

B-6.2 『建物中断移転』の概要

1. 移転方法としての中断移転

移転先となる仮換地が造成の途上にあつたり或いは使用収益の整備水準を満たしていない時点において、事業施行の都合により従前建物の移転除却を必要とする場合に一旦当該建物を除却し、使用収益を伴う仮換地指定により仮換地に再築することが可能となった日以降に仮換地に移転（再築）する移転方法。

- ・ 整備水準 …… 道路・供給処理施設・環境等を含め、宅地としての供用を開始することが出来る水準で事業地区毎に定める宅地の整備範囲
- ・ 建物の除却…… 従前地から建物を無くすことが与件となるので、通例では取り壊しされるが、「中断移転」の他に仮換地以外の他の土地に一時的に仮曳きし、仮換地に再度移転する所謂「仮移転方法」も考えられる。
- ・ 仮換地指定…… この仮換地指定とは、土地区画整理法第99条第2項によるところの、使用収益する事ができる日を別に定める所謂「別途通知」の行政処分

* 中断移転について…… 元来は「解体移築工法（旧工法）」の場合で、解体～廃棄材処分～再使用材搬入～補足加工～組立再築 といった一連の移転工程のどの段階かで時間的に一時中断する移転方法を称するものとされていたが、現在の「再築工法」にあっても、従前建物の取り壊しと移転先での再築とに時間的な中断がある場合の移転方法として位置付けがなされている。

2. 意義性

イ、造成・整備工事の展開又は仮換地指定等の都合によっては、やむを得ず中断移転を適用せざるを得ない場合がある。地勢等にもよるが、特に大量物件・長期事業の計画にある地区にあつては、現場での要請度合いは多い。

ロ、こうした場合、前述の「仮移転」の方法又は地区外への移転誘導の方法等もあるが例外的であり、むしろ取り扱いが確立されていれば「中断」の方が大量の処理に適した移転方法であると云える。

ハ、仮住い等の補償上の措置が必要であり直接移転に比すれば費用が高み、他方で二重の事務手間が掛かることとなるが、仮換地の造成・整備の進捗、工事工区に即した移転計画の遂行等で事業全体に対する貢献度は高く、費用対効果の面での効用は大きい。

3. 権利者意識等

イ、権利者において中断移転を躊躇するのは当然である。とりわけ事業初期の場合は身近に前例が無いだけに不安要素が多々あり、加えて“二度の移転なんてトンデモナイ”といった感情が抵抗感を一層強くする。

しかし、理にかなった懇切丁寧な説明交渉とキメ細かな適切な対応によって合点を得ることが出来るもので、その実績は他の地区でも多い。近時、都市公団ばかりでなく他の事業においても移転手法として採り入れられてきている。

ロ、権利者の協力と施行者に対する厚い信頼の上に成り立つ移転行為であるといえるが、地区の事業全体に係る“移転計画の実行（時期と手順）が事業全体の進捗に重大な影響を与える。”という認識のもとでの理解を得ることは、さほど困難でない。

ハ、集团的に協力を頂いた他地区の実践からは、“新居建築のための良い体験であった。新生活への切替えのハズミになった。”等の感想が寄せられている。〔T地区の「調査研究報告」として編纂されている。〕

4. 実施方策のポイント

◎ 損失補償に関する詳細な「中断諸取扱い」等の整備

イ、中断の場合、復帰時に対象物件が実際に存在しない状態において補償を完結させなければならない訳であるが、往々にして仮移転時の理解と本移転における扱いに齟齬をきたす惧れがあり、場合によっては、取り返しのつかない事態も懸念される。

余計なトラブルを派生させないための諸方策を整えておくことが肝要である。

ロ、長期かつ大量の事業地区ほど、前例及び後の事例の双方に及ぼす影響が大きく、地区の全域・全期間に亘り適用できる均衡のとれた一貫した「補償取扱い・運用方針等」の早期の整備が必須である。

◎ 建築物等は直接移転が原則であり中断移転は変則である。この「中断」は全くの任意の妥結によって実行される移転行為であり、従って、強制力を基底においた移転とは根底から異なっている。

よって、交渉ばかりでなく調査の時から相手方の心情に組する事が出来るような対応を求められ、中断補償の内容をある程度熟知した経験者が担当として従事するのが望ましい。

◎ 必然的に「仮住い」を伴うこととなるが、金銭対応は別として概して現物提供の「仮住い住宅・仮事業所等」の用意が必要であり、別途に所要の方策と、建設・発注のシステムを準備しておく必要がある。

以 上