



古河市の宅地販売

(古河駅東部土地区画整理事業保留地のご案内)

保留地公開抽せん案内書

令和8年10月

古河市役所 都市建設部 区画整理課

《 目 次 》

1	はじめに	1
2	保留地売却の流れ	1
3	公開抽せん申込資格等	2
4	申込方法	2
5	申込に当たっての注意点	3
6	公開抽せんの実施	3
7	契約保証金の納付と保留地売買契約の締結	4
8	契約金額の納付	4
9	保留地の引渡し・使用収益	5
10	必要経費等	5
11	保留地に関する権利	6
12	特記事項	6

1 はじめに

古河駅東部土地区画整理事業保留地を公開抽せんにて販売いたします。

保留地の購入を希望する人は、この「保留地公開抽せん案内書」を十分に確認したうえで、参加申込をしてください。

なお、保留地の売却に当たっては、この「保留地公開抽せん案内書」のほか、土地区画整理法、古河都市計画事業古河駅東部土地区画整理事業施行に関する条例、古河駅東部土地区画整理事業保留地の処分に関する規則その他の関係法令等が適用されます。

2 保留地売却の流れ

1 物件の確認

- ・あらかじめ購入を希望する保留地の確認を行ってください。
- ・現地での個別説明は行いません。

2 公開抽せん参加申込

- ・2 ページ目の申込方法等をご確認の上、申込してください。

3 公開抽せんの実施

- ・市は、公開抽せんを実施し、当せん者及び補欠者を決定します。
- ・当せん者には「保留地売却決定通知書」により通知します。

4 契約保証金の納付と売買契約の締結

- ・市の指定する納付期限までに、契約保証金として、契約金額の100分の10以上の金額を納付していただきます。その後、保留地売買契約の締結となります。

5 契約金額の納付

- ・売買契約を締結した日から60日以内に、契約金額の全額（既納の契約保証金額分を差引いた額）を納付していただきます。

6 保留地引渡し・使用収益

- ・市が契約金額の完納を確認した後、「保留地引渡書」を交付いたします。引渡書の交付をもって保留地の引渡し（使用収益の開始）となります。
- ・保留地の引渡しが終わった後は、使用収益を開始することができます。
- ・税金（不動産取得税、固定資産税等）、公共料金（上下水道、電気、ガス等）は、購入者の負担となります。
- ・建物等を建築する際は、建築確認申請前に区画整理課に申請、届出が必要です。

3 公開抽せん申込資格等

(1) 申込資格

公開抽せんに参加することができるのは、次のいずれにも該当しない人です。

■ 契約行為のできない人

- (ア) 事理を弁識する能力を欠く成年被後見人、契約行為につき同意を得ていない被保佐人及び被補助人
- (イ) 未成年者（法定代理人、未成年後見人において未成年監督人の同意を得た人及び既婚者を除く。）

■ 古河市暴力団排除条例（平成23年条例第32号）第2条第1号～第4号の規定に該当する人

- (ア) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団
- (イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員
- (ウ) 茨城県暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等
- (エ) (ア)～(ウ)に該当する人と社会的に非難されるべき関係を有する人（暴力団関係者）

■ 市長が買受けの申込みを不適当と認める人

- (ア) 破産者で復権を得ない人等

(2) 申込条件

原則として、指定された期日までに確実に契約金額の全額を納付できる人

（保留地売買契約を締結した日から60日以内に契約金額の全額を納付できる人）

4 申込方法

(1) 申込受付

■ 受付期間 令和8年11月9日（月）から令和8年12月11日（金）まで（土日祝日を除く）

■ 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで

■ 受付場所 〒306-0198 古河市仁連2065番地 古河市役所 三和庁舎2階 区画整理課

※窓口での直接申込または郵送のみ受付します。（電話、ファックス、メール等は不可）

(2) 必要書類

■ 必要書類等（個人の場合） ※③～⑤は、申込日から3か月以内に発行されたものが必要です。

- ① 公開抽せん参加申込書
- ② 暴力団排除及び保留地買受申込に係る誓約書
- ③ 住民票の写し（本籍の記載があるもの）
- ④ 市町村税に滞納がないことを証明する書類
（例）証明願、納税証明書（該当税目すべての記載があるもの）、非課税証明書
- ⑤ 身分証明書（本籍地の市区町村が発行するもの）

