

土地区画整理事業

実務問答集

(第3版)

“区画整理実務者の疑問に答える”

平成 29 年 8 月

公益社団法人 街づくり区画整理協会

改訂にあたって

土地区画整理事業は、これまで戦後の戦災復興事業や高度経済成長時における大都市地域での都市開発等をはじめとして、全国のまちづくりにおいて重要な役割を果たしてきました。土地区画整理事業を進める上では、根拠法令である土地区画整理法・同施行令及び同施行規則に基づき、円滑な執行を図っていく必要があります。しかし、土地区画整理事業に携わる実務者が日頃、土地区画整理事業を運営する上で、根拠法令だけでは判断に苦慮することも多々あります。

このため、政令指定都市に所属する区画整理実務のベテラン職員により、多くの方々が共通して悩まれる点について、法的解釈や運用のあり方、実務上の処理方法をまとめ、「土地区画整理事業実務問答集」として平成14年3月に発行し、その後、平成20年4月に改訂版を発行しました。さらには、「情報開示」など新規に4項目を追加し、平成24年2月に改訂版第2刷を発行したところです。

一方、当協会では、平成12年に「相談室」を設置して、現場で起きる様々な課題について、相談を受けて回答する場としてきましたが、平成29年に17年間にわたる相談件数が5,000件の大台を超えるという、一つの節目を迎えました。

そこで、「相談室」を担当している当協会の専門参与である栗坂氏により、全国の土地区画整理事業に携わる担当者から寄せられた相談5,000件の中から、広くまちづくりの現場にお知らせした方がよいと思われる事例を抽出し、「土地区画整理事業実務問答集」を改訂することとしました。「相談室」への相談は、固有名詞を伴った個別具体的な内容であることが多いため、相談内容に多少の汎用性を持たせ、関連する類似の事例を組み合わせ、どこの現場でも生じうる課題として加工し、その対応を示すこととしました。また、掲載内容については、改訂版第2刷では15分類143テーマだったものを、第3版では22分類555テーマとするなど大幅に充実を図りました。

この「土地区画整理事業実務問答集（第3版）」が、これまでも増して、実務者の皆様の共感を得て、多くの課題解決に結びつくことを祈ってやみません。また、法令や事業制度も年々改正され、それにつれて運用も変化していくところでもあります。私どもとしましては、本書の作成に最善を尽くしたつもりでおりますが、疑問点やご意見等があればご指摘をいただき、実務担当者にとってより一層有用なものになるよう改正していきたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

最後に、本書が土地区画整理事業の実務に携わる人々にとって何らかの参考になり、我が国のまちづくりがより活発に、また市民にとってより良いものとなることを切に希望するものです。

平成29年 8月

公益社団法人 街づくり区画整理協会
理事長 近藤 秀明

土地区画整理事業実務問答集 目次

1. 事業の立ち上げ・都市計画

1- 1	既成市街地における事業手法	1
1- 2	木造密集市街地の整備	1
1- 3	鉄道の複線化と土地区画整理事業の一体施行	2
1- 4	土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行	2
1- 5	地区計画制度の導入	3
1- 6	用途地域の変更および地区計画の決定の時期	4
1- 7	市街化調整区域における土地区画整理事業の施行	4
1- 8	都市計画決定時の参考図書	4
1- 9	地区活性化施設の導入	5
1-10	土地区画整理事業における住民参加・協働のまちづくり	5
1-11	事業計画決定前の用地取得の取扱い	7
1-12	都市計画道路の減歩負担の対応策	7
1-13	地区界設定における地区内外権利者の不公平感への対応	7
1-14	組合施行と会社施行の比較	8
1-15	都市計画決定後に事業化が困難になっている区域への対応	8

