

Togo Central

土地区画整理組合だより

東郷中央

2023.3

No. 24



【整備された瀬戸大府東海線東側の歩道】

春陽の候、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、当組合の事業計画に関しまして、去る2月18日開催の総代会に事業計画変更（第8回）を上程し、原案どおり可決されました。変更の大きな目的は、当初、地区南西エリアに設定した4つの街区から成る集合保留地を一つの大街区に変更し、ハウスメーカーJV（5社）に一括売却する計画を進めるためです。事業計画変更について、その他変更項目を併せて本書に掲載がありますので、ご確認ください。

事業の進捗につきましては、令和3年度より繰越し施工してきました大規模な工事3件は、令和5年1月末までに完了し、地区全域における宅地造成が概ね完成しました。残る限定的な造成工についても今秋までには完了する予定です。現在、工事概成に伴い名古屋春木線北側エリアより順次、街区・画地の出来形確認測量を進めています。この業務は、工事出来形を踏まえ現地を測量し、土地の境界に永久杭（コンクリート杭等）を測設、それぞれの画地、道路等の面積を確定し、換地計画に反映するものです。

なお、測量した結果で権利面積と実測面積に差異がある場合は、換地清算金により是正させていただきます。

令和5年度では、出来形確認測量の進捗を図るとともに、町名町界、使用収益開始等について、関係機関と協議して、換地計画に向けて準備を進めてまいりますので、今後とも当組合事業にご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

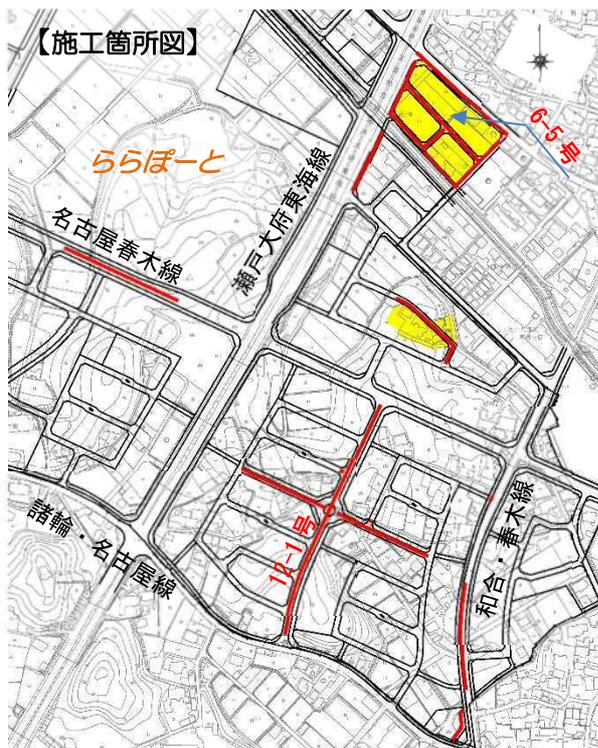
理事長 近藤 教文



工事の完了について

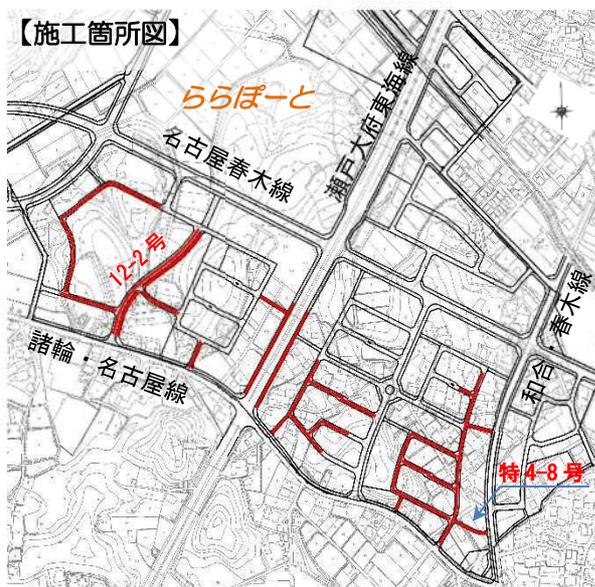
令和3年度道路築造工事 鹿島道路(株)

