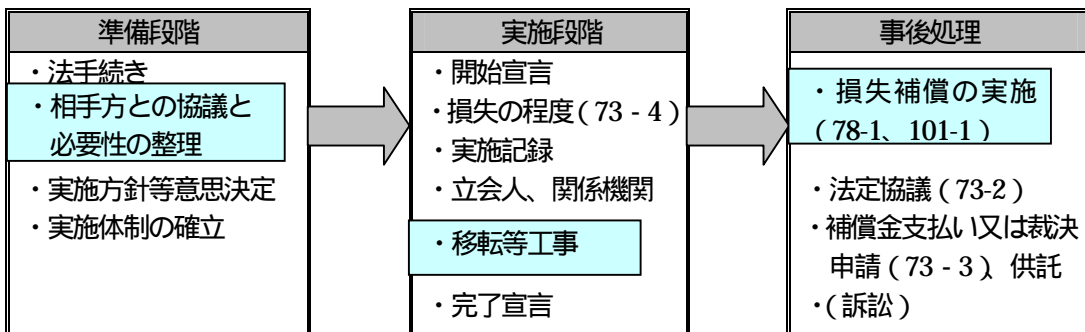
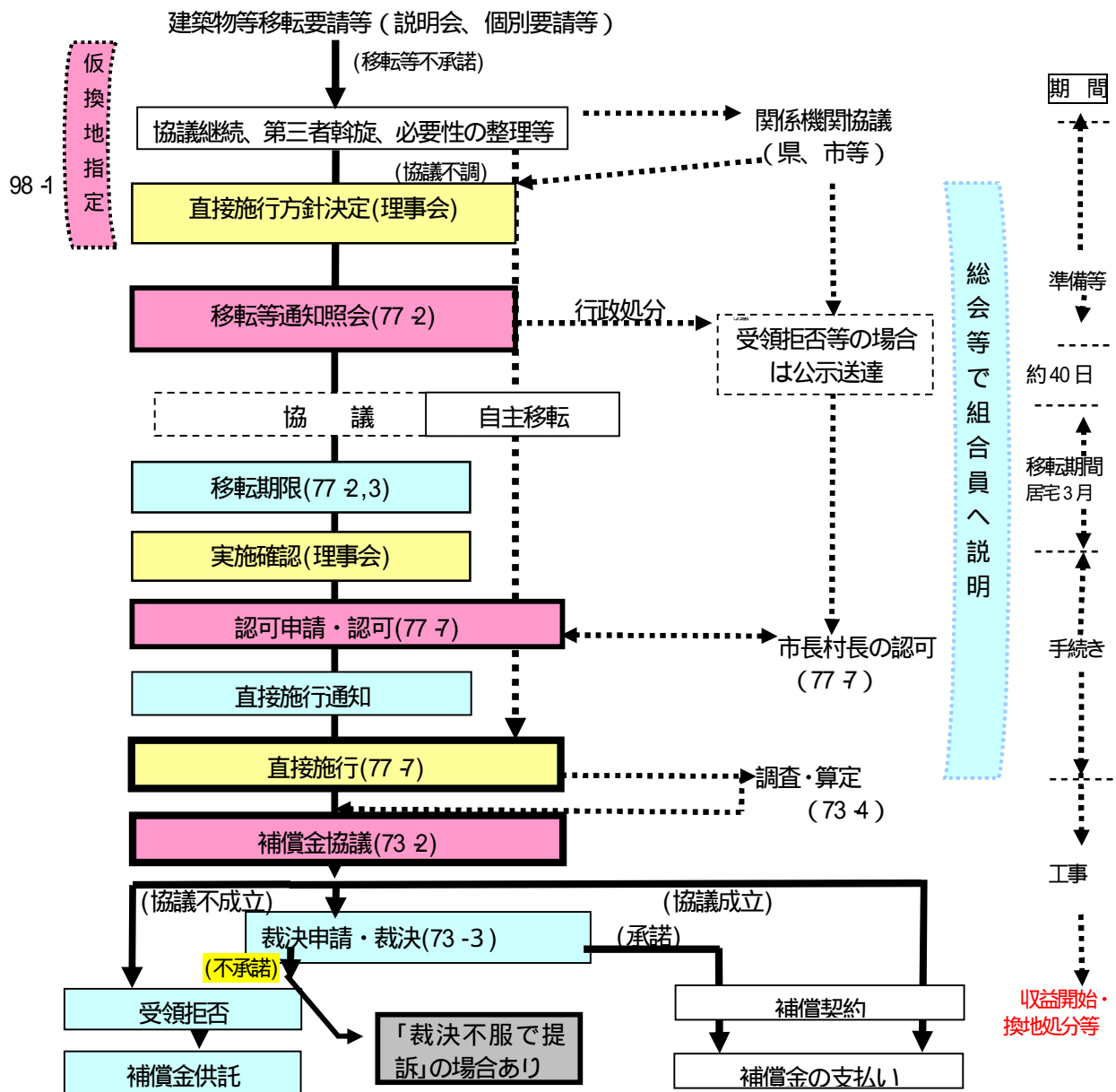


