

国際用地協会 (IRWA)

第59回教育セミナー

(於：米国・ウエストバージニア州チャールストン市)

[報 告 書]

2013年 6月24日～6月25日

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

Contents

参加者名簿

セッション

1. 地方公共団体にとっての用地取得成功事例 4
2. 細部にこだわる一環境 14
3. 東日本大震災の現状と補償コンサルタント協会の対応 29

参 加 者 名 簿

NO.	氏 名	所 属 名・役 職
1	よしだ 吉田 あきお 昭夫	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 会長
2	さかい 酒井 しんいち 信一	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 専務理事
3	さわの 澤野 ゆきひこ 順彦	澤野法律不動産鑑定事務所 所長
4	さか き 賢 木 しんえつ 新悦	(株) 都市整備 代表取締役会長
5	あきもと 秋元 としみち 俊通	(株) 秋元技術コンサルタンツ 代表取締役
6	あび こ 安孫子 けんいち 健一	(株) 建設相互測地社 代表取締役
7	あび こ 安孫子 まさよし 正芳	(株) 寒河江測量設計事務所 代表取締役
8	いしざわ 石澤 みきお 幹夫	(株) 大成コンサル 代表取締役
9	す か 須賀 しげじ 重治	一般財団法人 公共用地補償機構 業務本部 本部長
10	なかだ 中田 まさあき 雅章	東洋測量設計(株) 執行役員管理室長
11	は だ 羽田 あつゆき 篤之	(株) 新日 補償調査部 次長
12	しんがき 新垣 しょう せい 昇 盛	(有) 三和総合設計 代表取締役
13	さ さ き 佐々木 ちず こ 千鶴子	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 国際担当部長

第59回IRWA教育セミナーにおいて、JCCAが参加した4つのセッションのうち、2つのセッションの概略及び議事録とJCCAが発表したセッションの概略をご紹介します。

議事録につきましては、録音の関係上完全とは言えませんが、概要をご理解いただければ、幸甚です。



◆セッション1

地方公共団体にとっての用地取得成功事例

スピーカー

William Busch, SR/WA

カリフォルニア州サンディエゴ郡水道局用
地担当部長

Leslie Finnigan, SR/WA

オレゴン州Universal Field Service 株式
会社

Jerry Lund, SR/WA

ウィスコンシン州マジソン市職員

Jennifer Walker, SR/WA

ワシントン州ピアス郡公共事業担当

司会

Kim Reed, SR/WA

担当者

中田 雅章

東洋測量設計（株）
執行役員 管理室長

羽田 篤之

（株）新日
補償調査部 次長

1 | 概要

1. はじめに

このセッションは、地方公共団体に参考となるような用地取得の成功事例についての概説で、主に地方公共団体の向けの内容です。用地取得の主要な要素を網羅しながら、参加者が抱える問題点、及び個別の事情に応じた最善策を紹介しています。

2. 概要

用地取得を成功させるためには、用地取得コンサルタントや、設計のエンジニアなど、関係する者が、早期から地方公共団体の職員と関わりを持つことが大切です。用地関係に携わっている役所の職員の中には、業務に精通されている方もいますが、新任のため知識の無い方もいます。事業の初期段階から、関係部署が連携し

て事業に関わることで、事業日数の短縮や、事業費の節減につながります。

事業推進の過程では、連邦政府が進捗状況を監視していますので、事業目的や事業推進方法を確実に実施しないと、連邦政府や州政府からの補助金の申請が拒否されます。また、同時に事業に対する規制がありますので、その規制もクリアしなければ報酬等を得られません。

したがって、事業を推進するためには、用地取得関係者の教育・訓練を実施する必要があります。そして、その教育を実施するコンサルタントも事業に参加することが重要です。

3. おわりに

私たちは日常業務においては補償金の算定を行っています。一方では、道路等の設計を行うコンサルタントがいて、また一方では、その設計に基づいて測量を行い、必要とする用地の面積を計算するスタッフがいます。これらの結果を積み重ねて、公共団体の職員は、土地所有者と用地交渉を行い、協力が得られて初めて道路

工事が始まります。

それぞれの業務に関わる人たちは、事業推進にとって重要な立場にいることは間違いありません。それぞれの責任ある立場の者が、積極的に関わっていくことで、土地所有者との信頼関係を築いてトラブルを防止し、事業を効率よく

進めることができるものと思います。近年は用地担当職員の減少もあって、補償コンサルタントが用地交渉などを行うようになってきました。今後、補償コンサルタントのさらなる活躍が、必要とされるのではないのでしょうか。



2 | 調査議事録

司会 このセミナーは、用地取得の成功例ということで、主に地方公共団体向けの内容です。座談会的な形でやっていきたいと思います。途中でご質問やコメントがございましたら発言してください。パネリストの方々との間の活発な意見交換も期待しておりますので、何卒よろしくをお願いします。では最初にパネリストの自己紹介をしていただこうと思います。

Lundです。ウィスコンシン州、マディソン市の職員というのが私の肩書きになっております。

Buschです。カリフォルニア州からきました**Jennifer Walker**です。シアトルからきました。半年前までは用地取得の担当部署でしたが、現在は教育指導関係の担当をしています。

Leslie Finniganです。オレゴン州のポートランドからきました。私は今**Universal Field Service**でコンサルタントをやっております。それ以前はオレゴン州政府の陸運局に勤めて、27～28年間ずっと用地取得関係のコンサルタントをしておりました。今では地方公共団体のコンサルティングをしています。

Lund それではまず最初に、パワーポイントをご覧ください。今日のセミナーの主たる目的は、用地取得にかかわっているプロジェクトをうまく遂行する上で、州政府の高速道路当局などと、どのように関わっていくかということです。このプレゼンテーションは、ウィスコンシン州でのものですが、皆さまの直面されている問題にお役に立つことを願って準備いたしました。私どもの州、特にマディソン市では、プロジェクトを始める時に、**Local public agent consultant**という組織があって、当局の規制基準を満たしているか、あるいは、それに準じているかということに関する監視・監督をします。それを確実に遂行すれば、市は州に対して報酬を請求で

きるようになっているわけです。コンサルタントと常に情報を共有して、州政府の陸運関係の規制基準を満たしているかどうかフォローするわけです。また、電力、水道、ガスなどとの連携をとるのも重要な仕事の一部です。

昔を振り返ってみると、私は連邦政府の仕事も長年携わっていきまして、カリフォルニア州のサンディエゴ郡の地方公共団体の仕事もやってきました。昔は各部署がかなり単独に行っていました、まず設計して工事をします。そのときに用地取得が問題にならないことを願うだけでした。甘い考え方ですね。組織の中で橋を造る必要があると判断して、技術者の時間の無駄がないように、特に計画どおり事業を遂行させる責任がある者としては、**EIR**の承認を受ける前の段階で、用地関係の人たちに公聴会にも参加してもらいます。用地関係の担当者も土地所有者の方々とは会って、事業計画の説明をします。特に、オファーをするとか提案をするわけではなく、入札するわけではありません。でも、その時点で土地所有者と良好な人間関係を構築する場合、昔は**EIR**が認可されるまでは土地所有者と接触するなという考え方がよく言われていました。しかし、その考え方はあまり良くないと思います。事業が始まったら、交渉に入る前の段階でも、ある程度顔なじみになるように、お互いを知るようにするのが得策かと思います。

質問 **EIR**は何の略ですか。

Lund これは**Environmental Impact Report**の略です。いわゆる環境に対してどういう影響や衝撃があるか、また環境問題があるかどうかの報告です。

Walker 私どもも7年ぐらい前に大きく変化しました。用地関係の担当者は早いうちから関与するべきで、そのほうが絶対効率がいいはずだと確信していました。それで、暫定的なところからやり始めました。本来は、組織を分離してやっていくのは好ましくない。しかし以前は、測量、設計、工事、検査の従事者はそれぞれ単独でした。それで、個々の事業の成功にむしろ

焦点を置くべきだと判断して実行し、それによって成果が得られています。

次のスライドは、どこのお役所でもそうですが、組織図上の問題です。どういうやり方が一番効率のいいチームになるか、従来の組織もありますが、みんなの役割がはっきり定義された規定をきちんと作るようにしています。組織のあらゆるところから来たものを一つのチームとして組んで進む、チームの中で誰が何に責任を持つかを整理する。つまり組織図上の役割と実務上の関係をはっきりさせるということです。

特に大事だと思うのは、過去の経験から、**project delivery system**を導入することです。そのために教育プログラムを策定して、市場調査を行っています。要は売り込みをしているわけですが、それを一般大衆だけではなくて、公共団体の中のいろいろな部署、特に上層部の方々に理解していただくことを主眼としています。自分がしっかりと貢献できるという確信を持っていただいて、チームメンバーに参加していただくと思っています。

早期から関与することによって、早いうちに、問題箇所、問題の種になるようなものを洗い出します。そして担当窓口をきちんと設けます。ですから、土地所有者、調査関係の者、環境関係の者の中心で、必ず用地担当職員が調整役をやります。日誌を付けて、なるべく早いうちから、まだ気づいていないところの問題、例えば事業のネックになり得るようなところを洗い出します。そして、技術者たちも一緒に参加して早いうちから現場を見てもらうようにします。すべてについての専門家になる必要はないですが、ある程度は理解してもらう必要があります。それから、誰が専門家であるか、また、問題があった場合には誰に相談すべきかを、みんなにわかってもらうようにします。

毎年末にいくつかプログラムをやって、模擬試験的なものを実施しました。ところが、あるプロジェクトで、途中で何人かの方が亡くなってしまいました。それが大きな障害になってし

まりました。

Finnigan Walkerさんがおっしゃったことにちょっと付け加えるとすれば、いろいろな公共団体でコンサルタントとして仕事をさせていただきましたが、用地関係について精通された役所もあります。用地について非常に無知なところもある。設計段階のなるべく早いうちに、私どものチームを関与させていただこうと呼びかけているわけです。技術者を現場に案内したり、公共団体の方に同行してもらって、なるべく早いうちに土地所有者と会っていただいています。そうすると土地所有者も、公共団体の方と会うことができることによっていろいろとメリットが得られると判断しています。我々がそのプロセスの中で一種の窓口的な存在にもなるわけです。

質問 Jerryさん、Leslieさん、私もコンサルトですけど、用地関係の人間を早いうちから関与させるのが最も好ましいというのはよくわかりますが、コンサルタントとしての価値をどう説明するか、何かご提案はございますか。

Finnigan 初期の段階からどうやって我々が関与できるようにするかについては、なるべく設計の段階で情報を得ることです。やることは2つあります。1つめは、設計技術者の中に我々も参加させていただくことです。早いうちから用地関係の人間をキーメンバーにする必要があると提案させていただきます。2つめは、ある意味ではマーケティングですね。何かあったら、初期の段階でも、ある程度我々に相談していただきたいと。もしも何か問題があってそれに気がついていないと後になってえらくお金がかかりますよという忠告もありますね。脅す意味ではありませんが、これは私が今好きな課題なんです。

これは(画面)スケジュールです。私どもが扱っているプロジェクトは大中小まちまちです。でも、最近、締め切りが、60日とか90日とか、スケジュールは非常に厳しいです。用地を確保するのに何日かかるのか、いつまで必要ですと

か。そうすると、スケジュールを立てるときに、そこから逆算して、用地を確保するためにはどのぐらいの日数が必要なのかがわかります。皆さんどういふ組織の方々かよくわかりませんが、地方公共団体の方、手を挙げてみてください。いらっしゃいますね。

用地取得が絡んだプロジェクトを遂行するのはどのぐらい時間がかかるか、企画する者としては、いつまでその土地を入手する必要があるか、当初考えていたより時間がかかるというのはよくあることです。でも、その第一歩は、まずは鑑定ですね。

公的機関が来週までに鑑定をもらいたいと計画したとします。鑑定士がいたとしても、鑑定士をチームに入れるまでに1ヶ月とか、入札する期間を考慮すること等が必要となります。地図とか図面とか必要な資料、書類が全部そろっていないと鑑定士は鑑定ができないわけですから、資料、書類を集めて必要な情報をきちんと整理するのにどのぐらい時間がかかるかも考えなければなりません。これもスケジューリング上で非常に大事なことです。

