

標題 仮換地先・補償交渉における合意形式を調停で進め都市機能の集約を図った取組み

氏名(所属) 大場民男(大場鈴木堀口合同法律事務所)

### 1 都市機能の集約(土地利用の整序)と土地区画整理事業

- (1) これからの街づくりにおいては、様々な都市機能例えば商業・業務又は居住といった機能を集約する。すなわち土地利用を商業・業務・居住などの都市的土地利用を整序することが必要であり、望ましい。土地区画整理事業は換地処分という法的手法を用いて施行地区内の宅地を移動させるので、土地利用の集約・整序する絶好な機会を提供する。土地区画整理事業の活力・ポテンシャルは土地利用の集約・整序を通して発揮されると言ってもよい。
- (2) 土地利用の集約・整序を立法上、土地区画整理法85条の2(住宅先行建設区)、85条の3(市街地再開発事業区)、85条の4(高度利用推進区)、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法13条の共同住宅区、17条の集合農地区などによって行なうことがあるが、それぞれの法定要件があり、それによらないで土地区画整理事業の施行者が土地利用計画を策定し、それにより土地利用の集約・整序を図ることが多い。
- (3) 施行地区内の土地利用計画を策定した場合には、施行者は地権者に説明会を催し、あるいは個別説明の機会を得て土地利用意向調査のヒアリング、アンケートに着手する。この調査がスムーズに進行したときは仮換地指定の準備をなした上、仮換地指定を行なう。
- (4) しかし、土地利用意向調査ができずに、仮換地指定をした場合のリスクには大きく分けて、次の2つがある。
- ①行政不服審査法による審査請求・行政事件訴訟法による取消訴訟の提起。
  - ②障害物件や造成工事が必要となった場合に協力が得られずに直接施行の実施
- (5) 取消訴訟において、土地利用計画により集約した施設用地を申出換地区域として、申し出された宅地の多く又は全部が申出換地区域への飛び換地(多くは短冊型)を受けるが、申出換地区域に宅地を所有して土地区画整理事業の反対の地権者は申出換地区域から押し出される地権者の換地は区域外の飛び換地となる。この場合下記の最高裁判所昭和54・3・1集民126号197頁との関係において法的な問題が生ずる。

土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行区域内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において右数筆の土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、右合意による換地を申し出たときは、事業施行者は、公益に反せず事業施行上支障を生じないかぎり、土地区画整理法89条1項所定の基準によることなく右合意されたところに従って右各土地の換地を定めることができるものと解すべきである。

金沢地裁平成25・3・12(判例集未掲載 大場・条解判例土地区画整理法・日本加除出版484頁一部登載)は、昭和54年判決は換地申出区域外で飛び換地が照応原則に反するものとは認められないときは、権利者全員の合意を要する根拠となるものではないというべきである、と判示する。

## 2 合意形成を円滑に進めた事例

(1) 大阪府N市N土地区画整理組合設立平成26年12月、施行地区10.5ha、設立時の土地利用状況：1世帯の居住、沿道サービス宅地利用の他は大半農地であった。

同組合の土地利用計画：大規模物流施設4.5ha、商業施設1.0ha、複合業務施設（住宅用地を含む）1.7ha、農地0.7ha、広域ポンプ施設0.4ha、道路公園緑地2.2ha、減歩率35.58%

組合としては、大規模な施設誘致を行う予定の事業であるので将来の土地利用意向調査のヒアリングを各地権者に対して行って仮換地を決定したい。

しかし、上記1世帯（建物所有し、居住している）地権者Yは設立認可申請について同意しないだけでなく、ヒアリングには応ぜず、文書送付や訪問を拒否する状態であった。この1世帯は大規模物流施設用地の内にあって他へ移動してもらわなくてはならない状況にある。

そこで組合、業務代行者及びN市から当職に対してどうしたらよいかとの相談があった。

私としては「①仮換地指定先の意向、②建築物等の除却、③除却に伴う補償金額の合意」を求めて裁判所の調停を申立てたらどうかと意見を述べた。②、③については時々、調停を利用するが、①については初めてであり、かつ、本件では最も必要なことと思われた。組合は私を申立代理人として平成27年6月25日枚方簡易裁判所へ資料1の調停申立書を提出した。裁判所から申立書副本と期日通知を受けたYは大阪のI弁護士に「私は区画整理に絶対反対であるので裁判所から通知された調停期日には出席しないつもりであるが、それでよいか」と尋ねた。I弁護士は組合代理人の弁護士は区画整理に詳しく、あなたが調停に出頭しないと組合としては折角Yの意向を聞く機会を設けたのに欠席したから、組合が考えるべき仮換地を指定し、直後には建築物等の除却通知を出して直接施行するであろうから、出頭して自分の意向・希望を述べたほうがよい。心配ならI弁護士又は事務所の弁護士が代理人として出席しようと答えた。8月、9月、10月と調停期日を経て12月14日に①、②、③について資料2の調停が成立し、事業が円滑に進行し始めた。

## [資料1] 調 停 申 立 書

平成27年6月15日

仮換地の求意向・建築物等除却調停申立事件

〒460-0003

名古屋市中区錦三丁目2番4号 相互ビル3階(送達場所)

申立人代理人弁護士 大場 民 男

電 話 (052)951-2600

FAX (052)962-5990

## 当 事 者 の 表 示

住所(略)

申立人 寝屋川市小路土地区画整理組合

代表者理事長 西川 喜久男

住所(略)

相手方 山 〇 〇 子

枚方簡易裁判所 御中

## 添 付 書 類

資格証明書 1通

委任状 1通

## 申 立 の 趣 旨

1. 相手方は別紙土地目録記載の土地(以下「本件土地」という)についての仮換地を別紙図面3記載の図面記載A地とすることを承諾されたい。
  2. 相手方は本件土地上の別紙建築物等目録記載の建築物等を平成28年5月末日までに除却されたい。
  3. 申立人は建築物等の除却について相当額の補償金を相手方に支払う。
- との調停を求める。

