

V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方

V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方

1. 事業計画の決定

<運用にあたっての基本的考え方>

事業計画においては、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設及び宅地に関する計画を適正に定めることになっている（法第6条第6項）。さらに、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関して都市計画が決定されている場合には、都市計画に適合して定めることとされており（法第6条第8項）、その内容は施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画からなっている（法第6条第1項）。

<運用上の留意事項>

(1) 組合設立の認可について

組合設立の認可基準は、法第21条に規定されているとおりであり、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意割合については、同法第18条に定めるように3分の2以上の同意があれば適法な申請といえるものである。したがって、これを超える一定の同意割合をもって認可の基準とし、これを満たさない限り認可をしないとすることは不相当と考えられる。

(2) 意見書の処理について

地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の制度が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものであるかどうか

について判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。

しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。

①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいう。ここで「権利」とは、所有権、借地権に限らず土地又は物件について使用又は収益することができる権利である。また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も関係権利者に含まれる。

組合が施行する土地区画整理事業においては、都道府県知事が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択するか、採択すべきでないとするかの判断をすることになる（法第20条第3項）。

都道府県知事は、事業計画に対して利害関係者から意見書が提出された場合において、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（土地区画整理法第20条第3項、第55条第4項等）が、この通知に際して理由を付す必要があるか否かは法律上規定されておらず、都道府県知事が理由を付さずに不採択となったことを通知しても違法な取扱いとはいえないものである。

しかしながら、意見書を提出した者に、不採択となった理由を示し、なお一層の事業への理解を求めることも円滑な事業の進捗のために重要であると思われるから、意見書の不採択の取扱いについては適切に対処することが望ましい。

(3) 設計の概要等の認可申請について

① 都道府県等の認可申請

法第3条第3項又は第4項の規定により、都道府県又は都道府県知事が施行する土地区画整理事業では、事業計画に定める設計の概要又はその変更の認可の申請は次のように行うことが必要である。

イ. 認可の申請は、別添様式第1による申請書に、別添様式第2（土地区画整理事業計画様式）による図書を添付して行う。

ロ. 法第55条又は第69条の規定による事業計画の縦覧及び意見書の処

理の経過を記載した書類を添付する。

ハ．本認可については、事前に国土交通省と十分連絡調整をすることにより、円滑な運用を図る。

② 市町村等の認可申請

法第3条第3項又は第4項の規定より市町村又は市町村長が施行する土地区画整理事業の事業計画において定める設計の概要又は変更の認可の申請にあたっては、上記①に準じて行うことが望ましい。

③ 個人又は組合の認可申請

法第3条第1項又は第2項の規定により個人又は組合が施行する土地区画整理事業における施行の認可又は組合設立の認可の申請にあたっては、上記①に準じて行うことが望ましい。

④ 都市基盤整備公団等の認可申請

法第3条の2又は第3条の3の規定により、都市基盤整備公団又は地域振興整備公団が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画又はそれらの変更の認可の申請にあたっては上記①に準じて行う。この場合において、ロ．は適用しない。

⑤ 地方住宅供給公社の認可申請

法第3条の4の規定により、地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の認可の申請は、それぞれの設立団体である市又は都道府県を経由して上記④に準じて行うことが望ましい。

(4) 事業計画認可前の組合設立

法第14条第2項では、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要がある場合には、定款及び事業基本方針を定め、都道府県知事の認可により組合を設立することができるが、この場合以下について配慮すべきである。

① 定款と事業基本方針を定めて組合を設立しようとする場合には、定款及び事業基本方針の内容について、説明会の開催等により関係権利者に十分かつ具体的に周知するよう努め、事業に対する積極的な協力体制を確保することが望ましい。

② 施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意の手続が必要である

③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地区画整理事業の施行の方針

として次に掲げる事項を定める必要がある。

イ. 当該土地区画整理事業の目的

ロ. 土地区画整理事業の施行後における施行地区内の宅地の地積（保留地の予定地積を除く。）の合計の土地区画整理事業の施行前における施行地区内の宅地の地積の合計に対する割合

ハ. 保留地の予定地積

ニ. 事業施行予定期間

ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画

このうち、ロ. 及びハ. については、その概数を記載すれば足りるものであり、例えば、約〇〇パーセント（ヘクタール）から約〇〇パーセント（ヘクタール）といった記載方法も可能である。