※共同で申込みする場合、②～⑤の書類は、申込者全員分のものが必要です。

■ 必要書類等（法人の場合） ※③～④は、申込日から3か月以内に発行されたものが必要です。

- ① 公開抽せん参加申込書
- ② 暴力団排除及び保留地買受申込に係る誓約書
- ③ 登記事項証明書（全部事項証明書）
- ④ 市町村税に滞納がないことを証明する書類
（例）証明願、納税証明書（該当税目すべての記載があるもの）、非課税証明書

※②の書類は、役員全員分の氏名の記載が必要です。

※④の書類は、本店所在地及び古河市における課税分のものが必要です。

5 申込に当たっての注意点

【申込に当たっての諸注意】

公開抽せん参加申込みに当たっては、以下の事項にご注意ください。

- (1) 買受けを申込む前に、あらかじめ希望する保留地（現地）の確認をしてください。
現地確認の際は、周辺住民の迷惑とならないよう十分に配慮してください。
- (2) 売買契約の相手方は、公開抽せん参加申込書に記載された申込者となります。複数人の共有名義で申込む場合には、あらかじめ共有持分等を十分に協議しておいてください。
- (3) 保留地購入代金の借入（住宅ローン等）を検討されている場合は、事前に金融機関等と十分に協議したうえで申込みしてください。
- (4) 複数の区画に参加申込みが可能です。その場合、添付書類（4（2）必要書類等の①以外）は1部で構いません。
- (5) 当せん者及び補欠者は、当該権利を第三者に譲渡することはできません。
- (6) 期間中に参加申込みがない保留地については、公開抽せんを行いません。この場合、申込み期限の翌日（翌日が土曜日・日曜日・祝日の場合には翌開庁日）から先着順（随意契約）にて買受申込みを受付けます。
- (7) 申込書および添付書類は返却いたしません。

6 公開抽せんの実施

以下のとおり公開抽せんを実施（予定）します。

期日：令和9年1月7日（木）

123 街区：午前10時から 128 街区：午前10時30分から

場所：古河市役所 三和庁舎2階 打合せ室

【公開抽せん時必要書類等】

- (1) 身分証 ※参加者の本人確認ができるもの
- (2) 委任状 ※代理人が公開抽せんに参加する場合に必要です。

【公開抽せんの流れ】

- (1) 当日の受付順に予備抽せんを行います。
- (2) 予備抽せんの結果の順番により、本抽せんを行い、当せん者と補欠者を決定します。
- (3) 当せん者及び補欠者には、その旨を記載した書面を交付します。
- (4) 当せん者が買受けを取り下げた場合や、決定された買受者が売買契約を締結しなかった場合、または契約解除となった場合には、補欠者をもって当せん者とします。

【公開抽せんの中止等】

- (1) 災害その他特別な事情により公開抽せんを執行することが困難であると判断するときは、当該公開抽せんを中止し、延期、又は取り消すことがあります。
- (2) 前号の場合において、当該公開抽せんに参加した者が損失を受けても、市は補償の責めを負いません。

7 契約保証金の納付と保留地売買契約の締結

【契約保証金の納付】

- (1) 当せん者には「保留地売却決定通知書」により通知します。
- (2) 「保留地売却決定通知書」により決定した買受者は、保留地売買契約の締結期限（「保留地売却決定通知書」の通知を受けた日から15日以内）までに、市が指定する方法で契約保証金を納付してください。
- (3) 契約保証金は、契約金額の100分の10以上です。（1万円未満切上げ）
- (4) 契約保証金は、契約締結後に納付すべき契約金額に充当します。
- (5) 買受者が契約違反をしたとき、又は本契約を履行しないときは、市が契約を解除し、納付された契約保証金は市に帰属します。
- (6) 契約保証金には利子は付しません。

