

第24回

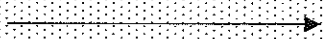
# 海外損失補償制度調査団報告書

(オランダ・ドイツ)

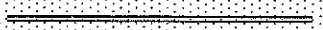
一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

# 旅行行程図

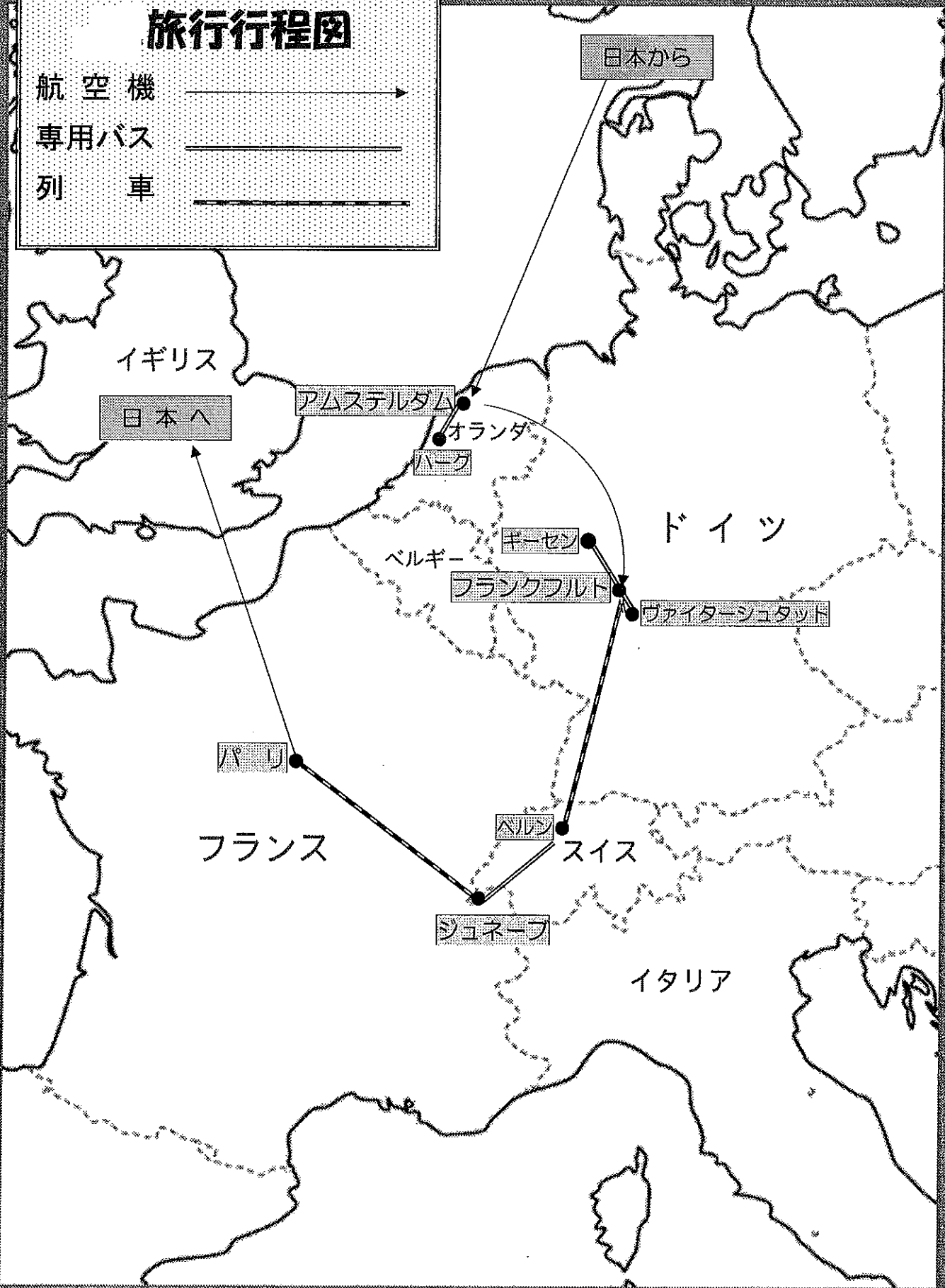
航空機



専用バス



列車



# 日 程 表

2014年9月17日作成

日数	月 日	都 市 名	現地時間	交通機関 (所要時間)	摘 要
1	2014年 10月19日 (日)	(成田第1ターミナル集合) 東京(成田T-1)発 アムステルダム 着 (時差-7時間)	10:30 15:00	KL-862 (11:30)	成田空港集合時間 午前8時15分 KLMオランダ航空にてアムステルダムへ 着後、専用バスにてホテルへ 【アムステルダム泊】
2	10月20日 (月)	アムステルダム (ハーグ)	08:00 17:00	専用バス (通訳)	◎ <b>ハーグ市用地開発課</b> (ハーグ中心部大規模再開発事業ニューセンタープロジェクトにおける用地取得・用地補償・移転・収用について) 午後、アムステルダム市内事情視察 アムステルダム2020都市再生計画における都市再開発地区等視察(アイブルグ地区等) 【アムステルダム泊】
3	10月21日 (火)	アムステルダム 発 フランクフルト 着	09:50 10:55 18:00	KL-1765 (1:05) 専用バス	空路、フランクフルトへ 着後、古都ハイデルベルグへ (ハイデルベルグ中央駅バーンシュタット 大規模開発事業地区・ハイデルベルグ旧市街) 【フランクフルト泊】
4	10月22日 (水)	フランクフルト 発 ギーセン 着  ギーセン 発 ヴァイターシュタット 着	08:00 09:30 13:30 15:00 17:00	専用バス (通訳)	◎ <b>ヘッセン州土地・有限会社</b> (ヴァイターシュタット市工業団地建設事業及びカッセル-カルデン飛行場拡張工事における用地取得・用地補償・移転・収用について) 午後、ヴァイターシュタット市工業団地 【フランクフルト泊】
5	10月23日 (木)	フランクフルト 発 ベルン 着 ベルン 発 ジュネーブ 着	08:50 12:56 16:00 19:30	ICE-275 (列車) 専用バス	ドイツ新幹線ICEにてスイスの首都ベルンへ ベルン市内事情視察 (連邦議会議事堂、旧市街ユネスコ世界遺産等) 視察後、専用バスにて国際都市ジュネーブへ 【ジュネーブ泊】
6	10月24日 (金)	ジュネーブ 発 パリ(LYON) 着	08:00 14:29 17:49	専用バス  TGV-9774 (列車)	ジュネーブ市内事情視察 2017年新線開通に伴うジュネーブ中央駅 コルナパン駅周辺、オーヴィヴ再開発地区 国連本部・ジュネーブ大学・レマン湖畔プロムナード・英国公園等 午後、フランス新幹線TGVにてパリへ 【パリ泊】
7	10月25日 (土)	パリ(CDG) 発	09:00 23:25	専用バス  AF-274 (11:55)	パリ市内・郊外事情視察 午前：パリリブゴージュ(セーヌ河左岸)都市再生地区、パリノールエスト(北東)再開発地区 空路、帰国の途へ 【機中泊】
8	10月26日 (日)	東京(羽田) 着	18:20		羽田空港到着後、解散

KL: KLM オランダ航空 AF: エールフランス航空 CDG: シャルル・ド・ゴール空港

## 第24回海外損失補償制度調査団報告

### 目次

#### I 参加者名簿

#### II 調査・視察の報告

##### オランダ

###### ○ハーグ市用地開発課

- 1 概要
- 2 調査議事録

##### ドイツ

###### ○ヘッセン州土地・有限会社

- 1 概要
- 2 調査議事録

2014年度 第24回海外損失補償制度調査団  
参加者名簿

NO	氏名	所属名・役職
1	澤野 順彦 (団長)	澤野法律不動産鑑定事務所 所長
2	長瀬 満	一般財団法人 首都高速道路協会 神奈川支所 支所長
3	川又 敏英	アサヒコンサルタント(株) 代表取締役 (北海道支部)
4	小笠原 慎一郎	(株)みちのく計画 企画調査部 用地専門職 (東北支部)
5	石塚 三雄	東邦技術(株) 代表取締役 (東北支部)
6	古橋 巳好	(株)石田技術コンサルタンツ 参与 (中部支部)
7	栗林 隆	(株)栗林設計 代表取締役 (中国支部)
8	城田 達志	(株)萩原技研 福岡支店 補償部 次長 (九州支部)
9	島袋 尊	(株)沖縄用地測量設計 専務取締役 (沖縄支部)
10	羽富 尊 (事務局)	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 関東支部 事務局長
11	萩原 一朗	ティ・シー・アイ・ジャパン(株) 営業部長 (添乗員)

## II 調査・視察の報告

第24回海外補償制度調査は、2カ国の2機関を訪問し、組織概要、所掌事務概要、補償業務、土地収用制度及び民間活用等に関して、それぞれの項目についてヒアリング調査を行った。

調査団は、会員9名、事務局1名に案内役の添乗員1名の合計11名で編成された。

いずれの調査対象機関からは、当方から事前に出した質問事項に対して、出来る限りの回答をするべく検討されていて、その誠意が伝わってきた。

ただ、国による法令、制度等の違いにより、当方の期待した形での回答と異なる項目もあり、その違いを改めて感じた面もあった。

オランダ

○ハーグ市用地開発課

Gemeente Den Haag

ドイツ

○ヘッセン州土地・有限会社 (HLG)

Hessische Landgesellschaft mbH.

