

# 技術フォーラム ニュース

## 講演会 : 合意形成を画期的に短縮する 「換地率保証型ノ土地区画整理事業」ノススメ サブテーマ「日本の仕事のやり方は世界では通用しない！」

日時：令和5年11月25日（土）10:00~11:30  
場所：オンライン  
講師：山下三雄様

NPO 地域と行政を支える技術フォーラム会員  
技術士（建設/総合技術監理-都市&地方計画）  
1級土木施工管理技士、実用英語技能検定2級、  
ビジネス法務エキスパート、経営学検定中級、ファイナンシャル  
プランニング技能士2級、プロジェクトマネジメントスペシャリスト  
土地区画整理士、再開発プランナー、宅地建物取引士  
フランス語検定3級、中国・スペイン語検定4級

### 1. 主な経歴

昭和26年2月：川口市生まれ（72歳）  
昭和48年3月：中央大学理工学部土木工学科卒業  
同 4月：株式会社青木建設入社  
平成6年5月：東武計画株式会社入社  
平成22年4月：西日本建技株式会社入社（常務）  
平成27年4月：環境省入庁、福島環境事務所配属  
令和3年10月：株式会社建設技術サービス入社

### 2. 広島市瀬野川土地区画整理事業

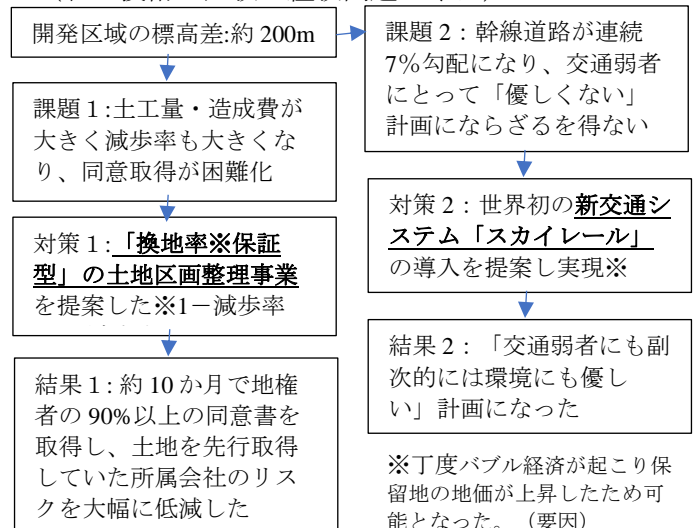
#### (1) 概要

- ① 位置：広島市安芸区瀬野(JR山陽本線瀬野駅裏)
- ② 開発面積：約120ha ③ 総事業費：約500億円
- ④ 関係地権者数：約120人
- ⑤ 開発手法：組合施行の土地区画整理事業  
(業務代行方式：ノウハウ・資金の無い組合に代行して、保留地の取得を代償に事業の大部分を実施する方式)

⑥ 事業代行者：青木・清水JV（青木がメイン）  
※本事業において青木建設が開発区域の約1/3にあたる土地を約16億円で先行買収した。また会社にとって本方式は初めての経験であった。→「前例のない仕事」私にとっても責任は重いが思った通りに進められる非常に面白い仕事であった。

- (2) 私の役割：業務代行者のプロジェクト・マネージャとして事業全般監理（主として工程・原価・品質・リスク・コミュニケーション等）
  - ① 設計監理業務：基本構想、基本/実施設計、環境アセスメント等
  - ② 土地区画整理業務：定款/事業計画の作成、組合設立認可申請、仮換地指定、組合運営業務
  - ③ 関係諸官公庁・地権者との折衝業務：設立認可権者（広島市）との事前/本協議、広島市水道局・JR等との折衝、地権者との折衝による仮/本同意の取得

#### (3) 事業の特徴と問題点及び解決策 (私の技術士試験の経験問題のネタ)



#### ※新交通システム「スカイレール」の概要

25人乗りのキャビンがH鋼桁に懸垂され、桁に沿って回転するワイヤーロープを掴んで運行するシステムで、駅部の停止・発進はリニアモーターで制御する。曲線及び急傾斜走行（約20°）が可能で風による影響も少なく、大気汚染・騒音の心配もない。  
→「環境にやさしいシステム」

