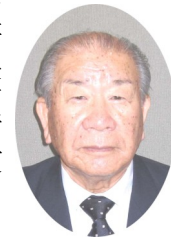


茶屋新田組合だより

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 山 田 都 照



新年明けましておめでとうございます。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。本年もよろしくお願いたします。

12月12日、第5回総代会を開催しました。

この総代会において換地設計基準及び土地評価基準が議決されましたが、これらの基準は換地の面積・位置、従前の土地と換地の評価についての基本的なルールであり、今後換地設計の作業はこれらに基づいて進めていくこととなります。この基準が成立したことにより、仮換地指定に向けて本格的な作業が進められてまいります。換地の割り込み作業には時間がかかりますので、仮換地をすぐに公表することはできませんが、慎重に基準に従って適正に進めてまいりますので、今しばらくお待ちください。なお、現在の仮換地指定の予定ですが、大規模商業施設及び斎場用地周辺について、平成22年10月ごろに一部指定を実施し、地区全域については平成23年度中に指定することを目標としています。

とは申しませんが、ご自分の土地がどうなるのか非常に心配であるというお気持ちもわかりますので、気になることがございましたら、組合又は事務局までお問い合わせください。期間もなく組合設立から2年が経過します。造成工事が進み、地区の姿も様変わりしてまいりました。組合員の皆様におかれましては、今後とも円滑な事業進捗にご協力いただきますようお願い申し上げます。

第5回総代会を開催しました。

12月12日(土)の午前10時から、組合事務所にて、第5回総代会を開催しました。

総代会にて審議された事項は、換地設計基準の制定、土地評価基準の制定、集合保留地の位置についてであり、いずれも賛成多数により原案どおり可決されました。

換地設計基準及び土地評価基準の内容につきましては、同封しました別冊のとおりですが、非常に難解な内容かと思えます。土地評価の方法等の詳細な問い合わせは事務局までお願いいたします。



★主な質疑応答

総代会には、次のような質問がなされ、組合は次のように答弁しました。

○ 斎場を路線価の影響施設としていないのはなぜか。

↓ 斎場の影響を路線価の中で考慮すると、その影響度がわかりにくくなるので、一筆ごとの評価の中で斎場近接地に修正係数を乗ずることにしています。

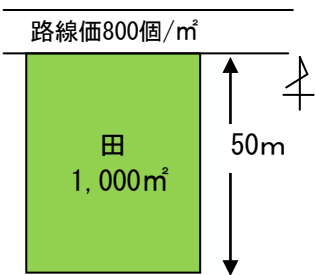


第5回総代会質疑応答の様子

<従前地及び換地の評価並びに換地の面積の計算例>

(従前地)

面積1,000㎡、北側道路(路線価800個/㎡)に接し、奥行50mで田として利用している土地とすると、

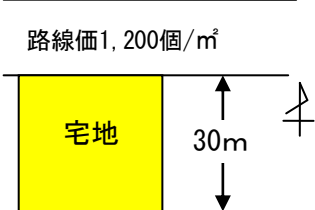


$$\begin{aligned} \text{従前地総指数} &= \text{路線価} \times \text{奥行百分率} \times \text{宅地方向修正係数} \\ &\quad \times \text{土地利用現況別修正係数} \times \text{従前地面積} \\ &= 800 \text{個}/\text{m}^2 \times 0.964 \times 0.97 \times 0.85 \times 1,000 \text{m}^2 \\ &= 635,854 \text{個} \end{aligned}$$

$$\text{従前地m}^2\text{あたり指数} = 635,854 \text{個} \div 1,000 \text{m}^2 = 636 \text{個}/\text{m}^2$$

(換地)

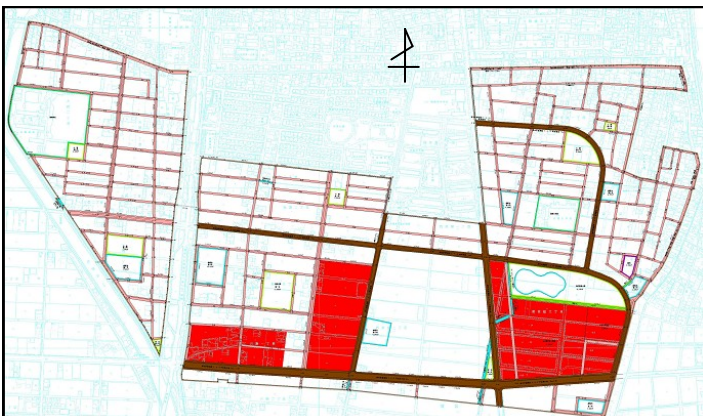
仮に比例率=1.02として、上記土地を北側道路(路線価1,200個/㎡)に接し、奥行30mで換地した場合の換地すべき面積は、



