

武蔵引田駅北口土地区画整理事業における申出換地の問題点

2020年9月定例会議一般質問資料 辻よし子

	土地区画整理法	引田駅北口土地区画整理事業		
		事実	市の解釈（2018年3月議会一般質問答弁）	市の解釈への疑問
法律に基づく申出換地	「住宅先行建設区」「高度利用推進区」「市街地再開発事業区」への申出換地（法第85条）	法律に基づく申出換地ではない	<ul style="list-style-type: none"> ・運用上の申出換地 ・『土地区画整理事業運用指針（国交省）』に、申出換地の取り扱いが記載されているので、法的な裏づけがある手法であると認識している。 	行政施行による運用上の申出換地は、限定的であるべき。
	土地区画整理事業運用指針（国交省）	引田駅北口土地区画整理事業		
		事実	市の解釈（2018年3月議会一般質問答弁）	市の解釈への疑問
対象	「施行地区内の 特定の数筆 の土地」	全域	<ul style="list-style-type: none"> ・産業の基盤の底上げが市の命題 ・地権者の将来の土地利用の希望が、より換地に反映できるようにするため 	<ul style="list-style-type: none"> ・一方的な命題で「特定の数筆」を無視することはできないはず。 ・全員の希望が反映されているわけではない。
申出換地を希望しない地権者の権利	申出換地は、「 他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において 」定めることができる。	産業ゾーンおよび沿道ゾーン（貸地予定地）の従前地に権利を有する地権者で申出換地を希望しない地権者だけが、 換地位置の制約を受ける。 （申出換地実施要領 第7条）	申出のない地権者が本人の意図とは別にこれらのゾーンに換地されることによる不利益を避ける必要があるため	市が不利益な条件を課し、その「不利益を避けるために必要」とは、詭弁ではない。
権利者の意思確認	「 関係する権利者の合意が必要 であり、権利者の 意思の確認を文書により行う 等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。」	（影響を受ける権利者全員からの） 合意は得ていない。 （2018年3月議会一般質問答弁）	申出換地を希望した人の合意は得ている ＝運用指針に基づいている。	申出換地を希望しなくても影響を受ける人は「関係する権利者」に含まれるというのが、国交省の見解。

★「申出しない地権者の換地に影響を与えないこと」（梁瀬範彦「換地設計と合意形成」2013年10月『区画整理』）