

Togo Central

土地区画整理組合だより

東郷中央

2023.9

No. 25



【特殊道路4-12号から南西を望む。瀬戸大府東海線東側の43街区・44街区】

新涼の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

日頃は、当組合事業に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、昨年度後半から工事完成エリアでの出来形確認測量を順次進めると共に、残されていた未施工エリアの工事設計図書を取りまとめ、6月に工事を発注しました。当該工事においては、愛知県や東郷町へ道路管理を引継ぎするために必要な道路修繕工や公園などでの植栽工も含めて発注しております。

今回発注の工事が完成しましたら、施行地区内すべての画地、道路等公共施設の面積を確定することが可能となり、その成果をもって換地計画策定を進めます。令和6年夏までには県への事前協議書として取りまとめ、東郷町、愛知県、法務局等の関係機関との協議に入りたいと考えています。

今後、換地計画と並んで重要になる業務としましては、「保留地処分」と換地計画との面積整合を図る「事業計画変更」と考えています。また、事業計画変更では、保留地処分実績を踏まえた資金計画変更も伴います。引き続き、早期事業完成に向けて努力してまいりますので、ご支援賜りますよう、よろしくお願い致します。

理事長 近藤 教文



# 第27回通常総代会について

## 《議案》

- 第1号議案 令和4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 仮換地指定の一部取消しについて
- 第3号議案 仮換地の一部指定について
- 第4号議案 保留地予定地の一部変更について
- 第5号議案 財産の処分について … パソコン1台を老朽化により廃棄

## 令和4年度決算概要

第1号議案において、令和4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 869,481,063 円

支出決算額 金 652,818,755 円

差引残額 金 216,662,308 円

※差引残額は、R5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4年度決算額	摘 要
補 助 金	77,340,000	
助 成 金	39,067,200	
保留地処分金	326,461,533	
雑 収 入	3,385,675	預金利子、証明手数料、分割計算手数料、76条検査料・土地賃貸借料等
借 入 金	0	
繰 越 金	423,226,655	
合 計	869,481,063	

○支出の部 (単位：円)

科 目	令和4年度決算額	摘 要
工 事 費	316,635,700	区画道路築造費・特殊道路築造費・公園緑地施設費・整地費
補 償 費	97,367,286	物件移転補償費
移 設 費	10,182,467	電柱
法第2条第2項事業費	121,361,907	配水管布設工事、ガス新設、下水道新設
調査設計費	60,352,380	工事施工管理・仮換地分合筆計算・仮換地変更・換地計画準備(その1)・仮換地杭設置・法第76条申請確認等
会 議 費	0	
事 務 所 費	39,851,322	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	6,761,863	
雑 支 出	305,830	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・組合賠償責任保険等
借入金償還金	0	
予 備 費	0	
合 計	652,818,755	

# 保留地処分について



組合だよりNo.24に掲載した「事業計画変更（第8回）について」のなかで「区画道路3路線を廃止し、一団の集合保留地としてハウスメーカーJV（5社）へ一括売却する計画」についてお伝えしましたが、去る8月1日に同JVと売買契約を締結するに至りました。今後は、JVが計画する開発案にて現地は工事が進められる運びとなります。具体的な計画については検討段階と聞いておりますので、詳細はわかりませんが、県や町の関係機関との協議を経て決定させるものと認識しています。

なお、現在の保留地処分の状況は次表のとおりです。引き続き、早期売却に努めてまいります。組合員の皆様におかれましても、土地をお探しの方がお見えになりましたら、ご紹介くださるようお願いいたします。

種別	契約面積	価格	摘要
過年度	80,209㎡ (約24,263坪)	9,951,461千円	ららぽーと用地 (66,263㎡)含む
令和5年度	20,700㎡ (約6,261坪)	2,018,251千円	環境街区保留地 (17,356㎡)含む
契約済計	100,909㎡ (約30,524坪)	11,969,712千円	
残保留地	18,532㎡ (約5,606坪)	2,363,208千円	ゴミステーション 用地30箇所 135㎡ (約39坪)含む
合計	119,441㎡ (約36,130坪)	14,332,920千円	第8回事業計画値

# 使用収益の開始について



宅地造成工事の概成に伴い、新たにライフライン（上下水道、ガス、電気）の供用開始可能となった街区画地において、令和5年11月に使用収益の開始を予定しています。工事中で使用収益の開始に至らない区域も一部生じますが、最小限の画地だけ残す形で使用収益の開始を行いたいと考えています。今回対象となる仮換地を所有する方々には、別途、文書にて「使用収益の開始」を通知します。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となります。

