

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」における質問と回答

講習会講師： (株) 中庭測量コンサルタント 常任顧問 小松 亜洲
 船橋市 飯山満土地区画整理審議会 会長 内藤 春夫
 (独) 都市再生機構 首都圏ニュータウン本部 千葉常磐業務部 調整役 宮澤 守也

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を去る8月24日（金）に開催いたしました。

この講習会では受講者からの質問に講師の先生方が答える「区画整理に関する質問の時間」を設けています。以下に、質問と回答の概要を報告します。

（凡例：◆質問、○回答）

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？

○旧住宅公団では、京都と奈良にまたがるところで区画整理を行っています。またがって出来ないことはありません。（小松）

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いて、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？

○対象になりません。土地収用は、必要な施設用地の買収が目的ですが、区画整理では買収は行いません。換地方式によって同様の効果を生じさせるものです。（内藤）

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？

○測量法の改正前は、残地求積という方法があり、必要な側だけを測って反対側を全登記から引いておくということができましたが、測量法



改正により広大な土地であるとか特殊なケース以外は、残地も求積しなければならなくなりましたので、当然、地区外であっても測量が必要となります。(宮澤)

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？

○「宅地の立体化」というのは、立体換地のことです。

これは、換地について、敷地の一部に換地を定め、残りの部分は、建物の床に換地を行います。(小松)

○これは、公的事業において、宅地などの換地を定めないで、施行者が処分権を有する建築物の床の一部とその土地の共有持分を与える制度のことです。(内藤)

◆所有権付きのマンションなど、建物の床ですか。

事例は、ありますか。

○事例は、名古屋と大阪に、合わせて3件あります。去年あたりから、立体換地の実施に向け積極的な検討がなされ、全国で2～3件、事業化に向け検討を進めていると聞いています。後1～2年で、具体化したものが出てくると思いますので、その時にまたお話できると思います。興味があれば、区画整理促進機構に問い合わせてもらえば分かると思います。(小松)

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？

○縦の照応とは、先ほど申しましたように、整理前の土地と、その換地との照応です。整理前と整理後、つまり従前地と換地を比べてという意味です。

縦の照応が、個別照応と総合的な全体照応

かという議論がありまして、清算金の場合は総合的にと書いているので全体照応になります。(小松)

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ことはないのですか。

○区画整理の範囲を決める場合は、皆さんに計画の縦覧をいたします。この場合、組合施行では、3分の2以上の同意が必要です。区画整理の範囲が決まったら、反対を主張されている人がいても、十分な説明を行ったうえ出来るだけ理解を得て、事業を進めることになります。

区画整理では、強制的に事業を行うことは、限定されます。土地や建物の権利に関わる手続では、意見書の提出や審査請求のほか行政訴訟の提起が認められています。(小松)

◆例えば、同意をしたのですが、換地とか仮換地先に不満があって、ずっと交渉がうまくいかない場合があると聞いていますが、その場合はどうするのですか？

○換地について、納得がいけないときは、何回も施行者と話し合いをします。換地供覧といって、みんなに見せますが、意見書が出たときは、地権者の意見が合理的かどうか、審議会や組合施行であれば総代会などに諮って判断をしてもらうこともあります。

その間、施行者と意見を言った方と、何度も話し合いをします。(小松)

◆ごね得というか、換地先とか仮換地先でもめていることを耳にしますが、そういった場合はどのように解決しているのでしょうか？

○不服な場合、施行者が完全に説得し切れずには限りませんし、どうしても不満が残る場合には、救済の規定として審査請求という方法と、行政事件訴訟があります。そういう事例は実際には幾つもあります。

最終的には決めなければなりませんので、若

し提訴された場合は裁判の判決を求めることになります。(内藤)

○施行者が仮換地指定をすると、従前地の使用収益権が止まりますが、これは強制的です。仮換地指定と同時に換地先の使用収益権が発生する場合と、後で発生する場合がありますが、まず、従前地の使用収益権を止めて、工事を行います。なお、止められるのは所有権の内の使用収益権のみですので、処分権にまではおよびません。施行者、地権者共に勘違いしている場合がありますのでご注意ください。

また、先ほどのご説明でもありましたように、それにご不満なら、行政不服審査請求をして、不満の理由が正当かどうかを審査庁に審査していただいて進めていく。ただし、審査請求が出されても法律上は「審査中は処分を妨げない」ので事業は進められます。

