



1

令和7 宅建直前対策問題 14回

土地区画整理法

2

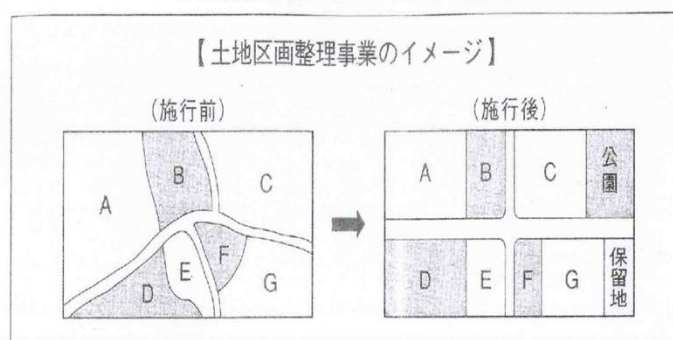
要点講義



土地区画整理法

3

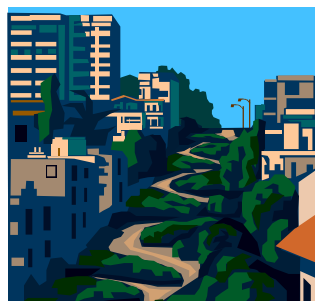
P244 土地区画整理事業のイメージ



健全な街を形成する。

4

P243 土地区画整理事業とは1条・2条



都市計画区域内

公共施設の整備・改善
＋
土地の利用の増進

公共施設の新設・変更
＋
土地の区画形質の変更



目的 健全な市街地を整備する

5

P243 施行区域

都市計画区域内◎

準都市計画区域内×



注意 準都市計画区域内は、もともと市街化を著しく促進する区域ではない。従って、土地区画整理事業は都市計画区域内でなければ施行できない。

6

P244

宅地とは

公共施設の用に供せられている以外の土地
を宅地という。



農地・森林も宅地とゆう事になる。

7

土地区画整理法①

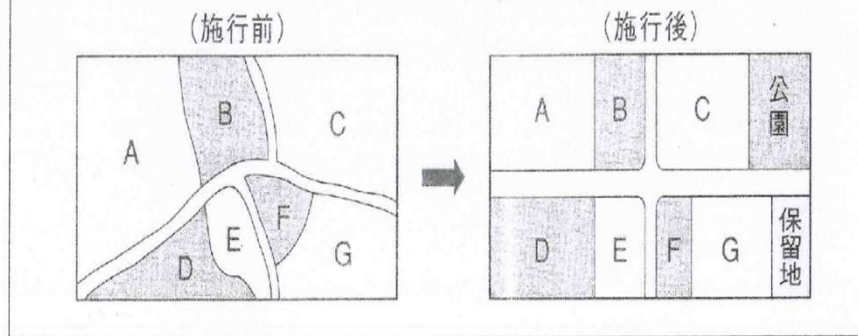
用 語

- ・『宅地』 宅地とは公共施設の用に供されている**国等の所有する土地以外**の土地をいう。従って農地や山林も宅地に含まれる
- ・『公共施設』 公共施設とは、道路・公園。広場等の公共の用に供される施設をいう
- ・『施行地区』 施行地区とは、組合等が行う**土地区画整理事業を施行**する土地の区域
- ・『施行区域』 施行区域とは、都市計画法による**市街地開発事業**として、都市計画に定められた**土地区画整理事業の施行区域**をいう
⇒施行区域の土地についての土地区画整理事業は、**都市計画事業**として施行される。ただし、
⇒『組合』 組合の場合は、**施行区域以外**の土地でも、土地区画整理事業をする施行ことができる

8

土地区画整理事業の手法

減歩・換地



9

P245

減歩・換地

従前の土地

施行後の土地



道路・公園 保留地などの公共用地に当てる。



10

P246

換地処分

完成した土地（換地）



従前の土地の代わりに割り与える



従前の土地に存在していた権利と同じ
権利が換地上に移転すること換地処分

11

P246

換地と換地処分

従前の土地

施行後の土地



道路・公園 保留地などの公共用地に当てる。



12

P246 土地区画整理事業の施行者

個人 (個人施行者)	宅地の所有権や借地権を有する者(又は宅地について所有者・借地権者の同意を得た者)が、一人(一人施行者)で又は数人共同(共同施行)において土地区画整理事業を施行することができる。
土地区画整理組合 (組合)	宅地についての所有権者、借地権者が7名以上共同して、土地区画整理組合を設立して行うもの。
土地区画整理会社	宅地について所有権又は借地権を有するものを株主とする株式会社が施行するもの。
公的機関の施行	国土交通大臣・都道府県・市町村・都市再生機構・地方住宅供給公社が行うもの。 ※施行区域の土地について行う。従ってこれらは都市計画事業として施行される。 ※都道府県又は市町村が施行する事業については、事業ごとに土地区画整理審議会が置かれることになる。

