

茶屋新田組合だより

組合長あいさつ



名古屋市茶屋新田土地区画整理組合
組 合 長 坂 野 正 幸

歳末ご多端の折、みなさまにおかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。組合では11月5日に第25回総代会を開催し、第5回事業計画変更等についてご承認いただきました。本号ではその報告をさせていただきます。

当組合は平成20年2月に名古屋市の設立認可を受け、平成29年度までの10年間で事業を完了させる計画を進めてまいりました。これまでグレイドの高いまちづくりを目指し、都市計画道路の整備、電線地中化、イオンモールなど商業施設の誘致によりにぎわいの創出に努めるとともに、調整池を完成させるなど災害に強いまちづくりも同時に進めてきました。また、緑豊かで、住みやすいまちとするため、地区計画を策定し、実施してまいりました。

その一方で、事業施行期間も迫ってきたことから、過去の工事実績や今後の事業費、残事業量等を精査して、事業の見直しを進めてきました。事業を少しでも早く進めるために、既設工物の活用や工事の効率的な執行についても検討をしました。

その結果、工事に3年と清算事務に2年の、合計5年間の事業期間延伸がどうしても必要であるとの結論に達しました。この度の事業計画変更は、この事業期間の延伸が中心となっております。

今後、皆様には土地利用などにおいて大変ご迷惑をおかけしますが、役員一丸となって平成34年度までに事業を完了させたいと思っております。皆様のご理解とご協力をいただきますようお願い申し上げます。

第25回総代会を開催しました

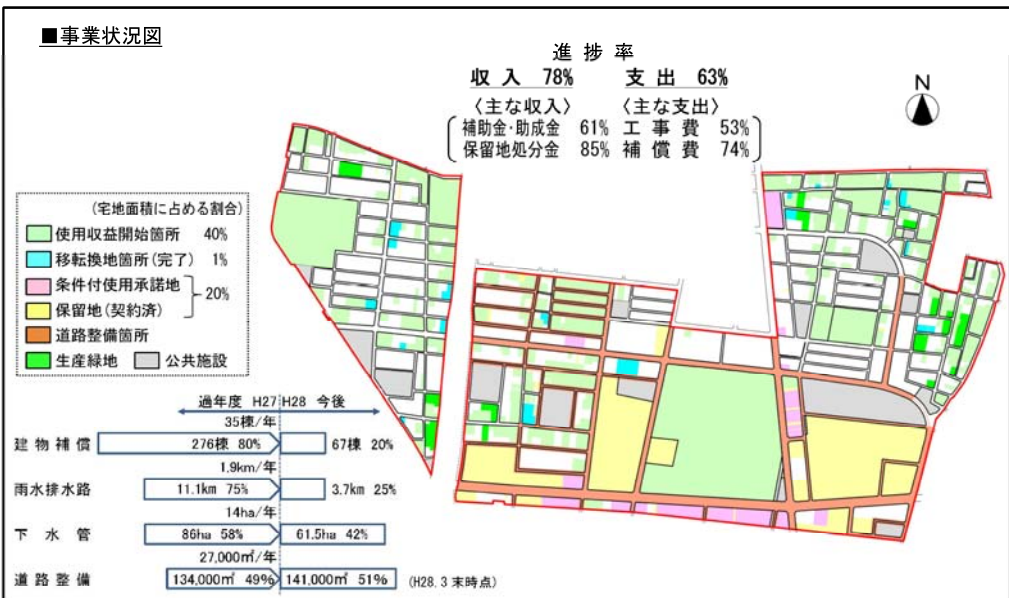
11月5日(土)の午前10時から、組合事務所において第25回総代会を開催しました。総代会で審議された事項は、左記の2つです。

第1号議案 第5回事業計画変更について
第2号議案 仮換地の変更及び保留地の設定について
いずれも原案どおり承認、可決されました。

茶屋新田土地区画整理事業 今後の事業計画について

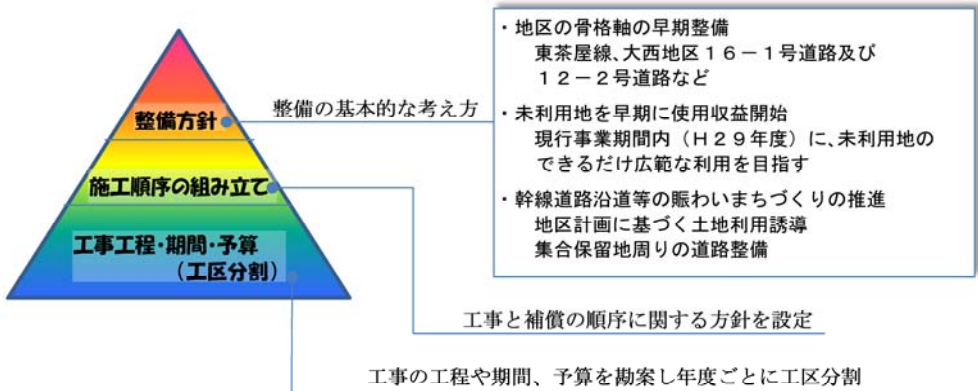
1 事業の状況

- ・大型保留地の早期処分により支出と比べ収入の進捗が高く、现阶段で健全な事業運営。
- ・既存住宅地を含めて一定範囲で土地利用がされているが、広範に未利用地域がある。
- ・工事の進捗状況等から、事業完了までには一定の期間を要する。