$$\begin{aligned} \text{換地m}^2\text{あたり指数} &= \text{路線価} \times \text{奥行百分率} \times \text{宅地方向修正係数} \\ &= 1,200 \text{個}/\text{m}^2 \times 0.993 \times 0.97 = 1,156 \text{個}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{換地すべき面積} &= (\text{従前地面積} \times \text{従前地m}^2\text{あたり指数} \\ &\quad \times \text{比例率}) \div \text{換地m}^2\text{あたり指数} \\ &= (1,000 \text{m}^2 \times 636 \text{個}/\text{m}^2 \times 1.02) \div 1,156 \text{個}/\text{m}^2 \\ &= 561.18 \text{m}^2 \end{aligned}$$

(この面積を標準として換地を定める。)



← 集合保留地位置図

■ 部分を保留地とする。

<次回総代会の予定>

平成22年3月13日(土)
内容は、来年度予算審議等です。総代の方は予定しておいてください。

○ 市の斎場整備委員会で「学校の近くには設置しない」、「風の影があるから人目につかないところ」といったことが話し合われており、この場所は斎場建設に適していない。組合はどのように考えているのか。
↓ 斎場建設地については、名古屋市中で検討したうえで都市計画決定したものであり、組合はそれに整合した計画をしなければなりません。組合のすべきことは斎場建設地を保留地として名古屋市中に売却することです。

○ 環状2号と戸田荒子線の交差点部分を保留地とするのは何か目的があるのか。ここには何軒か家があるが、それを移転してまで保留地とする意味はあるのか。
↓ ここはNP+2mの高さで道路を築造することになるので、道路より低い位置にある今の建物は少なくとも嵩上げ移転が必要になります。それならば立地条件に恵まれたこの位置を優良な商業地にしようということでは保留地としました。

○ 斎場の影響に関する評価が不十分ではないか。斎場建設は良好なまちづくりをすることに反しているのではないか。
↓ 斎場の影響に係る土地評価は、標準案や他都市事例等を考慮して適正に定められました。良好なまちづくりについては、別途地区計画や個性あるまちづくりの検討を進めており、随時説明会をしてまいります。

○ 斎場建設地周辺をすべて保留地とする必要があるのか。
↓ 斎場建設地は名古屋市中に売却しますので、保留地とします。その周辺は宅地に向かないという声を多く聞いたので、原則として保留地としました。底地所有者の方でどうしても原位置換地がよいということならば考慮しますので、直ちに申し出てくださいます。

工事の進捗状況等について

本組合は、組合員の皆様に工事の承諾をいただき、これまで、大西地区、川原地区の造成工事を中心に工事を実施してまいりました。

造成工事にあたっては、周辺の公共工事の残土を無償で搬入していただくなどとして、できる限り経費を削減し、資源の有効活用をしています。その他、土地改良区が布設し、作止めのため不用となった石綿管及び排水路の撤去工事、戸田荒子線南側の施行地区境の擁壁築造工事も進めております。

現在の工事の状況は下記のとおりです。

なお、工事に当たっては、事故のないように安全第一で行うよう指導しております。また、工事の影響で工事現場周辺の方には通行止め等でたいへんご迷惑をおかけしております。工事に関連してお気づきのことがございましたら、組合事務所までご連絡ください。

地区計画説明会を開催しました

平成21年12月17日から19日まで、地区計画の説明会を開催しました。今回は基本論として「地区計画とは何か」、「どのような建物が建てられるのか」といったことについて、説明をさせていただきました。

