

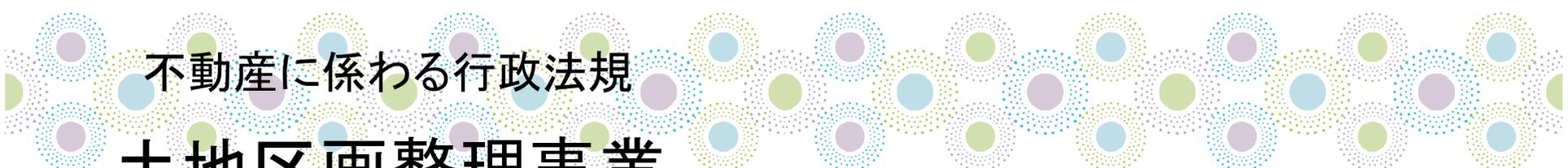
不動産に係わる行政法規

## ④土地区画整理法

### ➤ 趣旨

土地区画整理事業に関し、  
その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を  
規定することで、健全な市街地の造成を図り、もって  
公共の福祉の増進に資する。





不動産に係わる行政法規

## 土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、

公共施設の整備改善 及び 宅地の利用の増進 を図るために

土地区画整理法の定めるところに従って行われる

土地の区画形質変更 及び 公共施設の新設 または 変更 に関する事業

宅地とは・・・

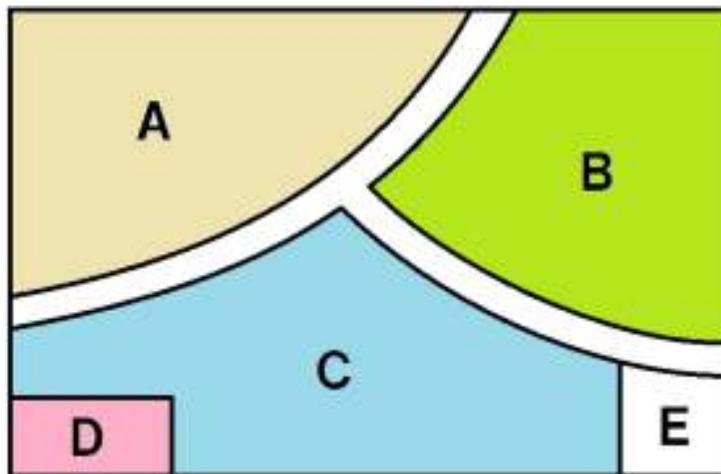
公共事業の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地以外の土地

→ 「農地」や「山林」もこの法律では「宅地」

※ **登記簿上の地目は関係ない！！**

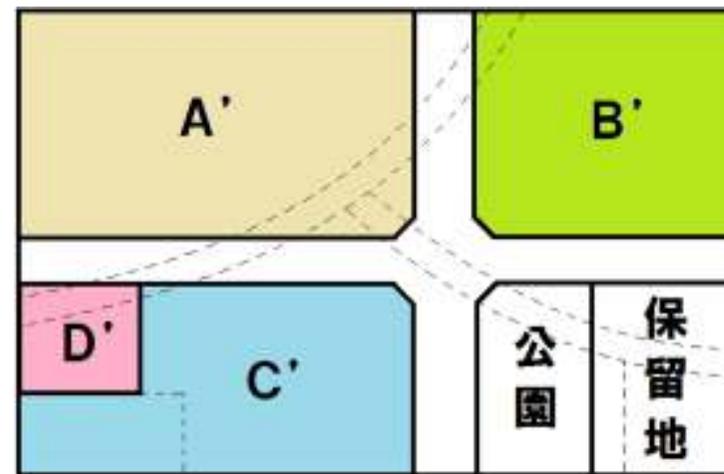
# 不動産に係わる行政法規

従前地(区画整理前)



※  
減歩

換地(区画整理後)



