

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

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

春らしく暖かい季節となりました。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。

去る2月23日に、本組合の第2回総会を開催し、第2期役員を選出についてお諮りしました。お忙しい中多くの方々のご出席を賜り、役員21名、監事4名が選出されました。組合員の皆様には改めてお礼申し上げます。

また3月16日には第15回総代会を開催し、平成25年度の主な事業及び予算等について総代会の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。

今回の総代会は、現総代および第1期役員にとつて最後の総代会となりました。総代の皆様からは多大なご指導ご鞭撻、時には厳しいご指摘をいただきました。それらを踏まえ、全役員が一丸となって組合事業を進めて参りました。総代の皆様には改めて感謝の意を表します。

昨年12月には仮換地の指定について総代会の承認をいただき、4月末には仮換地指定通知の発送ができる運びとなりました。これまで以上に、道路・水路の整備、上下水道の整備等を強力に進めていきます。また、建物等の移転もあわせて実施いたします。

組合員の皆様にはご不便をおかけすることもあるかと思いますが、新役員全員力を合わせ、事業の進捗、また住みよいまちの形成に向けて一層尽力いたします。

更に、一日も早い事業の収束に向けて取り組んで参りますので、これからも組合事業にご理解とご協力を下さいますよう、お願い申し上げます。

第2回総会を開催しました

平成25年2月23日(土)の午後2時より、JANAが南陽町支店の3階ホールにて、第2回総会を開催しました。

総会当日は、組合員845名のうち、686名(委任状を含む)のご出席をいただきました。

来賓には、愛知県議会議員の直江弘文様、平岩登様、名古屋市議員からは、うさみいく愛様、加藤一登様、佐藤健一様、坂野公壽様、山口清明様7名のご臨席を賜り、盛大に開催されました。また、議事進行役としての議長は、坂野公壽様に担っていただきました。

第2回総会の議題は「役員を選出について」です。

■第1号議案 役員を選出について

本組合の役員である理事21名および監事4名を、次の方々が選出されました。
(敬称略、五十音順)

理事

- 秋葉 二丁目 久野 正明
- 秋葉 三丁目 久野 三雄
- 東茶屋 一丁目 熊澤 収一
- 大西 三丁目 鈴木 十九三
- 大西 一丁目 鈴木 光男
- 東茶屋 一丁目 武田 辰之
- 東茶屋 二丁目 武田 秀春
- 東茶屋 一丁目 中西 重千賀

(下段へ続く)

監事

- 東茶屋 一丁目 成田 茂
 - 東茶屋 一丁目 成田 信義
 - 東茶屋 一丁目 布目 明文
 - 東茶屋 一丁目 布目 和文
 - 川園 三丁目 坂野 輝義
 - 秋葉 三丁目 坂野 正幸
 - 東茶屋 一丁目 坂野 行雄
 - 東茶屋 一丁目 水野 研次
 - 大西 一丁目 見田 優
 - 秋葉 二丁目 山田 都照
 - 川園 三丁目 山田 政信
 - 川園 三丁目 山本 克巳
 - 西福田 三丁目 若松 義春
 - 秋葉 二丁目 伊藤 知一
 - 東茶屋 一丁目 小川 登
 - 東茶屋 一丁目 成田 正善
 - 秋葉 二丁目 横井 勝彦
- 以上4名
以上21名



議題の採決の様子



選出された役員を紹介

正副組合長が決まりました

総会後に開催した役員会において、理事の互選を行いました。次のとおり組合長および副組合長が決まりましたので、お知らせいたします。

(敬称略、副組合長は職務代理順)

- 組合長 山田都照
- 副組合長 坂野正幸、武田辰之



第15回総代会を開催しました

3月16日(土)の午前10時から、組合事務所にて第15回総代会を開催しました。
総代会で審議された事項は次のとおりで、すべての議案は原案どおり可決されました。

■第1号議案

平成25年度の主な事業及び収支予算について

一、主な事業について

【会議関係】

総代の任期が満了となるため、新総代を決める総代選挙を、5月25日(土)に行います。
他に平成24年度の決算中心の総代会、平成26年度の予算中心の総代会、他1回の総代会を予定しています。

【工事】

・大西地区

造成工事は概ね完了していますが、移転物件の完了に伴う跡地や未造成箇所を完成を進めます。

・川原地区

第8号調整池の整備と併せて関連水路の整備の実施と、都市計画道路整備、区画道路整備を進めます。

・茶屋地区

東茶屋線の基盤整備に向けて、第5号調整池より上流域等での水路整備、未造成箇所の造成工事、第4号調整池や東茶屋線内の水路工事等整備を進めます。

【調査設計関係】

・仮換地に伴う移転物件の他、早期に工事を進めたい箇所の移転物件の調査を行います。
・戸田川緑道整備に関連した大西地区の8号および9号公園の詳細設計を行います。
(下段に続く)

