

2018年度 国際用地協会（IRWA）

第64回 国際教育セミナー

（於：カナダ・アルバータ州エドモント市）

[報 告 書]

2018年6月23日～6月29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

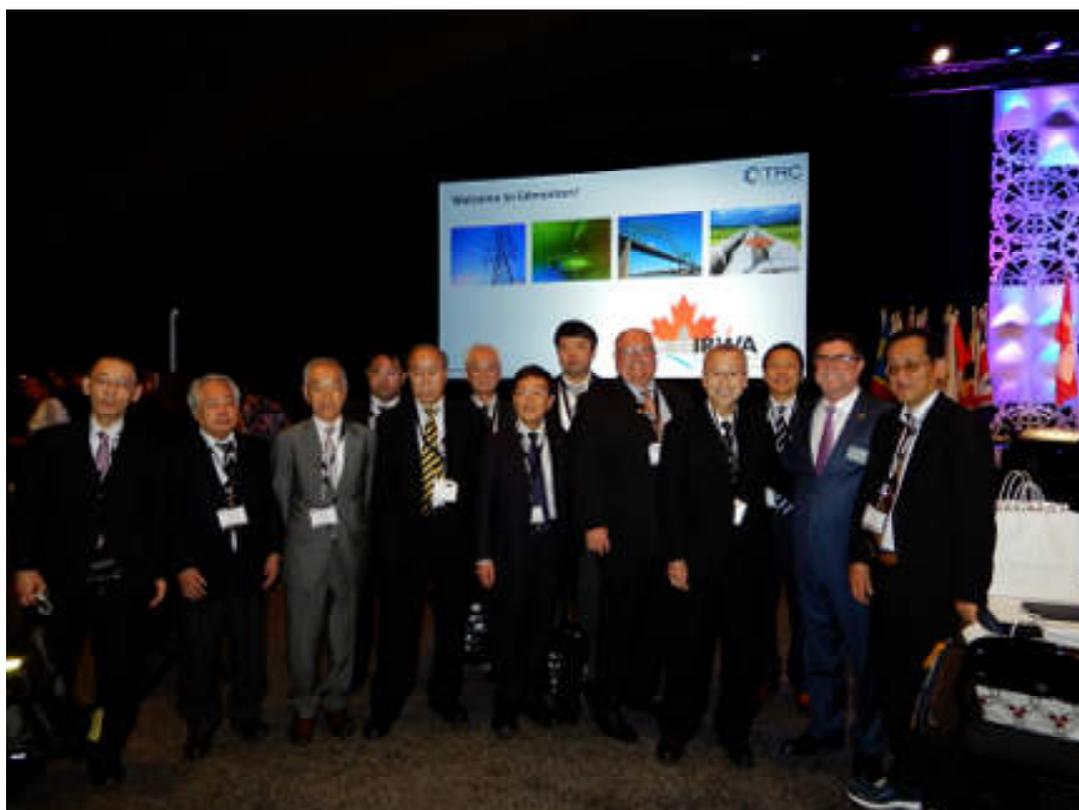
1. 「用地の部分取得をした状況の下でのリスク回避 － 取得文書起草のヒント」
2. 「無人飛行機（ドローン）システム：土地から法律まで」
3. 「部分的な（用地）取得による移転支援をいつ始めるか？」
4. 「携帯電話のアンテナ塔と看板の移設で立ち往生しないためには」
5. 「全体会合 － 獣と闘う」
6. 「収用手続きにおける事業の価値評価の専門家と不動産評価の専門家との間の調整」

参 加 者 名 簿

No	氏 名	所 属 名 ・ 役 職
1	さわの 澤野 順彦	澤野法律不動産鑑定事務所 所長
2	いけだ 池田 国広	(一社) 日本補償コンサルタント協会 専務理事
3	はなおか 花岡 一明	(株) 富士建設コンサル札幌支店 常務取締役
4	おがさわら 小笠原 慎一郎	(株) みちのく計画 企画品質管理部管理課 専門職
5	いとう 伊藤 正敏	(株) 四門 上席副社長
6	なかお 中尾 晃治	(一財) 公共用地補償機構 用地補償研究所 室長
7	いその 磯野 壽行	(株) 日本補償総合研究所 用地補償部次長
8	とべ 戸部 康彦	東洋測量(株) 代表取締役社長
9	いまがわ 今川 健治	(株) 上智 測量調査部 取締役執行役員
10	とみなが 富永 弘実	(株) タカダ 技術第二部 次長
11	なかもと 中本 裕之	(一社) 日本補償コンサルタント協会中国支部事務局長

第64回 I RWA 国際教育セミナーにおいて、J C C A が参加した6セッションの概要および議事録をご紹介します。

なお、議事録については、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、幸いです。



<Colburn I RWA 会長（右から二人目）を囲んで参加者全員の記念撮影>

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション1

「用地の部分取得をした状況下でのリスク回避－取得文書起草のヒント」

□スピーカー（講演者）

Todd A. Amspoker

カリフォルニア州 サンタバーバラ市 弁護士

□担当者

花岡 一明

株式会社 富士建設コンサル 常務取締役

今川 健治

株式会社 上智 測量調査部 取締役 執行役員

I 概 要

1. はじめに

第64回国際教育セミナーは平成30年6月23日～29日の7日間の日程で、「カナダ・アルバータ州エドモント市」において開催されました。

この目的は「国際情報化時代を迎えて、公共用地の取得に伴う損失補償について、グローバルスタンダードの視点から国際的な情報交流・交換を深めて、用地補償に従事する関係者の資質の向上や人材の育成を図る」ということで参加してまいりました。



(会場入り口)



(メインホール壇上)

2. 概 要

公共団体や公益企業は、土地所有者の置かれた状況をよく考えた上で用地の部分取得の提案をして、取得文書は、プロジェクトが土地所有者に与える影響が最小限になるようなものでなければならない。

この点に十分に注意を払わないと、初期の交渉段階で不要な困難をまねく結果となりかねない。収用手続きが提出され、かつ、所有者からの要求が、手続きの中でまだ確認されていない場合、収用する組織は、土地分割に対する損害賠償を支払わざるを得なくなり、合法的に取得の仕方を変えることができなくなるかもしれない。

今回は、こういった状況下で問題に直面する代表的な領域について説明をされ、実社会における類似した状況の例を示しながら取得文書作成に際して、このような問題を避けるための様な内容でした。



(セッションの様様)



(講演する発表者)

3. おわりに

日本国内で発表会や講演会に数多く参加出席をしてきましたが、この度、国際教育セミナーへの参加という初めての経験をしました。

発表者が説明をしている途中でも、手を上げて質問をし、これに対して発表者も何ら制限をするわけではなく応答していました。また、その途中でも別の席の方から、私の経験からいけばこう思います等、終いには質問者同士で意見交換を行い、結構活発な質疑・応答がされ、最後には講演者が只今の貴重なご意見や提案ありがとうございますと、挨拶をされていました。そして質問者は聞きたいことが終わると、別のセッション会場に発表の途中でも異動していくのには重ね重ねびっくりさせられました。

最後に、この研修を今後の公共用地取得業務の参考にしていきたいと思います。

II 調査議事録

Todd A. Amspoker それではもうよろしいでしょうか。

まず最初に自己紹介をします。私はTodd A. Amspokerと申しまして、サンタバーバラ、カリフォルニア州の弁護士です。公共団体や公営企業体の収用について30年ほど関わってまいりました。ですから、少なくとも私の経験とこういった判例、事例に関わった事と学んだ事について申し上げたいと思います。

まず最初に申し上げたいと思うのは、皆さまにお祝い申し上げます。どうやって弁護士と調整するかということではなく、ここに参加されたことをお祝い申し上げます。これで一つとか二つ位をクリアできると思いますが、弁護士と関係がないとか、弁護士についての講演なんか聞くつもりはないという方は手を挙げてください。弁護士が大好きであるから、どうやって弁護士と調整するかももう分かっているという方たち、手を挙げてくださいね。いらっしゃるんですね、この1列目に（笑）。いま手を挙げた女性は私の妻です。ですからこれは、いまの私が皆さんにお聞きした質問の答えとして意味をなさないと思います。

明確にしておきましょう。私、A. Amspokerの事を大好きになってくれる必要はありません。私は皆さんに分かって欲しいのです。今日の話は、公的機関がある土地の一部分しか必要としないという場合についてお話しします。ここに日本からの皆様はるばるこうしていらっしゃって、出席して下さっています。どうもありがとうございます、私の講義にわざわざ参加して下さいまして。ですから皆さんにもお役に立つことを願っております。

私が何を話すかという事について、まずご説明します。まず全員で同じ出発点から始めたいと思います。非常に単純な話でありまして、まず土地があります。この土地全体でなにかのプロジェクトがあるとします。これはでは電線も通せないかもしれませんし、通せるかもしれません。ともかく、いろいろなプロジェクトで土地の向こう側に有るもので作るのかもしれません。ともかく何かこの土地でやる事に成っている形。ところが部分的にだけ収用します。全体は必要無いのです、部分的にだけで。そこで公的機関あるいは電力会社などがこの土地をちゃんと必要とした時には、それをする必要はありません。ですから米国においては、基本的な政府の権限として規定されているのが、土地を公的な事業の為に使用する事が出来ます。そのための権限とそれから規則と言うものが、法規がすでに設定されています。そこで大切なことは、政府が土地の全体を望むからと言って取る事は出来ない。あくまでもその事業に必要な部分しか取る事が出来ません。幅広い法規が、米

国政府があまり何らかの権限かで取得する事の無い様に法規が出来ています。

そのために、この部分的な収用という事例に取り組まなければいけないわけです。30年、40年位かけて米国ではこの収用法規において、実質的な和解を勧める様になって来ております。この判例法であります、特に収用法の判例法が重要なのですけれども、それを基にして両者、土地の当事者が合意に達する事。そして、米国には模範法というものがありまして、それで出来るだけ和解させようとしておりまして、米国の法律のユニークな点は、公的な機関が収用を実際に行う前に、法律的に決められている鑑定人による評価をする必要があります。したがって、非常に重要な事として、政府の制度として民間の土地を公的事業に収用する時の手続きが決められている事です。

ただ、これまでいろいろな変更がありまして、特にこのカリフォルニア州における収用法についての漫画をお見せしたいと思います。日本の皆さんにお見せしますね。これは道路局です。この州の州令のために土地が必要とします。この道路の道路局の局長は州全体を管理している。でも、僕の方は僕のものだからね、君が持っている訳じゃないけどね。そこで、やあ、君の家の上に高速道路を通すんだそうだ。確かに何も無い訳です。高速道路はだんだん出来ていく。君の家の解体したごみは片付けてくれという、こういった形であり得る訳です。そのために法律が出来た訳です。ですから、高速道路の局長が君の家が邪魔だからどけとか、勝手に命令が出来ない様にしております。

もう一つ説明したいと思いますが、重要な点としてこの部分的な収用の結果として、そこで関係している電力会社なり公的機関というものは、その土地の所有者とパートナーとなるべきであるという事です。つまりここに地役権を設定する訳ですが、例えば伝統を重んじるとか、そういう事しか認めない訳です。そうすると、ここの部分の土地はどうかと言うと、その公的機関が土地の所有者にパートナーと恒久的に成る様にする訳です。すなわち、この土地でその所有者が残り続ける形に成ります。これがポイントと成る。ですから成りたくない訳です。マーケットも重要な関係でありまして、全ての電力会社、それから公的機関など関係する組織については、この多くは、この土地を理解する必要があります。そこで良い法廷にいるのは良いお隣同士がカギだと言っておりますが同じ事です。よきパートナーに成る為に、まず最初に契約関係、文書をきちんと作っておく事です。これを正しく作る事が非常に大切である。その点について今日お話をします。

まず、そこでの公的機関の態度として正しいものは何でしょうか。この漫画で示した様な、今のは駄目なのです。これがどの様に上手くやったら良いかを考えなければいけません。

ん。この努力、この土地を長く所有している人となぜ訴訟を起こす必要があるでしょうか。そこで皆さんが弁護士と話をした時に、よく弁護士として私が公的機関を代表して取り組む時には、その時に私が必ずこの手で解決する。ですから訴訟というのは最後の手段です。最初から敵対関係で行く必要は無いし、言うてはいけないという事です。

いろいろなやり方がある訳ですが、基本的な考え方としては多大な努力をして和解を訴訟の前に成立させる様にする事です。そして、土地の所有者とやはり会わなければいけません。そこで皆さん、多くの機関が理解していると思いますが、まず所有者と会わなくてはいけない訳です。例えばその土地で何をやっているのか。そこでこの収用する土地以外の所ではたとえば農業をやっているのか、道路は何処に有るのか。そこでその土地がどういものであるのかという事を、まず最初に調べる必要が有ります。どの土地も一つ一つユニークです。それが私がこれまで30年間で学んできた事で、例えば家に行く道がここに出ているかもしれないし、ここに建物が有るかも知れない。ですからその土地の所有者にとっては生活的な問題も有るかもしれません。相手が何処かもめているかもしれません。いろいろな事があり得る訳です。非常に重要なのは、その収用する機関が所有者と会ってこういった事をすべて学ぶ事です。こうした事を理解して初めて両者にとって意味のある様な合意を達成する事が出来ます。お互いに満足を得られる合意です。

そこで弁護士の役割についてもお話ししましょう。私の仕事は公的機関の代表ではありますが、両者の事を考える事です。ですから、その機関の要求を一方的に押し付ける訳ではなく、その土地の所有者が何を望んでいるか、何を必要とするかです。ですから弁護士もこの実際の状況を知る必要があります。実際にその土地で何が行われているかという事を知らない限りは、その公的機関に対してこの合意書を作り必要な事を伝える事が出来ません。弁護士としてもう一つ重要な事は、私は判例法を色々やっておりますが、もしどうしても訴訟になった場合には、これは陪審員の訴訟になる訳ですが、通常は州でも連邦でも12人の陪審員がおります。そしてその陪審員に対して皆さんが状況を説明する訳です。それで陪審員が決定をします。という事で、公共事業体に対して私は陪審員がこういう事を思うよと言う訳です。もし訴訟した場合にはこういう文書を陪審員が見る事に成りますよという事は最初にちゃんとっておかなければ成りません。

場合によっては本当に賢い弁護士がいて、土地の所有者の代表をする訳です。工夫して本当に上手い弁護士もいる訳です。そういった弁護士がこの文書についていろいろ批判してくる訳です、所有者の弁護士は。そういう事を最初にちゃんと公共事業体に説明してお

きます。これは電線が入る地役権の状況という事で、いま例を申し上げておりますけれども、もし時間があるのであれば、とても重要なことは最初から文書を作成しておく。しかもその文書にしっかりと詳細を盛り込んでおく事が大事です。

その例の一つ、ここでお話ししたいと思います。例えばの話ですが、公共事業体、電力会社がこの部分の所を所有する必要があるとしましょう。しかしながら所有者がこの所に建物を建てたいと思っていたとしましょう。よくある事ですが、公共事業体、電力会社がここを買いますが、しかしながらこの土地の所有者に対して、ここの一部を地役権として戻すという事がよくあります。例えば所有者の車寄せがここに有るとしましょう。昔からずっとここに車寄せが有ったと。ほかの所に車寄せを作るのはとても難しい。そうすると、この車寄せの所を公共事業体は所有者に対して地役権として戻す訳です。こういう最初からちゃんと所有者の事をよく考えてやるという事です。そうする事によって将来訴訟に成ることを避け、そしてきちんと和解が出来る様にすると言う事です。

もう一つは、公共事業体、電力会社の事でいろいろ言いたい事があります。このように地役権を戻すという事が最初の合意に盛り込まれたと。弁護士がこの文書について、こういった場合ですが、これについてちゃんと注目していただきたい。最初に大事な事は、この所有者の弁護士は、ちゃんといい弁護士でなければ成らない。問題というものは最初から隠してはいけない訳で、こういった事についてどういう問題があり得るかという事について、ちゃんと最初から所有者にしっかりとっておく必要があります。例えば、こういった文書について問題があるからちゃんとやって下さいと伝えても無視した訳です。その後この文書は何も変えずそのままの文書が提出されてしまって、後に又この文書について問題が出て来た事があります。特に、所有者あるいは弁護士がこの文書の問題を無視したという事で怒っている訳です。という事でも後で問題に成った訳です。ですから皆さん、ほかの弁護士が問題だと言っている事について、ちゃんと耳を傾けて、そしてそれに従って文書を作る事が大事です。

いろいろな州でほとんど同じですが、この地役権あるいは文書取得の場合、特に地役権の場合、その価値はどこが違うかという事ですが、土地が有ってそこに電力の地役権が有って、その価値はどの位かという事は、まず鑑定士はこの土地全体の価値を決めますので、こここの所に電信が無いと思ってまず価値を決めます。次に電信が有った場合の価値を鑑定します。その差がこの部分取得の、或いは地役権取得の補償額と言う事に成ります。この事については細かく申し上げません。

次に今日皆さんにお話ししたい問題点です。所有者はこの土地について、後で自分が使う事が出来る、合理的な使用という事を考慮する事が許されております。例えば所有者がこここの所に電線が走っているけれども、そうすると家に入れれないと言ったとします。というのは電線が影響を与えるから。そうすると、これは私の土地が変わってしまう。私はそこに家を建てる事が出来なく成ったのは、目の前に電信が有るで。昔は電信が無ければ、電信柱が無ければ、電灯が無ければこの土地に家を建てる事が出来たのに。ですから、将来ここに所有者が家を建てる事が出来るかどうかという事も考慮する必要があります。この土地が例えば街の中に有って、州がこの地域に家を建てる事を許していない場合、そういうゾーニングの場合、そうするとそれは別に、その所有者にとってこれは主張できる事ではない訳です。ですから、そういった事も公共事業体の方では土地利用のゾーニングという事もきちんと考慮する必要があります。

それからもう一つ大事な事は、価値を決める場合に地役権の期間というもの的大事に成ります。その文書の中にきちんと地役権の期間が入っている事が大事です。陪審員が考える時にこの地役権の期間および条件という事もしっかり考慮に入れますので、それをしっかり文書に入れていく事が大事です。

もう一つのコンセプトとして、カリフォルニアでよくあるコンセプトであります、他の州でもほとんどそうだと思いますが、私は調査をしました。そうすると、調査をした州はすべて同じようなコンセプトを持っております。

このコンセプトですが、ほとんど損害的な利用というものです。もっとも損害的な利用という考え方で有りまして、この考え方のポイントというのは、このような事が起きたのは所有者の責任では無いと。たまたまその公共事業体が欲しいと思う所にその所有者が土地を持っていた。そしてその結果、公共事業体がこの土地を部分取得する事に成る。つまり所有者の責任では無い。したがって、最も損害的な利用という事を考慮してもらい権利を所有者は持っているという事です。つまりこここの所で、補償というのは、まず、最悪の事態に基づいて補償するという事。公共事業体がここを部分取得した事によって、どういう最悪の事態が起きるかという事に基づいて補償するというものです。それが文書にきちんと反映されていなければ成りません。

この問題について非常に有名な判例があります。カリフォルニアでの判例です。サンディエゴ対ブラッシーというものでありまして、これは地役権をサンディエゴ郡が取得して、これは民間の空港を拡大するものでした。これは民間の土地の地役権を取得するという意

味で、その土地の上を民間の飛行機が飛ぶという。でも公益事業体としては、ここの同意を少し変えたわけです。しかしながら、ここの地役権でどう書いているかという、郡は近接の空港を維持する事でこの地役権を常に使う。ここは大事な所ですが、どのようなタイプの航空機がいま世界に存在するのか。或いは将来に販売される航空機、民間航空機あるいは非民間航空機、全ての航空機がここの上を飛ぶ事が出来ると書いてあります。どう成ったかという、弁護士を所有者が雇いまして、鑑定士も全部して、その土地の上にはどんな飛行機でも飛ぶ事が出来ると。将来発明される飛行機でも飛べると書いてある。例えばロケットが開発されたらどう成るか。或いはは747タイプの飛行機がここで離着陸する事に成ったらどう成るか、という事です。サンディエゴ郡はもちろん絶対そんな事はしないと。これは本当に小さな空港であって、ちょっとセスナが離着陸するだけであると。でも問題は、カリフォルニアの州法では外の国もそうですが、サンディエゴ郡がこの地役権を持つとここに書いてあります。どんなタイプの飛行機でもいま飛ぶもの、あるいは将来開発されるものが飛ぶ可能性がある、ここに文書に書いてしまったのです。でもこれは後で変える事が出来ない訳です。

これは必要な解決という言い方がありますが、つまり法令がありますので、この文を変える事は出来ないと。この文書を後から変える事は出来ない。ですから裁判所はこれに基づいて判断をする訳です。ですから最初に文書を作った時に、ちゃんとこれは考えていなければいけなかったのに、この文書があったからという事で、ひょっとしたらロケットがここに飛ぶ可能性もあるという事で、それに基づく補償が得られたのです。ですから文書を最初に作成する時には、こういった事もちゃんと考えておかなければ成りません。それからカリフォルニアでもほかの州でもそうですが、このような事の結果、損害が起きた場合の賠償ですね。つまりここに地役権が有る事によって、どういう損害が起きるか。これは陪審員が決める訳です。ここも注意しなければいけません。要するに住民の一般の人が陪審員で、その人たちはこの文書を見て、そして両側の議論を聞く訳ですが、それに基づいて判断する訳です。だからこの文書を陪審員が読んで判断する事だと考えていただきたいと思います。それから後でまた例を申し上げますが、所有者というのは自分たちの損害を緩和する義務は有りません。つまりそういったダメージを受けることを緩和する義務というものは所有者にありません。全部所有者の責任ではありませんけれども、その例について後でお話ししたいと思います。

もう一つは、これはカリフォルニアそして外の多くの州でもそうですが、先ほど申した

様に、改正法の場合に、そして後で勝手に変える事は出来ないと言う事です。例えばすべての航空機、将来開発される航空機という事を意味するのではなく、これは変えますと。民間の航空機で、例えば 3000 ポンド以上の飛行機は飛びませんと言う様に、この文書を変えますよという事は出来無いのです。変えられるかもしれませんが、変える為には弁護士にお金を払って訴訟を通してやらなければいけない訳です。ですから本当に大きな影響が有るものです。ですからこういった文書というものは最初からちゃんと作る事がとても大事です。

戦争の話はしたくないのですが、戦争の引き合いに出すのは、ここで色々な信じられない事が起きる。それと同じように、ここでもいろいろな事があります。私はこの地域、ディストリクトがお客さまであります。これは皆さんにお配りした資料にも入っています。そこの 11 ページ目に入れてあります。この土地は、もともと連邦政府の土地だったんです。ここはサンフランシスコ・ベイという湾になっており、この下のほうが海になります。海軍の訓練所、世界第二次大戦の時にここに置いていました。船の船尾の様な、きれいな建物を建てて訓練所としました。ただ戦争が終わり、こういった海軍の訓練所も必要なくなりました。それで連邦政府がこれをやめまして、これはすばらしい所だという事になりました。ここはビーチが続いておりまして、連邦政府のほうからこの土地を州に、たしか 1 ドルだったと思いますが、それで売ったわけです。州のほうで取得した土地の中には道路が入ってありました。アベニューです。ただ、連邦政府は事務所が有ったものですから土地の一部を手元に残しました。それからここにいま使っていなかった余剰地が有って、これまでの土地は手元に残しました。ですからこれが状況だった訳です。州政府の方はこちら側の土地を受け取りまして、私のクライアントはそこのパートディストリクトと呼ばれる、その州の中の地区に有った訳です。そこのビーチに、クワンビーチポートと呼ばれていますが、この建物を取得しました。すばらしく良い場所です。海が有り、そこでスクールバスに乗せて子供たちを連れて行ったりします。そしてこのマッケアベニューに沿って駐車して、子供たちを降ろして、ここで潮干狩りなどをさせていたわけです。その状態が 40 年も続いておりました。

ところがこの地元の政府の持っていた事務所、ここにあったわけですが、その建物以外のこの土地は空き地でまったく何も使われておりません。余剰地であったわけです。それで連邦政府はこの余剰地として販売をすることにしました。ところが、ディストリクトとしてはちょっと怒ったわけです。というのも、すでにここをずっと使ってたきわけで

すから、彼らのほうに権利があると思ったわけです。しかしながら、ディストリクトからはお金が出ないという事が分かっていたので、連邦政府はこれを市場に出しました。これを非常に高級な住宅街として再開発する、その用地として適当であるという事で販売しました。私の顧客であるディストリクト側としては、これはもう大変な事だと。ここではバスから何十人という子供たちが朝早くに来て、この潮干狩りが出来る所に行って遊ぶわけです。ところがその横に高級住宅街が、道路の反対側に出来ます。これはあまり良い考えとは言えませんね。子供のうるさい声と高級住宅街は良くないと考えたわけです。

ただ問題としては、連邦政府がこのマッケアベニューを州に売った時に、マッケアベニューの地役権を連邦政府は残しておいたのです。ただ、これはあくまでも政府の目的の為でした。したがって、これは民間の開発業者に売った訳ですが、それはアクセスが必要に成りますから、そうすると連邦政府は問題がありました。この土地を売った時には、民間業者が開発した時にその後この土地へのアクセスを何とかするだろうと、そういう前提のもとで販売した訳です。ただ、先に政府によってこの件について検討いただきました。この事件とは、ディストリクトとしては連邦政府に対してこれを基に自分の権利を主張しました。そこで連邦政府はこの郡の土地を収用しようとした訳です。このマッケアベニューの土地を。このマッケアベニューの所有権というものを接收しようとしてしました。これがその書類であります。これは取得宣言です。政府はこの書類を出した時点で所有権を自動的に取得しました。というのはこの文書を登録するだけで、その時点で所有権が発生するというものです。ここで連邦政府はちゃんと考えずにこれをやってしまった。この地域郡はこの連邦政府に留保させております。これは車両、歩行者がマッケアベニューの出入りが出来なければいけないと。これが非占有的な権利、地役権を設定した訳です。それで良く成ると思ったのですが、実はこれでは問題が残りました。

二つ目としては、この地役権はすべて非占有的なものです。これは米国政府とその承継者の相続人、すなわち民間の業者でありますけれども、これらが、民間がこの高級住宅地にする訳ですが、この道路に、マッケアベニューにバスが来て、子供達が来た時には、それがもう迷惑だという事に成りますので、拒否することが出来る訳です。という事は、子供達がスクールバスを駐車して子供と車を留める事が出来無いという事に成ります。これは非常に大きな問題だと我々は考えました。そこでもっと重要なのは、米国の連邦政府では完全な管理権を除きました。それぞれの目的において道路の形状、使用のしかたを適宜変更する事が出来るという事だった訳です。ですから今は駐車を残したとしても、その後

になりまして、駐車を禁止する可能性がある訳です。マッケアベニューの通行権を取得する可能性があります。たぶんその補償として10ドルしか見ておりません。これが問題がありました。だからいまみんな笑った訳です。

これが争点となりました。陪審員に対して。失礼いたしました、ここで最も悪影響のある法律的な考えというのは、このマッケアベニューの道路における駐車権です。この道路に対する出入りを制約する可能性があるという事です。これだけでも大変な事という事で、そこで鑑定人を雇いまして、これが何百万ドルという鑑定結果が出ました。ここで連邦政府が言ったのは、駐車を制限する事は無いと。そんな事は有りえないのだからこんな必要は無いと言っています。ところが判事が最終的に決定したのは、ここで判事は、これはそういう前提や仮定としてもそれは当てにならないと。もちろんこれを認めたからには、その被告側の勝利となるし、その逆の場合には今度は原告側の勝利になると。ここで大切なのは、この問題を今後被告側の、ディストリクト側のために駐車する地役権というものを最初から設けておいたらこういう問題が発生しなかったと言っております。ですからこれを一番最初からよく考えておけば、こうした問題は起きなかった訳です。

また別の事例をご紹介します。今日は幾つかの事例を皆さんにお見せする事になりますが、これは電力会社の送電塔のケースです。この公共事業体の名前は伏せますが、私のクライアントが土地の所有者です。私のクライアントはこの黄色の所を所有しておりました。既存の送電塔の地役権地がありました。電力会社は非常に高圧の電線をここに追加したかったのです。これと同じ位の大きさの地役権地を追加したかった訳です。既存の送電線のところに追加したかったのです。で、私の仕事は所有者のために適切な補償を獲得する事でした。すでにあった地役権地は茶色の所ですが、これは1971年の地役権に関する文書です。これはちょっと文法が間違っている所がありましたが、文書はこうなっておりました。私を書いたものでは無いです。

所有者は次の利用を維持する。電力会社は、ここにはパイプライン、そういったものが含まれています。これは妥当な文書だった訳ですね。つまり私の所有者が先ほどの文書で、ここ送電線の下を通る権利が有ったと言う事です。つまりどのように通るかという事は書いて無くて、その下を通る権利が有ると言う事が書いてありました。

次に新しい地役権に関する文書は、送電線の所に建物を作る事を禁止する。水のパイプラインなどを作ってはいけない。実際に農地、農業を許す事は出来る。文書が有れば。しかしながら、ここは90度のところ、これは電線の用地権だと言っている訳です。これに

90度と書いてあります。直角だと言っています。つまり、この地役権地に対する90度の所です。ここが我々にとっては問題でした。このように正確に書くべきでは無かったです。所有者は90度で通らなければいけないという事が書いてある訳です。この文書の中で電力会社は、通過する事を許すに当たって合理的でなければいけないという事は書いていないのです。書面によって事前に許可しなければいけない。しかしながら電力会社は合理的でなければいけないという事は書いて無かったです。実は電力会社が勝手にノーと言う事が出来る訳で、それが問題だった訳です。

これは仮定の話では無く、これは本当にあった話で、陪審員で訴訟が行われまして、陪審員達に私が説明しました。いったい文書の意味はどういうものかという事を説明しました。また鑑定士も雇いまして、これは全額損害賠償という事でかなりの補償額を獲得しました。最初からちゃんとやっていたら、こんな事に成らなかった訳です。この土地が将来ここに家を建てる事が出来なくなってしまう訳です。通常分割する場合はこのように分割していく訳です。真っすぐに分割していく訳です、道路に対して。ですからこの道路を90度にしなればいけないと言う、非常に合理的ではない訳です。非合理的な訳で有ります。これが状況の一つの例ですが、文書をもう少しちゃんと、土地の所有者に対して、土地の所有者の事を考慮して書いていけば。要するに、道路は先ほどの送電線90度でなければいけないという事が書いたのが問題だったのです。

次の例ですが、これは実はもっと悪くなる可能性もあった訳だけれども、上手く行った例です。これが農地で、私達の土地で、主要な道路はここです。入ってくる道路。入口はあちらです。ちょっと変わった坂の道路でしたが、例えば手芸のお店に行くとドライフラワーを売っていますよね。ドライフラワーのブーケがありますけど、これは特別なユーカリプタスを作って、これを染色して、フラワーアレンジメントにするもので。手芸のお店などに売っているもので、カリフォルニアでは大々的な事業として行われております。所有者はここに建物を持っていました。ここでユーカリプタスの処理をしている所です。こちらとこちらで。この処理工場が有ったのです。この所有者の弁護士は非常にアグレッシブな人で、私のクライアントがこの土地に行くことは出来無かったです。鑑定をする為にこの土地に入ることが許されなかった、大きなフェンスを設けて、私のクライアントは入ることが出来なかった。という事で私のクライアントとしては、実際に土地に行かずにこれを鑑定しなければいけなかったわけです。このプロジェクトは収用権を行使するしか無かったです。

