

Togo Central

東郷中央

土地区画整理組合だより

2022.10

No. 23



【施工中の宅地造成（和合豊田線沿い6街区）】

秋冷の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、組合事業に格別のご理解とご協力を賜り、まことにありがとうございます。

さて、当事業につきましては、平成27年(2015年)11月、和合ヶ丘・新池線の仮設道路築造工に着手して以来、水路、調整池、道路、整地工等を段階的に進めてまいりましたが、令和4年(2022年)12月には地区全域において宅地造成が概成する見込みとなりました。今後も公共施設の将来管理者（県、町）への管理引継ぎのための調整池しゅんせつ、道路修繕及び、一部未施工部での限定的な工事は必要ですが、現在施工中の道路・造成工事の完成をもって、令和4年12月を「工事概成時」と位置付け、最終目標である換地計画・換地処分に向けた業務を推進してまいります。今年度は出来形確認測量や町名町界変更業務に着手し、準備を進めてまいりますので、引き続き、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

また、事業費収入面に関しましては、大きな割合を占める保留地処分の9月末時点進捗が約70%でありますので、なお一層の努力において早期売却に取り組んでまいります。

最後となりましたが、来る10月29日（土）午前10時よりJAあいち尾東東郷支店において、沿道サービス地区の用途地域、地区計画における制限緩和に係る説明会を予定しています。本書に案内文を同封しましたので、ご確認のうえ、ご出席くださるようお願いいたします。

理事長 近藤 教文



第25回通常総代会について

《議案》

- 第1号議案 令和3年度事業報告書、収支決算書及び財産目録について
- 第2号議案 保留地処分規程の変更について
- 第3号議案 仮換地指定の一部取消しについて
- 第4号議案 仮換地の一部指定について
- 第5号議案 保留地予定地の一部変更について

令和3年度決算概要

第1号議案において、令和3年度収支決算書は、次のとおり承認されました。

収入決算額 金 2,164,343,132 円
支出決算額 金 1,741,116,477 円
差引残額 金 423,226,655 円

※差引残額は、R4年度へ繰越し、工事、補償、移設等を進めています。

○収入の部 (単位：円)

科目	令和3年度決算額	摘要
補助金	54,810,000	R3交付決定額99,150,000円 44,340,000円はR4へ繰越
助成金	159,344,000	78,300,000(R2繰越完了分) R3交付決定額120,111,200円 39,067,200円はR4へ繰越
保留地処分金	705,816,191	
雑収入	3,061,096	預金利子、証明手数料、分割計算 手数料、76条検査手数料等
借入金	0	
繰越金	1,241,311,845	
合計	2,164,343,132	

○支出の部

(単位：円)

科目	令和3年度決算額	摘要
工事費	653,873,900	造成工事、道路改良工事、道路築造・舗装工事、雑工事
補償費	393,715,619	物件移転補償費
移設費	9,603,800	電柱・農業用水管
法第2条第2項事業費	162,804,589	配水管布設工事、ガス本管・宅地引込、下水道新設
調査設計費	72,468,770	第7回事業計画変更、工事施工管理、工事発注・変更積算・ 補償説明補助、路線測量、仮換地杭等設置等
会議費	19,050	役員会・諸会議時のお茶代
事務所費	41,131,690	役員・総代・評価員報酬・事務員給料・需用費・事務委託・雇 用保険・事務所警備等
負担金	0	
借入金利子	5,446,620	
雑支出	2,052,439	まちづくり協議会会費・愛知県連合会会費・組合賠償責任保 険・連合会研修参加費・弔費・保留地分譲チラシ・看板代等
借入金償還金	400,000,000	
予備費	0	
合計	1,741,116,477	



工事の状況について

令和3年度道路築造工事 鹿島道路(株)

令和3年7月に発注した6街区・7街区・8街区（春木川北・瀬戸大府線以東）、12街区・13街区（建物移転完了跡地）における整地工、道路築造工および汚水工、ラウンドアバウト付近の道路工等は、令和4年10月31日完了を予定しています。



令和3年度舗装工事 鹿島道路(株)

主に瀬戸大府東海線から南東エリアで車道アスファルト舗装、歩道のインターロッキングブロック舗装、乗入れ舗装工、側溝工、区画線工等を施工中で、令和4年12月16日完了を予定しています。



令和3年度造成工事 日本国土開発(株)