・造成工事進捗に伴う基準点設置、仮換地指定に伴う街区・画地確定測量を行います。

・地区計画の策定を行います。

・平成20年度から継続している、貴重植物生育状況の調査を行います。

・道路舗装設計に伴う土質試験調査を行います。

【負担金】

上水道、下水道、ガス各社との覚書により、年度割りした金額を支払います。

【補償関係】

建物等移転

・大西地区

地区中央の16m道路整備のための家屋等移転実施は概ね移転完了のめどが立ってきました。今後は16m道路以外での移転が必要な建物等の所有者について移転調査、移転交渉、移転実施を進めます。

・川原地区

南秋葉線、西茶屋線、戸田荒子線の都市計画道路、大規模商業施設用地、集合保留地と定められた箇所が支障となった建物等の移転実施を引き続き進めます。

・茶屋地区

東茶屋線整備のための家屋等移転実施は概ね移転完了のめどが立ってきました。今後は東茶屋線以外での移転が必要な建物等の所有者について移転調査を行い、地権者と移転時期の意向確認を行ったうえで移転計画を立て、交渉・移転実施を進めます。

一、収支予算について

下記のとおり計上しました。

平成25年度収支予算

単位:千円

収入の部

科目	本年度予算額	備考
補助金	690,000	(国、名古屋市より)
助成金	702,500	水路、調整池、下水道、舗装費助成 (名古屋市より)
保留地処分金	1,000,000	都市計画道路沿道の保留地処分
雑収入	300	
借入金	3,800,000	金融機関借入
前年度繰越金	1,240,000	
合計	7,432,800	

支出の部

単位:千円

科目	本年度予算額	備考
会議費	698	総代会費 300、説明会費 75 等
事務所費	128,711	報酬 21,275、使用料 2,908、需用費 8,222、保留地処分諸費 36,000、組合事務委託費 55,230 等
工事費	1,970,628	区画道路築造費 115,040、水路築造費 479,590、調整池築造費 334,534、整地費 406,005 等
補償費	1,365,230	建物等移転費 1,073,950、作止め補償費 16,180、電柱移設費 60,000、信号機移設費 50,000 等
負担金	998,730	上水道新設 300,000、下水道新設 300,000、ガス新設 398,730
調査設計費	310,828	事業調査設計費 21,000、工事設計監理費 179,940、補償調査設計費 56,100、測量費 26,980、換地設計費 19,300、地質調査費 6,615 等
借入金償還金	2,350,000	
借入金利子	25,000	
雑支出	6,290	
予備費	276,685	
合計	7,432,800	

■第2号議案

平成25年度借入金金の借入れ及びその方法並びに借入金金の利率及び償還方法について

約38億円を限度として、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です。借入先金融機関は、(株)愛知銀行、(株)十六銀行、(株)中京銀行、(株)名古屋銀行、(株)三菱東京UFJ銀行、なごや農業協同組合です。

