

## 11 借地権について

### 借地権とは

土地区画整理法で「借地権」とは、借地借家法にいう「建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権」のことをいい、「借地」とは、借地権の目的となっている宅地をいいます。

#### 1 借地権について

土地区画整理事業において、借地権者として扱われる方は、地上権または賃借権の登記（この例は極めて少ない。）をされている方および施行者（市）に対して借地権の申告をすることにより、借地権者として認められた方です。

土地区画整理事業施行上、借地権者と認められますと、その借地について土地所有者と同様に権利と義務が生じることになります。

#### 2 借地権者の権利と義務について

借地権者になりますと、『整理後の借地を明確に知ることができる』ばかりでなく、土地所有者と同じに『土地区画整理審議会委員の被選挙権と選挙権』および『換地計画に対し意見を述べる機会』などが得られる反面『土地所有者に係わる清算金について、個々の借地権割合に応じ清算金の徴収・交付の対象となる権利者』などにもなることとなります。

#### 3 申告の時期について

借地権の申告については、原則として、事業施行期間中はいつでも行えます。ただし、法および施行規程の定めにより、「土地区画整理審議会委員の選挙権を行う者を確定するための一定期間」と「換地計画の立案に際して必要となる権利者を確定するための一定期間」を除きます。

なお、借地権申告については、事業計画が決定された後に「区画整理ニュース」等により、皆様にお知らせする予定です。

### Q&A

#### 借地の土地評価はどうなるのですか

土地区画整理事業において、借地権者として扱われる方は、建物の所有を目的として地上権または賃借権の登記をされている方および施行者（市）に対して借地権の申告をすることにより、借地権者として認められた方です。借地権を設定した借地には、借地権価格が存在するのが一般的ですが、借地権価格と底地の価格とは、密接に関連しあっており、借地権の割合を底地の何パーセントであるというように定めるのが合理的とされています。

土地区画整理事業では、事業の性質上、借地権を申告した借地についても、施行前、施行後の関連があるので、借地の状況を十分考慮して借地権割合を定めることとなります。

したがって、借地権を申告した借地についても、宅地と同様に評価員に諮って、換地および清算金の評価をしていくこととなります。

なお、清算金の徴収・交付については、借地権割合に応じ、土地所有者と借地権者が各々負担することとなります。

## 12 土地区画整理審議会について

### 目的

土地区画整理事業は、皆様の貴重な財産を扱う事業のため、事業を行なうに当たり、施行者（市）と皆様の間にとって適正な意見を事業に反映させるなど、事業が民主的、かつ、公平に運営されるよう土地区画整理審議会が置かれます。

また、審議会は、事業の重要な事項である仮換地指定、換地計画、保留地等を定める場合や評価員の選任等を行う場合に、その都度開催し、審議会の意見を聴いたり、同意を求めたりすることによって、事業が民主的に進められるようになっています。

### 委員の定数と構成

#### 1 委員の定数

審議会委員の定数は、施行規程（施行条例）で定められますが、施行地区の面積による基準があり、面積が50ha未満の場合は、委員の定数が10人となっています。

#### 2 委員の構成

宅地の所有者および借地権者のそれぞれのうちから各別に選挙された委員8名ならびに土地区画整理事業について学識経験を有する者で施行者（市）に選任された委員2名によって構成されます。

## 13 仮換地指定について

### 仮換地指定とは

土地区画整理事業では、道路等の工事および建物移転等、事業を施行するために、現在の土地に代えて、仮に使用し、または収益（土地の使用収益）することができる一定の土地を指定し、順次、建物移転や道路工事等の事業を進めていきます。

