

# 改訂2版 区画整理の質問300に答える

## 目次

### 1 基本的用語

1-1	公共用地・公共施設用地	1
1-2	宅地	1
1-3	借地権	2
1-4	換地	2
1-5	増進率	3
1-6	保留地	4
1-7	減歩	4
1-8	幹線道路、補助幹線道路、区画道路	5
1-9	街区	5
1-10	画地	5
1-11	価格・価額	5
1-12	清算金	6
1-13	土地区画整理士	6

### 2 基本事項

2-1	一般的事項	7
問2-1-1	土地区画整理事業とはどのような事業ですか。	7
問2-1-2	土地区画整理事業はどの程度実施されていますか。	8
問2-1-3	土地区画整理事業は、土地改良事業とはどのように違いますか。	8
問2-1-4	土地区画整理事業と開発許可とはどこが違いますか。	9
問2-1-5	土地区画整理事業にはどのような種類がありますか。	9
問2-1-6	土地区画整理事業は、他の整備手法と比べてどのような利点がありますか。	12
問2-1-7	現状で満足しているのに、なぜ土地区画整理事業を実施する必要があるのですか。	13
問2-1-8	区画整理をしても、なかなか市街化しないのではありませんか。	14

問 2-1-9	土地区画整理事業は、住民の反対があっても一方的に進めることができるのですか。 ……………	14
問 2-1-10	土地区画整理事業は、道路に接していない人たちのための事業ではないのですか。 ……………	15
問 2-1-11	自分の土地が計画道路や公園にかからない人は土地区画整理事業に直接関係ないではありませんか。 ……………	16
問 2-1-12	土地区画整理事業はどの程度期間がかかるものなのですか。 ……	16
問 2-1-13	移転の必要が無いような土地区画整理事業はできませんか。 ……	17
問 2-1-14	土地区画整理事業により無秩序な住宅と工場の混在が解消されるのですか。 ……………	17
問 2-1-15	都市の「スポンジ化」の解消に土地区画整理はどのように役に立つのでしょうか。 ……………	17
問 2-1-16	土地区画整理事業は土地と金を出させられると聞いていますが本当ですか。 ……………	18
問 2-1-17	事業が始まるとどのような制限を受けるのですか。 ……………	19
問 2-1-18	土地区画整理事業は市街化調整区域でも施行できるのですか。 ……………	20
問 2-1-19	土地区画整理事業に対する国の補助等にはどのようなものがあるのですか。 ……………	20
問 2-1-20	事業化に当たって留意すべきことは何でしょうか。 ……………	21
問 2-1-21	土地区画整理事業の相談はどのようなところにしたらよいでしょうか。 ……………	22
問 2-1-22	区画整理の参考書を教えて下さい。 ……………	23
2-2	減歩に関すること ……………	25
問 2-2-1	減歩により減った土地は買い上げてくれるのですか。 ……………	25
問 2-2-2	道路や公園は、買収方式で行政サイドが作るべきではありませんか。 ……………	25
問 2-2-3	公共減歩は区画道路や街区公園など、権利者に直接便益を与える施設のための用地に限定し、幹線道路等は買収方式で行うべきではありませんか。 ……………	26
問 2-2-4	公共減歩は憲法違反にならないのですか。 ……………	27
2-3	施行者に関すること ……………	28
問 2-3-1	土地区画整理事業の施行者には誰がなるのですか。 ……………	28

問 2-3-2	地方公共団体施行となるか組合施行となるかはどのようにして決まるのですか。 ……………	29
問 2-3-3	地方公共団体施行と組合施行で地権者の負担は違うのですか。 ……………	29
問 2-3-4	組合施行の事業について地方公共団体はどのような役割をもつのですか。 ……………	30
問 2-3-5	土地区画整理組合は、法的にどのような団体なのですか。 ……………	30
問 2-3-6	組合施行の場合、実際の経理や工事設計等の事務は誰が行うのですか。 ……………	31
問 2-3-7	区画整理会社、区画整理会社施行とはどのようなものですか。 ……………	31
問 2-3-8	区画整理会社等施行主体が多様化している理由は何ですか。 ……………	33
問 2-3-9	土地区画整理事業の同意施行者とはどのようなものですか。 ……………	33
2-4	権利者に関すること ……………	34
問 2-4-1	土地区画整理事業に参加できるのは、どのような権利を持つ人たちですか。 ……………	34
問 2-4-2	土地区画整理事業の参加組合員とはどのようなものですか。 ……………	35
問 2-4-3	地権者の意見や要望は事業にどのように反映されるのですか。 ……………	35
問 2-4-4	借地権の取扱いについて教えてください。また定期借地権についてはどうですか。 ……………	36
問 2-4-5	建物所有目的以外の借地や農地を借りて耕作している場合などの借地権者の権利・義務について教えてください。 ……………	37
問 2-4-6	事業が始まると土地に権利を持つ者は何をすればいいのですか。 ……………	38
問 2-4-7	借地権や借家権の権利は、土地区画整理事業が行われるとどうなるのですか。 ……………	39
問 2-4-8	地役権、抵当権などの権利は、土地区画整理事業が始まるとどうなるのですか。 ……………	39
2-5	その他 ……………	40
問 2-5-1	事業が終わった後も農業を続けることはできますか。 ……………	40
問 2-5-2	土地区画整理事業は農業振興地域から除外してもらわないとできないのですか。 ……………	40