① 運行区間:みどり口駅(JR 瀬野駅の接続)～  
みどり中央駅(地区センター)間、1.3km

② 所要時間:6分 ③ 運行間隔:5～15分間隔

④ 運行時間:6:40・55(休日)～22:10(終電に接続)

⑤ 運賃:170円※我が国初めてのカード式定期導入

※SDGsのゴール11「街づくり」のターゲット2に合致  
「2030年までに脆弱な立場にある人々、女性、子ども、  
障害者及び高齢者のニーズに特に配慮し、公共交通機  
関の拡大などを通じた交通の安全性改善により、全ての  
人々に、安全かつ安価で容易に利用できる持続可能な  
輸送システムへのアクセスを提供する。」

(4)同意取得による合意形成について

地権者折衝により私が学んだ最大の教訓は、  
「まずは聴き役に徹し、自分の所属組織ではなくあくまで  
相手の立場たつてものを考えること」また、組織の看板  
ではなく、聴き役の人間力が問われる。

※「聴く」とは文字通り、耳+目、心で聴くことである。

(「傾聴」→「共感」)

※アメリカの心理学者ヴァーガスによれば、意思の伝達  
において言葉の果たす役割は約35%にすぎず、残りの  
約65%は非言語コミュニケーション(話しぶり、動作、アイ  
コンタクト、イントネーション、間の取り方等)にある。

→コミュニケーションの基本はあくまでもface-to-faceで  
あり、情報量(チャンネル・リッチネス)が最も多い。単純な  
事務連絡はともかく、スマートフォンやインターネットでは  
真の意思はうまく伝わらない。特に合意形成においては  
face-to-faceさらにheart-to-heartでしか成り立たない  
AIがいくら発展しても最後に残るブラックボックスは「人  
の心の内」である。

### 3. フルナスリゾートプロジェクトのフィジビリティスタディ

(1)位置:フルナス湖(ブラジル・ミナスジェライス州、サン  
パウロから北東に約300km)

(2)メンバー:リーダー(アーキテクト)、私(シビルエンジ  
ニア)、アドバイザー(ハーバード大学卒業のMBA、アメ  
リカ人)、アシスタント(サンパウロ大学卒業の日系2世)

(3)業務内容:上位計画、法的規制、市場調査、類似物  
件調査、物的特性(地形・地質・植生・気象・景観等)、土  
地利用・アクセス・供給処理施設・利便施設等、基本構  
想、基本調査、事業組織形態の検討、基本/計画設計、  
事業収支(事業費概算・キャッシュフロー)

※上記ゴシックは私の主な担当

(4)私の学んだこと

海外における基本的なスタンス:

「日本の常識は世界の非常識、世界の常識は日本の  
非常識」(評論家故武村健一氏の言葉)

「Do as the Romans do in Rome」「入郷随郷」(中国語)

※中大技術士会のホームページをご参照ください。最新  
号に私の広島時代のエピソードが載っています。→

納期は守られることはまれ、残業はほとんどしない、アフ  
ター5に仕事仲間で飲み歩くことはしない、契約以外の  
仕事はしない(あくまでも契約変更が大前提)、「家庭あ  
つての仕事」であつて仕事よりも家庭を大事にする、専属  
ではないが優秀なセクレタリが配置される、よほどのこ  
とがない限りハナから自分の非を認めることはご法度、  
「私は悪くない」がイントロである。

### 4. 母校中央大学における「技術者倫理」の講義

学生に伝えたこと。(①～③は以前の政権から)

① 文書・データの改竄は技術者として自殺行為。

② 重要事項は都合良く忘れる記憶ではなく記録に残す。

③ 記録はルールを決めて勝手に廃棄しない。

④ 技術を学ぶのは理工学部の学生の本分であるが、法  
律・経済・経営・会計・金融等の文科系の学問も広く浅く  
勉強すること。技術という「部分知」ではなくこれらを統合  
した「全体知」で物事を俯瞰的に理解すること。→「ジェネ  
ラル・マネージャー」を目指すこと。

⑤ 仕事の舞台は世界であるから、英語・中国語等の外  
国語を勉強し、海外の文化を理解する柔軟性を体得する  
こと。→「グローバル・マネージャー」を目指すこと。

⑥ 上司に対する「忖度」は無用であること。

⑨ 「パワハラ」「セクハラ」は言語道断であること。パワ  
ハラは部下が付いてくる人間的な魅力及び能力がない証  
拠。セクハラは病気?

