

まちづくりニュース

都市建設部市街地整備課

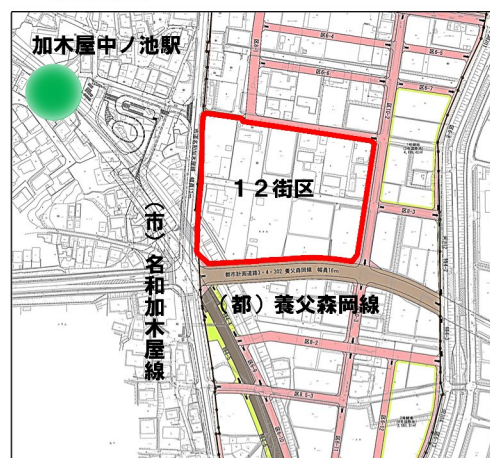
養父森岡線大規模街区における進出企業の決定について

令和5年（2023年）10月に、養父森岡線大街区に共同利用申出を行った権利者の皆様により発足した、加木屋中部地区共同利用推進協議会（以下「協議会」という。）では、生活利便施設を誘致するための企業の募集及び選定等を目的とした活動が行われています。

協議会では、令和6年（2024年）3月より進出企業の募集を開始し、事業提案書の書類審査やプレゼンテーション等を経て、10月6日に開催された協議会において優先交渉権者を決定し、12月13日に商業施設の立地に係る基本協定書を締結されました。

今後は、各権利者と進出企業との土地売買及び借地契約に向けて協議・調整等を行っていきます。

■位置図



○進出企業

株式会社バローホールディングス

○締結日

令和6年（2024年）12月13日

○進出街区及び敷地面積

東海加木屋中部土地地区画整理事業

第12街区 約15,500平方メートル

■イメージ図（株式会社バローホールディングス提供）



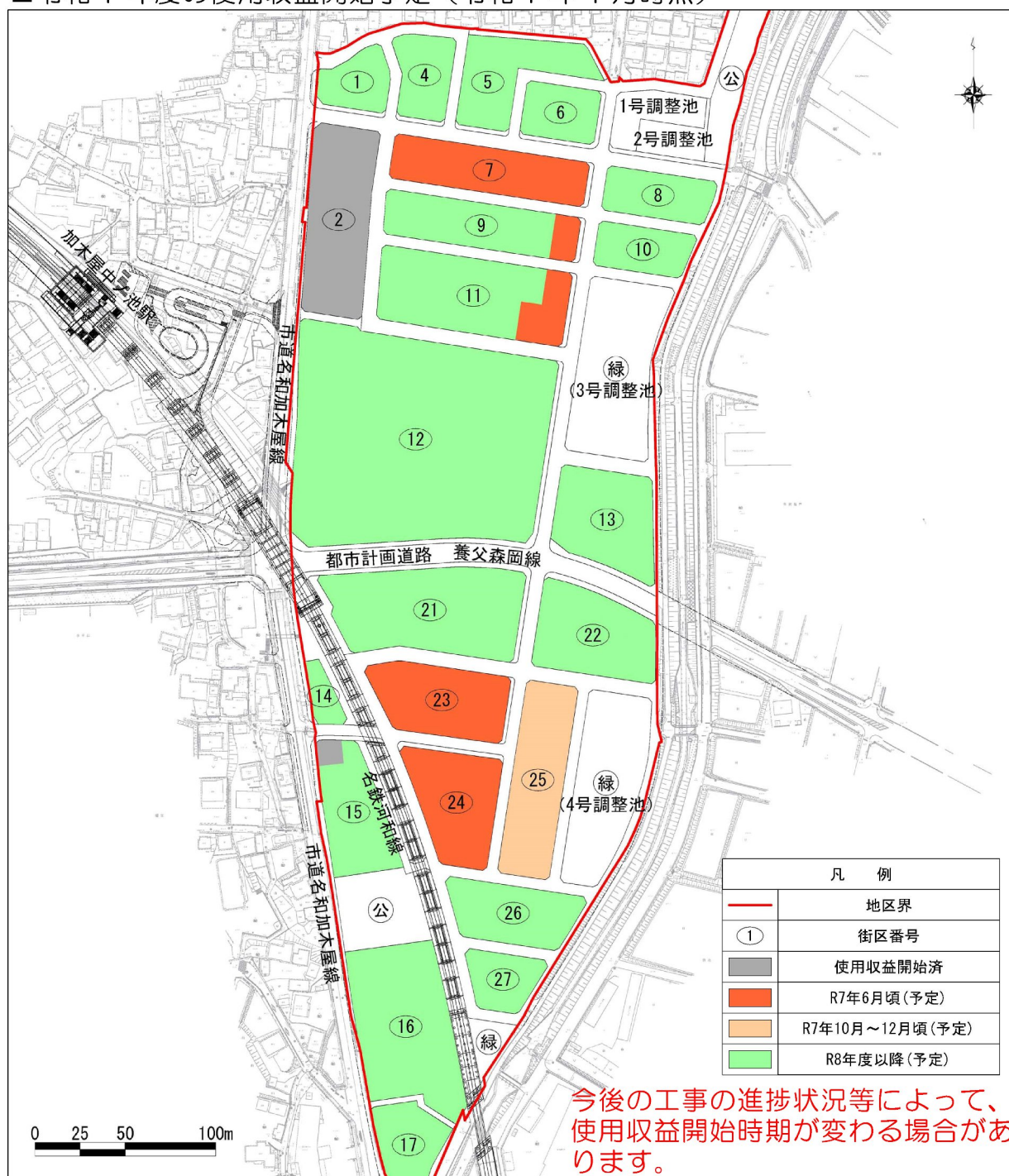
令和 7 年度の土地の使用収益開始について

東海加木屋中部地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）は、令和 5 年度（2023 年度）より、本格的に道路や排水路、宅地造成、調整池等の工事に着手し、宅地造成やインフラ等の工事が完了した宅地より、順次宅地の使用収益開始（土地の引き渡し）を行います。

