

ツインシティ大神地区土地区画整理 組合設立準備会ニュース

平成 25 年 6 月 ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会発行

第 10 号

日頃より、ツインシティ大神地区のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。今年 2 月より実施いたしました、土地活用意向に関する第 2 回戸別ヒアリングの結果を整理しましたので、皆様にご報告いたします。

また、地権者の皆様には、先日 5 月 30 日発送の準備会ニュース【号外】においてお知らせしたとおり、立地企業予定者を選定いたしました。つきましては、「立地企業予定者説明会」を開催いたします。さらに、将来土地活用を具現化するために「申出換地方式」等に関する地区別説明会を実施しますので、あわせてご案内申し上げます。ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会では、事業認可へ向けてさらに一歩ずつ着実に進めてまいります。

今後とも地権者の皆様のご協力を一層よろしくお願い申し上げます。

ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会 会長 福田文雄

1 第 2 回戸別ヒアリングの実施状況および結果報告

第 2 回ヒアリングでは事業化検討の実施にあたって皆様の将来土地活用意向把握（売却・賃貸・自己活用）を行い、事業計画(案)、換地設計方針等の策定に活用させていただきました。

戸別ヒアリングの実施状況と結果、ならびにヒアリングでの主なご意見について整理いたしましたのでご報告させていただきます。

今後さらに、皆様の土地活用意向を具現化するため、第 3 回戸別ヒアリングを予定しておりますので、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

下記の期間において、土地所有者への戸別ヒアリング（電話対応などによる確認を含む）を実施しました。その実施状況と結果は次のとおりです。

■ 実施状況

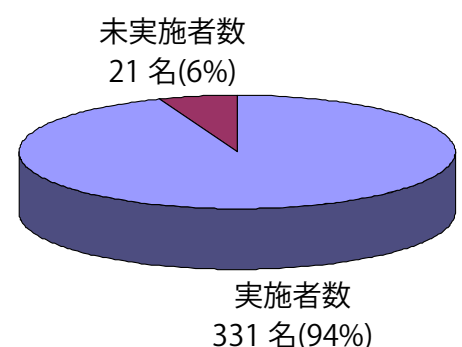
実施期間：2月15日～5月14日（現在）

対象者数：352名

実施者数：331名（実施率 約 94.0%）

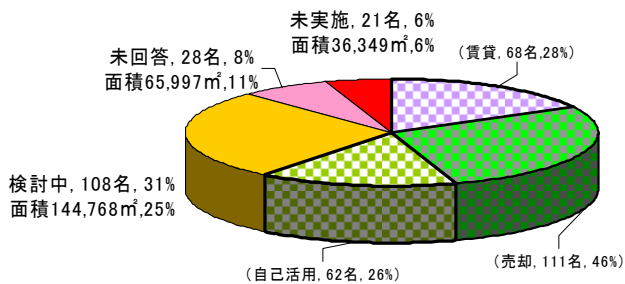
実施期間において、全権利者 352 名の内 331 名（約 94%）の皆様方と直接お会いしたり電話にて対応し、多数の方のご意見、ご意向が伺えたことは、今後の事業化へ向けて着実に前進出来ることと感じております。なお、整理前宅地面積 579,648 m²に対し、未実施者（21 名）の面積は 36,349 m²で、割合は人数、面積共約 6%となっております。ヒアリング未実施者は第 3 回ヒアリングにおいてご意向等をお伺いします。

対象者数 352 名



■ 土地活用意向（集計・分析）

土地活用（全 352 名）
（但し、重複回答を含む延べ人数 398 名）



《意向確認済み合計》
権利者数：195名（約 55%）
面積：332,534 m²（約 58%）

第 2 回ヒアリングにおいて、全権利者(352 名)の内 331 名を実施することが出来ました。土地活用意向をご回答いただいた方は 195 名（約 55%）、現時点では検討中が 108 名（約 31%）、ご回答いただけなかった方が 28 名（約 8%）、未実施者は 21 名（約 6%）となります。なお、土地活用の意向の回答・検討中を合せて 303 名（約 86%）、面積割合 477,302 m²（約 83%）となります。

