

第2編 土地区画整理事業の実施から終了まで

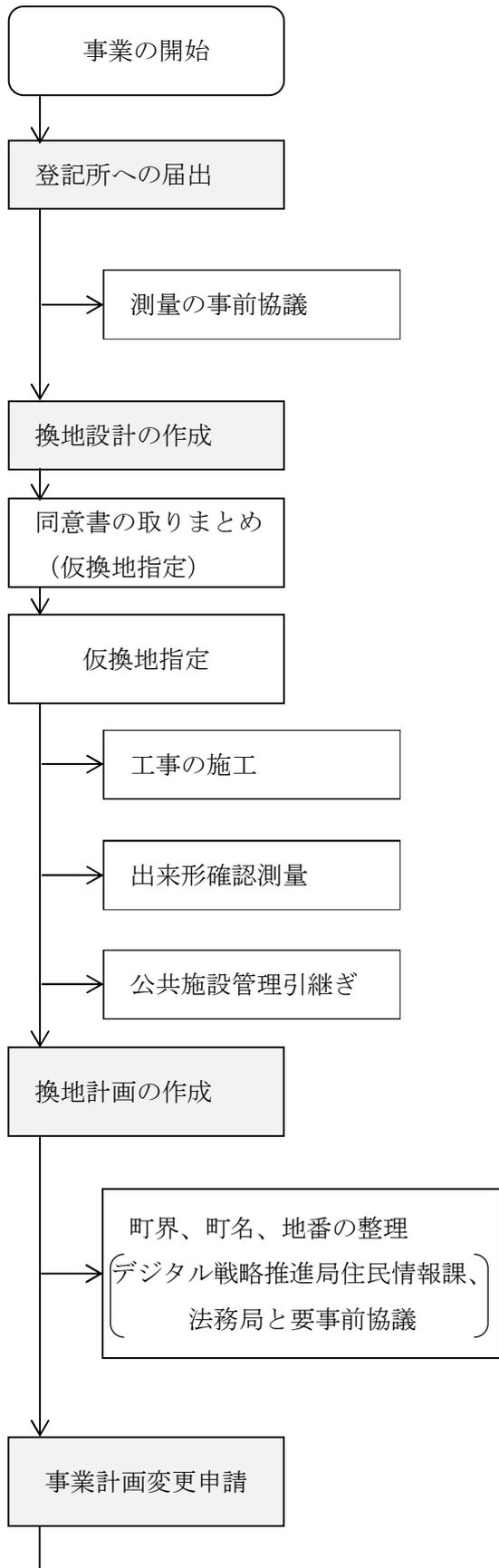
第3章 土地区画整理事業の実施	36
第1節 事業の開始	36
1 事業実施の流れ	36
2 登記所への届出	38
3 事務所の設置	38
4 実施体制	38
5 財務管理	39
第2節 測量の実施	40
1 測量の事前協議	40
2 出来形確認測量	40
3 国土調査法の規定による成果の認証	40
第3節 仮換地の指定	42
1 仮換地指定の目的	42
2 仮換地指定の方法	43
3 仮換地指定の手続	44
4 使用収益の停止	44
5 仮換地指定の効果	44
6 仮換地の売買	45
第4節 工事の施工	46
1 工事施工の準備	46
2 建築物等の移転除却の通知及び照会	46
3 工事計画の策定	46
4 関係機関との協議	46
5 工事の施工	46
6 工事の完了	46
7 公共施設等の管理引継ぎ	47
8 建築工事	47
第5節 保留地	48
1 保留地の目的	48
2 保留地の設定	48
3 保留地の方法	48
4 保留地予定地の譲渡	48
第6節 換地計画	49
1 換地計画の意義	49
2 換地計画の内容	49
3 換地計画の作成	50
4 同意書のとりまとめ	50

5	換地計画の認可申請	51
6	換地計画の変更	51
第7節	事業計画等の変更	52
1	変更の基準	52
2	変更の手続	52
第8節	換地処分	53
1	換地処分の意義	53
2	換地処分の通知	53
3	換地処分の届出・公告	54
4	登記所への通知	54
5	その他関係機関等への通知	55
第9節	公共施設用地の帰属と管理	56
1	公共施設用地の帰属と消滅	56
2	公共施設の管理引継ぎ	56
3	測量成果品の引継ぎ	56
第10節	土地区画整理登記	57
1	土地区画整理登記の意義・目的	57
2	代位登記	57
3	換地処分に伴う登記	57
4	登記完了の通知	57
第4章	土地区画整理事業の終了	58
第1節	清算金の徴収交付	58
1	清算金の確定	58
2	清算金の徴収交付事務	58
3	清算の方法	58
第2節	事業の終了認可	58
1	事業の終了認可申請	58
2	終了認可の公告	58
第5章	付録	59
1	土地区画整理事業関係税制の概要	59
2	個人施行の主な指導の範囲	62

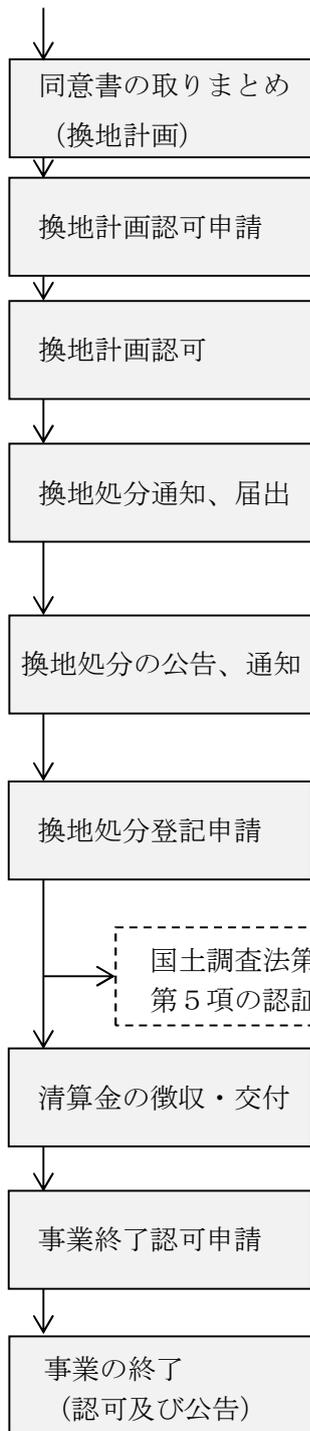
第3章 土地区画整理事業の実施

第1節 事業の開始

1 事業実施の流れ



- ・ 施行認可の公告後、施行者は施行地区を管轄する登記所に届出を行います（法第 83 条）。
- ・ 個人施行の測量は、一般に公共測量と扱われますので、国土地理院等と事前協議を行い、必要に応じて届出を行います。
- ・ 換地設計により換地図（仮換地図）を作成します（法第 87 条、規則第 12 条）。
- ・ 仮換地指定には、宅地の所有者及び使用収益権者の同意が必要です（法第 98 条第 3 項）。
- ・ 工事等のため必要な場合、施行地区内の宅地について仮換地の指定が可能です（法第 98 条）。
- ・ 道路整備や建物移転等を行います。必要に応じて、道路の指定（建築基準法第 42 条）を申請します。
- ・ 工事完了後に、街区及び画地の位置、形状及び面積を確定するための測量を行います。
- ・ 市道の認定等を依頼し、工事完了後に供用開始手続及び公共施設管理者への引継ぎを行います。
- ・ 換地設計、各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細、保留地等の明細を定めます（法第 87 条第 1 項）。
- ・ 町界・町名については札幌市デジタル戦略推進局住民情報課（住居表示係）、地番については法務局と、換地処分後に新しい町名等が同時に設定されるよう事前協議を行います。特に町界・町名の変更は議決事項のため、議会開催時期と事業スケジュールとの調整が重要となります。
- ・ 事業計画と換地計画に不整合が生じた場合、合致するように修正し、換地計画認可に先立ち、事業計画変更の認可申請を行います。この際にも、関係権利者全員の同意が必要となります（法第 10 条）。



