

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
048-812-8078

第14回・第15回・第16回理事会を開催いたしました

令和6年1月27日（土）に第14回理事会、
令和6年2月24日（土）に第15回理事会、
令和6年3月4日（月）に第16回理事会を開催しました。

第14回理事会では、報告事項として、

- ・令和5年度12月分収支報告について、
- ・除草作業の実施について、
- ・国庫補助事業の執行について、

協議事項として、

- ・事業費縮減に向けた検討について、
- ・積水化学工業からの提案について、
- ・積水化学工業提案を含めた総事業費・減歩率等の比較について
を行いました。

第15回理事会では、報告事項として、

- ・令和5年度1月分収支報告について、
- ・除草作業の完了報告について、
- ・今後の積水化学工業(株)との調整状況の報告について、

説明事項として、

- ・今までの検討経緯と今後の事業方針について、

議決事項として、

- ・事業計画変更に向けた方針について、
賛成多数で、可決いたしました。

第16回理事会では、報告事項として、

- ・業務代行委託契約解除の経過報告について、

説明事項として、

- ・新工事請負予定者（株）大本組）の紹介、
- ・令和6年度の事業スケジュールについて、

議決事項として、

- ・令和6年収支予算（案）について、
- ・第4回総会の開催について、
- ・不動産売買契約の支払期日延期に関する合意書について、
全員賛成で、可決いたしました。



第14理事会の様子
(令和6年1月27日（土）)
梅田土地区画整理記念館にて



第15回理事会の様子
(令和6年2月24日（土）)
梅田土地区画整理記念館にて



第16回理事会の様子
(令和6年3月4日（月）)
梅田土地区画整理記念館にて

【報告事項】令和5年度国庫補助金について

国庫補助金事業、「令和5年度調査設計業務（その2）」について、組合より指名した業者3社（共和コンサルタント(株)春日部営業所、昭和(株)春日部営業所、(株)パスコ春日部営業所）より入札書が提出され令和6年1月12日に入札を執行しました。

入札額が一番低かった、昭和(株)春日部営業所を落札者に決定しましたことを報告いたします。

国庫補助事業名：令和5年度調査設計業務（その2）

委託業者：昭和(株)春日部営業所

予定価格：85,251,000円（税込）

委託期間：契約締結日～令和6年9月30日まで

委託業務内容：事業計画変更、実施計画変更、整理前各筆評価、路線測量、
実施設計（道路）、圧密沈下対策解析中

補助金の入金については、業務完了後となります。

【報告事項】除草作業の実施について

土地区画整理事業地内の除草作業について、令和6年2月29日（木）にて完了したことを、報告いたします。

委託業者：株式会社 岡島組

作業箇所：土地区画整理事業地内全域

請負金額：6,000,000円（税込）

作業期間：令和6年1月11日（木）～令和6年2月29日（月）

支払い日：令和6年3月14日

【協議事項】事業費の検討について

急激な社会情勢の変化による物価上昇に伴い、工事費が高騰しており、第14回・第15回・第16回理事会において、その縮減方策を検討いたしました。

縮減検討項目としては、道路計画・調整池計画・造成計画・損失補償費等を見直し、事業費の縮減を図りました。

合わせて、収入計画としては、道路計画・調整池の水量計画見直しによる、交付金・助成金の再積算、保留地面積を増やす等の見直しを図りました。

詳細については、第4回総会について、報告いたします。

【協議事項】積水化学工業(株)よりの提案について

理事会にて、事業の収支バランスの検討を行ってきましたが、第14回理事会にて、業務代行者 積水化学工業(株)から「事業方針について」の提案を頂きました。

提案を受け、理事会としても、引き続き検討をしていくこととしました。

【要旨】

- ・調整池、歩道見直しによる工事費の減及び新たな工事請負会社の紹介
- ・設計図見直しにより、保留地を増やし収入増を図る
- ・不足する事業費に対する、市助成金の追加要望

【議決事項】事業計画変更に向けた方針について

第14回理事会で、積水化学工業(株)から提案がありました件について、令和6年1月30日臨時理事会及び第15理事会にて検討を行い、第15回理事会において、「事業計画変更に向けた方針」が議決されました。

【事業計画変更に向けた方針】

◎基本的な考え方

- ①組合事業の継続にあたり、組合事業の最大リスクである「保留地売れ残りリスク」「事業資金調達リスク」を回避する。
- ②事業計画の変更にあたっては、組合として最大限の自助努力（保留地面積増加（R/Rmax100%））を行う。※R/Rmax100%とは、最大限の保留地確保を云う
- ③追加保留地は商業街区に集約する。
- ④清水建設(株)は、積水化学工業(株)提案の工事費縮減が難しいとの判断から業務代行者から撤退するため、工事請負会社を、止むを得ず変更する。
- ⑤不足額については、春日部市に助成金の追加支援を要望する。

