

2020年8月20日

土地区画整理の直接施行

弁護士 小澤 英明

Q1 土地区画整理事業で直接施行ということばを聞きますが、どういうものですか。

A1 土地区画整理事業は、既成市街地の再編にあたって重要な役割を果たします。再編が可能なのは、再編すべき地区（「施行地区」と言います）内の地権者の土地をその同意なく事業に組み込むことができるからです。したがって、土地区画整理事業においては、施行者が地権者の権利を一方的に制限したり義務を課したりすることができます。それらは行政処分として行われます。土地区画整理事業の場合、施行者は、一定の手続きにのっとり、一定の要件のもと、必要があれば、施行地区内の建築物等を自ら移転したり除却したりできます。これを「直接施行」と呼びます。つまり、民事訴訟を提起して確定判決を得るといったようなプロセスを経ることなく、建築物等の移転や除却を施行者自らが行えます。

Q2 直接施行が必要になる場合はどういう場合ですか。

A2 法律上の要件については後述しますが、事業に反対するか事業に協力しない地権者がいるために、直接施行のような物理的強制が必要となります。その背景事情を説明します。

かつては、地権者の意向を十分にくみ取ることなく、機械的に換地計画を定め、その計画が絶対的に正しいものとして地権者に押し付けているという印象を与えかねない事業もあったようです。したがって、土地区画整理事業については、最初から聞く耳をもたないという地権者も少なからずいました。今や、地権者の意向を最大限くみ取って換地計画に反映する申出換地手法が普及しましたので、このような地権者はかなり少なくなったと思います。しかし、今なお、土地区画整理事業には反対とか、協力したくないという態度を示す地権者がいます。事業に伴う損失補償の金額が不満である場合も少なくないのですが、このような地権者には、ごね得で補償金額がつりあがることはないことを丁寧に説明すると多くは理解してくれます。問題は、「おれの土地だから、他人にあれこれ言われる筋合いはない。」という気持ちの地権者です。これは、憲法29条3項の「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」という文言を理解していないことによるものですが、本人には、土地区画整理事業こそ悪であるとの信念があるため、深刻な紛争が生じることがあります。そのような場合に、このままでは事業が行きづまるといふ局面で、直接施行が必要となる事例が多いように見受けられます。

質問箱2

Q3 ごね得で補償金がつりあがらないのはどうしてですか。

A3 建築物の移転や除却を自主的に行わない地権者に対しては直接施行の手段が施行者に与えられており、損失補償は、協議ができない場合、別途収用委員会や裁判所で争うこととされていますので、ごねても仕方がないからです。また、補償基準がかなり細かく規定されているからでもあります。補償基準は、法律に規定されているわけではなく、用地対策連絡協議会（実務上、「用対連」と言います。中央用地対策連絡協議会の会長は国土交通省土地水資源局長が就任するなど国の関与が大きい組織です。）の定める損失補償基準に定められています。これは、一応の基準ですが、土地区画整理事業を組合事業（地権者が集まって土地区画整理組合という法人組織を設立し、その組合が施行者となる事業）で行う場合も、事業費の多くが補助金や公共施設管理者負担金という国や地方公共団体からの資金によるものであり、これら公的資金は、損失補償が用対連基準によることを前提として出されるもので、組合事業でも、用対連基準で損失補償を考えざるをえません。

Q4 法律上、直接施行はどのような場合に認められるのですか。

A4 土地区画整理法 77 条で直接施行の手続きを定めています。①仮換地を指定した場合、②従前の宅地について使用収益を停止させた場合、③公共施設の変更又は廃止に関する工事を施行する場合で、既存の建築物等を移転又は除却することが必要となる場合に、施行者は、直接施行、すなわち、その移転や除却を行うことができるとされています（77 条 1 項）。

手続きとして注意すべきは、直接施行をする場合は、事前に地権者に対し、期限を示し、自ら移転又は除却の意思があるか否かを照会する必要があること（77 条 2 項）、住居については直接施行まで 3 か月以上の期限を確保しなければならないこと（77 条 3 項）です。施行者は、期限後は、自ら建築物等を移転又は除却できます。ただし、組合施行の場合は、建築物等の所在する土地の市町村長の認可を受けなければなりません（77 条 7 項）。

Q5 直接施行にあたって施行者として実務上注意すべきことはどういうことですか。

A5 一般的な注意事項は、直接施行が不意打ちにならないように、事前に当該地権者に事業のスケジュールを示し、そのスケジュールにしたがった事業を遂行するには、いつまでに自主的に建築物等の移転又は除却してもらう必要があるのかを、十分に説明しておくことです。深刻な紛争になるのは想定外の局面に至った場合ですので、ある時期を過ぎれば直接施行もありうることをきちんと説明して、地権者に覚悟してもらうことが肝要です。

実務的には、①直接施行の当日行うべき手順を明確にし、関与する人員の役割分担を明確にすること、②直接施行前に準備することを明確にすること（特に住居の場合は、ホテル等の宿泊施設の確保の必要性の検討、地権者が直接施行に反抗する

質問箱2

場合に備えて警察への協力依頼、居住者が高齢者や病人の場合の様態の急変に備えて病院又は消防署への協力依頼、直接施行の記録を残すための撮影者の確保（きわめて重要です）、動産を一時的に保管する場所又は倉庫（リース）の確保等）、③直接施行後に要する各種処理（廃棄物処理等）を準備することなど、さまざまです。思いがけないことが重要な場合もありますので、経験ある土地区画整理コンサルタントの協力を得て、詳細な準備が必要です。

直接施行においては、地権者等に対し手荒な行為を決して行ってはなりません。地権者等の抵抗により安全な直接施行ができない場合は、警察の助けを求める必要があります。

以 上