2. 事業計画

2- 1	減価補償金と減価買収	9
2- 2	減価補償金による用地の取得と事業計画変更における対応	9
2- 3	法2条2項事業の事例	9
2- 4	公園面積の緩和	10
2- 5	敷地整序型土地区画整理事業における技術的基準の適用	10
2- 6	新設する公共施設の管理者協議	11
2- 7	事業計画の縦覧期間の数え方	11
2- 8	意見書を提出できる利害関係者の範囲と確認方法	11
2- 9	意見書提出期間後に提出された追加意見書の扱い	12
2-10	事業計画の内容以外の意見書の扱い	12
2-11	事業計画変更に係る意見書	12
2-12	施行地区に関する意見書は審査対象か	12
2-13	事業計画に賛成の意見書	12
2-14	事業計画への意見書に対する不採択通知の理由の付記	13
2-15	市町村の合併に伴う事業計画の変更	13
2-16	施行地区の縮小と縦覧等の手続き	13
2-17	再開発区の設定にかかる事業計画の変更	13
2-18	公共団体施行の土地区画整理事業における事業計画の軽微な変更	14
2-19	最終事業計画変更後の換地の分割による地積の端数処理	14
2-20	事業短縮の工夫	15

3. 資金計画

3- 1	補助制度の経緯	17
3- 2	公共施設管理者負担金制度	18
3- 3	土地区画整理事業による駅前広場整備	18
3- 4	法2条2項に係るガス供給施設費負担割合	20
3- 5	土地区画整理事業における埋蔵文化財調査に対する助成制度	21
3- 6	同時施行の他事業の促進のための費用負担	21
3- 7	連立事業と同時施行による移転補償費の増加等への対応	22

4. 審議会

4- 1	審議会委員の選挙権の要件	23
4- 2	審議会委員の改選時に借地権の確認が必要か	23
4- 3	権利者の死亡と審議会委員の選挙権・被選挙権	23
4- 4	宅地を相続した借地権者の選挙権	23
4- 5	宅地が共有の場合の審議会委員の選挙権	24
4- 6	成年後見と選挙権・被選挙権	24
4- 7	国は審議会委員の選挙権を有するか	24
4- 8	立候補届出期間の数え方	24
4- 9	立候補届への本籍地の記載	25
4-10	欠格事由の有無の調査方法	25
4-11	権利者が法人の場合の審議会委員	25
4-12	公務員も審議会委員に立候補できるか	25
4-13	単独の所有権が共有に変わった場合の委員の資格	26
4-14	協同組合が株式会社になったときの委員の資格	26
4-15	権利の喪失と審議会委員の資格	26
4-16	宅地を相続した借地権者委員の資格	26
4-17	学識経験委員の公告	26
4-18	人事異動と評価員の資格	27
4-19	評価員と欠格条項	27
4-20	施行地区の拡大と審議会委員選挙	27
4-21	施行地区の縮小と審議会委員の失職	27
4-22	立候補者が定数に満たないとき	28
4-23	当選人が定数に満たないとき	28
4-24	補欠選挙の要件	28
4-25	補欠選挙で立候補者がいない場合	28
4-26	補欠選挙の実施と審議会の開催	29
4-27	権利者の数が委員の定数に満たない場合	29
4-28	借地権者の数が少ない場合の委員の定数	29
4-29	欠員の数と審議会の成立	29
4-30	宅地所有者委員と借地権者委員が同一人の場合	30
4-31	選挙運動に公職選挙法の適用があるか	30
4-32	身体障害者の投票への補助	30
4-33	選挙人名簿の修正	30
4-34	互選による審議会委員の選出	30
4-35	審議会委員の任期に空白が生じる場合	31

4-36	審議会を招集する者	31
4-37	審議会の会議の成立要件	31
4-38	諮問事項がない場合の審議会の開催	31
4-39	審議会の公開	31
4-40	審議会の傍聴	32
4-41	審議会委員の守秘義務	32
4-42	審議会で配布される資料の扱い	32
4-43	審議会の意見を聴く方法	32
4-44	審議会会長の互選のし直し	33
4-45	審議会における懲罰	33
4-46	審議会の廃止	33

5. 換地設計

5- 1	基準地積の定め方	35
5- 2	施行者実測と関係権利者の同意	35
5- 3	登記地積の更正と基準地積	35
5- 4	利用状況の変化と照応を考慮する時点	36
5- 5	用途地域の異なる地域に換地を定める場合の照応	36
5- 6	事業施行中における用途地域の変更	36
5- 7	施行者の権限による短冊換地	37
5- 8	立体換地手法の効果	37
5- 9	小規模宅地対策	38
5-10	マンション用地の減歩	38
5-11	建付地の換地設計	38
5-12	墓地の取扱い	39
5-13	私道の取扱い	39
5-14	寄付の協力が得られない道路内の民有地の扱い	39
5-15	私道に対する換地の交付	39
5-16	権利分割を想定した分割換地	40
5-17	高圧線下の地役権の取扱い	40
5-18	高圧線下に公共施設用地が配置されたときの取扱い	40
5-19	地下鉄の区分地上権の取扱い	41
5-20	鉄道用地の減歩	41
5-21	特別の宅地を用途変更した場合	41
5-22	申出換地の運用	42
5-23	仮換地の分割	42
5-24	合併換地の分割	42
5-25	施行者の権限による換地の変更	43
5-26	換地変更願を受理しない期間の設定	43