2014年10月20日（月）

オランダ

## ハーグ市用地開発課

Gemeente Den Haag  
Dienst stedelijke Ontwikkeling

住所 City Hall, Spui 70, 2511 Den Haag

電話 +31-6-524 85 081

サイト [www.denhaag.nl/home.htm](http://www.denhaag.nl/home.htm)

担当者 Mr. Max Jeleniewski

### 1. 概要

#### 1) はじめに

2014年10月20日（月）9時30分に、古い町並みの中にあるモダンなハーグ市庁舎を訪れ、その会議室に案内された。市の中心部の再開発の計画全体の責任者である、マックス イエレニュースキ氏ともう一人の方から通訳を介して説明を受け、質疑応答を行った。

特にイエレニュースキ氏には質疑に応じていただいたが、そのお話の中で、芭蕉の大ファンで、俳句の英語の本を30年以上も前に購入し、愛読しているということで、「古池や蛙飛び込む水の音」という我々もよく知っている俳句が飛び出しました。まだ、日本を訪れたことはないとのことでしたので、ぜひ2020年の東京オリンピック・パラリンピックには訪日されることを願っています。

#### 2) 概要

##### ① 再開発について

- ・ハーグ市役所庁舎の建設をきっかけにして、市役所に隣接する市の中心部の再開発が数多く進められ、現在は最終段階にきている。ハーグ中央駅から市役所の区間などは、多くの政府庁舎を含めての再開発となっている。これらの建物の中には、新たに建て替えるのではなく、リノベーション（修復）による方法も数多く取り入れられている。

- ・再開発は、自治体の場合もあれば、民間の場合もある。
- ・市は、開発が行われる場合に、初期の段階から参加し、利用目的、ゾーニング、デザインなどを管理している。
- ・公共スペースは、ゾーニングによって、所有権にかかわらず、市の管轄となる。
- ・その場合は、所有者と使用を妨げないことや警察権の行使を容認する事などを定めた契約を締結する。
- ・市は、土地、建物を取得し、それを民間デベロッパーに売却して、その民間デベロッパーが建物の建築又は修復を行って売却する。

## ② 用地取得について

- ・ハーグ市全体の交通網のマスタープラン、利用目的のゾンプランの作成や変更
- ・最初に、このゾーニングの変更を怠ると、最後の強制取得の段階で時間を要することになる。
- ・土地所有者に、現在価格での買収に応じてもらえるかの任意の交渉を行う

## ③ 民間活用

- ・EUの法規があるため、価格算定は、起業者側も権利者側も不動産価格算定士に依頼し、価格に関して合意できない場合は、両者が合意した第三者の不動産価格算定士に算定を依頼する。
- ・ハーグ市などの大きな自治体では、職員の中にこの資格を持つものもいて、職員が算定・交渉を行っているが、小さな自治体では、不動産価格算定士の事務所に委託している場合が多い。
- ・ハーグ市においては、複雑だったり、専門的な知識が必要な場合は、算定を不動産価格算定士に依頼している。
- ・不動産価格算定士 (real estate taxation) は、日本の不動産業者・ブローカーのような者で、国家資格はなく、裁判所において公正な算定を行うとの宣誓、誓約を行えばよい。
- ・不動産価格算定士以外の外部の専門家の活用としては、法律アドバイザーとしての法律事務所を使っている。

## ④ 裁判について

- ・第三者の算定によっても、起業者と権利者で合意に至らない場合は、起業者側が裁判所に提訴する（権利者側からの提訴はない）。



⑤ 入札制度について

- ・ある一定の価格以下であれば入札せずに選定が可能となっている
- ・ハーグ市などの大きな自治体では、正式な入札プロセスにより選定している。
- ・現在は、国も地方自治体も総合的な新しい入札制度が使われるようになった。
- ・DBFMOと呼ばれる入札手続で、D=Design、B=Build、F=Finance、M=Maintain（保全）、O=Operation（運用）となっていて、Maintain（保全）は、建物、不動産を保全し、必要に応じて修理を行う事である。

⑥ 補償に関する法律や基準について

- ・法律では所有権法で、基準となるのは裁判所の判例を判断基準としている（判例法）。
- ・強制買収による取得の法律には、手続等については細かく定められているが、補償額等の算定方法は一切書かれていない。
- ・現在は、EUの法律（laws on state support）により、市場価格以上の価格の支払いは禁止されている。

3) おわりに

- ・イエレニュースキー氏は、市が取得した土地建物が民間デベロッパーに売却できず、取得価格以下で売却して資金の回収がうまくいかないことや、当面は貸し物件として保有して、経済の上昇傾向を見極めて売却するという説明をしていました。再開発も経済状況に大きく左右され、大変な時間と苦勞をされていることが伺えました。
- ・外部活用については、特別な資格を必要としない不動産価格算定士制度があり、日本との考え方の違いがあることを実感しました。
- ・価格については、EUの法規による縛りがあり、市場価格での算定となっていることは、日本の考え方と同じであると感じた。
- ・最後に、訪問を受け入れて下さったハーグ市用地開発課及び説明して下さいましたイエレニュースキー氏に感謝したいと思います。

## 2. 調査議事録

○調査団 おはようございます。今日は、お忙しい中、朝早くから私たちのために会議を開いていただき、ありがとうございます。

私たちは、日本補償コンサルタント協会（JCCA）といい、日本国の国土交通省が所管する民間の法人です。日本全国で約 1,600 社の会員と、補償業務管理士という資格者数千人の職員を有しています。会員の各社は、日本の国と地方公共団体の公共事業における補償額の算定業務等について、委託を受けて仕事をしています。

今日の参加者は、日本の全国各地の会員のオーナー、またはその社員の方々、そして JCCA の支部の事務局長がおります。

日本における公共事業の補償は、世界どこでも同じだとは思いますが、憲法に根拠があります。日本では、土地収用法、損失補償基準というものがあり、適正な補償が行われています。

今日は、ハーグ市のすばらしい開発公共事業について勉強させていただいて、我が国の補償業務の参考にしたいと思ってまいりました。日本とオランダは、通商 400 年を過ぎていますし、2020 年には東京でオリンピック、パラリンピックが開催されますので、ぜひ、日本に来て下さい。よろしくお願い致します。

○イエレニユースキー 本日は、一般的に公共プロジェクトをどのように行うのか、そのプロセスを説明したいと思います。

私は、都市の中心市街地の不動産開発の責任者で、もう一人のルースフェルトハートはアーバンデザイナーで、2 人とも都市開発課に所属しています。まず、ルースフェルトハートから一つのプロジェクトについて紹介します。

○ルースフェルトハート 私からは、市役所の近隣の市中心部の開発プロジェクトについて紹介します。

まず、開発に際しての主なポイントは、市の中心市街地のクオリティを大切にすることと、フレキシブルな対応をするという 2 点です。この地域は、多くの開発プロジェクトが同時並行して進行しています。

ハーグの中央駅から市役所あたりまでの区域で、多くの省庁の建物があり、当初は全てを取り壊す予定でしたが、いろいろと検討した結果、リノベーションするという報告で決定され、住宅も一部に入れるという事で、それに従って進めているところです。

当市では、まずこの地区に高層ビルのゾーンとして使用目的が決まってい

たことから、入札プロセスを開始し、10棟の高層ビルを建てるという考え方が出されました。しかし、地元からは、多くの反対の声が上がり、市の中心地から見える歴史的な景色を考慮して、建物の高さを、20メートル、40メートルとだんだん高くなるようにして、最高140メートルの高さになるよう、都市計画をデザインしました。

もともとは、全てを取り壊すということで、純粹に利用目的を指定するというゾンプランニングだけでしたが、最終的にはリノベーション（修復）することに決まったため、新しいゾンプランニングには、利用目的プランとリノベーション（修復）のプランの2つが入ってくる形になりました。そのため、新しい高層ビルを建てる計画を作成していたのですが、結局使わないことになりました。

街の中心地の再開発計画においては、地域ごとのつながりが良くなるよう交通ルートを考えることが重要になります。その一つの例として、今までは建物が邪魔になって道路が途切れた形になっていましたが、その建物の下まんなかを切り取ることで道路を作り、通過できるようにしています。これにより、市の中心地の内環状道路（インナーサークル）が出来ることになり、経済発展のために寄与することになります。

次に建物のデザインですが、古い建物は、省庁の建物でも小さいパーセル（区画）が組み合わさって大きな建物になっているという形がよくありました。新しい建物デザインを検討するときにもこれに注目しました。大きなブロックに見えるけれども、中は小さなパーセル（区画）に分かれているという形で、庁舎を造っていくことにしました。小さな区画が横に並んでいるようなデザインを入れています。

もう一つ重要なのが、街の他の場所から見た上からのスカイライン（景色）です。これが街の美観に大きな影響を与えます。そのために、屋上は緑化するという条件もつけました。また、ハーグ市には大学もありますので、大学のキャンパスを、街のあちこちに入れ込んでいくことを意図的に行い、そのために、市が補助金を少しですが出しています。

そして、公共スペースも非常に重要で、都市の中心地を感じるようなデザインをしました。道路も、ただ通行するためだけのものではなく、人との出会いの場、一緒に座る場として考えました。オランダでは、これらの公共スペースは市が担当しています。

