

平塚市ツインシティ大神地区 土地区画整理組合だより

第3号



春暖の候、組合員の皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、組合事業に格別のご理解とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

さて、組合事業の初年度となった平成27年度は、役員選任、諸規程の決定、年度収支予算、仮換地の指定などが主な事業でありました。

去る3月27日には第3回総会を開催し、平成28年度収支予算を決定し、この4月より新たな事業年度がスタートしました。今年度は、今年2月に行った仮換地指定の手続きを経て、本格的に造成などの工事、建物移転（補償）を進めていきます。

今年度も引き続き、役員一丸となって事業推進に努力しますので、よろしくお願い致します。

理事長 青木 修



平成 28 年 4 月撮影

Topics

- 第3回総会を開催しました
- 1 仮換地指定通知を発送しました
- 2 平成28年度の工事予定について（工事実施状況）
- 3 平成28年度からの固定資産税、都市計画税について
- 4 組合事務所の移転について
- 5 各種届出について（お願い）

● 第3回総会を開催しました

平成28年3月27日（日）午前10時より大神公民館において第3回総会が開催され以下の議案について、可決されましたことをご報告いたします。多くの皆様にご出席いただきまして、有難うございました。また、総会において皆様からいただきました各議案に関するご質問への回答を整理したものを掲載しております。

【第1号議案】平成27年度収支補正予算について

【第2号議案】平成28年度収支予算について

第3回総会の様子



● 総会での主な質問回答

● 第1号議案 平成27年度収支補正予算について

【Q1】平成27年度収支補正予算について22億円の減額となっていますが、この理由はなぜですか。

【A1】平成27年度収支補正予算減額の主な要因については、保留地処分金約23億円の収入が平成28年度当初（第1四半期予定）となったためです。その他の項目については、次回の決算総会においてご説明させていただきます。

【Q2】保留地処分金の入金が遅れる理由はなぜですか。

【A2】大きな要因としては仮換地指定が当初予定より遅れたためです。

【Q3】市助成金がおよそ半分となる理由はなぜですか。

【A3】市助成金については埋蔵文化財調査費になりますが、減額ではなく平成28年度に調査を継続して進めてまいります。

● 第2号議案 平成28年度収支予算について

【Q4】借入金はどこから借り入れるのですか。また、平成28年度予算の借入金の利子1500万円について説明してください。

【A4】借入金の指定金融機関については、第1回総会でご承認いただきました横浜銀行から借入れをおこなっています。複数行を比較して1番低金利であり、平成27年度の実績は0.3%を下回っています。平成28年度予算の借入金利子については、金融状況がどのように変わるかわからないので、予算上では支出金合計の金利0.6%で計上しています。

【Q5】平成28年度の工事施工はいつ頃から始まるのですか。

【A5】別添の工事施工予定箇所が平成28年度の工事エリアになります。4月中に工事発注をして、5月中には工事着工したいと考えています。なお、工事の事前説明会を予定しています。

● その他

【Q6】今後は予算などにかかわらず、備考欄などを活用して、組合員が理解できるような明確な説明をしていただけるか。また、事業内容に変更等があった場合は、当初と現状がわかるような資料を作成していただけますか。

【A6】全体事業費に対する執行状況など摘要欄の活用も含め、どのように皆様へお知らせすべきか、様式への記載方法など十分に検討してまいります。

【Q7】総会の議事録を組合員に郵送することはできますか。

【A7】一般的に議事録の郵送は個人情報保護のため行っていません。ただし、組合事務所で組合員および利害関係者の閲覧は可能です。本日まで出席できなかった方もいるため、議事概要を組合だよりに掲載することを考えています。

【Q8】総代会の設置についてどのように考えていますか。

【A8】総代会の設置については、定款で定めた総代45名を選挙で選出するため、手続き等の期間が相当かかることとなります。総代会を設置するためには、皆様のご意見を多くいただきながら、今後の総会において総代会設置の期が熟したところで、進めてまいりたいと考えています。