問 2-5-3	土地区画整理事業を施行すると、農業者年金がもらえなくなるのでは ありませんか。 ……………	41
問 2-5-4	公示送達とはどのようなことですか。 ……………	42
問 2-5-5	土地区画整理事業と情報公開制度との関係はどうなっ ていますか。 ……………	44
問 2-5-6	事業の手続き等に対する不服申立ては、どのようにすべ よいのでしょうか。 ……………	44
問 2-5-7	土地区画整理事業により整備されたまちの維持・管理つ いてはどう考えたらよいのでしょうか。 ……………	45

### 3 調査

3-1	一般的事項 ……………	46
問 3-1-1	土地区画整理事業を実施する前にどのような調査(事業調査) が必要ですか。 ……………	46
問 3-1-2	土地区画整理事業の施行の準備または施行のために必要な 調査(実態調査)にはどのようなものがありますか。 ……………	47
問 3-1-3	土地の立入り調査はあるのですか。 ……………	50
問 3-1-4	土地区画整理事業に関してはどのような測量が行われま すか。 ……………	51
問 3-1-5	調査のための補助制度はあるのですか。 ……………	52
問 3-1-6	事業の施行準備又は施行のための調査について、関係行政 機関の協力は得られますか。 ……………	54

### 4 都市計画

4-1	一般的事項 ……………	55
問 4-1-1	土地区画整理事業の都市計画決定とはどういうことですか。 また、どのような権利制限がありますか。 ……………	55
問 4-1-2	なぜ区画整理の都市計画決定が必要なのですか。 ……………	55
問 4-1-3	都市計画と土地区画整理事業の関係はどうなっているの ですか。 ……………	56
問 4-1-4	土地区画整理事業の都市計画に際して縦覧で示される資料 だけでは、事業の内容がよく分からないのではないですか。 ……	56

問 4-1-5	土地区画整理事業の都市計画案に対し、意見のある場合にはどのような手続きをとればよいのですか。またその意見はどのように取り扱われるのですか。 ……………	57
問 4-1-6	土地区画整理促進区域とは何ですか。またこの都市計画決定によりどのような制限がかかるのですか。 ……………	57
4-2	関連する都市計画等 ……………	59
問 4-2-1	土地区画整理事業に伴って都市計画の用途地域は変更されるのですか。変更されるとすればいつ頃ですか。 ……………	59
問 4-2-2	都市計画道路、都市計画公園とはどのようなものですか。 ……………	60
問 4-2-3	地区計画とはどのようなものですか。また、区画整理事業との関係はどうなっていますか。 ……………	60
問 4-2-4	区画整理地区内に風致地区がある場合の取扱いはどうなりますか。 ……………	61
問 4-2-5	土地区画整理事業施行（予定）地区内に生産緑地がある場合の取扱いはどうなりますか。 ……………	62
問 4-2-6	建築協定とはどのようなものですか。土地区画整理事業とどのような係わりがあるのですか。 ……………	63
問 4-2-7	緑地協定とはどのようなものですか。 ……………	63

## 5 事業計画

5-1	事業計画に係る一般的事項 ……………	64
問 5-1-1	事業計画の内容はどのようなものですか。 ……………	64
問 5-1-2	事業計画策定に当たっての基本的考え方はどのようなものですか。 ……………	65
問 5-1-3	土地区画整理事業の施行地区はどのように決めるのですか。 ……………	66
問 5-1-4	「柔らかい区画整理」とはどのようなものですか ……………	67
問 5-1-5	整備済の地区を除外する等特殊な施行地区にはどのような場合がありますか。 ……………	67
問 5-1-6	敷地界でも施行地区が決められますか。 ……………	68
問 5-1-7	事業施行期間について留意事項は何でしょうか。 ……………	69
問 5-1-8	土地区画整理事業によりどのような公共施設が整備されるのですか。 ……………	70
問 5-1-9	土地区画整理事業地区内で、施行者により用地買収が行われるのはどのような場合ですか。 ……………	70