- ・換地計画について、関係権利者全員の同意が必要です（法第 88 条第 1 項）。
- ・換地計画に係る申請図書の準備が整えば、札幌市に認可申請書を提出します（法第 86 条第 1 項）。
- ・認可の要件に合致している場合、市長は認可を行います（法第 86 条第 4 項）。
- ・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ます（法第 103 条第 1 項）。通知の到達後、市長に届出を行います（法第 103 条第 3 項）。
- ・市長は、施行者の届出に基づいて、換地処分があった旨を公告します（法第 103 条第 4 項）。その後、施行者は換地処分があった旨を関係機関に通知します。
- ・換地処分の公告後、直ちに管轄する登記所に通知します（法第 107 条第 1 項）。また、土地区画整理事業による変動の登記を申請します（法第 107 条第 2 項）。
- ・国土調査法第 19 条第 5 項の指定を受けることで、登記所の正式地図として扱われます。
- ・換地処分により確定した清算金を徴収し、又は交付します（法第 110 条第 1 項）。
- ・施行者は、土地区画整理事業を終了しようとする場合には、事業終了の認可申請を行います（法第 13 条第 1 項）。
- ・市長は認可の際に、施行者の氏名（名称）、事業施行期間、施行地区等を公告します（法第 13 条第 4 項）。

<凡例>

- : 施行に係る手続（土地区画整理法上、必須）
- : 施行に当たって通常生じる手続
- : 土地区画整理事業に間接的に関係するもの

2 登記所への届出

土地区画整理事業は土地に関する権利に大きな変化をもたらすものであり、登記所の業務に影響を及ぼすものであることから、施行認可の公告後に、施行者は、当該施行地区を管轄する登記所に次の事項を届け出なければなりません（法第83条、規則第21条）。【様式15：p.80】

- (1) 施行地区に含まれる土地の名称
- (2) 施行認可の公告のあった年月日
- (3) 事業計画書に添付した施行地区区域図
- (4) 換地処分の手続き時期

3 事務所の設置

土地区画整理事業の施行中は、事務所を設置しなければなりません。この事務所は、自宅や企業の事務所等と兼ねることもできます。事務所には、規準（規約）、事業計画書、換地計画書等の図書を備え付けておき、利害関係者等からの求めに応じて閲覧等に供することができるようにします（法第84条）。

事務所の位置は、規準（規約）に記載することになっています（法第5条）が、複数の事務所を設置する場合は、そのうち一つを主たる事務所として記載し、その他の事務所の位置についても記載します。

4 実施体制

(1) 組織形態

一人施行では、事業の執行、監査、意思決定といった実務を1人で行いますが、共同施行では、円滑な事業執行のために、施行者を代表する執行機関、事業の執行状況等を監査する監査機関、事業に関する意思決定をする議決機関の組織体制をとることが多いようです。

以下、共同施行の場合の実施体制の例を記します。

ア 執行機関

執行機関は、外部に対しては施行者を代表する立場にあり、内部に対しては事業に係る事務の一切を処理します。主な業務として、処務業務、会計業務、工事関連業務、補償業務、換地業務等があります。

共同施行で業務を代表して行う者を定める場合に、規約に職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項を記載します（法第5条第6号）。

執行機関の組織や分掌事務等、必要な事項については処務規程で定めるのが一般的です。

イ 監査機関

事業の執行状況、金銭の出納、経理状況及び財産状況について監督・検査し、執行機関に意見を述べ、議決機関に報告します。

ウ 議決機関（地権者会議）

共同施行の意思決定方法は、法第5条第7号により、規約に記載する「会議に関する事項」で定めませんが、一般的な議決事項としては、次のようなものがあります。

- (ア) 規約の決定及び変更
- (イ) 事業計画の決定及び変更
- (ウ) 経費の収支予算及び決算
- (エ) 費用の分担
- (オ) 換地計画
- (カ) 仮換地の指定
- (キ) 保留地の処分方法
- (ク) 事業の廃止、終了、引継ぎ
- (ケ) その他規約で会議の議決が必要と定めた事項

また、規約には、会議の招集手続、定足数等も記載します。

5 財務管理

規準（規約）には、「会計に関する事項」を記載しなければなりません（法第5条第10号、政令第1条第4号）。

(1) 予算

毎年度収支予算を立てた上で予算管理をしながら、事業を進める必要があります。予算額は過年度の決算額と合算して、事業計画の事業費総額の範囲内に納めなければならない、どうしても納まらない場合は速やかに事業計画を変更しなければなりません。

(2) 決算

決算については、一般的には、収支決算書、事業報告書、財産目録を作成し、予算と同様に毎年度行います。

ア 収支決算書

支出した費目毎に整理し、当該年度の予算と対比させながら、事業の執行状況を明確にさせます。

イ 事業報告書

年度毎の事業進捗状況を報告し、収支決算書と照合しながら、費用対効果を確認します。

ウ 財産目録

年度末時点での固定資産、動産及び現金等の財産を目録に記載します。個人施行の場合は、他の財産と土地区画整理事業に供する財産が混同しないよう、特に明確に区分しておきます。

(3) 会計経理

予算・決算の処理のほか、日常の会計経理についても適正に処理するため、会計規程を制定するのが一般的です。

第2節 測量の実施

1 測量の事前協議

公共測量とは、公共事業に伴う測量・法定図書に必要な地図の作成等の業務のことをいいますが、個人施行で実施する測量についても、この公共測量に指定される場合があります。

測量法第6条に定められた基本測量及び公共測量以外の測量の実施に当たっては、あらかじめ測量の目的、地域、期間、作業量、精度及び方法等を記載した「測量法第46条第1項の規定による届出書」を国土交通大臣に提出します（提出の受付窓口：国土地理院）。

この届出が行われた測量のうち、土地区画整理事業のように行政庁の許認可等を受けて実施する事業に該当する場合、同法第5条第2号イによる公共測量の指定が行われることがありますので、事前に国土地理院北海道地方測量部と協議を行ってください。

公共測量の指定を受けた場合には、作業規程の承認申請（同法第33条）や実施計画書（同法第36条）に関する手続が必要となります。この際、土地区画整理事業の場合は、事業に伴う測量が円滑に実施できるように、国土交通大臣が「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」を定めておりますので、これを準用し、作業規程を作成することができます。

その他詳細な手続の内容については、国土地理院「公共測量の手引」をご参照ください。

2 出来形確認測量

土地区画整理事業の工事完了後に出来形確認測量を行います。この成果は換地計画の添付図や換地処分通知に添付する換地図だけでなく、登記所（法務局）への申請や国土調査法の規定による認証申請にも必要となります。

そのため、登記所や北海道開発局とあらかじめ協議した上で、出来形確認測量の成果（精度管理表や精度管理図、面積計算書）を整理することで、その後の手続を円滑に進めることができます。

3 国土調査法の規定による成果の認証

(1) 国土調査法第19条第5項の指定制度

国土調査法では、土地に関するさまざまな測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同等に取り扱うことができることとしており、これを「19条5項指定」と呼んでいます。