第 3 回ヒアリングでは、未実施、未回答の方も合せて土地活用意向等の再確認及び確認を行ないます。

■ 主なご意見・ご質問など

準備会の運営について

- ・もっとスピードアップして事業を早くしてほしい。
- ・準備会の活動（事業化）に賛同します。
- ・農業だけでは不安なので計画を早く進めてほしい。

組合事業について

- ・なぜ市施行ではなく、組合施行なのか。
- ・計画の遅れにより事業費が増大し、地権者の負担が増加しないか。

農業継続の希望

- ・農業継続を希望しており区域外に代替地を取得したい、仲介してほしい。
- ・農業をやめて土地活用（貸す、売る）がしたい。

換地の位置等

- ・換地は現位置付近にしてほしい。
- ・（貸主）現状の賃貸収入をできるだけ確保したいと考えている。

その他

- ・進出企業が将来撤退するようなことはないのか。
- ・賃貸料、売却代金はいくらになるのか。
- ・市街化区域編入により固定資産税はいくらになるのか。

■ 今後の進め方

- * 第 2 回ヒアリング未実施者 21 名の方へは、第 3 回ヒアリングにおいて第 2 回ヒアリング内容のご説明、及び土地活用意向調査を行います。
- * 未回答者 28 名の方へは、改めて事業説明(全体の計画を説明)、土地活用意向調査を行います。
- * 具体的な回答のなかった検討中 108 名の方へは、土地活用等の詳細が聞き取れていないため、第 3 回ヒアリングにて判断条件を提示し、土地活用意向の聞き取りを行います。
- * 第 2 回ヒアリングにおいて具体的回答を得た 195 名の方は、内容を再確認のうえ、申出面積の詳細についての聞き取りを行います。なお、土地活用意向で示された面積は現段階で確定するものではありません。

引き続き、ヒアリング調査にご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。

3 地区別説明会の開催 ～将来土地活用の実現に向けて～

第2回ヒアリングでは、地権者皆様の将来土地活用意向をお聞きいたしました。準備会では、この結果を踏まえながら**事業計画(案)、換地設計方針等について検討**を行っております。

今回は皆様の将来土地活用を具現化するための換地手法として、**申出換地方式(※任意の申出換地)に関する「申出換地基準(案)」、「申出意向調査票(案)」等**についてご説明をいたします。

また、本説明会では複合系商業施設および産業系施設への立地企業予定者が選定されたことにより、**売却希望者および賃貸希望者への具体的な共同化利用街区への申出方法や共同化の仕組み等**についてもご説明いたしますので、是非ご出席いただきますよう、よろしく願います。

※土地区画整理法に基づく法定による申出換地に準じて、本地区では換地設計基準に定めて、地権者の土地活用意向に沿った任意による申出換地を行うことをいいます。

ツインシティ大神地区土地区画整理事業

「事業計画(案)および換地設計方針(申出換地方式)」等に関する地区別説明会

◇ 開催日時・場所・対象者等

| 月 日 | 時 間 | 場 所 | 主 な 対 象 者 | |
|----------|-----------|------------|----------------------|---|
| 6月23日(日) | 午前10時～12時 | 四之宮公民館集会室 | ① 市内在住の方 (大神地区除く) | ⑤ 市外在住の方 ※①～④の方もどの日程でも御出席は可能です。(複数回の御出席も可) |
| | 午後2時～4時 | 大神公民館大ホール | ② 大神第1・第2自治会の方 | |
| 6月30日(日) | 午前10時～12時 | J Aあつぎ相川支所 | ③ 厚木市内在住の方 | |
| | 午後5時～7時 | 大神公民館大ホール | ④ 大神第3・第4自治会の方 | |

★日時・場所等が異なりますので、上記をよくご確認の上、ご参加いただきますようお願いいたします。

★会場の駐車場には限りがありますので、お車でのご来場はご遠慮ください。

なるべく公共の交通機関をご利用の上、ご来場ください。

説明会プログラム (予定)

●事業計画(案)

土地利用計画(案)、減歩率、保留地処分、事業費等

- ☞土地利用計画図(案)に基づく、複合系・産業系・住居系・沿道系、公園・調整池など規模、位置等
- ☞合算減歩率(公共減歩・保留地減歩)、保留地予定地、資金計画等

●換地設計方針(案)

土地活用意向と換地の考え方、申出方法、共同化利用街区等

- ☞土地活用意向を踏まえた、換地方針(任意による申出換地方式)の考え方
- ☞申出方法(申出換地基準案(要件)、申出意向調査票)
- ☞共同化利用街区の仕組みと設定

●補償、移転の考え方

移転補償の流れ、補償の内容等について

- ☞補償金の支払い完了までの流れ
- ☞補償内容(建物・工作物・立竹木等の移転)
- ☞補償金の課税特例等

●今後の取り組み

今後のスケジュール
戸別ヒアリングの実施について

- ☞組合設立認可(第1回総会)、さらには施設開業を目指したスケジュール
- ☞第3回戸別ヒアリング概要(実施方法等)

