

中志段味組合だより

新年のごあいさつ

組合長 河本守彦

新年あけましておめでとうございます。組合員の皆様には、本年も旧年中と変わらず、当組合の区画整理事業にご協力をお願いいたします。

さて、当組合の事業再建の状況についてご報告させていただきます。

当組合は、事業収支不足を解消し、早期に事業再建を図るため、組合の最大限の自助努力として、大幅な施行地区縮小と設計の合理化による支出の削減、並びに減歩強化による収入確保と、それでもなお不足する事業費にかかる名古屋市、名古屋まちづくり公社、借入金金融機関七行(以下、「事業関係者」という。)への支援要請を柱とする再建方針を取りまとめ、総代説明会や地権者説明会等において、皆様にご説明をいたしました。

その後、実施した再建方針についての意向調査では、組合員にとって大変厳しい内容ながらも、全組合員の半数以上から回答があり、八割を超える賛同が得られたことから、一定の見通しが立ったと判断し、再建方針を確定いたしました。

現在は、この方針を実現するため、令和二年十二月一日付で名古屋簡易裁判所に事業関係者を相手方とする調停申立を行い、協議を行っています。

調停成立後は、事業計画変更案を作成し、令和三年度の総会において議決してまいりたいと考えており、役員一同、一致団結して取り組んでまいります。早期の事業再開を図るためには、組合員の皆様方のご協力が不可欠になりますので、ご理解、ご協力を引き続きよろしくお願い申し上げます。

第六回総会(役員改選)について

一月に総会開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を踏まえ、開催を延期しております。開催できる状況になりましたら、改めて組合員の皆様にご連絡いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

なお、総代選挙は、感染防止対策を行った上で、三月下旬に開催を予定しております。



仮換地に関する調査について

事業再建後における継続地区の換地設計の見直し(案)をまとめるにあたり、継続地区に土地を所有(借地も含む)されている方を対象に「仮換地に関する調査」を実施します。

調査に関する資料は、令和3年1月22日付で発送いたします。なお、回収期日は、令和3年2月22日とさせていただきますので、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

総代説明会を開催しました

令和2年11月22日(日)に、サイエンス交流プラザにて、下記の内容について、総代説明会を実施しました。

- ①再建方針意向調査結果について
- ②事業収支不足解消に向けた今後の協議について
- ③今後のスケジュールについて
- ④区画道路の幅員見直しについて

なお、総代説明会での主な質疑応答は、裏面に掲載しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

土地の境界立会いについて

施行地区の見直し素案(修正)の新たに地区界となる箇所を現地で確認させていただくため、境界に隣接する土地を所有されている方に、現地にて確認作業(立会い)を実施させていただくこととなりました。

関係する方には、実施箇所に合わせて、ご案内を令和3年1月8日以降に随時送付しております。ご協力をよろしくお願い申し上げます。

商業街区の保留地契約をしました

令和2年12月9日、100街区(B2ブロック)の保留地について、(株)ネクステージの出店を前提とし、山八商事(株)と保留地の売買契約を締結しました。

今後は、地権者会の皆様と(株)ネクステージとの事業用定期借地契約等の手続きを経て、(株)ネクステージが出店の準備を行ってまいります。

意向調査にご協力ありがとうございました

建設方針意向調査に送付させていただきました。再建の方針意向調査につきまして、全地権者の半数以上の方から、ご回答いただき、ありがとうございます。別紙でご報告させていただきますので、ご確認ください。

総代説明会を開催しました

- ◆ 日時 令和二年十一月二十二日(日)
- ◆ 場所 サイエンス交流プラザ
- ◆ 説明内容

- ① 再建方針意向調査結果について
- ② 事業収支不足解消に向けた今後の協議について
- ③ 今後のスケジュールについて
- ④ 区画道路の幅員見直しについて

