

第5章

土地区画整理法

毎年1問出題される法律です。この法律も都市計画法同様、法律の全体構造をしっかりと把握してから、細かい点を覚えるようにして下さい。

1節 土地区画整理法の全体像

1 土地区画整理法の目的

曲がりくねった道路、不整形な土地がある街では、交通の便も悪く、土地を有効活用できているとはいいがたいです。そこで、宅地・道路の整備、公園などの公共施設の設置を行う土地区画整理事業を実施することで、**整然とした住みよい街**を作ることが可能になります。

この土地区画整理事業の手続きなどについてルール化したものが、この章で学習する土地区画整理法になります。土地区画整理法の目的は、以下の通りです。

第一条（土地区画整理法の目的）

土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする

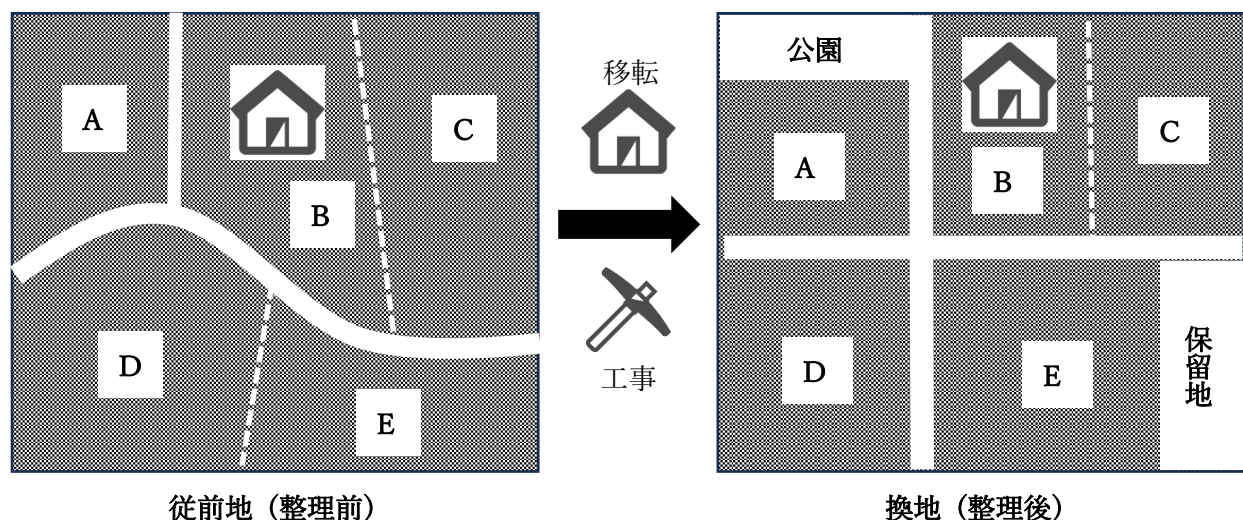
また、土地区画整理事業は以下のように定義されています。

第二条（土地区画整理事業の定義）

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、法律で定めるところに従って行われる**土地の区画形質の変更**及び**公共施設の新設**又は変更に関する事業

※都市計画法で学習しましたが、土地区画整理事業は、市街地開発事業のうちの一つです。

土地区画整理事業のイメージは下の図のような感じです。



道路が拡張され、真っすぐになりましたので、交通の便が向上します。
また、公園(公共施設)も新設されて、住民の憩いの場ができました。

今の時点で、

「従前地(じゅうぜんち)」とは、**整理前のふぞろいな土地の配置**、
「換地(かんち)」とは、**整理後の整列された土地の配置**と思ってください。
「保留地(ほりゅうち)」は後で詳しくやります。

2 土地区画整理事業のおおまかな流れ

土地区画整理事業は、ほとんどの場合、**大規模な工事**を伴い、事業完了までに**長い年月を要します**。
まずは、事業の大まかな流れを押さえてから、細かな論点を見ていくことにしましょう。

【土地区画整理事業の流れ】

- ① 施工者・事業計画を決める
- ② 換地計画を立てる
- ③ 仮換地の指定をする
- ④ 区画整理のための工事を行う
- ⑤ 換地処分を行う

① 施工者・事業計画を決める(2節で解説)

「誰」が区画整理事業を行うか、その事業は「どのようなプラン」で行われるかなどを決定します。

② 換地計画を立てる(3節で解説)

ふぞろいな土地・道路を、どうやって「整理されたきれいな配置」にするかを考えます。

③ 仮換地の指定をする(4節で解説)

区画整理前の土地に代わって、土地所有者が新たに使用できるような「仮の土地」を指定します。

④ 区画整理のための工事を行う(5節で解説)

建物を移動したり、道路を作ったり、インフラを整備したり計画に基づいた工事を行います。

⑤ 換地処分を行う(6節で解説)

工事完了後に、③で指定した「仮の土地」を、土地所有者の「正式な土地」とする処分を下します

この法律では②、③の換地、仮換地の理解がキモになってきます。

順に解説をしていきますので、特に②、③は気合を入れて学習しましょう。

2節 施行者

1 誰が施行者になるか

まずは、土地区画整理事業を誰が行うかを決めます。

土地区画整理事業を施行する者を「**施行者**(せこうしゃ)」といい、次の者が土地区画整理事業をすることができます。

【土地区画整理事業の施行者】

(民間施行)

① 個人

宅地の所有者・借地権者が一人で、または数人が共同して施行。

② 土地区画整理組合

宅地の所有者・借地権者が7人以上共同して組合を設立して施行。

③ 区画整理会社

宅地所有者などが株主となる株式会社で、土地区画整理事業をメインに行う会社が施行。

(公的施行)

