

## 7 その他手続き等

7 その他の手続き等

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
(1) 公示送達の手続き	<p>○ 施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくてその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容を公告することをもって書類の送付にかえることができる。【法第133条】</p> <p>○ 施行者が行う公告は、官報、公報又は時事に関する事項を掲載する日刊紙に掲載して行うほか、施行者がその公告すべき内容を施行地区内の適当な場所に10日間掲示して行わなければならない。また、施行者は、施行地区を管轄する市町村長に公告すべき内容を通知しなければならない。</p> <p>(様式50・50-1・50-2・50-3参照)【法第77条】</p> <p>○ この場合、市町村長は、その掲示がされていることを公告しなければならない。(様式50-3参照)</p> <p>○ 書類送付の具体例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・換地計画に関する意見書の不採択の通知【法第88条】</li> <li>・仮換地指定通知【法第98条】</li> <li>・換地処分通知【法第103条】</li> <li>・使用収益の停止【法第100条】</li> <li>・総会招集の通知【法第32条第8項】</li> <li>・賦課金等の滞納処分の通知【法第41条】</li> <li>・立入の事前通知・障害物の伐除通知【法第72条】</li> <li>・移転・除却の通知【法第77条】</li> </ul>
<p>&lt;公示送達フロー&gt;</p>	

7 その他の手続き等

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
(2) 組合の法人格証明願・ 組合の公印証明願	○ 組合の法人格証明願及び組合の公印証明願は、次の様式により必要証明部数に1通加算した部数を県に提出して証明を受けること。 組合の法人格証明願 (様式 51 参照) 組合の公印証明願 (様式 52 参照)
(3) 土地区画整理法第 76 条申請の手続き	○ 申請者は、下記様式により申請書を正副4部作成して土地区画整理組合に提出する。 許可申請書 (様式 53 参照) 誓約書 (様式 54 参照) 確約書 (様式 55 参照) 承諾書 (様式 56 参照) ※申請者と土地所有者が異なる場合に提出  添付図面 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 500 分の 1 以上) ・二面以上の建物の断面図 (縮尺 200 分の 1 以上) ・仮換地が指定されている場合は、指定図の写し ・建築物の平面図 (縮尺 100 分の 1) ・建築物の立体図 (縮尺 100 分の 1) ・位置図等その他参考となる図書 ○ 土地区画整理組合は、事業施行に支障があるか否かを判断し、下記様式による意見書を添えて市町区画整理担当部局へ進達する。 (様式 57 参照) ○ 各市町は、記載事項の正誤及び添付図面の有無を確認して所管建築事務所(県)へ申請書を進達する。 ○ 建築事務所(県)は、換地区及び施行者の意見書をもとに申請のあった建築行為等が事業施行に対して障害となるおそれがあるか否かについて審査して処分する。(様式 58 参照) ○ 仮換地済みの場合の許可 事業施行に支障がない場合は、原則として条件を付けずに許可するものとする。 ○ 仮換地前の場合の許可 事業計画に適合し、計画施設及び換地設計に支障がなければ許可し、事業に支障が生じないように条件を付けるものとする。 ※この事務の標準処理期間は 20 日間(県の休日を除く。)としているので、事実上の経由機関である組合及び市町の事務処理は、合わせて 10 日以内に処理するものとする。

7 その他の手続き等

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
	<p>土地区画整理法第76条申請フロー（組合施行）</p> <pre> graph TD     A[土地区画整理法第76条 申請者] -- "申請書 (4部)" --&gt; B[土地区画整理組合 (経由)]     B -- "意見書 (2部) 申請書 (3部)" --&gt; C[市町区画整理担当課 (経由)]     C -- "意見書 (1部) 申請書 (2部)" --&gt; D[建築事務所 (県)]     D -- "許可書 (副本添付)" --&gt; C     C -- "許可書" --&gt; B     B -- "許可書" --&gt; A </pre>
(4) 土地区画整理法第76条違反の処理	<p>法第76条第1項に違反し、許可なく建築行為等を行った者又は許可条件に違反した者があるときは違反の処分を行い、更には代執行を実施することが必要となる。</p> <p>a 違反の処分</p> <p>イ 違反是正措置の依頼          施行者が事業施行の障害となる違反建築物等を認めたときは、都道府県知事に対し、違反是正措置の依頼を行う。</p> <p>ロ 聴聞の通知及び聴聞調書の作成          違反者があるときは、都道府県知事は、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、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ることができるが、それに先だち聴聞を行わなければならない（法第76条第4項）。</p> <p>ハ 命令書の作成及び発送          法第76条第4項に基づく命令書を送付する。また、建築物等の除却命令に従い、建築物等を占有する者（例えば借家人等）がいる場合には、別途立退通知書を送付する。</p> <p>b 代執行の実施          aにより、法第76条第4項の命令がなされ、その命ぜられた行為について義務者が履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著し</p>

