



岡崎駅南組合だより

第47号

岡崎駅南土地区画整理組合

令和7年4月発行

＝ 主な内容 ＝

報告事項 総代会開催結果
お知らせ 収入支出予算の繰越しについて
令和7年度収入支出予算について
事業計画変更の概要
仮換地の使用収益開始後の留意事項
建築行為等の施工における留意事項

＝ 草刈り等について（お願い） ＝

本組合の施行地区全域で使用収益が開始されています。境界杭の保全及び草刈り等について自己管理いただきますようお願いいたします。

◇ごあいさつ◇

陽春の候、組合員の皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃は、岡崎駅南土地区画整理事業にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、令和7年3月4日より2週間に渡り換地計画縦覧を行い、縦覧期間中に個人説明会を開催したところ、多数の方にご出席いただくことができました。今後は換地処分に向けて順次手続きを進めてまいります。

また、地区内におきましては、1～3号公園施設工事や雨水排水路等の補修工事を施工し、工事完了後には岡崎市への管理移管を進め、終盤に向け事業推進していきますのでよろしくお願いいたします。

計画的な推進、健全な組合運営に役員一同努力してまいりますので、組合員の皆様方におかれましても、ご理解・ご協力いただきますようお願い申し上げます。

理事長 高木 廣行

報告！

◇総代会開催結果◇

令和7年2月15日（土）午前10時00分から、岡崎学区市民ホームにおいて、令和6年度第2回総代会が開催され以下の議案が可決されました。

第1号議案 換地計画について

第2号議案 換地計画の軽微な修正又は変更の取扱いについて

第3号議案 定款の変更について（総代の定数を40人としました）

令和7年3月22日（土）午前10時00分から、岡崎学区市民ホームにおいて、令和6年度第3回総代会が開催され以下の議案が可決されました。

第1号議案 収入支出予算の繰越しについて

第2号議案 令和7年度収入支出予算について

第3号議案 清算金分割徴収の利率について（利率を年3%に決めました）

お知らせ

◇収入支出予算の繰越しについて◇

令和6年度に発注した工事費等について、年度内に事業が終わらないため翌年度に繰越して事業を進めます。

1. 繰越しをする収入

款	項	金額（円）	内 容
5 繰越金	1 前年度繰越金	32,500,000	
計		32,500,000	

2. 繰越しをする支出

款	項	金額（円）	内 容
1 工事費	3 緑地調整池築造費	8,000,000	
1 工事費	8 工事雑費	10,500,000	
3 調査設計費	2 工事調査設計費	14,000,000	
計		32,500,000	

◇令和7年度収入支出予算について◇

令和7年度収入支出予算および事業工程の概要は以下のとおりです。

- ・雨水排水路等の修繕工事及び公共施設管理移管
- ・公園施設工事（１～３号）
- ・換地処分
- ・区画整理登記、保留地登記
- ・本清算（清算金の徴収・交付）

令和7年度収入支出予算概要書

収入の部		支出の部	
款目	予算額（円）	款目	予算額（円）
1. 補助金	5,000,000	1. 工事費	240,000,000
2. 保留地処分金	41,000,000	2. 補償費	1,000
3. 雑収入	2,000	3. 調査設計費	103,002,000
4. 借入金	0	4. 会議費	200,000
5. 繰越金	1,242,930,452	5. 事務所費	43,300,000
6. 清算徴収金	266,567,548	6. 利子償還金	0
		7. 負担金	0
		8. 雑支出	1,600,000
		9. 予備費	49,753,403
		10. 償還費	0
		11. 清算交付金	362,643,592
7. 令和6年度繰越分	32,500,000	12. 令和6年度繰越分	32,500,000
合 計	1,588,000,000	合 計	833,000,000

令和7年度事業工程表

[illegible]

お知らせ

◇事業計画変更の概要◇

令和6年度第1回総代会で議決され、令和6年12月19日に認可された事業計画変更の概要は次のとおりです。

◇変更理由

- ・平面計画の変更
- ・土地の種目別施行前後対照表の変更
- ・減歩率の変更
- ・資金計画の変更

◇平面計画の変更

4-5 道路の一部を特 4-13 道路に変更します。

(変更前)



(変更後)



