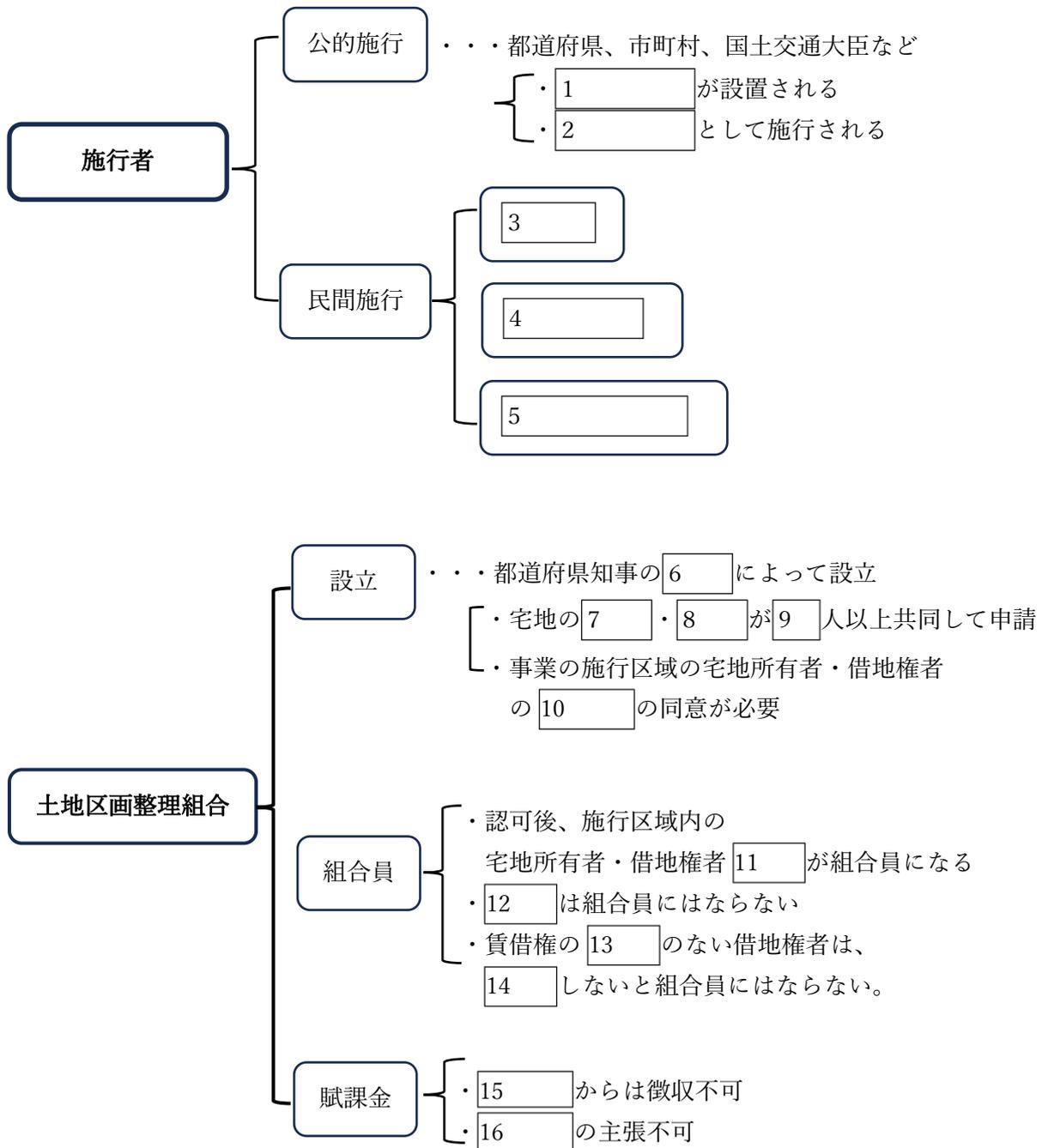
