

土地区画整理事業実務問答集 目次

1. 事業の立上げ・都市計画

1- 1	既成市街地における事業手法	2
1- 2	木造密集市街地での整備	2
1- 3	鉄道の複線化と土地区画整理事業の一体施行	3
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	3
1- 5	地区計画制度の導入	4
1- 6	用途地域の変更および地区計画の決定の時期	5
1- 7	市街化調整区域における土地区画整理事業の施行	5
1- 8	都市計画決定時の参考図書	6
1- 9	地区活性化施設の導入	6
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	7
1-11	事業計画決定前の用地取得の取扱い	8
1-12	都市計画道路の減歩負担の対応策	8
1-13	地区界の設定における地区内外権利者間の不公平感への対応	9
1-14	組合施行と会社施行の比較	9
1-15	都市計画決定後に事業化が困難となっている区域への対応	10
1-16	施行地区予定地の縦覧期間の計算	10
1-17	施行区域の一部のみの事業化	10
1-18	公共施設充当用地の先行取得	11
1-19	公共施設管理者の承認	11

2. 事業計画

2- 1	減価補償金と減価買取	14
2- 2	減価補償金による公共施設充当用地の取得と事業計画変更における対応	14
2- 3	法2条2項事業の事例	14
2- 4	公園面積の緩和	15
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	15
2- 6	新設する公共施設の管理者協議	16
2- 7	事業計画の縦覧期間の数え方	16
2- 8	縦覧期間の数え方	16
2- 9	平日のみの2週間の縦覧	16
2-10	意見書を提出できる利害関係者の範囲と確認方法	17
2-11	意見書提出期間の満了を待たずに、認可申請ができるか	17
2-12	意見書提出期間後に提出された追加意見書の扱い	17
2-13	事業計画の内容以外の意見書の扱い	18
2-14	事業計画変更の内容に関係ない意見書の扱い	18
2-15	事業計画変更に係る意見書	18
2-16	施行地区に関する意見書は審査対象か	18
2-17	事業計画に賛成の意見書	19
2-18	事業計画への意見書に対する不採択通知の理由の付記	19
2-19	口頭意見陳述に同席する処分庁とは誰か	19
2-20	市町村の合併に伴う事業計画の変更	19

2-21	再開発区の設定に係る事業計画の変更	20
2-22	地方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	20
2-23	都市計画道路の幅員の縮小	21
2-24	商業施設への車の進入路の新設	21
2-25	墓地の移転に伴う事業計画の変更	21
2-26	組合施行地区の拡大に伴う事業計画変更における手続き	21
2-27	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	22
2-28	事業期間短縮の工夫	22
2-29	施行地区の縮小と縦覧等の手続き	22
2-30	施行地区縮小の手続き（組合）	23
2-31	施行地区縮小の手続き（地方公共団体）	23
2-32	施行地区の縮小と軽微な変更	23
2-33	事業施行期間は何時までか	24

3. 資金計画

3- 1	補助制度の経緯	26
3- 2	公共施設管理者負担金制度	27
3- 3	土地区画整理事業による駅前広場整備	28
3- 4	法2条2項に係るガス供給施設費の負担割合	30
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	30
3- 6	同時施行の他事業の促進のための費用負担	31
3- 7	連続立体交差事業と同時施行による移転補償費の増加等への対応	31

4. 審議会・評価員

4- 1	審議会委員の選挙権の要件	34
4- 2	審議会委員の改選時に借地権の確認が必要か	34
4- 3	権利者の死亡と審議会委員の選挙権・被選挙権	34
4- 4	選挙人名簿に対する異議申出の手続きによる定数の変更	35
4- 5	宅地を相続した借地権者の選挙権	35
4- 6	宅地が共有の場合の審議会委員の選挙権	35
4- 7	共有の宅地が売却された場合、代表者に選任されていた者は審議会委員の資格を失うか	35
4- 8	審議会員の選挙権・被選挙権	36
4- 9	国は審議会委員の選挙権を有するか	36
4-10	立候補届出期間の数え方	36
4-11	立候補届への本籍地の記載	36
4-12	権利者が法人の場合の審議会委員	36
4-13	公務員も審議会委員に立候補できるか	37
4-14	単独の所有権が共有に変わった場合の委員の資格	37
4-15	協同組合が株式会社になったときの委員の資格	37
4-16	権利の喪失と審議会委員の資格	38
4-17	宅地を相続した借地権者委員の資格	38
4-18	学識経験委員の公告	38
4-19	評価員の定数	38
4-20	人事異動と評価員の資格	38
4-21	評価員と欠格条項	39
4-22	施行地区の拡大と審議会委員選挙	39

4-23	施行地区の縮小と審議会委員の失職	39
4-24	立候補者が定数に満たないとき	39
4-25	当選人が定数に満たないとき	40
4-26	補欠選挙の要件	40
4-27	補欠選挙で立候補者がいない場合	40
4-28	補欠選挙の実施と審議会の開催	40
4-29	権利者の数が委員の定数に満たない場合	41
4-30	借地権者の数が少ない場合の委員の定数	41
4-31	欠員の数と審議会の成立	41
4-32	宅地所有者委員と借地権者委員が同一人の場合	41
4-33	選挙運動に公職選挙法の適用があるか	42
4-34	身体障害者の投票への補助	42
4-35	選挙人名簿の修正	42
4-36	互選による審議会委員の選出	42
4-37	審議会委員の任期に空白が生じる場合	42
4-38	審議会を招集する者	43
4-39	審議会成立要件となる委員の半数の考え方	43
4-40	諮問事項がない場合の審議会の開催	43
4-41	審議会の公開	43
4-42	審議会の傍聴	43
4-43	審議会委員の守秘義務	44
4-44	審議会で配布される資料の扱い	44
4-45	審議会の意見を聴く方法	44
4-46	審議会会長の互選のし直し	44
4-47	審議会における懲罰	45
4-48	審議会の廃止	45
4-49	町界・町名の決定権限	45

