

土地区画整理事業運用指針 説明付き新旧対照表（「換地計画」部分（V-2からV-1に移動）対照版）

改正後	改正前	説明
<p>V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方</p> <p>V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方</p> <p>5. <u>換地設計・換地計画</u></p> <p><運用に当たっての基本的な考え方></p> <p>(1) 換地計画の作成</p> <p>土地区画整理事業の施行者は、<u>施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない</u>（法第86条第1項）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないと<u>されている</u>（法第87条第1項）。</p> <p>(2) 基準に基づく換地計画</p> <p>換地計画では、<u>公正で客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、施行地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。</u></p> <p>(3) 換地照応の原則</p> <p>換地計画において換地を定める場合においては、<u>換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない</u>（法第89条第1項）。</p> <p>(4) 換地の特例</p> <p>換地はそれぞれの従前地に対して照応するように<u>施行者が定めることが原則である。法第89条第</u></p>	<p>V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方</p> <p>V-2 土地区画整理業の完了手続に係る運用のあり方</p> <p>1. <u>換地計画</u></p> <p><運用にあたっての基本的考え方></p> <p>(1) 換地計画の作成</p> <p>土地区画整理事業の施行者は、<u>施行地区内の換地処分を行うため換地計画を定めなければならない</u>（法第86条）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならない<u>ことになっている。</u>（法第87条）</p> <p>(2) 基準に基づく換地計画</p> <p>換地計画では、<u>客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、これらは地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。</u></p> <p>(3) 換地照応の原則</p> <p>換地計画において換地を定める場合においては、<u>換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない</u>（法第89条）。</p> <p>(4) 換地の特例</p> <p>換地はそれぞれの従前地に対して照応するように<u>施行者が定めることが原則である。法第89条の</u></p>	<p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>正確に記述。 表現の適正化。</p>

<p><u>1項の照応の原則のうち、位置ないし地籍の照応の例外として、法及び他の法律において以下が規定されているので、施行地区の実状に応じて、これらを適用して換地設計を行うことが望ましい。</u></p> <p>① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合（<u>法第89条の2</u>）</p> <p>② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合（<u>法第89条の3</u>）</p> <p>③ 所有者又は借地権者の申出により高度利用推進区に換地又は土地の共有持分を交付する場合（<u>法第89条の4</u>）</p> <p>④ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（<u>法第90条</u>）</p> <p>⑤ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（<u>法第91条</u>）</p> <p>⑥ 宅地の共有化（共有換地）の場合（<u>法第91条第3項</u>）</p> <p>⑦ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（<u>法第92条</u>）</p> <p>⑧ 宅地の立体化（立体換地）の場合（<u>法第93条</u>）</p> <p>⑨ 特別の宅地に関する措置の場合（<u>法第95条</u>）</p> <p>⑩ <u>他の法律の規定により換地を交付する場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>大都市法：共同住宅区、集合農地区</u> ・ <u>都市再生法：防災住宅建設区、誘導施設整備区</u> ・ <u>津波防災地域づくりに関する法律：津波防災住宅等建設区</u> ・ <u>大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法：鉄道施設区</u> ・ <u>被災市街地復興特別措置法：復興共同住宅区</u> 	<p>照応の原則の例外として、法では以下のことを規定しているので、当該地区の実状に応じて、これらを適切に組み合わせて換地設計を行うことが望ましい。</p> <p>① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合（<u>法第85条の2</u>）</p> <p>② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合（<u>法第85条の3</u>）</p> <p>③ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（<u>法第90条</u>）</p> <p>④ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（<u>法第91条</u>）</p> <p>⑤ 宅地の共有化（共有換地）の場合（<u>法第91条第3項</u>）</p> <p>⑥ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（<u>法第92条</u>）</p> <p>⑦ 宅地の立体化（立体換地）の場合（<u>法第93条</u>）</p> <p>⑧ 特別の宅地に関する措置の場合（<u>法第95条</u>）</p>	<p>正確に記述。 表現の適正化。</p> <p>申出ではなく換地を規定した条を記載。</p> <p>申出ではなく換地を規定した条を記載。</p> <p>高度利用推進区制度創設に対応。</p> <p>他の法律における換地特例について列挙。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>大規模災害からの復興に関する法律：復興住宅等建設区</u> ・ <u>東日本大震災復興特別区域法：津波復興住宅等建設区</u> <p>(5) 土地評価に当たっての基本的な考え方 土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、<u>関係権利者</u>にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、<u>関係権利者の理解</u>の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。</p> <p>このため、<u>地方公共団体施行等の土地区画整理事業</u>においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第65条、第71条の5）。</p> <p>また、<u>土地区画整理事業の施行地区の一部の土地の区域に立体都市計画が定められる場合には、当該立体都市計画が定められる区域における換地</u>については、<u>宅地の利用に制約を受けることとなるため、その宅地の利用の制約を勘案した土地評価に基づき換地を定めることなどにより、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮し、関係権利者の理解の得られるものとすべきである。</u></p> <p>なお、<u>既成市街地において、土地区画整理事業により公共施設の整備とあわせて敷地の整形化や街区の再編を行い、建築物の整備により土地の有効・高度利用を図る場合は、公共用地の増加ではなく、容積率の上昇による収益性の向上が宅地の</u></p>	<p><u>⑨ 保留地を定める場合（法第96条）</u></p> <p>(5) 土地評価にあたっての基本的考え方 土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、<u>地権者等</u>にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、<u>地権者等の理解</u>の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。</p> <p>このため、<u>地方公共団体等が施行する土地区画整理事業</u>においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第65条、<u>第71条、第71条の5</u>）。</p>	<p>換地の特例ではないため削除。</p> <p>表現の統一。</p> <p>表現の統一。</p> <p>「地方公共団体施行等」の定義に対応。</p> <p>行政庁施行の廃止に対応。 立体都市計画による利用制約勘案を記述。</p> <p>収益還元法等の手法活用について記述。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

