

「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
 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 次長 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25日、26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) 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。

○付け保留地というのは、保留地の一部をつけることで、付け換地とは、Aさんの換地が小さいから、これにBさんの土地をちょっと分けてつけてあげるとのことだと理解しますが、誰の換地を付けるのですか。(小松)

◆駅前周辺地区で市の土地がありまして、その分を幾らかでも付けることができないかという議論をしております。

○市の普通財産である土地をつけるということですか。(小松)

◆私の方では、その違いをよく理解できておりませんので。

○住宅公団(現UR)での経験をご紹介しますと、付け換地というのは、公団が事業目的のために先買いた土地の一部を、付け換地するということがあります。ただし、事前に代金を払ってもらいます。後で、代が変わるなどして、嫌だとか揉めると困りますので、先決します。(小松)

◆売買ということですか。

○そうです。付け換地をする約束をして、譲渡

します。代金の支払いを受ければ、公団の土地を分筆して、その人の名義とし、合併換地します。(小松)

○付け換地というのは、減歩により家屋等が入らなくなると認められる換地に付する換地で、その付する換地は、市町村の普通財産を充てる例が多いようです。適宜分筆した普通財産を付け換地とし、相当の価額で買い取ってもらうというものです。

付け保留地は、小宅地のため通常の換地設計では家屋等が換地に入らなくなる場合のほか、減歩により地区全体の居住環境が損なわれると認められるような場合に、換地に必要最小限の保留地を添えるものです。この場合、処分価額は周辺地価より若干低めに設定する例が多いようですが、不当な利益を与えないような配慮が必要です。これによって処分収入が不足するように思いますが、それ以上に移転等の補償金が節約でき、全体の減歩率緩和にも資することになります。

いずれの場合も換地設計基準等に定めることになります。(内藤)

◆工事もほぼ100%完了しており、付け保留地の処分をしているところです。事業が長期化し、世代交代しているため、なかなか理解が得られなくて処分が進んでおりません。

このような場合において、どのように換地処分を迎えればよろしいのでしょうか。

また、付保留地をなくし、増換地、清算金として処理する場合、清算金として徴収過多となりますが、調整できるのででしょうか。

○ある組合では、100ほど付け保留地がありま

した。組合だけで対処するのではなく、顧問弁護士の協力も得ながら、折衝を重ねました。

途中、残り30ほどになって、県に相談したところ、こんなに軒数があるのであれば、引き続き交渉をしてくださいということになりまして、換地計画直前のぎりぎりまで付け保留地の交渉を続け、3軒になりましたので、換地計画の前に仮換地変更を行いました。保留地ではなく、清算金になると予測の単価としては高くなりますからと伝えても、保留地を買わなかったですね。3名からは清算金をいただいております。(江川)

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とのことでしたが、法的な拠りどころ、根拠はどうなのでしょう。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。

○そういう疑問もあろうかと思います。全員に送れば一番いいのですが、例えば親族あるいは兄弟数名の相続人がいるとすれば、数名の中の一人であっても、相続人が確定していないので差支えないと理解しております。それは想定相続人と思われる人すべてが相続人になる確証はありませんし、個人情報保護法等の規定により、すべてを調査することは困難であると思います。なおその他の想定相続人にも写しを送付することは、やぶさかではありません、このように複数の人が内容を知り得る場合でも、審査請求などは1人のみが（または共同で）提起し得ることになります（内藤）

○全員に通知するというのが基本的ですが、分からなければその中の一人に本物を、他の人たちにはコピーを送っています。

審査請求があつて、係争になった場合、その中の一人に通知しても足りるということになっています。その人が相続人に知らせるべきだということになっています。つまり、争いごとになったときに、共有の誰か一人に配達証明

をもって通知すれば、それは通知したことにみなしていいということになっています。(江川)

◆被災地の復興区画整理で、共有名義人が相当数—50名以上にのぼる場合はいかがでしょう。

○相当大勢の人がいて、これは中々把握できませんね。調べ尽くせないのでは。だとすると、公示送達の方法をとるといいと思います。(内藤)

◆この場合は、一軒に送るというわけにはいかないですね。今、一軒一軒、相続調査を行っておりますが、時間をかけて進めていけば、分かるところもあれば、分からないところもあって、それ以上は当たれないので、公示送達するということでしょうか。

○そうです。過失がなくということになっておりますので、調査に過失があったのかどうかという判断になります。50数名をできる限り調査をして、ある段階で、ここまで調査をしたけれども、これ以上調査は困難ということで、過失がなく公示送達するのでしょうか。この場合は、一人だけに通知するという筋合いではなさそうですね。(内藤)

