

弁護士

小澤 英明

はじめに

組合区画整理は、広い地区に及び完成までに長い時間もかかり、多くの地権者を巻き込む。いかなる事業も目的を明確に定めることが成功の鍵であるが、区画整理事業も例外ではない。組合区画整理は、最終的には地区内の反対地権者にも強制力が及ぶのであるから、公共性を有し、かつ、地権者に利益をもたらすものでなければならない。土地区画整理法（以下単に「法」という）において、区画整理の目的が、公共施設の整備改善と宅地の利用増進とされている（法2条1項）のは、その理由からである。また、組合区画整理は、地権者の団体である土地区画整理組合（以下単に「組合」という）が遂行する事業であるから、組合の構成員である地権者が、自主的に行動しなければならない。そのために留意すべき法的なポイントを整理して示すのが、この小論の目的である。

1 地権者団体と専門家集団

組合区画整理事業で企図される土地利用計画は、その地区の地権者が望むものでなければならない。地権者が望むものでなければ、組合施行にする意味がないからである。もっとも、それは、公共施設の整備を伴うことで公共性を有するものになるから、市町村の都市計画と整合的であることが求められる。したがって、この事業性と公共性を合わせ見ることができる人材が組合区画整理事業には必要である。

現実的には、この役割を素人が担うことは困難であるので、事業には専門家集団が関与せざるを得ない。それが、組合区画整理事業にゼネコンやデベロッパーやコンサルという民間企業が組合設立の準備段階から関わる理由である。もっとも、専門家集団は下支えの役回りであり、目的とする計画された

市街地に当該地区を引っ張ってゆくためには、地権者のリーダーが必要である。一人であっても複数名であってもよいが、このような地権者のリーダーがない事業は、困難な事態に対応することが難しい。リーダーが理事長に、その仲間（カンパニー）が理事になるという、人的組織の骨格ができあがることが必要である。

助言する民間の専門家集団が逃げ出すような計画だとそもそも事業性がない計画である。専門家集団も事業がうまくゆくことで利益を得るからである。地権者団体と専門家集団との関係は民法上の委任関係と見てよいので、委任する地権者団体は、専門家集団に対する信頼を失った場合は、いつでもその関係を断ち切ることができるのが原則である（民法651条）。

組合区画整理の場合、組合が設立認可されるまでは、地権者の集団に法人格はない。組合が設立されるまでは、次に述べる準備組合と呼ばれる状態にある。

2 準備組合の組成

公共性が高い事業であれば、地区的市町村が組合の設立まで事業の支援を行うことがある。また、組合区画整理の事業化により収益を期待できるゼネコンやデベロッパーが組合設立までの準備費用を立て替えることがある。組合の設立が認可されて組合の法人格が付与されれば、その準備組合の債務は組合に承継されるとの約定で準備組合が設立される。ゼネコンは、組合の土木工事を特命（施工会社をあらかじめ一社選定して見積りをとり、契約・施工に進めていく発注方式）で受注したいので事業に関心がある。補助金が入る工事であれば入札が必須だが、そうではない工事では入札によらない発注も可能だからである。デベロッパーは、保留地の購入や換地の購入の機会を増やして、宅地販売のタネ地を仕込

むことができるので、事業に関心があるのである。事業の準備段階は事業化できないリスクがあるので、そのリスクを負って費用を立て替えるゼネコンやデベロッパーには地権者も信頼を寄せることになる。土地区画整理組合は、設立が認可されても自己の固有の資産は何もない。しかし、組合設立の認可がされれば、順当に事業が進むであろうと一応期待はできるから、法人としての組合に必要な資金について金融機関は融資が可能である。しかし、組合が設立認可されて法人格が付与されるまでは、有力な地権者たちを核として権利能力なき社団¹としての準備組合が存在するに過ぎない。