この19条5項指定を受けることにより、測量の基準や測量上の誤差の限度等について一定の条件を満たしていることが確認されるため、当該測量調査が極めて正確であることが公証され、信頼性が高まります。また、土地区画整理事業に伴う土地の異動について登記を行う場合に、国から登記所に指定書を送付され、原則として登記所における正式な地図（不動産登記法第14条第1項の地図）として備え付けられます。

なお、運用指針において、「土地区画整理事業の測量成果は、国土調査法第19条第5項の規定に基づき国土交通大臣に申請し、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定を受けるべきである。」とされています。国土調査法第19条第5項の指定手続は、あらかじめ札幌市に対して申請をする旨の通知をしたうえで、北海道開発局事業振興部都市住宅課に「認証申請」を行ってください。

これらの様式については、国都市第 125 号「土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について」を参照してください。

(https://www.cao.go.jp/bunken-suishin/teianbosyu/doc/tb_r1fu_15mlit_218.pdf)

詳細な手続内容は、「国土調査法第 19 条第 5 項指定申請の手引」やホームページ等をご参照ください。

(2) 地積整備推進調査費補助金

民間事業者等が積極的に 19 条 5 項指定を申請できるように、平成 22 年に地積整備推進調査費補助金が創設され、平成 25 年から国が民間事業者等による調査・測量に対して直接補助できるよう制度が拡充されました。これは 19 条 5 項指定の申請をしようとする民間事業者等に対し助成する制度で、国から直接補助を受けた場合の補助率は、調査費用の 1/3 以内となっています。選定基準や対象経費等については、「地積整備推進調査費補助金交付要領」に定められています（以下の図は、国土交通省パンフレットより引用）。なお、各年度の補助金交付申請書の提出時期は、一か月程度の期間に限定されていますので、留意してください。



(※『地積整備推進調査費補助金パンフレット』(国土交通省 土地・建設産業局 地籍整備課)より引用)

地籍整備推進調査費補助金の該当可否や申請方法等については、あらかじめ北海道開発局開発監理部用地課土地政策スタッフと協議してください。また、詳細な手続内容や助成制度内容等については、「地籍整備推進調査費募集要領」や「地籍整備推進調査費補助金制度要綱」、「地籍整備推進調査費補助金交付要領」、ホームページ等をご参照ください。

第3節 仮換地の指定

1 仮換地指定の目的

(1) 仮換地の指定

土地区画整理事業の最終的な処分（換地処分）があると、従前の宅地の権利は、換地に移行しますが、この際、同一の宅地に重複して所有権等の権利が存することがないよう、権利の移動は施行地区内の全宅地について一斉に行うこととなります。しかしながら、瞬時に工事や建物移転を行うことは不可能ですので、工事等の実施期間中は、従前の土地に代わって、仮に使える土地を定めて、順々に移動させる必要があります。

この仮に使える土地は、最終的な処分により、換地となる予定地であるため、仮の換地という意味で「仮換地」といいます。

施行者にとっては、工事を行おうとする土地についてその土地を使用している者がいる場合には、その者に一時的に別の土地に移動してもらう必要があります。また、地権者にとっても、換地処分を行う前に、施行地区内の建物その他の物件をあらかじめ換地となるべき宅地の上に順次移しておいたり、使用収益権の移動を図っておいたりする準備作業が必要となります。

そのため、法第98条第1項では、施行地区内の宅地について仮換地を指定できることが規定されています。

この仮換地指定により、次のことができるようになります。

ア 施行者は、従前の宅地において公共施設工事、宅地整備及び建物移転等が行えるようになります。

イ 従前の権利者は、事業の施行期間中に、指定された仮換地の使用収益を開始することができます。

仮換地の指定において、施行者は、換地計画において定められた事項又は法律で定められた換地計画の決定の基準を考慮しなければなりません（法第98条第2項）。そのため、第2章第7節の換地設計において作成した換地図が仮換地図として使用されることとなります。

(2) 従前地の使用収益の停止

仮換地の指定をすれば、従前の宅地について使用収益することができなくなります（法第99条）。また、仮換地指定は使用収益の目的となる権利を対象に行うため、換地不交付とする宅地では仮換地に指定されることがありません。そのため、法第100条では、仮換地指定とは別に使用収益の停止のみを行う行為を認めています。これには、立体換地による換地不交付も含まれません。

2 仮換地指定の方法

(1) 仮換地指定の内容

仮換地指定の内容は、仮換地の位置、地積、効力発生日です（法第98条第5項）。

仮換地の位置については、その所在が客観的に確認できることが必要ですので、仮換地指定通知者には仮換地位置図を添付します。仮換地の地積は、実測地積を通知書に記載しますが、確定測量により若干の変動があることがありますので、通知書にあらかじめその旨を断っておくことが適当です。仮換地の効力発生日は、確定日付を記載しなければなりません。位置、地積、効力発生日は、いずれも仮換地指定の要素であって、これらのいずれかが欠けても仮換地の指定の効力は生じないことになります。

また、仮換地の使用又は収益を開始することのできる日を別に定める場合には、別途その旨を通知します。

(2) 仮換地指定の方法

仮換地の指定は、「施行地区内の宅地について使用収益する権原を有する者、すなわち宅地の所有者及び宅地について地上権、永小作権、賃借権、その他宅地を使用し、又は収益することができる者（使用収益権者）」に対して行うことになっています。

所有権以外の権原で、宅地を使用収益することができるものに対しては、権利の指定ということになりますが、その権原は、具体的には、地上権、永小作権、賃借権、使用貸借による権利、不動産質権等であって、抵当権等の担保物件は不動産質権を除き土地の使用収益を内容とするものではないので、含まれないことになっています。

一つの宅地について仮換地を指定する場合、従前の宅地の所有者に対する指定と、仮換地となるべき土地（他人の仮換地に定められた底地）の所有者に対して行う指定の二種類があります（法第98条第6項）。この際、従前の宅地の所有者並びに所有権以外の権利を有する者に対して行う指定通知を「表指定」、仮換地となるべき土地所有者並びに所有権以外の権利を有する者に対する指定を「裏指定」と呼んでいます。

「表指定」は従前の宅地に対応した仮換地を案内するもので、「裏指定」は他の仮換地が自分の土地に定められたことを土地の所有者に知らせるものです。

なお、法に定める表裏両方の指定処分を行う場合には、情報が錯綜しないよう、特別な場合を除いて、「表指定」のみを行うことが一般的です。ただし、この場合には、「裏指定」の対象者への配慮として、裏指定対象者の使用収益を停止する前に、誤って他人の使用収益権を付与し、二重の使用収益権を存在させることのないよう、十分注意する必要があります。

3 仮換地指定の手続

(1) 同意書の取得

従前の宅地及び仮換地となるべき宅地のそれぞれの所有者及び各権利者（地上権、永小作権、賃借権、使用貸借による権利、不動産質権等）の同意を得なければなりません（法第 98 条第 3 項）。【様式 16 : p. 81】

(2) 仮換地指定の通知

通知する際は、仮換地指定通知書に以下の図面を添付します。【様式 17 : p. 83、様式 18 : p. 84】

ア 仮換地位置図

施行地区全体を表示した図面に仮換地の部分を図示したもの

イ 従前の土地図

従前の宅地又は仮に権利の目的となるべき宅地の位置、形状を図示したもの

ウ 仮換地明細図

仮換地又は仮に権利の目的となるべき宅地の位置、形状及び周囲長を図示したもの

なお、仮換地を指定する場合において、宅地整備工事等をするうえで、その仮換地に使用収益の障害となる物件が存在する等特別の事情があるときは、使用収益開始の日を仮換地指定の効力発生の日と別に定めることができます（法第 99 条第 2 項）。この場合、仮換地指定通知書にその旨をあわせて通知して、確定した時点で使用収益開始の日を改めて通知します。【様式 19 : p. 85】