13

P247 土地区画整理事業の手続き

土地区画整理組合

① 定款・事業計画書

7人以上共同して、定款・事業計画書をさだめる。

② 同意

施行地区内の土地の所有者・借地権者の
3分2以上の同意を得る



知事の認可を得て組合が設立される。

14

認可には3回 その1回目の認可

組合設立時の認可



15

P247

事業計画書

(2)事業計画書

土地区画整理事業を行なおうとするときは、まず**事業計画**を定めなければならない。事業計画には、**施行地区、設計の概要、施行期間、資金計画**などある。

また、事業計画を定めようとする者は、**宅地以外の土地を施行地区に編入**する場合には、**当該土地を管理する者の承認**を得なければならない。

※事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合は、**7人以上共同**して、**定款**及び**「事業基本方針」**を定め、その組合の設立について都道府県知事の**認可**を受けることができる。

※この組合が設立されると、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**全て組合員**となる(強制加入方式)。

補足 土地区画整理組合が設立された場合でも、施行地区の建物の**「借家人」**は組合人にはなれないが、施行区域内の**土地等につき権利がない場合でも、定款により、「参加組合員」として事業に参加できる場合がある。**

16

P247

未登記の借地権者

(3)未登記借地権者の取り扱い

権利の申告

組合成立の際未登記の借地権を有する者は、権利を市町村長に申告することにより組合設立上借地権者と扱われる。

それらの者が申告しない場合は、換地計画、仮換地、換地処分等において、その権利はないものとみなされる。

※この申告をすれば、その借地権に関しては、施行者に対する申告は不要となる。その他の土地区画整理事業の場合も、申告を必要とする権利者は、（施行地区内の宅地についての所有権以外の権利で未登記の者）施行者に申告することによって未登記権利者を保護することになっている。

個人施行者

個人施行者の区画整理事業の場合は、権利の確認が容易であるため、それらの者の申告は必要ない。

17

P248

認可と公告

(5)組合の解散

組合が解散する場合においても都道府県知事の認可が必要。

解散事由

- ①設立についての認可の取消
- ②総会決議による解散
- ③定款で定めた解散事由
- ④合併
- ⑤事業の完成又は完成不能



(6)認可の公告

都道府県知事は、組合設立の認可をしたときは遅滞なく一定の事項を公告しなければならず、又施行者(組合)は一定事項を管轄登記所に届け出なければならない。

18

P248 土地区画整理事業の種類

- ① 都市計画事業
(市街地開発事業)
- ② 単なる
土地区画整理事業



19

P249 土地区画整理事業の種類

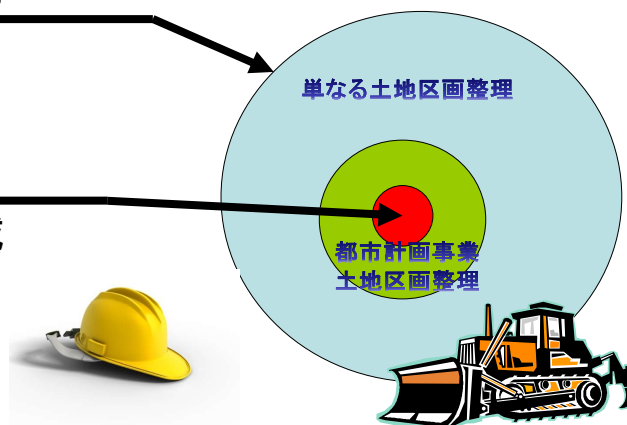
単なる土地区画整理事業	都市計画事業としての土地区画整理事業
① 個人	① 個人
② 組合	② 組合
③ 土地区画整理会社	③ 土地区画整理会社
	④ 都道府県
	⑤ 市町村
	⑥ 公社
	⑦ 独立行政法人都市再生機構
	⑧ 国

20

P249

施行場所

都市計画区域内

市街化区域内
又は非線引区域

21

P249

土地区画整理事業の種類

①都市計画事業として行なわれるもの

上記④～⑧の国等が施行するものは、必ず都市計画事業として、つまり市街地開発事業の土地区画整理事業として行なわれる。従って、この事業を施行すべき区域は、都市計画で定められた施行区域内となり、市街地開発事業の土地区画整理事業は市街化区域内または非線引き区域で施行される。

②都市計画事業でなく行なわれるもの

上記①～③の個人、組合等が都市計画で定められている施行区域外で施行する場合は、都市計画事業とはならず、単なる土地区画整理事業になる。

個人、組合等の場合の土地区画整理事業の施行地区内は、必ずしも市街化区域内とは限らず市街化調整区域で行なわれる事もある。又、いわゆる非線引き区域内で行なっても良い。