3 土地利用計画と換地設計

区画整理事業が満足のいく結果をもたらすかは、マクロでは、実現しようとしている土地利用計画が当該地区の地権者全体にも、同地区の所在している市町村にも、歓迎されるかによるが、ミクロでは、個別の地権者の換地が適切かによる。このミクロの処理の原則が照応の原則（土地区画整理法89条）である。かつては、従前地に対する換地の位置、形状、面積等は、土地利用計画のもとで自動的に決まるのだという驚くべき議論が一定程度通用していた。換地処分とは、そのしかるべき換地を発見し決定する行為であるという議論すら存在した。そのような議論に対し、私は、「そんなわけないじゃないか」とつて論文を書いたことがある²。

換地をどこにどのように決めるかの選択肢は無数にあるのであり、より適切な換地は何かを検討するのが、施行者の役割である。どの換地設計が絶対的に正しくて、どの換地設計が絶対的に誤りであるという議論自体、不毛でかつ有害である。換地設計に何かひとつの正解があると思うと、その正解からはずれることを恐れて、硬直的で形式的な換地設計しかできない。「目白押し換地」などと呼ばれていた時代もあったが、従来の土地の並びを換地で形式的に重視するなどすると、よい住宅地の設計はできない。広大な港北ニュータウンの区画整理で、施行者であった住宅公団職員の清水浩氏と港北開発事務所長の川手昭二氏の柔軟な発想で、申出換地方式が導

入され、以後、多くの事業で申出換地方式が利用されている。申出換地は、換地の土地利用、位置等において、組合員の意向を組み入れるものであり、換地設計を豊かなものにできる。そのため、この方式を利用することで地権者の区画整理に対する不満は劇的に減った³。

申出換地方式で換地計画を策定することを前提に、土地区画整理の準備段階から議論を進めることができ、多くの場合、実りある成果をもたらす。その地区にふさわしい、道路の新設、付け替え、共同利用街区の設定、保留地（商業施設敷地でもマンション敷地でもよい）の設定、公園の位置、形状、規模等には、多くの可能性がある。当該地区が従うべき都市計画はあるが、その中で地権者が望む土地利用計画はいくらでも可能性があるのである。申出換地方式は、区画整理における真の地権者参加方式であると言える。この方式を採用するには、当該地区的地権者の意向調査が不可欠である。準備段階で想定する土地利用が地権者の満足を得ないようであれば、組合区画整理を進める意味がないとも言える。そのような場合は、土地利用計画自体を見直す必要がある。地権者の意向に沿った土地利用計画が現実に実現可能か否かは、次に述べる事業性の検証が必要である。

なお、申出換地の究極型というべきものに、短冊換地と呼ばれるものがある。短冊換地とは、共同で土地利用を行いたい複数の地権者が換地を短冊状に切り刻んだその一片を換地として取得する換地の手法であり、有用性が高いが注意すべきことも多い。別稿で詳しく論じたので、参照されたい⁴。

4 事業可能性

区画整理の事業を完成させるには、完成までに要する費用を組合が支払えるだけの収入を確保することが必要であり、収入と支出のタイミングも合わせる必要がある。収入は、保留地処分金と補助金と公共施設管理者負担金がリソースである。支出は、測量費、設計費、工事代金、コンサル費用、事務局経費等である。これらをシミュレートする必要がある

が、一番重要なのは、保留地処分代金である。ほかの収入や支出は、一定程度の確度をもって想定できるが、保留地処分金の見通しは精密にマーケットリサーチをしておかなければ判断ができない。この見通しにはプロの判断を要する。

ゼネコンやデベロッパーが業務代行契約を結んでいる場合は、事業計画に従った保留地処分金で保留地を引きとることが通常約定されている。したがって、ゼネコンやデベロッパーは、専門家として保留地処分金を計算しておかなければならぬ必要性がこれらの民間業者側にある。コンサルも区画整理事業の専門家であるが、最後に保留地処分の責任を負うわけではないので、業務代行を行うゼネコンやデベロッパーほどこの点の判断に真剣さはないだろう。組合設立前に事業のおおよその見通しがたたないままでは、この大事業には乗り出せない。したがって、組合設立認可までに、これらの見通しをたてて、事業計画を策定する必要がある。これは、事業の成否を推し進めるためのきわめて重要なポイントである。