⑩ どう考えてもおかしいと考えたら大きな声を上げ  
(Whistle blower「内部告発者」)たとえ上司の指示であ  
つても手を染めないこと。(ただし推奨するわけではなく、皆  
さんの人生であるから皆さんが自分で判断すること)

⑪ 旧帝国大学法学部出身により我が国の舵取りはずで  
に完全な制度疲労を起している。これからは「科学的根  
拠」に基づく理科系の考え方に従って政策を実施しなけ  
ればならない。(せめて閣僚の1/3くらいは理科系出身者  
であつてほしい。我が国においてはほぼ国土交通大臣一  
人しかいない。)

←今は問題があるが、中国の以前のトップ「チャイナ9」  
のうち実に8人が理科系出身者であつた。習近平主席は  
その後精華大学で法律を勉強したが、もともと化学の学  
士であり、胡錦濤元主席は私と同じ土木技術者である。

(参考)学生に課した記述式演習問題(一部)

問題1 あなたが上司からデータの改竄を指示されたと仮  
定します。あなたはどうか対応しますか?

問題2 現在我が国の政治は危機的な状況になっていま  
す。(私見) ① 森友・加計学園、桜を見る会の問題 ②

法務省トップ官僚のコロナ蔓延下の自粛モードにも拘わ  
らず「4密」による賭博行為 ③ 大学医学部の入試におけ  
る女性差別問題のうちの一つについてあなたの倫理観の  
視点で意見を述べてください。

→また前号には高校時代の武勇伝もあります。

## 地域と行政を支える技術フォーラム そのユニークな特徴

### ◎ 特定非営利活動法人(NPO 法人)です。

当フォーラムは、建設・環境・情報等をベースとした専門家が、地域住民のパートナーとして助言・提言を行うとともに、地方行政事業の必要性・効率性・有効性・公平性・優先性について、地方行政を事前・事後あるいは途中においてサポートすることにより不特定多数のものの利益に寄与することを目的として、平成16年に内閣府認証のNPO 法人として設立されました。

前記の目的を達成するため、当フォーラムでは次の活動や事業を行っております。

- (1) まちづくりの推進を図る活動
- (2) 環境の保全を図る活動
- (3) 情報化社会の発展を図る活動
- (4) 経済活動の活性化を図る活動
- (5) 建設・環境・情報等に関する相談・助言・提言事業
  - ① 講演会・講習会・セミナーの開催
  - ② ホームページ、メールによる情報提供
  - ③ 交流会の開催
- (6) 地方行政事業に関するサポート事業
- (7) その他、目的を達成するために必要な事業

### ◎ 多様多彩な人材の宝庫です。

当フォーラムは、工学博士、技術士(建設、上下水道、環境、農業、情報工学、電気電子、機械、化学、経営工学他)、一級建築士など、多様多彩な有資格者で構成されております。

### ◎ 十数年に及ぶ膨大な実績があります。

当フォーラムは、平成16年の設立以来、都内の市役所・区役所の他、北海道、青森、山形、福島、新潟、栃木、群馬、茨城、千葉、埼玉、神奈川及び静岡の各道県内市役所などにおいて、建築・土木・上下水道・環境・通信・情報・電気・機械各分野の工事監査等に伴う技術調査や、技術職員研修、管理職研修、監査委員研修の実施などに精力的に取り組んで参りました。このため、他に類を見ない膨大な実績を有しております。