## 申 立 の 理 由

(前提事実)

1. 申立人組合は、平成26年12月12日に寝屋川市長の設立認可を受け、その施行地区は、別紙図面1(施行地区区域図)記載のとおりである。
- 2(1) 相手方は同図面の紅色で囲った場所に本件土地を所有する組合員である。  
(2) 相手方は本件土地上に別紙建築物等目録記載の建築物等を所有する。
3. 申立人組合の土地区画整理事業による市街化予想図は別紙図面2(市街化予想図)のとおりである。
4. 申立人は、市街化予想図のとおり土地区画整理事業を実施するので、本件土地については本件土地の現地付近には仮換地を指定することはできない。

(仮換地について)

5. 仮換地としては、住宅用地として、別紙図面3(図面1と図面2との重ね図)のうち「A」付近に仮換地を指定したいと考えている。  
申立人としては、相手方の意向を尊重すべく接触・話し合いを試みたが、実現していない。  
よって、申立の趣旨1の申立に及んだ。

(建築物等の除却等)

6. 仮換地の指定がなされると、建築物等の除却(仮換地への移転を含む)が平成28年5月末日までに行うことが必要である。  
よって、申立の趣旨2の申立に及んだ。

(建築物等の除却等に伴う補償)

7. 建築物等の除却等については、相手方に損失を生ずる。  
よって、申立の趣旨3の申立に及んだ。

## 土 地 目 録

寝屋川市〇〇町135番1 宅地 403.62㎡

## 建 築 物 等 目 録

- 1 寝屋川市〇〇町135番地1  
 家屋番号 135番1  
 軽量鉄骨造スレート葺2階建 居宅 1階 92.90㎡  
 2階 77.16㎡  
 (計 170.06㎡)
- 2 同所同番地1  
 家屋番号 135番1の2  
 鉄骨造スレート葺2階建 倉庫・車庫 1階 51.01㎡  
 2階 50.60㎡  
 (計 101.61㎡)

## 〔資料2〕

## 調 停 調 書

事 件 の 表 示 平成27年(ユ)第12号  
 期 日 平成27年12月14日午後2時00分  
 場 所 枚方簡易裁判所 調停室  
 調停主任裁判官 原 司  
 民事調停委員 福 島 正  
 民事調停委員 服 部 輝 次  
 裁判所書記官 岡 永 知  
 出頭した当事者等 申立人代表者 西 川 喜久男  
 申立人代理人 大 場 民 男  
 相 手 方 山 〇 〇 子  
 相手方代理人 井 上 英 昭

## 手 続 の 要 領 等

当事者間に次のとおり調停成立

## 第1 当事者の表示

住所(略)

申 立 人 寝屋川市小路土地区画整理組合

同代表者理事長 西 川 喜 久 男

同代理人弁護士 大 場 民 男

住所(略)

相 手 方 山 〇 〇 子

同代理人弁護士 井 上 英 昭

同 吉 田 英 樹

## 第2 申立ての表示

申立の趣旨及び申立の理由(紛争の要点)は調停申立書のとおりであるから、これを引用する。

## 第3 調停条項

- 1(1) 申立人は、相手方に対し、別紙物件目録記載1の土地(以下「本件土地」という。)について、平成27年12月25日までに別紙物件目録記載4の仮換地(以下「本件仮換地」という。)を指定する。ただし、同指定書には、審査請求・取消請求ができる旨の教示をするが、相手方はこれらの提起をしない。
- (2) 申立人は、本件仮換地について相手方が使用収益の開始をすることができる日を、平成28年10月1日と定める。
- 2 相手方は、申立人に対し、平成29年3月31日限り、別紙物件目録記載2及び3の各建物(以下「本件建物」という。)を明け渡す。ただし、天災など当事者の責に帰することのない事情が生じたときは、申立人及び相手方は、明渡期限の延長を協議する。
- 3 申立人は、前項の期限後に本件建物が残存するときは、本件建物を取壊し、収去・撤去して本件土地を更地にすることができる。
- 4(1) 申立人は、相手方に対し、建物等移転補償金として、5514万円の支払義務があることを認める。

(2) 申立人は、相手方に対し、本項(1)の金員のうち、4962万6000円を、平成28年1月31日限り、相手方指定の下記銀行口座に振り込む方法により支払う。ただし、振込手数料は申立人の負担とする。

記

金融機関 ○○銀行 寝屋川支店  
預金種類 普通預金  
口座番号 (略)  
口座名義 山○○子

(3) 相手方が第2項の期限内に本件建物から退去して本件建物を明け渡したときは、申立人は、相手方に対し、本項(1)の金員のうち、551万4000円を、平成29年4月30日限り、上記銀行口座に振り込む方法により支払う。ただし、振込手数料は申立人の負担とする。

(4) 申立人及び相手方は、本調停条項に定めない事項については、本日別途締結する(物権移転補償)契約書によることとする。

5 相手方が第2項の期限までに本件建物から退去しなかったときは、相手方は、前項(3)記載の金員の請求権を失う。

6 申立人及び相手方は、本調停条項について口外しない。ただし、法令、定款上監督機関等に開示の必要がある場合は、この限りでない。

7 調停費用は各自の負担とする。

裁判所書記官 岡 永 知

物 件 目 録

- 1 (土地) (申立書と同一につき略)
- 2 (建物) (申立書と同一につき略)
- 3 (建物) (申立書と同一につき略)
- 4 (仮換地)  
5街区1番 356平方メートル (別紙図面の位置・形状)

以 上