

茶屋新田組合だより

発行

名古屋市茶屋新田
土地区画整理組合

<https://aquaverde.jp>

ごあいさつ



名古屋市茶屋新田土地区画整理組合

組合長 久野 三雄

仲秋の候、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喜び申し上げます。平素は組合事業に格別のご理解、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

はじめに、本組合の近況を報告させていただきます。令和7年度に入り、組合の工事や測量業務が無事に完了し、現在、最後となる公共施設管理引継の準備を進めております。また、換地業務においては、前年度から換地計画の作成業務に着手しており、6月には3日間に分けて、清算金に関する地元説明会を開催いたしました。

説明会には3日間で150名を超える皆様にご出席いただき、多数の貴重なご意見をお聞きすることができました。誠にありがとうございました。この説明会などにおいて、皆様からいただいたさまざまなご意見を踏まえ役員会で協議を重ねた結果を基に、7月26日に開催しました総代会に清算金を確定するための「指数1個当たりの単価」を上程させていただきました。総代会では、この議案をはじめ8議案を審議いただき、すべての議案が承認されました。

今後としては、換地処分に向けた業務が事業の主となつてまいります。まずは、清算単価の決定に伴い組合員の皆様に清算金明細書と換地計画の個別説明会についてのご案内をさせていただきます。この説明会は、組合員の皆様に換地計画についてご理解をいただくために、個別に説明をさせていただくとともに、本事業を円滑に収束させるために制定した「預り金(清算徴収金)」制度についてご説明をさせていただきます。制度の詳細は、同封の「茶屋新田組合ニュース」をご覧くださいませようお願いします。

なお、この制度をご活用いただくことで、事業を円滑に進めてまいりたいと考えておりますので、なにとぞご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

われわれ役員一同、残された業務を少しでも短縮すること、事業の長期化を防ぎ、事業費の削減に努めてまいりたいと考えております。今後も事業の早期完了に向けて努力してまいりますので、引き続き皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

第45回 総代会の概要



開催日時

令和7年7月26日(土)
10時15分～12時00分

会議場所

名古屋市南陽交流プラザ
(2階大会議室)

出席者

総代60名中55名
(書面評決者6名を含む)



令和6年度 収支決算書(概要)

【収入の部】 千円未満四捨五入表記(単位:千円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差引増△減
補 助 金	230,800	130,437	△100,363
助 成 金	141,300	113,672	△27,628
保留地処分金	110,000	16,345	△93,655
雑 収 入	100	429	329
仮清算徴収金	-	-	-
借 入 金	-	-	-
前年度繰越金	1,500,000	1,542,352	42,352
合 計	1,982,200	1,803,235	△178,965

【支出の部】 千円未満四捨五入表記(単位:千円)

科 目	予 算 額	決 算 額	予算残額
会 議 費	465	219	246
事 務 所 費	69,662	59,874	9,788
工 事 費	534,500	403,674	130,826
補 償 費	124,800	104,537	20,263
負 担 金	-	-	-
調査設計費	529,300	329,140	200,160
借入金償還金	-	-	-
借入金利子	-	-	-
仮清算交付金	-	-	-
雑 支 出 費	3,473	1,022	2,451
予 備 費	140,000	-	140,000
合 計	1,402,200	898,465	503,735

令和6年度収入額 金 1,803,235 千円
令和6年度支出額 金 898,465 千円
差引額(令和7年度へ繰越) 金 904,769 千円

第1号議案

『令和6年度事業報告書、
収支決算書及び財産目録について』

令和6年度事業報告書、収支決算書及び財産目録について、承認されました。

◇令和6年度事業報告(概要)

【会議の開催】

総代会(2回)、役員会(25回)、担当係会(13回)のほか、清算金についての理解を深めるため、地権者を対象とした説明会を令和6年6月6日から3日間に分けて開催しました。

【工事の実施】

都市計画道路戸田荒子線信号交差点化工事のほか、道路築造舗装工事、水路築造工事、公園緑地築造工事など28件の工事を実施しました。

【調査設計業務の実施】

公共施設の管理引継に伴う図書の作成業務や街区および画地の出来形確認測量、各種工事及び業務の積算及び監理監督業務、事業地内における建築行為に伴う管理業務、換地計画の作成に向けた調査及び図書の整備業務などを実施しました。

