

Togo Central

東郷中央

土地区画整理組合だより

2024.11

No. 28



【瀬戸大府東海線西側で ENEOS・店舗が 10 月オープン】

向寒の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

当組合もまもなく設立して 10 年が経過します。役員任期は 5 年ですので、令和元年 12 月 22 日に就任した現役員任期も残すところ約 1 ヶ月となり、12 月 7 日には総会での役員選挙（選任）を予定しています。組合員の皆様には、ここまで事業を進めることができましたことにお礼申し上げます。

さて、現況としましては、残る保留地の売却に努めると共に、組合事業で整備した公共施設を東郷町、愛知県に引継ぎ・管理していただくための現場検査、補修工事、引継図書作成などを進めています。また、去る 10 月 5 日開催の総代会では定款の変更（役員定数変更）、事業計画変更（第 9 回）について審議を賜り、原案のとおり可決されました。この定款及び事業計画の変更については、本書に内容を掲載しておりますので、ご確認ください。

今後は、役員改選を経て、最終目標とも言える換地処分（本登記）に向けて事業を進めることとなります。残る保留地の売却、そして換地処分、事業完成に向け、全力で事業を推進してまいりますので、引き続き、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

理事長 近藤 教文



第30回通常総代会(6/29開催)について

《議案》

第1号議案 令和5年度事業報告書、収支決算書及び財産目録について

令和5年度決算概要

第1号議案において、令和5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 2,633,207,928 円

支出決算額 金 2,418,211,335 円

差引残額 金 214,996,593 円

※差引残額は、R6年度へ繰越し、工事、測量、移管等を進めています。

○収入の部 (単位：円)

科 目	令和5年度決算額	摘 要
補 助 金	0	
助 成 金	0	
保留地処分金	2,404,029,420	
雑 収 入	12,516,200	預金利子、証明手数料、分割計算手数料、76条検査料・地積整備補助金等
借 入 金	0	
繰 越 金	216,662,308	
合 計	2,633,207,928	

○支出の部 (単位：円)

科 目	令和5年度決算額	摘 要
工 事 費	65,112,300	区画道路築造費・公園緑地施設費・整地費・工事雑費(補修工等)
補 償 費	23,776,029	物件移転(繰越1件)
移 設 費	806,300	電柱
法第2条第2項事業費	921,713	水道仮設配管・仕切りBOX嵩上げ、ガス管仮設切断
調査設計費	125,815,690	第8回事業計画変更、工事発注・変更積算、仮換地分合筆計算・仮換地変更・換地計画・仮換地杭設置・法第76条申請確認等
会 議 費	0	
事 務 所 費	39,313,527	役員・総代・評価員報酬・事務員給料・研修・交通費・運営事務委託・消耗品費、通信運搬費、光熱費、振込手数料、印紙代等
負 担 金	0	
借入金利子	8,638,026	
雑 支 出	3,827,750	まちづくり協議会会費・愛知県連合会会費・連合会研修参加費・組合賠償責任保険、確定杭測設精算等
借入金償還金	2,150,000,000	39億5千万円のうち21億5千万円償還。借入金残18億円
予 備 費	0	
合 計	2,418,211,335	



第31回総代会(10/5開催)について

《議案》

- | | |
|-------|------------------|
| 第1号議案 | 定款の変更について |
| 第2号議案 | 事業計画の変更(第9回)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 | 仮換地指定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 |

【定款の変更】

(第9条)

ゴミステーション用地として決定した保留地を愛知郡東郷町に寄付することを可能としました。

第9条 この組合は、事業の施行の費用及びゴミステーション用地に充てるため、換地計画において一定の土地を換地として定めず、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、別に総代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。ただし、ゴミステーション用地に供する保留地については、総代会の同意を得て愛知郡東郷町に寄付により処分することができる。

(第10条)

建物等の物件移転及び宅地造成工事が完了し、すべての仮換地において使用収益開始通知を終えたことから、事業の進捗を鑑みて役員の数を変更する。役員数は、理事12人を8人に変更しました。監事3人は変更ありません。

第10条 この組合の役員数は、理事8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。

(第33条)

定款第10条第1項と土地区画整理法第27条第2項の整合を図るため、補欠選挙の要件として定める理事の欠員数を4人を3人に改正しました。

第33条 理事又は監事に欠員を生じた場合において、第31条の規定により当選人を定めることができない場合又は同条の規定により当選人を定めても、なお欠員数が理事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。

上記の変更については、10月9日付けで県知事に変更認可申請し、11月15日付けで認可を得ました。

【事業計画変更（第9回）】

今回の変更では、今後の保留地処分、換地計画・換地処分に必要な資料作成や行政や法務局協議等を踏まえて事業施行期間を2年延長しました。不確定要素を含む課題も残されていますが、一日も早い換地処分、事業完成に努めます。

また、保留地処分の実績を踏まえて総事業費を増額し、支出において、物価高、人件費の上昇に対応できるよう、資金計画を見直しました。

事業施行期間

自 平成26年11月28日（設立認可の公告日）

(8年)

