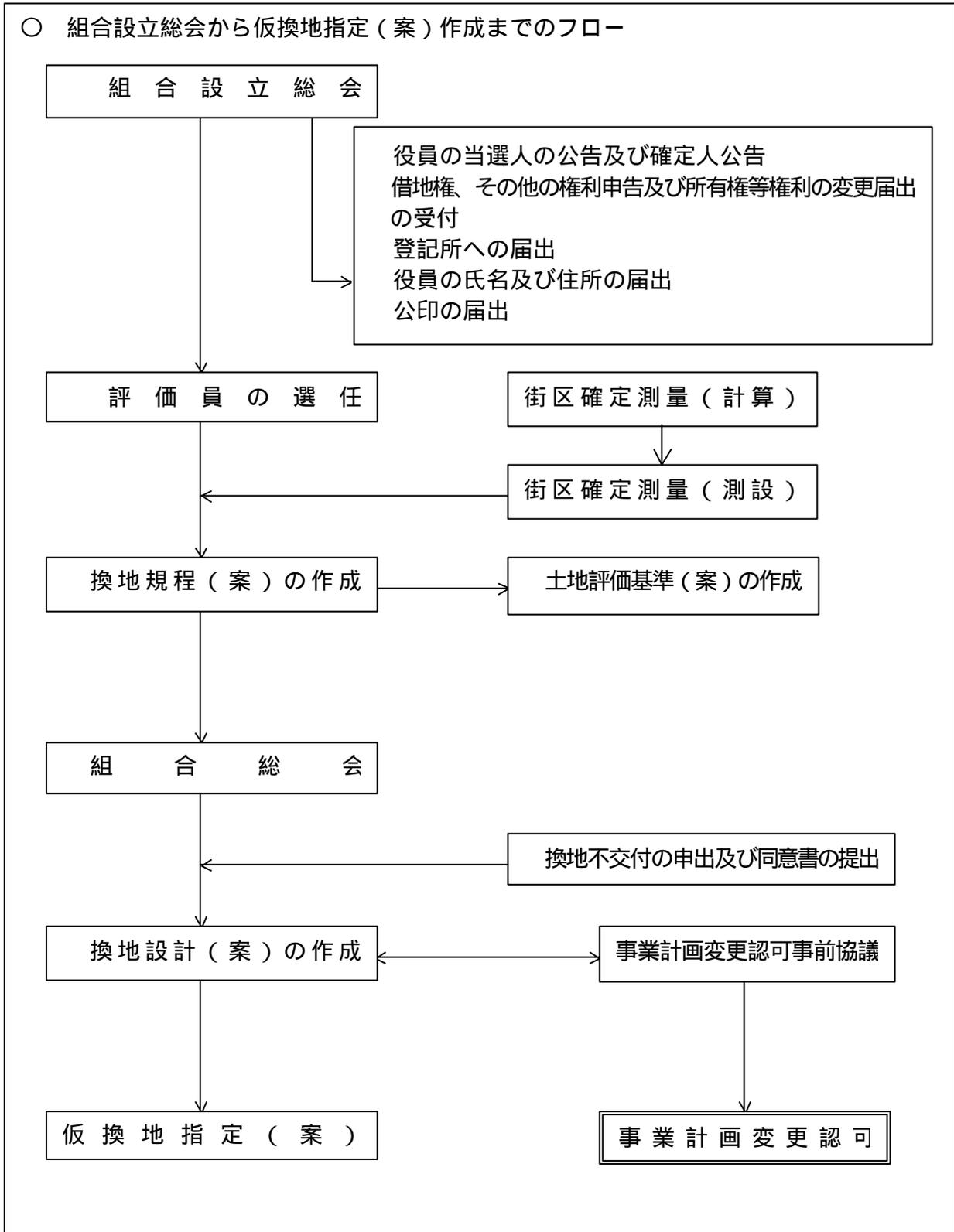


### 3 組合設立総会から仮換地指定（案）の 作成までの手続き

3 組合設立総会から仮換地指定（案）の作成までの手続き

○ 組合設立総会から仮換地指定（案）作成までのフロー



3 組合設立総会から仮換地指定（案）の作成までの手続き

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
組合設立総会	<p>○ 組合設立総会については、設立認可の公告日から1ヶ月以内に開催しなければならない。〔法第32条第7項〕</p> <p>また、総会を招集するには、少なくとも総会開催の5日前までに、日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。</p> <p>但し、緊急を要する場合のみ、これらの事項を組合員に2日前までに通知し総会を招集することができる。〔法第32条第8項〕</p> <p>○ 総会の運営については、議長等を選出し、運営していく。</p> <p>○ 総会での議決等の事項</p> <p>報告事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合設立までの経緯について</li> <li>・ 組合設立までに要した費用について</li> </ul> <p>議決事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 理事、監事の選出</li> <li>(2) 処務規程の制定</li> <li>(3) 監査要綱の制定</li> <li>(4) 工事請負規程の制定</li> <li>(5) 会計規程の制定</li> <li>(6) 初年度収支予算について</li> <li>(7) 初年度事業資金借入について</li> <li>(8) 指定（預入）金融機関の決定等</li> </ul> <p>総代会制度をとる場合は、(2)～(8)は総代会議決事項</p> <p>留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理事業の仕組みについての説明</li> <li>・ 基準地積の更正についての説明</li> <li>・ 建築行為等の制限</li> <li>・ 土地の権利移動の届出について</li> </ul> <p>本届出については、換地償還する上で必要であり、組合員に対して十分に説明し、熟知してもらう必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後のスケジュールについて</li> <li>・ 総代の選出について（総代会を設ける場合）</li> </ul> <p>○ 総会の議決に対する委任状について</p> <p>組合員の代理人は、同時に10人以上の組合員を代理することはできないので注意すること。〔法第38条第5項〕（様式11参照）</p>
役員の当選人の公告及び確定人公告	<p>○ 設立総会で役員を選出したときは、定款に定めたとおり速やかに当選人の公告をするとともに、当選人に当選の旨の通知をしなければならない。</p> <p>（様式14・15参照）</p> <p>○ 当選人の公告があった日から定款の定める期間が満了した日の翌日に役員の確定人の公告をしなければならない。</p> <p>（様式16参照）</p>

3 組合設立総会から仮換地指定（案）の作成までの手続き

項 目	作成要領と留意点
借地権、その他の権利 申告及び所有権等権利の 変更届出の受付	<p>○ 権利の変動が発生した場合は、必ず組合に届出をしてもらうよう熟知してもらうことが必要である。また、届出の用紙等は、常時準備しておくこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利変動届出書（様式17・17 - 1 参照）</li> <li>・ 借地権申告書（様式18・18 - 1 参照）</li> <li>・ 借地権以外の権利の申告書（様式19参照）</li> <li>・ 住所、氏名変更届書（様式20参照）</li> </ul>
