

● 伊奈・谷和原地区 ●

まちづくり ニュース



今回の内容

- ごあいさつ : 「県南都市建設事務所所長より」
- 平成8年度借地予定地
- 意向調査 : 「平成7年12月上旬に実施された意向調査について」
- 早わかり区画整理 : 「仮換地の供覧・仮換地の指定」
- 散歩道 ～ 伊奈町・谷和原村を散策しよう～ : 「伊奈町の紹介」
- お願い・お知らせ

No. 8

水海道及び伊奈都市計画事業
伊奈谷和原丘陵部
特定土地区画整理事業
区画整理通信

新年のごあいさつ

茨城県県南都市建設事務所

所 長 いい飯 つか塚 とし鋭 あき彰



明けましておめでとうございます。新春を迎え、謹んで皆様方のご健勝をお慶び申し上げます。また、平素からの本事業に対するあたたかいご理解とご支援に対し、心から厚くお礼申し上げます。

年頭にあたり、本年の事業計画を述べさせていただきます。

工事関係では、現在、一次造成工事、第二・第三・第四調整池工事、下水道工事、常磐自動車道の橋梁下部工事（B橋）などに着手しており、平成8年度には橋梁上部工事の発注及び、一次造成工事など、継続して工事を進めて参りたいと考えております。また、一次造成工事の着手に際しましては、地権者の皆様に借地契約をお願いするとともに、従来にも増して皆様の深いご理解とご協力を是非ともお願いする次第でございます。

換地設計につきましては、現在、公平な換地設計をするための換地設計基準策定に向け作業を進めているところでございます。また、昨年12月に実施いたしました「共同住宅地区」及び「集合農地区」への申し出資格者の方への意向調査につきましては、今後、事業計画への位置づけを行い、正式申し出を経て換地設計に反映させていただきたいと考えております。

文化財発掘調査につきましては、平成4年度から平成8年度までの5年計画で進めており、平成8年度が最終年度となります。完了後は続けて造成工事に入る予定です。

このように、本地区の事業は着実に発展しておりますが、これもひとえに日頃より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。