現在、オランダも経済危機の打撃を受けていて、入札プロセスでも、デベロッパー、建設業者に全てを完成させる事は期待できませんでしたので、第一段階で迅速に完成させる部分の具体的な計画を出させることを条件としました。そのため、大学の入るブロックは2014年に完成させ、そこには、200

軒の集合住宅が出来て、1階は店舗や大学の入口部分となっています。これらは、古い建物をリノベーション（修復）した横に新しく建てた形になっています。

以上で私の説明は終わりますが、私はこれから他の仕事で失礼しますが、質問がありましたら、マックス課長が全部ご存じなので、お聴き下さい。

○イエレニユースキー まずは自己紹介をさせていただきます。様々な国際的な体験も積んできていて、モスクワの再開発にも関与しています。

オランダでは、工事が行われていないところは、全て再開発が終わってしまっています。それに対してモスクワは、面積の内20%が再開発の必要な場所となっていて、私にとって仕事のしがいのある場所となっています。

その前には、ロッテルダム市の都市開発局で10年間仕事をしていました。港湾施設が北海の方に全部移転しているため、後に残された古い港湾地域の再開発を行いました。

ハーグ市からは、6年前に中心地の再開発の最後の部分に参加して欲しいと招請があり、ハーグ市に参りました。現在、ハーグ市では、私も把握できないほど平行して数多くの再開発プロジェクトが行われています。そのほとんどが市役所の近隣の場所で行われています。

個人的な事をお話しすると、私は芭蕉の大ファンです。30年以上も前、1977年に英語の本を購入し、何回も読んでいます。私は日本語で俳句は読めませんが、「古池や蛙飛び込む水の音」という句を知っています。芭蕉の大ファンですが、日本にはまだ行ったことがなく、山も美しいし、お寺を巡ったりしたいと思っています、それらが私の夢です。

○イエレニユースキー 市の中心街の再開発のきっかけは市役所の建設でした。その後、市の中心市街地は、計画的に再開発が進められ、ほとんどが完成して、先ほどルースフェルトハートが説明した1箇所が残っています。中心地の建物は、新に建築されるカリノベーション（修復）されています。低所得者用の社会住宅は30年前に作られましたが5年前に取り壊され、その場所に新しく内務省や司法省の庁舎が建てられました。その隣には古い建物を保存して、防衛省が入っています。住宅省の建物は、リノベーション（修繕）が行われていて将来は外務省が入る予定です。外務省や司法省の建物は、今まで以上に警備（セキュリティ）が必要となります。なお、中央省庁の建設やリノベーション（修繕）は、中央政府の機関が行います。

セキュリティの部分は国の管轄ですが、道路などの公共スペースは市の管轄であり、国と市との交渉が活発に行われています。しかし、皆さんにもご理解頂けるとは思いますが、簡単にはいかないものです。

○イエレニュースキー 中心地の小さな住宅の一角は、一部は空襲を受けましたが、残りは市が買い上げています。教会は、買い上げられず今も残っています。古い商店街等も買い上げられて取り壊され、新しいショッピングストリートが造られています。

市役所前のトラム（路面電車）の線路は、以前に起こった事故を受けて、一方は路上、一方は地下を通すように計画されました。これは、準備に5～6年かかり、工事に12年かかっています。なぜなら、工事途中で水が湧き出して、2年間工事が中断し、事業は完成できないという話も出ました。しかし、特殊な潜水夫を雇用して、圧力を掛けながら工事を行う事により、事業が再開されました。この難工事が完成したことにより、市の都市開発に対して、民間の投資家、デベロッパーが積極的に投資をするようになりました。

現在、民間のデベロッパーが独自に行っているプロジェクトを紹介します。市は公共スペースをグレードアップして整備を行います。現在、市は1,300万ユーロ（約16億円）を投資していて、とても高価な歩道が出来ています。建物には「マーク&スペンサー」というデパートが入り、新しいパサージュ（ガラス製アーケードに覆われた歩行者専用道路、両側に商店が並んでいる）と古いパサージュが連絡されるようになっています。

次に、将来に考えられているプロジェクトがあります。今のビルのデザインが良くないとして、オーナーがリノベーション（修復）を考えています。また、古い歴史的なパサージュの2階以上が使われていないので、2階以上を集合住宅に変えるプロジェクトが進んでいます。民間のインベスター（投資者）やデベロッパーが見つかって、美しい町並みになって欲しいと思っています。

その反対側には、古い中華の商店街があり、ここもリノベーション（修繕）されていく予定です。市役所前のエリア全体をチャイナタウンと呼んでいますが、日本、中華、韓国、ベトナムの各レストランがあり、アジアタウンとなっています。

○イエレニュースキー いただいている質問にお答えしていきます。

ハーグ市においては、市の管轄する公共スペースと民間のスペースとはハッキリと分かれています。しかし、市としては、再開発が行われる場合に、初期の段階から参加して、利用目的、ゾーニング、デザインなど管理しながら計画が進められます。

以前は、ハーグ市に土地管理部という部署があり、不動産開発や交通網の整備のため、大がかりな用地取得が行われていました。しかし、現在は用地取得の仕事が減って、主に交通網の確保、拡大だけになってきたため、だんだんと小さくなってきています。

まず、用地取得のプロセス、流れを紹介します。ハーグ市全体の交通網のマスタープラン、構造プランを作成し、その中に土地を所有している地主のところに出向き、その土地をその時の価格で買収できるか確認します。

買い上げ価格は、現在の市場価格とするのか、将来に値上がりしたときの価格とするのか、いつも議論となります。将来はインフラのための土地となることから、誰でも売買できるものではなく、市場価格を決めるのは難しいことです。

当初の利用目的のゾーンプランを、道路等に変更して法的なプロセスに進むと同時に、インフォーマル（任意）な形でも話を進めていきます。過去の事業の中で法的プロセスを忘れたため、かなりの高い額を払った事もありました。やはり、50人の地主がいれば、2人程度は売りにたくない最後まで踏ん張る人がいるものです。そのため、個々の交渉と同時に、強制買収の法的手続を平行して最初から行うようにしています。

現在は、EUの法律（laws on state support）により、市場価格以上の価格を払うことは禁止されているため、公式には市場価格を払うことになっています。これは、EU全体に適用され、国でも市町村であっても、土地の自由市場を妨害あるいは歪曲することがあってはならないという、非常に厳しい意味を持っています。

この法律により、用地取得の業務が以前よりずっと複雑になり、不動産を取得する時は、正式な価値計算をする場合や、入札の形を取る場合もあります。

少し具体的に説明すると、市は国の持つ2つのビルを市場価格（2004年で7,500万ユーロ）で買収しました。その後デベロッパーに売却して、新しい集合住宅が建つ予定でした。その当時、オランダは日本と違い、非常に上昇傾向にありました。しかし、その後、リーマンショック(2008.9.18)が有り、経済危機が始まりました。そのため、市が買収した価格では買い手が付かず、価格を7,500万、6,500万、5,500万、4,500万、3,500万と下げても買い手が付かずにいました。そのため、公開入札で少しでも回収することが出来る入札者を見つけることが出来ました。

その公開入札は、正式なプロセスに基づき行いましたが、その規則の中に、交渉可能という内容がありました。それは、入札書類を出す前にどのような条件で入札をして欲しいという意見を出すことが出来るということです。

それによると、1回で2つのビルのリノベーション（修復）をする会社はないということが分かり、1つのビル（51,000 m<sup>2</sup>）だけなら迅速に完成できるが、もう1つのビルの完成は、10年後になるということでした。

そのため、市としては、1つのビルは、少しでも資金を回収するため売却

し、もう1つのビルは、価格が上がることを期待して10年後に売却することになりました。売却したビルは、リノベーション（修復）が進んでいて、売却しなかったビルは、テナントが見つかったため、このまま10年間使う事となりました。

ハーグ市の不動産アドバイザーは、経済が上昇傾向に行くだろうと予想しているため、高い価値で売却できることを期待しています。

○イエレニュースキー 用地取得について、民間企業を使うのかという質問がありましたが、一般的には市の職員が担当します。しかし、EUの法規があることにより、全てを市の職員が行うことが出来なくなっています。

価格算定は、第三者が行うことになっていて、不動産価格算定専門家を雇うことになります。地主側も同様に、不動産価格算定専門家を雇い、両者が合意できない場合は、第三者の不動産価格算定専門家を活用することになります。

更に第三者を使う例として、法律アドバイザーとしての法律事務所を使う事です。ハーグ市は、オランダ最高の法律事務所と契約しています。非常に高額（43,000円/1h）となっていますが、効果はあります。

ハーグ市は、大きな都市であり、市に専門家が雇用されていて、交渉などは市の職員が行っているが、多くの小さな市町村では、外部の専門家と契約しています。

○調査団 外部の専門家とは、日本の我々のような会社と似たものでしょうか。

○イエレニュースキー オランダには、不動産価格査定士というのがあるが、皆さんとは資格が違うと思う。

○調査団 日本での不動産業者がいるが、その他には専門家はいないと言うことでしょうか。

○イエレニュースキー その通りで、多くの市町村は、不動産価格査定士の事務所が地主との交渉の代理人となる場合が多いが、代理人としての資格は特にありません。

○調査団 仕事を受ける場合は、入札を行っているのでしょうか。

○イエレニュースキー ある特定の価格以下であれば、入札をせずに選択することが出来ます。極端に言うと、私の知り合いから選ぶことも出来るわけです。しかし、ハーグ市のように大きな市では、正式な入札プロセスによって不動産価格査定士事務所を選びます。

