

茶屋新田組合だより

発行
名古屋茶屋新田
地区画整理組合

組合長あいさつ



名古屋茶屋新田地区画整理組合
組合長 山田 都昭

季冬の候、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。平素より組合事業に格別のご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染症拡大も収束の気配を見せず、制約が強い日が続いておりますが、この状況が一日も早く解消され、平穏な日々が戻りますことをお祈り申し上げます。また、組合員各位におかれましては、何卒ご自愛いただきますようお願い申し上げます。

さて、このような状況下ではありますが、去る十一月五日に第七回事業計画変更等についてご審議いただくため、第三十八回総代会を開催いたしました。本号では、皆様、事業計画変更の内容についてご案内させていただきます。

昨今、新型コロナウイルス感染症拡大の長期化、更にはウクライナ情勢等を背景とし、燃料費、工事資材及び人件費等が高騰しており、組合事業にも大きな影響を及ぼしております。

今回の事業計画変更は、この現状に対応するため、公共施設用地の一部を保留地に変更して収入増加を図ろうというもので、組合員各位の生活環境にも直接関係する内容となっております。

我々役員としては、賦課金等組合員各位に新たな負担をおかけすることを避けるためのやむを得ない措置であると考えております。

今後につきましても、より厳正な組合運営に心がけてまいりますので、何卒ご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

第7回事業計画変更について

◆変更の背景

○新型コロナウイルス感染症拡大の長期化、ウクライナ情勢等を背景として、エネルギーコストや人件費の大幅な上昇傾向が続いているため、組合事業費（工事費・調査設計費等）も増加が予測されます。（図1・2参照）

○右記事業費増大傾向とともに、工事に伴う損害の発生、信号交差点整備など地域要望や懸念化した課題、更には今後の事業収束や資金計画に影響を及ぼすリスクに対応するため、一定の資金を備えておく必要があります。

◆対応方針

組合解散までを見据えた確実な事業執行を図るため、組合運営の合理化により事業費削減するとともに、公共施設用地の一部を保留地化することにより収入を増加させます。

↓組合員への新たな負担発生を回避

◆変更の内容

◎今回の主な変更の内容としては、公共施設用地の一部を廃止、縮小し、保留地化することによる種目別地籍の変更（表1参照）及び資金計画の変更（表2参照）となります。

◇土地利用・公共施設計画の変更（図3・4参照）

- 緑地第1号（約710㎡）の廃止
- 区画道路6・67号線（約560㎡）の廃止
- 公園第4号の一部（約1300㎡）の廃止

表1 種目別地籍（抜粋）

| 道路 | （単位：㎡） | |
|-----|---------|---------|
| | 変更前 | 変更後 |
| 道路 | 275,499 | 274,944 |
| 公園 | 64,076 | 62,806 |
| 緑地 | 2,050 | 1,340 |
| 保留地 | 264,390 | 266,925 |

図2 設計業務等技術者単価（全職種平均）



図1 建設資材物価指数（名古屋・土木部門）

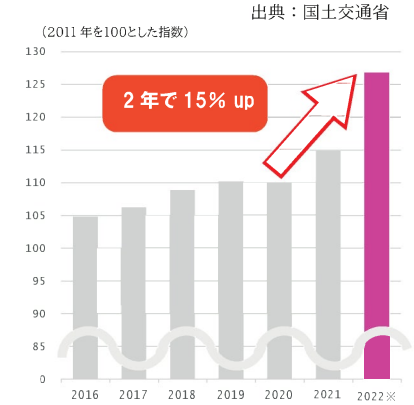


図4 公園第4号変更案

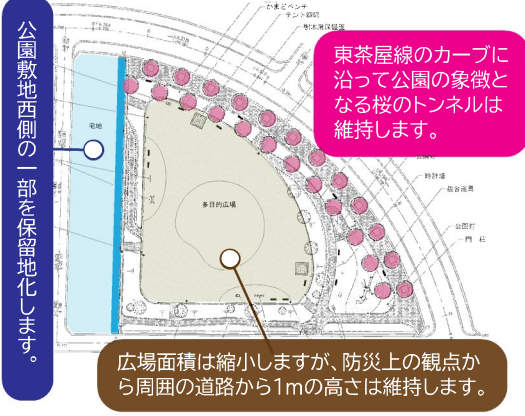
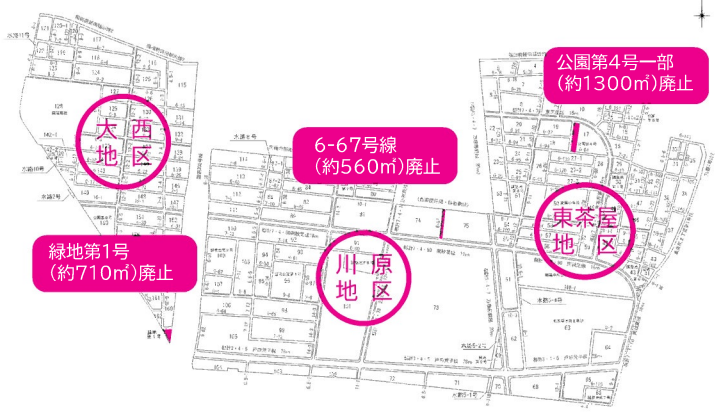