4 使用収益の停止の手続

換地を定めない宅地の所有者及びその他使用収益権者に対しては、期日を定めて、当該期日より当該宅地又はその部分についての使用収益を停止させる旨の通知をします。【様式 20 : p. 86】

この場合において、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りません。相当期間前とは、その土地に施設等が存在するときは、その撤去等に必要な期間のことです。

5 仮換地指定の効果

仮換地指定の効果は次のとおりです。

(1) 仮換地の「表指定」を受けた者（法第 99 条）

ア 従前の宅地については、仮換地の効力発生の日から換地処分の公告日まで使用収益することができなくなります。

イ 仮換地又は仮換地上の使用収益の権利の目的となるべき部分については、仮換地の効力発生の日（使用収益開始の日が別に定められているときはその日）から、換地処分の公告日まで使用収益することができることとなります。

(2) 仮換地の「裏指定」を受けた者（法第 99 条）

仮換地の効力発生の日から換地処分の公告の日まで使用収益することができません。

(3) 仮換地に指定されない土地（法第100条の2）

使用収益できる者がいなくなった時点から換地処分公告日まで、施行者がその土地を管理することとなります。仮換地に指定されない土地というのは、公共施設予定地、保留地予定地などをいいます。

6 仮換地の売買

仮換地を売買するときは、その仮換地に対応する従前の宅地を売買する形をとり、従前の宅地の所有権の移転登記を行って、その仮換地の使用収益権を取得することになります。登記や融資等の手続の際、仮換地を証明する書類として仮換地証明書を求められることがあります。【様式21：p. 87】

なお、清算金については、換地処分時の地権者が徴収・交付の対象となりますので、仮換地を売買する際には、事前に施行者に相談してもらい、清算金の負担方法等について取り決めておく必要があります。

第4節 工事の施工

1 工事施工の準備

仮換地指定により道路、公園等の公共施設用地及び保留地予定地の使用収益権者がなくなれば、この土地の工事を施行することができます。

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、仮換地又は換地の位置を表示するために標識を必要に応じて設けることができます（法第81条）。この標識は、標示杭に土地区画整理事業の名称及び施行者の氏名（法人にあっては、その名称）を表示します（規則第20条）。

2 建築物等の移転除却の通知及び照会

従前の建物移転等が必要な場合、移転対象となる建物の所有者に対して、移転に必要な費用を補償して所有者に移転をしてもらうか、又は、地権者の合意によって建物補償をしないなどの取り決めを行います。

建築物等の移転又は除却が必要になった時は、施行者は、3か月前までにそのことを建物所有者及び占有者に通知し、かつ、それまでに自ら移転し、又は除却を行うかどうかを建物所有者に照会しなければなりません（法第77条第2項、第3項）。

3 工事計画の策定

事業計画において定めた事業施行期間及び資金計画等を考慮し、施工計画書や全体スケジュールを作成します。認可権者である札幌市が行う検査内容については、施工計画書等の内容を踏まえて決定しますので、施工計画書作成後に札幌市と協議を行ってください。

4 関係機関との協議

p. 20の関係機関に対して、詳細設計や管理引継ぎ等について協議をします。

5 工事の施工

施工業者は、一般に工事請負規程に選定方法を定め、適正に選定します。公共施設の整備内容や公共処理施設の付け替え等について、工事開始前に関係機関と十分調整して計画を立て、工事計画とズレがないかの確認をしながら工事を行います。

6 工事の完了

工事が完了したら、施行者はしゅん工検査を行い、施工業者が適正な工事を行ったかどうかを確認します。一般にしゅん工検査は次のような方法で行われます。なお、認可権者である札幌市の完了検査についても別途調整が必要です。

- (1) 検査は、当該工事の出来高を対象として設計図書、仕様書（特記仕様書を含む）に基づき、工事の出来形、品質及び実施状況について適否の判断を行います。
- (2) 工事の出来形及び品質の検査は、位置、出来形寸法、品質及び出来ばえについて、設計図書、仕様書と対比して許容範囲内の適否を確認します。
ただし、特別の事由により実施できない場合及び当該主体とならない工種については管理図、出来形図、写真の記録等により検査します。

- (3) 工事の実施状況の検査は、出来形管理、品質管理、写真等の記録について、設計図書、仕様書と対比して、施工管理状況及び施工状況の適否の判定を行います。
- (4) 工事の出来形部分の数量は、工事出来形及び品質の検査の結果に基づき、出来形図及び工事材料集計表等で確認します。

7 公共施設等の管理引継ぎ

(1) 公共施設の管理引継ぎ

公共施設の管理は、道路法、都市公園法等他の法律の規定により行われるものであり、公共施設の工事及び管理の引継ぎについて管理者となるべき者との十分な事前協議が必要です。

(2) 引継ぎの手順

公共施設の管理引継ぎは、まず施行者が区画整理担当部局と調整した上で、管理者と協議し、引継ぎの時期、検査の日程、方法、引継図書の内容等について具体的な調整が行われます。

通常公共施設の引継ぎは、管理者が現地で施設の立会検査を行い、もし不備があれば手直しを実施し、その後引継図書を提出することになります。以上の手続を完了させた後に、管理者から管理引受通知があり、引継ぎを完了します。

8 建築工事

(1) 道路の指定

土地区画整理事業の施行中に建築確認を申請する際でも、仮換地である建築敷地が建築基準法第42条に定められた道路に2m以上接していなければなりません。建築基準法第42条第4号で、「道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの」が規定されております。この規定に適合するためには、あらかじめ札幌市都市局道路確認担当課等と協議し、道路の指定を受けるための申請を行う必要があります。【様式22：p. 88】

なお、道路工事と同時に建築工事を行う際は、施工内容の役割分担を明確にし、工程や安全対策等について綿密に調整を行います。

(2) 建築行為等の許可申請

「第1章第9節5 施行認可に伴い発生する権限と責任」で説明しましたが、土地区画整理事業の認可の公告後換地処分公告がある日までは、以下のような事業の施行の障害となるおそれがある行為を行おうとする場合、法第76条第1項の規定による札幌市長の許可を受けなければなりません。【様式23：p. 89】

ア 土地の形質の変更

イ 建築物その他の工作物の新築、改築、若しくは増築

ウ 重量が5トン（政令第70条）を超える移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

この際、市長は、事業の障害となるおそれの有無について施行者に意見を求めます。

第5節 保留地

1 保留地の目的

施行者は、事業施行の費用に充てるため又は規準（規約）に定める目的のために、一定の土地を保留地として定めることができます（法第96条第1項）。

2 保留地の設定

保留地は、次のような流れで設定します。

- (1) 事業計画の設計説明書において、「保留地の予定地積」を定めます（規則第6条第2項第4号）。また、換地設計において、保留地の具体的な位置や形状を定めます（規則第12条第2項第2号）。
- (2) 仮換地指定の際に、「仮換地に指定されない土地」（法第100条の2）が施行者の管理地となりますが、この中には保留地予定地が含まれます。
- (3) 換地計画において定められた保留地予定地は、換地処分公告日の翌日に、保留地として正式に登録されることとなり、施行者が保留地の保存の登記を申請して、一旦は施行者が所有権を取得することになっています（法第104条第11項）。