利用の増進に直結することがあるため、一般的に用いられている路線価式評価法以外の収益還元法等の手法を活用することが考えられる。

<個別の留意事項>

(1) 換地計画の策定に当たっての留意事項

法第89条第1項でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、定められた換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、施行地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、換地は、法第89条第1項の基準のもと、施行者の合目的の見地からの裁量的判断に委ねざるを得ない面があり、換地の位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも照応しない場合であっても、直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、又は、格別合理的な根拠なくして、近隣の換地と比較して甚だしく不利益な取扱いを受けたという社会通念上不照応であると言わざるを得ない場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断に当たっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。したがって、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになる

<運用上の留意事項>

(1) 換地計画の策定にあたっての留意事項

法第89条でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、指定された換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、土地区画整理地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、指定された換地が、位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも符号しない場合であっても、当該換地指定処分が直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、または、格別合理的な根拠なくして、近隣の権利者と比較して甚だしく不利益な取扱いを受けたという場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断にあたっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。従って、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるの

表現の適正化。

下記の仮換地指定処分取消請求事件最高裁昭和63年（行ツ）104号平成元年10月3日判決を踏まえて記載。

…(略)…仮換地指定処分を行うに当たっては、区画整理法第89条第1項所定の基準の枠内において、施行者の合目的の見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定しがたいところである。…(略)…法第89条第1項所定の照応の各要素を総合的に考慮してもなお、社会通念上不照応であると言わざるを得ない場合においては、右裁量的判断を誤った違法なものと判断すべきである。

<p>ので留意すべきである。</p> <p>② 地積 宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。</p> <p>③ 土質・水利 土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。</p> <p>④ 利用状況 利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、地権者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。</p> <p>⑤ 環境 環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。</p> <p>(2) 住宅先行建設区への換地等に当たっての留意事項</p> <p>① 住宅先行建設区への換地の申出についての留意事項</p> <p>イ. 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われない場合に講じられる措置等を</p>	<p>で留意すべきである。</p> <p>② 地積 宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。</p> <p>③ 土質・水利 土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。</p> <p>④ 利用状況 利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、権利者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。</p> <p>⑤ 環境 環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。</p> <p>(2) 住宅先行建設区設定にあたっての留意事項</p> <p><u>住宅先行建設区への換地の申出については次のことに留意すべきである。</u></p> <p>① 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われない場合に講じられる措置等を含む）、仮</p>	<p>項目を内容に一致。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

