

■Vol.03 私の土地は一体どこに？■

「従前地と仮換地」と「使用収益の開始と停止」。区画整理ではごく当たり前に使う言葉です。

しかしわかったようでわからないのがこれらの関係です。地権者の方にとってみると何をかいわんやです。施行者が土地をいじる時は必ず法律にもとづかなければなりません。法的には新しい土地（仮換地）が使えると日と同時に、もとの土地（従前地）が使えなくなります。

そもそも仮換地が指定され従前地の使用収益が停止されたといっても、すぐに現在の利用をやめることは不可能です。そのため現在の生活に支障をきたさないようそのままの状態を維持しながら、事業を進めることとなります。その場合、宅地の造成工事に入るにしても、移転するにしても、施行者の意識にあるのは仮換地を使用（収益）するのが誰かであって、その底地が誰かというところまで目が行き届かないことがあります。

（新しい土地ともとの土地が離れている）飛び換地で建物等が移転する場合などは比較的意識しやすいのですが、大地主さんで現位置換地などの場合などはこの関係が曖昧になるため特に注意が必要です。

大地主さんの土地が大きく減歩されると、今まで自分が自由に使っていた土地の一部が、道路になったり、他人の土地になったりします。法的には（減歩された）その土地は組合の管理地という扱いになり、支障物がなければ当然工事はできるわけです。実際に他人の土地（仮換地）に指定された部分の造成がされ、他人の家が建ち始める。しかし、自分の周りの道路築造や造成は工事には入っているものの完了していない。などという事態が発生します。そんな状態を目の当たりにすると、感覚的には自分の土地を他人が勝手に入り込んで自由に使っていると感じるわけです。しかも、固定資産税は従前の土地に課税されていますので、他人が使っている土地の税金を自分が面倒みることとなります。

一体自分の土地はどこからどこまでなのだろうと疑問に思ってしまう。何で他人のために、自分が苦勞しなくてはならないのか。減歩の不満と相俟って被害者意識が増幅されます。地権者の方にとってみると、従前地も仮換地もなく、あるのは「自分の土地」だけなのです。この点は施行者と地権者の意識上の大きギャップとして充分理解しておく必要があります。

また、工事の進め方についても農地などの収穫をおえた後に工事に入るなど実際の使用収益に影響を与えないように配慮するのは当然のことですが、単に移転対象物がないからといって十分な説明もなく道路工事などを進めると、地権者は自分の土地を荒らされたと錯覚し、その神経をさかなですることになり禍根を残すことにもつながります。

◆ポイント

現位置換地の場合は、施行者と地権者の意識の差がでやすく、区画整理に対する負担が強く意識されるので、よりきめ細かな説明が必要。