中志段味組合だより

第五十三回総代会を開催しました

「平成三十年度収支決算等」を承認

令和元年七月二十八日（日）にサイエンス交流プラザにおいて総代五十八名（うち書面による者四名）が出席し、長縄裕一議長、松原尋司副議長のもとに第五十三回総代会を開催しました。別記の第一号議案、第二号議案について、賛成多数で承認されました。

組合長あいさつの要旨

組合長　河本　守彦

第五十三回総代会を開催しましたところ、ご多忙中にも関わらず、多数出席していただきまして、有難うございます。

今回の総代会は、平成三十年度収支決算及び事業計画の一部変更案についてご審議いただくとともに、大規模商業施設の状況などについてご報告させていただくものです。

平成三十年度収支決算は、金融機関からの借入が百億円を超えている状況が続き、事業運営が大変厳しい状況となっているため、経常的な経費の他は、事業再建と大規模商業街区に関するものに限定した予算執行を行った結果となっております。

事業再建の状況については、今年の二月の地権者説明会以降、施行地区の見直し素案の検討を進めてまいりました。後ほど総代説明会にて、内容についてご説明してまいります。

また、大規模商業施設の状況については、平成三十一年三月十日に、ここサイエンス交流プラザで、都市計画提案内容の変更に係る説明会を、事業者の伊藤忠商事と一緒に開催し、平成三十一年三月十七日の第五十二回総代会の際にもご説明させていただいたところでございます。その後も事業者と交渉を進めてきております。早期に保留地契約ができるよう、努力してまいります。

我々役員一同、一致団結して取り組んでおりますので総代の皆様におかれましてもご理解ご協力いただけるよう、よろしくお願いいたします。

総代会議案概要など

【第一号議案】「平成三十年度収支決算等について」

★収支決算書（抜粋・収支決算内訳は下表参照）
- 収入決算額　金十五億四千七百六十八万二千八百二十八円
- 支出決算額　金四億九千五百十八万八千八百二十二円
- 差引残金　令和元年度へ繰越　金十億五千二百四十九万四千六円

★事業報告書（抜粋）

○会議関係
総代会（三回）、総代説明会（二回）を開催

○工事関係
都計下志段味線道路（暫定形）築造工事（その二）始め九件（主な工事は裏面図面参照）

○調査設計関係
平成三十年度再建計画作成関連業務　始め十件

○事業費決算総額（累計）
平成三十年度末までの事業費決算総額
百九十五億二千十八万三千二百一円
事業費ベースの進捗率　約四十六％

○借入金の状況
平成三十年度末借入金残高
百七億五千八百万円

★財産目録（省略）

【第二号議案】「事業計画の一部変更(案)について」

●事業期間の変更
平成三十二年三月三十一までの事業期間を
令和七年三月三十一日まで、五年間延伸する。
（暫定的な期間延伸）

【報告事項】
大規模商業施設について

第53回総代会の様子

伊藤忠商事㈱と保留地売買契約を締結

令和元年九月四日(水)に七十街区用地Ａの保留地(約一万坪)につきまして、伊藤忠商事㈱と売買契約を締結しました。今後は、伊藤忠商事㈱が交通広場等の工事を順次行います。また、コストコホールセールジャパン㈱の店舗出店を前提とした大規模小売店舗立地法等に基づく手続き等を経て、店舗建設工事等が進められる予定です。

収支決算内訳（単位：円）

収入の部			支出の部		
科目	決算額	予算額	科目	決算額	予算額
保留地処分金	110,000,000	1,140,000,000	会議費	139,563	120,000
雑収入	2,313,665	1,208,000	事務所費	56,647,310	65,391,000
仮清算徴収金	0	100,000	工事費	141,773,760	482,800,000
繰越金（平成29年度から）	1,435,369,163	1,434,692,000	補償費	6,336,895	47,145,000
			調査設計費	97,735,680	202,100,000
			借入金償還金	0	500,000,000
			借入金利子	192,448,350	216,000,000
			雑支出	107,264	344,000
			仮清算交付金	0	100,000
			予備費	0	100,000,000
計	1,547,682,828	2,576,000,000	計	495,188,822	1,614,000,000