<p>含む)、仮換地の使用収益開始見込み時期、金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。</p> <p>ロ. 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。</p> <p>ハ. 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。</p> <p>1) 専用住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）</p> <p>2) その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること <p>ニ. 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。</p> <p>ホ. 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。</p> <p>ヘ. 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の</p>	<p>換地の使用収益開始見込み時期、金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。</p> <p>②. 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。</p> <p>③. 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。</p> <p>イ. 専用住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）</p> <p>ロ. その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること <p>④. 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。</p> <p>⑤. 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。</p> <p>⑥. 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>の住宅を建設しようとする意向を把握するための手続として設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。</p> <p>② <u>住宅先行建設区への換地に当たっての留意事項</u></p> <p>住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分に当たっては、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。</p> <p>③ <u>住宅先行建設区における住宅の建設に当たって留意事項</u></p> <p>イ. 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。</p> <p>ロ. 法第117条の2第1項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間が経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。</p> <p>ハ. 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の</p>	<p>住宅を建設しようとする意向を把握するための手続きとして設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。</p> <p><u>住宅先行建設区への換地に当たっては次のことに留意すべきである。</u></p> <p>① <u>住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分に当たっては、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。</u></p> <p><u>住宅先行建設区における住宅の建設に当たっては次のことに留意すべきである。</u></p> <p>① 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。</p> <p>② 法第117条の2第1項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間が経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。</p> <p>③ 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関</p>	<p>項目を内容に一致。</p> <p>項目を内容に一致。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

<p>促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、独立行政法人住宅金融支援機構等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和46年法律第32号）に基づく利子補給等の啓蒙・普及に努めることが望ましい。</p> <p>二 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第117条の2第3項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。</p> <p>(3) 市街地再開発事業区への換地等に当たっての留意事項</p> <p>市街地再開発事業区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。</p> <p>① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の3第4項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、<u>市街地再開発事業区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。</u></p> <p>② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が</p>	<p>する法律に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、住宅金融公庫等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和46年法律第32号）に基づく利子補給等の啓蒙・普及に努めることが望ましい。</p> <p>④ 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第117条の2第3項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。</p> <p>(3) 市街地再開発事業区設定にあたっての留意事項</p> <p>市街地再開発事業区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。</p> <p>① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の3第4項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、<u>他の宅地の換地を法第89条の照応の原則に従い市街地再開発事業区内に定めることも考えられる。</u></p> <p>② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が</p>	<p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>項目を内容に一致。</p> <p>従前に市街地再開発事業区内に位置していた宅地についての記述であることを明確化。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

<p>行われる場合における仮換地の指定に当たっては、市街地再開発事業における手続を円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。</p> <p><u>(4) 高度利用推進区への換地等に当たっての留意事項</u></p> <p><u>高度利用推進区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。</u></p> <p>① <u>高度利用推進区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、一人で、又は数人共同して、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第1項）。また、施行地区内の宅地について所有権を有する者は、施行者に対し、数人共同して、換地計画において当該宅地について換地を定めないで高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第2項）。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地又は共有持分を与える土地を高度利用推進区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の4第5項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、高度利用推進区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。</u></p> <p>② <u>高度利用推進区の面積は、高度利用推進区への申出量を見込んで定めることとなるが、地権者のやむを得ない理由により、申出量が高度利</u></p>	<p>行われる場合における仮換地の指定に<u>あ</u>たっては、市街地再開発事業における手続<u>き</u>を円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。</p>	<p>高度利用推進区制度創設に対応。 (3)と同様に記述。</p> <p>申出量が少なかった場合の対応を例示。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

