

○第2回総会開催のご報告

令和6年3月30日に開催した第2回総会では、承認事項1件・議決事項3件について、全ての議案が可決されました。組合員の皆様方には、慎重なご審議のうえ、ご議決を賜り、誠にありがとうございました。



(1) 出席状況

①組合員数 243名

②当日出席者

	権利数	出席率
来場	26	63.78%
議決権行使書	106	
委任状	23	
合計	155	

(2) 総会次第

- 開会のことば
- 理事長あいさつ
- 議長の選出
- 議事録署名人及び書記の指名（任命）
- 報告事項
報告事項 第1回総会以降の経過報告について
- 承認事項
承認第1号 業務代行者の立替金について
- 議決事項
議案第1号 令和5年度補正収支予算について
議案第2号 令和6年度収支予算について
議案第3号 事業計画の変更（第1回）について
- 説明事項
今後の事業の執行について
- 和光市挨拶
- 閉会のことば

(3) 各議案の審議結果

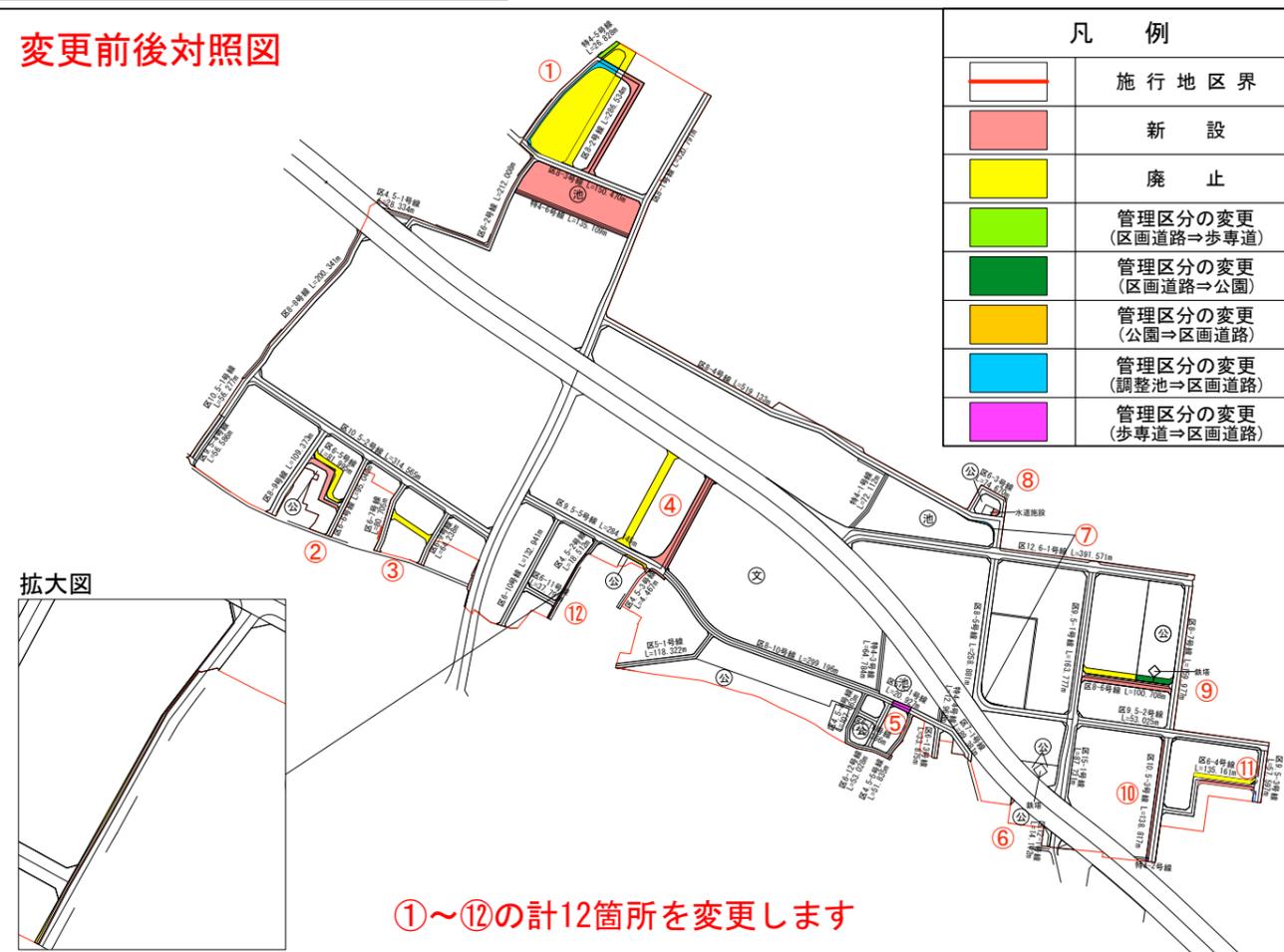
議案	結果	賛成	賛成内訳		賛成率
			挙手	議決書	
承認第1号 業務代行者の立替金について	承認	149	44	105	96.12%
議決第1号 令和5年度補正収支予算について	承認	148	43	105	95.48%
議決第2号 令和6年度収支予算について	承認	147	42	105	94.83%
議決第3号 事業計画変更（第1回）について	承認	146	41	105	94.19%