4 第3回戸別ヒアリングの実施 ～本格的な申出意向～

準備会では皆様の土地活用意向に沿って申出をしていただくための調査として、7月より第3回戸別ヒアリングを大神公民館およびJAあつぎ相川支所において実施する予定です。

日程等詳細については、別途ご案内いたしますのでご理解、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

***** 皆様の土地活用意向を将来的な仮換地(任意申出)へ繋げるために *****

《主な説明およびヒアリング内容について》

●事業計画案をご説明します

土地利用計画案、事業計画案(合算減歩率、資金計画、保留地処分、建物等移転方針等)

●皆様の土地の換地方針(案)をご説明します

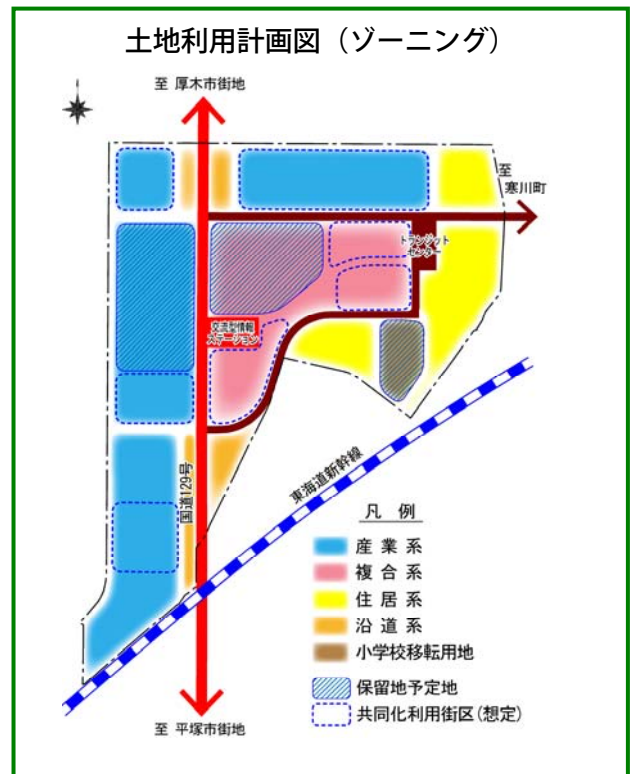
一般換地街区(住宅系、沿道系、一部産業系)、申出換地街区(共同化利用街区)、申出換地基準案(要件、量的調整)

