

## 土地区画整理法（抜粋）

### 目次

第一章 総則（第一条—第三条の四）

第二章 施行者

第一節～第三節 略

第四節 都道府県及び市町村（第五十二条—第六十五条）

第五節～第六節 略

第三章 土地区画整理事業

第一節 通則（第七十二条—第八十五条の四）

第二節 換地計画（第八十六条—第九十七条）

第三節 仮換地の指定（第九十八条—第一百二条）

第四節 換地処分（第一百三—第一百八条）

第五節 減価補償金（第九九条）

第六節 清算（第一百—第一百二条）

第七節 権利関係の調整（第一百三—第一百七条）

第八節～第九節 略

第四章～第七章 略

附則 略

### 第一章 総則

（この法律の目的）

**第一条** この法律は、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により、健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

**第二条** この法律において「土地区画整理事業」とは、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、この法律で定めるところに従つて行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

2 前項の事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合においては、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれるものとする。

3 この法律において「施行者」とは、土地区画整理事業を施行する者をいう。

4 この法律において「施行地区」とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域をいう。

5 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

7 この法律において「借地権」とは、借地借家法（平成三年法律第九十号）にいう借地権をいい、「借地」とは、借地権の目的となつている宅地をいう。

8 この法律において「施行区域」とは、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十二条第二項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域をいう。

（土地区画整理事業の施行）

**第三条** 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及

び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

- 2 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
- 3 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社で次に掲げる要件のすべてに該当するものは、当該所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
  - 一 土地区画整理事業の施行を主たる目的とするものであること。
  - 二 公開会社（会社法（平成十七年法律第八十六号）第二条第五号に規定する公開会社をいう。）でないこと。
  - 三 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。
  - 四 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有する借地権の目的となつているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となつている宅地の総地積との合計の三分の二以上であること。この場合において、これらの者が宅地の共有者又は共同借地権者であるときは、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積に当該者が有する所有権又は借地権の共有持分の割合を乗じて得た面積を、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地について当該者が有する宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積とみなす。
- 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
- 5 国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不相当であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる。

（独立行政法人都市再生機構の施行する土地区画整理事業）

**第三条の二** 独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が一体的かつ総合的な住宅市街地その他の市街地の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るため必要な土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

- 2 前項に規定するもののほか、独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が国の施策上特にその供給を支援すべき賃貸住宅の敷地の整備と併せてこれと関連する市街地の整備改善を図るための土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

（地方住宅供給公社の施行する土地区画整理事業）

**第三条の三** 地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあつては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

（都市計画事業として施行する土地区画整理事業）

**第三条の四** 施行区域の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行する。

- 2 都市計画法第六十条から第七十四条までの規定は、都市計画事業として施行する土地区画整理事業には適用しない。
- 3 施行区域内における建築物の建築の制限に関しては、都市計画法第五十三条第三項中「第六十五条第一項に規定する告示」とあるのは「土地区画整理法第七十六条第一項各号に掲げる公告」と、「当該告示」とあるのは「当該公告」とする。

## 第二章 施行者

### 第一節～第三節 略

### 第四節 都道府県及び市町村

(施行規程及び事業計画の決定)

**第五十二条** 都道府県又は市町村は、第三条第四項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする場合においては、施行規程及び事業計画を定めなければならない。この場合において、その事業計画において定める設計の概要について、国土交通省令で定めるところにより、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業について事業計画を定めた場合においては、都道府県にあつては前項に規定する認可をもつて都市計画法第五十九条第二項に規定する認可と、市町村にあつては前項に規定する認可をもつて同条第一項に規定する認可とみなす。第四条第二項ただし書の規定は、この場合に準用する。

(施行規程)

**第五十三条** 前条第一項の施行規程は、当該都道府県又は市町村の条例で定める。

2 前項の施行規程には、左の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 土地区画整理事業の名称
- 二 施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区）に含まれる地域の名称
- 三 土地区画整理事業の範囲
- 四 事務所の所在地
- 五 費用の分担に関する事項
- 六 保留地を定めようとする場合においては、保留地の処分方法に関する事項
- 七 土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項（委員の報酬及び費用弁償に関する事項を除く。）
- 八 その他政令で定める事項

(事業計画)

**第五十四条** 第六条の規定は、第五十二条第一項の事業計画について準用する。

(事業計画の決定及び変更)

**第五十五条** 都道府県又は市町村が第五十二条第一項の事業計画を定めようとする場合においては、都道府県知事又は市町村長は、政令で定めるところにより、事業計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。この場合においては、市町村長は、あらかじめ、その事業計画を都道府県知事に送付しなければならない。

2 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

3 都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があつた場合においては、これを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。

4 都道府県知事は、都道府県都市計画審議会が前項の意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると議決した場合においては、都道府県が定めようとする事業計画については自ら必要な修正を加え、市町村が定めようとする事業計画についてはその市町村に対し必要な修正を加えるべきことを求め、都道府県都市計画審議会がその意見書に係る意見を採択すべきでないとして議決した場合においては、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

5 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用する。

6 都道府県知事又は市町村が第四項の規定により事業計画に修正を加えた場合（政令で定める軽微な修正を加えた場合を除く。）においては、その修正に係る部分について、更に第一項から本項までに規定する手続を行うべきものとする。

7 第五十二条第一項に規定する認可を申請する場合においては、施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区。以下この条において同じ。）及び設計の概要を表示する図書を提出しなければならない。

8 国土交通大臣又は都道府県知事は、第五十二条第一項に規定する認可をした場合においては、遅滞なく、国土交通大臣にあつては関係市町村長に、都道府県知事にあつては国土交通大臣及び関係市町村長に前項の図書の写しを送付しなければならない。

9 都道府県又は市町村が第五十二条第一項の事業計画を定めた場合においては、都道府県知事又

は市町村長は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の名称、事業施行期間、施行地区その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

- 10 市町村長は、前項の公告の日から第百三条第四項の公告の日まで、政令で定めるところにより、第八項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。
- 11 都道府県又は市町村は、第九項の公告があるまでは、事業計画をもつて第三者に対抗することができない。
- 12 都道府県又は市町村は、第五十二条第一項の事業計画において定めた設計の概要の変更をしようとする場合（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）においては、その変更について、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 13 第一項から第七項までの規定は、第五十二条第一項の事業計画を変更しようとする場合（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）について、第八項の規定は、設計の概要の変更の認可をした場合について、第九項から第十一項までの規定は、同条第一項の事業計画の変更をした場合について準用する。この場合において、第七項及び第八項中「第五十二条第一項」とあるのは「第五十五条第十二項」と、第七項中「を表示する」とあるのは「についての変更を表示する」と、第九項中「を公告し」とあるのは「についての変更に係る事項を公告し」と、第十一項中「事業計画をもつて」とあるのは「事業計画の変更をもつて」と読み替えるものとする。  
（土地区画整理審議会の設置）

**第五十六条** 都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、都道府県又は市町村に、土地区画整理審議会（以下この節において「審議会」という。）を置く。

- 2 施行地区を工区に分けた場合においては、審議会は、工区ごとに置くことができる。
- 3 審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項についてこの法律に定める権限を行う。
- 4 審議会は、その任務を終了した場合においては、廃止されるものとする。  
（審議会の組織）

**第五十七条** 審議会は、十人から五十人までの範囲内において、政令で定める基準に従つて施行規程で定める数の委員をもつて組織する。

（委員）

**第五十八条** 委員は、政令で定めるところにより、施行地区（工区ごとに審議회를置く場合においては、工区。以下本節において同じ。）内の宅地の所有者及び施行地区内の宅地について借地権を有する者が、それぞれのうちから各別に選挙する。この場合において、それぞれ選挙される委員の数は、施行地区内の宅地の所有者の総数と施行地区内の宅地について借地権を有する者の総数との割合におおむね比例しなければならない。

