

# 中志段味組合だより

## 第五十五回総代会を開催しました

### 「令和元年度収支決算等」を承認

令和二年七月二十六日(日)にサイエンス交流プラザにおいて総代六十二名(うち書面による者三名)が出席し、長縄裕一議長、松原尋司副議長のもとに第五十五回総代会を開催しました。別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

第五十五回総代会を開催しましたところ、ご多忙中にも関わらず、多数出席していただきまして、有難うございます。

今回の総代会は、令和元年度収支決算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くものです。

令和元年度収支決算は、金融機関からの借入が百億円を超えている状況が続く、事業の運営が大変厳しい状況が続いているため、経常的な経費の他は、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予算執行を行った結果となっております。

事業再建の状況については、施行地区見直し素案における事業費の収支不足額の解消に向けた協議等を重ね、収支不足が解消される目途が立ってまいりました。

また、大規模商業施設の状況については、コストコやメモリの店舗建設工事が始まっており、他の大規模商業街区につきましても、売却に向け準備を進め、早期に保留地売買契約ができるよう、努力してまいります。

我々役員一同、一致団結して取り組んでおりますので総代および組合員の皆様におかれましてもご理解ご協力いただけるよう、よろしくお願いいたします。

### 総代会議案概要など

#### 【第一号議案】「令和元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 金二十三億九百八十三万九千四十二円
- ・支出決算額 金七億四千二百三十七万八千八百八十円
- ・差引残金 令和二年度へ繰越 金十五億六千七百四十六万九千六百六十二円

#### ★事業報告書(抜粋)

- 会議関係
  - 総代会(二回)、総代説明会(二回)
  - 地権者説明会(三十五回)を開催
- 工事関係
  - 七十三街区(第十二期)造成工事 始め八件(主な工事は裏面図面参照)
- 調査設計関係
  - 平成三十一年度中志段味特定土地地区画整理事業における再建計画(案)策定業務 始め十二件
- 事業費決算総額(累計)
  - 令和元年度末までの事業費決算総額 二百二億六千二百五十六万一千二百八十一円
  - 借入金状況
    - 令和元年度末借入金残高 百七億五千八百万円

#### ★財産目録(省略)

【報告事項】  
大規模商業施設について



第55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	59,119,500	61,000,000	会議費	180,903	120,000
保留地処分金	1,192,133,255	3,030,000,000	事務所費	64,425,831	68,292,000
雑収入	6,092,281	241,241,000	工事費	272,523,626	1,125,000,000
仮清算徴収金	0	100,000	補償費	890,639	31,145,000
繰越金(平成30年度から)	1,052,494,006	1,030,659,000	調査設計費	202,889,486	297,000,000
			借入金償還金	0	1,500,000,000
			借入金利子	201,212,201	201,000,000
			雑支出	255,394	343,000
			仮清算交付金	0	100,000
			予備費	0	100,000,000
計	2,309,839,042	4,363,000,000	計	742,378,080	3,323,000,000

### お願い

下記の場合には、事前にご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

※ 令和2年度への繰越金は1,567,460,962円



# 中志段味特定土地区画整理事業 令和元年度 決算図



### 凡例

- 過年度道路等整備箇所
- 区画道路築造等工事
- 特殊道路築造工事
- 整地工事
- 水路築造工事

区画番号	件名
①	73街区(第12期)造成工事
②	70街区除根搬出委託
③	92街区移転先整備工事
④	第12期造成工事及び第22期排水路築造工事
⑤	第21期区画道路築造工事
⑥	第8期区画道路築造工事【繰越】
⑦	第43期造成工事【繰越】
⑧	第19期区画道路及び特殊道路4-14号線築造工事【繰越】
⑨	第3期特殊道路(長戸川)築造工事【繰越】

※④⑤⑦⑧⑨は、下志段味との関連工事です。

## ■総代会での主な質疑等 【第一号議案関連】

**Q** 収入の保留地処分金の内訳は、  
**A** 保留地処分金の内訳は、Cブロック(コメリ)の手付金を除く九億八千八百十三万三千二百五十五円とBブロック用地A(コストコ)の手付金二億四百万円となっています。

**Q** B一ブロック用地A(コストコ)の保留地処分金の手付金以外の残りはいつ入るのか。  
**A** 令和元年九月四日に伊藤忠商事と売買契約をした際に手付金はいただきましたが、残りの金額につきましては、売買契約の交渉の中で、コストコが開店してから一カ月以内に支払っていただくことになっています。

