

## 「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  
 元東金市 田間土地区画整理組合 事務局長 江川 友幸  
 (株) URリンケージ 販売事業本部  
 宅地・施設用地販売部 安部井健二

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を去る8月24日、25日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) 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。  
 ○仮換地指定における裏指定は、必要があれば

しなければなりませんね。表指定だけで全部解決するならば、それで分かりやすいと思いますが、どうしてもしなくてはならない場合が出てまいりますので、そういう場合は当然しなくてはなりません。

しかし、裏指定をしなくても、仮換地の指定の効果について全く必要性がなければ、かえって混乱を招くかもしれませんので、必ずしも指定をしなくてもいいということです。(内藤)

◆まだ自分の表指定が決まっていない地権者に、裏指定を出したとき、「自分が決まっていないのに、なぜ送ってくるんだ」というような苦情が来ます。どのような時に必要になるのか教えていただけませんか。

○例えば、隣の建物が自分の従前の土地＝更地の上にくる場合、まず隣の建物を移転するために自分の土地を使わせる形になりますので、それは当然、裏指定が必要になります。移転とか



工事とかで土地を使うとかの必要性がなければ、裏指定はかえって混乱を招くことになります。

仮換地というのは、表指定がどうであるか、裏指定がどうであるかということと言っても、なかなか理解が難しいかもしれないので、必要な場合を除き必ずしも全てしなければならないものではありません。(内藤)

○裏指定はどういうときにすべきか、ということですが、表指定をした人に裏指定を出しても、あなたのところに誰かが来るんですよということを知らせているだけなので、多分戸惑うと思います。つまり、表指定が行かない人だけに出したら混乱しないと思います。誰かが来るけど、あなたの指定はまだ表指定できないところにありますということと、あなたのところに誰かがきますよということを知らせるのが、いわゆる裏指定なので、あなたは未だ指定されないけれども、この人が来るために裏指定をすべきだと思います。

ですから、例えば区域が小さくて全員に指定ができるのであれば、裏指定は要らないと思います。表指定は納得しているのに、裏で誰か来たから私は反対だと言われたら混乱しますし、困りますよね。私は、表指定を行う人には裏指定は要らないと思います。(江川)

◆この前あった話ですが、表指定が未だ決まっていない方で、裏指定の通知が来た。自分は、未だ個別協議をしていなくて、表指定が、どういところに行くか仮換地先が決まっていないのに、他の人が決まったからといって、何故そういう通知を出すんだと、結構怒りながらの状態です。

今、その地区に関しては、供覧を始めて、未だ個別協議を出している段階で、建物移転とか工事を実施する状況ではありません。その状態で、仮換地先が決まったところの街区の近くの裏指定をどんどん出していくと、今後、そういった苦情とか相談が増えるのかなと懸念しております。もし、特に出さなくて問題がないのであれば、出さない方がいいのかなという思いがあ

ります。

○なるほど。事前協議が未だで、その人の行く先が決まっていなくて裏指定が行くと、やっぱりびっくりしますね。ある程度、事前協議があって裏指定が行けばいいのですが、未だ何も説明もないうちに、あなたのところに誰かが来ますよとだけ知らせたなら混乱しますよね。

行き先について、一応は説明が来ているけれども、今だと説明が途中ということであれば、私は、未だ裏指定は出さないですね。(江川)

### 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。

○いま、NO減歩ということを前提で考えておられるのですか。(小松)

◆未だ鉄道事業者と協議はしていませんが、今後その話になったときに、そういったことが出来ないかという相談があるのではと考えております。

○あるかもしれませんね。これは必ずしもNO清算ということではなく、当然清算金が出てくるんだろうと思います。用地を区画整理に含めた場合、当然多額の清算金を徴収した例もあります。(小松)

### 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。

○これは法95条1項3号適用の是非の問題ですね。介護老人保健施設の経営者は、どういう組織ですか、民間ですか。(内藤)

◆民間です。

○おそらく社会福祉法人か何かになっているのでしょうか。これは地区の中で、権利者の方々の誰もが適用していいのではないかという考えなのか、あるいは、それはもう一般の宅地と同じに扱うべきではないかという見方なのか、その辺が一番影響するように思います。

そういう意味では、客観的に見て、周辺状況等から、適用した方がいいかどうかという判断を最終的には施行者がするわけですが、その前提として権利者の方々や審議会と相談して決めるということではないでしょうか。(内藤)

**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。

○昨日私をご説明したことではないかと思いますが、91条による法に則った過小宅地の問題の処理の方法と、そうでなく任意の適切に換地の規模を決める方法と、何故分けているかということでしょうか。これは、法令に則ってやりますと、当然、制度の問題で審議会の同意を得なければなりません。基準地積を決めますから、その縛りが出てまいります。条文によらないで実施すればその縛りもなく、弾力的に運用することができます。いずれにしても必要性の問題です。(内藤)