- 2 施行地区内の宅地について存する未登記の借地権で第八十五条第一項の規定による申告のないものは、その申告のない限り、前項の規定の適用については、存しないものとみなし、施行地区内の宅地について存する未登記の借地権で第八十五条第一項の規定による申告があつたもののうち同条第三項の規定による届出のないものは、その届出のない限り、前項の規定の適用については、その借地権の移転、変更又は消滅がないものとみなす。
- 3 都道府県知事又は市町村長は、土地区画整理事業の施行のため必要があると認める場合においては、第一項前段の規定にかかわらず、施行規程で定めるところにより、委員の定数の五分の一をこえない範囲内において、土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから委員を選任することができる。
- 4 施行地区内の宅地の所有者のうちから選挙された委員と施行地区内の宅地について借地権を有する者のうちから選挙された委員とは、相兼ねてはならない。
- 5 施行地区内の宅地の所有者又は施行地区内の宅地について借地権を有する者のうちからそれぞれ選挙された委員が当該権利を有しなくなつた場合及び委員が第六十三条第四項第二号又は第三号に掲げる者となつた場合においては、委員は、その地位を失う。
- 6 委員の任期は、五年をこえない範囲内において施行規程で定める。補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 施行地区内の宅地の所有者又は施行地区内の宅地について借地権を有する者は、それぞれの総数の三分の一以上の者の連署をもつて、その代表者から理由を記載した書面を都道府県知事又は

市町村長に提出して、それぞれそれらの者の選挙に係る委員の改選を請求することができる。

- 8 前項の規定による請求があつた場合においては、都道府県知事又は市町村長は、直ちにその請求の要旨を公表し、これを施行地区内の宅地の所有者又は施行地区内の宅地について借地権を有する者の投票に付さなければならない。
- 9 委員は、前項の規定による投票において過半数の同意があつた場合においては、その地位を失う。この場合においては、その委員について置かれる予備委員も、その地位を失う。
- 10 前三項に定めるものの外、委員の改選の請求及び第八項の規定による投票に関し必要な事項は、政令で定める。

(予備委員)

**第五十九条** 審議会に、施行規程で定めるところにより、施行地区内の宅地の所有者から選挙される委員及び施行地区内の宅地について借地権を有する者から選挙される委員についての予備委員をそれぞれ置くことができる。

- 2 予備委員の数は、施行規程で定めるものとし、その数は、それぞれ施行地区内の宅地の所有者から選挙すべき委員の数又は施行地区内の宅地について借地権を有する者から選挙すべき委員の数の半数をこえてはならない。但し、選挙すべき委員の数が一人の場合においては、一人とする。
- 3 予備委員には、前条第一項に規定する選挙において、当選人を除いて、施行規程で定める数以上の有効投票を得た者がある場合において、施行規程で定めるところにより、得票数の多い者から順次なるものとする。
- 4 前条第五項の規定は、予備委員について準用する。
- 5 前条第一項の規定により選挙された委員に欠員を生じた場合においては、施行規程で定めるところにより、予備委員をもつてこれを補充する。
- 6 予備委員の任期は、委員の任期による。

(委員の補欠選挙等)

**第六十条** 第五十八条第一項の規定により選挙された委員の欠員の数が施行規程で定める数をこえるに至つた場合において、前条第五項の規定により委員となるべき予備委員がないときは、政令で定めるところにより、補欠選挙を行わなければならない。

- 2 第五十八条第三項の規定により選任された委員に欠員を生じた場合においては、施行規程で定めるところにより、委員を選任しなければならない。

(審議会の会長)

**第六十一条** 審議会に、会長を置く。

- 2 会長は、委員のうちから委員が選挙する。
- 3 会長は、審議会を代表し、議事その他の会務を総理する。
- 4 会長は、委員として審議会の議決に加わることができない。
- 5 会長に事故がある場合においては、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

(審議会の招集、会議及び議事)

**第六十二条** 審議会は、都道府県知事又は市町村長が招集する。

- 2 審議会を招集するには、少くとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。但し、緊急を要する場合においては、二日前までにこれらの事項を委員に通知して、審議会を招集することができる。
- 3 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。

(委員の選挙権及び被選挙権)

**第六十三条** 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、委員の選挙について、各一箇の選挙権及び被選挙権を有する。

- 2 施行地区内の宅地についての所有権と借地権とをともに有する者は、前項の規定にかかわらず、宅地の所有者として、及び宅地について借地権を有する者として、それぞれ一箇の選挙権及び被選挙権を有する。
- 3 施行地区内の宅地について存する未登記の借地権で第八十五条第一項の規定による申告のないものは、その申告のない限り、前二項の規定の適用については、存しないものとみなし、施行地区内の宅地について存する未登記の借地権で第八十五条第一項の規定による申告があつたものの

うち同条第三項の規定による届出のないものは、その届出のない限り、前二項の規定の適用については、その借地権の移転、変更又は消滅がないものとみなす。

- 4 次の各号のいずれかに掲げる者は、第一項の規定にかかわらず、委員の被選挙権を有しない。
- 一 未成年者
  - 二 成年被後見人又は被保佐人
  - 三 禁錮（こ）以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者  
（審議会の会議が開かれない場合等の措置）

**第六十四条** 都道府県又は市町村は、審議会の意見を聞いて処分又は決定をすべき場合において、審議会が同一議題について再度招集されても、正当な理由がなく、会議を開かず、又は意見を提出しないときは、その意見を聞かずに処分又は決定をすることができるものとし、審議会の同意を得て処分又は決定をすべき場合において、審議会が同一議題について再度招集されても、正当な理由がなく会議を開かないときは、その同意を得ないで処分又は決定をすることができるものとする。  
（評価員）

**第六十五条** 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

- 2 前項の評価員は、非常勤とする。
- 3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

#### 第五節～第六節 略

### 第三章 土地区画整理事業

#### 第一節 通則

（測量及び調査のための土地の立入り等）

**第七十二条** 国土交通大臣、都道府県知事、市町村長又は独立行政法人都市再生機構理事長若しくは地方住宅供給公社理事長（以下「機構理事長等」という。）は、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施行の準備又は施行のために他人の占有する土地に立ち入って測量し、又は調査する必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。第三条第一項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者、個人施行者、組合を設立しようとする者、組合、同条第三項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者又は区画整理会社についても、その者が当該土地の属する区域を管轄する市町村長の認可を受けた場合においては、同様とする。

- 2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の三日前までにその旨を土地の占有者に通知しなければならない。ただし、同項前段に掲げる者にあつては、通知することが著しく困難である場合においては、公告をもつてその通知に代えることができる。
- 3 第一項の規定により、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとする場合においては、その立ち入ろうとする者は、立入りの際、あらかじめ、その旨をその土地の占有者に告げなければならない。
- 4 日出前及び日没後においては、土地の占有者の承諾があつた場合を除き、前項に規定する土地に立ち入ってはならない。
- 5 土地の占有者は、正当な理由がない限り、第一項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 6 第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う者が、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物又はかき、さく等を伐除しよ

うとする場合において、その所有者及び占有者がその場所にいないため、その承諾を得ることが困難であり、かつ、その現状を著しく損傷しないときは、同項前段に掲げる者又は同項後段に掲げる者（その命じた者又は委任した者を含む。）は、当該土地の属する区域を管轄する市町村長の認可を受けて、これを伐除することができる。この場合においては、植物又はかき、さく等を伐除した後、遅滞なく、その旨をその所有者及び占有者に通知しなければならない。

- 7 第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者又は前項の規定により植物若しくはかき、さく等を伐除しようとする者は、その身分を示す証票又は市町村長の認可証を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