<p><u>用推進区の面積より少なかった場合には、施行者が保留地等を設定することなどにより対応することも考えられる。</u></p> <p>(5) <u>大都市法に基づく特例制度の活用</u>に当たっての留意事項</p> <p><u>大都市法では、特定土地区画整理事業における共同住宅区や集合農地区等の制度について規定されており、それぞれの運用に当たっては、次の事項について留意すべきである。</u></p> <p>① <u>共同住宅区への換地等に当たっての留意事項</u></p> <p>共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするに当たっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。</p> <p>また、共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。</p> <p><u>イ. 共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。</u></p> <p><u>ロ. 共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時から相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。</u></p>	<p>(4) <u>共同住宅区設定に当たっての留意事項</u></p> <p><u>共同住宅区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。</u></p> <p><u>イ. 共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするに当たっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。</u></p> <p><u>ロ. 共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。</u></p> <p><u>1) 共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。</u></p> <p><u>2) 共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時より相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。</u></p>	<p>項目を内容に一致。</p> <p>IV-2、2.(6)の事業計画についての記載部分での構成にあわせて大都市法の制度をまとめて記述。</p> <p>表現の適正化。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>② 集合農地区への換地等に当たっての留意事項</u></p> <p>集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第106条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるに当たって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるに<u>当たっては</u>、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるものとその他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。</p> <p><u>③ 義務教育施設用地設定に当たっての留意事項</u> 換地計画における義務教育施設用地の設定に<u>当たっては</u>、<u>施行地区の周辺を含む地域における将来の義務教育施設の配置等について義務教育施設設置義務者と事前に十分調整することが望ましい。</u></p> <p><u>(6) 津波防災住宅等建設区への換地等に当たっての留意事項</u> 津波防災住宅等建設区への換地の申出に際しては、<u>施行者は、津波防災住宅等建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。</u> <u>申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定めた津波防災住宅等建設区の宅地の面積に相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。</u></p>	<p><u>(5) 集合農地区設定に当たっての留意事項</u> <u>集合農地区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。</u></p> <p><u>イ. 集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第106条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるに当たって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるに<u>あ</u>たっては、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるものとその他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。</u></p>	<p>項目を内容に一致。 留意事項の複数列举時の表現であるため削除。</p> <p>IV-2、2.(6)③から移動。</p> <p>下記の平成24年3月9日付け国都計第138号等通知の第6、1(2)の記述を踏まえて記載。</p> <p>(2) 留意事項 津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、あらかじめ施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅及び公益的施設が建設される見込みを把握することが必要である。また、津波防災住宅等建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める津波防災住宅等建設区の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>(7) <u>誘導施設整備区への換地等に当たっての留意事項</u> <u>誘導施設整備区への換地の申出に際しては、施行者は、誘導施設整備区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。</u> <u>また、どのような誘導施設をどのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等と十分に合意形成を図るべきである。</u></p> <p>(8) <u>防災住宅建設区への換地等に当たっての留意事項</u> <u>防災住宅建設区への換地の申出に際しては、施行者は、防災住宅建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。</u> <u>申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定めた防災住宅建設区の宅地の面積に相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、防災住宅建設区の区域等の変更を行う必要がある。</u></p> <p>(9) <u>立地適正化計画に記載された事業の特例に係る換地等に当たっての留意事項</u> <u>特に、地方都市の中心部等においては、土地区画整理事業を活用して公益的施設の整備や立地適正化計画に基づく誘導施設の誘致を行おうとする際、施行地区が既成市街地の比較的狭い地域で、</u></p>		<p>住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。</p> <p>下記の都市計画運用指針IV-2-4、A-4.の2.の最後の記述を踏まえて記載。 <u>誘導施設整備区制度を活用して土地区画整理事業を施行するにあたっては、どのような誘導施設を、どのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等と十分に合意形成を図るべきである。</u></p> <p>(6)と同様に記述。</p> <p>下記の都市計画運用指針IV-2-4、A-4.の記述を踏まえて記載。 <u>地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保するため、土地区画整理事業を活用することが想</u></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

かつ、まとまった用地を確保する必要がある場合には、換地設計上の技術的制約が大きく、位置が照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、都市再生法第105条では、立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域を含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行される土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係権利者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合には、当該事業の施行者は、各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能であり、換地計画の縦覧等の規定を適用しないこととされている。

(10) 任意の申出換地等に伴う留意事項

より良い市街地の形成のため事業上必要となる場合等において、住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない任意の申出換地（以下(10)において単に「申し出換地」という。）を行うことが考えられる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があつ

