

伊奈・谷和原丘陵部地区のまちづくり

区画整理通信第5号



発行：茨城県県南都市建設事務所 区画整理課
〒300-12 茨城県牛久市牛久町279-1 千秋ビル 6 F
TEL 0298-72-8811 FAX 0298-72-8818
平成7年3月10日発行

ごあいさつ



“よいまちづくり”のために

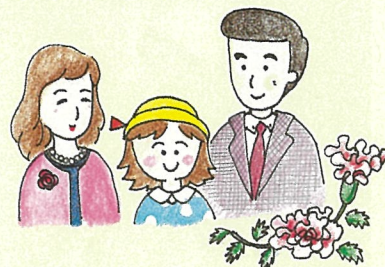
茨城県県南都市建設事務所 所長 はんむら 半村 かず お 和雄

弥生三月を迎え、水も温んできた今日この頃、皆様には益々ご清米のこととお慶び申し上げます。

さて、本地区におけるまちづくりも順調に進み、先頃は常磐自動車道の天王原橋撤去工事も無事に完了し、造成工事におきましても皆様からの借地のご協力を戴きながら、その推進に全力を上げて取り組んでおります。

このように、本地区の事業は着実に進展しておりますが、これもひとえに、日頃よりの皆様方のご協力とご支援の賜物と深く感謝申し上げる次第でございます。

今後とも、「よいまちづくり」のため、皆様方の絶大なるご協力を賜りますようお願い申し上げます。



“新しいまちづくり”に向けて

伊奈・谷和原丘陵部特定土地地区画整理審議会 会長 かわ い 川井 ようすけ 洋右

初春の候、皆様方におかれましては、益々ご清米のこととお慶び申し上げます。

私は、先頃行われました第1回伊奈・谷和原丘陵部特定土地地区画整理審議会において委員により会長に選出され、過日就任いたしました。

さて、本地区は常磐新線の建設と一体的に基盤整備する伊奈・谷和原丘陵部特定土地地区画整理事業により、伊奈町、谷和原村の重要拠点として将来に向け飛躍的な発展が約束され、これに対する皆様の期待も大きいものと推察されます。

当審議会は、換地計画及び仮換地指定等、施行者から諮問されました事項を審議する機関として重大な責務をもっているとともに、地権者と施行者の間の潤滑油的な役割を果たすことも重要な任務と考えております。

今後とも、一日も早い事業の完成のため、皆様方の深いご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

天王原橋の撤去工事



大型台車による橋桁の運び出し状況

今後はこの撤去によって、都市計画道路の建設が始まり、徐々に将来の街並みが見えてくることになります。

今回の工事については、常磐自動車道の全面通行止など、皆様のご協力に深く感謝いたします。



大型クレーンによる橋桁の吊り上げ状況

お知らせ

○お引越ashiによって住所が変更になる場合や、所有権を移転される場合は、茨城県県南都市建設事務所まで必ずご連絡ください。ご連絡がないと、事業が遅れる原因になってしまいます。

○工事を順調に進めるために、順次権利者の方々の土地を借地させていただいております。担当職員が借地のお願いにお伺いした際には、ご協力をお願いいたします。

○土地区画整理事業の施行中に、地区内で建築行為が行われると、事業効率が悪くなり、工事期間が延長されるなど、事業を進める上で大きな障害になってしまいます。

そこで土地区画整合法ではこのような状況を防止するため、換地処分の公告がある日まで、建築行為などには以下に示すような制限が設けられています。

以下に掲げる行為は、町村長の許可を得なければ行うことができません。

- 1 建築物等の新築・増築・改築
- 2 土地の形質の変更
- 3 重さ5トンを越える物件の設置またはたい積

早わかり区画整理

今回から地権者のみなさまに、土地区画整理事業についてのご理解をより深めていただくため、『早わかり区画整理』をシリーズで連載することになりました。第一回目となる今回は、土地区画整理事業の基本的な用語についてご説明いたします。

【減 歩】

土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を新たに整備し、宅地の利用価値を高めることを目的に行われる事業です。そこで、地区内に存する宅地（一般地権者の所有する民有地と皆様のご協力により提供いただいた県の取得地）全てから土地の一部を提供していただくことになります。これを減歩といいます。

減歩は、地区内に新たに必要となる公共施設を設けるための用地を確保する「公共減歩」と、事業費の一部に充てるための保留地を確保する「保留地減歩」から構成されています。当地区の減歩率は平均で40%に設置されておりますが、従前の土地並びに換地される土地の利用状況によって各々異なります。

現在所有されている土地を分筆並びに所有権移転をされる場合、面積の大小に関わらず減歩がかかることから、将来の土地利用を充分考慮していただくようお願いいたします。

なお、ご不明の点がございましたら当事務所までご相談下さい。

【換 地】

土地区画整理事業では、公共施設を整備するとともに、地権者の方々が所有している土地についても、施行前より利用しやすくなるように、新たに土地の位置を定めます。この新たに定められた土地を「換地」といいます。換地は従前の土地の位置、面積、利用状況等に応じて定められることになります。

当地区では原位置換地を原則としていますが、公共施設等にかかる土地については、皆様の土地を移動させていただくことになります。

また従前の土地の所有権、借地権、永小作権などの権利はそのまま換地に移行されます。