

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 まちづくりニュース

令和5年8月23日

理事会第6号
総会第3号

発行者：北春日部駅周辺地区土地区画整理組合
事務局：寺西、松村、阿久津
電 話：048-812-8078

第6回理事会について

令和5年6月10日（土）に梅田土地区画整理記念館において第6回理事会を開催いたしました。

理事会では、報告事項として、

- ・令和4年度（4月・5月分）出納閉鎖）収支報告及び令和4年度収支決算報告
- ・令和5年度（4月・5月分）収支報告について
- ・令和4年度監査について
- ・組合事務所の完了検査について
- ・組合事務所の開設について
- ・地区外周の家屋等事前調査について

説明事項として、

- ・助成金の事務の流れについて

協議事項としては、

- ・除草作業について

議決事項として、

- ・令和5年度調査設計業務（その1）について
- ・ガス埋設管の試掘調査について
- ・事務所の警備について
- ・事務所の火災保険について
- ・第3回総会の開催について

その他として、

- ・暴力排除協議会の設立等について
- ・今後の会議予定について



理事会の様子（令和5年6月10日（土））
梅田土地区画整理記念館にて

【議決事項】事務所の警備・火災保険について

組合事務所の警備と火災保険の契約を行いました。

委 託 業 者： 総合警備保障株式会社（ALSOK）
委 託 金 額： 月額13,200円（税込）
機器取付費： 55,000円（税込）

保 險 会 社： 東京海上日動火災保険株式会社
年間保険料： 26,680円（税込）
期 間： 1年間

【報告事項】組合事務所の開設について

令和5年6月12日（月）より組合事務所を開設いたしました。

組合事務所の概要

住 所：春日部市梅田三丁目193番地2（梅田土地区画整理記念館隣接地）
電 話：048-812-8078 F A X：048-812-8079
メールアドレス：kitakasukabetochikukakuseiri@mx1.alpha-web.ne.jp
執 務 時 間：平日 午前8時30分～午後5時15分
※打合せ等で事務局が不在になることがありますので、ご来所の際は事前にご連絡下さい。



事務所の外観



【その他】暴力行為排除協議会の設立等について

令和5年5月29日（月）に埼玉県警から、暴力行為排除協議会の設立についての提案がありました。

内容は、「昨今の大規模開発事業等においては、暴力団等からの被害を防止・抑止するために、開発事業の主体者が警察・行政等と一体となった『協議会』を設立し、被害を受けた場合には、警察との連携により、被害をすみやかに解決する取組みが増えているなかで、北春日部駅周辺地区土地区画整理事業においても「協議会を設立したらどうか」というものでした。

組合としては、協議会の設立に関わる費用は無償であり、協議会の設立届を警察に提出することで、暴力団排除の体制を整備し、その後の手続きや会議等も少なく手間がかからないことから、北春日部駅周辺地区土地区画整理組合の役員を協議会役員に選出して、協議会設立に向けた手続きを進めて参りたいと考えております。

なお、本事業は、既に市街化区域に編入され、組合設立認可を受けていることから、暴力団等による土地の取得を目的とした民間企業の営業活動も予測されます。

他地区においては、土地の売買に関わるトラブルも散見されていますので、組合員の皆様におかれましてはご注意願います。

万一、このような事案が発生した場合には、組合役員若しくは、組合事務局へ連絡をお願いいたします。

裏面に続きます。

【その他】組合事務所の安全祈願祭について

第6回理事会終了後に組合事務所の安全祈願祭を実施しました。安全祈願祭後には事務所の内覧会を行い、内覧会には岩谷市長、阿部議員にもお越しいだきました。



安全祈願祭の様子



内覧会の様子



第3回総会を開催いたしました

令和5年7月2日（日）に内牧小学校 体育館にて北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第3回総会を開催し、内容としては、報告事項2件、承認事項1件、説明事項として3件を行いました。詳細については、下表の「総会の開催概要」をご覧ください。



