

■Vol. 05 敵は本能寺にあり■

「敵は本能寺にあり」とは、チョット過激なフレーズですが・・・・・・・・。

玉突き移転が通例の区画整理において一件の地権者の移転が難航することにより、他の多くの地権者の移転が遅れ、迷惑がかかることもあります。区画整理事業で移転補償交渉がうまく進まない理由を、往々にして「わからず屋の地権者、非常識な地権者、金銭亡者の地権者、事業に無関心な地権者のせいである」等々・・・・・・・・。移転がうまくゆかない場合、移転担当者の矛先はどうしてもその原因を地権者そのものに求めがちです。悲しいかな責任転嫁は人間の性なのでしょう。

しかし、現場で折衝にあたっていると「もっと施行者側の内部の連携がうまくいったら移転もスムーズに進むのに・・・。」「地権者と無用のトラブルを起こすことも無かったのに・・・。」と感じることもしばしばです。意外に内部コミュニケーションの不足、連携・対応の悪さが移転を遅延させていることがあるのです。

地権者が移転に同意し、実際に移転するにあたっては、事業を理解し、換地を承諾し、補償内容・金額に納得し、資金繰りがつき、建築業者の手配ができ、移転先の造成、道路、土留め、ライフラインの整備がなされ、・・・・・・・・とまあいろいろな解決すべき問題をクリアーして初めて実現されるのですが、その過程で地権者・組合（代行）内部・業者・行政相互間の情報のやりとりが必要になります。

区画整理ですと、施行者側は換地・測量担当、補償（移転）担当、工事担当、ゼネコン、コンサルと業務が分担されており、担当間での地権者情報の伝達不足や指示（意図）と実行の不一致、言った言わないの話が生じがちです。しかし、地権者側にとってみれば、相手は組合（代行）一本にすぎないのです。

一例を挙げれば、地権者の移転段取りに際し、現地の測量ポイントにより、従前地と仮換地の位置関係、道路と宅地の高低差、補償の範囲と工事対応部分の確認をしたり、建築業者による建築工事工程とゼネコンのライフライン工事の整合をとったりすることがあります。これだけでも換地・測量・工事・補償・業者・ゼネコンの調整が必要になります。そして工事が進むにつれ、地権者よりの要望と苦情に対するリアルタイムの対応が求められます。

また、地権者と施行者の関係は生き物のように常に動き変化している。状況も変わる。気持ちも変わる。一度説明したからと言って相手が理解したとは限らない。（「バカの壁」か！）説明したことと実際行われたことが相違すると（または、相互の認識のズレが発覚すると）、たちまち地権者の信頼は失われ、工事拒否、立ち入り拒否につながる可能性があります。その場合、関係を回復するのに膨大な時間と労力を必要とするのです。

こういった対応は月に何回も行われる定例的な打合せ会議では決して埋めきれぬものではありません。地権者との頻繁なコミュニケーションとそれに即応した内部調整、日々（若しくは時々）の情報交換、そしてそれを支えるフットワークの軽さが移転担当者には求められるのです。移転担当が中心になり、関連部門の協力を得、関連部門を動かしてゆく・・・そんな感覚をもっていないと移転はスムーズにいきません。

移転（交渉）の円滑化は地権者と担当者の一対一の関係もさることながら、関係者間の調整作業がその「鍵」を握っていると言えるかもしれません。やはり、施行者側は内部の部門間・担当間のコミュニケーションを密にして、セクショナリズムを排除し、地権者の情報をいかにフィードバックして適切でタイムリーな対応をはかってゆくかが事業を進めるひとつの「秘訣」ではないでしょうか。

◆ポイント

コミュニケーションは対地権者のみでなく、事業推進側の内部関連部署間で密に行うことも重要。