私のクライアント、これはディストリクトですが、この文書を作成しました。この地役権に関する文書です。私のクライアントは将来農業をしますし、農地権は持つというもので、現在あるいは将来つくられる建物に対してという事ですが、これが普通に入っていく道路で、ずっと行って、ここにパイプラインプロジェクトをやります。ここはパイプラインプロジェクトです。そこに行かなければいけない道路のアクセスが必要です。これは収用手続きの訴訟をしました。それをすると、収用宣言をすると、この用地権を獲得することが出来ますので、所有者は私たちがここに行くことを許さなければいけない事に成ります。この所有者はけっこう良い人でしたが、結果としてアクセスを制限する事に合意しますと、我々は言いました。つまり、所有者には干渉しない。ここにもデータが有るんです。ですからこの建物の所は通らずに、別のゲートから入って行って、そうする事によってこの土地に対する影響を最小限にしましょうという事を我々はこの収用手続きの訴訟の中で提案したわけです。

向こうの弁護士とも話をしましたが、その会話が巧妙でした。公共事業体はここに地役権を持ちたいと思っている。でもそれに合意する必要は無いと。このアクセスを制限する事に合意する必要は無い。これは必要無いよと言われました。でもちょっと現実的な事を考えて見て下さい。これは地下のパイプラインです。これは重力で流れているパイプラインで有りまして、10フィート地下に埋められておりますので、メンテナンスなんか必要ない。1年に1回ここに行って、このチェックをすれば良い訳です。ですから別に土地の上に影響を与えないのです。だけど、これでも大きな補償額を得ることが出来ると、陪審員に説明すれば、つまりこの状態は何時でもここを通る事が出来ると。建物の中を通る事が出来る。しかも大きなトラックを通す事が出来ると陪審員に説明すれば、陪審員はきっと考えるでしょう。ですからこの考えは拒否しようと向こうの弁護士はこの土地の所有者に言った訳です。別にこの弁護士は当たり前の事を言った訳です。だから私達は、弁護士は嫌いなのだろうと。だから最初から言ったでしょう。別に弁護士の事を好きになって欲しいとは思っておりません。

向こうの弁護士に私は言いました。ではこうしようと。この道路の所で地役権というものを付けると。将来に対して、もし必要な時、変えたければ、このアクセス道路を変えたければ、そのリーズナブルな、合理的な道路を変えて下さいと書いた訳であります。でも全然向こうから何の反応も無かったのです。向こうは何ヶ月も経って、でもこの環境は完了しなければいけなかった。と言う事で私は対応しました。カリフォルニアの法律では期

限が有りますので。向こうの弁護士にこういう手紙を送りました。

まず最初に、最初の地役権で、これは収用権の実施の所です。我々が入りたい文言を入れました。で、この文書を向こうの弁護士に渡しました。私が書いたのはこの損害を緩和する法的な責任があると。一般的な規則はその損害を出来るだけ少なくする為には合理的なステップを取らなければいけない。クライアントはこの文書を正式に変更することを拒否していると。私は陪審員に言いますと、こう言う風に、この損害を最小限にする事をオファーしたのにも関わらず、向こうは受け入れなかったという事を陪審員に言うと言った訳です。ですから変更することは可能ですが、それほど簡単ではありません。我々はこちら言った形で対応します。ですから、変える事も出来ると言う、そういうやり方もあるという事です。で、これは和解しました。和解金に合意しました。皆さんで納得しました。それだけでは無いですが。

もう一つだけ例が有ります。配布資料に入っていないのですが、こういった地役権の合意文書に何を入れるべきかという事について少しお話をしようと思います。この地役権という文書については、さまざまな状況に合わせて使う事の出来る基本的な資料というものが影響しています。昔、冷戦時代に山の上にロシアのミサイルを監視する大きなレーダーを持ったシステムが有りました。冷戦が終わりこういった施設が不要に成った訳です。米国政府の土地の構造物ですけれども、これを解体しようとした訳ですが、この山の上まで道路が出来ておりまして、その地役権しか持っていなかった訳です。この地役権は一般の人々がその道路を使う事が出来無かった訳です。山の上に公園を作ろうとしたのですが、そこまで車で行く事は出来ない訳です。そこで、土地の所有者自身は公園を作って欲しく無いと思ったので、この問題に取り組んで10年かかりました。それで収用権手続きを始めて、最終的には解決した訳ですが、大体こういった事例の4分の1はクライアントとあらかじめ打ち合わせをして、鑑定も行い、正しい文書を最初から作ることが大切です。例えばその土地の所有者が懸念とした事についても対応し、また公共事業体側のニーズにも対応するものであります。

そこでこの接収するまでの取り組みにつきまして、どんな問題があるかというか、そこでも色々問題について不満を出す訳です。ですからこの事例の場合、私はクライアントのこの不満にすべて耳を傾けまして、文書を作成しました。この強制収用になった時にはこの土地の地役権について、米国政府はこの地役権の条項を全て決定する権利を持っています。そこで問題となるのは、その価値が、価格がどういうものであるかです。ですから

この場合の地役権の一部と成っているのが、ここに書いてありますが、ドライブとかハイキングとか自転車などで使うという、こういった使い方を認めるかどうかでした。細かいことは言いませんが、この土地の所有者はセキュリティ、治安を心配していたわけです。この山の天辺に向かってゲートが有った訳ですが、そこに監視カメラをゲートに付けていた訳です。電源も付けておりました。というのは不法侵入する人が沢山いる訳です。自転車に乗った人など。そこでゲートにビデオカメラを付けて監視をしていました。不法侵入する人がおまして、写真を撮ってそれを私のクライアント、政府の方に送った訳です。ほらごらん、また不法侵入があったと。こういう事が何年も行われておりました。ですからとても重要な問題点です。

そこで申し上げたいのは、そこで文書を作成する時、土地の所有者の治安の懸念に対応し、まだゲートを通ってもいい、この一般市民も歩いて山の上に登って行きますが、そこに全部カメラで撮るといのはなかなか無い。そこでカメラは3メートル、6メートルぐらいのところ少し離そうではないかと。そうしてこの文書を作った訳です。これは非常にユニークな文書ですが、どの様にオーナーのニーズと公共事業体側のニーズをどうやって満たすかという努力についての一例です。これには、それから道路の補修、非占有的な使用、それから看板、標識、電柱のオペレーションなどが入っております。それからまた許可されない用途というものが有ります。そこでこの地役権の中にはやはり認められないという事が出て来ました。外のゲートを設けてはいけないし、道路の真ん中に新しくゲートを作ることに、新しいゲートについては新しいビデオカメラを持ってはいけないという事です。この新しいゲートを設けると言うのは、我々側の譲歩としまして、何らかの形の和解を成立させる為の、私たちの設定した事で有りました。ですから、それ以外のゲートを作ってはいけないけれども、新しいゲートを作る訳です。それからもちろん、この車でこの道路を、土地の所有者が作らなければいけなかった訳ですから、そこで土地の所有者に対して車両と歩行者のアクセス権というのを与えた訳です。この部分の道路の土地は収用して、所有権は政府に移りましたが、その地役権、例えば道路の使用権というものはオーナーの手元に残した一例です。ですから、所有者が残した地役権の中にこういったものが入っています。すなわち、この土地の、こういった事をすべて検討いたしました。この中でオーナーが地役権を所有して、しかしながら出来ない事も明記したわけです。

これはもう一つの例ですが、非常に複雑な取得の事例です。これは既存のダムからの水を取水する権利ですが、それぞれ異なった目的で使われておまして、このことに関連し

た土地について具体的に何に使うかという事を、この表のキーに持っております。これはその公共事業体が部分的な土地の収用をしたときに何を目的にするか。例えばこの街には、非営利法人の病院の用途が入っておりました。

これで1時間位経ちましたが、ここで質問は有りませんか。質問が無ければ私からは以上です。ありがとうございました。（拍手）

司会者 質問はどうですか。

質問者 この占有使用权と非占有使用权、その違いは。

Todd A. Amspoker 言葉を exclusive と non-exclusive という言葉を使っておりますが、この地役権の地図を非占有と占有とに分けております。場合によりますが。この地役権を例えば水のパイプラインの顧客がやったのは、これは地中にパイプラインが埋まっている訳ですが、そのパイプの床が、地上3メートル、横の方向にも両側3メートルについては、これは占有の地役権を設定いたしました。これはそれをやっている事業体がこの地域に、その土地の部分について、これなら行けるという事を決めて設定するわけです。場合によります。

でもそうすると、それによると価値がずっと高くなる訳で、もちろんですが非占有的使用に比べて占有的使用のほうがその補償額は高く成ります。そこで占有に成った時には、それはもうお金を払わないといけないよと、何時も言っております。これは代金を頂きます。高いお金を認めます。10フィート、3メートルの立方体を、パイプラインの前に付けるわけです。そうすると、地役権の、これが地役権全体的に非占有だったのですが、そのパイプラインのその3フィート周囲だけは占有だった訳です。という事は、それは言葉で説明する訳ですから、普通は大体図面を作ります。図面で明確に表示する様に成っていません。ただ、パイプの位置は、いま申し上げたこの地図は地中20フィート、6メートルくらいに埋められておりましたから、その占有使用权というものはこの場合は関係なかったです。このクライアント側の法務顧問としてもっと制限的になりたいと思っても、出来ない時もある訳です。弁護士としてそしてもっと一般的になりたいと思っても、その通りに出来ない時がある訳です。

そこでこれは一般顧問というのは、その事業体が行っている顧問弁護士と、それからこういう個々の事例において雇われた弁護士という事です。私はいわゆる顧問弁護士として一生懸命説明して、こう言う風にしたいと説明しますが、もうそれしか私には出来ません。確かに一般的にみて顧問弁護士と言うのは大体良く理解してくれますし、協力的でありま

す。私はその目的の為に雇われている事を理解していますから。ですから大体の場合、話は上手く行きます。

質問者 質問があります。先ほどのドライフラワーの事例ですが、その土地の所有者がそこで最初に賛成しなかったという訳です。そこで新しい案というものを、新しいルートというものを、いま既存のルートではなく、まったく新しいルートを提案することも出来た訳ですね。

Todd A. Amspoker それは理論的には出来た訳ですけれども。州法にはその規定もあります。これを見て下さい。この土地の強制収用について、ここの部分です。現存の或いはこれから付けられる場合の、というのがここに入っています。これが現行の権利を行使する上で、便宜性のある形で行う事が出来るという文章がありました。ですから、もちろんここで新しいルートを作る事も出来ましたし、それを提案書の中に入れる事も出来た訳です。

どうもありがとうございました。

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション2

「無人飛行機（ドローン）システム：土地から法律まで」

□スピーカー（講演者）

Beth R. Minear

(Global Project Solutions Consultants, LLC)

□担当者

戸部 康彦

(東洋測量設計株式会社 代表取締役社長)

富永 弘実

(株式会社 タカダ 技術第二部 次長)



(講演する発表者)

I 概要

1 はじめに

ドローンを活用し様々な調査や点検作業が行われているが、ドローンの技術に法律が追いついていない。またアメリカでは州によって、または国によって法律が違ってくるため、よりその作業をより難しくしている。本セミナーではドローンが実際にどのように使われているか、どういう技術になっているのか、またその作業でどんな問題が発生しているのか、そして今後どのようになってゆくのかについて、事例を交えて紹介されました。

2 概要

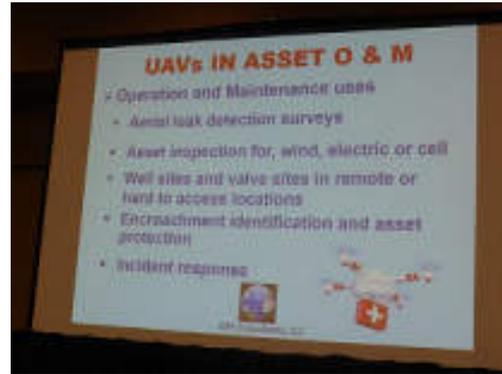
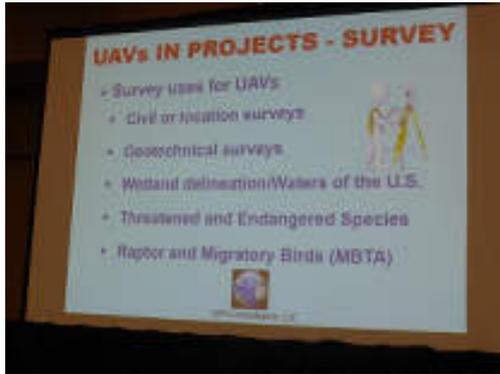
1) 講演者の紹介

Beth R. MinearさんはGlobal project Solutions Consultantsの社長であり、20年以上もパイプラインや石油ガス関連のコンサルタントの他、高圧電線の鉄塔やその他いくつかの工事に携わり、この分野においてドローンの使用に大きく係ってきた。また弁護士の資格も持ち、三つの州において調停人としての免許を持ち合わせ、そのキャリアを生かし土地収用の方法や規制のコンプライアンスにも係っている。現在、全米版のドローン会社いくつかと事業を行っている。

2) ドローンの活用

ドローンで撮影する写真は非常に精度が良くピクセル数が多く鮮明である。点検業務としては携帯電話のタワー、橋梁の上部の錆（下部は技術的に困難）、パイプライン、液体ガスの油井のヘッド、高圧電線等へ。測量においては土木工事、地理学的な調査、湿地帯がどこまであるのか等へ。調査においては渡り鳥の巣作りの状況、卵の有無や雛がかえっているのか確認の他、動物の侵入を防ぐフェンス（塀）が曲がっていないか等へ。その他として火山活動の状況調査等、人が近づくのが困難な場所や地域において活用されている。

上記は写真を用いた活用法であるが、ドローンはビデオ撮影することも可能であるので、工事の進捗状況をリアルタイムに確認することができる。また何らかの問題が発生した場合においても、その前後の状況をビデオで確認することが可能である等、実作業の紹介がありました。



(ドローンの活用事例紹介)

3) ドローンの保険について

アメリカにおけるドローン保険は、実際に使用（飛行）している時のみ保険料が発生する、時間制システムとなっている。このためドローンを使用していない時間帯や仕舞っている時間帯は保険料が発生しない。

4) ドローン活用の今後の注意点

ドローン利用に関する法律が州ごとに、または国によってバラバラであり統一された法律がない。また飛行機やプライバシーに関しては 60 年前の法律が適用されている場合もあり、航空空域（最低飛行高度）が 500 フィートと定められているのに、ドローンは 400 フィート以下を飛行する問題や、離着陸の法律が除外されているため、州によってはコントロール（法規制がない）されていない空域で飛行を行うことになる。

次にプライバシーも関するものとして、現在 24 の州がプライバシー法によってドローンを管理しており、そのうち 18 の州はドローンの登録が必要となっている。6 つの州では誤用した場合は刑法で訴訟されることになる。実際に何件もの訴訟が起きている。

結論として、土地の権利や規制というものを十分に分かったうえで、州のいろいろな法規やプライバシーの権利を理解し、ドローンの使用にあたっては何が必要か？ 飛行の通知を出すだけでよいのか、或いは土地所有者の同意（サイン）を得たうえで飛行しなければならないのか、プロジェクトを始める前の事前の調査が必要である等の問題点や注意点についての紹介がありました。



(ドローンに関するプライバシー法律等の紹介)

3 おわりに

講演は日本語への同時通訳を介しながら聞きました。また講演者が喋っている途中でも突然受講者が質問を投げかけ、納得した回答を得ると会場を後にして別のセッションに行ってしまう、あまりにも自由なスタイルには驚きました。

ドローン飛行に関する基本的な制約は、国土交通省航空局発行の「無人航空機（ドローン、ラジコン機等）の安全な飛行のためのガイドライン（平成30年3月28日）」（資料添付）とさして変わるものはないと思いました。しかし土地所有者の同意（サイン）を得たうえで飛行という言葉は初めて耳にしました。

国土交通省国土地理院発行の「公共測量における UAV の使用に関する安全基準（案）平成28年3月」（資料添付）の7-3.居住者等への対応では、「航空予定範囲内の土地の占有者に対しては、測量作業中に土地の上空を UAV が運航する（立ち入る）ことが想定されていることから、測量法第15条の規定に基づき、あらかじめ通知することが必要」と示されており、土地所有者の同意（サイン）までは求めています。

しかし土地所有権の高度上限では、航空法の最低安全高度＝建造物の高さ＋300mとなっています（国際的に高度100km以上の空間は、宇宙として各国の主権（所有権）が及ばないとされています）。この土地所有権の高度上限の表現は、土地所有権の上空の限界（高さ）をストレートに規定した法令ではなく＜航空法による最低安全高度＞最も高い障害物（建物等）の上端から300mの高度（航空法31条、航空法施行規則174条1号イ）となっていますが、その高度以下を飛行するドローンは（ドローンの飛行高度上限は150m）、飛行に際して土地所有者への通知または同意の取得は、測量法以外でも必要ではないかと考えます。

そしてこの通知または同意を忘れて飛行させた場合、途中でバッテリーが切れてしまったときや、故障して他人の土地に墜落してしまったときに、そのドローンを回収する権利が私たちにあるのか？という問題の発生も予想されます。

最後に日本でのドローンの活用として、災害発生時の一早い状況確認、火山噴火時の火口の確認があげられます。また国土交通省の新たな取り組みとしての **i-Construction** においても活躍が期待され、現在 ICT 土工に関しては土工機械のレンタル会社を中心に業務展開しています。今後 ICT 土工が地方にまで展開されるようになると、ドローンの利用はさらに加速され、起工測量等で重要な役目を果たすのではないかと考えます。その他にも海外で実際に行っている点検業務等に関しても、日本ではどのような形で活用できるのか考えていきたいと思いました。

II 調査議事録

司会 さて、どうやって紹介しましょうか。

Beth さんは、Global Project Solutions Consultants の社長であります。

複数の分野に渡りまして、プロジェクトの戦略化と実施のコンサルテーションのテキストに成っています。ここで話するのは、プロジェクトの実施とテイクフォードのアウトリーチ、そして規制のコンプライアンスの専門的なものです。

皆さんが何か理解出来ない問題があった時には、彼女が説明して、セミナーを非常にシンプルな形で進めてくれます。

Beth さんは、20 年以上もパイプラインや石油ガス関連のコンサルタントを務めました。それから、高圧電線のタワー等、その他いくつかの工事に携わってまいりました。

特に、この分野におきまして無人飛行機の使用に大きく関わってまいりました。

そして、南バージニアの支部 13 と 24 の両方に参加しています。

また、弁護士でもあり、三つの州において調停人としての免許も持っています。

これまで、様々な業界において本当の意味でのプロとして、私たちの素晴らしい模範となる方です。

今日のプレゼンテーションの取材に関して、名刺を彼女に渡しておけば後で連絡が来ます。特に、今日は日本の代表団の方達が参加していらっしゃいます。ありがとうございます。代表団の方達には、通訳が付いていらっしゃるということで是非今日のお話がお役に立てればと思います。

Beth R.Minear 今日、お話しするのはドローンであります。いわゆる、今まさに発展している技術であります。

私は、20 年以上に渡り土地収用の方法や規制のコンプライアンス等に関わってまいりました。それで、支部 21 番のメンバーでありました。それから、南カロライナ州、さらに支部 31 番のメンバーでもあります。

今日、皆さんにこうしてお話しできることを光栄に思います。これは標準的なものではありますが、私のプレゼンテーションにつきましては免責の宣言書であります。飽くまでも法律的な助言ではございません。

今日、皆さんの出身地において、私は免許を持っていないと思いますので、飽くまでも今日の話は、皆さんが戦略を練る上で有効であろうと考えます。

様々な土地収用、特に恒久的な権利の設立におきまして役立つであろうと思うことを申し上げるわけです。

最初に、現在の UAS、すなわち無人飛行体でありますドローンですが、UAS 若しくは UAV という言葉でも呼ばれております。これらが実際にどのように使っているか、どういう技術に成っているかをお話しします。

ドローンの技術に法律が追いついていません。例えば、土地の所有者がドローンの飛行が不法侵入である。或いはプライバシーの侵害であるということで土地の測量に使用するに当たり色々な問題が発生してきております。

また、判例や司法においても土地の権利を考える場合に、この UAS 若しくはドローンの使用を考えなければいけません。

今日の午後に、これまでの経緯や規制の背景について大きなプレゼンテーションがあります。これまでどうだったのか、今後どうなっていくのかにつきまして、簡単にお話を致します。

本格的な話を始める前に、現在、全米版のドローン会社の幾つかと仕事をしているのですが、土地の権利というのは、全て連邦法の基にあります。だから、航空権を設定すべきだという話をしております。これは優先されるものだと云っているのですが、これについても、また話を致します。

これまでに、携帯電話のタワーにおける仕事を八つの州で 10 年以上関わっております。このメンテナンスの検査を行う時にドローンが非常に有効です。というのは、人間を送らなくてもドローンを飛ばして、そこで写真を撮影します。この写真の精度が非常に素晴らしくピクセル数が大変多いために、とても鮮明な写真を送ってくれます。

また、カリフォルニア州では橋脚の検査官と仕事をしました。橋の検査においても全く同じです。昔だったらロープを使って人が橋を実際に上らなければいけなかったのですが、今ではドローンを送ればいい。ドローンを使うと錆の状態等も検査することが出来ます。

但し、橋の下にはドローンを送ることができません。また、足場が複雑に組んであるようなものに対しても制約があるのでドローンは対応出来ません。

そのために、現在、ドローンを使って橋の下も撮れるような研究が行われています。

それから、最初に測量を行う時もドローンは非常に有効です。

そこで、州法による測量時における規定というものも検証をしなければいけません。

また、マッピング、それからタイムラインやメンテナンスにも有効です。

委託業者を雇って、このマイルストーンベースで、工事が50%進めばこの位払う、工事の進捗が75%だったらと、委託費を払う時に工事の進捗状況を見るためにドローンを送って写真を撮って、それを基にして、「じゃあ、50%工事が完了したね。」と云うことが出来ます。これは、社内における委託業者の管理等にも有効なわけです。

それから、環境的に非常に被害を受け易い所にも使えます。これに関しては、またお話し致します。

現在、測量にドローンが使われております。土木工事の測量、地学的な調査、それから湿地帯がどこまであるかの調査。

これにつきましては、連邦政府と州政府で定義が違います。両方とも空から写真を撮って、低水線や高水線の違いも分かります。これは、地面に立って首を振るだけでは分からないことが解明出来るので、連邦政府の法律と州政府の法律における両立の違いというのも明確に出来ます。

この他にインディアナ州のコウモリに関して、絶滅危惧種ではないと考えています。鳥につきましても、巣のある木が何処にあるのか。昔は、人間が一々木に登って巣の状況を調べるわけにはいきませんでしたけれども、ドローンを送ることによって鳥の生態調査が簡単に出来るわけです。

そこで、渡り鳥についても同じことが云えます。巣がある時にドローンを飛ばすことによって、実際に巣づくりの状況として卵の有無や雛がかえっている巣なのかまで調べることが出来ます。

これがパイプラインであろうと、高圧電線であろうと、僻地でなかなか行くことが出来ない所、それから高い構造物や低い構造物。そして、ガス会社における液体の品質測量や僻地であって何か問題がありそうな所があるという時に、少なくともドローンを使って問題を調査することは有効だと思います。それから、液化ガスの油井がありますが、油井のヘッド迄行くのに大変な場合があります、検査をする時にどのような油井のヘッドを使っているかを確認するのに適当であります。

それから、別のエンクロージメントがあった場合に、パイプラインの地役権地等において、信頼があるかどうかの判断をするときに役に立ちます。

また、塀を造ってフェンスを入れて、動物の侵入等を防ごうとした時にフェンスが曲がった時等にも使えます。

それから、ハワイの火山の活動ではドローンを使っています。但し、火災がある時には

使えません。例えば、海水を使って消火活動をした時に廻りを飛び回っている物体があつては困ります。そういう制限はありますけれども非常に有効です。

そこで、プロジェクト事業があつた時にドローンを使わなければいけないことがありました。グーグルマップを覚えていますね。それは1年前或いは3年前に道路状況の確認をするために飛行したドローンの映像から、ベースラインを作らねばいけません。その飛行ルートを選定が大変です。

例えば、道路の端から端までを UAV でビデオを撮ることが出来ます。そして、事業が終わった後に、道路の最初から最後までビデオを撮ることも非常に重要です。そこで、何か問題があつた時は、直ちに対策を立てることが出来ます。ですから、非常にリアルタイムで工事が終わった前後の証拠の確認等が出来ます。大変に素晴らしいです。

例えば、50 マイルのパイプライン或いは日本の場合 80 キロ位の高压電線で、ここに土地選択のコントロールラインがあるとか、実際に計画通りに進んでいるのかどうか、工事がその場所で行えるかどうかを見るのも、上空から見た方が地上から見るよりも遙に楽です。

事業の背後には、ドローンを使って最初にマッピングをする、そして工事の完了後もマッピングをします。その後何か問題があつた場合、例えば土地の所有者にお金を払った時、工事を実際に進めた時や終わった時の状況を把握出来るわけです。そうすれば、我々が工事を完了した時に、こう成っていたのだから、それをやるような問題はないと云えるわけです。

今、中には自分でドローンのプログラムを持っている会社もあります。それが石油会社の時もありました。例えば、飛行機を持っている会社がありましたが、そのリークの調査をする時に、そういった飛行機会社は基準を持たなければいけないし、メンテナンスもしなければいけない。そのために下請け業者は、人や技術者を変えなければいけないわけです。

だったら、自分でドローンをやったらどうかと。そこで、ドローンを実際にやって登録するか。それから地上で操縦するパイロットの免許証の確認をしているか。

そこで、保険の問題がどう成っているか。それに対する何か助成金は貰えるか。5 万でも 10 万でも貰えるか。

これは技術で携帯電話にアプリケーションを入れオンにし、その対象事業地に到着した時点で保険が始まるというのがあります。ドローンを飛ばしている間は保険が有効であり、

ドローンを飛ばし終わりアプリケーションをオフにすれば保険が終了します。だから、本当に使っている間しか保険は有効に成らない。昨年、私たちのやった事業で実際にこれを使いました。だから、ドローンを仕舞っている間は保険を払う必要はないのです。

まだ、問題が幾つかあります。それは土地の所有者が考えていることです。何か上から私の娘をスパイしているのではないかと思われるわけです。或いは、後ろで私の用地をスパイしているのではないかという風に土地の所有者が疑うわけです。

これは、我々が克服しなければいけないプロジェクトの問題です。

プロジェクトにおいて、なるべくドローンを使わなかったとしても土地の所有者というのは、そうゆう風に疑うわけです。特に、年老いた土地の所有者は疑います。

それから、法律に関しては、其の場しのぎで一貫性のあるものではないということです。また、法律には不確実性があるということです。

ドローンの利用に関する法律というのは、飛行機やプライバシーに関する 60 年前の法律なわけです。もちろん、我々はその判例に成りたくないわけであります。

また、測定の通知を所有者に送るわけですが、例えば、複数の州が入っているパイプラインのプロジェクトでは、州によって土地の所有者に対してドローンを所有地の上空を飛ばす許可は要らないのですが、通知はしなければいけないのです。

つまり、それぞれの管轄によって法律が違うので、それぞれの州法に違反したくないわけです。時間が無くても訴訟にエネルギーを使いたくないわけです。ですから、その州法をちゃんと確認し、自分の測定において法を順守した方法で行うことが大事です。

それから、ずいぶん前からの権利が色々あります。1920 年代からの権利みたいなものもあるわけです。つまり、飛行機のなかった時代からの権利です。これがドローンにどう適用するかということも考えなければなりません。

30 年代、40 年代に、議会が航空局と云うものを作りました。空域ですが最低の飛行高度のことですね、航空空域と呼ばれております。これは上空 500 フィートです。ドローンは、400 フィートを飛行するために問題に成ります。

また、離着陸が除外されております。離着陸は、500 フィートより低い高度なわけですね。500 フィートと云うのは、航空することが出来るクラス G と云うコントロール化されていない所であります。州によっては、コントロールされていない空域ということでドローンの飛行を行う所であります。

これが、空域の問題です。このクラス G の空域が、このピンクのところです。

一番上の空域は、クラス A と呼ばれておりまして大きなジェット機が飛んでいる空域です。小さな民間の航空機はクラス C・D・G の所です。

カナダの方はいらっしゃいますか。

オンタリオ州で七つのカテゴリーを持っている所を、ぶつからないクラス A と云う技術的にコントロールされていない空域であります。特定の許可を持つことによって、ドローンを飛ばせることが出来るという空域です。とにかく世界には 180 カ国あって、それぞれの国で色々と空域の定義が違うわけです。

カナダの場合は、昨年暫定的な法令を出しました。これはカナダの運輸省の法令です。

その規制は、アメリカの規制とかなり似ているところがあると分かって頂けるかと思えます。つまり 0.551 ポンドから 55 ポンド。これはドローンだけではなく、ドローンに色々なものが付いたものです。

それから、バイク等の運転というものが禁止されております。

例えば、車を運転している時にドローンを見ながら飛ばしてはいけない。つまり、ドローンをちゃんと見ている人がいないといけないということです。

しかし、国によっては運転しながらドローンを飛ばしても良いという国もあります。

また、カナダの場合は、個人私用なのか、仕事用なのか、緊急用なのかは分けておりません。

これは、許可を取る。人の写真を撮るという許可を得る時に違ってきますけれども。カナダの場合には、ドローンをこのようにタイプによってカテゴリーを分けております。そして、条件が違います。14 歳であっても小さなドローンを飛ばすことは出来ます。例えば、非常に小さな軽量のドローンは、下から 30 メートル離していなければいけないとか、空港から離れていなければいけないということです。

次に、もう少し大きく成りますと、場所が違います。真ん中のものというのは、オペレーションへの制限がありまして、人里離れた所でなければいけない。都市部で飛ばすと色々な規制がかかってきます。

また、メーカーも同じでありまして、カナダとアメリカは、たぶん似ております。アメリカの方が少し進んでいるかもしれませんが、2002 年にドローンが出てきた時にドローンの利用は、カナダの方がアメリカよりも先だったのですが。

これは、パイプラインのオペレーションのために許可したというものであります。336 というセクションがありまして、これは航空機に関するもので 2012 年の規制であります。

これは航空局というよりは、模型の飛行機に対しては芳しくない特別な許可が必要であります。しかしながら、商業的なことで許可は得られません。

2016年に新しい規制が始まりました。実際のパイロットの許可が要らないと云うものがあります。エンジニアでドローンのプログラムをやる事が出来ると、彼らはパイロットではないのですが、エンジニアでも許可は得られているのであります。