また、ニ. については、事業計画の認可の申請の予定時期、おおむねの事業の完了の時期を示すことが望ましい。

- ④ 事業計画がいまだ作成されていない段階であることにかんがみ、当該設立しようとする組合が「事業を的確に遂行するために必要な能力」を十分に備えているか否かについて、施行地区となるべき区域内における土地区画整理事業の施行機運、可能性等を勘案して行うこと。

（５）関係行政機関との調整

① 公安委員会への意見聴取

施行者は、土地区画整理事業の結果、道路が新規に築造されることから、事業計画の認可申請時に先立ち、あらかじめ関係都道府県公安委員会の意見を聴くことが望ましい。

② 施行区域内に農地が存在する場合の留意事項

土地区画整理法第４条第１項又は第１４条第１項の認可をしようとする場合は、同事業の施行に伴う農地の転用が農地法施行規則（昭和２７年農林省令第７９号）第５条第７号の規定により許可除外とされていること等にかんがみ、都道府県都市計画部局は、あらかじめ都道府県農林部局と調整を行うとともに、施行地区内において４ヘクタールを超える農地を含む場合は、地方農政局と調整することが望ましい。ただし、都市計画法第７条の市街化区域若しくは同法第８条第１項第１号の用途地域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）が定められている区域内で行わ

れるものについてはこの限りではない。

③ 同意施行事業についての留意事項

次に掲げる区域以外の区域における同意施行による事業について、都道府県知事が法第 136 条の規定により意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、都道府県都市計画部局は、都道府県農林担当部局と十分協議することが望ましい。

- ・市街化区域
- ・用途地域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）

④ 二線引国有畦畔等の存在する場合の留意事項

土地区画整理事業の施行地区内に二線引国有畦畔等（不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 17 条に規定する地図又は旧土地台帳法施行規則第 2 条に規定する地図（以下「公図」という。）に二本の実線をもって図示されている無地番の国有の土地をいう。以下同じ）が存在する場合について、事業計画を公衆の縦覧に供しようとするときには、施行地区となるべき区域を管轄する地方財務局、財務事務所、又は出張所の長に規則第 5 条に規定する図書を添付して、土地区画整理事業を行う旨を通知するものとする。

二線引畦畔で道路等、法第 2 条第 5 項に規定する公共施設の用地として、一般公衆の用に供されているものについては次により処理するものとする。

イ．法第 2 条第 5 項に規定する公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていることの判断、確認は原則として施行者等が行い、市町村長の証明書を添付して、土地区画整理事業を行う旨の通知とあわせて財務局長等に通知するものとする。この場合、財務局長等が特に必要があると認めるときは、財務局等の職員が現地を確認し、施行者等及び市町村長と協議して決定することが望ましい。協議した結果、公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていると認められないものが含まれている場合は、財務局長等は事業計画に関する意見書提出期間内に意見書を提出するものとする。

ロ．イにより公共施設の用地として確認された二線引畦畔については、法第 105 条第 1 項により処理するものとする。

また、二線引畦畔で民法（明治 29 年法律第 89 号）第 162 条に規定

する取得時効が完成していると認められるものがある場合は、施行者等において「普通財産にかかる取得時効の取扱い」（昭和41年4月21日付蔵国有第1305号通達）の趣旨を、関係者に十分周知徹底させ、後日紛争の生じないよう努めるとともに、取得時効確認の申請を希望する者については、事業開始前に権利関係が確定できるよう申請書の作成等の指導、補助を行い、とりまとめて財務局長等に提出するよう措置するものとする。

公共施設の用地や取得時効として処理する以外の二線引畦畔及び二線引畦畔以外の脱落地等で国有財産台帳に未登載の地形狭長等単独利用困難なものについては、施行者等において、公図上の求積又は実測により数量を確定するものとする。

施行者は、数量が確定した二線引畦畔等については、財務局長等に対して、法第90条に規定する換地不交付の同意を求めるものとし、財務局長等は単独利用可能な国有地に隣接する二線引畦畔等で一体として換地を受ける必要のあるものを除き同意するものとする。同意がなされたものについては、法第94条の規定による金銭清算により処理するものとする。