この仮に指定された一定の土地を『仮換地』といい、この仮換地の位置、地積等を皆様に通知する処分行為を『仮換地指定』といいます。

この指定は、土地区画整理審議会の意見を聴いて行われますが、この指定に不服がある場合には、北海道知事に対し審査請求をすることができます。

また、借地権等についても、同様に、仮に使用収益することができる土地の指定を行います。

なお、仮換地は、一般的に将来そのまま換地となる土地として定められるものです。

### Q&A

#### 仮換地を売買することができるのですか

土地区画整理事業施行中の土地の売買には、制限はありません。しかし、仮換地の売買で、皆様が留意しなければならない点があります。それは、仮換地が、現在の土地の使用収益が停止された代わりに仮に使用収益ができる土地として指定された土地にすぎないこと、つまり、仮換地には、従前の土地の所有権が、まだ移動していないということです。

したがって、仮換地を売買するときは、その仮換地に対応する従前の土地を売買し、従前の土地の所有権の移転登記を行うことにより、買主は仮換地の使用収益権を取得することになります。

なお、事業施行中の土地の売買については、換地処分に伴う清算金（徴収または交付）の問題もありますので、市へ土地売買（所有権の変更）の届け出をしていただくこととなります。

## 14 保留地<sup>ほりゆみ</sup>について

保留地は、地区全体において、整理後の宅地総評価額が整理前の宅地総評価額を超える場合、その差額の範囲内で定めることができるとされているものであり、土地区画整理事業の移転補償費や工事費等の事業費に充てるために、施行者（市）が売却処分する土地です。

これは皆様からの減歩により、その土地の一部を保留地として確保するものであり、施行者（市）が無制限の地積を処分できるわけではありません。

保留地の面積等の積算については、宅地総評価額の整理前と整理後を比較し、整理後の総評価額が上回った場合に、その差額を面積に換算して積算するものであり、整理前と後の宅地総評価額の差額に相当する一定の地積を施行者が土地区画整理審議会の同意を得て、保留地として定め、売却処分することにより、土地区画整理事業の移転補償費や工事費等の事業費に充てるものです。ですから、皆様の土地の利用価値の増進という受益の範囲内で保留地を定めることにとどまるものです。

なお、処分方法につきましては、市の施行条例として定める施行規程に基づいて処分することとなります。

## 15 建築物等の移転補償について

### 概要

土地区画整理事業の施行に伴い建築物等の移転が必要になったときは、通常生ずる損失について「北斗市土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき公平かつ適正に算定し、各権利者ごとに補償することになっております。なお、その概要は次のとおりとなっております。

### 移転補償の種類、工法など

#### 1 移転補償金の種類

移転補償金には、主に次のような種類があります。

- (1) 建築物移転補償
- (2) 工作物移転補償
- (3) 動産移転補償
- (4) 仮住居補償・動産保管料
- (5) 立木補償
- (6) 営業補償
- (7) 移転雑費・その他補償

など

#### 2 建築物の移転工法

建築物の移転工法には、次のような種類があります。

- (1) 曳家工法  
建築物を解体しないで仮換地に曳き入れる工法。
- (2) 再築工法  
仮換地に従前の建物と同種同等の建築物を再築する工法。
- (3) 改造工法  
仮換地がほぼ従前の土地と同位置であり、支障となる一部を切取り、残存部分を一部改造する工法。
- (4) 除却工法  
建築物の全部または一部を取りこわす工法。
- (5) 復元工法  
文化財保護法等により指定された建築物で、従前の建築物を解体し、仮換地に従前どおり再築する工法。

以上のように色々な工法がありますが、いずれにしても、現在の建築物が移転後も、従前の価値や機能を失わないよう仮換地の形状および現在の建築物の構造・規模・用途などを総合的に判断して、移転工法を決定します。

### 3 移転補償金の算定について

#### (1) 建築物移転補償

建築物の移転補償金の算定は、建築物の構造・規模・用途などについて、建築工事に必要な仕様に基づき所定の調査を行い、決定された工法により、移転に要する費用を算定します。

