

# 茶屋新田組合だより

組合長あいさつ



名古屋市新田土地区画整理組合  
組合長 山田 都照

急に寒くなつてまいりましたが、組合員の皆様方におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。お体には十分お気をつけください。

さて、本組合は10月23日に第8回総代会を開催し、仮換地指定及び保留地の位置の決定を提案し、議決をいただきました。

今回の仮換地指定は、この地区の核となる大規模商業施設の早期開業を目指すこと、斎場予定地等の大規模な保留地を処分して事業資金とすること、地区の根幹となる道路の整備を行うことを目的としており、そのために必要な部分について実施するものです。仮換地指定は組合員の皆様方の財産に係わる重要事項であるため、決定に至るまでに何度も意向確認調査や説明会を実施してまいりました。皆様方にはその都度ご面倒をおかけしましたが、よりよい換地設計を行うための作業ということでご容赦いただきたいと思います。

総代会の議決をいただきましたので、今回の仮換地指定の対象の方には10月28日付けで仮換地指定通知を発送しました。この通知により、もともとの土地から仮換地へ権利が移ることになります。たいへん重要な通知ですので大切に保管してください。

総代会におきましては、早く事業を進めてほしいという積極的なご意見を多数いただきました。仮換地指定を行いましたので、順次造成工事や道路整備工事などを実施してまいります。工事に伴いまして、皆様方にはいろいろとご面倒をおかけすることもありますが、今後ともご協力をお願いします。

## 第8回総代会を開催しました。

10月23日(土)の午前10時から、組合事務所にて、第8回総代会を開催しました。

総代会にて審議された事項は、仮換地指定及び保留地の位置の決定です。

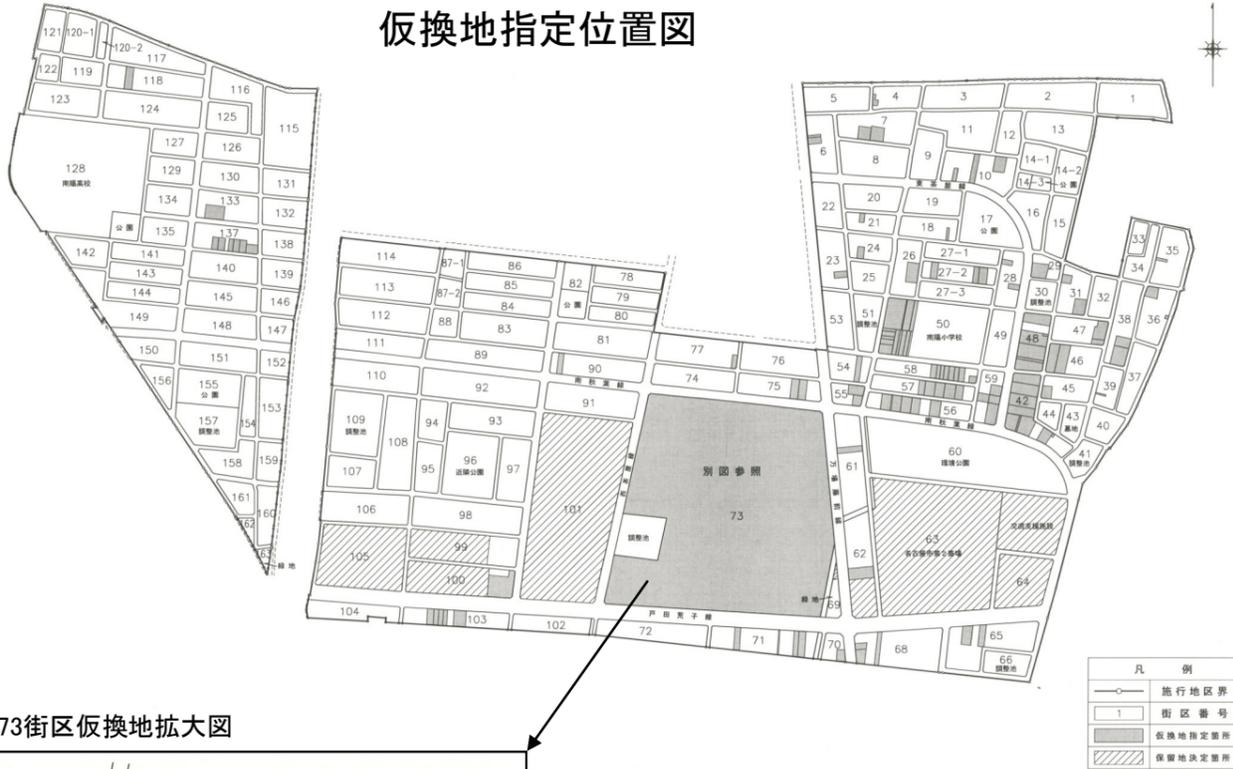
本地区は施行地区の面積が広く、また、大規模商業施設と斎場予定地を含むことから飛び換地となるものも多いため、地区全体の換地設計を一度に行うには非常に時間がかかります。しかし、大規模商業施設についてはまちづくりの核として平成24年を目標に開業を目指していること、斎場については名古屋市の平成25年度の稼働を目指しており、組合としても借入金返済のため斎場予定地を保留地として名古屋市の売却する必要があることから、それらに係わる工事を早急に実施する必要があります。そこで今回は大規模商業施設、斎場予定地及び地区の根幹道路に係る土地を中心に施行地区の一部の仮換地指定及び保留地の位置の決定をすることとしたものです。



