



発行者：北春日部駅周辺地区土地区画整理組合
事務局：担当：寺西、松村、阿久津
03-3910-7112 昭和株式会社

理事会第3号

理事会第4号

第3回理事会を開催いたしました

令和5年2月18日（土）に梅田土地区画整理記念館において第3回理事会を開催しました。

理事会では、報告事項として、工事着手に伴う工事説明会、令和4年度1月分の収支報告、令和5年度事業工程、除草作業の実施について、事務局から報告があり、議決事項として、業務代行委託契約・事務代行委託契約・不動産売買契約の締結、事業管理業務委託（令和4年度分）の契約、令和5年度収支予算（案）、定款の一部変更、第2回総会の開催が可決され、その他として、起工承諾、今後の会議予定について協議を行いました。



第3回理事会の様子（令和4年2月18日（土））
梅田土地区画整理記念館にて

【報告事項】工事着手に伴う工事説明会について

令和5年2月7日（火）梅田土地区画整理記念館にて「工事着手に伴う工事説明会開催について」内牧地区11自治会の地区長及び自治会長の皆様に参加をいただき調整会議を行いました。

調整会議の結果、「説明会の開催を希望するか」の判断を各地区自治会へ回覧板で希望を募り、説明会の規模、実施の有無を確認することになりました。

【報告事項】令和4年度1月分収支報告

業務代行者からの運営資金の入金を3月末に予定しており、先月と同様に、収入・収支0円となります。

【議決事項】業務代行委託契約・事務代行委託契約・不動産売買契約

業務代行委託契約、事務代行委託契約、不動産売買契約について、出席理事全員の賛成で可決されました。理事会の後に業務代行者の積水化学工業株式会社、清水建設株式会社及び事務代行者の昭和株式会社と調印式が行われ、各社と契約を締結したことを報告いたします。

【調印式の様子】



【契約締結後の記念撮影】



第4回理事会を開催いたしました

令和5年3月18日（土）に梅田土地区画整理記念館において第4回理事会を開催しました。

理事会では、報告事項として、令和4年度2月分の収支報告、工事説明会、組合事務所外構工事契約について、事務局から報告があり、議決事項として、組合事務所建設に伴う地盤改良、組合事務所建設に伴う合筆分筆測量費用、土地賃貸借契約、令和4年度保留地処分金の請求、組合事務所備品購入が可決され、説明事項として、第2回総会、その他として、今後の会議予定について協議を行いました。



第4回理事会の様子
（令和5年3月18日（土））
梅田土地区画整理記念館にて

【報告事項】工事説明会について

令和5年2月28日（火）に「工事着手に伴う工事説明会」についての案内を、「広報かすかべ」と合わせて内牧地区11自治会に配布を行い、説明会開催の希望を募りましたところ、栄町三丁目から開催の希望がありましたので、次の日程で工事説明会を行います。

