

標 題 換地方式による建築物等の移転技法とは！

氏名（所属） 戸井田 光晴（株式会社 八州 都市整備部）

1. はじめに ～ 計画的な移転の実施について ～

我が国の都市政策は、昨今の社会情勢等により都市化から都市型に移行し、既成市街地の再生・再構築へと、街づくりの視点が大きく変わってきている。

そのため、既成市街地では、建築物等が密集しており特に移転実施の進め方について、従来型（田畑等で）の**施行方法では難しくなっており土地と建築物等を一体的に計画し一定の手続きの基に実施しなければ、円滑な街づくりの推進は極めて困難な状況にある。**

しかし、現在、全国的に一般の公共事業（買収方式）と同様に協議一辺倒（任意協議）の移転協議をしているため、計画通り移転等工事が進まず事業期間の長期化が問題となっている。

そこで、今回、このような既成市街地では、特に計画的な移転ができ事業期間の短縮並びに、事業費等の軽減が図れるようにするため、この事業（換地方式＝直接施行）の**仕組み等を再確認し、換地方式による建築物等の特殊な移転技法として、手続き面と実施面（直接施行）の両面から解決策を提案する。**

2. 建築物等を移転する義務は、誰にあるのか？ ～ 事業の仕組みについて ～

『施行者に移転の義務が課せられている！』

（最高裁 昭和 46 年 11 月 30 日 第三小法廷判決）

2-1. なぜ、このような義務が課せられているのか？

この事業は、『換地方式』であるがゆえ、『買収方式』とは異なり、以下のような特徴・理由が挙げられる。

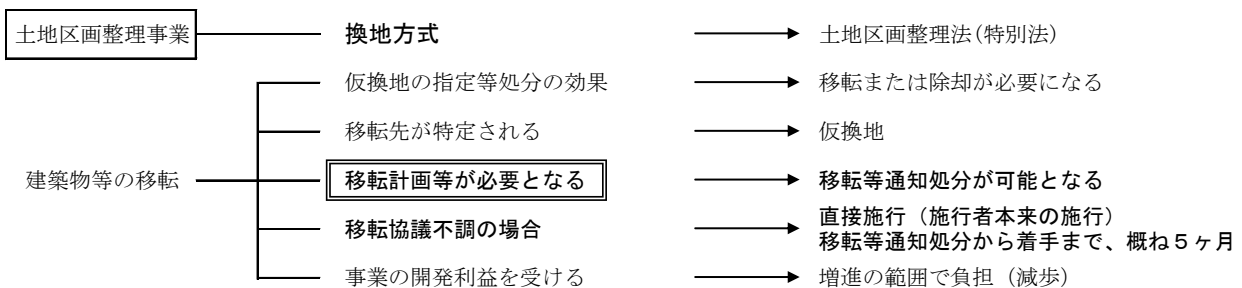
- ・ **公平性の問題** ⇒ 一部の権利者の反対により、先に移転協議に応じて協力した関係権利者が開発利益を思うように受けられない
- ・ **私有財産権の侵害** ⇒ 仮換地の指定通知処分を受けながら仮換地に移転する事が出来ない関係権利者は、大きな「リスク」を背負う（処分権と使用収益権の不整合）
- ・ **資金計画の崩壊** ⇒ 移転等工事が出来ないことにより事業が長期化し、予定をしていない事業費等（事務費、仮設工事費、補償費等）を支出することになる

以上のように、移転の協議に応じない一部の関係権利者により公平かつ適正な事業ができず、公共の福祉に著しい影響を与えることになるため法第77条第1項により、司法・行政を介さず施行者に、一定の手続きのもと直接移転等工事が出来る権限を付与している。