もう一つは、いったん鑑定が終了しても、その見直しが必要で、公共団体の誰かがそれを承認しなくてはなりません。それにはどうしても時間がかかってしまうわけです。また、土地所有者と会うだけではなくて、ちゃんと用地交渉もやらなければならない。合意が得られても、土地の取得に関する手続きにどのぐらい日数がかかるか、また、買い取り請求を出すにあたって、公共団体の誰かがそれを承認しなければならないわけです。その承認は、比較的単純なものでも、難しいものと同じぐらい日数がかかってしまうこともあり得るわけです。例えばオレゴン州では、40日間の検討期間があります。地方によってそういう猶予期間が法的に、また規制上どうなっているかを、十分洗い出す必要があります。それから、融資です。特に銀行などとのやり取りが大切です。移転となった場合には、90日以内で移転ができるように予告が必

要だということです。過去には、2年かかった移転もあります。

ですから、そういうスケジュールを組み立てるにあたって、現実を踏まえたスケジュールが必要なのです。確かに60日ぐらいで用地を確保したこともあります。寄付していただいたこともあります。しかし、短期間、短い日数でそれを遂行できるケースは少なく、時間がかかる事のほうが多いのではないかと思います。途中で計画が変わるといふのは、一番大きな問題の引き金になるわけです。途中で何か変わると、いろいろとトラブルが発生しがちです。設計者たちにとってはうまくいっても、環境関係で問題が生じてしまったりします。しかし、締め切りは変わらないわけです。用地を確保するにあたって必要な日数をあらかじめ理解することが必要であると思います。

追加ですが、法務担当職員、エンジニア、用地関係担当者の全員を集めて、用地取得に関しての素案を作成してもらいます。交渉の過程で組織内部でのトラブルが起きないように素案を作り、良い関係を確立することが大事であるということです。えてして短期間で用地取得ができると、期待されてしまうのは、やむを得ません。むしろそれが当たり前ではないかと思います。しかし、法務担当職員には、十分にその必要性を把握してもらいます。

用地関係でのいろいろなプロセスを図面化しました。誰がどこでどういう役割を果たして、何が必要となるかを表示しています。新しいメンバーが参加するようになると、これのブリーフィングをちゃんと行うようにしています。議会の議員は、当然、地元の方々のニーズを反映させようと頑張りますので、この先生方に対しても明確に説明して、事前に信頼関係を構築するように努力しております。特に、後で連邦政府からの補助金を利用するような場合には、途中でその妨げになることが発生しないように努力します。仮に発生したらそれを解決するようにします。

質問 ほかの公共団体、エージェンシーから引き継ぐことはありますか。

Finnigan その場合は、かなりの時間がかかります。

質問 誰の観点から見て時間がかかると言っているのですか。

Finnigan 一つめは、そのプロジェクトを実行する公共団体です。あるところでは、委員会があって、そこいろいろな交渉をしなければならぬような状況でしたが、彼らのほとんどが、夏季に3カ月のバカンスを取るのので、その期間には会わないと言われてしまいました。それをあらかじめわかっていたため、大きな問題となってしまいました。

2つめは、技術者あるいはドライバーとの関係です。どれだけ時間がかかるのか彼らとの話し合いが必要です。皆さんの中に技術者の方はいますか。時間が非常に重要というのはわかりますよね。特に不動産の所有者に関しては時間が大事なものです。ですから、建物を収用するにしても、あるいは地役権を収用するにしても、必然的に時間がかかるということを教えることは大事です。そして、技術者との友達関係を作り上げることです。彼らに、時間がかかる、あるいは、プロセスが必要であることを教えます。これは同じことを何度も繰り返さなければならないこともあります。これが私たちの仕事です。

発表者 質問ありますか。

質問 私はコンサルタントです。すべてにおいて、着手の時期から関わってもらおうということですが、いろいろなチームがあります。私が働いているニュージャージー州で公共用地を扱う場合は、環境の関係で、例えば公園のオーナーと交渉する必要はありません。ただ、土地の所有者と話をする場合、私は一緒になってチームを作って行いました。時には18カ月かかった場合もありました。土地の収用に関しては、土地の収用者は、特に土地所有者に対して非常に神経質になります。他の州とは違って法律で定められている権利があります。そういう観点から、

できるだけ柔和策をとって話を進めたいという気持ちがあります。

技術者が計画を展開するとき、土地のオーナーシップが非常に問題になります。いろいろなオーナーシップがあります。ところが、複数のオーナーが国中に散らばっているとき、どうやって招集するかが問題になります。署名を得るだけでも時間がかかります。ですから、招集するのはまず不可能です。それを知っておいた上で、時間を考えてプロジェクトにかかります。非常にストレスがありますが、我々は、それを前もって知っておかないといけないということです。

発表者 そういった意味では私も同じようなことをやってきました。前もって基盤を作るということです。時間を確保しておいて、統計や調査に時間をかけます。それによってシステムを構築します。そして、実際外に出かけて話を始める前に準備をしておくということです。収用には、必ず必要な作業です。話を始める前に必要なことの中には、名義調べも含まれます。また、どういったアセスメントがあるかということもやらなければいけません。これを縦型に図示にしますと、このような形になります。また、この中には名義をクリアにしていくことも含まれています。

マイクロソフトのOfficeを使って我々はデータを集計しています。いろいろな前例になる人がおられて、それを我々は学んでいるわけですが、我々はマイクロソフトのWordを使いながら事例を作成しています。

例えば、収用のプランですが、普通18カ月を要します。そして4カ月経過した時点で必要なことがまだやられていないとき、プランが確実に実行できるように固執します。いろいろな成果を相手方に示して、話を進めていくことが必要なのです。

発表者 文書化するの是非常に難しいことです。誰に責任があるのか、責任の所在を明らかにするだけでも難しいことです。これは非常に大事

なことです。

連邦政府が計画する高速道路を例にとると、いろいろな鑑定士を雇います。実際には私はその鑑定には口を出しませんので、どのような評価が出るのか、判定を待つだけです。私が介入すると利害の衝突になりますので、私は介入しません。また、移転に関してのコンサルタントを使いますが、ここでも私は介入しません。

それでは、我々は収用に関して一体どういった能力があるのか、州運輸局にとってどういった力を示せるのかということが問題となると思います。

Walker ワシントン州では非常に強いLPAのプログラムがあります。ですから、我々はこの手続きに則ってやらなければいけません。

Busch カリフォルニア州運輸局には同じような手続があります。州によって違うということはありません。

参加者 何か言いたかったのですが、忘れてしまいました。私の職業は鑑定士ですが、これは州の運輸局によって承認されたもので、プロジェクトマネージャーを使って、州のファンドを使ってやります。我々の要求というのは、運輸局の手順に従って実施されなければなりません。それには数カ月かかります。州は混乱を極めることが多く、あなたのプロジェクトはデスクの上に書類として積み上げられるだけで、なかなか進まないことがあります。ただ、私としては、州の運輸局に行かなくていいという利点があります。

私の質問は、運輸局の鑑定は、非常に長く待たなくてはいけないということです。それについて話を聞かせてください。

Walker 私の住んでいるワシントン州では資格を持ったエージェントがいまして、私自身がやることができます。他人に頼ることはありません。特に鑑定に関しては、我々は自分で、土地のマネジメントから収用まで行います。資格を持ったエージェントも行います。我々もやるけれども、エージェントにも頼む。両方のやり方

ができます。

このポイントは、エージェンシーとして何が起きているのか常にコンタクトをとることで、どういう変化があるのか、あるいは交渉の中でどういう変化があるのか、知っておくことが必要です。他のエージェンツがどういうことをしているのかを知らないことが多いのです。彼らも同じような問題を持っています。ですから、どんな変化があるのかをお互い知っておくことが必要です。特に情報に関してはそういうことが言えます。

発表者 また大事なことですが、鑑定に関しての運輸局との交渉が必要となります。連邦運輸局とのやりとりの際の必須条件は、まず交渉の記録を付けるということです。一体どういったことが起きているのかを州政府は知りたがりません。これは土地所有者も一緒です。私の経験で数カ月前、我々がやっている交渉のファイルを取りに来て、突然持って帰ったということもあります。彼は突然やって来て持って帰ってしまうわけです。

Lund ウィスコンシン州でも、あるコミュニティで同じようなことがありました。そのようなことで補助金申請が許可にならなかったという例もあります。ですから、こういった交渉の記録をきちんと付けておくことは非常に大事です。

参加者 あなたが先ほどおっしゃっていたエージェンシーにどういう具合に関与してもらうか、あなたのエリアと同様なことが、我々の州でも起きています。

参加者 州の運輸局のセミナーでは、2回の訓練カリキュラムがあります。そこに運輸局のコンサルタントや州の役人が来て、コンサルタントのやり方を教育しながら話を進めていきます。そういった意味で我々はそれに対しての資格証を出しておりますし、資格を持つことによって何をしているかがわかるし、州に対しての説得力もあるわけです。

発表者 土地収用のスタッフを参加させるということは、単に技術的な手続きを知っていると

ということだけではなくて、プロジェクトのマネジメントのためには、理解力を高めることや、一体どういうことが起きているのか、どういった他の分野を知っておかなければいけないかということも重なるわけです。プロジェクトを進めるためには、技術者とどういった情報交換や、コミュニケーションをとるかについて、話し合いながら進める必要があります。コミュニケーションをとらないとプロジェクトは進みません。

私の州の評価について話してきましたが、そこでの経験としては、まだ完全に終結した計画ではありませんが、部分的にそれを話し合うことによって、プロジェクトをどういう具合に終えてきたかをデータとして他のスタッフとシェアすることができます。最初の4カ月で何パーセントが終わったのかを集計します。そして、次の6カ月について考えます。そういう具合に前向きな形でプロジェクトを進めていくことができるわけです。そういった記録を取っておかないと、どの時点でボンドが積まれるのかとか、いろいろな質問が出てきます。これをファイルしなければいけないのか、どうしたらいいのかということになるわけです。

Lund 土地の収用者にとっての監査ですが、例えばウィスコンシン州のオーナーの場合、土地の監査のサービスに関して妥当な値段を払います。たまには法外なことになることがあります。我々はそのに対して立ち向かったことがあります。ウィスコンシン州の60日の期限を定めた法律、これに対して鑑定ができなければいけないという規定がありますので、我々は60日以内に終わるように働きかけています。

Finnigan 土地のオーナーは土地の監査を、例えば750ドルを前もって払うという形で話を進めるところもあります。カリフォルニア州においては5000ドルの制限がありまして、それ以上は受け入れません。ですから、州によって額も異なっているということです。私の経験では、数年前オレゴン州で土地の鑑定を土地所有者に勧めましたが、これは今では必須になっていま

す。

Walker 合意するとお金は後で払い戻されるといことが、ワシントン州では行われています。

質問 Finniganさんの話では、先ほど土地鑑定の話をしていましたが、5000ドルを交渉のための費用として払わなければいけないということでしたね。

Finnigan 土地のオーナーが鑑定士を雇う場合は、確かに5000ドルの天井がありますが、交渉の中で土地の所有者に対して後でそれを払い戻すという形も行います。

参加者 あなたの話のとおり、プロジェクトには金がかかるもので、数千ドル払うという形は、実際行われておりますし、それは一つの手段として考えます。

参加者 それは非常に賢い仕事の持って行き方で、共感できます。我々のところではお金がかかりすぎるとい感触を持っています。あるいは倫理にかかわってくるという問題でもあります。

発表者 土地の証書、地役権、許可についてですが、証書については、一時的な証書といったもので我々乗り切るときがあります。これは交渉の中で使われます。運輸局においてはいろいろな規定があり、法規的な整理がされています。

参加者 我々はスタンダードなフォームを使ってブランクを埋めて、話を進めやすいように交渉しやすいようにしております。会社と交渉するときは主にこれを使います。

発表者 スライドを見てください。ハンマーがあります。これを持って行ってオーナーと交渉するということです。私は、ハンマーを使わなくても、つまり、強制収用を使わなくても交渉する力を持っていますというニュアンスでハンマーを使っています。合意ができないならば、強制収用に持っていきます。これはだいたい60日です。この文書を見せながら、きちんと、これにサインしないと60日で強制収用するよという態度で臨みます。我々の立場を明確にして、できるだけ早く話を進めようとしています。我々

のあなた方に対する扱いは公正なものですというのを示しながら話を進めていきます。

建築が始まるまでの間、誰がこの土地を維持管理するのか。仮定としての話をしましょう。建築が60日で始まる。あなたのエージェンシーがこの土地を管理している。その土地にたくさんのオイルが残っていると誰かが電話してきた場合に、誰がそのオイルの責任を持つのかということですが、これは技術者ですか。そうですね、技術者が正しいです。エージェンシーにおいては、誰がそれをクリーンにするのか、誰が責任を持つのか。エージェンシーが何もないということで書類に署名していれば、誰がどこでという責任の所在がクリアになるわけです。だから契約が大事なのです。契約の中で誰がどう言ったか、責任の所在を明らかに書かなければいけません。ところが、中には書かれていないところもあります。ですから、いかにクリーンにクリアに契約書が作成されるかが重要となるわけです。