3 保留地の処分方法

保留地の処分方法は、一般に保留地処分規程の中で定められ、この規程に基づいて行われます。

4 保留地予定地の譲渡

保留地処分金を事業費に充当するため、保留地予定地は換地処分前に処分されることが一般的ですが、保留地予定地は、換地処分前の段階では正式に登録されておりません。そのため買主は、売買契約段階では使用収益権を得るに過ぎず、融資を受ける場合も抵当権設定の登記ができません。そこで多くの場合、施行者は、保留地予定地の担保力を補完するために、売買契約時に当該地が土地区画整理事業の保留地であることの証明書【様式24：p.90】を、売買契約後に当該地が買主のものであることの証明書【様式25：p.91】を、買主の申出を受けて発行する、という方法が採用されています。

保留地の買主への正式な所有権移転登記は、施行者による保留地保存登記が完了した後、土地区画整理事業とは別に契約に基づいて行うこととなります。

第6節 換地計画

1 換地計画の意義

換地計画は、宅地の再配置を行う計画であり、これに伴う関係権利者間の不均衡の是正を行うための清算金の徴収交付を定めたものです。また、換地計画は民事上の権利変動によることなく、換地処分によって施行後の土地が施行前の土地とみなされ、施行前の土地に存する各種の権利関係を施行後の土地に移行させる内容をあらかじめ定めるものです（法第104条）。

なお、換地計画は、土地区画整理事業の施行地区の全般にわたって定められますが、施行地区を工区ごとに分けた場合は、工区毎に換地計画を定めることができます（法第86条第3項）。

2 換地計画の内容

換地計画に定める事項は、法第87条第1項に列挙される次の4項目からなっており、詳細は規則第12条から第14条に規定されています。

(1) 換地設計（規則第12条）

換地や保留地等の位置及び形状を表示するものです。「第2章第7節 換地設計」において前述したとおり、縮尺1/1,200以上の換地図を作成して定めませんが、一般的には、縮尺1/500の図面で作成します。

(2) 各筆換地明細（規則第13条）【様式26：p.92】

規則第13条に定める様式第六により作成します。この換地明細書は、従前の土地の各筆とそれに対応する換地を記載したものです。

(3) 各筆各権利別清算金明細（規則第14条）【様式27：p.93】

規則第14条に定める様式第七により、権利者毎に作成します。これに従前の土地、換地について換地明細に記載した内容とほぼ同様のものを記載するほか、権利価額、清算金の額を記載します。

また、抵当権等の担保物件がある場合で、清算金が交付のときは、その清算金の額は、供託すべき金額として記載します。

(4) 保留地その他の特別の定めをする土地の明細（規則第13条）

法第90条、第93条、第95条及び第96条の規定による特別の土地について規則第13条の規定による換地明細の様式の記事欄にその旨が記載されます。

法第105条の公共施設の用に供する土地の明細は、規則第13条の規定による換地明細の様式の記事欄にその旨が記載されることになっています。

以上で説明した各項目により、次の図書が作成されることとなります。

- ア 換地図その1（従前の土地図）
- イ 換地図その2（換地処分後の土地図）
- ウ 各筆換地明細書
- エ 保留地明細書

- オ 地役権明細書
- カ 共有者名簿
- キ 各筆各権利別清算金明細書
- ク 換地計画総括表

3 換地計画の作成

(1) 換地計画の作成の準備

換地計画は、従前の土地及び換地に関する事項を総合的に表すもののため、従前の土地各筆について、位置、地積、地目、形状、土質、水利、利用状況、環境、権利関係、処分の制限に関する事項等について、よく調査しておく必要があります。

特に権利関係については、土地の分合筆、権利等の設定、消滅、移転、変更等により常に変動していますので、正確にその状況を把握できるよう資料を準備しておく必要があります。

換地計画の作成の準備として、行っておくべき事項は、次のとおりです。

- ア 事業計画との調整
- イ 権利関係の移動調査
- ウ 権利変動に伴う土地各筆及び各借地の地積の修正
- エ 土地及び借地権等に関する調書、換地設計調書、換地設計図、特別の考慮をする土地等の整備
- オ 従前の土地図の作成
- カ 町名等の変更案の作成
- キ 整理後の土地の地番及び地目の仮設定
- ク 土地評価に関する資料の再調査
- ケ 土地及び建物の代位登記申請書の作成
- コ 建物原簿の作成

(2) 町界、町名、地番の整理

ア 町界、町名の変更

町界、町名の変更が生じる場合は、札幌市（デジタル戦略推進局住民情報課（住居表示係））と事前協議を行い、換地処分があった旨の公告と同時に、町界、町名の変更の公告ができるように留意しなければなりません。

イ 地番の決定

地番の決定は、不動産登記法第79条に規定されているとおり、登記官の職権によって定められますので、あらかじめ登記所（法務局）と協議し、換地処分後の土地の地番（この段階では予定地番）を定めることとなります。

4 同意書のとりまとめ

個人施行者が換地計画の決定を行う場合は、換地計画にかかる区域内の宅地について権利を有する者の全員の同意を得なければなりません（法第88条第1項、第97条第2項、第8条）。また、所有権以外の権利者（未登記も含む）についても同意を得なければなりません。

5 換地計画の認可申請

宅地について権利を有する者の同意書を添付し、札幌市長へ申請します。

【様式28 : p. 94、様式29 : p. 96】

6 換地計画の変更

換地計画の変更は、換地計画の決定後において行われる誤記等によらない指数1個当り単価の変更、画地確定計算により地積訂正及び権利変動等により換地計画の内容について必要な変更を加える場合に行います。

個人施行者における換地計画の変更手続は、法第97条第2項で準用する法第8条の規定により、換地計画決定の場合と同様の手続を経て変更することになります。

第7節 事業計画等の変更

1 変更の基準

事業計画に記載されている面積等については、換地計画の段階で出来形確認測量をした際の実測値と異なる可能性があります。このような場合には、事業計画と換地計画が合致するように換地計画認可に先立ち、事業計画変更の認可申請を行わなければなりません（法第86条第4項第3号）。

2 変更の手続

施行者は、規準（規約）又は事業計画の変更の必要が生じた場合は、札幌市長の認可を受けなければなりません（法第10条第1項）。また認可申請書には、変更する規準（規約）又は事業計画書（位置図、区域図、設計図、参考図書を含む）のほか、規則第2条第2項に規定される以下の添付書類を添付します。

- (1) 借入金があるときは債権者の同意を得たことを証する書類
- (2) 宅地以外の土地を管理する者の承認を得たことを証する書類
- (3) 施行地区内の宅地について権利を有する者の同意を得たことを証する書類

札幌市長は、法第10条第1項に規定する認可をした場合は、施行者の氏名又は名称、事業施行期間、施行地区その他規則第3条第2項に定める事項についての変更に係る事項を公告します。

また、この際、施行認可の公告後と同様に、施行者は、登記所に次の事項等を届け出なければなりません（法第83条、規則第21条）。【様式30：p. 97】

- (1) 施行地区に含まれる土地の名称
- (2) 事業計画変更認可の公告のあった年月日
- (3) 事業計画書に添付した施行地区区域図
- (4) 換地処分の予定時期

第8節 換地処分

1 換地処分の意義

換地処分とは、土地区画整理事業の工事が完了したあとに、施行者が換地計画に基づいて、従前の宅地に代えて、換地を確定し、清算金の権利義務を発生させる最終的な手続をいいます。