5 地権者の理解

地権者が組合区画整理に協力してくれるかは、この事業を事実上推進する人たち（組合設立後は理事及び組合を支える専門家集団）をどれだけ信用できるかにかかっている。とりわけ頑強に反対する地権者にこれらの人たちがどれだけ信用してもらえるかが事業成功のカギであり、これを素通りして事業に成功はない。ここをおろそかにすると、事業完成までとんでもない苦労をかかえこむことになる。区画整理のように一定の地区の権利者全員を巻き込む事業は、事業に無関心であるとか事業に反対する人々を多少なりとも地区内に抱え込むことになる。そのような人たちの中には、区画整理を理解しようとしない人もいる。そのような人たちには、事業が何をもたらすかを丁寧に説明する必要がある。多くは、事業中や事業後の生活や営業継続に対する不安があるから、その不安からの質問に誠実に答えることができなければならない。すべての地権者に関心が高いのは従前と従後の財産の変動である。組合設立前に、事業の概要、スケジュール、当該地権者

の換地の位置や面積、また、申出換地手法を導入する場合は、そのルールなどの概要を知らせておくことが肝要である。

6 土壌汚染、地中廃棄物、地下構造物

地表に存在する事業遂行の障害は目で見えるが、やっかいなのは、地中の土壌汚染や地中廃棄物である。特に1970年（公害国会の年と呼ばれ現在の環境法規の多くが制定された年である）以前は日本は環境法規が今から見ると何もなかったような時代であり、1970年以前に工場であった工場跡地などは地中にどれだけ土壌汚染があるかわからない。また、耕作放棄地のような土地では、過去、廃棄物が大量に地中に埋められているかもしれない。実際に、土地区画整理事業を開始した後に、これらの問題に直面して事業が止まってしまったところも少なくない。土壌汚染や地中廃棄物が見つかれば、従前地の土地評価を見直さなければならないが、どれだけ減価して評価するかが非常に難しい⁵。したがって、これらの土地の問題があるかどうか、事業を始める前に可能な限り調査をしておく必要がある。

問題があり得る土地は、施行地区内に取り込まないか、地区内に取り込むとしても可能な限り現位置換地を行うことが賢明である。地区外にできない場合で、現位置換地も無理な場合は、事前に地権者から可能な限りのヒアリングを行って、理事会等でこれらの問題を含む土地の評価について議論をし、問題が判明した場合にどのように評価をするか、事前に評価基準を決めておくべきである。どの程度減価するかにつき、各組合で土地評価基準を決めていれば、それに従う減価は正当化できる。基準に従ったプロセスに問題がなければ、そのプロセスを経たということがその評価の正当性を根拠づけると考えができるからである。すなわち、実体的に何が評価額として適切なのかを判断することが難しい場合（さまざまな意見がありうる場合）、その判断が所定の手続きを踏んだうえでのものであるか否かで、その減価の判断の適切さを論じることには合理性がある。地中に問題があるかもしれない従前地の所有者には、書面で過去の土地利用履歴の申告をさ

することが重要である。虚偽の申告があれば、その虚偽申告をもって不法行為として従前地の所有者に法的責任を問うる余地が残るからである。

なお、地中に過去の建築物の地下構造物がある場合も、土壤汚染や地中廃棄物と同様の問題があるので、十分に注意が必要である。

7 組合の総会、理事・監事

組合の最高意思決定機関は総会であり、総会の議決に基づき、理事会が業務運営を行う。総会と理事会の詳細は、土地区画整理法などの解説書にも詳しく述べられているので、本稿ではとりあげない。従来にも増して、今後は、一般組合員を重視する情報開示が求められるであろう。時代に応じて、組合運営も変化が必要である。

