

平成23年2月15日
都市整備部

盛岡広域都市計画事業渋民地区土地区画整理事業の収束について

1 事業概要と経過

(1) 事業の概要

事業の名称	盛岡広域都市計画事業渋民地区土地区画整理事業	
施行者の名称	玉山村渋民土地区画整理組合（理事長 竹田 祐三）	
施行地区の面積	27.98ha	
施行期間	平成10年10月20日（組合設立認可公告日）～平成26年3月31日	
総事業費	3,008,750千円	
合算減歩率	32.94%（公共減歩21.97%，保留地減歩10.97%）	
保留地予定地積	25,948.97㎡	
計画人口	1,800人	
組合員数	179人（H22.10.31現在） 当初103人	
役員等	理事9人，監事3人，評価員5人	

(2) 事業の経過

都市計画決定	盛岡広域都市計画区域に編入	平成2年5月8日
同上	渋民地区土地区画整理事業	同上
同上	都市計画道路3路線	平成3年9月25日
同上	都市計画道路1路線	平成3年10月1日
同上	都市計画道路1路線	平成3年11月29日
組合設立に必要な法定数の同意を得る		平成9年11月16日
渋民土地区画整理組合設立認可申請書県知事提出		平成10年8月31日
渋民土地区画整理組合設立県知事認可		平成10年10月12日
渋民土地区画整理組合設立（設立総会開催）		平成10年10月25日
事業計画変更（第1回）		平成11年11月9日
仮換地指定通知		平成12年7月7日
工事着手		平成12年9月29日
事業計画変更（第2回）		平成15年3月17日
盛岡市と玉山村が合併し，盛岡市となる。		平成18年1月10日

事業計画変更（第3回）	平成19年5月21日
工事概成	平成20年2月20日
事業計画変更（第4回）	平成21年5月20日
事業計画変更（第5回）	平成23年1月25日

2 事業の現状と課題

(1) 事業の現状

盛岡広域都市計画事業洪民地区土地区画整理事業（以下「事業」という。）は、工事の概成がなされ、換地処分に向け、保留地処分に取り組んでいるが、保留地処分の進捗が図られていない。（平成23年1月31日現在未処分一般保留地数24区画）

(2) 事業の課題

- ア 保留地処分の完了の目処がたっていない。
- イ 保留地処分価格について近隣の土地価格に合わせ値下げした結果、当初の資金計画の収入を下回り、未処分保留地を全て処分しても、負債が残る見通しである。

(3) 組合からの要望

組合では、自助努力だけで事業の収束を図ることは困難と判断し、市に対して事業の早期収束に係る支援の要望（平成22年10月28日付け玉洪土組発第63号）を行った。

ア 市への要望内容

- (ア) 未処分保留地を市が取得または寄附採納すること。
- (イ) 組合の事業費を金融機関から借入する際の損失補償について、債務負担行為の期間を事業期間に合わせて延長すること。
- (ウ) 組合の事業費収入不足に伴う金融機関への返済の対応について、損失補償の債務負担行為の範囲で実施すること。

イ 組合の自助努力としての取組み

- (ア) 保留地販売について一層の促進を図る。
- (イ) 役員報酬の返上等事務費の削減を行う。
- (ウ) 金融機関に対して債務の圧縮等の交渉を行う。

3 市の対応方針

市では、これまでも、事業の現状と課題について、組合員及び議会に説明してきたが、本事業に対する市の考え方、事業の総括及び事業の損失責任並びに責任の対応について、次のとおりである。

(1) 本事業に対する市の考え方

本事業に対する玉山村（以下「村」という。）当時の考え方及び経緯等をふまえ、

事業の公共施行的性格と他の組合施行区画整理事業との相違について、次の観点から説明する。

ア 事業の都市計画決定の意義

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用（市街化区域の線引き、用途地域、開発許可及び地区計画等）、都市施設（都市計画道路、公園及び下水道等）の整備及び市街地開発事業（区画整理事業及び再開発事業での面的整備）に関する計画を総合的・一体的に定めるものであり、この計画に基づき、街づくりを規制・誘導し関連事業を推進することにより、住みよい街づくりが可能になるものである。渋民地区は、玉山村の中心地区にふさわしい街づくりを実施するため、事業の施行区域に関して都市計画決定を行なっている。それに伴い都市計画法第3条第1項の規定に定めるとおり、国及び市は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努める必要がある。そのため、本事業においては、国等の補助金を導入し、盛岡広域都市計画事業として進めてきたものであり、市が行っている区画整理事業の性格に極めて近いものといえる。

イ 土地区画整理事業の施行者別比較

施行者の分類	市	土地区画整理組合 (渋民地区)	土地区画整理組合 (大平地区)	土地区画整理組合 (上厨川地区)
区域区分	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化調整区域
区画整理事業 都市計画決定 の有無	有	有	無	無
補助金収入	国	有 (765,650千円)	無	無
	県	無	無	無
	村・市	有 (742,992千円)	無	無
			計1,757,798千円	
地権者負担	減歩	有	有	有
	定款上の 賦課金の 位置づけ	—	無	有
村・市の 損失補償	—	有	無	無