国有財産台帳に未登載のもので、数量を確定する以外のものについては、施行者が定款又は施行規程に定める期間内に財務局長等が実測により数量を確定し、施行者に届出るものとする。

⑤ 道路環境保全のための道路用地の取得及び管理にあたっての留意事項

道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に関する基準に基づき施策を講じようとする場合には、国土交通省地方整備局等とあらかじめ協議することが望ましい。

⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について

(1) 都道府県地方公社の事業計画について、法第71条の3第3項（同条第15項において準用する場合を含む。）の規定により、都道府県知事の意見を求められた場合においては、都道府県の農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

(2) 市地方公社の事業について、法第136条の規定により都道府県知事が、都道府県農業会議及び土地改良区の意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

2. 公共施設充当用地等の取得

＜運用にあたっての基本的考え方＞

(1) 公共施設充当用地の買収について

土地区画整理事業の施行後の公共用地率が大きい地区等においては、当該事業施行地区内の権利者に対する宅地の減歩負担のみによって公共施設用地を生み出すことが困難である場合は、事業の迅速かつ適切な施行を図るため、施行地区内において、道路、広場等の公共施設の用地に充当すべき土地（以下「公共施設充当用地」という。）を取得し、これを当該公共施設用地にあてているところである。公共施設充当用地を取得する土地区画整理事業は、当該用地の取得がなければ事業施行後の宅地の価格の総額が事業施行前の宅地の価格の総額より減少する地区（法第109条に規定する減価補償金を交付しなければならない地区。）で行われてきたところである。

(2) 公益的施設用地の買収について

土地区画整理事業は、市街地整備及び宅地利用の両面において、中心的役割を果たしている事業であるが、国民生活の向上を図る上で、土地区画整理事業の施行地区内における宅地利用の促進が望まれている。

また、既成市街地の特に主要駅周辺、中心市街地等における土地区画整理事業施行地区においては、計画的な土地の高度利用と都市機能の更新の観点から、総合的なまちづくりの促進を行うことが必要となっている。

このため、事業の施行と併せて公益的施設用地を取得し、公益的施設等の形成を図り、計画的かつ早期に健全な市街地として成熟させるとともに土地の高度利用の促進を図ることも考えられる。

<運用上の留意事項>

(1) 公共施設充当用地の買収に係る留意事項

- ① 公共施設充当用地として取得すべき土地は、減価補償金の額に相当する価格の範囲内の価格のものでなければならない。
- ② 公共施設充当用地として取得すべき土地は、施行地区内における事業施行前の宅地の価格の平均額以下の価格であるものが望ましい。
- ③ 公共施設充当用地として取得すべき土地は、当該施行地区内の宅地であって、更地又は当該地上の物件の除却が容易なものであることが望ましい。
- ④ 公共施設充当用地を取得した場合には、法務局と十分に調整の上現況に照らして当該土地は公共施設の用に供する土地として登記申請することが望ましい。

(2) 公益的施設用地の買収に係る留意事項

土地区画整理事業と併せて公益的施設用地を取得する場合は、「市街地宅地利用促進事業制度要綱」のとおり定められているので、今後、その積極的活用を努めることが望ましい。

3. 事業運営

<運用にあたっての基本的考え方>

(1) 土地区画整理審議会について

地方公共団体、公団等が事業を施行する場合には、施行者と施行地区内の土地の権利者とは必ずしも一致しないので、事業の施行にあたり、施行者が換地計画の決定、仮換地の指定等施行地区内の土地の権利者に重大な利害関係のある処分を行う場合において、土地の権利者の意見を反映させるため、土地区画整理事業ごとに土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）を置くことになっている（法第56条、第70条、第71条の4）。

審議会の委員は、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の意思を代表して表明するものであることから、所有権又は借地権を有する者からそれぞれ選挙で選出することになっている（法第58条）。また、審議会は、施行者と施行地区内の地権者の間に立って、その関係を調整し、事業の適正な運営に資する機関であるので、都道府県知事等は、委員の定数の5分の1をこえない範囲内で学識経験を有する者を委員として選任できることになっている（法第58条第3項）。

<運用上の留意事項>

(1) 学識経験者委員の選任についての留意事項

施行地区内の宅地の所有者又は借地権者が、たまたま同時に、土地区画整理事業について直接の学識若しくは経験を有する者である場合、又は地元の信望が厚く公正な立場に立っての調整役として判断を求めることができる者である場合、その他特別の事情がある場合には、学識経験者として選任することも差し支えないが、このような特別の事情がある場合を除き、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者を学識経験委員として選任することは望ましくない。