◆そうなんです。共有名義人のどなたかに決めるにしても、じゃあ誰に決めて、誰と話をすればいいのか、分からないところがありまして、未だ換地の協議もこれからですので、換地処分通知のやり方を踏まえて、仮換地の協議を決めた方がいいだろうということで、今ちょっと保留にしています。

○先ほどの親族——数名の相続人がいてという場合とは違い、一人というわけにはいきませんね。こういう特殊な場合は、状況に応じて対応するしかありませんね。(内藤)

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。

○換地計画、換地処分においては非課税ですが、換地の民間同士での売買であれば、当然不動産

取得税がかかります。土地も建物も同じです。また、保留地を買った場合にも、不動産取得税はかかります。(内藤)

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でしょうか。

○10年前に出来形測量をやったことが果たしてどうだったか。換地処分の直前にやるべきことです。年数が経った場合には、再度やらなければならない場合があると思います。

現地をよく調査をして、狂いがないかどうか、調べる必要があると思います。なければ、そのまま使えるのですが、10年も経っていると、やはり変わるのではないのでしょうか。(内藤)

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。

○全体は換地面積と同じで、分割して、登記しているということですね。であれば、評価は袋地ではなく、従来と同じであるべきだと思います。(内藤)

◆実は相続を受けた人から、形が悪い土地をもらって評価が同じというのはおかしいという申入れがあり、多少でも配慮することができれば納得してもらえるのではないかと、という議論があります。

○関係者がそういうことで合意をすれば、差支えないでしょう。(内藤)

○そのとおりだと思いますが、本来は、変えてはいけないのでしょうか。「見直すことは可能でしょうか」と問われると、可能だといえます。ただし、この人を見直すのであれば、他の人も同じ基準で見直しておかなければ、不公平であ

り、換地計画での徴収・交付の問題に答えられなくなります。(江川)

◆同一見解として、地区内の全部の画地をみて、評価としてどうかという画地があったので、全部見直しましたという前提が必要だということですね。

○そうした方がよろしいでしょう。仮換地の切り方を変えたから、評価を変えたというのは理由になりません。本来、絶対にしてはいけません。(江川)

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。)

○先行買収地は、全て地目「公衆用道路」として登記し、変更後の事業計画における地目別対照表には「公共用地」に分類することにより、減歩率の緩和が表わされます。(内藤)

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。

○利害関係者につきましては、法20条にありますが、条文の中では事業計画に対しては非常に広範囲に捉えております。例えば、地区外であっても利害が及ぶということであれば対象になります。換地計画になると、利害関係者の定義がありませんが、自ずと換地に関係する地区内の人ということで、地区外はまず関係がないと思われれます。

減歩率であれば、地区内全部に関係があるでしょうから、広義に捉えれば地区内全部になり

ますし、狭く考えれば限定的に周辺の人、周辺の宅地ということになります。具体的にどうだと、どこにもありませんので、そういう考え方をしております。(内藤)

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。

○そういう場合は、77条じゃないけれど、立ち入ることはできますから、ちゃんと腕章をつけて入って打ってきます。打てないところもありますが、池の石につけるとかします。(江川)

仮換地をどういう形で利用しているかですが、利用されているのであれば、境界がはっきり分かっているでしょう。理解はしているけど、反対ということですか。(内藤)

◆区画整理をする前から、もともと隣人と境界でもめていて、壁があるところで換地線をひくものですから、ずっと納得をしていません。

○両者間のトラブルなんだろうが、施行者側から見て客観的にどういう形が一番適切であるか判断して、杭を打つしかありませんね。(内藤)

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。

○UR都市機構の方では、保留地台帳を施行者が備え、それに記載してもらっています。記載内容としては、停止条件付売買契約に基づく引渡請求権、あとは停止条件付の抵当権とかを台帳に記載しています。

登記は、換地処分の後でないとできません。(安部井)

◆実際には、できた登記を金融機関にわたすのですか。

○その場合は、金融機関に「権利書交付・登記

同時申請願」を出してもらいまして、それを担保に金融機関と施行者が同時に所有権移転と抵当権を設定するという形を取っています。(安部井)

○組合の例では、やはり保留地台帳で管理をし、記録を残しておりまして、区画整理登記が終わると保留地ができますよね。終わった時点で、所有者と抵当権者に通知します。組合として、早く終わらせてもらいたいので、司法書士に連絡が行くようにもしました。

組合は届けた人にしか通知しませんので、書類が揃わないとか、銀行が忘れていた場合は、記録が完全ではなくトラブルが起きますので、司法書士に間に入ってもらってうまく収めてもらいます。組合では中々解決しません。