1 仮換地指定通知を発送しました

平成28年2月7日の第2回総会において、議決事項第1号「仮換地指定について」第2号「保留地の処分について」原案どおり可決されました。

これにより、平成28年2月10日付（2月20日効力発生）で、すべての土地について権利者の皆様へ仮換地指定通知を送付しました。

この手続きにより、今後本格的に造成整備など工事を進めていくこととなります。

◆ 仮換地指定とは

仮換地指定とは、道路等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の土地（現在の土地）に代えて、将来新たに使用することのできる土地（換地）の位置、地積等を権利者の皆様に通知することです。

また、仮換地を指定しても、仮換地をすぐに使用し収益することはできません。仮換地の周辺道路や上下水道、ガスなどが整備され使用の開始ができる状態になると、仮換地の使用または収益を開始することができる日について、改めて組合より通知します。

なお、「仮換地指定通知」は、紛失されましても再発行はできませんので、土地区画整理事業が完了するまで大切に保管してください。

仮換地証明の発行手続きについて

仮換地証明は、仮換地指定された土地区画整理事業施行地区内の土地について発行します。この証明は、登記や融資等の手続きの際に土地区画整理事業における土地について、仮換地指定済みであることを証明する書類として重要な役割を果たしています。

なお、発行手数料は無料となっています。

① 申請方法

証明書の発行願を組合事務所で用意しておりますので、必要事項（申請者、証明を必要とする理由等）を記入し、窓口で申請してください。

なお、代理人が申請する場合は、権利者からの委任状を添付してください。

② 必要なもの

申請者または代理人の本人確認ができる身分証明書（運転免許証、健康保険証等）、印鑑（認印）、委任状（代理人が申請する場合）が必要となります。

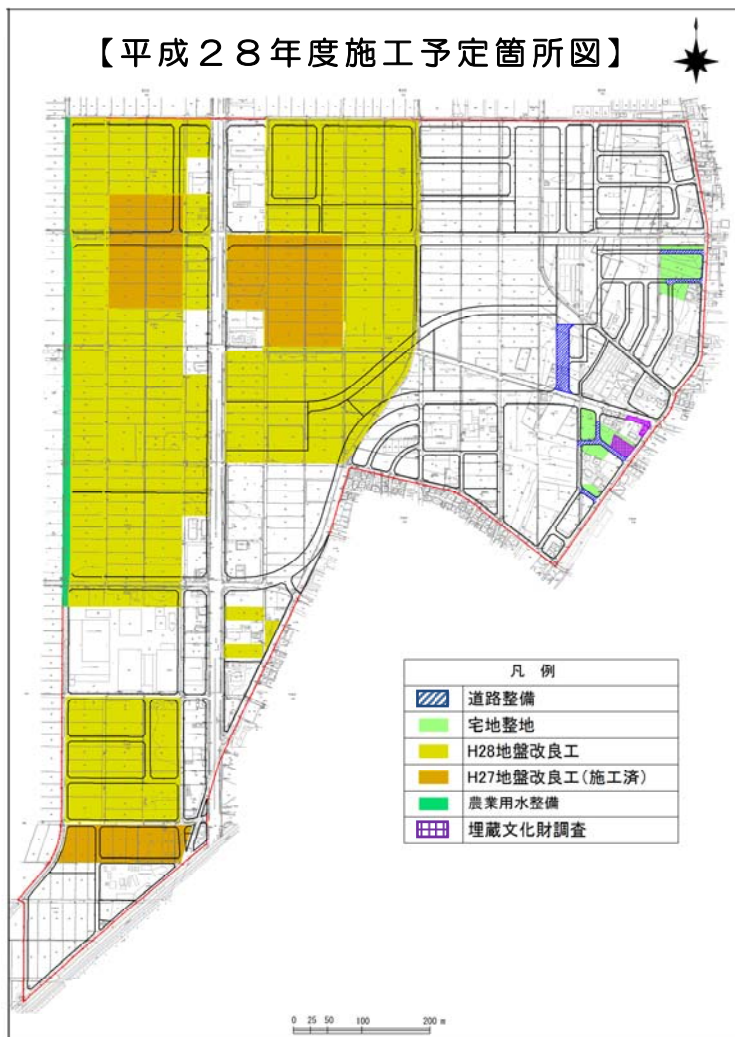
2) 平成28年度の工事予定

先般の総会においてご説明したとおり、平成28年度の工事予定箇所（右図）について順次開始してまいります。

主に、保留地処分先である大和ハウス、イオンモールへの土地引渡しを目的とした地盤改良整備を実施してまいります。また、地区東側においては埋蔵文化財調査の実施、区画道路の築造工事等を行います。地区西側では、農業用水（立葭掘）の整備を行います。