同じことですが、ただ日中だけで出している、目視の飛行は禁止されている。人の上を飛んではいけない。1000フィート以上は行ってはいけない。クラスGは500フィートで、ドローンは400フィート以上の高度に成ってはいけない。つまり、他の飛行機の空域を侵害してはいけない。最大スピードは1時間あたり100マイルです。

次に、新しいパート2のルールがあります。一方で訴訟を行っておりまして2016年のものがございます。これは、エネルギー業界に対して安全策を考慮していないために重要であるということを議会が認めたものであります。また高圧電線とパイプラインの検査、また、野生生物の生態調査ということが盛り込まれております。

つまり、このように規制を緩和したという理由が、そこに盛り込まれているわけであります。

この規制の解釈であります。FAAの規制というのは、80年前の模型の飛行機、例えば裏庭で色々造った模型の飛行機に向けてのものであります。それをドローンに適用しているわけですね。FAAの規制というのでは、この模型の飛行機を全く規制していないということですね。しかし、例えば16歳の子がドローンのビデオをYouTubeに掲載したとします、それで広告収入を得たとすると、これは事業ということに成るので、これは規制の対象に成ります。理由は、趣味であれば規制はないということですね。

今、趣味のライセンスを持っている人はいますか。模型飛行機の州のライセンス。アメリカですか。5ドル払って、申請しないと行けなかったのですか。

受講者 はい。最初はそうしなくては行けないのですが、その後、パイロットのライセンスを得ました。そして、2016年に規制緩和がありました。

Beth R. Minear じゃあ、あなたは全く問題ありませんね。

規制が全てのドローンの所有者、例えば州が違う人であっても、ドローンを登録することを義務化しようとした。5ドル払って登録したわけです。

でも、ワシントンD.C.のテラーという人ですが、それが不服だと云うことでFAAの長官に対して訴訟をしました。「私は、このドローンの登録費なんか払わないぞと。」

そして、規制の改正があったのですがワシントン D.C.の連邦裁判所も、それに合意しました。そういう登録は必要ない。つまり、ドローンを趣味で使っている人は登録しなくて良い。だから、規制しなくても良いと。

依って、登録しなくても良いので彼に5ドルが戻ってきたのです。1年目に80万のドローンの登録申請がありました。計算して頂きたいのですが、連邦政府は、返却しなければいけなかったわけでありませぬ。

次に、訴訟の問題です。2010年12月、モントリオールの写真家に1,000ドルの罰金が科せられました。これはカナダ運輸省の人が、自分が買いたいと思っている他人の家の写真をドローンで撮影していたのです。また、バンクーバーの不動産屋達がドローンを使って同じことをしました。その内の一人は、ドローンを使うたびに特別な飛行の許可を運輸省から得ていたわけでありませぬ。このところは、アメリカと少し違って、ちょっとおもしろい話です。バンクーバーの居住者が夕食を食べていたら外で音がしていると。そうすると、ドローンが自分の家を覗いている。これはとても怖いことだ。土地の所有者は、これは怖いと思ったわけだ。

次に、空域の規制の話に移りたいと思います。これは土地の所有者に許可は要らないといっているわけではありませぬ。そこで、私のクライアントが少し考えてみようと思ったわけだ。クラスGの空域というのは、ここを航行してはいけないということが法律ではっきりと決まっているわけで、土地の所有者に対して、彼らの空域を侵害するということは、その土地の所有者にお金を払わなければいけなかったという判例があります。

これは、最初の判例だ。アメリカ連邦政府対コスビーのケースだ。1946年だ。コスビーさんは、ノースカロライナに養鶏場を持っていました。近くに第二次世界大戦で使われた空港があったのです。実際に、第二次世界大戦では、飛行機が離着陸をしておりました。着陸する時に83フィートで養鶏場の上を飛ぶことに成っていました。150羽の鶏が自殺したと。怖い、爆撃されるのではないかと考えたのです。

コスビーさんは、養鶏場をちゃんと維持するために連邦政府を訴訟しました。鶏が自殺するのはちょっとおかしいと思いますが、コスビーさんは自分の空域は自分のものだということを主張すると、彼に対して補償金を払わなければいけないということを決めました。また、アメリカの高等裁判所は、土地の所有者という所有権がある。しかし、航空できる空域というのもある。従って、この土地を楽しむために必要な高度のところは、その土地の所有者のものであるということ認めて賠償金を払わなければいけなかったわけだ。

ます。

二つ目のケース。グリークさんという人がピッツバーグの空港の近くに住んでおりました。周りの土地の端の所をピッツバーグの空港からずっと飛行機が降りてきました。この関係の空域で 50 フィート上の所を飛行機が飛ぶのですね。もしも、何か問題があったら、当たってしまうので皆逃げなければいけないという状態であったわけであります。アメリカの高等裁判所および最高裁判所の判断は、グリークさんは自分の土地の上空の一部を所有しているということを認めましたが、50 フィート上のために自分の土地で楽しむ領域ではないということでは賠償金が頂けなかったわけです。

別のケースです。一つは、フロリダ州対ライリーであります。ライリーさんは、農場で生活をしておりました。特別な現金作物をフロリダ州で作っていたわけであります。そこに連なって飛行機が側を飛びました。飛行機が飛んでいる時に特別な現金作物を作っていることを発見されました。この現金作物というのは大麻のことだと云っていると思います。カナダは自由化に成ります。航空法で、ヘリコプターや民間の飛行機が上空を飛んでいる時に見えるということが連邦政府の法律や州の法律に違反していないということで証拠として使われました。

もう一つ、メキシコ州であります。ヘリコプターのパイロットが、これは有人と確認しましたが、400 フィート以下を飛んではいけないのに、そこで上下しながらぐるぐる回っている時に大麻を作っているのを発見して証拠として使われました。

最後は、アパランチア山脈ケンタッキー州のことです、ジョージア州ではありません。

ボブさんは、ドローンの操縦者であります。ボブさんは、2015 年に他人の土地の上を飛ばしていたのです。土地所有者のリジさんは、これは低すぎると、それに飛びすぎるといっているので撃ち落としてしまいました。

そこで、ボブさんは、この州の法廷にリジさんを訴えました。このドローン代として 2500 ドルを払えと言ったわけです。これに対して、リジさんはうちの土地に不法侵入したのだから、ドローン代を払う必要はないと。

その結果、州の法廷の判決は、リジさんが勝ちました。ボブさんは、FAA の航空スペースの中を飛んでいるのだから良いはずだったと主張したのです。ところが、連邦政府は、FAA があるかもしれないけれども、ボブさんが、そこを飛ばして良い権利はないということで負けてしまい、逆にお金を払わなければいけなかったのです。

そこで、飛行中にドローンの電池が無くなったり、あるいは故障して他の人の土地に落

ちた時に、自分でドローンを取り戻す権利があるだろうか。元々、その土地の上を飛ばす権利が無かったのではないかということです。ボールが、他の人の家に入ってしまうと、その家の人がボールを取ってくれるのを待たなければいけませんよね。それと同じです。

元々、そこに飛ばす権利はなかったわけですから、そこに落ちたものが取れるかという
と取れなく成るとというのが考え方です。

そこで、議会が今やっていることがおもしろいです。2016年にFAAの権限、法でありますけれども、これにつきましては、最初は州法に優先するという文言があったのですが、それを最終段階で消しました。一つは、たぶん州法を優先するつもりはなかったのだろ
うと思います。そこで、この州の財産法に対して州法管轄権が連邦政府にはなかった
ことを理解したのだと思います。ですから、この州法の権限を超えるつもりはな
かったか、或いは、その権限を州法に優先する権限自身を最初から持っていな
かったかのどちらかだと思います。

そこで、現在24の州がプライバシー法によってドローンを管理しております。18の州、
このニューメキシコ州もそうですが、登録を必要としております。6の州においては、誤
用した場合には刑法で訴訟されます。テキサス州が、その一つでありまして、どのよう
な州法であろうとも許可なく他人の土地で使った時には違反と成ります。6の州が
猟や釣りにおいて、ドローンを使うことを認めております。でも、ウエストバージニア
では認めておりません。

オハイオ州のドローンに戻りますが、昨年、オハイオ州の会議が発表したの
で、オハイオ州は使っています。今、大陸の48の州で一番ドローンについて活発に
やっている州があります。ここでオーロラという地区におきましては、公共の建物等
から1,000フィート要するに300メートル以上離れていなければいけないという
法律があります。

それから、クリーブランド州におきましては、FAAの法律を採用しています。また、
パイプライン等につきましては、この専用の法律を採用されることになっていま
す。

適用法につきましては、公共の公園、学校、その他の公共の不動産の上を飛ばしては
いけないことになっています。

では、ウエストバージニアの例を申し上げます。皆さんは、強制執行権を持
っている団体にお勤めでいらっしゃるか、ご自分達が収用する権利を持ってい
らっしゃるわけですね。その事業を行うために収用する時には、その土地に行
って測量をします。これは法律成文法、制定法を守っている限り出来るわけ
です。

測量の時には、何も変えないこと。このウエストバージニア州は、測量法に非常に豊富などころですが、色々な法律がウエストバージニア州には存在します。そこで、強制収用を持っている権利のあるところは、そこで入ることが出来ると云うのですが、これはエンカーボンという言葉を使っているのですが、その土地の上に入ると云う風に聞こえるわけです。ただ、どういう意味なのかは分かりません。その土地の調査をする測量をするために入ることが出来ると云っております。ただし、その時は、土地について何ら変更を加えることは出来ないとしています。

例えば、評価をする時に、どういう作物を植えているのかなどを調べるのは、もちろん立ち入り調査が必要と成ります。でも、それをドローンが出来るかどうかは、どうなのでしょう。

ところで、G7があった時にドローンを飛ばしてはいけない状況がありました。

それは、G7が公共的なものであったので一時的に規制したわけであります。これは日常会議以外については、G7の前後の期間も含めてドローンは認めなかったわけであります。

そこで、カナダの国家警察のサイトを見ると、ドローンを飛ばしてはいけない時期というのが分かります。また、エドモント州でドローンを飛ばしてはいけないというゾーンがありました。ダウンタウンに近づいていくと、何処に集まっているのが分かります。

例えば、建物の屋上に携帯電話用の通信タワーがあった時には、メンテナンスのためにドローンを飛ばさなければいけなくなるわけですが、そういう意味でダウンタウンの上空にはドローンが少なくなっているのだらうと思います。また、軍事施設付近でも飛ばしてはいけないことになっております。それから、商業的な用途、スタジアムも駄目です。

それからテキサス州が、この制約的な用途、或いは特別な用途というので非常に異例なものがあります。例えば、精油所、コンプレッサーが置いてある所、クリティカルなインフラ・ストラクチャーと定義される所については飛ばしてはいけないと思います。クリティカルなインフラ・ストラクチャーの情報もまだまだあります。ただ、連邦政府の法律ではそういうことは書いてありません。

それから、ワシントン D.C.の周りにも 15 マイル圏では、ドローンを飛ばしてはいけないことになっています。

昨年、アメリカのシニアゴルフ大会にて、コース全体を見るためにドローンを飛ばす特別な許可を貰っていました。ところが、トランプ大統領が自分のゴルフコースで開催され

るトーナメントを見たいということで、せっかく貰っていた許可が駄目になりました。そうなのです。トランプ大統領が自分の特権で優先してしまったものですから、ドローンを飛ばすため、特別に貰っていた許可が無効になってしまった。

また、同じことが G7 でもありました。G7 にて特別な許可を貰っていたとしても、この 15 マイルの範囲内では飛ばしてはいけないという通告が出て駄目になりました。

受講者 ということは、その後のゴルフ場でも駄目なのですか。

Beth R.Minear そうです。ワシントン D.C.は 15 マイル圏については駄目だと。

受講者 では、15 歳の子がおもちゃのドローンを飛ばすことも出来ないのですね。

Beth R.Minear そうです。その趣味のドローンですが、2 年前にホワイトハウスの敷地内に落ちたのを覚えていますね。そういうことがありまして、15 歳の子がドローンを飛ばすことも一切駄目です。私の夫は 63 歳ですが、彼もおもちゃのドローンを飛ばさせません。

では、法律的な地役権の使用につきましては、これは基本的な話ですが、ドローンを飛ばした時にそれを取りに行けるかどうか。そのためには土地の権利が関わってきます。既存の利益、或いは既存の払下げと空からのモニタリング。

例えば、パイプラインの漏洩事故といった合理的に必要とされるものについては認めるという言葉が入っている場合があります。

そこで、合理的なという意味が今のところ何も入っていないものについてはどうなのでしょう。法律で要求されている測量の時にはどうなのでしょう。こういった場合につきましても、色々な権利が出てきます。古代から続いている飛行機が登場する前からあった権利でありますから、こういった権利にも新しいテクノロジーを合わせていかなければいけないのです。

そこで、全てのオートメーションがありまして、足、馬、それから A T B を使ったものは、これにもドローンが入っております。それから、その土地で行うオペレーションに必要なもの全てについては出ています。

では、ドローンと云うものを使わなければいけないのでしょうか。合理的に許可されるのでしょうか。絶対的に必要でしょうか。だから、空でドローンを使って作業をするといった時に、これが出来るかどうかという問題を定める時の一つの基準であります。

また、これが規制を守るために必要な行動でしょうか。そこで、議会は石油ガス産業、エネルギー産業について必要だとしたわけでありまして。緊急以外には使ってはいけないと。ハンティングシーズンに狩りのために使ってはいけないと。

それから、既存の権利を使って将来の権利に乗っかってはいけないということです。

既存の権利があっても、その2番目の権利は貰えないと。既存の地域にある一つのラインの権利を使って、二つ目のラインの所でドローンを飛ばすことが出来るのかというと、そうではないと。一つの既存のラインについて、緊急にドローンを飛ばすことが出来る権利があるといっても、隣の所でそれを適用することは出来ないということです。

また、新しい権利、そして合理的な考えというものです。全てのオペレーションは、サポートに対して損害が起こることがないように合理的に気を付けてやらなければいけない。

事業にとって便利だからという全ての活動に必要な。また、安全で効率の良いオペレーションのために必要な活動というのが新しいものです。先程、測量に使用することをお話ししましたが、事前通知が必要だということです。もし実際に合理的に準拠出来るのであれば準拠するようにして、測量をする時に申請するということであります。

もし、お金がかからないということであれば申請して下さい。土地の所有者との交渉に新しい権利が必要かもしれません。例えば、時期を限る。私が家にいる時だけはドローンで測量して良い。或いは、一定の範囲内だけドローンを家の上で飛ばして良いと。

また、ドローンのオペレーション、これは連邦法やバージニア法に従って行う。

つまり、準拠することです。

土地の所有者によっては、ドローンで見つけたもののコピーが欲しいと云います。例えば、バージニアの人ですが、彼は、我々が申請する文書が必要であると云いました。彼が、湿地帯の区画をドローンで見つけたのですが、これから新しくドローンでやったものと比較した結果が欲しいと云うことでした。

また、新しい権利ですが、もし没収出来ないのであれば、そこに存在することは出来ないというものであります。没収宣言が出来ないのであれば、その上空の測量に使うことは出来ないというものです。

また、守秘義務の問題です。土地の所有者は、この情報を他の目的に使ってはいけないということがあります。例えば、ある州での問題ですが、2012年にある家族が自分達のDNAを検査機関に送りました、そのDNAの一部が他の場所で見つかったものと同じだということがありました。例えば、連続殺人犯を見つけるために、このDNAを使ってはいけないということがあります。つまり、他の目的には使ってはいけないということであり、DNAを提出する時に、他の目的に使ってはいけないことは書いていません。ということは、プライバシーの侵害で犯罪捜査に使われる可能性があるのです。例えば、

土地所有者の場合は、ドローンの写真結果を州に売ってはいけないとか、会社に売ってはいけない、プロジェクトには使ってはいけない。つまり、本来の目的にだけしか使ってはいけないということでもあります。

次に、ドローンについてアウトリーチに使っているという例であります。このアウトリーチというものは、土地の所有者のところに行って、このプロジェクトの影響を受ける人に対して、名刺とかアドレスを求めているのではないのです、サインを求めているのではないのですよと、測量の許可を求めているのではないのですよと。とにかくアウトリーチということで自分を紹介する。

ドローンというのは、皆好きなのですね。例えば、消防士の人が操縦するドローンが自分のところに飛んで来たら、皆見に行きたいということですね。ですから、人に参加してもらって、このプロジェクトで我々がドローンを飛ばして見てもらう。周りの人たちに来てもらって、その人たちに色々と話をすると。ただ、何かを覗くのではなく、プロジェクトを今やっているの、ちょっとテストをしてみたいのでやっているのだよと云うことで、その人たちに見てもらう。そうすることによって、会話をします。

ですから、何かお願いするのではなく、とにかくアウトリーチをすることでテクノロジーを理解して貰う、そして事実をちゃんと知らせていること。

ドローンについて色々な心配がありますが、そういったことを解消する。そして、このメリットを使ってあなたのゲートに入る必要がないと。だから、その作物を撮る必要がないと伝えます。ドローンを飛ばしても、貴方の作物に悪影響は出ないのですよと。

これは、本当に非侵襲的なものだということ。プライバシーに係るものについては、「このプロジェクトだけにしか使用しない。」と伝えることです。

最後の結論ですが、一般的に特定の土地の権利、そして規制というものを十分に分かって、州の色々な法規を理解して下さい。プライバシーの権利を理解して下さい。そして、ドローンについては、その使用に当たって法的に考えて必要な時だけ使うというような規制があるということで、何が必要か。例えば、通知を出さなければいけないのか、或いは所有者へのサインが必要になるのかということを理解して下さい。

取りあえず、最初にプロジェクトをする時に、ドローンの使用に当たり本当に土地の権利でいいのか、或いは追加の許可が必要なのか、土地の所有者に通知しなければいけないのか。とにかく、そのプロジェクトを始める時にちゃんとやって下さい。飛行許可の申請やどの様な人がいるかということを理解して、その土地に通知を出しましょう。通知を出

す或いは許可を得る。とにかく最初からこういったことをきちんと考えてやる必要があります。

ドローンのことを1時間で話すというのは大変だったのですが、何か質問がありますでしょうか。

受講者 ノースカロライナの出身ですが、ノースカロライナでは、離着陸の許可が必要と成っております。土地の上を飛ぶことが出来る許可は得たのですが、離着陸の許可を得ていなかったという問題がありました。ノースカロライナでは、離着陸は許可があれば出来るので、土地の所有者が離着陸の許可を与えたのですが、その土地が目視外だったため問題があったので飛べなかったという話です。

受講者 車を運転しながらドローンを飛ばしてはいけないということです。目視外飛行ということも一つあります。しかしながら、オペレーターは安定した状態でオペレーションをしなければいけないということです。車を運転しながらドローンを飛ばしているということを認めた人がいるのですが、安定したプラットフォーム、つまり運転しながら飛ばしてはいけないということです。

Beth R.Minear 目視外飛行禁止というのは、段々少なく成ってきていると聞いているのですが、例えば 15、16 の適用除外というのがある。これはパイロットプログラムでしょうか。ちゃんと責任を持ってドローンを飛ばさないという人が多いのです。例えば、ある人が空港の規制された所でドローンを飛ばしました。この人は、パイロットだったのですが、イェーガー空港のランウェイの所で測量をしなければいけなかったのです。航空局は見ているし、管制塔もちゃんと見ているし、警察も見ていたわけです。そこで、彼女はパイロットのライセンスを持ってドローンを空港で飛ばしたという例があります。しかし、ちゃんとした責任のある人がいないのです。つまり、目視外飛行禁止ということをやめるとするのは良くないと思います。そうすると、方針と云うのが反れてしまいます。ノースカロライナ州で、目視外飛行が禁止されていなければ、先程の問題はもっと大きくなっていたと思います。

受講者 写真とリアルタイムで画像を撮るというのに違いはあるのでしょうか。

Beth R.Minear 画像を撮ってはいけないという禁止事項はありますが、どのように画像を撮るかというのは書いていないのです。ただ、画像としか書いていなくて、リアルタイム、ビデオかどうかとか区別が付きません。

受講者 確か金曜日でしたか、カナダで新しい法律ができましたよね。こういったプロジ

ェクトの一つであれば、答えが全部分からなくても、少なくともそれを知っている人を探すことが大切です。

カナダは、このドローンについても規制が新しくなったと聞いています。これは確か昨日だと聞いていますが、詳しく知りません。

Beth R.Minear この技術に関しては、ドローンのカメラの高さだけでしょうね。技術の違いというのは。この飛行機で航空写真を撮るのと、ドローンの方が細かく飛び回るということだけでバージングという表現を使っていますがパトロールの交渉をする時に、私もそう思いました。ただ、この工程、写真のピクセル数、その種の鮮明さが違うのです。

カナダブリッジを撮った時に、1本だけワイヤーが外れていると云うか解れているのをドローンの写真で撮れたのです。この写真を撮る高さが違うだけと云っても、その鮮明度が違っているわけです。

とにかく、法律が技術に追いついていないわけです。あまり急かしてもいけないと思います。だから、きちんとした法律が出来るようにしなければいけません。

受講者 サテライトの写真もリアルタイムでしょうか。

Beth R.Minear そこで、エンクロージメントがあった場合。例えば、浸食があった時に20年もかかったとして、目に見える違いが出てくる場合もありますが、非常に急速に浸食が始まる時に、ドローンは素晴らしいです。

そこで、地役権に対する写真というのは、いつも撮っているわけです。高速道路等もそうですが、この時の高度は、500フィート以上です。飛行機で写真を撮る時に航空権のある所ですが、ドローンは400フィートです。高さは12メートルですから、これは連邦政府ではなくて、州政府或いは自治体が規制しているわけです。ですから、その許可を貰ってやらなければいけないわけです。

例えば、一本の基準線が出来ていた時に地役権を設定されていて、地役権内で二本目を引くためだったら飛ばしてもいいだろうと。そんなことはありません。

受講者 街を飛ばす時ですが。例えば、橋でドローンを飛ばしてやる時に、交通を遮断して写真を撮らなければいけない。

Beth R.Minear そうなのですよ。これは全く同じことでして、この状況で人の上を飛ばしてはいけないわけですから、ドローンで橋の撮影をする時には、セクション毎に通行禁止にした上で写真を撮らなければいけません。全く同じです。

受講者 軍事的に特別なドローンの使用目的があるはずですが。それでも規制守らなければ

いけないのですか。

Beth R.Minear そうです。軍事用途がある時には、商業用途の施設以外の所で飛ばすことが出来るのですが、やはり規制は守らなければいけません。ウエストバージニア州にナショナルガードの本があります。そこでも規制は守らなくてはいけません。

私は、しばらく残りますので、質問がありましたらどうぞ。

ありがとうございました。

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション3

「部分的な（用地）取得による移転支援をいつ始めるか」

□スピーカー（講演者）

Lisa Barnes SR/WA, R/W-RAC, O. R. Colan Associates, LLC

Kristen Bennett SR/WA, R/W-RAC, Blackbird Right of Way LLC

□担当者

小笠原 慎一郎

株式会社 みちのく計画 企画品質管理部 管理課 専門職

中 尾 晃 治

一般財団法人公共用地補償機構 用地補償研究所 室長



I 概要

1 はじめに

このセッションでは、公共事業の施行に伴い敷地の一部が支障となる場合の補償のあり方について、例題や具体の事例に沿って詳しく説明されています。特に、敷地の一部が支障となる場合において、残地内に生じる機能的影響（自動車保管場所の必要性、敷地内への出入りの確保、セットバックの確保、関連移転の範囲）等をケースに応じて紹介しています。

2 概要

○ ショッピングセンター（4店舗）の例題説明

駐車場 70 台中 10 台分が支障する場合、また 45 台分が支障した場合に整理検討すべき事項を説明しています。具体には、店舗の形態、来客者の来店手段や滞在時間、駐車場の必要性、営業許可証の有無、事業施工後のアクセス動線等を考慮したうえで、直接支障とならない店舗建物を移転対象とすべきかの判断をするのが適切としています。

○ 配送センターの事例研究紹介

43 エーカーの広大な敷地を持つクレーン会社で、敷地の一部が支障となる事例研究紹介がされています。支障となる建物は、配送センターのオフィススペースのみで、本社棟やサービスセンターなど大部分の建物には影響していない。単に直接支障となるオフィススペースのみを移転させるのではなく、クレーン会社全体の機能的役割や残地内での再建可否を考慮したうえで移転対象範囲を判断するのが適切としています。また、これらの検討に際しては、当初から公共事業体、鑑定士、コンサルタントが共同で取り組むことが重要としています。

○ 複合ショッピングセンター（15店舗）の事例研究紹介

駐車場 264 台中 88 台分が支障となった複合ショッピングセンターについて、駐車場の機能回復のため、直接支障とならない他の建物を移転対象とした事例研究紹介がされています。ここでは、移転対象と認めた直接支障とならない建物について、移転の実効性を権利者に求めるべきかの議論がされています。

○ 専用住宅の例題説明

住宅家屋のポーチ部分が支障した場合に整理検討すべき事項（セットバックの必要性、浄化槽の位置、持家又は貸家の場合の取扱い等）を説明しています。

○ 専用住宅の事例研究紹介

住宅家屋の敷地の一部が支障となり、事業施行後には道路と建物の距離が近接し、安全性の確保が困難となることから、住宅家屋を移転対象とした事例研究 2 件が紹介されています。2 件ともに、移転料の支払いはなされたが、権利者の強い要望により既存住宅家屋を存置した事例です。

3 おわりに

このセッションを受講し改めて認識したことは、日本国には任意の段階において損失補償基準に基づき補償のあり方が細部に規定されているのに対し、アメリカの各州ではこれに準ずるような基準やガイドライン的なものがなく、過去の判例が適正な補償のあり方を判断する際の重要な資料として位置付けられていることです。

また、例題や事例紹介されている駐車場については、日本国の場合、「自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領」において、一般住宅敷地内、共同住宅敷地内、業務用建物敷地内の利用用途に応じて、機能回復の必要性と補償内容が詳しく規定されているほか、建物を移転させるときは、通常妥当な移転先の認定及び通常妥当な移転工法の検討に基づき補償することと規定されています。これらの規定のないアメリカの各州では過去の判例に基づき、公共事業体はその補償のあり方を判断することとなるため、統一性が保たれていないことが懸念されており、適正な補償を確保するためには、初期段階から公共事業に携わる、公共事業体、鑑定士、コンサルタントの三者が共同で取組むことが重要と説明されていたことが強く印象に残っています。

時代変化に伴い土地の利用目的、生活環境、各種の諸法令が変わっていくなか、多種多様な補償案件にも適切に対応できるよう、今後も補償業務の遂行にあたり、用地業務のエキスパートとして、常に知識の習得と技術の研鑽に励み、資質の向上に努めていく所存です。

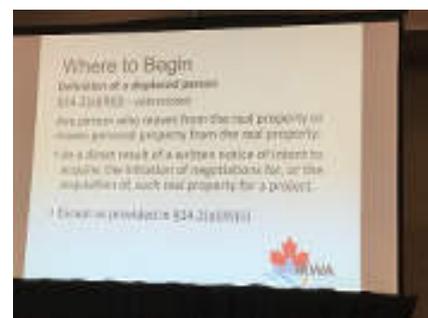
II 調査議事録

Barnes 私は Lisa Barnes で、Colan Associates の BP をしています。今回の講演については Kristen Bennett と一緒にしたいと思います。私は Right of Way、収用権について 30 年くらい仕事をしています。フロリダの交通省に 16 年間勤めていて、そこでいろいろな分野の仕事をしてきましたが、主に移転に係わる仕事をしてきました。その後 13 年間この O.R. Colan Associates で働いています。これまで、交通省とともに様々なプロジェクトをやってきました。特に Right of Way とリロケーションという関係で、この解決策を見つけるという仕事をしてきました。今回の講演は、非常に面白いトピックだと考えています。では、Kristen、あなたも自己紹介をしてください。

Bennett こんにちは、Kristen Bennett と言います。Blackbird Right of Way という会社の社長をしており、リロケーション、移転の仕事を 11 年やっています。今回のトピックは私の大好きな案件で、数多くの事例研究をしています。そのプロセスをできるだけ明確な形で皆さんにご説明したいと思います。

Barnes さて、これは本当の意味で私の大好きなトピックの 1 つです。リロケーション、移転というのは様々な問題が生じます。特に部分的な取得の場合に、果たしてその土地にいる人を移転させないといけないかどうか悩むことはありませんか。だからこのセッションに参加されたんですね。私達からは、使えるツールを差し上げたいと思います。そこで移転に関する問題とはどのようなものでしょうか、それはケースによって異なります。私がいつも出発点としているのは、適正な規制を適用するということです。

部分的な取得の場合に移転させられる人というのは誰でしょうか。これは、ある不動産から自分の動産を移転させなければならない人たちを指します。事業単位で、その交渉を始める、あるいは交渉をすることによってその土地を取得しようとする意図でこの書面による通知を出したりします。高速道路のプロジェクトや公共交通機関、空港の仕事をしたことがある人はいますか。関係するような事例としてどのようなことをされていきましたか。大多数が今申し上げたとおりです。ですからそこで、書面によるオファーを出すわけです。その直接の結果として、移転をする、あるいはその事業者が収用することによって移転をするわけです。





そこでこの移転させられる人、displaced person の定義です。これは定義から言うと、移転に対して今度は、移転させられない人もいるわけです。部分的な収用の直接の結果として移転した者ではない人のこと、移転させられなかった人ということになります。それはどういう意味かと言うと、部分的な収用によって、移転するための費用を払うこともない

ということになります。

何かこの規制については、ルールがあるんですか。これはどちらになるか、つまり、移転させられる人とさせられなくてもいい人との間の判定基準は何か。交通省の在任中はこの移転のプログラムを私が管理していました。土地の取得は非常に訴訟に関わりやすいです。多くの弁護士が関係していて、土地の所有者の代理をしているわけです。すなわち、移転させられる人々の代表をしています。弁護士は土地の所有者に対して、交通省なり移転をさせる機関と直接話をしてはいけないということをするわけです。ということは、この部分的な収用のときに、果たしてその人を移転させなければいけないかどうかはどのように判定したらいいのでしょうか。



例えば、これはあくまでも仮定の例です。そこで、移転しなくてもいい人は誰になるでしょう。これは角地になっています。そこで、この公共事業体が4つのユニットのショッピングセンターとします。左から、バーベキューレストランがその端っこにあり、ここにはスモークハウスが附属しています。それからメガネ屋、薬局、靴屋さんがあります。それに70台分の駐車場があるとします。



Oak Street と Elm Street の角地で駐車場70台分のうち10台分が支障する場合、今建っている営業店舗には直接関係しないわけですから、そうするとこ

