

茶屋新田組合だより

発行
名古屋市新田茶屋新田
土地区画整理組合

組合長あいさつ



名古屋市新田茶屋新田土地区画整理組合
組 合 長 山 田 都 照

初春の候、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。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

昨年11月30日に第17回総代会を、当組合事務所にて開催し、都市計画の要望(用途地域の変更と地区計画の指定)について承認・可決されました。本号ではその報告をさせていただきます。

当組合は、土地の有効利用と併せ、個性あるまちづくりを進めるため、組合発足時からまちづくりルールについて検討を重ねて参りました。

前回7月20日の総代会では、大西地区における用途地域・地区計画の要望についてお諮りしましたが、地区計画については継続審議という結果になりました。

地区計画について総代会で判断するには、組合員の皆様がどう考えているか分からないといけないとのご意見をいただき、組合として真摯に対応すべく、再度説明会を開催した後、地権者の皆様にアンケート調査を実施しました。このように地権者の皆様からご意見を頂きながら、改めて用途地域変更及び地区計画の必要性について、組合内での検討を行うとともに、市との調整を進めてきました。

事業の進捗を図るため、この度の総代会では改めて大西地区を含む全域で用途地域・地区計画の要望についてお諮りしたところ、承認をいただくことができました。改めてお礼を申し上げます。

(下段に続く)

裏面には、皆様にお答え頂いたアンケート結果を載せております。また、別紙として用途地域・地区計画の内容をまとめ同封しておりますので、ご確認下さいますようお願いいたします。

イオンモール開業に向けて建物工事が進み中、組合においては都市計画道路の整備を進めております。このことから工事車両が増え、迂回路の設置などご不便をおかけすることも出てくると思いますが、これまでどおり安全第一で進めてまいります。

また一日も早い土地利用のため努力してまいりますので、皆様方の一層のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。



第17回総代会を開催しました

平成25年11月30日(土)の午前10時から、組合事務所において第17回総代会を開催しました。

総代会で審議された事項は左記のとおりです。

第1号議案 都市計画の要望について

第1号議案は原案通り承認・可決されました。(内容は別紙要望内容をご参照下さい。)

●主な質疑応答

総代会では次のような意見や質問があり、答弁がなされました。

Q 家を増築またはリフォームする場合は、既存の擁壁を後退しなくてもよいのでしょうか。このことはどこにも明文化されていないので、はっきり書いてもらわないと困ります。また適用される場合、擁壁を修復する費用は個人の負担となるのでしょうか。

A リフォームの場合、既存の擁壁のままで結構です。増築の場合でも、擁壁をさわらなければ問題ありません。また、このご質問内容は運用にあたりますので、地区計画図書に但し書きは出てきません。

また、道路から1メートル以内にある擁壁延長の2分の1未満の改修なら、残りの既設部分は後退させなくてよいとする方向で、現在名古屋市と話を進めております。

Q 各地区で賛否を取ってほしいと思います。茶屋は賛同率8割を超えてから案にあげていただきたいです。

A 案を変えてしまえば、組合の案に対して書面において意思表示した総代の意見を取り扱うことができなくなりますので、提案した案について採択下さるようお願いいたします。

○意見として

◆ 住民はよりよい住まいを作りたいと思っており、そこに規制が増えるような法律化をすることは問題です。また緑化については、90坪以上の土地に建築するとき緑化が必要だと、既に市にルールがあります。今回の案はそれより小さい土地についても規制の対象にしようとするものですが、市の規制だけで十分だと思います。

また、北側に土地を持つ人は少しでも家を北側へ動かしたいので、擁壁後退をすると、空きがきつくなってしまうです。

◆ 愛知県庁で全国土地区画整理連合会の事務局長の説明会があった際に地区計画について質問したら、90%以上の同意を進めればきと意見がありました。

大西、川原は同意率が高いですが茶屋は低いことから、3地区まとめて決める必要はないと思います。

◆ 前回の総代会の意見を踏まえ、組合が地権者に対して行ったアンケート結果は十分尊重すべきです。また、この地区は坂がなく、高齢者にとっても優しいまちであることをもっと強調してほしいです。