6. 土地の評価

6- 1	私道の評価	45
6- 2	定期借地権の評価	45
6- 3	複数の筆を一括評価する場合	45
6- 4	土留擁壁の評価	46
6- 5	高圧線の廃止に伴う土地の評価	46

6- 6	土壌汚染と土地区画整理評価	46
6- 7	土地の形状の変更と評価	47
6- 8	都市計画道路の整備の遅れと土地の評価	47
6- 9	清算金単価の算定方法	48
6-10	路線価式評価法以外の土地評価の方法	48

7. 権利関係

7- 1	土地区画整理法上の借地権	51
7- 2	借地権を証する書面による借地権申告	51
7- 3	親子間の借地	51
7- 4	存続期間の切れた借地権の登記	52
7- 5	店舗付属駐車場の権利申告	52
7- 6	農地基本台帳による耕作権の申告	52
7- 7	転貸借と組合員資格・仮換地指定	53
7- 8	保留地取得者の権利申告	53
7- 9	換地処分後の権利申告	53
7-10	土地売買契約書による所有権移転届	53
7-11	所有権移転届による所有者認定	54
7-12	「所有権移転届出書」の様式	54
7-13	印鑑証明の有効期限	54
7-14	実態のない借地権の消滅手続き	54
7-15	権利の混同による借地権の消滅	55
7-16	借地権の譲渡・転貸と権利変動届の当事者	55
7-17	借地権解消の契約と仮換地指定	55
7-18	競売による所有権移転と借地権の消滅	56
7-19	代表者選任通知の要件	56
7-20	分譲マンションにおける代表者選任	56
7-21	代表者に対する行政処分の通知	57
7-22	代表者が選任されていない場合の行政処分の通知	57
7-23	代表者の同意による換地不交付	57
7-24	代表者選任通知の取り消し	58
7-25	権利者の死亡を知らずに送付した行政処分の通知	58
7-26	登記名義人が死亡した場合の行政処分の通知	58
7-27	申告借地権者が死亡した場合の行政処分の通知	59
7-28	相続の発生と清算金に関する通知	59
7-29	遺言公正証書による相続届	59
7-30	相続について争いがある場合の行政処分の通知、清算金の徴収・交付	60
7-31	相続放棄と行政処分の通知	60
7-32	土地所有者の特定が困難な場合の行政処分の通知	60
7-33	所有者不明の土地に対する行政処分の通知	61
7-34	清算結了した法人名義の土地	61
7-35	真正な登記名義の回復と清算金に関する権利・義務	61
7-36	未成年の扱い	62
7-37	連絡をしないでほしいとの申出	62

8. 個人施行

8- 1	個人施行の認可の要件	63
8- 2	宅地が共有の場合の関係権利者の同意	63
8- 3	市町村による個人施行の土地区画整理事業	63
8- 4	個人施行の認可権者	63
8- 5	地権者による同意施行	64
8- 6	同意施行者と共同施行者の代表の違い	64
8- 7	相続登記がなされていない土地と個人施行	64
8- 8	宅地が共有の場合の仮換地指定・換地計画への同意	65
8- 9	個人施行と補助金	65
8-10	個人施行者が土地を売却したとき	65
8-11	個人施行の保留地処分金への課税	65
8-12	個人施行と審査請求	65
8-13	個人施行の事業の終了	66

