

中志段味組合だより

発行
名古屋市中志段味
特定土地区画整理組合
電話 052-736-5030
FAX 052-736-5031

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。

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、ご報告させていただきます。

まず、最初に、下志段味線（暫定形）について、これまで工事に時間を要し、ご不便、ご心配をおかけして申し訳ありませんでしたが、昨年十二月二十五日に開通することができましたことをご報告させていただきます。これにより、尾張旭市方面との行き来がスムーズになるとともに、歩行者の方が、これまでより安全に通行いただけるものと考えております。

次に、大規模商業施設の状況についてですが、十月に(株)コメリとCブロックの保留地契約に至ることができました。今後、五月末までに造成工事を完了して土地を引き渡す予定です。

また、B1ブロックについては、組合としての大規模商業施設の進め方について、十二月に開催した総代会（臨時）で承認をいただきましたので、引き続き、名古屋市にも協力をいただきながら、早期の保留地売買契約を目指してまいります。

事業再建の状況については、十一月の総代説明会において、八月に実施した地権者意向調査の結果や再建計画骨子、今後の進め方に関する説明をさせていただきました。この総代説明会の内容については、今年二月に説明会を開催し、組合員の皆様にご説明させていただく予定です。

当組合にとって、今年も厳しい状況が想定されますが、役員全員、一致団結して取り組んでまいります。この状況乗り越えていくためには、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、ご協力をよろしくお願いいたします。

第五十一回総代会を開催しました

平成三十年十二月二十三日（日）にサイエンス交流プラザにおいて、総代六十三名（うち書面による者六名）が出席し、林敬士議長、松原尋司副議長のもとに第五十一回総代会を開催しました。

今回の総代会は、土地区画整理法の規定に基づく臨時総代会召集請求書が、総代の請求人代表から提出されましたので、請求された議案に基づき、本組合とユニー(株)が締結した不動産売買等仮契約書を破棄し、B1ブロックの保留地処分等を白紙に戻すことのは非について、お諮りしました。

理事会としては、当該仮契約書を破棄した場合、事業者と現在続けている交渉も白紙に戻り、今後保留地処分する見込みも立たないこと等から、当該仮契約等の内容を維持し交渉を続けることが、現時点における最善の策であると判断していますので、本議案については「反対」の立場であることを説明しました。

その結果、別記の第一号議案については、無記名投票による採決により、反対多数で否決され、理事会の進め方が承認されました。

【第一号議案】「大規模商業施設にかかるユニー(株)との不動産売買等仮契約書の破棄について」

〔議決結果〕 賛成十六票、反対四十四票、無効二票

（書面による表決分含む。なお、議長は採決に加わらない。）

■総代会での主な質疑等

【第一号議案関連】

Q ユニーとの条件は、九・一ヘクタールでは七十二億五千万円であったが、今の事業者とは、いくらを目標して交渉しているのか。なるべく高い金額で交渉してほしい。

Q ユニーとの仮契約を残していくのか。
A ユニーの責任を残していくためにも、ユニーとの仮契約を維持しつつ、交渉を進めてまいりたいと考えております。

A ユニーとの条件であった坪当り二十六万三千円は下回る金額が提示されておりますが、ユニーとの条件に近づけるよう交渉してまいります。

Q ユニーとの仮契約を破棄した上で、外資系大型小売店舗に出店してもらえばよいのではないか。

A 仮契約を破棄した場合、同じ事業者と交渉しても、手続きに時間がかかる上、販売価格の上昇は見込めず、ユニーへの違約金等が生じる可能性も生じるため、今の仮契約を維持して進めていきたいと考えております。



第51回総代会の様子

事業再建に向けた総代説明会を開催しました

平成三十年十一月十八日(日)、総代五十九名が出席し、総代説明会をサイエンス交流プラザで開催しました。

■説明内容

一、地権者意向調査の結果報告

平成三十年七月末に実施しました地権者意向調査の結果と平成三十年八月に実施した意向調査記入に関わる個別相談窓口の結果を報告しました。

二、再建計画骨子について

①事業再建パターンの検討結果について

名古屋市より、現事業計画で事業を継続した場合の事業費用の最大限のリスクを考慮すると、借入金の利子を除き、総事業費が最大で約八十億円、事業費不足は、最大で四百三十億円となるとの報告がなされました。

また、仮に現在の施行地区面積を六割程度まで縮小したとして試算した総事業費は、借入金の利子を除き、約四百三十億円、事業費不足は、約二百四十億円になり、事業の完了は事業再開から二十年程度との報告がなされました。

施行地区の見直しにより、土地区画整理事業から外れた地区は、区画整理事業ではない手法により、地区の生活環境に係る課題を改善する「地域環境改善型のまちづくり」へ転換する考え方が示されました。

