

標題 土地区画整理事業における集団移転と建物解体除去について

氏名（所属） 沖広秀則（広島市都市整備局都市整備調整課市街地整備担当）

■はじめに

密集市街地の解消は、多くの都市において喫緊の課題であり、このような地区における土地区画整理事業は、老朽木造住宅の建替・更新や、共同化が促進されるだけでなく、道路・公園等の都市基盤施設の整備も合わせて行われるため、極めて有効・有益なものである。

しかしながら、多くの建物が密集しているといった地区の特性から、事業効果を早期に発現するためのカギの一つは、施行地区内の建築物等をスムーズに移転（除去）することにある。

そこで、本市が、密集市街地である「段原東部地区」における建物移転（解体除去）に関する取組を紹介する。

■段原東部地区の概要

(1)位置

段原東部地区は、本市のデルタ市街地の東部にあって、市内中心部から南東へ約2.5kmに位置し、平成18年4月に換地処分を行った段原（西部）地区に隣接する面積26.5ヘクタールの区域である。

(2)従前の状況

昭和20年8月6日の原子爆弾の投下により、市内中心部は壊滅的な被害を受けたものの、この地区は、比治山（標高約70m）の東側にあり、その陰になったことから、家屋の損傷はあったものの、壊滅的な破壊や焼失からは免れた。

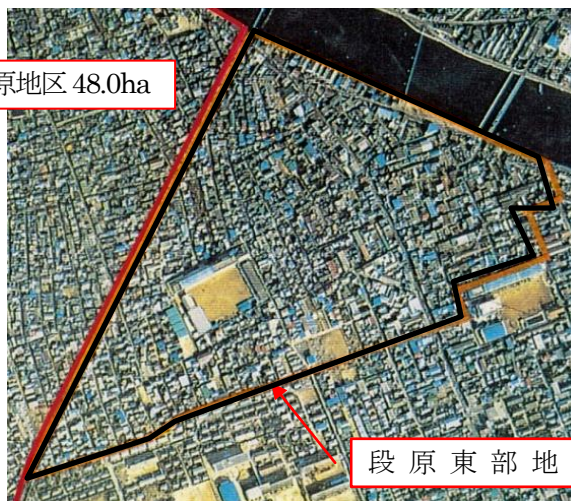
戦後になって、旧陸軍の施設跡地に県庁や国の機関が一時期移転したことなどにより多数の商店が立地し、活気を呈した。その一方で、被災者も多数移り住むこと等により、宅地が細分化され、複雑に入り組んだ狭隘な路地に木造住宅が建ち並び密集市街地が形成された。

市内中心部は、戦災復興事業により、計画的な市街地整備が進んだものの、この段原地区にあっては、戦災復興からは取り残された形となってしまった。

【地区の従前の状況】

人 □	平成7年	3,300人
	平成14年	2,500人
公共施設 (H.7)	公共用地率	13.0%
	道路面積率	8.5%
	公共下水道	未整備
宅地 (H.15)	筆数	1,409筆
	100㎡未満	467筆

建物 (H.7)	建物棟数	1,287棟
	住宅戸数	1,765戸
	住宅密度	67戸/ha
権利者数 (H.7)	木造家屋率	88%
	土地所有者	1,142人
	借地権者数	308人
	借地率	54%



昭和40年代 Fig.1

(3) 土地区画整理事業の都市計画決定

段原地区が抱える防災、衛生等の居住環境の課題を解消するため、段原東部地区は、隣接する段原地区（西部）と一体的に昭和46年1月、施行区域74.5ヘクタールの都市計画決定を行った。

事業実施については、区域面積を、西部地区（48ヘクタール）と東部地区（26.5ヘクタール）の2地区に分けて施行することとし、最初に西部地区に着手し、概ねの目途が付いた、平成7年4月に東部地区の事業認可を受けた。

なお、土地区画整理事業に合わせて、住宅市街地総合整備事業、公共下水道事業も一体的に実施した。

(4) 事業計画の概要

ア 施行期間 平成7年度～平成30年度（清算期間5年含む。）

イ 施行面積 26.5ヘクタール

ウ 事業費 約449億円

エ その他 土地区画整理事業以外に、住宅市街地総合整備事業、公共下水道事業を合わせて施行している。

区 分		内 容		
道路整備	都市計画道路	6路線	幅員11～25m	延長 1,670m
	区画道路		幅員 5～16m	延長 7,720m
	特殊道路		幅員 4m	延長 154m
公園緑地	街区公園	3か所		4,700㎡
	緑地	4か所		3,278㎡
宅地整備		79街区		169,094㎡
建物移転		960棟		
河川・水路		猿俣川525㎡（別に堤防敷の占用6,485㎡）		
減歩率		15.00%		

