

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

陽春の候、茶屋新田地区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。

昨年度は、大規模商業施設誘致街区及び斎場予定地周辺について仮換地指定をし、本事業もひとつの節目を迎えたところではありますが、本組合の目指す「個性あるまちづくり」はまだまだ始まったばかりです。

本地区の開発の目玉であるイオングループによる大規模商業施設については、昨年10月の仮換地指定で、土地を貸すことになる方を確定しました。大規模商業施設の開業については、平成24年度中を目指して進めていると聞いております。2月5日に説明会を実施させていただきましたが、イオングループとは地権者団体を設立して、契約交渉をしていくのがいいと思います。本組合としては、本年度の早い時期に地権者団体が設立できるように支援をしていきたいと考えています。

また、本組合は地区計画の導入を検討しています。地区計画とは建物の用途や形態を制限するものですから、不便になると考える方もいらっしゃるようですが、私は、一定のルールをつくることにより、より魅力的で住みやすいまちにすることができると考えています。本組合は、本年度中に地区計画案を固め、説明会を実施し、皆様方の意向把握をしてみたいと思います。「個性あるまちづくり」の促進のため、是非ともご理解をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

第9回総代会を開催しました。

3月12日(土)の午前10時から、組合事務所にて、第9回総代会を開催しました。

総代会にて審議された事項は次のとおりで、すべて原案どおり可決されました。

★第1号議案

平成22年度収支予算の補正について

平成22年度中に名古屋市内売却予定であった斎場(交流支援施設を含む)予定地の保留地処分ができず、それに伴い事業費不足となるので、金融機関からの借入金額を増額することによって予算の補正を行うもの。詳細は次のとおり。

平成22年度収支補正予算

<収入の部>

単位:千円

	当初予算額	補正額	補正後予算額
保留地処分金	5,961,000	△5,925,027	35,973
借入金	1,984,087	1,145,366	3,129,453
その他収入	1,977,325	0	1,977,325
合計	9,922,412	△4,779,661	5,142,751

<支出の部>

単位:千円

	当初予算額	補正額	補正後予算額
借入金償還金	1,789,661	△1,789,661	0
予備費	3,000,000	△2,990,000	10,000
その他支出	5,132,751	0	5,132,751
合計	9,922,412	△4,779,661	5,142,751

発行

名古屋市茶屋新田

土地区画整理組合

★第2号議案

平成22年度借入金借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法の一部変更について

予算の補正に伴い、借入金の限度額を変更するとともに、新たに借入先の金融機関として十六銀行を追加するもの。

★第3号議案

預入金金融機関の指定について

十六銀行を借入先の金融機関とすることに併せて預入金金融機関に指定するもの。



総代会 出席者の様子

★第4号議案

平成23年度の主な事業及び収支予算について

(主な事業)