ただし、都市計画区域外で行なわれる事はない。

発展 私人でも、行政機関の免許、許可、認可を受けている場合、その他の特別の事情のときは、都道府県知事等の認可を受けて都市計画事業として施行できる。

22

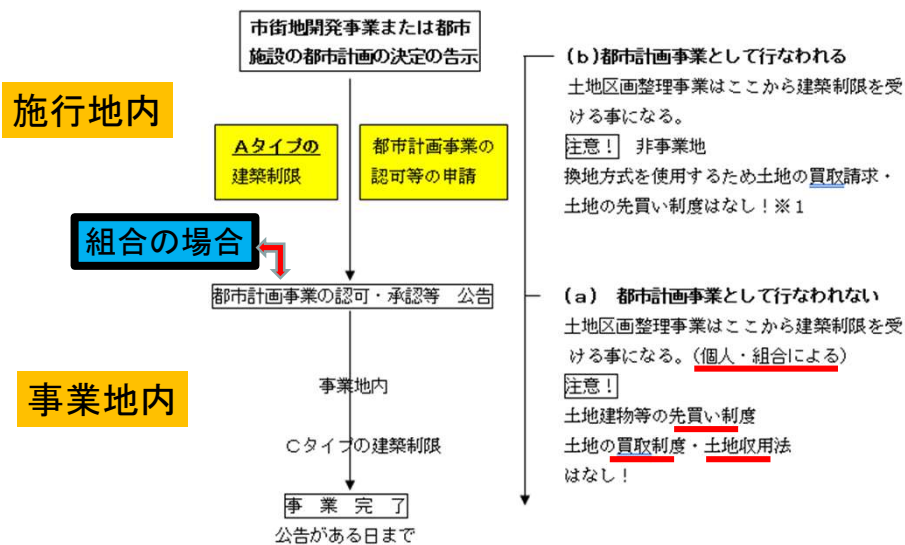
土地区画整理法①

総 論

- ・ 土地区画整理事業は、**都市計画区域内**でのみ行われる
- ・ 市街地開発事業の土地区画整理事業は市街化区域・区域区分の定められていないの区域内のみで行われる。
- ・ 組合・個人などの土地区画整理事業は都市計画区域内であればどこでも出来る。従って市街化調整区域内でも出来る。又、市街地開発事業としてもできる。
- ・ 土地区画整理事業は、土地収用等によらず、主に**減歩**と**換地**により行われる

23

P250 土地区画整理事業の建築制限



24

建築制限Cタイプ

(事業の施行の障害となるおそれがある場合)

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物、工作物の新築等
- ③ 5トンを超える移動の容易でない物件の設置・堆積

※上記の規制に違反して建築された建築物等については、都道府県知事等は、現状回復義務または移転、除却を命じることが出来る

都道府県知事等の許可が必要

市の区域内においては、個人・組合・会社・市が施行する場合は当該市長の許可

土地区画整理法後半

- ① 組合による事業のプロセス
- ② 事業計画書の内容
- ③ 規約・定款
- ④ 仮換地
- ⑤ 換地処分
- ⑥ 清算金

P253 組合の設立

土地区画整理組合の設立のためには

事業計画・定款をさだめる
(7人以上で作成)



施行地内の土地所有者等の2/3の同意(面積も同様)



27

P253 組合の例

定款、事業計画書の案を提出
都道府県知事に認可の申請



縦覧(2週間公衆の縦覧に供する)

利害関係者の意見書の提出



事業計画書等の審査

都道府県知事の認可



28

P253

組合の例

知事の認可



組合の設立(強制参加組合員)



事業計画等の認可の公告



土地区画整理事業の開始



29

組合の設立

【組合設立】

組合の設立

- ・ 組合は、7人以上共同して定款・事業計画を作成し、知事の認可を受けて設立する。
- ・ 組合は、設立の認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき宅地の所有者等の3分2以上の同意を得なければならない、認可後施行地区内の宅地所有者等は全て組合員となる。
- ・ 知事は、設立を認可したときは遅滞なく、公告しなければならない
- ・ 組合は、その事業に要する経費に充てる為、賦課金として組合員(不参加組合員以外)に対して金銭を賦課金徴収することが出来る。
- ・

30

換地計画

- ①換地設計
- ②換地計画の内容

31

P254

換地設計

2. 換地設計

(1)換地照応の原則

換地計画において換地を定める場合は、不公平にならないように換地と従前の宅地の位置、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。つまり、土地区画整理事業が終わったあとに割り当てる土地は土地区画整理をする前の土地と条件が同じようなものを割り当てるということである。