第3回総会の様子（令和5年7月2日（日））
内牧小学校 体育館にて

■総会の開催概要

日 時	令和5年7月2日（日）午後2：00～4：10		
会 場	内牧小学校 体育館		
出席者	87名（うち委任状による出席55名）／117名中（出席率74.3%）		
内 容	報告事項	第1号報告 第3回総会までの経過報告について 第2号報告 組合事務所の開設について	
	承認事項	第1号承認 令和4年度事業報告書及び収支決算書並びに財産目録について	出席者87名の賛成により承認・可決
	説明事項	第1号説明 令和5年度事業工程について	第3回総会資料の通り（配布済み）
		第2号説明 地区内の除草作業について	第3回総会資料の通り（配布済み）
		第3号説明 暴力排除協議会の設立等について	第3回総会資料の通り（配布済み）

編集後記

処暑の候、皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

第6回理事会終了後、事務所の安全祈願祭を行い、午後には、事務所の内覧会を行いました。

第3回総会では、暑い中、多くの皆様のご出席を賜り、ありがとうございました。

総会の中でお声のありました、除草作業については業務代行者、事務代行者、春日部市とも協議をしながら、どの方法が良いか等を理事会で検討をしております。

今後とも事業の円滑な運営ができるように、役員一同、邁進して行く所存でございますので、引き続き事業へのご理解ご協力のほど、宜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6回理事会 会議録

～会議中に質問等がされた主な内容～

■組合事務所完了検査について

(報告)

令和5年5月30日の火曜日、午後1時より、須田理事長、細井副理事長、事務局2名等が、立ち合いをして、事務所の完了検査を行いました。

■工事説明会の実施について

(報告)

令和5年4月22日に栄町三丁目を対象とした工事説明会を実施しました。
工事の影響による、建物、門扉、玄関等の傷みを懸念する声を多数いただきましたので、工事の影響を確認するため、工事着手前に、家屋の事前調査を行います。
調査箇所については、地区外周及び地区から旧県道までのかえで通り沿いを予定しています。

■除草作業について

(質問)

地区の主要道路である、かえで通り、内牧小学校の通学路である梅田寺通り及び梅田寺通りの南側の道路と3箇所を予定しておりましたが、地区南側の近隣住民から、この地区も除草は、必要ではないか。今、行っても、1～2か月後には、またやらなければならない。強制執行のような形で、除草は出来ないか等の質問がありました。

(回答)

地区近隣の方から、除草について、色々相談を受けております。除草を予定している3箇所の以外についても、今後、検討したいと思います。

強制執行については、出来るかどうかも含めて、協議をしていきたい。

(質問)

来月の総会の時には、必ず、除草の話は出てくる。対応策については、地権者が何人か集まって、除草を行う方法もあるのではないか。

(回答)

地権者全員が参加すれば、出来ると思いますが、全員参加とは限りません。

一部の地権者の負担になってしまうことが予想されます。提案された方法は、難しいかと思います。

(質問)

業務代行者と工事契約が出来れば、事業地区の雑草の処理をしてもらえるのではないか。

(回答)

当初の計画図を、積水化学工業(株)提案の設計図に変更するため、色々な調査を行っており、設計図確定に時間を要しております。

設計図の見直しに伴い、事業費の調整にも苦慮しており、工事契約が遅れている原因の1つになっております。

(質問)

除草の問題もありますが、水路の撤去とか工事の準備工もあるので、先に工事着手はできないか。

(回答)

盛土工事とかはすぐできるので、すぐに出来る工事の着手を検討していきたいと思っています。

(提言)

契約できない原因がどこにあるのかを、組合、業務代行者、事務代行者で良く話し合っ
て、解決して欲しいです。このままでは、事業が伸びるだけになってしまいま
す。

(提言)

早く問題を解決して進めて欲しいのは、皆さんも同じ意見だと思います。色々な問
題があるのは理解しておりますが、ひとつひとつ解決して、前に進めてもらいた
い
です。工事契約が出来れば、除草の問題も解決出来るのではないのでしょうか。