の事業で果たして営業店舗を移転する必要があるでしょうか。

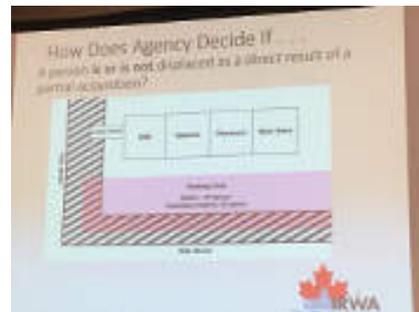
まずは、その土地の建築基準の規制がどうなっているかです。彼ら営業店舗のテナントは、どちらのほうの可能性が高いと思いますか。移転しなくてはならないでしょうか、若しくは移転しなくてもよいでしょうか。支障となる10台分の駐車場を、隣接する土地に確保することができるかもしれません。

仮に、これら営業店舗を移転しなければいけないという判定をした場合、そのポイントは何でしょう。ここで事業予定地が建物の真ん中を通り、駐車場 70 台分が全て支障となっているとします。だとしたら営業店舗も全て移転です。そうですよね、これは簡単ですよね。この場合は部分的な収用であっても、移転につながります。移転行為自体は簡単ではないですが、移転しなければならないという判定は簡単にできるものです。ところが、いつもこんなに簡単に判定できるような状況であるわけではないです。今、駐車場 70 台分のうちの 10 台と言いましたが、パーキングスペースには全く関係ないような土地の収用のときはどうでしょうか。



ここで、同じショッピングセンターを例に取って、移転するべき人か、移転しなくてもいい人かを、駐車場 70 台分のうちの 10 台分ではなく、支障となるのが 45 台分と仮定したらどうでしょうか。そうすると、まずどういった問題点を考えるべきでしょうか。

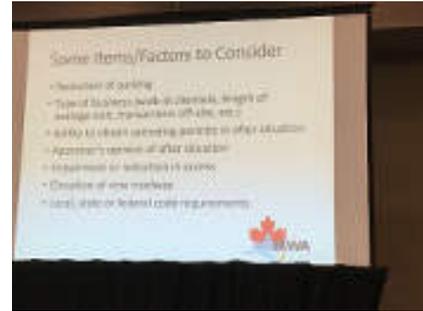
この建築基準において何台分の駐車場がなければこのショッピングセンターはやっていけないのか、すなわち、これらの 4 つの営業店舗をやっていくためには何台分の駐車場が要求されるかです。後になって 25 台分しか駐車場が残らないということは、4 つの営業店舗はやっていけないですよ。ですから、この部分的な収用によって移転になってしまうのです。では、そのうち何軒が移転するんですか。分かりませんね。ですから、どのようにこの問題を整理していくべきでしょうか。



まず、建築基準は誰が調査しますか。鑑定士ですよ。不動産の価値に対する影響があるのかということ、適正に鑑定士が調査しなければいけません。そして、これによって他に影響することはないかということも整理しなければいけません。

このセッションで何をやろうとしているかと言うと、どういう要因、どういう項目を考慮すべきかということ。部分収用によって移転になるのかどうかということを決める際に、どういう項目で要因を考慮すべきかということ、このセッションでお話したいと思います。いくつかそういった項目、要因で検討すべき項目を書いています。

何台分の駐車場が支障になるのかということ、最初の例では 10 台分の駐車場が支障になっていました。先ほどの例では 45 台分が支障になっていました。また、こういったビジネスはどういうタイプのビジネスなのか。歩いてくる人が多い店舗なのか、あるいは駐車場が必要な店舗なのか。また、毎回の訪問時間がどれくらいか。例えば 1 回お客さんが来て 10 分ぐらいですぐ終わるのか。でも、バーベキューの店であれば少なくとも 1 時間は滞在するわけです。また、現場はなくてオフサイトでかなり事業をしているのか。



それから次の項目、許可証が必要なのか。つまり、そこで事業を行うために許可証が必要なのか。では、移転先でその事業許可証が得られるのかどうか。鑑定士の意見はどうか。この事業の後の鑑定士の意見はどういったものか。道路へのアクセスは失われるのか。例えばこの場合、この道路のアクセスポイントは示されていませんが、アクセスポイント、これは Street が 2 つあるとしましょう。Oak Street はメインの通りで、Elm Street は横の通りですが、道路の改善が行われますので、道路のアクセスは、Oak Street 1 つになってしまいます。そして、前のところに中央分離帯が付けられますので Oak Street から直接入ることができない。中央分離帯がありますので、反対側の車線を走っている車は U ターンしなければいけない。この場合は補償の対応になるのか。たぶんならないと思います。でも、多くの所有者がそれは補償の対象になると思われると思います。アクセスポイントが 2 つあったのを 1 つ失うという場合もあるということです。

今回のケースは違いますが、道路が現状地盤より高くなる場合です。この場合、自分の店は下のほうにあって、しかしながら道路はその上のほうを走っているといった場合、そうするとこの店舗に入ってくることは少なくなりますね。道路から店舗が見えませんか。これは補償の対象になるのか。これは判例法によると思います。フロリダの判例で、この通常のアクセスがなくなった、そして、その店に行くためにはまた別のアクセス、例えば 2 マイルぐらいずっとぐるぐる回ってそこにアクセスしなければいけないということがありました。その場合には裁判所が、これは補償の対象になるという判断を下しました。それは一体どこで線引きするのか。また、地方自治体、州、連邦政府の基準で、例えば駐車場に関する要件が定められているかもしれません。

部分収用の線が非常に近いということで、ハンディキャップ、例えば障害者用のランプを作ることができない、どこにも付けられないということがあられるかもしれません。こういったことも考慮しなければなりません。ここに書いてあることを全て考慮しなければいけないわけですが、私達はこれを検討しました。本当にこれについて基準を作ることができるか、どのような状況でもこういう判断にしなければいけないのか。しかしながら部分取得は全て、それぞれの状況が違うわけです。ですから、いろいろ

と考えて多くの人と協議しなければいけません。

多くの人と協議した結果、私達はガイドラインを作りました。つまり、こういった要因がある、そういったことを考慮してくださいというガイドラインです。こういったことに基づいて、これはガイドですが、それは「これにしなければいけない」という絶対的なものではないと思います。

最初の例では、賃貸契約の条件に、駐車場が10台以上なくなる場合にはその契約を打ち切ることができるという条件が入っている場合があります。駐車場が10台以上失われた場合には移転の権利があるといったことが書いてあれば移転になりますよね。この場合は、公共事業体の判断になると思います。しかしながら、鑑定士がこのままでも営業を続けられるという判断を下すかもしれません。公共事業体の中には、今のような状況では移転を提案するという場合もあります。では、次にKristenのほうは実際の例をお話します。先ほどは仮定の例でしたが、彼女が実際の例のお話をします。

Bennett 移転というのは公共事業体のコンサルタントによるわけですが、場合によってはその判断が難しいことがあります。

例えばこれを見てみると、鑑定士のチャーリーさん、見覚えがありますか。この例の説明はチャーリーさんにも手伝っていただきます。周辺は市街地で、産業ビジネスを営む会社です。部分取得はこの赤い実線部分です。0.1739エーカーです。ここにキャノピーと書いてありますが、このオフィススペースの北のキャノピーを事業で横切る計画になっています。オフィスは前面道路側部分です。このオフィスは後背地の建物とつながっています。オフィススペースと後背地の建物の間には壁があって、別棟の建物のようなものです。オフィススペースは、鑑定では100%支障となり、残りは2.797エーカーです。全体はこの黄色部分ですが、どう思いますか。彼らは移転すべきでしょうか。



質問者 いいえ。Noです。

Barnes なぜですか。

質問者 当該地で、まだビジネスが続けられる。

Barnes オフィスなしでもビジネスは続けられるのですか。もう少しこれについてお話しします。ここはクレーンの会社で、後背地部分が配送センターです。ここにいろいろな機械があり、オフィスのスペースは前面道路部分だけです。

鑑定の時に何を見なければいけないのか。オフィスがなくなったら残地に建替えればいけないかということになりますが、それができるのであれば構外への移転にはなりません。その残地での建替え費用を払えばいいということになります。皆さん、そのとこ

ろは理解していただけますか。

1つ皆さんに言わなかったことがあります。この会社は、本当はもっと大きな会社です。ここの土地、それが対象の土地で、私達が取得したのは上の少し。でも、彼らの事業全体はこれだけの広さです。これは配送センター、こちらはサービスセンター、こちらは本社、そしてオフィスがあります。経理などがあります。あちらは倉庫、ここは何か覚えていませんが、全体で43エーカーの土地を持っています。

これは配送センターですが、これがなくなればこの会社を事業全部移転させなければいけないのか。配送センターを移転させるのであれば、それは状況によりますね。何の状況によるのでしょうか。事業を続けられるかどうか。これの横にこれがなければいけない、これの横にあればいけないということで、これはしかも43エーカーをこの大きな町の真ん中に持っていたわけです。しかも彼らの会社以外にテナントもいたわけです。この事実が分かった時点で、公共事業体としてはどうしたらいいですか。



質問者 鑑定を行う。

Barnes そうですね。公共事業体のところに話をしに行く。最初の土地を見てみて、そうするとこの会社は非常に大きな事業であって、これを移転するのにすごくお金がかかるといこと、だから公共事業をやめるべきか。いや、そんなことはありません。そうした場合には、移転コスト、これはたぶん何百万ドルもかかるわけですが、だからといって公共事業を中止するわけにはいきません。そしてもう1つ大きな問題ですが、どこへ移転できるのですか。この会社はここにあるからできたということです。彼らは本当に移転しなければいけないのでしょうか。

この会社は鑑定の時に、テナントと直接話をするには許可してくれませんでした。会合は開きました。移転補償を受ける権利はあると彼らに説明しましたが、動かなければいけないかと聞かれたのですが、そんな必要はないけれども、もし動きたいのであれば移転補償費を出すことを言ったわけです。

テキサスでは、例えば2万5000ドルというようなものがあるんですが、10万ドルとかの上限があるところもありますが、私達では2万5000ドルとあるわけです。

これは別の土地として鑑定したのですが、本当は1つのオーナーで続きの土地なのですが、しかしながらこれをいくつかの土地に公共事業体のほうでこれを区分して鑑定することにしました。

質問者 でも、これはより大きな土地なのにどうやって分けたんでしょうか。

Barnes 理由は分かりません。分けることによって、このオフィスの問題を是正するというのにどういう影響を与えたかは分かりません。

質問者 これはテナントですね。

Barnes テナントです。でも、テナントはいくつか必要だとしても所有者は同じです。なぜいくつかの土地に分けたのかは分かりません。でも、実際そうやったのです。

私はこの会社に行き、これは何百万ドルもかかる、これは絶対にやらなければいけないということを言いました。彼らはもちろん「動かない」と言いました。オフィスがなくなっただけには、配送センターも含めて新しい建物を残地に建ててオフィスをここに作るということにしたんです。これがほかの鑑定士の場合には、これを是正策と言ったかもしれません。配送センターの反対側にオフィスを作ったら、それでも修復・是正手段になったのではないのでしょうか。ともかくここでほかの建物のお金はありますが、それはもちろんできたらいいわけですが、でも、オフィスを一度別の場所に作った場合には、その移転費用は負担するわけです。

ここで、敷地内での配送車の回転する半径が必要ですが、それがこの鑑定人からすると小さすぎて回転できない。例えば、今あるこの建物を二階建てにするとかそういうことができるのか。それはできない。それをするために例えば、移転費用として1000万ドルを補償するとか、そういう可能性があります、これはこの鑑定人の書類の中には出てきていません。

これはKristenのやった移転の話です。どれくらいの幅があったのですか。16フィートぐらいですから4m50でしょうか。ですから、これを設計し直してこの建物にかからないようにすることができないのであれば、この公共事業体が言ったように、これしかしようがないということで、そこで、もし移転しようと言うのであれば払いますよと。ですから、会社を移転させるのにかかる合理的な費用は負担しますという話をしたところから協議は始まるわけです。

この鑑定のときに私達が参加していたら、そこからもっと違った話が出たかもしれません。ほかのいろいろなアイデアが出てきたのではないかと思います。その鑑定人と一緒に実際にその土地に行って、いろいろ調査をすることで新しいアイデアが出たかもしれません。そうですね、この建物、これは何のために使う、これはほかのところでもやれるのだろうかとか、ほかのオプションとしてどんなものがあるかを考えることができたかもしれません。でも、これは私としては鑑定人から来た報告をもとにして、ここが問題だ、ここも見てください、ここも問題というふうに、その段階ではそういうことしか私達にはできない。ですから、皆さんが移転を検討するときには、実際に鑑定のときに立ち会うことができるならそうして下さい。そのほうが、最初から最後まで関わったほうがうまくいくと思います。

この移転のときの計画の途中、ここで不動産に関する問題を聞きましたが、実際の鑑定報告書が出る前に考えておくことがあります。鑑定書には、動産も含めたその不動産についての報告が出てきます。それから交渉に入ります。その交渉のオファーを出すときには、

その土地にある動産なり構造物を特定することとなっています。すなわち、オファーを出すときには、そこに公共事業体が取得しようとするものの中に構造体などがあった場合にはそれをすべて特定するという規定があります。

皆さんのうち、何人が公共事業体から来ているのかコンサルタントなのか分かりませんが、ともかく事業体自身としてそこで移転に関するエージェンシーを雇ったときに、その不動産鑑定をする際、一緒に同行しているところがどのくらいありますか。

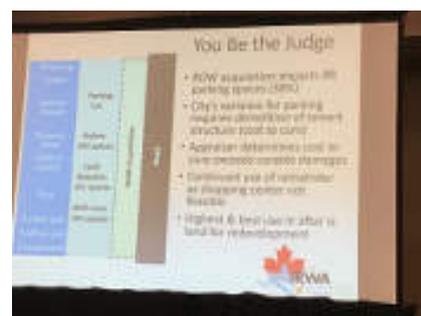
鑑定士は移転のエキスパートではないわけです。私達や皆さんが移転のエキスパートなのです。ですから、鑑定士のところに行きますと、まず鑑定士が鑑定の仕事をし、テナント係は別にて、それで私達は移転問題の仕事をするわけです。

そうすると、移転の仕事を2週間でやれと言われると、何か突然やって来て私のスケジュールをめちゃくちゃにしているということを言いました。これは移転について非常に間違った認識がされているからです。

私達は移転ということ、無理に最初からさせようとしているわけではないことが分かっています。皆さんは移転のエキスパートですよね。私がこの仕事を始めたときには鑑定人と、それから係争人という区別もありませんでした。当時は、鑑定人に質問をすることもできませんでした。

でも、実は鑑定人を含んで私達は皆同じチームです。用地の取得の仕事に取り組む1つのチームです。移転のエージェントとして、鑑定士とともに土地の所有者に会ったときには、そこで何が不動産で何が動産であるかというリストを作成します。ところが所有者がそれに署名することを拒否しました。そこで私は、最初のリストを作成した時点からの経緯を説明しました。これが裁判に行ったときに、私がやったこと、すなわち、ちゃんと土地の所有者と話をしてこのリストを作成したこと、それから交渉したことをよく記録に取っておいて問題がないようにしています。

Barnes これは航空写真が手に入れられなかったのでこんな図しかないのですが、これも皆さんに判断していただきたいものです。これは実際の取得のケースです。これが土地の全体。ショッピングセンター。ここにアンカーとなるテナントがあり、これはスーパーマーケットで、この全体の45%を占めていました。そのアンカーのテナント以外に9の小売店、4つのオフィス、そして2つのレストランがありました。ということで、アンカーのスーパーマーケット以外に14のテナントがいたわけで、かなり大きなショッピングセンターです。そして駐車場がありました。



これはビフォーには264台分の駐車場、かなり大きな駐車場でした。基準によると261台が任意となっていましたので、実際はそれよりも少したくさん駐車スペースがありました。

用地の取得ですが、これは44の駐車場分を買って、それからさらに+44台分に影響を与えたので88台分が支障となりました。264台のうち88台分が支障となった、これは駐車場スペースとしてはかなりのロスですね。

公共事業体のスタッフが、これは運用書ですが、市に対して是正策を提案しました。これは市が変えなければいけないということで、Variance（分散）を許可することに。そして市側は一切変更不同意せず、同意したとしても、これでもこの土地の価値が失われるわけですね。市側もその変更不同意だったようですが、今度は市側からカウンターオファーをしてきました。所有者に対して、そのほかの建物、これはテナントが入っているのですが、そこを解体するという提案でした。これは、鑑定士の報告書が出る前にそういうやり取りがなされました。オファーが出る前です。

そして、201の駐車場スペースになりました。市の是正策の提案は、外にあった別の建物、これはテナントが入っているのですが、それを解体するというものでした。鑑定士はこれを見ました。これは、是正策としてはよくないと言ったわけです。というのは、この是正策のオファーのほうは損害賠償額よりも高くなってしまふからです。その是正をするためのコストが、これぐらいの対象として賠償額を払う分としてよりも多くなってしまふということがあったわけです。

鑑定士の意見は、残りの駐車場を使い続ける。しかしながらこれは無制限ではない、このショッピングセンターとして成り立っていくことができない、この駐車場だけではこれを超えることができないとなったわけです。ということよりも、これを全部取り壊すという提案がなされました。どう思いますか。これは移転の対象になりますか。

質問者 ショッピングセンターの店舗数を減らして、それに見合った分だけの駐車場スペースにすればいいので、このショッピングセンターを完全に解体する必要はないんじゃないでしょうか。

Barnes 鑑定士が今回、そういう提案をなぜしなかったのかはよく分かりません。

先ほどの小さな4つの店舗のショッピングセンターの例の場合には、駐車場が少なくなったので1店舗減らし、それが是正策だという例を見たことがあります。ただ、所有者のほうがこの是正策を受けられるかは分かりません。

鑑定士のレポート、そして実際に公共事業体は何をしたかと言うと、これはもうショッピングセンターではないということで、別の使い方をすることにしました。

その所有者に対して、再開発のコストを払いました。このような状況のときに、市のほうが全部取得をという結果になったことがあります。所有者がこれを解体するか、あるいは続けるかというオプションを提供しました。そして、テナントに対してもオプションを提供しました。その結果、まず2店舗が去って、その後、1店舗が去りました。ですから、市のほうが所有者に対してではなくテナントにオプションを提供したんです。この場合には、公共事業体のほうは全ての店舗に対してオプションを提供しました。

強制移転をすることはできません。90日間の通知を与えて、そして移転させることはできないんです。そのような権限を公共事業体は持っていないのです。というのは、直接事業に必要となる土地の場所ではないわけです。直接支障となる部分については強制収用、強制移転することができますが、しかしこの場合にはできないので移転のオプションを提供しました。運輸省の規則では、この通知を与えた後、18カ月以内に移転するかどうかを決めるという規則があります。つまり、移転するかしないかどちらかというオプションを提供しました。そしてもし移転しないのであれば、その18カ月以降に移転するのであれば自分のコストで移転するというものです。プロジェクトは必ず実行されなければいけませんので、この18カ月という規制があります。18カ月の間に移転することを決めれば、そのコストは払うというものでした。何かほかに質問はありますか。

質問者 テナントを移転させるコストと和解コストを比較し、和解コストが低い場合には和解という手もあるのではないのでしょうか。

Barnes それは、和解を交渉するということですね。

質問者 土地の所有者と和解を交渉するわけです。公共事業体のほうでは、その土地所有者がショッピングモールは解体したくないと。しかしながら、これだけ払ってくれるんだったら解体するといった場合もあるのでは。

Barnes 公共事業体としては、14の店舗を移転させるコストがどれぐらいかをまず推定して、そしてさらに、ほかのところへ移転してかかるコストを見て、そのコストが、市が道路規格を変更するコストよりも高いのであれば、そうすれば道路規格を変えるということ。所有者が合意すればですが。この合意というのはその所有者が是正策を実行し、テナントもキープする、そして移転はしない。

質問者 でも、所有者がその合意を実行しないことも起こるわけですが。

Barnes 合意にサインをするわけですからそれは実行しないといけないわけです。この問題は、工期、スケジュール、所有者が実行するかどうか、この一定の期間内にやるかどうかです。もちろん、用地は確保できたわけです。この合意に対して補償金を払うわけです。

質問者 いや、私は所有者が実行するまで補償金は払いません。

Barnes これは強制ではないです。合意なんです。

質問者 合意して、それを実行しないのであれば強制ということになりますよね。

Barnes 取得と移転の間で費用対効果の分析をすると、取得よりも移転のほうがコスト高となるから、だから移転をさせないということになるのは問題だと思います。これはできないということではないのですが、公共事業体として、一番いいのは関係する権利者たちに、もし移転したければ移転のチャンスを与えることです。プランニングの段階から公共事業体と、その移転の専門家が一緒にやるべきだと思います。移転というのは、費用対効果の分析はもちろん。必ず項目として大きな部分を占めていません。移転は取得コストの中ではそれほど大きなコストではないのです。用地の取得コストは、例えば3億ドルでも

移転コストは1000万ドルということで、移転コストは非常に低いんです。でも個々の価値、不動産を見てみるとパーセンテージとしては大きいかもしれません。次に仮定の例です。これは住宅の例で、Kristenが話をします。

Bennett さきほどの例で1つ言わなかったことがあります。駐車場それぞれの規制が関わってきます。よく、移転したくない、ここを動かない。それでも市が動けと言ったら、しょうがないかもしれない。もし、駐車場が不足することによって移転しなければいけないと言われて、でもそのときは市がOKと言って例えば残ったとします。それから何年か経ってから、市がやはり駐車場の要件を満たしていないから出ろと言われてたときに私達は、もう助けることはできません。

質問者 そのときは移転をするのですか。

Bennett 市も含めて移転しない形で解決していきます。市が、例えばその駐車場の問題で規制を満たさないといった場合には、市も取り込んで話せばその問題がなくなります。私達の街George townにおいては、政府機関の用地取得によって駐車場の問題が発生した場合には、市の条例の違反ではないとしています。もちろんその街ごとに違うわけですが、そういう規制にしている市もあります。ショッピングセンターで営業は続けられるのであれば、18カ月間の期限を過ぎても、それで移転した後にその空き家になったときには、それは営業を続けられるにもかかわらず自主的に出てしまい、それでテナントが入らないために解体した場合、この場合は移転請求の対象とはなりません。

Bennett それでは、住宅について部分的な収用があったとします。そうすると、その住宅の居住者は移転するのでしょうか。この例は、ポーチが支障となっています。この場合は様々な検討をしなければいけません。その次に、これにオーナーが住んでいるのか賃借人なのかということも考えなければいけません。



質問者 これは賃借人であるかオーナーであるかによって、必ずしも違いはないでしょう。その修復コストについてはどちらであっても同じでは。もし所有者がここに住んでいる場合は移転しなくてもいいのでしょうか。

Bennett 事業予定地は建物から30センチ以内まで来ていますが、このフロントポーチ前のベランダ部分がかかっています。

質問者 そうするとセットバック、敷地から建物をどのぐらい奥にしなければいけないのかにひっかかってくるのではありませんか。

Bennett その可能性はありますが、今回はセットバックの話はしません。浄化槽のタンクですが、これについては住宅では重要ですが、この事例の場合には浄化槽が裏庭にあることにしましょう。

質問者 これはオーナーの場合には移転にならないと思いますが、賃借人の場合には賃借

人の意思次第だと思えます。

Bennett この例での補償は、ポーチを移動させて建物の横に付けるということでした。鑑定士から言わせると、ただ、ポーチを横に付けて、それで正面玄関を横に付けることが必要だといけませんでした。でも、所有者がそれでいいと言うのであれば誰も移転の必要はありませんね。これが所有者の持ち家であった場合には、移転がない。しかしながらこれが賃借人であった場合には移転になる。

質問者 オーナーがこの修復をするのだったら、賃借人に対して一時的な移転費用、工事を行っている間だけの宿泊コストを見るということ？

Bennett 私達が話しているのは一時的な移転ではなくて、恒久的な移転になるかならないかです。今回と同じようなプレゼンテーションを昨年やった際に、ある質問者は、これがテナントであるか持家であるかで違うと言うんです。というのは、オーナーであった場合には支障となるポーチを移動させるかどうかを自分で管理できる。ところが、賃借人の場合にはオーナーがこのポーチの移動をしてもらえるかどうか分からない。もちろんテナントは移転する必要はないわけですが、オプションとして移転もあると言うわけです。賃借人に被害、損壊に関わる場合には移転になるという、そういう公共事業体もあります。

これまでいろいろな移転をやりましたが、住宅の角の部分だけ支障となる例がありました。それでも移転にはならなかったというので私は驚きました。そういう場合もあるんです。これはエージェンシーや公共事業体がどう考えるかです。ずいぶん違いがあるようです。

質問者 この修復を鑑定人の言ったとおりに実行したときには、その他近接損害が発生しませんか。

Bennett 公共事業体が移転費用を提供するかどうかはその鑑定レポートを読んで決まることになります。

そういった場合に考えるべき項目として、1つは建物の安全基準です。それから、どの程度の建物であるかです。例えば、支障となる部分を切り取りしてしまう。その程度の工事になるかもしれません。また、単にアクセスが悪くなる問題か。その建物に、例えば僻地の住宅は大きな土地ですから、ポーチがどこにあろうと関係ないわけです。アクセスには全く関係ありません。それから、従前の住宅として機能できるのかどうか。これは先ほど言いました浄化槽の位置の問題もあります。

それから、この事業における鑑定士がどういう評価をするかです。先ほど、セットバックの話ができました。例えば、正面玄関から5フィートは道路まで空けなければいけないという規定がありますね。それも、場合によります。幹線道路から5フィート、1メートル50の事例を見たことがあります。これは望ましくないけれどもそういうこともありますね。

その住宅に住んでいる方が、例えば5才以下の子供が3人もいるとします。それでその住宅から道路の間が30センチしかないと言ったら、これは問題になりますね。この場合に、鑑定士が安全性の問題について書いた場合にはセットバックが関わってきます。です

から、安全性が損なわれることになれば、これはもう移転になってしまいます。

Bennett それでは、これをお見せしましょう。これ以上ないというぐらいの田舎です。住宅がありますね。その隣に車寄せがあって、車があります。ときどき、ちょっと変わった人たちに会います。この所有者は HIV 陽性で、田舎のテキサスに住んでいます。アルコール中毒で、チャーリーと私 2 人が会いに朝 9 時に行ったのですが、すでに酔っ払っていました。午後 4 時ではちょっと遅すぎます。もう酔っ払い過ぎて話できません。2 時ぐらいでしたら、まだ元気で話もできます。とにかく、この家を出るときは必ず手をきれいに、みっちり洗わなくてははいけないぐらいのひどい家です。お母さんの家がそこにあり、15 年ぐらいこの男の人と暮らしていますが、ここに drive way が真ん中を通る計画があり、土地の余剰部分が何百エーカーとなります。これを鑑定士はどのように言うと思いますか。この住宅に損害を与えるでしょうか。

質問者 与えます

Bennett はい、そうなんです。この建物に損害を与えるのです。というのは、前庭、正面の庭にもうこの事業予定地がかかっています。それから、建物の角がこの細い道にほぼ隠れてしまっています。それから、安全性の問題もあります。

セットバックが、道路から 3 フィート、1 メートル以内にあると思います。でも、本人は動きたくない、昔からの家族の家なんだから引っ越したくないと言いました。ところがその後間もなく亡くなってしまいました。そこで私がちょっと笑っているのは、彼の死を笑ったのではなくて、彼の個性、人となり面白かったんです。でも、引っ越したくないと言いました。ここに残ると言いました。私達が心配したのは、工事が始まったらどうなるかということでした。彼は引越したくない、でも、ブルドーザがあなたの家の前の庭に来るといふのを彼は理解していないのではないかと思いました。プールもあったし、東屋もあったし、かなりの補償金が出るのでそれを受け取って、ただ、引越しに 12 カ月猶予があって、それから 18 カ月間のうちに引渡しをしなければならない。ところが工事については、ただちに始まるかどうかは分からないわけです。これも残念なことに、彼の場合は時間がなくてしばらくして亡くなりました。

この住宅が 100% 支障になるということであれば、彼に補償金を支払ったと思います。でもそれは家を買うわけではありません。彼の家には 15 万ドルを渡しました。それでも、残った部分は彼のものでした。彼から家を買ったわけではありません。彼の所有権は残ったわけです。道路から 2 フィート、60 センチしか離れていない。この家に誰が住みたいかと私達は思ったのですが、私達にはどうすることもできませんでした。ただ、彼の所有権が残ったまま家の金額を私達は払ったわけです。非常に希な事例であったと思います。あまり楽しい事例ではありませんでしたが、これについて質問ありますか。

質問者 彼が移転に同意していたらどうなりますか。

Bennett 解体の費用も払ったと思いますが、彼は動かなかったわけです。

Bennett また、ギャルストンの地域で似たような状況がありました。これはハリケーンが来たところですが、同じように敷地の部分取得をやっていたところでした。その方も個人の意思で残地に残ることになったのですが、その後ハリケーンがやってきて、その家がテレビで放映され浸水していました。私達はそのときにオファーして、supplement を提供し、そして 90 日の通知を与えました。移転に同意するかもしれないと思いました。実際に話した結果、その supplement のオファーを受け入れ、彼は家を売ることにしました。この家は道路の際にありましたので、誰がこの家を買うのか分かりませんが。こういうことは難しいですね。こういった部分取得によって移転の対象になるけれども、これは私のお母さんの家だったから去りたくないといったことがよくあります。安全ではないかもしれないけど、でも、自分の家族の家だからといったことがよくあります。

覚えておかななくてはいけないことは、移転に関しては公共事業体が判断をする。私達はコンサルタントですから、公共事業体に対してコンサルタント業務を提供することです。私は、コンサルタントとしてアドバイスを提供することだと思っています。ですから私の知識経験に基づいて、たぶんこういうことになるべきだということをアドバイスはしますが、最終的に決めるのは公共事業体になります。公共事業体とコンサルタントの意見が違うことはよくあります。しかし、最終的には公共事業体が決めるので、我々が彼らに指示できるわけではなく、彼らに情報を提供するのであって、決めるのは公共事業体です。権利者は、公共事業体の決定についてももちろん不服申し立てをすることができます。公共事業体が移転ということを決めた場合には、権利者側は移転の諮問サービスや支払いを受ける権利があります。これは、そういう法律があります。

公共事業体は、必要な移転の通知を出します。その後、占有者や居住者に出します。そして移転の補償を受ける権利があることを所有者に伝え、今度は所有者がそれを受け入れるかどうかを決めます。ただし、期間が限られています。所有者が移転するということであれば移転を補助し、移転しないのであれば、その期限があることをきちんと説明します。つまり、この日までに決めないともう補償を受けられないということを言うわけです。所有者は、移転しないと決めることがよくありますが、いつまでにそれを決めないといけないということをしっかり伝えます。

Bennett さて、Best Practice (成功事例)、移転の可能性、あるいは移転のオプションということは何らかの形で通知する。最初から移転する、あるいは不服申し立てをするに当たっては締切があるということ、その締切期間をきちんと伝えます。しかしながら、理由があった場合にはこれを延長することができます。通知文書のシステムを公共事業体と調整しながらやるということ。権利者が動かないということ、移転しないということ、決めたら補償をくださいと電話がかかってくるということ、あるいは、私達にそうした情報