裁判による場合でも判決までは事業は進んでいきます。ですから、判決は、事業が進んだ段階での事情判決になります。例えば、その時にもう現地ができてることが多いので、損害等があれば金銭での対応になります。(宮澤)

◆工事で、例えば建物とかを強制的に収去できるということですか。実際の事例はありますか。○土地区画整理法の第77条に直接施行に関する条文があり、それにより施行者は直接施行を行います。

法律上、土地区画整理事業の補償は、施行者が移転除去等を行うことになっておりますが、生活されている方や使用されている方に自ら移転移設していただいた方が円滑に進むので、任意契約により自ら行っていていただきます。自ら移転業者との契約ができない、あるいは煩わしい、事業に反対している、補償金額に合意できない等の理由で自ら行っていない場合は、本来の施行者が行うという形で法律に立ち戻って移転除去を実施します。それを直接施行といいます。

よって、直接施行は、強制執行ではありません。

んが、反対者等の場合同等の効果があります。

私の経験では、ほとんどの方に任意契約で移転移設を行っていただいておりますが、稀に直接施行になることもあります。(宮澤)

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、実例を交えて教えていただきたい。

○私の経験からしますと、先ず換地をし直して、保留地の位置、形状等を変更します。先ほどは、保留地の単価と換地の単価はほぼイコールにするように言いましたが、事業がこのような状況になると、皆さんに諮って、保留地をあえて単価の高いところに設定し直します。かつ、今度はまとめます。大きくしますとスケールメリットがあり、価格のアップが見込めますので、このような工夫をした例があります。

その次に、それでも足りないときはどうするかですが、事業費を減らす工夫をします。例えば、公園の遊具の整備を見合わせるとかして、市に更地で引き継ぐような例もあります。舗装も、高幅員道路は実施し、もし市にやってもらえるのであれば、4mの幅員のところは勘弁していただいて、後で市にやっていただくような例もあります。どこの市でもやってもらえるとは思いますが、市とそういうことを相談しながら、調整しているところがあります。

保留地を高く処分するか、助成金、補助金その他の資金を導入するか、工事費を削るか、という工夫をしております。(小松)

○公共団体施行では、事業が長期化し財源が不足する例の多くは、担当職員の異動が一因かもしれません。それはさておき、先ず設計の見直しです。施行地区のうち、未施工の部分の地区除外、道路計画、造成計画などのほか全体を見

直して、経費の削減を図ります。仮換地の再減歩など換地設計の見直しと保留地の配置変更も考えねばなりません。勿論、これらの変更については、審議会のほか権利者の理解が必要です。関連して、補助金についても可能な限り導入を図るとともに、一般財源からの負担も庁内で協議し、議会の理解も肝要です。これらは、事業全体のほか年度ごとの綿密な修正計画を立てて、収支が見合うまで修正を行うことが肝要です。この見直しに当たっては、担当部局だけでなく、庁内全体で当たる覚悟が必要だと考えます。

また、私が理事を務めた組合では、年度ごとに収支計画を立てていましたが、バブル崩壊で明らかに財源不足が予想されました。そこで改善の方策を検討した結果、仮換地の指定と工事が7割ほど進み、地区の変更は困難と考え、道路計画の変更と再減歩が最善と方針を定めました。これを総代会に諮って概ねの合意を得てから、市の協力を得て権利者を少人数のグループに分けて数回の説明を行った結果、概ねの理解が得られたので、仮換地と保留地の変更を行い、無事完成しました。この変更で重要視したのは、賦課金を賦課しないことと、保留地を地区中央部に集約したことです。(内藤)

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。

○合併登記ですが、条件がそろえば、例えば、受付日、番号、全てが一致すれば受理しなければならないので、こういった経緯で駄目だったのでしょうか。何か他に足りない要素があったように思いますが……。 (宮澤)

◆最後の権利調査のときに、抵当権を細かくみていて、最後の抵当権ではなく、途中の抵当権が、1筆、2筆は違う内容が入っており、登

記官から、この5筆のうちこの2筆はここが違うから合筆できないので、分割して、もう一度、出直してくださいということになりました。

同一というのは最後だと思っていたのですが、経過も一致というのが登記所は必要条件なのでしょうか。

○それは、多分、そういうものが付いていて合筆すると価値が変わる可能性があります。そうすると、担保権者が増えても減っても困りますから。

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？

○先ず、「旧権利書」とはどういうものですか。元からお持ちのということでしょうか。(宮澤)

