

標題 移転家屋を減らし、事業費の軽減を図る上での注意点等について

氏名(所属) 株式会社 八州 都市整備部区画整理第1課

佐藤信也

はじめに

周辺市街地等のような市街化率が高い区画整理事業において、事業費の大半を占めているのは移転補償費である。地区内の既存家屋のうち8割以上が移転対象という地区もある中、新規事業の立ち上げや事業見直しの際に、移転家屋の割合を減らし、移転補償費の軽減と事業期間の短縮を図る地区が見受けられる。

ここでは、既存の道路線形を極力生かし道路や公園等の公共施設を配置することで、移転家屋の割合を減らし、移転補償費の軽減を図る場合において、具体的な手法や考慮すべき事項を挙げて説明する。

1. 従前の調査測量等の情報利用について

既存の道路線形を生かし、家屋等の移転を避けて、新たな道路線形を計画する場合に不可欠なのが、従前の家屋等の正確な位置と、土地利用形態及び土地の境界である。これら従前地の情報としては、事業当初に行う地区界測量、現況測量及び一筆地測量等の調査測量があり、その成果を基に公共施設の配置等、将来土地利用の構想を描くことになるが、この成果の精度と不足している情報に注意が必要な場合がある。

①現況図の精度と補足調査

現況測量は従前の地形、地物、土地利用状況を測定し図示するものであるが、実際にはその測量手法によって精度が異なる。近年の現況測量はトータルステーションのように光波測距儀を使用し、対象の地物に座標値を持たせた精度の高いものが多い。しかし、ひと昔前までは平板測量が主流であり(区画整理事業測量作業規程でも平板測量が基本とされていた)、図上で0.4mm(縮尺500分の1の図面であれば現地で20cm程度)の誤差が許容されている。本来であれば、現況図に図示した計画線形が、設計者の意図した場所と比較して20cm程度の誤差があったとしても、都市計画決定された公共施設等でない限り、面整備を行う区画整理事業ではあまり問題にはならない。しかし、既存の家屋等を避けて線形を描く場合、特に家屋の屋根などの対象物に対しては、正確な位置が必要となってくるため、補足調査を行うことが望ましい。

【図1 現況図の補足】



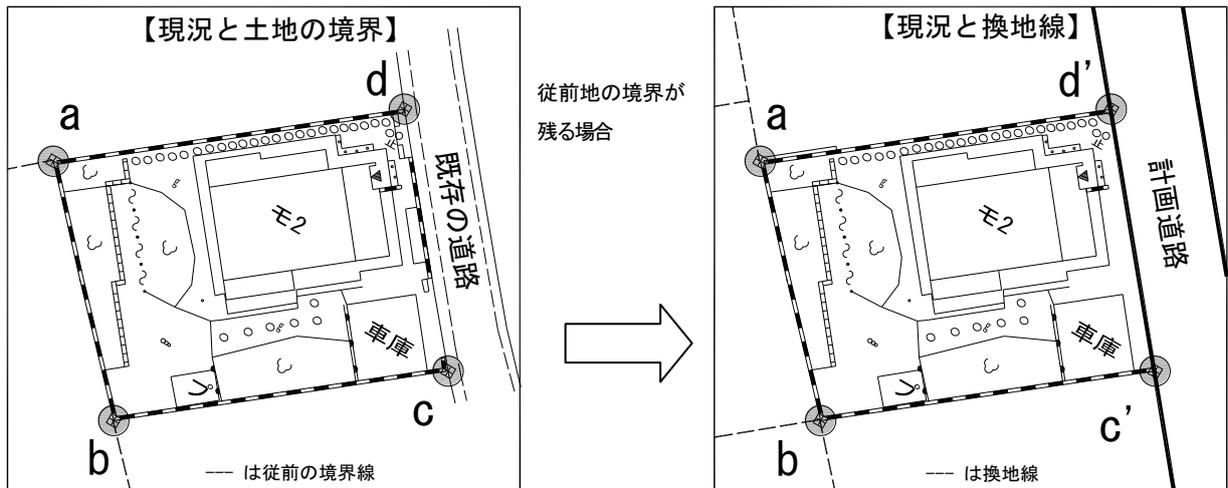
作成された現況図の精度を考慮しながら、移転の対象としない家屋等の屋根や工作物(特に移転の容易で無いもの)については、補足調査をすべきである。