【保留地処分の状況】

全体計画26万6779平方メートルのうち99.7%が処分済み。(残6筆、約2千550平方メートル)

第2号議案

『定款の一部改正について』

名古屋市茶屋新田土地区画整理組合の定款の一部改正について、改正刑法に基づく改正及び保留地として定める土地についての改正案が、承認されました。

◇定款の一部改正(概要)

定款第七条第一項中の保留地として定める土地について、「事業の施行の費用に充てるため」を「事業の施行の費用に充てるため及び国または地方公共団体若しくは公共的な団体に寄付するため」に改める。
定款第十五条第二号中及び定款第三十九条第二号中の条文内「禁錮」を改正刑法に基づき「拘禁刑」に改める。

第3号議案

『保留地処分規程の一部改正について』

名古屋市茶屋新田土地区画整理組合の保留地処分規程の一部改正について、保留地の処分方法及び随意契約についての改正案が、承認されました。

◇保留地処分規程の一部改正(概要)

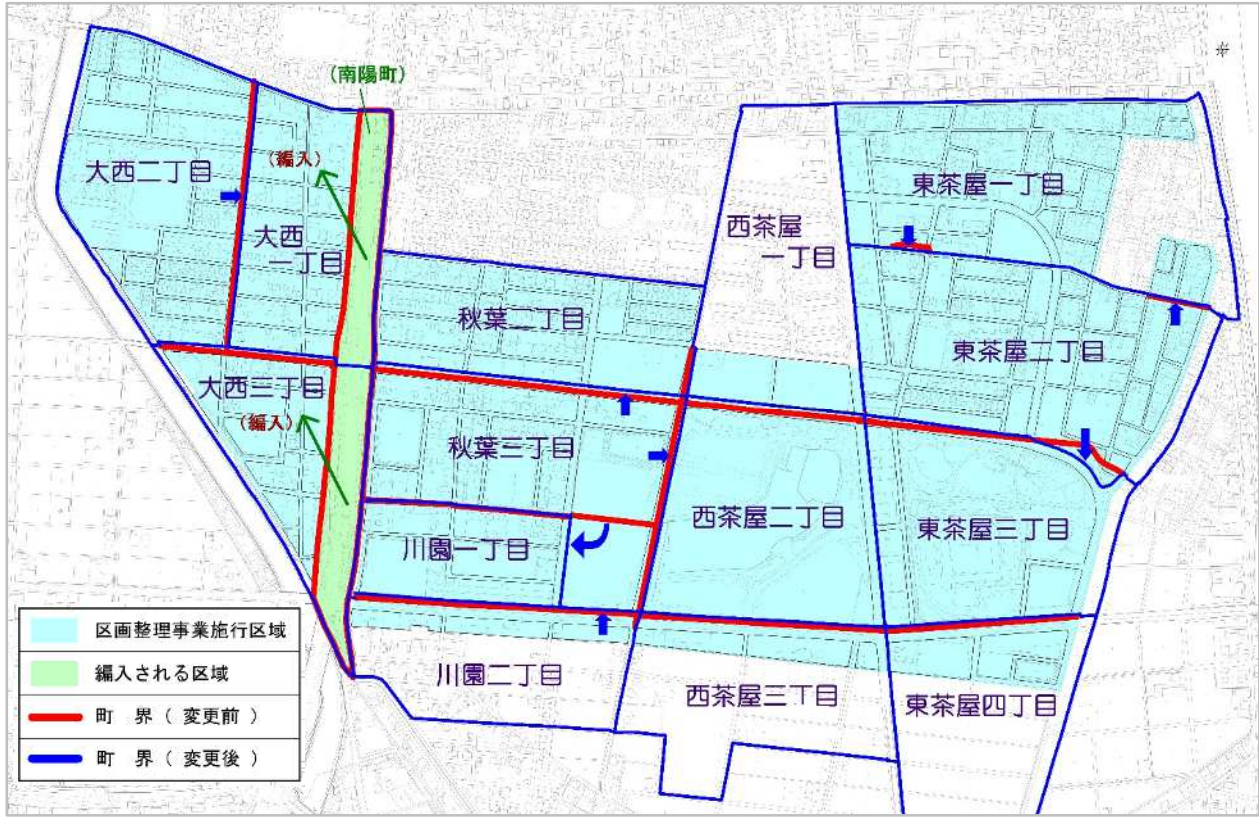
保留地処分規程第二条の下に「ただし、総代会の同意を得て、保留地の一部を国または地方公共団体若しくは公共的な団体(以下「公共団体等」という)に寄付することができる。」を加える。
保留地処分規程第一二条第一項第一号中「国又は地方公共団体若しくは公共的な団体(以下「公共団体等」という)」を「公共団体等」に改める。

