

換地処分相談会質問一覧（会報バックナンバー）

会報129号（2007年11月号）

質問1 基準地積の決定について「基準地積決定の後、測量図をつけて登記簿が直った形でだされたとしても、基準地積は置き換えるべきではなく、最終的に再評価等で加味するようなことで対処してはどうか」という話があったが、もう一度詳しく聞きたい。

質問2 法95条の特別の宅地について、電力会社の高圧線の鉄塔敷地は、同じ県内でも地区により一般の宅地扱いの付け保留地であったり、法95条を適用したりと違いがあるがどちらが正解か

質問3 学校用地を仮換地の段階において保留地という形で購入するケースはそれほど珍しいことではないと聞いているが、当市では独時の事情があって、ある部署において、未だ換地処分前であって登記簿もない。ただ組合の保留地台帳に記載されるというだけで、所有権の担保ができないじゃないかということで、取得手続きの際の検査担当が「そういったものに対しては検査ができない」と強硬に主張している。それに対して、うまく説得するような知恵はないか。

質問4 仮換地を売買した両当事者から施行者に対し、清算金は売主が引き受けるとの申し出があった場合において、一点目は換地処分では当初の予想に反し清算金が交付となった場合、二点目は清算金を引き受けると申し出をした売りに市が換地処分時に亡くなっている場合、三点目は仮換地が甲から乙、乙から丙へと売買された場合において、甲と乙からのみの申し出がある場合のそれぞれの取り扱いはどうするか。

質問5 清算金の徴収交付事務について、交付清算金の消滅時効について明確な法的根拠はあるか。清算金徴収金については、土地区画整理法第110条第8項で準用する法42条により、「その権利は時効により5年で消滅するとなっている。交付清算金については明確に条文がないと思われるが、生産徴収金と同じように5年と解して良いか、またその理由は。

質問6. 例えば〇〇市の規則の中に交付の事項について明記してよいか

質問 7. 少額の交付、未処理の方法について。少額の交付金、例えば 20 円や 50 円等、はがきにも満たないような場合、実務上の交付手続はあるのか。あるいは、その処理方法は。

質問 8. 条例あるいは規則で端数処理を行うことは可能か。

質問 9. 証明書類を公用申請する際の法的根拠は。

質問 10. 滞納処分時に必要な諸証明の請求についての法的根拠は。

質問 11. 清算金の滞納処分もして仮に土地を差し押さえた場合には、最終的に公売あるいは競売等の事例が全国的にあるか。

質問 12. 破産法が 17 年 1 月に改正され、破産管財人に交付要求する場合と裁判所に交付要求する場合と分かれたかと思うが、破産法上、清算金が財団債権に当たるのか、それとも優先的破産債権が破産債権に該当するのか御教示いただきたい。

質問 13. 清算金徴収する場合、相続人が 3 人いるとき、持分 3 分の 1 ということであれば、徴収する金額が 1 万円の場合、割り切れない部分について欠損するということだが、その根拠は。逆に徴収する場合、3 人の中で 1 人が同意すれば相続届け出の中で端数分をかぶってもらい、3 人で 1 万円もらうことが支障ないか。

質問 14. 滞納処分したときに、市施行の場合には教示分が国税徴収法の例によって教示するようになると思うが、テキストでは、教示分が地方税法と行政不服審査法ということで出てくるが、これは組合施行の場合を想定しているのか。

会報135号（2008年11月号）

質問1. 来年度終了を予定し、換地計画・換地処分先立ち、事業計画の変更を予定している。変更の内容は、①設計の概要にかかる部分で出来形確認測量により確定した、宅地と公共用地の工事誤差のための面積の増減（地区面積そのものの変更は無い）、②実績による事業費減少の変更である。この2点について事業計画の変更を行う予定であるが、法においては軽微な変更該当するとは明文化されていないため、精査的な内容であるので縦覧をしない方向で検討しているが、このような場合、どう対応したか、また、その理論づけとしてどう考えればよいか御教示願いたい。また、県にどういった形で話を持っていけばよいか伺いたい。