標題 直接施行の実施判断・実施方法・損失補償に関して

氏名(所属) 日本測地設計株式会社 大高克則

直接施行の取り組みの事例(組合施行者等施行者)



この間の取り組み事例から、3点について問題提起します。

**実施判断 相手方との協議と必要性の整理**

直接施行の法的要件は、仮換地指定（98-4）等と移転等通知照会（77-2）となっているが、移転等の意義を踏まえ、判断すべきと考える。（組合施行等は市町村長の認可（77-7）が必要）

第77条第2項において、「相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨をその建築物等の所有者及び占有者に対し通知する」とこととした趣旨は、「建築物等」の所有者自らがこれらを移転・除却する機会を与えられるところにある。（判例；静岡地裁平成13年8月8日判決）

事業の遂行を妨げているような場合に限り移転等を強制することができる。反面、換地予定地が指定されたことによって直ちに移転等の要件を満たすものではない。（判例；東京地裁昭和29年3月23日）

協議による移転または立退きができるよう指導勸奨し、命令による移転または立退きは必要最小限にとどめるべきである。（行政実例；昭和21年9月27日）

・建築物等の移転、除去は、最終的には施行者が行わなければならないものである。〔行政実例：昭和45年5月26日〕

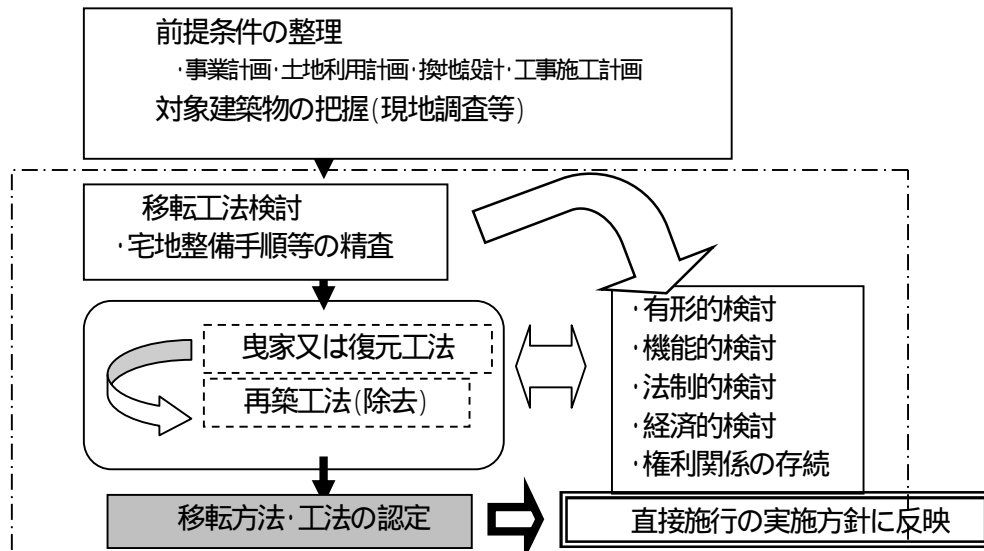
上記の判例等が示すように、直接施行の法的作用は、行政代執行法第2条による代執行と同様な強制移転行為であり、私権に制限を与えることから、相手方との十分な協議を行い、かつ真にやむを得ない範囲に限るよう配慮することが必要と考える。

他の手段によってその履行を確保することが困難である場合  
その履行を放置することが著しく公共公益性に反すると認められる場合等に限り、直接施行の実施を判断すべきと考える。

十分な協議と必要性（緊急性、公共性、実効性）の整理は、直接施行の判断（施行者の内部手続き等）等に欠かせない。

**移転等工事の実施方法**

建築物等の移転工法は、一般的には次のような与件を検討・整理し認定されている。



直接施行の移転等工事は、これらの要素と以下の留意事項を踏まえ整理すべきと考える。

実施方法の認定は施行者の裁量となるが、所有者等の権利保全に努めるべきである。

移転か除却かの判断は、施行者の合目的な裁量に委ねられていると解すべきである。しかし、なお、所有者の権利に直接の影響を及ぼすことが否定できないから、不必要に所有者等の権利を害するような選択をすることは許すべからざるものである。(昭和36年10月18日広島高裁判決)

