中志段味組合だより

第六十一回 第六十二回 総代会を開催

「令和四年度収支決算」等を承認

令和五年七月二十三日（日）にサイエンス交流プラザにおいて総代五十三名（うち書面による者三名）が出席し、松原尋司議長、深田裕一副議長のもとに第六十一回総代会を開催しました。

また、令和五年九月十日（日）にサイエンス交流プラザにおいて総代四十九名（うち書面による者五名）が出席し、松原尋司議長、深田裕一副議長のもとに第六十二回総代会を開催しました。

下記の四議案について審議し、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

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。

今回の総代会は、令和四年度収支決算等、変更事業計画書（案）（第七回）、換地規程等（変更案）、及び特別の宅地の評価の四点についてご審議いただくものです。

一点目、令和四年度収支決算等については、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、変更事業計画書（案）（第七回）については、仮換地の再指定に向けた変更事業計画書（第六回）に基づき、設計図、設計の概要ほか、資金計画を見直すものです。

三点目の換地規程等（変更案）及び四点目の特別の宅地の評価については、仮換地の再指定を行うために必要な規程となっております。よろしく、ご審議をお願いいたします。

なお、事業再建の状況については、令和五年度の仮換地の再指定に向け、地権者の皆様に仮換地案についてご理解いただけるよう、個別説明を実施させていただきました。

再建に入り事業を進められない状況が続いておりましたが、いよいよ令和六年度の工事再開に向け、準備を進めていきますので、引き続きご協力をお願いいたします。

また、大規模商業施設の保留地については、B―一ブロック用地Cをコストコとの契約に向け、最終調整をしている段階でございます。

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、よろしくお願いいたします。

第六十一回総代会議案概要など

【第一号議案】「令和四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　金三十五億二千百十八万五千百二十二円
- 支出決算額　金十一億二千七百七十四万六千九百八十一円
- 差引残金　令和五年度へ繰越　金二十三億九千三百四十三万八千百四十一円

★事業報告書（抜粋）

○会議関係
総代選挙（一回）、総代会（二回）、個別仮換地変更（案）説明会（二回）を開催

○工事関係
百七十四街区造成等工事　始め三件

○調査設計関係
令和四年度中志段味特定土地区画整理事業における再建計画推進支援業務　始め七件

○事業費決算総額（累計）
令和四年度末までの事業費決算総額
二百二十四億三千三百五万五千百六十九円

○借入金の状況
令和四年度末借入金残高　八十六億六千八百万円

★財産目録（省略）

【第二号議案】「変更事業計画（案）（第七回）について」

仮換地の再指定に向け、変更事業計画書（第六回）に基づき設計図、設計の概要ほか、資金計画を見直すものです。

★変更内容

○設計図
- 道路の追加、道路の位置及び水路の変更

○設計の概要
- 整理前後の地積及び減歩率の内訳

○資金計画
- 支出　「工事・補償・設計費等」約６億円の増
- 収入　「保留地処分金」約６億円の増

第61回総代会の様子

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	268,829,000	270,000,000	会議費	168,105	120,000
保留地処分金	0	1,289,000,000	事務所費	74,218,850	64,455,000
雑収入	162,636,967	135,146,000	工事費	68,972,200	116,800,000
仮清算徴収金	0	100,000	補償費	3,722,231	17,145,000
繰越金（令和3年度から）	3,089,719,155	2,983,696,000	調査設計費	280,123,957	303,997,000
			借入金償還金	690,000,000	690,000,000
			借入金利子	9,575,038	10,000,000
			雑支出	966,600	1,213,000
			仮清算交付金	0	100,000
			予備費	0	100,000,000
計	3,521,185,122	4,677,942,000	計	1,127,746,981	1,303,830,000