④ 都道府県、市町村、国土交通大臣、都市再生機構(UR)、地方住宅供給公社

公的施行は、**都市計画事業として施行**される。都道府県、市町村が施行する場合は、事業ごとに**土地区画整理審議会**が設置される。

この中でも、土地区画整理事業の6割以上が、土地区画整理組合によるものなので、試験で問われるのも組合に関するものが中心となります。

2 土地区画整理組合

組合を設立するには、宅地の「**所有者・借地権者が7人以上**」**共同**して、定款及び事業計画を定め「**都道府県知事の認可**」を受けなければなりません。(解散時も認可必要)

知事が認可するにあたっては、事業の施行区域となるべき区域の宅地所有者・借地権者の「**各**」**3分の2の同意**が必要になります。

組合設立の認可後、施行区域内の宅地所有者・借地権者は**全てその組合の組合員**となります。

ただし、ただ家を借りている人である「**借家人**」は、組合員にはなりません。

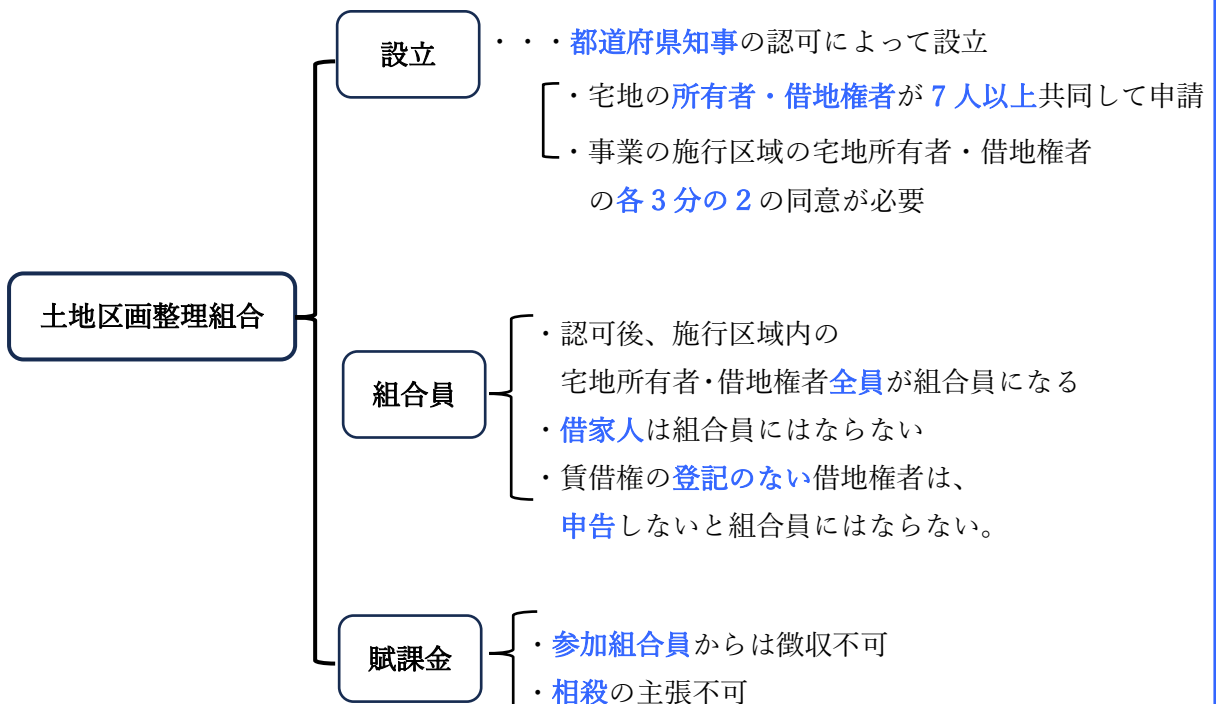
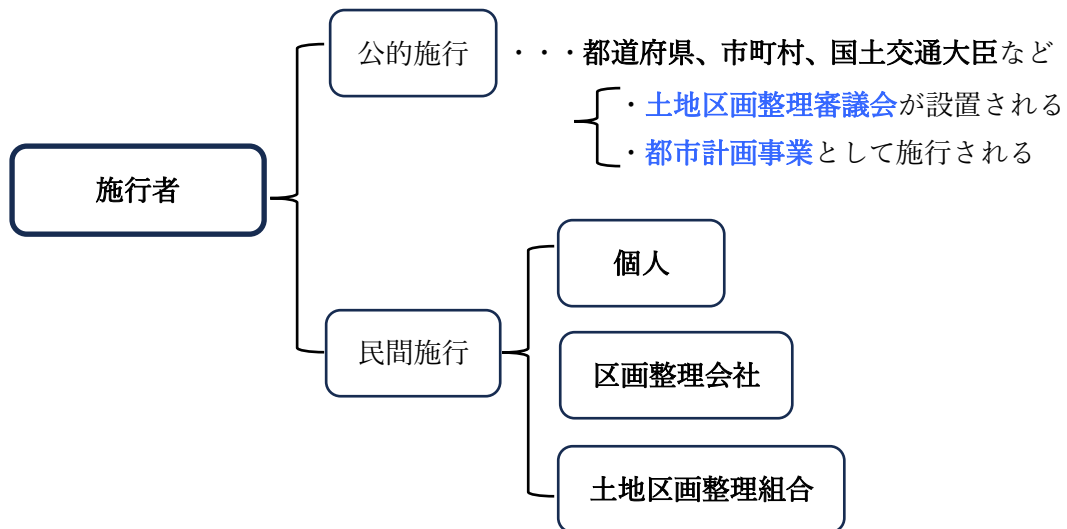
また、賃借権などを**登記していない**借地権者は、**その旨を申告**しなければ、その権利は存在しないものとみなされます。