【保留地処分関係】

・ 斎場(交流支援施設を含む)予定地を保留地として、名古屋市内に売却。

【会議関係】

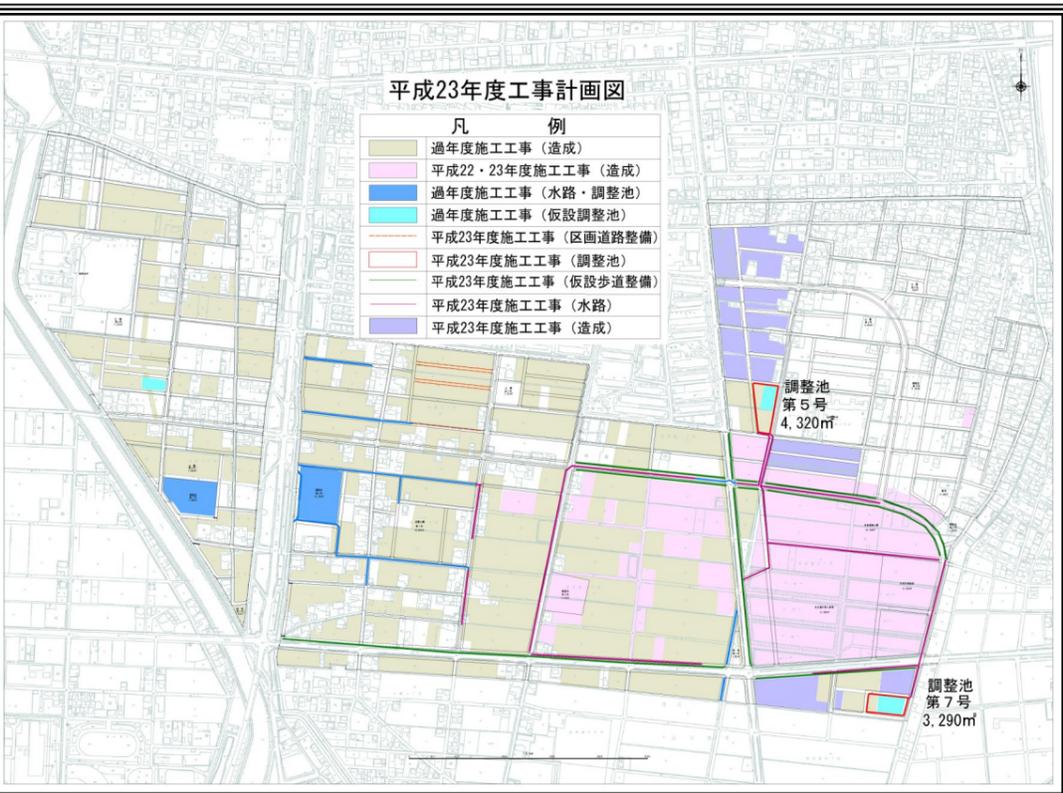
・ 平成22年度決算中心の総代会、平成24年度予算中心の総代会のほか、事業計画変更のための総代会を1回予定。

・ 地区計画案について、仮換地指定の意向調査について、建物移転について等の説明会を予定。

平成23年度工事計画図

凡 例

過年度施工工事(造成)
平成22・23年度施工工事(造成)
過年度施工工事(水路・調整池)
過年度施工工事(仮設調整池)
平成23年度施工工事(区画道路整備)
平成23年度施工工事(調整池)
平成23年度施工工事(仮設歩道整備)
平成23年度施工工事(水路)
平成23年度施工工事(造成)



(裏面に続く)

【工事関係(左記工事計画図参照)】

- ・ 先行移転街区の区画道路排水工を実施。
- ・ 引き続き、大規模商業施設誘致街区及び斎場予定地周辺の造成を実施するほか、万場藤前線沿い、小学校南側、戸田荒子線南側の造成を実施(併せて仮設調整池、仮設歩道の設置も実施)。
- ・ 川原地区及び斎場予定地周辺の雨水排水処理のための水路の築造を実施。
- ・ 第5号調整池及び第7号調整池の築造を実施。
- ・ その他、舗装の撤去、地区全体の除草等を実施。

【補償関係】

引き続き、大規模商業施設誘致街区、西茶屋線、南秋葉線、戸田荒子線沿い等で支障となる物件を中心に建物等移転を実施。新たに、大西地区幅員16m道路付近の支障となる物件について建物等移転を実施。田及び畑の作止め補償を実施（田は最終年度）。

既設道路に埋設されている水道管、ガス管、パイプライン及び工事に支障となる電柱の撤去、移設並びに仮設管の設置。

【負担金】

下水道については、締結した覚書に基づく新設負担金の支払い。水道及びガスについては、協議により必要な新設負担金の支払い。

【調査設計関係】

個性あるまちづくりの実施に向けての検討、幹線道路沿道の商業開発検討、住宅地への交通流入防止策の検討、まちづくり紹介冊子の作成、事業計画変更の検討等を実施。都市計画道路詳細設計並びに大西地区及び東茶屋地区の区画道路詳細設計を実施。次年度以降移転予定物件（東茶屋線付近）の調査等を実施。事業計画変更部分に係る街区確定測量及び先行移転先の画地確定測量を実施。平成24年度予定の地区全体の仮換地指定に向けての検討、換地割込み等を実施。

（収支予算）

下記のとおり（予算総額は平成22年度とほぼ同等）。

★第5号議案

平成23年度借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法について 10億円を限度として、利率年2%以内で、必要の都度、6金融機関から借入れするもの。

★第6号議案

仮換地指定について 生産緑地の都市計画決定に必要な仮換地指定を行うもの（対象者4名、仮換地指定5筆）。

平成23年度収支予算

Table with 3 columns: 科目, 本年度予算額, 備考. Section: 収入の部. Total: 9,757,767.