## 減歩(げんぷ)

土地区画整理事業は土地の買収や収用を行わず、地権者から一定の割合で土地を提供してもらい、この土地を道路・公園等の公共施設用地に充てる。

※ 必ず減歩しなければならない…との規定はない。

## 不動産に係わる行政法規

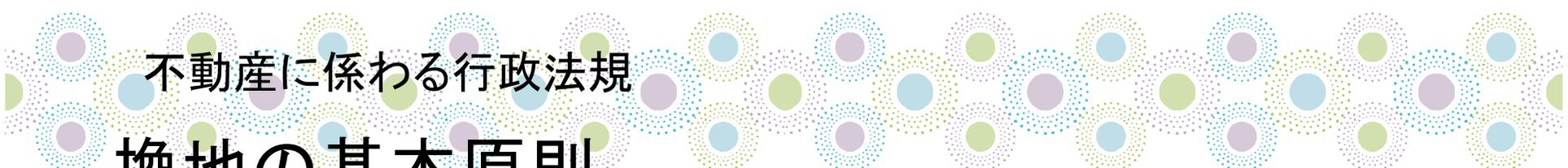
# 施行者

### 民間施行

1. 個人施行者(1人または数人)
  2. 土地区画整理組合(7人以上)
  3. 区画整理会社(宅地の所有者、借地権者を株主等とする株式会社)
- } 宅地の所有権、借地権を有する者

### 公的施行

4. 都道府県、市町村
5. 国土交通大臣 ※国ではない!
6. 独立行政法人 都市再生機構
7. 地方住宅供給公社



不動産に係わる行政法規

## 換地の基本原則

### 換地照応の原則

従前の宅地に対して換地を定める場合に、  
換地と従前の宅地との物理的現況が照応するように定めなければならない。

※ 物理的現況

(法89条)

位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等

現実には・・・

物理的現況が個別に完全に照応するように換地を定めることは、困難  
⇒ 総合的に照応していれば足りる

不動産に係わる行政法規

## 仮換地の指定①

従前の宅地に換えて、  
新たに使用収益することができる仮換地を指定することができる。



仮換地指定の通知(効力発生日の通知)の対象者

- 仮換地となるべき土地の所有者  
及び 使用収益権を有する者
- 従前の宅地の所有者 及び 使用収益権を有する者

不動産に係わる行政法規

## 仮換地の指定②



仮換地指定の効力発生日(～換地処分公告の日)

地権者

従前地は使用収益することができなくなり、仮換地を使用収益する。

施行者

従前地のある場所について工事を行うことができるようになる。

※ 換地先に障害物件がある場合

仮換地の使用収益開始の日を効力発生(従前の宅地の使用収益停止)の日とは別に定めることができる。

従前地の明渡しから仮換地の使用収益開始の日まで、補償を行う。

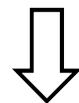
不動産に係わる行政法規

## 換地処分(=事業完了)

### 換地処分

区画整理工事が完了した後、従前の宅地の所有者、権利者に対して  
土地を割り当てる

工事完了後は関係権利者に通知され、公告がなされる。



**土地区画整理事業 完了**

## 不動産に係わる行政法規 換地処分の効果

- ①換地計画において定められた換地は、換地処分の広告があった日の翌日から従前の宅地と見なされる。
- ②換地を定めなかった従前の宅地に存する権利は、換地処分の広告があった日が終了した時に消滅する。
- ③地役権は、行使する利益のなくなったものを除き、なお従前の宅地の上に存する。(通行(囲繞地)地役権、眺望地役権など)
- ④清算金は換地処分の公告の日の翌日に確定する。
- ⑤保留地は換地処分の公告の日の翌日において、施行者が取得する。
- ⑥事業の施行により設置された公共施設について
  - ・管理:換地処分の公告の日の翌日において、原則として市町村の管理となる
  - ・用地の帰属:原則として、同じくその公共施設を管理すべき者(市町村)に帰属

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を  
参照して作成しています。