質問2. 進捗率25%で、換地処分は10年ぐらい先を見込んで組合施行の事業を進めている。ことしの4月に、素地のまま約2200㎡の保留地をハウスメーカーにハウスメーカーが造成し分譲する契約内容で販売した。分譲販売するには保留地を分割する必要がある、換地図に換地線を入れて保留地の証明をしていかなければならないと考えている。そこで、組合としては、エンドユーザーへ販売前のハウスメーカーによる確定測量の成果を、換地処分時のデータとして使用したいと考えている。換地図に換地線を入れるのは業者負担とし、また、換地線として反映させたいため、区画整理登記はそのときの所有者に移転登記し、その登記費用だけは所有者持ちと考えている。ハウスメーカーへの所有権移転は飛ばす、中間省略登記のような形である。富士市では、今まで集合保留地を販売した経験が無いので、①中間省略登記の良し悪しとそれ以外の方法の有無。②一筆の大規模保留地を分譲するときのベターな方法。③確定測量を分譲する保留地に限って先にすることの是非についてお聞きしたい。

質問3. 市施行の区画整理事業における過小宅地の地権者への周知に関する質問。状況としては、ため池の共有部分の持ち主が事業認可後に個人で分割した。地区計画では（最低敷地面積を）150㎡としているが、ため池については80㎡ほどの面積で分筆することになるため、水利組合でアンケートを取り、隣同士で共同利用するということで8組ほどペアを作って換地した。ところが、現在そのペアを崩した形で売買契約がついた76条申請が上がっている。当初水利組合が申し出たペアと違うペアで売買契約が進んでいるため、明らかに過小地として残ってくる宅地が発生する。そこについて、7月末に76条申請が出されているので売買契約の済んだ土地についてはかなり動いていると思うが、行政としてどこまで指導していけるのかご教示いただきたい。また、ため池以外にも認可後に分筆されているようなところが何カ所もあり、過小宅地が発生してきているが、それらに対するお知らせ等の必要性についてもご意見を伺いたい7月に76条が出されたということだが、現状は、まだ、更地か。

質問4. 仮換地を売買した両当事者から施行者に対し、清算金は売主が引き受けるとの申し出があった場合において、一点目は換地処分では当初の予想に反し清算金が交付となった場合、二点目は清算金を引き受けると申し出をした売主が換地処分時に亡くなっている場合、三点目は仮換地が甲から乙、乙から丙へと売買された場合において、甲と乙からのみの申し出がある場合のそれぞれの取り扱いはどうするか。

質問5. 清算金の徴収交付事務について、消滅時効について根拠条文はということで、交付清算金の消滅時効について明確な法的根拠はあるか。清算金徴収金については、土地区画整理法第110条第8項で準用する法第42条により、その権利は時効により5年で消滅するとなっている。交付清算金については明確に条文がないと思われるが、清算収金と同じように5年と解してよいか、またその理由は。

質問6. 例えば〇〇市の規則の中に交付の事項について明記してよいか

質問7. 少額の交付、未処理の方法について。少額の交付金、例えば20円や50円等、はがきにも満たないような場合、実務上の交付手続はあるのか。あるいは、その処理方法は。

質問8. 条例あるいは規則で端数処理を行うことは可能か。

質問9. 証明書類を公用申請する際の法的根拠は。

質問10. 滞納処分時に必要な諸証明の請求についての法的根拠は。

質問11. 清算金の滞納処分もして仮に土地を差し押さえた場合には、最終的に公売あるいは競売等の事例が全国的にあるか。

質問12. 破産法が17年1月に改正され、破産管財人に交付要求する場合と裁判所に交付要求する場合と分かれたかと思うが、破産法上、清算金が財団債権に当たるのか、それとも優先的破産債権か破産債権に該当するのか御教示いただきたい。

質問13. 清算金徴収する場合、相続人が3人いるとき、持分3分の1ということであれば、徴収する金額が1万円の場合、割り切れない部分について欠損するということだが、その根拠は。逆に徴収する場合、3人の中で1人が同意すれば相続届け出の中で端数分をかぶってもらい、3人で1万円もらうことが支障ないか。

質問14. 滞納処分したときに、市施行の場合には教示分が国税徴収法の例によって教示するようになると思うが、テキストでは、教示分が地方税法と行政不服審査法ということで出てくるが、これは組合施行の場合を想定しているのか。

会報141号（2009年11月号）

質問1. 換地計画の審議会へ説明をするときに、個人情報保護の観点から施行者として留意しておかなければいけない点があるか。

質問2. 清算金の関係で幾つか御質問があります。清算金で交付のときにかかる税金の話がありましたが、逆に徴収の場合に、自分の権利以上の換地をもらうという観点から不動産取得税とか何か税金がかかることはあるのか。