5. 換地設計

5- 1	基準地積の定め方	48
5- 2	施行者実測と関係権利者の同意	48
5- 3	登記地積の更正と基準地積	48
5- 4	利用状況の変化と照応を考慮する時点	49
5- 5	用途地域の異なる地域に換地を定める場合の照応	49
5- 6	事業施行中における用途地域の変更	49
5- 7	施行者の権限による短冊換地	50
5- 8	立体換地手法の効果	50
5- 9	小規模宅地対策	51
5-10	マンション用地の減歩	51
5-11	建付地の換地設計	52
5-12	墓地の取扱い	52
5-13	私道の取扱い	52
5-14	寄付の協力が得られない道路内の私有地の扱い	52
5-15	私道に対する換地の交付	53
5-16	権利分割を想定した分割換地	53
5-17	高圧線下の地役権の取扱い	53

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	54
5-19	地下鉄の区分地上権の取扱い	54
5-20	鉄道用地の減歩	54
5-21	特別の宅地を用途変更した場合	55
5-22	申出換地の運用	55
5-23	仮換地の分割	55
5-24	合併換地の分割	56
5-25	施行者の権限による換地の変更	56
5-26	換地変更願を受理しない期間の設定	56
5-27	私道を寄付する予定であったが清算処理に変更できるか	56
5-28	更生地積を換地設計に反映させず、清算金で調整できるか	57

6. 土地の評価

6- 1	私道の評価	60
6- 2	定期借地権の評価	60
6- 3	複数の筆を一括評価する場合	60
6- 4	土留擁壁の評価	61
6- 5	高圧線の廃止に伴う土地の評価	61
6- 6	土壌汚染と土地区画整理評価	61
6- 7	土地の形状の変更と評価	62
6- 8	都市計画道路の整備の遅れと土地の評価	62
6- 9	新駅開設の影響の評価	63
6-10	地区外に開設される新駅の影響の評価	63
6-11	新駅開設の遅れと土地評価	63
6-12	借地権の権利価額割合の定め方	63
6-13	減価買取に係る土地評価	64
6-14	清算金単価の算定方法	64
6-15	路線価式評価法以外の土地評価の方法	64

7. 権利関係

7- 1	土地区画整理法上の借地権	68
7- 2	借地権の登記	68
7- 3	土地所有者の同意が得られないときの借地権申告	68
7- 4	借地権を証する書面による借地権申告	69
7- 5	転貸借の場合の借地権申告	69
7- 6	転貸借と組合員資格・仮換地指定	69
7- 7	転貸借関係	69
7- 8	借地権の相続	70
7- 9	実質上借地の状態がなくなった場合の申告借地権の取り扱い	70
7-10	存続期間の切れた借地権の登記	70
7-11	店舗付属駐車場の権利申告	70
7-12	農地基本台帳による耕作権の申告	71
7-13	賃貸借関係の解消	71
7-14	保留地取得者の権利申告	71
7-15	換地処分後の権利申告	72
7-16	土地売買契約書による所有権移転届	72

7-17	所有権移転届による所有者認定	72
7-18	押印不要の手続きについて	72
7-19	一般的に印鑑証明の有効期限はあるか	73
7-20	実態のない借地権の消滅手続	73
7-21	実態のない借地権の消滅	73
7-22	権利の混同による借地権の消滅 ①	73
7-23	権利の混同による借地権の消滅 ②	74
7-24	借地権の譲渡・転貸と権利変動届の当事者	74
7-25	借地権解消の契約と仮換地指定	74
7-26	建物を解体撤去したときは、借地権は解除になるのか	75
7-27	地代未払いと借地権申告	75
7-28	競売による所有権移転と借地権の消滅	75
7-29	土地が共有の場合の同意	76
7-30	代表者選任の方法	76
7-31	代表者選任通知の要件	76
7-32	分譲マンションにおける代表者選任	76
7-33	代表者に対する行政処分のお知らせ	77
7-34	代表者が選任されていない場合の行政処分のお知らせ	77
7-35	代表者の同意による換地不交付	77
7-36	代表者選任通知の取り消し	78
7-37	権利者の死亡を知らずに送付した行政処分のお知らせ	78
7-38	登記名義人が死亡した場合の行政処分のお知らせ	78
7-39	申告借地権者が死亡した場合の行政処分のお知らせ	79
7-40	相続の発生と清算金に関する通知	79
7-41	遺言公正証書による相続届	79
7-42	相続について争いがある場合の行政処分のお知らせ、清算金の徴収・交付	80
7-43	相続放棄と行政処分のお知らせ	80
7-44	土地所有者の特定が困難な場合の行政処分のお知らせ	80
7-45	所有者不明の土地に対する行政処分のお知らせ	81
7-46	清算結了した法人名義の土地	81
7-47	真正な登記名義の回復と清算金に関する権利・義務	81
7-48	未成年の扱い	82
7-49	連絡をしないでほしいとの申出	82
7-50	施行後は道路用地内になる地上権の取扱い	82
7-51	認知症の権利者との移転補償契約	83
7-52	高圧送電線の廃止	83
7-53	地役権の制限内容の緩和	83
7-54	地役権の変更に係る補償	83
7-55	換地不交付と地役権	84
7-56	地役権が消滅することへの補償	84

