

中志段味組合だより

新年のごあいさつ

組合長 河本 守彦

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。

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、組合から名古屋市と公社に対して行った事業収支改善に関する要請書の回答、施行地区の見直し素案における収支不足への対応方針、事業再建についての主な質問に対する組合と市の見解についてご説明をさせていただきました。なお、この総代説明会の内容は、十二月十一日から十五日にかけて、なごやサイエンスパークにて地区別説明会を開催し、組合員の皆様にご説明させていただきました。質疑等の内容につきましては、本誌裏面に掲載しておりますので、ご覧いただくようお願いいたします。

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。この状況を乗り越えていくには、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申し上げます。



総代説明会を開催しました

令和元年十一月二十四日(月)に組合事務所において、総代四十七名と名古屋市および公社も出席し、事業再建に係る総代説明会を開催しました。説明会は、次の三点について説明し、総代の皆様と質疑応答を行いました。

- 一 組合が令和元年九月四日付で提出した要請書への名古屋市および公社の回答
 - 二 施行地区見直し素案における収支不足への対応方針
 - 三 事業再建についての主な質問に対する組合と市の見解
- 市および公社の回答は非常に厳しいものとなっておりますがこの回答を受け、組合として最大限の収支改善を図っていく考えです。

収支不足額は、事業再建後の利子約十六億円を含めて約八十六億円となっておりますが、次のとおり収支改善の方針を考えております。

- (一) 支出の削減として、存置補償費(工事に伴う工作物等の補償費)の変更を行い約七億円の削減
- (二) 収入の確保として、減歩率を四十三・六%へ変更(現事業計画との減歩率の差は六%)し、保留地処分金約二十五億円の増加
- (三) (一)・(二)の組合の追加自助努力により、追加の行政支援の限度額(行政支援の対象とできる範囲があります)を約二十一億円と試算

以上により、事業収支の改善額は、約五十三億円(存置補償費約七億円支出削減、減歩率の変更約二十五億円収入増加、市の追加支援額約二十一億円の収入増加)と試算しております。

しかし、約五十三億円の収支改善を実施した場合でも、約三十億円が残りますので、事業関係者に支援・協力を求めたくうえで、令和二年夏ごろを目途に解消に向けた調整を実施していく予定です。

今後、事業関係者にさらなる支援・協力を求めるためには、組合として最大限の努力を示す必要があると考えており、組合員の皆様には多大なご負担をさせていただく提案ですが、組合の再建を実現するために、何卒ご理解・ご協力をお願いいたします。

事業再建スケジュールとしては、令和二年度に全組合員対象の再建方針説明会を実施し、令和三年度に事業計画変更案(施行地区の見直し)の総会議決、令和五年度に事業の一部再開を目標としております。

お願い

下記の場合には、事前に名古屋まちづくり公社までご相談、ご連絡をお願いします。



- 土地の売買及び相続等により土地の所有権を移転する場合
- 土地の分合筆を行う場合
- 建築物や工作物の新築及び増築、造成工事等を行う場合
- 名古屋市へ「生産緑地の買取申出手続き」をされる場合

<連絡先>

公益財団法人名古屋まちづくり公社 志段味開発部
名古屋守山区大字下志段味字西新外670番地
電話:052-736-0680 FAX:052-736-9074



総代説明会の様子

総代説明会での主な質疑応答

【事業費等について】

Q 行政の支援額二百二十一億円には、これまでの補助金は含まれておらず、別に追加される支援ということか。

A これまでは、都市計画道路の整備にかかる用地費・補償費・築造費について補助金を出していましたが、組合が大幅な収支改善のため最大限の自助努力を行うという状況を踏まえて、都市計画道路以外の公共施設の整備についても支援の対象とすることを検討しております。(名古屋市)

Q 行政支援額二百二十一億円は、本当に市からもらえるのか。

A 二百二十一億円という金額は、組合が試算したものであり、市として決定したものではありませんが、組合の自助努力に見合った支援をしていくことを検討しております。(名古屋市)