○調査団 不動産価格査定士のオランダでの正式な呼び名は。

○イエレニュースキー 不動産鑑定士（英語では real estate taxation）です。普通は、不動産鑑定士が不動産屋です。ほとんどがブローカーです。

○調査団 それには国家資格のような資格の取得が必要ですか。

○イエレニュースキー 裁判所で公正な算定をするとの宣言、誓約をすることが必要です。

○調査団 鑑定人と言うことですね。

○調査団 ハーグ市では、入札でネゴシエーターを選ぶということですが、小さな市町村や地主側は、知り合いのネゴシエーターに頼むという感じでしょうか。

○イエレニュースキー 普通は、知人や知っている不動産屋、鑑定士を選びます。両者の見解が違う場合は、第三者の不動産鑑定士事務所が選ばれます。

○調査団 地主側が依頼した不動産鑑定士の算定費用については、市が負担することはありますか。

○イエレニュースキー 基本的なルールとしては、市は払いませんが、いろいろと例外はあります。自分のコストは自分が払うというのが基本ですが、地主が裁判所に訴えて、賠償金の中に自分が支払った不動産鑑定士の費用も含んで払って欲しいと請求した場合、裁判官が、全部市が払う、半分だけ市が払う、市が払う必要は無いなどと判断します。

○調査団 ネゴシエーター同士が話をして合意できない場合は、第三者にゆだねるということですが、その第三者とは行政の中の若干独立した機関か、行政とは別の司法なのか。

○イエレニュースキー 公的なものではなく、常に民間の不動産鑑定士事務所です。どこの事務所に第三者として依頼するか、お互いに交渉して合意した鑑定士事務所を使います。

○調査団 その第三者によっても話し合いが付かない場合は、最終的には裁判になるのか。

○イエレニュースキー 第三者でも合意されない場合は、裁判に行きます。この段階から利用目的ゾーンの変更や強制買収の手続を始めると、時間が掛かることから、最初から地主全員に対して正式な法的プロセスを進めていきます。

○イエレニュースキー 地主が裁判に訴えることはなく、政府側が裁判に訴えることとなります。しかし、出来るだけ法律に訴えずに合意ができるように最善の努力をします。ただ、土地などの不動産は、その時の市場価格だけではなく、オーナーがそれを失うことによる収益がなくなり損失がでるということも絡んできます。また、建物が集合住宅の賃貸住宅の場合、そこに住んでいる住民が別の方に引越ししなければならないということで、引越代などもオーナーに掛かってくることから、臨時かつさまざまなものが補償金の中に含まれるよう考慮します。



○調査団 そのような補償額の算定の仕事は、ハーグ市の場合は市の職員がするのですか。

○イエレニュースキー 基本的には市の用地取得部が行いますが、複雑だったり、専門的な知識が必要な場合は、不動産会社に外注します。また、アドバイスだけ依頼する場合もあり、その場合は鑑定士の不動産会社に依頼します。

○イエレニュースキー 私が直接関与した、強制買収の例をお話しします。上の広場の土地は市が所有していましたが、地下に駐車場があり個人のオーナーが所有してしていました。地下を使う権利を取得していたのです。

○調査団 それはなんという権利ですか。

○イエレニュースキー 空間利用権と言っていますが、英語ではオブサルライトと言い、直訳すると地上利用権です。

○調査団 ドイツでは、Erbbaurecht ですね。

○イエレニュースキー Erbbaurecht とは少し違います。土地の利用権で、地下1階を使う権利、あるいは地上2階だけを使う権利と言うことです。昔、地下に駐車場を造る権利を市が与えたため、その権利を簡単に奪うことは出来ませんでした。

○調査団 リノベーション（修繕）を行うときに、個人の持っている私有のビルのところに通路を造るには、どのような権利を設定しますか。今お話しのとおり地上利用権ですか。

○イエレニュースキー 例えば、昔の環境住宅省の建物は国が所有していたのですが、その下のところが通路になっていて、重要な歩道と自転車道になっていました。土地も国が所有していましたが、この歩道等はどうのような状態でも、市の許可なくして絶対にブロックしてはいけないという契約を国と結んでいます。土地利用目的のゾーニングプランにおいて公共交通スペースとして指定していることから、土地の所有者ではありませんが、市の公共スペースにしてあります。また、市の警察がいつでも入ることが出来るという契約を結んでいます。

○イエレニュースキー 先ほどの地下駐車場の続きですが、駐車場のオーナーと、そこを借りている利用者と交渉して、買い上げる形にしました。そして、新しい駐車場を建設して、今のオーナーと利用者に売するという形で解決しました。これらの交渉は全て市の職員が行いましたが、駐車場の商業的価値については外部の査定会社に依頼しました。

○イエレニュースキー 現在は、政府も市町村などの地方自治体も、一斉に新しい入札手続を使うようになっています。この方法は、DBFMOという名前入札手続で、DはDesign、BはBuild、FはFinance、MはMaintain

(保全)、Oは Operation (運用) です。Maintain は、建物、不動産を保全して、必要なら修理をすること。Operation は、その運用を行うこと。これらを全て入札の段階で決定される総合的な入札になります。国が新しい庁舎の建築を行っているが、その入札では入札者が全てを計画して入札しているので、契約内容はこの部屋の幅くらいになりました。

何か質問がありますか。

○調査団 補償をするときの基準の法律等がありますか。また、補償額を算定するための具体的な決まりや基準ありますか。

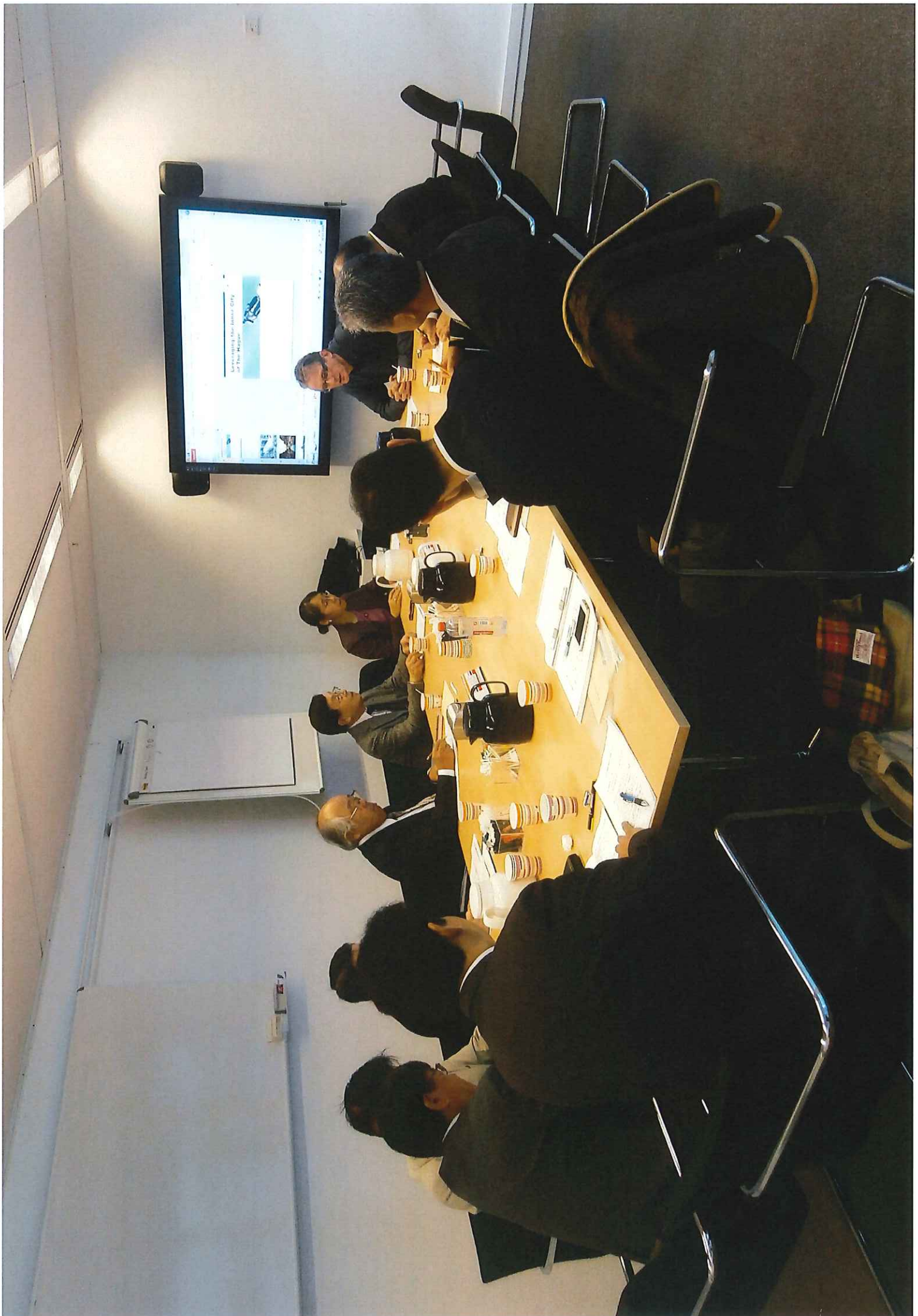
○イエレニュースキー 法律では所有権法です。法律は判決によってどんどん改定されていくので、判例法ということになります。何か問題や疑義がある場合は、一番最近の判決で裁判所がどのように判断したか、それを判断基準として進めていきます。会社として、従前の同じ事業のときに裁判ではどのような判決になったかが判断のスタンダードになります。Jurisprudence などと呼びますが、前例判決法とでもいうでしょう。

