

第36回理事会・第9回総会開催について

第36回理事会において、第9回総会の議案の審議を行い、理事会の承認を得ましたので、令和7年12月7日（日）に、第9回総会を開催いたしました。

総会当日は、年末のお忙しい中、地元選出市議会議員、春日部市、業務代行者、多数の組合員の皆様にご出席をいただき、心より御礼申し上げます。

出席された組合員の皆様の審議をいただき、上程いたしました議案については、すべて承認・可決されたことをご報告申し上げます。

令和7年4月からは、本格的に工事が始まりましたが、組合員の皆様、近隣の皆様には、安心いただけるよう、安全を第一優先とし、工事の進捗に努めて参る所存でございます。

組合員の皆様には、更なるご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。



北春日部駅周辺地区土地地区画整理組合
理事長 須田 秀雄

第36回理事会の報告

令和7年11月8日（土）に、第36回理事会を開催いたしました。

本理事会では、第9回総会にてお諮りする「第9回総会資料」について、内容を協議いたしました。

併せて、総会当日の各理事の役割・分担についても、協議・確認をいたしました。

議事

議決事項

第1号 第9回総会の開催について

※議決事項については、原案どおり可決いたしました。



第36回理事会の様子
（令和7年11月8日（土））
梅田土地地区画整理記念館にて

第9回総会の報告

令和7年12月7日（日）に内牧市民センター（内牧地区公民館）において、北春日部駅周辺地区土地地区画整理組合の第9回総会を開催いたしました。

師走のお忙しい時期での総会開催となりましたが、当日は、出席いただいた皆様方より、貴重なご意見をいただき、議論を行いました。

なお、議決事項につきましては、原案どおり可決いたしました。



第9回総会の様子
（令和7年12月7日（日））
内牧市民センターにて

■総会の開催概要

日 時	令和7年12月7日（日）午後2時00分～午後3時40分		
会 場	内牧市民センター 1階 講堂		
出席者	総会開始時 午後2時00分現在 81名（うち委任状による出席44名）／116名中（出席率69.8%）		
内 容	報告事項	第1号報告 第9回総会までの経過報告について	
	議決事項	第1号議決 事業計画書（第1回変更）（案）について	出席者80名中（1名途中退席）、棄権3名、反対0名、賛成77名により可決（午後2時53分現在）
	説明事項	第1号説明 換地意向調査について	
	その他	現場の施工状況を、動画映写にて視聴	

編集後記

師走の候、組合員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。

今回のまちづくりニュースでは、第9回総会に関する内容を、第36回理事会および第9回総会の内容を併せて掲載いたしました。

令和7年12月7日（日）開催の第9回総会においては、議決事項である事業計画書（第1回変更）が原案どおり可決されました。また、換地の意向調査に関する説明を行いました。

今後も、工事を遅滞なく、安心・安全に進めるとともに、組合員の皆様の換地につきましては、公平・公正な検討を行いながら、意向を丁寧に精査し、事業の円滑な推進に努めてまいります。組合事務局一丸となって、引き続き事業運営に邁進してまいります。

組合員の皆様には、今後ともご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

組合事務局

北春日部駅周辺地区土地区画整理組合 第36回理事会・第9回総会 会議録

～会議中に質問等がありました主な内容～

■第36回理事会（令和7年11月8日（土））

（議決事項）

第9回総会議案資料について

令和7年12月7日（日）に開催する第9回総会の議案資料について、理事会として審議した結果、原案どおり可決をいたしました。

なお、第9回総会議案資料については、令和7年11月11日（火）に組合員の皆様に郵送をいたしました。

■第9回総会（令和7年12月7日（日））

（議決事項）

事業計画書（第1回変更）（案）について

第9回総会において、事業計画を変更する場合には、土地区画整理法第31条第1項第3号の規定により、「総会の議決を経なければならない」とされておりますので、組合員の皆様にお諮りいたしました。

本議決事項については、審議の結果、原案どおり可決いたしました。

《質問》

事業期間が5ヶ年延伸しているが、もっと延びる可能性はあるのですか。

《回答》

令和4年11月に事業認可となり、約3年経過しましたが、区域内において、軟弱地盤対策に、当初予定していた工程よりも時間を要し、また、急激な物価上昇による事業費増に対応するため、事業費の捻出、工程の精査等々、検討した結果、事業期間の5ヶ年の延伸が必要であると判断し、これ以上の工程延伸が無いように、春日部市・業務代行者・組合が一丸となり、計画を推進してまいります。

《質問》

仮換地が確定した後に事業費が不足した場合、減歩は変えられないので、清算金等の負担が生じるのですか。

《回答》

清算金は換地の不均衡を是正するためのもので、事業費ではございません。

例えば、事業完了時に、工事誤差等により換地面積に増減があった場合、金銭による徴収・交付を行い、不均衡を是正する必要があります。

この金銭が清算金であり、事業費の不足に充てるものではありません。

(説明事項)

換地意向調査について

組合員の皆様あてに、令和7年11月5日付けで「換地意向調査」資料を郵送いたしました。換地意向調査票に対する疑問点や、それぞれの換地について、自己利用・売却・賃貸を検討している方への対応のため、改めて、換地意向調査についての説明をいたしました。

《質問》

今回の換地意向調査以降の予定を教えてください。

また、自分が提出した換地意向に対する返信はあるのですか。

《回答》

今年度の意向調査は、換地について、地権者の皆様の自己利用・売却・賃貸の希望等の内容を把握し、組合員の皆様の換地の考え方を確認した上で、申出換地に関するルールづくりのための情報収集を目的としています。

来年度、今回の意向調査を基に、換地のルールを作り、そのルールに従い、換地の位置を定め、令和9年度には、組合員の皆様への換地の個別説明会の開催を予定しております。その際には、換地意向に対する結果等を説明いたします。

《質問》

換地意向調査票の記入例では、一律に70%減歩となっておりますが、商業地に換地を申出する場合、70%減歩ということですか。

《回答》

減歩率は、従前地の位置、換地の位置により、それぞれ異なります。

記入例では、分かりやすくするため、一律に70%としました。

低めの減歩率を表記した場合、実際の減歩率が高くなってしまったときに、混乱を招く恐れがあるため、平均減歩率より高い減歩率にて、記入例を作成しました。

《質問》

個別利用にて申出をしたが、仮換地後、相続等の理由により、売却希望に変更したいとなった場合は、売却の斡旋をしていただけるのですか。

逆に、換地を購入希望の方もいるかと思うので、情報交換等の仕組みを何か考えているのですか。

《回答》

組合として、申出内容を受けて、斡旋については、丁寧にご説明いたします。

なお、併せて申出換地のルールづくりを検討したいと思います。

(その他の意見)

1. 現在、かなり高く盛土をしていますが、大雨が降った場合に、地区周辺に水が流れてきてしまいますので、地区外に対する大雨対策をお願いいたします。
2. 区域内が住宅地となれば、住民も増え、子ども達も増えると思いますが、内牧小学校への通学路は狭く、車の通行量が多いこともありますので、地区外ではありますが、春日部市には通学の安全に配慮をお願いしたいと思います。