

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、旧年中は当組合の区画整理事業にご協力いただき感謝申し上げます。

今年一月一日に最大震度七の能登半島地震が発生いたしました。この地震により亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災された全ての方々からのお見舞いを申し上げます。

さて、新しい年の初めにあたりまして、当組合事業の最近の動きについて、ご報告申し上げます。

まず、令和五年十二月十七日に第六十三回総代会を開催し、仮換地の取消し再指定等について可決されました。令和四年十二月に認可された変更事業計画に続き、事業再建に向けた大きな手続きをまた一つ進めることができました。組合員の皆様にはご協力いただき、感謝申し上げます。引き続き令和六年度からの本格的な工事再開に向けて準備を鋭意進めてまいります。

次に、大規模商業施設の状況といたしまして、B1ブロッグ用地Cについて、令和五年十一月十七日にコストコホールセールジャパン(株)と土地売買契約を締結しました。現在は土地の引渡しも完了し、今後、駐車場として整備が進められる予定です。

役員一同、事業の早期完成を目指し、一致団結して取り組んでまいります。今後も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、ご協力を引き続き賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



第六十三回総代会を開催

「仮換地の取消し再指定(案)」等を可決

令和五年十二月十七日にサイエンス交流プラザにおいて総代四十九名(書面による四名を含む)が出席し、松原尋司議長、林敬士副議長のもと、三議案について審議を行い、賛成多数で可決されました。

第六十三回総代会議案概要など

【第一号議案】

「仮換地の取消し再指定(案)について」

見直し後の事業計画に基づく工事等を行うため、平成二十年から実施してきた仮換地指定を取消すとともに、見直しの仮換地(案)に基づく仮換地を指定するものです。

★主な内容

- 仮換地指定の取消し
 - ・継続地区内すべての仮換地指定を取消
 - ※ただし、使用収益停止通知(所有者申出又は私道等の換地不交付)は仮換地が無いので取消しません
- 仮換地の再指定
 - ・仮換地地積は整数で指定し、商業街区については小数二桁で指定

【第二号議案】

「保留地の決定(案)について」

見直しの換地設計により設定した保留地の位置・地積を決定するものです。

【第三号議案】

「仮換地指定の軽微な変更(案)について」

手続きを円滑に進めるため、理事会議決で仮換地指定し、総代会で報告する事項について整理し決定するものです。

★軽微な変更とする事項

- ・換地設計の実質を変更しないもの
- ・仮換地指定調書等の明らかな記載の誤りを訂正するもの

【報告事項】

「仮換地指定の軽微な変更について」

平成三十年以降に軽微な変更として仮換地を変更した箇所について報告するものです。

総代会での主な質疑等

Q 仮換地を整数で指定すると、売買等の際に損をすることになる。確定測量の際に清算するのであれば、小数点第二位まで指定すればよいのではないかと。

A 仮換地は工事を行う前で地積が確定していないことから、工事誤差を考慮して整数で指定しています。売買等における清算については、契約のなかで取り決める等して対応をお願いします。

Q 誰がどこの仮換地になったとか、公平性が保たれているのかが分からない。どのようにチェックしているのか。

A これまでも皆様に仮換地案を送付し個別に説明等させていただいてきましたが、その前に、供覧というかたちで理事に「各地域がどのようなかたちになっているか」、「皆様からいただいている意見等について反映できているか」等を確認・審議・変更・再度確認、といったやりとりを何度もしてきています。また、第六十二回総代会において可決された換地規程等、数値化された規定に基づいて仮換地を評価していることから、公平性が保たれたものとなっております。