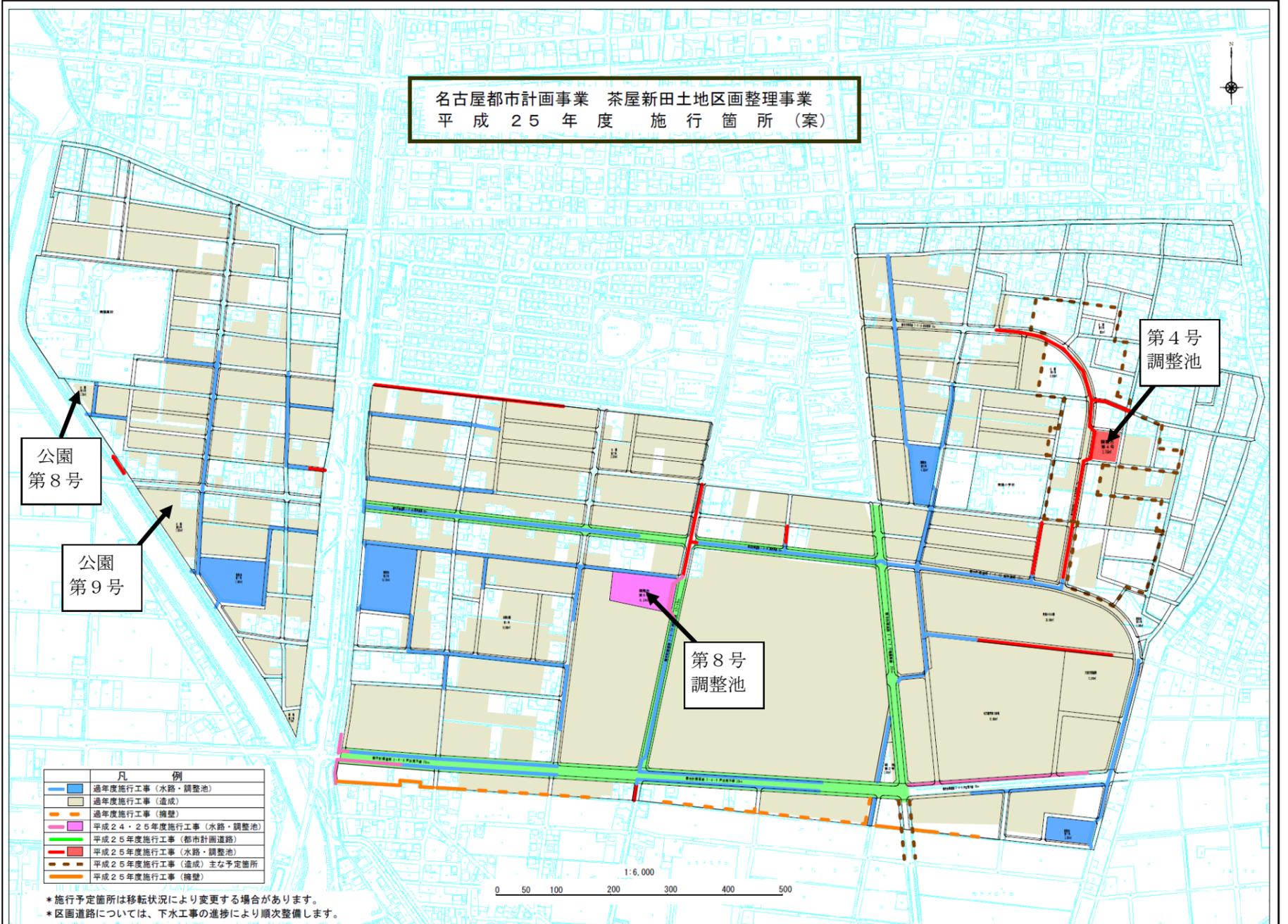
■第3号議案

仮換地の指定及び保留地の位置の変更について

平成24年12月15日開催の第14回総代会で承認された仮換地指定および保留地の位置について、組合事業運営上変更が必要と判断された土地について、今回変更を行うものです。
(次ページ対照表および総括表参照)



第15回総代会の様子



仮換地の指定及び保留地の位置の変更

(1) 変更前後対照表

種		目	変更前	変更後
換地	仮換地指定	換地筆数	7筆	9筆
		換地地積	2,653.28㎡	2,524.73㎡
		所有者数	6人	5人
換地不交付	法第90条	土地筆数	—	11筆
		土地地積	—	570.24㎡
		所有者数	—	10名
	法第95条第6項	土地筆数	—	2筆
		土地地積	—	9.91㎡
		所有者数	—	2名
保留地	筆数	15筆	14筆	
	地積	63,480.77㎡	63,609.32㎡	

(2) 換地設計総括表

① 仮換地指定

種		目	第14回総代会指定分	
			変更前	変更後
換地	仮換地指定	換地した従前の土地筆数	2,236筆	2,223筆
		換地した従前の土地地積	1,005,939.74㎡	1,005,359.59㎡
		換地筆数	1,318筆	1320筆
		換地地積	663,622.60㎡	663,494.05㎡
		所有者数	770名	767名
		平均減歩率	34.03%	34.00%
換地不交付	法第90条	従前の土地筆数	12筆	23筆
		従前の土地地積	1,286.60㎡	1,856.84㎡
		所有者数	12名	22名
	法第95条第6項	従前の土地筆数	14筆	16筆
		従前の土地地積	1,671.28㎡	1,681.19㎡
		所有者数	7名	9名

② 保留地

保留地	筆数	146筆	145筆
	地積	166,964.30㎡	167,092.85㎡

■ 主な質疑応答 (Q & A)

総代会では、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。

Q 収支予算書の収入の部で、保留地処分金が10億円計上されていますが、具体的な処分先はどこですか。

A イオンモール(株)へ売却する保留地の一部や、万場藤前線東側の一部等、都市計画道路沿道を想定しております。

Q 収支予算書の支出の部で、事業調査設計費に地区計画策定等とありますが、その内容について教えてください。

A 平成23年度の東茶屋地区におけるアンケート結果および組合が諮問したまちづくりルール検討委員会の答申を踏まえ、平成25年度に組合としての意思統一を行い、都市計画決定へと進めてまいりたいと考えています。

Q 保留地の処分に係る費用について、予備費から流用する可能性があるとの説明がありました。保留地処分諸費と予備費との関連を教えてください。

A 収入の部で計上している保留地処分金10億円は、平成25年度の契約を想定して予算計上したものです。その収入予算に見合い、処分の際必要となる媒介手数料を、支出の部の保留地処分諸費に必要経費としてあげています。