◆そうです。古い権利証のことです。それがどのような場合に新しくなるのか、あるいはならないのか、分かりにくいと感じています。

○土地区画整理登記に関してですよね。(宮澤)

◆はい、そうです。

○区画整理登記では、登記済証いわゆる権利証が新しく交付されるのは合併換地のみです。

権利証はできませんが、他に換地の組合せとしては1対1換地と分割換地があります。

1対1換地の場合は、そのまま従前地の権利証が使えます。分割換地の場合は、登記の都度、権利証が返還されるので、最後の1筆まで従前地の権利証を使うことになります。よって、1対1換地、分割換地は、従前地の権利証が使えます。(宮澤)

◆合併の場合、権利証が絶対できるということでしょうか？

○登記法で決まっております。今は、法律が改

訂され登記識別情報というものが交付されます。(宮澤)

◆識別情報になる前は、換地通知書が権利証の代わりとなり番号が押してあったと思いますが、それが権利証になるということですね。

○不動産登記法改定前は、登記申請の際に正本・副本を作成し、その副本に登記官が印を押したものが登記申請者に還付されたので、それを登記済証いわゆる権利証と呼んでおりましたが、今は登記識別情報として12桁のアルファベットと数字を組み合わせたものが、登記完了後に登記申請者に交付されます。区画整理登記においては、不動産登記法改定前は、合併換地に係る換地明細書を副本として登記申請を行っていたので、ご質問のとおり換地明細に登記官の印を押したものが登記済証として還付されておりました。しかし、今は登記識別情報に変わっております。

また、区画整理登記の申請者は施行者なので施行者に登記識別情報が通知され、それを施行者が該当する地権者の方々に通知しなければならないと法に規定されております。なお、権利証の本来の目的はその土地の登記名義人が登記申請する際に登記義務者であることを証明するもので、登記申請人の本人確認の意味合いが強いものです。

しかし、以前の権利証は、登記の内容が記載されており登記官の印も押されているので、一般的には、売買等の際にそれを相手に見せた方が分かり易く便利なので権利を証明するものとして扱われています。(宮澤)

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1㎡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、

1㎡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？

○今の質問ですが、1㎡未満の相違であれば清算金を出さないとは、どういうことでしょうか。権利者はどのようにお考えなのでしょうか。権利者の方々への発表は、いたしましたか、これからですか。(内藤)

◆まだそういう交渉はしておりません。

○もし、差があつて、それを清算金として交付すべきではないかという意見があった場合はどうなりますか。(内藤)

◆原案として、審議会に諮って、1㎡未満の場合は交付しないということになりましたということで説明をしたいと考えております。

○審議会で決まったからといって、債権債務が消滅するわけではありませんし、大変危険な感じがいたします。やめられた方がよろしいかと思えます。もし、不服が出た場合には、対応のしようがないですね。審議会に権限外の問題についての責任を転嫁するようにも思えます。ただ1㎡未満ということではなく、計算上同様の結果になったということであれば、問題ありませんが。(内藤)

○まず、審議会の権限は土地区画整理法に定められており極めて限定的で、清算金額の処理方法について審議会に判断する権限はありません。

つぎに、清算金は整理前後の評価上の指数差を金銭に置き換えたものです。1㎡の評価上の重さは場所により異なることから、1㎡を単位として区切ることは金銭的に不公平が生じます。

さらに、清算金の指数1個当たり単価が高い地区においては、1㎡未満であっても場所によっては相当の金額になることから不適切です。

よくある議論として、例えば300円の清算金に対し郵送代等清算事務費用が6,000円かかる

のであれば、費用対効果の観点から少額清算金の徴収・交付は行わないことが合理的に見えるため、「金額を単位として区切ってはどうか」という意見があります。

しかし、清算金本来の「公平性の観点から交付すべき土地と徴収すべき土地の不均衡を是正する」という趣旨を鑑みれば、「事務費等の大小の問題ではない」ということになります。

結論として、特殊な処理など行わずに換地設計上算出された清算金額で清算事務を行った方が良いと考えます。(宮澤)

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ような動きに対して、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？

○一坪地主をつくるというのは、常識的にいかなものかと思いますが、何か主張したいという意思が強く、そういう方法で物事を進めようするのであれば、止める手立てはないでしょうね。登記所が受け付けてしまえば避けることはできません。(内藤)

◆施行規程で細分化を防ぐことはできませんか？

○施行規程でそういうことをうたうことはできません。(内藤)