換地処分の公告日の翌日に、換地計画で定められた換地は、従前の宅地と同じものとして取扱われ、従前の宅地についての権利は換地に移ることになります。また、換地計画で換地を定めなかった従前の宅地についての権利は、公告日の翌日に消滅します（法第104条第1項）。この際、換地計画において定められた清算金の額も確定します（法第104条第8項）。

2 換地処分の通知

換地処分は、関係権利者に、換地計画で定められた関係事項を通知して行うこととされています（法第103条第1項）。

(1) 通知を必要とする関係権利者

換地計画に記載されている関係権利者に通知をします。【様式31：p. 98】

また、施行地区内の公共施設用地の所有者についても、権利の消滅や帰属が換地処分の公告日の翌日に発生することになっていますので、関係権利者に準じて通知をします。【様式32：p. 99】

(2) 通知書等の作成

換地処分通知は、通知書に各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、位置図及び換地図を添付して行います。

また、この通知に関する説明文を、この通知書に同封して、相手方が通知の意味をよく理解できるようにすることも必要です。

(3) 通知書の送付

換地処分の通知は、原則として配達証明付郵便により行い、やむを得ず手渡しする場合には、受領書を持参して本人（止む得ない場合は家族、同居人）に署名押印を求めます。

(4) 通知書の送付の記録

換地処分通知書を送付する場合には、あらかじめ「換地処分通知等発送簿」を作成して、記録します。

3 換地処分の届出・公告

換地処分をした旨の届出の流れについては次のとおりです。

(1) 施行者による札幌市長への届出

施行者は、関係権利者に対して換地処分の通知を行い、全員に書類の到達が確認された場合においては、遅滞なく、市長に対して換地処分をした旨の届出をしなければなりません（法第103条第3項）。【様式33：p. 100】

(2) 札幌市長による公告

市長は、施行者の届出に基づいて、換地処分があった旨の公告をします（法第103条第4項）。

(3) 換地処分と町界、町名の変更の告示

換地処分に伴って町の区域や名称を変更する場合、これらは同時に効果、効力が発生するようにしなければなりません（法第103条第5項）。町界、町名の変更には、議会の議決を経なければなりませんので、あらかじめ札幌市デジタル戦略推進局住民情報課（住居表示係）との協議を経しておく必要があります。

4 登記所への通知

施行者は、換地処分の公告後直ちにその旨を、施行地区を管轄する登記所に通知しなければなりません（法第107条）。【様式34：p. 101】

この通知書には次の書類を添付しなければなりません（規則第22条）。

- (1) 換地処分の公告の写し（規則第22条の添付書類ではないが必要）
- (2) 換地計画認可書謄本
- (3) 換地図
- (4) 換地明細書

5 その他関係機関等への通知

換地処分は行政機関の事務処理に影響を与えますので、それら部局に対しても通知をする必要があります。

関係部局への通知とその図書一覧表（換地処分の公告時）

No.	関係機関・部局	担当課	担当係	送付関係図書						
				通知	換地処分公告写	位置図	換地明細書	地番変更調書	従前図千分の一	換地図千分の一
1	札幌法務局各出張所※			○	○	○	○	○	○	○
2	札幌中税務署	資産課税部門		○	○	○	○	○	○	○
3	札幌道税事務所	課税第二課	不動産取得税 第一グループ	○	○	○	○	○	○	○
4	北海道建設部（北海道知事）	都市環境課	まちづくり 推進グループ	○	○	○				
5	まちづくり政策局都市計画部	都市計画課	土地利用係	○	○	○			○	○
6	財政局各市税事務所※	固定資産税課	土地係	○	○	○	○	○	○	○
7	デジタル戦略推進局 スマートシティ推進部	住民情報課	住居表示係	○	○	○	○	○	○	○
8	建設局総務部	道路管理課	指導係	○	○	○	○		○	○
9	建設局みどりの推進部	みどりの推進 課	計画係	○	○	○	○	○	○	○
10	下水道河川局事業推進部	施設管理課	開発指導係	○	○					
11	都市局建築指導部	建築確認課	指定確認機関係 指定道路係	○	○	○	○	○	○	○
12	水道局給水部	給水装置課	給水技術係	○	○					
13	各区市民部	戸籍住民課	戸籍係	○	○					
14	各区土木部	維持管理課	管理係	○	○	○				○
15	農業委員会		農地係	○	○	○	○	○	○	○

※札幌法務局各出張所の管轄区域は以下のとおり

札幌法務局（本局）…中央区	北出張所…北区、東区	白石出張所…白石区、厚別区
西出張所…西区、手稲区	南出張所…豊平区、南区、清田区	

※各市税事務所の管轄区域は以下のとおり

中央市税事務所…中央区	北部市税事務所…北区、東区	東部市税事務所…白石区、厚別区
西部市税事務所…西区、手稲区	南部市税事務所…豊平区、南区、清田区	

※上記以外の公共・公益施設がある場合は、それぞれの施設管理者（担当課）に通知すること。

第9節 公共施設用地の帰属と管理

1 公共施設用地の帰属と消滅

土地区画整理事業の施行により公共施設が廃止、あるいは新たに設置されることとなりますが、これらの公共施設用地の帰属等については、次のようになっています。

まず、換地を宅地以外の土地に定めた場合、その土地に存する公共施設が廃止されるときは、これに代わるべき公共施設用地は、その廃止される公共施設用地が国の所有であるときは国に、地方公共団体の所有であるときには当該地方公共団体に、それぞれ帰属します（法第105条第1項）。

次に、換地計画において従前の公共施設が廃止され、換地又は保留地として定められた場合は、その公共施設としての従前の権利は、換地処分のお知らせの終了時に消滅します（法第105条第2項）。

そして、新設された公共施設の用に供する土地の帰属については、事業の施行により新設された公共施設の用に供する土地は、公共施設を管理すべき者に換地処分ののお知らせの翌日に帰属します（法第105条第3項）。

2 公共施設の管理引継ぎ

公共施設の管理は、換地処分ののお知らせの翌日に所定の者に帰属することが原則となっていますが、換地処分ののお知らせ以前においても、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ていれば、その公共施設の管理者となるべき者にその管理を引継ぐことができます（法第106条第2項）。

また、換地処分ののお知らせの翌日において公共施設に関する工事がまだ完了していないものがある場合は、その公共施設の工事が完了してから引継ぎます。ただし、その公共施設のうち、工事を完了した部分について引継ぐことができると認められる場合は、その部分を引継ぐことができます（法第106条第3項）。

3 測量成果品の引継ぎ

測量成果品を引継ぐ際は、以下の書類を PDF データ、及び必要に応じて DWG データ、P21データ等で提出します。

(1) 位置図（現況図：1/5,000）

施行区域を黒色太線で囲み、黒色細線でハッチングします(カラー不可)。

(2) 1～3級基準点経路図・網図、4級基準点経路図・網図

経路図・網図の資料以外の基準点成果（札幌市公共基準点、点の記及び成果表、地理院の交付している成果表、計算簿等）は除きます。

(3) 換地図

協議時と換地計画が変更になった場合、修正した内容を記載したものを用意します。

(4) 街区図、街区座標及び面積計算書

街区が複数になる場合は、街区一覧図(街区ごとに作成)も作成します。

(5) 境界精査図

近隣土地との位置関係がわかるよう添付します。

上記以外に中心点網図（街区図に道路中心点座標及び道路中心間距離、方向角が記載されている場合は不要）、境界確認書（道路境界標に関するもののみ）、その他必要と思われる図書があれば、札幌市建設局管理測量課と協議のうえ提出します。また、測量情報データベースシステムへの入力及び換地図等の印刷費用については、施行者が負担する場合があります。