しかし、保留地処分先が増加し、収入予算にあげている以上に保留地処分が進むことも考えられます。その際には、必要となれば予備費から保留地処分に係る費用を流用し、手数料等保留地処分の費用に充てたいと考えております。ご理解の程よろしくお願いいたします。

Q 仮使用地指定が進められていますが、これは区画整理法にも定款にも規定がない手続きであり、組合はどのように意識していますか。

(次ページへ続く)

また、仮使用地指定を受けていても工事が進んでおらず仮使用の状態になっていない箇所があります。早く工事を行うようようにしてください。

A 法的には仮換地指定を行い土地を明確にしてから行うことが基本ですが、判例で、先行移転者と従前地の地権者との合意が得られれば支障物件について移転できるものとして取り入れていきます。名古屋市の他の区画整理事業でも進められている手続きであり、事業進捗のための方策としてご理解ください。また、造成工事について、組合は3業者を指名しています。今後も効率よく工事を進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

Q これまでの予算を完了した場合の、事業の進捗率を教えてください。

A 平成23年度までの決算の累計、平成24年度の決算見込み額、および今回提案する予算を単純に足し合わせると、事業計画との比率は約59%でございます。

Q 保留地処分状況について、売却済みのものを教えてください。

A 保留地処分状況につきましては決算に関する事項ですが、参考として平成24年度の累計は約72,061㎡です。事業計画上の数字が262,990㎡のため、事業計画との比率は面積で27%、金額では36%です。

Q 5年間の保留地処分状況が事業計画比で27%とのことですが、10年間のうちの残りの5年間で100%に到達できますか。また、残り5年間で工事等の完結はできるのでしょうか。

A 道路・上下水道等の整備のできていない場所の保留地売却はできないため、工事を完了させて使用可能になってから売却を行います。また、残り5年間で事業を進める限り早く進める努力を行ってまいります。

お知らせ

○総代の任期および総代選挙について

総代選挙を行います

現総代の任期が、6月5日に満了を迎えます。よって、新総代を選出する総代選挙を、5月25日(土)、名古屋市茶屋新田土地区画整理組合事務所にて行います。投票時間は午前10時から正午までです。

選挙当日ご都合により投票にお越しになれない場合や、どなたに投票してよいか分からない場合は、総会のとくとく様に組合に、あるいは当日投票される方に委任状をお渡し頂くことで、選挙権を行使することができます。

今回、選挙の通知一式を同封しておりますので、詳細をご確認頂きますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

○固定資産税評価額の審査申出について

農地の固定資産税について、評価額が高いのではないかと組合員の方々のご意見を頂く中で、平成24年5月に組合が代表する形で土地取引事例等の証拠を添え、名古屋市固定資産税審査委員会に対し評価額の審査申出を行いました。

その後市から、評価基準どおり評価の計算をしているとの弁明があり、それに対し、組合としては評価基準適用の妥当性、造成費相当額の妥当性など3度反論書を提出してきました。2月5日には直接委員への口頭陳述を行いました。4月現在で確認したところまだ審査中であり、結果が出るのは6月頃になると聞いております。

今後、審査委員会から出される決定書の内容によって、対応策を検討していきたいと考えております。

○第17回総代会の開催について

第17回総代会では、平成24年度収支決算等をお諮りする予定です。7月から8月の開催を予定しております。

組合からのお願い

○仮換地指定(平成24年12月15日総代会分)について

4月末に仮換地指定通知の発送を予定していますが、効力発生の日(仮換地指定通知記載)は、5月20日前後を予定しています。

仮換地証明、又は、仮換地の底地証明書の発行は、効力発生の日の後となります。必要の方は、事務局(公財)名古屋まちづくり公社までお申し出ください。(有料)

○所有権移転された方へ

売買、相続等により組合地区内の土地の所有権を移転された方や、引越し等により住所または連絡先を変更された方は、お手数ですが組合事務所まで届出していただきますよう、よろしくお願ひいたします。

○76条申請について

地区内で、建築物等の建築行為や土地の造成などの行為をする場合は、土地区画整理法第76条の許可とあわせて建築物等承認願の提出が必要です。なお、詳細は組合事務所にお問い合わせください。

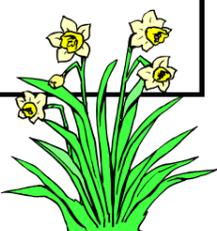


組合長より総代への挨拶

[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://chayashinden.com>

■事務局 (公財)名古屋まちづくり公社
区画整理部 事業第二課
電話 (052)211-6072



第2期 役員一同

宜しくお願いいたします