Q 仮換地指定の軽微な変更について、「意見・要望書の審議に基づく換地変更で、その内容が要望どおりのものであり」とあるが、どのようなものがあるのか。

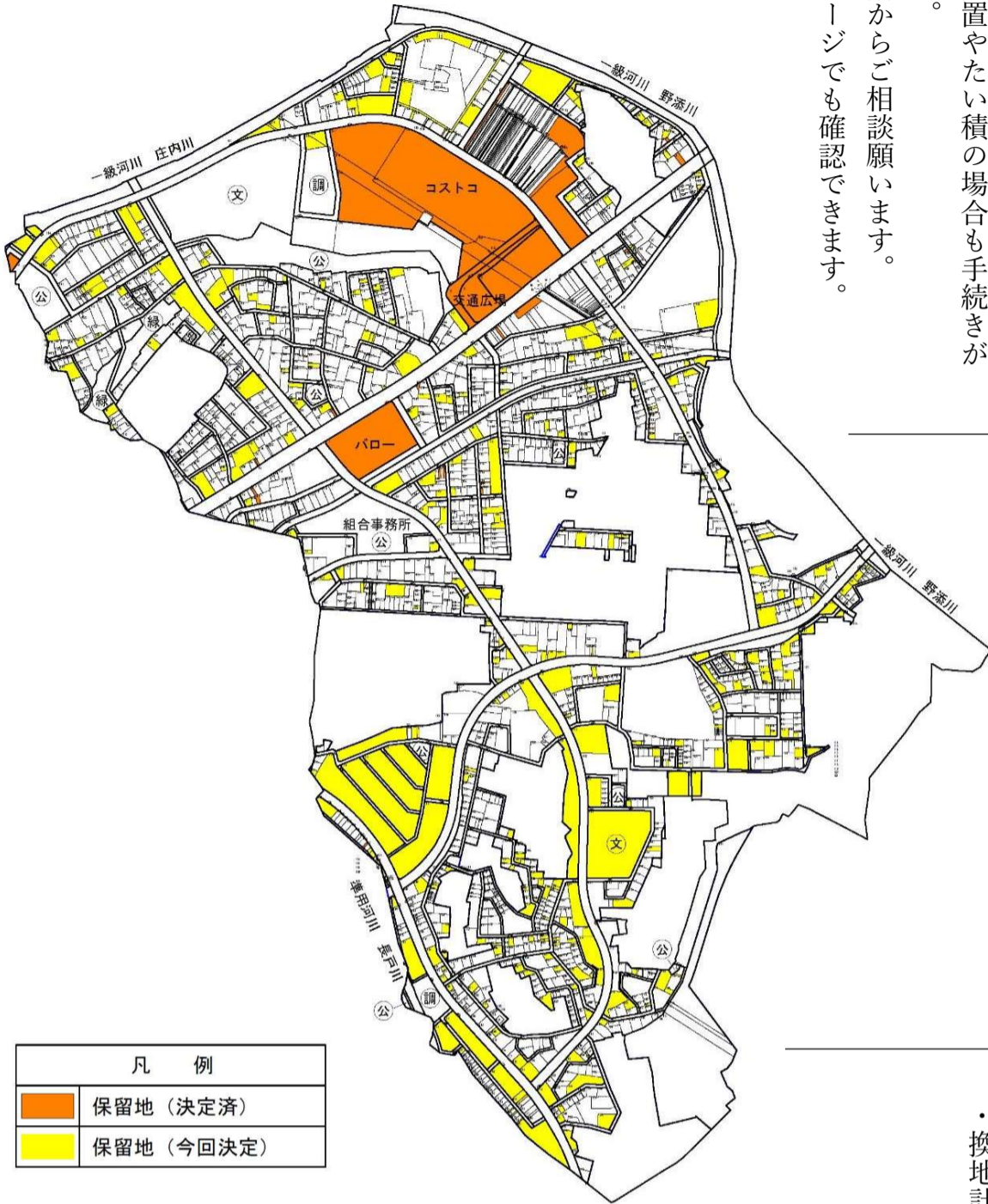
A 仮換地を持っていた方が亡くなり、妻と子供二人それぞれに相続することとなった場合は仮換地に線を入れて分けることとなりますが、どのような形で線を入れるのか、要望書を出していただければそのような線を入れます、といったような、他の仮換地に影響しない変更する場合は軽微な変更で該当します。