第4号議案

『保留地の寄付について』

次の保留地を茶屋新田自治会へ寄付することについて、承認されました。

【区分】保留地
【街区・仮地番】40街区仮11-1番
【筆数】1筆
【地積】279.05平方メートル



第5号議案

『仮換地の変更及び保留地の設定について』

115街区および131街区の仮換地について、現在の仮換地指定の一部を取消し、新たに仮換地を指定するとともに115街区に保留地を設定することについて、承認されました。

第6号議案

『町の区域の変更について』

名古屋市新田土地区画整理組合の町区域の変更（左図）について変更案が、承認されました。

第7号議案

『指数1個当たりの単価について』

指数を金額に換算する場合の指数1個当たりの単価を土地評価基準第28条の規定により定め、次のとおり承認されました。

【法第89条一般換地】

指数1個当たりの単価 42（円／個）

【法第95条第6項換地不交付】

指数1個当たりの単価 66（円／個）

《指数と清算金の関係》

土地区画整理事業では、宅地の評価を「指数（個）」で表すことが一般的です。この指数は土地の評価の基本となる路線価に、道路との位置関係、宅地の形状、土地利用の状況といった個別の要因を考慮して算出されます。清算金は、整理前後で宅地や換地（整理後の土地）の価値に不均衡が生じた場合、その差を金銭で調整するためのものです。この清算金を算出する際には、指数の過不足分に「指数1個当たり単価」を乗じて金額に換算します。

第8号議案

『権利価額割合について』

所有権の権利価額と所有権以外（借地権等）の権利価額とに配分する割合を定款第69条の規定により定め、次のとおり承認されました。

区 分		所有権 の割合	借地権 の割合
①	普通借地権	50%	50%
②	一般定期借地権	65%	35%
③ 事業用 定期借地権	イ.残存期間が5年以下のもの	95%	5%
	ロ.残存期間が5年を超え10年以下のもの	90%	10%
	ハ.残存期間が10年を超え15年以下のもの	85%	15%
	ニ.残存期間が15年を超えるもの	80%	20%

換地計画に伴う分合筆自粛のお願い

組合は、1月発行の組合ニュースで4月以降の分合筆の自粛についてお知らせしましたが、その後も分合筆の依頼が続いております。現状では、仮換地一筆一筆に地番を設定しており、10月からの個別説明会の案内文に添付した各筆各権利別清算金明細書にて皆様に新地番をお示ししました。そのため、これ以降に分合筆が発生した場合、（合筆により）連続した地番に欠番が出る、（分筆により）枝番での地番設定になるなどして換地計画が定まらず、今後の業務に支障が生じるようになります。そのため、引き続き分合筆を自粛していただきますようご理解とご協力をお願いいたします。

「事業計画変更に向けた検討を進めています」

当組合の現行の事業期間は、令和9年3月31日までとなっています。現在の状況といたしましては、公共施設の整備工事を終えて名古屋市の引継ぎを行うとともに、換地処分（現在使用している仮換地を元々持っていた土地とみなすための手続き）に向けた事務を鋭意進めている段階です。令和9年度に予定しております換地処分の後は、該当する方に対する清算金の交付及び徴収を経て、組合の解散手続きを行っていきます。早期の解散を目指して、できるだけ速やかに進めてまいります。早期の解散を要するため、事業期間を延伸する必要がありますが今しばらく時間を要するため、事業期間を延伸する必要があります。新たな事業期間については、左記作業の見通しも踏まえて設定してまいります。

