

■Vol.01 図面は3D でながめよう■

補償の観点からよく使う図面として従前地と仮換地の重ね図を用いた移転計画図があります。仮換地上に建物は入るのか、換地線が建物にかかっているのかなど、移転工法を検討する基本となる図面です。しかし、移転に影響するのは、物件と換地との平面的な関係だけできまるものではありません。道路と宅地との高低差、民地同士の高低差が、移転のネックになることが実に多いのです。

高低差が、車の出入り、駐車場の確保、排水、土留め、盛土による地盤、店舗営業、プライバシー問題等々様々な問題を派生させます。郊外型の区画整理では山林や田畑を造成したりしますので、事業地内にアップダウンができるのが普通です。それによって、現在の土地と周辺の土地や道路との高低差が変化することは、我々が想像する以上に地権者にとっては大問題となります。（中には、今まで高台に建物があったのが造成により周辺の土地が高くなり高低差がなくなったため、今まで通り周辺より高く造成し、建物を移転してくれなどという要望もありました。）

事業者と地権者《工事をする側とされる側》の意識のギャップが大きいため、この問題については意外に事業者の説明不足や地権者の認識不足が生まれやすいのです。なぜなら平面的な道路と宅地の位置関係はわかりやすいのですが、高低差はイメージしにくいからです。

道路が築造され、宅地が造成されて、目に見える形になって初めて「こんなはずではなかった！」となり、移転が中断することもあります。宅盤・道路高は設計上簡単に変更はききませんし、ましてや工事施工後はなおさらです。ですから日ごろから図面を広げたときには、高低差をイメージしながら立体的にながめる「3D 的観察眼」を養う必要があります。その上で慎重に補償範囲又は工事対応部分を定め、地権者に十分な説明をし、理解をえる必要があります。

これは、工事の問題であって補償の問題ではないと考えてはなりません。なぜなら地権者にとってみれば、その区別はなく、あくまでもどうしたら無理のない快適な生活環境が得られるかが問題なのですから。

◆ポイント

従前地と仮換地の高低差については見落としがち。よく頭にいれておき誤解のないように地権者との調整をはかってゆく。