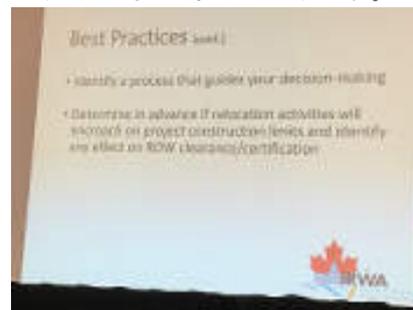
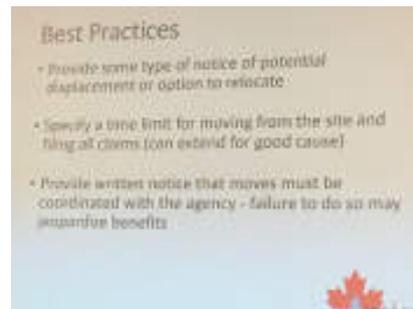
が伝わってこなくて、実際に移転しなかったことをコンサルタントが知らないということになりかねないので、私達はモニタリングを続けなければいけません。そういうことができなければ私達の仕事は難しくなります。

意思決定をするための指導となるようなプロセスを特定する。事前にその移転の活動が、プロジェクトの建設に侵害となるかどうかということ判断する。これはほかのオハイオ州の運輸省からも Best Practice として教えていただいたことですが、こういう書面による基準、マニュアルがあり、特にこのマニュアルの中で書いてあったことはとてもいいことだと思いました。今まで考えたことがなかったのですが、これをガイドラインに入れようと考えたわけです。

どういうことかと言うと、誰かに移転のオプションを提供した場合に、いつまでかという期限を必ず知らせ、そして彼らの移転の活動について、移転することによって自分たちの用地に影響を与えるのか、あるいは用地をクリアランスにする、あるいは建設活動があるかもしれないけれども、そのときに移転しているのであれば、それが影響のあるものなのかということ。

移転の通知をしている途中で当該地に新たな建物を建設している場合には、影響を受けるわけですね。締切の 18 カ月後に建設するというのであれば、彼らの移転の活動に影響を与えるのではないかとすることも考えなければなりません。つまり、用地を公共事業体がもう持っているわけですから、移転のときにそこを通ることはできないということを理解してもらおうということです。もし、移転を選ぶのであれば、その用地を公共事業体を使うまでに移転が完了するようにしなければいけないということを、理解してもらおうということです。

Bennett 何か質問や面白い部分収用の例がありますか。今まで話してきたこと、また、Best Practice というのは皆さんが公共事業体と一緒に組むとして、政策に取込むとか、あるいはガイドラインに取込む場合に考えていただきたい点があります。連邦法ではこういったことが書かれていませんので、これを文書にするかどうかは別として、こういうプロセスをよく理解認識し、部分取得のことを検討する時は Best Practice を考慮していただきたい。つまり、部分収用というのは白黒ではないわけです。こっちに行くかもしれないし、あっちに行くかもしれないということがありますので、ではそのどちらにするかということを決めるときに、どういうことを考慮しなければいけないか、また、それをどのように所有者に説明するかということを考えていただかなければいけないわけです。部分



収用の結果、あなたは移転の対象でないと説明したときに所有者が、いや、私は移転の対象だと不服申し立てをするかもしれません。その時にどうやって我々は弁護するのかを考えなければなりません。

長い時間、ご聴講有り難うございました。

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション4

「携帯電話のアンテナ塔と看板の移設で立ち往生しないためには」

□スピーカー（講演者）

Clyde Johnson

□担当者

伊藤 正敏

株式会社 四門 上席副社長

磯野 寿行

株式会社 日本補償総合研究所 用地補償部 次長

I 概要

1 はじめに

携帯電話のアンテナ塔と看板の2つのタイプの移設問題に対する基本原則と、実践的な「ハウツウ」の紹介による知識・知見の共有を目指し、移設に伴う様々な不動産の評価や諸問題について紹介しています。スピーカーのClyde Johnsonは、長く連邦政府で広告看板等の移設問題に携わり、退職後も携帯電話のアンテナ塔、看板移設のプロとして移設に関する技術的、営利的な問題の解決策を研究しています。

2 概要

携帯電話の移設あるいは広告の看板が、それぞれユニークな問題点を抱えていることを基本に紹介しています。最初に、広告塔が不動産か動産のいずれになるのかが大事であると指摘し、所有者に対して提供する情報として、不動産と動産の差異について情報提供することを紹介しています。また、携帯電話のアンテナ塔の移設、そこに設置されているイントレランスでつながっている構造物など、この事業体が取得しようとしているものが何であるかの調査を行いことにより、この報告書が次に続く基本的な交渉の手続条項になると紹介しています

3 おわりに

不動産と動産の差異について、相当な時間を割いて説明され、かつ高速道路の看板の移設の難しさについて紹介されました。高速道路の広告看板にはいろいろな規定があるということ、看板の価値を計るのは、何台の車がその高速道路を通るかで決まっているということにも驚きでした。この携帯のアンテナ塔を不動産として扱う場合、まずこの携帯のアンテナ塔の価値を鑑定により価格に転嫁させ補償額を算定し、交渉を行うことになり、その補償金を使って、また別の塔を作ること、あるいはこれを動産として扱うやり方もあり、単体のアンテナ塔を動産として、それを動かすコストを払うという説明では、同様の移転工法に同感させられました。

II 調査議事録

司会 このセッションにようこそお越しくございました。ご紹介します。講師はリサと Clyde Johnson です。

リサ このセッションは、私とそれから Clyde Johnson と一緒にやります。私はリサで、 Colan Associate で働いております。

私たちは一緒に仕事をしていますが、実は私の仲間の Bob が来るはずだったのですが、 Bob が出席できないということで、私に代わってプレゼンしてくれないかと言われました。喜んでやるわということで引き受けました。

携帯電話を持っていらっしゃる方は何人ぐらいいらっしゃいますか。この携帯電話の基地局、電波中継塔の移設についてのプレゼン内容は、Bob と話しながら Bob がこのプレゼンを全部用意してくれました。ですからこのプレゼンは、彼が作ったもので、そこで私にそれを見せてくれて、質問があるときには、全部答えてくれました。

次のスライドにいきますと、私の質問の答えが書いてありましたので、このスライドで皆さんに分かっていただけたと思います。ところで何人ぐらいの方が、この電波中継塔、通信タワーの移設に関わったことがありますか。どなたかいらっしゃいますか。

最初に、Clyde Johnson さんが看板、広告の移設について話をいたします。私は、Colan Associates で教育担当をしておりますが、基本的にはサービスを政府に提供するなどの開発・調査を行っております。例えば道路局ですとか、そのほかの部局にサービスを提供しています。それからオンラインでこの IRWA のために開発し、既に 5 つぐらいのプログラムの成果をあげていますが、IRWA で 6 つ目のコースの育成をいま納品しようとしております。それで 13 年間この会社で働いておまして、その前は道路局で働いておりました。16 年ぐらいです。ですから、この期間ですべての分野で私は同様の仕事をしていました。それでは、Clyde さん、あなたも自己紹介してください。

Clyde Johnson 私は Clyde Johnson といいます。屋外広告や掲示板、広告看板などの移設に関する仕事をしてしています。この仕事は 1973 年から始まって 44 年目になるかと思えます。1973 年に連邦政府で働き始めて、そこで高速道路協会が高速道路上に出しております広告看板の移設の説明や説得活動をしていました。私はもう連邦政府は退いたのですが、引き続き広告看板の移設の説明などの仕事を続けています。

この電波中継塔や広告看板の移設の話をするのなら、まず最初にこの看板の移設という

ことを考えなければいけないと思います。だから非常におもしろいトピックだと思います。この移設というのは難しい仕事ですが、皆さんが関わっている事業で例えばこの通信タワーがどんな影響を及ぼすのか、これが携帯電話の移設あるいは広告の看板が、それぞれユニークな問題点を抱えております。それを皆さんが解決しなければいけないわけです。

リサ 問題はできるだけ避けるに越したことはないのですが、どうしても絶対避けられないということがあります。そこでまず私から具体的な話の前に、一般的なこと、基本的な話をしたいと思います。

道路ですけれども、このハイウェイ、この部分的な用地取得の話については、先ほどのセッションでお話がありましたが、そこに出席した方は何人ぐらいいらっしゃいますか。基本的な点はよく似ております。すなわち、まずそれが不動産であるのか、動産であるのかを決定することが大切であります。ということで、不動産を買収するとした場合は土地の取得の話になります。

そこで屋外広告塔が動産であるときには、その動産は動かすことができるわけです。連邦政府が資金を出している事業であるときには、**Relocation Assistance Program**（移設補助業務）と呼ばれる制度の下で、移転費用を提供していきます。ですから、その広告塔が不動産か動産のいずれになるのが大事で、必ずそれが不動産か動産のどちらか1つになります。これは非常に大切な点でありまして、移転の対象となっているものが不動産であるか動産であるかのどちらかに決めなければいけないんです。

具体的には、まず規制の要件があります。このスライドがとても気に入っております。というのは、ここで心しておかなければいけないのは、規制の要件がちゃんとあるということ、それでこの規制の要件というのは、実はビジネスプラクティス（商慣行）を反映して成り立っているということを理解することです。ですから、これが不動産であるか動産であるかを定める要件は、その規制的な判断により決まっているということになります。

次に、所有者に対して提供する情報として、不動産と動産の差異について情報提供します。そこに設置されているイントレ（イントレランス、：鉄パイプで組んだやぐら）でつながっている構造物など、この事業体が取得しようとしているものが何であるか、それを調査します。この調査の報告書が次に続く基本的な交渉の手續条項になります。調査の結果について、物件の概要をまずオーナーに最初に情報提供をいたします。これは、最初に情報提供すべき内容であると規定されております。この段階において、買収しようとしている公共物などについて、それが何であるかが決まることになります。そしてその後の手續

きとして必要なのは、条項にも入っていますが不動産の鑑定であります。すなわち、その財産の物理的な特徴の十分な周知が必要となりますが、この広告塔の中には、動産として認定されるものも含め鑑定する必要があります。

移転のプランニングを立てる段階には、この事業の所有者であるオペレーターであるのかどうかということ、実際に面接して決定しなければいけません。すなわち、このビジネスのオーナーオペレーターが自営業者である場合には、その不動産、動産の種別の問題について解決を図らなければなりません。これはその財産の評価、鑑定をする前に決定する必要があります。

この規定は、2005年2月初頭に発効したものであります。これは新しい規定と言っていますが、実は新しい規定ではなく、もう既に13年間経っているのです。ですからこの規定が発表されたとき、この業界の人には素晴らしいことであります。そこで、いまは鑑定報告書で、不動産と動産を明確に区分しなくてはなりません。そこで所有者オペレーター(自営業者)と面接するときは動産と不動産というものをきちんと区分し、その鑑定が行われる以前に決定されなければいけないということが明確になったわけです。

あるものは、不動産であるのか動産であるのかを決定するための1つのリトマス紙でもあります。この会場に、例えば不動産業者の免許を取るコースを受講された方はいらっしゃいますか。私は昔フロリダ州の学校で教えていたことがあります。私は不動産業者のインストラクターのライセンスを、いまだに有効に維持しております。ですから、例えばその不動産に付属しているものが、不動産であるか動産であるかというのは、それを動かしたときに、そのもの自身に被害が及ぶか、あるいはその土地にも利害が及ぶものかどうかということを確認いたします。これが1つの基準です。

例えば、照明ですよ。この部屋についているこの照明を見てください。照明器具が箱に入っている段階では動産ですけども、この部屋についている照明器具は、外したらこれは被害を及ぼしますか。だったら、これは不動産ということになりますね。

そこで、このバイヤー側、買い手側というのは、これがその財産の一部として残るということを想定しているかどうかです。例えば、Clydeさんの家を買おうとしましょう。彼はもう家の前に「売出中」という看板も出ていて、そこで建物、家の中を見て、これはいい家だと思う、それで買いたいと思う。そこで私も、この買いのオファーについては、例えば、照明器具というのを全部書き出しますか。ダイニングルームにはとても素敵なシャンデリアがぶら下がっています。お手洗いについている照明器具がとても素敵です。これら

の照明器具を全部、詳細に書き出しますか。それは、その家を買ったときに自動的についてくると思いませんか。例えば、キッチンにある冷蔵庫、これはどうですか。たぶん違うでしょうね。買い手側がそういった電化製品というのは、住宅と一緒についてくとは思わないのではないでしょう。すなわち、簡単に運び出せるもの、携帯できるものというものは、これはたぶん動産というふうにみなされるでしょう。しかしながら、この家の中にどっちともつかないものがあります。

実際にその場所に行って、これがまたテナントであるのか、要するに賃借人のものであるかどうかというのも、関係してきますから、これがいったい誰のものなのというのを聞いていかなければいけない。それによって、動産、不動産の区別をしていくわけです。

それからそのほかにも、目安となる基準があります。例えばリースだった場合、リースの期間はどうなっているか。このリースの賃貸借契約書の中に、それが書いてあります。すなわち、テナントが、賃借人がその土地で行った構造物なり、工事なりについては、これはテナントの持ち物であると規定してあるかもしれません。私が、例えば5年間のリースで、それも事業リース、商業リースで賃借した場合、私が自分の好みにあった改装工事を行った構造物はリースが終わったときに、オーナーのものになるのでしょうか、私のものなのでしょうか。それら、賃借人が附加したものはオーナーのものですよ。そこで、例えば店舗で、新しい陳列棚を入れるとか、家具や暖房とか冷房器具を新たにしたりとか、そういったことをしたときには、これはオーナーの持ち物になる可能性が高いです。というのは、その不動産の一部になることで、私がテナントとしての財産では無く、私の動産にならないのです。この不動産と動産の区分については州によっても食い違うかもしれません。

例えば、モバイルフォーマー、携帯運営事業者が設置したトレーラーハウス（自動車で牽引される移動家屋）を動かした経験はありますか。そのトレーラーハウスがある土地での取用をしたことがありますか。そこで、州の法律が何か決まっていますか。このトレーラーハウスは不動産なのか動産にするか、何か聞いておられますか。これが移動できるものであれば、動産となりますが、この取り扱いを決めるのは州ですので、その条例によってこのトレーラーハウスの扱いというのが決まってくるわけですね。

州法の中で、トレーラーハウスが動産であるか不動産であるかを決定づけられています。それから判例法で決まってくるものもあります。また、また通常の慣習により決まっている場合もあります。私が住んでいるフロリダ州においては、州の制定法として、トレーラーハウスがどっち側であるかということは言うておりません。一般的に、例えばこの

トレーラーハウスは、**Home state regulation**（居住地の規則、条例）というのがあります。税金を扱うときに、それが例えばナンバープレートを付けるべきか付けないべきかというような問題についても決まっていることがあります。そういう場合も、それが動産、不動産というのも決まってきます。

これも、私たちが携帯電話のアンテナ塔の土地のオーナーと会い、またテナント（借入人）にも会います。そこで、設置されているアンテナ塔の設備等について、それが動産、不動産のどちらにするかを定める場合があります。そうすると、われわれ事業者が出てきて、不動産報告と動産の棚卸レポート、そしてそれぞれがどちらの所有であるかということを決めて、それで署名していきます。これ素晴らしいことでしょう。

それで、もし両方の当事者で合意ができない場合には、州の法律でどちらかを定めるという形になっています。その動産は誰が所有しているのかということ、州法によって決めていきます。そこでもし、州法がないときには、事業体のほうで、何かポリシーがあって決めることになるのかもしれませんが。例えば、州の運輸省でも、トレーラーハウスを常に動産としている場合もあります。

でもこのトレーラーハウスを動かそうとする場合、そこでトレーラーハウスが全部不動産だといったときに、それを誰かが買って、自分のところに持っていきこうとするときには、問題になるでしょうし、あるいは誰かに売ろうとするときも問題になるでしょう。それから、こういった判定が、この鑑定報告書に入っている場合には、どういうことでしょうか。具体的に何を入れるのでしょうか。報告書にどういうことを入れたらいいですか。そこでこの鑑定報告書は何でしょうか。

もう夕方になってきてみんな疲れているみたいですね。何か反応が悪いですけど。でも、そこでの鑑定、評価をするのは何でしょうか。私たちが評価するものは何ですか。そうです、不動産の評価ですよ。私たちは不動産の評価額を決めるんですよ。だから事業体が取得する不動産の評価をするわけです。ですからその中に、この動産、不動産の鑑定をして、その中で、動産も入れていきますけれども、評価する対象は不動産です。その事業体が求めているのもそれは不動産なのです。それでは、Clyde さんにマイクを渡しましょう。

Clyde Johnson　すごくいい点を指摘してくれました。連邦の規制による動産、不動産の話をしておりましたが、2000年初期の頃ですけども、私たちの事業では、2つのうち1つしかやらない。動産を動かすわけではありません。でも問題は、その動産で動かすこと

ができない、例えば古いトレーラーとか、そういったものですね。そういった場合には、それに対してお金を払わなければいけない。移転費用を払わなければいけないことです。

それで2005年に規制が出てきたのですが、2005年2月に出てきたものですが、この条項を入れた、新しい法律ができました。動産のリストをすべて入れなければいけないということでもあります。それでこれは、鑑定報告の中に入れなければいけないというものだったのです。これまで長年にわたって、鑑定士が、例えばその所有者に聞いて、例えばあの建物ですけども、これは3000ドルのものがそこにあるけれども、あれは動産なのか不動産なのかということをお所有者に聞くわけですが、それで実際に移転するときになりますと、その人が、あれは自分のものにしていきたいというふうに、気を変えることがあるわけですが、その移転費用を欲しいということで、二重に報酬を取るようなことがあったわけですが、ですから、州ではなくて、法律で決めると。鑑定士の中に、動産リストというのを作ると。それを評価表にした報告書の中に入れられないということです。これで、のちのコスト削減になるわけです。

では看板の場合にはどうでしょうか、看板を動かしたことがある方、移転したことがある方、それでちゃんとうまく、問題なく移転することができた方はいますか。

先ほど言いましたように、看板を動かすというプロジェクトがあった場合、動かすことができれば動かしたいのですけれども、しかしながら、問題があることがあるんです。これはとても複雑な問題であります。基本的に理解していただきたいこととしては、非常に難しいのですが、この高速道路の看板の移設というのは、非常にいろいろな規定があります。あとで、1958年からずっと法律があるということをお話します。それで、コントロールされたルートの中でも一つは郡のところ、道路認定、看板があれば何でも、例えば5年でこれを減価償却するということを市が決めた場合、それができるのです。でもコントロールされたルートの場合には、市であっても、また郡の管轄下でも、この看板は償却できない。もしこれを取り除くとなると現金を払わなければいけないといったような、そういったルールがあります。

また、州の許可証が必要であります。この看板を設置するためには州の許可証がいるのですが、ただ場所にもよります。場所によって、どういう許可証がいるかということが決まっているわけですが、例えば商業地域、工業ゾーンなのか、そうするとこれはその地域に適合しなければいけない、適用する許可証が必要になります。この適用する許可証が必要である地域でない場合、例えば田舎のほうの農業地域であって、そのところは商業地

域、工業地域ではない地域において事業があまりないという場合には、これは非適合という許可証、非適合の看板ということになって、これを動かすと違法となります。非適合の看板を適合の地域に動かすことはできないわけです。適合の地域というのは、既に看板がありますので、動かすところがないわけです。非適合の看板を動かす先がないと。するとどうするかということになります。

これが許可証の話ですが、どのような許可証かということで、そのタイプによって、これを動かすことができるかできないかということが決まります。非適合の看板を適合のところに移すためには、その許可証が必要です。でも、許可ができてはじめて、この非適合の看板を動かすことができるわけです。1958年以降、この看板について、出てきた法律のリストですが、本当にもうこれ、ぐちゃぐちゃですよ。どの州かによって、この看板に関する法律が違います。

1965年に、高速道路の美化法というのができました。もし看板を州の道路に建設する際に、その規則に従わなければ10%の罰金が科されるというものです。それで州によっては、このボーナス法に参加して、そして州間高速道路について、1965年の法律も適用することを決めることになったということです。だからこの上の2つの法が適用される州もありますし、それからこの看板について、このようにいろいろな改正が行われまして、最後に出てきたのは、これはMAP-21（陸上交通新授権法）と、これはオバマ大統領の政権下ですけれども、ですから、このようにさまざまないろいろな法律が看板の設置には制限があります。高速道路美化法というのは、州と連邦との合意が必要で、州がこの看板をコントロールすると、州の中には州間高速道路があるんですけども、さらに24マイルの道路があつて、これをコントロールしなければいけないということです。こういった看板が、ずっと同じように、500フィート間隔でできているのですが、これはそういう規則があるからです。それで州によっては、またその間隔が違っているものもあります。これは州ごとにその管理が違います。それで、こういうふうにちゃんと管理をしなければいけない。ですから、これを動かすのは大変難しいのですが、動かさなければならない。

1991年6月1日以降、ある主要な高速道路ですが、91年の高速道路法というもので、このプライマリーシステムというのがなくなりました。ですから、いまプライマリーシステムというのはないのですが、高速道路で以前のプライマリーシステムに、1991年6月1日にプライマリーシステムがあつた看板というのは、この法律が適用されます。ですから、看板について、ちょっと複雑なんですよ。現在は、30万マイルのアメリカのコントロール

されているルートがあります。アメリカの政府は、州が看板をコントロールすることを定めている高速道路は、これは商業地域、工業地域までありますけれども、私有地だったら何をやってもいいのですが。例えばこういう形ですけれども、高速道路で誰も見ることができないような看板、向こうを向いていたらどうかということですが。

この看板の価値というものは、いったい何台の車がそれを見るかと。何台の車がその高速道路を通るかで決まっています。法律によって、その許可証というのは、要求コストをカバーするものとなっております。ですから、許可を取る場合 400 ドルを払うのですけれども、州によっては 40 ドルのところもあります。それぞれの看板については、何台の車が行き交うかということに基づいて、許可証のコストが決まっております。

看板の会社がそういうことでやるわけですが、看板のコスト、価格というのは、何台の車がその道路を通るかということによって決まっております。車がたくさん通れば通るほど、看板に対してより高い価格を提示することができます。それで先ほどリサが言っていた同じ問題ですけれども、その不動産か動産かという問題です。これは看板の場合には複雑になるんですね。

看板のリースを見てみまして、すぐに分かるのは、ほとんどのリースは看板は動産だと言っております。しかし最近、裁判所に行きますと、彼らはこれを不動産だと考えて、そこから収入を得ようとしているわけです。構造物件なのです。この看板がその土地に対してどれだけの価値をもたらしているかということ、それに基づいて決めているわけです。例えば 1 月に用地代を 3000 ドル払うと。その不動産の上に構造物があるから、それだけの収益が得られているからということで、その土地の価値が決まるということがあります。それでこれは不動産なのか動産なのかということが決まりますと、これが動産だという場合になりますと、これは減価償却をして、それを動かすときには、例えば 2000 万ドルぐらい払って動かすことができるわけでありまして。例えば 1 つのサインを動かすのは、だいたいそれぐらいの価格です。

しかしながらこれが動産だということになり、そしてそこから収益が上がるということになりますと、一つの看板を動かすコストが 30 万ドルぐらいになります。ですから、非常に高くなることがあります。2 種類の看板の許可証があり、適合許可証というのがあって、これは動かすことができます。非適合許可証の場合には、適合する位置に動かさなければいけません。そして非適合の許可証で動かすことができないのであれば、非適合の看板で木のポストがあっても、それに金属の柱をつけることができません。あるいは、その

看板に電気がついていなかった場合、ほかの所へ動かして電気をつけることはできません。あるいは、以前は非適合なものに太陽電池をつけることはできませんでした。例えばジョージア州でいくつかの看板で電気をつけているところがありましたが、そういう場合、電気、照明をつけてその照明を看板にあてるということにしました。でも、彼女は言いました。提供されていないので、電気をつけることはできないと。しかしながら、照明は前につけている。ですから看板にはタッチしなかったけれども、前に照明をつけたわけであり、もしこの照明の目的がこの構造物を照らすということであれば、この照明はこの構造物の一部になってしまいます。これは1つの例です。

これは許可証ですが、ここに許可証のタグが出ています。これはインディアナの電信柱で、黒は適合していない。青は適合している。適合の単位になって、それでまた非適合のものは、1つの構造物に1つの許可証があって、1つは適合、1つは非適合となっているということで複雑になってきます。ですからこれを動かす場合、どうでしょうか。

これは適合する看板で、もともとのロケーションで新しいところに動かし、柱のところに白いプラスチックをつけました。適合のロケーションであればこれができるのです。非適合、これは典型的な高速道路のプロジェクトの場合、あるいは美化のプログラムの場合には、ほかの法律を適応しない限り動かすことはできないとなっています。商業、工業地域ではいいけれども、事業があって資格のある事業の場合には、このところで看板をつけてもいいということになっています。

これは絵本の看板ですが、農家の人がこのように一斉に看板をつけました。何とかドットコムとかそんなことが書いてありますが、これは違法な看板です。皆さんがこの移設の際に知っておかなければいけないのは、これはコントロールされているルートにあるのか、つまり電灯規制が適用されている、そうするとこれは減価償却したり、あるいは動かすことができません。現金を渡すみたいな補償をしなければいけません。これが不動産なのか、動産なのか。動産の場合には原価償却コストを払えばいいです。そして別のところに動かせばいいです。

適合なのか、非適合なのか、それを知る必要があります。戸外の看板の評価について州はどのように扱っているか。これを動産として扱っているのか、あるいは不動産として扱っているのかということがあります。もし動産ということであれば、収入は関係ありません。けれども不動産であれば、この価格は非常に上がります。不動産の場合は非常に高い費用を払っています。ウィスコンシンンの場合には判例があります。いまから質疑応答と

します。

質問者 それが動産であれば、そして動かそうと思ったら動かせるわけですね。

Clyde Johnson そうです。減価償却したい今の看板の価額を算定して移す費用を払う。それをもとにして移転費用を払います。そして例えばきちんと登録がなかったら、ショッピングセンターの駐車場かもしれませんし、とにかく動かせるところに移設します。まずこれを壊して、解体して移転させる費用を払うだけです。モノポールと呼ばれる広告塔 1 枚の看板は少なくなり、昔の古い看板はだんだんとデジタルの看板になっていきます。

チョコレートの宣伝の看板のところへ行っただけですが、デジタルの屋外広告の看板にしたときに、6 秒以上は同じものを見せないのだそうです。そして 6 秒か 8 秒でその次の広告に移るわけです。ですから、全部異なった広告を 1 分間で見せることができます。これがサイクルになっていき、1 つの広告が 6 秒から 8 秒で、その次には別のものにする。そうしますと 6000 とか 8000 ドル、1 つの広告についてチャージできます。このようなデジタルの広告は AAA の事業となっており、年間 20 億ドルぐらいの売り上げを上げています。

リサ Clyde さんが言いましたが、フロリダで、もう 90 年代の話ですが、動産として扱わずに、そこからよくあるリロケーションプログラムという制度がありまして、そこでやったこともありました。そうすると、合理的な委託費用を払いまして、そしてもしも移転先がないときには直接的な損害に対する規定があれば、また同じものを作るとするとそのコストが損害額として認められるというようなさまざまな規制がありました。

そこから交通省のほうで、これは話し合いになったのですが、これはテナントが所有している工事と見なすべきだと。だからこれは不動産であるようにすると。そこで鑑定評価をしてそれを買い取るようにする。これはオーナーではなくテナントが所有しているものであっても、そういう形で扱うということにしました。それがすごく大きく問題になったのです。これについては本当に大変でした。それから社内、事業体なり、ずいぶんいろいろな問題がありました。Clyde さんも言っていますが、この評価額の査定も難しくなりました。屋外の広告塔をどうやって評価したらいいか。早い話、棒を立ててそれに看板をつけただけですね。それがどのぐらいの収入を得ているかで評価するということは、これは事業の評価と同じになるわけです。

皆さん、この議論のどちら側につきますか。この公正な市場価格、そして広告媒体としてはその看板は動かしたいのですが、例えばそれがもともと非適合の看板であった場合、

移転先は見つからないわけです。

私どもの会社はこの研究の受託業者となっております。すごく変な名前がついていますが、広告標識が高速道路でどんなことができるかということを調査しています。その屋外の広告看板を高速道路の建設によって移設しなければいけないというときに、時間と費用の分析をしています。現在その第1段階になっています。

この調査ではすべての州の交通省に質問書を行っております。その用地取得のときに広告塔をどうやって扱っていますか。不動産として扱っていますか、動産として扱っていますか。それとも両方の場合がありますか。そして両方の場合、その判断の基準は何ですか。そして動産のときにはどうやって評価していますか。例えばこれを移設するときその移設先がなかったら、それから適合と非適合の比率はどのようなものですかといった質問をしています。

そういうことをその州の中でこういった組織を代表する人たち、それから移設する州を調べてそれをオープンにしていきたいと思っています。いろいろな広告があり、中には適合のものも非適合のものもあります。ですからそこでコストのデータだけではなく、この調査をすることによって、こういった広告看板を買収する場合と移設する場合とではコストがどのように違ってくるのか。それから例えば評価額の鑑定費用はどのくらいかかるか。それからこの作業に関するコンサルタントのコストはどうなるか。それから強制収用をするときのコストにはどんなものがあるのか。

そして、移設する場合にも同じようなコストを調べています。実際の移転に関わるコストやそれにかかる人件費、労務の費用がどうなっているかということです。それからもう一つ考えなければいけないのは時間であります。このオファーをしたあと実際にこの広告看板の名義を取得するまでの時間。あるいはどこへ移設するか調査する場合にかかる時間。移設するときには実際に移設が実現するまでにどのくらい時間がかかっているかなどです。

その州で代表的なやり方を調べていますが、ご存じですか。アリゾナ州では広告塔に関して使い得るサイトがあればそこに移そうと、ですから広告看板であるときも、その適合の場所に移すことはできないのです。ですから、これは法律の変更がなければいけません。

けれども、調査をするときにあらかじめ仮定なり、何か予見をもって入ることができません。とにかくその新しい法律がくるということは予想することはできません。あくまで調査によって判明することを求めていかなければいけないわけです。ですからこの法律以外の面で何か解決策を探すのがいいのかもしれないかもしれません。

それから通信塔の話をして。通信塔、あるいは携帯電話用の通信塔を移したことはありますか。この通信塔、そして事業者がたくさんできてしまったため、何か調査をするときに通信タワーがどうしても関わってきます。この通信塔が立っている場所、サイトとそれから実際の通信塔です。この通信塔は構造体に合わせてあります。

は大きなものあれば、近所の空き地、例えば協会の駐車場にもできました。一番上が木のように見えるようにわざわざ作ったものもあります。中にはカムフラージュが非常に上手にできているものもあります。それからサイトと呼ばれるもの、これはタワーではなく、第三者の会社がこのタワーのスペースをほかのタワーを持っているところからそのスペースをリースするわけです。ですから1つのタワーに各種の携帯会社がそこにアンテナを持っているわけです。それぞれの設備を1つのタワーに乗せて付けています。私はベライゾン（米国ニューヨークに本社を置く電気通信事業者）で、あなたはスプリントが携帯電話会社かもしれませんね。

