

# 茶屋新田組合だより

発行  
名古屋茶屋新田  
土地区画整理組合

## 組合長あいさつ



名古屋茶屋新田土地区画整理組合  
組合長 坂野 正幸

仲秋の候、暑い日がまだ続きますが、組合員の皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

7月23日に第24回総代会を開催し、平成27年度の決算等について承認をいただきました。本号ではその報告をさせていただきます。下段にその概要を載せましたので、ご覧ください。

平成20年2月に当組合が発足し、イオンモールや東京インテリアも完成しました。現在では都市計画道路沿いには店舗も建ち並び、まちの賑わいが生まれています。組合事業の根幹となる保留地販売については、大型物件を中心にこれまで順調に処分を行い、今年秋には一般向けの保留地分譲を開始する予定です。

現在、南秋葉線、東茶屋線などの都市計画道路の早期開通を目指し整備を進めるとともに、東茶屋地区、大西地区の区画道路整備を進めるなど、事業推進に懸命に取り組んでおります。

しかし工事等の残事業量も多く、事業収束手続きも必要なことから、当初予定されていた平成29年度末までの10年間で事業を完了することは困難な状況にあります。

組合員の皆様方には引き続きご不便・ご負担をおかけして申し訳ありませんが、事業期間の延伸（平成34年度までの5年間）を柱とした事業計画変更にかかる地元説明会を9月に、総代会を11月に開催し、皆様方にお諮りして手続きを進めたいと考えております。よろしくお願いいたします。

## 第24回総代会を開催しました

7月23日（土）の午前10時から、組合事務所において第24回総代会を開催しました。

総代会で審議された事項は左記の2つです。  
第1号議案 平成27年度事業報告書、収支決算書及び財産目録について  
第2号議案 仮換地の変更及び保留地の設定・変更について  
いずれも原案どおり承認、可決されました。

### ★平成27年度事業報告の概要

○組合運営関連  
・総代会を2回開催しました。  
・役員会を24回、担当係会を随時開催しました。

### ○工事関連（裏面施工箇所参照）

- ・イオンモール名古屋茶屋開業に合わせた都市計画道路の整備に引き続き、基幹となる道路の整備を行いました。
- ・西茶屋線の歩道改良工事を実施しました。
- ・南秋葉線については、電線共同溝工事に着手しました。
- ・区画道路の築造及び舗装を行いました。
- ・未整備箇所の水路築造工事を実施しました。
- ・6号調整池の工事を行い、完成しました。これをもって、組合事業地内のすべての調整池の整備が完了しました。
- ・宅地造成のための整地工事を行いました。

### ○建物等移転補償関連

- ・移転交渉がまとまった31件について、移転補償契約を締結しました。
- ・都市計画道路の整備に伴い、電柱移設工事、パイプライン移設工事等を行いました。

### ○調査設計・業務委託関連

- ・個性あるまちづくりの実現に向け、幹線道路の歩道景観について調査検討を行いました。

- ・平成28年度に予定している事業計画の変更に向けての検討を行うとともに、実施計画の変更のための業務を行いました。
- ・移転対象建築物等の調査及び補償費算定を行いました。
- ・工事に伴う測量、事業進捗に伴う確定測量などを行いました。
- ・換地図書の整備を行うとともに、保留地などの一時使用承諾事務を行いました。

### ○保留地の処分関連

- ・12筆、約6,330㎡の保留地を約7億2,900万円で処分しました。事業計画に対する面積での進捗率は約66%、収入金額での進捗率は約85%です。

### ○その他

- ・上水道、下水道の負担金支払いを行いました。
- ・大型保留地が早期に売却できたことから、次期への繰越金が約53億円となっております。借入金に頼らない、安定した事業運営が可能となっております。

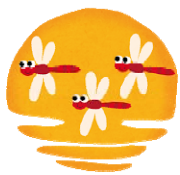
### ★仮換地の変更及び保留地の設定・変更について

土地利用の向上及び商業開発の早期実現の観点から、仮換地指定について一部変更、保留地について設定・変更を行いました。  
なお、74・75街区（イオン北街区）については、一体的な商業開発を予定しており、開発の具体化に伴い変更等を行うものです。この案件については、開発事業者が早期の一体開発をすることが前提であるため、開発事業者との売買や賃貸の契約成立を、次回の総代会の前日までに確認することを条件として、可決しました。

