

# 中志段味組合だより

## 第五十九回総代会を開催

### 「令和三年度収支決算等」を承認

令和四年九月十八日(日)にサイエンス交流プラザにおいて総代五十九名(うち書面による者七名)が出席し、深田裕一議長、林敬士副議長のもとに第五十九回総代会を開催しました。下記の第一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

第五十九回の総代会を開催しましたところ、ご多忙中にもかかわらず、ご出席いただきありがとうございます。当初は、七月の開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルスの関係で、急遽延期させていただきましたことをお詫び申し上げます。今回の総代会は、令和三年度収支決算等、定款の変更(案)、仮換地指定の取消(案)の三点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きました。

一点目、令和三年度収支決算等について、経常的な経費のほかは、これまでと同様に、事業再建と大規模商業街区に関するものに限定した決算となっております。

二点目、定款の変更(案)について、昨年十二月の総会において可決されました変更事業計画書(第六回)の市の認可を前提に、施行地区の縮小及び組合員の減少に関わる、役員及び総代の定数等の規定および仮換地の再指定に必要な規定を見直すものです。三点目、仮換地指定の取消(案)について、こちらも市の認可を前提として、施行地区の縮小に伴い、仮換地指定の取消を行うものです。

なお、事業再建の状況については、現在、名古屋市において事業計画変更の認可手続きを行っており、今年の十二月頃認可がされる予定であり、その時点で施行地区の縮小が正式に決定されることとなります。その後は、令和五年度に仮換地の再指定を予定しておりますので、五月三十日から八月二日まで、継続地区の方に仮換地(案)の個別説明会を実施いたしました。今回の説明会で頂いたご意見、ご要望を踏まえ、組合としての対応を検討し、再度、仮換地変更(案)の説明会を、年明け頃に実施する予定です。

また、大規模商業施設の保留地について、残る保留地は、用地Cのみとなっております。こちらも、売却に向け、公募を実施しております。早期に契約できるよう、努力してまいります。

我々役員一同、早期の事業再開、事業完成に向け一致団結して取り組んでおりますので、総代及び組合員の皆様におかれましても、ご理解、ご協力をいただきますよう、よろしくお願いたします。

### 総代会議案概要など

#### 【第一号議案】「令和三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 金五十四億三千七百八十七万四千二百九十六円
- ・支出決算額 金二十三億四千八百五十五万五千四百四十一円
- ・差引残金 令和四年度へ繰越 金三十億八千九百七十一万九千五百五十五円
- ★事業報告書(抜粋)
- 会議関係
- 総会(二回)、総代会(二回)、総代説明会(二回)
- 地権者説明会(六日間・計十二回)を開催
- 工事関係
- 第十三期造成工事始め十件(主な工事は裏面図面参照)
- 調査設計関係
- 令和三年度中志段味特定土地区画整理事業における再建計画策定支援業務 始め九件
- 事業費決算総額(累計)
- 令和三年度末までの事業費決算総額 二百十九億九千五百三十万八千八百八十八円
- 借入金状況
- 令和三年度末借入金残高 九十三億五千八百万円
- ★財産目録(省略)

#### 【第二号議案】「定款の変更(案)について」

変更事業計画書(第六回)にもとづき事業を速やかに推進するため、施行地区の縮小及び組合員の減少に関わる、役員及び総代の定数等の規定を見直し、また、施行地区縮小に伴う仮換地の再指定に必要な規定を見直すものです。

#### ★変更内容

- 施行地区に含まれる地域の名称
- ・変更事業計画書(第六回)の施行地区に変更
- 役員及び総代の定数、再選挙及び補欠選挙(理事関連)
- ・定数を二十五人から二十人に変更
- ・再選挙の規定数を十三人から十人に変更
- ・補欠選挙の規定数を十三人から十人に変更
- (総代関連)
- ・定数を六十五人から五十五人に変更
- ・再選挙の規定数を五十五人から五十人に変更
- ・補欠選挙の規定数を五十五人から五十人に変更
- 基準地積の更生
- ・変更事業計画書(第六回)に基づく測量増を宅地にあん分する規定を追加
- 清算金の算定
- ・清算方式を差額清算方式から比例清算方式に変更する規定に変更
- 附則
- ・変更事業計画書(第六回)の認可の告示をもって定款(案)に効力を発生させる規定を附則に追加

#### 【報告事項】

##### 「大規模商業施設について」

主な質疑等は、裏面に掲載しております。

#### 【第三号議案】「仮換地の指定取消(案)について」

- 土地区画整理事業から外れる地区にある従前の土地に対する仮換地の指定取消(案)
- ・従前の土地千七百五十五筆(四万六千六百八十二㎡)
- 区画整理継続地区の従前の土地のうち、土地区画整理事業から外れる地区に仮換地指定されている土地に対する仮換地の指定取消(案)
- ・従前の土地四百五十七筆(九万四千四百一十一㎡)

