

土地区画整理法第77条に基づく直接施行

目的

近年、土地区画整理事業を取り巻く環境は厳しさを増しており、費用対効果の面からも施行期間の短縮が求められています。しかしながら、支障物件の移転について任意の移転協議が調わず、物件移転が進まないため工事施工や換地計画の作成等が遅延するなど、事業期間の延長につながるケースが多々見られます。

このような場合、土地区画整理法は、第77条第1項において一定の要件のもと、施行者自ら移転除却工事を施行できる途を開いています。

弊社では、豊富な施行実績に基づき、直接施行の計画から実施にいたる場面で、施行者を強力にサポートいたします。

内容

直接施行は、実務上では協議移転が不調に終わり、物件移転の目処がたたない時に、施行者がとりうる最後の手段として計画されることが多くなっています。

土地区画整理法第77条第1項では、「仮換地指定をした場合」「従前地の使用収益を停止させた場合」「公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合」において施行者に事業施行のため自ら建築物等の移転を行うことを認めています。一般的に、これを直接施行と呼んでいます。

また、同法では、建築物等の移転の義務は施行者に課せられており、最終的な移転の義務を負う施行者が、法第77条第1項に基づき本来の移転の義務を直接施行という形で果たすことになります。

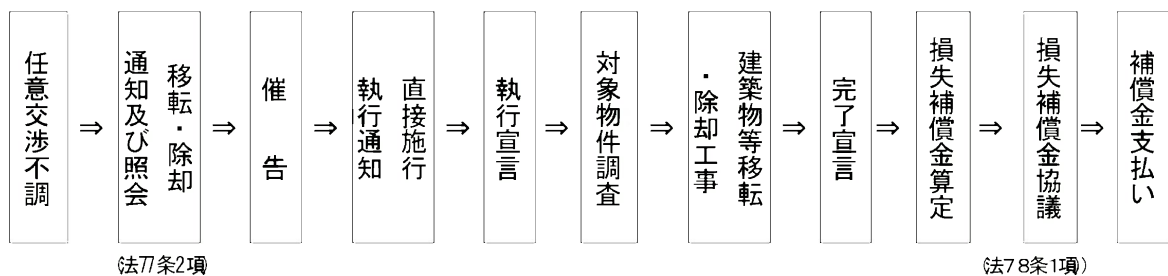
弊社では、直接施行の施行実績に基づく豊富な経験と知識により、移転計画の作成、現場に即した実施計画の提案、執行に際して具体的なアドバイス業務、物件調査業務、損失補償金算定業務等を行います。

技術ポイント

直接施行は私権の制限を伴うことや、執行に際し被執行者の財産権の侵害をしないためにも、実施に当たっては適法且つ適正な手続きと慎重な執行が求められます。

また、実施について必要な要件としては、緊急性、公共性、実効性が明らかであること等が求められます。弊社では、被執行者への権利侵害を起こさない、慎重な執行手順を提案いたします。

直接施行の概略手順は以下の通りです。



(執行宣言)



(物件調査)



(立木移転)



(建築物等移転)

事業の流れ〔当社の実施範囲〕

直接施行业務の流れと弊社の提供する委託業務の内容

①直接施行の移転計画の検討業務

- ・移転工法を含めどのように実施するかを検討します。

②直接施行実施に関する法律上の課題検討業務

- ・直接施行に関する法律上の課題を弁護士と連携し検討します。

③直接施行の実施計画書作成業務

- ・直接施行を実施するために必要な「実施計画」「実施要領」「実施細則」等を作成します。
- ・直接施行の実施詳細工程を作成します。
- ・執行本部の組織検討及び事務分掌を作成します。
- ・実施に必要な書類の様式、通知文案を作成します。

④直接施行執行に関する支援業務

- ・直接施行に従事する職員・作業員に対し、実施手順等の説明会を行います。
- ・執行に際し準備する備品の一覧表を作成します。
- ・執行当日の作業についてシナリオを作成します。
- ・執行当日のアドバイザー業務を行います。

⑤直接施行執行時の物件調査

- ・直接施行執行宣言後、物件調査を行い物件目録調書を作成します。

⑥執行後の損失補償費積算業務

- ・直接施行執行後の損失補償費の積算を行い、法定協議の資料を作成します。

⑦収用委員会裁決申請支援業務

- ・補償金の法定協議が不調に終わった場合、収用委員会への裁決申請書を作成いたします。

※弊社では、直接施行の進行状況に合わせるため

- ①～③を直接施行実施計画作成業務
- ④～⑤を直接施行執行支援業務
- ⑥～⑦を直接施行執行後の支援業務として分割対応できるようにしています。

当社実績

- | | | |
|----------------------|-----|---------------------|
| ・新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業 | 兵庫県 | 施行者：神戸市 |
| ・東静岡駅周辺土地区画整理事業 | 静岡県 | 施行者：静岡市 |
| ・熊本駅西土地区画整理事業 | 熊本県 | 施行者：熊本市 |
| ・津駅前北部土地区画整理事業 | 三重県 | 施行者：津市 |
| ・大町二丁目地区土地区画整理事業 | 青森県 | 施行者：五所川原市 |
| ・盛岡南新都市土地区画整理事業 | 岩手県 | 施行者：都市再生機構岩手都市開発事務所 |
| ・真嘉比古島第二土地区画整理事業 | 沖縄県 | 施行者：那覇市 |
| ・稲荷下第二地区土地区画整理事業 | 岩手県 | 施行者：遠野市 |
| ・向洋駅周辺土地区画整理事業 | 広島県 | 施行者：府中町 |
| ・阿保土地区画整理事業 | 兵庫県 | 施行者：姫路市 |
| ・一宮伝法寺土地区画整理事業 | 愛知県 | 施行者：一宮伝法寺土地区画整理組合 |
| ・則武新田土地区画整理事業 | 岐阜県 | 施行者：岐阜市則武新田土地区画整理組合 |

お問合せ

外

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先： 事業企画部 (TEL. 052-979-3960 / FAX. 052-979-3970)