

国都市第231号
平成26年1月30日

青森県
岩手県
宮城県
福島県
茨城県
千葉県
仙台市

各土地区画整理担当部局長あて

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の 早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて

津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた方策について、下記のとおり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知されたい。

記

1. 工事のための仮換地指定の活用について

被災地においては、早期の復興を実現するため、土地区画整理事業による工事に早期に着手することが必要となる場合がある。

このような場合に活用できる方法として、「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について」（平成25年3月11日国都市第312号、各対象県・指定都市土地区画整理担当部局長あて国土交通省都市局市街地整備課長通知）により、仮換地の指定前に土地の所有者等との調整によりその承諾を得て工事に着手する方法を周知し、活用されているところであるが、この方法に加え、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第98条第1項が「土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合」等に仮換地を指定することができる」と規定していることを踏まえ、特に土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事に早期に着手する必要がある場合には、以下の手続により、工事のための仮換地を指定し、工事に着手することができるものと解する。

なお、以下の手続については、一の土地区画整理事業の施行地区の全部又は一部について行うことが可能である。

2. 工事のための仮換地指定の具体的手続のあり方について

(1) 仮換地（第一段階）の指定

工事が必要な施行地区内の宅地については、現位置に仮換地（第一段階）を指定する。この仮換地（第一段階）の指定は、工事の実施のみを目的とするものであり、事業計画に定められた減歩率と関わりなく、かつ、換地設計に向けた検討・調整が十分に進捗していない段階で行うものであるため、減歩は行わないものとする。また、仮換地（第一段階）の指定の対象となる土地は、原則として、指定時において使用又は収益が行われていない土地とする。

仮換地（第一段階）の指定により、法第80条に基づき、施行者は、土地の所有者等の同意を得ることなく、当該仮換地上において、土地区画整理事業の工事を行うことが可能となる。

仮換地（第一段階）は、工事のために指定されるものであるから、土地の所有者等は、これを使用又は収益することができない。

仮換地（第一段階）の指定の後には、施行者は、可能な限り速やかに換地設計に向けた検討・調整を進め、仮換地（第二段階）を指定するものとする。

(必要となる手続)

- ・ 土地区画整理審議会に対して、仮換地（第一段階）は、工事のため指定するものであり、追って仮換地（第二段階）（下記（3）参照）を指定する旨を説明する。
- ・ 土地の所有者等に対し、以下の①、②の事項を通知する（ひな形は別紙1）。
 - ① 仮換地（第一段階）は、工事のために指定するものであって、移転先地及びその地積等は、（3）の仮換地（第二段階）の指定に伴い通知されることとなること。
 - ② 法第99条第2項に基づき、法第98条第5項又は第6項の仮換地（第一段階）の指定の通知に併せて、「仮換地（第一段階）について使用又は収益を開始することができる日」について「別に定めて通知する日」として土地の所有者等に通知するとともに、下記a)及びb)の内容を通知する。
 - a) 従前の宅地については、仮換地（第一段階）の指定の効力発生の日から、使用又は収益ができなくなるとともに、仮換地（第一段階）についても、工事のため指定されるものであるため、使用又は収益することができないこと。
 - b) 仮換地（第二段階）の指定通知に記載される「仮換地（第二段階）について使用又は収益を開始することができる日」から、仮換地（第二段階）について、使用又は収益することができるようになること。

(2) 工事の着手

仮換地（第一段階）上において、土地のかさ上げ工事等、必要な工事に着手する。

(3) 仮換地（第二段階）の指定

工事の進捗等に応じ、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地（第一段階）を変更し、現在一般的に行われている仮換地指定と同様に、移転先地に仮換地（第二段階）を指定する（ひな形は別紙2）。

*注 通常生ずべき損失の補償について

仮換地の指定により土地の使用又は収益を停止した場合には、法第101条第1項に基づき、通常生ずべき損失として、固定資産税等相当額や、土地の使用不能に伴う逸失利益を補償するのが通例である。しかし、津波被災地市街地においては、固定資産税等が免除されていること、仮換地となる土地の使用が現実に不能となっていることに伴い逸失利益が生じない場合も多いことから、通常生ずべき損失が発生しないことも想定される。