9. 組合運営

9- 1	事業計画認可前に設立される土地区画整理組合	67
9- 2	組合の総会、総会の部会、総代会の関係	67
9- 3	共有者の発起人資格	67
9- 4	組合員数が6名以下になったとき	68
9- 5	総会を招集しない正当な理由とは	68
9- 6	宅地が共有の場合の組合員資格	68
9- 7	共有者の代表者選任の方法	68
9- 8	代表者が選任されていない場合の組合総会開催通知	69
9- 9	あらかじめ通知した議決事項以外の議決	69
9-10	書面による議決権の行使、代理人による議決権の行使	69
9-11	役員を選挙に関する委任	69
9-12	共有者の代表者の委任状	69
9-13	棄権は出席者に加えるか	70
9-14	投票によらない役員を選任方法が否決されたとき	70
9-15	特別議決の要件	70
9-16	総会の議長は退場を命ずる権限を有するか	71
9-17	組合員数の増加と総代会の成立	71
9-18	総代の欠員と総代会の成立	71
9-19	総代の定数不足	71
9-20	総代の定数変更の議決	72
9-21	総代の定数の増員と補欠選挙	72
9-22	増員した総代の任期	72
9-23	組合員数が100人を下回るに至ったときの総代会	72
9-24	総代会の議決と総会の議決	73
9-25	組合の役員・総代になれるのは	73
9-26	役員と総代の兼任	73
9-27	理事会の開催通知	73
9-28	理事会の議決	73
9-29	役員の前期中の改選	74
9-30	理事が退任したときの公告	74

9-31	理事の欠員と補欠選挙	74
9-32	監事の欠員と補欠選挙	74
9-33	組合は土地を取得できるか	74
9-34	組合への宅地建物取引業法の適用	75
9-35	住居表示の変更に伴う定款の変更	75
9-36	組合の経営改善	75
9-37	保留地販売の工夫	76
9-38	再減歩・賦課金による事業の建て直し	77
9-39	施行地区の縮小に係る手続き	77
9-40	組合の債務超過と法的責任	77
9-41	賦課金の賦課の方法	78
9-42	土地の売買と清算金・賦課金の納入義務	78
9-43	賦課金の徴収の免除	78
9-44	会社の破産と賦課金	79
9-45	賦課金の消滅時効	79
9-46	賦課金滞納処分の委託	79
9-47	事業施行期間の延長	79
9-48	組合解散の要件	80
9-49	保留地を残したままの組合解散	80
9-50	審査請求・訴訟と組合の解散	80
9-51	組合の解散と組合員資格	81
9-52	組合の解散後における清算金滞納処分	81
9-53	組合の瑕疵担保責任	81
9-54	組合の解散と清算人の就任	82
9-55	清算人の定数・欠員	82
9-56	債権・債務がなくても清算事務が必要か	82
9-57	3回の債権申出の公告	82
9-58	余剰金の処理	83

10. 情報開示

10- 1	法に定める縦覧・閲覧等の扱い	85
10- 2	選挙人名簿と個人情報の保護	85
10- 3	DV・ストーカー被害者保護の対策	85
10- 4	法定縦覧におけるデジカメ撮影	86
10- 5	「利害関係者」の範囲	86
10- 6	組合における法 84 条備付簿書の閲覧	87
10- 7	法 84 条備付簿書は何を指すか	87
10- 8	備付簿書の「謄写」にコピーが含まれるか	88
10- 9	備付簿書以外の図書の開示請求	88
10-10	仮換地に関する情報の開示	88
10-11	仮換地指定証明は本人限定か	89
10-12	換地の辺長・境界点の座標の開示	89
10-13	国土調査法 19 条 5 項の指定と測量成果の閲覧	89
10-14	本人の土地評価に関する資料の開示請求	90
10-15	組合に対する交渉記録の開示請求	90
10-16	組合解散後の書類の保管義務	90

10-17	土地区画整理審議会の公開	91
10-18	裁判所からの文書送付囑託	91

11. 建築行為等の制限

11- 1	施行地区内における建築行為等の制限	93
11- 2	国道管理者が行う工事と法 76 条許可	93
11- 3	果樹園への転用と法 76 条許可	93
11- 4	法 76 条許可の判断基準	94
11- 5	自費移転を許可条件とする法 76 条許可	94
11- 6	施行地区内における権利者による開発行為	95
11- 7	産業廃棄物の不法投棄	95
11- 8	使用収益開始前の法 76 条許可申請	95
11- 9	違反建築物に対する除却命令	95