質問3. 清算金徴収の場合で、非常に少ない個数、例えば2個とか3個、20円とか30円ぐらいにしかならないようなときにも徴収をするのか。徴収の通知書を送るだけでも80円とか切手代のほうが高いような場合でも、実態的には徴収しているのかどうか。

質問4. 内藤先生から「76条申請をしないで建築している物件を見つけた場合、申請を出してもらうと、その審査をしないといけない」というお話がありました。実際の話として、住宅ではないのですが、お墓とかを申請なしに建てているのがあり、その時の話の中では見て見ぬふりをしたほうがいいかなと受け取りましたが、あえて指摘し出させたほうがいいのか、もしくは見て見ないふりをしたほうがいいのか、何か事例がありますか。

質問5. 建物登記については、現地に存在する建物についての登記をするというお話でしたが、その中で直接施工に伴って未登記の建物があった場合は、今の解釈からすると、施行者としては、未登記の建物は移したとしても一切扱わないということで良いのか。

質問6. 共有地がある場合の82条1項の分筆の関係で、例えば共有者の1名が換地不交付の申し出をした場合に、施行者で、これを分筆できるという理解で良いのか。例えば共有者が共有地以外に本宅地を持っていなかったというケース、本人にとっては共有地、私道です。公衆用道路等で面積も大した面積ではないので換地は要りませんという話になった場合です。そういう申し出があったときに、これを決裁のお話の82条1項の施行者による分筆ができるのかどうかです。

質問7. 清算指数の1個当たりの単価の算定についてですが、根拠が固定資産税の路線価とか不動産鑑定評価額とかいろいろあると思いますが、差額が結構大きく、どれを根拠とするかを苦慮しています。何か良い考え方を御教示いただきたい。

会報147号（2010年11月号）

質問1. 測量増の取り扱いについて、全部公共用地とすることも考えられるが、地積更正をしていない地権者へ配分するのが主流になったのはいつごろからか。

質問2. 大体同じぐらいの時期にスタートした公共団体施行と組合施行での保留地について、組合施行では大きくまとめて設定し、公共団体施行では分散させた。今の状況は、組合施行の保留地販売は進んでいるが、公共団体施行ではなかなか進んでいない。保留地販売は、ホームページへの掲載と、広報でお知らせする方法を取っているが、他に何かよい方法があるか。

質問3. 指数1点当たりの単価の設定は、どの様にすればよいのか。

質問4. 付け保留地を設定して地権者に買ってもらっているが、計画決定から既に10年たち、代がわりしたり経済事情の悪化により、購入していただけない方が多数いる。計画当初に、書面で付け保留地の要望を確認していればよかったが、そのような要望書は残っていない。このまま事業を行っていくと、一部の付け保留地が残ったまま換地処分をせざるを得ないという状態が発生してしまうが、何か有効な手立てがあるか。また、換地計画の際に付け保留地をその方の換地にして、清算金対応とすることにした場合、何か問題があるか。

質問5. 付け保留地分を換地にして清算金対応とすると徴収が過大になると思うが、比例清算方式で清算をする場合、どのように調整すればよいか。

質問6. 付け保留地分を換地にして清算金対応とすると、事業費に還流しないという問題が生じる。そこで、地区内に公共団体が所有している土地を強減歩して、付け保留地を設定して団体が買うという案が出ている。そうすれば、一般会計から特別会計に付け保留地の代金が入ってくる。換地処分した後に清算をすれば、交付清算金が発生しそれが一般会計に還流する。そういう形で徴収清算金を事業費に還流させるとことは可能か。

質問7. 清算金が1,000円に満たない場合があるが、1円単位まで徴収又は交付しなければならぬのか。

会報153号（2011年11月号）

質問1. 国土交通省の土地に隣接する保留地について、換地処分前に売買契約を締結したく国に出向きましたが、登記が完了しなければ売買契約は締結できないとの回答でした。その一方で、他地区で実例があれば、特例として契約しても良いとの言葉もいただいています。区画理登記前に、国の機関と売買契約を締結した実例があれば教えていただきたい。

質問2. 公示送達文案の欄外に「当該通知書の写しを別紙として公告する」との記載があり、表の中にも「別紙のとおり」との記載があるが、公示送達に関する文書を官報に掲載する際に、清算金明細書や関連する図面も掲載するのか。

質問3. 仮清算を行うため仮清算金徴収通知を送ったが、その方からの納付はなかった。仮清算金を徴収しないまま本清算に移行した場合は、仮清算金徴収通知の取り消しをしなければならないか。