ただし、一定の公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

(2)権利相応の原則

従前の宅地について所有権又は地役権以外の権利等があるときは、換地についてもこれを定めなければならない。

32

P254

換地を定めない宅地

(3)換地を定めない場合

換地計画では、宅地の所有者の申出又は同意があった場合は、その宅地の全部又は一部につき換地を定めないことができる。この場合は、その者は、最終的に所有権等を失い、立ち退くことになる。

つまり、宅地の所有者の申し出、同意があれば、土地区画整理事業後新しい宅地を割り当てないこともできる。この者には、換地に代わりに精算金による清算が行われる。

※換地を定めない場合は、後に述べる仮換地は指定されない。

33

P255

換地計画の内容

- ① 全体の換地設計
- ② 各筆の換地計画の明細書
- ③ 各筆、各権利別の精算金等の明細書
- ④ 保留地などの土地の明細書

34

P255

清算金

(2) 清算金

換地計画では、換地により又は換地を定めない事により不均等が生ずるときは、清算金の額を定めなければならない。清算金は換地計画で定められる。

つまり、換地又は換地をしない事により不公平が生じる時には金で清算するが、その額を定めておく。なお、この段階では清算金はまだ、予定額で、額として確定するのは換地処分の公告があった日の翌日である。

※仮清算

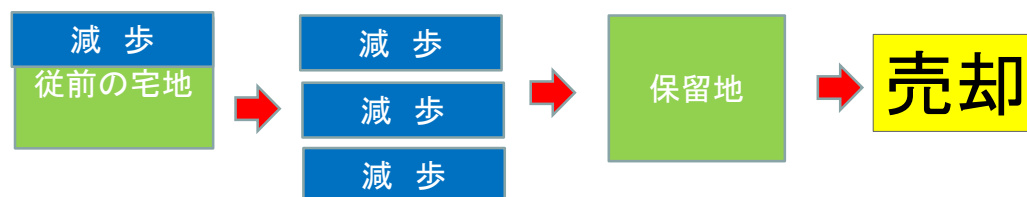
清算金の額は、最終的には換地処分まで決まらないので、換地を定めない場合など必要に応じて仮清算をすることもできる。

35

保留地とは①

(3) 保留地

減歩によって、区画整理の地権者から少しずつ出してもらった土地を集めて公園や道路などの公共施設を定めて行くが、その中には換地を定めずに集めた土地もある。このような土地を保留地という。そして、工事完成後この保留地を売って工事の施工費用にしたり、精算金にあてたりする。保留地も換地計画の段階で定められる。



36

保留地の役割②

(4) 保留地の要件

① 個人・組合等の場合

個人・組合の場合は、施行の費用にあてるため又は、定款・規約・規準で定める目的のためなら、自由に定められる。

② 地方公共団体・公団等の場合

地方公共団体・公団等が施行者の場合は、自由に定められない。

$$(\text{施行後の宅地価格}) - (\text{施行前の宅地の価格}) = \text{差額}$$

差額が出て、かつ施行の費用にあてるために、土地区画整理審査会の同意を得た場合にだけ保留地を定める事が出来る。

37

換地計画

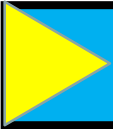
換地計画

- ・ 換地計画は、知事の認可を受けなければならない
- ・ 保留地は、事業の費用に充てる等の目的のため定めることができる
- ・ 公的施行の場合、保留地は施行後の宅地の総額が施行前の宅地の総額を上回る範囲で、かつ事業の費用に充てる目的でのみ、定めることができる

38

換地計画の認可の手続き

39

 P256

換地計画の手続き

3. 換地計画の認可の手続

(1) 同意等

施行者は、換地処分をするために換地計画を定めなければならない。換地計画の作成は、次の手続きが必要である。

②組合の場合

換地計画については認可を申請する場合は、組合の総会の決議を得なければならない。


重要

40

P256

換地計画の手続き

(2) 換地計画の公衆の縦覧

●個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

利害関係者は、当該縦覧に供されている換地計画に意見のある者は、施行者に、意見書を提出することができる。

施行者は、意見書の提出があった場合には、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採用すべきであると認めるときは換地計画に必要な修正を加え、その意見書に係る意見を採用すべきでないとするときはその旨を意見書提出した者に通知しなければならない。

41

P256

換地計画の認可

注意 個人施行者の場合には、換地計画を2週間公衆の縦覧に供する必要がある。

用語 土地区画整理審議会

地方公共団体等が土地区画整理事業を行なう場合は、事業の決定に関与する専門委員会のことである。この審議会は、公共団体に常置するのではなく事業ごとにおかれる。

(3) 認可

施行者が、個人施行者、土地区画整理組合、市町村、または公団等であるときは、その換地計画について知事の認可を受けなければならない。(個人・組合の場合、市町村長を経由)