図3 土地利用・公共施設計画変更箇所



◇収入の部

単位:百万円

| 区分 | 変更前 | 変更後 |
|--------|--------|--------|
| 補助金 | 5,242 | 5,242 |
| 市助成金 | 5,188 | 5,224 |
| 保留地処分金 | 27,423 | 27,618 |
| その他 | 348 | 340 |
| 合計 | 38,201 | 38,424 |

- 工事コスト増加に伴い市助成金の増額を見込みます。
- 過年度実績に加え、公共施設一部保留地化による増額分を見込みます。
- 過年度実績(管理地一時使用料減等)を考慮し減額を見込みます。

◇支出の部

単位:百万円

| 区分 | 変更前 | 変更後 |
|-----------|--------|--------|
| 公共施設築造費 | 12,826 | 12,840 |
| 移転・移設費 | 8,438 | 8,476 |
| 法§21該当事業費 | 4,340 | 4,340 |
| 整地費 | 2,667 | 2,623 |
| 工事雑費 | 2,977 | 3,244 |
| 調査設計費 | 4,747 | 4,779 |
| 損失補償費 | 2 | 2 |
| 借入金利子 | 66 | 62 |
| 事務費 | 2,138 | 2,058 |
| 合計 | 38,201 | 38,424 |

表2 資金計画対比表

- 工事コスト上昇分を12%見込みます。
- 過年度実績を考慮し減額を見込みます。
- 工事コスト上昇分とともに、事業課題への対応費用を見込みます。
- 労務単価上昇分を5%見込みます。
- 過年度実績を考慮し減額を見込みます。
- 組合運営の効率化・合理化(執行体制や受託事業の見直し)の効果を見込みます。

◇資金計画の変更

表2のとおり、収入、支出とも約2.2億円増額し、約384億円の事業費に変更します。

主な質疑応答等

■74街区・75街区の開発が進んでいるが、概要を教えてください。大きな区画の開発等組合員が知りたい情報については発信する必要があります。

□中古販売業者(ガリバー)が出店する予定で整備が進んでいます。従来の予定どおり74街区は売却、75街区は賃貸借となり、地権者が契約する相手は大和ハウスになります。

●今後は、必要な情報については組合だより等を通じて適宜提供していきたいと思っております。

■今回役員定数を減らしたが、総代の定数を減らす予定はあるのか。

□総代も来年度改選となりますが、定数については土地区画整理法上の制約もありますので減らすことは考えていません。

■イオン東側にある緑地第2号は、ライフラインが未整備のため宅地として活用できないとの説明だが、広告事業者への売却や、緑地のままであれば名古屋市内に買取ってもらうことはできないのか。

□広告事業者への売却については検討していません。事業計画に上緑地とされていますので、道路や公園と同様に一部助成金を受けて整備したうえで名古屋市内に移管することになります。

■側溝蓋はどのような基準で設置しているのか。

□6m道路でも交通量の違いや、保育園の送迎、通学路など状況も違う。柔軟な運用が必要である。名古屋市の基準に基づき、基本的には乗入部以外に蓋をかけていませんが、地区計画でセットバックをお願いしているエリア等については全線に蓋を設置しています。

■しかしながら、ご指摘のとおり、危険な場所については、現在も随時名古屋市と相談しながら蓋を設置していますので、今後も同様に取り組んでいきたいと考えています。

■公園第4号の一部を保留地にするということだが、大きな行事を行う際には大規模な公園が必要であり、計画どおり整備してほしい。戸田荒子線への信号設置など当初にない計画を行い、当初からの計画を変更することには反対である。