（土地の立入等に伴う損失の補償）

**第七十三条** 国、都道府県、市町村若しくは機構等又は前条第一項後段に掲げる者は、同項又は同条第六項の規定による行為により他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

- 2 前項の規定による損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者が協議しなければならない。

- 3 前項の規定による協議が成立しない場合においては、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第九十四条第二項の規定による裁決を申請することができる。

- 4 国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は前条第一項後段に掲げる者は、同項又は同条第六項の規定による行為を自らし、又はその命じた者若しくは委任した者にさせた場合において、その行為により他人に損失を与えたと認めるときは、その損失の程度を証するために必要な資料を作成しておかなければならない。

（関係簿書の閲覧等）

**第七十四条** 国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は第七十二条第一項後段に掲げる者は、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のため必要がある場合においては、施行地区となるべき区域又は施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

（技術的援助の請求）

**第七十五条** 第三条第一項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者、個人施行者、組合を設立しようとする者、組合、同条第三項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者又は区画整理会社は都道府県知事及び市町村長に対し、市町村（同条第四項の規定により土地区画整理事業を施行する場合に限る。第二百三十三条第一項、第二百二十六条及び第二百二十七条の二第一項において同じ。）は国土交通大臣及び都道府県知事に対し、都道府県（第三条第四項の規定により土地区画整理事業を施行する場合に限る。第二百三十三条第一項、第二百二十六条及び第二百二十七条の二第一項において同じ。）は国土交通大臣に対し、機構等（第三条の二又は第三条の三の規定により土地区画整理事業を施行する場合に限る。第二百二十七条の二第一項において同じ。）は国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のために、それぞれ土地区画整理事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

（建築行為等の制限）

**第七十六条** 次に掲げる公告があつた日後、第二百三十三条第四項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- 一 個人施行者が施行する土地区画整理事業にあつては、その施行についての認可の公告又は施行地区の変更を含む事業計画の変更（以下この項において「事業計画の変更」という。）についての認可の公告

- 二 組合が施行する土地区画整理事業にあつては、第二十一条第三項の公告又は事業計画の変更についての認可の公告
  - 三 区画整理会社が施行する土地区画整理事業にあつては、その施行についての認可の公告又は事業計画の変更についての認可の公告
  - 四 市町村、都道府県又は国土交通大臣が第三条第四項又は第五項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、事業計画の決定の公告又は事業計画の変更の公告
  - 五 機構等が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にあつては、施行規程及び事業計画の認可の公告又は事業計画の変更の認可の公告
- 2 都道府県知事等は、前項に規定する許可の申請があつた場合において、その許可をしようとするときは、施行者の意見を聴かなければならない。
  - 3 国土交通大臣又は都道府県知事等は、第一項に規定する許可をする場合において、土地区画整理事業の施行のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を付することができる。この場合において、これらの条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。
  - 4 国土交通大臣又は都道府県知事等は、第一項の規定に違反し、又は前項の規定により付した条件に違反した者がある場合においては、これらの者又はこれらの者から当該土地、建築物その他の工作物又は物件についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、土地区画整理事業の施行に対する障害を排除するため必要な限度において、当該土地の原状回復を命じ、又は当該建築物その他の工作物若しくは物件の移転若しくは除却を命ずることができる。
  - 5 前項の規定により土地の原状回復を命じ、又は建築物その他の工作物若しくは物件の移転若しくは除却を命じようとする場合において、過失がなくてその原状回復又は移転若しくは除却を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣又は都道府県知事等は、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、これを原状回復し、又は移転し、若しくは除却すべき旨及びその期限までに原状回復し、又は移転し、若しくは除却しないときは、国土交通大臣若しくは都道府県知事等又はその命じた者若しくは委任した者が、原状回復し、又は移転し、若しくは除却する旨をあらかじめ公告しなければならない。

(建築物等の移転及び除却)

- 第七十七条** 施行者は、第九十八条第一項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合、第百条第一項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等(以下これらをこの条及び次条において「建築物等」と総称する。)を移転し、又は除却することが必要となつたときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。
- 2 施行者は、前項の規定により建築物等を移転し、又は除却しようとする場合においては、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨をその建築物等の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならない。
  - 3 前項の場合において、住居の用に供している建築物については、同項の相当の期限は、三月を下つてはならない。ただし、建築物の一部について政令で定める軽微な移転若しくは除却をする場合又は前条第一項の規定に違反し、若しくは同条第三項の規定により付された条件に違反して建築されている建築物で既に同条第四項若しくは第五項の規定により移転若しくは除却が命ぜられ、若しくはその旨が公告されたものを移転し、若しくは除却する場合については、この限りでない。
  - 4 第一項の規定により建築物等を移転し、又は除却しようとする場合において、施行者は、過失がなくて建築物等の所有者を確知することができないときは、これに対し第二項の通知及び照会をしないで、過失がなくて占有者を確知することができないときは、これに対し同項の通知をしないで、移転し、又は除却することができる。この場合においては、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨の公告をしなければならない。
  - 5 前項後段の公告は、官報その他政令で定める定期刊行物に掲載して行うほか、その公告すべき

内容を政令で定めるところにより当該土地区画整理事業の施行地区内の適当な場所に掲示して行わなければならない。この場合において、施行者は、公告すべき内容を当該土地区画整理事業の施行地区を管轄する市町村長に通知し、当該市町村長は、当該掲示がされている旨の公告をしなければならない。

- 6 第三項の規定は、第四項後段の規定により公告をする場合における期限について準用する。
- 7 施行者は、第二項の規定により建築物等の所有者に通知した期限後又は第四項後段の規定により公告された期限後においては、いつでも自ら建築物等を移転し、若しくは除却し、又はその命じた者若しくは委任した者に建築物等を移転させ、若しくは除却させることができる。この場合において、個人施行者、組合又は区画整理会社は、建築物等を移転し、又は除却しようとするときは、あらかじめ、建築物等の所在する土地の属する区域を管轄する市町村長の認可を受けなければならない。
- 8 前項の規定により建築物等を移転し、又は除却する場合においては、その建築物等の所有者及び占有者は、施行者の許可を得た場合を除き、その移転又は除却の開始から完了に至るまでの間は、その建築物等を使用することができない。
- 9 第七項の規定により建築物等を移転し、又は除却しようとする者は、その身分を示す証票又は市町村長の認可証を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

(移転等に伴う損失補償)

**第七十八条** 前条第一項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第二項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者（施行者が国土交通大臣である場合においては国。次項、第一百一条第一項から第三項まで及び第四百四条第十一项において同じ。）は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

- 2 前条第一項の規定により施行者が移転し、若しくは除却した建築物等又は同条第二項の照会を受けた者が自ら移転し、若しくは除却した建築物等が、第七十六条第四項若しくは第五項、都市計画法第八十一条第一項若しくは第二項又は建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第九条の規定により移転又は除却を命ぜられているものである場合においては、施行者は、前項の規定にかかわらず、これらの建築物等の所有者に対しては、移転又は除却により生じた損失を補償することを要しないものとし、前条第一項の規定によりこれらの建築物等を移転し、又は除却した場合におけるその移転又は除却に要した費用は、これらの建築物等の所有者から徴収することができるものとする。
- 3 第七十三条第二項から第四項までの規定は、第一項の規定による損失の補償について準用する。この場合において、同条第四項中「国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は前条第一項後段に掲げる者」とあるのは「施行者」と、「同項又は同条第六項」とあるのは「第七十七条第一項」と読み替えるものとする。
- 4 行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定は施行者（個人施行者、組合及び区画整理会社を除く。）が第二項の規定により費用を徴収する場合について、第四十一条の規定は組合又は区画整理会社が同項の規定により徴収する徴収金を滞納する者がある場合について準用する。この場合において、同条第一項から第三項までの規定中「組合」とあるのは「組合又は区画整理会社」と、同条第二項中「定款」とあるのは「定款又は規準」と、同条第四項中「組合の理事」とあるのは「組合の理事又は区画整理会社の代表者」と読み替えるものとする。
- 5 施行者は、前条第一項の規定により除却した建築物等に対する補償金を支払う場合において、その建築物等について先取特権、質権又は抵当権があるときは、その補償金を供託しなければならない。ただし、先取特権、質権又は抵当権を有する債権者から供託をしなくてもよい旨の申出があつた場合においては、この限りでない。
- 6 前項に規定する先取特権、質権又は抵当権を有する債権者は、同項の規定により供託された補償金についてその権利を行うことができる。