可能な限り移転による方法を選択すべき。

・移転するか又は除却するかは、施行者をしてその建築物を仮換地上に移転させることが事実上または法律上不可能であるか(土地区画整理法第90条ないし第92条の規定に基づき仮換地を定めなかった場合等)否かにより決すべきものと解する。(昭和45年5月26日:行政実例)

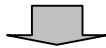
移転が建築基準法等に違反する場合は移転すべきでない。

・建築物等の仮換地先への移転がなんらかの法令に違反するような場合にまで施行者は、その建築物の移転をすることができるものと解することはできないというべきである。  
土地区画整理法には建築基準法の適用除外することを認める規定はなんら存在しない。  
(東京地裁 昭和61年1月31日判決)

参考: 当時の建築行政は、建築物の移築前の状態が従前から換地上にあったものとして取扱われ、建築基準法の制限規定の適用を受けないものとされていた。

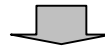
可能な限り  
移転

仮に移転し違法状態となれば権利を害するおそれ。



法に違反する  
ような場合は  
除却(解体)

移転先が同一敷地外となれば新築扱いとなり、確認申請等所定の許可が必要。



法令改善の必要性が課題となるが、基準(閣議決定)判例;大阪高裁平成6年1月29日判決等に示されているとおり、改善は既存不適格建物の所有者に等しくかされた義務で、補償することはできない。過大補償となる。  
また、仮に直接施行で施行者が法令改善した場合は、代替的作為義務の範疇を超える行為が発生し、所有者等の権利を害するおそれがある。

直接施行の実施方法は、工法認定のルールを踏まえ、可能な限り移転する方法を追求し、かつ建築基準法等の法令を犯さず、また、所有者等の権利を害さないなど総合的な見地から認定すべきと考える。

#### A県B市の事例

木造平屋建店舗 150㎡ 平成10年築

一部換地との重なりがあるが、新築扱いとなり、曳家工事前に所定の手続きが必要。施行者工事が完了しなければ検査済証は交付ができないので、所有者に不利益を与えることにつながりかねない(増築、売買等)。仮に施行者が曳家するなら、法令改善まで完了するよう指導する。(建築行政)

法令改善は不可、権利者の権利を害するおそれ、有形的・機能的・経済的・法制的検討を踏まえ、直接施行では、建物を解体・撤去し、その損失については要領等に基づき実施することとなった。

## 損失補償の実施（78-1、101-1）

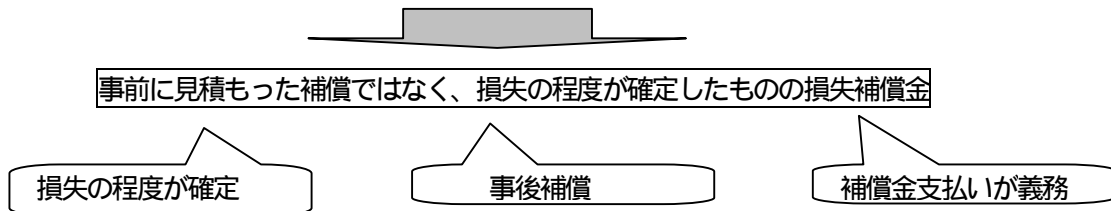
直接施行の実施により、相手方に損失を与えた場合は、施行者は法第78条第1項の規定に基づき、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない定めである。  
また、直接施行又は仮換地指定により、事実上、従前地の使用収益を停止し、仮換地の使用収益ができない場合は、施行者は法第101条第1項の規定に基づき、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない定めである。

### 土地区画整理事業における損失補償の特性

上述のとおり、この事業の実施に伴う損失補償の特性は、以下のとおりと考える。

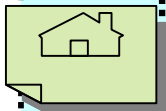
特定された移転先（仮換地）に、従前の建築物等の価値及び機能を失わないよう移転等するために通常必要とする費用を補償すること。  
損失の程度は確定（73-4）し、与えた損失に対する補償（事後補償）であること。  
「損失を補償しなければならない」と規定しその損失補償の実施を義務付けていること。

通常必要とする費用とは、通常の事情の下で考えられる損失であり、特別の事情に基づく損失は含まれないと解されている（土地区画整理法逐条解釈）



### 損失補償実施の留意点

#### 78-1 補償



損失の程度（事実の調査）を把握し、算定要領、標準書等に基づき算定することになるが、見積り等を収集し、客観的な根拠を明確にすることが必要と考える（要領等のみを根拠しない）

#### 101-1 補償



101条の補償も使用収益停止前の利用形態、使用収益の状況を把握し、停止したことによる損失を個別、具体的に算定することが必要と考える。  
（停止したことによる損失で、土地を使用するための補償＝賃料とは捉えなないことが肝要と考える。仮住居費用、収益減、休業補償等に置き換えられる場合も考えられる。算定要領等は幅広い表現とすることも肝要。）