ウ 事業施行者の決定理由

村では、本事業について、当時の岩手県の指導をふまえながら、国、県、村の補助金導入が可能であること、また、村施行よりも各地権者の同意を得てから、事業を進める手法の方が、事業の促進を図り易いという理由から、組合施行で行うことと決定したものである。

エ 設立準備組織（地権者会及び推進委員会）段階から村主導による事業説明及び事

業同意の取り付けが行われ、反対地権者への説得交渉についても村の職員が行っている。

オ 平成10年10月25日に組合設立総会を開催し役員を決定したが、事業執行機関である理事職の1人として村の助役が就任、事業監査機関である監事職の1人として収入役が就任、また組合の事務局長には、役場の都市計画事業経験のある退職者を充てている。

カ 組合が金融機関から事業資金を借り入れする際の担保として、これまで、次のとおり村及び市が金融機関に対して借入金及び利子相当額の損失補償を行うことについて債務負担行為の議決を行っている。

予算区分	議決日	期 間	限度額
平成11年度玉山村 一般会計予算	H11. 3. 12	H11年度～ H17年度	借入金412,000千円及びこの 利子相当額
平成15年度玉山村 一般会計予算	H15. 3. 14	H15年度～ H17年度	借入金128,000千円及びこの 利子相当額
		H18年度～ H19年度	借入金540,000千円及びこの 利子相当額
平成19年度盛岡市 一般会計補正予算	H19. 10. 4	H19年度～ H22年度	借入金540,000千円及びこの 利子相当額

以上の観点から、本事業は、組合施行とはいうものの、事業成立過程や事業資金の裏づけ等において、行政の関与が非常に大きく、他の組合施行とは一線を画し、極めて公共施行的性格を有する事業といえる。

(2) 事業の総括

ア 組合設立準備時から設立時において

平成2年5月に区画整理事業施行区域の都市計画決定がされて間もなく、地権者会議（班会議を含む、16回）を重ね、平成2年12月に、「渋民地区土地区画整理推進委員会」を設立した。以後、同委員会の推進委員による会議を中心に組合設立の合意形成に向けた取り組みを行ない、平成5年には、組合設立の県事前協議を行ったが、同意要件（借地権者の不同意）が整わず、課題として繰り返されてきた。必要な法定同意数を得ることができたのは、平成9年11月であり、その間、事業が停滞していたといえる。翌平成10年6月から8月の事前協議を経て、同年10月20日に組合設立認可となった。

イ 組合設立時から合併時において

(ア) 事業計画の設計の概要の最終形がほぼ固まった時期である。付保留地の契約は計画どおり進められてきたが、一般保留地の処分については、計画どおりの進捗が図られず、保留地価格より低廉な組合員の仮換地の売買の影響について危惧されていた。

↑ 保留地周辺の換地部分は安価に売られていた

(イ) 合併当時の協議状況

合併前に事務担当者レベルでの協議を行っているが、協議内容は、事業の概要及び進捗状況の説明、事務手続（法76条許可、組合資格証明等）の変更及び配置職員の処遇についてであり、事業計画の収支においては、当初の保留地処分価格で全て処分ができれば、概ねの均衡がとれるものとの考えであったことから、事業の損失について顕在化してはいなかったものである。しかし、未処分保留地の画地数、残事業期間（2年）及び保留地価格より低廉価格での仮換地の売買の状況下では、厳しいものと認識せざるを得ない状況であった。

(ロ) 合併時の村の認識では、事業損失における将来負担については希薄であり、万が一の際には、事業資金の借入の際の損失補償に係る債務負担行為の議決が担保になると考えていた。

ウ 合併以降

(ア) 合併前に懸念された保留地処分が進まず、保留地価格の見直しを行ない処分の進展を図るも、事業期間内での処分完了の見通しがつかず、事業計画を変更して期間延長を行う。保留地価格の見直し及び事業期間延長に伴う事務費等の支出増加に伴う収入不足が顕在化するも、保留地処分の進捗を図ることが優先課題となり、抜本的な対策に関しては検討課題とされた。

(イ) 市としては、当初、組合施行事業の一般的手法（賦課金徴収）により対応策を講じようと検討したが、合併前の組合設立時の経緯（村主導での事業であり、組合員の追加負担を行わない形で事業同意を取り付けている。）をふまえ、また、組合総会の説明会においても、市が責任をもって本事業を収めるべきという意見であり、前述の事業の公共施行的性格の観点から、個々の組合員へ負担を求めることは困難であると判断した。