※ 資料の作成時に留意すべき事項

ア 条丁目と地番は区画整理後のもので作成してください。

イ データベースシステムでの提供を考慮し、白黒印刷で判別可能なよう作成してください。

第10節 土地区画整理登記

1 土地区画整理登記の意義・目的

換地処分の公告日の翌日から、換地は従前の土地とみなされ、従前の土地に存する種々の権利が換地に移行され、新しい表示となります。

土地区画整理事業の登記は、①代位登記、②換地処分に伴う登記等があり、一般の登記とは異なることから、不動産登記法の特例として定められた土地区画整理登記令によって、施行者が申請することが規定されています。

2 代位登記

土地区画整理事業では、次のような場合に代位登記が認められています。

- (1) 土地区画整理事業の施行のために、土地の分筆又は合筆が必要な場合（法第82条）
- (2) 換地処分に伴う登記（法第107条第2項）をするために、名義人の表示変更や相続による所有権移転等が必要な場合（土登記令第2条）

いずれも、施行者は、施行地区の土地及び建物について、本来登記申請をすべき者（申請義務者）又は登記申請し得るべき者に代わり、登記を申請することができます。

3 換地処分に伴う登記

土地・建物登記簿の表題部に記載されている条丁目や地番等を、新しい条丁目や地番等に書換える登記申請は、換地処分の公告日の翌日に、施行者が申請しなければなりません（法第107条第2項）。【様式35：p. 102】

この際の登記については、不動産取得税や登録免許税は非課税となります（地方税法第73条の6第3項、登録免許税法第5条第6号）。

なお、施行者が申請する登記の書換えは、表題部（所在・地番等）のみを行いますので、権利部に関する書換えについては、換地処分の登記完了後に、各権利者が手続を行うことになります。

4 登記完了の通知

換地処分後に施行者の登記の申請を受けて、登記所で登記の書換え作業が行われますが、この作業が終わるまでは、施行地区内の一般の所有権移転、権利の設定・抹消等の登記申請が出来なくなります（法第107条第3項）。

この登記の書換え作業は、施行地区の規模によっては数か月かかることもありますので、あらかじめ登記所と調整し、各権利者に周知をしてください。また、登記が完了し、一般の登記が可能になった時には、登記所から施行者に通知がありますので、施行者から各権利者に登記完了の通知をします。

登記の書換えが終わっても、新たな登記済証（権利証）は交付されません。従前の権利証と換地処分通知を合わせもって換地の登記済証の役割を果たすこととなりますので、各地権者に大切に保管するよう周知します。

なお、従前の土地2筆以上が合併換地されたものに限っては、施行者が土地所有者に「登記識別情報（登記済証に代わるもの）」を通知します。「登記識別情報」とは、将来所有権等の移転登記をする場合に本人を確認するためのアルファベットと数字を組み合わせた12ケタのパスワードです。

第4章 土地区画整理事業の終了

第1節 清算金の徴収交付

1 清算金の確定

換地計画で定められた清算金は、換地処分の公告日の翌日に確定します（法第104条第8項）。

2 清算金の徴収交付事務

施行者は、換地処分の公告日の翌日以降において、確定した清算金の徴収・交付をしなければなりません（法第110条第1項）。

3 清算の方法

清算方法としては、清算金確定通知を対象者に送付し、施行者と対象者との間で金銭のやりとりをします。この際、他人の財産を取り扱うことになるため、同一の通帳等で収受を管理し、納付日及び交付日が記録として残るようにしてください。【様式36：p. 103】

第2節 事業の終了認可

1 事業の終了認可申請

清算金の徴収交付を終え、すべての手続が完了したら、法第13条第1項の規定に基づいて、札幌市に終了認可申請を行います。【様式37：p. 106】

終了認可申請書には、規則第2条第3項に基づいて「土地区画整理事業の終了を明らかにする書類」を添付しなければならないですが、この添付書類は次のものとします。

- (1) 換地処分公告の写し
- (2) 登記完了証の写し
- (3) 公共施設の管理の引継ぎを証する書面（「道路等の管理引受通知書」の写し等）
- (4) 清算金の徴収交付事務が終了したことを証する書面（納付日及び交付日が記載された通帳の写し等）

2 終了認可の公告

札幌市長は、法第13条第1項に規定する認可をした場合は、次の事項を公告します（規則第3条第4項）。

- (1) 施行者の氏名又は名称
- (2) 事業施行期間
- (3) 施行地区
- (4) 土地区画整理事業の名称及び施行認可の年月日
- (5) 土地区画整理事業の終了の認可の年月日

第5章 付録

1 土地区画整理事業関係税制の概要

土地区画整理事業に関する税制として、以下の土地区画整理事業の施行を促進するための各過程における特例措置（(1)、(3)、(4)、(5)）と、宅地の利用増進を図るための特例措置（(2)）とが設けられています。

なお、課税の特例については、時限立法によるものが多く、また特例を受けるために必要な手続や適用要件もありますので、その適用可否については、税務当局と税の事前打合せが必要です。

(1) 土地の先行取得（租税特別措置法（以下「租特法」）第34条の2第2項、第65条の4第1項）

【特例の内容】

ア 個人の所有地を譲渡した場合

その年中に該当することとなった土地の譲渡所得金額から1,500万円（1,500万円に満たない場合には、その譲渡所得金額）を特別控除額として控除することができます。ただし、この1,500万円特別控除と優良住宅地の軽減税率とはいずれか選択適用となります。

イ 法人の所有地を譲渡した場合

土地の譲渡により取得した対価の額又は資産の価額が、譲渡直前の土地（たな卸資産を除く）の帳簿価格とその譲渡に要した経費の合計額を超える場合には、その超える部分の金額と1,500万円とのいずれか低い額を、当該事業年度の所得金額の計算上、損金の額に算入することができます。

【主な適用要件】

- ・造成に係る一団の土地の面積が5ha以上であること
- ・造成される土地が公募の方法により分譲されること
- ・一の住宅の建設の用に供する造成宅地の規模が、170㎡以上（特別の事情でやむを得ない場合は150㎡以上）であること
- ・平成10年1月1日から○年12月31日までの譲渡であること（時限立法により終了年度が設定されていますが、毎年期限が更新されています）

(2) 仮換地指定後3年以内の土地の譲渡（租特法第31条の2第2項、第62条の3第4項）

【特例の内容】

ア 個人の所有地を譲渡した場合

当該譲渡に係る課税長期譲渡所得に対する所得税の税率が以下のとおり軽減されます。

○ 2,000万円以下の部分：14.21%（所得税10.21%＋住民税4%）

○ 2,000万円を超える部分：20.315%（所得税15.315%＋住民税5%）

※ 所得税については平成25～49年の間、復興特別所得税率（2.1%）が加算されます。

※ なお、通常の場合は一律20.315%（所得税15.315%＋住民税5%）です。

イ 法人の長期譲渡所得

法人が当該譲渡をした場合、5%追加課税の適用が除外されます。

※ ただし、平成4年1月1日～令和4年12月31日までの間に譲渡した場合は5%の追加課税は適用されないため、本特例についても適用はありません。

【主な適用要件】

本特例は「優良住宅地等のための譲渡」であることが要件であるため、土地等の買取りをする者から交付を受けた次に掲げる書類を確定申告書に添付しなければなりません。

- ア 当該住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設に係る租税特別措置法第31条の2第2項第17号イ又はロに関する事項の記載のある建築確認申請書の写し
- イ 仮換地の指定がされた土地等を①の確認申請書に係る住宅又は中高層耐火共同住宅の用に供する旨を証する書類
- ウ 当該住宅又は中高層の耐火共同住宅に係る検査済証の写し（建築基準法第7条第5項）
- エ 法第98条第5項又は第6項の規定により通知を受けた文書の写し（法第99条第2項）