②一筆地測量と街区、画地確定測量の関係

一筆地測量は従前の土地について境界を測定し、位置、形状、面積を求めるものであるが、一般的な区画整理事業において、あまり行われていないのが実情である。その理由としては、従前地の区画形質の変更が基本となる区画整理事業において、従前地の境界を正確に把握しておく必要がないことや、関係地権者の立会いが必要であり、期間や費用を要するため敬遠されているものと思われる。

しかし、ここで紹介している手法では、事業後も従前地の境界がそのまま残る箇所が多く、その境界の把握が重要となる。

【図2 従前地の境界と換地線】



図のように、既存家屋を避けて計画道路を設定する場合、従前地の境界のうち道路沿いのc、dの2点は道路築造の際に一旦撤去され、画地と街区線により新しい点c'とd'となるが、残りのa、b点とそれぞれを繋ぐa-b、a-d、b-cの「境界線」は事業後もそのまま残ることになる。仮にa~dの境界の実測をしないまま、画地確定計算の際に図上読み取り等でa、b点の位置を決めたとすると、僅かな誤差だとしても現地の境界と異なるa、b点ができてしまう。そのためa、bの境界杭は新たに設置し直す必要があり、またa-b、a-d、b-cの線上にあるブロック塀等の工作物も、厳密に言えば境界線が変更になるため補償対象となり、補償費を軽減するという目的から外れてしまう。

したがって、従前地の境界を残す箇所については、一筆地測量によって境界を確定させることが望ましいが、先にも述べたように一筆地測量は関係者の立会いが必要なため実施が難しく、立会いが得られたとしても隣接者同士の問題で境界確定が「不調」に終わる場合もある。

そこで、a~d点のような境界点は画地確定計算や街区確定計算にとって必要な「準拠点」であり、準拠点は施行者の判断で確定する点である、という観点から「隣接者全員」の立会いを求めずに確定させることも可能と考える。

最善の策とは言えないが、a、b点のような境界点については、現地に存する境界杭やブロック塀等の所有者の了解のもと位置を測定し、少なくともa、b点やa-b、a-d、b-cの境界線が、事業後も変わらないことを理解してもらい事業を進めることが、後々の問題を防ぐ方法と考える。

2. 既存の道路沿い工作物等の移転補償費の計上

既存の道路線形を生かして公共施設を配置する場合、計画線形に掛からない部分の工作物等の補償費を、事業費に計上していない場合がある。計画道路の築造工事を行う際に、道路沿いにある門柱、垣柵等については工事の前に撤去が必要となるため、工事の影響範囲部分の補償費を事業費に計上しておかなければならない。

(図2の従前地c-dの線上にある門扉やブロック塀等の工作物がこれに該当する。)

特に道路沿いの補償物件は住宅の「顔」となる位置にあり、門柱や駐車場施設など工作物の中でも比較的高額な補償金が予想される物件が配置されている場合が多いため、概算補償費を計上する場合でもその旨考慮すべきである。