# 草刈りのお願い



地区内において夏草が茂って通行の妨げになっています。また、火災等への予防のためにも草刈りが必要な状況でありますので、仮換地の所有者の皆様には、草刈りにご協力くださるようよろしくお願いいたします。



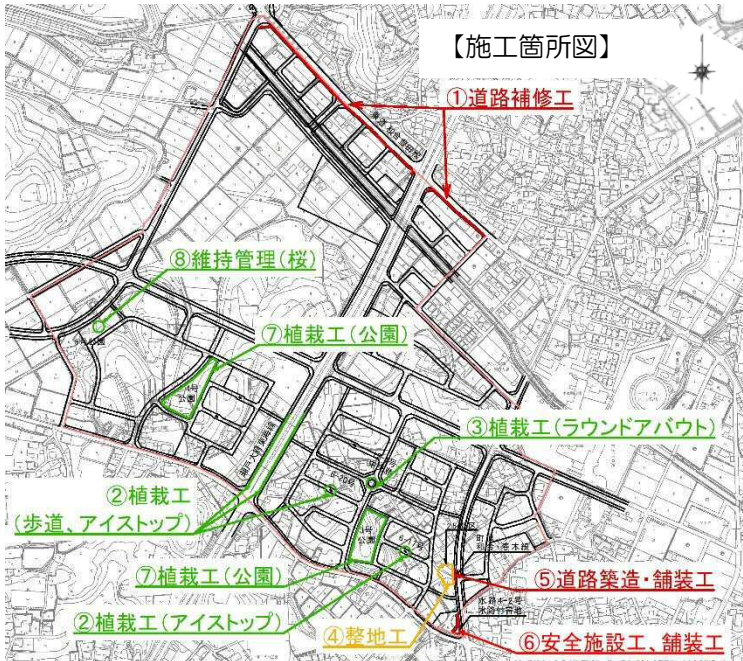


# 令和5年度工事を発注しました

## 令和5年度造成等工事

令和5年6月23日、指名業者5者による競争入札を実施しました。その結果、鹿島道路株式会社が落札し、6月26日付で工事請負契約を締結しました。

工期は、令和5年6月27日から令和6年2月22日までです。



【和合豊田線の補修工を発注】



【25 街区の整地工を発注】

### ①道路補修工

愛知県への公共施設管理引継申請を行うため、県道和合豊田線を補修します。

### ②植栽工 (歩道、アイストップ)

瀬戸大府東海線歩道の植樹帯、区画道路のアイストップに、ヒペリカムカリシナムを植栽します。



ヒペリカムカリシナム

### ③植栽工 (ラウンドアバウト)

ラウンドアバウト中央島に、ハイビヤクシンを植栽します。



ハイビヤクシン

### ④整地工

25 街区で整地工、防災工、構造物撤去工等を施工します。

### ⑤道路築造・舗装工

町道和合・春木線での側溝工、歩道舗装工、乗入舗装工を施工します。

### ⑥安全施設・舗装工

傍示本交差点西側で水路付帯地での防止柵工、舗装工します。

### ⑦植栽工 (公園)

3 号公園でアベリアを 220 本、4 号公園でヒラドツツジ 270 本を植栽します。

### ⑧維持管理 (桜)

5 号公園に移植した大木の維持管理です。

# 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	28,600 円	1 本当たり 12,100 円
永久杭の撤去		1 本当たり 9,900 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。

## 農地転用の届出について



当事業の進捗を図るなかで、いよいよ換地計画の準備を行う運びとなりました。換地計画においては、仮換地の利用状況に伴った地目（宅地、雑種地など）を設定しますが、従前の土地が農地の場合において、農地転用の届出がされないと、換地の地目は「畑」として登記されることとなります。また、農地と農地以外の合併換地はできないため、仮換地の分割が必要となります。

当組合では、農地転用の手続きが必要と判断される方に対し、令和 5 年 10 月下旬頃に別途文書にてご連絡しますので、よろしくお願いいたします。

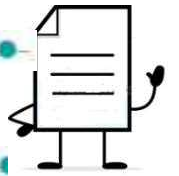
なお、農地転用に関して、ご質問等がございましたら、組合事務所までご連絡ください。

農地転用とは、農地法第 4 条及び第 5 条に基づき、農地（田又は畑）を農地以外の利用目的に変更する場合、または農地の転売をする場合に東郷町農業委員会に必要書類を添付して届出を行っていただくことです。





# 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。



【区画道路 13-1 号(春木川南)】



【区画道路 12-2 号から旭丘幼稚園を望む】