Q 保留地として取り得る最大地積を算出する際の、整理後単価は、算出している上昇率を変えれば簡単に変わるものではないか。

A 整理後単価十三万六千六百円/m²は、組合設立時に事業計画による整備が行われた場合の想定単価で整理前単価(認可時)との比率を換地設計に用いるものです。整理後単価は、組合設立時に比べて当時の増進として見込める額十三万六千六百円/m²を算出しています。なお、この額は、実際の地価に応じて変動する保留地価格とは異なり、現在の土地価格として使えるものではありません。保留地処分単価は、六万四千七百円/m²としております。(組合)

Q 保留地処分単価六万四千七百円/m²は、安いのではないか。

A 保留地の処分金額は、代表地点の保留地について、不動産鑑定士に意見書として値付けしてもらっており、その平均単価を保留地処分単価としております。(組合)

【減歩率について】

Q 見直し素案の修正で、合算減歩率四十三・六%とあるが、分かりづらいので具体的なケースで説明してもらえないか。

A 見直し素案の修正では、現事業計画(平均減歩率三十七・六%)から平均減歩率が六%上がっていますが、一律で組合員全員が六%上がるのではなく、それぞれ個々にどうなるか計算が必要です。土地の評価は、様々な要素から計算を行うため、現段階で、具体的な案をお示しできませんが、施行地区見直しの事業計画変更後にご説明できるように進めてまいりますので、ご理解いただきますようお願い致します。(組合)

【原因責任について】

Q この中志段味の事業は、「特定」土地区画整理事業であり、組合単独では設立できないと聞いているため、市が責任を持つて事業を行うべきではないか。

A 特定土地区画整理事業は、都市計画において土地区画整理促進区域を定めたのちに施行される事業であり、市の施策としての位置付けもありますが、地元からの要望を受けて決定したものと認識しております。引き続き、組合施行の土地区画整理事業として成立させることを目指すとともに、早期に事業収束できるものとするため、事業量や事業期間を可能な限り圧縮することが重要であると考えております。(名古屋市)

Q 全日本土地区画整理士会の報告書において、名古屋市や公社にも責任はあると書かれている。

A 大幅な事業資金不足に陥った原因は、市、公社、組合、それぞれの当事者が責任ある対応を行わなかった結果であると記載されており、市としては重く受け止めて、市の支援の考え方を示しております。(名古屋市)

A 組合運営の補佐を公社が長年行ってきたこと、中志段味のまちづくりが進むよう、これからも可能な限り取り組んでまいりたい考えです。実施可能な組合への支援方策については、市との協議の中で検討してまいります。(公社)

【地域環境改善地区について】

Q 地域環境改善地区の道路の拡幅については、地権者が支障物の撤去をする方針であるようだが、建物も地権者が撤去するののか。

A 工作物や建物については地権者による撤去を考えていますが、それぞれの建て替えなどのライフサイクルに合わせて進めていただくことを考えております。(名古屋市)

Q 地域環境改善地区の道路拡幅については、地権者が用地の寄付をすることを考えているようだが、用地寄付を行うことにより、建ぺい率オーバーとなり、土地の評価が下がると思われるが、どう考えているののか。

A 用途地域については、インフラ整備の進捗にあわせて検討することが必要であると考えております。(名古屋市)

大規模商業街区について

コストコ関連
(B1ブロック用地A)

令和元年九月四日に売買契約をした伊藤忠商事(株)が令和元年十一月に着手した造成工事は、令和二年の春頃まで行われる予定です。なお、コストコホールセールジャパン(株)の店舗建設工事につきましまして、現在、大規模小売店舗立地法等に基づく手続き等が進められており、この手続きを経て、造成工事が完了した後に、順次店舗建設工事が行われる予定です。

コメリ関連(Cブロック)

現在、事業者が大規模小売店舗立地法等に基づく手続き等を進めており、令和二年三月頃から造成工事に着手する予定です。なお、店舗建設工事につきましましては、造成工事後の令和二年夏〜秋頃に着手する予定です。



B1ブロック用地Aの状況
(令和元年12月時点)

【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