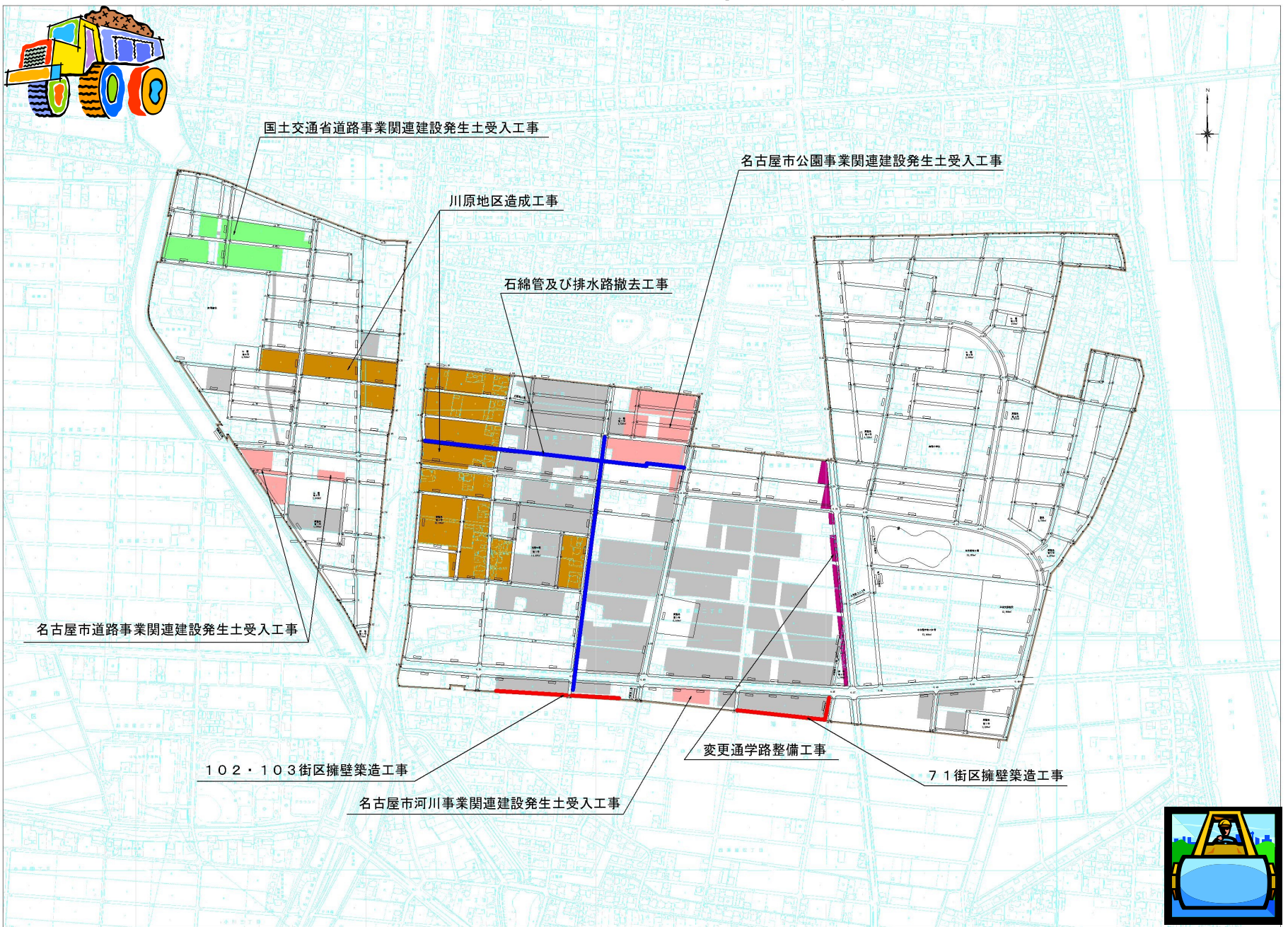
地区計画とは、簡単に言えば「みんなで考えるまちづくり」であり、組合員の皆様の協力によって実現できるものです。2月にはより具体的な内容について説明会を予定していますので、是非ご出席ください。

なお、質疑応答では「イオンは本当に出店するの？」といったご心配の声もありましたが、これについては、組合役員で本社に伺い、出店の意志について確認していますのでご安心ください。



地区計画説明会の様子

現在の工事施行状況



宮田用水決済金の処理について

本組合の施行地区内に農地(田)をお持ちの方につきましては、平成21年12月14日付けで、宮田用水決済金の処理方法について照会をさせていただきます。

宮田用水決済金につきましては、組合だより第5号でお伝えしましたとおり、事業の円滑な推進のため、組合で一括して、平成21年3月に宮田用水土地改良区に対して立替払いをしています。今回の通知は、その本組合が立て替えている金額を「現金にて支払う」か、通常の減歩に決済金額相当分の減歩を上乗せして「土地にて支払う」かをお聞きするものです。

また、今回は平成11年度に茶屋新田土地改良区が転換畑として埋め立てをした際に立て替えた決済金の債権も、本組合が買い取り、本組合立替分と同様の処理をすることになりましたので併せて照会しています。

いずれも、平成21年12月25日までにご回答いただくようお願いしておりますが、まだご回答をいただけない方もいらっしゃると思います。お忘れではないでしょうか。すぐにご回答いただけますようお願いいたします。

なお、通知文にもありますが、ご回答がない場合は、最終的には「土地にて支払う」方法により処理することになります。

ご不明な点がございましたら、左までお問い合わせください。



(問い合わせ先)

名古屋茶屋新田土地区画整理組合

名古屋港区川園一丁目17番地

電話 (052) 618-7732

事務局

(財)名古屋都市整備公社 事業第二課

名古屋市中区丸の内二丁目1番36号

NUP・フジサワ丸の内ビル1階

電話 (052) 211-6072