◆小規模画地緩和で実施しているのが一般的かなと思いますが、91条の過小宅地の場合には特別な扱いをすることができるとうたわれている法に則って行なうのではなく、何故任意の換地設計基準とするのかよく分かりませんでした。

区画整理審議会に諮らなければならないとか、そういう縛りとかがなくでできることに意味があるのであれば、それはそれで納得できませんが。

○折角、そういう制度があるのに、何故それを活用しないのかということでしょうか。そういう意味でもない。(内藤)

◆先輩から、91条にあるものと、小規模画地減歩緩和、換地設計基準にあるものは扱いが違うと教わったので、それは何故違うのか疑問に思いました。

○91条は、衛生上の問題と災害の防止上の必要がある場合において、制度上これを適用して一定の面積、最小面積を決めて行なうわけですが、実際には非常に硬直的になってしまうことがありますので、一般にはこれを適用しないで、任意の換地計算方式で決めております。

審議会の同意を得ないのではなくて、これはやはり審議会の意見を聞いてやるわけですね。どちらにしても審議会にかけないということではありません。法による場合は同意が必要ですし、任意の場合は意見を聞くということになります。

考え方としては、任意で扱った方が現実的だということではないでしょうか。(内藤)

○多分、教わったとのことですが、91条は最小面積の面積制限がありますよね。考え方として、それに当てはまらないのをクリアしているのではないのでしょうか。

91条の過小宅地に緩和的なことができます。でも91条では、大きい宅地から強減歩できることになっていますね。その相手が、本当はなければなりません。例えば、市が土地を持っていて、市の換地を少なくして、小さな宅地100㎡以下を減歩しないとか、何か工夫して、その面積に当る分だけ、ここから手当していませんというのであれば、91条の範囲で行なうことが可能かもしれません。

ところが、実際は100㎡ではなく、150㎡とか160㎡となると、91条はでかくてもいいと言っていないので、これは、91条に該当する面積以上の分は小規模画地減歩緩和ではないかと思いますが、二つを一緒にして緩和するというのはいかがなものでしょうか。

91条は公共団体施行に使えると書いてありますが、組合施行は91条にありませんので、使えませんね。だから組合施行は、地区として何㎡以下は減歩緩和するとして行なっています。その場合、50坪でも、100坪でも自由に出来ます。

地区をみたら、91条の面積制限で減歩緩和している事業が例えば5つあって、あとの20は面積で減歩緩和しているので、指導している人は2種類と考えたのかもしれませんが。(江川)

#### 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。

○出来形確認測量に限らず、区画整理における測量は幾つもあると思いますので、区画整理士会等から、測量はじめ区画整理業務に関する一連の入札に、なるべく区画整理士のいる会社を活用してほしいという要望があったのではないかと思います。それを関係部局等が理解しないということであれば、非常に残念ですね。区画整理に詳しい人はやはり見方が違いますし、換地計画を作成する場合も、より能率的に、迅速にできると思いますので、経費も節約できるはずです。極力、そういう点を説明して、理解を得るように努力していただければと思います。(内藤)

#### 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になります。

○内容的には、どちらでもいいでしょうが、将来のことを考えると、折れ点を入れた方がいいでしょう。現場の曲がっているのを無視すると、後でここが曲がっているのにと問題が出てきます。

資金的に余裕があれば、出来形確認測量をした方がいいでしょう。(江川)

○最初の確定測量で、チェックしても間違いがなければ、確定測量で換地処分できます。

当然、換地計画を認可申請するとき、知事のチェックがあり、現地調査があります。その時に誤りがあるようでは、出来形測量を行なわなければならないかということになります。(小松)

◆出来形確認測量はするのですが、「出来形確認測量」、出来形を確認するという測量という言葉からすると、画地確定測量でつくられた座標をもとに現地を工事して、仮換地指定をしていくわけですが、最後に、換地処分の前に出来形確認測量をやって、測量結果が仮に画地確定計算の寸法とか面積と、それほど変わらなかった場合には、確認した結果、計画どおりにできていますということで、画地確定測量の成果の寸法、面積で処分の通知をつくるのですか。それとも、やっぱり出来形確認測量の座標、世界測地系ですとなると、背割り線がガタガタに折れて、座標が変わるわけですが、その方がいいということでしょうか。

○そうですね。せっかく出来形確認測量を行なって、それを使わない手はありませんね。当然、それは出来形測量の成果をもとに換地計画をつくっていただくことになるでしょう。(内藤)

