

■Vol.02 現位置換地は意外に難敵■

「移転」と聞くとまず何を連想するでしょう。

普通は建物が曳家されたり、建て替えになったり、場合によっては改造されたり、いずれにしても建物が動くことをイメージする人が多いと思います。建物を動かすことは、曳家であれば、工事の安全性が懸念されます。営業店舗であれば、移転後、売上が維持できるのか、場合によっては死活問題に発展する恐れもあります。建て替えの場合は、工事に関わる資金負担の面も含め一世一代の大事業ということにもなります。

実生活に与える影響は精神的、経済的にとても大きなものになります。それだけに地権者の方を移転へと決断させるには多大なエネルギーが必要になります。

区画整理（補償）においては、建物が動かない場合でも「移転」という言葉を使います。いわゆる現位置換地とよばれているもので、移転対象が工作物や立竹木のみの場合です。建物移転の場合と比べて、概して補償金額も少なく、地権者の生活に与える影響も小さく、話も簡単にまとまり、移転交渉も楽だろうと思われがちです。ところがです。日々移転促進の最前線にいる我々にとってみると、そう話は簡単ではありません。むしろ建物移転の方がどれほど楽かと思うことがしばしばです。建物移転の場合と比べ、移転契約までの時間もかかったり、契約後も移転完了までの時間がかかる場合も多々あります。

それでは一体なぜそんなことになるのでしょうか。それは、まさに現位置換地では“建物が動かない”からなのです。これは移転のパラドックスであります。事業がある程度進んでくると、現実には自分のまわりでは、補償金を建築資金の一部に充当して、新築建物が競い合うように建てられていく。道路が整備され、区画が整備され、新しい町が次第に形になって現れてくる。なのに自分の建物は古いまま。田園、山林地帯ではごく当たり前前に風景に馴染んでいた家がどことなく不釣り合いになってしまう。土地だけが減歩でとられてしまい、減歩を強く意識することになる。おまけに土地は減っても、評価が上がるため税金はガッポリとられることになる。区画整理をやって何もいいことはないという「被害者意識」がより強く感じられてしまうからなのです。この「被害者意識」こそが移転を阻害する大きな要因なのです。

一方、建物が移転する場合は、曳家では間取り変更や内装・外装のやり直しなどで建物をリニューアルするのが普通ですし、建て替えすれば、そこには居住性の向上があり、新しいライフスタイルを可能（例えば2世帯住宅）にし、夢が生まれるわけです。だから一旦話がまとまると意外にその後の展開が早い。逆に起業者側が対応を早くするようお尻を叩かれたりすることもあります。やるとなったら早く済ませて新しい環境で生活を送りたいと思う人も多いのです。

現位置換地が大地主さんの場合など、敷地が広い場合部分的に道路より低いところもでき、排水上問題が生じる場合もあります。もともと水はけが悪いから我慢しなさいと言っても納得するわけではない。部分的な盛土や排水設備の設置を提案すると、どうせなら敷地全体を盛土してほしいという要求がでる。今まではるか先にあった道路が今度は自宅のすぐ脇を通ることになると、プライバシー保護のため道路高を思い切り下げてくださいなどと、要求は次から次へと出てまいります。

このような場合、地権者からはもちろん、起業者側の設計担当、工事担当からもじっくり話を聞き、工事や設計でどのような対応が可能なのかを検討し、地権者の要求の程度、譲歩の可能性などを見極めながら話を進めていくことが求められます。もちろん出来ないことは出来ないとはっきり言わねばなりません、どこかに必ず妥協点が見出せるものなのです。

このように、双方の折り合う接点を、あきらめることなく地道に探し続けるのが補償コーディネーターの大きな役割といえるでしょう。

◆ポイント

現位置換地の地権者に対しては、設計・工事担当とも綿密な連携をとり、きめ細かな対応をしてゆく。