(3) 事業損失の責任について

本事業は、合併如何にかかわらず、事業資金の借入の際の損失補償に係る債務負担行為の議決を行ってきたことに代表されるように、行政との関わりの度合いから公共施行的性格が強いものである。したがって、本事業における村の責任については、合併により市が承継したものと捉え、市の責任において事業の収束を図る必要があるものとする。

(4) 市及び組合の責任の対応について

ア 市の責任の対応については、合併により村の責任を継承した市が、事業資金の損失補償にかかる債務負担行為を継続し、その限度額の範囲内で金融機関に対して損失補償を実施し早期に事業の収束を図るものである。

また、合併後、市は特例市につき、土地区画整理法第14条に基づき組合施行土地

区画整理事業の認可権を有し、加えて、同法第125条に基づき監督権を有することとなり、土地区画整理法に則しながら、事業収束に向け適正かつ円滑に手続きが進められるよう助言指導を行うものである。

- イ 組合の責任の対応については、定款上、役員及び組合員の責任については規定していないが、自助努力の範囲で保留地処分の促進及び事業費支出の削減に努め、最終的な市の損失補償額について圧縮を図ることである。なお、平成22年12月3日に開催された市議会全員協議会での意見等をふまえ、市から組合に対して具体的な取組計画の提出を要請した。

(5) 事業の今後の推移について

ア 第5回事業計画の変更について

平成25年度までの施行期間の延長、資金計画の変更及び施行前後の地積の変更を理由とし、平成23年1月25日付けで事業計画の変更認可を行っている。

イ 市から組合への要請等に対する取組みについて

組合からの「事業収束に関する要望書」に対して、市では、組合に対して次の要請を行っている。

(7) 事業の早期収束に関する要請について（平成22年11月18日付け22盛市街第121号）

- a 保留地処分単価等公募条件の見直しにより処分環境を整え保留地処分の促進を図ること
- b 役員報酬の返上等事務費を削減し事業費支出の圧縮を図ること
- c 事業資金借入先の金融機関に対して、借入条件及び返済に関する交渉を行い有利な条件及び返済方策を引き出し、事業費支出の圧縮を図ること

(i) 事業に関する要請等について（平成22年12月28日付け22盛市街第134号）

- a 保留地処分単価等公募条件の見直しにより処分環境を整え、換地処分までの保留地処分計画を策定すること
- b 役員報酬の返上等事務費の削減計画を策定すること
- c 前記要請内容をふまえ、事業資金借入先の金融機関との借入条件及び返済交渉を基に、平成22年度末に予定する借入及び償還計画を策定すること

ウ 市の要請に対する組合の回答について（平成23年1月28日付け玉渋土組発第92号）

(7) 保留地処分計画

- a 保留地販売価格について、一般公募価格は、平成22年度の仮換地販売実績平均価格に近似した価格に改定し、また、一括購入業者向けの価格は、仮換地販売実績平均価格から販売に係る諸経费率及び利益率を控除した価格を最低価格とし、販売画地数及び販売面積に応じて段階的な価格差を設ける。

参考 改定前一般公募平均価格	23,208円/m ² (76,720円/坪)
平成22年度仮換地販売実績平均価格	18,585円/m ² (61,438円/坪)
改定後一般公募平均価格	18,550円/m ² (61,321円/坪)
一括購入業者向け最低価格	9,268円/m ² (30,638円/坪)

- b 岩手県宅地建物取引協会に保留地販売説明会開催案内の配布を依頼し、購買者を募る。
- c 販売広告宣伝活動については、換地処分までに、新聞折込広告とラジオCMを行う。
- (イ) 事業費削減計画
- a 役員（理事・監事）報酬について
- (a) 平成23年度から役員報酬は全額辞退する。
- (b) 理事長報酬の平成21～22年度分、組合員外理事・監事の平成22年度分及び上記以外の役員は平成22年度半年分について自主返納する。
- b 理事会における費用弁償について
- 平成23年度の費用弁償について50%を返納する。
- c 事務局職員給与について
- 平成23年度の給与について15%相当を減額する。
- (ウ) 金融機関との交渉
- a 平成22年12月27日付けで、組合から金融機関に対して、借入金の元金の一部免除、又は保留地による代物弁済並びに借入金利子の減免について要望書を提出した。
- b 平成23年1月28日付けで、金融機関から組合の要望に対して次の内容で回答がなされた。
- 借入金元金についての一部免除、又は保留地による代物弁済は困難であり、借入金利子の減免についても、平成22年度末に到来する約定利息の支払は棚上げとし、事業期間延長に伴う新たな借入金申し込みの際の利息の取扱については、状況に応じて対応させていただくものである。
- (エ) 平成22年度及び23年度の借入及び償還計画について
- a 平成22年度の借入計画
- (a) 借入金額395,000,000円とする。
- (b) 現行の約定利率（年利1.5%）で利子5,925,000円
- b 平成23年度の償還計画
- 組合の保留地処分状況に応じて、組合の償還額及び市の金融機関に対する損失補償額を確定し、組合の償還及び市の補償を実行することで、債務処理を完了させる。