8. 個人施行

8- 1	個人施行の認可の要件	86
8- 2	宅地が共有の場合の関係権利者の同意	86
8- 3	市町村による個人施行の土地区画整理事業	86

8- 4	個人施行の認可権者	86
8- 5	地権者による同意施行	87
8- 6	同意施行者と共同施行者の代表の違い	87
8- 7	相続登記がなされていない土地と個人施行	87
8- 8	宅地が共有の場合の仮換地指定・換地計画への同意	88
8- 9	個人施行と補助金	88
8-10	個人施行者が土地を売却したとき	88
8-11	個人施行の保留地処分金への課税	88
8-12	個人施行と審査請求	88
8-13	個人施行の事業の終了	89

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	92
9- 2	準備組合の段階で地積更正を行い、基準地積を決定することは適法か	92
9- 3	組合の総会、総会の部会、総代会の関係	92
9- 4	共有者の発起人資格	93
9- 5	組合員の数が6名以下になったとき	93
9- 6	総会を招集しない正当な理由とは	93
9- 7	宅地が共有の場合の組合員資格	93
9- 8	共有者の代表者選任の方法	94
9- 9	親権者の同意	94
9-10	代表者が選任されていない場合の組合総会開催通知	94
9-11	あらかじめ通知した議決事項以外の議決	95
9-12	書面による議決権の行使、代理人による議決権の行使(電磁的方法による議決等)	95
9-13	復代理人の総会出席	95
9-14	認知症の権利者の同意	96
9-15	拍手による採決	96
9-16	役員を選挙に関する委任	96
9-17	共有者の代表者の委任状	96
9-18	棄権は出席者に加えるか	96
9-19	投票によらない役員を選任方法が否決されたとき	97
9-20	特別議決の要件	97
9-21	総会の議長は退場を命ずる権限を有するか	97
9-22	組合員数の増加と総代会の成立	98
9-23	総代の欠員と総代会の成立	98
9-24	総代の定数不足	98
9-25	総代の定数変更の議決	98
9-26	総代の定数の増員と補欠選挙	99
9-27	組合役員・総代の補欠選挙	99
9-28	増員した総代の任期	99
9-29	組合員数が100人を下回るに至ったときの総代会	99
9-30	総代会の議決と総会の議決	100
9-31	組合施行の通常総会と収支予算を諮る総会の時期	100
9-32	総代会と総会	100
9-33	組合の役員・総代になれるのは	100
9-34	代表者以外の共有者が役員になれるか	101

9-35	宅地が共有の場合の組合役員資格	101
9-36	法人の役員組合役員への就任	101
9-37	公務員の組合役員への就任	101
9-38	市長の組合理事への就任	101
9-39	代表理事の選任	102
9-40	組合の代表権	102
9-41	分譲マンションの区分所有者は、組合員になれるか	102
9-42	保留地取得者の組合員資格	102
9-43	役員と総代の兼任	103
9-44	理事会の開催通知	103
9-45	理事会の議決	103
9-46	役員任期中の改選	103
9-47	理事が退任したときの公告	103
9-48	理事の欠員と補欠選挙	104
9-49	監事の欠員と補欠選挙	104
9-50	組合は土地を取得できるか	104
9-51	組合への宅地建物取引業法の適用	104
9-52	住居表示の変更に伴う定款の変更	105
9-53	組合の経営改善	105
9-54	保留地販売の工夫	106
9-55	再減歩・賦課金による事業の建て直し	106
9-56	施行地区の縮小に係る手続き	107
9-57	組合の債務超過と法的責任	107
9-58	賦課金の賦課の方法	108
9-59	土地の売買と清算金・賦課金の納入義務	108
9-60	賦課金の徴収の免除	108
9-61	会社の破産と賦課金	108
9-62	賦課金の消滅時効	109
9-63	賦課金滞納処分への委託	109
9-64	事業施行期間の延長	109
9-65	組合解散の要件	110
9-66	保留地を残したままの組合解散	110
9-67	審査請求・訴訟と組合の解散	110
9-68	組合の解散と組合員資格	110
9-69	組合の解散後における清算金滞納処分	111
9-70	契約不適合保留地の売主としての施行者の責任（換地や保留地の品質に関する担保責任）	111
9-71	事業の完成による組合の解散	112
9-72	組合の解散と特別議決	113
9-73	定款変更と長期縦覧	113
9-74	組合の解散と清算人の就任	113
9-75	清算人の定数・欠員	113
9-76	清算人の権限	114
9-77	清算人の地位の承継	114
9-78	解散認可と理事の清算人としての任期について	114
9-79	解散した組合の監督権	114
9-80	土地の売却と清算人の資格	115

9-81	清算人は新たな処分ができるか	115
9-82	債権申出の催告は必ず必要か	115
9-83	債権・債務がなくても清算事務が必要か	115
9-84	3回の債権申出の公告	116
9-85	余剰金の処理	116