■密集市街地における特徴的な課題

以下の課題は、段原東部地区に限らず、木造密集市街地において区画整理事業を実施する場合の共通のものであると想定される。

●建物の老朽化

建物の老朽化や耐震対策の未了により災害時における危険性が高い。

●日常生活・社会活動基盤

人々の生活や、商業・業務等日常生活の活動が営まれている。

●道路・公園等の公共施設の不足

公共用地率が低いことから、道路・公園等の新たな施設用地が相当必要となる。

●供給処理施設等の未整備

従来から上下水道等が未整備であった地区であり、さらに新たな道路の追加等により相当規模の整備が必要となる。

■課題解決のための工夫（その1）

上記のような課題に対応するためには、供給処理施設の整備計画を基本とし、それを元にした工事工区を設定し、工区毎に事業展開を続けていくことが必要であった。

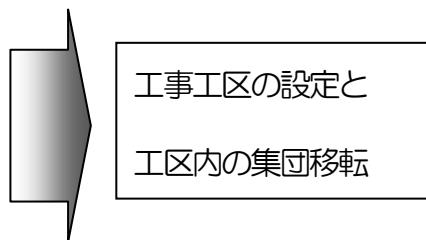
この場合、設定した工区を基本とし、仮換地の指定や、建物移転、工事を順次展開していくこととなるが、そのためには、工区内の建物を集団的に移転することが最も効率的である。

最近では、土地区画整理事業における移転も、全国的に集団移転が多く見られるようになったところではあるが、この集団移転についても、段原地区（西部地区）において採用したものである。

集団移転は、効率的な方法であるが、施行者側においては、多数の権利者との交渉するための人員が必要なことや、補償金も総額で多額となると想定されること、一方、権利者にとっては中断による移転（仮住居が必要）となることなどの面もある。

これらのことから、課題や解決策等を整理する次のとおりである。

課 題	解決の方針	結果等
老 朽 建 物	移転等による更新	集団移転により短期間での使用収益の開始
日常生活・社会活動基盤	早期の生活再建の実現	
道路・公園等の公共施設の不足	幹線道路、生活道路を相当規模での(再)配置	移転となる家屋がほとんど
供給処理施設等の未整備	相当規模の配置 特に下水の工事計画との調整	工事工区の設定



■課題解決のための工夫（その2）

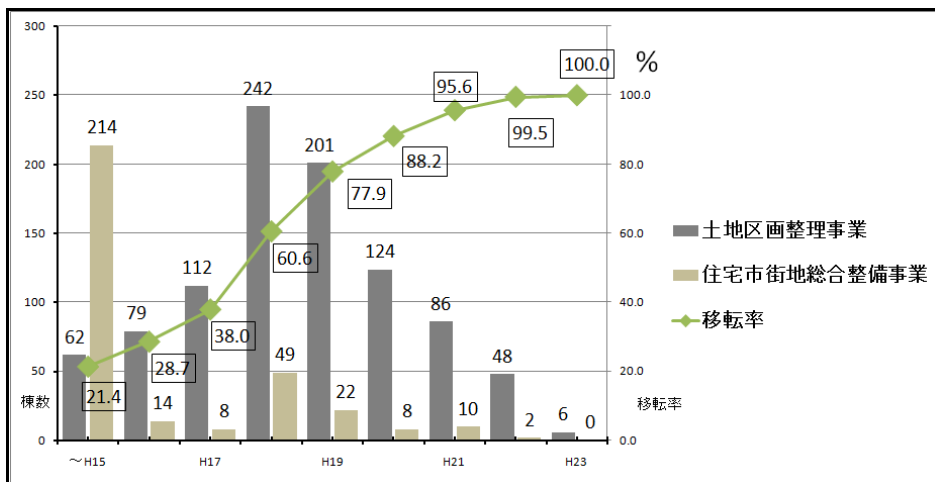
段原東部地区にあつては、事業を迅速に進めるための更なる工夫として、建物の除却を施行者が行った。

一般的に、仮換地指定に伴う建物移転は、建物所有者に対して、移転通知照会を行い、所有者との協議により所有者自らが移転することが望ましいとされている。

しかしながら、協議移転の場合、例え、移転することの理解が得られたとしても、実際の移転時期については、各権利者の都合による面もあり（直接施行という手段が用意されていたとしても）、それが、密集市街地の様な地区の場合、建物棟数が多数になった場合などは、結果として、事業スケジュールの遅延等が発生する場合も十分想定される。

