

B-2 土地区画整理事業における「直接施行」を考える

近時各方面から、区画整理事業における『直接施行』についての問合せ・ご相談が若干ありますが、このテーマはそれ自体が大きく課題等は多岐に涉っています。

此处では、そうした問合せ等の内容を中心とした直接施行の実施プログラムに係る課題を、ご一緒に考えてみたいと思ひ起稿することとします。

尤も、HP等で安直に詳解できるものでもありませんし、書けない事・書くべき事が交錯するところもあって容易でない事は認識しているのですが、執行実務において経験した多くの検討と議論を思い返しながら、問題の核心に触れていきたいと思ひます。

関係される皆さんにとってもいずれ直面するテーマですので、真剣な取り組みの参考となるように、智恵を絞ってみます。

以降、取り組み内容、処方の試み等を交えて数回のシリーズにしたいと思ひています。

B-【3】 直接施行 プログラムと取り組み

B-【x】 直接施行 問題点の診断と処方の試み など

『直接施行』の語彙からは、どうしても、建物所有者の意に反して移転・立ち退きを強制的に実現することという観念があり、そのイメージは彼・我を問わず定着しているのかも知れません。しかし、決して権利者に多大なダメージとロスを与えてしまうものでもありませんし、否、場合によっては権利者サイドにたった施策なのかも知れません。元来、区画整理の事業体系からすれば、事業施行者において移転することを原則としており、関係条項からもそれが読み取れます。

とはいえ、特に住家・事業所等の建物を対象として考える場合にあっては、法の制度と補償基準の関係等について本質の部分で明解に位置付けられているのか？ 又、理論的に整然と体系化されているのか？ という疑問も多い。

直接施行に臨む場合、事業施行者としての実施の判断並びに法定手続き《次記参照》等については当然基本論として整理されるのですが、計画・研究段階においては徹底的なケースを念頭において検討する必要がある、そうした場合においては、下記のような根本的な課題が横たわっています。

《参照》 事業法である「土地区画整理法」は『手続き法』の最たるものと謂われていますが、直接施行の執行にあっても当然以下の行政手続きが要件となります。

- ・ 仮換地指定
- ・ 「通知・照会」及び回答
- ・ 執行通知
- ・ 公示、送達
- ・ 法定協議

- ・ 供託、収用裁決 等

併せて、施行者サイドとしては次のような事柄の綿密な検討と整理を行い、その上で「執行計画」「実施要領」等を策定することとなります。

- ・ 実施の時期とその理由
- ・ 法定基本形とスケジュール
- ・ 移転工法ならびに移転除却施工の設計
- ・ 特殊事情の検討
- ・ 執行組織と体制
- ・ 補償及び換地の権利者間の均衡性 等々

【直接施行実施に係る課題等】

◎中断移転 関係

中断移転とは仮換地が使用できない段階で、事業推進の都合上どうしても従前地を施行者の管理下に置く必要がある場合に建築物等を移転又は除却する移転方法で、事業現場における要請は多い。

実施については、対象が建物以外の工作物・農作物・立竹木等のケースでは社会的にも許容される範囲でありその実施例があるが、住居・事業所等にあつては理論としては整合するとしても、仮換地指定等との関連性も含め実施については問題が多い。

◎移転工法 関係

“従前の価値及び機能を失わないよう仮換地等の移転先に再現する”ことを基本としている建築物等の移転において、通例での「曳家」によつた原則論は別にして、それ以外の実効性のある移転工法は何か、とした基本的な疑問がある。

こうした場合、任意においては有効に機能している「再築工法」について議論が集中する。しかし、再築工法の内容の詳細を解説するまでもなく、その実行方法として次の課題に直面する。

その1、推定再建築費を以つて新築して引き渡す。

その2、再築補償金相当額で可能な新築による。

その3、施行者で取壊し、再築補償金は払い渡す。

◎人身に対する強制について

行政上の行為であるから、直接施行執行者が手をのべて人身を保護したり避難させたりすることになるのか。然るに、区画整理事業として許認可庁の認可を得て行う事業のその一断面が直接施行であるからと云つて、考えてみればそれが果たして「執行妨害」として事業担当者が直接に強制できる「公務」なのかと云つた根本的な疑問が脳裏を掠める。

◎仮収容施設の対応（曳家の場合にあつても）

予め用意した仮住い等へは、実際問題としてどのように誘導するのか、ましてや双方にロスが少ない金銭対応の場合にあつては、家賃の支払い、実生活の確認等の実務を如何にするか、の課題がある。

◎動産の扱い

建物に定着していない動産は、曳家の場合であっても一時他に保管する必要があるが、保管場所の準備、又、引渡しの方法、管理責任等について。

◎損失補償金等の調整

任意協議を先行している場合の提示してある補償金と、直接施行実施の場合の事業費用について何点かの整理すべき事項がある。

- ① 任意協議の時の移転工法と、法的執行の場合の移転工法との違いによる費用（執行工事費 等を含む）について・・・ 事業者における補償経済
- ② 補償基準標準単価等の積上げによる補償金額の内訳と、実際の執行に係る費用について・・・ 例）曳家積算工事費と実施費用 等
- ③ 執行後の権利者に帰属するところの損失補償の精査と補償金の組替え
- ④ その他の調整すべき事業費用 等

◎対象者個別の事情に係る問題点

民事処分の対象物件、要介護認定者が住む居宅、借地・借家関係が紛糾している物件、相続関係未整理の物件、特別な経営内容の事業所、等々

こうした場合の執行スケジュール及びプログラムは、定型的な手順以外の特別の道筋を加味した考え方による必要があります。

◎補償金の供託 関係

民法第 494 条によるといっても、債務（損失補償金）が確定したものでなければ、債務免除の本来の意味を持たないのではないか。そもそも、基準によるといっても、その単価は標準であり、部分的には補償担当者が別個に積上げた積算も多いが、そうした補償金をもって確定した債務といえるか。

◎通知・照会 関係

権利者自らが移転除却するとした場合の、移転工法と補償金について。

◎引渡し建物 関係

直接施行で据え付けられた建物のメンテナンス等について

（それは、何時までに、何によって、何処に、どのように・・・）

等々、今回は検討の過程で議論となる根本的な課題の羅列に止まりますが、以降これらの内容と処方等にも触れてみたい、と考えています。

以 上