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日完了しました。



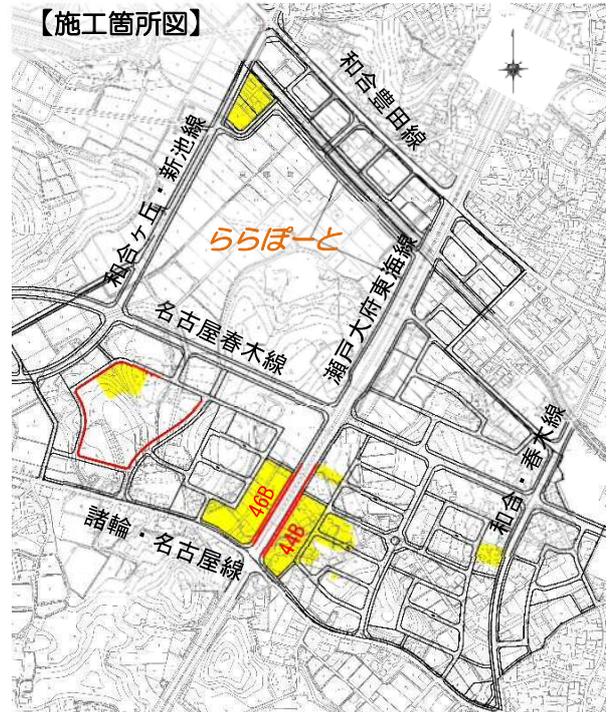
令和3年度舗装工事 鹿島道路(株)

令和3年10月に発注した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、区画線工等は、令和5年1月31日に完了しました。



令和3年度造成工事 日本国土開発(株)

令和3年10月に発注した建物等移転に合わせて進めてきた土工、道路築造工（旧構造物撤去、汚水、付属施設工含む）、整地工事は、令和4年12月16日完了しました。



出来形確認測量について



名古屋春木線以北エリアから順次、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ています。

業務を委託した株式会社オオバの測量班が現地に入り作業しておりますので、ご協力ください。なお、作業員は組合が発行した身分証を携帯しております。

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）





第26回総代会の開催結果

令和5年2月18日に総代会を開催し、全議案について可決されました。

令和5年度予算概要

○収入の部 (単位：千円)

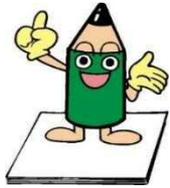
科 目	R 5 年度予算額
補 助 金	0
町助成金	0
保留地処分金	3,000,000
雑 収 入	5,000
借 入 金	92,000
繰 越 金	358,000
合 計	3,455,000

《議案》

- 第1号議案 「令和4年度事業の繰越について」
- 第2号議案 「令和5年度収支予算について」
- 第3号議案 「令和5年度借入金の借入及びその方法等について」
- 第4号議案 「事業計画の変更(第8回)について」
- 第5号議案 「仮換地指定の一部取消しについて」
- 第6号議案 「仮換地の一部指定について」
- 第7号議案 「保留地予定地の一部変更について」

○支出の部 (単位：千円)

科 目	R 5 年度予算額	摘 要
工 事 費	83,713	瀬戸大府東海線及びラウンドアバウト中央島植栽、公園外周植栽、道路等維持修繕等
補 償 費	23,776	建物等物件移転費
移 設 費	3,268	電柱移設
法第2条第2項事業費	2,200	上水道、下水道、ガスの新設費
調査設計費	160,000	事業計画変更、工事設計、町名町界変更、換地計画準備、使用収益開始、出来形確認測量等
会 議 費	40	役員会、総代会、評価委員会等
事務所費	42,700	報酬、給与、事務委託、倉庫賃借、事務所警備費等
負 担 金	0	
借入金利子	10,000	
雑 支 出	5,303	街づくり協会、連合会会費、慶弔費、渉外費等
借入金償還金	3,060,000	
予 備 費	64,000	
合 計	3,455,000	



事業計画の変更(第8回)について

この事業計画変更(第8回)は、令和5年2月18日(土)開催の第26回総代会において可決後、2月20日付けで県知事に変更認可申請しました。5月中下旬での認可を予定しています。