注意すべきは、理事会の役員である理事や監事は、その多くが施行地区の古くからの地権者や名士であり、人望のある人々が選ばれるが、企業運営に必要な知識と経験には乏しい場合が多いということである。しかし、常識があれば、自分に処理できることとできないことの判断は可能であり、自分で処理できないことは、その道の専門家に相談すればよい。業務代行者やコンサルは、その処理を手助けできる。これらが信頼できる企業であるとの評判があれば、組合事業の多くは、これらの企業に相談することで、とどこおりなく進むことが期待できる。理事や監事の役割は、これら民間企業の助言等に違和感を覚える場合に、他に意見を求めることがあり、そのような場合は、躊躇なく市町村に相談すべきである。おかしくないかと思いながら、ずるずると流されてしまい、その結果、組合事業が破綻するような事態に至ると、理事や監事は、善管注意義務違反として個人で組合に対し損害賠償債務を負うことにもなりかねない。

バブル経済が崩壊した平成2年以降、少なからぬ組合事業が破綻したことがある。その中には、土地区画整理組合に貸し付けていた金融機関に対し、連帯保証を差し入れていた理事が個人責任を追及されたケースもあった。理事になることで何の経済的メリットもなく、ただ地域の名士としての義務感から

理事に就任した人が、金融機関から慣例と説明され、連帯保証人となり、悲惨な目にあった事例もある。このような事例については、かつて詳しく論文にまとめたことがあるので、それを参照されたい⁶。ポイントは、理事や監事が組合債務に個人的に連帯保証を行うなどあってはならないということであり、組合に金銭を貸し付ける金融機関もそれを求めるべきではないということである。

8 仮換地指定

区画整理事業の最大のエポックは、仮換地指定である。仮換地が指定されて、従前地所有者は従前地の使用収益権を失い、仮換地に使用収益権が移る。圧倒的に多くの場合、仮換地は換地予定地の仮換地であるので、仮換地の指定を受けることで、施行後の状況が予測できる。仮換地がそのまま換地になることが予想されているため、仮換地指定の段階で、地権者間に公平が保たれなければならない。すなわち、照応の原則がみたされる必要がある。申出換地方式を採用し、仮換地を定める場合は、申出にそった仮換地であるか否かが地権者の関心事であるから、その理解に役立つ情報提供を行う必要がある。すなわち、仮換地指定の前に、仮換地案を地権者に示し、仮換地が地権者の意向に沿っているかを確認する作業を行うことが望ましい。このような地権者の意思確認のための仮換地案の提示は、実務上、仮換地案の供覧と呼ばれている。そのような作業を通じて、地権者の本当に望んでいる意向を把握し、仮換地指定に地権者の意向がよく反映されることになる。このように地権者の意向を把握した上で仮換地指定に対しては、不服申立もなく、取消請求もないという望ましい結果につながりうる。

9 反対地権者対応

反対地権者対応は、組合区画整理事業を行う上で、施行者が最も悩む問題である。反対者を可能な限り少なくするには、日頃の丁寧な情報開示と説明が何よりも大事なことだが、地権者の中には、合理的な理由なく反対する者もいる。単に補償金つりあげ

を狙った反対の場合は、区画整理事業が民間デベロッパーの地上げとは異なって、補償金がすべて所定の基準で支払われることを丁寧に説明する必要がある。誰かを理由なく有利に扱うと、理事の背任という犯罪を構成しかねないこと、補償基準としては用対連（用地対策連絡協議会）基準があり、施行者がこの基準からはずれた補償をすると、組合に対する補助金等が支払われなくなるおそれも生じることを説明し、理解を深めてもらうしかない。厄介なのは、お金の問題で反対する人ではなく、例えば、理由のない感情的反発があるような場合である。土地区画整理事業そのものに反感をもつ人もいる。こういう場合は、話し合いでは解決しないこともあるので、次に述べる直接施行を念頭に置いた対応が必要となる。