組合は、その事業に要する費用にあてるため、組合員から**賦課金**(ふかきん)を徴収することができます。ただし、「参加組合員」からは徴収することはできません。

参加組合員 組合のサポートをするために、自治体や都市再生機構から事業に参加する者

また、組合員は、たとえ組合に対して債権を持っていたとしても、賦課金の徴収に対しては**相殺を主張することはできません**。

【図で記憶】土地区画整理事業の施行者



3節 換地計画

土地区画整理事業のキモは3節の換地、4節の仮換地がどういうものを理解することです。
丁寧に解説していきますので、しっかり学習してください。

用語の確認からしていきます。

従前地(じゅうぜんち)・・・従前の宅地。**整理前の宅地**のこと

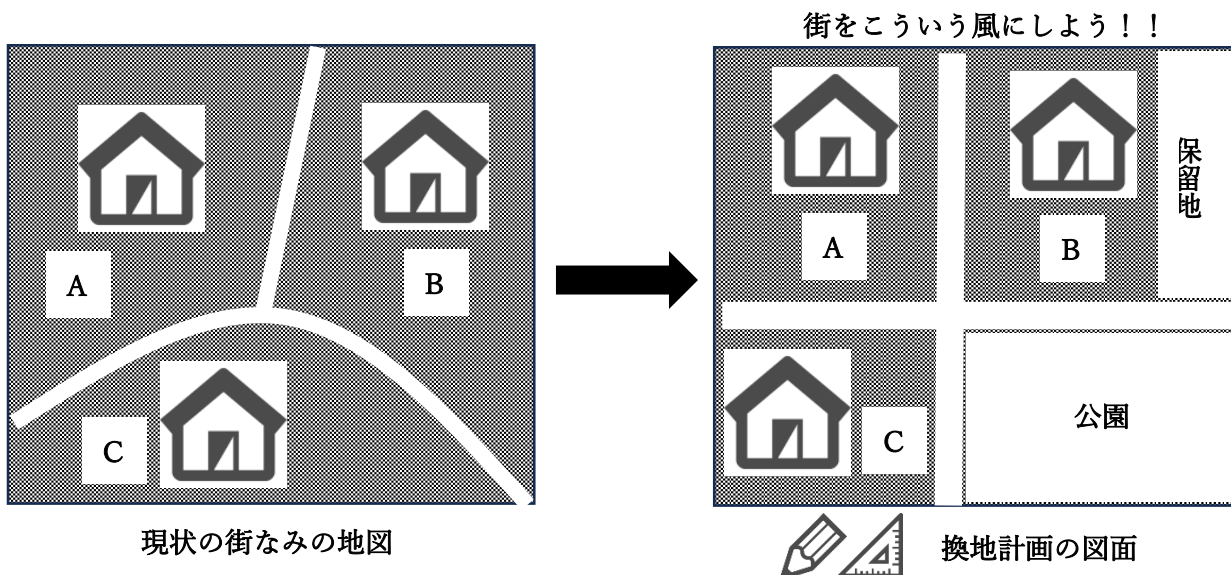
換地 (かんち)・・・整理前の宅地の代わりに交付される**整理後の宅地**のこと。

換地計画

施行区域内の全ての土地が、区画整理によって最終的にどうなるかを定めた計画。

換地の配置をどうするか(換地設計)、町名や地番はどうなるかなどを決めていきます。

これから「不揃いな街並み」を「整然とした街並み」にするための工事を行っていくわけですが、
工事の前に、**図面上で**「どのような街並みにするのか」などの換地計画を立てていきます。



1 減歩

区画整理事業では「**道路の新設・拡張**」や「**公園などの公共施設の増設**」といった工事が行われます。・・・ということはその分の土地を調達しなければなりません。どこから土地を調達しよう？

土地区画整合法では、区画整理事業の区域内の**土地所有者**から、少しずつ「**土地を提供してもらう**」という手段を取ります。これを「**減歩**(げんぷ)」といいます。

上の図からも、土地所有者 A、B、C の土地面積(左図)が、
換地計画の図面(右図)で明らかに小さくなっていることがわかんと思います。

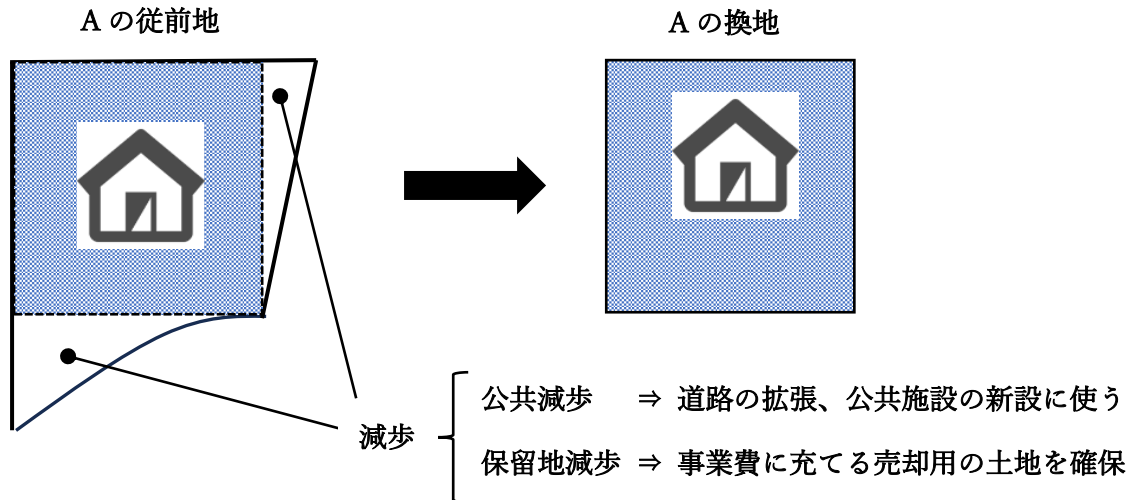
各所有者から土地を分けてもらった分、道路が広くなり、公園も増設できるというワケです。