【納付方法】

■ 現金納付の場合

市が交付する納入通知書により、次のいずれかの窓口で直接納付してください。

- ① 古河市役所（総和庁舎、古河庁舎、三和庁舎）の会計窓口
- ② 市内の金融機関（銀行、信用金庫等）または市外の常陽銀行各支店

※ 郵便局での現金納付はできません。

■ 口座振込の場合

必ず申込者本人の名義で、下記の口座に金融機関又は郵便局から振込してください。

なお、ATMからの振込も可能です。

※ 振込には、金融機関等所定の手数料がかかります。手数料は、申込者の負担です。

振込口座	銀行	支店	種目	口座番号	口座名義人
	常陽	古河	普通	1610033	コガシカイケイカンリシャ 古河市会計管理者

【契約の締結】

- (1) 契約の締結は、「保留地売却決定通知書」に記載された期限（「保留地売却決定通知書」の通知を受けた日から15日以内）までに市の指定する場所で行ってください。
- (2) 契約締結期限までに契約を締結しないときは、保留地売却決定を取消します。
- (3) 保留地売買契約締結の際には、以下のものがが必要です。

■ 必要書類等

- (ア) 契約保証金領収書
- (イ) 収入印紙（契約金額に応じた額面分）
- (ウ) 印鑑（実印）及び印鑑登録証明書

8 契約金額の納付

【契約金額の納付】

- (1) 契約締結の日から60日以内に、契約金額の全額（既納の契約保証金額分を差引いた額）を納付してください。
- (2) 契約締結後、期限までに契約金額が納付されない場合は、保留地売買契約を解除します。この場合において、既に納付された契約保証金は返還いたしません。

9 保留地の引渡し・使用収益

【保留地の引渡し】

契約金額が完納されたことを確認した後、「保留地引渡書」を契約者に交付します。引渡日は、保留地引渡書に記載された引渡日となります。なお、保留地は、現状有姿での引渡しとなります。引渡し後は、保留地の使用収益を開始することができます。

10 必要経費等

(1) 税金

【登録免許税（国の税金）】

登録免許税は、土地、建物等の登記を行う際に、国に対して納める税金です。

一般の土地を取得した場合は、所有権移転登記を行う際に負担することとなりますが、保留地については、換地処分が行われるまでは土地の登記が存在しません。

保留地の所有権移転登記は、換地処分を行った後に市が行います。保留地の所有権移転登記に係る登録免許税は、所有権移転登記を行う際に保留地の購入者に負担していただきます。

お問合せ	水戸地方法務局下妻支局 〒304-0067 下妻市下妻乙 1300 番地 1 （電話 0296-43-3935）
------	---

【不動産取得税（県の税金）】

不動産取得税は、土地、建物を取得した際に、県に対して納める税金です。

保留地を購入した場合は、契約者を所有者として不動産取得税が課税されます。

お問合せ	茨城県筑西県税事務所 〒308-8510 筑西市二木成 615 番地 （電話 0296-24-9183）
------	---

【固定資産税・都市計画税（市の税金）】

固定資産税は、毎年 1 月 1 日現在の土地家屋等の所有者が、市に対して納める税金です。保留地については、購入した年の翌年から、購入者を所有者として課税されます。

また、保留地は、市街化区域内に所在するため、固定資産税と併せて都市計画税が課税されます。（納税通知書は、毎年 4 月に送付されます。）

お問合せ	古河市役所 資産税課 〒306-8601 古河市長谷町 38 番 18 号 （電話 0280-22-5111）
------	--

(2) 上下水道に関する料金

【使用料金等】

保留地の上水道施設は、隣接道路に埋設された給水管から分水し、保留地内に止水栓の設置が完了しています。ただし、止水栓から保留地内の建物等への給水に係る工事費用は、すべて個人負担となります。（止水栓の設置位置を変更する場合も、個人負担です。）

保留地の公共下水道施設は、隣接道路に埋設された公共下水道管から引込管を分岐し、保留地内に公共汚水ますの設置が完了しています。ただし、汚水ますから保留地内の建物等への接続に係る工事費用等は、すべて個人負担です。（汚水ますの設置位置を変更する場合も、個人負担です。）

