

(3) 法的な流れ

都市計画区域：知事（国土交通大臣）が指定（都計法5条）

〔 土地区画整理事業についての都市計画決定（都計法12条）
 （組合が施行区域内の土地で事業を実施する場合） 〕

調査

- 事業実施の準備のための土地の立入調査及び測量（法72条）
 管轄市町村長の認可要
- 上記に伴う損失補償（法73条）
- 関係簿書の閲覧（法74条）
- 知事及び市町村長へ技術的援助の請求（法75条）

組合設立の準備：発起人…7人以上（法14条）

- 施行地区となるべき区域の公告（法19条、令68条）
 設立発起人が市町村長に申請
- 未登記借地権の申告（法19条3項）
 申告期間…上記公告日から1月以内

事業計画を定めて組合を設立する場合

事業計画（法16条1項）、定款（法15条）

宅地所有者及び借地権者の同意（法18条）

- 各権利者のそれぞれの2/3以上
- 宅地及び借地の総地積の2/3以上

事業計画を定める前に組合を設立する場合

事業基本方針（法16条2項）、定款（法15条）

左記に同じ

- 事業計画の内容（法16条、法6条1項）
 施行地区、設計の概要、事業実施期間、資金計画
 ※ 施行地区は、施行区域の内外にわたらないように定めること（法16条3項）
- 宅地以外の土地の管理者の承認（法17条、法7条）
- 定款の記載事項（法15条）
 - ア) 組合の名称
 - イ) 施行地区に含まれる地域の名称
 - ウ) 事業の範囲
 - エ) 事務所の所在地
 - オ) 参加組合員に関する事項
 - カ) 費用の分担に関する事項
 - キ) 役員の定数等に関する事項
 - ケ) 総会に関する事項
 - （総代会に関する事項）
 - コ) 事業年度
 - サ) 公告の方法
 - シ) その他政令で定める事項

- 事業基本方針の内容（法16条2項）

施行地区、事業の実施方針

※ 左記に同じ

- 定款の記載事項（法15条）

左記に同じ

組合

(事業計画策定前の組合においては、別途前記※¹～※³の手続きが必要)

所有権以外の未登記権利の申告（法 85 条）

- ・法 19 条 3 項による未登記借地権の申告は、本条の申告とみなされる（法 85 条 2 項）
- ・組合員としての資格を得るため（法 25 条）
- ・換地計画の決定又は仮換地の指定のため

役員の選挙（法 27 条）

- ・最初の総会（認可後 1 月以内）で選挙（選任）（法 27 条 3 項、法 32 条 7 項、147 条）
- ・役員の構成及び職務（法 27 条 2 項、法 28 条）
理事…（5 人以上）…組合の業務を執行し、組合を代表する。
監事…（2 人以上）…組合の業務の執行及び財産の状況を監査する。

総会

総代会

総会の構成

- ・総組合員で組織する（法 30 条）
- ・総会の議決事項（法 31 条）

総会の部会

施行地区が工区に分かれている場合に
工区ごとに設けることができる。
(法 35 条)

部会の権限
換地計画
仮換地の指定
保留地の処分方法

・組合員の数が 100 人をこえる場合に

設けることができる（法 36 条）

・総代 組合員の総数の 1/10 以上
組合員が選挙する。

・総代会の権限（法 36 条 3 項）

役員の選挙及び特別議決事項（法 34 条
2 項）以外の総会の権限

仮換地の指定（法 98 条）（使用収益停止 法 100 条）

- ・総会若しくは部会又は総代会の同意（法 98 条 3 項）
- ・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、次の事項を通知
(法 98 条 5 項)
仮換地の位置及び地積
仮換地の指定の効力発生日
- ・使用、収益できる権利を有するものに対しても、上記に準じて通知（法 98 条 6 項）
- ・上記に伴う損失補償（法 101 条）
- ・仮清算（法 102 条）

