

標題 協議型直接施行による建築物等の移転事例

氏名（所属）福岡都市技術株式会社東京支社区画整理部補償調査課◎寺戸 大介、河野 秀和

山梨県〇〇市の施行する土地区画整理事業において、平成21年8月から平成22年3月にかけて、建物5棟を有する営業中の旅館を、直接施行の手法により施行者自ら移転した。本件は、非協議型の直接施行としては平成19年度から準備していたが、最後まで合意取得を諦めず、権利者との協議も並行して行っていた。その結果、執行宣言直前、施行者の努力が実を結び、双方合意のもとに移転工事等を行う「協議型直接施行」として実施することに合意を得ることが出来た。

1. はじめに

本件直接施行において特筆する点は、対象物件が建物5棟を有する営業中の旅館であったこと、また、執行方法について、非協議型直接施行としての強制的な移転の準備から、協議型直接施行に転換し、実施したことである。

2. 対象物件

対象物件は、総敷地面積約3,000㎡、建物5棟を有する温泉旅館で、従業員数7名の株式会社である。物件の支障状況については、従前地と仮換地が一部重なるものの、従前地のほぼ中央を都市計画道路が横断するなど、建物全部が支障となり、関連する工作物や庭園施設も配置換えによる移転が必要となる。

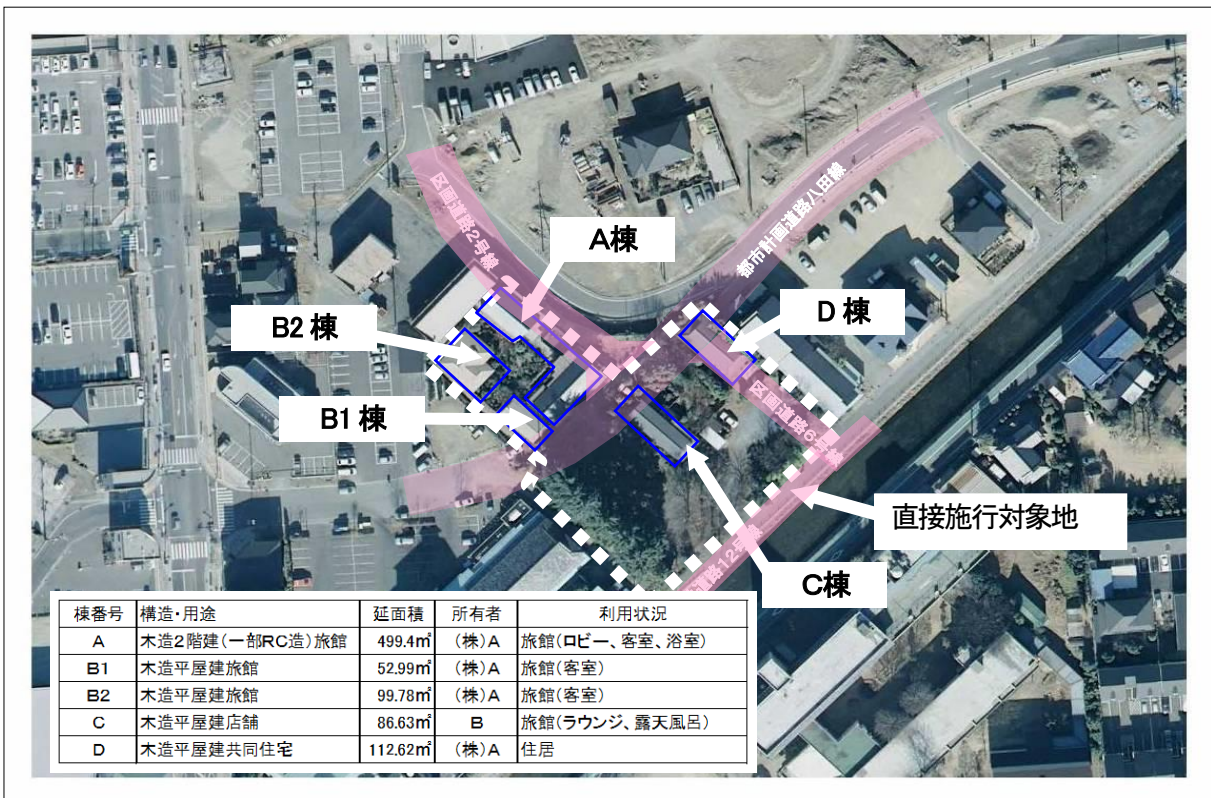


図1 物件概要と支障状況

3. 非協議型直接施行での執行計画

平成20年度に入り、直接施行の具体的準備を行った。

3.1 非協議型での実施計画等

- ◆ 移転計画は曳家4棟、除却（再築工法）1棟。曳家に伴う耐震改修その他法令改善は建築主となる施行者の責務であるとして、費用負担を行い、施工することとした。
- ◆ 関係機関との協議は、物件の特殊性から多くの機関と行うことになった。
- ◆ 執行組織は3班8係、総勢約130名。市職員は各班係の統率に専念し、実務はコンサルタントに委託した。
- ◆ 執行時の具体的行動、不測の事態の対応についてそれぞれマニュアル化した。
- ◆ 対象地の警備方法は、状況に応じて警備員による警備又は警備システムを導入した。
- ◆ 権利者及び宿泊者の退居等誘導方法については、一時宿泊施設として旅館を、権利者の仮住居については市営住宅を準備した。
- ◆ 住民や議会については説明の場を設けて理解と協力を求めた。
- ◆ 従事者については、実施計画や具体的な作業の説明、先見事例の学習など計4回の事前説明会を開催した。
- ◆ 執行着手のプレスリリースは、執行当日早朝にFAXによる各社一斉配信を行い、現地では記者会見場を設け執行本部長が会見を行うこととした。