12. 仮換地指定

12- 1	仮換地指定前の工事着手	97
12- 2	換地計画に基づく仮換地指定	97
12- 3	仮換地指定の対象となる権利	97
12- 4	仮換地指定にあたって考慮すべき基準	97
12- 5	現位置換地の場合の仮換地指定	98
12- 6	共有の従前地に対応する分割換地	98
12- 7	敷地権が設定されている従前地に対する仮換地指定	98
12- 8	仮換地指定による仮換地となるべき土地の使用収益の停止	98
12- 9	裏指定による使用収益の停止	99
12-10	道路の廃止と建築確認	99
12-11	従前地と仮換地の二重使用	100
12-12	新たに設定された権利に対する仮換地指定	100
12-13	従前地の分筆と合併換地の解除	100
12-14	仮換地の分割に伴う費用の負担	100
12-15	権利の異動を伴う仮換地指定の変更	101
12-16	仮換地指定変更の効果	101
12-17	仮換地指定を取り消した場合の従前地の使用収益停止の効果	101
12-18	仮換地の使用収益開始の要件	102
12-19	権利者の死亡と仮換地の使用収益開始日の通知	102
12-20	受領拒否が想定される場合の使用収益開始日の設定	102
12-21	使用収益開始前の仮換地予定地の一時使用	102
12-22	使用収益開始前の仮換地における建築着工	103
12-23	仮換地の一部の使用収益開始	103
12-24	仮換地引継ぎの遅れの違法性	103
12-25	仮換地先の住所	103

13. 保留地

13- 1	保留地に関する審議会諮問	105
13- 2	保留地台帳の整備	105
13- 3	地区内権利者に限定した保留地の処分	105
13- 4	保留地を寄付するときの手続き	105

13- 5	保留地の貸付け	106
13- 6	事業の早い段階における保留地の売買契約	106
13- 7	公募型プロポーザル方式による保留地の処分	106
13- 8	保留地購入者が死亡したとき	106
13- 9	付保留地の買受人が死亡したとき	106
13-10	換地の売却と付保留地の帰属	107
13-11	未成年者との保留地売買契約	107
13-12	保留地ローンにおける代物弁済予約と譲渡担保	107
13-13	保留地の差押え	108
13-14	保留地の所有権取得の時期	108
13-15	保留地の転売と所有権移転登記	108
13-16	保留地の転売禁止条項の削除	108
13-17	保留地に建設されたマンションの登記	109
13-18	市が譲渡を受けた保留地の処分	109
13-19	付保留地の代金未払い	109
13-20	保留地の賃貸	110
13-21	保留地の取得時効	110
13-22	保留地の瑕疵担保責任期間	110

14. 建物の移転

14- 1	現位置換地の場合の建物の移転	113
14- 2	仮換地への移転と経済比較	113
14- 3	抵当権が設定されている建物の除却	113
14- 4	差押えのある建物の移転	114
14- 5	破産手続きと建物の移転	114
14- 6	2m幅の通路がとれない換地	114
14- 7	移転通知照会は必ず必要か	115
14- 8	仮換地の使用収益開始前の移転通知照会	115
14- 9	移転か除却かを決めない移転又は除却の通知照会	115
14-10	借家人の移転促進策	115
14-11	高齢者の住宅建て替えへの支援	115
14-12	仮設住宅の入居期間を超過した場合の使用料の徴収	116
14-13	既存不適格建築物の移転	116
14-14	仮換地先で用途が不適合となる建築物の移転	116
14-15	防火地域における建築物の構造の変更と借地権	117
14-16	直接施行までの期間の定め方	117
14-17	施行者による建物所有者の調査	117
14-18	組合が直接施行を行うための手続き	117
14-19	仮換地の使用収益開始前の直接施行	118
14-20	私法上の制限と直接施行	118
14-21	既存不適格建築物の直接施行と建築確認	118
14-22	直接施行における法令改善措置	119
14-23	再築工法による直接施行	119
14-24	除却の直接施行	119
14-25	除却の直接施行と仮住居	120
14-26	直接施行における動産の保管義務	120

14-27	占有者の動産のみの直接施行	120
14-28	農業用土の直接施行	121
14-29	墓地の直接施行	121
14-30	施行者管理地に仮移転した物件の直接施行	121
14-31	権利者が建てた仮設店舗は直接施行の対象となるか	122
14-32	建物所有者が、締結した移転補償契約を履行しない場合の直接施行	122
14-33	換地処分後の直接施行	122