10. 情報開示

10- 1	法に定める縦覧・閲覧等の扱い	118
10- 2	選挙人名簿と個人情報の保護	118
10- 3	DV・ストーカー被害者保護の対策	118
10- 4	法定縦覧におけるデジカメ撮影	119
10- 5	「利害関係者」の範囲	120
10- 6	組合における法 84 条備付簿書の閲覧	120
10- 7	法 84 条備付簿書は何を指すか	120
10- 8	法 84 条の「換地計画に関する図書」とは	121
10- 9	換地処分後の法 84 条備付簿書の閲覧請求	121
10-10	換地処分後の法 74 条関係簿書の閲覧	121
10-11	換地計算書の開示請求	122
10-12	認可権者に対する図書の閲覧請求	122
10-13	裁判所からの文書送付嘱託	122
10-14	共有者の住所・氏名の開示	122
10-15	備付簿書の「謄写」にコピーが含まれるか	123
10-16	備付簿書以外の図書の開示請求	123
10-17	仮換地に関する情報の開示	123
10-18	仮換地指定証明は本人限定か	123
10-19	換地の辺長・境界点の座標の開示	124
10-20	国土調査法 19 条 5 項の指定と測量成果の閲覧	124
10-21	本人の土地評価に関する資料の開示請求	125
10-22	組合に対する交渉記録の開示請求	125
10-23	組合解散後の書類の保管義務	125
10-24	土地区画整理審議会の公開	126

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	128
11- 2	国道管理者が行う工事と法 76 条許可	128
11- 3	果樹園への転用と法 76 条許可	128
11- 4	法 76 条許可の判断基準	129
11- 5	法 76 条許可に対する条件付与の権限	129
11- 6	法 76 条「事業の施行に障害となるおそれがある行為」とは	130
11- 7	仮換地に他者が建築した事による対策	130
11- 8	自費移転を許可条件とする法 76 条許可	130
11- 9	宅地造成工事に対する、法 76 条許可と開発許可	131
11-10	施行地区内における権利者による開発行為	131
11-11	産業廃棄物の不法投棄	131
11-12	使用収益開始前の法 76 条許可申請	132
11-13	違反建築物に対する除却命令	132

12. 仮換地指定

12- 1	仮換地指定前の工事着手	134
12- 2	換地計画に基づく仮換地指定	134
12- 3	仮換地指定の対象となる権利	134
12- 4	仮換地指定にあたって考慮すべき基準	135
12- 5	現位置換地の場合の仮換地指定	135
12- 6	共有の従前地に対応する分割換地	135
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	135
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	136
12- 9	仮換地の裏指定が必要な場合	136
12-10	裏指定による使用収益の停止	136
12-11	道路の廃止と建築確認	137
12-12	従前地と仮換地の二重使用	137
12-13	新たに設定された権利に対する仮換地指定	137
12-14	従前地の分筆と合併換地の解除	138
12-15	仮換地の分割に伴う費用の負担	138
12-16	権利の異動を伴う仮換地指定の変更	138
12-17	仮換地指定変更の効果	138
12-18	仮換地指定の変更の性格	139
12-19	仮換地指定の変更	139
12-20	過去の仮換地指定の誤りの処理	139
12-21	返却された仮換地指定通知の効力	139
12-22	権利者の同意のない使用収益開始日の通知	140
12-23	仮換地指定による従前地の使用収益停止	140
12-24	使用収益の停止とは	140
12-25	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	140
12-26	仮換地の使用収益開始の要件	141
12-27	権利者の死亡と仮換地の使用収益開始の日の通知	141
12-28	受領拒否が想定される場合の使用収益開始の日の設定	141
12-29	使用収益開始前の仮換地予定地の一時使用	141
12-30	使用収益開始前の仮換地における建築着工	142
12-31	仮換地の一部の使用収益開始	142
12-32	仮換地引継ぎの遅れの違法性	142
12-33	仮換地先の住所	142
12-34	代表者選任と仮換地指定通知	143
12-35	複数筆対複数筆の仮換地指定	143
12-36	従前地の分筆の費用負担	143
12-37	仮換地指定の取り消し	143
12-38	委任状の効力（1）	143
12-39	委任状の効力（2）	144
12-40	仮換地に関する証明	144
12-41	到達しない仮換地指定通知	144
12-42	公示送達と効力発生の日	145
12-43	公示送達の手続きの省略	145
12-44	仮換地指定を受領していないとの主張	145

12-45	土砂災害特別警戒区域への対応	145
12-46	換地処分を控えて仮換地指定を省略できるか	146

13. 保留地

13- 1	保留地に関する審議会諮問	148
13- 2	保留地台帳の整備	148
13- 3	地区内権利者に限定した保留地の処分	148
13- 4	保留地を寄付するときの手続き	148
13- 5	保留地の貸付け	149
13- 6	事業の早い段階における保留地の売買契約	149
13- 7	保留地売買の性格	149
13- 8	入札者が1人のとき	149
13- 9	公募型プロポーザル方式による保留地の処分	150
13-10	保留地購入者が死亡したとき	150
13-11	付保留地の買受人が死亡したとき	150
13-12	保留地買受人の死亡と所有権移転登記	150
13-13	保留地の所有権移転登記	150
13-14	保留地買受人の死亡と相続の争い	151
13-15	換地の売却と付保留地の帰属	151
13-16	未成年者との保留地売買契約	151
13-17	保留地売買契約の解除	151
13-18	保留地ローンにおける代物弁済予約と譲渡担保	152
13-19	保留地の差押え	152
13-20	保留地の転売と所有権移転登記	153
13-21	保留地の転売禁止条項の削除	153
13-22	保留地に建設されたマンションの登記	153
13-23	市が譲渡を受けた保留地の処分	153
13-24	付保留地の代金未払い	154
13-25	保留地の賃貸	154
13-26	保留地の取得時効	154
13-27	保留地の財産区分	155
13-28	保留地の所有権移転登記と登録免許税	155
13-29	譲渡担保契約に伴う手続き	155