※令和5年度への繰越金は2,393,438,141円

第六十二回総代会議案概要など

【第一号議案】「換地規程等（変更案）について」

仮換地の再指定に向けて、換地規程および土地評価基準を変更するものです。

★主な変更点

○換地規程
- 換地計算の方式を比例評価式に変更

○土地評価基準
- 地区の特性を踏まえ評価項目を追加及び修正

【第二号議案】「特別の宅地の評価について」

仮換地の再指定に向けて定めるものです。

★定める事項
- 墓地、防火水槽、鉄塔、私道

【報告事項】「大規模商業施設について」

総代会での主な質疑等は、裏面に掲載しております。

総代会での主な質疑等

【令和四年度収支決算等について】

Q　諸費において二つの弁護士事務所に依頼しているが、その理由は。

A　弁護士それぞれに得意分野があり、再建計画や大規模商業保留地の契約関係に長けた弁護士と、土地区画整理事業の関係で普段相談する弁護士に依頼しています。

Q　事業調査設計費について、令和四年度土壌調査業務委託で水質調査をしているが、どのような結果であったか。

A　九十八街区において以前ヒ素が出た関係で、土の除去は完了していますが、汚染区域の指定を解除するために二年間の継続した地下水の水質検査が必要となっています。

　四年度の業務で調査を完了し、令和五年二月十五日に汚染区域の指定が解除されました。

【変更事業計画書（案）（第七回）について】

Q　全体事業費六百八億円に対して建物移転費百十六億円は大き過ぎないか。

A　建物補償費については建物の構造や床面積等を調査し、基準の単価で算出しています。

　また、建物移転費には道路を拡幅した際の工作物の移転の費用も計上しています。

Q　事業計画書（案）に「詳細は別添施行地区位置図のとおりである。」と記載されているが、どこにあるのか。

A　変更認可申請の際に添付が必要な図面であるため記載してありますが、今回、設計図は添付していますが、次回からは位置図、区域図、設計図の三点を添付します。

Q　事業計画に用途地域の記載があるが、当面そのままで進むのか、事業計画変更第八回の時に変わるのか。

A　今回の事業計画変更を認めていただいて、事業を進めていくなかで用途地域の見直しについても名古屋市に要望していきたいと考えています。

【換地規程等　変更案　について】

Q　高圧線下地の修正係数が〇・七となっているが、中志段味の高圧線下は建物が建てられないということで、もっと厳しくしてもよいのでは。

A　愛知県の基準値内に収まっているということと、既に仮換地がされているということもあり、無理に変更せず、現在の係数をそのまま踏襲しています。

Q　土地の評価の基準日はいつか。事業計画を変更する度に変えるのか。

A　土地区画整理の土地評価は、整理前は事業認可日、整理後は工事概成時を想定した二つの時点で行います。

　整理後は想定ですので、工事概成時に土地評価に影響する要素が変わり、土地評価を修正する必要が生じていれば、修正していくことになります。（その際は工事が終わっているので、清算金に反映します）

　今回、事業認可時には想定していなかった、スマートICやゆとりーとラインという評価要素があったことから、対象施設に追加しています。

　事業計画変更の内容に換地を変更する内容が含まれていれば、その内容に基づいて換地を変更するので、事業計画変更の度に見直しをしなければならないものではありません。

Q　今年、仮換地の個別説明会を組合で実施しているが、それに関わる換地規程や評価基準を今回の総代会の議題として審議しているのは順番が逆なのではないか。

A　仮換地の指定は総代会の議決事項となりますが、仮換地案の説明を事前に行うことは任意の手続きであることから、変更予定の事業計画書及び変更予定の換地規程等に基づいた内容で説明しています。

　換地計算方式を変更することは以前から決まっており、愛知県等の標準案と異なる条文については換地設計の方針として先に説明しています。

　もし、換地規程と土地評価基準を先に総代会に諮って「仮換地が大きく変わる」と言われても実際に自分の土地がどのように変わるか分からないと基準が良いかどうか判断しづらいことから、仮換地の個別説明会を先に開催しました。

Q　宅地の擁壁について、元々斜面地だった宅地に擁壁を作る場合は組合で負担するのか。その場合は得をすることになるのではないか。

A　土地の評価は整理前の土地と整理後の土地で評価を行いますので、元々平らな土地を利用していた方が平らな土地を利用するのと、整理前が大きな斜面地になっている方が平らな土地を利用するのとでは、斜面地になっている方の整理前の評価が低くなっています。そのため、元々斜面地だった方には既に大きな減歩負担をしていただいており、そのうえで擁壁を作ることになります。

中志段味特定土地区画整理事業
令和4年度　決算図

図面番号	件　　名
①	174街区造成及び第12号水路築造（その2）並びに区画道路築造工事

凡　　例	
	過年度道路等整備箇所
	その他工事

組合からのおねがい

土地の売買及び相続等により土地の所有権及び借地権を移転した場合は、速やかに組合までご連絡をお願いします。

組合HPは「中志段味」で検索
または
左記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
URL　nakashidami-kukaku.jp