◎追加保留地集約への対応

- ・商業街区における換地面積を確保するため、商業街区の拡大についても協議する。

【協議事項】業務代行者の交代について

「事業計画変更に向けた方針」の議決を受けて、業務代行者を交代いたしたい。

編集後記

長雨の候、組合の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。
理事会におきましては、事業計画策定の方針が示されたことから、その内容については、3月末の総会でご報告させていただきたいと思っております。
今後とも事業の円滑な運営ができるように、役員一同、事業を推進してまいりますので、引き続き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14回理事会 会議録

～会議中に質問等がありました主な内容～

■令和5年度国庫補助事業について

(報告)

国庫補助金事業、「令和5年度調査設計業務(その2)」について、組合より指名した業者3社(共和コンサルタント(株) 春日部営業所、昭和(株) 春日部営業所、(株)パスコ 春日部営業所)より入札書が提出され、令和6年1月12日に入札を執行しました。

入札額が一番低かった、昭和(株) 春日部営業所を落札者に決定しましたことを報告いたします。

国庫補助事業名	令和5年度調査設計業務(その2)
委託業者	昭和株式会社 春日部営業所
委託価格	88,550,000円(税込)
委託期間	令和6年1月18日～令和6年9月30日まで
委託業務内容	事業計画変更、実施計画変更、整理前各筆評価、路線測量、 実施設計(道路)、圧密沈下対策解析中

■除草作業について

(報告)

除草作業を、次のとおり実施いたします。

委託業者	株式会社 岡島組
作業箇所	土地区画整理事業地内全域
請負金額	6,000,000円(税込)
作業期間	令和6年1月11日～令和6年2月29日まで
支払い日	令和6年3月14日

■事業費縮減の検討について

(説明)

急激な社会情勢の変化により、事業計画の変更を進めておりますが、物価・人件費等が高騰しており、また、設計計画の変更により、仕様・数量が変わったことを受け、事業費が大きく変化いたしました。

このままでは、事業費の変化について、組合員皆様の理解が得られないので、事業費縮減に取り組んでまいります。

(質問)

不足する事業費確保のために、保留地の面積が、予定面積を超えた場合にはどうなるのか。

(回答)

保留地面積が予定面積を超えた場合には、事業計画変更について、組合員全員の同意が必要となります。

(提言)

理事会としては、保留地の面積の変更方針については、3月の総会にて組合員の皆様に同意を得られるように説明したいと存じます。

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第15回理事会 会議録

～会議中に質問等がありました主な内容～

■除草作業の完了について

(報告)

除草作業については、予定どおり完了したことを報告いたします。

委 託 業 者	株式会社 岡島組
作 業 箇 所	土地区画整理事業地内全域
請 負 金 額	6,000,000円(税込)
作 業 期 間	令和6年1月11日～令和6年2月29日まで
支 払 い 日	令和6年3月14日

■事業計画変更に向けた方針について

(説明)

令和5年9月2日、第9回理事会において、設計図(案)が確定し、事業計画変更の作業を進めてきました。

今までの理事会において、議論を重ね、変更方針(案)を定めたので、この方針により、令和6年3月24日第4回総会にて、組合員の皆様の意見を聞き、賛同を得て、今後の事業計画変更を進めたいと考えております。

(提言)

事業計画の見直しが行われたために、事業が遅延することについては、一定の理解を示しますが、地権者及び周辺住民の方々からは、事業を一刻も早く進めて欲しいと望んでおります。

(質問)

工事請負会社を変更するということだが、新たな請負会社はありますか。

(回答)

積水化学工業㈱の説明によると、事業が早く進むように協力してくれる工事請負会社を紹介するとのことでもあります。

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第16回理事会 会議録

～会議中に質問等がありました主要内容～

■業務代行者契約解除について

(報告)

清水建設(株)から「北春日部駅周辺地区土地区画整理事業の工事施工に関する回答」がありました。

その内容としては「工事費縮減については、お受けする工事金額ではない」との社内判断があり、このことから、清水建設(株)が事業から撤退することになりました。

清水建設(株)が事業から撤退するにあたり、「業務代行委託契約に伴う一部契約解除に関する合意書」を組合・積水化学工業(株)・清水建設(株)の3者にて締結して、業務代行契約を解除いたしたい。

(質問)

清水建設(株)は、事業認可前から今までの間、工事費算出や工事工程作成等の作業費用については、組合へは請求するのでしょうか。

(回答)

組合へは一切の費用を請求しませんとの事でありました。

■保留地の不動産売買代金支払期日の延期について

(説明)

事業の遅延により、保留地の不動産売買契約の支払期日について、積水化学工業(株)より、令和6年3月29日に支払い予定であった保留地売買代金の期日を、令和7年3月31日まで延期したい旨の申し出がありました。

よって「不動産売買契約書に基づく支払期日延期の合意書」を組合・積水化学工業(株)との間で締結いたしたい。