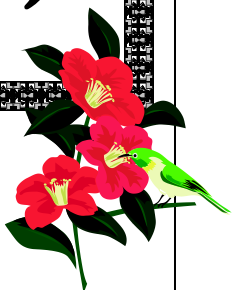


茶屋新田組合だより



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



名古屋茶屋新田土地区画整理組合
組 合 長 山 田 都 照

立春とは申しませんが、まだ寒さ厳しき日が続いております。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。

さて、本組合は昨年12月15日に第14回総代会を開催しました。仮換地指定及び保留地の位置の決定等について承認をいただき、組合事業としての新たな段階を迎えることができました。下段にその概要を載せましたので、ご覧下さい。

組合は地権者の皆様に公平な換地をすること、意向を出来る限り取り入れることを基本方針とし、意向確認調査や、7月から8月末にかけて説明会を行い、仮換地案を検討してまいりました。ご希望に沿い兼ねる部分もあったことと思いますが、何卒ご理解ご協力の程お願い申し上げます。今後一層、事業推進に尽力いたします。

今回の仮換地指定の対象の方には、事業計画変更の認可後、4月末頃を予定として仮換地指定通知を送りました。この通知により、もともとの土地の使用収益は停止するため、仮換地を使用し、又は収益していただくこととなります。ただし、仮換地先の工事が終わっていない場合は、仮換地を使用又は収益を開始することが出来る日を別途定め、通知します。大変重要な通知ですので、大切に保管していただきますようお願いいたします。

今後、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。工事に伴い皆様方にはいろいろとご面倒をおかけすることもあるかと思いますが、今後ともご協力をお願いいたします。

第14回総代会を開催しました

12月15日(土) 午前10時から、組合事務所にて、第14回総代会を開催しました。

総代会にて審議された事項は、「仮換地等指定及び保留地の位置の決定について」及び「会計規程の改正について」です。いずれも原案通り承認・可決されました。

★第1号議案 仮換地等指定及び保留地の位置の決定について

今回の指定は、平成22年10月に総代会で承認された仮換地指定に加え、地区全域の仮換地等指定を行うものです。
(左記換地設計総括表参照)

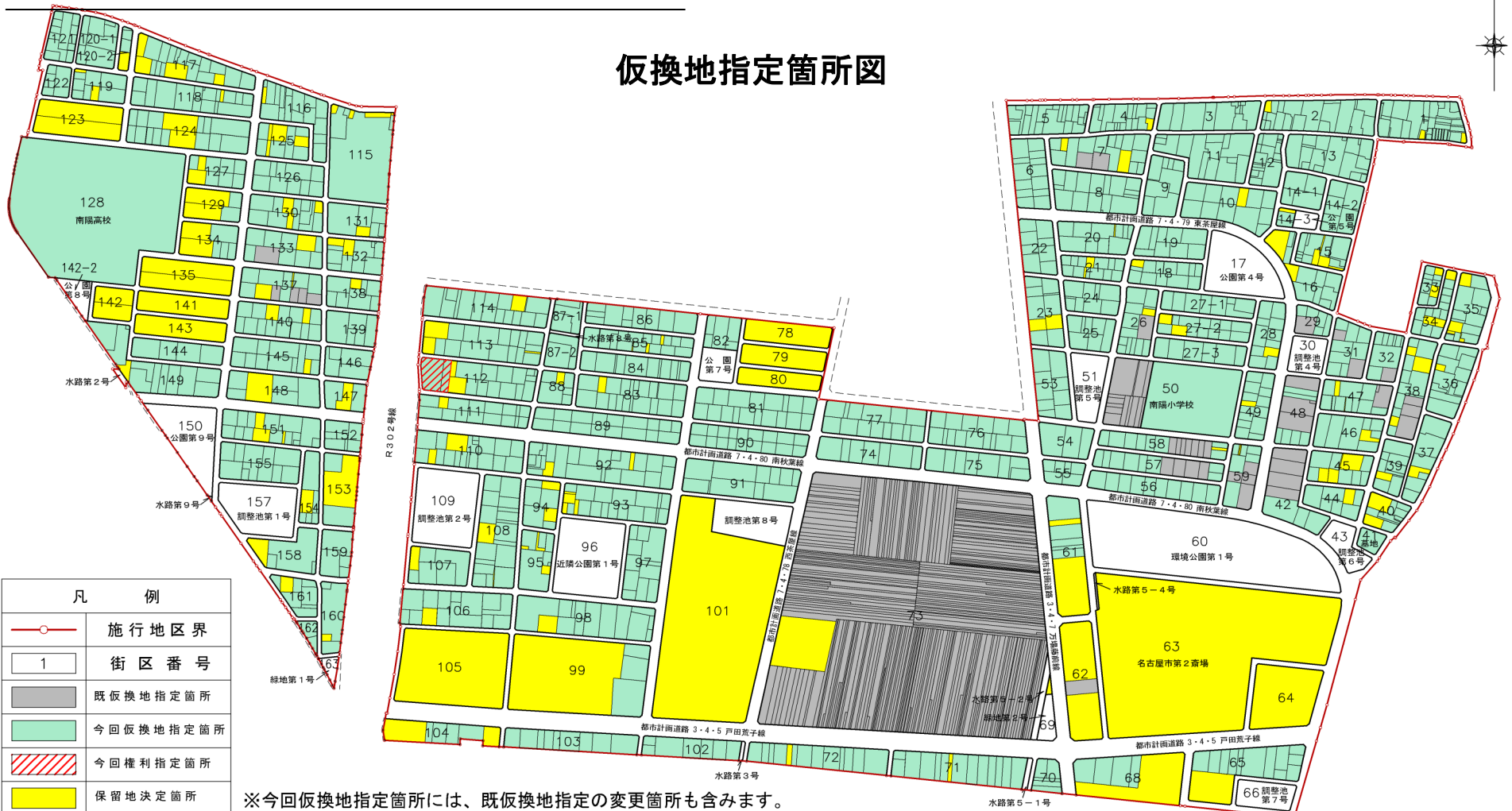
今回指定分は、2,236筆の従前地に対し換地されたのは1,318筆、所有者は770名、平均減歩率34.03%です。
既指定分と合わせ地区全体では、従前地2,644筆に対し換地されたのは1,641筆、所有者860名、平均減歩率35.56%です。
保留地の今回指定分は146筆、既指定分を含め地区全体では160筆です。