参加者 私の州においても統合されたチームを持っています。リスクアセスメントもすべてチームでやっています。ですから、技術者あるいは環境的な問題だということで責任の転嫁をすることはありません。特に、土地のマネジメントは、我々がやります。我々が環境もエンジニアも、両方担当します。これはベストなやり方だと思います。

発表者 他の必須条項ですが、これはROWと呼ばれまして、IRWAから出される証書ですが、すべての公益事業にあてはまります。それには地役権、移転問題が含まれています。最終的にオーナーシップの明細や、運輸局に関するコンサルタントが誰になるのかが問題となります。結局、地方公共団体がその資本を承認するので、我々がそれを行うのです。こうした手続きの流れで数カ月後には大きな資金が得られるわけです。それに対する責任に対して、我々は、細かい仕事が付随してくるわけですが、そのチェックを受け取るという名目に対して仕事をき

ちんとこなさなければなりません。

それから文書、それこそすべてのこれまでの領収書、これらを集めておかないと、州からの払い戻しは行われません。外部のスタッフをどれだけ使ったかとか、どれだけお金がかかったかとか、会社のチェックをどれだけ使ったかわからないということではいけません。必ずこれを持っていく必要があります。いかに文書が大切かということです。

Walker そのために、我々は、クオリティコントロールの部門を持っています。そこで、土地取用のためのエージェントの交渉内容や、彼らの行ったすべてを記録に残し、特に小切手等は記録として残しておきます。これらの記録がすべてファイルできた時点ではじめて、ワシントン州からお金が払い戻しになります。

地方公共団体のエージェントは、小切手のチェックリストを毎日作成する必要があります。また、個人的な記録も作成する必要があります。

発表者 それから、法律関係の費用の問題があります。賠償金の小切手、あるいは15%ルールというものもあります。裁判所の裁判員に対する費用、弁護士費。これが普通よりも1万ドルも超えてしまった時の処理は、問題です。この額が補償額よりも上回ったとき、これは悪いビジネスのやり方ですが、実際それが起きることがあります。それはまるでサイコロを転がしながら裁判所に行くようなものです。15%ルールの中で我々は100%の弁護士代を要求していきます。例えばそれが15万ドルだとします。時間が迫っている中で、どれだけそれを迅速に処理していくかが、大きな課題です。

質問 地方公共団体のメンバーがペーパーを処理している最中に、向こうから請求があった場合、どれだけ早くそれに対して対応することができますか。

発表者 それはまるでギャンブルのようなもので非常にリスクを伴います。でも、それは常に起こり得ることです。

最後のまとめとして、我々は次のようなこと

を守らなくてはなりません。そうでないと大変なことになります。それはLPAで少なくとも承認と払い戻しを受けることを確実にするための書類を残すことです。これを延ばすことはできません。これは連邦道路局がモニターしています。小さなコミュニティでそれをやりますと、何をやっているかすぐわかってしまいます。これが当たり前のように行われていると、オーナーを含めて問題になってきます。これは、後々、皆さんが非常に心配するような事態になってしまいます。

我々がここでやらなければいけないのは、いつも価値をアセスして、地役権でも一体どういったお金がかかっているかを知っておくことです。これは訓練なんです。これが必要事項で大事だということを知らなければいけません。これを知っておかないと、連邦政府に拒否されてしまいます。ですから、これは一種のゲームです。きちんとしておかないとゲームからはじき出されます。連邦政府でも州政府のお金でも、きちんとしておかないと、払い戻しは不可能になってしまいます。全くお金は戻ってこないわけです。

質問 これに対しての所感とか印象はありますか。

参加者 私はトレーニングを受けました。

参加者 これはNational Highway Instituteが行ったものですか。パーセンテージについて触れていましたが、私の知っている人はお金を払い戻せなくて失ったという例を知っています。

発表者 ほかに何か質問ありますか。

質問 鉄道会社との収用問題の話はありますか。

発表者 鉄道会社は地方自治体と一緒にってタイムラインを考えます。ただ、タイムラインの描き方が違うということが言えます。ですから、彼らのタイムラインの作り方をしておくことは重要になります。

参加者 私はグローバルカンパニーで働いていますが、皆さんにとっての当たり前のことが私たちの当たり前でないことはよくわかります。

私たちは私たちのやり方でやっています。私たちの場合は、1つのプロジェクトで少なくとも4つの他のエージェントに相談して、そこから情報を得て話を進めています。その形で地方公共団体とうまくやってきました。しかし、実際のところ、価値を創出しなければいけません。特に土地収用においては、どのような仕事をしたら、価値を作り出せるかといったところを、皆さんのお話の中で、関心を持って聞いておりました。

発表者 鉄道会社とたくさん交渉された方はいますか。彼らとやるときは、まず覚書きを取ることが必要です。そうすることによって、これまでよりも効果的な交渉の仕方ができると思います。

司会者 ほかにおられますか。出席していただきましてありがとうございます。これで終了したいと思います。ありがとうございました。

◆セッション2

細部にこだわる一環境

■スピーカー

Maria Britton

Jeffrey Montgomery

SR/WA

■司会

James Laramie

SR/WA 国際環境委員会 副委員長

■担当者

須賀 重治

(一財) 公共用地補償機構

業務本部長

新垣 昇盛

(有) 三和総合設計

代表取締役

1 | 概要

1. はじめに

本セッションは、仕事をしていく上で見逃しがちな「小さな事柄」について、最初に気がつかないでいると、最後には大きな問題としてプロジェクトに大きな影響を与えることを、スピーカーの経験を踏まえて紹介しています。

Maria Brittonは、環境問題について20年の経験を持ち、現場での体験を踏まえて、環境に関する許可について、発表しています。

Jeffrey Montgomeryは、建設問題に20年の実績を持つSR/WAとして、建設現場での経験を踏まえて、小さな事柄について発表しています。

2. 概要

最初の発表者は、環境に関する許可にテーマを絞り、最初の段階でどう言うところに注意をしてやっていくべきなのか、小さな事柄とは何かについて触れています。具体的な例を挙げています。許可手続きは地域によりやり方が異なる

こと。許可を取るのに時間がかかること。既存資料の調査が大切であること。行程表にはすべてのことを書き込むこと。文化的遺産について所有者に知らせること。水の違いで許可が変わること。法的な手続きのこと。エージェンシーとの接し方等です。

2番目の発表者は、建設現場におけるアクセスに関し、アクセス方法の判断についていくつかの例を発表しています。一方、許可についても現場作業に伴う影響、水、雑草、物の移動、野生動物、季節、コスト等について発表し、気づいた情報はノートに書き込み、建築現場、工事現場を知ることの重要性について発表しています。

3. おわりに

小さな事柄が小さな問題ではなく大きな問題であることを、このセッションでは再確認させてくれました。私たちの日常業務、補償コンサルタント業務においても発注者との打ち合わせから始まり成果品の納入まで、すべてにおいて小さな事柄を見逃すことは許されません。工期があり、関係者があり、関係機関ありと言う様々な関係の中での業務であるからです。

今回、セッションを受講し、他の人が行っている業務について、外から見聞きすることの重

要性、必要性を再度、感じたものです。



2 | 調査議事録

進行 皆様お疲れ様です。午後の最後のセミナーになりますので、1時間半頑張っていきたいと思えます。タイトルは“Sweating the small stuff”直訳すると「小さな事柄に汗をかく」詳細な事柄も逃さないでやっ払いこうとすることです。午前中の地方自治体の収用事情と似通った流れで、いろいろな土地の収用、用地問題これらはこれまで大きな問題ばかりが話されてきましたが、いわゆる環境問題、土地問題それから収用問題では、いろいろな小さな問題もあります。この小さな問題を無視しておくと最後には大きな問題になるから、それを最初から抑えていこうとすること、この小さな問題について今日は話をされると聞いております。

間もなく始まると思えますが、今日は女性の方、この方がMaria Brittonさんというスピーカーです。環境関係のK2 Environmentalという会社から来ておられます。そして、今日の司会、MCはJames Laramieさん。この方はIRWAから来ておられまして、今回の国際環境委員会の副委員長をされておられます。SR/WAはIRWAのセミナーを取られて、その中でも上級者という役職を持っておられる方です。SR/WAのJames Laramieさんになります。

これはアンケートじゃないですか。違いますか。もし早く終わりましたら、時間を取ってやっていただきたいと思えます。我々が言うアンケート、こちらでQuestionnaire（質問表）と言います。

それでは間もなく始まります。IRWAのテキストのタイトルでは“Sweating the small stuff”小さな事柄に汗をかくと云うのですが、今スライドのタイトルを見ますと、“Don’ t sweat the small stuff”小さな事柄には汗をかくな、と書いてありますね。どういう違いが出てくるか興味を持ちながら聞いていただければと思えます。

下にサブタイトル(Bad Idea : 間違った考えです) がありますね。

James Laramie 皆さんこんにちは、今回の国際環境委員会の副委員長をしています。3年間ここで働いております。このセッションは初級者向けのものでありますので、皆さんのとおられるコースに合う内容になっております。現在のいろいろな法律のことも盛り込まれた話になります。新しいコースの一つです。2人のスピーカーがおられますので紹介させていただきます。まず、Maria Brittonさんがおられます。この方が、今日のサブジェクト、タイトルについてお話をされます。拍手をお願いします。(拍手)

Maria Britton では今から小さなこと、ささいなことにも汗をかきましょう、という話をさせていただきます。実際、私自身はコンピュータを使うのに汗をかきそうです。

会社の名前はK2 Environmentalと言います。過去22年間Jeffreyと私は、大きな建設プロジェクトで働いておりました。その中で私が探したのは、これらのプロジェクトでは常に忘れられてしまう事柄でした。過去15年、20年こういうことをしたらいい、こういうことをしてはいけないということ、セミナーで話してきました。特に建築問題ではこれ（小さなこと）が起こります。私は環境問題に20年時間を費やしてきました。JeffreyさんはIRWAで建設問題を20年間やっておられました。我々が実際現場で働くとき、綿密な調査を兼ねて前もってきちんとした仕事をしておけば、お互いがのり合うことはしなくていいわけです。小さなことを、建設関係のところでは忘れてしまいます。これを忘れないようにしましょう。

では、このウェストバージニアの会議を使って、どうしたらこの小さな問題というものを大きな会議場で話し合えるのか、ということがありました。これは非常にいいアイデアということで受け入れられました。ここでいろいろな許可の問題をまずお話ししたいと思えます。

今日は2つのゴールがあります。まず、許可について話したいと思います。我々はすべての許可をカバーするわけにはいきません。我々ができるのは、ぜひ、今日はこういうことを学んだということを頭に置いて帰っていただければと思います。その中で質問があると思います。その質問が私のタイミングに影響を与える、土地の所有者へ影響を与えるということがあると思います。ですから、許可については非常に一般的な話になると思いますが、そういった意味で聞いていただけたらと思います。Jeffreyさんには建設問題について話をしてもらいます。

すべてにおいて小さなこと、我々は忘れがちになります。最初に忘れがちなのが最後には大きな影響をもたらすことがありますから、今日はそこを変えようということです。ですから、許可に関して、まず、最初の点でどういったところに注意してやっていこうかということが、我々の今日のゴールになります。これはすべて相関関係にあります。ですから、大事なところに注意を置きながら話をしたいと思います。皆さん興味があると思います。でも、その皆さんの興味も他のところ、例えば建築部門、あるいは土地収用に関してもすべて関連してくるわけです。ですから、開かれた対話ということで、皆さん、何かありましたら意見を言うてくださることを期待しております。

土地の所有者についても同じことが言えます。では許可について、許可担当の方は何人おられますか。数人しかおられませんね。できれば皆さん退屈しないといいですけども。いろいろなレベルの許可があります。どうして環境のプランナーは時間がかかるのか、どうして許可にこんなに時間がかかるのか、ということがあると思いますが、それはどうしてかという話を今日はしたいと思います。

なぜかという、生態学的なことを勉強しなければいけない、調査もしなければいけないということが、その答えとなって出てくると思います。ですから、いろいろな大きな環境に関す