10 直接施行

区画整理事業は、最後は反対地権者も従わせることができ、そのために組合と組合員との関係は、最終的には、組合の行う一方的な行政処分で規律される。つまり、組合は、土地区画整理法にしたがって、組合員に義務を課し、権利を制限できる。そのような一方的な行政処分が違法であれば、組合員もたまらないので、組合員には不服審査請求や取消訴訟の道が用意されている。しかし、用意はされるが、不服審査請求が申し立てられても、また、取消訴訟が起こされても、行政処分自体の効力はその争いに対する判断が確定するまで効力を失わるのが原則である。そうは言っても、例えば、仮換地指定を受けて従前地の使用ができないのに、事業に反対して従前地から出て行かない組合員もいる。この場合、組合は、実体法上はその組合員に対して土地の明渡しを請求できるが、その権限をどうやって行使するのかという問題がある。法の世界では権利があるということと権利を自ら行使できるということとは別であり、裁判所のお墨付きがないと相手方が抵抗しているのに無理やり権利の行使はできないのが原則であって、これを自力救済禁止の原則という。すなわち、そのような場合の権利の行使には裁判所の執行力ある判決や決定が必要になる。しかし、土地区画

整理法では、「直接施行」の手続きに則るならば、裁判所の力をかりずにその権利を行使できる道が用意されている。裁判には確定まで長期の時間がかかるからである。この手続きは、土地区画整理法77条に規定がある。組合施行の場合、この直接施行を実施するには、当該土地の所在する市町村長の認可を得ることが必要である（法77条7項）。

直接施行としての移転、除却の対象は、土地に存する「建築物その他の工作物又は竹木土石等」である（法77条1項）。つまり、従前地にこれらが存在したままでは施行者が工事をするにあたって邪魔になり工事が妨げられるからである。

この直接施行は、反対地権者と相対峙するものだから、施行者にとって、とりわけ理事らにとってはストレスの高いものであり、可能な限り避けたいことである。反対地権者の反感はときに直接施行を認可した市町村に向かうことがある。人間、誰しも、人に恨まれたくはないのであって、直接施行の認可を担当する市町村の公務員も例外ではない。根性が座ってないと認可も出せないのであり、逃げ回る印象の市町村も少なくない。しかし、それでは事業が進まない。土地区画整理事業を実力で阻止しようとする地権者に対する直接施行の認可を不合理に留保することは、違法な不作為とも評価することが可能であり、当該市町村は、認可の遅延による事業の遅延の損害を組合から賠償請求されるリスクがある。

直接施行は、実力で地権者をねじ伏せるような行為であるので人権侵害がおきやすい。そのため十分慎重でなければならない。しかし、過度に地権者との衝突をおそれて逃げるのでは事業は達成できない。直接施行のふむべき法的ステップを事前に十分に確認し、想定可能なあらゆる事態に対応できる態勢をととのえて、タイミングに直接施行の手段をつかった事業を行うことが本来である。とはいえ、直接施行の必要性は、まれにしか生じないことであるから、必要な事態に直面すれば、直接施行の経験のあるコンサルタント等に十分な指導を受ける必要がある。

直接施行の認可を出し渋る市町村から認可を引き出すのは容易ではない。事業によっては、「もう、待てない。」場合もある。そのような場合は、イレギュ

ラーなことだが、裁判所の仮処分命令を得るという手段もある。裁判官も人の子だが、組織の中で批判されることもなく（憲法76条3項）、一般国民から攻撃の標的にされることもない。裁判官は一般国民からすると神様のような存在でもあり、自分に都合の悪い判断をしたからといって、神様を恨む気にもなれないからである。したがって、裁判官は、正しいと考え、また、必要なことであれば、思い切った判断を行うことに躊躇がない。直接施行の認可がなかなか出ないので、仮処分で事態を開いた事例があることは知られている。この場合は弁護士に相談するしかない。