Table with 3 columns: 科目, 本年度予算額, 備考. Section: 支出の部. Total: 9,757,767.

★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。

○ 借入先として、新たに十六銀行を指定した理由は。 ↓ 組合へ頻繁に営業活動があったということ、借入利率が安いということ、借入先を増やすことで金融機関の間の競争を強め、より組合に有利な条件で融資が引き出せるだろうという判断のもとで指定したものです。

○ 平成22年度予算の雑収入の多くは宮田用水決済金の現金払い分とのことだが、支払われた金額のうち、組合立替分と土地改良区立替分の内訳を教えてください。 ↓ 年度途中のため、正確な額は未確定です。平成22年度決算を審議する総代会にて説明させていただきます。

○ 平成22年度補正予算で、補正後の保留地処分金額の約3千6百万円は何なのか。 ↓ 平成22年度当初予算では見込んでいませんでしたが、付け保留地3筆と東邦ガスのガバナ用地として保留地処分がありましたので、その分を収入として計上したものです。

○ 斎場予定地の保留地処分金の単価は。 ↓ 不動産鑑定価額をもとに㎡当たり約9万4千円を事業計画上の単価としています。で、その単価で予算計上をしています。

○ 建物移転補償の1戸当たりの平均額は。 ↓ 移転補償費は、移転建物の構造、移転の距離、移転の工法によって異なりますので、平均額は参考にならないと思います。予算の時点では事業計画上の概算額で計上していますので、どうしても平均が知りたいたいということであれば、実績に基づき平成22年度決算を審議する総代会にて説明させていただきます。



総代会 質疑応答の様子



○ 電柱の移設費について、移設本数と変圧器の有無の内訳が知りたい。 ↓ 移設本数としては50本程度を想定しています。予定している箇所の変圧器の有無についてははっきりしておりませんが、基本的には変圧器の有無にかかわらず、移設する電柱の本数で移設費は決まります。

○ 下水道整備の負担金がかかり高額になっているが、組合は名古屋市と負担額を下げようとしているのか。 ↓ 組合と名古屋市の負担割合については、組合の負担が軽くなるように何度も名古屋市と交渉した結果、負担額については約23億円まで減らすことができました。

○ 事務局への業務委託費についても減額に努めるべきでないのか。 ↓ 事務局とは減額の交渉をし、監理監督費については大型二次製品使用の工事については率を下げるということと合意し、一定の減額をすることができました。

○ 大西、川原地区に比べて東茶屋地区は工事が遅れている。早くやってもいい。 ↓ 先日、説明会を開催し、工事承諾書の提出を再度依頼させていただきました。組合としましては、引き続き権利者の方に働きかけていきたいと思っております。

○ 橋地区の地区編入はどうなったのか。 ↓ これまで橋地区の方の意向確認をしたところでは、地区編入についていい返事がいただけないのが現状です。地区編入となれば全組合員に新たな負担を強いることになるため、大半の同意が得られない限り、難しいと考えていますが、早急に結論を出さなければならぬと考えています。

○ 地区計画は仮換地指定の前に定めておくべきでないか。 ↓ 地区計画は用途地域にさらに規制を加えるものですので、まず用途地域の変更が前提ですが、用途地域の変更は仮換地指定をすることが前提となっています。よって、仮換地指定の前に地区計画を定めることはできません。

(問い合わせ先)

名古屋茶屋新田土地区画整理組合 電話 (052)618-7732

事務局 (財)名古屋都市整備公社 事業第二課 電話 (052)211-6072