(土地の使用等)

**第七十九条** 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る施行者は、移転し、又は除却しなければならない建築物に居住する者を一時的に収容するために必要な施設、

公共施設に関する工事の施行のために必要な材料置場等の施設その他土地区画整理事業の施行のために欠くことのできない施設を設置するため必要がある場合においては、土地収用法で定めるところに従い、土地を使用することができる。

- 2 前項の規定により施行地区内の土地を使用する場合においては、土地収用法第二十八条の三及び第四百四十二条の規定は適用せず、同法第八十九条第三項中「第二十八条の三第一項」とあるのは、「土地区画整理法第七十六条第一項」とする。

**第八十条** 第九十八条第一項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合又は第百条第一項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合において、それらの処分に因り使用し、又は収益することができる者のなくなつた従前の宅地又はその部分については、施行者又はその命じた者若しくは委任した者は、その宅地の所有者及び占有者の同意を得ることなく、土地区画整理事業の工事を行うことができる。

(標識の設置)

**第八十一条** 施行者は、土地区画整理事業の施行に必要な測量を行うため、又は仮換地若しくは換地の位置を表示するため必要がある場合においては、国土交通省令で定める標識を設けることができる。

- 2 何人も、第百三条第四項の公告がある日までは、前項の規定により設けられた標識を施行者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくはき損してはならない。

(土地の分割及び合併)

**第八十二条** 施行者は、土地区画整理事業の施行のために必要がある場合においては、所有者に代わつて土地の分割又は合併の手続をすることができる。

- 2 施行者は、次条の規定による届出をする場合において、一筆の土地が施行地区の内外又は二以上の工区にわたるときは、その届出とともに、その土地の分割の手続をしなければならない。

(登記所への届出)

**第八十三条** 施行者は、第七十六条第一項各号に掲げる公告があつた場合においては、当該施行地区を管轄する登記所に、国土交通省令で定める事項を届け出なければならない。

(関係簿書の備付け)

**第八十四条** 施行者は、規準、規約、定款又は施行規程並びに事業計画又は事業基本方針及び換地計画に関する図書その他政令で定める簿書を主たる事務所に備え付けておかななければならない。

- 2 利害関係者から前項の簿書の閲覧又は謄写の請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(権利の申告)

**第八十五条** 施行地区（個人施行者の施行する土地区画整理事業に係るものを除く。）内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有し、又は有することとなつた者は、当該権利の存する宅地の所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し、又は当該権利を証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその権利の種類及び内容を施行者に申告しなければならない。

- 2 第十九条第三項（第三十九条第二項及び第五十一条の七第二項（第五十一条の十第二項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定による申告のあつた未登記の借地権は、前項の規定による申告があつたものとみなす。

- 3 第一項の規定による申告に係る登記のない権利（前項の規定により第一項の規定による申告があつたものとみなされた借地権を含む。）の移転、変更又は消滅があつた場合においては、当該移転、変更又は消滅に係る当事者の双方又は一方は、連署し、又は当該移転、変更若しくは消滅があつたことを証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその旨を施行者に届け出なければならない。

- 4 個人施行者以外の施行者は、議決権又は選挙権を行う者を確定するため必要がある場合においては借地権について、換地計画の決定又は仮換地の指定のため必要がある場合においては宅地についての所有権以外の権利について、その必要な限度において、第一項又は前項の規定にかかわらず、定款、規準又は施行規程で定めるところにより、一定期間第一項の申告又は前項の届出を受理しないこととすることができる。

- 5 個人施行者以外の施行者は、第一項の規定により申告しなければならない権利でその申告のな

いもの(第二項の規定により第一項の規定による申告があつたものとみなされた借地権を除く。)については、その申告がない限り、これを存しないものとみなして、次条第五項、第八十五条の三第四項、第八十五条の四第五項及び本章第二節から第六節までの規定による処分又は決定をすることができるものとし、第一項の規定による申告があつた施行地区内の宅地について存する登記のない権利(第二項の規定により第一項の規定による申告があつたものとみなされた借地権を含む。)で第三項の規定による届出のないものについては、その届出のない限り、その権利の移転、変更又は消滅がないものとみなして、次条第五項、第八十五条の三第四項、第八十五条の四第五項及び本章第二節から第六節までの規定による処分又は決定をすることができる。

6 組合が成立した後、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項又は第三項の規定により組合に対してされた申告又は届出は、第十四条第一項又は第二項に規定する認可を受けた者が受理するものとする。

(住宅先行建設区への換地の申出等)

**第八十五条の二** 第六条第二項(第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。)の規定により事業計画において住宅先行建設区が定められたときは、施行地区内の宅地の所有者で当該宅地についての換地に住宅を先行して建設しようとするものは、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、換地計画において当該宅地についての換地を住宅先行建設区内に定めるべき旨の申出をすることができる。

2 前項の規定による申出をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、施行者に、当該申出に係る宅地についての換地に建設しようとする住宅の建設に関する計画(次項及び第五項並びに第百十七条の二第一項及び第二項において「建設計画」という。)を提出しなければならない。

3 第一項の規定による申出に係る宅地について住宅の所有を目的とする借地権を有する者がいるときは、当該申出及び建設計画についてその者の同意がなければならない。

4 第一項の規定による申出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる公告があつた日から起算して六十日以内に行わなければならない。

一 事業計画が定められた場合 第七十六条第一項各号に掲げる公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更についての認可の公告を除く。)

二 事業計画の変更により新たに住宅先行建設区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告

三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い住宅先行建設区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告

5 施行者は、第一項の規定による申出があつた場合には、遅滞なく、当該申出が次に掲げる要件に該当すると認めるときは、当該申出に係る宅地を、換地計画においてその宅地についての換地を住宅先行建設区内に定められるべき宅地として指定し、当該申出が次に掲げる要件に該当しないと認めるときは、当該申出に応じない旨を決定しなければならない。

一 当該申出に係る宅地に建築物その他の工作物(容易に移転し、又は除却することができるもので国土交通省令で定めるものを除く。)が存しないこと。

二 当該申出に係る宅地に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利(住宅の所有を目的とする借地権及び地役権を除く。)が存しないこと。

三 当該申出に係る宅地についての換地に、第百十七条の二第一項に規定する指定期間を経過する日までに、建設計画に従つて住宅が建設されることが確実であると見込まれること。

6 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、遅滞なく、第一項の規定による申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。

7 施行者は、第五項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

8 施行者が第十四条第一項の規定により設立された組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の規定による申出は、同条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。

(市街地再開発事業区への換地の申出等)

**第八十五条の三** 第六条第四項(第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び

第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。)の規定により事業計画において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、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、換地計画において当該宅地についての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。