換地設計総括表

種 目		地区全体	既指定分	今回指定分 (平成25年4月予定)
換地指定	換地した従前の土地筆数	2,644筆	473筆	2,236筆
	換地した従前の土地地積	1,282,815.34㎡	328,190.29㎡	1,005,939.74㎡
	換地筆数	1,641筆	388筆	1,318筆
	換地地積	826,708.78㎡	191,155.38㎡	663,622.60㎡
	所有者数	860名	263名	770名
平均減歩率		35.56%	41.75%	34.03%
換地不交付	従前の土地筆数	12筆		12筆
	従前の土地地積	1,286.60㎡		1,286.60㎡
	所有者数	12名		12名
	法第95条第6項 従前の土地筆数	14筆		14筆
従前の土地地積		1,671.28㎡		1,671.28㎡
所有者数		7名		7名
(2) 仮に権利の目的となるべき宅地指定				
換地指定	従前の土地筆数	3筆		3筆
	従前の土地地積	3,602.00㎡		3,602.00㎡
	換地筆数	2筆		2筆
	換地地積	2,010.21㎡		2,010.21㎡
権利者数		1名		1名
(3) 保留地				
保留地	筆数	160筆	18筆	146筆
	地積	264,672.05㎡	169,573.42㎡	166,964.30㎡

※今回指定分には、既指定分の変更を含みます。

仮換地指定箇所図



★第2号議案 会計規程の改正について

本組合の会計規程第2条の文面を、事業費管理の実情に沿うように次のとおり改正するものです。

【改正前】「毎事業年度の予算額の総額は、事業計画書の事業費総額を超えることとはできない。」

【改正後】「当該事業年度の予算額と前年度までの決算額又は決算見込み額との総額は、事業計画書の事業費総額を超えることとはできない。」

★主な質疑応答

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。

○イオン北側街区(74、75、76、77街区)において道路を含んで換地を考えたという説明がありました。土地評価基準のどの部分を根拠に進められてきたのでしょうか。

↓ 土地評価基準は、平成24年9月の総代会で承認いただいた第26条の2を適用し、平成24年9月の総代会で承認いただいた事業計画(案)に基づき、今回の仮換地案としました。将来、地権者の合意のもと事業計画変更を行い、道路については指定した方々に割り振る形で指定変更したいと考えています。