皆様には、今後ともなお一層のご支援を賜りますようお願い申し上げますとともに、新しい年が皆様にとってよりよい年となりますことを祈念し、新年のご挨拶といたします。

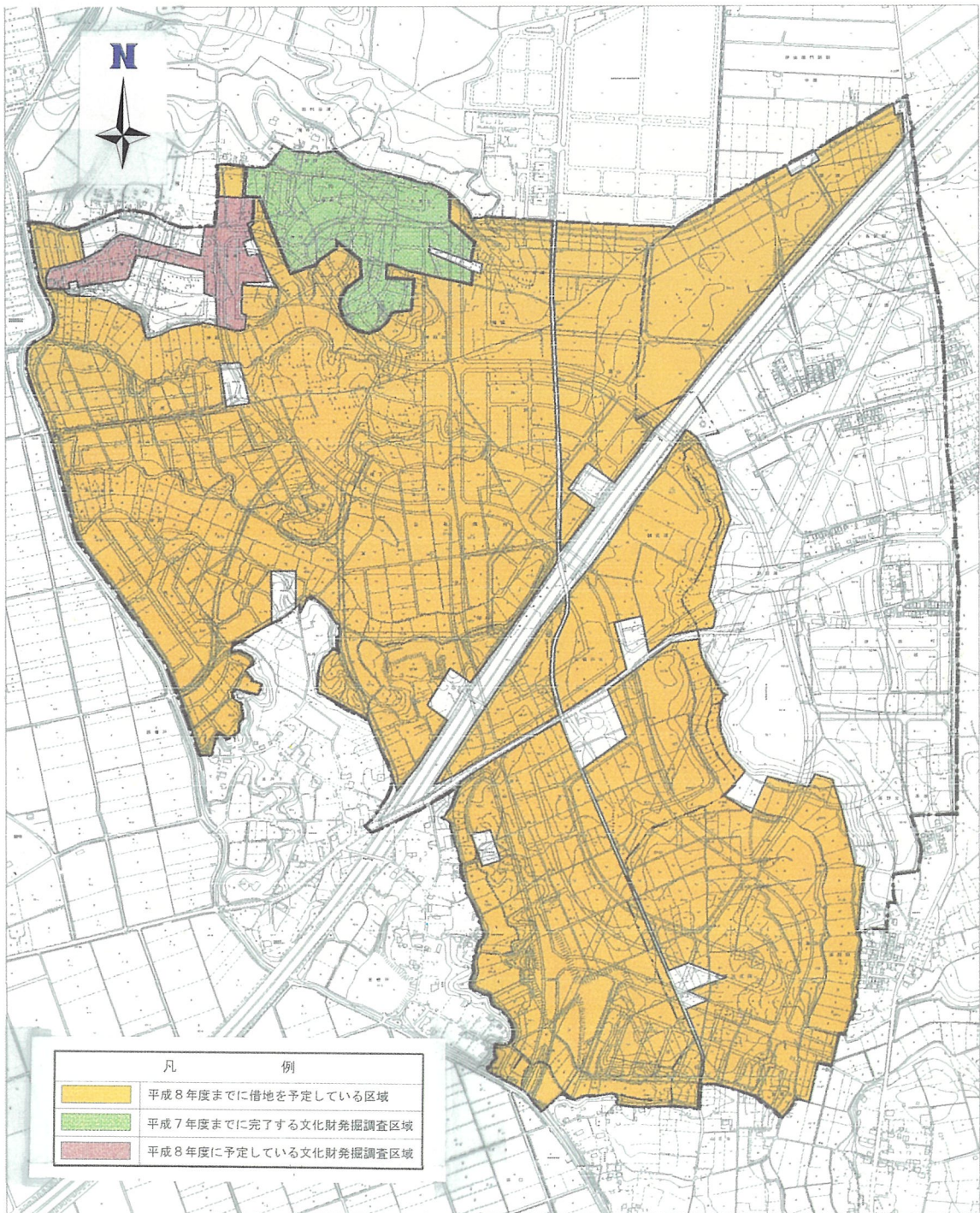


平成8年度の借地予定地

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。
平成8年度は、下図の区域で借地をさせていただく予定になっております。

担当職員が借地のお願いに伺った際には、是非ご協力をお願いいたします。

□ 平成8年度までに借地を予定している地域 □



共同住宅区・集合農地区の申し出意向調査

意向調査の主旨

本事業は『大都市法』に基づく特定土地区画整理事業であり、皆様の意向により「共同住宅区」及び「集合農地区」を設定することができます。

この調査は、皆様の「共同住宅区」及び「集合農地区」への換地意向を把握し、事業に反映させることを目的としています。

調査状況



共同住宅区とは

換地を、アパート・マンション経営などに活用したいとお考えの方々の土地を、集約するための街区です。

共同住宅建設には、ある程度規模の大きな土地が必要です。本地区では、整理前の土地の面積が2,000㎡以上で申し出できますが、それに満たない方でも数人で共同し、合計面積が2,000㎡以上になれば申し出することができます。

また、申し出は1筆単位であり、かつ建築物や賃借権などの権利が存在しない土地に限られます。

将来、申し出された土地には、今後策定予定の地区計画の内容に添って、アパート・マンションの共同住宅を建設していただくことになります。

「共同住宅区」及び「集合農地区」



事業計画変更の施行者へ正式から
申し出をしていただきます

事業計画変更が建設大臣
に認可され公告されます

共同住宅区に事業計画及び
施行規定を定める

共同住宅区希望の方に
具体的な話を伺います
(今回実施)

共同住宅区への
申し出までの
流れ

平成7年12月上旬に実施いたしました「伊奈・谷和原丘陵部特定土地区画整理事業の施行に伴う申し出換地に関する意向調査」に、多数ご協力いただきありがとうございました。
なお、集計結果などについては、次号で詳しくお知らせいたします。