工事の際には、交通規制等によりご不便をおかけいたしますが、安全には十分に配慮しながら進めてまいります。

なお、皆様には工事の施工に伴い、土地利用が出来なくなる期間、土地使用料等をお支払いするため、補償契約を行ってまいります。



◆ 安全祈願祭（造成工事）を行いました

平成28年2月12日（金）に平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理事業の造成工事安全祈願祭が行われました。落合市長をはじめとする関係者約50名が参加し、鍬入れなどの神事を行い、工事の無事を祈願いたしました。これにより本格的に工事施工が始まり、平成41年度の事業完了をめざして、新しい大神のまちづくりを進めていきます。



3 平成28年度からの固定資産税、都市計画税の取り扱い

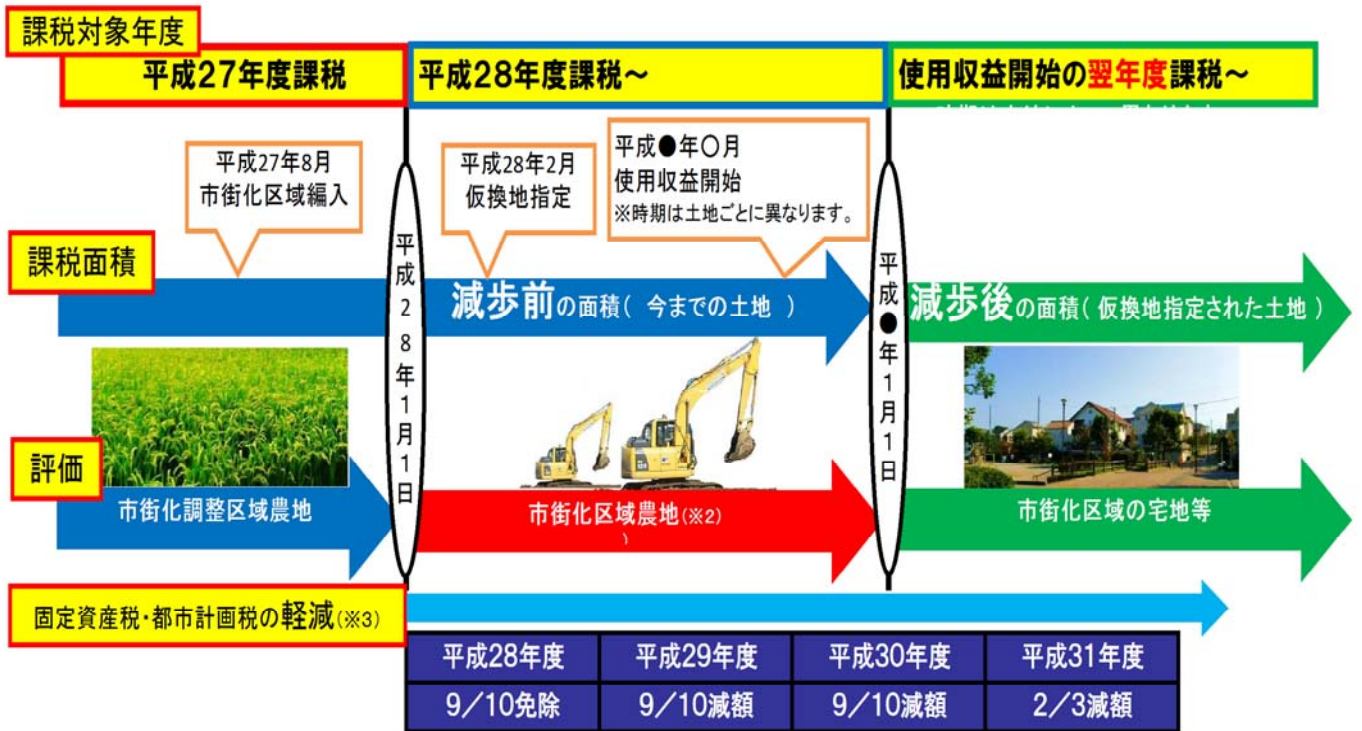
本地区は平成27年8月28日付けで市街化区域に編入されました。これに伴い、平成28年度からの固定資産税評価が変わり、新たに都市計画税が課税されます。