14. 建物の移転

14- 1	現位置換地の場合の建物の移転	158
14- 2	仮換地への移転と経済比較	158
14- 3	抵当権が設定されている建物の除却	158
14- 4	差押えのある建物の移転	159
14- 5	破産手続きと建物の移転	159
14- 6	2m幅の通路が確保できない換地先での建築	159
14- 7	移転通知照会は必ず必要か	160
14- 8	仮換地の使用収益開始前の移転通知照会	160
14- 9	移転か除却かを決めない移転又は除却の通知照会	160
14-10	借家人の移転促進策	160
14-11	高齢者の住宅建て替えへの支援	160

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	161
14-13	公共施設用地の不法占拠	161
14-14	仮換地先で用途が不適合となる建築物の移転	161
14-15	防火地域における建築物の構造の変更と借地権	162
14-16	直接施行までの期間の定め方	162
14-17	施行者による建物所有者の調査	162
14-18	直接施行の立会人	163
14-19	建築物所有者からの委任状に基づいて施行者が解体撤去をすることができるか	163
14-20	所有者が確定できない建物の直接施行	163
14-21	行方不明の借家人への対応	163
14-22	組合が直接施行を行うための手続き	164
14-23	仮換地の使用収益開始前の直接施行	164
14-24	私法上の制限と直接施行	164
14-25	既存不適格建築物の移転	165
14-26	既存不適格建築物の直接施行と建築確認	165
14-27	直接施行における法令改善措置	165
14-28	再築工法による直接施行	166
14-29	除却の直接施行	166
14-30	除却の直接施行と仮住居	166
14-31	立木の直接施行	167
14-32	直接施行における動産の保管義務	167
14-33	直接施行に伴う物件の管理と引き渡し	167
14-34	直接施行における占有者の排除	168
14-35	占有者の動産のみの直接施行	168
14-36	原野にある樹木の直接施行	169
14-37	農業用土の直接施行	169
14-38	墓地の直接施行	169
14-39	施行者管理地に仮移転した物件の直接施行	169
14-40	権利者が建てた仮設店舗は直接施行の対象となるか	169
14-41	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	170
14-42	仮換地の使用収益開始前の直接施行	170
14-43	換地処分後の直接施行等	170
14-44	斜線制限にかかることとなる建物	171
14-45	地耐力不足への対応	171
14-46	字持地の工作物の移転	171
14-47	デジタル社会基本法の改正による、則第 19 条の二第 2 項の対応	172

15. 補償

15- 1	土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準(案)及び同細則は誰が定めたものか	174
15- 2	組合施行の場合補償基準は定めるべきか	174
15- 3	「承諾書」と「契約書」について	174
15- 4	測量・調査のための土地立入りの範囲	174
15- 5	埋蔵文化財の発掘調査	175
15- 6	石綿含有建築物の調査および補償	175
15- 7	移転とするか除却とするか	175
15- 8	移転工法認定と実際の工法が異なる場合の補償方法は	176

15- 9	組合員が発注した撤去工事による被害対応	176
15-10	地下構造物の扱い	176
15-11	土地所有者による借地権者の建物の撤去と移転補償金	176
15-12	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	177
15-13	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	177
15-14	損失補償金に代える建物の提供	177
15-15	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	178
15-16	共同住宅の駐車場の補償	178
15-17	営業休止補償契約後に、地区外で営業を再開した場合の対応	178
15-18	住宅に付随する駐車場の確保	179
15-19	不要となる浄化槽の移転補償	179
15-20	浄化槽の補償	179
15-21	中断期間が長期にわたる場合の移転補償	180
15-22	中断期間の延長	180
15-23	中断移転時の駐輪場経営者への補償	180
15-24	中断期間中に建物所有者が死亡した場合の対応	180
15-25	中断期間中に借地権を譲渡した場合の補償	180
15-26	中断期間中に土地の売買があった場合の対応	181
15-27	収益のある借地権者の中断期間中の補償と、土地所有者との関係	181
15-28	低家賃の借家人に対する対応	181
15-29	借家人補償の要件	181
15-30	借家人が自主的に退去したときの家賃減収補償	182
15-31	借家人と先行契約したときの家賃減収補償	182
15-32	家主が入居募集を控えた場合の家賃減収補償	182
15-33	中断期間が長期に及ぶ場合の家賃減収補償の見直し	182
15-34	転貸借の中断期間の補償	182
15-35	仮住居補償の追加補償	183
15-36	換地不交付と建物の補償	183
15-37	借地権の更新料の補償	183
15-38	土地所有者に対する地代減収の補償	183
15-39	仮設住宅・仮設店舗の設置	184
15-40	移転の遅れと仮換地の管理費の補償	184
15-41	郵便為替による補償金の郵送	184
15-42	宅地造成工事費相当額の補償	184
15-43	建物所有者が死亡している場合の移転補償契約	184
15-44	行方不明の権利者との移転補償契約	185
15-45	行方不明者と移転補償契約	185
15-46	現に居住する法定相続人との契約	186
15-47	別居している夫婦との契約	186
15-48	弁護士を代理人とする契約	186
15-49	共有の建物に関する移転補償契約	187
15-50	認知症の母親との移転補償契約	187
15-51	委任による移転補償契約	187
15-52	抵当権と補償金の供託	187
15-53	破産手続開始と移転補償契約	188
15-54	差押えと移転補償金	188