建物等移転の状況に合わせて随時、土工、道路築造工（旧構造物撤去、汚水、付属施設工含む）、整地工事を進めており、令和4年12月16日完了を予定しています。



草刈りのお願い



造成工事が完成し、ライフライン（上下水道、ガス、電気）の供用開始可能となった街区単位を基本に、段階的に仮換地の使用収益を開始しています。使用収益が開始された日以降は、当該仮換地の所有者が草刈り、境界杭の維持などの管理を行うことになっています。下図に示す使用収益開始済街区の仮換地所有者の皆様には、通行への支障や火災防止のため草刈りをお願いします。





出来形確認測量について



宅地造成工事概成に伴い、新設した道路等に国（国土地理院）の承認を受けた基準点測量を行い、その基準点から街区・画地の工事出来形を測量し、その測量成果を反映して換地計画を策定します。

出来形確認測量により確定する街区・画地の面積は、換地処分（いわゆる本換地）により区画整理登記に反映するものとなりますので、この測量の境界杭の保全が大切になります。

そのため、出来形確認測量により境界杭が確定設置された仮換地での法第76条申請（建築行為等）については、同測量業務の受託業者に建築行為等の着手・完了検査を依頼してまいります。検査料は、申請者負担で下記の費用が必要となりますので、ご理解とご協力をお願いします。

【法第76条申請着手完了検査費】

出来形確認測量前の街区・画地 20,000円（仮換地木杭等の検査）

出来形確認測量後の街区・画地 55,000円（測量機材を用いて確定杭の検査）



換地計画とは？



組合は、区画整理を行う前の皆様の従前地に対し、仮換地の指定を行い、「仮換地」としてご使用していただいておりますが、仮換地には使用収益権しかありません。

換地計画とは、最終的に従前の土地（現在の登記簿の土地）がどのような換地となり、また、清算金や所有権等がどのように換地に指定されるかを定めることです。

換地計画は、関係権利者を対象とする縦覧説明会を経て、その後、県知事へ認可申請し認可を得ることになります。換地計画を策定するまでには、まだ早くても2年程度の期間を要しますので、縦覧説明会はその時期にご案内することになります。

なお、換地計画に定める事項は次のとおりです。

換地計画に定める事項

1. 従前地と換地の地目・地番・面積等を定めた「各筆換地明細」
2. 整理前後の土地の権利価額・清算金額等を記載した「各筆各権利別清算金明細」
3. 従前地と換地の位置・形状・地番等を記載した「換地図」
4. 保留地その他特別の定めをした「土地の明細」

仮換地証明等の発行手数料について



仮換地の指定から県知事による換地処分（本換地）が行われるまでの間、土地売買、建築行為等を行う場合には**仮換地証明書**や**敷地該当地証明書**が必要になります。証明書を必要とされる方は、組合へお申し出ください。なお、証明書の交付申請には印鑑（認印）が必要です。代理人による申請は、土地所有者の委任状（組合指定様式）が必要となります。

発行手数料は次表のとおりです。



【手数料を徴収する事務の種別及び料金】

種 別	基本料金	追加料金	摘 要
仮換地証明	1画地 500円	1画地ごとに 500円	本人又は代理人 ※代理人は本人の委任状が必要
敷地該当地証明	1画地 500円	1画地ごとに 500円	本人又は代理人 ※代理人は本人の委任状が必要
保留地証明	1画地 500円	1画地ごとに 500円	
その他証明・承認	1件 500円	1件増ごとに 500円	
各種図面等コピー	1件(1枚)100円	1件(1枚)増ごとに 100円	A3まで

注1) 証明の形式をもっていなくても、文書をもって事実を証するものは、すべて証明とみなします。

注2) 証明等は本人申請を原則とします。代理人により申請する場合は、本人からの委任状が必要です。（委任状は組合指定様式とします。）

注3) 国又は地方公共団体など公共性の高い団体等からの手数料は徴収しません。

注4) 上記のほか、証明等の手数料について必要な事項は、理事会にはかり理事長が定めます。

仮換地変更等に係る個人負担について

【仮換地分筆等計算費用（杭設置及び撤去費用は含まない）】

種 別	基本料金	追加料金（税別）	摘 要
従前地	分筆1件 8,000円	分筆1筆増ごとに1,000円	仮換地指定変更を伴わないもの
	合筆1件 7,000円	合筆1筆増ごとに1,000円	
仮換地	1件（1筆2分割） 19,000円	分筆1筆増ごとに3,000円	従前地分筆計算費用を含む
	1件（2筆→1筆） 13,000円	合筆1筆増ごとに2,000円	
	1件（2筆2分割） 29,000円	分筆1筆増ごとに3,000円 合筆1筆増ごとに2,000円	従前地分筆計算費用を含む

