

〇〇土地区画整理事業

施行規約 又は 施行規準

※ 施行者が複数の場合は施行規約
施行者が 1 人の場合は施行規準

(例)

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約（規準）は、公共施設の整備改善を行い健全な市街地を造成することを目的として、土地区画整理法（以下「法」という）により、地区内の宅地の所有者または借地権を有する者（以下「地権者」という）○人が共同して土地区画整理事業（以下「事業」という）を施行するため、法第 5 条に規定する事項、その他必要な事項を定めることを目的とする。

(事業の名称) **【必須】**

第 2 条 事業の名称は○○土地区画整理事業という。

(施行地区) **【必須】**

第 3 条 この事業の施行地区は次の地域とする。

札幌市○○区○○条○丁目、○丁目の各一部

(事業の範囲) **【必須】**

第 4 条 この事業は事業計画およびこの規約（規準）の定めるところにより、次に掲げる事業を行う。

- (1) 宅地の利用増進を図るために行う土地の区画形質の変更
- (2) 公共施設の整備改善を図るために行う公共施設の新設又は変更
- (3) 前各号の事業の施行のため若しくは土地の利用の促進のため必要な工作物、その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業並びに附帯事業

(事務所の所在地) **【必須】**

第 5 条 この事業の事務所は、○○市○○町○丁目○番○号、○○株式会社内に置く。

第 2 章 費 用 **【必須】※**

(収入金)

第 6 条 この事業に要する費用は、次の収入金をもってこれに充てる。

- (1) 施行者負担金
- (2) 寄付金及び雑収入

※ 施行規約においてのみ、費用の分担に関する事項について記載が必須

第 3 章 役員【必須】※

(代表者及び監事)

第 7 条 この事業には、代表者○名及び監事○人を置く。地権者がこれを互選する。

(役員任期)

第 8 条 代表者及び幹事の任期は 2 年とする。ただし再任を妨げない。

(代表者の職務)

第 9 条 代表者は、この規約及び別に地権者会議の同意を得て定める処務規程の範囲内において工事施工、工作物の維持管理、金銭及び物品の出納その他事業の施行に関する一切の事務を地権者の全員の同意を得て処理する。ただし、処務規程に定める軽易な事項については代表者が専決できるものとする。

(監事の職務)

第 10 条 監事は、あらかじめ地権者会議の同意を得て定める監査要綱により毎事業年度少なくとも一回この事業の業務及び財産の状況を監査し、その結果につき地権者会議に報告するとともに、意見を述べなければならない。

※ 施行規約においてのみ、業務を代表して行う者を定める場合において、その職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項について記載が必須

第 4 章 地権者会議 【施行規約のみ必須】

(地権者会議組織)

第 11 条 地権者会議は施行地区内の土地について地権者が全員をもって組織する。

(地権者会議の議決事項)

第 12 条 次に掲げる事項は地権者会議において地権者全員の賛成を得て議決する。

- (1) 規約（規準）の決定及び変更
- (2) 事業計画の決定及び変更
- (3) 事業の廃止及び終了
- (4) 換地計画
- (5) 予算及び決算
- (6) その他地権者が必要と認めた事項

(地権者会議の召集)

第 13 条 地権者会議は少なくとも年四回代表者が招集する。地権者会議を招集するには少なくとも会議を開く 2 日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を地権者全員に通知しなければならない。

第 5 章 会 計【必須】

(経費の収支予算)

第 14 条 代表者は毎事業年度の収支予算及び決算を調整し、地権者会議の議決を経なければならない。ただし、初年度においては事業の成立後遅滞なく地権者会議の議決を経なければならない。

2 代表者はこの事業の会計について、地権者会議で定める会計規程により、処理するものとする。

(工事の施行)

第 15 条 この事業の工事は、地権者会議に諮り直営又は請負に附することができる。

2 代表者又は監事は、工事の請負をすることができない。

(金銭の預け入れ)