■令和5年度調査設計業務（その1）について

(質問)

令和4年度でも調査設計業務を発注しているが、何故、同じような業務を発注する
のか。昨年、発注した業務と今回の業務とでは、何が違うのか。

(回答)

令和4年度業務は、第1回総会にて承認して頂いた業務であります。

今回の令和5年度業務は、内容としては同じものがありますが、業務を行う箇所が
違うということです。

(質問)

設計図の変更作業を進めており、確定が出来ないのに、追加の調査設計業務を進め
られるのか。進めるとして、業務が無駄になるということにならないか。

(回答)

設計図の変更作業は進めておりますが、積水化学工業(株)提案の設計図において、か
えで通りから南側は、ほとんど変わらないので、業務が無駄にならないように、設
計図変更予定箇所以外から進めていく考えです。

■ガス埋設管の試掘調査について

（質問）

試掘をして、ガス管の位置を確認することだが、ガス管を移設する考えなのか。
ガス管の位置は図面等により、確定されているのではないか。

（回答）

ガス管の移設については、移設となると、数千万円かかり、全部となると数億円と
なってしまう、ガス会社の負担では出来ないとされております。
現在のガス管の埋設位置については、ガス会社で磁気探査により、現地に位置出し
をしてもらいましたが、大まかな位置で誤差20センチ～30センチあるそうです。
地下埋設管（貯留管）の設計にあたり、詳細な位置が必要となるため、試掘調査を
行うものです。
ただし、事業計画地内の新規のガス管については、ガス会社の費用負担で設置いた
します。

（質問）

ガス会社はすでに決まっているのか、色々なガス会社と話をし、競合させ、試掘も
協力してもらえれば安くなる。
ガス管の移設が発生した場合には、ガス会社にやらせれば良い。数千万の費用を組
合が負担するとなれば、大変なことになる。
移設等を行ってくれるガス会社に、ガス管を供給させれば良い。

（回答）

ガス管については、エリア分けされており、競合の話はしていません。今後、数社
のガス会社と移設等についての話を言い、調整していきます。

(質問)

梅田本町地区の土地区画整理事業では、ガス管の配管に約１億５千万程かかり、その内、約５千万を組合で負担させられた。

当組合にも負担は発生するのか。

(回答)

新設のガス管については、すべて、ガス会社の負担で配管します。

ただし、既設のガス管の移設等は、組合側の事情によるものなので、費用等の話は、あらためて、ガス会社と協議をいたします。

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第3回総会 会議録

～会議中に質問等がされた主な内容～

■事務所建設費について

(質問)

支出の部の事務費の中で、事務所管理費が、29,900,000円とあり、結構な金額となっている。土地の取得に関しては、実勢価格などを参考にしているのか、また、単価的なところはどうか。

(回答)

事務所建設費、29,900,000円ですが、事務所としての土地は購入ではなくて借りています。29,900,000円は、事務所の建設費と、駐車場等の外構工事も含めた金額になります。あと、軟弱地盤であるため、地盤補強対策も行う必要がありました。地権者の皆さんから、大きな事務所は必要ないというご意見頂きましたので、最小限の事務所にさせていただきました。

(質問)

この事業が終わったらこの事務所は、他に提供されるとか、転売されるとか、そのような予定はあるのか。

(回答)

基本的には、土地は借地であり、この土地の所有者の方が、どう考えるかだと思います。

建物を譲ってほしいとなれば、提供いたします。それが一番安いと思います。

建物を壊して、元の状態に戻すとなると、地盤補強に杭を打っているため、費用がかさみます。組合としては、安い方法でいきたいのですが、所有者の方が、原状復帰を望むのであれば、そのご指示に従います。

■令和5年度事業工程について

(質問)

令和2年に調整池の変更の説明があり、設計が進んでいると思っていた。あと、物価上昇だが、事業費が増すのは目に見えているが、組合員の負担についてはどの様に考えているのか。

(回答)