質問4. 換地処分通知書について、登記名義人は既に死亡していたのでその方の相続人の一人に原本を送付した。他の相続人には写しを発送したが、そのうちの一人が受け取りを拒否されたので、県の指導のもと公示送達をした。このような場合、公示送達は必要だったのか。

質問5. 指数1個当たりの単価の算定時に参考として使う価格のうち、固定資産税の評価については通称7割通達、公示価格の7割程度に設定しているということで、その3割分を割り戻した価格が適正な時価ではないかとの指摘を受けたことがあるが、その解釈で良いか。

質問6. ①仮清算は、換地処分前の段階で算出された額の満額を清算すべきか。また、満額としなかった事例があるか。②全権利者ではなく、一部の権利者のみ仮清算を行った事例があるか。③仮換地指定が済み来年の夏に工事概成、その1年先に換地処分を予定している地区で、仮清算をする時期はいつが適切か。④清算金の5000万円控除の特例の措置は、仮清算の場合でも換地処分後の本清算と同じような特例の措置が受けられるか。

会報159号（2012年11月号）

質問1. 区画整理法第41条の条項の中で、30日以内に着手、90日以内に完了という一つの条件が定められているんですが、この日数に必ず拘束されるものなのか教えてください。

質問2. 仮換地指定済の土地を外部の人に一時的に使用を貸したりすることは可能ですか。また、どのような手続きが必要になるか教えてください。

質問3. 法133条の公示送達に関して、市で施行している場合も、掲示した旨を施行者としての市長が関係市町村長としての市長に公告を依頼するという形をとるといいのでしょうか。

質問4. 清算金の法定納期限等という言葉について質問です。例えば、年4回に分けて決めて払う市県民税の場合ですと、第1期が6月30日であった場合に、法定納期限等は6月30日になるんですが、それが確定申告に基づく場合ですと、法定納期限等が3月15日になまして、必ずしも法定納付期限と法定納期限等は一致しないということになりますが、清算金の場合はどうなるのでしょうか。

質問5. 滞納者の保有する財産に強制換価手続がなされた場合に、繰上徴収することは可能でしょうか。

質問6. ある区画整理地区で市道の拡張に伴い買収を行いました。登記上は個人の土地のままで、非課税の土地です。この場合、通常清算金対応をすべきか教えてください。

質問7. 従前地に山を持っていた所有者が減歩するとほぼ法面になってしまうので、交渉の結果、法90条に基づき、換地不交付ということになりました。その場合、清算金の単価を一般の宅地より下げることは可能ですか。

質問8. 増換地について質問です。ある区画整理で、従前地が県道の幹線に接した評価の高い土地が区画道路予定地になり、従前地が完全になくなってしまいますので、別の位置に仮換地しなければならなくなりました。その仮換地先の土地のほうが評価が低くて、計算上の地積が従前地の面積を上回るようになるんですが、それをそのまま仮換地の面積として、仮換地の面積としてあてがうということは増換地になってしまいます。そのまま、増換地にする事は可能なのか、それとも、付保留地という形をとるのかを教えてください。

質問9. 照応の原則の考え方について質問します。土壌汚染の問題で、従前地の所有者から汚染していないという事で、別の方をそこに換地した後に、土壌汚染が発覚した。この場合、今後、換地計画の縦覧のときに、照応の原則で合っていないじゃないかと言われたときには、施行者としての責務について教えてください。

質問10. 清算金の重畳的債務の扱いです。マンションで、最初に売主さんが、売ったときには所有者さんと、そういった契約されているのだと思いますが、さらに権利者の所有権が転々と変わっていった場合に、最終的に換地の通知、現在の権利者さんに送ったときに、途中で切れてしまったりといった場合には、どのような対応をするのかについて教えてください。

会報165号（2013年11月号）

質問1. 行政施行の区画整理事業で、換地処分後に抵当権を設定する契約を結んだ保留地で、その所有者が亡くなりました。その後、相続人が決定し、名義変更することになりました。その場合、保留地台帳の抵当権を変更するために、どのような内容の書類を求めればよいのでしょうか。

質問2. 問1のようなケースが発生した場合、換地処分後、保留地の抵当権設定の登記を行うまでの必要書類と事務の流れを教えてください。必要書類について、施行者が用意するもの、銀行が用意するものも教えてください。また、抵当権の設定を施行者が行うのか、あるいは所有者が行うのかも教えてください。

