

くみあいニュース

第24号

◆ ご挨拶

だいぶ秋らしい季節になってきましたが、組合員の皆様はいかがお過ごしでしょうか。早いもので今年度も半年が過ぎました。7月には今年度の土木工事も完了し10月1日には最後の使用収益開始を行い、事業区域内全ての宅地が使用できる状態になりました。

駅前を東西に走る市道四郷西山線の北側エリアにつきましても、マンション建築工事が始まり、眼科なども新たに開業して徐々に街づくりが進んできています。

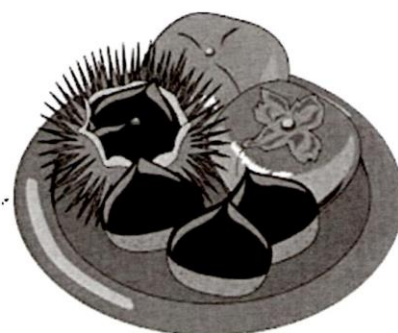
組合事業につきましては来年夏の換地処分に向けて必要な事業計画の変更や換地計画の協議などを引き続き進めていきます。また、換地処分後に行う区画整理登記、清算金徴収、交付業務などにつきましても円滑に進めることができるように合わせて準備をしていきます。

まだまだ新型コロナウイルス感染症が完全には収束せず我慢の生活が続いておりますが、役員一同、一層気を引き締めて事業を推進していきますので、引き続きご協力の程よろしくお願いいたします。

理事長 梅村 利幸

今後の予定

- 10月12日 第132回 三役会
- 10月19日 第88回 役員会
- 11月 中間監査 三役会 役員会
- 12月 三役会 役員会



◆ 第20回総代会が開催されました

令和3年7月10日に第20回総代会が開催されました。

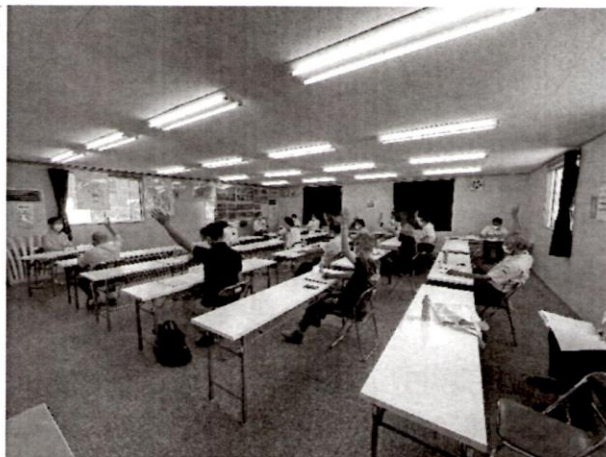
今回も役員、市、業務代行者の出席は最小限に抑え、感染対策を十分とった開催となりました。

議決事項は以下のとおりです。

第1号議案

令和2年度事業報告、財産目録及び収支決算について

令和2年度末において事業費ベースで91%の進捗率となりました。事業は着実に進んでいます。



今回も新型コロナウイルス感染症の影響で縮小開催となりました。

◆ 使用収益開始について

北工区の残りの街区につきましても10月1日で使用収益が開始されました。

これで区内全ての宅地について使える状態になりましたが、建物の建築等を行う場合は換地処分を行うまでは土地区画整理法第76条の申請が必要となりますので、所定の申請書を提出して下さい。

(詳細は末尾のページに記載してあります。)