ここでは、課税対象となる面積（減歩前・減歩後）、課税地目の考え方、市街化区域農地（宅地化農地）における税額軽減についてお知らせいたします。

（※資料提供：平塚市固定資産税課）

ツインシティ大神地区の農地 固定資産税・都市計画税 課税の考え方について

- ① 1月1日時点の土地登記簿上の所有者に課税されます。
- ② 使用収益開始（※1）前（土地区画整理組合による土地の造成工事中など）は、減歩前の面積で課税を行います。
- ③ 1月1日時点で使用収益が開始されている土地については、翌年度から減歩後の面積で課税を行います。



- ※1：仮換地指定先の土地が使える状態になったこと。土地区画整理組合から通知があります。
- ※2：使用収益開始前に、区画整理事業の工事等によらずに、ご自身で土地の利用用途を変更された場合には、課税地目を変更します。
- ※3：申告及び申請書類の提出によって、軽減が適用されます。なお、平成28年1月1日までに農地転用を届出されている場合や、農地転用を行わずに農地以外の用途に転用されている土地は、市街化区域農地とはならず、**軽減が適用されません**。また、相続以外の事由で所有権を移転した場合、**翌年度以降は軽減が適用されません**。

※ 固定資産税・都市計画税に関するお問合せは、平塚市固定資産税課土地担当
電話0463-23-1111 内線2288～2290までお願いします。

4 組合事務所移転のお知らせ

平成28年4月7日（木）から組合事務所が移転しましたので、お知らせいたします。新しい事務所の住所が下記のとおり変更となります。組合員の皆様にも積極的に活用いただきたく、事業の内容などについてご不明な点やご相談がございましたら、お気軽にお越しください。