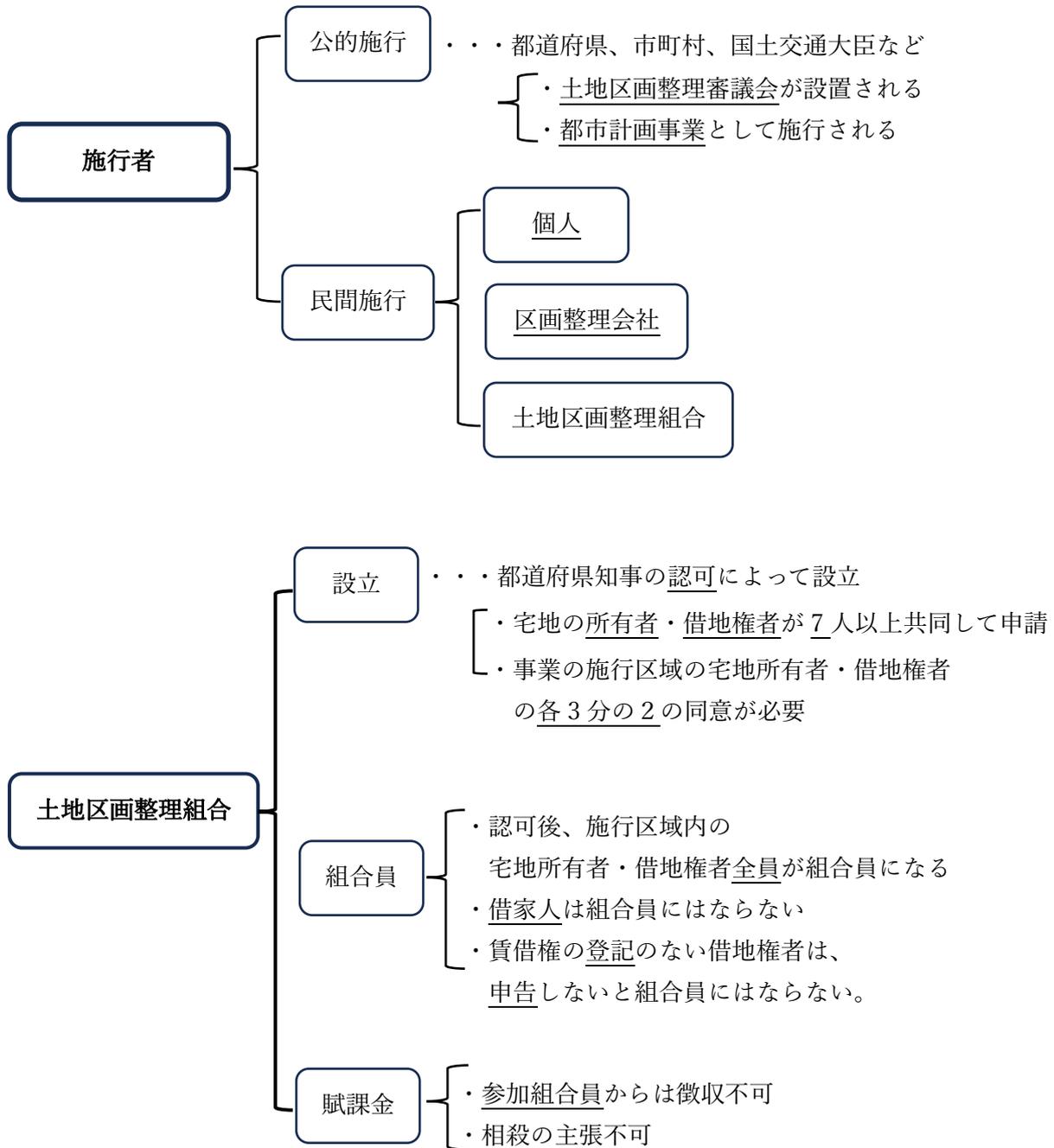


