

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

2010年4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1号

地区別説明会への皆様のご参加ありがとうございました

平成22年2月20日、21日、28日に、大神公民館やJAあつぎ相川支所で地区別説明会を開催し、地権者の皆さんなど、103人にご参加いただきました。皆さんの御来場に、御礼を申し上げます。

説明会では、準備会の設立を御報告させていただくとともに、これまでの取組状況や今後の予定について御報告させていただきました。また、参加された方からさまざまなご意見をいただきました。今後も引き続き、皆さんと一緒に、ツインシティのまちづくりを進めていきたいと考えております。

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

「目的換地」ってご存知ですか？

準備会では、「地権者の土地利用ってどうなるの？」という不安を解消するために「目的換地」という方法を検討しており、説明会の場で御報告させていただきました。

準備会で検討している方法は、地権者一人一人の土地利用の意向を聞き、その意向を土地利用計画図に反映していくというものです。地権者それぞれの「売りたい」や「貸したい」という意向を、民間企業の「買いたい」「借りたい」位置や規模と合わせながら実現していく方式です。（地区別説明会資料の抜粋：埼玉県三郷インター南部地区の事例をご覧ください）準備会では、この「目的換地」を、有力な換地のやり方と考えておりますので、今後も引き続き検討して参ります。

今後、準備会としては、土地利用計画図や事業計画の検討を進めていきたいと考えており、そのためには、地権者一人一人の意向を把握することが大切となります。したがって、今春から皆さんの意向調査を行っていく予定であり、順次3月から始めております。準備会委員より、お伺いする日程の調整等をさせて頂く機会があると思っておりますので、宜しくお願い致します。

地区別説明会で出た質問など

先日の地区別説明会では、下記のような質問が、参加者の方々から寄せられました。

今後も、皆さんの質問や意見を踏まえながら、準備会での検討を進めて参りますので、よろしくお願ひします。下記のとおり、相談コーナーも行っていますので、御質問等ある方は、是非お立ち寄りください。

Q.「宅地と農地で、減歩率に違いはあるのか。」

A.「通常、従前からの宅地は、事業前後の評価が、従前に農地である土地ほど大きく変わりませんので、農地と比べれば減歩率は低くなるといえます。」

Q.「事業はいつから始まるのか。」

A.「平成23年度末の都市計画決定を目指しており、その後、事業認可、工事造成と進んでいきます。」

Q.「新橋の整備に向けた検討は、どのような状況か。」

A.「ツインシティ橋は、寒川町倉見地区、大神地区と同時での都市計画決定に向けてスケジュールを考え、環境影響評価等が行われています。」

Q.「目的換地の「売る」「貸す」「使う」をどの街区に配置するのは、どのように決めるのか。」

A.準備会（地権者）で、「売る」「貸す」「使う」の対象となる街区を検討するとともに、地権者それぞれの意向を反映した換地計画を組み立てます。準備会では、地権者一人一人が判断して頂くための判断材料を、今後用意していこうと考えています。

Q.経済の変動に左右されるので、事業を進めていくことに不安がある。

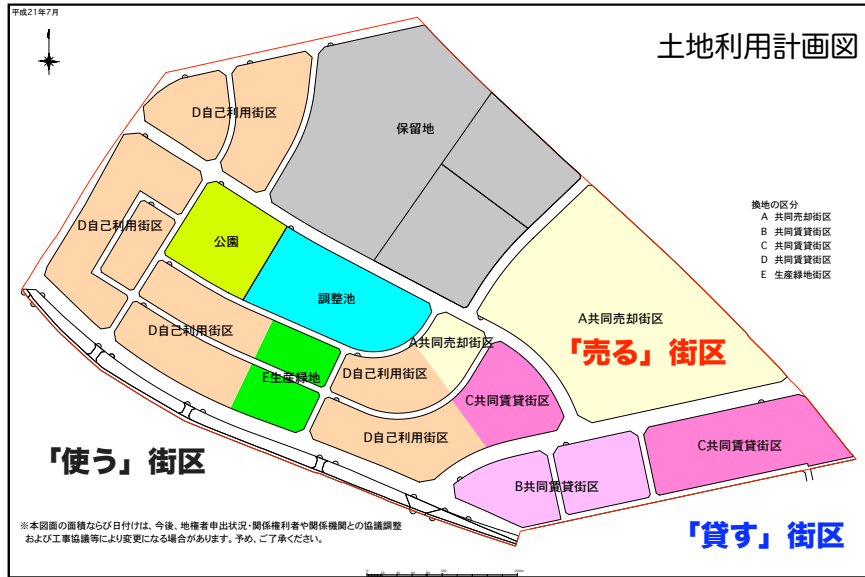
A.企業ヒアリング等による意向調査を行いながら、綿密な事業計画を練っていくことが重要と考えています。詳細な計画を立てたうえで、地権者の皆さんに事業のご判断をいただくこととなります。

ツインシティ臨時相談コーナー（毎月第三水曜日午後）

4月21日（水）と5月19日（水）のそれぞれ13時30分～16時まで、大神公民館でツインシティ相談コーナーを開きます。説明会の内容に関する質問、事業全般に関する事などお気軽にご相談ください。皆さんの「声」がツインシティのまちづくりには必要です！

事務局	平塚市 まちづくり事業部 まちづくり事業課 区画整理担当	神奈川県 県土整備部 県土整備総務課 寒川駐在事務所
住所	〒254 - 8686 平塚市浅間町9 - 1	〒253 - 0196 寒川町宮山165（寒川町役場内）
電話	0463-23-1111（内線2604）	0467 - 72 - 6352（直通）
FAX	0463 - 23 - 9467	0467 - 72 - 6353
Eメール	machi-j@city.hiratsuka.kanagawa.jp	twin@town.samukawa.kanagawa.jp

お問合せ、ご意見、ご要望は、事務局までお願いします。



■「目的換地」とは

従来のような、従前地（施行前の筆位置）の周辺に換地する原位置換地ではなく、**地権者の方々の意向を整理し、同じ意向が、同じ街区に集う**換地の方法です。

□三郷南部地区の場合…

- 地権者の「売りたい」意向を集めることで、民間企業（物流系）の大規模用地取得の要望にも応えることができました。
- 必ずしも、原位置にこだわらず意向の整理をすることで、効果的な土地利用を行うことができました。

＜三郷インター南部土地区画整理事業＞

- ・事業区域：約44ha
- ・地権者数：約260名

＞施行前

Step2

土地利用の意向は「売る」「貸す」「使う」の3つのキーワードで整理します。

＞施行後

Step3

「売る」「貸す」「使う」の意向ごとに同じ目的の方々が集います。

Step1

地権者の方々がそれぞれの将来の生活設計を考えてみます。