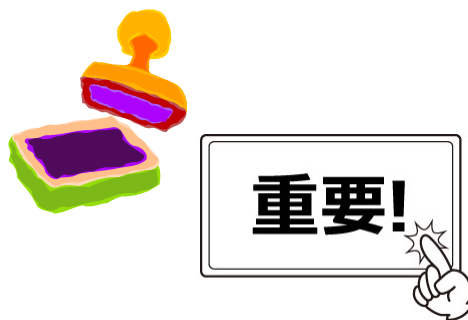
42

P256

3回目の認可

換地計画の認可

- ①組合設立
- ②解散
- ③換地計画



43

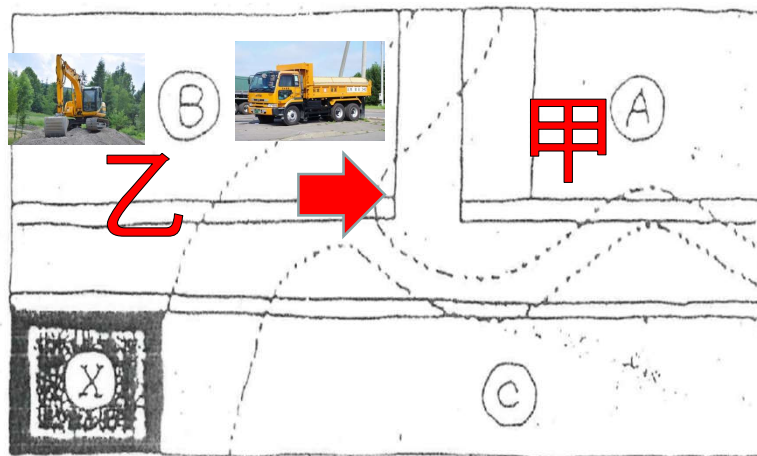
事業地内のプロセス

- ①仮換地指定
- ②仮換地の効果

44

P257

仮換地の指定



45

P257

仮換地の指定の要件

(2) 仮換地の指定要件

- ① 換地計画に基づき換地処分を行うために必要がある場合。
- ② 土地の区画形質の変更、又は公共施設の新設、変更のために必要がある場合。

仮換地の要件はこの2つだけ

重要!

ポイント

組合が仮換地を指定しようとするときは、あらかじめ総会等の同意を得なければならない。

重要

46

仮換地の指定の要件は2つ

仮換地の指定

- ・土地の区画形質の変更または公共施設の工事のため必要がある場合
- ・換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合

47

P257 仮換地の効力発生

(3) 仮換地の効力発生(公告ではない)

仮換地の指定は、仮換地となるべき土地の所有者(乙)及び従前の宅地の所有者(甲)に対し、仮換地の位置・地積・仮換地指定の効力発生日を通知しておこなう。仮換地も重要な問題だから、慎重な手続きで行なわれるということ。

※抵当権者には使用収益権がないので通知する必要はない。

双方(甲・乙)に通知される
効力の発生は公告によるものではない!

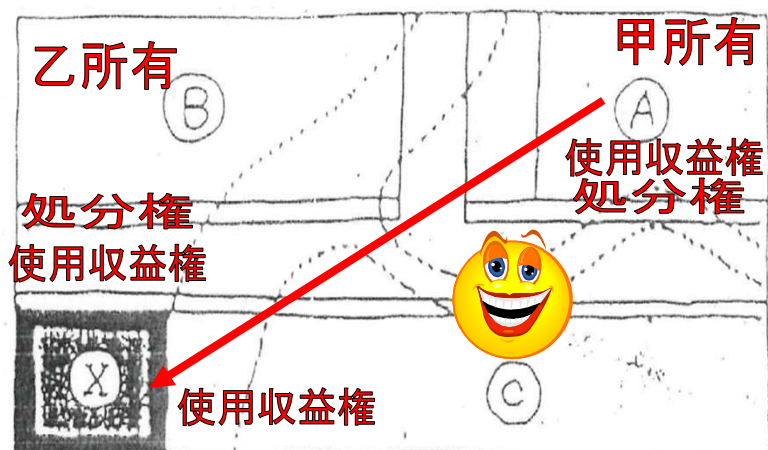
重要!