問 5-1-10	土地区画整理事業における「公共施設」、「宅地」とはどのようなものですか。 ……………	71
問 5-1-11	事業計画の説明において、設計図だけでは事業の内容がよく分からないのではないですか。 ……………	71
問 5-1-12	上・下水道、ガスは整備されるのですか。他に区画整理事業として整備し得る施設にはどんなものがありますか。 ……………	72
問 5-1-13	土地区画整理事業により地区内の電線類の地中化は可能ですか。 ……………	72
問 5-1-14	土地区画整理事業に伴って地区活性化のための施設を導入するにはどうすれば良いですか。 ……………	73
問 5-1-15	住宅先行建設区とはどのようなものですか。 ……………	74
問 5-1-16	市街地再開発事業区とはどのようなものですか。 ……………	75
問 5-1-17	高度利用推進区とはどのようなものですか。 ……………	76
問 5-1-18	特定土地区画整理事業における集合農地区、共同住宅区とはどのようなものですか。 ……………	76
問 5-1-19	都市再生特別措置法における誘導施設整備区、防災住宅建設区とはどのようなものですか。 ……………	78
5-2	資金計画 ……………	79
問 5-2-1	資金計画作成の基本的考え方はどのようなものですか。 ……………	79
問 5-2-2	土地区画整理事業の費用は誰が負担するのですか。 ……………	80
問 5-2-3	土地区画整理事業に対して国、都道府県、市町村等の支援はあるのですか。 ……………	80
問 5-2-4	公共施設管理者負担金とはどのようなものですか。 ……………	81
問 5-2-5	調整池の設置に伴う公共施設管理者負担金の投入と維持管理についてはどのように行われるのですか。 ……………	82
問 5-2-6	地方公共団体施行の土地区画整理事業の場合、事業費は地方公共団体が出すべきであり、保留地をとるのは不当ではありませんか。 ……………	82
問 5-2-7	駅前広場を整備する費用は誰が負担するのですか。 ……………	83
問 5-2-8	土地区画整理法第 2 条第 2 項に係るガス供給施設費の負担割合は定められていますか。 ……………	83
問 5-2-9	減価補償金とはどのようなものですか。また、それはどのようにして算定されるのですか。 ……………	84

5-3	事業計画の手続	85
問5-3-1	事業計画はどのような手続きで定められるのですか。	85
問5-3-2	事業計画案の縦覧はどのようにして行われるのですか。	85
問5-3-3	事業計画案に対し意見がある場合どうすればよいのですか。 また、その意見は事業計画にどのように反映されるのですか。	86
5-4	区画整理設計	87
問5-4-1	設計の基本的考え方はどのようなものですか。	87
問5-4-2	街区や区画道路、公園等の設計には何か基準はあるのですか。	88
問5-4-3	道路や公園の設計に特例のようなものはありますか。	88
問5-4-4	道路の計画では既存の道路を十分活用すべきではありませんか。	89
問5-4-5	道路の密度や面積率についての基準はあるのですか。	90
問5-4-6	歩行者の安全対策は設計上どのように配慮されるのですか。	90
問5-4-7	公園面積はなぜ地区面積の3%以上でなければならないのですか。	91
問5-4-8	土地区画整理事業の施行区域内にある水路はどうなりますか。また農業用水はどうするのですか。	91
問5-4-9	市街化することにより、洪水の危険が増すことはありませんか。	92
問5-4-10	生活環境整備のためどのような配慮がされますか。	92
5-5	減歩	93
問5-5-1	平均減歩率はどのようにして決められるのですか。	93
問5-5-2	公共減歩率はどのようにして決められるのですか。	93
問5-5-3	保留地減歩や保留地処分価格はどのようにして定められるのですか。	94
問5-5-4	事業計画で定められた減歩率と個々の宅地の減歩率とは異なるのですか。	95
5-6	その他	96
問5-6-1	事業計画作成の段階で、自分の土地の換地の位置、減歩率、清算金の額がわからなくては賛否の表明ができませんが、いつ頃わかるのですか。	96