- 2 前項の規定による申出をしようとする者は、申出に係る宅地(市街地再開発事業区外のものに限る。)について、当該申出をする者以外に所有権若しくは地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、若しくは収益することができる権利(地役権を除く。)又は当該宅地に存する建築物その他の工作物の所有権若しくは賃借権その他の当該工作物を使用し、若しくは収益することができる権利を有する者があるときは、当該申出についてこれらの者の同意を得なければならない。
- 3 第一項の規定による申出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる公告があつた日から起算して六十日以内に行わなければならない。
  - 一 事業計画が定められた場合 第七十六条第一項各号に掲げる公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更についての認可の公告を除く。)
  - 二 事業計画の変更により新たに市街地再開発事業区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
  - 三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い市街地再開発事業区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
- 4 施行者は、第一項の規定による申出があつた場合においては、前項の期間の経過後遅滞なく、第一号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部を換地計画においてその宅地についての換地が市街地再開発事業区内に定められるべき宅地として指定し、第二号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地のうち一部を指定し、他の宅地について申出に応じない旨を決定しなければならない。
  - 一 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が市街地再開発事業区的面積を超えないこととなる場合
  - 二 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が市街地再開発事業区的面積を超えることとなる場合
- 5 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、遅滞なく、第一項の規定による申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。
- 6 施行者は、第四項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 7 施行者が第十四条第一項の規定により設立された組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の規定による申出は、同条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。  
(高度利用推進区への換地の申出等)

**第八十五条の四** 第六条第六項(第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の規定により事業計画において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、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、一人で、又は数人共同して、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。この場合において、借地権を有する者にあつては、当該借地権の目的となつている土地の所有権を有する者と共同でなければならない。

- 2 第六条第六項の規定により事業計画において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を有する者は、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、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。
- 3 前二項の申出は、次に掲げる要件のすべてに該当するものでなければならない。
  - 一 当該申出に係る宅地について、当該申出をする者以外に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利(地役権を除く。)が存しないこと。
  - 二 当該申出に係る宅地について、建築物その他の工作物(容易に移転し、又は除却することが

できるもので国土交通省令で定めるものを除く。)の所有権又は賃借権その他の当該工作物を使用し、若しくは収益することができる権利を有する者があるときは、これらの者の同意(当該申出をした者が、新たに高度利用推進区において高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域の都市計画に適合する建築物を建築することについての同意を含む。)が得られていること。

- 三 当該申出に係る宅地の地積(数人共同して申出をする場合にあっては、当該申出に係る宅地の地積の合計)が、高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域の都市計画において定められた建築物の建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)の最高限度及び建築物の建築面積の最低限度を勘案して、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るのに必要な地積の換地又は共有持分を与える土地を定めることができるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める規模以上であること。
- 4 第一項及び第二項の規定による申出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める公告があつた日から起算して六十日以内に行わなければならない。
  - 一 事業計画が定められた場合 第七十六条第一項各号に掲げる公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更についての認可の公告を除く。)
  - 二 事業計画の変更により新たに高度利用推進区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
  - 三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い高度利用推進区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
- 5 施行者は、第一項又は第二項の規定による申出があつた場合において、前項の期間の経過後遅滞なく、第一号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部を換地計画においてその宅地についての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られるべき宅地として指定し、第二号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地のうち一部を指定し、他の宅地について申出に応じない旨を決定しなければならない。
  - 一 換地計画において、第一項の規定による申出に係る宅地の全部についての換地の地積及び第二項の規定による申出に係る宅地の全部についての共有持分を与える土地の地積との合計が高度利用推進区的面積を超えないこととなる場合
  - 二 換地計画において、第一項の規定による申出に係る宅地の全部についての換地の地積及び第二項の規定による申出に係る宅地の全部についての共有持分を与える土地の地積との合計が高度利用推進区的面積を超えることとなる場合
- 6 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、遅滞なく、第一項又は第二項の規定による申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。
- 7 施行者は、第五項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 8 施行者が第十四条第一項の規定により設立された組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項又は第二項の規定による申出は、同条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。

## 第二節 換地計画

(換地計画の決定及び認可)

- 第八十六条** 施行者は、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。この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 2 個人施行者、組合又は区画整理会社が前項の規定による認可の申請をしようとするときは、換地計画に係る区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。
  - 3 施行地区が工区に分かれている場合においては、第一項の換地計画は、工区ごとに定めることができる。
  - 4 都道府県知事は、第一項に規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号のいずれかに該当する事実があると認めるとき以外は、その認可をしなければならない。
    - 一 申請手続が法令に違反していること。

- 二 換地計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。
  - 三 換地計画の内容が事業計画の内容と抵触していること。
- 5 前項の規定にかかわらず、都道府県知事は、換地計画に係る区域に市街地再開発事業の施行地区（都市再開発法第二条第三号に規定する施行地区をいう。）が含まれている場合においては、当該市街地再開発事業の施行に支障を及ぼさないと認めるときでなければ、第一項に規定する認可をしてはならない。
- （換地計画）

**第八十七条** 前条第一項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 換地設計
  - 二 各筆換地明細
  - 三 各筆各権利別清算金明細
  - 四 保留地その他の特別の定めをする土地の明細
- 2 施行者は、清算金の決定に先立つて前項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項を定める必要があると認める場合においては、これらの事項のみを定める換地計画を定めることができる。
- 3 施行者は、前項の換地計画を定めた場合には、第百三条第一項の規定による換地処分を行うまでに、当該換地計画に第一項第三号に掲げる事項を定めなければならない。

（換地計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理）

**第八十八条** 第八条の規定は換地計画について認可を申請しようとする個人施行者について、第五十一条の六の規定は換地計画について認可を申請しようとする区画整理会社について準用する。この場合において、第八条第一項及び第五十一条の六中「施行地区となるべき区域」とあるのは、「換地計画に係る区域」と読み替えるものとする。

- 2 個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、政令で定めるところにより、その換地計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された換地計画について意見がある場合においては、縦覧期間内に、施行者に意見書を提出することができる。
- 4 施行者は、前項の規定により意見書の提出があつた場合においては、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは換地計画に必要な修正を加え、その意見書に係る意見を採択すべきでないときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。
- 5 施行者が前項の規定により換地計画に必要な修正を加えた場合においては、その修正に係る部分について更に第二項からこの項までに規定する手続を行うべきものとする。ただし、その修正が政令で定める軽微なもの又は形式的なものである場合においては、この限りでない。
- 6 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る施行者は、第二項の規定により縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合及び第四項の規定により意見書の内容を審査する場合においては、土地区画整理審議会の意見を聴かななければならない。
- 7 施行者は、第四項の規定により意見書の内容を審査する場合において、その意見書が農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）にいう農地又は採草放牧地に係るものであり、かつ、その意見書を提出した者が当該換地計画に係る区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者以外の者であるときは、その農地又は採草放牧地を管轄する農業委員会の意見を聴かななければならない。

（換地）

**第八十九条** 換地計画において換地を定める場合においては、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。

- 2 前項の規定により換地を定める場合において、従前の宅地について所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限があるときは、その換地についてこれらの権利又は処分の制限の目的となるべき宅地又はその部分を前項の規定に準じて定めなければならない。

（住宅先行建設区への換地）

**第八十九条の二** 第八十五条の二第五項の規定により指定された宅地については、換地計画において換地を住宅先行建設区内に定めなければならない。

（市街地再開発事業区への換地）

**第八十九条の三** 第八十五条の三第四項の規定により指定された宅地については、換地計画におい

て換地を市街地再開発事業区内に定めなければならない。

(高度利用推進区への換地等)

**第八十九条の四** 第八十五条の四第五項の規定により指定された宅地については、換地計画において、換地を高度利用推進区内に定め、又は換地を定めなくて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なければならない。

(所有者の同意により換地を定めない場合)

**第九十条** 宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないのであることができる。この場合において、施行者は、換地を定めないのである宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないのであることについてこれらの者の同意を得なければならない。

(宅地地積の適正化)

**第九十一条** 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、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように換地を定めることができる。