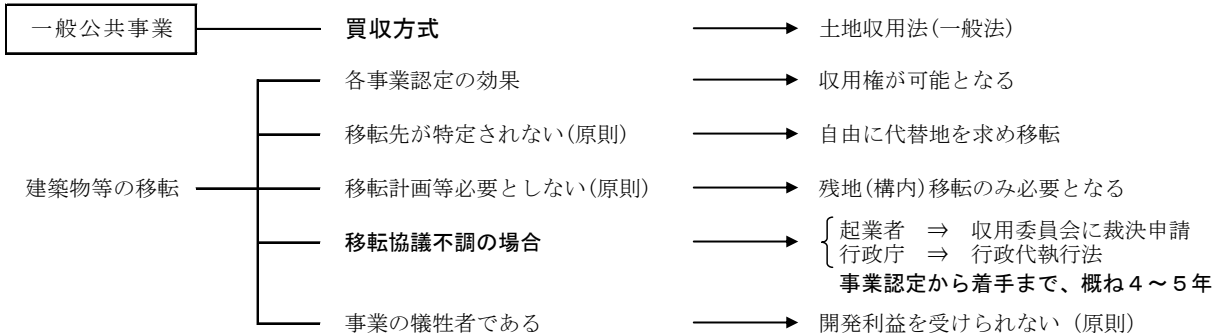
2-2. 換地方式と買収方式の違い ～ 移転計画等の必要性 ～

仮換地指定により移転先が定まり効力発生日後は、施行者に**移転の義務（＝責任）**が課せられることにより、**移転の計画性（移転工法、順位、時期等）**が強く求められるため、「**移転計画（移転工法の決定）**」及び「**移転実施計画（移転手法の決定）**」の作成なくしては移転の実施は不可能である。

< 換地方式 >



< 買収方式 >



3. 換地方式（直接施行）による移転手続きの技法とは？

換地方式による建築物等の移転では、原則、仮換地に移転するための移転計画等によって、**移転工法（曳家工法、再築工法、改造工法、除却工法、復元工法）**を定め、それと関連する工事の施工計画を踏まえた**移転実施計画**によって、**移転手法（通常移転、中断移転、仮移転、集団移転）**を決定し、移転等工事を実施する仕組みになっている。

よって、買収方式と異なり一人の反対者によって、周辺に多大な影響を及ぼす事業であるため、施行者の責任として出来るだけ早く関係権利者を集め、この事業について各権利者が**共通認識**を持つことが極めて有用であり、事業への協力を得ることとなり、万が一、直接施行となった場合でも**計画性、公平性、妥当性等**を関係権利者に対し弁明等することが出来る。（次頁続く）

3-1. 移転説明会の開催！ ～ そのポイント（目的）とは？ ～

この事業は単年度予算であり、毎年度一定の区域を予算と執行能力に応じて定め、移転期限の約1年前（個別の移転協議を進める前）に移転対象者を一堂に会して事業の仕組みや移転等の説明会を開催し、以下の4つのポイントを重点的に理解されるまで説明をした上で、具体的な調査及び算定を行い、補償金を提示し移転期限の3～4ヶ月前に移転等通知及び照会（行政処分）をすることによって、任意協議から法定協議に移り協議不調となれば、移転期限後は直接施行を実施する。

< 4つのポイント >

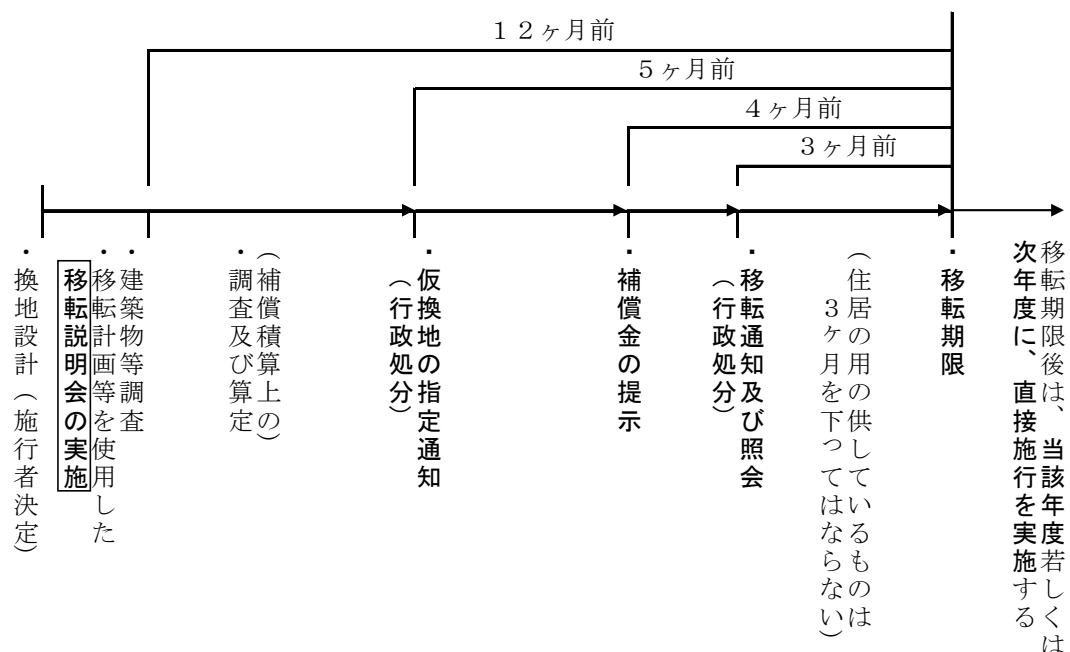
- ① 移転等工事の計画内容について理解を求め、不信感をなくすこと。
- ② 関係権利者同士が土地の組換えの状況を理解し、相互に協調性を喚起させること。（移転計画図を使用）
- ③ 移転等工事は、施行者に結果責任を課しており、所有者等には移転等の義務を課していないこと。
- ④ 従って、移転協議不調の場合は、次年度までに、施行者の責任に於いて、移転等工事を実施すること。（計画通り協力した権利者に「リスク」を与えないため）