- 開催日：令和5年4月22日（土） 午前10時00分から
- 場 所：内牧栄町会館 講堂

【報告事項】令和4年度2月分収支報告

業務代行者からの運営資金の入金を3月末に予定しており、先月と同様に、収入・収支0円となります。

【議決事項】組合事務所建設に向けた検討

第4回理事会で組合事務所建設に向けた検討を行いました。

事務所建設をするために農地転用の届出をしますが、転用範囲を明確にする必要があり、土地の分筆を行います。

また、事務所建設に向けて地質調査を行ったところ、地盤の改良が必要となったため、理事会で費用を抑える検討を行い、以下の内容で事務所建設工事を行います。

《組合事務所建設に伴う合筆分筆測量業務》

合筆分筆測量業務： 880,000円（税込）

工 事 期 間：令和5年3月20日（月）～令和5年4月28日（金）予定

《組合事務所建設に伴う地盤改良工事》

地 盤 改 良 工 事： 957,000円（税込）

工 事 期 間：令和5年4月24日（月）～令和5年4月26日（水）予定

《組合事務所建設工事》

事 務 所 建 設 工 事： 18,766,000円（税込）

外 構 工 事： 4,235,000円（税込）

合 計： 23,001,000円（税込）

工 事 期 間：令和5年4月21日（金）～令和5年5月30日（火）予定

※事務所の建設を進めておりますが、手続き・工事の進捗状況により、工事期間は前後します。

裏面に続きます。

【議決事項】土地賃貸借契約について

組合事務所建設のため、梅田土地区画整理記念館の隣接地を事務所用地として借地しました。

《賃貸する土地の概要》

所 在：春日部市梅田三丁目１９３番２（予定）

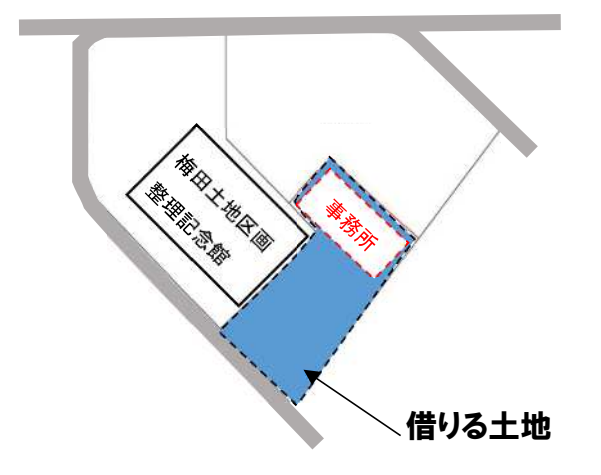
賃 料：月額２４，２００円

契約期間：令和５年４月１日（土）
～令和１４年３月３１日（水）

※所在については、合筆分筆登記完了後、確定します。

※事務所建設のため、農地転用を行ったことにより、固定資産税が増額となりますので、賃料は見直します。

賃貸する土地の位置



【議決事項】組合事務所開設に向けた検討

組合事務所開設に向けて、必要となる事務所の什器類及び備品購入についての検討を行いました。
理事会では、備品の確認、購入・リース費用を抑える検討を行いました。

【備品購入分】

ノ	ー	ト	パ	ソ	コ	ン	：	１	台	：	1	8	6	，	7	8	0	円	（	税	込	）			
イ	ン	タ	ー	ネ	ッ	ト	設	定	等	：	一	式	：	1	2	9	，	8	0	0	円	（	税	込	）
シ	ュ	レ	ッ	タ	ー	：	１	台	：	2	4	0	，	9	0	0	円	（	税	込	）				
ビ	ジ	ネ	ス	ホ	ン	設	置	費	：	5	台	：	6	5	8	，	0	0	0	円	（	税	込	）	
什																									
器																									
類																									
：																									
一																									
式																									
：																									
1																									
，																									
4																									
0																									
円																									
（																									
税																									
込																									
）																									

【備品リース分】

コ ピ ー 機：１台： 月額 ２５，４１０円（税込）

編集後記

春分の候、皆様にはお健やかに過ごしのことと存じます。

第３回理事会において、業務代行業者・事務代行業者と委託契約を結びました。

第４回理事会では、組合事務所建設に向けた、検討を行いました。

今後とも事業の円滑な運営ができるように、役員一同、邁進してまいりますので、引き続き事業へのご理解ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

理事長 須田 秀雄

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第3回理事会 会議録

～会議中に質問等がされた主な内容～

■令和5年度事業工程について

(質問)

換地説明会が7月中旬とあるが、令和2年12月の準備会説明会で積水化学工業(株)より提案のあった設計図変更の説明の方が先ではないか。

(回答)

換地説明会とありますが、換地だけの説明会だけでなく、設計図の変更等令和2年12月の準備会説明会の内容からの経過や今後の進め方などについての説明会を考えています。事業工程表につきましては、事業の進捗を確認しながら、改めて、検討・整理します。尚、設計図を含めた事業計画の変更は、10月の臨時総会を予定しております。

(質問)

申出換地の意向調査は、いつ行うのか。

(回答)

意向調査は、8月に予定している換地説明会の後と考えています。

■不動産売買契約書（案）について

（質問）

積水化学工業(株)と組合との不動産売買契約書（案）について、問題点はないのか。

（回答）

保留地の買主である積水化学工業(株)がこれです承したことであれば、問題はないと思う。売主は本来、重要事項説明書を買主に交付しなければならないが、組合は対象外であり、今回はオーソドックスな契約ということで、買主から問題提起は起こされず、組合からも問題提起が無いことからこの契約で進めたい。

