

1、総会では、限られた時間内で総て説明出来ないことは理解しますが、組合員に対する情報がタイトルのみで詳細がない。理事は、月例で論議をしているので理解しているが、組合員は解らないことが多すぎる。それでいて、決議されても賛成・反対できません。何らかの対応をお願いします。

イ、例えば、カインズに売却した価格坪290000円 何故この金額なのか？ 駅より近いのにこの価格で売却したら、駅より離れた土地は低くなることが想定出来ます。そうなると地権者の買取価格がさがり、金額ベースの減歩率が上がるのではないのでしょうか？ 市役所の町づくりで地権者への買取価格説明は、88000円/m²、(坪290000円)です。駅から離れた土地は、3割位下がると思います。組合員が平均という言葉だけで承認しています。換地が決定してない状況では組合員にお知らせできないとの説明でしたが、個々組合員は、不安に感じている。

ロ、7年度の工事費に電柱移設費が予算に盛り込まれてますが、何処の電柱か？ 説明がありません。
対応の承認や予算執行の判断がつきません。

ハ、まちづくりニュースの配布について

ホームページの目的と組合員への連絡ツールは、別物と考えます。ホームページは、大概(大衆)への情報提供や宣伝等を目的するもので、組合員への連絡事項と同じではないと思います。組合員への細かな情報は、ホームページには、掲載するべきでない情報もあうと考えます。概要は、ホームページ参考で良いと思いますが、大事な部分はニュースで配布すべきと考えます。

ホ、委託費(事務局員の増員)について

以前の人員は何名？ 増員する業務がどれだけ増えたのか？ 明確に説明すべきです。四千万円です、かなりの業務が増えたことになります。場合によっては派遣業者に委託する方法もあるのでは？

『6回、7回 総会の質問について』への回答

日頃より、北春日部駅周辺地区土地区画整理事業のまちづくりに際し、ご理解とご支援をいただき、厚く御礼申し上げます。

6回、7回総会についてご質問をいただいた内容について回答させていただきます。

北春日部周辺地区土地整理組合 理事長殿

作成 令和7年5月

第6、7回 総会の質問について

組合員

- 1、総会では、限られた時間内で総て説明出来ないことは理解しますが、組合員に対する情報がタイトルのみで詳細がない。理事は、月例で論議をしているので理解しているが、組合員は解らないことが多すぎる。それでいて、決議されても賛成・反対できません。何らかの対応をお願いします。

回答) 総会資料の構成につきましては、報告事項として、前回の総会から当該総会までの経過、理事会で審議した内容及び審議した結果について、また、事業運営上で進捗があったことについて、報告をさせていただいております。総会で審議していただく議決事項及び承認事項につきましては、土地区画整理法の定めに従い、総会にて審議していただく項目について、組合員の皆様に、ご審議していただいております。議案内容につきましては、組合員の皆様に分かりやすい資料作り、分かりやすい説明を心掛けてまいりますが、限られた時間内での対応となるため、説明不足の点があるかもしれません。その際には、事務局にて補足説明等対応させていただきますので、ご理解ください。

イ、例えば、カインズに売却した価格坪290000円 何故この金額なのか？ 駅より近いのにこの価格で売却したら、駅より離れた土地は低くなるのが想定出来ます。そうなると地権者の買取価格がさがり、金額ベースの減歩率が上がるのではないのでしょうか？ 市役所の町づくりで地権者への買取価格説明は、88000円/㎡、(坪290000円)です。駅から離れた土地は、3割位下がると思います。組合員が平均という言葉だけで承認してます。換地が決定してない状況では組合員にお知らせできないとの説明でしたが、個々組合員は、不安に感じている。

回答) 商業街区保留地処分単価について

商業街区保留地処分単価について理事会では、評価員の意見を聞くこととし、第21回理事会で審議を行い決定しています。

第21回理事会で審議した内容は、商業街区近隣での不動産鑑定価格93,000円/㎡(307,438円/坪)を参考とし、一般的に大規模街区の不動産鑑定評価価格は、将来的な開発費用等を加味し約6%下がると言われているという評価員意見で、93,000円×0.94=87,420円/㎡(288,000円/坪)を参考に、290,000円/坪とし設定しました。

本地区は業務代行方式を採用しており、業務代行者である積水化学工業が受託する業務の内に保留地の取得、斡旋があります。

当地区の保留地処分は、この条項に基づきすべてが積水化学工業及び斡旋する企業に処分する契約となっていますので、駅からの距離等の影響は受けません。権利者の換地については、駅への接近条件による価格差はあるかもしれませんが、商業店舗を誘致すること、保留地を集約させ、積水化学工業が目指すまちづくりを実践していくことで、各換地に及ぼす付加価値も考えられます。

ロ、7年度の工事費に電柱移設費が予算に盛り込まれていますが、何処の電柱か？ 説明がありません。
対応の承認や予算執行の判断がつきません。

回答) 現在地区界沿いで工事を進めている、応力遮断壁工事に支障となる電柱について移設を見込み、令和7年度は、地区南西側の地区界沿いの電柱を予定しました。

今後の電柱計画については、仮換地の説明時に皆様へお示しできるよう、東京電力へ建柱計画の依頼を行い調整してまいりますので、ご協力をお願いいたします。

ハ、まちづくりニュースの配布について

ホームページの目的と組合員への連絡ツールは、別物と考えます。ホームページは、大概(大衆)への情報提供や宣伝等を目的するもので、組合員への連絡事項と同じではないと思います。組合員への細かな情報は、ホームページには、掲載するべきでない情報もあうと考えます。概要は、ホームページ参考で良いと思いますが、大事な部分はニュースで配布すべきと考えます。

回答) 当事業の情報発信手段としては、準備会時点からまちづくりニュース・意見集を、組合員の皆様へは郵送し対応していました。

令和6年度より本格的な造成工事にはいるため、地区近隣で組合員以外の皆様へも、事業に対する協力を仰ぐため、ホームページを開設いたしました。

引き続き、組合員の皆様、組合員以外の皆様へ工事に関する情報や、事業に関するお知らせについて、発信していきたいと考えています。

また、ご指摘いただいているニュースの活用については、お知らせする内容の重要度により考慮しつつ判断したいと考えております。

ホ、委託費(事務局員の増員)について

以前の人員は何名？ 増員する業務がどれだけ増えたのか？ 明確に説明すべきです。四千万円です、かなりの業務が増えたことになります。場合によっては派遣業者に委託する方法もあるのでは？

回答) 当組合の事務局運営については、昭和株式会社が事務代行契約に基づき、運営しています。

事務局で対応する業務としては、庶務規程に定めている組織(庶務係・会計係・設計工事係・換地係・補償係)があり、各係の定めに有る事務分掌を、役員にかわり執り行っています。

令和6年度については、予算上では3人で30,000,000円を予定しておりましたが、事業費の高騰等の影響により業務代行者の変更等に時間を費やし、年度当初から造成工事に着工できず、主に組合の事務処理を行うため、事務局員2名を常駐し、また事務局運営の応援として非常勤5名で、組合運営を対応してきました。

令和7年度については、造成工事も本格的に着工したため、事務局員を増員し、常駐者4名で40,000,000円を予算取りしました。

4名の役割りとしましては、事務局長1名、庶務・会計・換地担当1名、工事・関係機関協議担当1名、工事・現場監理1名の4名が常駐、それ以外にも、事務局体制強化として、非常勤職員3名が取り組んでいるところで、ご理解ください。