また、水道ならびに公共下水道使用料金についても、使用者の負担です。

【公共下水道受益者負担金】

今回売却する保留地は、公共下水道の排水区域内に所在するため、公共下水道受益者負担金が賦課されます。（保留地購入後に納付していただくこととなります。）

お問合せ	上水道のお問合せ ⇒ 古河市役所 水道課
	〒306-0125 古河市仁連1294番地1（電話 0280-76-3780）
	下水道のお問合せ ⇒ 古河市役所 下水道整備課
	〒306-0198 古河市仁連2065番地（電話 0280-76-1511）

11 保留地に関する権利

（1）所有権の移転について

保留地の所有権移転は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第107条第2項に定める換地処分に伴う登記（表示に関する登記）の完了の後、市が所有権移転登記（権利に関する登記）を行います。

所有権移転登記のために必要となる登録免許税等は、契約者（登記名義人）の負担です。

所有権移転の時期については、次のとおりです。

- ① 換地処分の公告の日以前に保留地売買契約を締結しているとき
 - ア) 既に契約金額が完納されている場合 → 換地処分の公告の日の翌日
 - イ) 契約金額が完納されていない場合 → 完納された日
- ② 換地処分の公告の日以後に保留地売買契約を締結したとき → 契約金額の完納日

（2）権利の譲渡（又は設定）について

契約者は、換地処分の公告の日以前に、購入した保留地に関する権利の異動を行うときには、市長に届出する必要があります。

詳しい内容については、区画整理課にお問合せください。

【権利譲渡（又は設定）の届出が必要な場合（主なもの）】

- 契約者が死亡したとき（保留地を相続するとき）
- 保留地を第三者に譲渡しようとするとき（贈与、売買、交換等）
- 地上権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借その他権利等の設定 など

【権利の譲渡（又は設定）に関する注意事項（重要）】

保留地の購入後、保留地に係る権利の譲渡（又は設定）を行う場合、抽せん参加申込時に提出された「暴力団排除及び保留地買受申込に係る誓約書」の誓約事項を徹底するため、当該誓約書の記載に該当する暴力団等を相手方とした権利の譲渡（又は設定）は認められませんので、あらかじめご了承ください。

12 特記事項

（1）法令等に基づく制限等

土地区画整理事業の施行されている区域は、すべて市街化区域です。

施行区域内は、用途地域の指定がされているため、保留地を含む区域内の土地利用、建築行為等については、土地区画整理法、都市計画法、建築基準法その他の関係法令等のほか、茨城県や古河市の条例等の適用を受けることとなります。

用途地域については、別紙「保留地売却物件調書」でご確認ください。

お問合せ	古河市役所 都市計画課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【土地区画整理法第 76 条第 1 項に基づく許可及び地区計画の届出】

土地区画整理事業の施行区域内で、建築物等の新築、改築又は増築等を行う場合は、建築確認申請の前に土地区画整理法第 76 条第 1 項の規定による許可を受ける必要があります。

また、土地区画整理事業施行区域の一部では、都市計画法に基づく地区計画を定めています。

地区計画は、地区の特徴を活かした街並みや環境づくりのために定めたまちづくりのルールで、用途地域や土地利用の方針に応じて、各種の制限を設けています。

保留地の購入後に住宅等の新築等を行う場合（塀、垣根などを設置する場合を含みます。）は、建築確認申請前に申請及び届出が必要です。

お問合せ	古河市役所 区画整理課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

(2) その他の事項

【保留地について】

保留地は、土地区画整理事業の施行に伴う土地の減歩（地権者からの土地の提供）により新たに生み出された土地です。保留地は、換地処分（土地区画整理事業の終了）まで、地積、境界等が確定されていないため、出来形測量を実施した後に、地積、境界等が変わる場合があります。

【地積変更に伴う精算金の徴収又は交付について】

換地処分時に出来形測量を実施した結果、保留地の地積に増減が生じた場合、増減した地積に応じて、契約書に記載された単価を使用して精算します。

地積が増加した場合は、契約金額の増加分として契約者から精算金を徴収し、地積が減少した場合は、契約金額の減少分として市が契約者に対して精算金を交付します。なお、精算金には、利子は付されません。（一定の地積を超えない増減の場合は、精算金が生じないこともあります。）