15. 補償

15- 1	測量・調査のための土地立入りの範囲	123
15- 2	石綿含有建築物の調査および補償	123
15- 3	移転とするか除却とするか	123
15- 4	地下構造物の扱い	124
15- 5	土地所有者による借地権者の建物の撤去と移転補償金	124
15- 6	権利者が仮換地の隣接地の一部を取得したときの建築物の補償	124
15- 7	契約期間を事業による移転までとしているアパートの移転補償	124
15- 8	損失補償金に代える建物の提供	125
15- 9	他事業との同時施行により生じる移転補償費増加分の費用負担	125
15-10	共同住宅の駐車場の補償	126
15-11	住宅に付随する駐車場の確保	126
15-12	不要となる浄化槽の移転補償	126
15-13	中断期間が長期にわたる場合の移転補償	126
15-14	中断期間の延長	127
15-15	低家賃の借家人に対する対応	127
15-16	借家人補償の要件	127
15-17	借家人が自主的に退去したときの家賃減収補償	127
15-18	借家人と先行契約したときの家賃減収補償	128
15-19	家主が入居募集を控えた場合の家賃減収補償	128
15-20	中断期間が長期に及ぶ場合の家賃減収補償の見直し	128
15-21	借地権の更新料の補償	128
15-22	土地所有者に対する地代減収の補償	129
15-23	仮設住宅・仮設店舗の設置	129
15-24	移転の遅れと仮換地の管理費の補償	129
15-25	郵便為替による補償金の郵送	129
15-26	宅地造成工事費相当額の補償	130
15-27	建物所有者が死亡している場合の移転補償契約	130
15-28	行方不明の権利者との移転補償契約	130
15-29	権利者の死亡と仮住居補償の追加	131
15-30	契約締結後の追跡調査	131
15-31	建物移転跡地における駐車場経営と営業補償	131
15-32	法 78 条補償の請求権は私法上の債権か	131
15-33	市施行の土地区画整理事業における市所有の建物の移転補償契約	132
15-34	サブリース契約の補償	132
15-35	共同墓地の移転補償契約	132
15-36	火災で消失した建物の移転補償	133
15-37	違反建築物への補償	133

15-38	破産申立と移転補償契約	133
15-39	倒産した法人所有地にある廃棄物	134
15-40	差押登記のある建物の移転補償	134
15-41	既存不適格工場の移転補償	134
15-42	法令改善費の補償	134
15-43	事業により建ぺい率違反・容積率違反となる建築物の補償	135
15-44	事業により斜線制限・日影規制に抵触することとなる建築物の補償	135
15-45	土壌汚染に対応するときの考え方	136
15-46	土壌汚染が確認された場合の具体的な対応	137
15-47	地中障害物への対応	138
15-48	借地権者が設置した地下構造物の扱い	139
15-49	不要の地下埋設物の残存	139
15-50	廃棄物の撤去	139
15-51	地耐力の不足	139
15-52	仮換地で地盤沈下が確認された場合	140
15-53	瑕疵担保責任期間	140
15-54	未利用地の法 101 条補償	140
15-55	法 101 条補償の起算日	140
15-56	法 101 条補償不要の念書の効果	141
15-57	法 101 条補償の協議不成立と供託	141
15-58	法 101 条補償に関する収用委員会への裁決申請	141
15-59	法 114 条の補償とは	142
15-60	移転に伴い借家契約が解除された場合の法 116 条補償	142
15-61	建物移転に伴う不動産取得税の減免措置	142
15-62	移転補償金に関する消費税の取扱い	143

16. 測量・工事

16- 1	道路の境界確定	145
16- 2	出来形確認測量の実施時期	145
16- 3	国土調査法 19 条 5 項の申請	145
16- 4	国土調査法 19 条 5 項の指定を受けた成果品の活用	146
16- 5	電線共同溝の整備と道路管理者との調整	146
16- 6	電線共同溝整備に係る国庫補助	147
16- 7	要請者負担方式の費用負担	147
16- 8	法 101 条補償の協議が整わないときの工事施工	147
16- 9	施行地区外の工事の費用負担	148
16-10	仮換地の地耐力の確認	148