質問3. 換地計画の準備の段階で、不突合（読み方:「ふつきあい」又は「ふとつごう」）の解消を行う際に、謄本にあって登記にない、そういった場合があると思います。例えば、法務局で、公図を確認すると電子公図やマイラー化した公図に地番がないのに、美濃紙の旧公図には地番があったりするケースができてきます。この場合に、換地明細書に旧公図にあったからといって、こういった地番を法局のほうに提出した場合に、それは国土調査で結果が出ているから、この地番は不存在だというふうに扱われてしまう場合というのはあるのでしょうか。

質問4. 基準日以降の基準地積の変更について質問です。基準日以降、地積更正登記がされた場合に、例えば、当時は登記簿地積500m²、基準地積500m²だったものが、地積更正登記がされて600m²になった場合ということで想定させていただきます。その状態で、仮換地指定通知なんかは登記簿地積600m²、基準地積500m²というもので出しているのですが、最終的に面積は、その時点では変えないということが原則で、最終的に面積の差額分を清算するというのが今の考えだと思うのですが、そのときに、換地明細書とか清算金明細書を作成するときには、その換地地積と基準地積というのは以前のままでよろしいのか、もしくは、新しく地積更正登記をした面積で記載して清算金で発生させるような形で作成するので問題ないでしょうかということです。

会報171号（2014年11月号）

質問1. ある土地の所有者が不測の事態発生したため、清算金を今すぐ払ってほしいと言われました。清算金は、3年ほど後の完了事務になりますということで承諾書を得て、確認書に署名・捺印をもらっているのですが、先に払う方法があるかどうか。清算金を払わなくても何かほかの方法があるか、もし何かあれば教えてください。

質問2. 市施行の区画整理事業において、土地所有者が不明の狭小宅地を換地不交付にした後、後から所有者が発見されました。この場合、その間の補償はどうすればいいのでしょうか。

質問3. ある区画整理事業の換地処分の公告をする予定で、今換地処分通知を発送しているのですが、地権者がお亡くなりになりました。その法定相続人の方すべてが相続放棄をされたということで、今、該当するような権利の方はいらっしゃらないのですけれども、こうした場合は、どなたに換地処分通知を発送したらいいのかを教えてください。

質問4. 換地計画の準備をしているある組合で、設計したときは、評価式で行いました。その評価の中で接近係数、街路係数、宅地係数を、また接近の係数として、小学校、中学校を対象施設として計算しております。しかし、小学校が統廃合で、変わってきてしまいました。また、中学校も近くにあるのですが、当然、学校区というのが決まっております。エリアの中の近くであっても校区が違うのでほかへ行っています。この場合、接近係数の捉え方をどういうふうにしたほうがいいのか、見直す必要があるのか、このままでもいいのか教えてください。

質問5. これから清算を迎える組合で、納税猶予の土地がある中で、住宅地が多いものですから過渡しが多くなっております。そうすると、徴収金額と交付金額を比べると徴収のほうが相当多くなってきます。これをまた、徴収があるものですから交付をどういうふうにするか、検討していきますが、一律にやると、そういう納税の方にも多少お金を渡すことになってくるのではないかと思います。どのようにすれば、いいのでしょうか。

質問 6. 付保留地を未契約の場合には、最終的には換地に組み替えて清算金の対応ということもあり得るという話をお伺いしました。その際、当然、仮換地指定の取り消しとか再指定というものが必要になってくると思うのですが、それに対して、総会なり総代会に対して諮問しないと、組合旅行ですのではないかと思います。そういう場合に地権者に対して、どのように説明したら、いいのでしょうか。

会報183号（2016年11月号）

質問1) 付け換地、付け保留地、換地処分の迎え方等についてについて 付け換地についてご教示願います。また、付け保留地との違いはどのようなのでしょうか。

質問2) 相続人への換地処分通知の送付について名義人が亡くなっている場合、換地処分通知書を想定相続人の一人に送付すればよろしいのことでしたが、法的な拠りどころ、根拠はどのようなのでしょうか。法定相続人全員に送付するものというふうに理解して取り組んできましたが、そうではないのですか。

質問3) 不動産取得税について 換地での不動産取得税は、土地は非課税だと理解しますが、家屋についてはどうなるのでしょうか。不動産取得税は、家屋にもかからないということでしょうか。