【保留地の管理について】

■ 境界杭・プレート等について

隣接地との境界には、境界杭・プレート等が打設されています。土地の境界等を適切に管理するために必要なものです。無断での引抜き、撤去等は絶対に行わないでください。

境界杭・プレート等を破損した場合には、一度、区画整理課にご連絡の上、隣接する土地所有者の立会いの下、必ず復元してください。なお、境界立会い、復元等のために必要な費用は、当事者の負担です。

■ 土地の適正管理について

土地の管理については、古河市あき地等の環境保全に関する条例（平成 17 年条例第 113 号）やその他の関係法令等に基づき、除草や不法投棄の防止措置等の実施が義務付けられています。

■ 区画割りについて

区画割りに伴う測量や新たな境界標の設置は、市の指定業者と契約のうえ施工いただき、成果の一部又は全部を古河市に提出いただきます。提出いただく成果は、精度管理表、写真（近景、遠景）、測設図、観測手簿、座標計算書、そのほか必要に応じて成果を提出いただきます。

なお、区画割りに係る一切の費用は、買受人の負担となります。

【事業計画等について】

土地区画整理事業の事業計画については、土地区画整理事業の進捗状況に応じて、内容が変更される可能性があります。事業計画や土地利用計画等が見直された場合、街区、画地、区画道路等の位置や形状が変更される可能性があります。

（原則として、使用収益が開始された区域の変更はありません。）

【土地区画整理事業による宅地造成等について】

土地区画整理事業の施行区域内の一部の土地は、事業の施行以前から、建設残土による埋立て等が行われている箇所があるため、地中に碎石やコンクリート殻等が埋立てされている可能性があります。保留地を造成する際は、造成する前の地盤高から埋立てされる以前の自然の地盤高までを掘削し、不良土等の分別処理を行っています。また、埋戻し（造成）のための盛土材は、分別処理を行った土砂等を使用しておりますが、若干の碎石等が混入している場合があります。

■ サウンディング調査（地盤調査）について

保留地周辺の土地については、地盤調査を行っています。購入を検討されている保留地周辺の調査結果を確認したい場合は、区画整理課にお問合せください。

お問合せ	古河市役所 区画整理課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【保留地に関する証明書等について】

土地区画整理事業施行区域内において、建築行為、農地転用、金融機関等からの融資その他の手続きを行おうとする場合、保留地証明書、底地証明書等が必要となる場合があります。

土地区画整理事業に関する各種証明書が必要な場合は、区画整理課にお問合せください。

お問合せ	古河市役所 区画整理課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【建築物の基礎構造等について】

建築物の基礎構造は、建築物の主体構造、形態及び地盤の状況に応じて定められており、地盤に対する措置が適用されることがあります。当該措置に関する費用は、購入者の負担です。

また、建築物の基礎構造は、建築業者等の建築士が地盤調査を実施し、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち、建築物の構造に適合するものを定めるとされています。

（建築基準法施行令第38条、第93条）

建築業者等との建築請負契約の締結の際は、建築業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査を依頼のうえ、建築物の基礎構造及び必要な費用を確認してください。

お問合せ	古河市役所 建築指導課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【建設発生土等の処理について】

住宅の建築等の工事に伴い発生する建設発生土や汚泥等の処理は、すべて購入者の負担です。

【上下水道施設について】

■ 上下水道の使用について

上水道及び下水道については、保留地の隣接道路に本管が整備済みです。

上水道の止水栓（給水装置）及び下水道の公共汚水ますは、保留地内に設置済み（未設置箇所については、市が設置します。）です。ただし、住宅の新築等に伴い、接続、配管等の工事を行う場合、設置位置を現位置から別の位置に変更する場合、止水栓又は公共汚水ますの高さを調整する場合等は、すべて購入者の負担です。

なお、公共汚水ますの二重蓋は認められていないので、既設の蓋を利用してください。

（上下水道の使用に当たっては、適切な管理にご協力ください。）

■ 宅地内の雨水処理について

屋根等から流出する雨水は、宅地内で処理してください。

（雨水放流のための宅内から側溝等への接続はできません。）。

お問合せ	上水道のお問合せ ⇒ 古河市役所 水道課 〒306-0125 古河市仁連 1294 番地 1 （電話 0280-76-3780） 下水道のお問合せ ⇒ 古河市役所 下水道課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	---

【歩道の切下げについて】

一部の保留地では、既に歩道の切下げが施工されています。

保留地の購入後、住宅の新築等に伴い、切下げ位置、形状等の変更や新たな切下げを施工する必要がある場合は、道路管理者への申請が必要です。

切下げの新規施工又は変更等に係る費用等については、購入者の負担です。

お問合せ	古河市役所 用地管理課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【高圧送電線等に係る線下地について】

一部の保留地は、高圧送電線の線下地となっているため、換地処分に伴う登記（表示に関する登記）の完了後、東京電力パワーグリッド株式会社の地役権が設定されます。

線下地は、法令等の定めにより、土地の利用に制限を受ける場合があります。

お問合せ	東電用地株式会社 茨城支社 送変電用地グループ 〒310-0803 茨城県水戸市城南一丁目 1 番 6 号 （電話 029-355-7720）
------	--

【電柱等について】

■ 既設の電柱等について

一部の保留地内に設置済み又は設置予定である電柱、支線等は、個人による撤去、設置位置の変更等ができません。

電柱、支線等の設置に伴う土地の使用については、購入者と設置者（東京電力、NTT等）の間で、土地賃貸借契約等の協議が必要となります。また、これらの電柱等には、今後、防犯灯、ケーブルテレビ用の電線、電話線等が共架される場合があります。

敷地内への建柱、支線の共架等に関して、電柱等設置事業者からの相談や協議がされる場合がありますので、ご協力ください。

【擁壁の設置等について】

擁壁等の設置又は撤去等を行う場合は、法令等を遵守して対応していただくとともに、隣地に影響を及ぼすおそれがあるときは、隣地所有者等と十分に協議したうえ、購入者の責任で行ってください。

【日照等について】

法令等による審査に合格した建物等であっても、建築後に近隣で日照等に関して争いが起こる可能性があります。こうした争いが起こった際は、当事者間での解決に努めてください。

（市では、当事者間の紛争等に介入することはできません。）

【騒音、振動等について】

土地区画整理事業は、現在も施行中であるため、市による宅地造成工事や道路の整備改良工事等のほか、近隣で住宅新築等の工事が行われる可能性があります。これらの工事により、騒音、振動、ほこり、交通障害等が発生する可能性があります。また、幹線道路付近では、交通騒音、振動等が発生する場合があります。

【ごみの集積について】

ごみ集積所の利用は、自治会長や区長と相談のうえ、近隣や自治会で決められたルールに従ってください。また、ごみ集積所の清掃等の管理は、利用者の皆様で共同で行ってください。

なお、転居等をした際に一時的に発生する大量のごみは、購入者が直接焼却場に搬入するなどして処理してください。

お問合せ	古河市役所 環境課 〒306-0198 古河市仁連 2065 番地 （電話 0280-76-1511）
------	--

【住所について】

原則として、保留地の底地である土地の地番を暫定的に使用することとなります。

保留地が複数の底地にまたがっている場合には、底地上に敷地の出入り口があるか、底地上に建物があるか、などの事由を考慮したうえで住所地番を決定します。

なお、換地処分に伴う登記を行う際（土地区画整理事業の終了時）に、土地の地番が新たに付番されるため、その際に住所が変更となります。

（事業の進捗状況により、換地処分よりも以前に住所が変更される可能性があります。）

お問合せ	古河市役所 市民総合窓口課 〒306-0291 古河市下大野 2248 番地 （電話 0280-92-3111）
------	---

【公立小学校、中学校の通学区域について】

古河市では、公立小学校及び中学校の通学区が設定されており、住所によって通学する学校が指定されています。通学区や就学環境等については、教育総務課にお問合せください。

お問合せ	古河市教育委員会 教育総務課 〒306-8601 古河市長谷町 38 番 18 号 （電話 0280-22-5111）
------	--