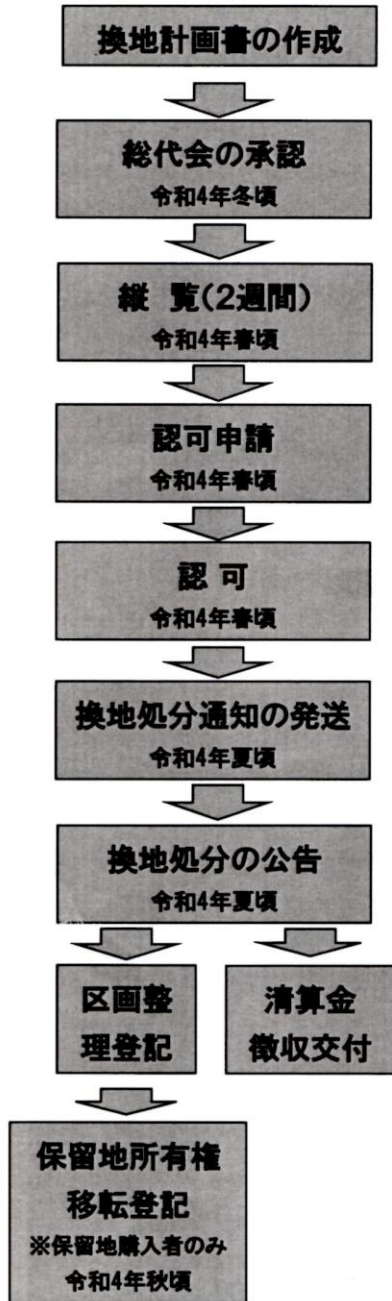


◆ 換地関連業務の進め方について

今後予定している換地関連業務の手続きについてご説明します。

換地処分とは、従前の土地を区画整理の事業計画に基づく土地利用に合わせた換地に移行させる法的手続きのことをいいます。具体的には、平成28年12月の仮換地指定通知（※1）で、従前の土地を仮換地として指定させて頂いておりますが、土木工事完了後、新町名、地番、地目、確定面積にて仮換地を換地にするための手続きになります。

※1 平成28年12月以降に変更指定させて頂いた土地もあります。



換地計画書には、将来の土地における、町名・地番・地目・地積のほか、施工誤差等、事業によって生じた不均衡について調整を図るための清算金額を記載します。

現在、換地計画書については素案を作成し、愛知県都市整備協会で検収を行っています。

換地計画書は総代会の承認を得た後、法律に基づいて利害関係者を対象に2週間の縦覧を行います。その後豊田市に本申請を行い、認可を受けます。

換地計画の認可が得られましたら、その内容を組合員の他、抵当権者等の関係権利者に通知します。これを換地処分と言います。換地処分では、換地処分通知書の他、新しい地番・面積を示した「換地明細書」「換地図」、清算金を示した「清算金明細書」などを、皆様に配達証明郵便で発送します。

換地処分通知書が皆様に届いたことを確認できましたら、豊田市に換地処分を行った旨の届出を行い、市長が換地処分がなされた旨の公告を行います。

換地処分の公告の翌日に、換地処分の効力が発生し、土地の新しい地番・面積、清算金等が確定しますので、区画整理登記・清算金の事務手続きを進めていきます。

区画整理登記とは、土地及び建物の登記簿等について、換地処分の内容に変更することを言います。これは、組合が一括で申請を行い、法務局が作業を行います。この作業の期間は登記事務が閉鎖されますので、ご注意ください。