問 5-6-2	住環境の整備ということですが、幹線道路をつくると騒音等で環境が悪くなるのではありませんか。 ……	97
問 5-6-3	土地区画整理事業によって樹木等が伐採され緑が少なくなり、かえって環境が悪化するのではありませんか。 ……	97
問 5-6-4	建築物も含めた整備はできないのですか。 ……	98
問 5-6-5	保留地に附帯事業として住宅を建築することができますか。 ……	98
問 5-6-6	土地区画整理事業の施行に伴い学校等公益施設の整備は行われるのですか。 ……	98
問 5-6-7	土地区画整理事業の施行は、地域コミュニティにどのような影響があると考えられますか。 ……	99
問 5-6-8	区画整理事業と一体的に実施される事業としてどのようなものがありますか。 ……	99
問 5-6-9	区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行とはどのようなものですか。 ……	100
問 5-6-10	施行地区外の関連施設整備事業はどのように行われますか。 ……	100

## 6 事業計画の認可

6-1	一般的事項 ……	101
問 6-1-1	個人施行の土地区画整理事業の認可を得るには、どのような手続きが必要ですか。 ……	101
問 6-1-2	個人施行の土地区画整理事業の規準、規約、事業計画を変更するには、どのような手続きが必要ですか。 ……	102
問 6-1-3	組合を設立するには、どのような手続きが必要ですか。 ……	102
問 6-1-4	前倒し組合とはどのようなものですか。 ……	103
問 6-1-5	組合設立の認可申請に先立ち、権利者からの仮同意を得た上で事前協議するよう指導される場合がありますが、なぜこのような手続きが必要なのでしょうか。 ……	104
問 6-1-6	組合設立の際の同意書は、どの時点で提出することになるのですか。 ……	104
問 6-1-7	組合設立の際の定款及び事業計画についての同意の収集と集計は、どのようにまとめたらよいですか。 ……	105
問 6-1-8	殆ど全員が同意しないと認可はされないのでしょうか。 ……	106
問 6-1-9	市町村長が事業計画を縦覧に供する際、どの図書を縦覧の対象とすればよいですか。 ……	106

問 6-1-10	縦覧された事業計画について意見書を提出する場合、その提出者や提出内容に制約があるのでしょうか。 ……………	107
問 6-1-11	組合の定款又は事業計画を変更するには、どのような手続きが必要ですか。 ……………	107
問 6-1-12	市町村が土地区画整理事業を施行するには、どのような手続きが必要ですか。 ……………	108
問 6-1-13	市町村の施行する土地区画整理事業の事業計画を変更するには、どのような手続きが必要ですか。 ……………	109
問 6-1-14	認可の権限は都道府県知事と市町村長でどう分担されていますか。 ……………	109
問 6-1-15	意見書の処理について注意すべき事がありますか。 ……………	110
問 6-1-16	設計の概要の認可とは何ですか。 ……………	111

## 7 事業運営

7-1	一般的事項 ……………	112
問 7-1-1	具体的な事業の流れはどのようなのですか。 ……………	112
問 7-1-2	事業に着手する場合、個人の同意を得る必要はないのですか。 ……………	116
問 7-1-3	事業が始まると建築の制限はどうなりますか。 ……………	117
問 7-1-4	保留地の位置や処分価格は、いつ、どのようにして定められるのですか。 ……………	118
問 7-1-5	未登記の借地権はどのように扱われますか。また、借地権等の権利の申告にはどのような手続きが必要ですか。 ……………	119
問 7-1-6	保留地予定地の権利を明確にするにはどうしたらいいですか。 ……………	120
問 7-1-7	共有者の権利行使について審議会、組合総会での取扱いを教えてください。また、所有権と借地権の両方を持つ者はどうなりますか。 ……………	121
7-2	地方公共団体施行 ……………	122
問 7-2-1	施行規程にはどのようなことを定めるのですか。 ……………	122
問 7-2-2	土地区画整理審議会とはどのようなものですか。 ……………	122
問 7-2-3	土地区画整理審議会の委員の選出はどのように行われるのですか。 ……………	123