#### (2) 工作物移転補償

門・塀や、営業用機械設備など建築物に附属する工作物の移転に要する費用を算定します。

#### (3) 動産移転補償

家財道具・店頭商品・事務用什器など移転する動産について梱包・解梱・運搬等に要する費用であり、建築物の占有面積およびその収容状況などを調査し、補償金を算定します。また、取扱い困難な物など特別なものについても別途調査し、算定します。

#### (4) 仮住居補償・動産保管料

移転し、又は除却する建築物に現に居住する者がある場合において、その者が仮住居を必要とするものと認められるときは、家族数や居住面積などにより、移転工事期間中の仮住居借上げ料を算定します。また、商品等についても種類や占有面積などを調査し、一時保管に要する費用を算定します。

#### (5) 立木補償

樹木の移植を伴う場合には、掘起し・運搬・植付など通常移植に要する費用を算定します。

#### (6) 営業補償

商店など営業を一時休止する場合には、移転期間中の営業休止に伴う損失補償または仮営業に要する費用を算定します。

営業休止に伴う損失補償については、移転を行う前3ヶ年の収支決算報告書等（確定申告書・元帳等）により、休業しても固定的に支出しなければならない経費や人件費および休業期間中の収益または所得減ならびに得意先喪失による損失等を算定します。また、公益性の強い事業などについては、仮営業所を設置するのに必要な費用を算定します。

#### (7) 移転雑費・その他補償

仮住居の選定費・法令上の手続きに要する費用（例えば建築確認手数料、建物登記料等）・移転通知費・広告宣伝費・車庫借上料・電話やホムタンクおよびテレビアンテナなどの移設料や、その他通常必要とされる雑費について算定します。

なお、建築資材費および労務費等の単価は、物価の変動に伴い毎年度その実態にあわせて修正することになっております。

## 4 建築物等移転に伴う各種補償の一覧表

建物の利用状況		移転補償等の種類		建築物移転補償	動産移転補償	仮住居補償・動産保管料	営業補償	移転雑費・その他補償	工作物移転補償	立木補償
		建物利用状況	補償の種類							
住宅	自家・自住	自分の家で、自分が住んでいる。								所有者に補償されます
	自家・他住	自分の家で、他人に貸している。								
	他家・自住	他人の家を、借りて住んでいる。								
	自家・無住	自分の家で、誰も住んでいない。								
店舗併用住宅	自家・自住・自営	自分の家で、自分が住み営業している。								
	他家・自住・自営	他人の家で、自分が住み営業している。								
店舗	自家・自営	自分の家で、自分が営業している。								
	他家・自営	他人の家で、自分が営業している。								
物置倉庫等	自家・無住	物置・倉庫等で物を保管し、人は住まない。								

## Q&amp;A

個々の建物について移転補償費を具体的に提示してほしい

換地の位置や形状、移転する建物の構造・規模等により移転工法が決定されます。したがって、換地（新たに定められた土地）が定まっていない現状では、個々の建物についての移転補償費を算定することはできません。

建物移転のときお金がかかる、人情としてこの際あっちこっち直したいが  
その分は自己負担か

建物を移転する場合の移転補償費は、あくまでも換地に現在の建物を再築するのに必要な費用を算定して支払われるもので、移転に併せて建物を改造したり、模様替等を行なう場合の費用は、すべて自己負担になります。

国や市の財政事情により補償金は、削られるのか

事業費は各年度ごとに決定されますが、移転補償費が予算を超えるような場合には、事業費の道路工事費等との調整や移転時期を翌年に繰り越すなどの関係権利者との事前協議を行いますので、各権利者の補償金が市の財政事情により削られることはありません。すなわち、損失補償基準により算定された補償費は全額支払われることとなります。

## 16 換地計画について

### 換地計画とは

土地区画整理事業の工事が完了すると、遅滞なく従前の土地に関する権利を換地に移行し、清算金に関する権利義務を確定しなければなりません。この基礎となる事項を定めたものが換地計画であり、その内容は、次のようなものから成り立っています。