事業計画の変更(第1回)について(概要)

①設計図の変更



変更前後対照図



①～⑫の計12箇所を変更します

②事業計画書変更内容※詳細は、総会資料P13～P28事業計画書(案)をご確認ください

【減歩率】

	事業認可時	第1回変更	増減	変更理由
公共減歩率	19.32%	19.69%	+0.37%	設計変更により道路等の公共施設面積増のため
平均合算減歩率	31.32%	31.29%	-0.03%	保留地処分単価の増により保留地面積減のため

【公共施設面積・保留地地積・保留地処分単価】

	事業認可時	第1回変更	増減	変更理由
公共施設面積	119,217.87㎡	120,411.91㎡	+1,194.04㎡	設計変更により道路等の面積増のため
保留地地積	38,869.13㎡	37,587.68㎡	-1,281.45㎡	保留地処分単価の増による面積減のため
保留地処分金単価	272,761円	282,061円	+9,300円	保留地単価見直しのため

(4) 質疑応答・意見(1)

本総会における質疑応答の内容は、次のとおりです。

Q. 調整池の位置を変更した理由を教えてください。

A. 地区外雨水管への接続を検討した結果、変更後のほうが放流先までの雨水管の距離を短縮でき、形状も整形にできることから設計上の効率が良いためです。

Q. 今年度の造成工事について、時期や場所は決まっていますか。

A. 従前の土地は、9月前半の仮換地指定により使用収益を停止し、組合管理地として工事を始められることとなります。

工事の場所については、概ね地区の西側から行います。まず、雨水処理のため調整池の周りを先行整備することとなります。また、保留地について、一番大きい街区を想定し、事業費確保のため、優先的に整備することとなります。保留地を設けるためには、住宅等移転も必要となりますので、移転先となる地区南側の住宅街区についても先行整備となります。

令和6年度は半年くらいの工事期間となるため、試掘と移転のほか、ガラの撤去が主な工事となり、先行整備の箇所は着手できるところから進めることとなります。

Q. 仮換地指定によって、これまで個別の話のなかで示されてきた土地が仮換地として確定するということでしょうか。

A. 質問のとおり、仮換地指定によって、今の土地に対して、新しい土地が通知されることとなります。今回変更の事業計画を経て、自己利用や共同利用といった意向により、指定の場所を通知することとなります。

Q. 仮換地に対する意見書について、どのようなもので、どれくらいの期間で受け付けてもらえるのでしょうか。

A. 仮換地指定通知では、新しい土地の場所を示すため、街区と画地、そして面積を通知することとなります。仮換地指定通知の前に、組合員の皆様には位置と面積を提示します。意見書については、通知のあとにご提出をいただけます。行政処分の手続きに則って進めていただくこととなりますので、確認いただきたいと思っております。

Q. 減歩によって、土地を自己利用して事業を展開できず、非常に厳しいと感じています。路線（国道254号バイパス）から50m、面積3,000㎡以内は自己利用できないということも聞きました。このように換地に関して、厳しい対応が必要となることについて、どのような理由なのでしょうか。

(4) 質疑応答・意見(2)

A. 市街化区域への編入により、地区内には用途地域の設定がなされました。産業系土地利用のうち、国道254号バイパス北側は工業専用地域及び工業地域となる区域であり、それ以外は準工業地域となります。さらに、地区計画により、バイパス沿いは沿道で大規模な土地利用を想定しているため、面積3,000㎡以上の最低敷地面積が設定されています。

地区計画により土地利用の最低敷地面積を定めており、大きな規模の企業を誘致しようとしている街区（新産業・物流地区B・C）では3,000㎡、それ以外の産業系では200㎡、住居系では100㎡としています。

（ご意見）大規模な開発を行うことは地権者の土地利用に大きく影響します。区画整理において、原位置に換地することが原則としてある中、本地区の換地については、十分に時間をかけて慎重に検討してほしいと思っております。

○今後のスケジュールについて

◆第2回総会から仮換地指定までの流れ

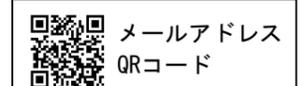


[和光北インター東部地区土地区画整理組合事務所（株式会社サポート和光営業所内）]

電話番号：048-424-3283 ファックス：048-424-3286

メールアドレス：t.sekine@support-c.co.jp

担当：関根、新妻、山本



メールアドレス
QRコード