この他、要件は以下のとおりです。

- ・ 個人の場合、譲渡を行う年の1月1日において保有期間が5年を超える土地であること
- ・ 仮換地を購入した個人又は法人が以下の要件を満たし、建築基準法等の法令に適合した建物を建てた場合
 - (ア) 一般住宅の場合
建物の床面積が50㎡以上200㎡以下で、かつ土地の面積が100㎡以上500㎡以下であること
 - (イ) 中高層耐火共同住宅の場合
耐火又は準耐火構造建築物で、地上3階建て以上、全体の4分の3以上が居住の用に供され、居住用の独立部分の床面積が50㎡以上200㎡以下であること

(3) 移転補償（租特法第33条第3項、第64条第2項）

【特例の内容】

移転補償金（特に対価補償金）を取得するときには、当該補償金について「収用等の課税の特例」が適用されます。（租特法第33条第1項、第33条の4、第64条第1項、第64条の2、第65条の2第1項）「収用等の課税の特例」では、以下のいずれか一方が適用されます。

ア 代替資産を取得した場合の課税の特例

(ア) 個人の場合

対価補償金の全部で代替資産を取得した場合は、当該補償金について課税されません。
また、対価補償金の一部で代替資産を取得した場合は、当該補償金のうち、代替資産の取得価格を超える部分についてのみ課税されることになります。

(イ) 法人の場合

対価補償金の全部又は一部をもって代替資産を取得した場合には、代替資産の取得価格に差益割合（（買取の対価－譲渡資産の譲渡直前の帳簿価格）／買取の対価）を乗じた金額の範囲内で、代替資産についてその帳簿価格を損金経理により減額し、又は積立金として積み立てる方法により経理したときは、その減額し、又は経理した金額は当該事業年度の所得の計算上損金の額に算入します。

イ 5,000万円の特別控除

(ア) 個人の場合

対価補償金については、所得金額から特別控除として5,000万円を差し引くことができます。

(イ) 法人の場合

対価補償金の額が、補償対象の土地（棚卸資産を除く。）の帳簿価格とその移転に要した経費の合計額を超える場合には、その超える部分の金額と5,000万円とのいずれか低い額を当該事業年度の所得金額の計算上、損金の額に算入できます。

(4) 換地処分

【特例の内容】

ア 譲渡所得課税（租特法第33条の3第1項、第65条第1項・第2項）

(ア) 個人の場合

換地処分によって失った従前地について、土地の譲渡による所得がなかったものとみなされます。ただし、換地とともに清算金をあわせて取得した場合、清算金額に対応する部分のみ従前地の譲渡があったものとみなされます。

(イ) 法人の場合

換地の価額から換地処分により失った従前地の換地処分直前の帳簿価額を控除した残額の範囲内で換地の帳簿価額を損金経理により減額したときは、その減額した金額に相当する金額は、当該事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入します。

ただし、換地処分直前の帳簿価額は、換地とともに清算金を合わせて取得した場合には、当該帳簿価額のうち清算金額に対応する部分を控除した金額とされます。

イ 不動産取得税（地方税法第73条の6第3項）

換地処分により換地を取得した場合の不動産取得税は、非課税とされています。

ウ 登録免許税（登録免許税法第5条）

換地処分による土地の変動に係る登記は施行者が行い、この登記については、登録免許税は非課税とされています。

また、保留地を設定した場合には、換地処分により施行者が保留地を原始取得して一旦登記しますが、この際施行者に対する不動産取得税は非課税となります。ただし、施行者から保留地購入者等への移転登記については、通常の所有権移転と同様に登録免許税が課されます。

(5) 清算金（租特措法第33条第1項、第33条の4第1項、第34条の2第2項、第64条第1項、第65条の2第1項、第65条の4第1項）

【特例の内容】

土地区画整理事業において交付清算金を取得するときには、当該清算金について「収用等の課税の特例」が適用されます（「収用等の課税の特例」の内容については p. 60 「(3)移転補償」を参照）。ただし、従前地の所有者の申出又は同意により換地を定めない場合に交付される清算金については、本特例の適用はありません。

2 個人施行の主な指導の範囲

札幌市は、個人施行土地区画整理事業の事業又は会計が、法律や規準（規約）、事業計画等に違反していないかを検査し、違反が認められる場合は、必要な限度において施行者のした処分の取消、変更等の措置を命ずることができます（法第124条）。

事業全体が検査の対象となり、事業完成を最終目的として行われる検査であるため、事業の執行体制等により、指導の範囲を画一的に定められない面もありますが、以下に主な指導範囲を記載します。

項目	主な指導の範囲
基本構想の作成	事業認可までの委託、費用、規準（規約）案、工程等の助言
関係権利者への説明	説明会への助言、説明用パンフレットの提供、区域の想定、整備手法の助言
同意書のとりまとめ （技術的援助の申請）	施行予定区域の地権者への説明に対する助言
技術的援助の申請	施行区域の設定指導、申請基準に関する指導（申請者の資力、信用、技術的能力、相当数の同意）
土地立入認可申請、測量・調査の実施	調査区域及び調査時期の検討、関係権利者への PR 指導、測量実施者への指導、土地の立入通知文等の指導、法務局及び地理院等関係機関との調整
規準（規約）・事業計画・諸規程の作成	法令等及び開発条件との整合性の指導
公共施設用地の編入承認	公共用地管理者（用地、施設）との協議指導
同意書のとりまとめ	全員同意のための助言
事業認可申請	申請手続及び申請書類の内容指導
地権者会議	議案の審査、諸規程案、総会の進め方等の指導
事業の財務	収支予算、決算案作成、会計処理の指導
理事の氏名、住所の届出	届出書類の内容指導
法務局への届出	届出書類の内容指導
道路の指定	届出書類の内容指導
仮換地指定	土地評価、仮換地指定案の指導
建築物等の移転補償・除却	移転工法等、税務署との協議指導
工事の施行	工法等の指導、業者の選定の助言、工事現場指導
保留地の処分	保留地処分金と減歩等の調整指導、市街地促進等の助言、関係機関との協議指導
換地計画（変更を含む）	換地計画案の指導（清算金算定等の根拠）、法務局等との協議指導
公共施設の管理引継ぎ	引継図書の作成指導、現場も補修指導、引継機関との協議指導
清算業務	徴収交付業務の事務手続等の指導
事業終了	残余財産の処理方法指導、終了認可手続等の指導
決算報告	申請書類の指導、報告事項の指導

項目	主な指導の範囲
行為許可	申請事務円滑化への指導
補助金等の申請業務	本市の実施計画と整合を図るため原案作成等指導
①要望調書提出	要望内容の指導、調書の記載指導
②工事実施設計	設計条件及び工法等の指導
③交付申請	申請内容の指導、調書の記載指導
④交付決定	工事発注時期の指導
⑤概算払い	申請内容の指導、調書の記載指導
⑥完了実績報告	完了実績報告内容の指導、調書の記載指導
会計検査、完了検査	内部書類の整理の確認、現場管理の指導