7 その他の手続き等

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
	<p>く公益に反すると認められるときは、都道府県知事は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる（行政代執行法第2条）。</p> <p>イ 戒告書の作成及び発送 代執行をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をする旨を、あらかじめ文書で戒告しなければならない（行政代執行法第3条第1項）。</p> <p>ロ 代執行令書の作成及び発送 戒告を受けた義務者が、指定の期日までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行の時期、執行責任者の氏名、代執行費用概算見積額を義務者に通知する（行政代執行法第3条第2項）。このため、設計書を作成し、代執行令書案により占有者に対して、代執行を通知する。</p> <p>ハ 関係機関の協力依頼書の発送</p> <p>ニ 移転又は除却の実施 代執行により建築物等の移転若しくは除却を実施する。なお、執行責任者は証票を携帯し、要求があるときは、何時でも呈示しなければならない（行政代執行法第4条）。</p> <p>ホ 工事完了検査関係者の通知</p> <p>ヘ 代執行費用の徴収 代執行費用を義務者より徴収する（行政代執行法第5条・第6条） ※建築基準法第9条にも該当する場合については、個別に各建築事務所と協議すること。</p>
(5) 地区計画について	<p>○ 地区計画は、地区の整備や保全のあるべき方向を示すガイドラインとなる「地区計画の方針」と施設配置や建築物に関する事項を具体的に示した「地区整備計画」からなり、計画の実現担保手段としては届出、勧告制度、開発許可制度、建築確認制度が用意されているが、地区特性と計画の目的に応じて計画の内容や実現手段の強さを選択できるようになっている。【都市計画法第12条の5】</p> <p>○ 地区計画を策定するにあたっては、区域内の利害関係者であらかじめ手続き条例を制定しておき、市町村審議会の前に1週間の意見書提出期間を設け、地方審議会の前に2週間の公告、縦覧期間を設け、広く地元の意見を反映していかなければならない。</p> <p>○ 地区計画の整備内容の中で、用途の制限や壁面の位置については、換地の大小及び位置に大きく左右されるため、その策定は土地区画整理事業の進捗に合わせて仮換地指定以前に行うことが望ましい。ただし、事業の説明時に地区計画の内容を十分理解し、地元の合意が得られるならば、土地区画整理事業の都市計画決定又は事業計画決定と同時に地区計画を策定することがより望ましい。</p>

7 その他の手続き等

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
	○ 土地計画整理事業の特色として減歩と換地があげられるが、特に壁面の位置の制限等を整備内容に加えた場合、組合員に対して十分な説明を行い理解を得なければならない。 (角地に換地された組合員、共有名義の組合員等)
(6) 建築協定について	○ 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる旨を、条例で定めることができる。【建築基準法第 69 条】 ○ 建築協定の締結、変更、運営等は土地の所有者だけでなく、新しくその地区の住人となった人も含めた委員会等を設け、全員の合意が必要である。