これを**公共減歩**といいます。

また、減歩によって得た土地の一部を「**保留地**」として残し、後に施行者がこの土地を売却するなどして、区画整理事業の費用に充てます。これは**保留地減歩**といいます。

換地計画では、区画整理で作る予定の道路や公園、保留地の面積に応じて、各所有者からどれくらいの土地を提供してもらうかを決定します。(減歩率の決定)

減歩のイメージを、前ページの A の土地で確認しましょう。



保留地を定める場合は民間施行・公的施行で扱いが異なります。

民間施行の場合は、「事業費用に充てるため」や「規約・定款などで定める目的のため」など保留地を**任意で定める**ことができます。

一方、公的施行の場合は「施行前の宅地の価格 < 施行後の宅地の価格」となる場合で、かつ「**事業の費用に充てる目的のみ**」で、保留地を定めることができます。

【大事な考え方】 減歩で土地を少し取られちゃうのは損じゃないの？

減歩されるということは、「換地(整理後)の面積」 < 「従前地(整理前)の面積」となることです。

「整理後に自分の割り当てられる土地の面積が、前よりも小さくなるんだから、単に損しているのでは？」と思う方もいらっしゃると思いますが、そんなことはありません。

区画整理によって「不揃いな街並み」が「整然とした街並み」に変身するわけですから、その街の**利用価値は大幅に向上**します。つまり、その**土地の単価がアップ**することになります。

このことを加味して、「整理前の土地の価値」と「整理後の土地の価値」が同じくらいになるように、どれくらいの土地を提供してもらうか(減歩の割合)を決めるということです。

ただし、区画整理の対象となる土地の所有者**全員**が従前の土地に見合う評価を受けられるとは限らないので、その不均衡は所有者に**清算金**という形、つまり、カネで解決することになります。

2 換地の配置を決める

減歩と並行して、換地の配置を考え、作図していきます。

換地を配置していく場合も、テキトーに配置するのではなく、次のルールをもとに配置します。

照応の原則(しょうおうのげんそく)

換地は、従前地の位置、地積、土質、利用状況、環境等に照応するように定めること。

ただし、全ての換地が、従前地と完全に照応するような換地を定めることは現実的に困難なので、各要素を総合的に勘案して、なるべく照応するようにします。それでも照応できず、土地の所有者間で不均衡が発生してしまう場合は、**清算金**というカネで解決することになります。清算金の額も換地計画で定めていきます。

以上より、換地計画では次のことをメインに計画していくということになります。

「**減歩**」によって「事業に必要な**土地をどれくらい提供してもらうか**」を考える

「**換地**」によって「従前地に照応するようにどうやって**宅地を配置するか**」を考える

3 換地計画の認可

換地計画は計画しただけでは意味がありません。

施行者が都道府県、国土交通大臣**以外**(個人施行、組合、区画整理会社、市町村など)であるときは、その換地計画について**都道府県知事の認可**を受けなければなりません。

また、施行者(個人施行を除く)が換地計画を定める場合は、その換地計画を **2週間**、**公衆の縦覧**に供しなければなりません。

公衆の縦覧に供する・誰でも自由に見ることができる状態にすること

そして、縦覧に供された換地計画に意見のある**利害関係者**は、

縦覧の期間内に、施行者に対して**意見書を提出**できます。

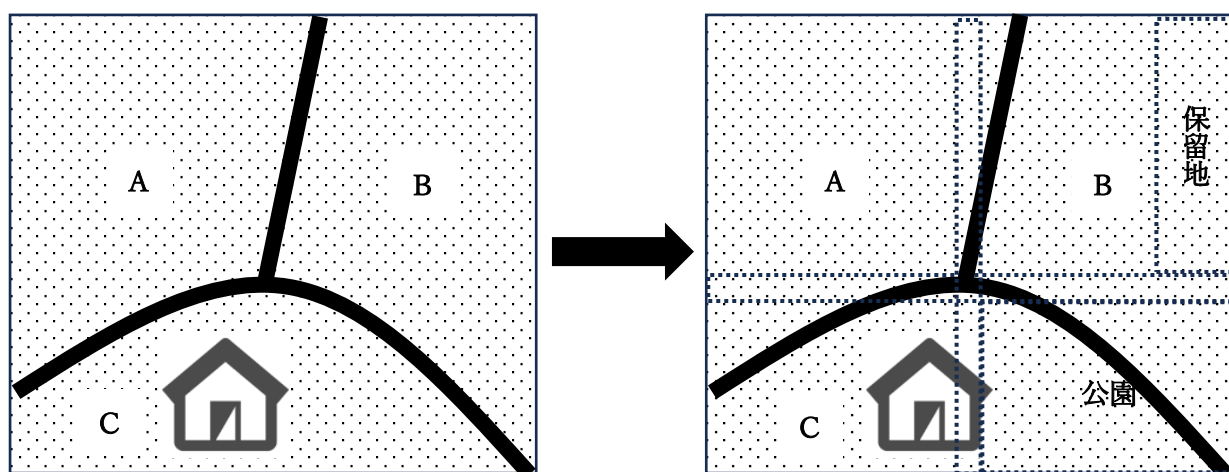
意見書の提出があった場合、施行者は、その内容を審査し、意見書の意見を採択すべき場合は換地計画に必要な修正を加えなければなりません。

4節 仮換地の指定

換地計画が決まったので、いよいよ工事を開始したいところですが、
ここで、実際の工事に着手する前にもう 1 ステップの工程を踏みます。

1 仮換地の意味

先ほどの図の C の土地に着目して解説します。A と B の家はとりあえず無視してください。
整理前の図面(左図)に、換地計画で決めた区画整理後の図(点線)を重ねると右図のようになります。