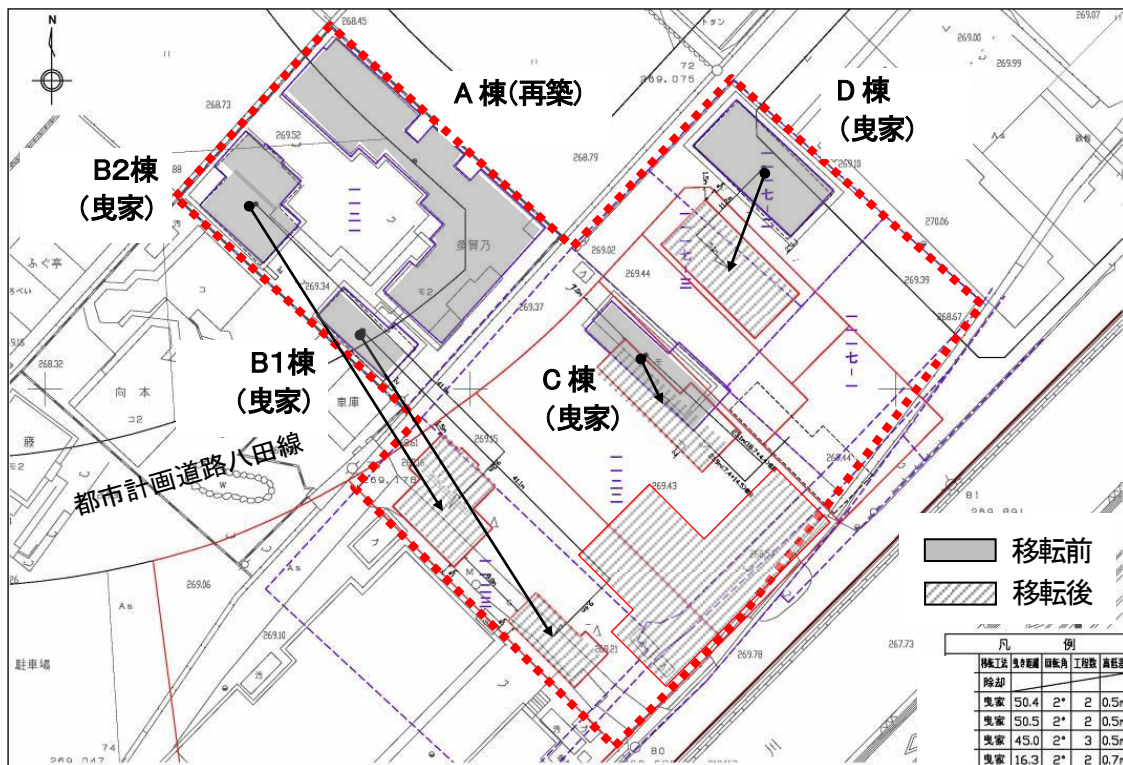


図2 移転計画図（非協議型）

3.2 現地本部・仮囲い等の設置

- ◆ 現地本部及び屋内外動産の保管施設としてそれぞれ仮設ハウスを設置。現地本部には電話、電気、水道の引き込みを行い、パソコンやFAXコピーを準備。仮設トイレを併設。
- ◆ 対象地及び作業ヤードへの部外者の進入防止と執行中の権利者プライバシーの確保のため、実施区域全体に工事用フェンスを設置。
- ◆ 工作物及び立竹木の保管施設としてバリケードを設置。
- ◆ 権利者の仮住まいとして市営住宅を準備。

4. 協議型直接施行への転換

執行着手準備が整った執行宣言予定日前日、権利者が移転に同意し、協議型直接施行に移行した。

4.1 協議型転換の理由

協議型とはいえ、直接施行として実施しなければならなかったのは事業の完了のスケジュールを担保するためであり、権利者に移転を委ねることで、再び事態が停滞するのを避けるためである。執行方法については「建物を除却する」などの重要事項は合意書を作成し、その他の移転方法等は以降協議を継続することとした。

4.2 協議型への転換に伴う変更等

事態の急変に対し、短期間で執行体制や工事方法等多くの変更を行うことになった。

- ◆ 執行組織体制については、総従事者を130名から50名ほどに減員した。
- ◆ 移転工事の設計変更等、既発注業務の変更等手続を行った。
- ◆ 関係機関へ状況報告し、協議型直接施行の執行について協議を行った。
- ◆ 関係するマニュアル等を状況に合わせて変更した。