□公園第5号の保留地化にも検討しましたが、公園までの距離や保育園児の利用等地域の状況や考慮と廃止はできないと判断しました。

●今後の組合事業を円滑に進めるために公園第4号の一部を保留地化することを提案しています。

●公園の面積は縮小しますが、可能な限り機能は低下させないような計画としていますので、何卒ご理解いただきたいと思っております。

■公園を縮小することについては、地元説明会でも様々な意見や要望が出ているが、それに対する答えはないのか。茶屋地区ばかりが不利益を被るような計画では納得できない。

□地元説明会での意見や要望については役員会でも検討しましたが、最終的には公園を縮小する案を本日提案させていただいています。

●信号整備については、地区全体の課題として検討しており、戸田荒子線ばかりでなく、南陽中央公園と南秋葉線の三差路や小学校の通学路への設置についても警察に要望しています。

●戸田荒子線の信号設置については現在検討を進めており、別途説明させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひします。

◆採決結果
賛成33名(書面表決3名含む)
反対7名(書面表決1名含む)

以上、賛成多数により事業計画変更案は議決されました。

<総代会の様子>



(議案審議)



(組合長挨拶)

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・カーポート等)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。

◆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。

◆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。この場合の費用は所有者に負担していただきますので、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。

へお問合せ先

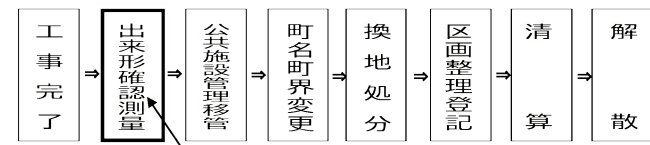
- 名古屋市新田地区画整理組合
☎052(618)7732
- 事務局長 公益財団法人名古屋まちづくり公社
☎052(211)6072
- 区画整理部区画整理課
☎052(301)4855
- 茶屋詰所

茶屋新田組合だより —出来形確認測量・永久標識について（お知らせ）—

主な内容

- 1 換地処分に向けて、出来形確認測量を進めています。
- 2 境界杭は、換地処分までに永久標識（コンクリート杭等）に換えます。
- 3 永久標識は地権者自らが管理するものですので、大切にしてください。

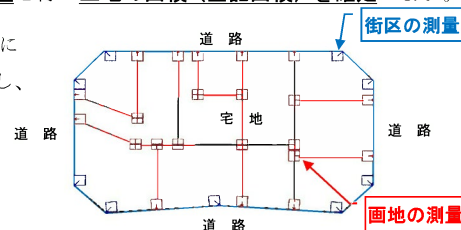
★ 工事完了後解散までの主な流れ



今回お知らせする内容

1 出来形確認測量について

- ・換地処分に向けて、地権者の皆さまの**換地面積を確定するための**出来形確認測量を進めています。
- ・測量は道路等で囲まれる「街区」と、一つの宅地となる「画地」について実施します。
- ・工事が完了した街区に、**永久標識の設置を行い土地の面積（登記面積）を確定**します。
- ・これにより確定した実際の面積をもとに区画整理完了時に面積の過不足を計算し、清算を行います。



出来形確認測量（画地）実施エリア

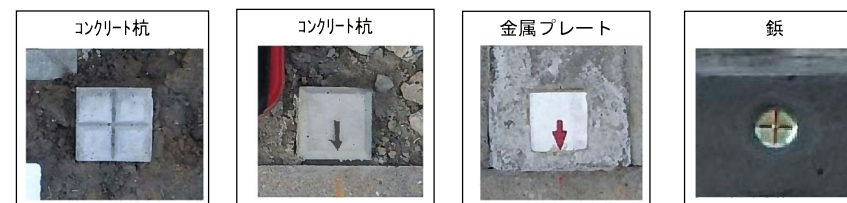


※測量作業を株式会社大増コンサルタンツに委託しています。
永久標識は、画地に先行して街区においても設置しています。

2 永久標識について

- ・境界杭は、現在は「木杭」ですが、換地処分までには「永久標識（コンクリート杭、金属プレート、鋳など）」に換えます。
- ・**永久標識により、画地等の境界を最終的に確定します。**

永久標識の種類（例示）



3 地権者のみなさまへのお願い

- ・引き続き出来形確認測量を進めますので、仮換地での杭設置など測量作業にご協力ください。
- ・永久標識は地権者自らが管理することになります。移動や破損をしないよう、大切に管理してください。
- ・建物の建築工事などの際に、標識への影響が心配される場合は事前に組合に連絡してください。
- ・万が一、永久標識が移動・破損した場合、**復元のための費用は原因者（地権者等）に負担**していただきます。

お問合せ：茶屋新田土地区画整理組合（tel:618-7732）