4 市の今後の対応

(1) 事業収束の早期化

ア 保留地処分の完了

(ア) イベントを活用した保留地販売宣伝活動による支援を行っていく。

(イ) 換地処分時において、未処分保留地は市が寄附採納を受ける。

イ 損失補償契約の締結と補償の実行

平成23年に換地処分を実施し、保留地処分の完了を受け、金融機関への損失補償額を確定し、損失補償契約を締結し補償を実行する。

(2) 今後の予定

市は、平成22年度に期間終了する金融機関からの事業資金の借入金に対する損失補償に係る債務負担行為の補正に関する予算、並びに金融機関への損失補償に関する予算についての議案を3月定例会で提案するものである。

保留地 24区画 7400㎡ 残り2118
(13000㎡ 売却済)

盛岡広域都市計画事業
渋民地区土地区画整理事業

定 款

(第2回変更)

当初認可 平成10年10月20日
第1回変更 平成19年 3月12日
第2回変更 平成20年 4月 7日

玉山村渋民土地区画整理組合

上段：変更前

下段：変更後

目 次

- 第 1 章 総 則
- 第 2 章 費用の分担
- 第 3 章 役 員
- 第 4 章 総会の会議及び議事
- 第 5 章 会 計
- 第 6 章 評 価
- 第 7 章 地積の決定の方法
- 第 8 章 換地処分
- 第 9 章 清 算
- 第 10 章 雑 則

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この定款は、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定により、この土地区画整理組合（以下「組合」という。）が施行する土地区画整理事業（以下「事業」という。）について、必要な事項を定めることを目的とする。

(組合の名称)

第 2 条 この組合は、玉山村渋民土地区画整理組合という。

(施行地区)

第 3 条 この組合の施行地区に含まれる地域の名称は、次のとおりとする。

盛岡市玉山区渋民字鶴塚の一部

〃 駅 〃

〃 泉田 〃

〃 小前田 〃

〃 鶴飼 〃

(事業の範囲)

第 4 条 この組合は、事業計画及びこの定款の定めるところにより、次の各号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、若しくはその事業の施行に係る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

(事務所の所在地)

第 5 条 この組合の事務所は、盛岡市玉山区渋民字泉田 77 番地 1 に置く。

第 2 章 費用の分担

(収入金)

第 6 条 この組合の事業に要する費用は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てる。

(1) 補助金及び助成金

(2) 法第 96 条の規定による保留地の処分金

(3) 法第 120 条第 1 項の規定による公共施設管理者の負担金

(4) 寄付金及び雑収入

(保留地)

第7条 この組合は、事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めないうで、その土地を保留地として定めることができる。

2 保留地は、総会の同意を得て、理事が定める。

3 保留地は、別に総会の議決を経て定める保留地処分規程に基づいて処分する。

4 理事は、換地処分の前においても、保留地となるべき土地を前項の規定に準じて処分することができる。

第 3 章 役 員

(役員の数)

第8条 この組合の役員の数、理事9人、監事3人とする。

2 前項の役員のうち理事2人、監事1人は、組合員以外の者から選任することができる。

(役員任期)

第9条 理事及び監事の任期は5年とし、就任の日から起算する。ただし、第30条又は第32条の規定により当選した者については、前任者の残任期間とする。

2 理事又は監事は、その任期が満了しても、後任の理事又は監事が就任するまでの間は、なおその職務を行う。

(理事の職務)

第10条 理事は、理事会を構成し、理事の過半数の議決により業務を執行する。ただし、総会の同意を得て定める処務規程に定める軽易な事項については、理事長が専決する。

(理事長及び副理事長)

第11条 理事は、理事長1人、副理事長1人を互選するものとする。

2 理事長は、組合を代表し、処務規程及び理事会の決定に従い、業務を処理する。

3 副理事長は、理事長に事故あるときは、その職務を代理する。

4 理事長及び副理事長に欠員を生じたときは、理事の互選により、速やかに補充するものとする。

(監事の職務)

第12条 監事は、毎事業年度少なくとも1回、この組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会及び理事会に報告するとともに、意見を述べなければならない。

2 監事は、前項の規定により組合の業務の執行及び財産の状況を監査するため、予め監査要綱を総会の同意を得て定めるものとする。

(選挙管理者及び選挙立会人)

第13条 理事(最初の役員を選挙する場合には、法第14条に規定する組合設立の認可を受けた者。)は、役員選挙の選挙管理者となり、選挙に関する事務を管理する。

2 選挙立会人は、出席した組合員のうちから3人を総会で選任するものとする。

(役員選挙権)

第14条 次の各号に掲げる者は、役員選挙権を有しない。

(1)法人(法人の役員を除く。)