種 別		基本料金	追加料金 (税別)	摘 要
保 留 地	分 筆	1 件 (1 筆 2 分割) 11,000 円	分筆 1 筆増ごとに 2,000 円	
	合 筆	1 件 (2 筆→1 筆) 8,000 円	合筆 1 筆増ごとに 2,000 円	
	分合筆	1 件 (2 筆 2 分割) 16,000 円	分筆 1 筆増ごとに 2,000 円	
	合筆 1 筆増ごとに 2,000 円			
事務手数料		1 申請 500 円		非課税

注 1) 消費税相当額は別途。

注 2) 新旧対照表及び仮換地分割図作成を含む。

注 3) 従前地の分筆登記に関する費用は含まない。

注 4) 杭設置及び撤去費用は含まない。

【仮換地の分筆、合筆等により増加する杭の測量設置又は撤去費用】

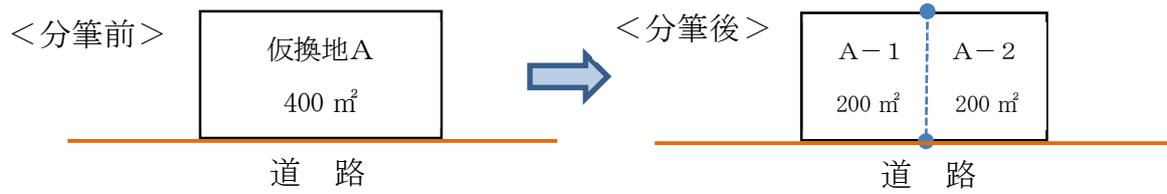
種 別		基本料金	追加料金 (税別)	摘 要
確 定 測 量 前	木杭の測量設置	26,000 円	1 本当たり 10,000 円	
	永久杭の設置		1 本当たり 11,000 円	永久杭は事業進捗の 状況に応じて設置
	永久杭の撤去		1 本当たり 9,000 円	

注 1) 消費税相当額は別途。

注 2) 基本料金には作業前準備、交通費を含む。

注 3) 仮換地の分割に伴うもの以外で杭設置の必要がある場合は、別途組合にお問い合わせください。

【算定例：仮換地 1 筆を 2 筆に分割する場合にかかる費用】(消費税 10%)



(1) 仮換地分筆計算費用

1 筆 2 分割 **20,900 円** ← (19,000 円 × 1.10)

(2) 測量杭の設置費用

基本料金 28,600 円 ← (26,000 円 × 1.10)

木杭 2 本 22,000 円 ← (10,000 円/本 × 1.10 × 2 本)

永久杭 2 本 24,200 円 ← (11,000 円/本 × 1.10 × 2 本)

小計 **74,800 円**

(3) 事務手数料 組合手数料 **500 円**

(4) 費用合計

(1)+(2)+(3) **96,200 円**



《留意事項》

(1) 確定測量前は木杭 (仮杭) で境界を明示します。

※確定測量後に分割する場合は、この費用は**不要**となります。

(2) 組合が確定測量を実施した際に木杭から永久杭に置きかえます。



権利異動、建築行為届出のお願い



1) 土地の権利などを異動するとき（定款第84条）

組合からの重要な書類の発送や各種通知などを組合員にもれなく行う必要がありますので、次の場合は、必ず組合へ届出してくださいをお願いします。

- 1 土地を売買したとき
- 2 相続、贈与等により所有権を移転したとき
- 3 抵当権、地役権、小作権、その他の権利を設定又は解除したとき
- 4 土地を分筆又は合筆したり、地積の誤謬を訂正したとき
- 5 住所を変更したとき

2) 建築行為などが制限されます（土地区画整理法第76条）

建築行為など次のことを行う場合は、東郷町長の許可が必要となります。許可申請書には組合の意見書が必要となりますので、許可申請の前に組合と協議してください。

- 1 建築物、工作物(塀、車庫、よう壁、駐車場の舗装)等の新築、増築、改築
- 2 移動が容易でない物(5 t以上)をたい積するとき
- 3 看板等を設置するとき

□ ■ _____

ご意見・ご質問は、お気軽に組合役員又は組合事務所までどうぞ。

〒470-0162 愛知郡東郷町大字春木字北反田8番地

TEL : 0561-76-1720 FAX : 0561-76-1722

メールアドレス togochuo.kukaku1720@sage.ocn.ne.jp

❖月～金 午前9時～午後5時（正午から午後1時を除く）

土日祝日はお休みです。

□ ■



【名古屋銀行が購入保留地にて東郷支店をオープン（7/4）：町民会館西側】