〔変更の内容〕 ※別添の変更設計図を参照してください。

1. 区画道路の変更

集合保留地街区の一括売却計画に合わせ、区画道路3路線(区画道路6-26号・6-27号・6-28号)を廃止する。

※3路線を廃止することにより一団の集合保留地として、ハウスメーカーJV(5社)への一括売却を計画しています。

2. 緑地・水路の変更

①4号緑地(A=100㎡)を土地利用計画および維持管理を考慮し、水路4-2号付帯地に変更する。

②地下水の排水施設整備のため、水路2.3-1号を新設する。

3. 資金計画の変更

事業進捗および保留地売却実績等に合わせ、資金計画を次表のとおり変更する。

(1) 収入

上段: 変更前
下段: 変更後

区分		金額(円)	摘要
補助金	交付金	国費	682,035,000
		県費	325,482,000
		町費	325,483,000
		計	1,333,000,000
保留地処分金		14,589,500,000 14,332,920,000	116,716 125,000 119,441㎡× 120,000 円/㎡
町助成金	都市再生 区画整理	国費	573,506,000
		町費	728,805,200
		計	1,302,311,200
寄付金その他		185,188,800 186,768,800	
合計		17,410,000,000 17,155,000,000	

(2) 支出

上段: 変更前

下段: 変更後

事 項		単位	事業量	事業費 (円)		摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	834	679,000,000 678,998,940	
			区 画 道 路	m	9,534 9,230	1,815,000,000	
		特 殊 道 路	m	741	50,500,000		
	造	水 路 築 造 費	m	3,595	645,200,000 648,000,000		
		公 園 ・ 緑 地 施 設 費	m ²	27,156 27,056	298,000,000	調整池3箇所含む	
	計				3,487,700,000 3,490,498,940		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	117	6,201,000,000 6,151,600,000		
		計			6,201,000,000 6,151,600,000		
	備 設 費	移	電 柱 移 設 費	本	146	124,500,000	
			N T T ケーブル費	m	790	231,600,000 231,561,148	
		農 業 用 水 移 設 費	m	1,030	150,000,000 148,612,397		
		計			506,100,000 504,673,545		
	法第2条 2項事項	上 水 道 式		1	688,500,000 677,000,000		
		下 水 道 式		1	254,000,000		
ガ ス 式			1	87,500,000 90,000,000			
電 線 地 中 化 式			1	15,660,000			
計				1,045,660,000 1,036,660,000			
整 地 費		m ²	278,432	3,340,840,000			
工 事 雑 費		式	1	530,000,000			
調 査 設 計 費		式	1	1,318,600,000			
負 担 金		式	1	88,100,000			
工 事 費 計				16,518,000,000 16,460,972,485			
損 失 補 償 費		m ²	291,246	160,000,000 80,000,000			
計				160,000,000 80,000,000			
借 入 金 利 子		式	1	100,000,000 62,600,000			
計				100,000,000 62,600,000			
事 務 費		式	1	632,000,000 551,427,515			
合 計				17,410,000,000 17,155,000,000			

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。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	従前地分筆計算費用を含む
合筆1筆増ごとに2,000円			

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】

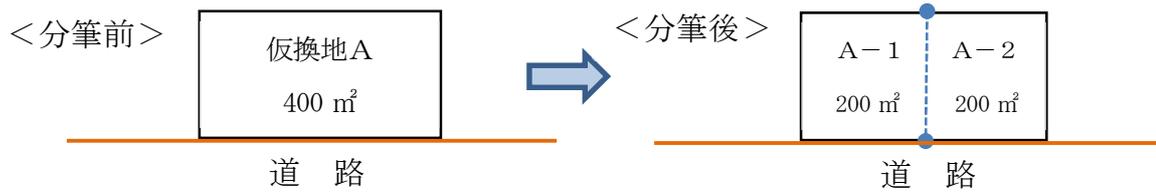
種 別		基本料金	追加料金 (税別)	摘 要
確 定 測 量 前	木杭の測量設置	26,000 円	1 本当たり 10,000 円	
	永久杭の設置		1 本当たり 11,000 円	永久杭は事業進捗の 状況に応じて設置
	永久杭の撤去		1 本当たり 9,000 円	

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。



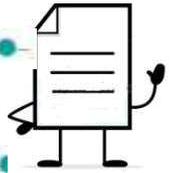
草刈りのお願い



春の季節となり、草が最も成長する6月、7月が近くなってきました。通行への支障や火災等の予防のため、組合員の皆様には、時期がきましたら所有する仮換地の状況をご確認のうえ、草刈りを行ってくださるようご協力お願いします。



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るようお願いいたします。

- 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。

□ ■ _____