る許可について話したいと思います。

これはすべての許可について話すわけではありません。環境に関する許可について話をしたいと思います。それを頭に置いてお話を聞いてください。

当然いろいろな許可があります。市長のレベル、これには非常にたくさんの許可があります。あるいは、郡とか地方自治体になりますと、そこでまた、たくさんの許可があります。ですから、我々はいろいろな許可を扱いますが、それを一般的な意味で話をしますので、そのつもりで聞いてください。許可にはいろいろな層で許可のレベルがあるということをまず理解してください。

まず、最初に拍手してください。(拍手)

それではこれからどんどん話を進めたいと思います。今までのところはいいと、承認を受けたと理解します。

いろいろな許可があります。その中ですべてが、それぞれのプロセスを通らなければいけません。まず申請して待つ許可を取ることですが、地域でそれらのやり方が違ってきます。これが連邦政府になりますと、例えばアメリカの兵隊さんを扱うエアフォース（空軍）になりますと、いろいろなレベル、エージェンシーが関係していて、やり方が異なっています。ところが、他のところと比べてもやり方は同じだということが見えてもらえると思います。森林関係はモンタナでもオレゴンでも一緒です。それと同じことです。ですから、常に地域のオフィスをチェックしてもらって、どういうことになるか、そういった違いがあることを前もって知っておくことも重要です。そういうことを知っておくことによって、例えば6カ月かかるプロジェクトが早く終わる、スムーズに行くということがあります。後でもっとお話ししたいと思います。

では、許可を取るのに一体どれだけ期間がかかるのか、申請する場合にどういうことが必要とされるのか、それからどういったことが起き

てくるのか、これを非常に広い意味からお話ししたいと思います。

まず許可を申請する場合、できるだけ完全な申請書を出してください。わからないところはわかったら後で書き足します、というやり方は通用しません。土地の収用に関しては新たな許可の申請をだめにしてしまいます。とにかく最初からすべての書類、情報を集めることが重要です。エージェンシーは、どういったことをすべきか、というチェックリストも渡してくれます。ですから、必ずすべてを網羅することを忘れないでください。後からするというのでは間にあいません。

このプロジェクトの計画書については特に大事です。資料がどれだけ大事なことか。エージェンシーにとって、例えば既存資料の調査ということは、それだけで一般的にプロセスが遅くなりますが、その既存資料の調査の中に、きちんとした署名を必ずそれぞれの人間から、エンジニアを含め取ってください。とにかく署名だけはきちんと取っておいてください。そして、それに対してお金がかかってくる。お金がどれぐらいかかるかを計算して、必ずその許可のためのお金を出してください。お金を出さないと許可は決して前に進みません。

許可手続きでは、まず法律の中でいくつかのことをする必要があります。その許可手続きの中でいろいろなトラブルが起きることを前もって知っておいてください。

次のお話は、エージェンシーは、皆さんが申請する前にすることがあります。許可を出す前にしなければいけないことがあります。これについて知っておいてください。そしてこれを処理してください。

それから工程表（仕事の流れ）ですが、これはすべてのプロジェクトに共通しています。でも、ほとんどのプロジェクトマネージャーがこれをしていなかったら一体どうなるか。きちんとしているか、こういったことをすべて工程表の中に書き込んでください。工程表とは、エー

ジェンシーのデスクにある一つの情報ではないのです。他の物も当然必要です。どういった必要条件があるか、どういったレベルの既存資料の調査をしなければいけないか、この考察のプロセスにどれだけ時間がかかるかを書き込むことが必要です。

いくつかのサンプルをこれに書いておきます。例えば、環境にどれだけインパクトがあるのかを書くことが必要なときがあります。平均では12~18カ月の時間が必要です。これは非常に長いです。1年から1年半あるわけですから。非常に複雑なプロセスをこなしていく必要があります。時間がかかることを知っておいてください。これはだいたい前もって調査しておく。そうすると、既存資料の調査を始め行程が非常に短くなります。これを皆さんがやるときには、環境問題の場合、特にこういったことが要素として入ってくることを覚えておいてください。

既存資料の調査にはいろいろなレベルがあるという話をしました。2年もかかる既存資料の調査もあります。いろいろな生き物についての調査、それから文化についての調査、こういった形で人々はその一つの物事を取り扱うだろうかという文化の違い、これを調べることも必要です。それから、それに対して情報資源があるのか、その情報資源はどれだけ有効に使えるのかを知っておくことも必要です。

いくつかのエージェントは時間に対して非常に厳しいです。30日とかいうのがあります。他では45日とか。でもこの長さはそのときのプロジェクトによって変わってきます。エージェンシーの方が、あなたの時間はどれだけあるのか、行程表はどうなのか、どんどん聞いてきます。これは常に早急な答えが出せるように用意しておいてください。6週間かかるという場合、それを正当化する内容の説明も必要です。

いくつかのアイデアを皆さんに投げかけています。環境問題の影響を調べる場合、どれだけ調査をしなければいけないか。その中では、嵐が来るよといったことまでも、一つの考慮に入

れなければいけないわけです。ですから、あなたは許可についての内容を本当に理解したら、エージェンシーに話をして許可を得るための現実的な時間、行程はどれだけかかるのかを明らかにしてください。

次は、きっかけです。何かをするとそれがきっかけになって、次のことにどんどんつながっていきます。私が地主と話したのはこうだったあであったということよりも、私はチームと話し合っただけを進めていく方が効率的だということがあります。特に地主に関して。まず見てください。プライベートな区画があります。この区画の中に建物が建てられるのですが、公益事業も行われます。こういった関係の図面と地役権を取るのとは簡単です。

この森のようなプロジェクトは非常に特別なものです。ところが、この面積に対して20万ドルのお金がかかるという計算をしています。当然地主は、これに対してこれだけのお金がかかるということで、はっきりしません。額が多すぎます。これについては土地収用の人も同じ意見です。

他の例として、あなたがしなければいけないことは、こういった地所の境界線をきちんと調べることが大事です。単に境界線を調べるだけでなく、どこまで建物が建てられるのかという許可も必要です。これも忘れないで並行してやるようにしてください。しかも、横にはハイウェイが走っています。ハイウェイのどの付近までこの建物を造ることができるのかも考慮しなければいけません。これが他の許可を遅くするというにも影響してきます。これは用意しておいてください。

ではこれはどうですか。あなたがプロジェクトに出たとき、大きな鳥の巣ができていました。これは送電線に鳥の巣ができています。それによってこのプロジェクトが遅れるということは当然考えられます。この情報を皆さんの環境チームに伝えて、これをどういう具合に将来の問題として処理していくかを話し合うことが必要で

す。これが皆さんの許可の処理に影響を与えません。

それから、使い残しの缶がありました。これが文化的遺産ということで、土地のオーナーは文化的な遺産というのを知っておりません。この情報もあなたが知っておいて、それを土地のオーナーに、皆さんのチームを通じて説明させることが大事です。文化的な遺産の問題は必ず忘れないでください。

このプロジェクトをご存じですか。ここに小川がありますが、小川の水は大きな問題です。明らかに水の流れを変えてしまいます。西部の方では水がありませんから、あまり大きな問題になりません。そこに生態学者が来て調べる場合も、水の違いで許可が変わるということはありません。ところが、この例を見てください。水が非常に大きな許可の時間あるいは内容を変える大きな要因になっています。

また、この例を見てください。これは井戸です。オーナーはこの井戸を好きなだけ使ってください、水も好きなだけ使ってくださいと言いますが、州の役人が来て、これは農業用水だと、だからこれを建築には使えませんが、建築にこの水を使おうと思ったら、許可を取ってくださいと言ってきます。これに対しての許可に8カ月もかかることがあります。だから結局、建築にはこの水を使うことができなかったという例があります。これは許可の問題の一例です。

他の規制、いろいろな問題を見てみましょう。こういった規制が我々の仕事を阻んでいるか。これは法的な手続き、法的な問題です。エンジニア、建設これが見えやすいんです。特にエージェンシーは法的な問題をまず処理しなければなりません。ただ、あなただけがこういった処理問題をしなければいけないわけではありません。すべての人間が、こういうプロジェクトにかかわる限り、この許可という問題は避けては通れない問題です。その中で、いろいろなエージェンシーと対話をしたり握手をしたりすることが大事です。あくまでも人と人のビジネスで

すから、そこを大事にしないと話は進んでいきません。また、いろいろなエージェンシーがありますが、エージェンシー内部での調和も必要ですが、外部との調和をうまくやっていくことも同じく必要です。そういった調和が崩れると、皆さんが思っているようにこのプロジェクトはきちんと進まないということが起きてきます。ですから内部の調和、外部の調和、十分注意を払ってください。そうしないとエージェンシーは中に入ってきて、これだけ許可を取らなければいけないのか、ということでびっくりすることがあります。ですから、エージェンシーを味方に付けることは非常に大事です。これをやっていくと、他にあなたはこういうことをしているんだね、じゃあこれはここで整理しようという動きが出てくるときがあります。これは我々にとって、プロジェクトを推進させるにはプラスです。

法的な手続きです。ですから時間がかかります。昨日、建築関係の人が来ました。いつ、ここでの経済的な要因を考えることができるのかと聞いてきました。その話を私は何回か聞きましたが、私の返答が、相手に苦痛を感じさせることはわかりますが、私はそのために何も出来ません。エージェンシーも何もすることができません。特に生態的に、鳥が住んでいて、飛び出したり、戻って来たりということであれば、彼らを動かすことはできません。ところが、それも最近ではかなり変わってきました。特にカリフォルニアでは、鳥を守る保護法ですが、この鳥の巣をどうして守るのか。野生の鳥を守る法によって守られています。その中で、例えば、卵が若すぎると卵がふ化するまで待たなければいけません。大きな建物を建てようとする、これが大きな問題になります。すべてのところに鳥の巣があります。至るところに鳥の巣があります。そうすると、この鳥の巣によってプロジェクトを停止させるということが起きてきます。ですから、まず、鳥の巣を見て先のことを考えることが必要になってきます。これは非常

に見逃されやすいことです。こういったことを見逃さないようにしてください。

そして、法律は法律なんです。破るわけにはいきません。政府の一般的なコメントとその考察についてですが、一般大衆はこのプロジェクトの公聴会に参加して批評する権利があります。意見を述べる権利があります。空中からエイリアンがやって来て地球を救援してくれるということだったらいいのですが、それは起こりません。我々がやらなければいけないわけです。ですから、この考察はどれだけ時間がかかるのか。普通は30日と言われていますが、それに対しての返答があったり、やり取りがあったりということで、30日は必ずかかるわけです。

それから、森林の問題に関してもいろいろな法律があり、森林を守っております。これに対してどういう具合に対処していくか。森林に対するインパクトは非常にありますから、それをどういう具合に守っていくかということで、我々は、したがってやらなくてははいけません。それについては公的な公聴会はこれまではなかった。なかったことを、どうして我々はそれを知って、どういったことが法律として守られているかを知る必要があります。

公的な公聴会はカリフォルニアでは非常にたくさんありますし、皆さん十分知っておいて、そしてまた、裁判所の反応、判断、どういった傾向を持っているかを知っておくことは必要です。それによって皆さんの時間の浪費を節約することができます。

また、こういった流れはだいたい1075日間の流れでそれが進んでいきます。どうでしょうか、このあたりを知っておくことは非常に大事です。

それからもう一つのプロセスが、どういう具合にあなたの仕事に影響を与えるかがわかってくるかと思います。どういったプロジェクトなのか、スケジュールはどうなのか、それに対して既存資料の調査をしなければいけない。そして法律問題はどうなのか、これだけは知っておかなければいけないということです。

問題は、まず、プロジェクトにどういう形で描写していくか、まず計画全体の中で話します。どういった所掌範囲になるのかも、その中で説明します。あなたのプロジェクトはこういった大ききで話が進んでいるのかをきちんと説明することが必要です。きちんと定義しておくこと、そしてたくさんの情報を与えると、許可が出るのが早いということにつながります。

また、立地条件を見ますと、ポイントAからポイントB、どういう具合にして行くかということになります。これはエンジニアがやることです。可能性について勉強をしなければいけません。ですから、その場合は非常にきちんとした立地条件の定義をしなければいけないということになります。ですから皆さんはチームがいれば、どういった横道を考えているのかも、非常に大きな要素問題になります。

それから建築ですが、これは季節が影響してくるか、それとも天候が影響を与えるか、すべて知っておかなければなりません。また、環境問題によって、ある建物は建ててもいいけれども、ある建物はだめだという話になってきます。こういった環境問題も知っておくことが必要とされます。

