

○第3回総会開催のご報告

令和6年8月31日に開催した第3回総会では、承認事項1件・議決事項4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 242名

②当日出席者

	権利数	出席率
出席及び委任状	59	67.35%
議決権行使書	104	
合計	163※	

※【お詫びと訂正】出席権利数について

総会会場において出席権利数162と報告いたしましたが、集計誤りにより、正しくは163の出席となりました。

組合員の皆様にはご迷惑をお掛けしたことをお詫びするとともに、ここに訂正させていただきます。

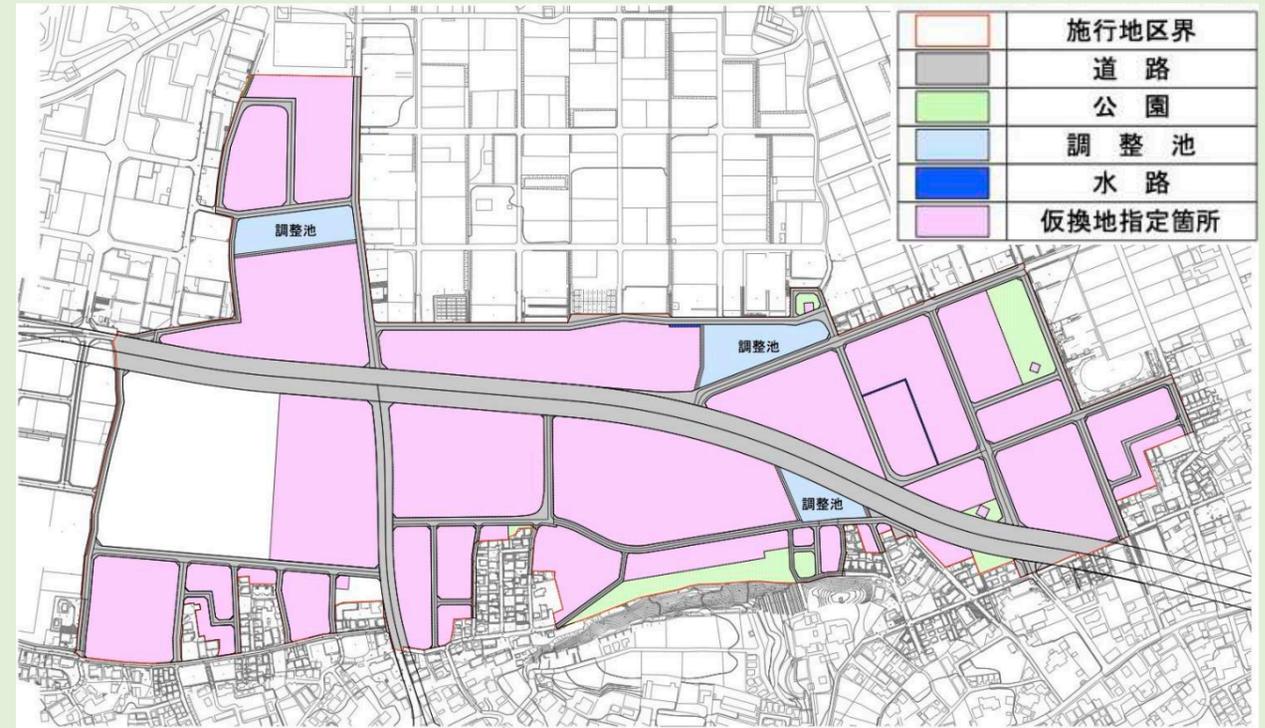
(2) 総会次第

- 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2回総会以降の経過報告について
- 承認事項
承認第1号 令和5年度事業報告書・収支決算書及び財産目録について
- 議決事項
議案第1号 土地評価基準の決定について
議案第2号 仮換地の指定について
議案第3号 軽微な仮換地変更の理事会承認について
議案第4号 保留地について
- 説明事項
今年度の事業の執行について
- 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 令和5年度事業報告書・収支決算書及び財産目録について	承認	160	57	103	98.15%
議決第1号 土地評価基準の決定について	承認	152	49	103	93.25%
議決第2号 仮換地の指定について	承認	151	49	102	92.63%
議決第3号 軽微な仮換地変更の理事会承認について	承認	155	52	103	95.09%
議決第4号 保留地について	承認	158	55	103	96.93%

議決第2号 仮換地の指定について



仮換地の指定にあたり、当組合の土地評価基準、換地規程に基づき、整理前の評価及び整理後の評価を行い、換地設計を行いました。

保留地と公共施設を除いた地区全域で仮換地を指定します。

議決第4号 保留地について



第3回総会で議決された2箇所の保留地について、本組合の保留地処分規程第2条に基づき、上記の買受人へ処分を予定します。

(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. 土地評価基準第13条 角地の計算について、第2項における側方加算率は側方路線間口長15メートルを限度としています。8つの他地区の土地評価基準を参照して、1地区は記述自体がなく他7地区は側方ではなく正面路線間口の長さで価値を低減するような内容でした。この規定を定めた経緯を教えてください。