15-55	虚偽の申告に基づく移転補償契約	188
15-56	移転補償契約の不履行	189
15-57	権利者の死亡と仮住居補償の追加	189
15-58	仮住居補償の支払後、地権者が死亡した場合の対応	189
15-59	契約締結後の追跡調査	189
15-60	建物移転跡地における駐車場経営と営業補償	189
15-61	法 78 条補償の請求権は私法上の債権か	190
15-62	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	190
15-63	サブリース契約の補償	190
15-64	フランチャイズ契約におけるロイヤリティの補償の可否	191
15-65	診療所の中断移転に係る仮営業所補償は妥当か	191
15-66	建築物のリホームと移転補償	191
15-67	共同墓地の移転補償契約	191
15-68	墓地の移転と補償契約	192
15-69	火災で焼失した建築物の補償	192
15-70	違反建築物への補償	193
15-71	法 76 条違反建築物の移転補償	193
15-72	換地先を売却した場合の従前地建物の補償	193
15-73	換地先底地に同一地権者の建物がある場合の補償	193
15-74	破産申立と移転補償契約	194
15-75	倒産した法人所有地にある廃棄物	194
15-76	差押登記のある建物の移転補償	194
15-77	既存不適格工場の移転補償	194
15-78	法令改善費の補償	195
15-79	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	195
15-80	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	196
15-81	土壌汚染に対応するときの考え方	196
15-82	地中障害物への対応	199
15-83	土留め擁壁の補償	199
15-84	借地権者が設置したガソリンスタンド地下貯蔵タンクの扱い	200
15-85	不要の地下埋設物の残存	200
15-86	廃棄物の撤去	200
15-87	地耐力の不足が確認された場合	201
15-88	仮換地で地盤沈下が確認された場合	201
15-89	組合施行により引き渡された換地の地盤等に関する責任期間	201
15-90	地区外の道路に設置された物件の補償	202
15-91	換地不交付の私道に対する補償	202
15-92	法 101 条補償とはどういうものか	202
15-93	法 101 条の損失補償とは（得べかりし期待利益）	202
15-94	未利用地の法 101 条補償	202
15-95	法 101 条補償の起算日	203
15-96	法 101 条補償の補償期間	203
15-97	法 101 条補償は、仮換地指定の効力発生の日から補償の対象とするか	203
15-98	法 101 条補償不要の念書の効果	203
15-99	法 101 条補償の協議不成立と供託	204
15-100	法 101 条補償に関する収用委員会への裁決申請	204

15-101	法 101 条補償の請求権の消滅時効の起算日	204
15-102	位置指定を受けている私道は法 101 条補償の対象となるか	205
15-103	直接施行に伴う法 101 条補償の取扱い(協議不調の場合の手続き)	205
15-104	農業休止補償と法 101 条補償	205
15-105	協議に応じない農地の法 101 条補償	205
15-106	借地契約の解除と法 101 条補償	206
15-107	借地人の転出と地代補償	206
15-108	減歩による貸地面積減少による損失は補償すべきか	206
15-109	営業廃止の補償	206
15-110	「土地一時使用貸借契約」の対応	207
15-111	賃料減収補償の遅延損害金	207
15-112	法 113 条に規定する、賃料の増額を請求されて契約を解除した場合の補償	207
15-113	法 114 条の補償とは	207
15-114	移転に伴い借家契約が解除された場合の法 116 条補償	208
15-115	建物移転に伴う不動産取得税の減免措置	208
15-116	移転補償金に関する消費税の取扱い	209
15-117	移転補償契約前に収用委員会に裁決申請できるか	209
15-118	収用委員会への裁決申請と直接施行	210
15-119	直接施行と補償金の供託	210
15-120	配偶者居住権に対する補償基準及びその算定方法は	210
15-121	用対連基準の照応建物の補償について	210

16. 測量・工事

16- 1	測量のための土地立入	212
16- 2	土地を占有する者	212
16- 3	土地立入りと住居侵入罪	212
16- 4	同意のない土地への立入り	212
16- 5	施行地区界に対する権利者の同意	213
16- 6	施行地区内における第三者の工事施工	213
16- 7	道路の境界確定	213
16- 8	出来形確認測量の実施時期	213
16- 9	国土調査法 19 条 5 項の申請	214
16-10	国土調査法 19 条 5 項の指定を受けた成果品の活用	214
16-11	土地区画整理事業と無電地中化	215
16-12	電線共同溝整備に係る国庫補助	215
16-13	要請者負担方式の費用負担	216
16-14	法 101 条補償の協議が整わないときの工事施工	216
16-15	施行地区外の工事の費用負担	216
16-16	仮換地の地耐力の確認	217
16-17	造成工事を行わない地区での地耐力調査	217
16-18	地区外工事の費用負担	218

