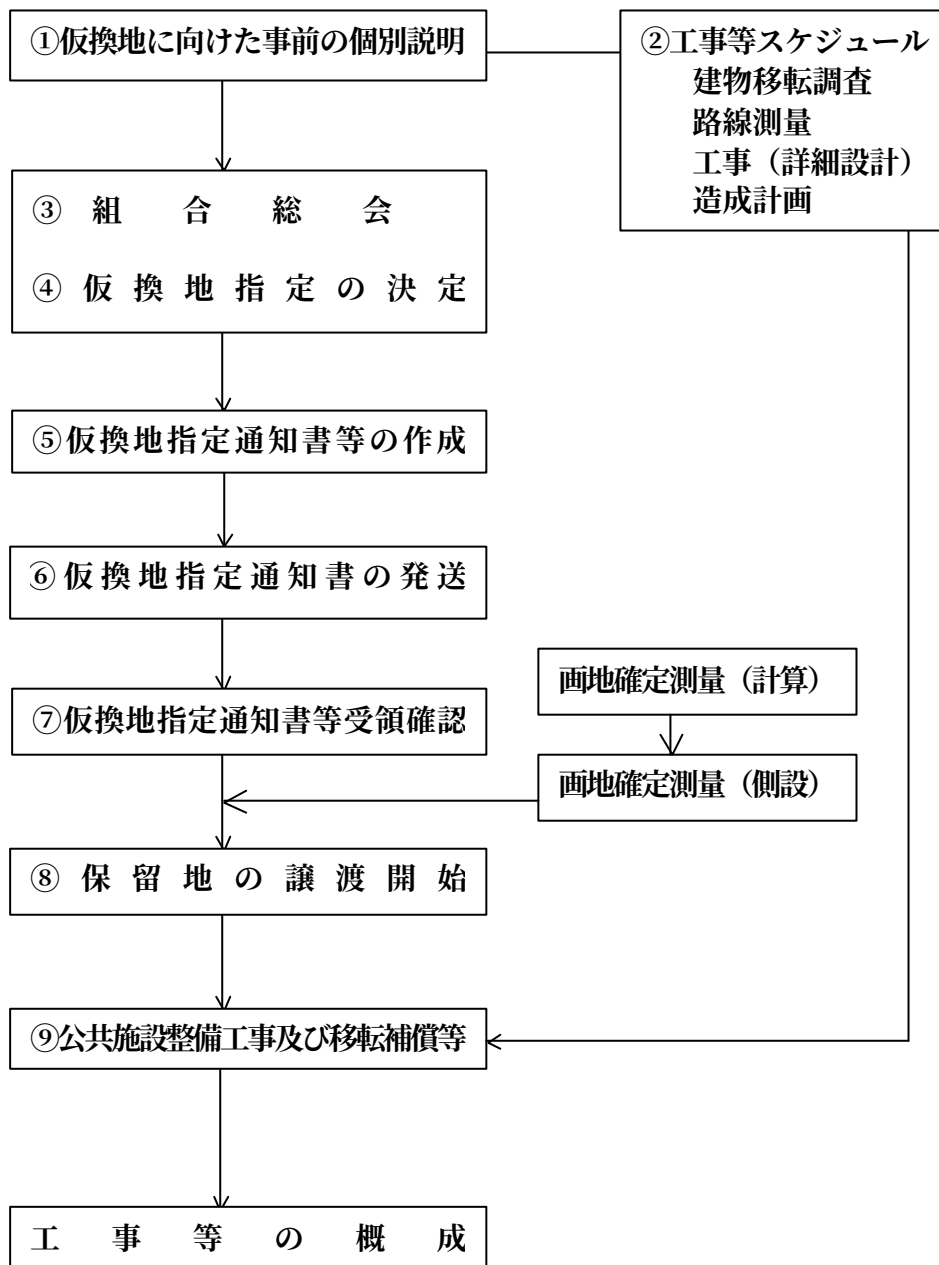


4 仮換地指定から工事等の概成までの手続き

4 仮換地指定から工事等の概成までの手続き

○ 仮換地指定から工事等の概成までのフロー



4 仮換地指定から工事等の概成までの手続き

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
① 仮換地に向けた事前の個別説明	○ 仮換地指定時の行政不服審査請求が多数出た場合は、事業進捗が非常に難しくなる場合が多く、仮換地指定をスムーズに行うためにも、組合員に対し総会の前に個別説明を行い、理解を得ることが望ましい。
② 工事等スケジュール	○ 仮換地指定の個別説明をする際、各組合員から換地先の土地の使用可能時期、周辺の公共施設の整備時期等について聞かれることがあるので工事及び移転補償等の事業（年次）計画をしっかりと組み立てておくことが必要である。
③ 組合総会	○ 工事施工誤差等による清算金の徴収により、組合員との間で問題が発生することが考えられるため、本総会の段階で、減歩率及び清算金の考え方並びに仮換地指定にむけたスケジュール等を十分に説明することが必要である。 ○ 議決事項 ◇換地設計（案）
④ 仮換地指定の決定	○ 仮換地指定の決定にともない、保留地処分が可能となるので、事業費の確保等の観点から、工事の工程等を十分精査し、できるだけ早い時期に保留地処分をすることが望ましい。 また、この段階で、保留地処分規程を定めておかなければならない。「各種規程等例－保留地処分規程（例）」参照 ○ 換地不交付 宅地所有者の申し出又は同意があった場合は、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。〔法第 90 条参照〕（様式 24・24-1・24-2） ○ 減換地及び増換地の留意点 ・減換地及び増換地については、極力行わないこととし、換地設計上やむを得ない場合に限定すること。 ・増換地を行う場合は、増換地を受ける組合員に清算金が発生することについて事前に説明を行うこと。
⑤ 仮換地指定通知書の作成	○ 仮換地指定通知書 通知書の記載事項については、登記簿謄本等と照らし合わせ、間違いのないように記載すること。 仮換地後（施工後）の地積については、施行誤差・測量誤差等を考慮し記載すること。一般的には、整数止である。（様式 25・25-1・25-2・25-3・25-4・25-5 参照） ○ 案内文 仮換地指定通知書だけでは、わかりにくい点が多いので、仮換地の説明の補足、組合員の理解や協力を得る内容及び注意事項等を盛り込み、同封しておくことが望ましい。（様式 26 参照） ○ 仮換地指定通知書の添付図書

4 仮換地指定から工事等の概成までの手続き