換地設計に向けた検討・調整に長期を要し、かつ、特に早期に工事着手する必要がある津波被災市街地の地区においては、以上のような「工事のための仮換地指定」を適時・適切に活用し、復興に係る工事着手の早期化に努められたい。

〇〇第 号
平成 年 月 日
<指定番号 >

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇 〇〇 様

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
施行者 〇〇市(町村)
代表者 〇〇市(町村)長 〇〇 〇〇 印

仮換地(第一段階)指定通知

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業施行地区内のあなたが所有する宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により下記のとおり仮換地(第一段階)を指定しますので、同条第5項及び第99条第2項の規定により通知します。下記注のとおり、本通知は工事のために行う仮換地(第一段階)の指定を通知するものであり、今後、移転先地に仮換地(第二段階)を指定することを予定しております。

記

従前の宅地			仮換地(第一段階)			記 事
町丁目 ・地番	地目	登記地積 (基準地積)	町丁目 ・地番	地目	登記地積 (基準地積)	
		m ² ()			m ² ()	
仮換地(第一段階)の指定の効力発生の日					平成〇年〇月〇日	
仮換地(第一段階)について使用又は収益を開始することができる日					別に定めて通知する日	

(注)あなたが所有する土地について以下のとおり、二段階の仮換地指定を予定しております。

- ① 仮換地(第一段階)の指定は、土地区画整理法第98条第1項に基づき、工事のために実施するものです。
この通知記載の「仮換地(第一段階)の指定の効力発生の日」から、従前の宅地については、使用し、又は収益することができなくなります。また、仮換地(第一段階)は、工事のために指定するものですので、使用し、又は収益することはできません。
- ② 換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地(第一段階)を変更し、移転先地に仮換地(第二段階)を指定し、その位置、地積等を通知します。
- ③ 仮換地(第二段階)の指定通知に記載される「仮換地(第二段階)について使用又は収益を開始することができる日」から、仮換地(第二段階)について、使用し、又は収益することができるようになります。

<教示>この通知について不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に〇〇県知事に審査請求をすることができます(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第15条に規定されています。)

また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日)から6箇月以内に〇〇市を被告として訴訟を提起することができます。

〇〇第 号
平成 年 月 日
<指定番号 >

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇 〇〇 様

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
施行者 〇〇市(町村)
代表者 〇〇市(町村)長 〇〇 〇〇 印

仮換地(第二段階)指定通知

平成〇年〇月〇日付け〇〇第 号<指定番号 >にて通知しました仮換地(第一段階)指定について、下記のとおり変更します。

本通知は、下記注のとおり、工事のために指定した仮換地(第一段階)を変更し、移転先地に仮換地(第二段階)を指定するものです。

記

従前の宅地			仮換地(第一段階)			仮換地(第二段階)				記事
町丁目 ・地番	地 目	登記地積 (基準地積)	町丁目 ・地番	地 目	登記地積 (基準地積)	街区 番号	符 号	位置	地積	
		m ²			m ²			添付図 面のと おり	約 m ²	
仮換地(第二段階)の指定の効力発生の日						平成〇年〇月〇日				
仮換地(第二段階)について使用又は収益を開始することができる日							平成〇年〇月〇日(※)			

(※)本通知の段階で具体的な日付を示すことができない場合は、「別に定めて通知する」とした上で、別途通知することとなる。

(注)

① あなたが所有する土地について、平成〇年〇月〇日付け〇〇第 号<指定番号 >にて、仮換地(第一段階)を指定したところです。

この仮換地(第一段階)は、土地区画整理法第98条第1項に基づき、工事のために指定したものです。

② 今般、換地設計に向けた検討・調整が進捗したため、本通知により、仮換地(第一段階)の指定を変更し、移転先地に仮換地(第二段階)を指定します。

<教示>この通知について不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に〇〇県知事に審査請求をすることができます(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第15条に規定されています。)

また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日)から6箇月以内に〇〇市を被告として訴訟を提起することができます。

(添付図面省略)