○33街区と35街区北側の東西方向の土地について、東と西の2筆がそのままで、挟まれた3筆のみ移転対象である理由をお聞かせください。

↓ 両側の2筆は現地に仮換地することができましたが、中央の3筆は道路の拡幅のため、従前地の面積が確保できないこと、また従前地の建物が支障となることから、適正な換地ができないので飛び換地とさせていただきます。

○仮換地案の説明会について、88%の方が説明ができたということでしたが、残り

(下段へ続く)

の12%の方からは返事を頂いていないということですか。また組合は、この12%の方々が仮換地案を納得しているか確認を取りましたか。

↓ 説明会を欠席され、図面を送付したが問い合わせのない方は実質93名です。対応について事務局が分析したところ、ほとんどの方が建付地で、仮換地後面積は変わらず、現状のままの仮換地であることがわかりました。また、建付地については境界確認測量を行い、地権者の方にはその場で境界についてご確認いただいていることから、地権者が今回の仮換地案に異議なしと判断されたのだと考えています。

該当地権者につきましては、改めて連絡をし、確認をとることで進めてまいります。

○土地改良区の道路・水路について、換地することにより財産確保することはよいのですが、今後土地改良区と関係性を持たない方が出てきた場合を考え、その方々の権利分を組合事業へ分けていただくことについて協議されてはいいかがですか。例えば、お宮へ土地を寄付するなど、地域のために使っていたらいいと思います。

↓ 今回のご意見も伝えながら、土地改良区と協議を進めていきたいと考えています。

○仮換地の使用収益の開始はいつになるのか。また、路線価の評価はどが行ったのか、お聞かせください。

↓ 使用収益の開始は、道路や上下水道等、基盤となる施設を整えてからのため、部分的・段階的にならざるを得ません。まずは工事を進めて道路や上下水道等を整備し、その後については今後詰めて参ります。路線価の算定については、平成24年9月に一部改正した土地評価基準に基づき、実務作業については名古屋まちづくり公社が行いました。土地評価基準の表の数値を用いて積算を行った

(下段へ続く)

後、土地評価員の皆様へお諮りし、承認をいただいております。

○会計規定第2条の変更案について、個人的に現行の規程で問題ないと思えます。現行の規程である毎事業年度の予算額の総額の積上げとすることを組合が守れなかったことが問題であり、今回は組合側の意に沿うように改正するよう納得がいきません。

↓ 組合の事業費管理は、今まで執行してきた事業の決算額に、当該事業年度の予算額を加えた額が事業計画書の総額を超えないことを確認して行っています。しかし、現行の文面では誤解を招く恐れがあるため、今回改正の提案をいたしました。毎年度の決算額を積み上げ、最終年度に事業計画書の事業費総額を超えないようにすることとご理解ください。

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、市における事業計画変更の認可後、4月末頃を予定として「仮換地指定通知」を送付いたします。

また仮換地の効力発生日からは、次のような取扱いになります。

- ① 従前の土地は使用収益ができなくなります。
- ② 使用収益権は仮換地に移ります。ただし造成工事や水道、下水道、ガス等の整備が完了していない場合、当分の間は仮換地が使用できないため、仮換地の使用収益開始日は別途通知させていただくこととなります。

詳細につきましては、仮換地指定通知によりご案内いたします。

お知らせ



第14回総代会 質疑応答の様子

●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、去年の5月に組合が代表する方たちで土地取引事例といった証拠を添えて、名古屋市固定資産評価審査委員会に対し、評価額の審査申出を行いました。その後、市からは評価基準通り計算をしているとの弁明がありました。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日には委員への口頭陳述を行う予定です。これまでのやりとりにつきましては、組合事務所でご覧いただけますので、よろしくお願いたします。

●役員任期、総会の開催について

現役員の任期が、3月20日に満了を迎えます。よって、役員改選の総会を2月23日(土)2時(受付は1時より)に開催する運びとなりました。

組合員の皆様には、同封されました招集通知をご確認の上、ご予約ください。また、よろしくお願い申し上げます。

●第15回総代会の開催について

第15回総代会を3月16日(土)に開催いたします。総代の皆様には、平成25年度の収支予算等をお諮りする予定です。



《 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