17. 管理

17- 1	従前地が施行者管理地となる時点	220
17- 2	施行者管理地の使用	220
17- 3	埋蔵文化財の調査	221

17- 4	法 80 条による埋蔵文化財の調査	221
17- 5	施行期間中の道路占用許可	221
17- 6	施行地区に編入した公共施設の管理権	221
17- 7	仮換地指定済みの隣接地の使用	221
17- 8	換地処分前の公園予定地の利用	222
17- 9	減価補償金により先行取得した用地の一時使用	222
17-10	残土の受け入れと地代の徴収	222
17-11	民事保全法上の妨害排除請求権	223
17-12	施行期間中の道路占用許可	223
17-13	施行地区内の農地の転用	223
17-14	保留地のための農地転用	224
17-15	従前地分筆の規制	224
17-16	換地を定めない宅地の売却	225
17-17	改正土壌汚染対策法 4 条 1 項の届出に添付する同意書	225
17-18	公共施設の管理引継ぎ	225
17-19	宅地境界上の擁壁の帰属と管理	226
17-20	中核市への権限委譲	226
17-21	施行規程に関する監督権	226
17-22	仮換地・保留地の取得と不動産取得税の軽減	227
17-23	仮換地に家屋を建てたときの不動産取得税の減免	228
17-24	個人施行の所得税・法人税	228
17-25	保留地への固定資産税の課税	228
17-26	農地の猶予税額の免除の要件	228
17-27	納税猶予の継続	229
17-28	農地の交換に対する課税	229
17-29	過料の強制執行	229
17-30	中断期間の固定資産税	230
17-31	清算金債権の譲渡と課税の特例	230
17-32	減価補償金による先行買取	230
17-33	交付清算金に関する買取り証明	231
17-34	法 72 条 6 項の通知に代える公告	231
17-35	電柱を設置する手続き	231

18. 換地計画

18- 1	清算金明細を除く換地計画	234
18- 2	施行後の町界・町名・地番の設定	234
18- 3	土地の種目別施行前後対照表における施行後の地積の端数処理	234
18- 4	換地計画における地目	235
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	235
18- 6	高速道路用地は公共施設用地か	235
18- 7	工区間飛換地の換地計画	235
18- 8	権利関係が把握できない土地の換地不交付処分	236
18- 9	所有者不明の過小宅地は換地不交付処理できるか	236
18-10	「講」が所有する土地の換地不交付処分	236
18-11	仮差押と換地不交付処分	237
18-12	地役権が設定されている宅地が施行後道路になる場合	237

18-13	期間経過後に提出された追加意見書	237
18-14	換地計画に関係のない意見書	238
18-15	町道認定されている旧国道内の国、県名義の土地の取扱い	238
18-16	国道内に存する県名義の土地の取扱い	238

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	240
19- 2	死者に対する換地処分通知	240
19- 3	差押え登記と換地処分通知	240
19- 4	保留地の換地処分通知	241
19- 5	清算結了した法人に対する換地処分通知	241
19- 6	解散法人に対する換地処分通知	241
19- 7	返送されてきた換地処分通知	241
19- 8	権利変動に伴う換地処分取消通知	242
19- 9	換地処分変更の効果	242
19-10	解散法人への換地処分通知	242
19-11	事業途中での換地処分	242
19-12	換地処分と公正証書の巻き直し	243
19-13	相続に争いがある場合の換地処分通知	243
19-14	遺産分割に関する調停の成立と換地処分の変更	243
19-15	行政処分の変更の性格	243
19-16	施行者である市町村の合併と行政処分の有効性	244
19-17	工事の一部未完成と換地処分	244
19-18	換地の造成工事が未完了の状態、換地計画の認可申請が提出できるか	244
19-19	保留地処分未完了地区の換地処分	244
19-20	工区ごとの換地処分	245
19-21	簡易書留による行政処分の通知	245
19-22	返送されてきた行政処分の通知	245
19-23	公示送達の「書類が到達したとみなす日」	246
19-24	相続放棄と公示送達	246
19-25	受領拒否による公示送達（1）	247
19-26	受領拒否による公示送達（2）	247
19-28	除籍簿に「高齢者につき死亡と認定」とされたものへの換地処分通知	247
19-29	公示送達の書類が到達したとみなす日	247
19-30	換地処分公告後の換地計画の変更	248
19-31	事業完了後の換地確定図の取扱い	248
19-32	換地処分後の直接施行	248
19-33	事業施行期間の満了と清算金を徴収する権限	249
19-34	清算金の徴収・交付と組合の解散	249
19-35	個人施行の事業の終了	249
19-36	換地処分後の組合の指導・監督	250
19-37	機能を停止した組合の指導	250
19-38	地方公共団体施行の事業の完了	250
19-39	事業完了後、公園一部を公益施設に出来るか	250
19-40	事業完了後の公園面積の縮小	251
19-41	2週間の縦覧期間	251

19-42	認可を取り消した場合の既処分の有効性	252
19-43	無効な行政処分通知の取り消し	252
19-44	判決による所有権の抹消	253
19-45	元町内会構成員の共有地の扱い	253

20. 登記

20- 1	所有権保存登記がない土地の扱い	256
20- 2	換地処分の登記による権利部の書き換え	256
20- 3	離れた従前地に対する敷地権の設定	256
20- 4	換地処分の登記と建物所在図	257
20- 5	不存在建物の滅失登記	257
20- 6	保留地の所有権移転登記	257
20- 7	保留地の所有権移転登記における売買の日付	257
20- 8	保留地の転売に伴う所有権移転登記	258
20- 9	換地処分による地上権設定登記	258
20-10	換地処分による要役地の表示変更の登記	258
20-11	換地処分後の権利者の住所変更登記	258
20-12	町丁名変更の権限	259