### ★主な質疑応答等

総代会では次のような質問や意見（○）と答弁（↓）等がなされました。

（裏へ）



### ★平成27年度収支決算の概要

決算額 収入 7,947,238,707円  
 支出 2,680,425,147円  
 差引残金 5,266,813,560円（平成28年度へ繰越）



#### 収入の部

単位：円

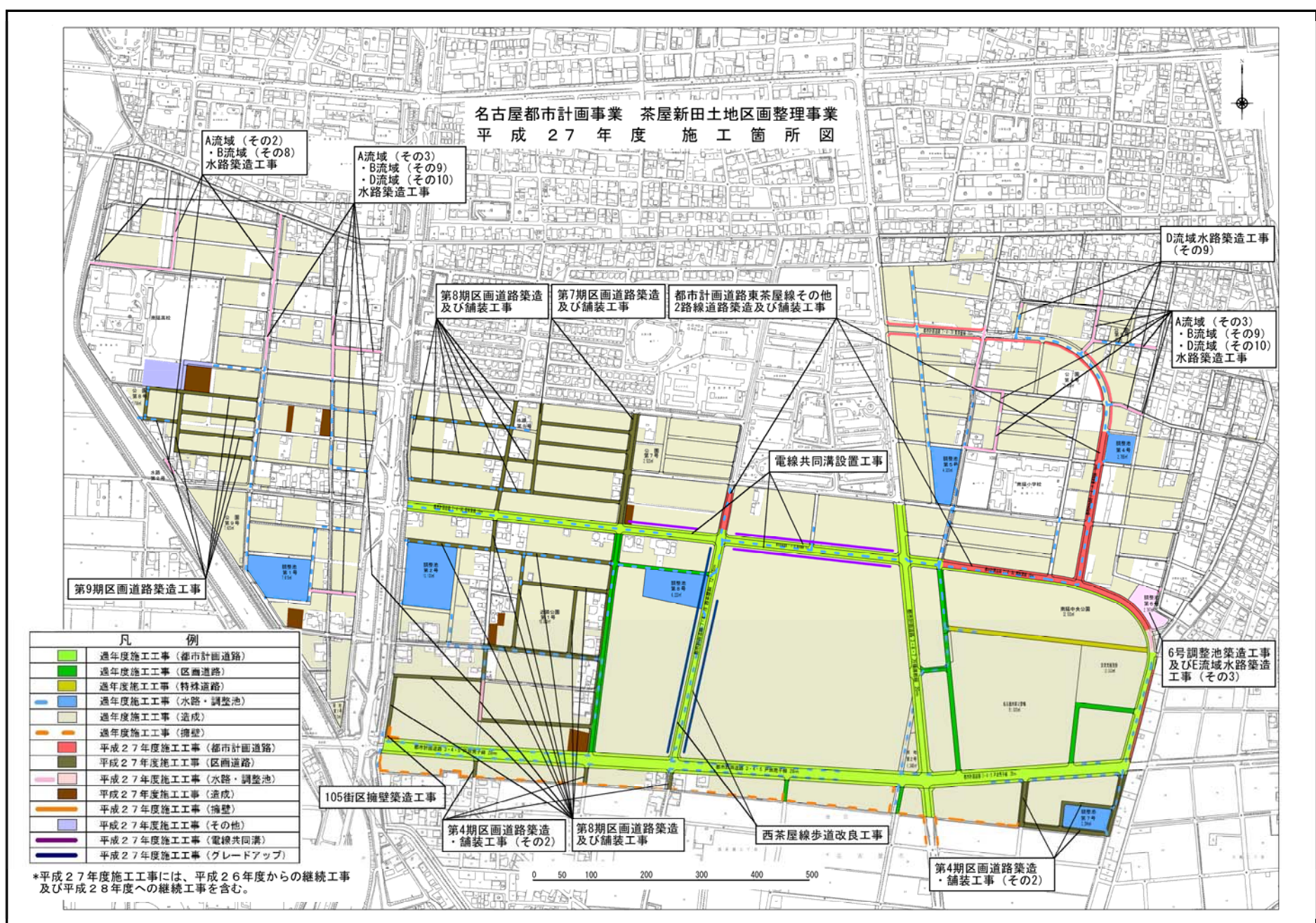
科目	予算額	決算額	比較増減	備考
補助金	873,356,000	239,774,796	△633,581,204	
助成金	788,318,000	404,135,800	△384,182,200	水路築造、調整池築造、下水道整備、道路舗装への助成
保留地処分金	4,400,000,000	728,668,561	△3,671,331,439	約6,330㎡処分
雑収入	13,200,000	37,107,605	23,907,605	保留地の一時使用代等
借入金	2,000,000,000	-	△2,000,000,000	
前年度繰越金	2,900,000,000	6,537,551,945	3,637,551,945	
合計	10,974,874,000	7,947,238,707	△3,027,635,293	