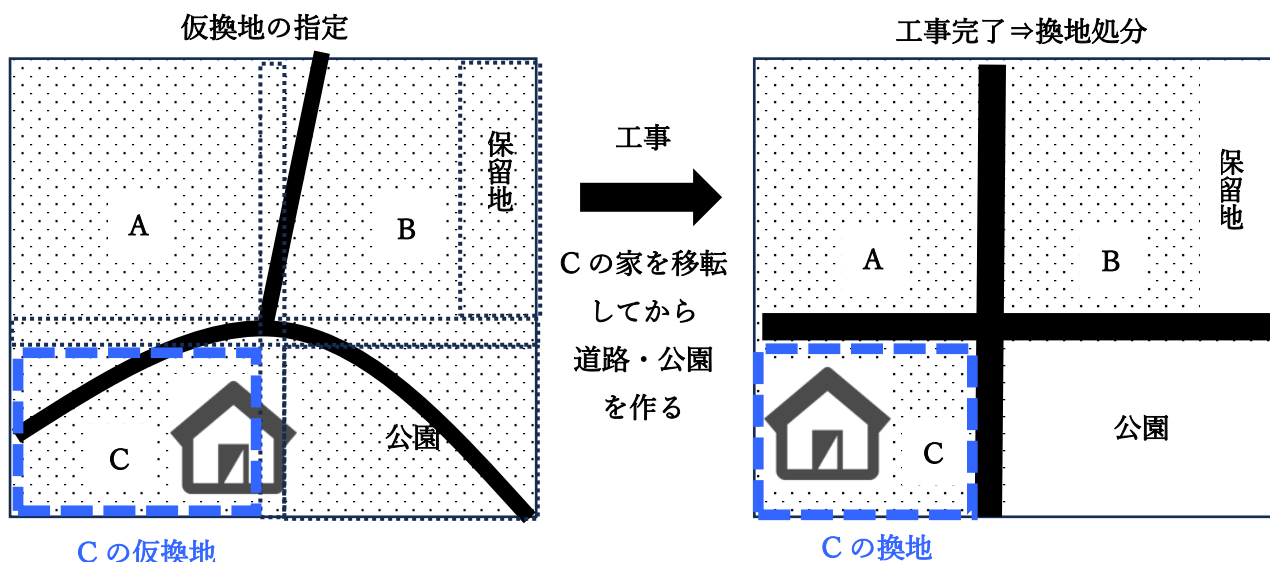
右図から、「C の家が邪魔で、新しい道路を引けない、公園を作れない」ということがわかります。
C の家を「別の場所」に移さないことには、計画が先に進みません。

このとき、家移す先の「別の場所」のことを仮換地といいます。

仮換地

従前地に代わって「仮に」使用収益することができる土地として、**施行者から指定された土地**

実務上では、換地計画で定められた「換地の予定地」を仮換地として扱い、
全ての工事が完了した後の換地処分によって、換地として確定させるケースが多いようです。



2 仮換地の指定

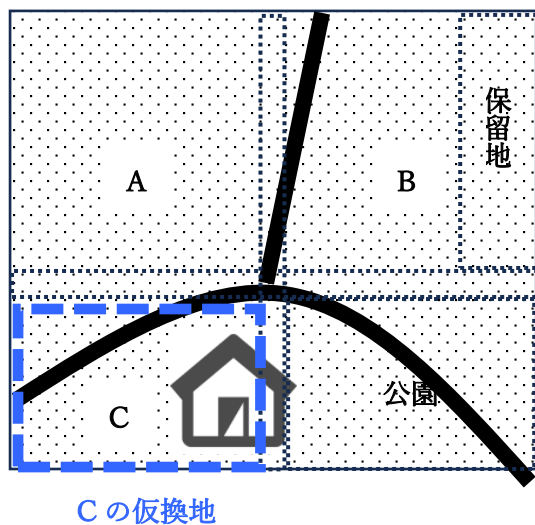
① 指定の方法

まずは、仮換地を指定する方法を見ていきましょう。

施行者は、**必要がある場合に**、仮換地を指定することができます。

指定は「**従前の宅地の所有者**」と「**仮換地となる土地の所有者**」に対して、
仮換地の「**位置、地積、仮換地の指定の効力発生日**」を通知することで行います。

従前の宅地の抵当権者には通知をする必要はありません。抵当権者(金を貸している側)は、
そもそも、担保に入れている**宅地を使用する権限がない**からです。



先ほどの図でいうと、C の仮換地には、
A の土地の一部が含まれる予定なので、
施行者が C の仮換地を指定する場合は、
「**従前の宅地の所有者 C**」と
「**仮換地となる土地の所有者 A**」にも
通知をする必要があるってことです。

なお、施行者が仮換地を指定する場合、**あらかじめ**以下の手続きをとる必要があります。

【仮換地指定の事前の手続き】

個人施行・・・「**従前の宅地の所有者**」や「**仮換地となる宅地の所有者**」等の**同意**を得る。

土地区画整理組合・**総会**等の**同意**を得る

区画整理会社・・・施行区域内の全ての宅地の「**所有者**」と「**借地権者**」の**各 2/3 の同意**を得る

公的施行・・・**土地区画整理審議会**の**意見**を聞く

施行者が、仮換地の指定を行った場合、
従前の宅地に存在する**建築物を移転**し、または**除却**することが必要となった時は、
当該建物を移転し、または除却することができます。