21. 清算金

21- 1	清算金に関する通知の処分性	262
21- 2	宅地が共有の場合の清算金の徴収・交付	262
21- 3	分譲マンションの清算金	262
21- 4	権利者の死亡と清算金	263
21- 5	墓地所有者の死亡と清算金	263
21- 6	相続放棄と清算金	263
21- 7	法定相続人の1人の相続放棄と清算金	264
21- 8	法定相続人の1人の行方不明と清算金	265
21- 9	法定相続人の一部が不明な場合の清算金の徴収・交付	265
21-10	保存登記がない土地の交付清算金	265
21-11	真正な登記名義の回復と清算金徴収交付の相手方	266
21-12	分譲マンションの清算金	266
21-13	抵当権者である法人の解散と清算金の供託	267
21-14	破産手続と清算金の徴収	267
21-15	差押えの登記と清算金	268
21-16	清算金債務引受の手続き	268
21-17	権利者の死亡と徴収精算金の納付義務	268
21-18	権利者の死亡と清算金の供託	268
21-19	相続登記がされていないときの清算金の処理	269
21-20	保存登記がないときの清算金の処理	269
21-21	「清算金債務の承継届」の効果	269
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」	269
21-23	法定相続人が複数いる場合の清算金の徴収	270
21-24	施行期間中の土地の売買と清算金の帰属	270
21-25	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	271
21-26	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	271

21-27	換地処分公告前の権利変動と清算金の帰属	271
21-28	土地の売買と清算金の帰属	272
21-29	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	272
21-30	清算金債権譲渡の通知の効力	272
21-31	売買契約書における売主が賦課金を支払う旨の特約	273
21-32	売買契約書における清算金を売主に帰属する旨の特約	273
21-33	債務引受後の清算金の滞納	273
21-34	旧組合員への賦課金の請求	274
21-35	第三者への清算金納付書の送付	274
21-36	併存的債務引受の趣旨	274
21-37	併存的債務引受の場合の請求の順序	275
21-38	併存的債務引受の要件	275
21-39	抵当権が設定されている宅地の借地権に係る清算金	275
21-40	清算金債権の差押えと清算金の供託	276
21-41	仮登記と清算金の供託	277
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	277
21-43	抵当権・賃借権と交付清算金の供託	277
21-44	換地不交付の宅地の清算金処理	278
21-45	清算金の単価の決定における時点修正の考え方	278
21-46	清算金の価格水準	279
21-47	分割徴収における督促状	279
21-48	延滞金の利率	279
21-49	閏年の延滞金の利息の計算	280
21-50	併存的債務引受の場合の督促状の通知先	280
21-51	分割徴収の場合の督促	281
21-52	督促の期限後に発行した督促状	281
21-53	再度の督促	281
21-54	督促手数料の請求	281
21-55	催告書の記載	281
21-56	納期限の延長の効果	282
21-57	延滞金の発生する日	282
21-58	延滞金の計算方法	283
21-59	延滞金の軽減措置	283
21-60	組合からの滞納処分の申請	284
21-61	滞納処分の義務	284
21-62	清算金の滞納処分	284
21-63	組合が行う滞納処分の認可の要件	285
21-64	借地権者が行方不明となっている場合の滞納処分	285
21-65	土地が共有の場合の滞納処分	285
21-66	滞納処分を実施しない判断	286
21-67	差押えの方法	286
21-68	差押え登記の土地の清算金支払先	287
21-69	清算金分割徴収の利子の計算	287
21-70	督促に係る利息	288
21-71	清算金の分割徴収時に係る利子の利率の取扱い	288
21-72	生活窮迫者に対する清算金の徴収	288

21-73	差押えと時効の中断	288
21-74	清算金の消滅時効	289
21-75	相続人が特定できない場合の清算金の消滅時効	289
21-76	債務の承認による時効の中断	289
21-77	仮清算の必要性和その手続き	290
21-78	小規模宅地の徴収清算金の軽減	290
21-79	同一所有権者に対する徴収清算金と交付清算金の相殺	291
21-80	清算金を徴収する権限の譲渡	291
21-81	清算金延滞金の端数処理	291
21-82	清算金の端数処理	291

22. 審査請求・訴訟

22- 1	審査請求の審査を行う行政庁	294
22- 2	訴訟継続中に組合を解散できるか	294
22- 3	仮換地指定処分取消訴訟の棄却判決後の換地処分取消訴訟の可否	295
22- 4	共有者単独の審査請求・訴訟	295
22- 5	権利者の死亡と審査請求期間	295
22- 6	個人施行の換地処分通知への教示	296
22- 7	教示文の記述内容の変遷	296
22- 8	施行地区の縮小と訴訟	296
22- 9	審査請求ができる期間、訴訟ができる期間	297
22-10	処分から 61 日目の審査請求の有効性	297
22-11	法 76 条許可に対する不服申立	297
22-12	審査請求は事業を止められるか	298
22-13	不適法な審査請求における口頭意見陳述の機会の付与	298
22-14	口頭意見陳述と処分庁の出席	299
22-15	執行停止の申立の効果	299
22-16	審査請求の併合と総代互選命令	300
22-17	コンサルタントと非弁行為	300
22-18	審査請求の裁決をなすべき期間	301
22-19	審査請求の裁決で処分の指示ができるか	301
22-20	審査請求の認容裁決の第三者への効果	301
22-21	訴訟が提起された場合の認可権者への報告義務	302
22-22	契約不適合責任期間	302
22-23	仮換地の地中埋設物の契約不適合責任の消滅時効の起算点	302
22-24	境界確定訴訟の当事者適格	303
22-25	主観的審査請求期間・出訴期間の起算日	303
22-26	公示送達をしたときの主観的審査請求期間・出訴期間の起算日	303
22-27	客観的審査請求期間に係る規定中「処分があった日」とは	303