17. 管理

17- 1	従前地が施行者管理地となる時点	149
17- 2	仮換地指定済みの隣接地の使用	149
17- 3	換地処分前の公園予定地の利用	149
17- 4	減価補償金により先行取得した用地の一時使用	150
17- 5	残土の受け入れと地代の徴収	150
17- 6	従前地と仮換地の二重使用	150
17- 7	民事保全法上の妨害排除請求権	150

17- 8	施行期間中の道路占用許可	151
17- 9	施行地区内の農地の転用	151
17-10	従前地分筆の規制	152
17-11	換地を定めない宅地の売却	152
17-12	埋蔵文化財の調査	152
17-13	改正土壌汚染対策法4条1項の届出に添付する同意書	153
17-14	施行者管理地における電柱の設置	153
17-15	公共施設の管理引継ぎ	153
17-16	中核市への権限委譲	154
17-17	施行規程に関する監督権	154
17-18	解散した組合の監督権	154
17-19	仮換地・保留地の取得と不動産取得税の軽減	155
17-20	仮換地に家屋を建てたときの不動産取得税の減免	156
17-21	過料の強制執行	156
17-22	中断期間の固定資産税	156

18. 換地計画

18- 1	清算金明細を除く換地計画	159
18- 2	施行後の町界・町名・地番の設定	159
18- 3	土地の種目別対照表における施行後の地積の端数処理	159
18- 4	換地計画における地目	160
18- 5	A・B共有の従前地をA・Bそれぞれ単独所有の換地に	160
18- 6	高速道路用地は公共施設用地か	160
18- 7	工区間飛換地の換地計画	160
18- 8	権利関係が把握できない土地の換地不交付処分	161
18- 9	「講」が所有する土地の換地不交付処分	161
18-10	仮差押と換地不交付処分	161
18-11	地役権が設定されている宅地が施行後道路になる場合	162
18-12	期間経過後に提出された追加意見書	162
18-13	換地計画に関係のない意見書	162

19. 換地処分

19- 1	換地処分通知から換地処分公告までの権利変動への対応	163
19- 2	遺産分割に関する調定の成立と換地処分の変更	163
19- 3	行政処分の変更の性格	164
19- 4	市町村の合併と行政処分の有効性	164
19- 5	工事の一部未完成と換地処分	164
19- 6	保留地処分未完了地区の換地処分	164
19- 7	工区ごとの換地処分	165
19- 8	簡易書留による行政処分の通知	165
19- 9	返送されてきた行政処分の通知	165
19-10	公示送達「書類が到達したとみなす日」	166
19-11	換地処分公告後の換地計画の変更	166
19-12	事業完了後の換地確定図の取扱い	166
19-13	換地処分後の直接施行	167
19-14	事業施行期間の満了と清算金を徴収する権限	167

19-15	清算金の徴収・交付と組合の解散	168
19-16	個人施行の事業の終了	168
19-17	地方公共団体施行の事業の完了	168

20. 登記

20- 1	所有権保存登記がない土地の扱い	169
20- 2	換地処分の登記による権利部の書き換え	169
20- 3	離れた従前地に対する敷地権の設定	169
20- 4	換地処分の登記と建物所在図	170
20- 5	不存在建物の滅失登記	170
20- 6	保留地の所有権移転登記	170
20- 7	保留地の所有権移転登記における売買の日付	170
20- 8	保留地の転売に伴う所有権移転登記	171
20- 9	換地処分による地上権設定登記	171
20-10	換地処分後の権利者の住所変更登記	171

21. 清算金

21- 1	清算金に関する通知の処分性	173
21- 2	清算金分割徴収の利子の計算	173
21- 3	清算金の分割徴収時に係る利息の利率の取扱い	173
21- 4	納期限の延長の効果	174
21- 5	同一所有者に対する徴収清算金と交付清算金の相殺	174
21- 6	宅地が共有の場合の清算金の徴収・交付	174
21- 7	分譲マンションの清算金	175
21- 8	清算金の端数処理	175
21- 9	施行期間中の土地の売買と清算金の帰属	175
21-10	土地の売買にあたり清算金の説明がなされていないときの扱い	175
21-11	土地の売買にあたり清算金は売主に帰属する旨の特約がある場合の扱い	176
21-12	換地処分後に換地の売買がなされた場合の清算金の帰属	176
21-13	権利者の死亡と清算金	177
21-14	墓地所有者の死亡と清算金	177
21-15	相続放棄と清算金	178
21-16	法定相続人の1人の相続放棄と清算金	178
21-17	法定相続人の1人の行方不明と清算金	179
21-18	法定相続人の一部が不明な場合の清算金の徴収・交付	179
21-19	保存登記がない土地の交付清算金	179
21-20	真正な登記名義の回復と清算金徴収・交付の相手方	180
21-21	「清算金債務の承継届」の効果	180
21-22	法定相続人の1人から提出された「清算金債務の承継届」	180
21-23	清算金債権譲渡の通知の効力	181
21-24	第三者への清算金納付書の送付	181
21-25	重疊的債務引受の趣旨	181
21-26	清算金債務引受の申出と施行者の承諾	182
21-27	重疊的債務引受の場合の請求の順序	182
21-28	重疊的債務引受の場合の督促状の通知先	182
21-29	売主が賦課金を支払う特約	182