質問4) 出来形確認測量について 10年ほど前に出来形確認測量を行っています。換地処分の直前に全地区点検測量を行った方がよろしいのでしょうか。

質問5) 仮換地指定後の分筆に対する土地評価について 仮換地指定の時点では同一地権者の土地で、一体評価でした。その後、相続が発生（登記上は贈与）し、旗竿に分筆した土地のみ別の所有者の所有に変わりました。この場合、評価を袋地として見直すことは可能でしょうか。

質問6) 減価地区で公共施設に充当する先行買収地の地目について 減価地区については、減価分を公共施設充当用地として先行買収するのが一般的だと思います。当初事業計画の地目対照表において、先行買収地宅地に帰属されておりますが、先行買収が全て完了した後の変更事業計画の地目別対照表においては、先行買収地は公共用地に帰属することになるのでしょうか。（そのような変更を行うのでしょうか。）

質問7) 利害関係者について利害関係者というお話がありましたが、利害関係者について、具体的に教えていただけませんか。

質問8) 確定杭の設置について

換地に納得がいかず、確定杭を打てない画地があります。確定杭を設置できないで、換地処分を行うことができますか。

質問9) 保留地の抵当権の管理と登記について

事業資金に充てるための保留地の売却について、換地処分が終了するまでの間保留地の台

帳で管理をしています。この台帳に金融機関の抵当権も記載していますが、どのタイミングで、どんな方法で設定すればよいのでしょうか。

質問10) 再減歩について

再減歩の話をお聞きしましたが、当時の状況を詳しく教えていただけませんか。組合施行の地区で保留地処分が進まず苦慮しております。市による支援も行っておりますが、再減歩や賦課金についても知っておきたいので、よろしくお願いします。

質問11) 審査請求に対する弁明書について

審査請求の弁明書は担当者以外でということですが、具体的にどのような人に頼むのがよろしいでしょうか。

質問12) 公民館等の換地等の特別の取扱いについて

特別な換地（4）の特別清算（法95条5項）利便施設』に集会場、公民館が該当するというのですが、町内会の設置する公民館はどのように扱えばよろしいでしょうか。審議会で減歩なし、清算金なしという取扱いになるのでしょうか。

質問13) 仮清算の調整について

10年以上前に仮清算を実施しましたが、地価の下落により清算単価が下がっています。説明のつく範囲で清算単価を変えないように調整をしたいのですが、いかがでしょうか。

質問14) 従前農地の整理後の地目について

地番地目の設定の中で、農地については農地法の手続が必要との記載があります。最終的には農政部局に確認することだと思っておりますが、ここではどのような行為に対して、どのような手続が必要となるのか、わかる範囲で教えてください。

質問15) 換地計画事前協議完了後の地積の増減について

換地計画の県との事前協議が完了した後に、分合筆、換地変更により地積が増減しても問題はないでしょうか。事業計画の変更も必要になるでしょうか。

質問16) 事業施行期間の設定について

事業施行期間の設定について、換地処分登記及び清算金の徴収交付事務が完了すると、事業は終結し、事業完了となりますよね。清算金の徴収交付事務がどれ程の期間がかかるのか不明確な場合は、どのタイミングで事業施行期間を見直し、期間設定をするのですか。当初計画では、どのくらいの期間を見込んで事業施行期間を決めるのですか。公共団体施行の場合は、事業完了等の公告手続が必要とされていないので、施行期間延

伸は不要なのですか。

質問17) 登記があって公図にない場合の処理方法について
法務局に登記があって公図にない場合、公図訂正以外の処理方法がありますか。

会報189号（2017年11月号）

質問1) 仮換地指定の裏指定の取扱いについて

現在仮換地指定を進めるため、各地権者と個別調整を行い、街区全ての割り込みが完了後、審議会に諮問し仮換地指定（表指定）を行っていますが、指定書送付の際、仮換地先の底地の地権者にも裏指定の指定書を発送しています。昨日の講義では裏指定はしなくてもよいとのことでしたが、問題はありますか。また、どのようなときにする必要があるのか、教えてください。

質問2) 鉄道用地の取扱いについて

区画整理事業と同時に連続立体交差事業を進めていますが、区画整理区域内に鉄道事業者の用地も一部残っており、仮換地指定を予定しています。その際、95条1項の適用によりNO減歩は可能と考えておりますが、5項の清算の特別の定めによるNO清算は問題ないでしょうか。ちなみに、駅は地区内の地権者だけでなく、地区外の人達も多く利用します。