2 前項の過小宅地の基準となる地積は、政令で定める基準に従い、施行者が土地区画整理審議会の同意を得て定める。

3 第一項の場合において、同項に規定する地積が小である宅地の所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の申出があつたときは、当該申出に係る宅地について、換地計画において換地を定めなくて、施行地区内の土地の共有持分を与えるように定めることができる。ただし、当該申出に係る宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利(地役権を除く。)が存する場合においては、この限りでない。

4 第一項の場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、地積が著しく小であるため地積を増して換地を定めることが適当でないとして認められる宅地について、換地計画において換地を定めないのであることができる。

5 第一項の規定により宅地が過小宅地とならないように換地を定めるため特別な必要があると認められる場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、地積が大で余裕がある宅地について、換地計画において地積を特に減じて換地を定めることができる。

(借地地積の適正化)

**第九十二条** 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、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため借地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の地積が小である借地の借地権について、過小借地とならないように当該借地権の目的となるべき宅地又はその部分を定めることができる。

2 前項の過小借地の基準となる地積は、前条第二項の規定により定められた地積とする。

3 第一項の場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、地積が著しく小であるため地積を増して借地権の目的となるべき宅地又はその部分を定めることが適当でないとして認められる借地の借地権について、換地計画において当該借地権の目的となるべき宅地又はその部分を定めないのであることができる。

4 第一項の規定により借地が過小借地とならないように借地権の目的となるべき宅地又はその部分を定めるため特別な必要があると認められる場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、その借地の所有者が所有し、かつ、当該借地権の目的となつていない宅地又はその部分について存する地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、若しくは収益することができる権利について、換地計画において、地積を特に減じて当該権利の目的となるべき宅地又はその部分を定めることができる。

(宅地の立体化)

**第九十三条** 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る施行者は、第九十一条第一項の規定により過小宅地とならないように換地を定めることができる宅地又は前条第一項の規定により過小借地とならないように借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めることができる借地権については、土地区画整理審議会の同意を得て、換地計画において、

換地又は借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、施行者が処分する権限を有する建築物の一部（その建築物の共用部分の共有持分を含む。以下同じ。）及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように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る施行者は、市街地における土地の合理的利用を図り、及び災害を防止するため特に必要がある場合においては、都市計画法第八条第一項第五号の防火地域内で、かつ、同項第三号の高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）内の宅地の全部又は一部について、土地区画整理審議会の同意を得て、換地計画において、換地又は借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。
- 3 前二項の場合において、建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えられないで、金銭により清算すべき旨の申出があつたときは、当該宅地又は借地権については、これらの規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができないものとする。
- 4 施行者は、換地計画に係る区域内の宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、その宅地の全部又は一部について、換地計画において換地を定め、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。この場合において、施行者は、換地を定めない部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があつたときは、これらの者の同意を得なければならない。
- 5 第九十条又は前項の規定により換地を定め、借地権を有する者があつた場合において、その者がこれらの規定による同意に併せて、その借地権について建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えられるべき旨を申し出たときは、施行者は、換地計画においてその借地権について施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。
- 6 第一項、第二項、第四項及び前項に規定する建築物は、その主要構造部が建築基準法第二条第七号に規定する耐火構造のものでなければならない。

（清算金）

**第九十四条** 換地又は換地について権利（処分の制限を含み、所有権及び地役権を含まない。以下この条において同じ。）の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分及び換地若しくは換地について定める権利の目的となるべき宅地若しくはその部分又は第八十九条の四若しくは第九十一条第三項の規定により共有となるべきものとして定める土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない。この場合において、前条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める宅地又は借地権については、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、利用状況、環境等をも考慮しなければならないものとする。

（特別の宅地に関する措置）

**第九十五条** 次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

- 一 鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設その他の公共の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- 二 病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- 三 養護老人ホーム、救護施設その他の社会福祉事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- 四 電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- 五 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他の直接その事務又は事業

の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地

六 公共施設の用に供している宅地

七 その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの

- 2 工区ごとに換地計画を定める場合において必要があるときは、一の工区において換地を定めないこととされる宅地について、その宅地を他の工区にあるものとみなして、当該他の工区に係る換地計画において換地を定めることができる。
- 3 第一項第一号から第五号までに掲げる施設で主として当該換地計画に係る区域内に居住する者の利便に供するものの用に新たに供すべき土地については、換地計画において、一定の土地を換地として定めないで、その土地を当該施設の用に供すべき宅地として定めることができる。この場合においては、この土地は、換地計画において、換地とみなされるものとする。
- 4 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定により重要文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物その他の土地の定着物でその文化財としての性質上これを移転することが適当でないものの所在する宅地については、これらの定着物の移転の必要を生じないように、換地計画において換地を定めなければならない。
- 5 第一項第一号から第五号までに掲げる施設で主として当該換地計画に係る区域内に居住する者の利便に供するものの用に供している宅地又はその用に供すべき土地については、換地計画において、金銭により清算すべき額に関し特別の定めをすることができる。
- 6 第一項第六号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合その他特別の事情のある場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないことができる。
- 7 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る施行者は、前各項の規定により換地計画において特別の定めをしようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

**第九十五条の二** 第三条第二項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、組合の定款で施行地区内の土地が参加組合員に与えられるように定められているときは、一定の土地を換地として定めないで、その土地を当該参加組合員に対して与えるべき宅地として定めなければならない。

（保留地）

**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（第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）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。
- 3 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る施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

（換地計画の変更）

**第九十七条** 個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等は、換地計画を変更しようとする場合においては、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画の変更について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、個人施行者、組合又は区画整理会社はその申請をしようとするときは、換地計画に係る区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

- 2 第八条の規定は換地計画を変更しようとする個人施行者について、第八十六条第四項及び第五項の規定は個人施行者から前項に規定する認可の申請があつた場合について準用する。この場合において、第八条第一項中「施行地区となるべき区域」とあるのは、「換地計画に係る区域」と読み替えるものとする。

- 3 第五十一条の六の規定は換地計画を変更しようとする区画整理会社について、第八十六条第四項及び第五項の規定は個人施行者以外の施行者から第一項に規定する認可の申請があつた場合について、第八十八条第二項から第七項までの規定は個人施行者以外の施行者が換地計画を変更しようとする場合（政令で定める軽微な又は形式的な変更をしようとする場合を除く。）について準用する。この場合において、第五十一条の六中「施行地区となるべき区域」とあるのは「換地計画に係る区域」と、第八十八条第二項中「その換地計画」とあるのは「その換地計画の変更に係る部分」と読み替えるものとする。

### 第三節 仮換地の指定

（仮換地の指定）

**第九十八条** 施行者は、換地処分を行う前において、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又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

- 2 施行者は、前項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定する場合においては、換地計画において定められた事項又はこの法律に定める換地計画の決定の基準を考慮してしなければならない。
- 3 第一項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、個人施行者は、従前の宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者の同意を得なければならない。組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないものとし、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る施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないものとする。
- 4 区画整理会社は、第一項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、施行地区内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となつている宅地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。
- 5 第一項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。
- 6 前項の規定により通知をする場合において、仮換地となるべき土地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を、従前の宅地についてこれらの権利を有する者がいるときは、これらの者にその宅地に対する仮換地となるべき土地について定められる仮にこれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分及び仮換地の指定の効力発生の日を通知しなければならない。
- 7 第一項の規定による仮換地の指定又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分の指定については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

（仮換地の指定の効果）

**第九十九条** 前条第一項の規定により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第三百条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、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いものとする。

- 2 施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定めることができる。この場合においては、同項及び同条第六項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。
- 3 前二項の場合においては、仮換地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、前条第五項に規定する日（前項前段の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定めた場合においては、その日）から第百三条第四項の公告がある日まで、当該仮換地を使用し、又は収益することができない。