それからAT&T、T-Mobile、そのほかのプロバイダーがあるわけで、プロバイダーの設備が1つのタワーの中に入っている場合です。ですからこの1つのタワーを移設しなければいけないときには、個々の携帯電話会社に影響するわけです。そこで共通している問題は、そこでシグナルをちゃんと飛ばすためには高さがなくてはならないのです。そうすると、オープンな範囲に飛ばそうとしたらそれだけ高くなければいけないわけですが、最近携帯電話の技術が進歩し、先日話していたのですが、共通の友人だったか、仲間だったか、このフリップの昔のレガシーホン、昔の携帯電話を使っていました。

けれどもテクノロジーがあまりにも早く進歩しまして、この通信タワー、それから通信のサイトと呼ばれるものが昔に比べてずっと小型化しています。ですから本当に高いタワーでなくても、非常に大きな面積をカバーするタワー代わりに、もっと小さなタワーで、その1つのタワーにたくさんの携帯会社の設備、サイトがついています。ですから、それほど目立たなくなりました。あるのも気づかないぐらいになっています。ですから高くなる必要もなく、小さくなってきています。でも、目視できなくてははいけません。視界はきれいに開けてなければいけません。

では、もしほかに場所がないとしたら、何か補償をしなければいけないわけですね。どこか移設場所を見つけられることが一番いいわけです。この設備をほかのタワーなりほかの建物なりに移設することができ、その合理的な実際の移転費用を払うことになります。

そして最終的にはとても高くなるという話につながっていくのですが、皆さんのアプロ

一チはそれぞれ違うかもしれません。例えば携帯の塔で、これは市街地なのか田舎なのかによってアプローチが違ってきます。つまり移すところがあるか、ないかということです。これがその写真です。これは伝統的なタワーです。こういうタワーは見たことありますよね。運転していて、あるいはダウンタウンにもこういうのがよくあります。私の住んでいる町でもこういうのがいくつかあります。そしてこれは建物の屋上に設置されているものです。あとでまた別の写真をお見せしますが、これはサポートコードが必要です。これはBobが撮った写真ですが、もしその建物自体を買収しなければいけないかどうか。そして別の建物を見つけなければいけないわけです。このアンテナ塔を移す別の建物を見つけなければなりません。

そして、このアンテナ塔の3つ、4つの携帯電話会社の施設があったとしますと、それはもう全部移設しなければいけないことになります。これまで話してきた問題に戻るわけですが手法として、3つの方法があります。まず1つ、事業体の中ではこれを電力施設の移転として扱います。電力会社は関わっていないかもしれませんが、電力会社施設の移転として扱うと。そしてその場合には電力会社に対して一定の支払いをします。

あるいは、この携帯のアンテナ塔を不動産として扱うという扱い方があり、その場合にはまず鑑定を行います。この携帯のアンテナ塔の価値を鑑定し、そしてその価格を払い、交渉を行うこととなります。そしてそのお金を使って彼らがまた別の塔を作ることとなります。もう少し詳細にアンテナ塔についてお話ししますが、あるいはこれを動産として扱うやり方もあります。先ほどのようなアンテナ塔ですが、単体のアンテナ塔を動産として扱う。ということは、それを動かすコストを払うということになります。そして移転先に動かします。ですから、このようにそれを動かすことができるというふうに考えます。

ただ、テクノロジーが古くなってきてしまっているということがあります。携帯電話のこれを動かすときにほかにどういう問題があるか。これは稼働停止の問題です。アンテナ塔を移設中でいまアンテナ塔を動かしている途中だから電話がかからないなどということになったら困ります。先ほどコールセンターの話がセッションも出ておりましたが、そうしますとその代替の動産の支払いをしなければならなくなります。

ですから、既存の塔を動かすのではなく、新しいところでそれを代替として使うというものがあります。また動産か不動産かという判断の場合と同じですが、あるいはトレーラーの場合と同じですが、これは州法によります。あるいは、公共事業体がこれまでどうやってきたか、その地域でどういう判断がなされてきたかということもあります。もしこの

ような携帯の施設があつて、この地域ではすべて動産だと考えられていたとすると、土地の人にお金を払うわけです。

そして、土地の所有者とアンテナ塔の所有者は、看板の場合もそうですが、だいたい違います。つまりここはリースしているわけです。そしてまた塔の評価価額ですが、これはテナントが持っているものの改善となりますので、オーナーに対して、使用者に対してオファーをします。そして規定がありますが、これはテナントが持っているものの改善として扱うことになり、改善に関する権益は所有者には渡らないことにまず合意してもらわなければなりません。そしてそのあと、この所有物に対する改善を行うということになります。また、移転の支払いをこの塔の所有者に払わなければいけない場合もあります。

質問者 所有者は権益を受けとることがないことに合意しなければいけないとおっしゃいましたが、利益の中に既にこれを書いてあったらどうでしょうか。

リサ はい。公益事業体の場合、塔はリースのテナントの所有物だと、それに所有するということが書いてあればこれはリースではないことになりますが。また携帯の所有者に対して支払いをしたとしても、所有者は移転の支払いを受ける権利があるということですが、いったいなぜその支払いの権利を受け取ることになるのでしょうか。つまり、その代替のサイトを見つける必要があるのでしょうか。

質問者 彼らは、これは移転したビジネスとしての資格を持つことになるのでしょうか。

リサ これは公益事業体が決めるわけですが、ただのオーナーというのは動産と考えられ、それに対して支払われたけれども、しかしながら調査の費用について、あるいはまた別のところにかかる費用については受ける権利があるというふうに考えています。関連の非居住で、例えば近くの電力施設と接続することも大変難しくなります。そしてだいたいのサイトも見つけなければいけませんので、携帯電話のプロバイダーがこれを塔のところでリースしていたとしますと、この携帯のプロバイダーは移設の支払いを受ける権利があります。ということは、どんどん費用がかさむのです。

そして、この携帯のアンテナ塔が動産と考えられた場合には、これを評価してそこに対し支払いをします。そして、携帯のアンテナ塔については動産ですから移転のコストを払います。それから実際に移転する場合のコストも考えなければいけません。では実際に、塔を解体してそれを運搬し、また建てるのにどれぐらいかかるのでしょうか。非常にたくさんお金がかかります。

これは携帯のアンテナ塔ではなく警察が使っていた無線塔か何かだったのですが、実際

にワイヤーをひいたりするコストを計算してみました。実際に本当に既存の塔を動かすというのは稀なことなのですが、しかしながらその移転コストは計算しなければなりません。つまり、その代替の動産の価格を決める必要がありますので、解体して動かしてまたもう一度建てるにはもちろん基準を満たさなければいけません。そういったコストと代替の新しい塔のコストを比較するわけです。そして、例えばほかの携帯電話のプロバイダーがそれをリースしているかもしれません。

つまりその携帯のプロバイダー、これをリースしている人たち、彼らは別々の事業というふうと考えられます。つまり動産の所有者ということではなく事業者と考えますと、事業をもう一度再開するためのコストに対する支払いを受けることになります。けれども私は、彼らが別々の事業とは思っていません。彼らは単に動産をリースしているだけだと思います。たぶん誰かがそういう主張をすることになると思いますが、私は、彼らは事業のためにこのタワーの施設を借りている、AT&Tとかベライゾンといったところは動産を借りているだけで、別々の事業をそこでやっているとは思いません。私はそのような主張は否定し、却下します。彼らがそれについて不服申し立てをするかどうかは別の話ですが。

これは屋根についている塔の例でした。ここでの問題は、同じような建物で移設先を見つけることが問題なのです。つまり、まったく同じ高さで同じような形の建物を見つけなければいけないのです。この写真が何を示しているか。それからこのところですよ。

これはサポートのビームを設置しなければなりません。この塔の下にサポートのビームをまず設置する。これはこの重さを支えるためのものです。そしてその次に、このサポートビームは動産ですが、これを今回、また別の屋上に移設するわけです。それでは、このビームはどうなりますか。これは動産の一部と考えられていますが、ほかの屋上にこの同じものをそのままそっくり設置してうまくいくのでしょうか。たぶん駄目だと思います。つまりこのような構造を持っているまったく同じような建物を見つけなければいけないわけです。

これはこの建物の屋上の構造、コンクリートの建物の基礎だからこのビームなのです。でもこのビームをそのままほかの屋上に持っていても使えないわけで、そうなりますと、これは動かすことができるかもしれないし、できないかもしれません。けれども、いずれにしても動かした先でこの基礎は必要になります。そして新しいこのサポート構造が必要になります。

これは実際の状況ですが、この建物の上に携帯の塔があったのですが、近いところで移

転先を見つけることができなかったということで、公益事業体のほうがきちんとした基礎をつくることにしました。そして、塔の高さを同じようにすることができました。公共事業体はこの不動産を早く所有しなければならず、どうやってやるか、その方法を見つけなければいけません。

そして公共事業体は一時的な携帯塔を建てることができました。公共的な場所に移るまでですが、仮設のアンテナ塔のサイトに、動かし、恒久的な工事をしました。これは自分たちでこのプロジェクトのために買収した動産をできるだけ早く使用するためにです。

この移設で調整もしなくてはならず、しかも古い設備をそのまま移設することはありません。そうではなくて、その代替のものを移設する、そして新しいものを設置します。衛星との通信ということで、調整しなくてはいけないという意味です。携帯で話をするときには複数の塔を経由して通信されているわけです。

質問者 それはコストの一部なんですか。

リサ それについても支払わなければなりません。これは移転コストの一部です。それぞれの無線の調節をしているということ、それぞれのアンテナ、例えば9つのアンテナがついていますが、その調節をしなければいけません。ですからただ移設すればいいというのではなくて、いろいろな調節をしなければいけません。それがここに書いてあります。そして別の携帯のサイトに移設するということですが、サイトというのはタワーだけではなくそれ以外の施設も入っています。移設の支払いにはこういったものが入っています。サイトを見つける費用、プラスサービス、これはそのサイトが適切かどうか。採算性の調査、マーケティングスタディーに乗らなければいけない。それから近くの電力会社との接続にも非常にお金がかかります。また構造物の解体とそして再設置。屋上施設の場合にはそのサポート構造も含まれています。

そして、さらに実際に移転コストに合わせて、これは仮定の例ですが、実際にもかなり払っているものがあります。古いサイトの解体のコストや安全に関する措置。例えば屋上であればクレーンを使って動かさなければいけないことになります。また代替の装置の設置コストで、例えば15万ドル以上になります。またサイトの買収のコスト、実現可能性の調査のコスト、そして一時的なサイトの立ち上げとその解体。こういったものを全部足していきますと23万5000ドルぐらいになるのでしょうか。本当に多額です。しかも、1つの携帯会社ごとに収入35万ドルで、この塔から得ている収入が35万ドルぐらいになります。

これは屋上の携帯の塔の話ですが、先ほど不動産の場合だったのですが、不動産の場合にはこれを鑑定しなければなりません。そして特殊鑑定報告というものが必要になります。そしてこの塔、あるいはサイトはテナントがいますので、これはテナントが持っているものの改善ということになります。そしてテナントが称している改善がそれに貢献した価値よりも高い場合、所有者から書面による免責事項を得ることができます。あるいはリースに書いてあることがあります。

そしてバッドニュースなのですが、思っていたよりも非常にお金がかかります。思っていたよりも時間がかかります。ですから、かなり前から始めなければなりません。移設のプランということで、どこに移設するかを考えてしっかり前からやる必要があります。また、プロジェクトをやるときに携帯の塔に関わる場合がある場合、事前にしっかり計画しなければなりません。

グッドニュースです。動かすことができる動産であれば、移転費用を払って動かすことができます。そして、交渉の中でも買収にしてしまったほうが早いかもしれません。不動産がすぐ必要であるということであれば、仮設の施設をやると。電話会社にとって受け入れることができるような仮設の施設をつくるのがいい方法です。でも、いずれにしても非常に時間がかかりますので、早くやらなければいけません。

看板の場合、あるいはトレーラーの場合でもそうですが、こういう複雑なことにつきましては、分かった時点でといいますか、あとになって分かったということがあると本当に大変になります。そしてこの問題を解決するのに、遅くなるとどうしても、とにかくお金で解決するということになってしまいます。

最後のところはさっといってしまうました。いま 5 時 10 分前ですが、皆さん、最後までいていただきまして本当にありがとうございます。質問するだけではなく、こちらからの質問にも答えてくれました。これがとてもよかったです。皆さん自身が本当にいい情報を持っていらっしゃると思います。お越しくさってありがとうございます。どうぞ残りのこの会議、カンファレンスを楽しんでください。ありがとうございました。

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション5

「全体会合 － 獣と闘う」

□スピーカー（講演者）

Nathan Carter

（ATCO Gas 副社長）

□担当者

戸部 康彦

（東洋測量設計株式会社 代表取締役社長）

花岡 一明

（株式会社 富士建設コンサル常務取締役）

I 概要

1 はじめに

第64回国際教育セミナーへの参加は、平成30年6月23日～6月29日の7日間の日程で、「カナダ・アルバータ州エドモンド市」において開催されました。

この目的は「国際情報化時代を迎えて、公共用地の取得に伴う損失補償について、グローバルスタンダードの視点から国際的な情報交流・交換を深めて、用地補償に従事する関係者の資質の向上や人材の育成を図る」ということで参加して参りました。



(エドモンド市内)



(開会・歓迎の挨拶)

2 概要

アルバータ州にあるフォークトマクマレーの2016年5月1日発生した山火事は、高速道路63号線に沿って移動し、広域的に燃え続けた。この山火事に対してとった包括的な対応について発表されました。

この火事は制御不能のまま6月12日まで燃え続け、火災発生から48時間経過後に、北米先住民を含む80,000人以上の住民に強制避難命令が出されました。

この発表ではどのような対応が実行されたのか、対応をとる上で直面した問題に焦点が当てられています。

最初の対応、復旧への努力、ATCO Gas会社従業員の支援と補助、消防士等の昼夜による活躍、その一方で、避難時に明らかになった輸送に関する問題、宿泊施設、燃え盛る野火、安全確保の手順、トイレなどの施設の不足、疲労、ノロウイルス感染症の発生、技術的な問題、就労の時間、補償などの問題が語られました。



(フォートマクマリーの山火事)



(講演する発表者)

3 おわりに

全体のセッション参加から感じたことは、発表者の女性が多くなっていること。以前は少なかったようですが、この10年間では上級会員資格者も増えてきていて、前日の25日の受賞昼食祝賀会（国際用地協会上級会員の資格受賞）でも女性が男性に混じって受賞されていたのが目につきました。

このように上級会員資格者も増えてきて、女性の進出・活躍が目立って多くなってきているようで、最近 IRWA ではこの業務は、女性に適しているのではないと言われるようになってきております。日本では「輝ける時代、活躍できる時代」がまだ遠いのかと思っ

ていましたが、そろそろ女性が進出して、活躍する時がくるのではないのでしょうか。



(各セッションの女性発表者達)

II 調査議事録

司会 きょうの朝のお客さまは Nathan Carter さんです。エドモントン地域を担当しております副社長、ATCO Gas の方です。アルバータ州における高圧電線と、それからエドモントン中心のガスの配給をしております。天然ガスにおきましては 17 年以上の経験がございます。

2001 年にエンジニアとして ATCO Gas に入社しまして、社内で着実に前進を続けられました。ジェネラル・スーパーバイザーで設備投資の担当になりまして、ジェネラル・スーパーバイザーでエドモントン北部のパイプラインの担当に 2007 年になりました。

2010 年にシニア・マネジャーとしてエドモントン周辺地域になりました。2012 年にはテクニカル・サービスのディレクターになったわけです。エドモントン地域のオペレーションのディレクターに 2013 年になりまして、現在の地位には 2014 年にお就きになっております。

アルバータ州でお生まれになりまして、土木工学につきましての学位をアルバータ大学からもらっております。カナダ・エネルギー協会のディレクターをしておりますし、それからガス協会のメンバーでもあります。

それでは「獣と闘う」というテーマにつきまして、お話をさせていただきます。Carter さんをどうぞ、お招きください。（拍手）

Nathan Carter 皆さん、おはようございます。こうして壇上に立つことができうれしく思います。昨年早い時期でしたが、仲間の 1 人と話をしております、この会合で話をしてくれないかと言われました。私たちがフォートマクマレーでどういう経験をしたのか。そして企業として、どう対応したかについて話をしてほしいと言われたわけですが、皆さんが日常業務としてやっていらっしゃるのと、どう関係づけるかということを考えました。

自分がやらなければいけないこと、しなければいけないことについて自信を持つだけでなく、状況を 100 パーセント管理しなければいけないわけです。フォートマクマレーでの山火事の状況というのは、われわれには管理できないものでありました。

5 年ほどのカナダの歴史の中で、史上最大、5 つの自然災害のうちのトップ 3 には入ると思います。2013 年にカルガリーで大洪水がありまして、それも私どもは対応しました。その前にも 1 件、大きな災害がありました。その経験を基にしまして、フォートマクマレーでの災害に対応できたわけです。

各災害に遭遇するたびに学んできました。そこで皆さまも、その知見につきまして、こういう災害があると学ぶことがあると思います。皆さんは災害があるたびに？企業知見を少し拡大したいとお思いになるでしょうが、私はこのフォートマクマレーのような災害というのは二度と発生してほしくないと思っております。

そこで私の立場から林野火災の経験について、お話ししたいと思います。社内のどのような人と話をしましても、同じような考え方をしていると思います。私どもガス企業といたしまして、このフォートマクマレーの火災にどう対応してきたかについて、お話をしていきます。私たち、現場の人間が 2016 年 5 月に、どういう状況に直面していたかについてお話をしたいと思います。

(ビデオ放映 開始)

きょうもいいお天気で、いい音楽で朝を始めましょう。何が起きているんでしょうか。5 月 1 日のお祝いです。炎が広がり続けるだけです。私たちのリポーターがフォートマクマレーに行っております。マリアン、いまどうなっているの？ いまマクドナルドアランドーの避難所に来ております。ここは 40 キロメートルほど中心部から離れておりますが、本当に完成しています。

朝 6 時、もっと状況は悪化しています。消防士が大火災に発展した中で、コントロールしきれなくなっています。ガスは停止されました。これまでに、こんなにひどい状況を見たことがありません。

アルバータ州のこの集落、8000 人の人々がいま避難しようとしております。全員が避難です。とにかく避難をします。車が出るしかありません。これしか方法はありません。フォートマクマレー、危機における都市というハッシュタグがついています。

(ビデオ放映 終了)

Nathan Carter いまお見せしたビデオ、多くの人々、フォートマクマレーの人間にとりましては本当に身近な体験でした。2016 年にアルバータにいたとしたら、とにかくフォートマクマレーに住んでいる人、誰かを知っているはずで、その影響を受けた人が身近にいたはずです。

こうしてビデオを見ておきますと、いろいろな思い出がよみがえってきます。フォートマクマレーの街に、本当に心が痛みます。アルバータ州以外の人たちが多いわけですから、フォートマクマレーについてお話ししましょう。

なぜ、これほどフォートマクマレーに火災が広がって、大きな被害になったのかをお話

ししましょう。それに対して、どのように対応し、またそのあとの復旧期間は何をしたのか。そして、最終的に住宅に人々が帰れるようにしたのはどうやってやったのかについて、お話します。

災害によって、われわれが直面した問題と、何を学んだかについて、お話をしたいと思います。プレゼンテーションを 45 分間に抑えるというのは、非常に難しいことです。45 分でまとめて、もし質問がありましたら質疑応答をしたいと思っています。

背景の説明です。フォートマクマレーというのは 8 万人ぐらいで、450 キロほど、ここから北西に行ったところにあります。2016 年において、フォートマクマレーに入る道は 1 本しかありませんでした。南北のほうに道が延びているわけですが、避難するためにはこの道しかないわけです。この左側に一番被害のあったコミュニティを示しております。

アバサンド、ビーコンヒル、ウォーターウェイズというようなコミュニティですが、これらのほとんどが全焼してしまいました。2300 戸ほどの住宅が林野火災で焼失しました。

どうしてこの林野火災が私どもの企業にとって大きかったかといいますと、3 つ事業を持っておりまして、最初の事業部門は私どもが始めまして、これで？構想のロジックであります。このフォートマクマレー周辺には、オイルサンド業界にロジック・サービスを提供する部門の人間がおりました。

そして 2 つ目が発電部門でありまして、これは送電をするための電力の発電をしており、フォートマクマレー・エリアをはじめ、この周囲に送電しておりました。

そして 3 つ目が、パイプラインの液体部門であります。これは天然ガスの配送と、それから大量のパイプラインによる輸送をやっていたわけです。

ですから、フォートマクマレーでは 3 つの事業部門を、日常業務としてやっておりました。火災が発生したことによって、この 3 つの事業部門、全部に影響があったわけです。

エリック・マーサのフォートマクマレーの話が、彼のコメディ・ショーの中に入っていたと思います。この火災の機序としましては、プリンスエドワードアイランドと呼ばれる州よりも大きかったのです。ですから、デラウェア州ほどの大きさがありました。

フォートマクマレーは、たまたまそのときに運が悪いく所らにいたということになるわけですが、私たちからしますと自然の火災、アサバスカ川が火災を止めてくれると思ったのです。ところがその川を越えてしまったのです。今回の火災では 1.3 キロメートルの川幅があったにもかかわらず、火が飛びました。

これは春先だったのですが、暴風でした。これはまるで獣のような火災でありました。本当に、ともかくどこに来るか分からないということで、人々も避難をせざるを得なかったわけです。

フォートマクマレーの場所が黄色になっております。そして火災は、フォートマクマレーの上のほうをずっと通っていったわけです。そしてサスカチュワン州の州境まで、火の手が延びました。人口の集まっているところが、火災の通り道にあったわけです。

そこで写真をもう少しお見せしましょう。ここでお話をしたい 2 枚の写真というのが、皆さんの右側であります。この右の上の写真です。フォートマクマレーに当時住んでおられますと、フォートマクマレーの街の中心に行くには、街を出るためには、そっちへ運転していかなければいけないのです。住んでいる方向によりましては、火のほうに向かって行かなければいけない。ですから、本能的にはここから反対に行きたいのですが、こちらに行かなければいけないのです。

そこで反対側にあります写真ですが、これはラッシュアワーのときの写真です。車が本当にぎっしり詰まっています。ですから避難のときには、こういう状況で本当に混乱しておりましたが、なんと 8 万の人が避難を実際にしたわけです。

フォートマクマレーが 5 月の火災のときに何に直面していたかについて、このスライドが示しております。われわれは、企業といたしまして、当面の対応が必要でした。スルーブレイクとカルガリーの地域におきましては、初期対応から復旧作業に行ったわけです。初期対応がよければ、それで人々を大量に送って復旧作業にあたるわけです。

ただフォートマクマレーで問題だったのは、まず消火作業が必要でありました。どういう人間を送ったらいいかということが分かりませんでした。というのは、全員が避難したわけですから。40 人ぐらいの人間を送り、コミュニティそれぞれに行き、そこで 4 日間、調査をしました。それから復旧作業に入っていったわけです。

その復旧作業が終わって初めて、住民の人たちに帰ってきてもらいました。住民の人たちは、生活の立て直しになりました。

最初に大事なことは、人です。150 人の人がフォートマクマレーにいたのですが、みんな安全であるかということを確認しなければいけない。家族が安全かどうかを確認しなければなりません。

そして住む場所も確保しなければいけなかったわけです。特に 8 万人の人たちが避難しようとしていたわけですから。150 人が安全であることを確認したかったと同時に、逃

げ出そうとした人もいたわけです。逆に、初期対応の人たちを、街に入れなければいけなかったわけです。とにかく、まずこの人たちの安全の確保というのが、最優先事項でした。

それからもう1つは、電気を消さないようにするということが大事でした。というのは、水のポンプは電気で動かしていたわけで、水のポンプを動かすことができなければ、消火活動をするのができなかったわけです。

それからもう一つ、われわれの事業のガスの部分。これは私が関与していた部分ですが、ガスは止めなければいけないわけです。これもやはり大変難しかったのです。フォートマクマレー市には送電線があって、それはサンコアという会社が持っていたもので、12 インチで、1 平方インチあたり 500 ポンドのものであり、これがこの街に入っているんですが、このガスをシャットしなければいけない。

この街の北と南のところにバルブがあったのですが、ガスを止めるということで人員を配置しようとしたとき、もう既に火災がここに来ていました。気体のバルブはサンコアという会社がオフにすることができたのですが、南にありましたガスのバルブですが、これはもう火災がここに迫っておりまして、そこに行くことができなかった。

ただサンコアは、ヘリコプターに人を乗せて、それからそのヘリコプターでバルブの建物のところに降りて、止めたのです。これは本当に安全にできたのですが、こんなことをやらなくてもよかったのですが、実際、この人は自分でやると言ってヘリコプターに乗って、降りて、このバルブをオフにすることができたのです。

こうすることによって 10 マイル分のガスのパイプラインを止めることができました。もしこれができていなかったら、大変なことになっていた。これは 600 ポンドの圧力であって、100 マイル、このガスパイプラインが流れておりましたが、なんとかこのように止めることができたわけでありませう。

また緊急センターはフォートマクマレーのすぐ横のところに設置しました。こういった災害はいくつか、私は経験しておりますが、1 つ、よくあることは緊急対応センターが本当に、このコミュニティのアンカーなわけで、これは動かないわけでありませう。ここが最後の砦なわけだ。

これは本当に安全なところにあるべきなのです。早い段階で、緊急センターからライアンという人が電話をかけてきてまして、「ちょっとうまくいっていない」と。「大変なことになっている。この緊急対応センターを動かさなければいけない」と彼は言ったのです。

「それはちょっとクレージーではないか」と私は言ったのです。というのは、この火災

が私たちの近くの、プロパンがあるところにきている。これは、100ポンドのボトル、プロパンが爆発していると。「でも大丈夫だよ」と彼は言ったのです。

あとから考えてみますと、ここにはプロパンのボンベがたくさんあって、それが火災になっていた。そしてまた1万ポンドのタンクを冷却するものがあったのですが、それでもやはりうまくいかないということで、街の外のオイルスタンドのあるキャンプのところに、緊急対応センターを移すことにしました。

でもまだ火災はどんどんと進んでおりまして、あまりにも早く火災が広がっていたので、消火は全然できませんでした。風が強かったのです。キャンプのところに緊急対応センターを動かしました。そしてまたさらに、緊急対応センターを動かさなければいけなかった。夜の11時に緊急対応センターを移動しました。ネクソンという会社の施設のところに移したのですが、2時間後に、また火災がここに迫ってきました。

このときには、キャンプにいたスタッフというのは既にもう48時間、ずっと不眠不休で活動していたのです。またキャンプを避難しなければいけなかった。電話がかかってきて、緊急対応センターを動かさないといけないけれども、ムラクラベ市という南部の、2時間ぐらい行ったところにたぶん動かすという話が出ました。とにかくまた緊急対応センターをあきらめまして、スタッフを避難させました。

また45分ぐらい離れたキャンプに動かすということを考えました。そしてキャンプで、みんな寝ることにしました。朝になって考えるということにしたのです。48時間、不眠不休で火災の中を走り回っていたわけですから、一番大事なことは、とにかくその人たちの安全でありました。

ですからスタッフを休ませまして、次の朝、緊急対応センターはまたフォートマクマレーに戻ることができまして、そこからまた活動することができました。

このように最初の72時間をなんとか対応しまして、この街のホテルで、オープンなものも1つもなかった。そしてキャンプは1つ、火災で破壊されておりました。また消防士がどんどん入ってきておられますので、われわれは泊めるところを見つけなければいけない。これは？ドリルキャンプをカルガリーでやっていたもので、42のベッドがあるキャンプが掘削サイトにあったのです。42のベッドを1200のベッドにしまして、このようにキャンプをつくりました。これが何百人もの緊急対応人員の宿泊施設になりました。

最初の段階をこのようになんとか対応しました。でもこのあと何があるのかというのは、行ってみないと分からなかったわけです。フォートマクマレー市に戻りました。そうする

といろいろと驚きがあったのです。

このようなステーションで、私たちは土地をたくさん必要としているのです。なぜかというふうに思われるかもしれませんが、左側のところを見ていただきますと、この火災のあと、残っていた建物はこれだけだったのです。一定の、いい土地を持つことが大事だったわけでありまして、ステーションがその例です。

それからもう 1 つ、火災のあとの街に行ってみましたが、火災というのは本当に不思議なものなのです。ビーコンヒルという地域では、すべてのものが焼け落ちておりました。しかしながら、真ん中の写真を見ていただきますと、家も車もみんな焼けたのですが、このプラスチックの袋、ビニールの袋に新聞紙が入っているのですが、全然これは焼けていなかったのです。なぜ、そうなのかは分かりませんが、2300 戸の家が焼失したのですが、中には焼けなかったものもある。

初期には、まず評価をします。チームが入ってきて評価をするのですが、チームは行ってみて何が分かるかというのが、最初から分かっているわけではないのです。顔を見ていただいたら分かりますように、本当に深刻な顔、とても心配しているという顔ですよ。ビーコンヒルとか、ウォーターウェイとか、そういった街に行ってみて、家が焼けているのは分かったのですが、われわれの施設がどうなっているのかというのは、まだ予想がつかなかったわけですね。行ってみないと分からない。こんな災害に遭ったことは以前、なかったわけですから。

この街に入ってきましたいろいろなことが分かりました。われわれは毎日、消防士と一緒に火災に対応しています。家が焼けておりますと、消防士が行って、そして家に水をかけます。たくさん水をかけまして、またガスライン、そしてガスのメーターのところにも水をたくさんかけます。フォートマクマレーは焼けたのですが、家には誰も水をかけることができなかったわけですね。そうすると火災の温度は非常に高くなりまして、あとでこの施設を見ますと、それぞれの家の外のところにバルブがあって、バルブに真鍮製のコアがあります。その真鍮製のコアというのは、もう全部焼け落ちていた。

ということは、これは、おそらく火災の温度が、1600 度になっていたということです。本当に温度の高い火災が、ここを通ったということです。これは今までに経験したこともないようなことでもあります。

またこの街のほかの施設に行ってみました。電気事業を私は持っていたのですが、木の電信柱があったのですが、これは本当に大きな影響を受けております。地下にあったパイ

プというのは、ほとんど問題なかった。地下のパイプで問題があったものとしましては、マスケイグというのがありまして、地下のものはほとんど何も問題がありませんでした。

でも 2 つ、2300 の家で失われたものがあります。2 つのステーション、これはサブレイ・クリクという小さな空港の近くであります、この変電所が全部焼失しました。ただ 1 週間後に、これを修復することができました。

それからもう 1 つは、ナンバーワンというゲートの変電所が失われてしまいました。これは 12 インチのラインに、600 ポンドの圧力のラインが直接つながるもので、2 キロ、6 インチのラインがあって、これは林の中を通っているのですが、変電所の周りに何も無いところ、そういう土地が大事なのですが、それはなかったものですから、木の建物だったので、火災になってしまった。そして変電所のシール、柔らかいものが焼けてしまった。そして、高圧の部分も焼けてしまった。10 マイルの 12 インチのラインが 6 インチのラインにつながっていて、そしてこのステーションに入っていくのですが、それが焼けてしまった。