組合からのお知らせ

◆建築物等の新築または改築をされる場合

◇区画整理事業地区内において、建築物や工作物を新築若しくは増改築する場合は、土地区画整理法第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及び許可が必要となります。まずは、組合までご相談ください。

◆土地の境界標の管理及び保存のお願い

◇土地の境界標は、登記の際に必要になります。移動や破損をしないよう大切に保存してください。

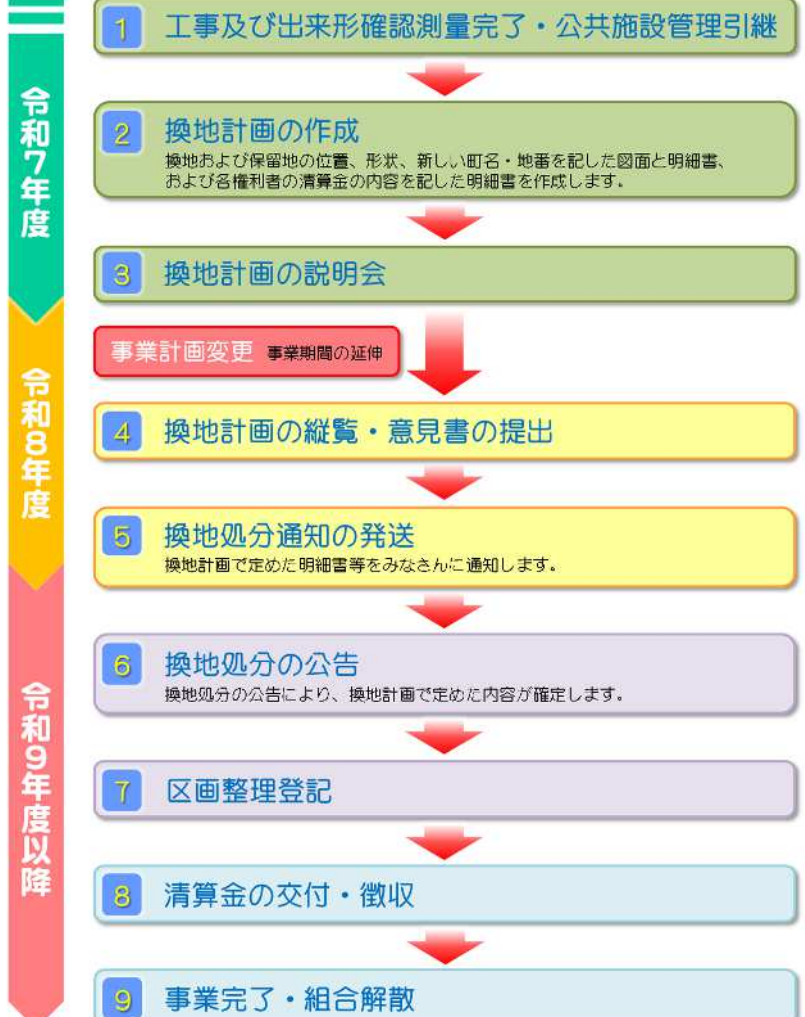
◆土地の所有者を変更された場合

◇組合からの通知などを確実にお届けするために、土地の売買、相続、贈与等により所有権を移転した場合や住所を変更した場合は、必ず組合へお知らせください。

◆所有地の適正な管理のお願い

◇所有地における自生した雑草等の放置は、防災上の危険が高まるばかりでなく、近隣の土地所有者に多大な迷惑となりますので、適正な管理をお願いいたします。なお、苦情等により緊急な対応が必要となった場合で、土地所有者が迅速に対応いただけなかった場合は、やむを得ず組合が除草等を代行して実施しますが、作業に必要となった費用を土地所有者に請求させていただきますので、予めご承知おきください。また、除草等について、業者の紹介を希望される方は、組合までご相談ください。

これからの土地区画整理事業のながれ



〈お問合せ先〉
名古屋市新田土地区画整理組合
☎052-618-7732

【事務局】
公益財団法人 名古屋まちづくり公社 区画整理部 事業管理課
☎052-211-6084

アクアヴェルデ南陽HP