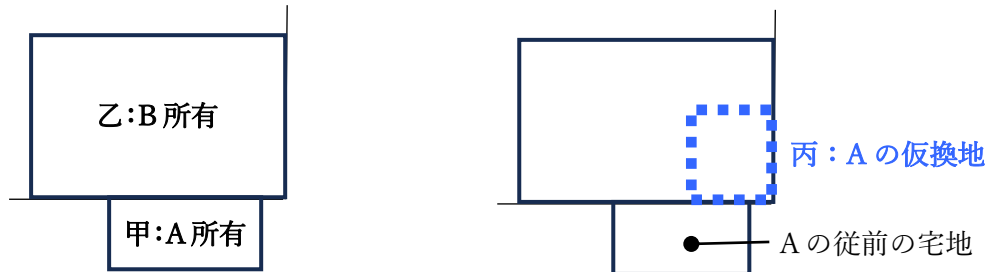
先ほどの「仮換地の意味」で解説したのが、この「建物の移転」にあたります。
場合によっては、建物自体を除却(取壊し)して、区画整理事業を進めていくということです。

② 指定の効力

仮換地が指定されるとどういう効力が発生するのでしょうか。事例を見ていきましょう。

事例

ある区画整理事業の区域内に、甲土地(A所有)と乙土地(B所有)がある。
以下の図のように、B所有の乙土地の一部(丙部分)が、Aの仮換地に指定された。
将来的に甲土地の場所には道路が開通する予定である。



仮換地が「指定される前」において、
甲土地の所有者である A は、甲土地を自由に「使用・収益・処分」することができ、
乙土地の所有者である B は、乙土地を自由に「使用・収益・処分」することができます。

【所有権の性質(民法のおさらい)】

所有権とは、対象の物を全面的に支配する権利です。

所有者は、その所有物を自由に使用・収益・処分することができます。

「使用」の例：自分の土地に建物を建てる、など

「収益」の例：自分の土地を他人に貸して賃料を得る など

「処分」の例：自分の土地を売る、借金をするため自分の土地に**抵当権を設定**する など

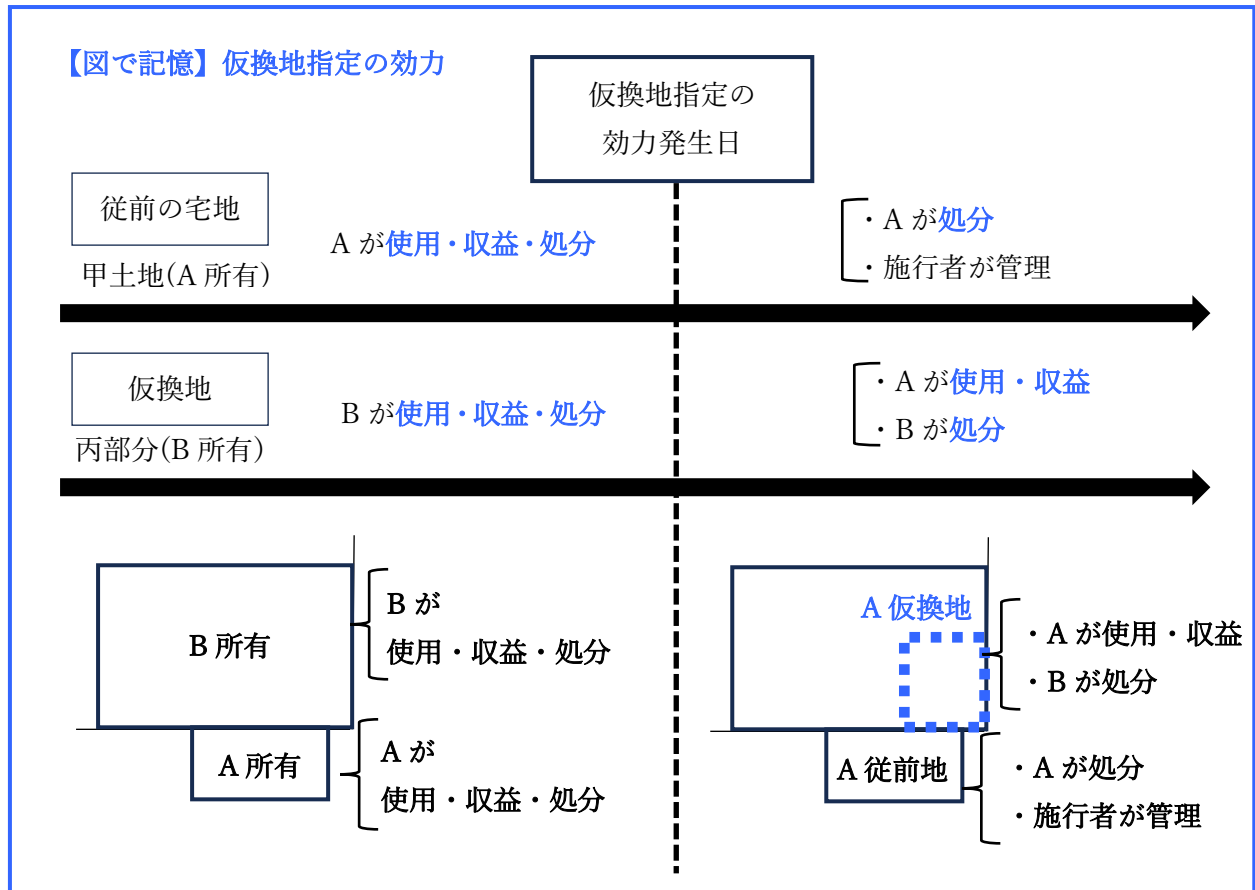
施行者が A の仮換地の指定をする際、
「従前の甲土地の所有者 A」と「仮換地となる乙土地の所有者 B」に対して、
通知を行うことで、仮換地指定の効力が発生します。

仮換地が「指定された後」において、従前の宅地(甲土地)の所有者 A は、
甲土地の「使用・収益」はできなくなりますが、「処分」することは相変わらずできます。
甲土地は、道路の工事現場として**施行者が管理**することになります。