中でも一番大事なのは建築の許可です。建築の許可がでない限り、先ほどの話は進まないということになります。

そういったことで、立地条件を非常に広い意味から見てきました。その中で環境問題があるということも述べました。水の資源、非常に繊細な眺め、それから野生動物がいるということ、これらの予想を考慮に入れなければなりません。皆さんこれをやるときはグーグルアースを使うことができます。非常に助かります。GISデータを使う方は手を挙げてください。たくさんの方がGISデータを使っておりますが、たくさんの方がこの中に入っています。連邦、州、郡レベル、非常にいろいろな情報をここから引き出すことができます。非常に役立つ情報がその中にあります。

それから、ドライブして実際見てみる、空からその立地条件を見てみることは大事です。実際の、その地所を目で見るということです。もちろんそれには山あり谷ありということで、行くのが大変なところがありますが、必ず実際の物件を見てください。それから、その地所が環境問題を変えてしまう、あるいは環境問題に影響を与えるような物件だと、いろいろ連邦政府からの規制がかかってきます。覚えておいてください。

川があります。川の反対側はハイウェイです。ではこれをどうするか。これについては後でJeffreyさんに話をしてもらいますが、Jeffreyさんの話の中では、こういった種類の野生動物がいます。これも冬の間動き回ったりします。ですから、こういった野生動物も許可に大きな影響を与えてきます。

そういったことから、スケジュールについては抑制された期限付きのスケジュールになります。どういう具合に日程を組んで進めていくか。しかもできるだけ遅れることなく、特に予算の問題が大きな問題になってきます。これだけしかお金がない、この中でプロジェクトを進めなければいけないということがあります。

いろいろなプロジェクトが今進んでいます。それに対してのマンパワーを含めて資源が限られている。ですから、オーナーたちには、どういう具合にして十分な建物を建てることかという心配が常について回っています。これは我々が話したことですが、こういった資源があるのか、許可を取るのにどれだけ時間がかかるのか、こういった内容なのか、あるいは、向こうから与えられる考察はどんなものなのか、知っておく必要があります。

文化的な資源について話をしたいと思います。いろいろなプロジェクト、特に連邦政府のプロジェクトについては、いかなる文化的な資源があるかを見てください。これは一般的に文書を見て、あるいは実際にその場所について、チェックすることができます。ここで文化的な資源

がわかれば、それを資源として扱うことができます。これは1年あるいは2年かけて調べます。そんな長くかかるプロジェクトもあります。我々には常にこういう文化的な資源の問題があることを覚えておいてください。

それから水の資源ですが、あなたのプロジェクトの中にこれもあるということを忘れないでください。これが連邦政府、州政府、それから郡レベルであるということも覚えておいてください。特に植物があるところの要素も覚えておいてください。それから、死滅しつつある動物がいることも覚えておいてください。これについての調査、それについてどういった制限がかかってくるか。それから、いろいろな穀物、これも季節によって変わってくる。こういったものをどう守らなければいけないか。これも許可によって守られています。ですから、これをきちんと前もって知っておく必要があります。この調査を地主に必ず伝えるようにしてください。

それから、皆さん、まずエージェンシーと話をして、これをしてもいいという許可があれば問題ありませんが、それがなければ調べる必要があります。特に、誰がこういった許可の取り纏めをしているのか、誰がトップでこの許可をコントロールしているのか調べる必要があります。どこにこの許可があるのか、どこにこの申請を出さなければならないのか、誰かがこれを取り纏めしているはずだと、これを知ることが必要です。データベースで取り纏めしているのかどうか、見通しをみて調べたり、すべての調査のプロセスが必要になってきます。これをエージェンシーに任せてやってもらうということになると、比較的簡単に引き出すことができます。これについては積極的に介入して、無視しないようにしてください。実際そこに出て行って、あなたの仕事として扱ってください。

それに対して、1つではなくて複数の既存資料の調査があります。これを比べることも大事です。エンジニアに関しては、まず我々、前も

ってこういった調査をしてきた。だから、いつこういった影響が出てくるのかを、常に、既存資料の調査グループとエンジニアグループとでコミュニケーションを取りながらやっていくことが必要です。常に連絡を取るということです。何か違いがあるかどうか、あなたはそれについて知っておくことが必要です。そしてそれに対して意見を言うことが必要です。いろいろなトラブルがあったとすると、どういう状況でトラブルしているのかを知る必要があります。

それから、建築現場においては、Jeffreyさんに後で話をしてもらいますが、いろいろな地形があります。この地形に対して、どこまでの道路を造ることができるか。Jeffreyさんに私はそれについて全然邪魔はされたくない、とにかく邪魔するような建設はして欲しくないと言ってきました。ですから、建築の問題と環境問題は常にお互い影響し合っているわけです。これをよく理解しておいてください。

次は、既存資料の調査についてのやり方ですが、どういう場合に既存資料の調査についてのエリアがあるのか。当然、やればやるほど仕事は増えてきます。我々はフル土地収用と呼んでおりますが、中には、既存資料の調査エリアを限ってくる、それを直線的にしてやっていく、一つずつ幅を決めて処理していくというやり方があります。

このフル収用問題に関して賛否両論があります。これも調べて比べ合います。だから、もし皆さんがその中で調整すれば、マイナスの面としては時間がかかるということですが、しかし、長期的に見れば、いろいろな意味であなたの時間、お金を抑制してくれます。

それからまた、許可に関しては、その許可の地域をスポット的に決めてしまうと、流れがなくなります。ですから、ここで我々は、許可を変えたよということになりますと、なかなかそれについていくことができません。ですから、これは状況次第ということになります。Jeffreyさんにこれについて、後でまた話をしてもらい

ます。

緩和物ですが、緩衝地帯というのがあります。建設現場はきれいなものではありません。ですから、ある程度の緩和物が大事になってきます。特に隣接する者に対しては、それを守る権利が定められています。例えばブルドーザーを使う場合、それを持ち込むだけでも、周りの環境を破壊することになります。

最後に法律の問題ですが、法律の大きさ、まずどういった許可を行うかによって法的な手続きも異なってきます。その中では、1年間のうちこの時期だけ働く、冬の間は動かないという形があります。あるいは、建築するのにヘリコプターを使います。これによって、グラウンドで歩き回ったりグラウンドを傷つけるのを避けるというやり方もあります。あるいは、前もって通知を出して、すべてのプライベートの土地所有者に2週間あるいは48時間の通知を出して、我々がいつ来ます、あるいはこういった動きをしますと知らせることによって、この法律的な争いを最小限にすることができます。あるいは、これをすることによって、誰かの地所に立ち入ることに対しても前もって知らせておけば、のちのちの法律的な問題を避けることができます。

それから、いくつかの土地のオーナーには、こういった環境を調べるエンジニアに全くうちの土地には入ってほしくないという難しい人たちもいます。建設する中でこういう人たちとうまくやっていかなければいけないという状況になることも、頭に置いておいてください。こういうことを法律の問題として起こり得る可能性として考えておいてください。ですから、法律問題の中では、できるだけ効率的に、我々の仕事がやりやすいような拘束力を持った妥当なやり方で説明していくことが必要です。妥当な法律的手続きです。前もってこういった妥当な法律的手続きを考えておけば、後半もそれによってすべてが、お互い話し合うことによって大きな法律的問題にはならない。妥当な問題で話を進めていくことにつながるということです。

従来のやり方、こういった開発に関する法律的手続きですが、あまりここでは触れないことにします。許可をやっていないとどうなるかということをお見せしましょう。この土地に入るとあなたとあなたの友達は撃たれますよというサインがあります。これはエージェンシーがしなければならない法律上のことについてそれを守っていない。ですから、まずあなたがプロジェクトを始める前には、どういったことが出来てどういったことが出来ないかという通知を受け取る必要があります。受けていないとこうした形になります。あるいは、プロジェクトが停止する場合。これも、どういった形で停止したのか知っておくことが必要です。エージェンシーはその許可に対して忘れてはいけません。ですから皆さんも、許可に関してはきちんとした準備と記憶を持って対処してください。一度失敗すると2回目はそれがいかに難しくなるかということも覚えておいてください。

事前に、Jeffreyさんの方が先に発表するべきか、私の方が先に発表するべきか、だいぶ話し合いました。でも、彼の言うことと私の発表したいことは非常に類似しているところがあるので先にしました。

Jeffrey Montgomery 16年ぐらい前にMariaさんと工事現場で会って、彼女はオーナー側にいたのです。だから仲良くしないと、世の中狭いですから後々のために。私は180マイルの送電線工事をやっていて、彼女はオーナー側で、彼女の方には大勢いて、すでに敵対関係でしたが、その後仲良くなりました。工事現場で実際に仕事をされている方。暗い方で働いているのは私だけですか、結構楽しいんですね。これは送電線ですね。私は送電線の専門家ですから。これがプロジェクトで、大半が民間のプライベートの土地で、まだ環境インパクトについての調査を行って、空中から撮影したりして、そこへのアクセスの道は5メートルくらいの幅しかないとか、いろいろあります。これらがプロジェクトにブレーキをかける要因です。アクセスが

不十分もしくは良くない場合。または、作業をする場所が足りないとか、水もしくはその他の原料、砂利などが足りない場合。また、季節での制限、それから地主からの承認・許可などがあります。

アクセスですが、ちゃんとしたいいアクセスというのは出入りが非常に楽です。機器が全部持ち込める。プロジェクトの規模、道具の規模、それによってどの程度の大きさの機械が必要か。30メートル強の走路が必要なのか、コンクリートの走路が必要なのか、路面がそれに対応できるのか、それを実際に誰かに見てもらいます。行き詰まりの袋小路はお金がどんどんかかるものであって、または路面が傷むんですね。だからちゃんとしました。グーグルとかそう言うのは全部やっていますが、実際にいって自分の目で確認しているところがいいんですね。

これは送電線が灰色、オンラインアクセスが紫です。だから、いろいろな道で出入りができるわけです。しかし、アクセスが良くないと、出入りできるのは1本しかなくて、それが行き詰まりだと、みんな最後まで行ってUターンして戻ってくる。これは光ファイバーの配線でもいろいろながあります。このプロジェクトは、オーナーからはここから入れると言われ、だから、そこの通行権がもらえなかったんです。急に機械の出し入れにもすごくお金がかかってしまうわけです。そこらへん気を付けなければいけない。入札するに当たって、業者は全部地図を見てやりますが、舗装された道もあるし泥道もあるし砂利道もあるし、この場合は砂利を敷いたんですね。これは新しく、ウェストバージニアの2004年にあったプロジェクトです。これはUSGSといってよく使われています。ここに道があります。四輪駆動の車があってこっちを使いました。我々の手元にあった地図ではそれがあったのですが、グーグルアースを見たら本線の道があるように見えたのです。しかし現場にいってみたら、トラックはすごいダメージを受けて大変でした。既存資料の調査をやるの

もみんな、でも、これで工事がストップ。これを克服するのに非常に時間がかかってしまった。グーグルアースを見ただけで大丈夫だろうと。これはご存じの方もいると思いますが、こういう地図をもらったんです。送電線があります。アクセスロードがここにありますが。しかし、現場に行ったら、グーグルアースを使ってやってみたら、ここに砂利道のいいのがあったんですね。常識では道はこっちなんです。どうなったかということ、なかなかいい。これは電子データだけに依存して、オフィスの机に向かって判断してしまった結果です。やはり現場にいかないとだめだと。

地主の承認が必要なわけです。こういう細かいことが工事の進捗に大きく響きがちです。これもやはりウェストバージニアのプロジェクトで、狭いトレーラーはこの道では使われていないと。私は現場に行きましたが、問題が発生したんです。これを直すのにえらいお金がかかりました。幸いに、環境上の問題を起こさなかった。でも、トレーラーの長さを見てください。アクセスが大丈夫かどうか。人間が2人、100メートルのメジャーテープを引っ張ってやって角が曲がるかどうか、実際に自分で確認して見るわけです。5メートルぐらいの幅があって、それで大丈夫だと。これもやはり道が不十分だった。アクセスはここしかなかったんです。

