

Togo Central

土地区画整理組合だより

東郷中央

No. 26



【造成工事後の 25 街区と東側歩道（和合・春木線）】

組合員の皆様、明けましておめでとうございます。

新しい年を迎え、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当組合も設立総会（2014. 12. 13）から今年 10 年目を向かえました。事業の進捗としましては、昨年 12 月末の段階で地区全域の宅地造成を終え、造成後の街区・画地の出来形確認測量まで終了しています。今後は、この出来形確認測量の成果を踏まえて、換地計画、換地処分、公共施設管理引継ぎの業務を中心に事業を推進してまいります。

なお、工事につきましては、道路等公共施設の管理を行政へ引継ぐ際に求められる修繕、区画線工、植栽などが残されていますので、随時施工してまいります。

換地計画に関しては、施行地区内の「新町名」について、昨年 9 月の町議会で「桜の丘一丁目」「桜の丘二丁目」「桜の丘三丁目」に決定されました。この決定に従い、換地計画で換地の町名地番を定めます。換地処分、区画整理登記に向けては、権利変換上の課題をすべて整理し、法務局、町、県等との詳細な打合せ協議が必要で、現時点で換地処分の時期等の詳細をお伝えすることはできませんが、早期実現に向けて全力で進める所存ですので、引き続き当組合事業にご理解とご協力くださるようお願い致します。