（使用収益の停止）

**第百条** 施行者は、換地処分を行う前において、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又は換地計画に基き換地処分を行うため必要がある場合においては、換地計画において換地を定めないこととされる宅地の所有者又は換地について権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めないこととされる権利を有する者に対して、期日を定めて、その期日からその宅地又はその部分について使用し、又は収益することを停止させることができる。この場合においては、その期日の相当期間前に、その旨をこれらの者に通知しなければならない。

- 2 前項の規定により宅地又はその部分について使用し、又は収益することが停止された場合においては、当該宅地又はその部分について権原に基き使用し、又は収益することができる者は、同項の期日から第百三条第四項の公告がある日まで、当該宅地又はその部分について使用し、又は収益することができない。
- 3 第一項の規定による宅地又はその部分についての使用又は収益の停止については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

（仮換地に指定されない土地の管理）

**第百条之二** 第九十八条第一項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合又は前条第一項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合において、それらの処分に因り使用し、又は収益することができる者のなくなつた従前の宅地又はその部分については、当該処分に因り当該宅地又はその部分を使用し、又は収益することができる者のなくなつた時から第百三条第四項の公告がある日までは、施行者がこれを管理するものとする。

（仮換地の指定等に伴う補償）

**第百一条** 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第九十九条第二項の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなつたことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

- 2 仮換地の所有者及びその仮換地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第九十九条第三項の規定によりその仮換地を使用し、又は収益することができなくなつたことに因り損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 3 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第百条第二項の規定によりその従前の宅地を使用し、又は収益することができなくなつたことに因り損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 第七十三条第二項及び第三項の規定は、前各項の規定による損失の補償について準用する。
- 5 第七十八条第五項及び第六項の規定は、施行者が第一項から第三項までの規定による補償金を支払う場合について準用する。この場合において、同条第五項中「その建築物等について」とあるのは、「当該宅地又はその宅地について存する権利について」と読み替えるものとする。

（仮清算）

**第百二条** 施行者は、第九十八条第一項の規定により仮換地を指定した場合又は第百条第一項の規定により使用し、若しくは収益することを停止させた場合において、必要があると認めるときは、

第九十四条に定めるところに準じて仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は交付の方法に準ずる方法により徴収し、又は交付することができる。

- 2 第百十二条の規定は、施行者が前項の規定により仮清算金を交付する場合において、宅地又は宅地について存する権利について先取特権、質権又は抵当権があるときについて準用する。

#### 第四節 換地処分

(換地処分)

**第百三条** 換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

- 2 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。
- 3 個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等は、換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 国土交通大臣は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。
- 5 換地処分の結果、市町村の区域内の町又は字の区域又は名称について変更又は廃止をすることが必要となる場合においては、前項の公告に係る換地処分の効果及びこれらの変更又は廃止の効力が同時に発生するように、その公告をしなければならない。
- 6 換地処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

(換地処分の効果)

**第百四条** 前条第四項の公告があつた場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかつた従前の宅地について存する権利は、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。

- 2 前条第四項の公告があつた場合においては、従前の宅地について存した所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限について、換地計画において換地について定められたこれらの権利又は処分の制限の目的となるべき宅地又はその部分は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地について存したこれらの権利又は処分の制限の目的である宅地又はその部分とみなされるものとし、換地計画において換地について目的となるべき宅地の部分を定められなかつたこれらの権利は、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。
- 3 前二項の規定は、行政上又は裁判上の処分で従前の宅地に専属するものに影響を及ぼさない。
- 4 施行地区内の宅地について存する地役権は、第一項の規定にかかわらず、前条第四項の公告があつた日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する。
- 5 土地区画整理事業の施行に因り行使する利益がなくなつた地役権は、前条第四項の公告があつた日が終了した時において消滅する。
- 6 第八十九条の四又は第九十一条第三項の規定により換地計画において土地の共有持分を与えられるように定められた宅地を有する者は、前条第四項の公告があつた日の翌日において、換地計画において定められたところにより、その土地の共有持分を取得するものとする。この場合において、従前の宅地について存した先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分の制限の登記に係る権利は、同項の公告があつた日の翌日以後においては、その土地の共有持分の上に存するものとする。
- 7 第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により換地計画において建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えられるように定められた宅地又は借地権を有する者は、前条第四項の公告があつた日の翌日において、換地計画において定められたところにより、その建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を取得するものとする。前項後段の規定は、この場合について準用する。
- 8 第九十四条の規定により換地計画において定められた清算金は、前条第四項の公告があつた日の翌日において確定する。
- 9 第九十五条第二項又は第三項の規定により換地計画において定められた換地は、前条第四項の

公告があつた日の翌日において、当該換地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた者が取得する。

10 第九十五条の二の規定により換地計画において参加組合員に対して与えるべきものとして定められた宅地は、前条第四項の公告があつた日の翌日において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた参加組合員が取得する。

11 第九十六条第一項又は第二項の規定により換地計画において定められた保留地は、前条第四項の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

**第二百五条** 換地計画において換地を宅地以外の土地に定めた場合において、その土地に存する公共施設が廃止されるときは、これに代るべき公共施設の用に供する土地は、その廃止される公共施設の用に供していた土地が国の所有する土地である場合においては国に、地方公共団体の所有する土地である場合においては地方公共団体に、第三条第四項の公告があつた日の翌日においてそれぞれ帰属する。

2 換地計画において換地を宅地以外の土地に定めた場合においては、その土地について存する従前の権利は、第三条第四項の公告があつた日が終了した時において消滅する。

3 土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、第一項の規定に該当する場合を除き、第三条第四項の公告があつた日の翌日において、その公共施設を管理すべき者(当該公共施設を管理すべき者が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」という。)として管理する地方公共団体であるときは、国)に帰属するものとする。

(土地区画整理事業の施行により設置された公共施設の管理)

**第二百六条** 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、第三条第四項の公告があつた日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属するものとする。ただし、管理すべき者について、他の法律又は規準、規約、定款若しくは施行規程に別段の定めがある場合においては、この限りでない。

2 施行者は、第三条第四項の公告がある日以前においても、公共施設に関する工事が完了した場合においては、前項の規定にかかわらず、その公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。

3 施行者は、第三条第四項の公告があつた日の翌日において、公共施設に関する工事を完了していない場合においては、第一項の規定にかかわらず、その工事が完了したときにおいて、その公共施設を管理すべき者にその管理を引き継ぐことができる。但し、当該公共施設のうち工事を完了した部分についてその管理を引き継ぐことができると認められる場合においては、この限りでない。

4 公共施設を管理すべき者は、前二項の規定により施行者からその公共施設について管理の引継の申出があつた場合においては、その公共施設に関する工事が事業計画において定められた設計の概要に適合しない場合の外、その引継を拒むことができない。

(換地処分に伴う登記等)

**第二百七条** 施行者は、第三条第四項の公告があつた場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。

2 施行者は、第三条第四項の公告があつた場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があつたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない。

3 第三条第四項の公告があつた日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、前項に規定する登記がされるまでは、他の登記をすることができない。但し、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合においては、この限りでない。

4 施行地区内の土地及びその土地に存する建物の登記については、政令で、不動産登記法(平成十六年法律第二百二十三号)の特例を定めることができる。

(保留地等の処分)

**第二百八条** 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る施行者は、第二百四条第十一項の規定により取得した保留地を、当該保留地を定めた目的のために、当該保留地を

定めた目的に適合し、かつ、施行規程で定める方法に従って処分しなければならない。この場合において、施行者が国土交通大臣であるときは国の、都道府県であるときは都道府県の、市町村であるときは市町村の、それぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