私はその次、請負側の方で、責任者をえらく叱りました。作業場、作業に必要な場所ですね。どういう配線があるか、または、必要とする資材などを一時保管する場所がちゃんとあるかどうか。だから事前に何を持ち込んで、何をどう保管するか。昔はよく、地主と物々交換で交渉することができました。どういう機械等を持ち込むか、どういう資材を持ち込むか、持ち込む順序をどうするのか、工事のやり方を変えると、いうのもあります。気候のことがある可能性もあります。一番最初にMariaさんと会ったときに、従来クレーンでやっていたのをヘリでやろうと。そういう知恵を使って、いろいろなこと

ができるわけです。

これは送電線のためのフライヤードというのですが、何エーカーぐらいありますか。だから、ヘリを使った場合にはこれが必要なんですね。いろいろなヘリ会社がありますが、だいたい5マイルとか10マイルぐらいが限界だと。非常に重いものを運ぶということで、長距離は無理と。あと、どこに着陸するか。小川の横にヘリを着陸させることはできない。ヘリコプターの離着陸ができるところは非常に限定されているわけです。これはカリフォルニアのサクラメントというところの工事です。本来は年間平均雨量が低い、非常に乾燥したところのはずですが、たまたまその年は非常に降水量が多かったわけです。これは気候条件によって大きくプロジェクトが変わった例です。

油などがこぼれた場合にはどうするか。それは事前にこぼれ防止というのを各装置に付けます。何かこぼれた場合、漏れた場合の措置のための道具が必要であると。だから文化的な要因が絡んでくるし、地元にある植物、動物に影響があるかどうか、考古学的にどうであるかとなります。

作業場の選択ですが、各請負者が自分専用の作業場を求めるわけです。

Maria Britton 我々がやっているプロジェクトは連邦関係が多いので、各作業場が全部報告しなければならないわけです。

Jeffrey Montgomery プロジェクトが終わったときに、どういうところでダメージを起こしたとか影響があったということを後で調べるわけです。安全が第一で、2番目に環境だと。これはネバダのプロジェクトです。もともとH型の物でしたが、B型に変わったわけです。アンカーの部分作業場からはずれ、それで、アンカーを十分に収納できる仕事場が必要になってきたわけです。

これは典型的な鋼鉄の管です。中に埋め込もうとしている穴があって、掘って間もない穴です。その中に入れるわけです。この隣に飛行場

があったんです。一番大きなタワーを動かす必要が生じた。だから、すでに敷いた基盤を掘り返して、やり直しました。飛行機が見えたはずなのに、飛行場の関係当局に問い合わせをちゃんとしなかったためです。

これは送電線です。これだけたくさんの機械を必要とするわけです。これは1本線の物で、6本線の物もあります。だから、下で配線のためのトラックの台数が非常に多いんです。こういう配線をしたいといったときに、どこにどういふ影響があるかをちゃんと洗い出すことが必要であると。これが30数メートル、そうすると、そこから3倍の距離のところになければならない。へたをすると200メートル強いってしまうわけです。角度があった場合には、大きなバルブを設けたものは、それを影響範囲から取り出すことができるわけです。

これは材木です。これはウェストバージニアのあるプロジェクトでしたが、木を切り落とすということは、それを取り出す必要があるわけです。**Skidder** (荷物移動時の車輪のついた台)はどうするか、チップトラックをどうするか。木を倒すだけが能ではなくて、その後始末をどうするか、これは通行権外の話ですので、許可を修正する必要がそこで生じてきました。

これは監視所です。アメリカでは雑草が非常に大きな問題になっています。雑草の種をばらまかないで欲しいと言われていたわけです。国立森林に入る前に車を洗車しなければなりません。作業用の車両は全部洗車を求められています。しかし、トラックなどの洗車をどこでやるか。こういう工事現場用の装置は必ず漏れというのはやむを得ないのです。

ネバダ州のあるプロジェクト。200マイルぐらいの埃対策は必要ないと思いましたが、何と、だめだということになり、毎日10時間、週7日制でやっていました。埃とか水とかの許可は、許可申請を行うときについ忘れてしまい、考慮しないことが多くあります。

ここで、我々が忘れてはいけないことを把握

したいと思います。例えば、資材を使うとき、その中に小石を入れること、水を用意すること、これを用意しておかないとそこで許可を得られないということになり、話が進みません。それから、草の入っていない材料を選ぶということであれば、これも許可されません。Mariaさんが言ったように、このプロジェクト推進するためには、ローカルのいい友達を作ることが大事です。

ここに井戸があります。これはゴミ捨て場でした。ラスベガスの物件です。すべての許可がありますが、水についてはありません。水をどこから持ってくるか、これは水の許可も取らなければいけないということを忘れていたわけです。

これはコンクリート用の小石を盛り上げているところです。これについても許可がいります。こういった小石が準備できている、使用可能だという許可が必要なわけです。それを取っておかないと、これを移動させることはできません。

それから季節的な規制、これは野生動物の規制があります。野生動物が巣を作るからです。それからアメリカですから、猟銃を持ったゲームの季節が始まります。こういったものをすべて考慮に入れて許可を取る必要があります。つまり、こういった野生動物に影響を与えるということなのです。

このプロジェクトを見てください。アクセスロード、送電線、すべてよく見えます。ところが、季節によってタカがやって来て、ここに巣を作ってしまうわけです。そうするとこれは、野生動物を守るということから、結局、8月に始まる予定だったのが、次の7月まで待たなければいけないとなりました。すべての資材と許可も持っている。ところが、単にこういった野生動物の保護という許可から、我々の仕事が非常に大きく影響を受け、結局、翌年の7月から再び許可を取り直して始めたということがあります。こういったことから、いかに難しいかがわかってもらえると思います。許可が必要なん

です。

Maria Britton 無視できないんです。鳥の巣は本当にたくさんあります。たくさんの野生動物たちのリストがあります。これをすべて把握する必要があります。

Jeffrey Montgomery いろいろな種類の野生動物がいて、これに対しての注意が必要です。ですから我々は、わかりやすいように、いろいろなプロジェクトを色分けしております。色分けによって変えていきます。これが非常にわかりやすく、そしてそれを月別で工程表に書き込んでいきます。これによって、どういった効果が我々の仕事にあるかを前もって知るといった利点が生れます。

これはワシントンのスポケーンの送電線の例ですが、雑草が生えるという問題です。我々は冬の季節に、こういったことが起きることを知りませんでしたから、これも我々の仕事に対して大きなマイナスの影響を与えました。こういった季節がどれだけ大きな影響を与えるかを、我々は知っておく必要があります。

それから、サクラメントの水田です。交渉の中ではオーナーは、ここに建物を建てるということでした。ところが、水がありますから、実際できません。ですから、我々の工事現場に大きな衝撃を与えました。ですから我々は、このプロジェクトにとりかかって終わるのに非常に長い時間がかかってしまいました。タイミングが悪かったということです。これも季節を無視したために起きた非常にマイナスの要因です。

これは私の車ですが、季節がいかに我々の仕事に影響を与えるかという一つの例として見てもらいました。

これもご覧ください。これは今年のスポケーンの冬です。雪がありますから雪かきをしなければいけない。そうでないとそこまで到達することはできない。ですから、秋に収穫が終わって、雪解けまで待たなければいけない。収穫を終えてから我々は工事にかかることになります。

このケースは古い鉄道でした。6メートル。

ところが、そこまで水が来ております。このスポットは古い鉄道だったんですが、そこに建物を建てる予定でした。アイデアは良かったのですが、場所が悪かった。誰かがここへやって来て、我々は議論しました。結果はやろうという話になりました。クリスマスの4日前でしたので、私はクリスマスに帰りたいかったです。帰る用意ができていました。ところが、こんな状況になっている、どうしたことかということで私が呼び出されました。こんな状況になって結局、ミーティングをやった家を避難させなければいけなかった。ですから、もう一回これを取り除いて水を復旧させなければいけなかった。結局これは裁判問題にまで持ち越されました。こういったケースもあります。ですから、オフィスの中でおしゃれな設計だけでは話は進まないということです。

地主の許可が必要です。土地の所有者からいろいろな許可をもらうことが必要です。ところが、ここに書いてあること、例えばこれを見てもらいますと、我々のチームが働いておりますが、こういったことが起きます。これは起きてはいけないことです。ところが、こういったことが実際起きるわけです。

これも同じ写真ですが、この場合は法律問題で、これを実際始めたんだから終えようということで話を進めていました。ところが裁判問題になって、これをストップされることになりました。結局、前もって既存資料の調査はできていたけれども、実際問題ストップがかかっているという例です。

それから、コストの意味合い。一体どんな経営コストがかかるかということです。例えば道路を造る場合のクルーに、仕事が遅れたらこれだけのマイナスがかかります。それから、ワイヤを引くクルーですが、これに遅れが出たら、これだけのマイナスになります。それから、ヘリコプターをスタンバイさせるだけで、1時間当たりこれだけのマイナスが生じます。1時間1万4000ドルという法外なヘリコプターのスタン

バイ料がかかるわけです。それから最後、クルーを移動させるだけでも、たくさんの費用がかかります。

これは我々が奨励するところです。まず、どういったエリア、どういった問題があるのか。そして、アクセスを見て、そこでの入口になる場所を確認する。それから、長く非常に険しい谷ですが、これについても時間をかけた調査が必要になります。それから、どういった土壌になっているのか、土壌の状態はどうなのか、こういったこともします。チームに対しても、皆さんこんなチームが欲しいと思いますか。これが果たしてチームと言えますか。私を除いてあとのチームですが、だれがエンジニア、だれがトランスミッションに詳しい人、生態学に詳しい人。こういったメンバーが必要です。工事現場に行く前にこういった人間を送って調査させて、それからの行動が必要になります。また、アクセスができないところは、こういった空中からの調査が必要になります。私は地図を使いますが、一つだけの地図に頼ることはできません。最近ではGPSができていますが、その情報は重要です。それから、その中で探し求め気づいた情報は必ずノートに書き取ってください。ノートにつけることは非常に大事です。それから、建築現場、工事現場を知ることも大事です。一体どういったことが起き得るのか、どういった可能性があって、どういったことが起きるのか、前もって現場を訪れることです。

簡単ですが、これで私のプレゼンテーションとしたいと思います。ありがとうございました。
(拍手)

James Laramie 数分残っております。お二人おられますので、もし質問がありましたら。

質問 文化的な問題点について一度触れてください。

Maria Britton これはネイティブアメリカン、有史以前と言われます。それから歴史的なアートクラフト、50年より古いもの、これはたくさんありません。古いとは言えませんが、建物、

鉄道のベッド、こういったものは歴史的なもの
と見なされます。それから、地面から土器が発見
されたとか、非常に広い意味での文化的なア
ートクラフトは許可に影響してきます。

Jeffrey Montgomery 例えば送電線でも、昔の
ものは30年、40年たちます。そうするとこれも、
本質的には歴史的アートクラフトの対象になる
わけです。

James Laramie 皆さんどうですか。このあたり
で終わりにします。お二人には今回のプレゼ
ンテーションの記念に、ウェストバージニアの
グラスでできたハンドボール形の記念品です。
今回来ていただいて本当にありがとうございました。
では皆さん、もう一度最後の拍手をお願い
します。(拍手)

アンケートを皆さんに手渡しております。も
し時間がある方はぜひこれを書き込んで、ある
いは、お忙しい方は帰ってEメールで私のほう
に送っていただくと非常にうれしく思います。
これはIRWAの雑誌にも載せる予定にしており
ます。いろいろ将来のセミナーに役立ちますの
で、ぜひこのアンケートに答えていただきた
いと思います。ありがとうございました。

◆セッション3

東日本大震災の現状と補償コンサルタント協会の対応

■スピーカー

賢木 新悦

東北支部 支部長

(株) 都市整備 代表取締役会長



東日本大震災の現状と補償コンサルタント協会の対応

日本補償コンサルタント協会
東北支部 賢木新悦
2013. 6.