建築物等の移転又は除却（法 77 条）

- ・移転又は除却の通知及び照会（法 77 条 2 項）
- ・上記に伴う損失補償（法 78 条）

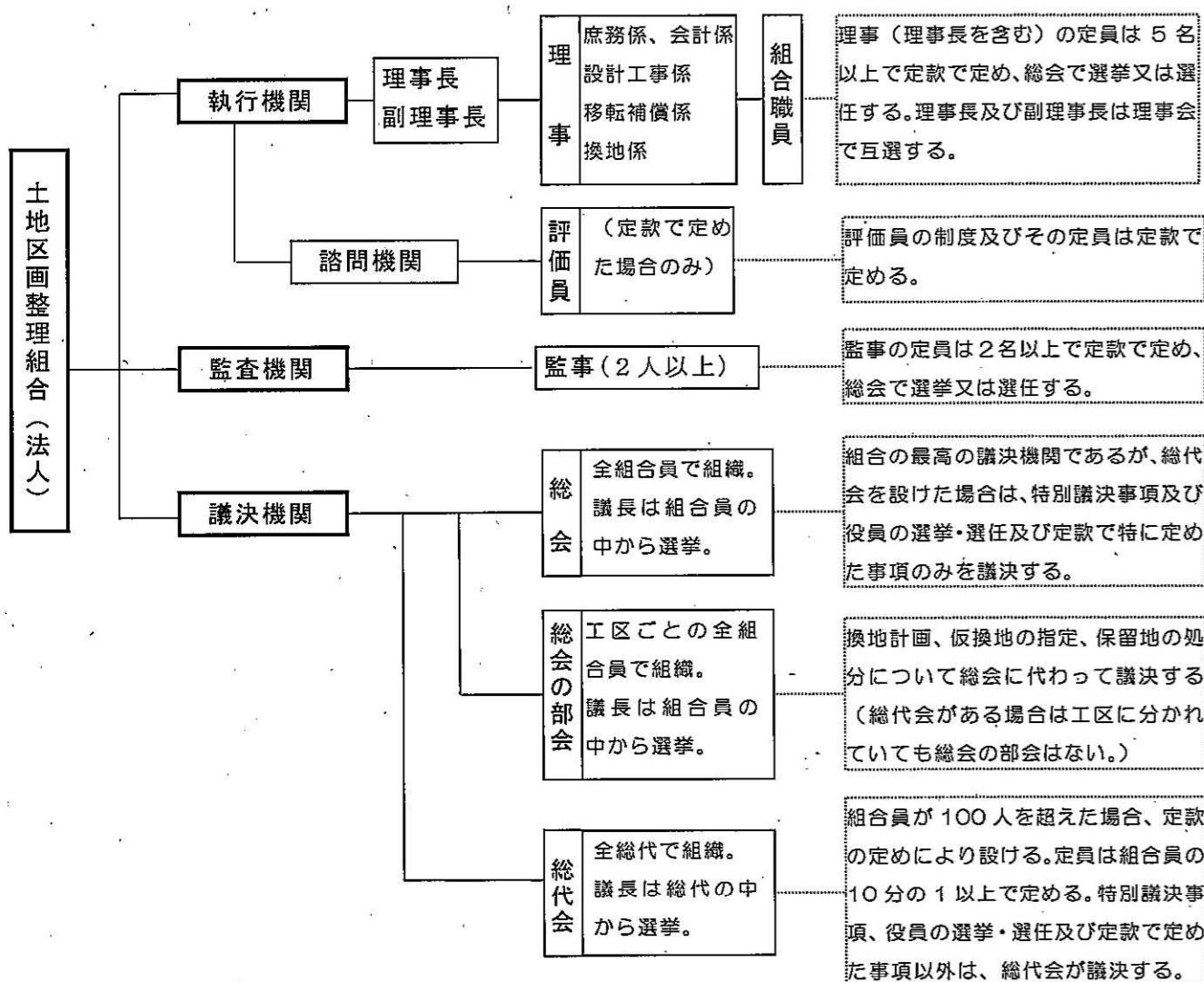
公共施設の新設、変更等の工事（法 80 条）

1 運 営 に 関 す る 事 項

1 運営に関する事項

(1) 組合の組織図

組合は、知事の認可により、土地区画整理事業を施行するための法人格を有することになり、その組織及び権限は、土地区画整理法や定款などで定められているので、それにしたがって事業を進めなければならない。