○調査団 日本の補償基準のようなものはないようですね。最後は裁判になることを考えて判例に基づいて判断していくようですね。

○イエレニュースキー 強制買収による取得の法律には、細かく手続が定められています。しかし、その中には補償額の算定方法などは一切書かれていません。市場価格が基本です。基本的には、政府も自治体も市場価格以上の額を払うことは禁止されています。全てが平等であるということです。

○調査団 土地も建物も全部が市場価格が基本ということで、考え方は日本と同じようですね。

○調査団 お忙しい中、時間を取って頂いてお話しを聞かせて頂きました。我々にとっても貴重な情報がありました。これからの日本の補償の参考にさせていただきたいと思います。有難うございました。







2014年10月22日 (水)

ドイツ

ヘッセン州土地・有限会社

Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)

住所 Aulweg 43-45, 35392 Giessen

電話 +49-641-9321620

サイト [www.hlg.org/](http://www.hlg.org/)

担当者 Mr. Gunther Thias

## 1. 概要

### 1) はじめに

2014年10月22日 (水) 9時30分に、緑の多いギーゼン市にあるヘッセン州土地・有限会社の庁舎を訪れ、大きな会議室に案内された。当日は、雨が降りそうな曇り空であったが、大きな窓があるため、十分な採光があり、照明は点ける事はなく、説明を聞き質疑応答を行った。その一方、テーブルには、サンドウィッチ等が用意され、質疑応答等で長時間にわたることを想定した対応もあり、ドイツ人の合理的な考え方を垣間見た気がした。

### 2) 補償関係の概要

#### ①ヘッセン州土地・有限会社について

- ・有限会社法 (GmbH) に基づいている。また、1919年に定められた法律により、居住空間に関することを扱う会社を作り、農村空間とそうでない空間との調整を取り、農村空間の保護を行うことを目的とし

て設立された。

- ・出資額のほとんどがヘッセン州で、活動内容の監督もヘッセン州が行っている。
- ・ヘッセン州を北部、中部、南部の3つに分けていて、訪問したのは中部の担当している支社である。
- ・職員数は、全体で110名程度で、中部支社は55名の職員が在籍している。これらの職員は、農業技術、食料、土地等の売買、簿記や会計、事務の専門家で、何らかの形で土地や不動産を扱う専門家である。
- ・ヘッセン州以外にも州内の200程の自治体の業務も受けている。
- ・会社の設立目的にもあるように、都市部から離れた農地空間を取り扱っている。
- ・エコエージェンシーの活動を行っており、15,000ヘクタール程の農地を管轄し、エコポイントも取り扱っている（後述）。
- ・新しい事業として、交通網等のインフラや農業用地、自然保護等を含めてマネジメントを行う統合化マネジメントも行っている。

## ②外部委託について

- ・土地評価、買収、販売は、職員に専門家が35名いて、外部委託はしていない。
- ・土地等の評価については、場合によって外部に委託することもある。
- ・その評価を行う者は、大学卒業後、何年かの実地経験を積んだ者で、講習会やセミナーに参加し、農業用地、産業用地等に細分化された国家試験に合格した者である。

## ③土地の評価について

- ・建築法典（建設法典）という法律により、自治体レベルで専門評価委員会を設置し、買収価格等について評価することになっている。
- ・会社としては、自治体の専門評価委員会のデータを参照することが評価についての法律に定められているので、それらのデータを集積して評価していく。
- ・土地の評価は、農地の一部を買収する場合は、市場価格を参考にし、農家の土地全体を買収する場合は、収益ベースで行うなど、どのような目的によるかで異なる。
- ・農家を辞めるとして他の農地も買収した場合は、他の事業にかかった農家に代替地として提供している。

#### ④物件等の補償について

- ・ヘッセン州土地・有限会社は、都市部から離れた農地空間を取り扱っているため、あまり取り扱った事例がない。
- ・都市部には、物件について取り扱う組織がある。

#### ⑤強制収用について

- ・ヘッセン州では、公共事業を始めるときに、建設許可を受けなければならないが、立ち退きを拒む者は、その段階で意思表示をしなければならない。建設許可が出た場合に、立ち退きを拒む者は、裁判所に訴えることができる。
- ・道路、鉄道、空港等のそれぞれの事業により、強制収用についての法律がある。
- ・上記の根拠となるのは、基本法第14条で、公共の利益になる事業により財産権は制限されるが、それについては補償されなければならないと定められている。
- ・行政機関の中に独立した組織はあるが、日本の収用委員会と異なり、事業が収用の対象となるか確認する組織である。

#### ⑥入札制度について

- ・EUのガイドラインには、入札をしなければならないとは決められていない。
- ・競争相手はいるが、入札ではなく、決定権を持つ州の経済省などに自分たちのプロジェクトを説明し、理解を得ることにより、業務を受けることができる。
- ・都市部では競争があるが、農村部にはあまり競争相手はいない。

### 3) エコエージェンシー及びエコポイントについて

- ・ドイツでは、住宅や交通インフラに使われる土地が増え、農地が減少している。
- ・事業が行われることにより、自然や環境が破壊される場合には、それに対して補償しなければならないという規程が、自然保護法、補償に関する政令等に定められている。
- ・その補償を原因者に代わって行うため、エコエージェンシーが設立された。現在、ドイツ国内に20社程度が設立されている。
- ・自然保護団体関係者や農業関係者も入った専門諮問委員会を設置し、問題があった場合は、コンセンサス（同意）をとって調和的、平和的



な解決を目指す。

- ・自然破壊等に対する補償をどの程度行うかは、事業計画を決める段階で、州の下の方が決める。
- ・エコポイントを集めてデータベース化を行い、販売を行っていて、販売の手数料は6%としている。

#### 4) エコポイントについて

- ・何かを造ることにより、自然や景観が損なわれる場合、その差がエコポイントとなる。
- ・エコポイントの根拠は、連邦及び州の自然保護法であり、州レベルでコンペンセーション（補償）政令がある。
- ・ヘッセン州では、牧草地1平米当たりのエコポイントは21ポイントで、道路や住宅を建設することによりコンクリートやアスファルトを敷き詰めた場合は3ポイントとなり、その差18ポイントについて補償をする必要があることになる。
- ・エコポイントの口座は、州や自治体の自然保護局で誰でも開設でき、エコポイントを自由に取引することが出来て、1ポイントは、35セントとなっている。
- ・エコポイントの取引は、エコエージェンシー以外でも出来るが、エコポイントを取引する者は、原因者に代わり最低30年間は自然保護の補償をしなければならない。
- ・エコポイントを利用するメリット
  - a. 原因者に代わりにエコエージェンシーが補償を行う事により、ノウハウを生かして、土壌、生態系、蝶や鳥等の保護を同時に行うことにより、土地の利用を少なくしたり、時間の節約が出来る。
  - b. 原因者は、補償から解放され、建設作業を進めることができ、補償に関しては、専門家が対応することによって、一定のクオリティを満たすことが出来る。
  - c. 事業を行う場所ではなく、その周辺部等で補償を行う事により、時間的、空間的に質の高い代替措置をとることが出来る。
- ・エコポイントを受け取れるのは、自然破壊等の代替事業（補償事業）を行っている者となる。

#### 5) 補償事業について

- ・ヘッセン州土地・有限会社が行っている補償事業は、土地を借り上げるなどして、220ヘクタールで行われており、42ヘクタールが生態系、

種の保護、110ヘクタールが植林となっている。

- ・他にも、土地を買い上げて、自然保護局が定めるような粗放農業の農家に土地を貸し出して、監督をしている事例もある。
- ・生態系保護のために、水路を造ったり、花等が咲くようにしている場所もある。
- ・生態系の保護を行ったことにより、害虫等が発生することはあるが、それが自然保護であり、それによる隣接地等の被害は、収益が減少した分を金銭により補償している。
- ・上記の補償金の計算は、作物の種類や地域により、補償の目安となるガイドラインがあり、それに基づいて補償する。ガイドラインによる補償額に不満の場合は、その農家の帳簿等を調査して補償する場合もある。
- ・補償金の支払いは、事業者が行う。

#### 6) おわりに

- ・ヘッセン州土地・有限会社は、農村空間を取り扱っているとのことで、土地以外の補償については、明確な回答を聴取することが出来ず、残念な結果となった。制度の違いが大きくあることを感じた。
- ・また、通訳を通しての質疑応答であり、調査団側の質問の趣旨がうまく伝わらなかったと思われる場面もあり、難しさを感じた。
- ・自然保護等に熱心なドイツらしく、エコエージェンシーやエコポイントといった日本にあまりなじみのない制度についての説明があり、金銭的な負担はあるものの、事業者側としても事業を予定通りに進められるメリットが十分ある制度と感じた。
- ・その自然保護についての考え方では、人間から見ての害虫等も自然の一部であるとの考えに立ち、管理を行って害虫等を駆除するのではなく、害虫等が生息することによって隣接農地に損害があれば、金銭による補償を行う方法をとっている。自然に対する考え方の深さを感じると共に、その補償金を事業者が支払うことによる負担等の増加についての心配も出てくる。
- ・最後に、訪問を受け入れて、長時間の説明及び質疑応答に対応いただいたH L G及びティアス氏に感謝の意を表したいと思います。