◆ 主な質疑応答

【意向調査について】

Q 道路幅員の説明がなされずに行った調査は無効ではないか。また、意向調査の記述内容等について、情報を開示して欲しい。

A 道路幅員の説明が不足していたことは、お詫び申し上げます。今回の調査は、再建方針に対する組合員の意向確認が目的であり、信用できるものであると理解しています。

記述内容等については、誰がどのような回答したかがわかってしまう可能性もあるため、今後、理事会で検討します。 ※なお、意向調査の結果報告につきましては、別紙をご参照ください。

【今後の協議について】

Q 調停の説明が良く分からない。

A 調停とは、問題解決に向けた話し合いを裁判所の仲介で行うことです。組合、名古屋市、公社、金融機関の話し合いにより、組合事業費の収支不足解消を図ることが目的です。裁判所が、調停案を提示し、それに関係者全員が合意することとなり、法的な効力が発生することとなります。

【道路幅員の見直しについて】

Q 南部地区に幅員四メートルの計画道路が多いのはおかしいのではないかと。

A 事業収支を改善するための計画を検討してきましたが、今後、事業収支に影響が出ない範囲で、道路幅員の見直しを検討し、事業計画変更案に反映していく予定です。

Q 四メートル幅員を六メートル幅員に変えて、名古屋市の整備費を出してもらえばよい。

A 名古屋市の支援は、公共施設整備費の全てが支援されるわけではなく、組合の自助努力による収支改善額と同程度の規模となる想定です。このため、一律に道路幅員を四メートルから六メートルに広げると収支改善額が減ってしまい、結果、名古屋市への支援の上限も減ることになります。

【その他】

Q 同じ道路に面しているのに、区域の内外になるなど、施行地区見直しの線引きは不公平ではないか。

A 地区内外の公平性は、重要と考えますが、収支改善を図る施行地区の見直しに対してすべてに公平性を保つことは難しいと考えています。局的に、公平性が保てないことは、ご理解をいただきますようお願いいたします。

Q 仮換地が示される前に、事業計画を決定することになるが、換地基準はどうなるのか。

A 今後のスケジュール案にある令和四年度の「換地計画の合意形成」において、各権利者の仮換地を説明させていただく予定です。なお、換地設計の考え方については、令和三年度頃に説明する機会を設けたいと考えています。

Q 工事期間を短縮できるように検討して欲しい。工事計画を示してもらいたい。

A 中長期のロードマップが出せるように努力していきます。

今後のスケジュール(案)

注) 下記のスケジュールは、令和2年11月22日の総代説明会資料となります。そのため、令和2年度に「総会(役員改選)」と記載がありますが、開催の延期を決定しております。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
総会 総代会 総代説明会 (※■は定例の総代会)	■ 総代説明会 ■ 総会(役員改選) (3月) ■ 総代選挙 (3月)	■ 総会(第6回変更) (7月) ■ (3月)	■ (7月) ■ (3月)	■ 総代会(第7回変更) (7月) ■ (3月)	■ (7月) ■ (3月)
組合 事業再建	事業再建計画 事業関係者との協議	事業関係者との合意に向けた手続き(調停) 事業関係者の合意 債権者支援の開始 事業計画変更案	事業認可手続き 都市計画手続き 都市計画決定告示 事業計画変更(第6回) 行政支援の開始	事業計画変更(第7回) 仮換地再指定	公社支援
換地設計		換地設計	換地計画等に関する合意形成	換地設計(修正)	

注) 上記スケジュールは、地権者合意形成や市との協議状況により変動する可能性があります。

【発行】

名古屋市中志段味特定土地区画整理組合
名古屋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

現在、事業関係者との合意に向けた調停手続きを進めており、令和3年度の春の合意を目指しております。その後、事業計画変更案を作成し、令和3年度中に総会を開催し、地権者の皆様にお諮りさせていただく予定です。総会での可決が前提となりますが、令和4年度には、事業計画変更の認可手続きや仮換地の個別説明会(換地計画等に関する合意形成)を行い、令和5年度に仮換地の再指定を行う予定です。