48

P258

仮換地の指定の効力



49

P259

仮換地の効果①

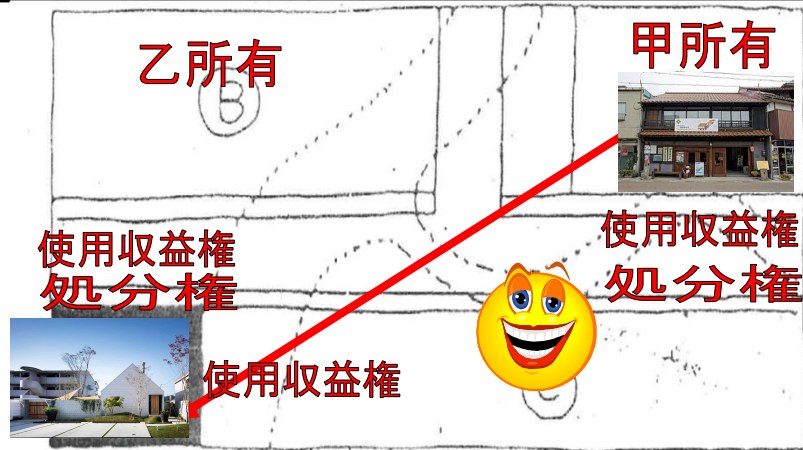
仮換地指定効力発生の日～換地処分の公告の日まで



- ① 甲はA地を使用収益できなくなる。
- ② 乙はX地を使用収益できなくなる。
- ③ 甲がX地を使用収益できることになる。

50

P260 仮換地の指定の効力①



施行者は、仮換地の指定に伴い使用収益が停止された**従前の宅地**に存する**建築物等**を一定の手續及び補償の上、**移転、除却**することができる。

51

P260 仮換地の効果

◆□仮換地の効果まとめ

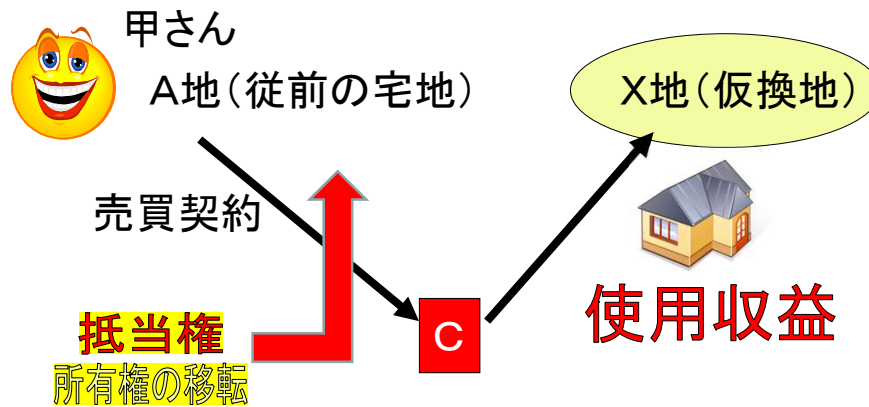
	従前の宅地	仮換地
従前の宅地の所有者(甲)	×使用収益 ○売却・抵当権の設定など	○使用収益 ×売却・抵当権設定など
仮換地の所有者(乙)		×使用収益 ○売却・抵当権の設定など

重要!



52

P260 仮換地の指定の効果②



53

P261 仮換地の登記③

(5) 仮換地の登記

仮換地がそっくり換地になるとは限らない。仮換地は、仮に換地を定めたのだから、換地処分により正式な換地が確定しないうちは、**登記簿に登記**されることはない。つまり、甲の仮換地Xは登記されず、従前の宅地Aが登記されたままになっている。従って、もし、売買等によって甲がAの宅地を譲渡した場合、**所有権移転登記をするのもAの宅地となる。しかし、実際に引き渡す土地はXである。**



54

P261 仮換地の使用収益の開始日

(6) 使用収益開始できる日を別に定めた場合

● 仮換地が指定されると、通常は、**仮換地指定の効力発生日**から、仮換地の**使用収益ができるようになります。**

しかし、仮換地に使用収益の障害となる物体がある場合や、特別の事情で

● **仮換地指定効力発生日の日に仮換地の使用収益を開始できない場合は、仮換地の使用収益を開始できる日を別に定めることができる。**そして、その場合は、使用収益を開始することができる日にならないと仮換地は使えない。

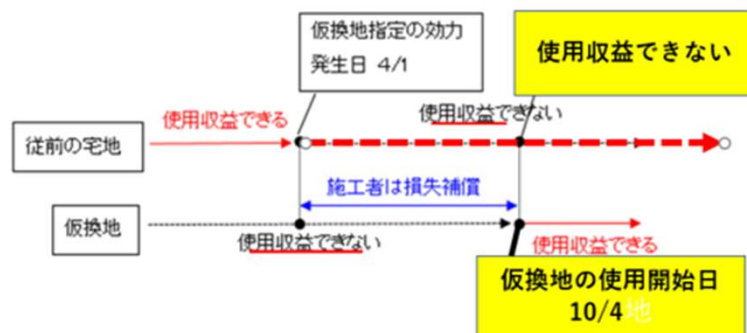
重要!