## 2. 調査議事録

○調査団 おはようございます。今日はお忙しい中、私たちのために時間をさいていただいております。今日訪問したのは、日本補償コンサルタント協会（JCCA）と言います。日本の国土交通省が所管する、法律に基づいて設立されている民間の法人です。

JCCAには、日本全国で 1,600 社、数千人の補償業務管理士という有資格者がいます。この会員の会社は、国や地方公共団体の土地の取得・補償についての業務を、委託を受けて行っています。本日出席している方は、全国の法人、会社または支部の事務局長さんも見えています。

日本における公共事業の用地取得や補償は、憲法第 29 条と土地収用法及び補償基準によって、適正に行われております。今日は、ヘッセン州の貴社で行われている土地の取得や補償について、いろいろ勉強させていただこうと思っています。

最後になりますが、2020 年に東京でオリンピック・パラリンピックが行われますので、ぜひお出かけください。きょうはありがとうございます。

○ティアス 皆さま、本日はようこそお出でくださいました。こちらの会社は、ヘッセン州土地・有限会社と申します。これから我が社の活動内容についてご紹介していきたいと思えます。

私の名前はグンター・ティアスと申しまして、部長をしています。ヘッセン州というのは、3 つに分かれていまして、北部、中部、南部なのですが、ここは中部になり、そこの土地に関することを預かっています。私どもの会社は、州のものとお考えになっていいと思えます。出資のほとんどをヘッセン州がしていまして、活動内容についての監督もヘッセン州が行っています。

当社の職員の数は、現在 110 名ほどです。職員は、カッセル、ギーセン、バルゾフの 3 箇所です。私たちの所はギーセンになりまして、55 名の職員がいます。

私たち職員の資質ですが、農業技術の専門家であったり、食料の専門家であったり、土地などの売買を行う専門家であったり、簿記、会計業務を行う専門家であったり、事務の専門家であったりというように多岐にわたっていますが、何らかの形でいわゆる土地や不動産を扱う専門の方といえます。

いろいろな方々に対して、たくさんの情報を提供することが重要だと考え、ホームページをインターネット上で公開しています。このサイトを訪問して下さる方は、プライマリーな土地を買ったり、工業などの産業用の

土地を買ったりする人もいますし、自治体の方もいます。それから、道路を建設する時など、その当事者となっている方などもたくさんいます。

当社は、州の仕事をしているとお話しをしましたが、州内の 200 程の自治体のお世話もしています。そして、15,000 ヘクタールほどの農地を管轄しています。そこではエコエージェンシーという活動があり、エコポイントという言葉が出てきます。これについては、後でご紹介します。

それから、農家については、補助金をもらっている 50 程の大規模農家に 200 万ユーロほどの投資なども行っています。そして、2012 年からは、新しい事業として、インフラなどを含めてマネジメントを行う統合化マネジメントを行っています。

インフラに関するプロジェクトは大規模なものがあります。フランクフルト国際空港の拡張、高速道路、ドイツのブンデスシュトラッセという連邦道路などの建設があります。それに、ドイツの ICE という特急の走る鉄道の敷設等もあります。

当社の組織は、トップの取締役であるミラー氏がいて、代理が 2 名、その下に 5 つの専門部署が設けられています。このほかに簿記、会計の仕事の部分、コントロール部門が設けられています。

当社の戦略ですが、コアとなる業務に集中するということがあります。また、土地に関するさまざまな事業を扱っていくこと、農村部に焦点を当てることなどもあります。土地を利用するに当たっては、サステナビリティ（持続可能性）ということに重点を置いています。これらの事業を、ヘッセン州、ドイツ連邦共和国のために行っています。

ヘッセン州も持続可能性ということについて、戦略を打ち立てています。インフラ、公共事業、産業用の土地あるいは住宅にしても、土地利用のボリュームをなるべく少なくしていこうということです。

ドイツにおいては、年々、住宅や交通インフラのために使われている土地が増え、農地が減っています。住宅や交通インフラ等に用いる土地が、1 日当たり 100 ヘクタールくらい増えているため、2020 年までには 30 ヘクタールまでに留めようという目標を立てています。

これらがあるために、エコエージェンシーというものを作りました。土地の取得やマネジメントを当社が引き受けていくもあります。道路やその他のインフラが作られる前に、実際に土地が壊されるとか失われていく前に、当社で色々な事情を考慮し、各所有者の方々と話しあう等するなりして、よりよい解決策を提案していくに努めています。

私たちは、このように交通網やその他のインフラ、農業用地、自然保護などを全て統合してマネジメントしていくことを、統合化マネジメントと

いています。このような統合化マネジメントを行っていく事により、ヘッセン州のいろいろな文化などに、いろいろな意味で付加価値をつけることが出来るようになってきました。

次に、エコエージェンシーについてです。これは、自然や景観などを破壊していくことに関して、それを補償するという事です。そのためにエコポイントというものを使っています。

ヘッセン州あるいはドイツでは、道路や空港、住宅といったものを建設することにより、自然や景観が損なわれる場合には、それに対して補償しなければならないという規程が、自然保護法、補償に関する政令等に定められています。そのために、ヘッセン州ではエコエージェンシーが設立され、当社の仕事のひとつとなっています。

ヘッセン州のエコエージェンシーは、2006年1月に法的根拠に基づくエージェンシーとして、ドイツで初めて作られました。今はドイツ国内で20程度のエージェンシーがあります。エコエージェンシーは、本来原因者が行わなければならない補償を代わりに行うもので、原因者がその義務から解放されることとなります。

このエコエージェンシーには、当社の職員も参加し、自然保護団体関係者や農業関係者その他の専門家からなる専門諮問委員会で一緒に作業をしています。いろいろなトラブルや問題があった場合には、コンフリクト（競争）ではなく、コンセンサス（同意）をとりながら調和的、平和的な解決を目指しています。

エコポイントについて、少し詳しく説明します。何かを建設することによって自然や景観が損なわれる事になるので、建設の前と後でどの程度の差となるかを評価し、その差分をエコポイントとして扱います。

具体的には、ヘッセン州においては、牧草地1平米当たりのエコポイントは21となっています。その部分に道路や住宅を建設してコンクリートやアスファルトを敷き詰めることになると、そのエコポイントは3となります。その差の18がなくなったことになるため、その18を補償するまたは調整するという事になります。

州または自治体の自然保護局で、エコポイント口座を開設することは誰でも出来、エコポイントを自由に取引することが出来ます。値段は、1ポイント当たり35セントとなっています。例えば、国あるいは州が、高速道路や鉄道などを建設することにより自然を破壊することになり、それを補償するためのエコポイントを第三者から購入することが出来ます。

エコポイントを貯めたり、販売したりする事は、エコエージェンシーが担当していますが、ほかにも出来る者がいます。エコポイントの取引をす

ることが出来る者とは、原因者によって自然保護の補償をしなければならない者で、最低 30 年間はその補償をしなければならない事になります。

エコエージェンシーは、第三者から提供されたエコポイント等をストックし、それをデータベース化しています。それらのポイントを販売する場合には、6%の手数料をいただいています。

このようにエコポイントを用いるメリットは、何かの建設によって自然等を破壊したら、本来は原因者が交渉し施策を行わなければならないですが、それをエコエージェンシーである我々が代わりに行き、ノウハウを生かすことにより、土地の利用を少なくしたり、時間の節約が出来るということです。専門家を活用することにより、適切な形で自然保護が行えるということです。例えば、1 平米を保護するに当たり、専門家の知識を活用すれば、いろいろな保護が出来ることになります。土壌の保護、生態系の保護、蝶や鳥等の保護など、いろいろなアスペクトを同時に行うことが出来ます。例として、道路建設や鉄道建設、3つの自治体がそれぞれ行う住宅建設事業などの 15 の異なった建設計画を一つのまとまりとして扱って、補償するという事もありました。

もう一つのメリットは、本来であれば原因者が行わなければならない補償から、原因者を開放するという事です。公共事業であれ、民間の事業であれ、補償に関係なく建設作業を進めることができます。その代わりに、エコエージェンシーは、補償の業務を引き受けてお金をもらい、補償を行って自然保護局に報告をすることになります。エコエージェンシーが引き受ければ、専門家が対応するため一定のクオリティの基準を必ず満たしているということが保証されますし、建築主は、建設作業を早く進めることができます。

もう一つのメリットは、例えば過密地帯で事業を行う場合に、その場所で補償の事業をしなくても、その周辺部で行う事ができるということです。このように、時間的にも空間的にも質の高い代替措置をとることが出来るということです。

次に、当社がヘッセン州で行った事業を紹介していきたいと思います。全体で 220 ヘクタールに対して事業を行っていますが、内訳の一部は、42 ヘクタールが生態系、種の保護、110 ヘクタールが植林です。2013 年までの数字ですが、当社で作りに出したエコポイントが 2,700 万で、第三者から預かっているのが 3,000 万です。