# 第5章 土地区画整理法

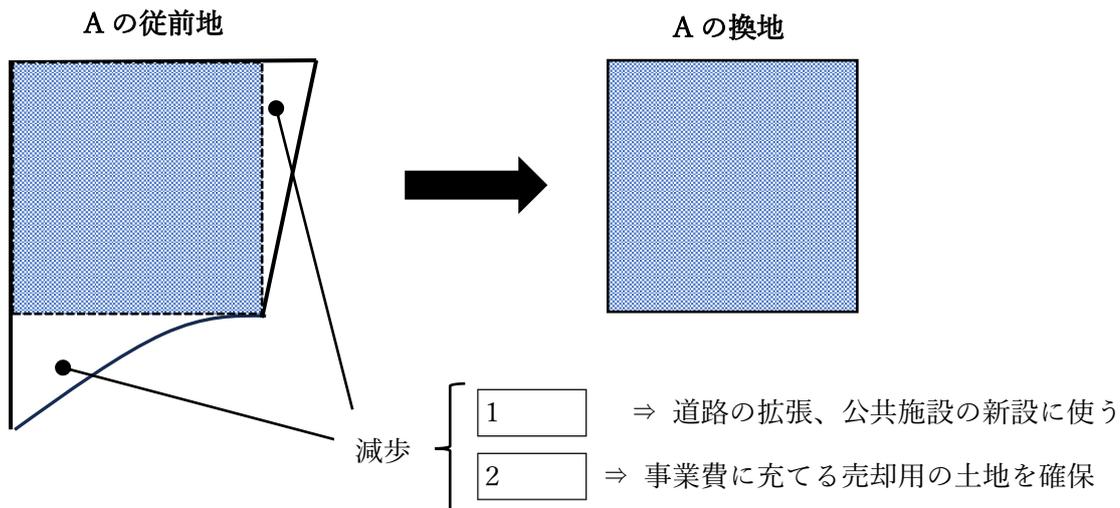
問1. 土地区画整理事業の施行者に関して、以下の空欄を埋めよ。



【解答1】土地区画整理事業の施行者



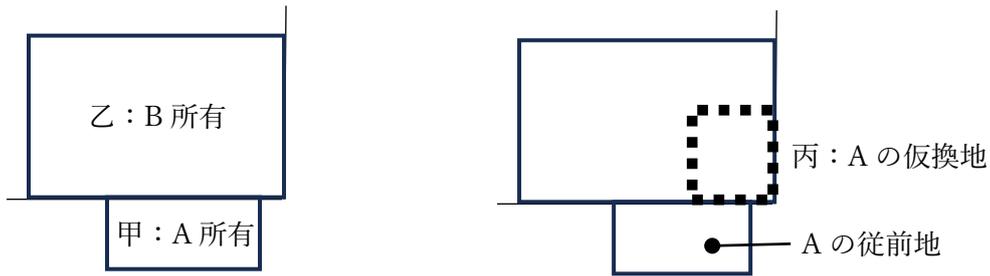
問2. ある換地計画において、Aの所有する宅地が以下の図のように区画整理される運びとなった。以下の空欄を埋めよ



- 保留地を定める場合、  
民間施行の場合は、事業費用に充てるためや規約・定款などで定めるためなど、  
保留地を  で定めることができるが、  
公的施行の場合は、  目的のみでしか保留地を定めることができない。
- 換地は、  の位置、地積、利用状況などに  するよう定めなければならない。
- 施行者が都道府県・国土交通大臣以外である場合は、換地計画について  の認可を受けなければならない。施行者が換地計画を定める場合は、その計画を  の間、  に供さなければならない。また、その計画に意見のある  は、施行者に対して  を提出することができる。