55

P261 仮換地の効果④

P261

仮換地の効果④



56

P262

仮換地の効果⑤

(8) 仮換地の指定により使用収益できなくなった宅地A地はどうなるか？

仮換地の指定により、使用収益することが出来る者がいなくなった宅地は、**施行者が管理することになる。**

重要!

(9) 換地の定めのない土地(保留地等)

換地計画で、そもそも換地が定められなかった宅地はどうなるのか？

① 換地計画で換地を定めない場合には、**仮換地も指定されない。**

② 施行者は期日を定めて、その期日からその宅地の所有者に対してその**宅地の使用収益を停止させる事が出来る。**

重要!

57

仮換地の指定と効果

組合は、あらかじめ**総会等の同意**を得て、従前の宅地の所有者および仮換地となるべき宅地の所有者に**指定の効力の発生日**などを**通知**することにより、**仮換地を指定する**

- ・ 仮換地の指定により、**従前の宅地**について**権限に基づき使用収益できる者は、仮換地の指定の効力の発生日から換地処分の公告がある日まで、仮換地を使用収益できるとともに従前の宅地について使用収益できない**
- ・ **仮換地**について**権限に基づき使用収益できる者は、仮換地の指定の効力の日から換地処分の公告のある日まで、当該仮換地を使用収益することはできない**

58

仮換地の効力の日

- ・ 仮換地の指定により、使用収益できる者がいなくなった従前の宅地(甲地)については、その時から換地処分の公告のある日まで、**施行者が管理**する
- ・ 施行者は、一定の事情があるときは、仮換地(X)の使用収益を開始できる日を仮換地の**効力発生の日**を別に定めることができる
- ・ 換地計画で換地を定めないとされた宅地(保留地等)の所有者に対して、施行者は、期日を定めその者の使用収益を停止させることができる

59

換地処分

- ①換地処分とは
- ②換地処分の手続き
- ③換地処分の効果

60

P263

換地処分とは

- ① 施行地区内の土地にはいろいろな権利が存在する。
↓ その中で
- ② 仮換地などを指定し土地区画整理の工事を行なう。
↓
- ③ 区画整理が完了すると、換地計画で定めた換地の土地を従前の土地の変わりに割り当てることになる。
↓
- ④ その割り当てられた土地について従前の土地に存在した権利と同じ権利が換地上に移転し存続することになる(換地処分)。

61

P264

換地処分の手続き

区域の全部について工事が完了後



遅滞なく、関係者に通知

遅滞なく都道府県知事に届出



重要!



換地処分があったことを公告

効力が生じる!



62

P264

換地処分の手続き

(1)関係者への通知

換地処分は、関係者に換地計画において定められた事項を通知して行なう。換地処分は、原則として換地計画にかかる区域の全部について工事が完了後に、遅滞なく行わなければならない。ただし、規約等で別段の定めがある場合には、工事完了前でも行なえる。

(2)換地処分の公告

個人施行者、組合等が換地処分をした場合には、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。この届け出を受け、都道府県知事は換地処分があったことを公告しなければならない。

- 国土大臣の場合 ⇒ 換地処分をした場合はその旨を自ら公告しなければならない。
- 都道府県知事 ⇒ 知事が換地処分したときは自ら公告しなければならない。

63

換地処分①

換地処分

- ・ 換地処分は、関係権利者に換地計画で定められた関係事項を通知することによって行う
- ・ 施行者は、換地処分した時は、遅滞なくその旨を都道府県知事に届出なければならない。また都道府県知事は、その旨を公告しなければならない