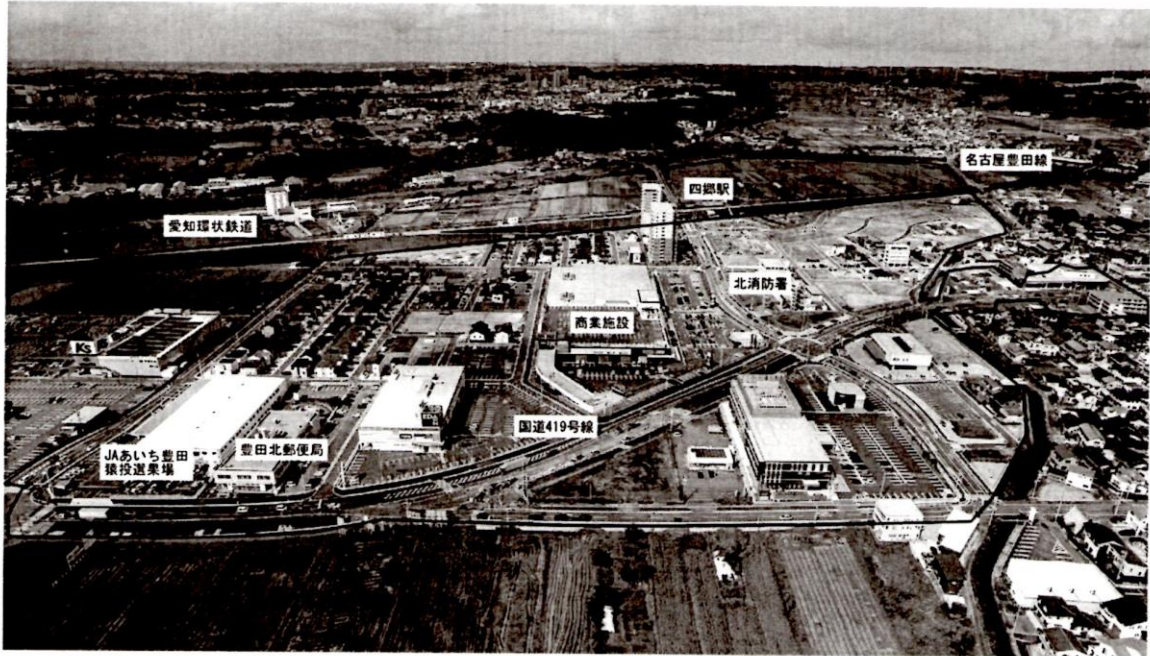
清算金の事務手続きは、清算金明細に基づき、権利者毎に確認しながら徴収及び交付手続きを進めていきます。

保留地を購入した方は、組合の区画整理登記完了後に保留地の所有権移転登記を行う必要があります。登記に係る費用は購入者の負担になります。

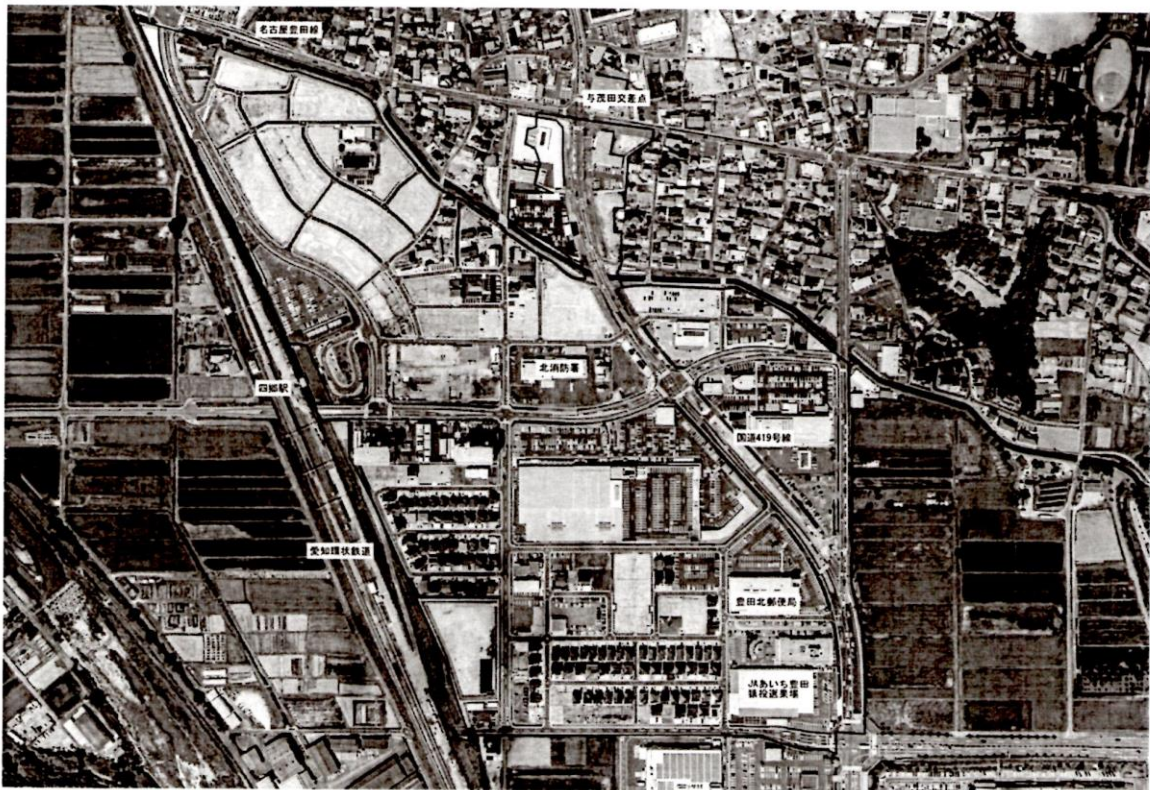
以上が換地に関する今後の手続きになります。順調に進めることが出来れば、このようなスケジュールになりますが、不測の事態が発生した場合は、遅延することもありますのでご理解のほどお願い致します。