項 目	作 業 要 領 と 留 意 点
	◇ 仮換地位置図 地区全体の施行後の街区を表示した図面を使用する。 また、該当街区に○印等で表示を行う。 縮尺は、地区の規模又は形状によっては適宜の縮尺とする。 通常は、縮尺 2500 分の 1 ～ 5000 分の 1 を使用する。 ◇ 仮換地指定図 当該街区の位置、形状、周辺道路との関係が明確になるよう作成し街区番号及び画地番号等を記載する。 また、当該指定地がわかるように、○印等で表示する。 ◇ 仮換地重ね図 仮換地重ね図は、従前の宅地と仮換地、従前の宅地又は従前の宅地の部分に存在する権利と仮換地について、仮に権利の目的となるべき宅地もしくはその部分との位置関係を示す図面であり、必要に応じて添付する。 ※ なお、通知書と添付図は割印する。 ○ 仮換地指定は認可事項でないため、その内容について県との協議事項ではないが、換地計画の認可時において、問題点が発生しても変更不可能な事態が生じる場合が考えられる。このことから、仮換地指定前に、県と事前に協議をしておくこと。
⑥ 仮換地指定通知書の発送	○ 仮換地指定通知書の受取りを拒否された場合は公示送達を行うことにより処理する。 「7(1)公示送達について」参照 ○ また、仮換地の指定の効力の発生の日は、通知書の送達期間を見込み、発送の日から10日程度を経過した日とするのが望ましい。 ○ 仮換地指定を行うことにより、組合員から、以下のような質問等が多数である可能性があるため資料等の用意をしておくことが望ましい。 ・ 公共施設にかかる移転補償時期 ・ 仮換地指定後の建築時期 ・ 公共施設の供用開始時期
⑦ 仮換地指定通知書等受領確認	○ 受領漏れ等ないかどうか、確実に確認を行うこと。
⑧ 保留地の譲渡開始	○ 保留地設定の留意点 ・ 鑑定評価に基づき、販売時期にあわせて将来地価の動向含めて価設定を行う。 ・ なるべく付け保留地は設定しない。やむを得ない場合は、購入予定者から購入価額、購入時期についての念書を徴収することが望ましい。 ○ 保留地譲渡の留意点 保留地を取得する場合は、司法書士手数料及び登録免許税の負担が生じることを契約書に明記すること。

4 仮換地指定から工事等の概成までの手続き

項 目	作 業 要 領 と 留 意 点
	・保留地を転売する場合は、清算金及びすべての権利義務について転売後の譲受人が引き継ぐ旨を届け出ることを契約書に記載すること（様式27・27-1）
⑨ 公共施設整備工事及び移転補償等	○ 本工事及び移転補償等を本格的に開始することになり、地区内及び地区周辺住民とトラブルが発生する場合がありますので、事前説明を行うなど理解を得ることが必要である。 ○ 第3章 各事務マニュアル「移転補償に関する事務」及び「工事に関する事務」を参照