(2)年齢25歳未満の者

(3)成年被後見人又は被補佐人

(4)禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで、又はその執行を受けることがなくなるまでの者

(組合員である役員選挙)

第15条 組合員である役員は、組合員のうちから、総会で投票により選挙するものとする。

2 前項の選挙は、総会出席者の過半数の同意があったときは、投票によらないことができる。この場合においては、総会出席者の過半数の議決をもって役員となるべき者を決定するものとする。

3 第31条及び第32条の規定は、前項の場合に準用する。

(組合員以外の役員選任)

第16条 組合員以外の役員選任は、7人以上の組合員が連署した推薦の書面をもって、あらかじめ選挙管理者に届け出た者のうちから、総会で選任するものとする。

2 前条の規定は、前項の役員選任する場合に準用する。

(選挙人)

第17条 役員選挙又は選任(以下「選挙」という。)は、組合員又はその代理人が行う。

2 組合員は、前項の規定にかかわらず、書面をもって役員を選挙を行うことができる。

3 前項の規定により書面をもって選挙する場合は、役員に選挙すべき者の氏名を記載し、年月日を付し、署名捺印の上封かんし、投票開始の日時前までに選挙管理者に提出しなければならない。

(役員選挙の時期)

第18条 役員選挙は、その任期満了の日前30日から5日までの間に行う。ただし、天災その他特別の事由があるときは、この限りでない。

(選挙の通知及び公告)

第19条 選挙管理者は、役員選挙を行う総会の招集の通知に、投票開始の日時並びに選挙すべき理事及び監事の数を記載しなければならない。

2 前項の通知をする場合においては、選挙管理者は、その通知と同時にその旨を公告しなければならない。

(選挙の開始)

第20条 役員選挙は、組合員の半数以上が出席しなければ行うことができない。ただし、総会を再度招集しても、なお出席者が組合員の半数に満たない時は、組合員の5分の2以上の出席者をもって選挙することができる。

(選挙場の秩序の維持)

第21条 選挙場において演説、討論をし、若しくは騒ぎ、又は投票に関して協議若しくは勧誘し、その他選挙場の秩序を乱す者がある場合においては、選挙管理者はこれを制止し、その指示に従わないときは、選挙場外に退出させることができる。

(投票)

第22条 総会に出席した組合員又はその代理人は、所定の投票用紙に選挙すべき役員の氏名を自書し、これを投票箱に入れなければならない。ただし、第19条第1項の規定により通知した投票開始の時刻(投票開始の時刻を繰り下げたときは、その時刻)に総会に出席していない者は、投票することができない。

2 前項の場合において、組合員が法人であるときは、その法人の指定する者が同項の投票をするものとする。この場合において法人の指定する者は、投票の際その権限を証する書面を選挙管理者に提出しなければならない。

3 選挙管理者は、必要と認める場合においては、総会の同意を得て、第1項ただし書きの投票開始の時刻を繰り下げることができる。

4 投票は、理事と監事に分け、かつ、組合員である者と組合員以外の者に分けて行う。

5 1投票用紙に記載する役員の数は一とする。

(投票の拒否)

第23条 投票の拒否は、選挙管理者が選挙立会人の意見を聴いて決定しなければならない。

(開票)

第24条 選挙管理者は、投票終了後直ちに選挙立会人の立会のもとに、投票を点検しなければならない。

2 投票の効力は、選挙管理者が選挙立会人の意見を聴いて決定しなければならない。この決定に当っては、次条の規定に該当しない限り、その投票をした選挙人の意思が明らかであれば、有効とする。

3 第17条第2項の規定により書面をもって役員を選挙を行ったものがあるときは、投票終了後、第1項の開票に準じて書面を開封する。この場合における書面の効力は、次条(第1項第1号を除く。)の規定に該当しない限り、その書面を送付した組合員の意思が明らかであれば、有効とする。

(投票の効力)

第25条 次の各号の一に該当する投票は無効とする。

(1) 所定の投票用紙を用いないもの

(2) 1投票用紙に2人以上の氏名を記載したもの

(3) 被選挙権のない者の氏名を記載したもの

(4) 選挙すべき理事又は監事の氏名のほか、他のことを記載したもの。ただし、職業、住所又は敬称の類を記入したものは、この限りでない

(5) 選挙すべき理事又は監事の氏名を自書しないもの

(6) 選挙すべき理事又は監事の何人であるかを確認しがたいもの

(7) 組合員以外の役員を選任において、第16条第1項の規定による届出のない者の氏名を記載したもの

(8) 選挙が補欠選挙である場合において、現に理事又は監事である者の氏名を記載したもの

2 同一の氏名、氏又は名(法人の名称、又は名称の一部を含む。以下、本項において同じ。)の被選挙人が2人以上ある場合において、その氏名、氏又は名のみを記載した投票は、前項第6号の規定にかかわらず、有効とする。