(2) 法人が委員に当選した場合について留意事項

法人が審議会の委員に選挙されている場合において、委員としての権限を行使する者は、その法人の代表権を有する者が適当であるが、その者から審議会の委員としての権限を受けた者（その法人に属する者に限る。）が、委員として出席することも可能である。

(3) 共有者等の選挙権の取り扱いについての留意事項

審議会委員選挙において宅地の共有者等の選挙権は次の様に取り扱うべきであるので、留意する必要がある。

① 宅地の共有者が、これとは別に、同一施行地区（又は工区。以下同じ。）内にそれぞれ所有地を所持している場合においては、選挙権は、所有権にもとづき発生する各一箇の選挙権を有するのみで、法第130条の規定による共有権に基づく選挙権は有しない。

② ただし、上記①の共有権者のうちのいずれかが同一施行地区内に別に所有地を所持していない場合においては、所有権にもとづき発生する各1箇の選挙権の他に法第130条の規定により共有地の代表者が行使し得る1箇の選挙権を有する。

この場合においては、共有地の代表者が同一施行地区内に別に所有地を所持していると否とを問わない。

③ 借地権とその同一施行地区内にある共同借地権又は宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合及び共同借地権とその同一施行地区内にある宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合における選挙権については①及び②の場合と同趣旨により取扱う。

④ 宅地の共有者若しくは共同借地権者又は宅地の同一部分に2人以上の借地権者がある場合のこれらの借地権者（以下「関係人」という。）が、法第130条第2項の規定による代表者を選任しない場合においては、選挙人名簿には、関係人の全員を記載するものとし、これらの関係人が選挙当日迄に、代表者を選任して施行者に届出た場合に限り投票権を行使し得る。

(4) 審議会委員選挙に係る期間計算の留意事項

審議会委員選挙に係る期間について、次のように取り扱うべきであるので、留意が必要である。

① 土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号、以下「政令」という。)第20条では「選挙期日の公告をした日から起算して20日を経過した日現在における選挙人名簿を作成しなければならない」とされているが、これは公告の日から起算して20日目の午後12時までの異動によって21日目に決定すればよいとの趣旨である。

② 政令第21条第1項では、「選挙人名簿を作成した後2週間公衆の縦覧

に供しなければならない」とある。この縦覧の取り扱いについては、同条第2項により同令第3条の規定を準用するため、あらかじめ、縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされることになる。所定の場所で、所定の時間だけ公衆の縦覧に供すれば足りるのであるから、初日及び末日の縦覧は所定の時間を充たす限りにおいてこれを期間に算入すべきであり、従って期間の算え方はかぞえて14日目で足りるものとする。なお、縦覧場所及び縦覧時間については、原則として所轄の役場において当該役場の開庁時間一杯が適切と考えられる。

③ 政令第24条第2項では「委員を候補者のうちから選挙するものと施行規程で定めている場合においては、選挙人は選挙人名簿の確定及び選挙すべき委員の数の公告があつた日から10日以内に立候補届又は立候補推薦届を市町村長等に提出することができる」とされているが、これは、公告の次の日から起算して、10日目迄である。

④ 政令第25条では、「市町村長等は、選挙場並びに投票時間及び開票の日時を定め、選挙期日の少なくとも5日前にこれらの事項を公告しなければならない。」とされているが、これは、中5日を要するものである。

⑤ 政令第21条第1項の規定による選挙人名簿の縦覧期間の初日又は末日が祝祭日、日曜日その他の休日（以下単に「休日」という。）に当る場合若しくは縦覧期間中に休日が存する場合においては、これらの休日も期間に算入する。この場合には、当該選挙人名簿は休日といえども所定の場所に所定の時間だけ公衆の縦覧に供しなければならない。従って役場等に縦覧する場合は休日であっても役場は開庁し、所定の時間だけは縦覧に供しなければならない。