◇土地の種目別施行前後対照表の変更

上段：変更前

下段：変更後

種 目			施 行 前			施 行 後			備 考
			地 積 m ²	%	筆 数	地 積 m ²	%		
公 共 用 地	地方公共団体所有地	道 路	20,916.91 20,899.72	5.08		97,449.85 98,010.89	23.67 23.80		
		公 岡	—	—		12,463.25 12,465.82	3.03		
		水 路	7,899.72 7,644.18	1.92 1.86		7,317.00 7,388.59	1.78 1.79		
		堤 防	612.94	0.15		—	—		
		緑 地	—	—		13,790.00 13,951.79	3.35 3.39		
		計	29,429.57 29,156.84	7.15 7.08		131,020.10 131,817.09	31.83 32.01		
		合 計	29,429.57 29,156.84	7.15 7.08		131,020.10 131,817.09	31.83 32.01		
民 宅 地	民 有 地	田	281,790.21 276,307.24	68.44 67.44	582 682	—	—		
		畑	63,808.17 63,355.17	15.30 15.39	172 194	63,640.00	15.46		
		宅地	22,509.74 28,421.17	5.47 6.90	108 133	91,924.16	23.05		
		山林	338.00	0.08	3	—	—		
		原野	8.26	0.00	2	—	—		
		川用水路	254.71 509.31	0.06 0.12	9 11	182,141.90 370.94	44.24 0.09		6号該当地 2筆 9.91㎡
		公衆用道路	500.82	0.12	16	—	—		6号該当地14筆450.18㎡
		雑種地	4,427.52	1.08	47	20,506.25	4.98		6号該当地 1筆 6.61㎡
		鉄道用地	547.63	0.13	4	—	—		名鉄バス駅
		計	374,185.06 374,415.09	90.88 90.93	943 1092	179,441.35	43.58		
	同 有 地	普通財産	25.22	0.01	5	—	—		
		計	25.22	0.01	5	—	—		
	地方公共団体所有地	市有地	6,783.06	1.65	32	4,307.35	1.05		1号該当地 11筆 草地 1筆181.00㎡、ゴルフ場 10筆1,930.41㎡
		岡崎土地開発公社用地	4.13	—	1	—	—		
		計	6,787.19 6,783.06	1.65 1.65	33 32	4,307.35	1.05		
		合 計	380,997.47 381,223.37	92.54 92.59	981 1129	182,141.90 183,748.70	44.24 44.63		1号該当地 11筆 2,111.24㎡ 6号該当地 17筆 466.70㎡
		保 留 地	—	—		98,538.00 96,182.90	23.93 23.36		集合保留地 90,420.70㎡
		測 量 増	1,272.96 1,368.48	0.31 0.33		—	—		
		総 計	411,700.00 411,748.69	100.00		411,700.00 411,748.69	100.00		

◇減歩率の変更

上段：変更前
下段：変更後

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含む宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共 減歩地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
380,997.17	382,179.15	280,679.90	182,148.78	101,491.25	200,030.37	26.56	52.34
381,223.37	382,494.62	279,931.60	183,748.70	102,563.02	198,745.92	26.81	51.96

◇資金計画書 収 入

区 分					全 額 (円)	摘 要
社会資本 整備総合 交付金	基幹 事業	道路	旧地域活力基盤 創造交付金	国費 (5.5/10)	781,000,000 775,000,000	対象路線 都市計画道路3・4・60福岡線 都市計画道路3・4・213若松線 都市計画道路3・4・201井内新井線
				県費 (2.25/10)	319,500,000 317,613,182	
				市町村費 (2.25/10)	319,500,000 317,613,182	
				計	1,420,000,000 1,410,226,364	
保 留 地 地 分 金				11,700,000,000 11,799,106,113	98,538 118,700 96,182.90 ㎡× 122,700 円/㎡	
市町村助成金		都市再生区画整理	国費 (1/2)	1,154,000,000 1,068,967,000		
			市町村費 (1/2)	1,154,000,000 1,068,967,000		
			計	2,308,000,000 2,137,934,000		
		単 独 助 成 金	1,072,000,000 1,050,646,496			
寄 付 金 そ の 他				100,000,000 92,087,027		
合 計				16,600,000,000 16,490,000,000		

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 整 備	道 路 費	都市計画道路	m	1,951.01	540,300,000	
			m	1,961.51	521,349,430	
		区画道路	m	9,188.26	997,500,000	
			m	9,031.07	989,909,713	
	水 道 費	特殊道路	m	371.80		
			m	547.42	40,400,000	
		幹線水路	m	3,939.00	1,194,200,000	
			m		1,172,305,984	
	公 園 施 設 費	支線水路	m	1,037.00		
			m		112,800,000	
		緑地・調整池	m ²	12,463.25		
			m ²	12,465.82	220,000,000	
	移 転 費	計	m ²	21,107.00	628,800,000	
			m ²	21,340.38	605,419,840	
法 第 2 条 第 2 項 事 項	移 転 費	建物移転費	戸		3,734,000,000	
		計		44	3,662,184,967	
	移 設 費	電柱移設費	式		1,920,127,977	
		計		1	1,920,127,977	
	方 上 下 道 道	入	式		45,000,000	
				1	41,831,358	
		水道	m		45,000,000	
			m		41,831,358	
	整 地 費	計			94,000,000	
				1	88,251,268	
		水道	m	14,600.00	572,300,000	
			m		548,584,608	
工 調 負 工 損 借 市	事 業 費	水道	m	14,200.00	744,000,000	
			m		707,921,523	
		計			1,410,300,000	
					1,344,757,399	
	地 事 費	費	m ²		6,900,000,000	
			m ²	411,700	6,741,535,241	
	調 査 設 計 費	費	式	1	252,372,023	
			式		264,168,816	
	負 担 金	費	式	1	1,059,700,000	
			式		983,209,110	
	工 事 費	金	式	1	34,000,000	
		計	式		23,792,400	
	損 失 補 償 費	費			15,355,500,000	
					14,981,607,268	
借 入 金 利 子 費	借 入 金 利 子 費	費	式	1	352,700,000	
			式		506,162,600	
	市 務 費	費	式	1	124,200,000	
			式		114,139,429	
合 計	合 計	費	式	1	767,600,000	
			式		888,090,703	
合 計	合 計	費			16,600,000,000	
					16,490,000,000	