このことを回避するために採用した工夫が、施行者による建物の除却である。

段原東部地区においても、当初は、所有者自らが移転していたところであるが、早い段階から施行者による建物の解体除却に切り替えた。



平成15年1月の仮換地発表以降、事業が本格的に開始されると、年間平均で約120棟を越える解体除却を行ってきた。年間300棟に近い数の除却を行った年度もある。

■建物の解体除却を可能とするために採用した方法

土地区画整理事業においては、施行者に建物を移転若しくは除却することを権限として与えられているが、この実行は、協議不調による直接施行に移行した場合である。

段原東部地区にあつては、法律の規定に基づく直接施行ではなく、全て建物所有者との移転協議において交渉を重ね、明け渡し期限を設定し、それ以降は、市において建物を除却する旨の条文を明記した上で、補償契約を交わしたところである。協議移転と比較した流れは次のとおりである。

協議移転：移転補償協議→契約締結→動産等移転→建物取り壊し→引渡（となるところを）

施行者除却：移転補償協議→契約締結→動産等移転（建物所有者が実施）→建物取り壊し（施行者が実施）

■施行者による除却の効果

施行者が建物除却を行うことにより次のような効果がある。

(1)事業の効率性

密集市街地においては、これまでのように建物所有者が個別に取り壊しを行う場合は、大型重機の搬入が困難であったり、例え、移転時期が決まっていたとしても、隣接者との時期が異なることにより、仮囲い等の設置や手壊しとなる場合も想定され、結果的に無駄となることもある。

しかしながら、一団の区域を一斉に除却する場合は、大型重機の搬入も可能となり、作業効率が飛躍的に向上する。

(2)事業費の節減

移転補償に基づく補償費と取り壊しに係る工事費との比較においては、上記(1)に加えスケールメリットもあることから、工事で行った方が安価となる。

(3)スケジュール管理の確保

建物所有者による移転の場合、所有者の都合により移転時期が遅れる場合も懸念されるが、施行者が実施する場合は、事業全体も含めた工程管理が可能となる。

(4)建設リサイクル法等への対応

建築物の解体により発生する資材について、現場での分別、再資源化等を確実に実施することができる。また、老朽化した建物にあっては、建築年次も古いことから、アスベストが用いられていることも想定されるため、法令に基づいた適正な処理が可能となる。

(5)その他

マンション等の区分所有の場合や長屋等にあっては、共用部分の取り壊しや個別に取り壊すことが不可能な場合などもあるが、施行者が取り壊す場合はこれらに対応できる。

■留意事項等**(1)権利者との綿密な調整**

権利者とは以下のような事項について確認しておくことが必要である。

●補償内容の確認

権利者が移転するものと施行者が除却する部分の確認

●明渡期限の確認

明渡期限を確認するとともに、期限後に残置してある物件等の処理・処分

●所有権、抵当権の確認

公租公課の扱いや滅失の登記、抵当権抹消の時期・手続き

●明渡後の建物管理（カギの受け渡し）。地区内パトロールの実施（特に夜間）**(2)執行体制の充実等**

集団移転となると、単年度に要する補償費も膨大となるため、事業費の確保が欠かせない。また、権利者との交渉においても、処理可能な件数は限られるため、移転戸数に応じた班体制を組む必要がある。

(3)損失補償基準との整合性

あとかき参照

(4)補助金を充てることの整理

実際の発注は「工事」ではあるが、実施細目上の項目に合致しているかどうか整理が必要である。

■あとかき（考察等）

(1)段原東部地区にあっては、総数で1,000棟を越える建物の除却を、施行者が行ったところであるが、権利者との交渉や空き屋となった建物の管理等に関して大きな問題は発生しなかった。この要因としては、補償担当の職員が一丸となって、移転年度の1年以上前から説明会の開催や個別交渉を綿密に行ってきた結果によるものが大きいと考える。

(2)施行者において建物を除却できることを可能とするため、区画整理の損失補償基準においても、金銭補償を原則としつつも、現物補償ができるよう追加・改訂について検討することは有益と考える。（一般補償基準では、現物補償の規定が設けられている。）

(3)市街地再開発事業においては、権利変換期日に施行地区内の建築物が施行者に帰属する旨の規定があるので、土地区画整理事業においても参考となる。