●共同化利用街区についてご説明します

共同化利用街区は、地権者皆様の意向を基本とし「売る・貸す・自己利用」意向を反映した換地方針(案)と考えています。

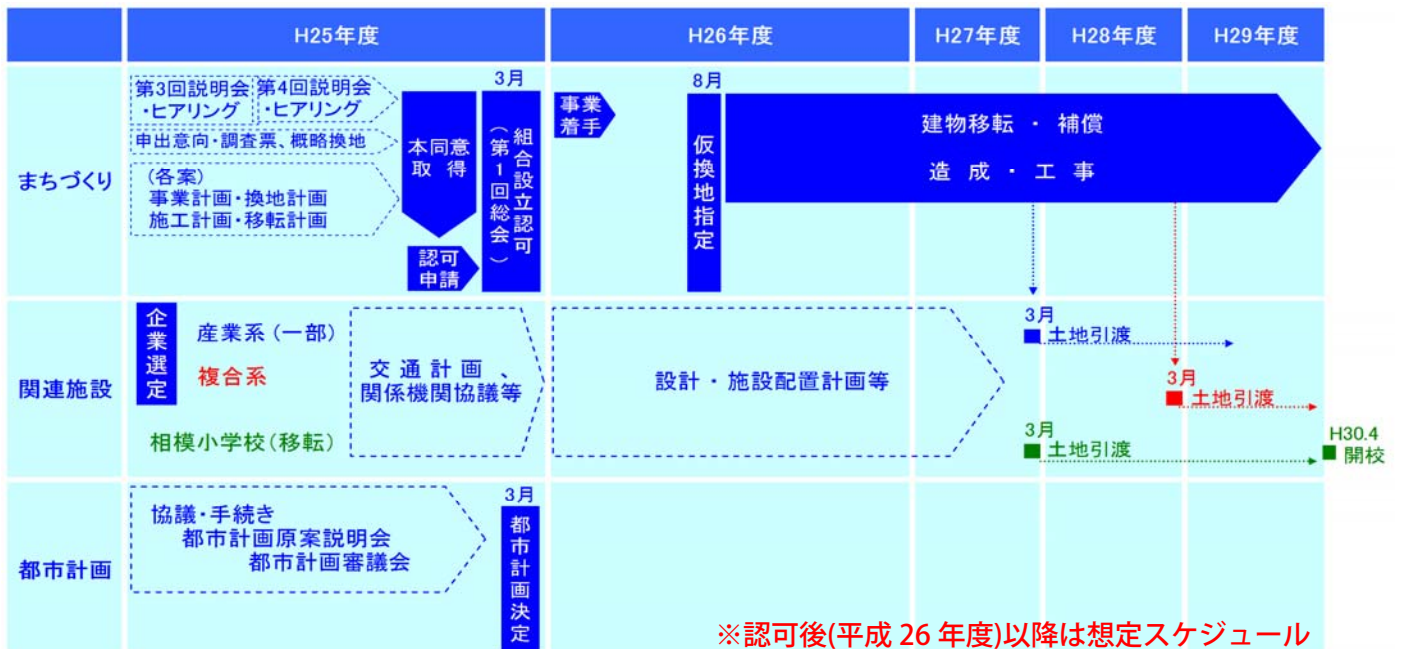
●申出意向調査票についてご説明します

土地活用意向のご確認を改めてお伺いいたします。その上で、申出の方法として調査票の提出が必要となります。



5 今後のスケジュール(予定)

準備会では、平成26年3月の組合設立認可(第1回総会)を目指し、関係機関等と連携を図りながら、事業の具現化に向けて着実に進めてまいります。



各説明会のご確認

今回の準備会ニュースでは、様々な説明会開催のご案内をいたしました。以下のとおり、日時・場所等が異なりますので、よくご確認の上ご参加いただきますようお願いいたします。

《各説明会 開催スケジュール》

| | | 午前 10 時～ | 午後 2 時～ | 午後 5 時～ |
|--------------------|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 6 月 22 日 | 土 | 企業説明会 会場：大神公民館 大ホール | | |
| 6 月 23 日 | 日 | 地区別説明会 会場：四之宮公民館 集会室 | 地区別説明会 会場：大神公民館 大ホール | |
| 6 月 24 日 ～ 29 日 | | | | |
| 6 月 30 日 | 日 | 地区別説明会 会場：JA あつぎ 相川支所 | | 地区別説明会 会場：大神公民館 大ホール |

平成 24 年度決算報告

平成 24 年度におけるツインシティ大神地区土地区画整理設立準備会における決算は、以下のとおり行われ、監査の結果、準備会会計が適正に行われている旨のご報告をいたします。

| ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会 平成24年度会計報告 | | |
|--|---------------------------|------------|
| 収入の部 | 項目 | 金額 単位:円 |
| | 役員からの借入 | 6,000,000 |
| | 平塚市からの助成金 | 40,000,000 |
| | 預金利息 | 367 |
| | 合計 | 46,000,367 |
| 支出の部 | 項目 | 金額 単位:円 |
| | アドバイザー((株)スタッフステーション)への支払 | 10,500,000 |
| | コンサルタント(日本測地設計(株))への支払 | 29,505,000 |
| | 為替手数料 | 2,205 |
| | 次年度繰越金 | 5,993,162 |
| 合計 | 46,000,367 | |
| ※ みなし負債(組合設立後コンサルタントへ支払) | | 41,370,000 |
| 会計監査報告 | | |
| 上記のとおり平成24年度会計報告について監査しました結果、適正に処理されていることを認めましたので、報告します。 | | |
| 平成25年5月29日 | | |
| 監事 | | |

★★★ ツインシティ相談コーナーの日程のお知らせ ★★★

6月19日(水)、7月17日(水)、8月21日(水)に開催予定(第三水曜日午後)
(13時30分～16時00分の予定) 多くの方のお越しをお待ちしております。
連絡先 神奈川県 環境共生都市課 ツインシティ整備推進センター：0467(72)6352(直通)
平塚市 都市整備課：0463(23)1111(代表) 内線 2602

【お問い合わせ】

〒254-0012 平塚市大神 2551-1

日本測地設計株式会社 平塚大神分室(準備会委託コンサルタント)

TEL 0463(79)8401 [平日 9:00～17:00] 担当者：木村・渡部・横路

わたへ よこし