

区画整理用語集

事業計画

施行者が事業を施行する場合に作成する公共施設、宅地などに関する計画をいい、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画などを定めます。

なお、組合を設立しようとする者は、事業計画および定款について、施行予定地区内の宅地の所有者および借地権者のそれぞれ3分の2以上の同意を得なければなりません。この場合、同意した者の宅地と借地の地積の合計が、宅地の総地積と借地の総地積の合計の3分の2以上であることが必要です。

定款

組合施行の事業において、定めなければならない組合の運営に関する規則をいいます。

定款に定める事項は、組合の名称、事業の範囲、役員に関する事項、総会・総代会に関する事項などです。

総会

組合施行の事業において、組合員全員で組織する議決機関をいいます。

総会で決定する事項は、定款・事業計画の変更、換地計画、仮換地の指定など事業運営の根幹をなすもので、行政の議会に相当します。

また、組合員の数が100人を超える組合にあっては、特別の事項を除き、総会に代わってその権限を行わせるための総代会を設けることができます。

減歩

事業に必要な土地は、地区内の地権者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みになっています。

この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩といいます。

減歩には、道路・公園などの公共施設に充てるための公共減歩と事業費の一部を生み出すために定められる保留地減歩とがあります。

保留地

保留地とは、減歩された土地において、売却して事業費の一部となる土地をいいます。

組合施行の事業においては、保留地を事業費に充当するのが通例ですが、その他に定款で定める目的のための保留地を設定することもできます。

仮換地の指定

換地処分により最終的に土地の帰属が確定する以前に、従前地にある建物を将来において換地となる土地の上へ移転させたり、公共施設の建設工事を行わなければならないため、換地処分がなされるまでの間、施行者が仮に使用できる土地を権利者に指定することを仮換地の指定とといいます。

この場合、従前地の使用収益は停止しますが、仮換地において、従前地についての権利と同じ使用収益をすることができます。

換地

区画整理では、道路・公園などの公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら、最も利用しやすい宅地の再配置を行います。

このように、もとの宅地に対して新しく置き換えられた宅地を換地とといいます。

なお、換地は、もとの宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境などを総合的に考慮して、原則としてこれに見合うように定めなければなりません。

換地処分

換地処分は、工事完了後、換地計画に定められた事項を関係権利者に対して通知することによって行われます。

また、換地処分は公告され、これにより権利者の従前の宅地についての権利（所有権、地上権、永小作権、賃借権など）は換地に移行し、同時に清算金の額が確定します。

清算金

換地は、もとの宅地と照応するように定められますが、それぞれの宅地の事情や技術的な面から、必ずしも算出地積どおりの換地を定めることができません。

そこで、宅地間の不公平をなくすため、施行者が算出面積より多く換地を与えられた人から、その相当分を徴収し、少ない人へ交付する金銭を清算金とといいます。