3 前項の有効投票は、当該被選挙人の他の有効得票数に応じてあん分し、

それぞれこれに加えるものとする。

(当選人の決定)

第26条 有効投票の最多数を得た者より順次当選人とする。ただし、有効投票の総数を選挙すべき理事又は監事の定数で除して得た数の3分の1以上の得票数がなければならない。

- 2 得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじで当選人を定める。
- 3 理事又は監事の選挙が同時に行われた場合において、理事と監事の双方に当選の資格を得た者は、いずれか一方を辞退しなければならない。
- 4 前項の場合において、第28条第2項の期間内にいずれか一方の当選を辞退する旨の申出がないときは、選挙管理者がくじでその一方を当選人として定める。

(選挙録)

第27条 選挙管理者は、選挙録を作成し、投票及び開票に関する次第を記載し、選挙立会人とともに、これに署名しなければならない。

- 2 選挙録は、投票その他の関係書類とともに、当該役員の任期期間保存しなければならない。
- 3 第15条第2項(第16条第2項において準用する場合を含む)の規定により役員となるべき者を決定したときの選挙録は、その総会における議事録をもって代えることができる。

(当選の確定)

第28条 当選人が決まったときは、選挙管理者は、直ちに当選人の氏名及び住所並びにその得票数を公告するとともに、当選人に対して当選の旨を通知しなければならない。

- 2 当選人が前項の公告があった日から7日以内に書面をもって当選を辞退する旨の申出をしないときは、当選を承諾したものとみなす。

(役員の就任)

第29条 選挙管理者は、前条第2項の期間の満了の日の翌日、当選確定人の氏名及び住所を公告しなければならない。

- 2 当選人は、前項の公告があった日に、役員に就任するものとする。
- 3 第1項の公告のときが現在の役員の任期満了前であるときは、前項の規定にかかわらず、当選人は、第31条及び第32条の選挙を除くほか、その任期満了の日の翌日に就任するものとする。

(繰上げ補充)

第30条 当選人の数がその選挙における理事又は監事の定数に達しなくな

ったとき、又は選挙の期日後6カ月以内に理事又は監事に欠員を生じたときは、理事又は監事とならなかった者のうち得票数の多い者のうちから順次当選人を定めなければならない。この場合において、得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじで当選人を定める。

2 第26条第1項ただし書並びに第28条及び前条の規定は、前項の場合に準用する。

(再選挙)

第31条 次の各号に掲げる場合には、再選挙を行わなければならない。

(1) 当選人がないとき

(2) 当選人の数がその選挙における理事又は監事の定数に達しないとき

(3) 前条の規定により当選人を補充しても、なお理事^{8人}又は監事2人に達しなくなったとき

(4) 当選人がなくなったとき

(補欠選挙)

第32条 理事又は監事に欠員が生じた場合において、第30条の規定により当選人を定めることができず、又は同条の規定により当選人を定めても、なお欠員の数が理事3人又は監事1人を超えるときは、速やかに補欠選挙を行わなければならない。

2 前項の事由が、理事又は監事の任期満了前6カ月以内に生じたときは、補欠選挙は行わない。ただし、在職者の数が理事^{8人}又は監事2人に達しなくなったときは、この限りでない。

(役員の失職)

第33条 理事又は監事が被選挙権を失ったとき又は解任が確定したときは、その職を失う。

2 組合員のうちから選挙された理事又は監事は、組合員でなくなったときその地位を失う。

第4章 総会の会議及び議事

(総会の会議及び議事の特例)

第34条 総会を再度招集しても、なお出席者が組合員の半数に達しないときは、組合員の5分の2以上の出席により開会し、その議事は、出席した組合員の過半数で決することができる。ただし、法第34条第2項の規定による総会の議事については、この限りでない。

(採決の方法)

第35条 総会の議決事項の採決の方法は、挙手若しくは、起立、又は記名投票若しくは無記名投票により決するものとし、その方法を決するときは挙手による。

(総会の傍聴)

第36条 総会の傍聴を求める者があるときは、総会の議事及び秩序の維持に支障がないと認められる場合に、施行地区内の土地について権利(地上権、賃借権、永小作権等)を有する者に限り、総会に諮り、これを許可することができる。ただし、傍聴者は会議に加わり又は意見を述べることはできない。

第 5 章 会 計

(経費の収支予算)

第37条 理事は、毎事業年度の経費の収支予算を作成し、当該事業年度前に総会の議決を経なければならない。ただし、初年度においては、この組合の成立後、遅滞なく総会の議決を経なければならない。

(工事の施行)

第38条 この組合の工事は、理事会に諮り、直営又は請負に付することができる。

2 理事又は監事は、工事の請負をすることができない。

3 理事又は監事が、法人の無限責任社員、取締役、監査役又はこれらに準ずるものである場合には、その法人は、工事の請負をすることができない。

(工事の請負)