②再建計画骨子

名古屋市から最大限の支援を引き出すために、組合として最大限の努力を行い、それに見合う支援を市に求めることが、組合員にとっても最善の策であると再建計画骨子作成の経緯について説明を行いました。

再建計画骨子は、組合の事業経過、事業の運営状況、運営が困難になった主な要因及び地権者意向等を踏まえ、早期に事業を完了させることを目的とすること、及び事業の収支不足を改善するために、施行地区の見直し等を行うことを前提に、名古屋市に事業再建に必要となる財政支援や人的支援を要請し、事業再建を図るものであることを説明しました。

三、今後の進め方について

名古屋市に要請書とともに再建計画骨子を十二月に提出する予定であり、一月に地権者への説明会を行う予定等について説明しました。

■総代説明会での主な質疑等

Q 三年程度で事業再開できるように進めて欲しい。

A 理事も同じ思いです。今の計画では、事業再開が三十五年度となっていますが、期間の短縮に努力してまいりたい。

Q 事業資金の不足は、すべて市に要求すると言ったことか。

A 不足金は市に支援を要請します。再建計画骨子は、事業費減のための自助努力として、施行地区見直しという苦渋の選択をしました。不足金額は未定のため、今後の協議の後、事業計画変更案を総会に提案して賛否を問うこととなります。

Q 地域環境整備地区とは何か。どの地区が外れるか決まっているのか。

A 土地区画整理事業とは別のまちづくりを市が行うと聞いていますが、今のところはつきりしていません。地域環境改善地区について、まちづくりの計画や資金、期間、住民の負担といったことについて、名古屋市と協議してまいりたい。地区の見直しは、区域などまだ決まっていないが、地権者の納得のいく形にしていきたいと思います。

Q 区画整理の施行地区から外れた理事がいる場合、理事まで外れるのか。

A 区画整理の仕組みからすると、区画整理の理事から外れる事になります。

Q 要請書案は、自助努力ばかりが目立っていて、市や公社への責任を求めた方がいいのではないか。

A 記載内容について、理事会で検討します。

※理事会検討の結果、要請書の表現を一部変更

Q 事業再建パターンについてメリットやデメリットを提示することが必要ではないか。

A 公的資金を導入しないと、この事業の中で収支を合わせることは難しいです。様々なやり方、パターンの組み立てとメリット・デメリットを提示できるように検討してまいります。

■報告事項

平成三十年度上半期決算に係る定期監査が、平成三十年十一月二十九日(木)に組合事務所において行われ、平成三十年十二月五日(水)の役員会におきまして、三名の監事を代表して西川奉嘉監事より、「収支決算書および事業報告書の内容は状況に応じた整理・処理が適切にされており、財産目録、金銭の収支および証拠書類等も的確に処理され、事務処理の執行状況も適切であると認めます。なお、引き続き当面の厳しい業務運営を少しでも解消すべきため、保留処分対応等資金調達を早急且つ適切に進めて頂くよう努力願いたい。また、平成三十年八月に実施した意向調査結果を踏まえ、事業再建検討に当り必要な情報を開示すると共に早急に取りまとめを行うよう一丸となり、最大限の努力を図って頂きたい。」との報告がありました。

■組合要請書と名古屋市回答についての報告

○名古屋市長への要請

(平成三十年十二月四日提出)

再建骨子とともに提出した要請書の内容は、「事業の早期完了のため、組合の自助努力として事業収支改善に向けた施行地区の見直し等に取組むこと、市及び名古屋まちづくり公社の本事業に対する関わりや経緯を考慮のうえ、当組合の取組みと市への支援要請の内容を再建計画骨子としてとりまとめたこと、そして、本事業の再建には市の財政的支援や人的支援が是非とも必要であり、市の最大限の支援を要請するもの」となっております。

○名古屋市長からの回答書

(平成三十一年一月十六日受領)

組合への回答書の内容は、「事業再建後の行政支援として、区画整理事業費への支援については、公共施設の整備に要する費用へ範囲の拡充を検討すること、行政支援の拡充は、組合の自助努力に見合う規模を想定していること、再建計画骨子における『行政への支援要請内容』の各事項について、今後組合と協議していくこと、本事業の再建にあたっては、組合の自助努力及び市の行政支援をはじめ、事業関係者の協力が必須であること、施行地区の見直しにより施行地区から外れる地区のまちづくりについても、変更事業計画の検討の進捗に合わせて具体化していく考えであること」等が記載されています。

地権者説明会を開催します

総代説明会の内容やその後の状況について、平成三十一年二月十八日(月)から二月二十八日(木)まで、中志段味特定土地区画整理組合事務所にて地権者説明会を行います。

説明会は、所有する土地の地域毎に日時を設定させていただきます。詳細については、同封のご案内をご参照ください。地権者の皆様のご出席をお願い致します。