【新事務所の所在地等】

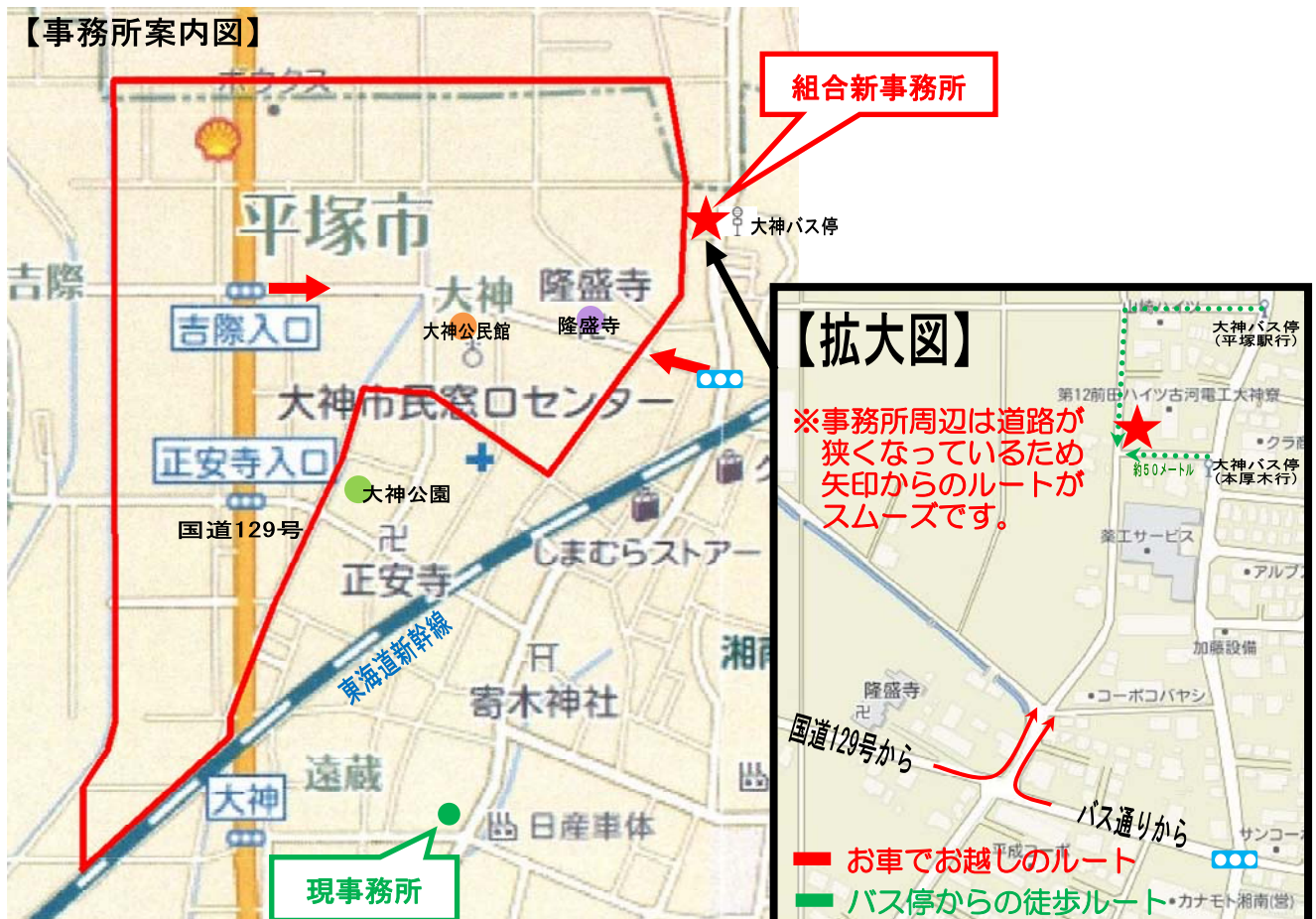
郵便番号 254-0012

住 所 平塚市大神2559-4（駐車場完備）

電話番号 0463-79-8401（変更はありません）

F A X 0463-79-8402（変更はありません）

【事務所案内図】



【事務所外観】



【正面入口】



工事状況のお知らせ

① 変電所北側



沈下促進のため盛土工事施工中



盛土工事完了（約2mの盛土）



② 国道 129 号東側



ペーパードレーン工法により沈下促進をしています



国道沿いの看板を撤去しています

平成 28 年 2 月 25 日撮影

5) 各種届出について（組合員の皆様へお願い）

「土地区画整理法第76条申請」、「土地の権利異動の届出」、「共有代表者選任の届出」などの各種届出については、各書式を組合事務局に備え付けておりますので、下記までお問い合わせください。

● 建築行為等の制限があります

土地区画整理法第76条（建築行為等の制限）の規定により、建築物その他の工作物の新築、改築や、土地形質の変更等を行う場合は、本組合の意見を聞き、平塚市の許可を得る必要があります。許可申請書の提出には、本組合の意見書を添付いたしますので、申請前に本組合までご相談ください。

● 土地区画整理事業の権利異動の届出が必要です

定款第86条の規定により、土地の権利異動（所有権移転、住所・氏名等の変更、土地の分合筆、地目変更など）が生じた場合には、本組合にその旨の届出をお願いします。

● 代表者選任の届出が必要です

定款第88条の規定により、共有名義の土地は、原則として1つの土地として取り扱うため、共有名義の土地をお持ちの方はその土地の代表者を決めていただき、その旨を届出いただくようお願いいたします。まだ手続きがお済でない組合員の方は、本組合までご連絡ください。

【お問い合わせ】

平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合 事務局

〒254-0012 平塚市大神2559-4（新しい住所になりました）

Tel 0463-79-8401（平日9時～17時）

組合ホームページアドレス <http://twin-ookami.jimdo.com/>