一方、仮換地に指定された乙土地の一部(丙部分)の所有者である B は、
丙部分の「使用・収益」はできなくなりますが、乙土地の所有者なので、乙の一部である丙部分を
「処分」することは相変わらずできます。
代わりに丙部分を使用・収益できるようになるのは従前の宅地の所有者 A ということです。

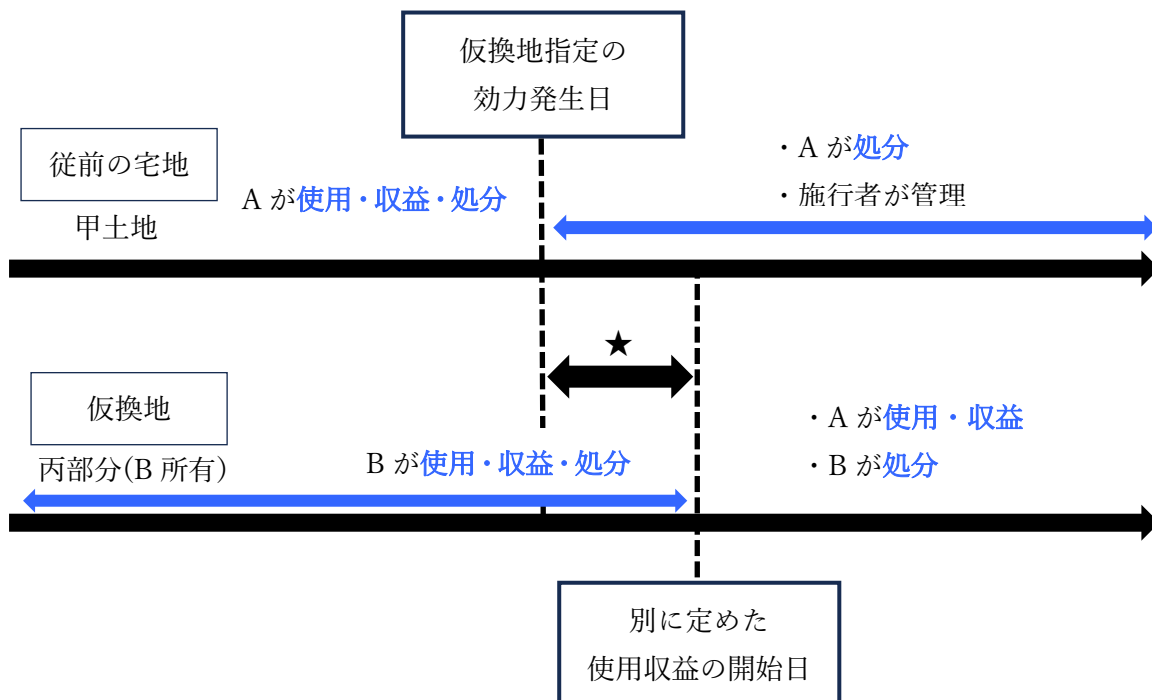
仮換地が指定されたからと言って、甲土地、乙土地の**所有者が代わるわけではありません**。
土地を**利用する者が代わるだけ**です。
所有者が代わる(=所有権が移転する)タイミングは、このあとの換地処分です。

【図で記憶】仮換地指定の効力



また、仮換地に使用・収益の障害のある物件(岩・池など)が存在するなど特別の事情がある場合、施行者は、仮換地の使用収益を開始することができる日を別に定めることができます。

この場合、「仮換地指定の効力発生日」から「別に定めた使用収益の開始日」の間(下図の★の期間)、従前の宅地の所有者は、**従前地も仮換地も使用できないことになってしまいます**から、施行者は、従前の宅地の所有者に対して、使用収益できない分の**補償**をしなければいけません。



5節 区画整理のための工事を行う ～建築行為等の制限～

換地計画を定め、仮換地を指定した後は、いよいよ工事の開始です。

換地計画の対象となる区域で、計画にない建物の建築や造成工事をされては困りますから、事業の施行区域内で以下のような建築行為等を行う場合は、

[国土交通大臣](#)(国交大臣施行の場合) or [都道府県知事](#)(その他の場合)の[許可](#)が必要になります。

【建築行為等の制限の期間】

「[土地区画整理組合の設立の認可等の公告があった日](#)」～「[換地処分の公告があった日の終了時](#)」

【許可が必要となる行為】

- ・事業の施行の障害となるおそれのある[土地の形質の変更](#)(造成工事など)
- ・建築物その他の工作物の[新築・改築・増築](#)
- ・重量が [5 トン](#)を超える移動の容易でない[物件の設置・堆積](#)

6節 換地処分

換地処分

区画整理の工事完了後、従前の宅地の所有者に対して換地を割当て・交付すること
(=換地を法律上、従前の宅地とみなすこと)

一般的に、仮換地に指定された場所がそのまま換地になりますので、換地処分とは、
従前の宅地の所有者が「仮に使用・収益していた土地(仮換地)」を
その者が「これから所有する正式な土地」に切り替える手続きと言い換えていいでしょう。

1 換地処分の方法

換地処分は、原則として、換地計画に係る区域の全部について工事が完了した後に、
施行者が、従前の宅地の所有者・借地権者などの関係権利者に通知して行います。
ただし、規約、定款等に別段の定めがあれば、全ての工事が完了する前でも換地処分をすることが
できます。