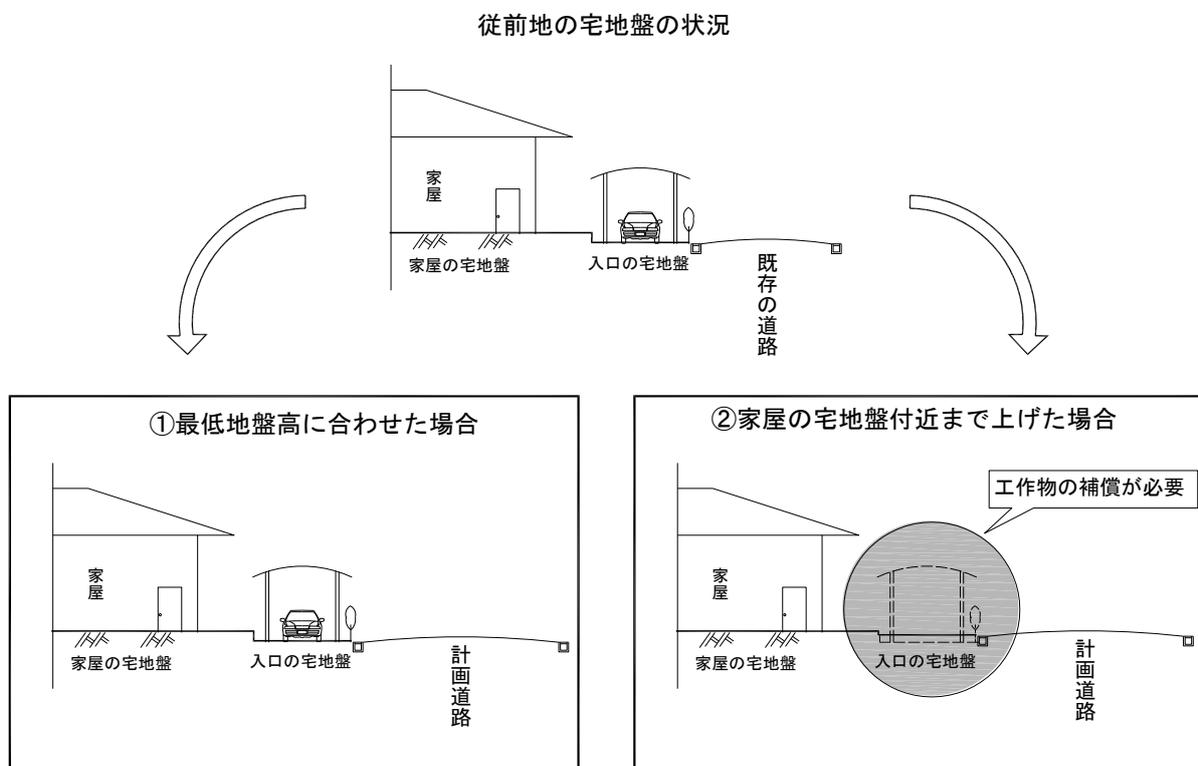
更に、計画道路の縦断勾配を設定する際には、移転しない家屋等が存する、従前地の土地利用が継続できる高さの設定が必要になる。

一般的な住宅地の宅地盤は、家屋等が建っている敷地が前面道路より数十センチ高く、駐車場等の入り口部分が道路面とフラットに設定されている。したがって、計画道路の高さは、移転しない家屋等に接する従前地の、「宅地盤の一番低い箇所の高さ」に合わせることができれば従前の土地利用の継続は可能といえる。

しかしながら、既存の道路は、長い間舗装の補修を繰り返してきたことにより舗装面の凹凸が激しく、その道路沿いに建つ家屋の宅地盤についても、道路との高さが家屋ごとにバラバラであることも多いため、移転しない全ての従前地の最低宅地盤に合わせて縦断勾配を設定すると、変化点だらけの道路になってしまう。

そこで、工作物等の補償対象範囲が広がることになるが、最低でも家屋等が建っている宅地盤より低くなるように計画道路の高さを設定し、道路との高低差の解消が必要になった駐車場施設などは、補償対象として扱うようにする。

【図3 従前地の宅地盤と計画道路との高さの関係】



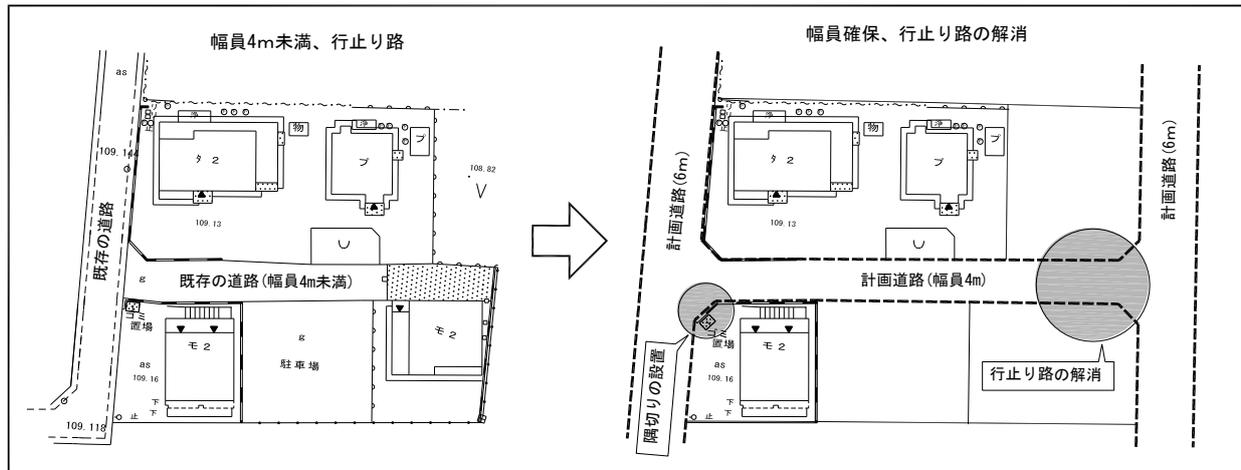
計画道路の縦断勾配は路線測量の成果によって判断するが、家屋が存する宅地であれば、建物が建っている宅地盤と、宅地への入口（駐車場など）の高さの情報が必要になってくるため、路線測量で行う「横断測量」で必要な箇所を調査できるよう、予め位置を把握しておく必要がある。