物価上昇による組合員負担が無いように、お願いしております。設計図の変更についても、当初、想定していた調査に時間がかかり、遅れています。

工事については、設計が完了しなくても進められる工事があるので、合わせて、お願いしております。

(質問)

実施設計終了は、9月を目指しているとお話があった。去年から、先行の調査設計業務を行っていたと思うが、実施設計に関する調査はすべて終了、実施設計に入れるということでしょうか。

(回答)

実施設計に入っておりますが、追加で調べなければいけない事項が出てきたので、調査をし、併せて実施設計を行っております。

(質問)

工事契約が出来ないのは、当初の契約額では、受けられないということか。あるいは、請負会社としての判断なのですか。

(回答)

物価上昇もあることから、実施設計を進めていく中で、不透明な部分が出てきております。

全体の事業費、保留地の売買単価、減歩がどのようになるかを、見えない中で、進めるべきじゃない、というのが当社（清水建設）の方針です。

（質問）

今まで、清水建設㈱と積水化学工業㈱で、事業を行ってきたが、工事契約が遅れるとなると、他の業者に話をする可能性はあるのか。

（回答）

清水建設㈱と、積水化学工業㈱以外では、出来ないと思っています。

2社でこの事業をやって頂くことが一番大事だと思っています。

他の業者にしてしまうと、まちづくりが出来ないと思います。

（質問）

家屋の事前調査などが、まだ、不足していると思うが、何時、調査は終わるのか。

（回答）

清水建設㈱としては遅れの原因について、業務代行者、事務代行者にて協議を続けています。

課題等については、解決を図るための提案を、今月中に行う予定です。

それを踏まえ、業務代行者、事務代行者で、どの様な解決を図っていくかを決定して、進めていきたいと思っております。

（質問）

事業計画の変更ですが、事業費が恐らく上がるというのは、分かっていたが、その場合の総会の議決というのは、今日と同じように、賛成の割合で決まるのか。

（回答）

総会には、可決するための条件が決まっておりますので、総会を開いて、賛成が多数であれば、可決、承認となります。

(提言)

この事業は、是非とも完成させたい。清水建設さん、積水化学工業さんも利益を確保しなければならないことは、承知しております。

事業費も大きく変わることも、私たち権利者も想定しております。少しずつでも進めないと、先が見えなくなってしまうので事業を進めていただきたい。

管理をしている昭和(株)さんには、あらゆることを想定して、先へ先へと考え、遅れが短縮できるような管理をしていただきたい。

■地区内の除草作業について

(質問)

除草だが、刈ってもすぐ生えてくるので、除草剤を蒔くというのが良いのではないか。

(回答)

農家がやってる、除草剤というのは、そんなに強い除草剤ではなく、数回、蒔かなくてはならないと思います。

(提言)

シルバー人材センターにお願いすると、かなり安くなるので、お勧めしたい。

(質問)

先程から除草の話をしているが、春日部市さんとして、何かコメントは頂けないのか。

(回答)

除草については、色々と検討いたしましたが、市で除草を行うことは非常に難しい状況です。

今回、説明した案については、春日部市にもご指導いただきながら、除草箇所を検討いたしたい。

除草を行わない、他の道路については、通行止めが出来るかを含め、協議をいたし

ます。また、未調整部分については、今後、検討いたします。

(提言)

事業の主体は、あくまでも、市ではなく組合であります。

この事業がうまく進むように、春日部市としては、組合と協働して、事業を進めております。

草刈りについても、今までは、自分で行ってきました。

春日部市は、組合が困っているので、ご指導をいただく立場だと思います。

よって、私たち自身が費用をかけないで、一番良い方法をみんなで考えて行く事だと思います。

(提言)

現実的なことを考えてやってもらわないと、皆さんの不安が増すばかりです。

地権者がやればいいたろうという話だが、みんな歳を取って、機械も手放し、自分で率先してやるだけの力はないと思います。

もう少し、具体的なことを考えて頂きたいと思います。