日本補償コンサルタント協会東北支部の賢木新悦と申します。
この度、このようなスピーチの機会を与えていただき、東日本大震災の内容をお話できます事に、IRWA会長始め役員の方々に感謝を申し上げます。

世界の皆様からの
支援、お見舞いに
心から感謝申し上げます

発表前に、2年前の3.11の東日本大震災の際、本日ご出席の皆様始め世界各国の皆様から温かいご支援やお見舞いをいただき、心から感謝申し上げます。
皆様から届いた励ましが被災者の方々に勇気をいただきました。

さて、これから津波の映像を流します。ストレスを感じる方もあると思いますので気をつけてご覧ください。

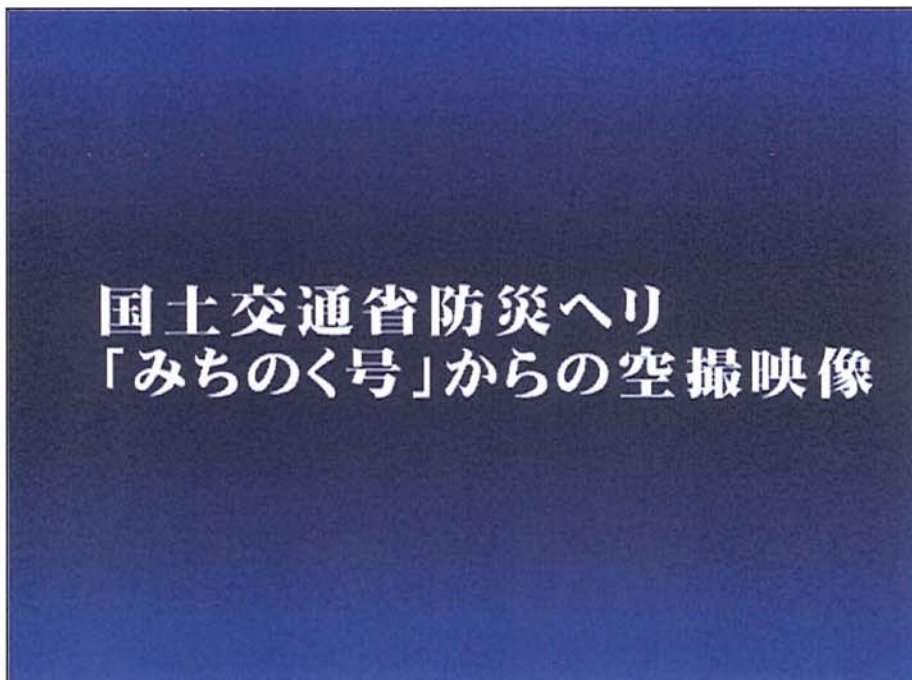
2011・3・11 Pm 2.46

マグニチュード 9.0

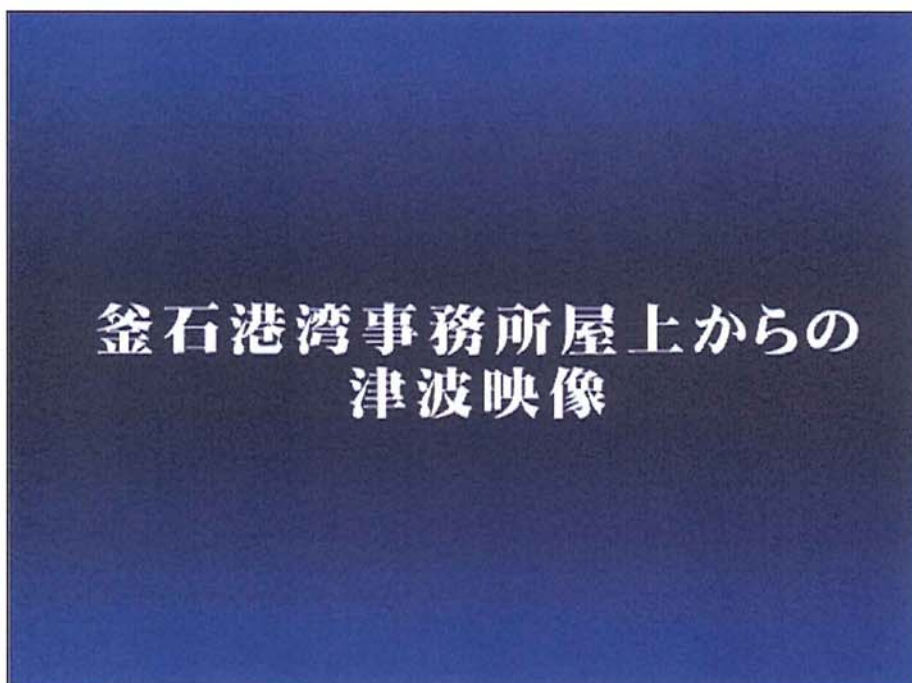


今の映像は、巨大津波が沿岸に押し寄せる様子でした。
漁師の方が経験上津波の際、船が壊れないように出港したものです。しかし、かつてない津波の大きさに漁師仲間から船が転覆しないよう大声で呼びかけている様子でした。

次の映像は国土交通省の防災ヘリコプターが、津波の到来寸前の仙台空港を飛び立ち撮影したものです。もちろん津波の被害を受けた仙台空港の帰ることが出来ませんでした。水素爆発前の福島原子力発電所も映っています。



次は、国土交通省釜石港湾事務所屋上からの映像です。
市街地に押し寄せた津波で家屋がことごとく破壊される凄まじい映像です。

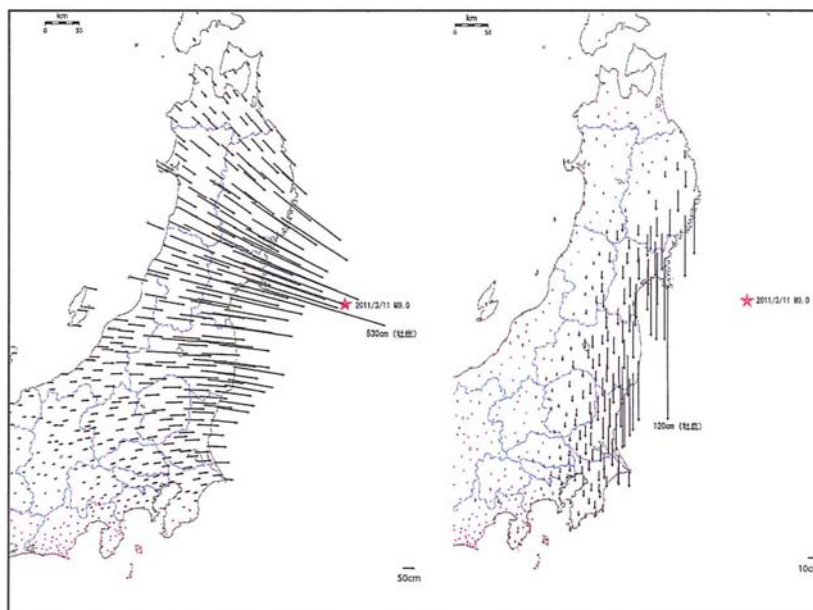


次は、岩手県の監視カメラからの映像3本です。
最初は宮古市役所からの映像で川を逆上った津波が堤防を越え道路を駆け上がる状況です。
次は国道45号線に押し寄せる津波の映像です。
車での避難を考えさせられます。

CCTVによる連続画像 (岩手県)



この写真は、震災直後地元新聞社が写したものです。
ご家族はどうなったのでしょうか？思わず涙が出てきます。
多くの犠牲者の方々のご冥福をお祈りいたします。



この図は、地震によって起きた地殻変動をスケール大きく表現しています。
 左の図は移動方向と距離を表したもので東の方向に最大5m30cm、右の図は地盤沈下で最大1m20cmと東日本が大きく移動しました。

震度が大きかったため、余震が多く今なお発生しています。
 地震後は、火山が噴火するといわれています。富士山はじめ注意深く観察しています。
 震源地は赤い星印です。

被災状況ですが、残念ながら多くの犠牲者が出ました。2013年5月現在

被害状況

- 死者 15,881名
- 行方不明 2,672名
- 損壊建物 756,569戸
- 避難者 468,653人

今なお30万人の方々、原発関係では16万人の方々が避難を続けております。

国土交通省の対応

くしの歯作戦



凡例
○ 通行可
△ 一部通行可
■ 通行不可



国（国土交通省）は素早い対応をしました。

ライフラインである電気、水道が止まる中、人命救助のため道路の啓開に着手。それが「くしの歯 作戦」です。

日本の古来のお化粧道具であるくしの歯に似ているところから命名された

この作戦は、いち早く縦軸の高速道路、幹線道路を通行可能にし、次に横軸の道路を海に向かって切り開き救援隊の移動、救援物資を輸送したものです。

次の写真3枚は道路啓開の様子です。



- 15 -



地元建設会社の社員が自分も被災者であるにも関わらず全面協力いたしました。

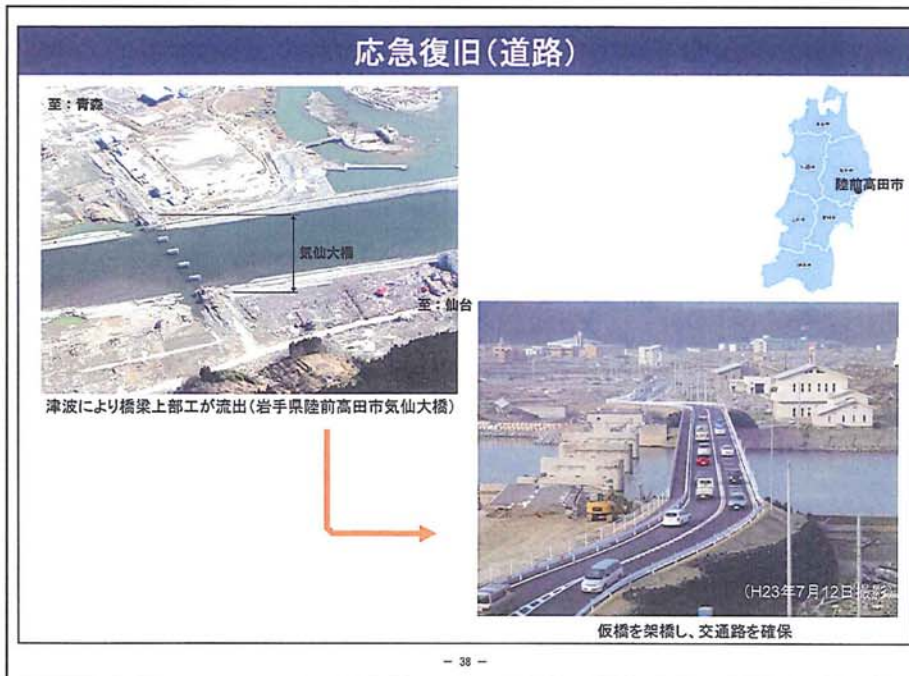
この作業の難しさは、犠牲者が瓦礫の中にいるので細心の注意が必要なことです。
丁寧に且つ素早くとの困難な仕事をしました。



道路が開通した様子です。



この写真は、地盤沈下地を緊急復旧し自衛隊車が渡っているものです。



この写真は橋が流されたため、仮橋を架橋したものです。
あらためて、復旧・復興に道路がいかに大切かわかります。

港湾における航路啓開

3/23までに、太平洋側の10港全てで、緊急支援物資受入れが可能。

航路啓開状況



▲仙台塩釜港 沈んだコンテナの引き上げ除去



▲仙台塩釜港 沈んだ自動車の引き上げ除去



▲石巻港 流出した木材の除去

- 20 -

この写真は港ガレキの様子です。 港を3カ月で復旧しました。

応急復旧(港湾)

被災直後



<4月18日撮影>

応急復旧後



<6月23日撮影>

仙台塩釜港(仙台港区)



- 41 -

日本補償コンサルタント協会活動(1)