質問3) 介護老人保健施設の取扱いについて

土地区画整理事業法第95条において、特別の宅地に関する措置に介護老人保健施設が含まれますか。現在、こちらの解釈では含まれないということで進めたいと思っております。

質問4) 換地設計基準で定める小規模画地減歩緩和と法91条の過小宅地に対する特別の扱いについて

換地設計基準で定める小規模画地減歩緩和と法91条の過小宅地に対する特別の扱いと、何故分けているのでしょうか。

質問5) 土地区画整理士の活用について

国の方から、区画整理事業における土地区画整理士の積極的な活用が求められていて、本市においても、現場職員は円滑な事業推進のため、有資格者のいる業者の積極的な活用を図りたいと考えておりますが、市内に本資格を持つ業者が少なく限定的になるため、契約サイド等から中々理解が得られず、苦慮しております。失礼ながら、資格者の有用性、特に出来形確認測量において期待される能力を教えてくださいませんか。

質問6) 測量成果と換地計画の認可申請について

出来形確認測量は、画地確定計算測量によって計画された寸法、地積と現地の出来が一定の精度の範囲でおさまっていれば、それでよしとして、画地確定計算測量の寸法、地積で換地計画を定めていいのでしょうか。あるいは、出来形確認測量による成果をもって換地

計画を定めるのでしょうか。後者の方法では、画地点の交点で一々折れ点が生じることとなります。

質問7) 事業期間が間近に迫る中での審議会選挙の取扱いについて

事業期間が平成33年3月末であり、審議会委員の任期が、平成32年2月末になっておりますが、通常どおり選挙を行う必要があるでしょうか。

質問8) 換地処分してからの保留地の処分（販売）について

公共団体施行による保留地について、現在販売を行っておりますが、ことし11月末に換地処分を迎えるに当たり、どのような対応を行えばいいのでしょうか。換地処分広告の日の翌日に施行者が所有権を取得することになりますが、そのまま処分を続けるのか、換地処分の前に、同じ市ではありますが、施行者（市）から、公共団体（市）が購入すべきというふうなことは考えられませんか。購入する場合の公共団体としての予算措置の実例があれば教えていただきたい。

質問9) 特別会計の終了について

特別会計を終了するタイミングはいつになるのでしょうか。

質問10) 清算金の連帯責任の有無について

例えば持分割合のある土地についての清算金は連帯責務になるでしょうか。

質問11) 清算金の交付・徴収額について

清算金の徴収交付額はプラスもマイナスもゼロ、もしくはそれに近い額になるように調整をする必要があるでしょうか。

会報195号（2018年11月号）

質問1) 施行区域について

都府県をまたがる区画整理は可能でしょうか？事例はありますか？

質問2) 区画整理と土地収用法の関係について

区画整理手法は、土地収用法の対象になりますか？施行者ではなく、土地を結構所有して、開発に参加したい場合、もめた時に収用法の対象になるのでしょうか？例えば、土地を譲らないとなった場合に、強制的に施行されるのでしょうか？

質問3) 法82条による地区内外の分筆等の取扱い

法82条による分筆で、地区外にかかる土地の分筆を行う場合、地区外については測量をしなければならないのでしょうか？測量をしなくても嘱託登記でできませんか？

質問4) 「宅地の立体化」について

「宅地の立体化」とは、どういうことでしょうか？

質問5) 「縦の照応」について

「横の照応」というのは、近隣の方たちと整合をとると理解しておりますが、「縦の照応」とはどのようなことでしょうか？縦とは、時系列の縦という意味でしょうか？

質問6) 不満、反対意見への対応について

強制的に施行するという事はないのですか。

質問7) 公共施行の事業で財源が不足している場合の対応について

事業が長期化し、残事業に対し、残りの保留地売却額を見たとき、財源の不足が見込まれています。その場合、賦課金や保留地の再設定以外に対応方法はないのでしょうか？もしあれば、事例を交えて教えていただきたい。

質問8) 合筆、合併登記について

合筆（合併）登記で、最終の担保権が全て一致しているので合筆申請をしたが、経過まで含めて全て一致しないと受付してもらえず、換地計画をやり直したことがあります。受付の条件、合筆できる条件があるのでしょうか。