ヘッセン州の北部のフランケンハウゼンというところで、35 ヘクタールの土地に対して措置をしています。絶滅危惧種に指定されている鳥の保護のために、花を咲かせる部分を設けています。また、細い水路を設けて生

物が生息できるようにしています。そのため、ヘッセン州が土地を借り上げています。

別の場所では、300ヘクタールの土地で農業を行っている方に、自然保護局が定めるような形で行うよう協議、監督しています。

また、別の場所の話ですが、フランクフルト市の北25kmの場所に70ヘクタールの土地を取得し、土手を築いて粗放農業という形で行っている例があります。これは、フランクフルト国際空港の補償になりますが、離れたところで行っている例です。このプロジェクトを行うには、当事者である農家の方との合意のもとに行う必要があります、土地はヘッセン州のものであり、農家はその土地を借りて、自然保護局が定めるやり方で農業を行ってもらっているところです。この土地が100年に一度というような洪水に遭いましたが、農家が勝手に復旧をすることは出来ず、自然保護局との話し合いに基づいて作業をしなければなりませんでした。

今までの話のまとめになりますが、私たちの会社は、農村部、各自治体及びヘッセン州のためにサービスを行う会社として活動を行っています。私たちの会社の根拠ですが、信託会社ということで、土地に関する法律がもとになっています。私たちの会社は、農村部が主な活動の対象ですが、農業者の方達、自治体、道路などを建設する方達、自然保護団体などいろいろな方々の利益がありますので、そういったものの調整を行って活動しています。

ドイツ全体として住宅や交通インフラに使う土地を1日当たり30ヘクタールまで減らそうとしていて、ヘッセン州としては、2.5ヘクタールまで減らそうとしていますが、この目標に達するには長い時間か掛かると思っています。

最後に、もう一つドイツで非常に大きなテーマになっているのは、エネルギーの問題です。太陽光エネルギーや風力、新しい燃料による発電には、非常に多くの土地を必要としています。これに関して、統合化マネジメントにより、なるべく土地が少なくて済むように、また、一つの土地をいろいろな使い方ができる用にするが必要になってきています。

例えば、太陽電池パネルを設置する場所は、高速道路のすぐ横でもかまわないわけです。また、海での風力発電では、送電線の用地が必要になるので、どのように確保するかが、非常に大きな課題となってくると思われます。

以上で、私たちの会社についての説明を終わります。

[ 休憩 ]

○ティアス 皆さんからいただいている質問にお答えしたいと思いますですが、かなり詳細にわたっている部分もあり、全部お答えできないかもしれませんが、とりあえず簡単にお答えできる部分からお話ししていきます。

○ティアス まず、会社の設置根拠ですが、1919年に定められた古い法律で、居住空間に関することを扱う会社を作り、農村空間とそうでない空間との調整を取り、農村空間の保護を行うということになります。

○調査団 有限会社法（GmbH）に基づく会社ではないのですか。

○ティアス 有限会社法に基づいていますが、会社の設立の理由は先程述べたものです。

○調査団 日本の公有地拡大法や土地開発公社と似たような感じだと思います。この会社は、110人位ですが、やることは多くあって、やれない部分は、外部の民間の事業者にも委託することもあるのでしょうか。

○ティアス 私たちの会社は、核心となる部分は自分たちでやるのが原則です。しかし、多くの仕事があり、一部はアウトソーシングしている部分もあります。住宅を建設しようとした場合、プランニングは自治体が行い、土地の取得は我々の会社ということになります。工事に関しては、我々の委託を受けた第三者が行います。ですから、事業主体は自治体ですが、売買や工事の技術的な事に関しても、私たちが責任を担っています。

○調査団 事業用地を取得したり、補償をするのは会社でやっているのですか。

○ティアス 土地の評価、買収、販売することなどは私たちの事業であり、アウトソース化はしません。専門家が35名もいて、この人達が補償もしています。

○調査団 35名は民間の人ですか。

○ティアス 当社の職員です。この職員が土地の取得や補償についてもやっています。ただし、土地の評価について、補償の評価については、場合によっては、当社またはヘッセン州からの委託により、独立した評価人が行うこともあります。

○調査団 独立した評価人は、正式または公式な資格を持った方ですか。

○ティアス 専門家ということになりますが、国家試験に合格した方です。当社の職員の中にもこの資格を持った者はいます。

この資格は、ものすごく専門化され、農業用地、産業用地、更地の土地等に細かく分かれています。

○調査団 その試験は難しいのですか。

○ティアス 大学を卒業していて、何年かの実地経験がなければなりません。



ん。試験を受けるには1年間程度の勉強は必要になるでしょう。さらに、セミナーや講習会に参加しなければなりません。

○ティアス 次に、損害に対する補償や不動産鑑定について説明します。ドイツには、建築法典または建設法典という法律があり、郡や郡から独立した市、そういった自治体レベルで必ず専門評価委員会というものを設けなければなりません。自治体が土地を買収するときどの位の価値か、平均がどの位かという評価をします。そうしたものを我々は集積し、その集積した内容を元に、私たちが判断や評価をします。評価についての法律、評価法とでもいうものがあり、その法律の中に自治体の専門家によって集められたデータを参照しなさいということが定められています。

○調査団 土地の評価は分かりましたが、補償の方はどのように行っていますか。

○ティアス 評価専門委員会が公的なものであり、これを土台とした土地価格が補償のベースになります。

○調査団 道路が出来るために、営業の補償が必要になる場合の補償というような考え方はないのでしょうか。

○ティアス 店舗の立ち退きの場合、将来的にどの位の利益を生み出せるかという可能性を評価しなければなりません。それにはその専門家がいると思いますが、それらは、当社の業務の対象にはなっていません。

例えば、フランクフルト国際空港の拡張の時は、近くに石油精製所があり、移動しなければならなくなりまして、3億ユーロくらいの評価額になり、専門家の方達が活躍した事がありますが、当社の業務の対象ではありませんでした。

○調査団 話し合いが付かなかった場合は、最終的に強制収用で裁判所にいくことになるのですか。

○ティアス ヘッセン州の例ですと、公共事業で何かを造る場合は、最初に建設許可が必要になり、それに基づいてプランを決めることになります。立ち退きがいやだという人は、その段階でいやだという意思表示をしなければなりません。ただ、建設許可が決定されてしまった場合は、当事者は裁判所に訴えることが出来ます。その結果として強制収用となることもあります。

強制収用については、ドイツでは、道路、鉄道、航空というように、それぞれの事業により法律があります。その基準になるのは、基本法第14条になります。

○調査団 基本法第14条というのは、個人の財産は補償するという規程ですか。

○ティアス そうだと思います。個人の財産は補償する。ただ、その事業は、公共の利益になるものでなければならないというような内容が規定されています。公共の利益と競合した場合には、財産権は制限されますが、それについては補償されなければならないということです。

私たちの会社の課題の一つとして、そういう事例が起きた場合は、お金によって補償するのではなく、代替地を提供するというも行ってきました。

○調査団 先ほどの話では、最終的には裁判所に訴えるとのことでしたが、日本では、行政機関の中の独立した収用委員会に呼んで、文句を言える機会があるのですが、ドイツでは最初から裁判所なのですか。

○ティアス 土地収用委員会と似たような組織はありますが、私たちが土地収用法の適用対象かを専門家として見てもらうものです。私たちが意見を伺うところで、立ち退きたくない本人がクレームを出すところではありません。

○調査団 次に、空港拡張の時、石油精製所が用地買収にかかり、営業補償を受けた話はお聞きしたのですが、営業の補償の他に建物等のハード的な補償はどうなったのですか。

○ティアス 私たちの会社が扱っているのは、主に都市部から離れた農地空間の土地だけを扱っています。都市部に関しては、また別の組織があり、その組織が扱っていたので、建物の話もあったと思うが詳しくは分かりません。

○調査団 分かりました。

○調査団 エコポイントというのは、おそらく事業実施者が負担されると思いますが、そのエコポイントは土地の権利者に払うのですか。それとも別の団体に払うことになるのですか。

○ティアス 具体的には、施工主、事業主がエコポイントを支払う側になります。私たちのエコエージェンシーがポイントを創設している場合もあるし、自然を破壊したらその代替事業（補償事業）を行っている人達にエコポイントを支払います。

○調査団 それは、例えば土地の取得代金以外に、エコポイントのお金が加算されて支払われるということですか。

○ティアス 土地の取得代金とは別です。自然や景観を破壊した事に対して、それを調整するために必要なのがエコポイントだということです。要するに、土地を買って自分のものになっても、自然破壊につながるのであれば、それを補償するためにエコポイントを買ってもらう事になるということです。買わない場合には、補償事業を自分でしなければならない。し

っかり補償が出来ていないと建設許可が下りないということです。

○調査団 もう一つ質問です。エコロジー事業の中には、さきほど説明があった代替地提供事業が含まれているように思ったのですが。

○ティアス その通りです。ドイツでは、自然破壊等をする場合には、それに対するコンペンセーション（補償）が必要ですが、それに必要な土地が破壊する部分よりかなり大きい場合が非常に多く、お金で補償するより代替地を提供する方が、使用する土地の量を節約することにつながります。

実際に、ドイツでは、公共事業を行おうと思っても、コンペンセーション（補償）がうまくいかなくて進まないという実例がたくさんあります。例えば、フランクフルト国際空港の拡張に関して、300ヘクタールくらいの森林部を使用する必要がありました。そのうちの一部は、自然保護指定になっている部分もありました。そのコンペンセーション（補償）のために、私たちはほかの所でいろいろなことをやりました。一部では、別のところで土地を取得する必要がありました。このようにコンペンセーション（補償）がうまくいかないと、拡張工事も出来ないということになります。