#### 支出の部

単位：円

科目	予算額（流用含む）	決算額	予算残額	備考
会議費	698,000	232,218	465,782	総代会費等
事務所費	197,231,000	152,637,079	44,593,921	報酬、需用費、使用料、事務委託費等
工事費	2,573,500,000	872,672,959	1,700,827,041	道路、調整池・水路築造、整地工事等
補償費	1,236,430,000	686,042,700	550,387,300	移転補償、電柱移設等
負担金	493,400,000	493,398,203	1,797	下水・上水道新設負担金
調査設計費	364,684,000	220,517,000	144,167,000	工事設計監理、測量、換地設計等
借入金償還金	2,250,000,000	250,000,000	2,000,000,000	
借入金利息	20,000,000	-	20,000,000	
仮清算交付金	6,000,000	3,558,588	2,441,412	
雑支出費	4,350,000	1,366,400	2,983,600	会費、弁護士顧問料等
予備費	3,828,581,000	-	3,828,581,000	
合計	10,974,874,000	2,680,425,147	8,294,448,853	





○事業期間の延伸について、具体的には何年延伸する予定か。説明会では、住民の理解がしっかり得られるよう、丁寧な説明をお願いしたい。

↓ 事業期間の延伸など、事業計画変更や、今後の事業推進について、平成27年度から検討を重ねてきましたが、それを踏まえて、9月の事業計画変更に関する地元説明会で報告ができるよう、精査しています。具体的な延伸年数は、工事期間が3年、清算行為等を行う期間として2年が必要であり、合計5年の延伸が必要であると考えております。

○戸田荒子線の信号設置について、現在の進捗状況はどうか。また、東京インテリアのオープン後に新たに渋滞が生じているが、対応はどう考えているか。

↓ 現在も引き続き、関係者と協議を続けており、今後も当該箇所の信号設置に重点をおいて、努力を続けていきます。また、戸田荒子線で新たに渋滞が発生していることは、認識しております。交通状況を改善できるように、引き続き対応を考えていきたいと思います。

○最初にしっかりと計画をしておかなかったために工事が遅れ、期間の延伸につながっているのではないかと。組合の予算には限りがあるのだから、きちんと管理をしてほしい。

↓ 組合設立時に定められた道路計画に基づき、事業を進めています。事業を進めていく中で、道路の廃止や幅員の変更、施工段階での協議事項等に対応する必要があり、その都度計画に修正を加えながら工事を実施してきました。また、茶屋新田地区は平坦なことから、施設設計において高さや勾配に制約があり、設計変更の影響が広範囲に及ぶことがあります。そのため、設計・協議に時間がかかったり、工事の手戻りが発生することがあります。これまで路線ごとに協議をしてきましたが、現在は面的に道路や水路の設計

協議を展開しております。その結果に基づいて、手戻りのないように工事を進めてまいります。

○今後の事業の進め方について、工程表などを示してわかりやすい説明をしてほしい。

↓ 現在、事業計画の変更に向けて、少しでも早期に事業を完了できるように、事業の進め方等について検討をしております。何年ごろに整備を行っていくかといった今後の工程については、9月に実施する説明会でお示ししたいと考えております。

○74・75街区(イオン北街区)について、開発の見通しはどうか。開発業者はこれから探すのか。

↓ 具体的な開発の提案があり、ある程度協議が進んでいる状況です。

○お知らせ

○事業期間延伸を柱とする第5回事業計画変更の総代会を11月に予定しており、それに先立ち同封のご案内のように地元説明会を開催します。ぜひご出席下さいますようお願いいたします。

○お願い

○建物を建てる場合だけでなく、塀などの工作物を造る場合でも土地区画整理法76条に基づく申請と都市計画法に基づく地区計画の届出が必要となります。事前に組合までご相談下さい。

○組合からの書類の発送や各種通知などを漏れなく行うために、土地を売買したとき、相続、贈与等により所有権を移転したとき、住所を変更したときは必ず組合へ届出して下さい。

○南秋葉線及び万場藤前線において電線共同溝の設置を計画しています。地中から電線類を引き込むため、沿道に建物を計画される方は、事前に組合までご相談ください。