

再開発と損失補償
Report No. 50-2

| | |
|-----|------|
| 作成者 | H. T |
|-----|------|

はじめに

市街地再開発事業は、権利変換という手法により、事業施工前の土地と建物の権利を、事業施工後の土地・建物（施設建築物という）に等価で置き替え、権利者の生活再建を図るとともに、その地区に適した土地の高度利用により、都市機能の更新を図る事業である。

そして、事業の組立ては、従後の施設建築物において権利変換として権利者に与えられる従前資産以上の余剰床（保留床）を生み出し、その保留床の売却（又は賃貸）額と補助金等により事業費を捻出するものである。

このような仕組みの再開発事業においては、従前権利者の資産は、従後施設の資産に置き換えるのが原則であるが、中には従後施設の床取得を希望せず地区外へ転出する権利者も出てくることとなる。これら権利者には従前の土地・建物資産に見合う補償金や移転に必要とする費用を支払い事業協力してもらおうこととなる。

このように再開発事業においては、多くの権利者が存在し、それぞれの生活再建は権利変換を受ける者と地区外へ転出する者の2つのパターンに分かれるが、各権利者に対して、生活再建の基礎となる従前資産の評価及び移転に伴う補償費の算定という作業は、事業の円滑な進捗とあわせて非常に重要なことである。

1 損失補償制度

公共事業においては、公共のための事業として公権力（国・地方公共団体等）によって土地の収用（取得）が行われるが、この際、被収用者に対して土地の明渡し、建物の撤収など「特別の犠牲」を強いることとなる。

このことに対して、現行法下では、憲法第29条第1項において「財産権は、これを侵してはならない。」、また、同条第3項では「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。」とし、これを受けて、土地収用法第2条において「公共の利益となる事業の用に供するため土地を必要とする場合において、……この法律の定めるところにより、これを収用し、又は使用することができる。」、さらに、同法第77条では「収用し、又は使用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、これを移転させなければならない。」として、公共のための事業により「特別の犠牲」を受ける者に対しては、憲法14条（法の下での平等）において補償しなければいけないとして損失補償の根幹的体系が法制化されている。

補償制度の具体的運用にあたっては、公共事業では一度に大量（多くの権利者）の土地を取得するケースが多く、また、全国レベルで公共事業が行われ、かつ、その支出が国民の負担による税金でまかなわれることから、一つの事業に係る被補償者間相互だけでなく、全国事業相互間においても、その公平性・均衡性、かつ、妥当性ある一定の基準を設ける必要がある。

この統一した基準として、昭和37年6月「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定され、全国統一の損失補償制度が体系づけられ、さらに、この基準に準拠して各地方自治体等レベルで損失補償基準が定められ、これにより公共事業が進められている。

2 再開発事業での生活再建

市街地再開発事業は、通常、都市計画事業として行われるが、「第一種市街地再開発事業」においては、都市再開発法（以下「都再法」という。）第6条2項において、都市計画法第74条（生活再建のための措置）を適用除外としている。これは第一種事業では「権利変換」という手法をとることにより、従前の権利者は従後の再開発ビル（施設建築物）において従前の生活なり営業を継続するという原則があり、この流れの中で生活の再建が保障されている、いわば権利変換手続そのものが生活再建のための措置として考えられているためである。

これに対し、「第二種市街地再開発事業」では都市計画法第74条が適用される。第二種事業は用地買収方式を基礎とする「管理処分」という手続により進められ、関係権利者全員がいったん施行地区外に転出するという事が原則である。この手法は他の都市計画事業等の収用事業と同様で、都市計画法第74条の適用が必要となる。

3 再開発事業における補償

再開発事業では、それぞれの事業ごとに施行者（組合・個人施行者等）が「評価・補償基準」、「細則」等を策定する。第一種市街地再開発事業では、その事業の性格上、権利変換という仕組みにおいて新しい施設建築物（再開発ビル）に残る権利者（残留権利者）と地区外へ移転する権利者（転出権利者）とに分かれることとなり、これら権利者に合わせた基準づくりが求められる。

再開発法では、土地等の財産権に対する補償（91条補償）、それ以外の通常生ずる損失に対する補償（97条補償）の二つに分けられている。

（1）91条補償

施行地区の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものに対する補償で、通常91条補償（対価補償）と呼ばれている。