**Q** 事業再建に係る調査設計関係の支出はいくらか。  
**A** 平成三十一年度中志段味特定土地区画整理事業における再建計画(案)策定業務として、一億五千二百六十五万八千円ですが、市から助成金五千九百一十一万九千五百円をいただいております。

**Q** 借入金償還金の決算額が0円になっているが、早く銀行に返済した方が良くはないか。  
**A** 令和二年度には十五億円ほど繰り越しておりますが、繰り越した工事等に必要額の支払いや、組合事業にかかる最低限の費用が借入金利子、維持管理費、維持管理工事費用など合わせると約二億円が必要となります。また、事業見直しで完了し、新たな再建計画を策定するまでは金融機関からの借入れができない状態が続くと考えています。

**Q** そのため、少しでも返済して利息を抑えたいですが、資金ショートすることのないよう、手持ち資金として残しておく必要もごさいますので、ご理解賜りますようよろしくお願い致します。

## ■総代説明会での主な質疑等

第五十五回総代会に引き続き、事業再建についての総代説明会を開催しました。組合から事業再建に関する資金計画等を説明し、名古屋市中からは地域環境改善地区の対応案について説明がありました。

**Q** 区域縮小による再建計画案が総会で否決され、全域で事業を進める場合、一人当たりの平均賦課金額八百二十二万円、平均減歩率五十四%とあるが、これらの地権者負担の算出根拠は。  
**A** 賦課金や減歩率の数字は、総会で事業計画変更が仮に否決され、全域で事業を進めた場合、どのような組合員負担が必要となるかをシミュレーションしたものです。組合としては、このような負担を組合員に求めることはできないと考えているので、今回提案している再建方針にご賛成いただきますようお願いいたします。(組合)

**Q** 組合の方向性は間違っていないと思うが、総会で三分の二の賛同を得るためには、地権者に内容を理解してもらうことが重要。また、施行地区見直し後の仮換地の再指定では、各地権者に不公平が生じないように進めて欲しい。  
**A** 地権者の皆様にご理解いただけるよう、理事会でも検討をまいります。(組合)

**Q** 市にも責任があるので、支援額を増やして欲しい。  
**A** 組合において事業が完遂できるようにすることが市の役割だと考えていますが、市の支援の内容については、市民の皆様にご理解いただけるものとする。また、議会の議決をいただくことが必要です。なお、市の支援としては、都市計画道路に加えてその他の公共施設の整備費用に範囲を拡充することを検討しています。(名古屋市中)

**Q** 公社の支援内容は。  
**A** 公社支援については検討中の内容ではありませんが、組合としては、仮換地再指定後に借入金を完済できる額の保留地を公社に購入していただくことを想定しています。なお、この支援によって借入金利子が約十五億円減る想定です。(組合)

**Q** 区画整理で使用収益できない土地の固定資産税を減免して欲しい。道路の補修や除草を組合負担とするのではなく、市に実施してもらいたい。  
**A** 区画整理の施行により生じた損失は、施行者が補償するものとされているため、市がその代わりとして固定資産税を減免することはできません。

また、区域縮小後は、除外地区のインフラについては、市の管理に戻るものについて、市が維持補修を行います。(名古屋市中)

**Q** 除外地区で、建物の規模を縮小しないと建て替えができない家が出てくると思うので、今の規模のまま建て替えができるよう、対応を検討して欲しい。  
**A** 除外地区における建て替えについては、建て替え自体ができないということはありません。建築基準法上の道路に接することや、接しない場合でも個々の状況により許可を受けて建築することが可能ですので、個別に相談していただきたいと思います。(名古屋市中)

## 再建方針意向調査票のご提出はお済みですか？(九月三十日締切)

八月上旬頃に再建方針説明会資料に同封させていただきました。再建方針意向調査票のご提出が未だの方は、九月三十日までに提出をお願いします。皆様のご意向を確認する重要な調査となりますので、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

**【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