理事長 近藤 教文

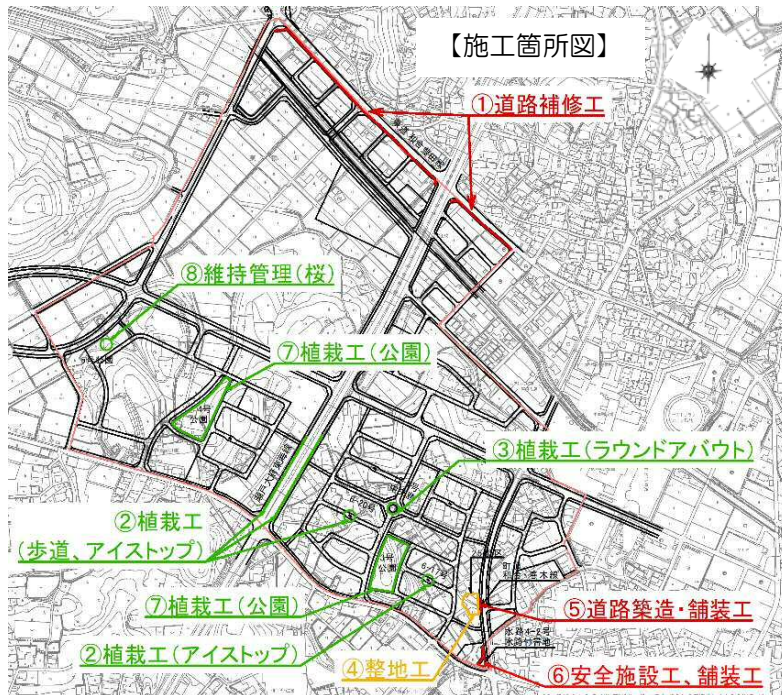


令和5年度工事の状況

令和5年度造成等工事

施工業者：鹿島道路株式会社

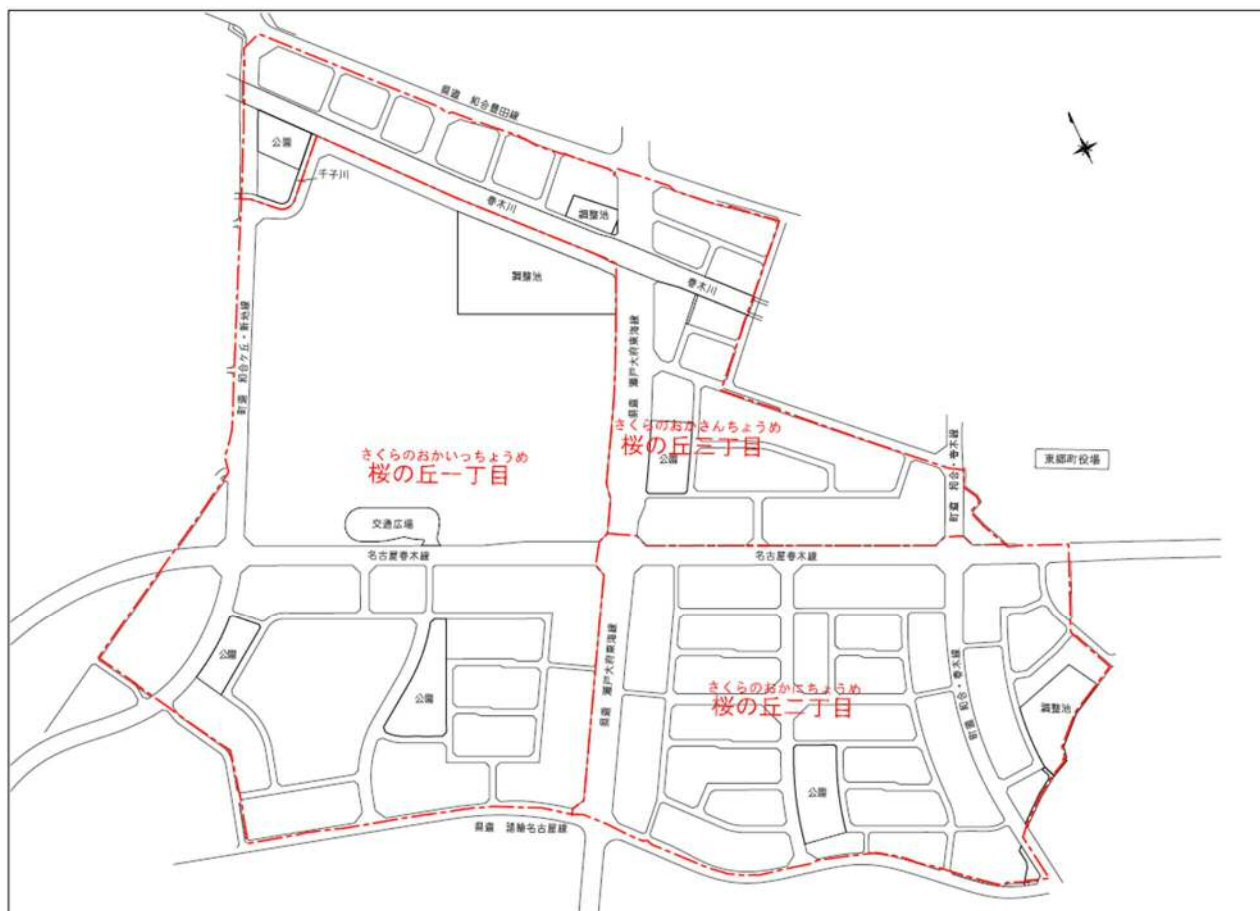
施工工期：令和5年6月27日から令和6年2月22日まで



字の区域界の変更・新町名について

令和5年9月の東郷町議会において、字の区域界の変更、新町名について、次図のとおり決定されました。

個々の換地の所在（町名地番）につきましては、従前の土地から換地への権利変換する際に整理すべき事項と併せて法務局との協議を進め、換地計画で定めます。



仮換地の使用収益開始について通知完了



令和5年11月22日付け「仮換地の使用収益開始について（通知）」により、施行地区内すべての仮換地について使用収益の開始通知を終えました。先回の組合だよりで、当時の工事状況から一部で使用収益開始できない可能性について触れましたが、遅れることなく使用収益開始を通知するに至りました。

使用収益開始後の仮換地の草刈り、境界杭等の維持などは仮換地所有者の方々に行っていただくこととなりますので、よろしくお願いします。



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、現在も「仮換地」としてご使用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」

清算金とは？

換地の原則は、従前の宅地の権利価額と換地の権利価額を同じにすることですが、従前の宅地の権利価額（指数）をもとに換地計算によって求められた「権利地積」と、実際に定めた「換地地積」とに差が生じる場合があります。このため、それぞれの換地間の不均衡を金銭の徴収と交付によって是正するのが「清算金」です。

つまり、権利地積より換地地積が大なる場合（過渡し）は「徴収」、その反対に小さい場合（不足渡し）は「交付」となります。

<清算金の算定について>

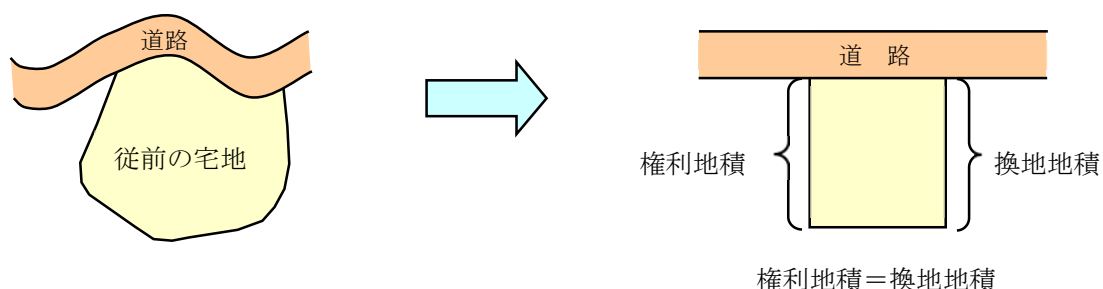
仮換地指定を行った換地設計では、権利価額は指数で示されていますので、清算金を算定するためには、指数一個当りの単価を定める必要があります。この指数1個当り単価は、評価員への諮問答申を経て第28回総代会にて決定しました。