登記所への届出	<p>○ 設立認可の公告後、速やかに、施行地区を管轄する登記所に届出をしなければならない。（法第83条）届出時には、特に、地区内の地番の漏れがないように十分確認すること。（様式21参照）</p> <p>○ 一筆の土地が施行地区の内外にわたる場合は、届出と併せて代位分筆の登記申請を行うこと。</p> <p>○ 届出必要事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区）に含まれる土地の名称（町名若しくは字名及び地番）又は公有水面埋立法第2条に規定する免許を受けた水面の位置及び範囲</li> <li>・ 組合の設立認可の公告のあった年月日</li> <li>・ 施行地区区域図</li> <li>・ 換地処分の手続時期</li> </ul>
役員の氏名及び住所の 届出	<p>○ 理事の氏名及び住所については、速やかに市町村長を経由して、知事に届出をすること。これが公告されると同時に、理事の代表権をもって組合員以外の第三者に対抗することができる（法第29条）</p> <p>○ 届出図書一覧</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>届出書（様式22参照）</li> <li>総会議事録謄本 総会成立の適否及び出席者の状況を確認する。</li> <li>総会議案書</li> <li>総会出席者名簿（委任状出席を含む。）</li> <li>住民票 届出書に記載された役員の氏名、住所等を確認する。</li> </ul> <p>また、有効期限が3ヶ月であるので注意すること。</p>
公印の届出	<p>○ 組合設立認可後、組合は特殊法人となるが、公印の届出をしないと、資格証明及び印鑑証明ができず、業務契約等ができないので、設立総会后、速やかに届出することが必要である。（様式23参照）</p>
評価員の選任	<p>○ 組合施行では、法的には評価員を選任しなくてもよいが、公平性を保つためには、選任することが望ましい。また、選任する場合は、事前に定款に定めておく必要がある。</p>

3 組合設立総会から仮換地指定（案）の作成までの手続き

項 目	作 成 要 領 と 留 意 点
換地規程（案）・土地評価基準（案）の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 換地規程（案）及び土地評価基準（案）については、仮換地指定を諮る総会の前の総会において諮る必要がある。 「各種規程等例 - 換地規程（案）・土地評価基準（案）」参照</li> </ul>
組合総会	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上記にも記載しているが、本総会で換地規程（案）及び土地評価基準（案）を諮り、議決後、次回の総会以降で仮換地指定（案）を諮る。</li> <li>○ 議決事項 換地規程（案） 土地評価基準（案） その他必要事項</li> <li>○ 留意事項 換地不交付の申出についての説明</li> </ul>
換地不交付の申出及び同意書の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 換地不交付の申出による清算時の交付金については、課税対象となるとともに、換地設計（案）作成にあたり、多大な影響があるので、申出者に対しては十分説明を行う必要がある。 （様式24・24 - 1・24 - 2参照）</li> </ul>
換地設計（案）の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 換地設計（案）の作成については、「照応の原則」を基本とし、設計すること。また、減換地、増換地及び不整形地等の換地となる場合は、組合員と十分に調整しておく必要がある。 「5 換地計画（案）の作成」参照</li> <li>○ この段階で保留地面積等が確定するため事業費等の精査を行う必要がある。</li> </ul>