第39条 工事の請負は、原則として競争入札の方法によらなければならない。ただし、急施を要する場合又は軽易なものについては、理事会の決定を経て、随意契約によることができる。

2 理事は、工事を請負に付する場合においては、あらかじめ総会の同意を得て定める工事請負規程によるものとする。

(金銭の預け入れ)

第40条 理事は、この組合の金銭を総会で定めた金融機関に預け入れるものとする。

(財産等の処分)

第41条 理事は、この組合の財産の保管を明らかにするとともに、これら

の財産が不用になったときは、あらかじめ総会の同意を得て、原則として競争入札の方法により処分しなければならない。ただし、固定資産以外のものは、理事会の決定により、随意契約により処分することができる。

2 この組合が解散した後における残余財産の処分については、前項の規定を準用する。この場合、理事会の決定とあるのは、清算人の会議の決定と読み替えるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、総会の同意を得た場合は、組合の財産を村に寄付することができる。

(事業年度及び経理)

第42条 この組合の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

2 理事は、この組合の会計について、あらかじめ総会の同意を得て定める会計規程により処理するものとする。

(出納閉鎖)

第43条 この組合の出納は、翌年度の5月31日をもって閉鎖する。

第6章 評 価

(評価員)

第44条 理事は、土地又は建築物の評価について、経験を有する者を含め5人以上を総会の同意を得て、評価員に選任する。

2 評価員は、その任期を5年とし、理事又は監事を兼ねることができない。

(宅地の評価)

第45条 従前の宅地及び換地の評定価額は、あらかじめ総会の議決を経て定める土地評価基準に基づき、理事がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聞いて定めるものとする。

(権利の評価)

第46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。以下本条及び第10章において同じ。)の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、所有権の価額と所有権以外の権利の価額とに配分するものとし、その割合は、理事が評価員の意見を聞き、総会の議決を経て定める。

第 7 章 地積の決定の方法

(基準地積の決定)

第 47 条 換地計画において、換地を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、法第 21 条第 3 項の規定による組合設立認可の公告があった日（以下「基準日」という。）現在における土地登記簿地積とし、基準日現在において登記されていない宅地については、組合が実測して査定した地積とする。

(基準地積の更正等)

第 48 条 宅地の所有者又は所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下次条において同じ。）を有する者は、前条の基準地積が事実と相違すると認めるときは、基準日から 60 日以内に、実測図（境界について隣地所有者が承認したもの）及び隣接所有者の印鑑証明書附帯の承認書を添えて組合に地積の更正を申請することができる。この場合において同一人又はその家族の所有地数筆が隣接する時は、その土地全部について一括して申請しなければならない。

2 組合は、前項の規定による申請があったときは、申請人又は申請人及び関係土地所有者の立会を求めて、当該申請に係る宅地の実測地積を査定して、その基準地積を更正しなければならない。

3 組合は、前条の基準地積が明らかに事実と相違すると認める宅地及び特に地積について、実測する必要があると認める宅地について、その宅地の所有者及びその宅地に隣接する土地の所有者の立会を求めて、その宅地の地積を実測して、その基準地積を更正することができる。

4 組合は、適当と認める区域について実測した宅地の地積と、その区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積との間に差異がある場合には、その差異に係る地積をその区域内の宅地各筆（前条並びに前 2 項の規定による実測の結果、基準地積が定まった宅地を除く。）の基準地積にあん分して、宅地各筆の基準地積を更正しなければならない。

5 基準日後に分割した宅地の分割後の各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の各筆の登記された地積にあん分した地積とする。ただし、分割後の宅地各筆の所有者全員が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あん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49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項の規定による申告に係る地積（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合しないときは、組合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 換地処分

(換地設計の基準)

第50条 この組合の換地設計は、理事があらかじめ総会の同意を得て定める換地規程に基づき、第47条、第48条及び前条の規定による従前の宅地及び従前の宅地について存する所有権以外の権利の部分の基準地積を基準として行う。

(換地処分の時期の特例)

第51条 この組合の換地処分は、法第77条の規定による建築物等の移転及び除去が完了した場合においては、その他の工事が完了する以前においても、法第103条第2項ただし書の規定により行うことができる。

第9章 清算

(清算金の算定)

第52条 換地計画において定める清算金の額は、換地の評定価額の総額を従前の宅地の評定価額の総額で除した比率を、従前の宅地の評定価額（又は従前の宅地の所有権の価額並びに所有権以外の権利の価額）に乗じて得た額と、当該宅地に対する換地の評定価額（又はその換地の所有権の価額並びに所有権以外の権利の価額）との差額とする。

(換地を定めない宅地等の清算金)

第53条 換地計画において、換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地の部分を定めないで、金銭で清算する場合における清算金の額は、前

条に準じて定める。

(清算金の徴収又は交付の通知)