5. 直接施行の実施

5.1 直接施行の着手

1) 建築物等明渡及び管理引継

移転工事等の着手に先立ち、建築物等の明渡しの場合を設け、権利者及び立会人立会いの下、直接施行工事対象区域の確定と、建築物の管理引継のための各建物の錠前の交換作業を行った。権利者の退居については、不測の事態を想定しつつ準備を進めていたが、結果として権利者の自主的な退居を得ることができた。

2) 動産の調査・搬出入・処分

動産については、権利者の要望も多く、一方で個人の財産を扱う作業であったため、権利者の要望と実際の作業方法については十分な協議を行った。

3) 愛玩動物の移転等

敷地内に飼われていた犬は、施行者の準備した飼育施設（動物病院）に連れ出した。観賞魚についても移転期間中の飼育について業者の準備を行っていたが、権利者自ら処分したため不要となった。

4) 供給処理施設の切断・撤去等

協議型移行後は権利者と各企業が直接契約・工事依頼等を行ったため、強制的な切断は避けられた。

5.2 移転工事の実施

1) 移転工事

動産の移転と供給処理施設の停止等が完了した後、建物等移転除却工事を約3ヶ月半かけて実施した。

外構物の移転又は除却の区分については、動産同様事前に権利者と協議し、移転するものは一時施行者が保管し、移転不要なものは解体又は伐採・処分した。

2) 保管中の動産

移転工事期間中、仮倉庫内の動産は警備会社の機械警備により管理し、保管中の一部引き取り要望については、受領書を取って応じた。

3) 権利者による倉庫建築

建物を全棟除却したことにより、新たに動産を収容する施設が必要となった。権利者と協議を行った結果、権利者自ら仮換地内に倉庫を建築し、そこに施行者が動産を収容することで合意した。

5.3 完了宣言と物件の引渡

仮換地造成後、動産等の搬入を行い、直接施行による工事等が全て完了した。完了宣言当日は、施行者、権利者、立会人3者立会いの下、完了宣言を行うと共に物件等の引渡を行い、併せて仮換地の使用収益開始を通知した。

6. 損失補償について

本件損失補償は土地区画整理法に基づき事後補償として取り扱ったため、補償金の算定及び支払は完了宣言後に行った。

6.1 補償金算定方法

直接施行による損失補償の取扱は、詳細な取り扱い方法等は定義されておらず、このため施行者では任意協議の移転補償額から、施行者が直接施行により実施した費用相当額を控除することを主旨として、独自に処理方針を定めて補償費算定を行った。

6.2 法定協議・支払

完了宣言後、損失補償についての協議を行うべく、権利者に協議書を発送した。施行者は、協議の不成立も想定し、その場合には受領拒否を理由に即日供託する用意があったが、実際には完了宣言の数日後に施行者の提示した補償金で協議が整い、補償金を権利者に支払うことが出来た。

7. 協議型転換の効果

7.1 工期短縮と経済性

第一に工期が短縮されたことが挙げられる。非協議型での工事方法は、曳家中心の移転工法であったため、着手から完了まで約9ヶ月を見込んでいたが、移転工法が除却となったことにより、工事は実質約2ヶ月で完了した。第二に、費用の面での効果であるが、物件の管理、及び不測の事態等に対する施設設置や警備等が簡略化されたこと、また、工事規模が縮小されたことなどの要因により、施行者が非協議型での執行に備えた額に対し、約40%縮減することができた。

7.2 権利者の生活再建

本件では、協議型への移行にあたって、権利者は「曳家はしないで除却して欲しい」と希望し、これを施行者は相当と認め、双方文書をもって合意した。このため、生活再建、とりわけ旅館営業の継続等については、権利者自身により、従前の経営状況や社会経済状況等を踏まえた自由な構想が可能となった。

8. まとめと課題

本件協議型直接施行は、権利者の協力姿勢に配慮し、極力権利者の意向を取り入れた中で実施した。このような直接施行は、前例も皆無であり、協議型への転換・実施に当たっては、多くの問題を事前・事中に一つ一つ解決していかなければならなかった。

例えば、移転工法について、直接施行として施行者が実行する以上は、曳家工法が優先されるべきなのか、それとも、実情に応じて除却を採用できるのか。また、執行中においても、愛玩動物の取扱方法、権利者の仮住居への入居方法、動産の取扱等々、現行の直接施行制度の中で処理しきれない具体の課題が浮き彫りになった。

これらの判断を行うに当たっては、当然に法令遵守を第一としたが、前例や有効な判例等も無く、法的リスクを払拭すること自体が困難な状況にあり、最終的には道義的観点を抛りどころにせざるを得なかった。全てが完了した現在、権利者からの訴訟等の提起は無く、むしろ、有効な生活再建が図られている状況にある。施行者にとっても工期短縮と経費の抑制が叶い、双方にとって有益な直接施行になったと考えたい。今後は、本件のような「やわらかい直接施行」により、多くの難件が解決出来るものと考えている。