

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 3 章 法令上の制限 第 9 回

土地区画整理法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 土地区画整理事業とは
3. 施行者
4. 換地計画・換地処分
5. 仮換地の指定
6. 建築行為等の制限
7. 保留地
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 土地区画整理事業の目的と施行者の種類を理解する
- 仮換地の指定の効果と、換地処分の効果の違いを理解する
- 事業区域内における建築行為等の制限を理解する

2. 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設・変更に関する事業をいいます（土地区画整理法2条1項）。土地の交換分合（換地）という手法により、道路・公園等の公共施設を整備しつつ、土地の権利関係を再編成する点が特徴です。

3. 施行者

土地区画整理事業の施行者には、個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、地方公共団体、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構等があります。個人施行・組合施行は、土地所有者・借地権者等の関係者が主体となって行う方式です。

- 土地区画整理組合の設立：施行地区内の宅地について所有権・借地権を有する者が7人以上共同して定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて設立する
- 組合の設立には、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの3分の2以上の同意が必要

4. 換地計画・換地処分

施行者は、換地計画を定め、従前の宅地に対し、換地処分により新たな宅地（換地）を交付します。換地は、位置・地積・土質・水利・利用状況等が従前の宅地とできるだけ照応するように定めなければなりません（照応の原則）。

- 換地処分の効果：換地処分の公告があった日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされ、従前の宅地に存した権利は換地に移行する
- 換地処分の公告があった日が終了した時に、事業により設置された公共施設は、原則として市町村の管理に属する

5. 仮換地の指定

施行者は、換地処分を行う前に、土地の区画形質の変更に関する工事のため必要がある場合等に、仮換地を指定することができます。

- 仮換地の指定の効果：仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、従前の宅地の所有者は、仮換地について従前の宅地と同じ内容の使用収益権を有し、従前の宅地については使用収益ができなくなる
- ただし、仮換地の所有権は従前の宅地の所有者に帰属したままであり、仮換地の処分権限（売却等）は換地処分まで従前の宅地について行われる

「仮換地の指定＝使用収益権が移る」「換地処分＝所有権自体が移る（従前の宅地とみなされる）」という2段階の効果の違いが最頻出の比較ポイントです。仮換地の段階では、まだ所有権そのものは移転していません。

6. 建築行為等の制限

土地区画整理事業の施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の新築・改築・増築、一定の物件の設置・堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する事業を除き、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

7. 保留地

保留地とは、換地計画において、事業費に充てるため、または規約・定款等で定める目的のために、換地として定めずに保留する土地です。保留地は、換地処分の公告があった日の翌日に、施行者が取得します。

8. 重要ポイント整理

- 土地区画整理組合の設立には所有者・借地権者それぞれ3分の2以上の同意が必要
- 換地は照応の原則に従って定められる
- 仮換地の指定は使用収益権のみが移る段階的效果
- 換地処分の公告により換地は従前の宅地とみなされる（所有権も移行）
- 施行地区内での建築行為等には知事等の許可が必要

9. 出題パターンと注意点

仮換地の指定と換地処分の効果の違い（使用収益権のみか、権利全体か）は最頻出の論点です。「いつ、何の権利が、誰に移るか」を時系列で整理する練習をしましょう。

10. 一問一答

Q. 仮換地の指定があった場合、従前の宅地の所有者は、従前の宅地を使用収益することができるか。

- A. できない。仮換地の指定の効力発生後は、仮換地について従前の宅地と同じ内容の使用収益権を有することとなり、従前の宅地の使用収益はできなくなる。

Q. 換地処分の公告があった日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされるか。

A. みなされる。換地処分の公告があった日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされ、従前の宅地に存した権利は換地に移行する。

Q. 土地区画整理組合を設立するには、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ何割以上の同意が必要か。

A. それぞれ3分の2以上の同意が必要である。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する土地が、土地区画整理事業の施行地区内にあり、既に仮換地が指定されている。買主は「換地の方の土地を自由に使える」と理解している。

原因

仮換地の指定により使用収益権は仮換地に移っているため、買主の理解はおおむね正しいが、仮換地の所有権自体は換地処分まで従前の宅地に帰属したままであり、法的な権利関係は複雑である。売買契約の対象・範囲を正確に整理する必要がある。

教訓

EX 不動産としては、仮換地指定中の土地の売買を仲介する際、使用収益権と所有権の帰属先が異なる過渡的な状態にあることを正確に説明し、契約書上も権利関係を明確にする実務対応が求められる。

12. 学習メモ

□ 仮換地の指定と換地処分の効果の違いを整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 土地区画整理組合の設立には、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ2分の1以上の同意が必要である。

問2 換地は、従前の宅地とできるだけ照応するように定めなければならない。

問3 仮換地の指定により、従前の宅地の所有権は仮換地に移転する。

問4 換地処分の公告があった日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされる。

問5 施行地区内で建築物の新築をしようとする者は、原則として都道府県知事等の許可を受けなければならない。

【解答】問1：×（3分の2以上の同意が必要） 問2：○ 問3：×（仮換地の段階では使用収益権のみが
移り所有権は移転しない） 問4：○ 問5：○

14. 今日のまとめ

- 土地区画整理組合の設立には所有者・借地権者それぞれ3分の2以上の同意が必要
- 仮換地の指定は使用収益権のみの移行、換地処分は所有権を含む権利全体の移行
- 施行地区内の建築行為等には知事等の許可が必要

次回第10回は「法令上の制限の総合演習」です。第3章全体を横断する総まとめに取り組みます。