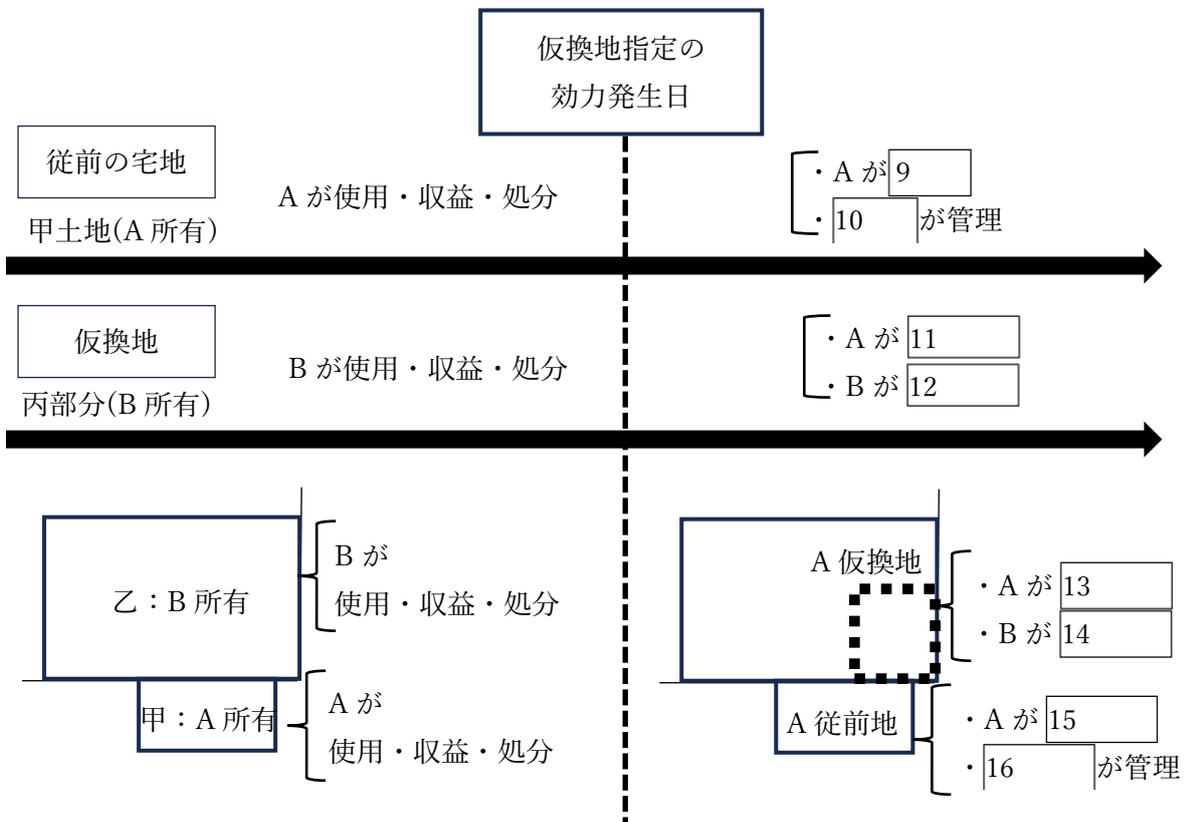
問3. ある区画整理事業の区域内に、甲土地(A所有)と乙土地(B所有)がある。  
 以下の図のように、乙土地の一部(丙部分)に、Aの仮換地が指定された。  
 将来的に、甲土地の場所(Aの従前地)には道路が開通する予定である。  
 以下の空欄を埋めよ。



○施行者は、1 [ ] 場合に仮換地を指定することができ、指定をする場合は、  
 2 [ ] と、3 [ ] に対して「仮換地の位置、地積、仮換地指定の効力発生日」など  
 を4 [ ] しなければならない。(従前の宅地の5 [ ] には通知不要)

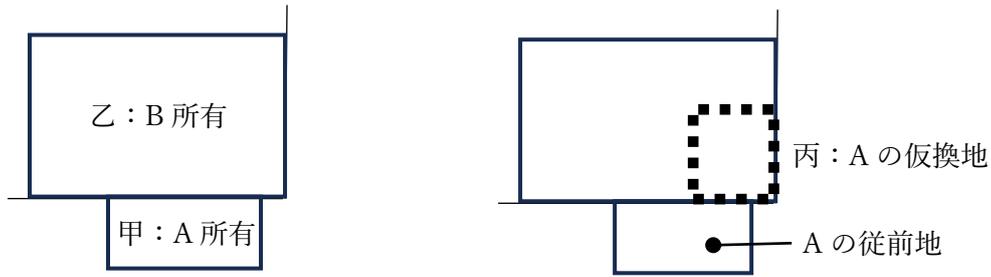
- 仮換地の指定をする場合、あらかじめ以下の手続きをとる必要がある。
- 個人施行・・・従前の宅地の所有者や仮換地となる宅地の所有者等の6 [ ] を得る
  - 土地区画整理組合・・・7 [ ] 等の同意を得る
  - 区画整理会社・・・施行区域内の全ての宅地の所有者と借地権者の各2/3の同意を得る
  - 公的施行・・・8 [ ] の意見を聞く