2 換地処分の効力

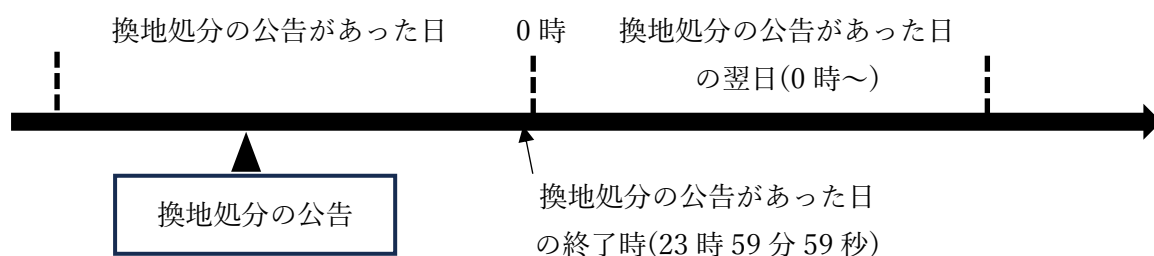
換地処分があった場合、都道府県知事は、「換地処分の公告」をしなければなりません。
この公告によって、以下のような「換地処分の効力」が生じます。

「換地処分の公告」があった日の終了時に消滅する効力

- ・ 仮換地の指定の効力
- ・ 建築行為等の制限
- ・ 事業の施行により行使の利益がなくなった地役権(次ページで解説)
- ・ 換地を定めなかった従前の宅地に存する権利(次ページで解説)

「換地処分の公告」があった日の翌日に発生する効力

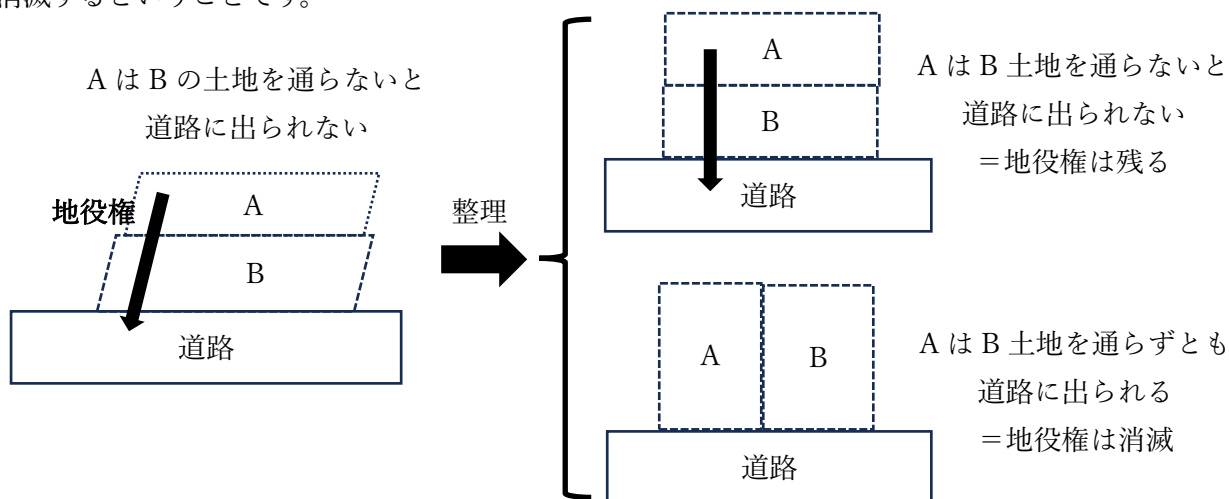
- ・ 換地は従前の宅地とみなされる
- ・ 清算金が確定する
- ・ 施行者が保留地を取得する
- ・ 事業により設置された公共施設が、原則として市町村の管理下になる
- ・ 公共施設用地が、原則として公共施設を管理すべき者に帰属する



換地処分は「換地を、従前の宅地と『**みなす**』こと」です。つまり、区画整理で土地の位置、形状は変わるけれど、従前の宅地にあった**権利**(所有権、抵当権、地上権など)は、**そっくりそのまま換地に移動する**ということです。

【発展】 事業の施行により行使の利益がなくなった地役権とは？

地役権は、ものすごくざっくり言うと「他人の土地を通行するための権利」のことです。従前の宅地にあった地役権は、従前の宅地にそのまま残るのが原則ですが、下の図のように、事業の施行によって地役権の「行使の利益」がなくなった場合、つまり、「他人の土地を通行する必要がなくなった」場合は、地役権を残しても無意味ですから、消滅するということです。



【発展】 換地を定めなかった従前の宅地」とは？

例えば、**極端に小さい**従前の宅地があったとしましょう。こういう土地を減歩してしまうと、ほんのわずかな土地しか残らなくなってしまいます。区画整理後に極小の土地だけゲットしても、小さすぎて何の土地活用もできず、区画整理する意义がありません。

よって、こういう極小の従前地では**換地を定めずに清算金**を払って解決することになります。

換地を定めなかった従前の宅地に対して換地処分をすると、

従前の宅地に存する権利は「移転する先がない状態」なので、全て消滅することになります。

3 換地処分に伴う登記

施行者は、換地処分の公告後、

直ちにその旨を換地計画に係る区域を管轄する[登記所に通知](#)しなければなりません。

さらに、施行者は、区画整理事業の実施により施行区域内の土地等について変動があったときは、遅滞なく、その[変動に係る登記を申請](#)し、又は嘱託しなければなりません。

換地処分の公告後、この変動に係る登記がされるまで原則として[他の登記はすることができません](#)。

登記の申請は、当事者が行うのが原則です。

ただし、土地区画整理事業は多くの土地を扱うことになり、たくさんの利害関係人がいるわけで、その一人一人に登記をさせていたのでは、いつになっても登記が完了しません。

そこで、施行者がまとめて登記の申請を一気にやることになります。

一気に申請をやろうという時に、他の登記をされたのでは迷惑なのです。

【コラム】嘱託(しょくたく)と申請の違い

登記の嘱託・・・「**官庁または公署**」が管轄法務局に対し登記手続きを行うこと。

登記の申請・・・「**一般私人**」が管轄法務局に対し登記手続きを行うこと。