(6) 申出換地等に伴う留意事項

住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があつた場合に、施行者は、公

定される。

1. 施行地区内の権利者の全ての同意を得た場合における換地の決定

事業の施行地区が既成市街地の比較的狭い地域となり、かつ、まとまった用地を確保するためには、換地設計上の技術的制約が大きく、土地区画整理法第89条の規定（照応の原則）に即して、照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、このような地区での土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係地権者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合は、当該事業の施行者は、立地適正化計画策定者と協議の上、同計画に当該事業を記載することにより、照応の原則によらず各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能である。

…(略)…

表現の適正化。

<p>た場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。</p> <p>また、このほか、<u>地権者の意向等に対し総合照応の範囲内で工夫を凝らして弾力的かつ柔軟に換地を定めている事例もある。</u></p> <p>申出換地を行う場合には、上記の趣旨のほか、申出をしなかった者についての換地を定めるに当たって、照応の原則に従って換地を定める必要があることに加え、さらに以下の点に留意する必要がある。</p> <p>① 情報提供と機会均等</p> <p>申出換地を行おうとする場合には、<u>地権者全てがその情報を知り得る状況を確認する必要がある。</u>このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うとともに、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。</p> <p>また、換地の申出に当たっては、<u>地区内の地権者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。</u>ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。</p> <p>② 関係権利者の意思確認</p> <p>申出換地の実施に当たっては、<u>照応の原則によらずに換地を定めることについて、対象とする特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員の合意・申出が必要であり、文書により意思の確認を行う等、十分に関係権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。</u></p>	<p>益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。</p> <p>申出換地を行う場合には、上記の趣旨の他、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要があること<u>のほか</u>、さらに以下の点に留意する必要がある。</p> <p>① 情報提供と機会均等</p> <p>申出換地を行おうとする場合には、<u>権利者全てがその情報を知らされる必要がある。</u>このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うと<u>共に</u>、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。</p> <p>また、換地の申出にあたっては、<u>地区内権利者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。</u>ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。</p> <p>② 権利者の意思確認</p> <p>申出換地の実施にあたっては、<u>関係する権利者の合意が必要であり、権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。</u></p>	<p>総合照応の範囲内の工夫があることを明示。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>正確に記述。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

(11) 保留地の設定に当たっての留意事項

組合施行等の土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる（法第96条第1項）。

一方、地方公共団体施行等の土地区画整理事業の場合は、事業施行後の宅地価額の総額が事業施行前の宅地価額の総額を超える場合においてのみ、事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する価額を超えない価額の土地を保留地として定めることができる（法第96条2項）。

また、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第9条第11項に規定する認定基本計画に定められた事業、バリアフリー法第25条に規定する基本構想に定められた事業等であつて、地方公共団体施行等のものにあつては、各法令に規定する施設等の用に供するため、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる。換地計画における保留地の特例を活用する場合には、各計画等において各法令に規定する施設等を記載することに留意する必要がある。

下記の法第96条の規定を踏まえて記載。

第九十六条 第三条第一項から第三項までの規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる。

2 第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額…(略)…がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる。

下記の中心市街地の活性化を図るための基本的な方針の第4章2.(2)の記述を踏まえて記載。

また、認定基本計画に位置付けられた土地区画整理事業において、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めないで、保留地として定める場合には、基本計画において、土地区画整理事業と併せて整備する都市福利施設又は公営住宅等について記載する。

下記の移動等円滑化の促進に関する基本方針四5(1)②の記述を踏まえて記載。

なお、土地区画整理事業の換地計画において

<p>(12) <u>立体換地の活用に当たっての留意事項</u> <u>立体換地を行う場合は、法第87条第2項の規定に基づく清算金以外の事項のみの換地計画により、遅くとも立体換地建築物の利用が始まる前までに、可能であれば当該建築物の工事着手前に換地計画の認可を受けることで、権利が不明確なままに当該建築物の工事や利用が行われることを回避することが望ましい。</u></p>		<p>定める保留地の特例を活用し、土地区画整理事業と併せて生活関連施設又は一般交通用施設（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第二条第五項に規定する公共施設を除く。）であつて基本構想において定められた施設を整備しようとする場合には、それぞれの施設の主な用途、おおむねの位置等についても記載する必要がある。</p> <p>立体換地制度の活用に当たっての留意事項を新たに記述。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------