■土壌汚染対策について

（質問）

他の市町村で、汚染土について新聞記事を見かけた。

本地区における搬入土について、汚染対策はどうするのか。

（回答）

清水建設(株)で行っている土木・建築事業の発残土（土壌汚染調査をクリアした土）を使う考えです。

足りない場合には、公共残土を管理している公共の施設（汚染が無いことを確認した土）から、持ってくる予定です。

■事務局の体制について

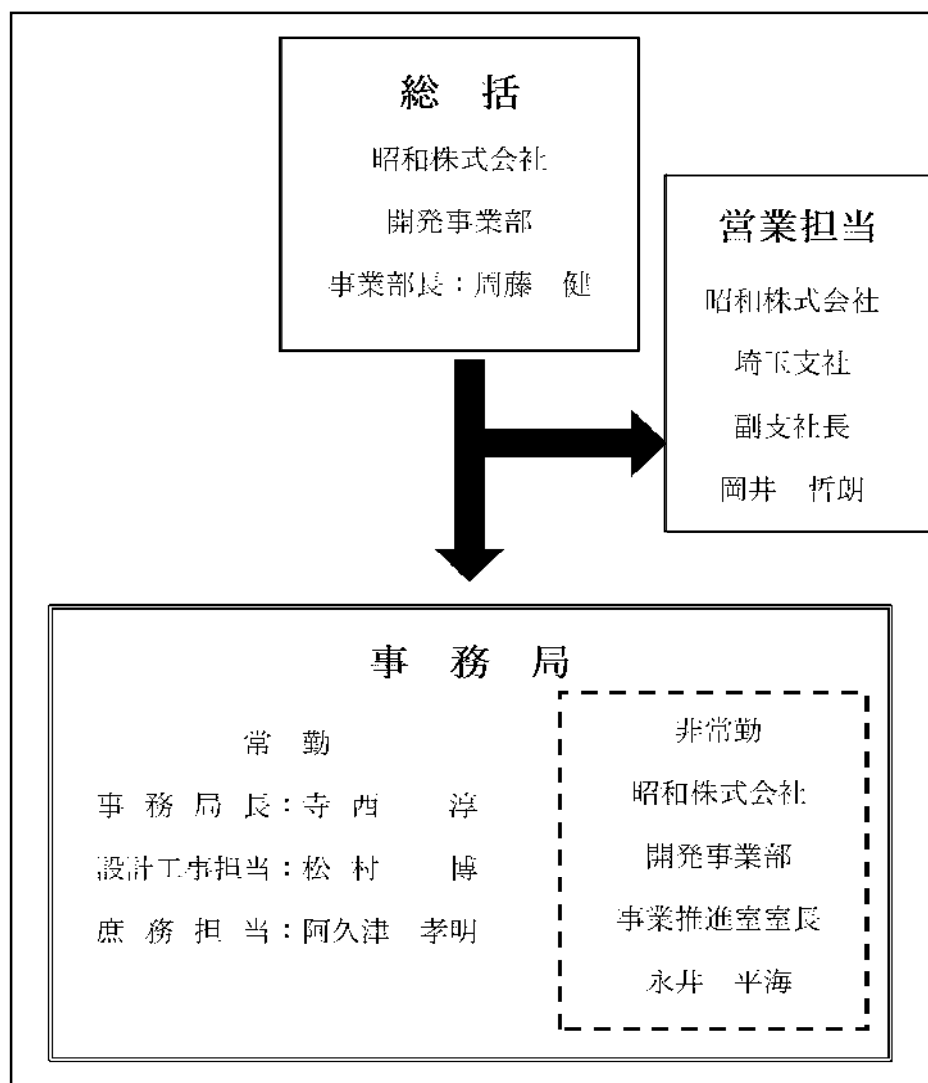
(質問)

事務局の体制を説明して欲しい。

(回答)

事務局に常勤するスタッフは3名（事務局長（寺西）・設計工事担当（松村）・庶務担当（阿久津））で、事務局全体をフォローするスタッフとして事業推進室室長の永井（非常勤）を、全てを総括するスタッフとして事業部長の周藤（非常勤）を配置する体制です。

業務量が多くなり、人員不足になるようであれば、円滑な事業運営を目的に、事務局員の増員について、理事会での検討をお願いする考えです。



■令和５年度収支予算（案）について

（質問）

保留地処分金だが、どこの保留地を処分するのか。

（回答）

処分する保留地を決めているわけではありません。保留地処分金は、不動産売買契約書に基づき、保留地処分金の前渡金として、各年度で必要な運営資金を、積水化学工業㈱から組合に、入金されることになっております。

■定款の一部変更について

（質問）

定款の変更には、春日部市長の認可が必要と思うが、何時になるのか。

（回答）

定款変更は、令和５年３月２６日に予定している第２回総会において議決を経た後に、組合事務所建設工事の進捗を考慮して、春日部市長宛に認可申請を行う予定としております。

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第4回理事会 会議録

～会議中に質問等がされた主な内容～

■組合事務所建設に伴う地盤改良工事について

(質問)

地盤改良工事が必要とのことだが、プレハブの建物でも必要となるのか。

(回答)

地盤調査の結果、事務所建築には地盤改良工事の必要性が確認されています。

(質問)

地盤改良工事はどのように行うのか。

(回答)

単管パイプを打ち、地盤を安定させ、その上に事務所を建設する計画です。

(回答)

地盤改良工事を行わない場合、事務所建築工事を行う業者は、「何かあった時に責任は負えない」ということになるため、地盤改良工事は行うしかないと思う。

■組合事務所建設予定地の土地賃貸借契約について

(質問)

組合事務所建設予定地の土地所有者は組合理事であり、組合と理事長間での契約は出来ないことから、土地賃貸借契約は土地所有者と組合監事3名で締結することになっているが、その条文を土地賃貸借契約書に記載する必要はないか。

(回答)

理事会での議決があれば、必要ありません。

(質問)

分筆登記が完了しないと、契約ができないとなっているが、契約できる方法はあるのではないかと。

(回答)

確認して、その方法での契約を検討します。

■令和4年度保留地処分金に関する請求について

(質問)

保留地処分金の面積を教えてください。

(回答)

不動産売買契約書には、各年度に組合に入金される保留地処分金額が記載されております。

なお、令和4年度は、2億7,700万円となっておりますので、この金額を請求するもので、処分する面積を決めているわけではございません。

■事務所の備品購入について

(質問)

費用を抑える検討は行ったのか。

(回答)

複数の会社より見積を徴収して、ネット販売等も調べ、一番安い会社を提案したいと考えております。また、購入とするかリースとするかについても検討し、故障した時の修理費などを比較して提案したいと考えております。