この他、関係書籍の出版や、講演会を年に4回継続的に開催するなど、有用な情報の発信にも積極的に努めて参りました。



NPO 法人地域と行政を支える技術フォーラム 編著

### ◎ 品質の確保には組織的かつ継続的に取り組んでいます。

当フォーラムには、工学博士、技術士(建設、上下水道、環境、農業、情報工学、電気電子、機械、化学、経営工学他)、一級建築士など、第一級の人材が集っております。

しかし、建築・土木・上下水道・環境・通信・情報・機械各分野の工事監査等に伴う技術調査では、これを的確に行って高品質な結果報告書を作成するには、実務経験が絶対に欠かせません。

そこで当フォーラムでは、技術調査を初めて担おうとする者には、経験豊富な者による実際の技術調査への陪席を二回以上経験することを義務付けております。また、作成した結果報告書は、経験豊富な二名の校正担当者による校正を受けることを義務付けております。

このような品質の確保に向けた取り組みは、当フォーラムの設立当初から今日に至るまで、組織的かつ継続的に行って参りました。このことは、他に類を見ないものです。



## ◎ 情報漏洩の防止は組織を挙げて徹底しています。

当フォーラムでは、工事監査に伴う技術調査等で知り得た情報が漏洩しないよう、関係書類の細断による破棄や、第三者に傍受される虞のある会話やメールにおける具体的な言及の禁止を徹底しております。

## ◎ 研修講師は当フォーラムにお任せ下さい。

当フォーラムは、官公庁等における技術系管理職経験者やプロジェクトマネジメント経験者、工事等発注業務経験者を多数擁しております。何よりも、当フォーラムの理事長は、工学博士、技術士(建設部門)及び一級建築士の資格を有する前港区長です。そこで、当フォーラムでは、毎月開催する例会や四半期ごとに開催する講演会において、自治体が直面する課題の把握やその解決策の研究に努めております。このような積み重ねの中から、「耐震技術と耐震対策」、「監査の役割と使命」、「都市計画」、「省エネと創エネ」、「技術プロジェクトのマネジメント」、「談合を許さない発注者のエンジニアリング」、「性能仕様書による発注業務の劇的な改善」、「情報セキュリティ」、「工事の監督と検査」、「建物や設備の維持管理」など、技術職員研修、管理職研修、監査委員研修に適した多彩な研修テーマをご用意しております。また、当フォーラムは、数多の技術分野の有資格者で構成されていますので、全くオリジナルな研修テーマについても、ご要望に応じて創り上げることができます。

## ◎ 技術コンサルティングも承ります。

当フォーラムは、技術コンサルティングも承っております。上記の研修講師が有する高度かつ専門的な知見を、自治体の技術プロジェクト運営支援や発注業務支援などに直接活用して頂くことができます。特定の事業に係るスポット契約や期間指定の契約など、多様なご要望にお応えできますので、まずは御気軽にご相談ください。

### 編集後記

当フォーラムでは、四半期ごとに開催している講演会の内容を広く皆様にお知らせすることを目的に、年に4回、「ニュースレター」を発行しております。

今回は山下会員による「換地率保証型」の土地区画整理事業の提案で（法的には検討の余地があるかと思いますが）、これにより地権者の同意取得を画期的に短縮したケースを紹介しました。各種の事業において合意形成が長期化して進まないことで行政組織が苦難に直面していることが多いことと思いますが、かなりのヒントになるのではないかと思います。また海外経験を通して中進国における仕事のスタンスについて述べています。国内における仕事に対する矜持を捨てる（「私はこの国の仕事の仕方を教わりにきた」のだ。）という一大決断をすることができるか？ということがターニングポイントになったという話題提供ですので、海外事業のご参考にさせていただければ幸いです。

ニュースレターのバックナンバーは、URL(<http://www.efasca.jp/forum.htm>)でご覧頂けます。

これからの講演内容についてのご要望がございましたら、ぜひ、下記の当フォーラム事務局までお寄せ頂きますよう、お願い申し上げます。

特定非営利活動法人 地域と行政を支える技術フォーラム

電話 03-3403-2325

メール [info.efasca@efasca.jp](mailto:info.efasca@efasca.jp)

ホームページ <http://www.efasca.jp/>

〒106-0032 東京都港区六本木 3-14-9 妹尾ビル4階

理事長 原田 敬美