具体的には「資産（土地・建物）に関する補償」で、その内容は、権利変換を希望せず地区外へ転出する場合には自分の土地・建物などに代えて補償金が支払われる。この場合、建物は移転補償となる。一方、権利変換（残留）する場合は時価でもっての等価交換で従後の再開発ビル床へ資産を置換えることとなる。

（2）97条補償

都再事業の施行により権利者は、一旦、土地及び建物を明け渡すこととなり、その明渡しに伴って種々の支出が強いられる。これらの出費に対する補填として補償金が支払われる。

これら支出に対する補償は「通損補償」と呼ばれ、法第97条に規定されている。この補償は、一般公共事業の補償と違い、地区内の関係権利者の生活パターンが様々であり、また、権利関係の輻湊している形態が多くあるなど、関係権利者の状況により様々な補償内容での対応が必要になる。

事業によっては地区の特性によって様々な形態があり、事業毎に基準づくりがなされるが、一般的な補償項目及びその内容、また、権利者別の補償内容並びに移転方法の概要は以下に示すとおりである。

(一般的な補償項目及び内容)

| 項目 | 事業 | 内容 |
|------|------------------------------------|------------------------|
| 建物 | 公共 | 移転 |
| | 再開発 | 権変・・・時価 転出・・・移転 |
| 工作物等 | 公共 | 移転 |
| | 再開発 | 権変・・・移転又は時価 転出・・・移転 |
| 動産 | 両事業共に差異なし | |
| 移転雑費 | 両事業では転出者に差異はないが、権利変換をする権利者は内容が異なる。 | |
| 仮住居等 | 両事業共に差異なし | |
| 家賃減収 | 両事業共に差異なし | |
| 借家人 | 公共 | 借家人補償 |
| | 再開発 | 借家人補償又は借家権 |
| 営業 | 両事業共に差異なし | |

(権利者別の補償内容) - 権利変換 -

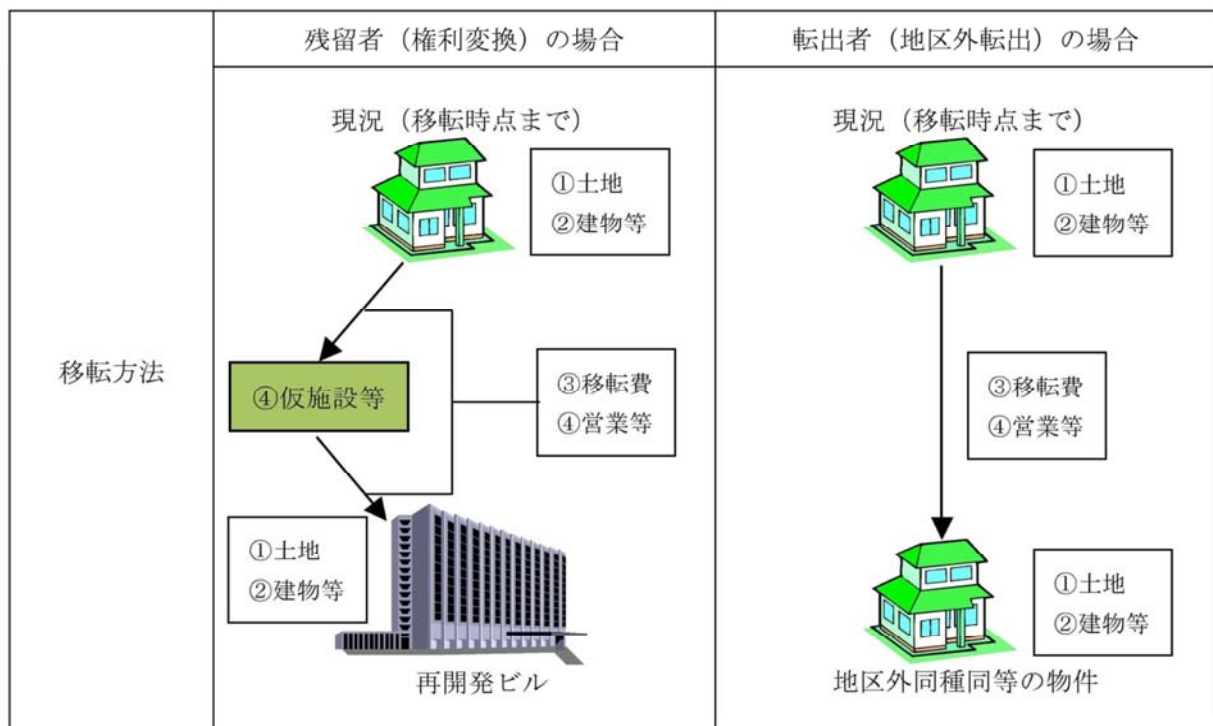
| 項目 | A-- | AA- | AAA | -B- | -BB | --C |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 工作物等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 動産 | | | ○ | | ○ | ○ |
| 移転雑費 | | | ○ | | ○ | ○ |
| 仮住居等 | | | △ | | △ | △ |
| 家賃減収 | | ○ | | ○ | | |
| 地代減収 | ○ | | | | | |
| 営業 | | | △ | | △ | △ |