理事

- 理事は、土地区画整理法、定款及び組合の定める諸規程に基づき、組合の業務を執行し、組合を代表する。また、理事は、理事会を構成する。
- 定款及び諸規程に定めのない軽微な事項については、理事会で決定する。
- 事業報告書、収支決算書及び財産目録を毎事業年度作成し、監事の意見書を添えて、これを通常総(代)会に提出しその承認を求める。

監事

- 組合の業務の執行及び財産の状況を監査する。
- 組合が理事と契約する場合において組合を代表する。
- 組合と理事との訴訟についても同様とする。

(2) 理事会及び議決機関の権限事項

総会事項	総代会事項	理事会事項
1 理事、監事の選挙及び選任 2 定款変更 · 参加組合員に関する事項 · 費用の分担に関する事項 · 総代会の新設又は廃止 3 事業計画の変更 · 施行地区の変更 · 工区の新設、変更又は廃止 4 事業基本方針の変更 · 施行地区の変更 5 事業計画の決定 (事業基本方針を定めて設立した組合) 6 事業の引継ぎについての同意 7 組合の解散及び合併の決定 8 その他定款で総会の議決を経なければならないと定めた事項	1 定款の変更 (総会事項を除く) 2 事業計画又は事業基本方針の変更 (総会事項を除く) 3 借入金の借入及びその方法並びに借入金の利率の償還方法 4 経費の収支予算 · 当初の予算 · 補正予算 · 債務負担行為 · 予算繰越 5 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約 6 賦課金の額及び賦課金の徴収方法 7 換地計画 8 仮換地の指定 9 保留地の処分方法 10 総会の部会の設置 11 その他定款で定めた事項 (例示) · 規程、基準の制定、変更 · 従前の宅地及び換地の評定価額 · 権利の評価割合等 12 毎事業年度の事業報告書、収支決算書、財産目録の承認 13 規程等で定めた事項 14 その他必要ある事項	1 総(代)会の議決に基づき執行に関する一切の事項
総会の部会事項		
1 換地計画 2 仮換地の指定 3 保留地の処分方法 ※工区内の宅地に関することに限る		