○調査団 環境影響評価、環境アセスともいいますが、これは別の法人がやっているのですか。

○ティアス どの位の補償をしなければならないかというのは、事業の計画を決めるときに決めるよう規定されています。それを決めるのは、ここはヘッセン州ですが、州の下に県という単位があつて、その県単位で決めます。場合によっては、州の経済省が決めることもあります。

○調査団 ヘッセン州土地・有限会社が受注する場合には、何社かとの入札によるのか、随意契約で1社になるのか。

○ティアス そこは独占ではありません。私たちの依頼主は、いろいろなレベルの方がいますが、自治体を相手にする場合は、都市部などの過密地帯では競争相手がいますが、農村部ではあまり競争相手はいません。簡単に言うと、土地の値段の高い所は、競争相手がたくさんいるということです。

公共のインフラ、主に道路の場合ですが、やはり公的な大変大きな会社が競争相手になります。25年前にドイツが統一され、その当時に東ドイツの交通網を整備するに当たって、そのプロジェクトを扱う組織として誕生した会社です。東ドイツの道路整備がだいたい終わりに近づいているため、彼らも次の仕事を探して、こちらまで来ているのです。

その会社の名前は、「DEGIS」といい、700名ほどの職員がいました。近年は少なくなってきた、300名位だと思いますが、私たちより3倍大きい会社です。

○調査団 具体的には、競争相手がいれば入札になると思いますが、その場合は値段が安い方が引き受けるのか、それとも提案が良い方が引き受けることになるのか。

○ティアス 今、話題にしている事業に関しては、入札制というものはありません。EUのガイドラインには、入札をしなければならないということは、どこにも書いてありません。ですから、私たちが、パーソナルなレベルでのコンタクトをうまく取って、自分たちのプロジェクトをうまく説明できれば、契約を受けることが出来ます。公共事業については、州の経済省に決定権があります。

○調査団 先ほどのエコポイントですが、代替地を取得した場合にはどうなるのですか。

○ティアス 代替地を取得した場合には、エコポイントは関係なくなります。つまり、エコポイントは、実際に自然や景観を壊してしまうことが行われて、それに対する補償をしなければならない時に必要となるものであり、代替地が与えられた場合には、エコポイントは関係なくなります。

○調査団 エコポイント制度が実施されたのはいつ頃からですか。

○ティアス エコエージェンシーは2006年ですが、エコポイントはもっと古くて、20年くらい前からあると思います。

○調査団 エコポイントの根拠で、先ほど自然保護法と政令といわれましたが、もう少し詳しく教えてください。

○ティアス 連邦レベルで自然保護法があり、それを受けて州の自然保護法があり、州レベルでコンペンセーション（補償）政令というものがあります。

○調査団 少し話は変わりますが、先ほどの農地の間に花畑や池を作るという場合、保護したい生物だけでなく、害虫などの保護したくない生物も発生することがあります。誰がどのように管理するのですか。

○ティアス 別に害虫がいてもいいのです。自然保護とはそういうものです。自然保護というのは、必ずしも良いことだけという事ではありませんから、農作物に被害が出ることもあります。

○調査団 非常によく分かりますが、隣接する農家の人は非常にいやがるのではないかと思います。いかがですか。

○ティアス そのために、農家の方達は補償を受けています。

○調査団 その補償はエコポイントですか。

○ティアス それはエコポイントではなくて、お金になります。農作物を作っている農家の方に、害虫等の被害により収益が減少する分をお金で払っています。

私たちとしては、コスト等を節約したいと思っています。そのため、エコエージェンシーを行っても、農家の収入がある程度上がるようにしていく、統合化マネジメントを進めています。例えば、集約農業ではなく、粗放農業化することで、メリットが出るように進めて行く事です。それが自然保護にもつながるとして、自分たちで喜んでやる人に、そこで農業をやってもらっています。

○調査団 実際には支払われる補償金は、どのように計算するのですか。それと、会社が払うのですか、それとも州や自治体から補助が出るのですか。

○ティアス 例えば、ジャガイモを植えればどの位の収入があるか、麦を植えたらどの位の収入があるか、ということの目安になるガイドラインがあります。これはドイツの中でも地域によって値は違います。このガイドラインの数字に従って、各農家の方に補償金が出ます。もし、農家の方がそれは少なすぎると異議をとなえた場合は、実際にその農家の方の帳簿を出してもらい、それに基づいて支払われる場合もあります。

○調査団 支払うのは誰になりますか。

○ティアス 事業を行っている所になります。高速道路の建設に対するコンペンセーション（補償）としてこのようなことが行われた場合は、高速道路を建設している州がこのお金を負担します。フランクフルト国際空港の拡張事業の場合は、半官半民の空港会社が支払うことになります。

○調査団 一般的な農家の話として、農地が道路等にかかり、この機会に補償金をもらって、農業経営をやめようとする場合もあると思いますが、いかがですか。ドイツでは農業人口は減っているのですか。

○ティアス そういう農家の方もいます。そういう方達は、私たちにとって楽な人達です。補償をしておしまいとなります。

○調査団 この機会に農業を辞めたいという方がいれば、害虫に対する補償等もしなくて済む事になる。

○ティアス 私たちにとって楽ということは、お金で済むということもありますが、辞めようとする農家の方が持っている他の農地も、私たちが買い上げることが出来るということです。これらの土地を、農業を続けたいという他の農家の方に、代替地として提供することが出来れば、収用云々という話にはならないということで、私たちにとって楽だということなのです。

○調査団 農家の場合、土地だけではなく、ハウスとか給水施設などの設備関係の補償は、どのような形になりますか。

○ティアス お話のように家屋の部分が問題になります。理想的には、他の農家の方が家屋や設備を引き継ぐのが一番いい形ですが、なかなかそ

うはなりません。そうすると設備だけを別に販売しなければならないことも起こってきます。

農家の土地が飛び地とか変な形になっている場合に、耕地整理を行うことは日本にもあるでしょう。ドイツでは、自動車道路等の建設が行われる機会に、大々的に整理が行われることがよくあり、その時に農家同士で農地の交換を行います。これに関して、ドイツの場合は強制的に行うことも出来ます。日本ではどうですか。

○調査団 日本でも法律に基づいて行われています。

○ティアス この制度はとても良い制度だと思います。

○調査団 お話を戻しますが、移転の場合には移転補償となるのか、市場価格での買い取りという考えなのか。日本の場合は、事業にかかった場合に、移転補償として土地代金とは別にハウス等の移転費用を払うのですが、ドイツの場合はどうなるのですか。

○ティアス この近くでは例がありませんが、他の場所で褐炭の鉱山を作るために、農家の方に移転してもらったことがあります。その時は、土地だけでなく施設などの評価を全部して、それに対する費用を負担しています。基本として、原因者が全部負担します。

○調査団 それは市場価格で補償しているのですか。

○ティアス 農地であったところで褐炭を掘ることになるので、農家は移転しなければならず、農地として使えなくなるということです。移転するときには、可能性としてどの位の収益があるかということを考えます。

○調査団 そうではなくて、支障となるハウス等について、日本では財産価値の補償をします。使っていれば価値はあるけれど、取引では価値がないような場合に、ドイツの場合はどのように補償するのですか。

○ティアス 建物だけの補償という事はしません。農家がどれだけの収益を見込めるかという評価をします。事業としてどうかということです。

○調査団 先ほどの説明の中で、専門として農地地域で事業を受託しておられるとのことですが、その土地の評価は、今お話しにあったような収益性を主体にして評価しているのか、それとも、一般に出回っている市場価格を主体に評価されるのか、評価手法は一般的にはどのようにしているのでしょうか。

○ティアス どのように評価するかは、その根拠となるものが何かによって違います。農地を買うにしても、その一部を買い上げる場合は市場価格を参考にします。でも、その農家全体を買い上げる場合は、収益ベースになる。どのような目的によるかによって評価手法は違ってきます。

○調査団 営業補償は行うと聞いていたと思いますが、一緒になると別々

ということなのか。

○調査団 ケースバイケースということでしょう。建物については別の専門家がいるということなのでしょう。

○調査団 ヴァイターシュタットの工業団地は、ヘッセン州土地・有限会社が担当したのでしょうか。この後、現地を見学したいと考えています。

○ティアス ヴァイターシュタットというところは、事業用の土地です。カヌーの製造会社やヒューレット・パカードなども入っています。

自治体から我々が受託し、土地を取得して、インフラの整備を行い、また土地を販売するというものでした。要するに産業団地のようなものを作りたかったということです。その根拠は、州で土地をストックすることが出来るという法律です。このプロジェクトは、私たちが取り扱った中でもかなり大きなものになり、もう完成しています。

○調査団 どの位の広さがあるのですか。

○ティアス 私たちギーセンが担当したのではなく、ヴァールドルフという別の支所が担当したので、細かなことはお答えできません。

○調査団 お忙しい中、時間を取って頂きどうも有難うございました。また、軽食をご用意いただいた上に、いろいろとお話しを聞かせて頂きました。我々の今後の補償に参考にさせていただきたいと思います。有難うございました。



**HLG**  
Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit