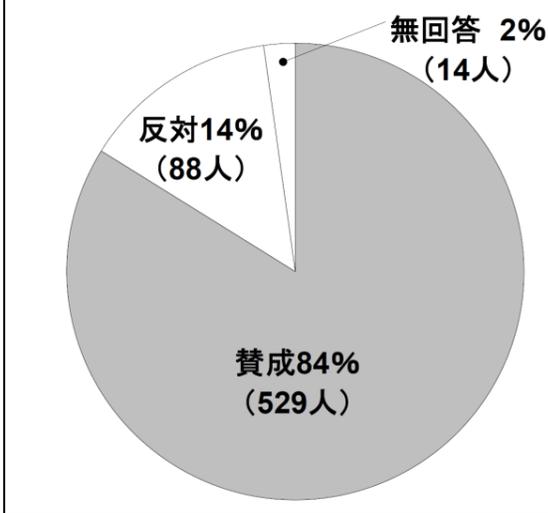
◆ 茶屋は分離してほしいとの意見もありますが、固定資産税が上がり厳しい生活現況が迫っていることから、我々は地区を代表して、この場で意思決定をする必要があります。



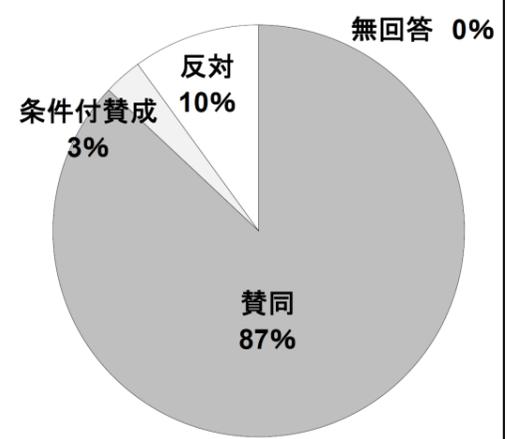
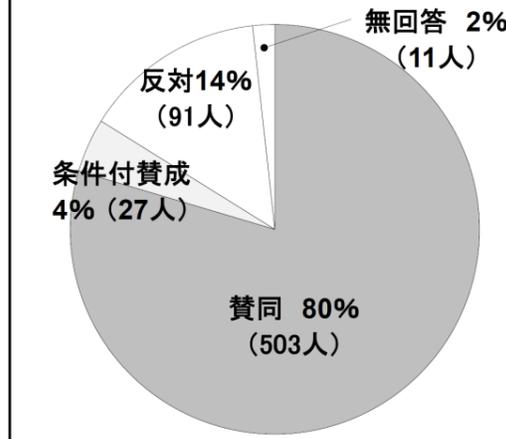
議案説明の様子

●都市計画の要望に関するアンケート結果●

問1 次世代に引き継ぐ「魅力あるより良いまちづくり」を進めることをどう思いますか。



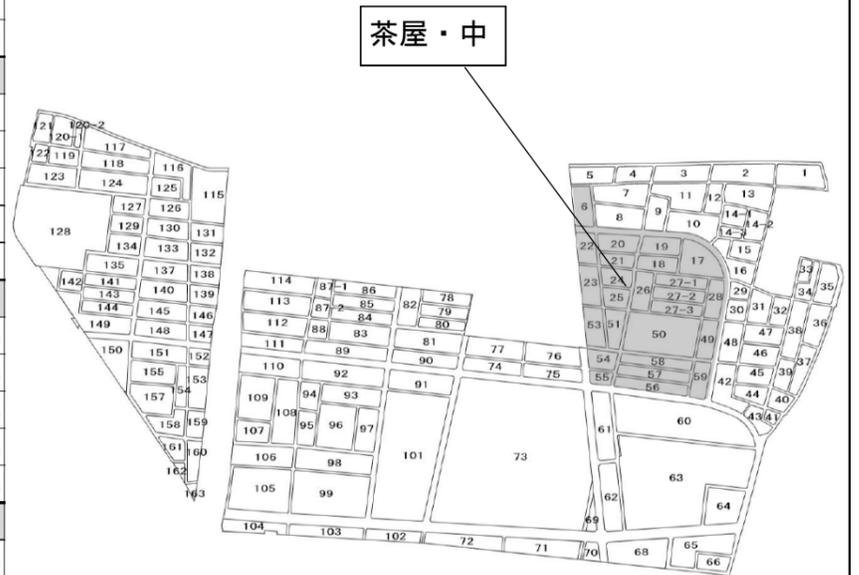
問2 都市計画の要望(案)についてどう思いますか。



- ※ 賛同 : 「賛成」と回答のあったもの及び「意見はあるが、おおむね賛成」と回答のあったもののうち、ご意見が今回の要望内容に関するもので、内容に反映されているもの
- ※ 条件付き賛成 : 「意見はあるが、おおむね賛成」と回答のあったもののうち、ご意見が今回の要望内容に関するもので、内容に反映されていないもの
- ※ 茶屋・中 : 下図グレーの部分

地区別集計

| | 全体 | 大西 | 川原 | 茶屋 | 茶屋・中 | |
|--------|----------|-----|-----|-----|------|-----|
| 回収率 | 79% | 79% | 85% | 78% | 79% | |
| 送付数 | 797 | 182 | 375 | 364 | 162 | |
| 返信数 | 632 | 144 | 317 | 285 | 128 | |
| 回答者(人) | 賛同 | 503 | 127 | 278 | 187 | 89 |
| | 1.賛成 | 390 | 94 | 224 | 138 | 68 |
| | 2.おおむね賛成 | 140 | 41 | 68 | 61 | 31 |
| | 条件付き | 27 | 8 | 14 | 12 | 10 |
| | 3.反対 | 91 | 8 | 23 | 77 | 27 |
| 無回答 | 11 | 1 | 2 | 9 | 2 | |
| 回答者(%) | 賛同 | 80% | 88% | 88% | 66% | 70% |
| | 1.賛成 | 62% | 65% | 71% | 49% | 53% |
| | 2.おおむね賛成 | 22% | 28% | 21% | 21% | 24% |
| | 条件付き | 4% | 5% | 4% | 4% | 7% |
| | 3.反対 | 14% | 6% | 7% | 27% | 21% |
| 無回答 | 2% | 1% | 1% | 3% | 2% | |
| 面積(%) | 賛同 | 87% | 95% | 91% | 77% | 76% |
| | 1.賛成 | 75% | 78% | 80% | 66% | 61% |
| | 2.おおむね賛成 | 15% | 19% | 15% | 14% | 22% |
| | 条件付き | 3% | 2% | 4% | 3% | 7% |
| | 3.反対 | 10% | 3% | 5% | 19% | 16% |
| 無回答 | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | |



お知らせ

●固定資産評価額の審査申出について

農地の固定資産税について、平成24年5月に組合が代表する形で、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。平成25年5月の採決結果において、棄却の決定書が送達されました。この件については、各組合員へ決定書等の送付とともに報告させていただきました。

その後、組合は訴訟を起こすことも考え、このことについて弁護士及び不動産鑑定士に相談もしてきましたが、訴訟をしても実をとるのは困難であるとの見方から、組合の最終判断として、役員会において訴訟までは行わないこととしました。

しかしながら組合としては、市に対し、機会を捉えながら組合員の心情や意見を代表して伝えていければと考えておりますので、何卒ご理解いただきまますようお願い申し上げます。

●組合エリアの愛称について

本組合では、この地区の魅力を発信するため、愛称をつけたいと考えています。愛知県芸術大学の野田理吉教授や若手まちづくり検討会のみなさんのご協力のもと、次世代のまちづくりの担い手である南陽小学校、南陽東中学校、南陽高校のみなさんに意見を聞きながら決めようと動いています。

決まりましたら、お知らせしますので、ご期待ください。



《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