7 その他の手続き等

(7) 土地区画整理事業に関する税制上の特例

フロー	内容
<div>用地の先行取得</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人又は組合施行土地区画整理事業において、一定の宅地造成を行う個人又は法人に対し土地等を譲渡した場合の譲渡取得税の軽減 (1,500 万円控除) (租特 § 34 の 2、65 の 4)</li> <li>優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減 (租特 § 31 の 2、62 の 3)</li> <li>公共団体等施行土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減 (2,000 万円控除) (租特 § 34、65 の 3)</li> </ul>
<div>都市計画の決定</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大都市法、拠点都市法による促進区域内の土地の買取りの対価に係る譲渡所得課税の軽減 (1,500 万円控除) (租特 § 34 の 2、65 の 4)</li> </ul>
<div>事業計画の決定</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業施行のための代位登記に係る登録免許税の非課税 (登法 § 5)</li> <li>減価補償金を交付すべきこととなる場合において公共施設充当用地として土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減 (代替資産取得の特例 又は 5,000 万円控除) (租特 § 33、34 の 4、64、64 の 2、65 の 2)</li> <li>土地区画整理事業により特定市街化区域農地の計画的宅地化を図る場合の固定資産税及び都市計画税の納税義務の免除等 (地附 § 29 の 5)</li> <li>地区整備計画等が策定され、かつ土地区画整理事業が行われる区域内の特定市街化区域農地に係る固定資産税及び都市計画税の減額 (地附 § 29 の 6)</li> <li>個人施行又は業務代行方式による組合施行により土地区画整理事業を実施する優良宅地造成事業者の施行地区内に有する棚卸資産である土地に係る地価税の軽減 (地価税 5 分の 1 特例) (租特 § 71 の 7) → (当分の間、凍結)</li> </ul>
<div>仮換地の指定、使用収益の停止</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮換地指定後 3 年以内に、一定の住宅建設を行う個人又は法人に対して土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減 (租特 § 31 の 2、62 の 3)</li> <li>仮換地及び保留地予定地に係る固定資産税及び特別土地保有税の課税対象者の特例 (地方 § 343、585)</li> <li>仮換地、保留地予定地又は参加組員取得予定地を取得した場合の不動産取得税のみならず取得の特例 (地方 § 73 の 2)</li> <li>仮換地の指定があった場合の地価税の課税価格の計算の特例 (地価 § 20) → (当分の間、凍結)</li> </ul>

フロー	内容
建築物等の移転 又は除去	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物等の移転補償費についての総収入金額不算入（所得 § 44）</li> <li>建築物等の除却（対価）補償費についての譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は、5,000 万円控除）（租特 § 33、33 の 4、64、64 の 2、65 の 2）</li> </ul>
換 地 処 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地処分による従前地の譲渡についての譲渡所得に係る所得税等の課税の特例（租特 § 33 の 3、33 の 6、65）</li> <li>換地処分による従前地の譲渡についての事業所得等に係る所得税等の課税の特例（租特 § 28 の 4、28 の 5、33 の 3、63、63 の 2、65）</li> <li>換地処分による換地の取得及び施行者の保留地（大都市法、拠点都市法による同意保留地を含む）の取得に対する不動産取得税、特別土地保有税の非課税（地方 § 73 の 6、587）</li> <li>換地又は保留地に係る固定資産税の課税対象者の特例（地方 § 343）</li> </ul>
換地処分に伴う 登 記	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地処分に伴う登記に係る登録免許税の非課税（登法 § 5）</li> <li>事業の施行に伴う地番変更の登記に係る登録免許税の非課税（登法 § 5）</li> </ul>
清算金の徴収交付、減価補償金の 交付	<ul style="list-style-type: none"> <li>清算金及び減価補償金に係る譲渡所得税の軽減（代替資産取得の特例又は 5,000 万円控除）（租特 § 33、33 の 4、64、65 の 2、65 の 4）</li> <li>組合又は公共団体等施行の土地区画整理事業で、既存不適格建築物等の存する一定の宅地について換地不交付とされた場合の清算金に係る譲渡所得課税の軽減（1,500 万円控除）（租特 § 34 の 2、65 の 4）</li> <li>大都市法、拠点都市法による同意保留地の対価に係る譲渡取得課税の軽減（1,500 万円控除）（租特 § 34 の 2、65 の 4）</li> <li>過小宅地として換地不交付とされた場合に取得する代替不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例（地方 § 73 の 14）</li> <li>換地処分に伴い特別勘定を設けた場合の特例（租特 § 65）</li> </ul>
宅地の分譲	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅の分譲について事業所得等に係る所得税の特例（租特 § 28 の 4、28 の 5、63、63 の 2）</li> <li>宅地開発税の免除（地方 § 703 の 3）</li> <li>施行地区内の利便施設等の用に供する土地の取得に係る特別土地保有税の非課税（地方 § 586）</li> </ul>

土地区画整理組合は、所得税、法人税、住民税、事業税、地価税、印紙税について非課税である。