

茶屋新田組合だより

発行
名古屋市新田地区画整理組合

事業収束に向けて



名古屋市新田地区画整理組合
組合長 山田 都 照

陽春の候、組合員の皆様方におかれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

また、平素より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。

さて、去る三月十六日には、令和六年度における事業計画及び収支予算についてご審議いただきました。令和六年度中には公共施設等の全工事の完了、各画地・公共用地の面積の確定を目標に、事業収束に向けて推進してまいります。

また、総代会終了後には清算金に関する説明会を行い、清算金についての基本事項を総代の皆さまにご説明いたしました。今後、清算金の単価は、総代会で承認を得た上で、役員会で決定してまいります。

我々役員一同、一刻も早い事業の完了に向けて尽力してまいります。今後、組合員の皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

第四十二回総代会要旨

- ◆日時 令和六年三月十六日(土) 十時十五分～十一時十五分
- ◆場所 名古屋市新田地区画整理組合 総代六十名中五十七名 (書面議決九名含む)

第一号議案

令和六年度の主な事業及び収支予算について

主な事業(概要)

- ◆会議の開催 ○ 予算、決算について審議いただくため総代会、組合事業運営に係り必要となる役員会等を開催します。

◆工事の実施

- 補助金を活用して、戸田荒子線に信号交差点を新設するため、都市計画道路及び区画道路の築造舗装工事を実施します。
- 緑地第2号の築造工事及び令和五年度から引き続き街区公園第4号及び第5号の築造工事を実施します。
- 水路第5-1-2号の上部等の工事を実施します。
- 宅地擁壁等の整備工事を実施します。
- 公共施設移管に必要な道路補修等を実施します。

◆補償の実施

- 道路等工事に影響する建物、工作物に対する補償を実施します。
- 道路等工事に必要となる下水道・ガス等の占用管及び電柱の撤去、移設費を負担します。

◆調査設計の実施

- 公共施設管理引継に必要となる図書作成業務を実施します。
- 工事発注図書の作成、積算、また、発注工事の監理監督業務を実施します。
- 建築物等の移転補償業務を実施します。
- 街区、画地に係る出来形確認測量、建築行為の際に境界点の検測及び立会を実施します。
- 換地計画作成に係る各種業務を実施します。
- 希少植物の生育状況の調査結果を提出します。
- その他必要な業務を実施します。

令和6年度工事予定箇所図



【令和6年度 収支予算書(概要)】

【収入の部】		【支出の部】	
科目	予算額	科目	予算額
補助金	230,800	会議費	465
助成金	141,300	事務所費	69,662
保留地処分金	110,000	工事費	534,500
雑収入	100	補償費	124,800
仮清算徴収金	0	負担金	0
借入金	0	調査設計費	529,300
前年度繰越金	1,500,000	借入金償還金	0
合計	1,982,200	借入金利息	0
		仮清算交付金	0
		雑支出費	3,473
		予備費	140,000
		翌年度繰越金	580,000
		合計	1,982,200
			前年度繰越金を除く当期収入額 金482,000千円
			翌年度繰越金を除く当期支出額 金1,402,200千円

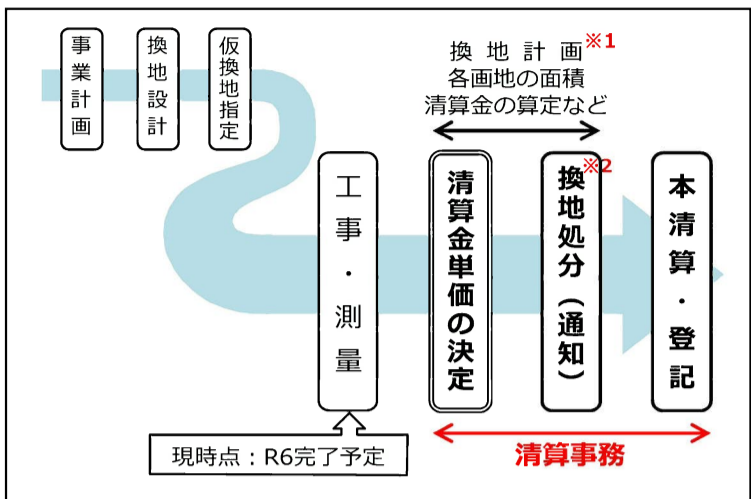
主な質疑応答(要旨)

- 前回の総代会で、昨年の十一月頃に仮清算の説明会を実施すると言っていたが、実施しなかった理由を教えてください。
- 役員会で議論した結果、個人の財産に係ることであるため、慎重審議が必要との結論になり出来ませんでした。
- 保留地処分金で一億一千万円計上されているが、どこにあるのか。
- 川原地区に三筆と東茶屋地区に三筆の計六筆分の予算を計上しております。残りとしては組合事務所に一筆あり、事務所閉鎖時に売却する予定です。
- 第4号公園の南側道路沿いの側溝は既に完了していると思うが、3分の2ほどやり直している。工事ミスなのか設計ミスなのか。
- 道路施工完了時の測量に比べ、側溝が大きく動いていたため補修しました。この公園の敷地は公園工事施工前は土場や資材置場としていろいろな使い方をしており、どこに原因があるのかは不明です。
- 民地で道路から1メートルセットバックせずに車庫等の柱が建てられている。終盤になってきたので正しく建築するように周知を徹底してほしい。
- 組合は皆さんの宅地建築工事が完了しますと法第76条に基づき完了検査をしております。ほとんどの方は地区計画に従いセットバックを守っていただいておりますが、完了検査後に追加工事を行っている方もみえます。今後も極力、是正していただけるようお声をかけてまいります。