問 7-2-4	土地区画整理審議会の学識経験者委員の選任についてどのような点に留意すべきでしょうか。 ……………	125
問 7-2-5	評価員の役割はどのようなことですか。また評価員はどのようにして選ばれますか。 ……………	126
7-3	組合施行 ……………	127
問 7-3-1	組合設立のための資金は誰が負担するのですか。 ……………	127
問 7-3-2	組合施行等で資金計画を作成する際の留意事項にはどのようなことがありますか。 ……………	127
問 7-3-3	組合の運営はどのように行われるのですか。 ……………	128
問 7-3-4	組合の理事の責任はどのようなものでしょうか。 ……………	129
問 7-3-5	組合員にはどのような人になるのですか。(なれるのですか)。 ……………	129
問 7-3-6	地権者の中で反対している人は組合員にならなくてもいいのですか。 ……………	130
問 7-3-7	土地区画整理組合の組合員の権利、義務にはどのようなものがあるのですか。 ……………	130
問 7-3-8	組合施行における定款及び事業計画の作成前に集めた仮同意書は正式な同意書とみなされますか。 ……………	131
問 7-3-9	組合施行の土地区画整理事業における組合員の意向反映はどのように行われるのですか。 ……………	131
問 7-3-10	登記名義人が死亡している場合には組合員は誰になりますか。 ……………	132
問 7-3-11	総代会が総会に代わって行う権限はどのようなものですか。 ……	132
問 7-3-12	総代の代理人は議決権を行使できますか。 ……………	133
問 7-3-13	法人や未成年の組合員には役員を選挙権がありますか。また役員になれますか。 ……………	134
問 7-3-14	土地の共有者は組合の役員になれますか。 ……………	134
問 7-3-15	組合施行で評価員を置くことができますか。また、その場合評価員はどのようにして選ばれますか。 ……………	135
問 7-3-16	定款及び事業計画の変更のうち特別議決が必要な事項は何ですか。 ……………	135
問 7-3-17	組合が事業に関係して保有する簿書の閲覧はどう扱われるのですか。 ……………	136

問 7-3-18	個人、組合、区画整理会社に対する指導監督はどのように行われますか。 ……………	137
問 7-3-19	組合が保留地処分を行う場合、宅地建物取引業法の適用を受けるのですか。 ……………	137
問 7-3-20	換地や保留地の農地転用許可は必要ですか。 ……………	138
問 7-3-21	換地不交付を受けた者の組合員資格はどうなるのですか。 ……	138
問 7-3-22	換地処分後に土地を取得した者は組合員ですか。 ……………	138
問 7-3-23	組合財産の購入及び処分はどのように行われるのですか。 ……	139
問 7-3-24	土地区画整理組合の解散には、どのような手続が必要ですか。又その際組合の残余財産はどのように処分されるのですか。 ……………	139
問 7-3-25	組合施行事業の業務代行とはどのようなものですか。 ……………	140
問 7-3-26	組合の経営健全化の基本的考え方はなんですか。 ……………	140
問 7-3-27	組合の経営健全化の対応方策にはどのようなものがあるのでしょうか。 ……………	141

## 8 換地

8-1	一般的事項 ……………	142
問 8-1-1	農地と宅地の減歩率は違うのですか。 ……………	142
問 8-1-2	生産緑地は他の農地の減歩率と異なるのでしょうか。特定土地区画整理事業で集合農地区へ換地した場合はどうなるのですか。 ……………	142
問 8-1-3	すでに耕地整理を行っている土地は、土地区画整理事業を行うことにより二重の減歩を受けることとなりますが、耕地整理をしていない土地とは別の扱いをしてもらえるのですか。 ……………	143
問 8-1-4	減歩により、面積が減った土地の利用価値は下がるのではないですか。 ……………	144
問 8-1-5	小宅地に家が建っていて、これ以上土地を小さくすると生活が不便になりますが、何か方策はありますか。 ……………	145
問 8-1-6	過小宅地とは何ですか。また、過小宅地の減歩に対する救済措置はあるのですか。 ……………	146
問 8-1-7	事業が始まってどの段階になったら建物が建てられるのですか。 ……………	147