- 2 第三条第四項又は第五項の規定による施行者は、第一百四条第七項前段の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を取得させる場合については、施行者が国土交通大臣であるときは国の、都道府県であるときは都道府県の、市町村であるときは市町村の、それぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

#### 第五節 減価補償金

(減価補償金)

**第九十九条** 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る施行者は、土地区画整理事業の施行により、土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合には、その差額に相当する金額を、その公告があつた日における従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に対して、政令で定める基準に従い、減価補償金として交付しなければならない。

- 2 施行者は、前項の規定による減価補償金を交付しようとする場合においては、各権利者別の交付額について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

#### 第六節 清算

(清算金の徴収及び交付)

**第一百条** 施行者は、第一百三条第四項の公告があつた場合においては、第一百四条第八項の規定により確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。この場合において、確定した清算金の額と第二条第一項の規定により徴収し、又は交付した仮清算金の額との間に差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

- 2 前項の規定により徴収し、又は交付すべき清算金は、政令で定めるところにより、利子を付して、分割徴収し、又は分割交付することができる。
- 3 第三条第二項から第五項まで、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者は、第一項の規定により徴収すべき清算金（前項の規定により利子を付した場合においては、その利子を含む。以下同じ。）を滞納する者がある場合においては、督促状によつて納付すべき期限を指定して督促しなければならない。
- 4 前項の督促をする場合においては、第三条第二項の規定による施行者は定款で定めるところにより、同条第三項の規定による施行者は規準で定めるところにより、同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る施行者は施行規程で定めるところにより、督促状の送付に要する費用を勘案して国土交通省令で定める額以下の督促手数料及び年十・七五パーセントの割合を乗じて計算した額の範囲内の延滞金を徴収することができる。
- 5 第三項の規定による督促を受けた者がその督促状において指定した期限までにその納付すべき金額を納付しない場合においては、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る施行者は、国税滞納処分の例により、第三項に規定する清算金並びに前項に規定する督促手数料及び延滞金を徴収することができる。この場合における清算金並びに督促手数料及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。
- 6 督促手数料及び延滞金は、清算金に先立つものとする。
- 7 第四十一条第一項及び第三項から第五項までの規定は、第三条第二項又は第三項の規定による施行者の徴収に係る第三項に規定する清算金並びに第四項に規定する督促手数料及び延滞金を督促状において指定した期限までに納付しない者がある場合について準用する。この場合において、第四十一条第一項及び第三項中「組合」とあるのは「組合又は区画整理会社」と、同条第四項中「組合の理事」とあるのは「組合の理事又は区画整理会社の代表者」と読み替えるものとする。
- 8 第四十二条の規定は、第三条第二項から第五項まで、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者が第三項に規定する清算金並びに第四項に規定する督促手数料及び延滞金を徴収する権利について準用する。この場合において、第四十二条第二項中「前条第一項」とあるのは、「第一百条第三項」と読み替えるものとする。

(清算金等の相殺)

**第一百十一条** 施行者は、施行地区内の宅地又は宅地について存する権利について清算金又は減価補

償金を交付すべき場合において、その交付を受けるべき者から徴収すべき清算金があるときは、その者から徴収すべき清算金とその者に交付すべき清算金又は減価補償金とを相殺することができる。

- 2 施行者は、減価補償金が次条第一項の規定により供託する必要があるものである場合においては、その減価補償金は、前項の規定にかかわらず、その減価補償金に係る宅地又はその宅地について存する権利について徴収すべき清算金とのみ相殺することができる。

(抵当権等が存する場合の清算金等の供託)

**第一百十二条** 施行者は、施行地区内の宅地又は宅地について存する権利について清算金又は減価補償金を交付する場合において、当該宅地又は権利について先取特権、質権又は抵当権があるときは、その清算金又は減価補償金を供託しなければならない。但し、先取特権、質権又は抵当権を有する債権者から供託しなくてもよい旨の申出があつた場合においては、この限りでない。

- 2 前項に規定する先取特権、質権又は抵当権を有する債権者は、同項の規定により供託された清算金又は減価補償金についてその権利を行うことができる。

#### 第七節 権利関係の調整

(地代等の増減の請求等)

**第一百十三条** 土地区画整理事業の施行に因り地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、若しくは収益することができる権利の目的である土地又は地役権についての承役地の利用が増し、又は妨げられるに至つたため、従前の地代、小作料、賃貸借料その他の使用料又は地役権の対価が不相当となつた場合においては、当事者は、契約の条件にかかわらず、将来に向つてこれらの増減を請求することができる。

- 2 前項の規定により従前の地代、小作料、賃貸料その他の使用料又は地役権の対価の増額の請求があつた場合において、同項に掲げる権利を有する者は、その権利を放棄し、又は契約を解除してその義務を免かれることができる。

(権利の放棄等)

**第一百十四条** 土地区画整理事業の施行に因り地上権、永小作権、賃借権その他の土地について使用し、若しくは収益することができる権利又は地役権を設定した目的を達することができなくなつた場合においては、これらの権利を有する者は、その権利を放棄し、又は契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により権利を放棄し、又は契約を解除しようとする者は、当該宅地（地役権については、当該要役地）を他の者に使用させ、又は収益させている場合においては、その者の同意を得なければならない。
- 3 第一項の規定により権利を放棄し、又は契約を解除した者は、その権利を放棄し、又は契約を解除したことに因り生じた損失の補償を施行者に対して請求することができる。この場合において、施行者が損失の補償をしたときは、施行者は、当該宅地（地役権については、当該承役地。以下本項において同じ。）の所有者又は当該宅地をその損失の補償を受けた者に使用させ、若しくは収益させていた者に対して、その者が受ける利益の限度において求償することができる。
- 4 第七十三条第二項及び第三項の規定は、前項前段の規定による損失の補償について準用する。この場合において、これらの規定中「損失を与えた者」とあるのは、「施行者」と読み替えるものとする。

(地役権の設定の請求)

**第一百十五条** 土地区画整理事業の施行に因り従前と同一の利益を受けることができなくなつた地役権者は、その利益を保存する範囲内において、地役権の設定を請求することができる。但し、第一百十三条第一項の規定による請求に基く地役権の対価の減額があつた場合においては、この限りでない。

(移転建築物の賃貸借料の増減の請求等)

**第一百十六条** 土地区画整理事業の施行に因り建築物が移転された結果、その建築物の利用が増し、又は妨げられるに至つたため、従前の賃貸借料が不相当となつた場合においては、当事者は、契約の条件にかかわらず、将来に向つて賃貸借料の増減を請求することができる。

- 2 前項の規定により賃貸料の増額の請求があつた場合においては、建築物について賃借権を有する者は、その契約を解除してその義務を免かれることができる。
- 3 土地区画整理事業の施行に因り建築物が移転された結果、その建築物を賃借した目的を達する

ことができなくなつた場合においては、建築物について賃借権を有する者は、その契約を解除することができる。

4 前項の規定により契約を解除した者は、施行者に対し、その契約を解除したことに因り生じた損失の補償を請求することができる。この場合において、施行者が損失の補償をしたときは、施行者は、当該建築物の賃貸人に対して、その者が受ける利益の限度において求償することができる。

5 第七十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による損失の補償について準用する。この場合において、これらの規定中「損失を与えた者」とあるのは、「施行者」と読み替えるものとする。

(請求の期限)

**第百十七条** 第百三条第四項の公告があつた日から起算して二月を経過した日後は、第百十三条第一項の規定による地代等の増減の請求、第百十四条第一項の規定による権利の放棄若しくは契約の解除、第百十五条の規定による地役権の設定の請求、前条第一項の規定による賃貸借料の増減の請求又は同条第三項の規定による契約の解除の請求は、することができない。

**第八節～第九節 略**

**第四章～第七章 略**

**附則 略**