総代会終了後に、総代の皆さまに向けて『**清算金に関する説明会**』を実施いたしました。説明会では、清算金に関する基本的なことなどを説明いたしました。この組合だよりでは説明内容の一部を記載しております。今後は、**地権者の皆さま**に対しても説明会等を行っていきたいと考えております。

●事業全体工程における清算事務の時期



〈用語説明〉

- ※1 換地計画とは
整理前の土地から整理後の土地に変換するために組合が整理後の町名・新地番・地目・地積を定め計画書にまとめます。あわせて、清算金の額を決定します
- ※2 換地処分とは
換地計画で定めた内容を、関係権利者に「換地処分通知」を行うことにより、換地処分の効果を発効します。

●清算金の制度

土地区画整理事業における換地は、土地区画整理法（以下「法」という。）第89条に規定する「照応の原則」に基づき公平に定める必要がありますが、現実的には工事施工誤差や換地設計上等の理由から従前地と換地にある程度の不均衡（換地地積の過不足）が生じることがあります。そこで、この「従前地と換地の不均衡」を「金銭でもって是正」しようとする制度が、法第94条の規定する「清算金制度」です。

●よくある質問

Q1. 清算金はなぜ発生するのか

土地区画整理事業では、減歩計算により算定した「権利地積」を基本として皆さまの「換地地積」を定めています。「権利地積」と「換地地積」を等しく定めた場合は清算金は発生しませんが、一部の換地については「権利地積」に対し「換地地積」が増減しています。
従前地積－減歩地積＝「権利地積」
「権利地積」＝「換地地積」…清算金は発生しません。
「権利地積」＜「換地地積」…過渡地積となり、清算金は徴収金。
「権利地積」＞「換地地積」…不足渡地積となり、清算金は交付金。

Q2. どのような場合に過渡地積、不足渡地積が発生するのか

例えば、既存建付地において、建物等を確保するため「権利地積」より多くの仮換地地積を定めた場合、過渡地積となります。また、街区の制約等により権利地積より少なく仮換地地積を定めた場合、不足渡地積となります。更に、工事の施工誤差や測量の誤差により過不足地積が発生する場合があります。

Q3. 自分の過渡地積、不足渡地積を教えてください

組合事務所まで事前に連絡してお越しいただき、お問い合わせください。（電話ファックスの対応は不可）

Q4. 清算単価はどのようにして算定するのですか

固定資産税評価額等の公的評価を参酌して総合的に判断して算定します。

組合からの大切なお願い

- ◆建物等の新築・改築をされる場合について
施行地区内において、建築物や工作物（塀・フェンス等）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。許可なく建築等の行為を行うと違法になりますので、まずは、組合までご相談ください。また、建築行為等が完了したら、速やかに完了届を組合に提出してください。（**名古屋市中区道路管理移管した道路に関する施工（乗入・側溝蓋・雨水排水の取付等）は、港土本事務所にご相談ください。**）（※下記図面参照）
- ◆南秋葉線、万場藤前線では電線類を地中化している場所があります。建築を計画される場合は、事前に組合までご相談ください。（※下記図面参照）
- ◆出来形確認測量について（※下記図面参照）
この作業は換地処分に向けて、地権者の皆さまの換地面積（画地）を確定するためのもので、敷地内に入り調査し、その後、永久杭を設置するものです。その際は「何卒」ご協力をお願いします。（過年度実施工リアで永久杭が設置されていない場合は日程調整のうえ設置を行います。）
永久杭は登記の際に必要になりますので、移動や破損をしないよう大切に保管してください。
- ◆土地の所有者を変更される場合について
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について
使用収益を開始する直前に組合で除草及び境界杭設置を実施しておりますが、使用収益開始後は所有者で適正に管理していただく必要があります。防災上の危険が高まるばかりでなく、近隣者に多大な迷惑となりますので、各自の責任で除草等適正に管理してください。
- ◆近隣者等からの苦情等により早急な対応が必要となる場合で、所有者で対応いただけない場合は、やむを得ず組合が除草等させていただきますが、この場合の費用は所有者に負担していただきます。予めご承知おきください。
- ◆除草等に係る業者の紹介を希望される方は、組合までご相談ください。

道路管理移管済箇所
並びに令和6年度出来形確認測量予定箇所図



〈お問合せ先〉
●名古屋市中区茶屋新田土地区画整理組合
●事務局長 公益財団法人名古屋まちづくり公社
区画整理部 区画整理課
☎052(618)7732
☎052(211)6072

