

土地区画整理審議会について

●審議会とは

土地区画整理審議会は、土地区画整理法第56条に基づき、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業において、各々の土地区画整理事業ごとに審議会を設けることとなっており、本市においては同法の施行令の基準に基づき、委員定数を10名と定めております。

また、その委員構成は施行地区内の宅地の所有者、借地権者、土地区画整理事業について学識経験を有する方々で構成することとなっております。

●審議会の権限（役割）

富士見市土地区画整理審議会会議規則第2条では、審議会の所掌事務として、「審議会は、土地区画整理法第56条第3項に規定される事項について審議する」とされています。

土地区画整理法第56条第3項では、審議会の権限として、「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、土地区画整理法に定める権限を行う。」とされています。

そして、審議会の権限として、土地区画整理法には「審議会の意見を聴かなければならないとする事項」と「審議会の同意を得なければならぬとする事項」があります。

（1）審議会の同意を得なければならぬ事項

- ①評価員の選任（法第65条第1項）
- ②保留地の決定（法第96条第3項）
- ③換地計画において特別の宅地について特別の定めをする場合（法第95条第7項）
- ④宅地地積の適正化のため過小宅地の基準となる地積の決定（法第91条第2項）
- ⑤宅地地積の適正化のための決定（法第91条第4、5項）
- ⑥借地地積の適正化のための決定（法第92条第3、4項）
- ⑦換地及び借地権の立体化に関する決定（法第93条1、2項）

（2）審議会の意見を聴かなければならぬ事項

- ①換地計画の作成及び縦覧に供された換地計画についての意見書の審査
（法第88条第6項）
- ②換地計画の変更及び縦覧に供された換地計画の変更についての意見書の審査
（法第97条第3項）
- ③仮換地の指定（法第98条第3項）
- ④減価補償金の交付額の決定（法第109条第2項）

●法令条文等（抜粋）

○土地区画整理法

（昭和二十九年五月二十日）

（法律第百十九号）

（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。

（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九九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。

（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なくて、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なくて、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。
- 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なくて、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。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るときは、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ない宅地又はその部分について借地権を有する者がある場合において、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。

（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くて、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。

（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くて、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、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が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。

(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あるときは、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ず、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あるときは、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あるときは、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。

（減価補償金）

第百九条 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なければならない。

(趣旨)

第1条 この規則は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第56条第1項の規定に基づき設置された土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）の会議の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審議会は、法第56条第3項に規定される事項について審議する。

(審議会の招集)

第3条 審議会の招集は、文書をもって通知する。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に、会長のほか副会長1人を置く。

2 会長は、審議会を代表し、議事その他の会務を総理する。

3 副会長は、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

4 会長は委員のうちから委員が選挙し、副会長は委員が互選する。

5 会長及び副会長の任期は、委員の任期とする。

6 会長は、審議会の会議の議長となる。

7 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。

(委員の参集)

第5条 委員は、招集の日時の指定の議場に参集しなければならない。

2 委員は、事故のため出席できないときは、開会の時刻までにその旨を会長に届け出なければならない。

(会議の公開)

第6条 審議会の会議は、公開とする。ただし、委員定数の過半数の同意により、会議を公開しないことができる。

(退席)

第7条 委員が、会議中に退席しようとするときは、その旨を告げて議長の承認を受けなければならない。

(発言)

第8条 発言しようとする委員は、議長の許可を受けなければならない。

2 発言は、議題外にわたることはできない。ただし、動議は、この限りでない。

(議案の説明)

第9条 議長は、必要があると認めるときは、市長又は関係職員に議案の説明及び意見又は報告を求めることができる。

(採決の宣言)

第10条 議長は、採決しようとするときは、その旨を宣言する。

(採決)

第11条 議案の採決は、原則として挙手により決する。

2 議案の採決は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

(議事録の作成)

第12条 議長は、書記をして、次の事項を記載した議事録を作成させなければならない。

- (1) 出席した委員の氏名
- (2) 議事に参与した市職員の氏名
- (3) 開会、休憩、議事の中止、閉会の年月日及び時刻
- (4) 議事の概要
- (5) 前各号に掲げるもののほか、議長において必要と認める事項

(署名)

第13条 議事録に署名する委員は、会長のほか2人とし、会議の始めに、議長が会議に諮って指名する。

(幹事)

第14条 審議会に幹事若干名を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(委任)

第15条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、会長が審議会の会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成5年5月10日から施行する。
(富士見都市計画事業鶴馬1丁目土地区画整理審議会会議規則の廃止)
- 2 富士見都市計画事業鶴馬1丁目土地区画整理審議会会議規則(昭和62年規則第7号)は、廃止する。

附 則(平成15年5月9日規則第25号)

この規則は、平成15年5月12日から施行する。