

## 業務代行者紹介審査会実施の報告

平成22年2月12日(金)、当機構会議室において、業務代行者紹介審査会を執り行いました。今回の対象事業地区は埼玉県坂戸市の入西東部地区で、平成24年度開業が予定されている(仮称)坂戸スマートICの設置に伴い、産業団地の整備を行い、埼玉県の田園都市産業ゾーン基本方針の一環として地域の活性化を図るものです。

本案件は今年度当初から正式要請に向けて入念に事前協議を重ねてきたもので、昨年9月に紹介要請を受理、10月に現地説明会を開催、その後年明けの1月22日に応募を締め切り審査会に至りました。

なお、審査の結果、要請条件に叶う民間事業者を一社ご紹介することができました。今後、地元においてさらに契約に向けての調整が行われることとなりますが、協議が整い、本地区が強力な事業パートナーを得て事業化を促進されるよう期待したいと思っております。



審査会の模様

## 民間事業者研究会企画講演会、「土壌汚染と土地区画整理」開催の報告

平成22年1月22日(金)15:00～17:00、当機構会議室において、今年4月1日に施行される改正土壌汚染対策法を踏まえて、西村あさひ法律事務所の小澤英明弁護士による「土壌汚染と土地区画整理」というテーマで講演会が開催されました。民間事業者研究会から11社17名の方々に参加されました。

内容としては、①土壌汚染対策法の改正のポイント、②土壌汚染対策法で対応されなかった点、③土壌汚染対策法の構造(改正後)、④土壌汚染対策法改正の影響、⑤土壌汚染と法的責任、⑥土壌汚染と土地の評価、⑦土壌汚染と土地区画整理(換地・保留地・換地処分等、土地区画整理に関連する部分)、について説明がありました。

その後、質疑応答が行われました。その概要は、「保留地は瑕疵担保リスクを避けられるが、換地については非常に難しい。代行者責任のリスクヘッジの課題である。また、自然由来のリスクについても同じである。代行者は換地所有者との契約はないが、工法(設計)ミスは不法行為となる。自然由来のリスクについても問題はあるが知ってしまえば処理せざるを得ない。搬出不可であれば浄化するしかない。事業認可前の任意調査を実施した後、事業成立性確認で不成立のとき、個人の財産価値の毀損がおこる。任意調査については、報告義務はない。ただし、公共的違背行為は別である。4条調査の時期について、認可手続き時に認可要件として問われるのではないかと。3,000平米以上の規模となると、土地区画整理事業はすべて対象になるのではないかと。処理コストは地価(評価)の20%では済まない。100%もあるし、マイナスの場合(100%以上)もある。処理しても処分不可能である。したがって、賃貸での土地活用しか選択肢はないのが実態。」という内容でした。



講演会の模様

## 「民間事業者研究会 意見交換会」開催の報告

平成22年2月2日(火)16:00~17:45、当機構会議室において民間事業者研究会の11社13名の方々と(社)再開発コーディネーター協会(若手フォーラム)13名の方々ととの交流会が開催されました。



意見交換会の模様

民間事業者研究会が都市再生事業スキームについて趣旨、平成20年度活動報告を説明。意見交換、質疑応答に移り区画整理と再開発の相違点、合併施行、コラボレーション等について議論が展開されました。その後、懇親会へと移行してさらに活発な意見交換が行われました。

## 土地区画整理事業における地区外負担について

今回は「地区外負担について」を採り上げました。

企画部 五木田 一



### 1 土地区画整理法による定義

第2条第1項：土地区画整理事業とは土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

同条第2項：必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業(埋立、干拓を含む)が前項の事業に併せて行われる場合はこれらの事業は土地区画整理事業に含まれるものとする(いわゆる「法第2条2項該当事業」と称されるもの)。

同条第3項：施行者とは土地区画整理事業を施行する者をいう。

同条第4項：施行地区とは土地区画整理事業を施行する土地の区域をいう。  
以上から、土地を換地手法により、公共施設と宅地の用地としての区画形質の変更を行うことが土地区画整理事業の主体である。土地区画整理事業は施行地区内でしか施行できない。地区外施行はできないことになっています。したがって、施行(整備)したければ「施行地区内に編入する」こととなります。

但し、例外として、法第135条第1項において「他の工事の費用の負担」について規定しています。それは事業の施行上、必要な限度内で土地区画整理事業施行者の負担とできるというものと規定されています。地区外であっても、地区に隣接する鉄軌道の踏切又は橋の新設若しくは変更のみに限定されています。この場合、橋とは鉄、軌道に限られると解されます。また、第2項において、当該工事の施行者と土地区画整理事業施行者とを明確に区別していることから土地区画整理事業施行者が当該工事を施行できないと理解できます。

## 2 実態としての運用上の取扱い

- ①土地区画整理事業に併せて、同時施行の関連事業として、企業者又は将来管理者による別途整備の方法を採るのが通例のようです。そして、土地区画整理事業としての応分の費用負担について協議して支払うのが一般的のようです。
- ②土地区画整理事業施行者は土地区画整理事業以外の事業施行に係る当事者ではありません。
  - ・法第2条2項に該当する事業についても施行に関しては地区内のみに制約されます。
  - ・施行すること、即ち整備するということは、直接施行や、費用負担の委託等の方式が考えられますが、あくまでも地区内に制約されるものです。
  - ・端的に言えば、地区外に関しては、地区界沿いといえども、土地区画整理事業の施行者は施行に係る許認可行為等は不可能であると理解されます。

## 3 その他

法第2条2項該当事業に係わる費用負担につきましては、地区内のみの負担との原則に立ちながら、実態としては地区外をも含めた合算費用についての、土地区画整理事業に対する費用負担の要請になっていることは容易に推察されます。この場合、地元公共団体または上下水道管理者等が施行地区外の関連施設整備費用の一部を負担することを土地区画整理事業施行者に要求することが一般的のようと思われますので、土地区画整理事業施行者においてもこれに応じることが多いようです。この対応については、法第2条第2項の附帯事業として理解されているようです。また、他の法令によって義務付けられているものまでもできないとする合理的理由はないとして、道路法、河川法等の規定に基づく原因者施行命令、原因者負担命令があるときには、これを施行し負担しなければならぬとの解釈もありますし、さらに、施行地区外の土地について通常生ずべき損失についても認めることができるという解釈もあるようです。

## 「直接施行に関する相談会」開催の報告

平成22年1月28日(木)10:00～17:20、2月10日(水)10:00～15:20の二日間にわたって、当機構会議室において平成21年度「直接施行に関する相談会」を実施いたしました。7団体の方々からお申込みがあり、アドバイザーとして日本測地設計株式会社技術顧問の大高克則様にお越しいただき、個々の問題について具体的な協議が活発になされました。延べ25名の方々に参加されて、10案件についての相談が行われました。



相談会の模様

## 平成22年度街なか再生NPO等助成金公募のお知らせ

当機構(街なか再生全国支援センター)では、中心市街地活性化に関する様々な課題に取り組んでいるNPO、まちづくり会社等に助成を行います。

また、区画整理関係団体を対象とし、土地区画整理事業の初動期に活動する団体や土地区画整理事業完了後の街の維持活動、エリアマネジメント等を行う団体に対しても助成を行います。今回の助成額は、1件あたり100万円を限度として、公募期間を平成22年2月1日～3月31日とします。詳細につきましては、以下のホームページをご覧ください。

<http://www.sokusin.or.jp/machinaka/npo/npo.html>

問合せ先 (財)区画整理促進機構 街なか再生NPO等助成金担当 小塚  
TEL:03-3230-8477 FAX:03-3230-4514