(3) 諸規程の一覧

組合は、下記の規程類を事業の進捗に応じて制定する。

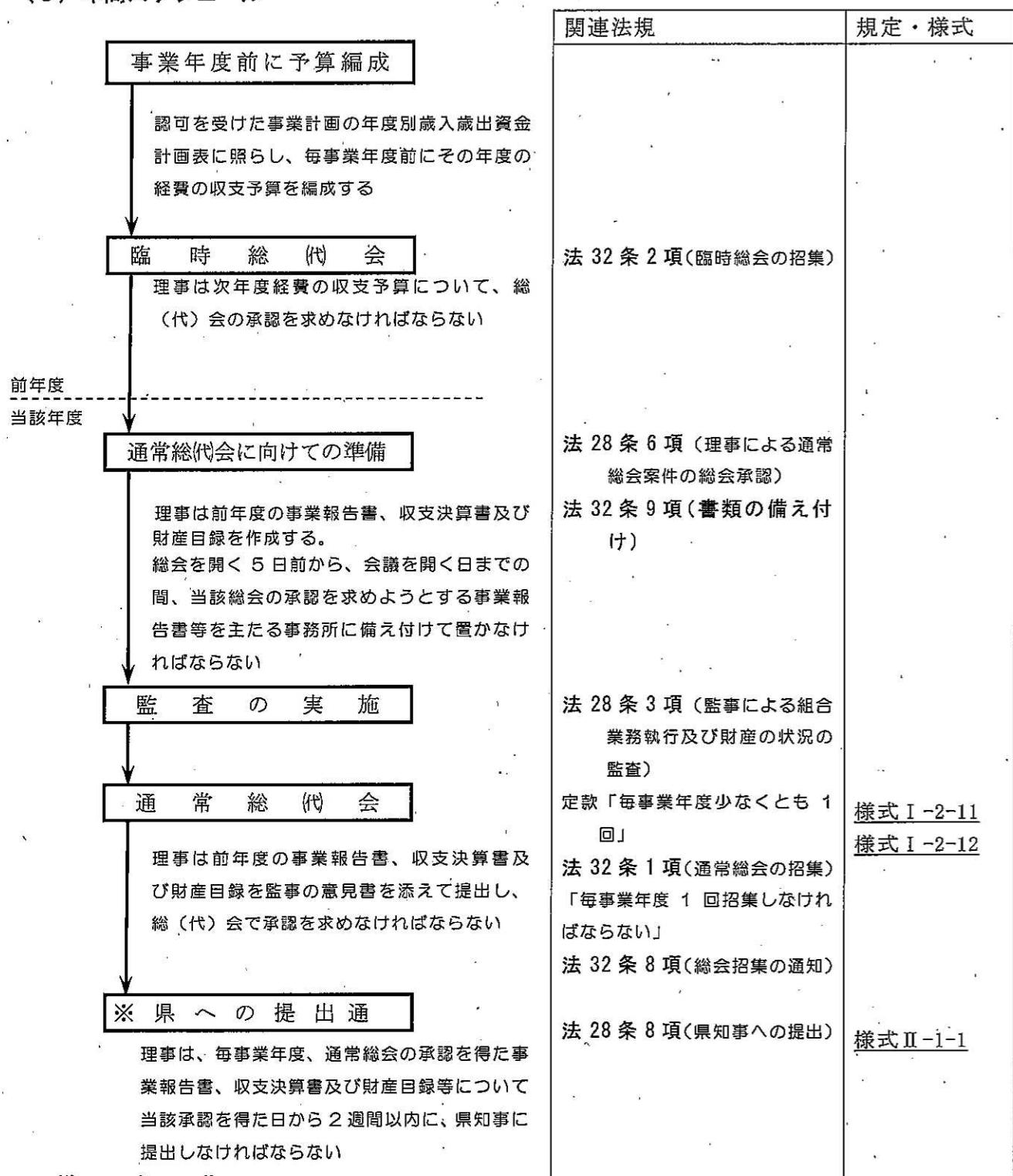
区分	内容
①処務規程	組合の組織、事務分担、文書の取扱い及び給料等について定める。
②会計規程	組合の会計事務を処理するために必要な事項を定める。
③工事請負委託業務規程	組合の諸工事及び委託業務の発注のために必要な事項を定める。
④監査要綱	監事が組合の業務を監査するために必要な事項を定める。
⑤測量作業規程	事業の実施のために必要な測量について、作業方法等を定める。
⑥補償基準	事業の施行に伴う損失の補償の基準を定める。
⑦土地評価基準	宅地の評価に関し必要な方針を定める。
⑧換地規程	換地に関し必要な計算方法及び設計方針を定める。
⑨保留地処分規程	保留地を適正に処分するために必要な事項を定める。

(4) 総会の招集（総代会がない場合）

組合の総会は、組合の意思を決定する議決機関であり、通常総会と臨時総会とに分けられる。

- ・理事は、毎事業年度1回通常総会を招集しなければならない。（法32条1項）
- ・理事は、必要と認める場合には、何時でも臨時総会を招集できる。（法32条2項）
- ・組合員の請求による臨時総会。（法32条3項）
- ・理事がいない場合、総会の招集は、監事が行う。（法32条4項）
- ・理事が総会を招集しない場合、監事は臨時総会を招集する。（法32条5項）
- ・監事の臨時総会の招集。（法32条6項）
- ・総会の招集にあたり、少なくとも会議を開く5日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。（法32条8項）
- ・理事は少なくとも通常総会の会議を開く日の5日前から、その会議を開く日までの間、当該通常総会の承認を求めるようとする事業報告書、収支決算書及び財産目録を主たる事務所に備え付けておかなければならない。（法32条9項）
- ・通知する内容については、組合員は書面による表決ができる（法38条3項）のであるから、単に題目だけでなく、議案について送付すべきである。通知の方法は、法には特に書面によらなければならないとの規定はないが、一般的に書面で行っている。なお、緊急を要する場合においては、2日前までに通知し、総会を招集することができる。

(5) 年間スケジュール



■ 様式集

No.	様式名	参考図書
様式 I-2-11	第 1 回総会の招集通知	土地区画整理組合事業の手引き (H7 版) P348
様式 I-2-12	総会の委任状	同上 P349
様式 II-1-1	土地区画整理組合の事業報告書等の提出について	

※権限委譲されているので P12 参照