この建物はアルミの壁だったのですが、あの木のほうに 100 メートルのアルミの壁があったのですが、これが木のところも全部焼けてしまったと。また 5 フィートのクレーターが下にあったのですが、大きな穴が空いてしまったということです。今まで、こんなことは経験したことはないのです。ですからこういったステーションを、どれぐらい周りに何も無いところに設けるかということについての、われわれの考え方が変わりました。

これは 5 月だったのですが、9 月にはもうステーションを再開することができたわけです。夏の間はなかったのですが、冬までにはステーションを再開することができました。

もう 1 つ、評価の段階で起きていたのは、EOC がわれわれに話をしておりました。このシステムはいつ再開するのか教えてくれと言われたわけです。このシステムは、おそらく数週間はオンにならないだろうということは分かっていたのです。しかしまたパートナーシップ、サトラス、サレスそして一時的なサプライの能力を持っていたので、大きな CLG トレーラーを持つことができたのです。

どこにガスが一番必要か、最初に必要かということ、教えてくれと言いました。たとえば病院、あるいはリクリエーションセンター、消防施設、警察施設、ホテルだということでした。ということで、一時的なガスを、こういったところに供給することができました。

そしてそのあと実際、ガスの配給をシステム・オンにすることができました。これまで

やったことがないような、一時的な供給をやったわけです。フォートマクマレーに行きますと、トレーラーが街のあちこちに止まっていて、一時的なガスを供給しておりました。

クルーが来ました。最初に 40 名を送り込んで、その下調べをしたわけです。ガス側で 150 名、電力側については 150 名か、それより少し多い人数を送り込みました。目的は 1 つです。いつ街に人々が戻ってくるかは分かっておりませんでした。とにかく戻ってきたときには電気とガスが戻っているようにしようということでした。それをとにかく数週間内にやっけてしまおうと。それが目標でした。

フォートマクマレーで、当時仕事をしようと思っても、問題はほかの都市のようなものではありません。きょうも朝来まして、外の空気はきれいですよね。ですからもう大気質自身の質が悪かったものですから、10 段階で大気質を評価しました。

最悪な日には 5 というときもあったわけですが、とにかく 51 という日もあったわけです。どうしてこの 10 段階評価で 51 なんていう数字が出たかは分かりませんが、とにかくそうしました。これで、アルバータ州の労災保険部門が入ってきまして、とにかく大勢の人が関わって、コミュニティの復旧にあたったわけです。

そこでもう大気質が悪すぎるから、それではちょっと休憩ということになりました。たとえば焼失した建物には、アスベストが入っていたと。ここではもう作業をしてはいけないという指示をもらうこともありました。

これまで対応してきました災害におきまして、とにかく初期に人員を送るときには、それと一緒に、健康と安全の専門家も送り込みました。こういうふうにやろうと思っているのだと。従業員や先生も呼吸器を持って、それから使い捨ての保護服を着ております。こういったチームに、安全と健康の専門家がいるということは、非常にいいことでありました。これだったら安全な仕事ができるわけです。

私たちがこれをやったおかげで、フォートマクマレーのほかの企業に対しても、ATCO、われわれガス会社側がやったのと同じようにしなければいけないと言ってくれました。すなわち、働いている人間自身の安全性を確保することが、大切だということが認識されたわけです。

しかしながら、必ずどんな状況でも、「しかしながら」というのがあるのです。システムをとにかく復旧させたのですが、5 月 16 日に電話がかかってきました。フォートマクマレーでまた避難していると。とにかく全員に避難勧告を出して、みんないま逃げ出していると。火が戻ってきている。風向きが変わりまして、火がまた街のほうに戻ってきたの

です。

第 1 回目に火が通ったときには、その火があまりにも強かったので、通り道だけが燃えて、ほかは燃えていない。たとえば木の一番上だけしか燃えない。ところが 2 回目のときには、木の根元を燃やしながらか、火が戻ってきているということです。

それで 5 月 16 日には、ガス側だけで 150 人、電力側でも似たような数字の人間がいましたが、全員を避難させなければいけませんでした。そこでバスを手配しました。1 日 10 時間から 12 時間も働いていた人々を、バスにともかく乗せて、それで 3 時間かけてエドモントンに戻しました。そこで全員の安全を確認するのが大変でした。

今でも覚えています、メラニーという、ATCO の全体的な対策の管理をしている女性が私のところに来て、「本当によかった。全員無事だったわ」と言ったのを覚えています。本当にほっとした様子が忘れられません。

その一時的のこのために、ガスのタンクローリーを残したということをお考えすると、フォートマクマレーにわれわれは爆弾を残してきたようなものでして、それが非常に心配でした。ただ幸いなことに、消防局と警察と非常にいい関係が続けておりましたので、彼らのエスコートで街に戻って、そこで実際に火が飛んでいるところにも行きまして、そうしたタンクローリーの元栓を閉めなければいけませんでした。よかったのは、こういった自分の持っているアセットを現場に派遣するにしても、必ず自分の管理内にあるように、すべてを把握しておかなければいけないということを感じました。

そして次なのですが、DPE というのがロジックの監督をしていたわけです。ところが、これはもう無理だということになる。どうしてかという、住宅に爆発があったということです。コミュニティの復旧のためにも、一心不乱に努力しているわけです。

そしてこういったことがあります、全員が本当にそれまで集中してきたものが緩むわけです。これは住宅に爆発がありまして、このような状況になったわけです。

しかし、復旧にとにかく取り組みました。システムを立ち上げて、全員が戻ってきました。そしてガスと電気が使えたわけです。8 万人の人口があつて、8 万人が戻ってきました。家に戻ってきているか、きていないかということは分かりません。

そこで私たちはグーグルをいたしました。火災の前後の写真を見ました。住宅につきまして、住民たちが自分たちの家がどうなっているかということが分かるようにしたわけです。

そしてガスと電力がもう既に復旧しているかどうかを 1 戸ずつ示して、マップをつく

りました。これは、初日だけで 6 万回のヒットがありました。ですから家に戻ってくる人たちは、自分たちの家にガスと電気があるかどうか分かった上で、帰ってくる事ができたわけです。

次にやりましたのが、コミュニティにまた戻ることが許されるかどうかはわかりません。たとえば家に戻ってきたとしても、電化製品がちゃんと動くのか。それから水のタンクがちゃんといっているのかどうかということの確認も必要なわけです。

そこで 8 万人の人間がいつぺんに戻ってくるとしますと、私どもが持っている人材も大変なわけです。これを段階的にやってはどうかという案が出ました。そこでハイウェイに検問所を設けて、たとえば一斉に帰ってこないように、半分の人たちを押し返すということをするのでしょうか。いやいや、そんなことはできませんから、われわれはまずプランニングをしました。

まず街の中を車で走りまして、どうやって戻ってくる人々の管理をするかを考えたわけです。戻ってくる人たちのために 75 人の人間を、その管理にしました。この緊急対応センターに 150 名の人間を用意しているのかと聞かれたのですが、「いやいや、75 名しかないよ」と言いました。

どうして私たちがそうしなかったのか。スレーブレイク、それからカルガリーでの洪水のときの経験から、お客さまの望むサービスを提供するわけですから、150 人の人間を送りました。もともと 75 人とされていたのを、150 人の人間を送ったわけです。

これだけの人間を送り込んで、何週間にもわたって 2300 戸の住宅に行きまして、再連結をしなければいけなかったわけです。ですから 150 人の人間で 1 日中、ともかく家を 1 戸ずつ回って行って、その住宅に合った再連結をしたわけです。

この 150 人の人間に対して、リソースを適切に配置することは大変なことで、一人一人が街に戻ってくるたびに、黄色のカードを渡しました。黄色のカードを窓に貼ってもらって、窓に黄色のカードがあると、これはガスの再連結、再点火をしなければいけないということが、われわれの従業員に分かるようにしたわけです。

最終的には、お客さまからも大変好評でした。それぞれの災害に対応するときに、SNS の利用がますます活発になってきております。かなり早い段階から、フォートマクマレーに戻ってきたいという人たちに、情報を提供し続けることができました。これが非常に好評でした。一般的な話ですが、ともかく必要とされるときに、私たちは既に人間を送っている。その時点で、人々は大変心配な時期、たとえばお湯は出るのだろうか、それ

から暖房はちゃんと機能するのだろうかと心配しているわけですが、そういった心配をなくすことができました。

ですからフォートマクマレーにおきましては、非常に大きな影響があったわけです。たとえば4万1000世帯の電力、2万1000のガスの顧客世帯がいたわけです。そこで2300戸という住宅が焼失したわけです。

ただよかったのは、病院、それから浄水施設、学校といったコミュニティの中心となるような施設には、影響がなかったことです。

われわれのとった対応には誇りを持っております。全体で、われわれ側の事故というのはありませんでした。ですから非常にポジティブな経験であったと思います。企業として一丸となって、フォートマクマレーに送った150人の人間に、ただ単に火災に対応するだけではなく、企業の全員が現場に行った150人の人間の支援をいたしました。

火災が始まったときにはこのインフラ部門、ロジック部門、それから電力、そしてガス部門ということで、全体で500人以上の人間が、当時フォートマクマレーにいたわけです。ただ、大量の人間を送って対応しましたが、課題はありました。課題がなかったわけではないのです。

どういう課題があったかということについて、お話をしたいと思います。リソースという意味でわれわれが持っていた問題、課題というのは、同じ時期にグランドプレーリーという街がありまして、これも同じ州ですが、ここにも山火事が派生して、これはブリティッシュコロンビア州のほうに迫っていたのです。フォートマクマレー市の対応で、もう人員がいっぱい、いっぱいであったので、もしこのグランドプレーリーの街の火災が、われわれの施設に影響を与えたら、対応できるかどうかというのは分からなかったのです。

ただCGAというところ、これは西部エネルギー協会というところで、ほかの会社との相互支援協約というのを結んでおりました。今までは、相互支援をやったことはないのです。これはちょっと大変なものです。いろいろやり方が違って、ほかの会社と一緒にやるときには、調整が結構難しくなるのです。でもそういうほかの会社のサポートが得られることが分っていたということは、非常によかったのです。

それからもう1つ、人はどこに泊まるかということです。ホテルは閉鎖されておりますし、キャンプもいっぱい、いっぱいだったのです。われわれの人員は北、南それから街の真ん中、3つのキャンプに泊まらせていたのですが、この人たちは施設とキャンプの間を行ったり来たりしなければいけなかったのです。ガスをオンにするときには、24時間

体制でやらなければいけないわけです。

1 日目にオンにしました。しかしながら、キャンプは実際にオンにしたところと 1 時間ぐらい離れていて、そこでスタンバイしなければいけないという問題がありました。

それからもう 1 つ、山火事が起きた結果、いろいろな動物、普通は山にいるような動物が街に入ってきてしまったのです。そのことが、最初は分かっていなかったのです。エピテンプのスタッフを持っていなければいけない。これはクマに対してスプレーをするものです。もしクマに遭遇した場合に、これをスプレーすれば熊が逃げるというものです。ですから電気とガスの事業をやっていて、こんなことは、普通は考えていないわけです。山火事の結果、何が起きるかという予想できなかったわけです。

それからまた、リソースをここに投入するということが、とても難しかったのです。ライアンという人はディスレクトの副社長で、オペレーションを担当していた人なのですが、ライアンが緊急対応センターの所長をすることになりました。そしてライアンには事前に知らせていなかったのですが、彼は突然、緊急対応センターに送られることになったのです。

ここから数ブロック離れていたところで総会を開いていたときに、緊急対応が起きた、緊急の事態が発生したということで、事務所に戻りまして、そしてライアンをフォートマクマレーに送る必要があるということになったのです。年次総会が行われていて、背広を着ているのです。山火事のところに行く用意などはできていなかったのですが、飛行機に乗って、フォートマクマレーに行き、背広を着たまま一日中、緊急対応をしたのです。この背広は、非常に汚くなってしまっております。また、床で寝なければいけない。もちろん背広は脱いで、シャツで寝ていたのですが、店に行ったら例えばパジャマを買うわけにもいかないですし、どうすることもできないから、背広で一日中、仕事をしていたのです。

こういう話をなぜするかというと、ATCO というのは 3 つの事業部門の人たちと一緒に、やらなければいけないことをちゃんとやったということです。

またライアンのお兄さんも一緒にやってきました。ガス事業のスーパーバイザー、ブライアンも来ました。ライアンのお兄さんとティムホートンズで会って、そして緊急対応センターに行き、CNG トレーラーに乗って北に行くのです。トラックの運転手がフォートマクマレーに入ってフォート・サスカチュワン、これはエドモントンの近くですが、そこに泊まります。CNG のトレーラーはまだ要らなかったのです。トレーラーを止めて、

トラックの運転手が、カルガリーに戻り、またエドモントンでスーパーバイザーの人がバッグを持ってライアンに渡して、そしてベラヴィルというところに行きました。ここに電気施設があったのです。ここにスーパーバイザーがいて、その次の日に北のほうに行き、キャンプで一晩泊まります。

次の朝、ロッジの人がライアンと会う。とにかく会社のみんながライアンの鞆に触ったというぐらい、ライアンと会って、一緒に協力してやった。つまりみんな、やらなければいけないことをちゃんとやって、チームとして活動したということです。それでうまくいったということです。

いろいろ課題はありました。問題はありました。しかしながら、この写真を見るとわかりますように、このような写真は今まで撮ったことはなかったのですが、青のオーバーオールを着ているのはガス事業の人です。オレンジを着ているのはロッジの人、構造の人。あと電気の人でもまた違う色の服を着ていますが、みんながこのように一堂に会して、そしてやるべきことをやったということです。

最終的に、われわれの対応というのは、4つのCだと思っております。いろいろな人たちが一緒に集まった。チームの人たちがガスあるいは電気事業の人たち、今まで一度も一緒に仕事をしたことがないような人たちが一緒に仕事をして、同僚意識が芽生えました。お互いに学び、お互いに協力しました。ガス事業であれ、電気事業の人であれ、もうとにかくやるべきことをやるという態度でやったわけです。

この組織、会社の人たちみんな、フォートマクマレー市に行った人であれ、エドモントン、カルガリーやほかのオフィスにとどまった人であれ、フォートマクマレーを助けるのだということをコミットしたわけです。

最後にお話ししたいストーリーがあります。オウムの話です。家は皆さん避難したのですが、オウムが取り残されました。しかしながらオウムは30日間、生き残ったのです。人は何もしなかったけれども、生き残りました。そしてこの家の人は帰ってきました。でもこのオウムはハッピーではなかったのです。怒り狂っていたのです。でもオーナーのところに行きたいということで、オーナーの手に止まる。オウムは全然オーナーから離れない。でもオーナーのことを噛むのです。オーナーに怒っているのです。

オーナーは、ウェルカムセンターに行かなければいけなかったのです。そこに行って、いろいろなものをもらわなければいけない。手続きを踏まなければいけなかった。でもこのパルというオウムは指から離れない。だからウェルカムセンターにオウムを指にとどめ

たまま行ったのです。

ウェルカムセンターに行きますと、ATCO の社員が 2 人いました。オウムは、ずっとまだ怒っていて、ギーギーとっているわけです。ATCO の社員が「何か、お手伝いできることはありますか」と言ったら、「このオウムをとってくれ」と言って、オウムをとりました。私たちがとってあげたのです。

でもこれは子供に対処したのと同じようなものです。何が言いたいかという、小さな問題であれ、大きな問題であれ、われわれはコミュニティのためにお手伝いをするということです。社員がオウムを指から外してくれました。

ではここで、もし何か質問がありましたら、どうぞ。（拍手）

ご質問はありますか。

質問は、この火災の原因は 100 パーセント、確認できたのでしょうか。ということです。

100 パーセント、確認できておりません。たぶん車だというふうに思っているのですが、どうやってこれを証明するか。結局、最終的には絶対分らないと思います。このあと火災が起きないように、いろいろな制限が設けられておりますが、最終的には本当の原因は何だったかということは、まったく分からない状態のままです。

質問は、これは本当に、一生涯ないような経験だったということで、このあと会社の手順というのは変わったかということです。

私はスレーブレイクの火災も初めての経験だったし、カルガリーの洪水というのも、今までになかったような験だったから、これが一生涯に一度だけの経験とはいえないと思います。

ただ毎回、毎回少しずつ賢くなりました。リソースをどこに提供するか。それから人々が何をやるかということについて、少しずつ学びました。テクノロジーを使うようになってきた。スレーブレイクの火災ではあまり使わなかった。でもカルガリーではタブレットとか、携帯とかを使った。また、IT の人たちをフォートマクマレーのオフィスに配置して、テクノロジーを使いました。テクノロジーとソーシャルメディアというのが今は普及しておりますので、こういったものを駆使するということを学びました。

それからもう 1 つ、学んだこととといいますのは、前線のスタッフの安全性を特に重視するということ。それをきちんと文書で確認すること。その結果、経営陣のことを忘れてしまったのです。経営陣は 2 カ月働いて、そして通常の仕事に戻ったときに、燃え尽き

症候群になってしまったということがありました。ですからそこも気を付けなければいけない。

それからもう 1 つのリスクは、危機対応の経営陣が燃え尽きてしまって、そのあとまた火災があったら、どうするのかということがあります。ですから、人々の安全性ということを使うんですが、前線の人だけではなくて、会社の人全員の安全性ということを考えなければいけないということを学びました。

ほかに何か、質問はありますか。

質問は、ゲートステーション、ナンバー1 の施設が焼けてしまったという話をしました。そのあと土地をどれだけ収用するかということについて、考えが変わったかということです。

今、いくつかのプログラムをやっております。既存の建造物の周りの空き地をもっと増やすということをやっております。これはフォートマクマレーでもそうなのですが、新しいステーションにつきましては、あるいは古いものについても、周りの空き地を非常に多くしております。

それからもう 1 つ、こういったステーションにどういうハードウェアをつけるかということ。木などは使わないとか、とにかくできるだけ、火事に対して耐性のある材料を使うということをやっております。都市部はそれほど問題ないのですが、たとえばフォートマクマレーのようなところは、こういったことも、ちゃんと考慮するようになっております。

どうもありがとうございました。（拍手）

2018年度 国際用地協会（IRWA）第64回国際教育セミナー

◇セッション6

「収用手続きにおける事業の価値評価の専門家と不動産評価の専門家との間の調整」

□スピーカー（講演者）

Prem Lobo

Principal, Cohen Hamilton Steger & Co. Inc., Toronto

Jay Wong

Senior Director, Colliers International, Toronto

□担当者

池田 国広

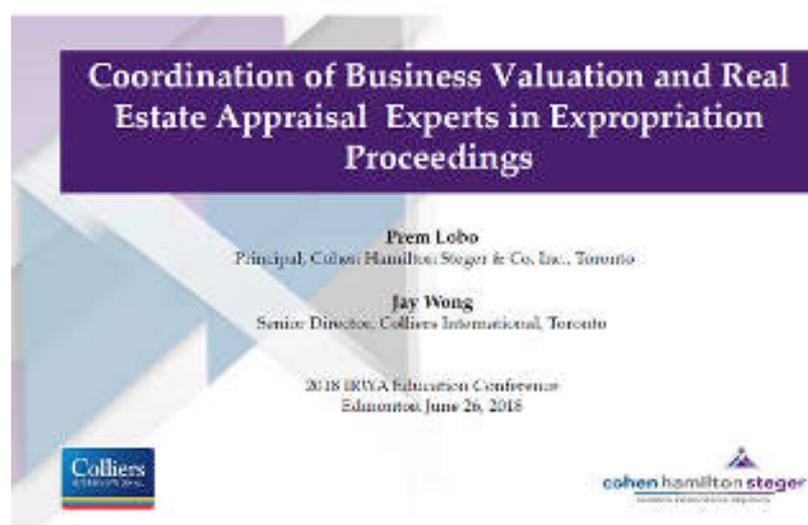
一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

本部 専務理事

中本 裕之

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

中国支部 事務局長



I 概要

1 はじめに

Prem Lobo と Jay Wong は、二人ともカナダのオンタリオ州で勤務しています。

今回のプレゼンテーションでは、Prem Lobo は、不動産評価の専門家として、Jay Wong は、事業評価の専門家として、それぞれの立場で話をされました。

今回のタイトル「収用手続きにおける事業の価値評価の専門家と不動産評価の専門家との間の調整」について、二人でそれぞれの立場から問題点を提示し、その解決方法についていくつかの重要な指摘をしました。

すなわち、事業の評価と不動産の評価のふたつの中で調整が必要であること。次に営業損失をどのように定量化するのか、そして不動産評価における損失をどのように計量するのか、そしてこのふたつがどのように関係しているのか。

さらに、例えば賃借料についてもお互いの専門家の間でどのように関係し合うのかということについて興味深い説明をされました。

2 概要

Jay Wong 収用対象地上に事業所があったときには、その土地の所有者が営業損失と、それから土地価格の損失の両方から、損害を受ける可能性があります。

営業の定量化は P.9 の図から、強制収用が行われて、事業を移転しなければいけない一定の期間は、キャッシュフローが下がります。事業が移転して、また立ち上がると、キャッシュフローが少し上がって、そして回復して安定します。

実際のキャッシュフローというのは、将来的にも、ずっと損失が発生するという事です。

評価人は一時的な損失と、それから割引した現在価値と、将来の損失について強制収用があった場合、なかった場合を分けて評価しなくてはならないのです。

Prem Lobo 鑑定人は、強制収用の場合には、収用する前の価値を鑑定し、次に収用後の面積に基づいて鑑定します。収用された結果、ビフォーとアフターの地代を見ます。

間接的被害につきましては、3つの基本的な方法を鑑定に使います。①直接な比較という方法では、ほかに似たような物件があるかどうか。②コストベースの評価方法では、同じものを建てた場合にはどのぐらいかかるか。③収入ベースによる方法では、その不動産から得られる収入、キャッシュフローを見て、それを基にして資本化することで、利回りを計算するという方法です。

ここで、所得を生む物件の場合、土地の鑑定のほうで計算した賃料が、事業の評価のときにも算入されて、二重に計上されるリスクが潜みます。

Jay Wong 今回、事例について賃借料の問題があります。

不動産の鑑定人の場合には、マーケット・マトリックスとか、相場を評価するための指標があるわけですが、この事業評価の場合には、そういうものはあまりないので、できるだけ不動産評価したときと同じような、中立客観的なものとしなければいけません。ですから公正な地価を基にした調整が必要となります。

3 おわりに

日本国内における強制収用手続きについては、起業者が損失補償の見積を添付した裁決申請書を収用委員会に提出し、権利者とともに審理を進めていく形式が採られます。

任意による、用地取得においても損失補償の考え方は、強制収用のそれと何ら変わるところはなく、一般的に損失補償基準による土地の補償額は、当該土地に建物その他の物件が無いものとして正常な取引価格をもとに補償します。

土地の取得等に伴い必要と認められる営業補償については、営業廃止、休止などに伴う損失を個々具体的に計上します。

今回のプレゼンテーションでは、カナダ国内の各州における違い、アメリカ合衆国との違い、そして日本国内の制度や制定法に違いがあるにしても、実践的な課題等について興味深いお話を拝聴することができました。



<Mr. Prem Lobo>

II 調査議事録

Prem Lobo 皆さん、ようこそお越しくださいました。きょうのプレゼンテーションに参加してくださって、ありがとうございます。きょうは **Jay** と私、2人で皆さまに発表できることをうれしく思います。きょうのプレゼンテーションは非常に長いタイトル、「収用手続きにおける事業の価値評価の専門家と不動産評価の専門家との間の調整」となっております。

最終的に、われわれのプレゼンテーションは不動産の鑑定人が、その損害についてどうするのか。それから事業の評価をする専門家の中で、どういう損害評価をするのか。そしてこうした専門家が互いにやっていることをどう理解して、同じアセット、同じ資産を二重に算入しないようにするということです。したがって基本的なデータの分析を正確にやるということでもあります。それからまた同時に1セットの資産が算入されることで、帳簿で欠落しているものがないようにすることです。

われわれがやっている仕事について、きょうお見せする事例、私たちがお話しする内容については、非常に有効だと考えていますがこれはあくまでも例でありまして、将来皆さまが何かされるとときには、それを必ず考えてください。

COORDINATION OF VALUATION AND APPRAISAL EXPERTS
INSPIRATION – ON TACKLING DOUBLE COUNTING COMPLEXITIES

"Nothing goes over my head.....
my reflexes are too fast and I would catch it."
Drax the Destroyer from Guardians of the Galaxy 1



"It's time we stand up for what is right."
Gamora from Guardians of the Galaxy 1



ここで「Galaxy 1 and 2」といっております映画がありますが、これをまずお見せしましょう。この「Guardians of Galaxy」という映画であります、これがどういう意味であるかということについて説明します。

これはこの強制収用のときに、コミュニケーションなしに行ったときの問題であります。これはデストロイヤーでありまして、この人はすぐに興奮するわけです。

ところが補償の問題の複雑なところにつきましても、冷静に対応することができます。

私たちは報告をするときにはいろいろな問題が発生して、ついつい冷静さを失いがちになります。これをちゃんとやらなければいけないということが、きょうの合同セッションの基本になります。

それでは何をお話するのでしょうか。これがきょうのテーマの概要です。**Jay**のほうは強制収用につきまして、皆さん、いつもやっていらっしゃると思いますが、そのときに必ずいろいろな費用がかかってきます。われわれは事業の評価と不動産の評価の2つにつきまして、それぞれが話をし、それからこの2つの調整についてお話しします。

次に、営業損失をそれからどうやって定量化するか。そして、不動産評価における損失というのをどうやって計量するか。そしてその最後には、この2つの関係をさらにもうちょっと深くやっていきたいと思えます。

3つ目として、たとえば賃借料につきましては、2つの専門家の中で、どのような関係になるかということについてお話をします。

4つ目として、最後のまとめにいたします。

Jay Wong 通常は1人の人間が講義をするわけですが、ちょっと今日は違ったやり方でいたします。

今日は強制収用の概要についてお話しします。**Prem**と私、2人ともオンタリオ州でやっております。もちろんほかの州にも行きますが、基本的にはオンタリオ州を担当しております。ですからオンタリオ州の強制収用法につきまして、お話をすることになっております。ですから皆さまがいらっしゃる各州、あるいは法管轄圏にもこれが適用できる内容であることを期待しております。

この収用とありますが、**expropriation**とカナダではうたっております。アメリカでは**eminent domain**、そのほかの用語で呼んでいらっしゃると思えます。基本的には土地をオーナー、所有者の同意なしに収用することです。もちろん同意があることもありますが、基本的には同意なしに収用するわけです。これにつきましては、収用権限があります。これは制定法で決まっている権限です。

これは州政府、あるいは連邦政府である場合もあります。それから地方自治体、教育委員会の場合もあります。制定法によりまして、収用権限が与えられている機関になります。あるいはエネルギー委員会が、この権限を持っているときもあります。これはエネルギー関連のインフラ建設のときのために与えられております。

具体的には市民社会のため、あるいは公共のためのものです。カナダでは経済発展のためということ、あまり聞きません。ただ米国におきましては、製造業の工業団地を新たにつくるためということでもやることもあるかと思えますが、カナダではそういうのはありません。地方公共事業体、それから公共交通あるいは道路などによって、カナダでは行われております。

収用に発生します評価ですが、これはちょっと複雑になります。収用法規がどうしても

のかという、そこにはテクニカルな要件というのがあります。これはもちろんその方法は管轄圏によって異なってまいります、複雑であります。

もしも収用対象の土地の上に事業所があったときには、その土地の所有者が営業損失と、それから土地価格の損失の両方から、損害を受ける可能性があるわけです。われわれはプロの事業の評価をする人間であります。また不動産の鑑定人でもありますから、同時にコンサルティングするべきです。ところが実際に収用が始まってから、途中で事業の評価も必要であると気づいて、途中から事業の評価を入れるということがよくあります。

事業評価ですが、これには2種類の損失というのが考えられます。1つは事業価値の損失です。すなわちこれは営業価値の損失ですが、これは土地が完全に収用される場合、もう構内で移転できない場合です。ということはこの事業を丸ごと買い取った場合と同じこととなります。

次に営業損失です。営業損失は、土地が完全収用で移転されたときにも発生し得るわけです。移転したあとで、また事業を立ち上げなければいけないわけで、そうすると移転によって、その期間に損失が発生するわけです。

ときに部分収用の場合も、やはり営業損失があり得ます。基本的には、営業が途中で中断する可能性があります。それから土地の収用がまったくなかった場合でもあるわけで、これが最近よく話題になります、インフラ工事がさまざまところで行われております。道路の拡幅工事がよく行われておりますが、そういう場合に土地の収用はないのですが、やはり事業損失、営業損失というのはいり得るわけです。

不動産の鑑定人としては、土地の市場価格、それが完全収用であるか、部分収用であるかによって評価を行います。そして土地価格の価値が下がるかどうかの評価をいたします。

もっと大きいのは、土地が収用されない場合でも、賠償があるかもしれません。というのは工事が終わったあとで、あるいはその工事自体が原因となって損害が発生した場合には、やはり補償があるかもしれません。

これはよくあります。特に、収用が行われたものに関連して行われる場合です。たとえば、工事が行われる道路に近接している事業があったとします。そうすると工事が行われる結果によって、損害が発生するわけです。それから工事中にその事業を運営していけない、営業が難しいというときも、やはり損失が発生し得るわけです。

これは、オンタリオ州の強制収用法の一部です。4つの補償の方法があります。土地の利用価値が下がったということ。またディスカバーの結果の損害、また間接的影響。それから4番目が移転に関わる問題。ほかの国では市場価値の評価をする際に、プロジェクトの影響ということをよく無視しがちです。プロジェクトがあるということで、それによる間接的影響も考えて、市場価値を決めます。

これは、アルバータ州の強制収用法です。セクションの番号が違います。しかしながら先ほどのように、A、B、C、Dのタイトルは、だいたい同じになっております。少し文言が変わっておりますが、4つ、これにも方法があります。ただCがちょっと先ほどとは違

っております。

COORDINATION OF VALUATION AND APPRAISAL EXPERTS

2.0 BUSINESS VALUATION VS. REAL ESTATE APPRAISAL

- Section 13(2) of the Ontario *Expropriations Act* (by way of example):

"Where the land of an owner is expropriated, the compensation payable to the owner shall be based upon:

- a) the market value of the land;
- b) the damages attributable to disturbance;
- c) damages for injurious affection; and
- d) any special difficulties in relocation,

but, where the market value is based upon a use of the land other than the existing use, no compensation shall be paid under clause (b) for damages attributable to disturbance that would have been incurred by the owner in using the land for such other use."



12



COORDINATION OF VALUATION AND APPRAISAL EXPERTS

2.0 BUSINESS VALUATION VS. REAL ESTATE APPRAISAL

- Section 42 (1) of the Alberta *Expropriations Act* (by way of example):

"When land is expropriated, the expropriating authority shall pay the owner the compensation as is determined in accordance with this Act.

