単価構成の変更等にあつては、歩掛りの問題でなく構成内容の変革となるので、なかなか難しい面がありました。

⑦ 換地の整備次第で考慮すべき補償

例えば、石積み・擁壁、車庫設備（スペース）等については、用地買収の補償とは一味違い、移転先である仮換地の造成整備との関係で物事を考えるしかない場合があります。なお、仮換地造成の詳細が協議中等で未定の場合でも、中断はあり得ます。

従前宅地に磨かれた玉石が天端まであって、景観・土地利用等で最良の使い勝手を保っていた場合で、仮換地の方が間知ブロックでしかも上端1mの法残しの場合等に、この議論が顕著になります。

… 土地の付加物についての「換地評価包含説」とか土地に化体したものは補償物件とみない説とか、或いは移設は要らないが投下経費の回収論とか、いろいろありまして結構厄介なものでしたが、実務としては、従前天端まで組まれていた石積等につき仮換地先の工事不対応分に限り補償対象として扱う方法をとりました。

⑧ 中断期間中に付加された物件

仮住い生活も長期にわたってくると、幼かった子供さんも年頃の娘さんになるし、従前なかったピアノが置かれるようになるのは自然の成り行きです。男の子と女の子の寝室分離等の要望も当然です。仮住い住宅の増改築と、復帰移転に際してピアノ等の移動費の話になる次第です。

… 一般の社会通念に照らし品目を限定した、統一した取扱いを定め運用を図る事とした。

最小限の増改築もあるし、教育的器材等は移転費を新規に算定する等で対応した。但し、仮住い中に新たに買い込まれた庭木・庭石の扱いには困惑した。新居での庭づくりと植栽に思いを馳せたのですが、如何せん、趣向的物品については補償の扱いは出来ないことで説得に努めました。

⑨ 庭木の成長率論議

なかんずく、農家等の中断にあつて厄介だったのが、中断（仮植）期間中に成長したと考えられる庭木の扱いです。仮植といえども年数を経れば、幹回り・樹高は生長する訳で、復帰移転において当初契約に見積もられた移植費では実体に合わないではないか、という指摘です。主張にはさらに迫力が加わります。つまり、当初説明された中断期間の内なら、一応納得して応諾したのだからやむを得ないが、中断の期間が延長したのだから理に合わない、という訳です。

… 理論的な課題でしたので、従前の樹木を丁寧に移植（仮植）されていた数軒の仮住い敷地で実地の検証を試みた。面白い事に、2～3年はあまり成長せず、その後急速に（特に樹高）伸びたつようでした。尤も、肥培管理とか盆栽仕立てか否かにもよる訳で、一方では樹種にもより、一概に成長率として定めるのは、非常に困難でした。

それなら、再算定時に再調査を…。という意見もありましたが、はたして、再調査のその樹木は従前地から持ち込んだものか、の論証は甚だ心もとなく、仮植の時にペイントで印しをつける訳にもいきません。

この件については、大変気の毒な面がありましたが、物件確認書による当時の

形状を基礎とすることで説得に努めるしかありません。

大分、長編になってしまいました。その2〔特殊な取扱い・措置〕及び、その3〔制度的側面〕は、次号以下でお届けします。

以 上