

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4号

晩夏の候、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。

去る7月24日(日)に第4回総会が開催され、承認事項(1)「平成27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(第1号議案)「定款の一部変更について」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。

なお、総会にてお話しいたしました「総代会の設置」、「西部用水の決済金」について、対応が決定しましたのでお知らせいたします。

今後とも、平塚市、神奈川県におかれましてもご指導賜り、組合員の皆様のご理解を頂きながら、役員一同、誠心誠意努力してまいりますので宜しくお願い申し上げます。

理事長 青木 修

● 第4回総会を開催しました

【承認事項】平成27年度事業報告書、収支決算書及び財産目録について

【第1号議案】定款の一部変更について(組合事務所の移転に伴い事務所の所在地を変更)

変更前 神奈川県平塚市大神2088番地の1

変更後 神奈川県平塚市大神2559番地の4



Topics-1 総代会の設置について

Topics-2 西部用水の決済金への支援策について

Topics-3 保留地売買契約の締結について

Topics-4 第1回事業計画変更の仮縦覧の実施について

Topics-5 平成28年度の工事実施状況について

Topics-1 総代会の設置について

第4回の総会においては、総代会*設置について「期が熟した頃に設置していきたい」と説明してまいりました。

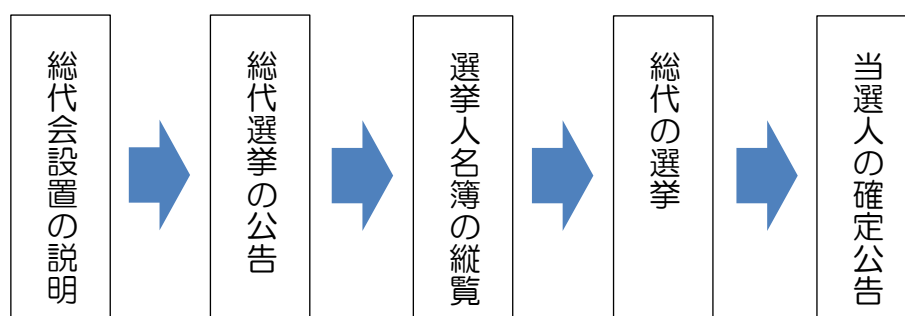
今秋には、第1回事業計画の変更等を予定しておりますが、この事業計画変更は、総会にて諮問する必要があります。

したがって、この総会時に「総代会設置」に向けたスケジュール案を皆様へご提示し、正式な手続きにより「総代45名の選出と総代会の設置」をいたしまして、来春に予定する平成29年度予算の審議等は総代会で行えるよう進めたいと考えています。

※ 総代会とは、組合員の数が多い場合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができます。(定款第36条)

なお、総代は、組合員が組合員の中から選挙により選びます。

【 総代選出までの流れ（予定） 】



【 総会および総代会の権限について 】

総会で行う権限	総代会で行える権限
① 理事及び監事の選挙及び選任	① 事業計画の決定
② 定款の変更	② 借入金の借入及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
③ 事業の引継についての同意	③ 経費の収支予算
④ 事業計画又は事業基本方針の変更	④ 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
⑤ 組合の解散及び合併	⑤ 賦課金の額及び賦課徴収方法
	⑥ 換地計画
	⑦ 仮換地指定
	⑧ 保留地の処分方法

Topics-2 西部用水の決済金への支援策について

農地所有者の皆様におかれましては、神奈川県相模川西部土地改良区（西部用水）より、農地転用に伴う地区除外決済金について、本年9月末日期限の納付書が届いていると思います。

本組合は、土地区画整理事業を実施するために、市街化区域編入による農地転用にかかる農地をお持ちの方に、決済金の一部を支援いたします。

決済金を納入された方について、西部用水より確認を取りながら、金額を算出し理事会に諮り、順次お支払いしてまいります。

【市街化にかかる農地転用を基本とした決済金への支援策】

平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合は、西部用水地区除外決済金について、市街化区域編入にかかる農地転用を基本とし、該当される組合員に対して、土地区画整理事業の事業状況を踏まえて、決済金の一部を支援することとします。

（本地区の事業状況）

- ※本事業は、農地等の造成において盛土が基本となりますが、近隣からの適切な搬入土を計画し、造成費用の削減が図られることから、支援策にかかる費用を捻出することが十分可能といえます。
- ※しかし、過去に市街化調整区域内において、個々の理由により農地を宅地や駐車場、雑種地などに全面積を利用するために転用された土地は、区画整理評価に盛り込まれており（比して低減歩となる）、支援対象から除外することが適切と判断します。