8-2	換地計画のしくみ	148
問8-2-1	換地計画とはどのようなものですか。	148
問8-2-2	換地計画策定の基本的考え方はなんですか。	148
問8-2-3	換地計画はどのようにして定められるのですか。	150
問8-2-4	換地計画の縦覧はどのように行われるのですか。また、意見はどのように換地計画に反映されるのですか。	151
問8-2-5	換地は、どのような基準に沿って定められるのですか。	152
問8-2-6	換地計画上、建物のある宅地についてはどのようなことに留意する必要がありますか。	153
問8-2-7	現位置換地、飛換地、合併換地(一括換地)、分割換地、集約換地とはどのようなものですか。	153
問8-2-8	合併換地又は分割換地はどのような場合にできますか。	154
問8-2-9	申出換地とはどのようなものですか。	155
問8-2-10	住宅先行建設区、市街地再開発事業区、高度利用推進区への換地上の留意点は何ですか。	156
問8-2-11	大都市法の集合農地区、共同住宅区への換地上の留意点は何ですか。	157
問8-2-12	都市再生特別措置法における誘導施設整備区、防災住宅建設区への換地上の留意点は何ですか。	158
問8-2-13	土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の実施上の留意点としてどのようなものがありますか。	159
8-3	換地設計の基本的事項	161
問8-3-1	自分の土地の減歩率が周辺の土地と比較して高いのはなぜですか。	161
問8-3-2	事業計画で定められた減歩率と、個々の宅地の減歩率とはどのような関係になっているのですか。	162
問8-3-3	個々の土地の減歩率、換地の位置、清算金は、いつ、どのようにして決まるのですか。また、それをいつごろ知らせてもらえるのですか。	163
問8-3-4	事業計画の段階で個々の宅地の減歩率、換地の位置、清算金等について決定できないのですか。	164
問8-3-5	実際の土地の地積と登記簿の地積が違っていますが、換地を定めるための基準となる地積はどちらを使うのですか。	165

問 8-3-6	登記簿と公図に不突き合いがある場合はどのようにしたらよいですか。 ……………	166
問 8-3-7	土地の評価はどのような方法で、どの時点を基準として行うのですか。 ……………	166
問 8-3-8	土地区画整理事業における土地評価は、一般の土地評価とどう違うのですか。 ……………	167
8-4	換地設計の具体的取扱い ……………	169
問 8-4-1	学校や墓地などは減歩されるのですか。 ……………	169
問 8-4-2	私道の換地は貰えないのですか。 ……………	170
問 8-4-3	送電線下の土地はどのように扱ったらよいですか。 ……………	170
問 8-4-4	換地を定めないことができるのはどのような場合ですか。 ……	171
問 8-4-5	新しくつくる学校の用地はどのようにして生み出すのですか。 ……………	172
問 8-4-6	法 95 条に定める特別な宅地については、原則的に特別な扱いをしなければならないのですか。 ……………	173
問 8-4-7	創設換地とは何ですか。誰が取得するのですか。 ……………	173
問 8-4-8	共有換地制度とはどのようなものですか。 ……………	174
問 8-4-9	短冊換地という言葉を聞きますが、どのようなものですか。 ……………	175
問 8-4-10	立体換地とはどのようなものですか。 ……………	176
問 8-4-11	保留地はどのような位置、地積に決めたらよいのですか。 ……	177
問 8-4-12	自宅が建っている土地は減歩しないで、他の土地から減歩してもらうことはできますか。 ……………	177
8-5	仮換地指定に伴う事項 ……………	178
問 8-5-1	仮換地指定とは何ですか。また、どの時点で行うのですか。 ……	178
問 8-5-2	換地計画が定まる前に仮換地指定はできますか。 ……………	179
問 8-5-3	建築物等を移転するため移転先になる従前の土地の使用収益を停止したいのですが、どのようにしたら使用収益を停止できますか。 ……………	180
問 8-5-4	仮換地と換地はどう違うのですか。 ……………	181
問 8-5-5	仮換地を売買することができるのですか。 ……………	181
問 8-5-6	仮換地指定後に仮換地の一部を譲渡するには、どうしたらよいのですか。 ……………	182

問 8-5-7	土地の所有者、借地権者以外の権利者は、仮換地について使用収益権を行使できなくなるのですか。 ……………	182
問 8-5-8	仮換地指定後、直ちに使用収益が開始できない場合には補償されるのですか。 ……………	183
問 8-5-9	仮換地指定に不服がある場合、どのような手続きをとればよいのですか。 ……………	184
問 8-5-10	仮換地指定後は住宅地として利用することとなるので、地目も宅地に変更されるのでしょうか。 ……………	185