○仮換地指定の効力



※仮換地に使用収益の障害となる物件が存在するなど17 [ ]がある場合、  
 施工者は、仮換地の18 [ ]日を別に定めることができる。

【解答3】仮換地の指定

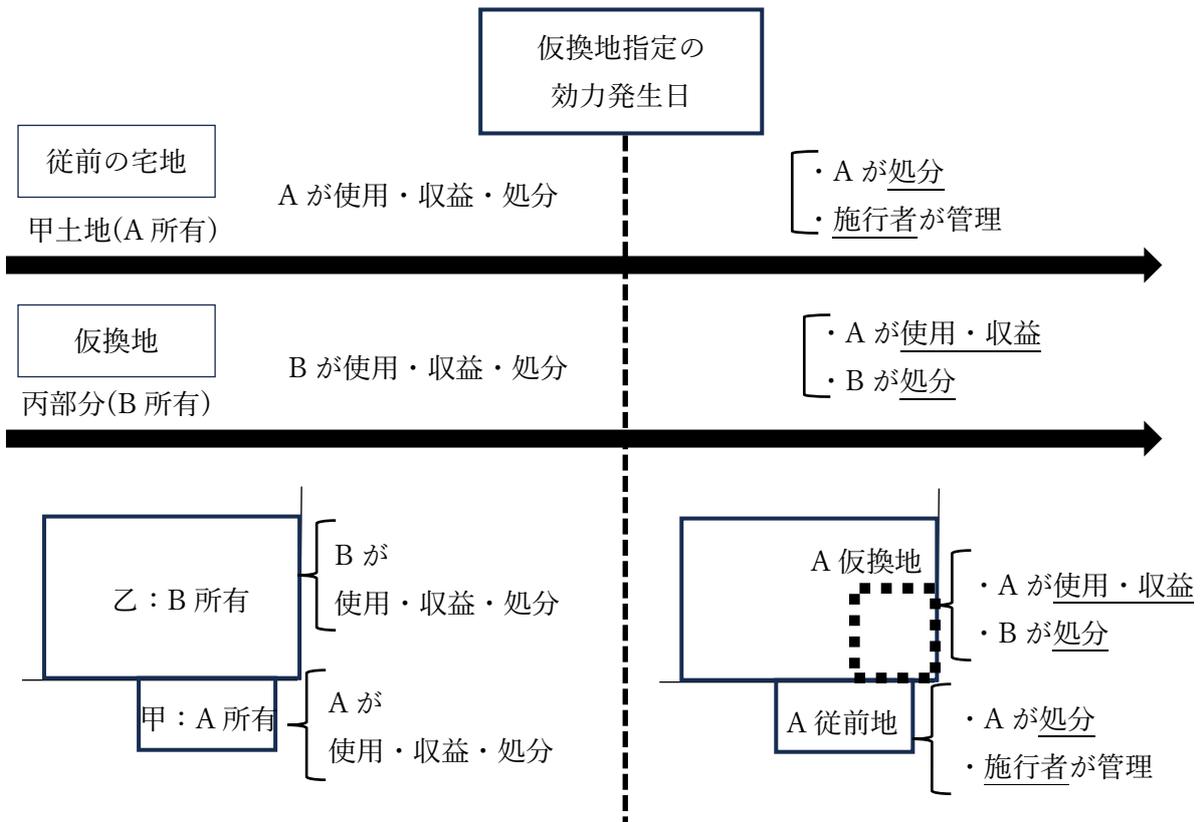


○施行者は、必要がある場合に仮換地を指定することができ、指定をする場合は、従前の宅地の所有者と、仮換地となる土地の所有者に対して「仮換地の位置、地積、仮換地指定の効力発生日」などを通知しなければならない。(従前の宅地の抵当権者には通知不要)

○仮換地の指定をする場合、あらかじめ以下の手続きをとる必要がある。

- ・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

○仮換地指定の効力



※仮換地に使用収益の障害となる物件が存在するなど特別の事情がある場合、  
 施工者は、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る。