※　令和元年度への繰越金は1,052,494,006円

■総代会での主な質疑等

【第一号議案関連】

Ｑ　調査設計費に関し、平成三十年度再建計画作成関連業務は大きな費用だが、その内訳は。また、契約変更し約一千万程度減額となっているが、その理由は。

Ａ　業務の内容としましては、再建計画骨子の策定、再建計画書（案）の作成、地権者合意形成関連業務の大きく分けて３つでございます。

減額となった要因は、意向調査について当初二回計画しておりましたが、一回となったことなど、数量の変更が主な理由となります。

Ｑ　平成三十年度決算までの事業進捗率が約四十六％と記載があるが、実態に即してないのではないか。

Ａ　事業進捗率は、現在の事業費ベースの数字となっております。ご存知のように、現在、施行地区の見直しをしている最中でございます。その見直し後の事業費に基づいた進捗率は、まだ事業費のトータルが決まっていませんので、進捗率を出すのは難しい状況です。事業費が決定して、収支がはっきりすれば、新しい事業費ベースでの進捗率をご案内できるかと思います。

【第二号議案関連】

Ｑ　事業計画の変更箇所は、期間の変更だけか。

Ａ　今回は、事業期間を五年間延伸するのみで、その他は変更ございません。

【大規模商業施設関連】

Ｑ　コメリの着工予定が令和二年一月頃となっているが、どこから聞いたのか。六月の地権者会では、着工は十月と聞いていたが、着工が遅れれば地権者に入ってくる賃料も遅れることになる。

Ａ　着工時期については、コメリから聞いております。賃料については、地権者会の中で議論してもらうことではないかと思います。

■総代説明会での主な質疑等

【施行地区について】

Ｑ　施行地区の見直し素案の区域について、このような案であればもっと早くできたのではないか。

Ａ　事業を再建するために、事業費を最大限縮小しつつ借入金の返済に必要な保留地を確保するということで、今回の区域設定としています。施行地区の見直しは、総会で三分の二以上の同意を得ることが必要であり、苦渋の選択でありますが、これしかないだろうという案を検討しました。区域の設定には様々な検討が必要であり、どうしても時間がかかったということをご理解いただきたいと思います。（組合）

中志段味特定土地区画整理事業
平成30年度　決算図

図面番号	件　　名
①	都計下志段味線道路（暫定形）築造工事（その２）
②	都計下志段味線道路（暫定形）築造工事（その２）に伴う支道工事
③	７３街区（第１２期）造成工事　【繰越】
④	第４３期造成工事　【繰越】
⑤	第４２期造成工事及び第２２期排水路築造工事　【繰越】
⑥	第２１期区画道路築造工事　【繰越】

【道路・用途地域等について】

Ｑ　都市計画道路は、都市計画審議会などの手続きを経て決定されていると思うが、簡単に廃止できるのか。

Ａ　社会情勢に合わせて必要性を見直していくということは可能であると考えております。中志段味地区では、区画整理区域の縮小を検討しており、当初予定していた宅地開発や計画人口が減少すると考えられることから、今回の見直し方針案が妥当と考えています。ただし、まだ検討段階のものであり、決定事項ではありませんので、今後関係機関と協議・調整を行いながら、区画整理事業の変更とあわせて進めていくことになります。（名古屋市）

Ｑ　区画整理から外れると、私道に面した建物は、私道管理者の同意がないと建て替えができなくなるのではないか。

Ａ　個々の敷地によって前面道路の状況も異なるので、個別の確認が必要です。（名古屋市）

Ｑ　区画整理から外れる地区の用途地域は原則見直さないというが、建ぺい率や容積率を緩和して欲しい。

Ａ　用途地域の変更については、一般的には土地利用や基盤整備の状況を勘案して決めることになっております。今後、インフラの維持補修・改善、基盤整備の計画などとあわせて、検討していくことになると考えております。（名古屋市）

【事業費等について】

Ｑ　区域縮小しても区画整理の事業費が足らなかったら、区画整理継続地区の地権者の負担はどうなるのか。

Ａ　不足する事業費については、市・公社へ極力資金援助をしてもらえるよう要請していきます。できるだけ組合員の皆様に負担をかけないというのが我々の方針であります。再減歩については、視野に入れなければいけないと考えており、今後、理事会でも議論してまいります。（組合）

Ｑ　市の言っている「自助努力に見合った支援」とはどういうことか。

Ａ　支出の削減や収入の確保による事業収支の改善を組合の自助努力と考えて、それに見合う規模の支援を検討してまいります。（名古屋市）

※要請書については、令和元年九月四日に名古屋市（三回目）及び名古屋まちづくり公社（一回目）へ提出しました。

【発行】
名古屋市中志段味特定土地区画整理組合
名古屋市守山区大字中志段味字二ツ塚2239番地
電話052－736－5030
FAX 052－736－5031