## 9 補償・移転

9-1 共通事項 ……………	186	
問 9-1-1	建築物等の移転が必要となった場合、補償してもらえますか。 ……………	186
問 9-1-2	建築物等の移転に対しては、どのような補償がありますか。 ……	186
問 9-1-3	通常生ずべき損失とは、どのような損失をいうのですか。 ……	188
問 9-1-4	建築物等の移転は、誰が行うのですか。また、自主的に移転を行った場合、補償を受けられますか。 ……………	188
問 9-1-5	補償の手続きは、どのように行われるのですか。 ……………	189
問 9-1-6	補償交渉についてどのような点に留意すべきでしょうか。 ……	189
問 9-1-7	建築物等を移転するよう示されましたが、必ず換地へ移転しなければならないのですか。 ……………	190
問 9-1-8	決められた補償金の範囲内で、移転が可能ですか。 ……………	190
問 9-1-9	土地の立入調査により損失を受けましたが、補償してもらえますか。 ……………	190
問 9-1-10	工事中に迷惑を受けたら、補償してもらえますか。 ……………	191
問 9-1-11	仮換地指定により使用収益ができなくなった場合には、補償されますか。 ……………	192
問 9-1-12	建築物等の移転等による補償金をもらった場合の所得税や住民税等の特別控除は、どのようになりますか。 ……………	192
問 9-1-13	道路面よりも低い宅地を換地された場合には、誰が盛土するのですか。また、その費用は誰が負担するのですか。 ……	194
問 9-1-14	補償金算定のための建築物等の調査を拒否した場合、どのように補償金を算定するのですか。 ……………	194
問 9-1-15	損失補償基準は、公開しなければなりませんか。 ……………	195

問9-1-16	生活保護を受けている人が、移転補償金をもらった場合、保護費用を打ち切られませんか。 ……………	195
問9-1-17	直接施行はどのような場合に行われますか。またその手続きはどのように行うのですか。 ……………	196
9-2	建築物の移転・補償 ……………	198
問9-2-1	建築物の移転工法には、どのようなものがありますか。また、どのようにして工法を決めるのですか。 ……………	198
問9-2-2	家屋の曳移転中は、どこで生活することになるのですか。 ……………	199
問9-2-3	営業をしている場合、移転に際してどのような補償がありますか。 ……………	199
問9-2-4	建築物の移転に際し、借家人・借間人に対してどのような補償がありますか。 ……………	200
問9-2-5	仮換地によって道路が反対側になったため、玄関の位置を変えるなど、改造しなければなりません、その改修費は補償されますか。 ……………	201
問9-2-6	家屋の曳移転の途中で、その家屋が崩れたときは補償されますか。 ……………	201
問9-2-7	建築物の移転に伴って地代や家賃が上がった場合、その値上がり分は補償されるのですか。 ……………	202
問9-2-8	建築行為の制限に対しては、補償がありますか。 ……………	202
問9-2-9	施行者が認定したとおりの工法で移転を実施したところ、契約した補償金を超えてしまいました、補償金を追加してもらえますか。 ……………	203
問9-2-10	既存不適格建築物の移転が必要となる場合、どのようなことに留意したらよいですか。 ……………	203
問9-2-11	借地権者の所有する建築物の仮換地先が、用途地域の変更によって建築基準法に適合しなくなった場合、その移転はどうなりますか。 ……………	204
問9-2-12	長期の中断移転の場合の補償は、どのように行われるのですか。 ……………	204
問9-2-13	建築物等の移転に対する補償金は、どのような根拠に基づいて算定されますか。 ……………	205
問9-2-14	移転すべき建築物が、法令の規定によって移転又は除却を命ぜられている場合は、どのように取り扱われますか。 ……………	206

問 9-2-15	建築物に抵当権が設定されている場合は、どのように移転すればよいでしょうか。 ……………	207
問 9-2-16	減価補償金を充当した用地先行買収において、その宅地に存する建築物等の補償は、どうなりますか。 ……………	207
問 9-2-17	未申告借地権者の所有する家屋は、仮換地上のどの部分に移転すればよいのですか。 ……………	208
問 9-2-18	事業計画に移転戸数と移転補償金が記載されていますが、移転対象となる建築物と個々の補償金は、算定されているのでしょうか。 ……………	208
問 9-2-19	家屋の登記名義人が死亡している場合、誰に移転の通知及び照会をすべきでしょうか。 ……………	209
問 9-2-20	移転した建築物の登記は、どうなりますか。 ……………	209
9-3	建築物以外の移転・補償 ……………	210
問 9-3-1	農地が減歩されると減収になりますが、その点は配慮してもらえますか。 ……………	210
問 9-3-2	駐車場経営をしていますが、減歩によって駐車台数が少なくなります。この場合、少なくなった駐車台数に係る駐車場収入の減少は補償してもらえますか。 ……………	210
問 9-3-3	家屋の移転に伴う門、塀、庭木等の補償は、どうなりますか。 ……………	211
問 9-3-4	農耕地に対しては、どのような補償がありますか。 ……………	211
問 9-3-5	墓地を移転する場合は、どのような方法で行うのですか。 ……………	212