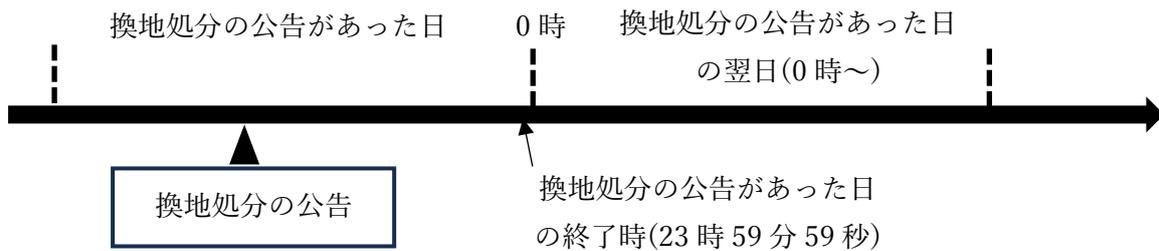
問4. 土地区画整理事業中の建築行為等の制限について、以下の空欄を埋めよ。

1 [ ] の設立の認可等の公告があった日から2 [ ] の公告があった日の終了時までにおいて事業の施行区域内で以下の行為を行う場合は、国土交通大臣(大臣施行)または、3 [ ] の許可が必要となる。

- ・事業の施行の障害となるおそれのある4 [ ] (造成工事など)
- ・建築物その他の工作物の5 [ ]
- ・重量が6 [ ] トンを超える移動の容易でない物件の設置・堆積

問5. 換地処分に関して、以下の空欄を埋めよ。

○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、1 [ ] が、従前の宅地の所有者・借地権者などの関係権利者に2 [ ] をして行う。ただし、規約・定款等に3 [ ] があれば、全ての工事が完了する前でも換地処分できる。換地処分があった場合、都道府県知事は換地処分の4 [ ] をしなければならない。



○換地処分の公告があった日の終了時に、以下のものが消滅する。

- ・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5 [ ]
- ・換地を定めなかった6 [ ] に存する権利

○換地処分の公告があった日の翌日に、以下の効力が発生する。

- ・換地は、7 [ ] とみなされる
- ・8 [ ] が確定する
- ・9 [ ] 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10 [ ] 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。

○施行者は、換地処分の公告後、直ちにその旨を管轄の11 [ ] に通知しなければならない。

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12 [ ] 登記を申請しなければならない。この変動に係る登記がされるまで、原則として他の登記を13 [ ] 。

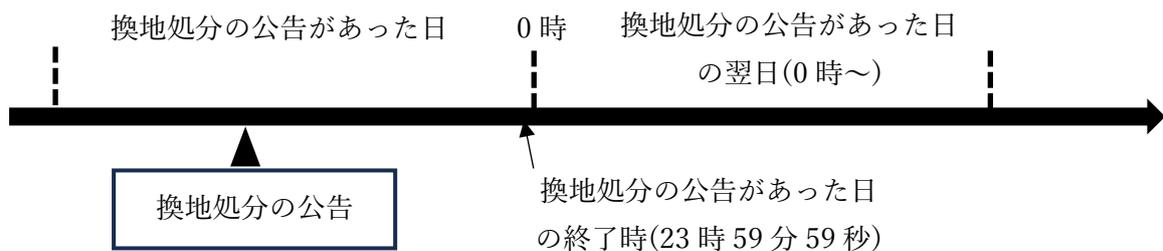
## 【解答4】土地区画整理事業中の建築行為等の制限

土地区画整理組合の設立の認可等の公告があった日から換地処分の公告があった日の終了時までにおいて、事業の施行区域内で以下の行為を行う場合は、国土交通大臣(大臣施行)または、都道府県知事の許可が必要となる。

- ・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

## 【解答5】換地処分

○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、施工者が、従前の宅地の所有者・借地権者などの関係権利者に通知をして行う。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できる。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らない。



○換地処分の公告があった日の終了時に、以下のものが消滅する。

- ・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
- ・換地を定めなかった従前の宅地に存する権利

○換地処分の公告があった日の翌日に、以下の効力が発生する。

- ・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。

○施行者は、換地処分の公告後、直ちにその旨を管轄の登記所に通知しなければならない。

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なければならない。この変動に係る登記がされるまで、原則として他の登記をすることはできない。