至 令和10年 3月31日



資金計画

(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		14,332,920,000 14,476,249,200	120,000 119,441 m ² × 121,200 円/m ²
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		186,768,800 198,439,600	
合計		17,155,000,000 17,310,000,000	



(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	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	834	678,998,940	
		区 画 道 路	m	9,230	1,815,000,000 1,814,820,320	
		特 殊 道 路	m	741	50,500,000 50,435,260	
	水 路 築 造 費		m	3,595	648,000,000	
	公 園 ・ 緑 地 施 設 費		m ²	27,056	298,000,000	調整池3箇所含む
	計				3,490,498,940 3,490,254,520	
	移 転	建 物 移 転 費	戸	117	6,151,600,000 6,151,546,505	
		計			6,151,600,000 6,151,546,505	
	備 移 設	電 柱 移 設 費	本	146	124,500,000 122,038,213	
		N T T ケーブル費	m	790	231,561,148	
		農 業 用 水 移 設 費	m	1,030	148,612,397	
		計			504,673,545 502,211,758	
	法第2条 2項事項	上 水 道 式		1	677,000,000 673,904,963	
		下 水 道 式		1	254,000,000 253,875,100	
ガ ス 式			1	90,000,000 86,384,339		
電 線 地 中 化 式			1	15,660,000		
計				1,036,660,000 1,029,824,402		
整 地 費		m ²	278,432	3,340,840,000		
工 事 雑 費		式	1	530,000,000 569,000,000		
調 査 設 計 費		式	1	1,318,600,000 1,346,900,000		
負 担 金		式	1	88,100,000 54,933,642		
工 事 費 計				16,460,972,485 16,485,510,827		
損 失 補 償 費		m ²	291,246	80,000,000		
計				80,000,000		
借 入 金 利 子		式	1	62,600,000 73,000,000		
計				62,600,000 73,000,000		
事 務 費		式	1	551,427,515 671,489,173		
合 計				17,155,000,000 17,310,000,000		

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。
 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	摘 要
従前地	分筆1件 8,800円	分筆1筆増ごとに1,100円	仮換地指定変更を伴わないもの
	合筆1件 7,700円	合筆1筆増ごとに1,100円	
仮換地	1件（1筆2分割） 20,900円	分筆1筆増ごとに3,300円	従前地分筆計算費用を含む
	1件（2筆→1筆） 14,300円	合筆1筆増ごとに2,200円	
	1件（2筆2分割） 31,900円	分筆1筆増ごとに3,300円	従前地分筆計算費用を含む
合筆1筆増ごとに2,200円			

種 別		基本料金	追加料金	摘 要
保 留 地	分 筆	1 件 (1 筆 2 分割) 12,100 円	分筆 1 筆増ごとに 2,200 円	
	合 筆	1 件 (2 筆→1 筆) 8,800 円	合筆 1 筆増ごとに 2,200 円	
	分合筆	1 件 (2 筆 2 分割) 17,600 円	分筆 1 筆増ごとに 2,200 円	
合筆 1 筆増ごとに 2,200 円				
事務手数料		1 申請 500 円		

注 1) 新旧対照表及び仮換地分割図作成を含む。

注 2) 従前地の分筆登記に関する費用は含まない。

注 3) 杭設置及び撤去費用は含まない。

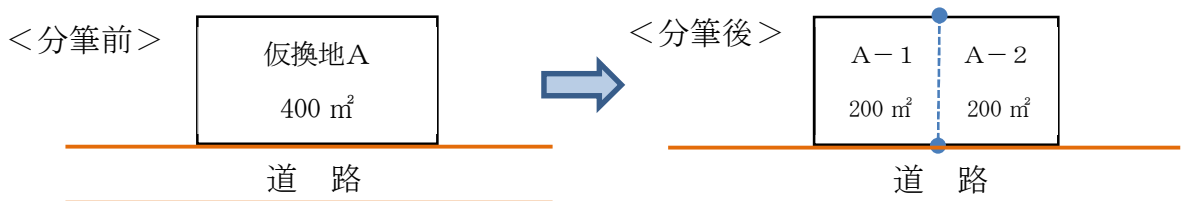
【仮換地の分筆、合筆等により増加する杭の測量設置又は撤去費用】

種 別	基本料金	追加料金
永久杭の設置	37,400 円	1 本当たり 15,400 円
永久杭の撤去		1 本当たり 12,100 円

注 1) 基本料金には作業前準備、交通費を含む。

注 2) 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】



(1) 仮換地分筆計算費用

1 筆 2 分割 20,900 円

(2) 測量杭の設置費用

基本料金 37,400 円

永久杭 2 本 30,800 円 (15,400 円/本×2 本)

小計 68,200 円

(3) 事務手数料 組合手数料

500 円

(4) 費用合計

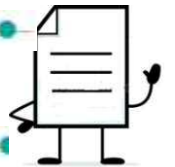
(1)+(2)+(3)

89,600 円





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ようお願いします。

- 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。



【環境街区保留地北側】



【環境街区造成の様子】