また、金利が下がることなどから、抵当権がA銀行からいつの間にかB銀行に移った場合があります。

B銀行が来て、登録を迫りますが、A銀行が取り消すという書類をくれない限り記録できませんと説明しています。抵当をつけるとき、その書類に「承諾書がなければできません」と書いています。(江川)

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。

○私が理事をしておりました組合ですが、業務代行が入っておりました。業務代行者に保留地を買ってもらおうということになっておりましたが、バブルが崩壊して地価が下落して、このままだと、工事費がでない、工事が完了しないと思い、予め総代会に「再減歩しないと事業が成立しない」と諮って、それから細かい計算書をつくり、細かく地域ごとに説明会を行いました。

いろんな意見が出ましたが、市からも応援を

してもらって、何とか地権者の方もやむを得ないかという気持ちになったところで、総代会、総会で方針を決めまして、相当ややこしい再減歩の計算をしてもらって、それで何とか再減歩にこぎつけました。(内藤)

◆反対がすごくて、再減歩は中々実施できないのではありませんか。

○大変だと思い、ごく少人数の権利者の単位で何十回も説明会を行いました。自分がすべて泥をかぶるつもりで説明をして、最後は「もういい、分かった」ということになり、施行しました。(内藤)

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。

○換地設計をするときには、組織で行いますよね。担当者が換地設計をしたり、いろんな手続きを行うのですが、その責任者もいるでしょうし、担当者以外の人にもいるはずですよね。そういう人に別の目で資料を見てもらって、弁明書を書くことが大事です。当事者ですと、分かっているのに、客観的な見方ができないと思います。(内藤)

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ことですが、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。○法95条1項の規定を適用して、町内会等の民間が設置する公民館の存する宅地(多くは町内持ち、または数人の共有)についての換地の地積等に特別の考慮を払い、かつ、同条5項の規定により清算金の額を特別の定めをする場合の判断については、法令に特段の規定はありませんが、公共団体の有する施設に類似する施設と

して、事業の施行に支障のない限りにおいて、地域の状況や住民の意識からみて法の規定を類推して特別の考慮を払うのが適切であり、権利者の総意として容認されるような場合に適用することが考えられ、実例として行われています。

審議会においても同様の見解が認められれば、当然に適用されると考えられます。(内藤)

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。

○調整してもよろしいのではないですか。清算金が増えるわけではないですから。(江川)

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いますが、ここではどのような行為に対して、どのような手続きが必要となるのか、わかる範囲で教えてください。

○この中で農地というのは、区画整理の集合農地を指しているのですか、単なる宅地と混ざっている農地のことですか。(江川)

◆換地計画のときに従前と従後の比較対照表をつくりますが、その中で、地番地目がもともと田とか畑だったものを宅地にしようとする、農地転用の手続が必要になってくるという話を聞いたことがあります。そういうことが実際あるのかどうか教えていただけませんか。

○千葉の方では、コンサルが法務局と相談をしまして、従前の地目が農地で、従後が畑に使っていれば畑。従後が駐車場に使っている場合は雑種地。従前雑種地は、整理後畑にはしません。従前宅地も同様です。現況を重視し、出来るだけ宅地、雑種地にしています。

法務局に「こうします」ということで、それがOKであれば、県もそれで認可をくれます。

農業委員会に相談はしておりません。(江川)

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。

○換地計画は、事業計画の内容と抵触してはならないとされていますので、事業計画を変更しなければなりません。しかし増減が微細なものであれば、認可権者に理解を求め、変更でなく出し直し(差し替えなど)をするのでしょうか。事業計画と合わないはずですね。(内藤)

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き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。

○事業施行期間は、法に基づく処分を行う場合の認定期間ですので、円滑に徴収交付が行われる見通しであれば、特に問題は発生しないで

しょう。しかし滞納処分等を行わなければならないようであれば、徴収が完了するまでを期間としなければなりません。従って場合によっては、見通しをもって期間変更を行わなければならないかもしれません。

当初の計画では、清算金徴収交付期間を含めて事業施行期間を設定するとなると大変な長期間になり、通常は認可権者や権利者が理解しえないと考えられますので、当面は換地処分の予定時期をもって設定することが多いようです。(内藤)

質問17) 登記に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。

○やっぱり、図面に落としてもらうわけですが、例えば市町村の図面(昔の公図)とか、お寺がもっている図面(昔の動態図)とかどこかにあれば、それをもって登記所に訂正をしてもらえるでしょう。(江川)

◆未だはっきりしないのですが、県の耕地整理の際の消し忘れかもしれません。

○だとすると、難しいですね。一つの方法として、本人に立ち合ってもらって、現地がどこか示せなければ、10万円で買うとっている人がいますよということを買ってもらう、という処理の仕方があるかもしれませんね。強減歩というやり方もあるかもしれません。(江川)