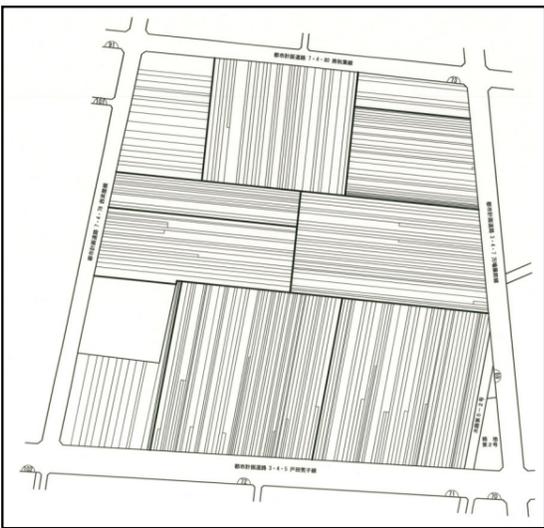
総代会 議案説明の様子

発行  
名古屋市新田  
土地区画整理組合

## 仮換地指定位置図



73街区仮換地拡大図



仮換地指定総括表

	大規模商業施設誘致街区	それ以外の街区	合計
従前地筆数	330筆(312筆)	148筆	478筆(460筆)
従前地地積	228,440.90㎡	94,846.39㎡	323,287.29㎡
仮換地筆数	267筆	115筆	382筆
仮換地地積	135,095.65㎡	53,125.45㎡	188,221.10㎡
所有者数	207人(179人)	85人	292人(264人)
平均減歩率	40.86%	43.99%	41.78%

( )は大規模商業施設誘致街区とそれ以外の街区で重複するものを除いた数字

保留地調査

街区	仮番号	保留地地積	備考
62	3	3,306.00㎡	
63	1	62,964.73㎡	斎場等用地
64	1	8,518.70㎡	
69	2	150.02㎡	ガバナ用地
101	1	51,070.93㎡	大規模商業施設
99	1	7,592.21㎡	
100	1	8,213.02㎡	
105	1	17,557.21㎡	
合計	8筆	159,372.82㎡	

換地設計には慎重な対応が必要となりますので、総代会に提案する前に、本組合では何れも意向確認調査や説明会を実施してまいりました。総代会における主な質疑応答の内容については裏面のとおりです。残念なことに、採決前に「斎場予定地を保留地とするのは反対であり、採決するならば退席する。」と言われて一部の総代が退席されましたが、議案は賛成多数により、原案どおり可決されました。

★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。

○ 今回、仮換地指定の対象となった権利者の了解は得ているのか。

↓ 仮換地指定には権利者の同意は必要ありませんが、ご理解がいただけるように説明会を実施しました。一度の説明でご理解をいただけなかった方や説明会に来られなかった方には再度説明したり、説明資料を送付したりしてご理解がいただけるよう努めました。最後までご理解が得られなかった方もみえますが、対象者の概ねの了解はいただけていると考えています。

○ 今回の仮換地指定の平均減歩率は約42%であり、事業計画の平均減歩率約38%より高くなっているが、見込み違いだったのか。

↓ 事業計画の平均減歩率約38%というのは宅地や雑種地も含めた数字です。今回の仮換地指定の対象となる土地はほとんどが農地です。減歩率が高めになっています。

○ 組合設立の際に、農地の減歩は40%を超えないようにすると聞いていたが、どうなったのか。農家の方はこれでいいのか。

↓ 確かに減歩率は40%くらいがいいという声が多かったと感じています。組合はこれを目標値として、なるべく低い減歩で事業ができるように努力してまいります。

※ これに対し、減歩は少しでも下げてほしいが、それよりも土地の価値を上げていただきたいので、早く事業を進めてほしいとの農地をお持ちの総代のご意見がありました。

○ 斎場建設の問題については、現在名古屋市と交渉中なので、斎場予定地を保留地とすることについては反対である。

↓ 名古屋市にいろいろと要望をしていただくことについては大いに賛成ですが、斎場予定地を保留地とし、早期に売却していかないと今後の事業計画に支障を及ぼすので、何卒ご理解いただきたいと思えます。