質問9) 換地後の権利証について

換地後の権利書について、旧権利が有効な場合と、新しくできる権利が有効な場合の事例

があるようですが、換地明細書からでは分かりにくく、苦情が多いとのことですが、こういう場合はどうなのですかえしょうか？

質問10) 清算金について

清算金の誤差範囲として、「仮換地通知」と「換地計画」（出来高確認測量）が1m²未満の場合は、清算金は発生しないという処理を検討しています過去の区画整理事業の資料を見ますと、少しでも差が生じれば清算をしているようですが、1m²未満の場合は発生しないとする処理は問題となりますか？

質問11) 土地の細分化について

審議会委員の選挙において、例えば一坪地主のように土地を分割して権利者を増やすという動きに対して、それを避けるためにどんなことがコンサルタントとしてできるでしょうか？

会報201号（2019年11月号）

質問1）仮換地指定の範囲について

全ての従前地について仮換地を指定しなくとも、換地処分は可能でしょうか？

質問2）仮換地指定通知等の相手先について

仮換地指定通知等を発送する場合において、既に前地権者が死亡していた場合等で、相続人が100名以上いることが判明し、未だ増える可能性がある場合に、どの程度まで調べれば、法第133条の過失が無く場所を確知出来ないときに該当しますか？

質問3）三角地の補正について

換地の根拠を地権者に説明する際に、三角部分の補正值が0.9では納得頂けない事があります。街区上、台形に換地される場合があり、三角部分は、土地利用上、制限がかかるため、もっと補正するべきであると地権者に主張され、説得に苦勞しています。説得する方法はありますか？

質問4）申出換地について

現在当市では市施行による区画整理事業を予定し、認可は今年度末にお願いしたいと思っています。現在の計画では、駅前広場の整備やそれに伴う周辺商業化による街の賑わい創出を目指しています。しかし駅広に隣接する土地は生産緑地であり、相続税猶予を受けていることから事業実施後も宅地利用を図れません。何か方法はありますか？

質問5）減価補償地区における先行買収について

先行買収を行う宅地について、従前の公共用地ですが、公共施設としての登記を道路等に変更する必要がありますか？

質問6）公共施設の消滅帰属について

国所有の無番地、赤道、青線等について、法何条の適用が適切ですか。

質問7）一体的施行における登記について

市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行における区画整理登記と再開発法の90条登記の時期について、一般的には土地区画整理事業期間内に再開発法の90条登記を行い、土地区画整理事業の工事終了後換地処分を行い、土地区画整理登記を行っているが、逆に換地処分後土地区画整理登記を行い90条登記を行っても問題ありませんか？

質問8）納税猶予農地の清算金について

換地計画策定段階になって、納税猶予を受けている農地が清算金の交付対象になることが

判明しました。交付すると納税猶予が一部確定し、権利者に大きな負担となります。どの様に対応すべきでしょうか？

質問9) 過小宅地の清算金について

過小宅地に対して換地基準等で緩和している場合がありますが、減歩だけで無く清算金を緩和するために評価も下げる事例が出ています。この様な措置は財産権の保護の観点から違法な取扱いになるのでしょうか？

質問10) 清算金の決定について

換地設計時点（仮換地指定時）で清算金はほぼ決定されている、で間違いないでしょうか？

質問11) 清算金の帰属について

清算金の帰属は、換地処分時の従前地所有者との事で、以前の所有者（売主）に帰属させる場合は特約が必要とのことですが、判例ではその「逆」になっています。仮換地購入の場合、どちらが正解でしょうか？

質問12) 法76条に関連した清算金の振分について

仮換地の指定後、76条にて変更し、公共施設（道路）を築造した場合、（仮清算を行う）清算金の振分は、どの様に行われ、換地計画に反映されるのでしょうか？

※ 道路部分を除いて均等割なのか、全て均等割なのかどうか。

207号

Q&A

質問1) 産業廃棄物処理費用について

産廃の処理費用を回収する具体的な方法は何でしょうか？

質問2) 土地区画整理事業費について

普通、国交省の考えとして、現状から言うと、条件明示があって、条件が変わった場合は設計変更しますよとなっている。地方公共団体も、そういう流れですが、この土地区画整理とかは、事業費で一たん決めると全然変えられないというのは、非常に私は不条理じゃないかなと思っています。例えば消費税が上がっても変えられないとか、もう事業費で先に決めてあるから、産廃なんか出てきても、予定より余計出てきても変えられないというのは、これは今の時代の流れからいくとおかしいのではないかと考えているのですけれども、その辺はどういうふうに解決していけばよろしいのでしょうか。