#### 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。

○これは1年ほど時間が空くわけですね。その間に、審議会に諮問する必要があるれば、あるいは同意を得る案件があるのであれば、また選挙をして設置しなければならないでしょう。換地処分はどのようなのですか。終わっていないのでしょうか。(内藤)

◆終わっていません。

○換地処分が終わっていないと、換地計画も未だ意見を聞いていないということになるのでしょうか。(内藤)

◆はい。

○そうしますと、お手数ですが、やはり選挙をもう一回しなければならないですね。例えば半年でも1年でも、任期が切れているのに、そこに諮問するわけにはまいりません。(内藤)

◆諮問が終われば構いませんか。

○終わってしまえば、付議するものがありませんから選挙する意味がありませんね。(内藤)

#### 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。

○いずれにせよ、普通財産ですよ。保留地を取得したとしても普通財産であろうと思います。あえて市が購入するということは、事業がもし特別会計であればはっきりしますが。(内藤)

◆今、事業としては、一般会計の予算で執行し

ております。これまで販売いたしました保留地処分金の売上の予算も一般会計で、土地区画整理事業としてお金に色がついているわけではなく、市の財政に一般的に入ってきます。

換地処分を迎えるに当たり、換地処分の公告の翌日に所有権が施行者に移るわけで、そこで施行者がそのまま販売を継続していくのか。資金のことになりますので、同じ市ではありますが、施行者から市が買い取って、市の名義で持っている方がいいのではと、かなり議論をしております。

○区画整理の施行者か、一般の公共団体であるかということなんでしょうが、公共団体施行ですから、イコールだと思います。途中で区切ることなく継続して販売を続けることには差し支えないでしょう。

市が取得する、そのまま市の名義になりますよね。市の名義で処分する。これも別に色がついているわけではなく、施行者であっても、公共団体であっても、これはイコールだと思いますが。(内藤)

◆担当官としては、そこで、施行者であれ、行政であれ、一緒と思っておりますが。予算措置を……。

○特別会計であれば、これははっきりしますけれども、一般会計であれば、一般会計予算の中で扱っているわけですから、これは分ける必要がないのではと思いますが。同じ対象物件について同じ会計の中で、歳出と歳入を計上する不自然さは避けるべきかと思います。(内藤)

◆法的には、別に問題はないということですか。

○ないと思います。(内藤)

◆そうですか。ありがとうございます。

#### 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。

○特別会計は、多分、清算金も特別会計の中に含まれていますよね。だとすると、これは清算金の徴収・交付が完了する時点ということにな

るでしょう。(内藤)

#### 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のでしょうか。

○これは、持分割合で分割して請求しているかどうかということもありますが、どうなのでしょう。分割して請求していれば、連帯債務にはなりません。(江川)

◆その辺の請求の仕方とかも分かっていなくて……。

○そうですね。例えば相続人が未だ決まっていなくて、持分だけが登記されていると、その請求の仕方によって違ってきます。分割して各自に請求すれば、それは連帯責任にはなりませんが、一人に請求すれば、相続人になり得る可能性もありますが、その請求の仕方によって違ってきます。(江川)

◆一般的には、その持分割合で清算金を割って請求するのですか。

○施行者は割るということもできます。皆に支払いを求めたら、連帯になり、同じものを各自に送れば、それぞれが支払えばいいということになります。(江川)

#### 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のでしょうか。

○清算金の問題というよりも、換地設計の話にもなっていますが、無理してゼロにすべきではないと思います。少額でもできれば、不均衡を是

正するという事なので仕方がない。無理にそれをゼロ円にするような調整はすべきではないと思います。(小松)

◆市施行の区画整理で、換地計算法が再評価方式、清算方式が施行規程による差額精算方式を採用しています。仮換地指定後、工事が概成したことから出来形確認測量を実施しました。その結果、工事誤差により約60㎡減となったことから総評価指数も減となり、評価指数で約11万点、650万円の交付過多となりました。交付過多のまま換地計画を作成して問題はないのでしょうか。なお、仮換地指定時はほぼプラスマイナスゼロになるように設計をしていました。

そもそも再評価、比例の評価法があると思うのですが、この比例率や再評価の配分率が、面積が減ることによって、母数が減り変わり、変動が生じます。

そうなったときに、仮換地指定時の配分率というの、調整したら確かにゼロになりますが、それをしなかったら今のまま、交付過多の清算金が出ることになります。

それでいいのでしょうか、仮換地指定時の配分率まで手を加える必要があるのでしょうか。○ここに「清算方式：施行規程（条例）で差額清算方式」と書いてありますね。この規程だと、差額を出していいというやり方でやっていることです。

それをゼロに合わせるのは比例清算方式になりますね。規程を変えない限り、ゼロにすることは逆にできないのではないのでしょうか。(内藤)