- 清算金は、従前の宅地と換地のそれぞれの状況によって異なりますが、次に基本的な例を簡単に図示します。

（ 整 理 前 ）

（ 整 理 後 ）

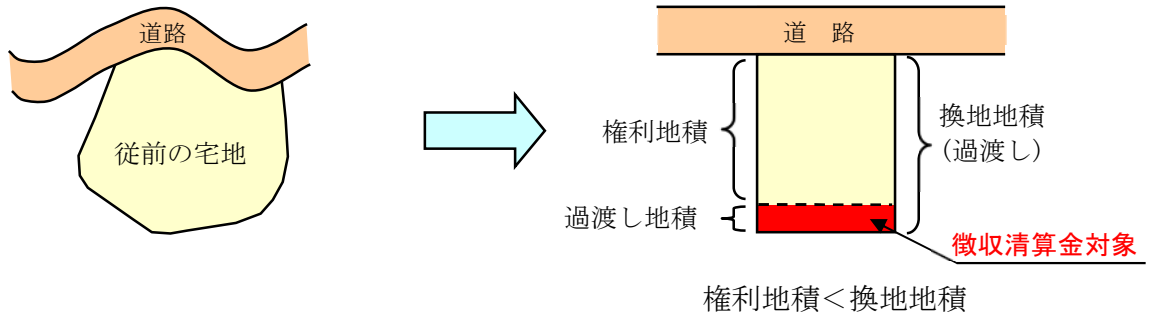
① 清算金がない場合



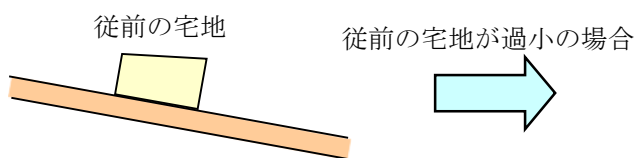
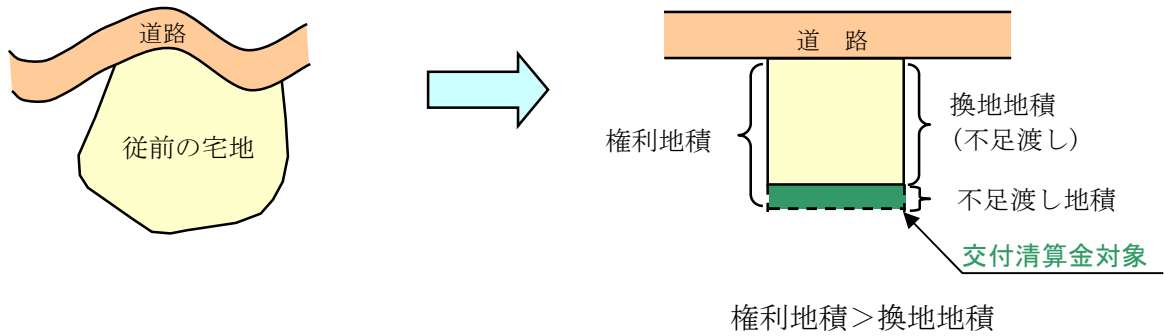
(整 理 前)

(整 理 後)

② 清算金を徴収する場合

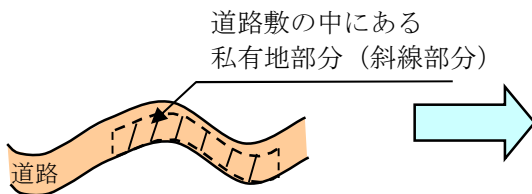


③ 清算金を交付する場合



従前の宅地が過小の場合

宅地の所有者の申し出、または同意により換地を定めなかったもの
 ※水資源公団、愛知用水土地改良区所有の愛知用水路用地を含む。
 (土地区画整理法第90条)
交付清算金対象



道路敷の中にあり、公共の用に供している私有地部分で換地を定めなかったもの
 (土地区画整理法第95条第6項)
交付清算金対象

第28回総代会について

令和5年11月11日開催の第28回総代会に、換地計画を進めるため4議案を上程し、原案のとおり可決しました。

《議案》

- 第1号議案 評定指数1個当りの単価について
- 第2号議案 権利価額の割合について
- 第3号議案 独立行政法人水資源機構及び愛知用水土地改良区が所有する土地の評定価額について
- 第4号議案 特別清算について

- ・第1号議案では、従前の宅地と換地の評定価額を決定するため、評定指数1個当り単価を「86円/個」として決定しました。
注) この指数1個当り単価を基に「従前の土地の権利価額」と確定測量後の「換地の権利価額」を算出し、その差が清算金になります。
- ・第2号議案では、所有権と借地権、所有権と定期借地権の権利の配分割合を決定しました。
 - ・所有権と借地権の権利価額の割合 50% : 50%
 - ・所有権と定期借地権の権利価額の割合 65% : 35%
- ・第3号議案では、従前の愛知用水路用地について評定価額を決定しました。
- ・第4号議案では、土地区画整理法第95条第1項（特別の宅地）に該当する町庁舎用地、墓地、ガスガバナ用地、幼稚園用地の清算金額については、同法第95条第5項に基づき特別の定めをすることを決定しました。

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	分合筆	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	分 筆	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
	合 筆	1件（2筆→1筆） 14,300円	合筆1筆増ごとに2,200円	
	分合筆	1件（2筆2分割） 31,900円	分筆1筆増ごとに3,300円 合筆1筆増ごとに2,200円	従前地分筆計算費用を含む
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。



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。



【4号公園用地（環境街区東側）】



【3号公園用地（ラウンドアバウト南）】