Q 区画整理における借地権の定義は。

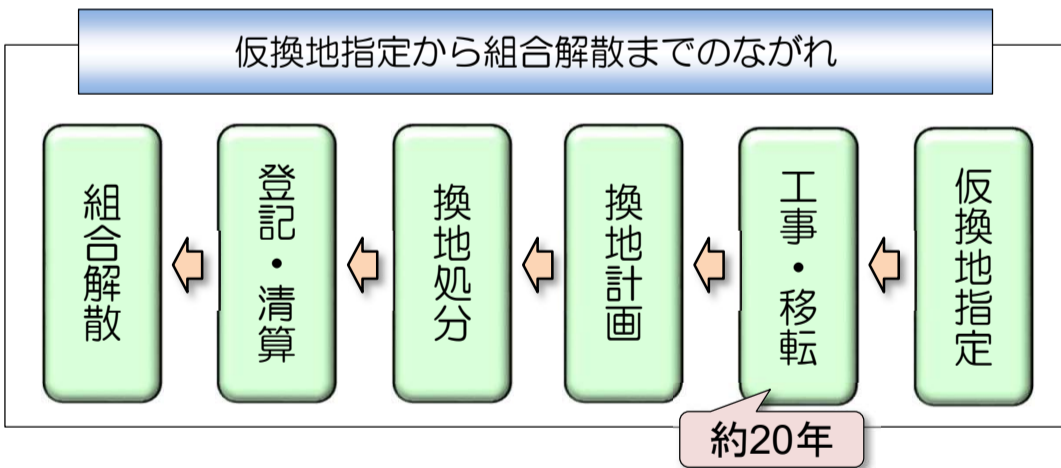
A 登記簿に借地権として登記されているものと、土地区画整理法第八十五条により組合へ申告のあったものの二点です。



中志段味特定土地区画整理事業 保留地位置図



凡 例	
	保留地(決定済)
	保留地(今回決定)



仮換地指定における注意事項

- 「仮換地指定は、工事等を実施するために行う手続きです」
- ・仮換地をすぐに使うことはできません。
 - ・宅地の造成及び周辺道路等の工事完了後に使用開始を通知します。
 - ・現在居住の方においては、工事を開始する際、別途お知らせしますので、今の土地利用を続けてください。

「家の建替え等には土地区画整理事業法第七十六条第一項に基づき、許可申請が必要になります」

- ・新築、増改築の際は手続き願います。
- ・物件の設置やたい積の場合も手続きが必要ですが、
- ・検討段階からご相談願います。
- ・ホームページでも確認できます。

「土地売却時は過渡地積及び不足渡地積にご注意願います」

- ・仮換地指定調書に記載があります。
- ・過渡地積は金銭による徴収。
- ・不足渡地積は金銭による交付。
- ・売主買主どちらが負担するかを決めてから売買願います。
- ・換地処分で金額が確定します。

保留地位置の決定について

「保留地処分金を確保するため、都市計画道路沿道を中心に集約して決定しました」(左図参照)

換地に関する用語の説明

- 仮換地**
 - ・従前地に代わる工事後の使用地。
 - ・法務局登記簿は工事前の土地(従前地)で管理。
 - ・将来そのまま換地となる予定地。
- 換地計画**
 - ・仮換地を換地として定める手続。
 - ・法務局登記簿を工事後の土地とする計画。
- 換地処分**
 - ・過不足地積を金銭に置き換えて清算する計画。
 - ・換地計画を確定する行政処分手続。

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

電話番号 ○五二―二六二―三五七〇
受付時間 平日
午前九時～午前十一時四十五分
午後一時～午後四時三〇分

昭和株式会社 志段味分室
名古屋守山区下志段味三丁目五一八番地
(名古屋まちづくり公社事務所二階)

- 各種証明書の発行
- ・仮換地等の証明書類の発行
- ・法第七十六条第一項による許可申請
- ・所有権移転届出書等

各種証明書のご案内について

組合の各種証明書の発行等の事務委託先が、**昭和株式会社へ変更になりました。**