(2) When land is expropriated, the compensation payable to the owner must be based on

- (a) the market value of the land,
- (b) the damages attributable to disturbance,
- (c) the value to the owner of any element of special economic advantage to the owner arising out of or incidental to the owner's occupation of the land to the extent that no other provision is made for its inclusion, and
- (d) damages for injurious affection. "



13



つまりこの土地に、何か特別な経済的な利権がある場合、通常の市場の土地の部分だけでなく、何か経済的に有利な点がある場合には、それに対する補償が発生するということ

があります。土地の中には、そこが特別な土地ということで、何か有利な点があるということになるかもしれません。これはちょっと妨害するということにも関連してきます。

場合によっては事業の評価を行う鑑定士を雇います。土地を公共の目的のために強制収用し、そしてその土地で事業が行われている場合。また道路のやりかえをやることもあり、近くの土地に近接しているところで事業が行われている場合。これは簿価を事前と事後を見て、そして損害があったかどうかということを見ます。

またハイブリッドの土地というのがありまして、事業の価値がこの土地の価値と非常に密接に関連している点もあります。たとえば、ガソリンスタンドとかコンビニとか、ホテルとかです。その価値というものが土地に非常に関連しておりますが、そういったところもちゃんと見なければいけないということです。こういった土地について、だいたい私とPremが意見を言うようにということで雇われることが多いです。

鑑定士および事業評価人、両方がこういった収用について評価をします。われわれは、公平な評価をしなければいけません。それに基づいて金銭的な補償を決めるわけですが、たとえばわれわれはどちらの側についているということで批判されることがあるのですが、そうではないのです。われわれは中立な立場でやらなければいけない。

つまり仲裁人が適切な補償ができるように、われわれは意見を言うという義務があります。補償というのは一貫性のある評価に基づいていなければいけない。つまり鑑定人と事業評価人というのは、同じ、一貫性のある仮定に基づいて計算しなければいけないのです。一見すると、仮定が同じものに基づいていると思われるかもしれませんが、よく見てみると、計算してみるとそうではないということがあります。

したがってわれわれのクライアント、あるいは弁護士から、われわれに対する、何をやるべきなのかということについての付託事項を、きちんと明確にしなければなりません。仮定については、もともと最初からやるべきであります。つまり付託事項を決めるときに、仮定をきちんと明確にしておく必要があります。鑑定人と評価人が最初は違う仮定だったということが分って、あとで調節しなければいけないというようなことがあります。そういうことは避けなければなりません。

ではもう少し詳細に、これについて話をしていきたいと思います。実際、私のような人たちが事業評価について、どのようにやっているかということ。それから鑑定についても、もう少し詳細な話をしまして、この2つがどう組み合わせられてくるかということについて話をしたいと思います。

営業損失について、専門家としてこれまでに評価したことがある方。私はその専門なのですが、状況によっては会計士が入ってきて、そして金銭的な損害というのを定量化することがあります。私はこの仕事を非常に気に入っているのですが、水晶玉があるわけではないので、強制収用が行われて、契約があって、仮定に基づいて4つのシナリオで、悪影響がどれぐらいだったか。もし、これがなかったら、キャッシュフローはどうなっていたらだろうか。

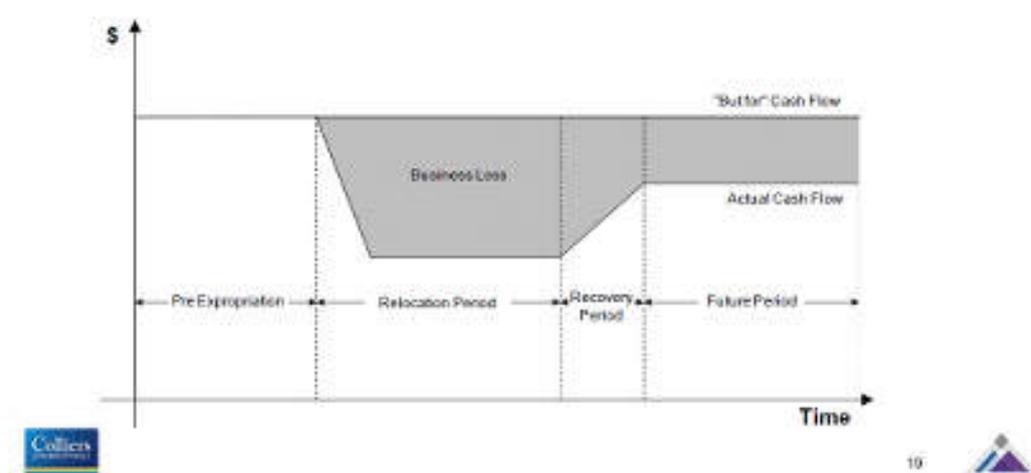
しかしながら実際に強制収用があった結果、どれだけ営業損失があったかということをお互いに評価するわけです。強制収用では土地があって、部分強制収用が行われる。たとえば道路建設のために土地の強制収用が行われる。建設があって、また道路のアクセスが影響を受けて、この事業が影響を受ける。そうすると営業損失が発生するということになるというのが1つの状況。

もう1つの状況は、完全収用すると。事業が移転される。しかしながら移転する間に、営業損失が発生する。もう一度、立ち上げる間に、営業損失が発生する。場合によっては移転ができない。そうすると、この事業の価値を評価して、これを買収するということになります。

COORDINATION OF VALUATION AND APPRAISAL EXPERTS

4.0 QUANTIFYING BUSINESS LOSS

• Exhibit 1:



絵を見ていただいたほうがよく分かります。また写真というよりはグラフが一番よく分かります。これは簡単なグラフとなっております、私がつくったものです。この場合には、非常に簡単な例となっております。定量化はどうやってやるかということを示しております。

一番上に出ておりますのは、これはなかった場合のシナリオ。こういう強制収用がなかった場合のキャッシュフローです。非常に安定しています。

次に強制収用が行われまして、事業を移転しなければいけない。一定の期間、キャッシュフローが下がります。事業がそのあとどこかに移転して、そしてまた立ち上がると、またキャッシュフローが少し上がって、そして回復して安定します。点線がありますが、これは将来の期間を表しておりますが、実際のキャッシュフローというのは、上の強制収用がなかったところまでは戻らないわけです。

ということは、つまり将来的にも、ずっと損失が発生するという事です。強制収用がなかったときのほうがよかったというものです。

この場合、評価人は一時的な損失と、それから割引した現在価値というのを、将来の損失について計算します。これは事業損失を回復することもあります。何もなかった場合のシナリオについて評価する際には、産業のデータまたはそういう予測データ、また過去のトレンドも見なければいけない。将来に向けて予測しなければいけない。でも将来というものは変わってきます。たとえば改善はあるかもしれない。ほかの競争相手が出てくるかもしれない。ですから何か変わるかもしれません。営業損失というのは強制収用があった場合、なかった場合を分けて評価するわけです。

Prem Lobo 次に今度は鑑定人が何を見るか。そして、それとどうやって複合するかということをお話しします。ここには鑑定人の方がいらっしゃいますので、ちょっと話が難しくなるのですが、基本的に何をやっているかということをお話しします。

強制収用の場合には、土地の価値を鑑定します。強制収用する前の価値を鑑定します。これは面積に基づいてやりまして、間接的被害というのは最初のところでは考慮します。

次に、強制収用後の面積に基づいて鑑定します。この点でも、まだ間接的被害というのは考慮に入れません。ビフォーとアフターについて、部分収用の場合にはサイズが変わるということで、鑑定結果が変わります。完全収用の場合にはビフォーとアフターというのは、完全に収用してしまうわけですから、アフターというのはゼロになります。

次に間接的被害というのは、残地について、何か損失があるのかどうかということを見ます。強制収用された結果、たとえば地代というのがもらえるのか。あるいは建設が行われているということで、地代につきましては一時的に下がるかもしれません。恒久的ではないかもしれませんが、その差について計算します。ビフォーとアフターの地代を見ます。

それから間接的被害につきましては、たとえば強制収用によって、どういう影響があるかという仮説的な被害を見ます。

これは簡単な話だと思いますが、3つの基本的な方法を鑑定に使っております。①直接的な比較という方法で、ほかに似たような物件があるかどうか。これはビジネスでの評価でも同じような方法をとっています。

それから②コストベースの評価方法というのは、同じものを建てた場合にはどのぐらいかかるか。

そして次に③収入ベースによる方法です。その不動産から得られる収入、キャッシュフローを見て、それを基にして資本化することで、利回りを計算するという方法です。これが所得を生み出すものであれば、プライムレートと比較して行うわけです。それが価値を、価額を出す基本的な方法ですから、そのためのデータというものを必要とします。

一般的に、投資家のモチベーションとなっているのは、利回りです。これが果たして市場が出している相場どおりのものであるかどうかということを見るわけです。

ここにリスクがあります。所得、収入を見るときが難しいわけです。所得を生む物件の場合、二重に計算するということがよくあります。この方法、すなわち収入ベースの方法をとったときにダブルカウンティング、二重計算というのが入りやすい。すなわち相場の賃料というのはどのぐらいなのかを基にして、ビジネス側の評価もするわけです。すなわち、土地の鑑定のように賃料を計算した場合、その賃料自身が、事業の評価のときにも算入されている場合があります。そうすると二重になります。

同じ収入を両方の計算で使っているという場合を話しておきますが、これは2つの専門家の中で、コーディネーションが必要です。事業の評価をする人、実際の賃料ですが、その不動産の評価をする人というのは、もっと幅広く相場の賃料を計算します。けれども事業のときには、契約が成立している金額を使います。

相場を基にした高い金利を使った場合には、その土地の評価は高くなるけれども、その分、事業の評価というのは低くしなければいけないわけです。やはり不動産の場合にはできるだけ高い賃料を使おうとします。条件によっては賃料も所定のものを使う場合があります。たとえば支配関係のない間での賃借関係である場合、私が利回りを計算するときには、そのへんも考慮して数字を出しています。

そして異なったときには事業を評価する人間に伝えなければいけません。ただ事業の評価をするほうがもっと役割が大きくて、賃料につきましては事業の評価を優先して考えるべきときもあります。

不動産鑑定の立場からすると、賃料の情報を相場のデータと比較して、私自身の鑑定の中に入れ込みます。そのときには、もちろん私なりの分析を基にして算入するわけです。だからこそ、事業側とのコーディネーションが非常に大切であると思います。だから最初の時点で、こういった賃料の問題などが入ってくるのかどうかということを、まず想定して、それで価格の評価に生かすべきだと思います。

ただ経験から言いますと、鑑定人はまず詳細な賃料がどのくらいであるかを見て、その賃料を基にしまして、利回りなどを計算する人が多いと思います。

このプレゼンテーションにも取り上げられているのですが、非常に重要な点です。キャッシュメソッドを使って不動産の鑑定をするときには、どうしても賃料の数字が必要です。その賃料が安いとか、あるいは賃料がゼロである場合、価格が低くなってしましますが、事業のほうではキャッシュフローがそれだけ大きくなってしまいうわけです。だから賃料が安いほうが、事業のほうの価値が高く見えてしまう。

この事業の価格評価で理解しなければいけないのは、この事業が第三者に移った場合、独立した第三者に売ったときには、その賃料を基にして、たとえばサラリーの計算をするのだろうか。これについて、別な扱いをするのだろうか。たぶん、そうはならないと思うのです。

そこで、たとえば3人から4人の人間が普通だったら使うはずなのに、それがオーナーだから、自分一人で回しているという場合もあります。こういったことも考慮して、公正

な市場価格というのを計算していかなければいけません。そのためには、非常にいろいろな調査をしなければいけないわけです。

事業価格というのも、適正な価格を出して、補償額が超過しないようにしなければいけない。そのために私たちはいろいろな努力をするわけですが、この点というのは非常に重要で、いつも覚えていなければいけないと思います。

プロジェクトをやっている途中で、私に電話をしてきて、マーケットで見ると、市場相場の賃借料とレートというのはまだ数字が出ていないかと聞いてきたりします。鑑定評価書、これが相場の賃借料で、ここに入れてというと、よくこういう報告書というのは、いくつもの事業体を読むということがあります。そのときによく質問が出たりします。

この点につきまして、もうちょっと深く検討しましょう。これが二重の算入の例として取り上げたいものです。これはホテルであるとしましょう。この事例を、私たち二人で考えて出してみました。

ホテルがあったとします。強制収用の前には 50 万平方フィートの土地があって、建物がいくつもあったとします。この道路は拡張しなければいけないということで、土地の一部が収用される。10 万平方フィートの広さの土地が収用対象とします。

そうすると、拡張工事が一定期間、行われます。そして最終的には道路が拡張されて、またホテルは普通に営業するということになります。そこで 10 万フィートは取られますが、残りの土地というのも何か影響があるかもしれません。というのは建物の真正面が道路になっている。すなわち間接損害は発生して、残った土地の価格に影響する可能性があるわけです。

すると土地評価における損失をどうやって計算したらいいのでしょうか。これは計算です。これはホテルですから、割引現金方式でいきます。一般的にホテルを買おうとする人は、この方法で投資の意味があるかどうかを計算します。

まず土地の収用がある前の段階、すなわち 50 万平方フィートがあって、そこで、これまでどのような収益を上げてきたかを検討いたします。また工事後で、40 万平方フィートの土地しか残っていないわけですが、そこからどのような収益があるのか。これは費用も含めて検討するわけです。この差額というのが、収用された土地の価格ということになります。

もともと 3000 万ドルというのが、収用前の土地の価格として出ました。そこで 10 万平方フィートが収用されたときに、2300 万ドルになりました。ということは、この収用法で計算された土地の価格は、最初は 700 万ドルとなったわけです。

そして残った部分につきましては収用による影響を、今度は評価いたします。そこでたとえば駐車場がかなり取られてしまったとしましょう。40 万平方フィート残ったとして、でも全然、駐車場が損害を被ることはなかったとあります。すなわち 40 万平方フィートでどのくらいの収益が上がるかということのみます。

土地が狭くなって、たとえば眺望が影響されたかもしれません。部屋によっては眺望が

いいから部屋代を高くもらえるかもしれない。あるいは眺望はまあまあだから、いいかもしれません。ホテルがどういうふう運営されるか分かりませんが、とにかくまったく同じ部屋代を取れないとします。

建物のうち、一部の部屋からの売り上げが下がると考えられる場合があります。そういった場合を考えますと、収入はかなり低く査定されます。そしてもし費用がまったく同じであるとすると、キャッシュフローについては費用が同じで、収入が減るということで二重の影響があります。

そういう場合を考えますと、たとえば工事後には2000万ドルの評価額になり得ます。すなわち工事によって、その結果として発生するさまざまな損害を勘案して2000万ドルとしますと、いったいどのくらいの補償額になるかというのが出てきます。これがホテルではなく、私の部屋から得られる収益を考えた場合、こうなるわけです。

先ほどの例ですが、土地が強制収用される前の評価額は、3000万ドル。その後は2300万ドル。しかしながら300万ドル、間接的な影響があります。ということは、補償額は1000万ドルということになります。

質問者 カナダではいつも、このように2段階でやるのですか。

Prem Lobo はい、そうです。というのは強制収用法で、オンタリオ州の強制収用法ですが、取られた土地の市場価格という項目があります。アフターの場合、少し高い価格になる場合がありますが、間接被害がない場合もあります。

これはアルバータ州ではなくて、オンタリオ州の話をしておりますが、取られた土地の価値というのを、まず計算します。場合によっては、アメリカでは取られた土地の市場価格は計算しないのですか。

という場合には何も払わないのです。カナダでは取られた価値に対して払わなければいけないということです。アメリカでは3分の2はやっていますが、みんながやっているわけではないのです。

Jay Wong 先ほどの2つの部分が分かりましたら、鑑定で損失で2つの計算をし、次に事業評価をします。つまり鑑定評価以外に、ほかに事業損失、営業損失があったかということを見ます。3つのキャッシュフローを見てみました。

1つは強制収用前の土地。これは50万平方フィートでしたが、そのときのキャッシュフロー。どれだけのキャッシュフローがあったか。これが3000万ドルでした。先ほどこれは、割引キャッシュフローのインカム・アプローチでやっておりました。土地が10万平方フィート減ったけれども、まったく間接被害がなかったということに基づいたキャッシュフローを計算します。そうするとこの2つの間で、市場価格の減った分が分かります。

3つ目の分析というのは、間接被害があったと仮定します。たとえばホテルが影響を受けた。アクセスが制限されたとかということで、以前ほどは収入が得られなかったということとを考慮すると、実際のホテルの賃借料をいくりにするかということも考えて、将来のホテルの収益というのを計算します。事業評価人というのは、実際のキャッシュフローを見

るのです。建設期間中、また建設が終わったあと、将来の実際のキャッシュフローというのを見ます。

実際のキャッシュフローというのは、先ほど鑑定人が予測した、間接被害も入れたものよりも低い可能性があります。では実際のキャッシュフローというのは、なぜ低くなるのかということです。間接被害の結果で、いろいろ考えられるわけです。最初は、建設期間中にお客が来なかった。またアクセスが悪くなった。トラックが行き交っていたので、ほこりが舞っていて、お客さんが来なかった。そういったものがあります。ですから一時的に、建設期間中に営業損失が発生するわけです。

しかしながら、またほかの影響で、営業損失を受けることもあります。たとえば建設にはまったく関係なくて、エクスぺディア（ネット上の旅行代理店）がほかのところにお客を回したとか、競合が来たとか。建設にはまったく関係がないことで、営業損失が起きているかもしれません。事業評価人というのは、これを分けないといけないわけです。つまり先ほどの鑑定人の予測と、それから実際のキャッシュフローとの差が、何で起きたのか。その部分が補償の対象になるのかを考えないといけないわけです。

建設あるいは強制収用に関係ない部分というのを分けないといけないわけです。ここの分は強制収用の結果だから、この公共事業体が払うべきだと。そうでない部分と分けないといけないわけです。

例を申し上げます。これはレストランの例です。道路の建設がホテルの前で行われていて、ホテルにレストランがあったとします。ホテルの人だけがこのレストランに行くのではなく、外からレストランに来る人もいたわけです。

建設がありまして、その建設の結果、ホテルからレストランに行く道を迂回させなければいけなかったのですが、これがひどい迂回路だったのです。それと、みんな、建設があったので、ホテルは閉まっていると思ってしまったのです。ホテルに対するアクセスが本当にひどくなってしまい、急いでお昼を食べたいので、私は実際にそこに行ったのです。私は、ほかの仕事をしていたのですが、建設をやっている人たちは12時に車寄せのところで昼食をしていたのです。だから誰もこのレストランに来なかった。

ですから、道路のアクセスをちゃんとやらないといけません。公共事業体の場合には、そういったレストラン・ビジネスに影響を与えないようにということで、注意してやるところもあるのですが、ここはそうではなかった。ですからたとえば道路に非常に近いとか、迂回路がどうかということも、もっと慎重に考えないといけない。

工事人の人たちが、レストランの目の前で、お弁当を広げていたわけです。そうすると、レストランには誰も人が入らないのです。私はここの仕事をしておりましたので、写真を撮ったのです。

これは、本当におもしろいプロジェクトだったのです。テーブルというよりは、トラックの後ろの荷台のところを開けて、そこでお弁当を食べていたのです。こんなものを見ると、レストランが開いているとは思わないわけです。

でも、ここは別に、レストランの土地を強制収用したわけではなかったけれども、これによって影響を受けた。レストランにとっては、大きな影響を受けたわけです。レストランは、ホテルのテナントだったのです。レストランは悪影響を受けたということで、ホテルに対して、賃借料を払うことを拒否しました。

土地の強制収用がない場合、土地の所有者が、政府に対して補償を請求できるという権利というのは、どういうところにあるのか。つまりこのプロジェクトが被害を及ぼしたということを、証明できればいいのです。でも本当に、この工場の結果なのかということを証明するのは難しい。

たとえば、土地収用はやらなかったのですが、この場合には、高速道路に面しているところに入り口があったのですが、高速道路を1キロ、別のところに移してしまっただけです。その土地を政府が持っていて、こちらのほうが建設しやすかったからということで、違うところに高速道路をつくったのです。

このレストランというのは高速道路の利用者がお客さまだったので、高速道路が行ってしまったということで、レストランにお客が来なくなった。この場合にはレストランが勝ちました。

高速道路を建設して、高速道路を使ったお客さまがあちこちへ行くわけですが、アルバータ州では、土地の市場価格が下がるということで、間接的被害というのがあります。道路の拡張工事はよく行われます。そしてその場合、レストランなどはみんな影響を受けませんが、そのときに、運輸省がこの建設期間中にレストランに対して補償しなければいけないというものはありません。恒久的な損害の場合はそうですが、一時的な損害で補償しなければいけないというのがあったことはありません。

また今度は、逆の判例も出ております。ただ最近では、このような例が出てきております。建設が行われていた。しかしながら、その土地の上での建設ではなくて、近くだった。でも真の原因だったということが証明された場合には、補償が行われるという、成功例が増えてきております。

アメリカでは、一時的な建設によって損害を受けたわけではないと。多くの州ではみんなが少しずつ損害を受けるのはしかたがないというような考え方のところがあります。しかしながら彼らの場合、具体的な工事があった、もう1つの判例があります。詳細には覚えていないのですが、これは温室だったと思います。

とにかく温室に入れなくなることになってしまった。というのは、向こう側の道路を閉鎖した。しかもその年のまずいときに閉鎖した。つまりガーデンシーズンのすぐ前に閉鎖したのです。そのときには温室側が補償を得ることができました。これもですから土地収用はなかったけれども、補償を得たというものです。

アルバータ州では土地強制収用法と、それから道路法との間の干渉というのがあります。アクセスの問題があった場合、道路法というのが重要になってくる。ただ普通、公共事業体というのは、こういったことをちゃんと最初に考えて、まずいときに閉鎖しないように

するとか、周りの事業に影響を与えないようなことを考えてやるのですが、場合によっては公共事業体のほうはいいのだけれども、実際に建設工事をやるほうがちゃんと考えていないということがあります。

そうなりますと結局、補償せざるを得なくなって、そのあと公共事業体が建設会社を訴訟するというようなこともあります。

アクセスをちゃんと確保するという意図は必要です。先ほどのホテルの例に戻りますと、昼食の時間に工事人がお弁当を食べていたということ。公共事業体のほうは、建設会社に話をしました。たとえば何時から何時までは、このレストランへのアクセスは確保しなければいけないというようなことを、もちろん建設業者に言うのです。ホテルのほうは、必ず公共事業体のほうを最初に訴訟してしまうわけです。

質問者 こういった場合、そうすると営業の売り上げが変わってしまうわけです。でも売り上げが変わったというのが、ほかの原因からきたものなのか、どうなのか。たとえばこれがホリデー・インだったのがチェーンを変えたとかという理由で変わったという場合もあり得るわけだから、それは工事の管理とどうやって分けていくのですか。

Jay Wong ほかのいろいろな状況というのも考慮しまして、その中で、工事もその1つの要因だったかもしれません。このホテルのキャッシュフローにつきましては、分析ができるだけの時間枠があるかどうかということ、考えなければいけない。

またほかの周辺のホテルなども比べて、そこでたとえば稼働率と、それから部屋代の関係がどうなっているかということも見なければいけない。これは難しいですが、すべてを見ます。もちろんかなり主観的なところが入ってきますが、いろいろな要素、要因というものをできるだけ考慮する。それと同時に、それからまた関連していないと思われる要素についても調べます。

それではちょっと急ぐことにいたしましょう。今まで話した事例についてのまとめです。このキャッシュフローのAとBです。これは50万平方フィートの土地があったときのキャッシュフロー。それが収用後の40万平方フィートのときのキャッシュフローをBとします。3000万ドルー2300万ドルで、この差額というのが、収用された土地の地価ということになります。

それに対してキャッシュフロー、Cです。これは間接損害を勘案したあとです。そうすると、2300万ドルのBとCの2000万ドルの間は、300万ドルということになります。また継続的な営業損害があります。これが先ほど話していた、ほかのいろいろな原因があったわけですが、これを含めて100万ドルとして、事業評価と不動産鑑定の間方から、Aから実際の現実のキャッシュフローとの差額、現実のキャッシュフローが一番下の、その差額。

あるいはキャッシュフローのPから、実際のキャッシュフローの差ということも考えられるわけですが、そこで鑑定士と事業のほうとでできるだけ連携をとって、お互いの情報を交換しました。もちろん鑑定と事業評価というのは、別個に行うべきものですが、共通している前提条件は使うべきです。

その次の点ですが、質問でかなり出てきたものですが、これは相場の賃借料の問題です。このビジネスとしての評価と、それから鑑定評価。たとえば相場よりも低い前提であるか、賃料がゼロであった場合ですが、最終的には、事業を公正な地価を使って評価します。

ですから公正な地価を基にした調節が必要となります。そのためには、たとえば不動産の鑑定人の場合には、マーケット・マトリックスとか、相場を評価するための指標があるわけです。この事業評価の場合には、そういうものはあまりないわけですから、これをできるだけ不動産評価したときと同じような、中立の客観的なものをしていかなければいけません。

たとえば費用を見たときに電気代とか、水道料とか、いろいろなものもあります。この点が、不動産の鑑定とはちょっと違うのかもしれませんが。そこで土地と、その土地における改善です。構造物などの話があります。

ちょっと話がずれてしまいました。土地にはもちろんいろいろな構造物があります。たとえば、レストランのようなものがあつたりします。この評価をするとき、不動産鑑定におきましては、だいたいこの評価に関わってくるかどうかを考えなければいけません。

事業特性のものであつて、今いるテナントが出てしまったあとは、テナントを入れた工事なども全部取り除かなければいけないという場合もあります。そういうときには、これは算入してはいけません。

ただ事業の評価をするときには、こういう問題というのが非常に大きくなるわけです。たとえば強制収用はなかったのですが、自動車部品の会社がありました。そこで土地の上に自動車部品の会社があつて、トロントの土地の価格、ここでは評価額というのを実際に事業として使っている、使用状況の土地の評価よりも、はるかに高くなつてしまっています。

ですからこの事業は、このネットベースで評価することになります。そこで3人のエキスパートを入れて、正味簿価で調整していきます。そこでさまざまな責任ですとか、資産の計算をしていきますが、たとえば動産であるか、不動産であるかということが関わってきます。

それによって、特別な機材を計算に入れるか入れないかということが、非常に大きな問題になってきます。これをきちんと連携をとってやることで、二重の算入がないようにします。

そしてまたコストの問題です。コストは分析が必要です。事業評価でコストを分析します。それから税務の問題もあります。それから処分したときには処分したときのコストがあります。そしてもちろん評価のコストも入ってきますし、これが継続的に行われる事業であつた場合には、常に継続的に資本支出というのがあります。もちろん減価償却の問題もあります。そこでキャッシュフローというのが、常に発生する資本支出を満たしているかどうかということも検討いたします。したがって、評価のときにコストの中から、この資本支出というものも引いていくわけです。

ただ鑑定の場合には、あくまでも負債なしの状態を前提として、評価を行います。そこで負債があった場合には、これを正規化します。ですから誰もが、一般的にあり得る状況、よく見られる状況を前提にします。これは事業の評価とは随分違う話です。

そこで改善が行われた場合です。すなわち収用によって、何か改善があった場合。これは、あくまでも間接損害に対してのみ相殺できるとされております。オンタリオ州におきましては、間接損害があった場合には、この収用によって生まれた改善に対して、相殺はできるわけです。ただ企業に対して中断があった場合、攪乱があった場合の費用については相殺できないとなっております。

道路の拡幅によりますと、もっと用途が上がって、土地の価値が上がったというような場合があります。オンタリオ州では、間接損害で相殺できるわけですが、その場合には事業の価格と、それから不動産の価格を分けて考えるということになっています。

ですから事業におきましては、全体的な事業価格として見ますので、改善というのはそれほど多くならないというところは、慎重に検討しないといけません。金額が、相殺部分が大きくなるようにする必要があります。

この事業評価と不動産価格におきましては、探偵みたいな仕事でありまして、実際に土地を見たときに、たとえばその時点の問題があります。いつの時点で評価するのか。そしてたとえば、収用が大きなハイウェイができるのが何カ月先か、何年先かになるか分からないけれども、いずれあることは分かっていたけれども、具体的に収用についてまでは分からなかったということもあります。

でもリースをやっている場合に、いつの時点かは分からないけれども、ともかくいずれはそういうことがあるということが分かっている、賃料が高く取れないということもあります。そういったところは損失になります。オンタリオ州におきましてはこれを勘案することが認められています。

ただ事業評価におきましては、監査のときと同じように、下のテナントがここで引っ越ししてしまったのは将来、収用があるということが理由だったということが分かるようなものがあるかどうかというものの見分けです。

鑑定のときもそうです。そのときの事情の評価のときにはかなり元まで戻って、どうして事業の売り上げが落ちたかということ、さらにさかのぼって検討することができるわけです。

しかしながら鑑定におきましては、この収用が行われた時点になります。これが基準点に、鑑定の場合にはなるわけです。ただテナントがリースの更新をしないと。収用がまもなくやってくるということが分かっている、やらないということがあります。たとえば事業が10年後のような期間のための事業であったときに、たとえばリースの中でというか、収用が来ると。もう2年間ぐらいしか期限がないと思ったら、収用まで2年という時点でリースの更新をすることはしないでしょ。

ですからその点につきまして、中断の損害ということで請求して、うまくいくかもしれ

ません。ただこの間接損害というのは、恒常的なものを対象としております。たとえば賃料というのが安くなってしまって、将来的に賃料を元のレベルには戻せないといった場合です。

この損失の評価におきましては、最初に大きく下がってしまう。それでも工期が終わってしまうと、賃料をまた上げることができ、そして場合によっては、以前よりも高い賃料を取れるとなると、これが営業努力かなどと言っていますが、改善になるわけです。

われわれが基準としていますのは、あくまでも収用の趣旨のものですが、キャッシュフローがどのように影響を受けているかということを見るときには、この間接被害ならびに中断損害ということで、その前も見ることが合理的にできるかになってしまいます。

2008年に収用されたものについて、今やっと鑑定をしています。これでもう10年間にわたって、テナントを失っております。収用が発表されてから14年たつのですが、実際の収用はまだ行われておりません。そういう事例もあります。

鑑定士と評価の専門家、われわれはみんな自分の仕事が好きなのです。情熱を持ってやっております。しかし、この二者が調整することが大事です。また使っている用語も違うかもしれませんし、報告書のフォーマットも違うかもしれません。また期間も違うかもしれません。

時間が非常に限られているという問題はありますが、それでもお互いにちゃんと意思疎通をする必要があります。そして、資産や負債といったことも、無視してはいけないわけです。



Prem Lobo, CPA CA CBV CPA (Illinois) CFE CFF

- plobo@cohenhamiltonsteger.com 416-304-7020
- Principal, Cohen Hamilton Steger & Co. Inc., Toronto
- Business Valuations, Damages Quantification, Forensic Investigations



Jay Wong, AACI, PLE, SR/WA

- jay.wong@colliers.com 416-643-3492
- Colliers International Valuation and Advisory Services Inc.
- Senior Director, National Practice Leader for Infrastructure Real Estate and Litigation