3. 道路構造令や建築基準法等に適合しない既存道路の処理について

民間開発等で設置された道路の中には、現在の道路構造令や建築基準法に適合しない道路構造のものが見受けられる。主に幅員や隅切り長の不足が挙げられるが、このような開発道路を生かし計画道路を配置する場合には道路管理者との協議が重要である。

建築基準法上の幅員確保は当然行うべきであるとして、行き止まり道路や隅切りが無い道路などは、防災上の観点から補償費が増加しても改善を検討する必要があると考える。

【図3 開発道路の改善】



4. 仮設工事による工事費の増加

居住している住宅前の道路工事などは、居住者の生活環境を保全する必要があることから、仮設工事が多くなる。水道管の敷設替えはもちろん、仮駐車場や仮設道路の整備等が必要となり、既存家屋を残すことにより工事の効率は低下する傾向にある。水道施設については仮設管の設置が必要な場合は、水道事業者と区画整理施行者のどちらに費用負担が発生するか等、事前の協議が必要になる。

5. 地権者の反応等

自身の家屋が移転の対象になるかどうかについては、個々の地権者によって反応はさまざまであるが、全体的に見ると事業当初移転に消極的だった地権者も、事業が進んでいくにつれ、徐々に移転に理解を示す傾向にあるように見受けられる。それは、移転対象となった周辺の住宅が新しくなっていく様子を見て、今まであった事業全体への不安や移転補償についての知識不足が少しずつ解消されていくからだと思われる。

しかしながら、今回紹介しているような家屋移転を極力避ける場合には、少し赴きが違ってくる。直ぐ近くの家屋の中でも移転対象と、そうでないものに区分され、移転対象とならなかった地権者には道路沿いの工作物の補償金のみが支払われることになる。当然、移転対象になった地権者に対する家屋の補償額が、新築の費用分補償されているわけでは無いが、自己資金を合わせて従前よりも立派になった近所の家屋を見ると、不公平感が出てしまうようである。

また、近所との比較だけでなく、自身の家庭の事情により移転に対する考え方も異なる。高齢者にとっては、二世帯住宅等の予定が無い限り、家屋の設計に係る業者との打合せや、見積りの収集などが苦痛に感じる人も少なくない。建物の老朽化により建替えを考えていた地権者の家屋が移転対象から外れた場合も不満の対象となる場合もある。

このように個々の地権者の境遇や意向に沿って、移転対象を決定することは施行者にはできないため、移転対象について明確なルール付けが必要である。特に事業途中の見直しにより、移転対象となった、あるいは対象から外れた場合など、見直し理由を明確に説明できるようにすべきである。

おわりに

事業途中の見直しにしても新規事業の立上げ時にしても、家屋等の移転を避け移転補償費を軽減する手法には、これまで述べてきたように細かい配慮が必要なものが多い。平面図上で描かれた計画線形により、移転補償費が大幅に軽減できるように見えても、個々の案件の積み上げにより仮設工事費のように増加するものもある。また、移転補償費が軽減されても補償交渉自体が無くなる訳ではなく、既存家屋を残すことにより新たな交渉・協議が必要になることもあるため、業務を担当する方々の負担は軽減されない。

しかしながら、土地価格が未だ安定しない現在の状態において、各事業者の方々も収入の確保に最大限努力されていることと思われる中で、この手法は「支出」を削減する効果の高い最良の手法の1つであると信じている。この論文が区画整理事業に携わる技術者の一助になれば幸いである。