## 10 換地処分

10-1	一般的事項 ……………	213
問 10-1-1	換地処分とはどのようなものですか。 ……………	213
問 10-1-2	換地処分後の土地の地目はどうなるのですか。 ……………	214
問 10-1-3	換地処分後の町名、地番はどうなるのですか。また、その手続きはどのように行うのですか。 ……………	214
問 10-1-4	土地区画整理事業により生み出された公共施設用地は、誰が所有し、管理するのですか。 ……………	215
問 10-1-5	土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の管理の引継ぎはどのように行われるのですか。 ……………	215
問 10-1-6	工事完了前に換地処分をすることができますか。 ……………	216

問 10-1-7	保留地を換地処分前に売却することは違法ではないのですか。 ……………	216
問 10-1-8	保留地はまだ売れていませんが換地処分はできるでしょうか。 ……………	217
問 10-1-9	換地処分に対して不服がある場合はどうすればよいのですか。 ……………	218
問 10-1-10	土地区画整理事業施行後、町名地番の整理に伴い通学区域が変わることはありますか。 ……………	219

## 11 清算金

11-1	一般的事項 ……………	220
問 11-1-1	清算金は、どの時点を基準とし、どのような方法で決められるのですか。 ……………	220
問 11-1-2	清算金の徴収・交付は、どの時点の地権者を対象とするのですか。 ……………	221
問 11-1-3	仮換地を売買した場合の清算金はどうなりますか。 ……………	221
問 11-1-4	換地処分後に土地所有者が変わった場合は、どのように取り扱われるのですか。 ……………	222
問 11-1-5	登記名義人が死亡している場合、清算金はどうなるのですか。 ……………	222
問 11-1-6	清算金の徴収・交付はいつ行われるのですか。また、徴収清算金について、分割払いはできないのですか。 ……………	223
問 11-1-7	換地は従前地と位置、地積とも全く変わらないのに、清算金を徴収されるのは不合理ではありませんか。 ……………	223
問 11-1-8	清算金が未納の場合、どのように取り扱われるのですか。 ……………	224
問 11-1-9	清算金を交付された場合、税金はかかるのですか。 ……………	224
問 11-1-10	仮清算とはどのようなものですか。 ……………	225
問 11-1-11	清算金はどの程度の金額になるのですか。 ……………	225
問 11-1-12	減歩のかわりに金銭で清算することはできないのですか。 ……………	226

## 12 登記

12-1	換地処分登記 ……………	227
問 12-1-1	施行後の土地区画整理登記は、誰がするのですか。 ……………	227

問 12-1-2	登記名義人が死亡している場合は、どのように扱えばよい のですか。 ……………	228
問 12-1-3	権利者の登記簿上の住所と現住所が異なる場合は、どのよ うに扱えばよいのですか。 ……………	229
問 12-1-4	換地処分後の地図（公図）は、どうなりますか。 ……………	229
問 12-1-5	換地処分後、土地区画整理登記が終わるまで、一般の登記 はできないのですか。 ……………	230
問 12-1-6	今までの土地の権利証は、どうなりますか。 ……………	230
12-2	その他 ……………	231
問 12-2-1	換地処分前に保留地を購入した場合、登記ができるので すか。 ……………	231
問 12-2-2	事業施行中に建築を行い、その建物の登記を申請する場合、 どの地番で表示するのですか。 ……………	231

## 13 税制

13-1	一般的事項 ……………	232
問 13-1-1	土地区画整理事業施行後、固定資産税の評価額は上がるの ですか。 ……………	232
問 13-1-2	土地区画整理事業施行中の固定資産税は、従前地と仮換地 のどちらにかかるのですか。 ……………	232
問 13-1-3	土地区画整理事業における税制の特例措置はあるのですか。 ……	233
問 13-1-4	区画整理区域内の土地を施行者に売って区域外に転出した 場合税金はどうなりますか。 ……………	236
問 13-1-5	土地区画整理事業の実施により市街化調整区域から市街化 区域に変わった場合、税金はどのように変わりますか。 ………	236
問 13-1-6	農地等の相続税の納税猶予に変化がありますか。 ……………	237
問 13-1-7	賦課金を支払った場合の税務上の処理はどうなりますか。 ……	238
問 13-1-8	公共施設用地に充当するために減価補償金相当額をもって 土地の買収を受けた場合の税務上の処理はどうなりますか。 ……	239
問 13-1-9	清算金の徴収、交付に伴う税務上の処理はどうなりますか。 ……	240
問 13-1-10	移設等に伴う補償金を受け取った場合、税務上の処理はど うなりますか。 ……………	240