○ 今回は第一次仮換地指定ということだが、今後の仮換地指定の予定はどうなっているのか。

↓ 地区全体の仮換地指定は、平成24年度中に行いたいと考えています。スケジュールどおりに進めたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。

○ 減歩率が高いのは余分な道路が多すぎるからだ。道路を増やせば事故のもとである。不況の世の中なので、このままでは事業がパンクしないか心配である。

↓ 全員が一致団結して事業を進めれば、事業がパンクすることはないと考えておりますので、ご協力をお願いします。

○ この総代会の数時間だけで仮換地指定の決定をすることは無理である。

↓ 確かに仮換地指定は非常に重要な議案です。そのためにこれまで再三皆さんから意向をお聞きし、説明会を開催してきたわけです。今回の仮換地指定については、大多数の了承をいただけてここまで至っておりますので、ご理解いただきたいと思います。

○ 土地評価において現在検討中の地区計画はどのように反映されているのか。

↓ 地区計画は土地評価には反映されません。事業を進めていく中で、事業とは直接関係がない施設がきたからといって土地評価には影響ありません。



総代会 質疑応答の様子

仮換地指定通知について

総代会の議決をいただきましたので、今回の仮換地指定の対象の方には10月28日付けで「仮換地指定通知」を送りました。

仮換地指定の効力発生は11月11日です。効力が発生しますと、次のような取り扱いとなります。

- ① 従前の土地は使用収益ができなくなりま
- ② 使用収益権は仮換地に移りますが、南陽センター用地を除いて、造成工事や水道、下水道、ガス等の整備が完了していないので、当分の間、仮換地は使用できません。
- ③ 南陽センター用地以外の仮換地の使用収益開始日は、別途通知します。

また、大規模商業施設誘致街区に従前の土地をお持ちの方で大規模商業施設への換地の申出をされなかった方に対しては、「他の宅地についての仮換地指定の通知」を送りました。

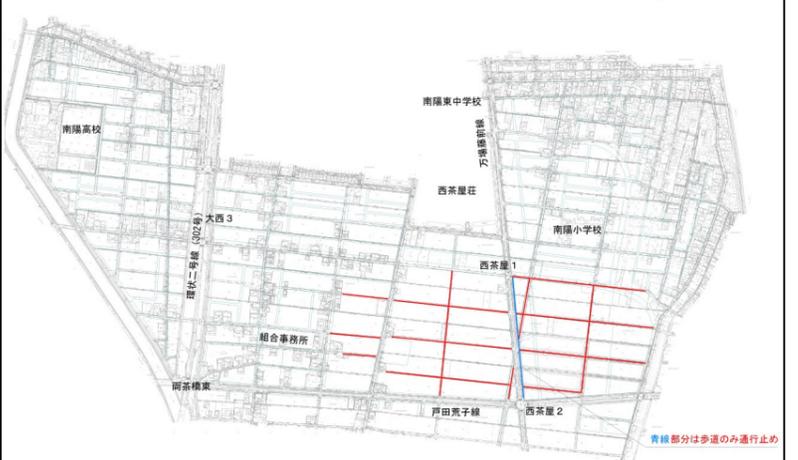
効力発生はこちらも11月11日です。効力が発生しますと、次のような取り扱いとなります。

- ① 従前の土地は、他の方の仮換地となり、使用収益ができなくなります。
- ② 今回の仮換地指定は事業を進めるうえで早期に工事が必要な部分についてのみ行っているため、使用収益できなくなった従前の土地の仮換地は次回平成24年度末に予定している仮換地指定の際に指定します。

工事による通行止めについて

斎場予定地や大規模商業施設誘致街区につきましては、このたび仮換地指定を行いましたので、順次造成工事を行うこととなります。

工事にあたりましては、どうしても通行止め箇所がでてまいります。周辺にお住まいの方にはたいへんご迷惑をおかけしますが、安全確保のため、ご協力をお願いいたします。



通行止め箇所図（すでに実施されているものも含まれます。）

地区計画の推進について

本組合では、良好な街並みの形成と質の高いまちづくりを目指して、地区計画を定めることを検討しています。10月30日には茶屋地区において地区計画懇談会を実施しました。今後もそういった機会を通じて地区計画の推進に努め、組合だよりと併せて、まちづくり事例や有用な情報を提供してまいります。

お悔やみ

8月28日、山田光白理事が亡くなられました。たいへん温厚なお人柄で、皆に親しまれ、本組合では移転補償担当としてご活躍をされてきました。謹んでお悔やみ申し上げます。

問い合わせ先

名古屋新田土地画整理組合  
電話 (052) 618-7732  
事務局長  
(財)名古屋都市整備公社 事業第二課  
電話 (052) 211-6072