11 補償

組合員の事業に対する反対の理由にはしばしば補償が不十分であることがある。補償については、前出の「用対連基準」があり、それによる判断となるが、補償分野はかなり専門的な分野である。細かな論点について区画整理のコンサルタントに聞いて、「そこは補償コンサルに確認してください。」と言われるほどである。このように損失補償コンサルが独立した専門家としての地位を確立しているのは、損失補償の基本は、土地収用法の損失補償だからである。収用事業にかかる損失補償も、土地区画整理事業にかかる損失補償も、市街地再開発事業にかかる損失補償も、いずれも基本は同じである。大きく分けると、財産を取り上げることによる権利者の損失に対する補償と、事業の遂行を甘受しなければならない権利者に通常生じる損失に対する補償であり、前者を対価補償と呼び、後者を通損補償（通常生ずる損失に対する補償）と呼んでいる。通損補償は、収用事業でも区画整理事業でも再開発事業でも同種の損失が問題になるので、補償コンサルがその経験から実務的な回答を出せるわけである。

区画整理の場合、土地を取り上げるわけではなく従前地に対しては換地を与えるものであるから土地の対価補償はないが、建物については曳家を除くと、建物を除却するので対価補償がある。建物を賃貸していた場合は、従前地所有者が換地内に新建物を再築しても、既存建物と新建物との間には建物の同一

性はないので、借家人には建物から退去を迫られることによる通損補償が行われる。一方、既存建物の所有者は、借家人から賃料収入を得られなくなるので、その損失を補償する通損補償が行われる。もっとも、建物所有者が、区画整理事業の途中で借家人に対して立退料を支払うのと引き換えに建物の明渡しを受けるような場合は、土地上の権利者としては建物所有者だけが残るので、組合は建物所有者のみを補償の相手方とすればよい。

区画整理に特有の補償に、いわゆる「101条補償」と言われるものがある。これは従前地も仮換地も使用できなかった期間について通常生じる損失についての補償である。典型的には、次のような場合である。すなわち、仮換地指定により仮換地の使用収益権を従前地所有者は失い、従前地の管理権は施行者である組合に発生する。この場合、従前地の所有者には仮換地の使用収益権が発生するが、仮換地を使用収益できる日を別に定めると通知が出されれば、その通知までは従前地も仮換地も使えなくなる。この両方の土地を使用できない期間の補償が「101条補償」と呼ばれ、法101条1項が根拠条文となる。

12 保留地予定地

保留地予定地は換地処分がなされると保留地となる。保留地は換地処分で施行者に原始取得され、それまでに保留地を購入する約束をした人が施行者から保留地の所有権の移転を受けるわけである。換地処分の前は、保留地とは呼ばずに保留地予定地という。保留地予定地は仮換地指定と同時に指定されることが多い。その保留地予定地は、施行者である組合の管理権限が及ぶ土地である。組合と買主との間で保留地予定地の売買契約を締結する場合は、換地処分により保留地予定地が保留地となることを条件に、保留地の所有権移転を約束するものであり、換地処分までには、保留地予定地を買主に引き渡し、その利用権を認めることを約束する。いつ引き渡し、いつ代金を払うかが問題になるが、それは売買契約で自由に定め得る。買主としては、換地処分がなされない限り保留地は登記すら存在しないのであるから、換地処分前に代金の多くを支払うことには抵抗

もありうるが、私の経験では、引渡しを受けると同時にほぼ全額代金の支払いを組合が受けている事例が少くないように思われる。

保留地は換地処分ではじめて生まれるもの、それ以前の保留地予定地の指定の段階で、将来保留地として使用できる土地が事実上生まれることから、この保留地予定地がどこにあり、誰がその権利を有しているのかを明らかにし、一般の目にも触れさせることは、保留地予定地の権利者の権利保全につながる。したがって、土地区画整理法84条1項の施行者の事務所に備えるべき簿書には、保留地予定地に関する簿書も含まれ、利害関係人の閲覧対象であると解されている⁷。