第 16 条 代表者は、この事業の金銭を地権者会議で定めた金融機関に預け入れるものとする。

(事業年度)【必須】

第 17 条 この事業の事業年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(出納閉鎖)

第 18 条 この事業の出納は、翌年度の5月31日をもって閉鎖する。

第 6 章 評 価【必須】

(従前の宅地及び換地の評価)

第 19 条 従前の宅地及び換地の評価は、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を勘案してこれを評価し、地権者会議の議決を経て決定する。

(権利の評価)

第 20 条 所有権以外の権利（地役権、先取特権、質権及び抵当権を除く。以下本条において同じ。）が存する宅地については、前条の規定により定めた従前の宅地又は換地の評定価額を地権者会議の議決を経て定めた権利価額割合により、所有権価格及び所有権以外の権利の権利価格に配分するものとする。

第 7 章 従前の宅地の地積の決定【必須】

(従前の宅地の地積)

第 21 条 換地計画において、換地を定めるために必要な従前の宅地の地積は、令和〇年〇月〇日～〇日現地立会により実測した地積とする。

2 従前の宅地の全部又は一部に存する所有権以外の未登記の権利地積は法第 85 条の規定に準じて申告又は届出の地積による。連署した書面をもってこれと異なる申出をした場合は、分割前の宅地の基準地積をその申出による割合で按分した地積とすることができる。

(所有権以外の権利の目的となる宅地の地積)

第 22 条 換地計画において、換地について所有権以外の権利の目的となるべき宅地又はその部分を定めるときの基準となる従前の宅地について存する所有権以外の権利の地積は、その登記のしてある地積（以下「登記地積」という。）又は法第 85 条第 1 項の規定に準じた申告に係る地積（地積の変更について同条第 3 項の規定による届出があったときは、その変更後の地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、その登記地積又は申告地積が当該権利の存する宅地の基準地積に符号しないときは、施行者がその宅地の基準地積の範囲内で定めた地積をもってその権利の基準地積とする。

第 8 章 仮換地及び換地処分

(換地の基準)

第 23 条 この事業の換地は事業計画書として定めた換地設計の方針に従い前項の規定による従前の宅地の地積を基準として地権者会議の同意を得て定める換地規程に基づき処理するものとする。

(従前地の使用収益の停止)

第 24 条 代表者は工事施工のため必要あるときは、仮換地の指定前においても地権者会議の同意を得て、従前地の全部又はその一部の使用収益を停止することができる。

(換地処分の時期)

第 25 条 この事業の換地処分は法第 103 条第 2 項ただし書きの規定により、地権者会議の議決を得て施行地区内の全部について工事が完了する以前においても、換地処分をすることができるものとする。

第 9 章 清 算

(清算金の算定)

第 26 条 換地清算に関して徴収又は交付すべき清算金は、従前の宅地の評価額に対する換地の評価額の総額の比を、従前の宅地の評価額に乗じて得た額と、換地の評価額との差額とする。ただし、その地権者会議の議決により、清算を必要としないと認めた時はこの限りではない。

(清算金の徴収交付)

第 27 条 前条の規定による清算金を徴収し、又は交付する場合には、その期限及び場所を指定して少なくともその期限の 10 日前に納入通知書又は交付通知書を送付するものとする。

第 10 章 雑 則

(公告の方法) **【必須】**

第 28 条 この事業の施行に関する公告は、事務所に掲示して行うものとする。

(法第 2 条第 2 項の規定に関する事項) **【工作物等の設置を行う場合、必須】**

第 29 条 法第 2 条第 2 項に規定する工作物その他の物件については、工事完了時あるいは、換地処分終了後の管理者に引き継ぐものとする。

(その他必要な事項)

第 30 条 この規約(規準)に定めるもののほか事業の施行に必要な事項は地権者会議の議決を経て定める。

附 則

この規約(規準)は、事業施行認可の公告の日から施行する。

※ この記載例では、諸規程(処務規定、会計規程、換地規程)があることを前提として
いるため、諸規程も併せて作成することとなります。