- 1 換地設計...従前地と換地の位置、形状等の関係を図面に示したものです。
- 2 各筆換地明細...従前地と換地の地積等の関係を示した明細書です。
- 3 各筆各権利別清算金明細...清算金の額等を示した明細書です。

この換地計画を作成するに当たっては、従前の土地の位置、地積、利用状況、環境等を総合的に判断して、従前地とできるだけ照応するように換地を定め、さらに宅地の利用増進に見合うように清算金の額の算定をします。

この換地計画の案は、土地区画整理審議会および評価員会に諮った上で、2週間の縦覧をいたします。これにより、皆様は、ご自分の換地と清算金の徴収・交付の額を知ることができます。

また、この案について、意見がある場合には、縦覧期間内に市に意見書を提出することができることになっております。

## 17 換地処分について

### 換地処分とは

換地処分とは、土地区画整理事業の工事の完了後に、関係権利者の皆様に、換地計画で定められた事項を通知する行政処分です。

また、換地処分をした場合は、その旨を公告することになっており、この公告によって、次のような効力が発生します。

- 1 換地計画で定められた換地は、公告の日の翌日から従前の土地とみなされます。
- 2 換地を定めなかった従前の土地の権利は、公告のあった日が終了した時に消滅します。
- 3 清算金は、公告の日の翌日に確定します。
- 4 道路等の公共施設用地は、公告の日の翌日に公共施設管理者（市等）に帰属されます。

また、皆様の換地の登記については、換地処分の公告をした後、施行者（市）が、直ちに登記所に登記を申請することになっております。

これにより、換地処分の内容に従って登記の変更が行われることとなります。

なお、この登記の内容は、皆様の所有している土地の地番、地積の変更および土地の位置、形状を表す図面を変更すること等であって、権利の実質を変更するものではありません。

換地処分は、施行者（市）が行う最終の行政処分であり、もしこの処分に不服のある場合は、北海道知事に審査請求をすることもできます。

以上によって、土地区画整理事業は、清算金の徴収・交付を残して、全て完了したことになります。

## 18 区画整理登記について

### 区画整理登記とは

施行者（市）は、施行地区内にある土地が換地処分によって変動が生ずるため、その変動した事実について事業完了後、登記所に登記の嘱託をしなければなりません。

具体的に申しますと、土地区画整理事業により道路などが整備されるのに伴い、従前所有していた土地の位置、形状、地積などが変わるため、これを換地処分の内容どおりにしませんと登記簿記載の内容と実態が一致しないこととなりますので、施行者（市）は、換地処分の公告がなされた後、速やかに一括して登記所に登記の嘱託を行うことになっております。

この登記が完了いたしますと、関係権利者にその旨を通知いたします。

## 19 清算金について

### 清算金とは

全ての宅地から適正に減歩し、これを整理後の街区に全て配置することは実際には困難ですので、これによって生じる各宅地間の不均衡を各地権者間において金銭の徴収・交付をすることにより是正し、公平を期します。この地権者間の宅地の不均衡是正のために徴収・交付する金銭を『清算金』といいます。

換地計画の際に、全ての宅地が適正換地（適正減歩）されずと清算金は生じませんが、建物が敷地いっぱい建てられている宅地等、現地の状況などにより、全ての宅地から適正に減歩することは困難です。

このような場合には、各宅地間に不均衡が生じることがまぬがれません。この不均衡を是正するためには、金銭により不均衡部分を清算して公平を期さなければなりません。このために、清算金を徴収・交付することになります。

清算金の算定に当たっては、整理前の土地（現在の土地）と整理後の土地（換地）それぞれの位置、地積、利用状況、環境等を総合的に評価し、「整理前の評価額が整理後の評価額より多いとき」は、清算金が交付され、「整理前の評価額が整理後の評価額より少ないとき」は、清算金が徴収されることになります。