A. 土地評価基準は、公益社団法人街づくり区画整理協会が発行している「土地区画整理事業実務標準」というマニュアルに基づいて作成しております。そのマニュアルの中では、角地の計算に関して具体的な指標を定めていないため、地区の状況に応じた内容を検討してきました。

本地区では、住宅や雑種地が多いことを勘案し、住宅に適した15メートルという距離を設定しています。仮に、農地が多ければ正面と奥行きを踏まえた評価ができるものと考えられます。参考として、隣接の北インター地域地区の土地評価基準における側方間口長は60メートルを限度としており、従前の土地が概ね農地だったという、地区の状況に合わせて設定していたものと考えます。

改めて、本地区では住宅や雑種地が非常に多いということ踏まえて、15メートルの側方路線間口長の限度を設定しています。この規定については、土地の評価を下げるものではありません。どこまでを角地として考えるかということあり、15メートルで評価を切り分けてそれ以上の部分の評価がなくなるということでもありません。正面の道路に対して、どこまでを角地にするかということで、想定住宅標準画地を正面と奥行きで1対1.5の比率とし、15メートルまでは角地の評価点を与えます、ということです。

他に、本地区独自の定めがあるものとして、水道道路や将来整備される254号バイパスを踏まえて土地を評価するための指数を設定している項目などがあります。

(ご意見) 土地がどのように評価されて、どのような換地になるのかが重要と思います。整形で一定の規模がある良好な土地が減歩されて細分化される、地形が悪くなるということになれば、従前の土地の効用や法定果実が失われてしまうと感じています。

将来の土地利用のビジョンを持っていても、個別に提示された換地の内容は地形が悪く、ビジョンの実現が困難です。この土地評価基準では地形についての取扱いが小さいと感じています。非常に重要なものであるため白紙に戻してもきちんと話し合うべき内容だと思っています。

(5) 仮換地指定後の仮換地の使用について

仮換地は、道路や上下水道の整備が完了した段階で、初めて使用収益可能な状態になります。これは地区全域が一度に完成するわけではなく、街区や道路の各単位で少しずつ出来上がります。

そのため仮換地に対する「使用収益の開始」は、工事の進捗状況や年度別施工計画に合わせ、街区単位で行うこととなります。

つまり、整備の実施には「仮換地指定」が必要なので、全体に対して一括で指定を行い、「使用収益の開始」は「整備の完成」状況により個々に対して通知を行います。

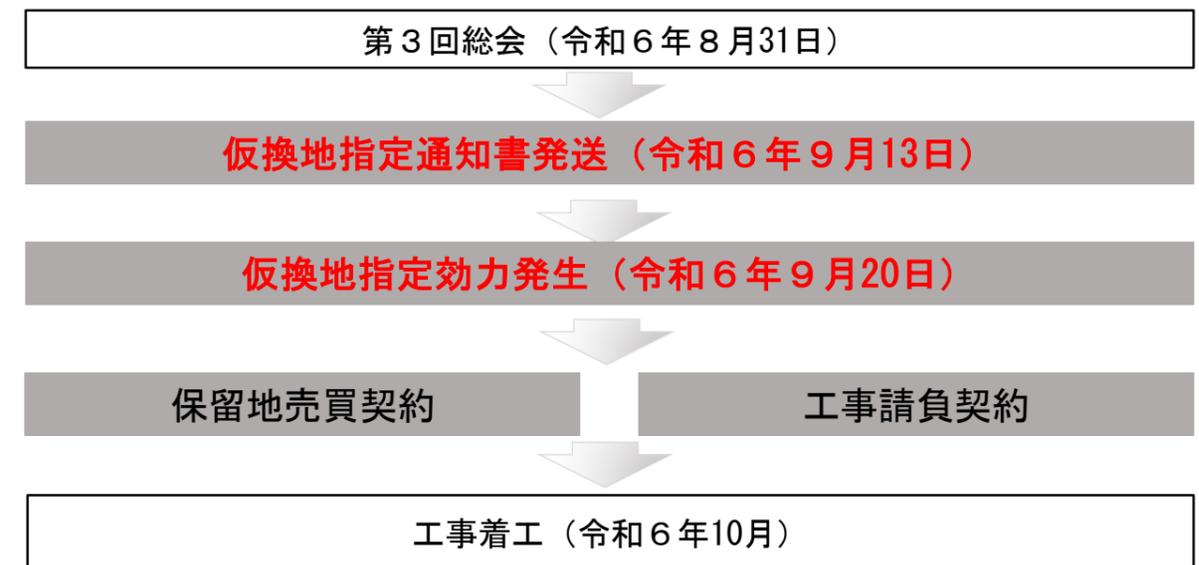
仮換地指定後も施行者より別途通知等が来るまでは、現在の土地をそのままご使用ください。

なお、ご不明な点は事務局までお問い合わせください。



○今年度のスケジュールについて

◆第3回総会から仮換地指定、工事着工までの流れ



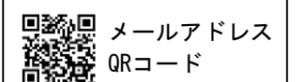
今年度に工事を施工する場所や時期については、事務局までお問い合わせ下さい

[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