おわりに

本稿は、私が区画整理に関して法律相談を受ける機会の多い論点とその基礎となる法律知識をまとめたものである。これらの論点について正しい最新の法知識をもって対応することが組合区画整理を法的に健全に運営するために必要なことだと考えるからである。区画整理は再開発と同様に権利の交換分合という特殊な手段で計画的な市街地をつくりあげるための優れた手法である。そのため、これを今後もいかす工夫が必要である。土地区画整理法の分野では、先年あいついでなくなられた松浦基之弁護士（2021年逝去）と大場民男弁護士（2019年逝去）によるすぐれた著作がのこされている。松浦弁護士の「土地区画整理法」（平成4年、第一法規、特別法コンメンタール）と大場弁護士の区画整理に関する一連の著作、その集大成でもある「条解・判例 土地区画整理法」（平成26年日本加除出版）は、いずれも不朽の名著と呼ぶに値する。この両弁護士の著作は、もはや更新されることはないが、法律上の議論の枠組みを提供してくれるものであり、国土交通省の「逐条解説土地区画整理法」（ぎょうせい）のアップデート版とともに、今後公刊される新しい裁判例を常に参照することで、法律問題を精密に議論し検討することを可能にする。本稿を閉じるに当たり、両先生の区画整理分野における学問的貢献に敬意を表したい。

注

- 1 「権利能力なき社団」とはわかりにくい用語だが、一般に、団体としての組織を備え、多数決の原則によって団体の意思決定が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているものと理解されている（最高裁昭和39年10月15日判決等）。四宮和夫・能見善久「民法総則第9版」（2018年弘文堂）169頁等以下等参照。
- 2 小澤英明「区画整理における換地計画の自由と制約－原位置換地主義の批判と申出換地の検討」（ジュリスト1995年1076号64頁以下）
- 3 清水浩氏と申出換地については、小澤英明「区画整理とリーガルマインド」（区画整理士会報2020年9月号2頁以下）参照。もっとも、申出換地の手法を採用する場合も、紛争が発生している事例は、例えば、湯川二朗「土地区画整理事業における実務上の諸問題」（産大法学51巻3-4号（2018年1月））361頁以下で、石川県河北郡津幡町北中条地区や埼玉県宮代町道仏地区が紹介されている。筆者は、この両地区の紛争の詳細を知らないので、その事業の適否をコメントできないが、土地利用計画に無理はなかったか、地権者に対する情報開示や説明に十分ではないところがなかったか、また、申し出をしなかった地権者の利益を配慮して換地設計の一部変更等を行う余地はなかったか、などの観点で、事業の進め方を反省することが先であり、かかる紛争事例が発生したことをもって「申出換地」方式自体を否定するのでは地権者参加のまちづくりを否定することになると考える。
- 4 小澤英明「短冊換地の法律問題」（区画整理士会報2021年5月210号2頁以下）
- 5 土壤汚染と土地区画整理については、小澤英明「土壤汚染の土地をめぐる法的義務と責任」（2019年新日本法規）第7章「土地区画整理事業の汚染土地をめぐる法的義務又は責任」参照。筆者が訴訟代理人をつとめた事例であるが、市町村施行の区画整理事業で、ガソリンスタンドの地下のタンクの亀裂からガソリンが流出し、ガソリンに含まれるベンゼンで地下を汚染した事例がある。施行者である四街道市が対策費を負担して汚染を除去し、土地所有者に対策費相当の不当利得返還請求を行ったが、裁判所は、その請求を認めず、土地評価を減額して処理すべきと判断した（東京高裁平成23年9月7日判決、判例集未登載）。
- 6 小澤英明・飛田博「土地区画整理組合の再建 一君津市郡土地区画整理組合の一例」（区画整理 2008年11月号28頁以下）。この論文では賦課金についても詳しく述べている。
- 7 国土交通省都市局市街地整備課監修「逐条解説土地区画整理法第二次改訂版」（ぎょうせい 平成28年）315頁。

（おざわ ひであき）