3-2. 直接施行実施のための適切な時期とは？

国土交通省では、各施行者が直接施行実施のための適切な時期のルール化を求めており（H24 主管課長会議資料 P 83～84 参照）、関係権利者への影響、補助金を充当している場合（事故繰越し）等を考慮すると、当該年度若しくは次年度中には、直接施行実施の準備及び着手するべきものと思考する。

以上のことを踏まえ、移転実施の手続きの一連のルールをまとめると、以下の通りとなる。

< 建築物等移転実施の手続きルールの一例 >



4. 直接施行工事を実施するために準備すべきことは？

協議不調となった場合、法令に準拠して、**行政処分等**により事業を進めることとなるため、直接施行を実施するに当たって、留意しなければならないポイントが2点ある。

第1に、関係権利者、弁護士等による審査請求及び執行停止の申立等に対して、弁明等が出来るよう準備する必要があるため、過去の事業の進め方が争いになり合理的な意見書又は弁明書等が必要となる場合があるので、**事業認可時からの協議経過等をまとめておく必要がある。**

第2に、直接施行実施のための**適切な実施体制の構築**である。(各班・各係を何人体制とするか)

実施当日、人・動産は、直接施行の対象外という制約の中で、円滑に、建築物等の環境調査をし、移転等工事を実施することになるため、**客体の規模、関係人の性格、年齢、反対理由等を事前に、協議経過等から分析をして、実施体制を決定する必要がある。**

以上の通り、『協議経過等』から弁明書や、実施計画書等を作成するため、補償協議だけでなく、事業に対する考え方や、仮換地についての相手の意見等を権利者毎に**個別カードとして記録し、まとめておくことが重要となる。**

5. まとめ ～ 計画的な移転実施に向けて ～

前述の通り、**移転の説明会等**を実施すべきであるが、全国的な傾向として、事業反対者を意図的に避けたり、協力的な権利者から個別に協議を実施したりして、無計画同様になっている事業主体が数多く見られる。

換地方式であるが故に特定人のみに**長期間**かけて協議を行うのではなく、施行者は公平かつ適正に事業を実施し、既に協力してきた関係権利者に開発利益を一日も早く還元すべきである。

そこで、法令に準拠した手続きのもと**任意協議から法定協議(法第77条第2項による通知及び照会)に移行させ、施行者に付与された直接施行という技法を最大限に活用した移転協議をすることによって、心理的な一定の効果(当社実績参照)も既に確認されており、この技法を行使するには、まずは、仮換地指定と移転計画等を結合させ計画的な移転実施の手続きをして事業を進めることが必須条件である。**

最後に、この技法は私有財産権に司法、行政が関与することなく一事業者に付与された**強い権限**であり、換地方式を実現させるため、協議不調の場合、施行者に課せられた**移転等の義務を直接施行により可能とする技法**であることを、常に念頭に置き、一日も早く直接施行を見据えた**移転協議を実施することによって、事業費の軽減と事業期間の短縮、さらには権利者の施行者に対する信頼向上にも繋がり、さらなる事業促進にも寄与するもの**と思考する。

＜当社実績＞

| 施行者 | 直接施行を受注した実績 | (の内)直接施行を回避した件数 | 回避率 |
|------|-------------|-----------------|-----|
| 公共団体 | 51件 | 29件 | 57% |
| 組合 | 37件 | 21件 | 57% |
| 合計 | 88件 | 50件 | 57% |

1992年(平成4年)から
2012年(平成24年)3月現在