第54条 組合は、第52条及び前条による清算金を徴収し、又は交付する場合においては、その期限及び場所を定め、少なくともその期限の30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。

(清算金の相殺)

第55条 宅地又は宅地について存する所有権以外の権利について清算金を交付すべき場合において、その交付を受けるべき者から徴収すべき清算金があるときは、徴収すべき清算金と交付すべき清算金とを相殺することができる。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

- 第56条 組合は、その徴収すべき清算金、又は交付すべき清算金の総額が10万円以上である場合は、別表に定めるところにより分割徴収し、又は分割交付することができる。この場合において、分割徴収し、又は分割交付する期限は、第1回の徴収、又は交付すべき期日の翌日から起算する。
- 2 前項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において、当該清算金に付するべき利子は年6%とし、第1回の分割徴収し、又は分割交付すべき期日の翌日から付するものとする。
 - 3 第1項の規定により、清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において、第2回以後の毎回の納付期限、又は交付期限は、前回の納付期限、又は交付期限の日から起算してそれぞれ6ヶ月目とする。
 - 4 第1項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付するする場合における第1回の納付額、又は交付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額を下らない額とし、第2回以後の納付額、又は交付額は、利子を合わせて毎回均等とする。
 - 5 第1項の規定により、清算金の分割納付を希望する者は、組合が別に通知する日まで組合にその旨を申出て承諾を受けなければならない。
 - 6 第1項の規定により、清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合においては、組合は、毎回の徴収又は交付金額及び毎回の納付期限、又は交付期限を定めて清算金を納付する者、又は交付を受ける者に通知する。
 - 7 清算金の分納を認められた者は、未納の清算金の全部、又は一部を繰り上げて納付することが出来る。
 - 8 第1項の規定により、清算金を分割交付している場合において、組合が必要と認めたときは、交付期限前においても、清算金の全部又は一部を交

付することができる。

9 組合は、清算金の分割納付を認められた者が、分割納付に係る納付金を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について納付期限を繰り上げて徴収することができる。

10 清算金の分割納付を認められた者又は分割交付を受けるべき者は、その氏名、又は住所（法人にあっては、その名称、又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を組合に届け出なければならない。

（延滞金及び督促手数料）

第57条 清算金を滞納した者に督促状を発した場合には、その滞納の日数に応じて年利率10.75%の割合の延滞金を徴収し、督促1回毎に土地区画整理法施行規則第17条の2に規定する相当額の督促手数料を徴収する。

（仮清算への準用）

第58条 第55条から前条までの規定は、法第102条の規定により仮清算金を徴収し、又は交付するものと組合が定めた場合に準用する。

第 1 0 章 雑 則

（所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止）

第59条 法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧開始の公告の日から、法第103条第4項の規定による換地処分公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出を受理しない。

2 第19条第2項の規定による役員選挙の公告の日からその選挙が終わる日までは、法第85条第4項の規定により、借地権について同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出を受理しない。

（所有権及び所有権以外の権利並びに建築物等の権利の変動の届出）

第60条 法第21条第3項の規定による公告があった日後において、施行地区内の宅地の所有権及び所有権以外の権利並びに建築物に関する権利に異動（土地の分筆、合筆、地目の変更及び地積の増減、又は建築物について登記の変更、分割及び建坪の増減を含む。）を生じたときは、当事者双方が連署（権利者限りのものについてはその本人）して、遅滞なく組合にその旨を届け出なければならない。ただし、連署を得ることができないときは、その理由を記載した書面及びその異動を証する書面を添付し、連署に代えることができる。

(代表者及び代理人の指定)

第61条 施行地区内の宅地について、所有権又は借地権をそれぞれ共有している者は、共有者のうちからあらかじめ代表者を指定し、組合にその旨を届け出なければならない。

2 施行地区内の宅地について権利を有する者で、本市内に居住しない者は、事業施行に関する通知又は書類の送付を受けるため、本市内に居住する者のうちから代理人を指定することができる。

3 代表者又は代理人を変更し、又はその指定を取り消したときは、遅滞なく組合にその旨を届け出なければならない。

(秘密を守る義務)

第62条 役員又は評価員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

(公告の方法)

第63条 この組合の公告は、盛岡市役所の掲示場に掲示してするものとする。

(給与)

第64条 この組合の役員及び評価員については、総会の同意を得て定める基準により報酬、旅費及び手当を支給することができる。

(細則への委任)

第65条 この定款に規定するもののほか、事業の施行に必要な事項は、細則をもって理事が定める。

附 則

この変更後の定款は、法39条第4項に規定する認可の公告のあった日から施行する。

別 表

徴収すべき清算金又は 交付すべき清算金の総額	分割徴収又は 分割交付する期限	分割の回数
10万円以上 20万円未満	6カ月以内	2
20万円以上 30万円未満	1年以内	3
30万円以上 40万円未満	1年6カ月以内	4
40万円以上	2年以内	5