(権利者別の補償内容) - 転出 -

| 項目 | A-- | AA- | AAA | -B- | -BB | --C |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 工作物等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 動産 | | | ○ | | ○ | ○ |
| 移転雑費 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 家賃減収 | | ○ | | ○ | | |
| 営業 | | | △ | | △ | △ |

【凡例】

- AAA 自家自用 -BB 借地自用
- AA- 自家他用 -B- 借地他用
- A-- 地主 --C 借家人



4 権利変換と評価・補償

市街地再開発事業にとって権利変換は、事業の最も必要な手続きであり、権利変換計画に基づいて定められる「権利変換期日」を境として、「従前の権利」が「従後の権利」に移行することとなる。

「従前の権利」とは再開発事業を施工する区域内の土地所有者、借地人、建物所有者、借家人、担保権者等が有する権利であり、「従後の権利」とは、再開発ビル（施設建築物）の床及びその敷地の権利である。従前の権利を価格にしたものを「従前資産」といい、同じく従後の権利を価格に表したものを「従後資産」といっている。権利変換では、「従前資産」と「従後資産」が原則等しくなるように置き換えられなければならない。

なお、従前の土地価格や建物価格を評価するためにも、評価・補償基準が適正であり公平でなければならず、現実的には多数の関係権利者が存する事業において、権利関係・利用状況・物的状況に即した基準の策定が求められることとなる。

5 権利変換から明け渡しまで

前期のとおり、「権利変換期日」をもって従前資産が従後資産へ移行し、次に関係権利者の土地や建物の物的明け渡しが必要となるが、関係権利者に物件を明け渡ししてもらうには、関係権利者との補償契約（明渡しに伴う損失補償）の締結が不可欠である。

「土地の明渡しに伴う損失補償」については、都再法第97条の規定で「施行者は、土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により、土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。」とされ、「補償額については、施行者と土地の占有者又は物件に関し権利を有する者とが協議しなければならない。」とされている。

一方、「施行者は、明渡しの期限までに補償額を支払わなければならない。」また「この場合において、その期限までに協議が成立していないときは、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定めた金額を支払わなければならない。」とされている。

通常は、補償契約を締結し明渡しを進めていくが、関係権利者が百数十人ともなれば、中には補償内容に不満をもつ権利者も少なくなく、このような場合、関係権利者調整や補償説明等の支援等を行うが、ここでも評価・補償基準の適正さが事業を進める上でも、権利者への公正な評価・補償算定もとに関係権利者へ説明をする上でも重要なこととなる。

それでも合意できない場合、審査委員に対し、評価や補償算定が適正であることの説明をし、同意を得て補償費等の支払（供託）を行うこととなる。

おわりに

再開発事業を進めるにあたり、関係者の権利調整並びに適正な補償の実現を目指し、事業の円滑な推進に貢献することが私達補償コンサルタントとしての役割と深く考えています。

また、複雑多様化している一般補償業務においても、適切、迅速に対応するため、実務経験豊富な各部門の技術者が技術・知力を出し合い様々な補償問題に対して積極的に取組んでまいりたいと考えています。