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
助成金	385,000,000	386,000,000	会議費	130,371	470,000
保留地処分金	3,846,215,800	2,889,000,000	事務所費	92,934,705	104,554,000
雑収入	20,229,905	3,719,000	工事費	378,865,158	436,300,000
仮清算徴収金	0	100,000	補償費	609,820	22,145,000
繰越金(令和2年度から)	1,186,428,591	1,137,431,000	調査設計費	413,226,135	422,840,000
			借入金償還金	1,400,000,000	1,400,000,000
			借入金利子	61,966,082	216,000,000
			雑支出	422,870	343,000
			仮清算交付金	0	100,000
			予備費	0	100,000,000
計	5,437,874,296	4,416,250,000	計	2,348,155,141	2,702,752,000

※令和4年度への繰越金は3,089,719,155円

# 中志段味特定土地区画整理事業 令和3年度 決算図

## 総代会での主な質疑等

### 【令和3年度収支決算等について】

**Q** 再建計画策定支援業務委託における換地割込とは。具体的に説明をして欲しい。

**A** 平成二十年に既に仮換地指定されていますが、今回の事業区域の見直しに合わせて、改めて換地の位置と形状、面積を決める作業です。

なお、これらの作業の中で、新たな境界線を入れる場合などに、必要に応じて測量業務も行っております。

**Q** 換地割込は、令和4年度の夏に仮換地の説明会があったが、これに関連する作業か。

**A** 令和4年度の夏に仮換地の説明会を行うため、基礎的な作業を換地割込作業として、令和3年度に行いました。



- 凡例**
- 過年度道路等整備箇所
  - 都市計画道路築造等工事
  - 区画道路築造等工事
  - 特殊道路築造工事
  - 整地工事
  - 公園築造工事
  - その他工事

図面番号	件名
①	第13期造成工事
②	第43期造成工事
③	第19期区画道路及び特殊道路4-14号線築造工事
④	下志段味第11号公園及び中志段味第13号公園整備工事
⑤	第4期特殊道路(長戸川)築造工事
⑥	地区施設造成及び保留地造成工事
⑦	174街区造成及び第12号水路築造工事(その2)並びに区画道路築造工事【繰越】

※②③④⑤⑦は、下志段味との関連工事です。

**Q** 換地割込、換地設計図書作成における基本的な考え方、方針は。

**A** 変更事業計画において収入確保に必要な保留地面積を定めており、その前提で、皆様の新しい換地の計画を検討し、基本的なルールのもとに案を作成し、令和4年度夏に、仮換地説明会で説明させていただきます。

今回仮換地を見直すにあたり、皆さんの土地をできるだけ活用しやすいように、大きな形で集めていくということ、当初案を作成しております。説明会では、皆様から意見を望んでいただいております。いかに皆様の合意をいただける形でお示しできるかということが一番大事なところだと承知しております。そのため、意見・要望を受けた中で、修正案を作成し、年明け頃から説明をしていきたいと考えております。

**Q** 雑収入が予算を大きく超えているが、その内訳は。

**A** 雑収入の主な内訳は、コストコ臨時駐車場の賃料が一千八十万円、市バスの回転場における賃料が約百七十万円であり、その他、組合管理地一時使用料等を含めまして、約二千万円の決算額となっております。

**Q** 過渡しおよび不足渡しとは。

**A** 例えば建物が建っていて、百坪の土地の場合、七十坪に減らしてくださいというのが、区画整理の減歩ですが、建物が移転になってしまうと、事業費が増加し、その結果、逆に地権者の負担となってしまうため、七十坪に減らさず、百坪のままでお返しし、三十坪分は、清算金として支払っていただくことが過渡しです。この減歩がない分をどこかで多く減歩しなければなりませんので、更地の方などは、例えば本来、七十坪ももらえるところが、六十坪に減り、十坪分は、不足渡しとして、清算金で戻ってくるものです。

このように、清算金の徴収・交付といったやり取りにより、不均衡を是正することが土地区画整理法に規定されており、中志段味地区でもこの考え方により地権者間の均衡を保つ方針です。

【定款の変更(案)について】

**Q** 清算金の算定について、清算方式を差額清算方式から比例清算方式に変更する理由は。

**A** 変更の理由は、一点目は、換地の算出根拠がわかりやすく、権利者説明や妥当性の確認に適していること。二点目は、今回の大幅な換地変更は、膨大な作業を伴うことから、時間や費用など効率的に対応できるという理由で変更しております。

【仮換地の指定取消(案)について】

**Q** 仮換地の指定取消(案)の内容は。

**A** 施行地区の縮小に伴う仮換地指定の取り消しについては、大きく二つに分類され、一つ目は、土地区画整理事業から外れる地区にある従前の土地に対する仮換地の指定を取り消します。

二つ目は、従前地区が区画整理継続地区にある土地のうち、土地区画整理事業から外れる地区に仮換地指定されているものを取り消します。以上により、土地区画整理事業から外れる地区の仮換地が全部消えます。

なお、仮換地を取り消すと、従前の土地に使用収益する権利が戻ってしましますが、ここには既に、道路、公園、保留地、他の権利者の換地があり、他の換地に影響があるので、引き続き、組合管理地にさせていたいただくための通知(他の宅地についての仮換地の指定・従前の土地の使用収益停止・四百五十七筆)を合わせて行います。この二つの取り消しにより、土地区画整理事業から外れる地区では、従前地区から仮換地が全部消え、土地が使用できるようになります。



第59回総代会の様子

組合HPが中志段味で検索  
又は下記QRコードから



### 【発行】

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