2 整備の基本的な考え方

整備方針を基に工事や補償をすすめる施工エリアの順位づけを行い、工事工程・予算・施工期間などを勘案した年度ごとの施工工区を設定しつつ、事業を効率的に進める。



◇ 事業状況の整理とともに、事業を効率的に進めるための整備の考え方や事業施行期間、事業費について検討を行い、「今後の事業計画について」とした資料(上図)を取りまとめました。資料には地区ごとの工事完了目標年度も記載しています。この検討を踏まえ、今般、事業期間を5年間延伸することなどを内容とする事業計画変更を行うこととなりました。資料を組合事務所に備えておりますので、お問い合わせください。

《問い合わせ先》

名古屋市茶屋新田土地区画整理組合
電話 (052)618-7732
ホームページ: <http://aquaverde.jp>
事務局 (公財)名古屋まちづくり公社 区画整理部
電話 (052)211-6072



★第5回事業計画変更について
事業施行期間の5年間延伸、公共施設2箇所の変更と、それに伴う資金計画の変更を内容とする事業計画変更を行うものです。また、現在の事業の状況を踏まえて、今後の整備の考え方や目標についての説明を行いました。

★仮換地の変更及び保留地の設定について
74、75街区(イオン北街区)において、一体的な商業開発を実現するために、仮換地指定について一部変更し、保留地について設定を行うものです。前回の総代会の第2号議案と同様な内容で、議案が発効する条件(停止条件)の期限を次回総代会の前日としています。

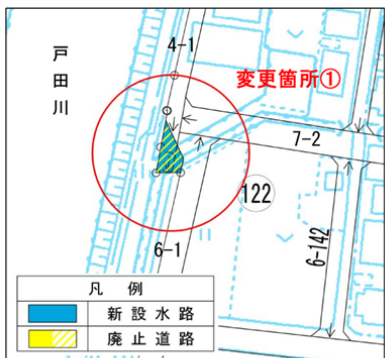
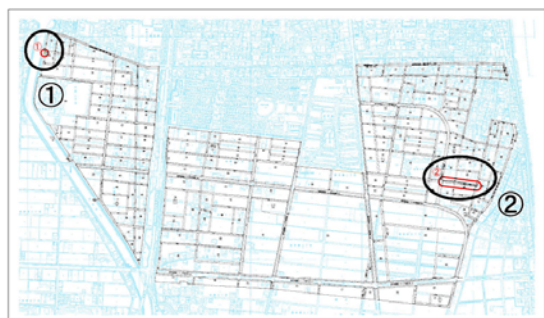


☆一般向けの保留地分譲を開始しました。早期処分に向けて、お知り合いの方にご紹介いただくなど、ご協力よろしく申し上げます。☆詳細はホームページをご覧ください。

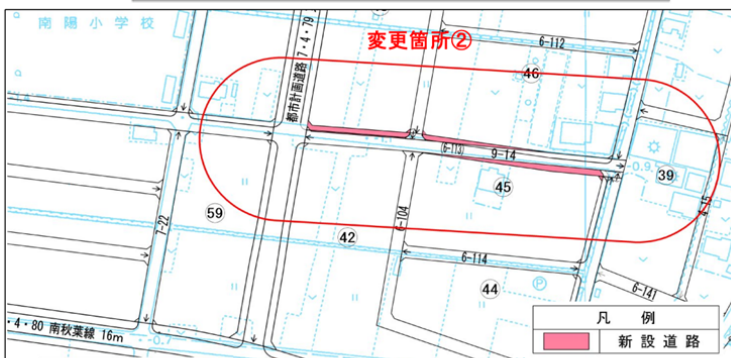
第5回事業計画変更のポイント

1. 公共施設の変更

- ①大西地区：
区画道路の一部を水路に変更
- ②茶屋地区：
区画道路の幅員を
6mから9mへ変更



① 区画道路6-1号、4-1号の一部を11号水路に変更



② 区画道路6-113号の幅員を6.0m→9.0mに拡幅(6-113号を廃止、9-14号を新設)

2. 事業施行期間の延伸

- 平成28年度から5年間で工事が完了することを目標
- 工事完了後の2年間で清算手続き等を完了する計画

現事業施行期間：
平成20年2月15日
～平成30年3月31日

延伸期間：
平成30年4月1日
～平成35年3月31日
(5年間の延伸)