（注）平塚市への農道等の拡幅（公共用地）に対する決済金及び手数料は該当しません。



Topics-3 保留地売買契約の締結について

保留地契約(一時金支払い)につきましては、去る8月19日にイオンモール株式会社と保留地譲渡契約を締結し、譲渡価格の20%(約1.1億円)が証約手付金として納入されます。

また、大和ハウス工業株式会社および平塚市とは、現在、保留地譲渡契約の時期等について協議を進めております。



イオンモールとの契約締結風景



Topics-4 第1回事業計画変更の仮縦覧の実施について

本組合の事業計画変更にかかる権利者説明は、平成28年10月中旬に第5回総会の開催を予定しているところですが、事業区域内全般に関わる内容が大きく、権利者への事前説明が必要と考えています。

つきましては、第5回総会を行う前に、下記日程により「地区別説明会」を行い、また、個別に事業計画変更内容の説明を受けたい方については、「仮縦覧」(自由に変更内容を見ていただき、質問等に応える方式)を実施し、その上で、第5回総会において議決を受ける予定といたします。

詳しくは、別途ご案内によりお知らせ致しますので、よろしくお願いいたします。

【地区別説明会】

月 日	開始時間	場所	対象者
9月 9日 (金)	午後 6時～	大神公民館文化活動室	大神地区第1・第2
9月10日 (土)	午前10時～	大野公民館2階会議室	市内・市外
	午後 2時～	大神公民館文化活動室	大神地区第3・第4
	午後 6時～	JA あつぎ相川支所	厚木地区

【仮縦覧】

期 間：平成28年9月12日(月)～平成28年9月18日(日)
 時 間：午前10時～午後4時
 場 所：組合事務所

Topics-5 工事の実施状況について

現在、平成28年度の工事予定箇所（下図）について施工を実施しております。

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（立葎掘）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。

① 国道129号西側

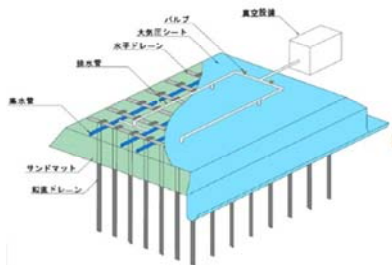


農業用水のための板柵仮設水路を設置しています



真空圧密工法による地盤改良工事を実施しています

真空圧密工法の模式図



② 国道129号東側



造成工事に伴う盛土載荷を継続して実施中です

平成28年8月25日撮影

※ 地区東側の埋蔵文化財調査は予定通り終了いたしました。

工事中

ご迷惑をおかけしております
ご協力をお願いします



※真空圧密工法とは、大気圧シートの敷設等により発生する真空圧を利用して、地盤中の間隙水をドレン材により排出し、地盤改良を行う工法です。本事業では、工期の短縮や、土砂の搬出入抑制のために、適正な工法として用いております。

◆ 現場視察（造成工事）を行いました

平成28年8月3日（水）に、施工業者である鹿島建設(株)の案内による現場視察が行われました。理事長をはじめとする組合役員らの他、事務局員も含め約15名が参加いたしました。炎天下の中、説明担当者・参加者ともに、工事の進捗や工法について熱心な質疑のやり取りを行いました。これ以降も、最前線である現場への理解・関心を深めつつ、工事の円滑な進行に努めます。



見学で説明を受ける様子



圧密のための大気圧シート敷設の現場を臨む

共同化利用街区（賃貸・売却）の実施状況について

共同化利用街区（賃貸・売却）につきましては、皆様よりお問い合わせをいただいておりますが、8月初めに、すべての分筆登記が完了しました。

共同利用街区（賃貸）については、8月4日に契約手続きに関する事前説明会を開催しました。現在、イオンモールと契約および登記手続きに関する日程について9月中旬を目処に調整しています。

また、共同利用街区（売却）の先行する街区（三井不動産・大和ハウス工業）についても、土地売買契約会の日程を9月中に実施することで調整しており、鋭意進めて行く予定としていますので宜しくお願いいたします。

なお、賃貸街区のイオンモール予定地は、福田文雄さんが「おおかみの杜地権者会」の代表として、さらに、今後の共同売却地の募集に関しては、青木修理事長と山仲功さんが共同代表として「立地企業選定委員会」を運営し、それぞれのご尽力により協議等を進めておりますので、関係される皆様には宜しくお願い申し上げます。

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

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/>