各宅地の使用収益開始については、一部の街区において令和 6 年度に行いましたが、他の宅地については、令和 7 年度以降に順次行っていく予定です。

令和 7 年度に使用収益を開始する宅地は、下図のとおり予定しています。

■ 令和 7 年度の使用収益開始予定（令和 7 年 1 月時点）



土地の使用収益開始における注意事項等について

宅地の使用収益開始（土地の引き渡し）に合わせて、仮換地等について地権者の皆様に管理していただいたり、負担金の支払い等が発生しますので、ご注意ください。

土地の使用収益開始における注意事項等の詳細については、使用収益開始日に合わせて「使用収益開始の手引き」を配付する予定ですので、そちらをご覧ください。

また、ご不明な点等がありましたら、東海市市街地整備課へお問い合わせください。

1. 各宅地の使用収益開始の通知について

- ・仮換地の使用収益開始日の1週間程度前に、対象の地権者に対して、仮換地の使用収益開始日が記載された「**仮換地の使用収益開始について（通知）**」を送付します。

2. 仮換地の管理について

- ・**使用収益開始の通知を受けた仮換地**は、それ以降、**地権者ご自身で管理**していただくことになります。
- ・土地の境界には、境界標（コンクリート杭または金属プレート）が設置されます。前面道路等が未完成の状態で使用収益開始をされる場合は、工事完了後に境界標を設置しますので、それまでは木杭等を設置します。
- ・**境界標の管理・保全**に努めていただきますようお願いいたします。
- ・地区全体の工事完了に合わせて、境界標の位置を測量し、区画整理後の土地の面積が確定します。そのため、仮換地指定通知においてお知らせした**仮換地面積と異なる場合**があり、その場合は**清算金にて調整**します。

3. 供給処理施設等の使用と管理について

- ・仮換地には、ガス、上水道、下水道の供給処理施設が設置されます。仮換地の使用収益開始日以降、これら供給処理施設については、**地権者ご自身で管理**していただくこととなります。
- ・供給処理施設を使用する場合、宅地内の配管工事が必要になりますが、この**配管工事は、皆様方で各事業者宛てに手続きを行ってください**。なお、配管工事費及び使用に伴う諸費用等は、皆様の負担になります。また、引込管の口径を変更される場合においても、皆様の負担になります。
- ・新たに供給処理施設（ガス、上水道、下水道）を仮換地に引き込み工事を行う場合など、**前面道路を掘削される際は東海市市街地整備課との協議が必要**になります。

4. 電柱の建柱について

- ・東海市では、まちづくりの観点及び道路の機能確保のため、**電柱等は原則宅地内に設置**します。電柱、支柱、支線の位置については中部電力またはN T T西日本により計画され建柱されます。
- ・電柱等設置の対象となる土地の所有者の方へは、中部電力またはN T T西日本から別途連絡がありますので、ご協力よろしくお願いいたします。

土地の使用収益開始における注意事項等について（続き）

5. 土地の使用収益停止に係る損失補償費の支払いについて

- 従前の土地の使用収益停止に係る損失補償費をお支払いしている場合は、**仮換地の使用収益開始日をもってこの支払いを終了します**。各年度の損失補償費支払いについては、使用収益停止期間の日割りにて、毎年3月中旬頃に対象の地権者の皆様に通知いたします。

6. 下水道受益者負担金について

- 本事業において公共下水道が整備されることから、**仮換地の使用収益開始に合わせて、原則土地所有者の方に下水道の受益者負担金の支払いをお願いします**。

7. 仮換地に対する課税について

- 使用収益が開始された日から換地処分が行われるまでの間、仮換地に対応する従前地の土地所有者を仮換地先の土地所有者とみなし、**仮換地を評価の対象として固定資産税及び都市計画税が課税**されることになります。

8. 建築行為等の許可申請手続きについて

- 本事業の施行区域内では、換地処分の公告がある日までの期間、建物などを建築しようとする場合は、**土地区画整理法第76条の規定に基づく許可が必要**となります。詳細については、東海市のホームページをご覧ください（右のQRコードより東海市のホームページにアクセスできます）。



9. 各種証明書の発行について

- 金融機関から融資を受ける場合や、建物の表題登記を行う場合及び自家用車等の車庫証明申請を行う場合等には、**仮換地証明書**等が必要となる場合があります。
- 各証明書発行の申請を行う際には、東海市市街地整備課へお問い合わせください。なお、証明書の発行は申請後、時間を要する場合がありますので、**時間に余裕を持って申請してください**。

お願い

- 土地区画整理事業区域内に土地を所有されている方が、**売買、相続等で所有権が代わった場合や引越し等により住所が変更した場合**は、下記の問合せ先へご連絡いただきますようお願いいたします。また、土地区画整理事業に関する疑問やご質問などがございましたら、お気軽にご連絡ください。

問合せ先

東海市役所都市建設部市街地整備課（中心街整備事務所内）

【住 所】 〒477-0031 東海市大田町的場 1087 番地

（令和6年2月17日から新しい住所に変わりました。事務所の位置や電話・FAX番号、メールアドレスについてはこれまでと同じです。）

【E-mail】 shigaichi@city.tokai.lg.jp

【電話番号】 0562-33-7761 【FAX】 0562-33-7775