3. 資金計画の変更

収支計画を変更
(総事業費は348億円)

<総事業費の検証>

- ・事業実績の整理
- ・工事や建物移転の見通し
- ・保留地に係る取引市況等

・現事業計画(346億)と
ほぼ同額
+
・保留地面積の増加に伴い、
約2億円増加

新たな総事業費:348億円

工事費・借入金利息：↘減少(約8億円)
建物移転費・調査設計費・事務費等：↗増加(約10億円)



施行後の地積

単位:m²

種目	変更前	変更後	比較増減	備考
道路	275,130	275,499	369	茶屋地区での道路拡幅等
水路	2,149	2,203	54	大西地区での道路からの変更
調整池・公園緑地	103,210	103,210	0	
宅地	831,799	829,698	△ 2,101	道路、水路及び保留地の増加による減少
保留地	262,712	264,390	1,678	イオン北街区での増加等
合計	1,475,000	1,475,000	0	

平均減歩率

単位:%

	変更前	変更後	比較増減	備考
平均減歩率	35.60	35.76	0.16	公共用地および保留地が若干増加

支出

単位:百万円

事項	変更前	変更後	比較増減	備考
道路築造・舗装費	5,419	5,774	355	構造変更による整備費の増加
水路築造費	4,634	4,521	△ 113	過年度実績反映による減少
調整池・公園緑地	2,353	2,353	0	
移転・移設費	7,909	8,170	261	道路計画高の精査に伴う補償費の増加等
上下水カス新設費	4,289	4,289	0	
事務所建設費	47	47	0	
整地・工事雑費	4,824	4,131	△ 693	過年度実績反映による減少
調査設計費	3,522	3,622	100	換地・測量関連業務の増加
損失補償費	2	2	0	
借入金利息	499	192	△ 307	大型保留地早期売却による減少
事務費	1,107	1,724	617	期間延伸による給与・報酬や事務委託の増加等
合計	34,605	34,825	220	

収入

単位:百万円

区分	変更前	変更後	比較増減	備考
補助金	5,613	5,613	0	
市助成金	5,556	5,556	0	
保留地処分金	23,266	23,414	148	保留地面積の増加
その他	170	242	72	預金金利・保留地賃料の増加等
合計	34,605	34,825	220	

★主な質疑応答

総代会では次のような質問と答弁がなされました。

○ 期間を延伸することになった主な理由はなにか。
↓ 172路線ある道路のうち160路線ほどの変更をするなど、事業計画の変更を多く行い、当初の想定より事務量が大幅に増加したことが主な理由です。

○ なぜ延伸期間を5年にしたのか。
↓ 残工事が約90億円、未処分保留地が約100件、移転が約60件残っており、過去の実績等を踏まえて検討した結果、延伸期間は5年間必要であると考えました。

○ 5年も延伸してしまふと、事業資金が不足するのではないか。
↓ 収入としては保留地処分がこれまで順調に進み、支出としては入札により工事費が低減したこと、大型保留地を事業の早い段階で売却したことなどで借入金利息が下がったことなどがあり、資金が不足することはないと考えました。

○ 5年の期間延伸で事業が終わらなかつたら誰が責任を取るのか。
↓ 完了しない場合には原因をはつきり追究していきますが、役員一丸となって5年の延伸期間で事業を終わらせることで責任を果たしていきたいと思えます。

○ 東茶屋地区の区画道路の変更につき、9m道路への拡幅の必要性があるのか。
↓ また、歩車道境界に関しては、縁石を高くしたり、ガードレールを設置するなど、費用を費やして

でも通学路の安全対策をするべきではないのか。
↓ 南陽小学校東の通学路となっている道路について安全性を高めるため、9mへの拡幅を行って歩道を設置するものです。

○ 道路の設計については、これから進めていきますが、名古屋市の調整の中で、安全対策について地元からの要望があったという旨を伝えて、組合としても努力していきたいと考えています。

○ 事務費が約6億円も増額となっているが、内訳はどのようなものか。
↓ 増加している主な内訳は、事業期間が延びることによる報酬・給与等及び事務委託費の増加や、保留地処分諸費等です。

○ 74、75街区(イオン北街区)についての交渉の経緯はどのようなものか。
↓ 前回の総代会に停止条件付きで上程した仮換地変更案で予約契約を交わすことになっていましたが、直前に出店予定者が辞退を申し出たため、今日までに契約を結ぶには至りませんでした。

○ しかし、開発業者からは、引き続き責任を持って開発を行う旨の意思表示がありました。
↓ これを受けて地権者会は、予定していた開発業者により引き続き出店店舗との調整を進めることになり、組合に対し再度、議案を上程して欲しい旨依頼があったものです。

○ 組合としても、こうした状況から、再度同じ内容の議案を上程する判断をしたものです。