なお、政令第3章中土地区画整理審議会の委員の選挙に関する期間で上記以外の期間の計算についても、上記に準じて取り扱うものとする。

(5) 選挙人名簿の作成に関する留意事項

選挙人名簿の作成に当って関係人（法人を含む。以下同じ。）の住所及び生年月日（法人にあつては、主たる事務所の所在地。以下同じ。）が不明の場合においては、不明の部分に該当する記載欄は空白のままとする。このため、政令第22条第3項の規定により名簿が確定してから選挙当日迄の間にこれらの関係人から住所及び生年月日の届出があつても名簿の修正はできない。

ただし、選挙当日迄に、選挙権を主張するこれらの関係人が真実に選挙権

を有するものであると、確認し得る場合に限り、投票させることは可能である。

(6) 評価員の選任にあたっての留意事項

土地区画整理審議会の委員と評価員は兼職を禁止する規定がないので審議会の同意があれば兼職も可能であるが、評価員には客観的判断が要求されることから、事業地区内に利害関係を有しない者を選任することが望ましい。

4. 建築行為等の制限

＜運用にあたっての基本的考え方＞

施行者の事業の障害とならないため及び権利者の二重投資を防ぐため、事業計画の決定の公告等があった日後、換地処分の公告がある日まで、施行地区内において建築行為等をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないことになっている（法第 76 条）。

＜運用上の留意事項＞

- （1）都市計画法第 53 条による建築行為の制限は、土地区画整理事業に関する都市計画が定められてから、施行の認可等の公告がある日までの間適用され、法第 76 条による建築行為等の制限は、施行の認可等の公告日以後、換地処分の公告の日まで適用される。施行の認可等の公告があった日以後は、建築物の建築だけでなく、事業施行の障害となる土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置等も制限の対象となり、この場合には、都市計画法第 53 条による許可は必要でなく、法第 76 条による許可のみが必要である。
- （2）法第 76 条第 1 項の許可は、施行地区内の建築行為等について、それらが事業施行の障害となるおそれがあるかどうかという点を考慮してなされればよいのであって、建築行為者が土地について正当な所有権又は借地権等の権利を有するものであるかを許可に際し考慮することまで要求されるものではない。

5. 建築物等の移転・除却

<運用にあたっての基本的考え方>

施行者は、法 98 条第 1 項の規定により仮換地を指定した場合、法第 100 条第 1 項により従前の宅地の使用収益を停止させた場合又は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、建築物等を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる（法第 77 条第 1 項）。この場合、施行者は、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転又は除却する旨をその建築物の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならない（法第 77 条第 2 項）。

建築物等の移転又は除却は、これらの規定に基づき権利者自らが行うことが一般的であるが、施行者が建築物等を移転又は除却したことにより損失を与えた場合には、損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない（法第 78 条第 1 項）。この場合の損失補償については、施行者と損失を受けた者が協議によりその額等について決定するものであるが、協議が成立しない場合においては、収用委員会に裁決を申請することができる（法第 78 条第 3 項）。

<運用上の留意事項>

- (1) 移転が必要な場合、その間、建築物等の所有者、利用者は、建築物の利用ができないことを余儀なくされるため、できるだけ移転期間が短くなるよう施行者は配慮する必要がある。また、施行者は、事前に適切な情報を提供、説明することにより、関係権利者が移転に十分な準備をできる対応を行うことが望ましい。
- (2) 建築物等の移転、除却にあたっては、権利者に適正かつ公平な補償を必要とする。移転補償等の算定においても、社団法人日本土地区画整理協会の「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準(案)及び同細則(案)」を参考に、施行者が補償基準を作成し、適切な工法選択を行うことが考えられる。

6. 仮換地指定

<運用上の留意事項>

施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる（法第98条第1項）。

仮換地の指定においては、施行者は、換地計画において定められた事項又は照応の原則等の法律で定められた換地計画の決定の基準を考慮しなければならない（法第98条第2項）ことに留意すべきである。

V-2 土地区画整理業の完了手続に係る運用のあり方

1. 換地計画

＜運用にあたっての基本的考え方＞

(1) 換地計画の作成

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の換地処分を行うため換地計画を定めなければならない（法第 86 条）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないことになっている。（法第 87 条）

(2) 基準に基づく換地計画

換地計画では、客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、これらは地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。

(3) 換地照応の原則

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（法第 89 条）。

(4) 換地の特例

換地はそれぞれの従前地に対して照応するように施行者が定めることが原則である。法第 89 条の照応の原則の例外として、法では以下のことを規定しているので、当該地区の実状に応じて、これらを適切に組み合わせて換地設計を行うことが望ましい。

- ① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合（法第 85 条の 2）
- ② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合（法第 85 条の 3）
- ③ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（法第 90 条）
- ④ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（法第 91 条）
- ⑤ 宅地の共有化（共有換地）の場合（法第 91 条第 3 項）

- ⑥ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（法第 92 条）
- ⑦ 宅地の立体化（立体換地）の場合（法第 93 条）
- ⑧ 特別の宅地に関する措置の場合（法第 95 条）
- ⑨ 保留地を定める場合（法第 96 条）

（5）土地評価にあたっての基本的考え方

土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、地権者等にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、地権者等の理解の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。

このため、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者 3 人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第 65 条、第 71 条、第 71 条の 5）。

<運用上の留意事項>

（1）換地計画の策定にあたっての留意事項

法第 89 条でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、指定された換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、土地区画整理地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、指定された換地が、位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも符号しない場合であっても、当該換地指定処分が直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、または、格別合理的な根拠なくして、近隣の権利者と比較して甚だしく不利益な取り扱いを受けたという場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断にあたっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。従って、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるので留意すべきである。

② 地積

宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。

③ 土質・水利

土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。

④ 利用状況

利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、権利者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。

⑤ 環境

環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。

(2) 住宅先行建設区設定にあたっての留意事項

住宅先行建設区への換地の申出については次のことに留意すべきである。

- ① 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われな
ない場合に講じられる措置等を含む）、仮換地の使用収益開始見込み時期、

金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

- ② 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。
- ③ 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。
 - イ．専用住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）
 - ロ．その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの
 - ・延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること
 - ・その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること
- ④ 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。
- ⑤ 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。
- ⑥ 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の住宅を建設しようとする意向を把握するための手続きとして設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。

住宅先行建設区への換地にあたっては次のことに留意すべきである。

- ① 住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分にあたっては、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。

住宅先行建設区における住宅の建設にあたっては次のことに留意すべきである。

- ① 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。
- ② 法第 117 条の 2 第 1 項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間が経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。
- ③ 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、住宅金融公庫等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和 46 年法律第 32 号）に基づく利子補給等の啓蒙・普及に努めることが望ましい。
- ④ 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第 117 条の 2 第 3 項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。

(3) 市街地再開発事業区設定にあたっての留意事項

市街地再開発事業区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

- ① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第 85 条の 3 第 4 項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、他の宅地の換地を法第 89 条の

照応の原則に従い市街地再開発事業区内に定めることも考えられる。

- ② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が行われる場合における仮換地の指定にあたっては、市街地再開発事業における手続きを円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。

（４）共同住宅区設定にあたっての留意事項

共同住宅区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

イ．共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするにあたっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。

ロ．共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。

１）共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。

２）共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時より相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。

（５）集合農地区設定にあたっての留意事項

集合農地区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

イ．集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第106条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるにあたって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるにあたっては、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるもの与其他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。

(6) 申出換地等に伴う留意事項

住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

申出換地を行う場合には、上記の趣旨の他、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要があることのほか、さらに以下の点に留意する必要がある。

① 情報提供と機会均等

申出換地を行おうとする場合には、権利者全てがその情報を知らされる必要がある。このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うと共に、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。

また、換地の申出にあたっては、地区内権利者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。

② 権利者の意思確認

申出換地の実施にあたっては、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。

2. 換地処分、保留地処分、清算金

<運用上の留意事項>

(1) 換地処分における留意事項

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行うことになっている（法第 103 条）。換地処分が行われると、法律上公告のあった日の翌日から換地は従前の宅地とみなされ、また、従前の宅地に存した権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分は、これらの権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分とみなされる。

(2) 保留地処分における留意事項

組合等の施行者が保留地を公募して譲渡しようとしたにもかかわらず、譲渡できなかった場合、保留地管理法人（都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和 41 年法律第 20 号）第 1 条第 4 項第 3 号に規定する法人をいう。以下同じ。）に保留地を譲渡した上で、組合等の事業完了後の早期解散を図ることが望ましい。