国土交通省との災害協定に伴う出動

- 出動要請
 - ◇堤防崩壊地工事の建物被害調査
 - ◇道路法面崩壊復旧の為の用地測量
- 受託事業の業務停止命令

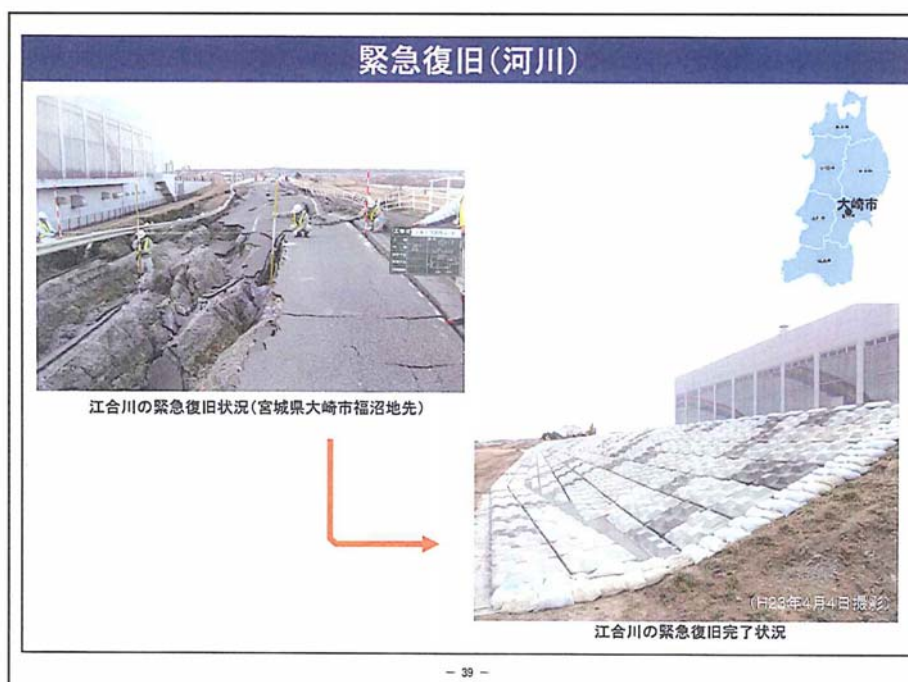
ここから、協会の活動を説明いたします。

8年前協会は、国土交通省東北地方整備局と災害協定を結びました。
今回の震災で初めての出動要請がありました。

一つは、堤防崩壊の復旧工事に伴う建物被害調査です。
もう一つは、道路法面崩壊の復旧工事の用地測量です。

また、私どもが国土交通省からすでに受注し作業中の業務ですが、大震災の復旧に全力を注ぐための業務停止命令が出ました。

次の写真2枚は堤防の復旧の様子です。





この図は、被災地に計画されている幹線道路路線図です。
 国道45号線は海岸に近いことごとく破壊されました。国は被災地を避け高台の
 道路建設するゴーサインを出しました。

日本補償コンサルタント協会活動(2)

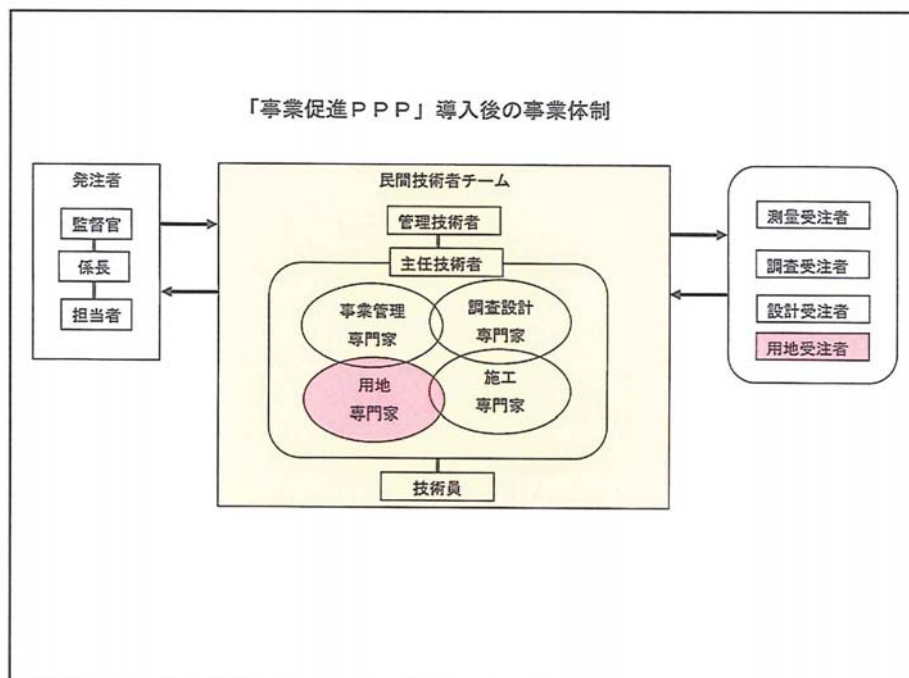
事業促進PPP

- ・復興事業の促進を図るため、初めての導入
- ・官民がパートナーを組み、マネジメント
- ・「事業管理」「調査設計」「**用地**」「**施工**」のエキスパートで構成

国土交通省は、膨大な工事量を短期間で完成させるためPPP制度（パブリック・プライベート・パートナーシップ）を初めて導入。

発注者と受注者の間に官民が一体となってマネジメント（事業推進）する組織です。

私どもは、その体制の中で「用地」の専門家として参画しております。



この図は、PPPの仕組みを表したものです。中央の民間技術チームの中にある用地専門家はこちらの役割です。

日本補償コンサルタント協会活動(3)

三陸沿岸道路の用地調査業務

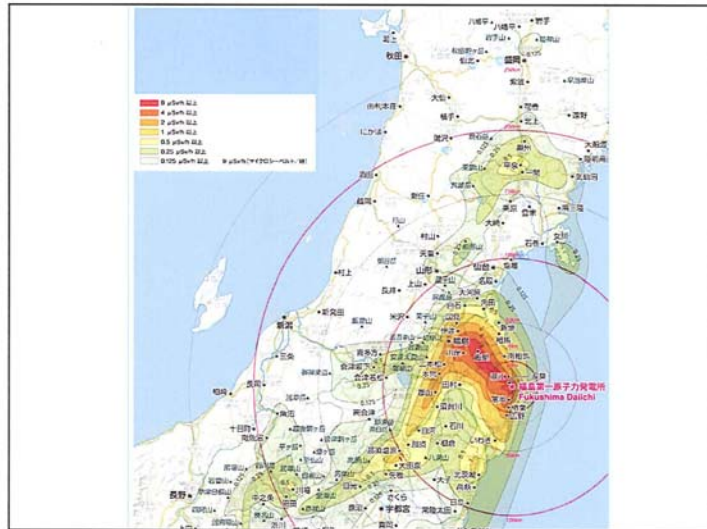
津波被災地の幹線道路・新規区間148Km用地取得

◇業務内容

- ・用地測量
- ・建物調査
- ・立木調査
- ・補償説明

次の協会活動ですが、津波で海近くにあった国道45号線は破壊されました。幹線道路として一部開通しており避難路としての有効性が認められ新規の148kmを早期完成のための用地調査業務が発注され協会会員が従事しました。

その内容は、用地測量、建物調査、立木調査、補償説明です。通常では考えられない1年間での用地取得を、会員の社員が昼夜頑張ってくれ工事着工にこぎつけました。



この図は、当時、福島原発の爆発事故によって放射能で汚染された線量を表したものです。

爆発後、風に乗って北西の方向に拡散し降雨によって汚染。その後、山脈に遮られところで、南風になり南下し広がりました。ところによっては250Kmまで汚染されています。2年経った現在は、線量は大幅に減っています。

日本補償コンサルタント協会活動(4)

- 放射線の除染
 - ◇権利者調査
 - ◇除染作業同意取得
- 土地建物等賠償
 - ◇相談業務
 - ◇建物等調査業務

福島の人々は、放射能汚染によって人生設計が大きく狂いました。今なお16万人が全国に避難しています。

今迄通りの生活がしたい。自分の家に住みたいとの要望に応えるため国（環境省）は、除染を行っています。

協会は、除染対象地の権利者調査、除染作業同意取得や土地建物等賠償に伴う相談業務、建物等の調査業務の作業を行っています。

課 題

被害範囲が膨大
県市町村の復旧、復興が本格化
原発事故対応

- 用地技術者不足
- 東日本大震災復興支援本部設置

千年に一度ともいわれるこの震災は南北500Kmにも及び過去に例を見ない災害です
被害状況は津波の大きさや地形、市街地形成によっても大きく異なります。

国（国土交通省）は復旧、復興の取組が素早く、道路、河川、港湾、空港等進んでいます。
しかし、県市町村の復興計画は出来たものの、事業を進めるにあたっての住民のコンセンサス
得るのに手間取っていますし月日が経つごとに心の変化もあり深刻な状況です。

また、津波の被害状況は目に見えますが原発被害は見えない故に風評被害もあり短期の解決
が難しい状況です。

時間経過に伴う震災意識の風化も問題です。

そんな状況の中、補償業務である、用地取得、同意等の作業において専門家のマンパワー不
足が深刻です。

この事態を真剣に受け止め、補償コンサルタント協会は、震災当時の東日本大震災対策本部
を復興支援本部に組織替えをし、全国の会員に協力要請をしています。



世界遺産平泉 中尊寺 山田貫主の言葉

- 地球は生きている(諸行無常)
- 何事も思うようにはならない(一切皆苦)

この黄金のお堂は、2011年6月に世界文化遺産登録された平泉の中尊寺です。生けるものは全て救うという浄土思想が高く評価され世界文化遺産になった平泉。震災から3カ月後に登録を受けた平泉では、震災直後から犠牲者のご冥福と一日も早い復興のため祈りを捧げてきました。

そんな中、中尊寺の山田貫主からお話を聴く機会がありましたので紹介いたします。

地球は生きている。仏教の言葉の諸行無常（しよぎょうむじょう）にあたります。震災という大変な災害にあったけど、「この世に存在する全てのものは、同じ状態を保つこととはなく移り変わっていき、永久不変なものなどない」と今回の震災を受け止めなさい。

何事も思うようにはならない。一切皆苦（いっさいかいく）にあたります。人生は苦しみである。しかし「これは単なる苦痛ではなく、自分を成長させてくれるため生じた深い意味をもつ試練なのだ」と受けとめていこう。

とのお話でした。

おわりに

社会資本の一翼を担う技術者として、東北人として

亡くなった方や行方不明の方、今なお避難を
続けている方の為にも

早期復興を全力で行います

ご静聴ありがとうございました

おわりになります。このような震災をうけて思います。

永年、社会資本整備の仕事に携わってきました。その恩返しの意味も込めて、社会資本の一翼を担う技術者として、震災に遭った同じ東北人として。

亡くなったかたや行方不明の方、今なお避難を続けている方々の為にも、早期復興を全力で行います。

ご静聴ありがとうございました。

質疑応答

- Q 1-1 福島では放射能に汚染された土地は農地として使えるのか。
- A 1-1 農地についても放射能汚染濃度の高い場所と低い場所がある。低濃度のところは農作業への影響はあまり無い。高濃度のところは除染を行い、土を取り替える等の方法で将来的には農作業が出来るようにする。
- Q 1-2 汚染された農地はどれだけの量を取り除き、その後どのように処分するのか。
- A 1-2 セシウムは土の表面から5~10cm位までしか沈下していないので、それを全部剥ぎ取る。かなり面積が広いので量的にどの程度になるかは判らないが、貯蔵施設を造り、ある一定期間そこに保管する予定になっている。
- Q 1-3 新たに置き換えられるきれいな土は何処から持って来るのか。
- A 1-3 除染である程度線量が下がれば、新しい土は要らないと思う。只、その後のことについて計画は未定である。更に、農地の周りは山林が多いので、山からの影響がどの様になるかは判らない。
- Q 1-4 汚染の一番ひどい所で大体どの程度の年月がかかるのか。
- A 1-4 先のことなので最終的なことは私にはわからない。
- Q 2-1 日本全体が16メートル位移動したと聞いているが。
- A 2-1 先程の画面にあったように、陸上で5メートル位の移動である。
- Q 2-2 GPSや測量の上で、それは問題にならないか。
- A 2-2 事業中のものは測量し直し、基準点網は全て観測しているので問題はないと考える。
- Q 3 自身の3.11の思い出は。
- A 3 会議のため仙台にいた。交通手段が無く、2晩避難生活をし、原発事故の不安はあったが3日目にタクシーで自宅へ戻った。
- Q 4-1 がれきの処分はどうしたのか。
- A 4-1 津波の被害にあったがれきは、今年1年で全て処分する。
- Q 4-2 処分の方法はどうしたのか。
- A 4-2 全て分別して、一部は埋め立て、燃やせるものは焼却した。
- Q 5 津波によって海岸線が変わったと思うが、海岸線はどの程度元の位置に戻ったのか。
- A 5 地盤が沈下し、堤防も失ったため、殆ど戻っていない。どの程度の損失かは場所によって違うが、海岸線の本々は全てなぎ倒されたままである。
- Q 6 反原発の気持ちが高まっていると聞いているが、原発の代行としては何が計画されているのか。
- A 6 明確ではないが、再生可能なクリーンエネルギー等を考えている。
- Q 7 私はジョージア州の電力会社の者だが、スリーマイル島の事故後初めて新しい原発を建設中である。福島原発の頃に工事が開始されたのだが、日本では原発設置についてどのように考えているのか。
- A 7 日本政府としては、とにかく新しい規制基準を決めて、それに基づいて安全性を確認しながら、今後の設置・稼働の方針を決定する予定である。