21-30	清算金の価格水準	183
21-31	換地不交付の宅地の清算金処理	183
21-32	清算金の単価の決定における時点修正の考え方	184
21-33	小規模宅地の徴収清算金の軽減	184
21-34	生活窮迫者に対する清算金の徴収	184
21-35	仮清算の必要性とその手続き	185
21-36	抵当権者である法人の解散と清算金の供託	185
21-37	抵当権が設定されている宅地の借地権に係る清算金	186
21-38	破産手続と清算金の徴収	186
21-39	差押えの登記と清算金	187
21-40	清算金債権の差押えと清算金の供託	187
21-41	仮登記と清算金の供託	187
21-42	権利者から交付請求がなされない場合の清算金の供託	188
21-43	清算金を徴収する権限の譲渡	188
21-44	分割徴収における督促状	188
21-45	督促の期限後に発行した督促状	188
21-46	再度の督促	189
21-47	督促に係る利息	189
21-48	延滞金の発生する日	189
21-49	延滞金の利率	190
21-50	延滞金の計算方法	190
21-51	閏年の延滞金の利息の計算	191
21-52	延滞金の軽減措置	191
21-53	清算金の滞納処分	192
21-54	組合が行う滞納処分の認可の要件	192
21-55	借地権者が行方不明となっている場合の滞納処分	192
21-56	土地が共有の場合の滞納処分	193
21-57	債務引受後の清算金の滞納	193
21-58	差押えの方法	193
21-59	滞納処分を実施しない判断	194
21-60	清算金の消滅時効	194
21-61	相続人が特定できない場合の清算金の消滅時効	195
21-62	債務の承認による時効の中断	195
21-63	旧組合員への賦課金の請求	195

22. 審査請求・訴訟

22- 1	仮換地指定時と同内容の訴訟を換地処分時にできるか	197
22- 2	共有者単独の審査請求・訴訟	197
22- 3	権利者の死亡と審査請求期間	197
22- 4	個人施行の換地処分通知への教示	198
22- 5	教示文の記述内容の変遷	198
22- 6	施行地区の縮小と訴訟	199
22- 7	審査請求ができる期間、訴訟ができる期間	199
22- 8	処分から 61 日目の審査請求の有効性	199
22- 9	審査請求の審査を行う行政庁	200
22-10	法 76 条許可に対する不服申立	200

22-11	審査請求は事業を止められるか	201
22-12	不適法な審査請求における口頭意見陳述の機会の付与	201
22-13	口頭意見陳述と処分庁の出席	202
22-14	執行停止の申立の効果	202
22-15	審査請求の併合と総代互選命令	203
22-16	コンサルタントと非弁行為	203
22-17	審査請求の裁決をなすべき期間	203
22-18	審査請求の裁決で処分の指示ができるか	204
22-19	審査請求の裁決の効果	204

土地区画整理事業実務問答集（第3版）

平成14年3月 初版 第1刷
平成20年4月 改訂版 第1刷
平成24年2月 改訂版 第2版 第1刷
平成28年11月 改訂版 第2版 第2刷
平成29年8月 第3版 第1刷

定価 7,700 円（税込）

発行者 公益社団法人 街づくり区画整理協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番32号 都市計画会館2階
TEL 03-3262-2089 FAX 03-3262-5907

印刷者 株式会社 丸井工文社
〒107-0062 東京都港区南青山7-1-5

無断複写複製を禁ず