お知らせ

◇仮換地の使用収益開始後の留意事項◇

・仮換地の管理について

仮換地の管理も組合から土地所有者へ移りますので、草刈りや土砂流出の防止など善良な管理をしてください。

出来形確認測量により設置した境界標（コンクリート杭等）は隣地との境界を示す大切なものです。万一、移動や破損等させた場合は自己負担で修復していただきますのでご注意ください。

・仮換地の分筆等について（手続きは有料となります）

従前地の分筆や清算金等の処理が伴うので、事前に組合へ相談してください。

・建築行為等の手続きについて

換地処分の公告の日までは法第76条による岡崎市長の許可が必要です。事前に組合へ相談してください。

・仮換地の課税について（岡崎市役所資産税課に問合せました）

一般的に、仮換地の使用収益が開始されると評価が見直され、固定資産税・都市計画税が上昇する見込みです。ただし、現時点では税額等が確定していないため、個別案件にお答えすることはできません。

お知らせ

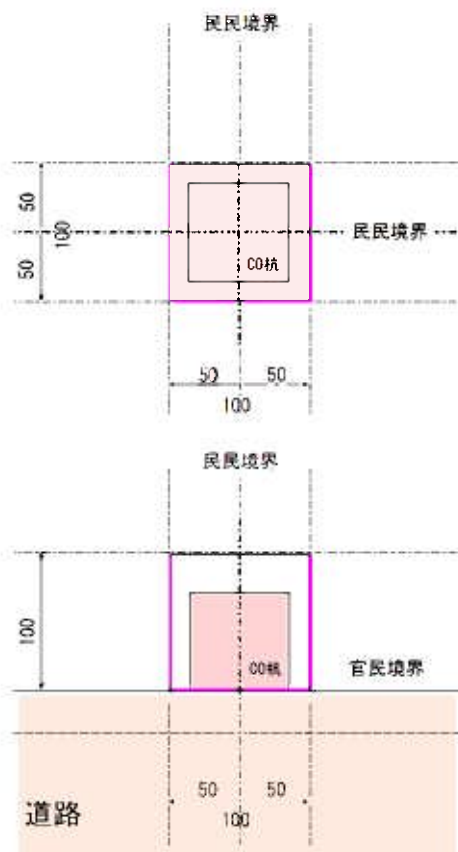
◇建築行為等の施工における留意事項◇

法76条の許可後の仮換地における建築行為等において、境界沿いに土留等の構造物を設置する場合は、コンクリート杭の設置及び保全のため、次に示す幅を控えてください。

官民境界 100mm以上

民民境界 50mm以上

□ の範囲内に構造物を設置しないよう控えてください。



◇告知板◇

・ 建築行為等の許可申請（土地区画整理法第76条申請）について

組合設立認可の公告があった日から換地処分公告までの間、次の行為をされる方は土地区画整理法第76条第1項に基づき、岡崎市長の許可を受けなければなりません。

- ① 事業施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- ③ その重量が5トンを超える移動の容易でない物件の設置若しくはたい積

もし許可を受けずに、上記を施行され土地区画整理事業の障害となったときは、移転、除却及び原状回復を命ぜられることがあります。その際の補償は一切いたしません。

・ 土地の権利の異動の届出について

本組法定款第84条の規定により、宅地及び建物等に関する権利に異動を生じたときは、当事者双方連署して組合にその旨を届け出てください。

- ① 土地等を売買・贈与・交換した場合など
- ② 土地等を相続した場合など
- ③ 土地を分合筆した場合など

届出に際しては、岡崎駅南土地区画整理組合事務所までお問合せください。

届出を怠りますと、重要な書類が登記名義人である組合員へ届かない場合があります。事故を未然に防ぐためにもご協力をお願いします。



事業に対するご意見、ご質問等ございましたら、お気軽にお問合せください。

<お問い合わせ先>

岡崎駅南土地区画整理組合事務所

〒444-0827岡崎市柱町字折戸10番地 （0564）77-5474

HP：<http://oka-ekiminami.com/>

組合事務所にはポストが設置されております。施錠してありますのでご意見箱としてご利用ください。また、毎週月曜日・水曜日・木曜日の午前中は役員が出勤しておりますのでお気軽にお立ち寄りください。お寄せいただきましたご意見等は、事業推進の参考とさせていただきます。