したがって、徴収金は、全て交付金として、使われることとなりますが、清算金の徴収・交付業務は、事業が全て完了し、換地処分を行った後に行います。

この業務は徴収される地権者から交付を受ける地権者への金銭の收受を行う業務であり、施行者（市）が換地処分後の概ね5ヶ年程度の期間を設けて実施する業務になります。

### Q&A

現在の土地が減って（減歩され）なおかつ清算金も払わなければならないのですか？

清算金の徴収・交付は、換地を定め、または定めなかった場合において生ずる不均衡を金銭で是正するため行われるものです。

換地（整理後の土地）を定めるにあたり、その減歩が公共施設の整備等による土地の利用効率の増進と等しくなる適正減歩においては、原則的に清算の対象とはなりません。しかし、減歩が適正減歩までに至らない場合もあります。この場合、当然その増進の範囲内で清算金を負担していただくこととなります。

土地区画整理事業の施行によって受ける宅地の利用増進の度合いも、各筆によって一様ではありませんが、今、同じ土地であるという条件設定で模式的にあらわしますと次のような「図」になります。

## 清算金の算定(例)

この例は、実際の例とは異なります。

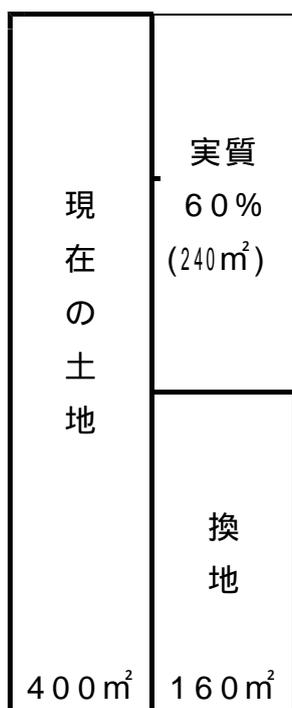
- 1 現在の土地（整理前の土地）の面積が400㎡
- 2 適正減歩率 60%

で現在の位置に換地されたと仮定した場合、下記のイメージ図となります

Aさんの場合

適正減歩率60%

実質減歩率60%

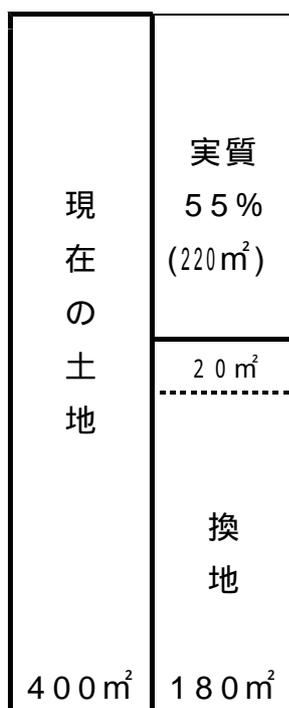


適正減歩率と実質の減歩率が等しい場合(適正換地)、原則として清算金はありません。

Bさんの場合

適正減歩率 60%

実質減歩率 55%



適正減歩率が60%のところ実質減歩率が55%の場合その差20㎡は清算の対象となり徴収です。

Cさんの場合

適正減歩率60%

実質減歩率65%



適正減歩率が60%のところ実質減歩率が65%の場合その差20㎡は清算の対象となり交付です。

区 分		宅 地			公共施設 (換地)	合 計
		Aさん	Bさん	Cさん	道路 等の 用地	
現 在 の 土 地	地 積	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	1,200m <sup>2</sup>
	権利価額	400万円	400万円	400万円	-	1,200万円
換 地	地 積	160m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	1,200m <sup>2</sup>
	権利価額	400万円	450万円	350万円	-	1,200万円
適 正 な 権 利 地 積		160m <sup>2</sup>	160m <sup>2</sup>	160m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	1,200m <sup>2</sup>
権 利 価 額		400万円	400万円	400万円	-	1,200万円
清 算 金 -		0 円	徴収 - 50万円	交付 + 50万円	-	± 0 円