◆ 最新の地区空撮写真

地域の北側も使用収益が開始されたエリアでは建築工事が始まっています。10月1日には残りの街区についても使用収益が開始され、今後益々建築工事が進んでいくと思われます。



東側から地区全体を望む 令和3年9月撮影



真上から地区全体を望む 令和3年8月撮影

◆ 組合事業地内の工事状況等

①四郷駅前マンション（3期）



駅前の3棟目のマンション建築工事も来年秋の入居を目指して着々と進んでいます。



②斎藤病院



R3.09撮影

病院敷地内にある薬局も新しくなりました。

③眼科



R3.09撮影

事業地内北側には眼科が9月14日に開院しました。

④国道419号



愛知県による国道の4車線化工事も着々と進んでいます。

⑤ふれあい広場



ふれあい広場は引き続き1号公園の工事が始まるまで利用できます。

◆ 街づくり区画整理協会の功労賞を受賞します

当組合の元監事の今井美好氏、現理事の渡邊昌道氏、那須弘三氏が、街づくり区画整理協会の令和3年度功労賞を受賞することになりました。今年は新型コロナウイルス感染症の影響で表彰式は残念ながら中止となりましたが、これまでの事業への貢献が評価されての受賞となり、大変光栄なことであります。

来年度はコロナも収束して表彰式が開催できることを願うばかりです。



◆ 建築行為等の制限について

換地処分を行うより以前に、土地の形質の変更もしくは、建築物その他工作物の新築、改装、増築を行い、または移動の容易でない物件の設置、もしくはたい積（5トン以上）を行おうとする場合は、豊田市長の許可を必要としますので、事前に組合事務所へご相談の上、「土地区画整理事業施行地区内建築行為等認可申請書」（土地区画整理法第76条第1項の申請）を提出して下さい。

◆ 地権者の皆様へのお願い

下記に該当するような宅地および建物等に関する権利に異動を生じたときは、組合事務局までお知らせください。

- 地区内土地および建物の権利の異動が生じた場合（例：相続の発生、土地・建物の売買を行った場合など）
- 住所移転や連絡先などに変更が生じた場合（例：引越しなどで転居された場合など）

令和 3年10月 1日 第24号

発行：豊田四郷駅周辺土地区画整理組合

事務所：住所 〒470-0373 豊田市四郷町六反田82番地

電話 0565-45-6251 FAX 0565-45-6252

発行責任者：理事長 梅村 利幸 編集責任者：滝野 真道（事務局長）