なお、この場合、保留地取得費用について都市開発資金の無利子貸付けを受けられるので、当該貸付金制度を積極的に活用することが望ましい。

以上のほか、保留地管理法人の活用を検討するにあたっては下記の事項に留意することが必要である。

- ① 保留地管理法人については、施行者が出資して新規に設立する方法の他、保留地の管理・運営等についてノウハウを有する既存の株式会社や土地開発公社等を利用する方法が考えられる。
- ② 保留地の売却にあたっては、保留地管理法人が、当該保留地を効果的に活用（例えば、住宅地として売却したり、商業、業務系用地として賃貸する等）する長期的な計画や能力を備えているかどうか検討する必要がある。

(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項

法第 3 条第 1 項に規定する施行者が、法第 104 条第 11 項の規定により取得する保留地について保存の登記を申請する場合には、当該登記の申請書に、以下の事項を記載した都道府県知事の証明書（別添様式第 3）を添付する必要がある。

イ. 同意施行者の有無

ロ. 土地区画整理事業の施行前の当該土地区画整理事業の施行地区内のすべての宅地又は借地権の価額の合計額のうち同意施行者が有する宅地又は借地権の価額の合計額の占める割合。

(4) 清算金等の徴収交付における留意事項

施行者は、換地処分によって確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。清算金は、第1回目の分割徴収又は交付すべき期日の翌日から起算して5年以内（資力の乏しい者については分割徴収期間は10年以内）の期間で、経済情勢をかんがみた利子（分割徴収の場合は年6%以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率、分割交付の場合には年6%）を付して、分割徴収又は交付することができる。また、清算金を滞納する者があるときは、国税滞納処分又は地方税滞納処分の例により強制徴収することができる。

なお、換地処分後に土地の所有権又は借地権等の異動があった場合、施行者に対抗できる特約（民法第467条の対抗要件を備えた交付清算金債権の譲渡又は施行者の承諾のある徴収清算金債務の引受の特約）がないかぎり、清算金の徴収又は交付は換地処分時の権利者に対して行うものとして取り扱うべきである。

土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われるが、当該事業の施行地区内における仮換地の売買等が行われた場合、売買等の当事者間において前記のことを十分認識しないまま取引が行われているため、後日清算金の徴収等が行われる際、売主、買主、当該事業の施行者等の間でその処理をめぐって深刻な争いとなっている場合が多い。

このような事態を未然に防止し取引の公正と安全を図るため、宅地建物取引業者が施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して「換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」旨を物件説明書に記載のうえ説明すべきである。

なお、仮換地指定があった段階で売買が行われた場合には、新たに土地を取得した者が組合員となること（法第25条）、組合員の地位に伴って権利義務が発生すること（法第26条）、さらに総会の議決により組合員に対して賦課金が課せられる場合もあること（法第40条、第31条）、についても説明

すべきである。

3. 公共施設の管理引継

土地区画整理事業の施行により設置された公共施設は、河川法（昭和39年法律第167号）、道路法（昭和27年法律第180号）その他の法律等に定めがない限り、換地処分の公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属する。

なお、換地処分の公告以前においても、工事の完了した公共施設については、公共施設管理者に管理を引き継ぐことができるので、この規定を活用し、工事の完了した公共施設については速やかに本来の管理者に引き継ぐことが望ましい。

V-3 事業完了後も見通した事業の進め方

土地区画整理事業により公共施設等が整備された市街地を権利者等が生き活きと使えるものとするためには、地区の住民や企業等によるまちづくり活動を継続的に展開するとともに、建築物の用途・形態等を土地柄に相応しいものへと誘導することが重要である。

① 土地区画整理事業を通じて育ったまちづくり組織の継続的活動

土地区画整理事業の立ち上げや実施に際して組織化された土地区画整理組合や地元協議会等や組合等の組織が、事業後においても自主的なまちづくり活動を継続できるよう、地方公共団体等による技術者の派遣、専門的な情報提供を行うなどの支援策を用意しておくことが考えられる。

② 建築活動等の誘導に対する配慮

用途地域等の都市計画を土地区画整理事業と併せて変更したり、地区計画や建築協定、緑化協定の活用により建築活動等に関する規制・誘導措置を講じることが考えられる。

また、政策的に特に積極的な誘導が必要な場合は、市街地再開発事業等の建築物整備事業や商店街活性化に関する施策等を併せて実施することも考えられる。