64

P264

換地処分の効果

換地処分が行なわれると、次の効果が生じる。

1. 換地処分の公告の日(24時を境)が終了すると

(1)換地計画で換地を定めなかった従前の宅地について存続する権利は、換地処分の公告があった日が終了した時に消滅する。



権利を消滅させられた者は、清算金の交付を受ける事になる。

(2)行使する利益がなくなった地益権は消滅する

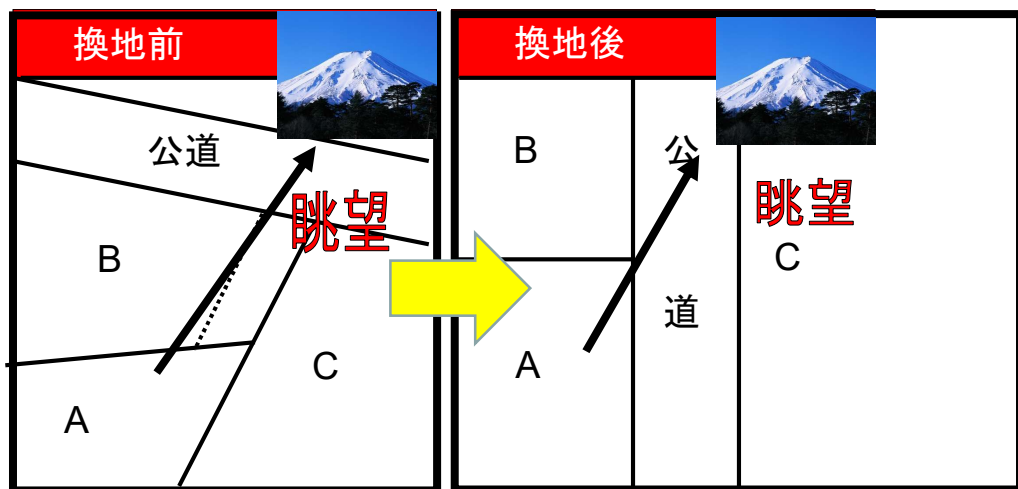
重要!



65

P264

換地処分の効果



66

P265 換地処分の公告の翌日①

2. 換地処分の公告の翌日

(1)換地は、換地処分の公告があった翌日から従前の宅地とみなされる。

従前の宅地に存在した権利(借地等)はそのまま換地上に移転され、新たに割り与えられた換地は当該権利の目的であった従前の宅地とみなされる。これにより、新しい宅地とその権利の割り当てが確定する。

重要!



67

P265 換地処分の公告の翌日②

(2)地役権に注意

地役権は、行使する利益がなくなったものを除き、換地処分の公告があった日の翌日以降においても、なお従前の宅地の上に存在する。

地役権は、要役地であった従前の宅地にくっついていてこそ地役権の役目が果たせるのであるから、要役地が換地により別の所在になっても、従前の宅地にくっつけておく必要がある。

重要!



68

P265 換地処分の公告の翌日③

(3)清算金は、換地処分の公告があった日(24時を境)の翌日において確定する。

用語 清算金

換地処分により、または、換地を定めないことにより、不均等を生じた場合、清算する金銭のこと。

69

P265 換地処分の公告の翌日④

(4)保留地を施行者が取得する。

つまり、施行者は、これ以降は保留地を処分できることになる。それまでは、管理はするが処分できない状態だった。

※保留地は施行者が処分する事が出来る。

換地処分の前であっても、施行者は条件付きで保留地(予定地)の処分契約を締結する事が認められている。

重要!



70

P265 換地処分公告の翌日⑤

(5)公共施設は、原則として市町村の管理となる。

ポイント 公共施設は換地処分の公告の日の翌日にすべて市町村の管理下におかれるのか？

国土交通大臣施行の時は国、都道府県施行のときは県、市町村施行ときは、市町村管理となる。

(6)公共施設の用地は、公共施設の管理者(市町村など)に帰属する。

- 注意**
- 換地処分は通知により行う。
 - 換地処分は、公告により効力を生じる。

重要!



71

換地処分効果

換地処分公告の日において消滅する権利

- ①従前の宅地に存在する権利は消滅する。
 - ②事業により行使する利益がなくなった地役権は消滅する
- ※行使する利益がある地役権は、なお、従前の宅地に存する
- ③換地を定めなかった従前の宅地に存する権利は消滅する

換地処分公告の日の翌日に発生する効果

- ①換地計画で定められた換地は、従前の宅地となされる
- ②この日の所有者を対象に、清算金が確定する
※清算金は換地処分公告の日の翌日に確定し、交付・徴収されるが、換地処分前に仮清算金として交付することも認められている
- ③保留地は、施行者が取得する
※保留地は施行者が処分することができる。
※なお、換地処分前であっても、施行者は条件付で保留地(予定地)の処分契約を締結することができる
- ④公共施設は、原則として市町村の管理に属する
- ⑤公共施設用地は、原則として公共施設を管理すべき者に帰属する

72

変動による登記

① 登記所への通知

換地処分公告があった場合、**施行者は直ちに**その旨を管轄登記所に**通知**しなければならない

② 登記申請、嘱託

施行者は、事業の実施により、施行地区内の土地等について変動があったときは、**遅滞なく**変動に係る**登記を申請し**、または**嘱託**しなければならない

③ 一般の登記の停止

換地処分公告があった後は、**変動の登記がなされるまで**、原則として**他の登記**をすることはできない

73

お疲れ様でした!!

◎法令上の制限の過去問題を配布しますので、次の講義までに予習復習を行ってください。

●次回の講義で法令上の制限は最終となります。

月
日
曜日
日直

74