調査の対象者は、「共同住宅区」については、2,000㎡以上（建物のない土地）の土地所有者の方、「集合農地区」については、登記簿地目が「農地」の土地所有者の方です。

なお、「共同住宅区」については、2,000㎡未満の土地所有者の方についても数人共同することで申し出することができます。

集合農地区とは

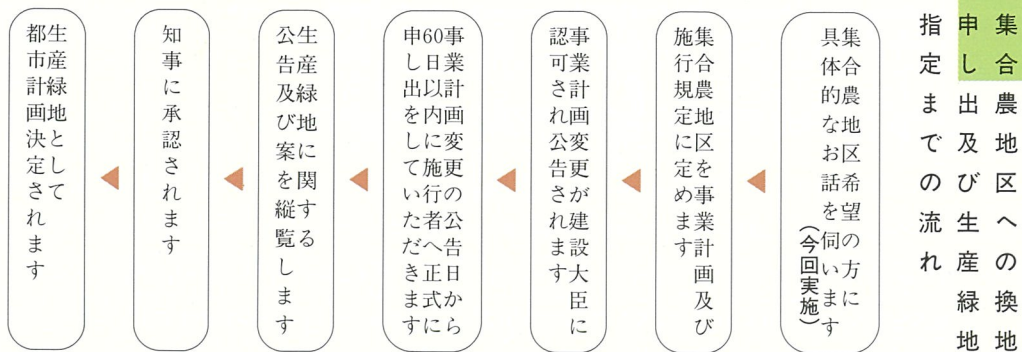
将来も、農業の継続を希望される方々の換地をまとめるため、設定された街区です。

現在、この「集合農地区」は、生産緑地指定の検討中で、決定後は、宅地への転用は30年間できません。

また、申し出は1筆単位で、基本的には、登記簿地目が「農地」に限られます。申し出される土地に永小作権や賃借権などの権利が設定されている場合は、その方の同意が必要となります。

なお、供給処理施設については自己負担となり、また申し出の総計が2,000㎡に達しない場合には、「集合農地区」を定めません。

「集合農地区」申し出区域図

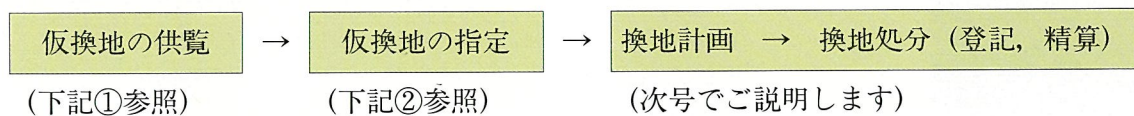


早わかり区画整理

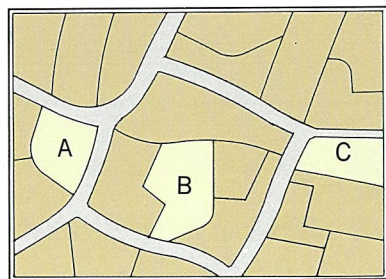
■ 仮換地の供覧，仮換地の指定とは…？ ■

今回は，前回とり挙げた「換地について」の中で登場した用語について，ご説明します。

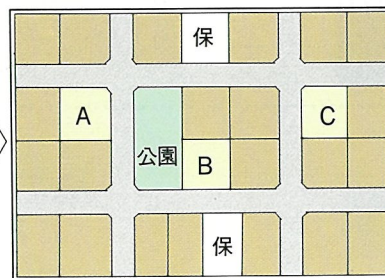
換地までの流れ



整理前の土地



整理後の換地



（保：保留地）

① 仮換地の供覧

換地設計によって決められた仮換地は，仮換地の指定を行う前に，権利者の方々に対して個別にお知らせをすることになります。これを「仮換地の供覧」といいます。仮換地の供覧では，皆様の仮換地の位置，面積，減歩率などについてお知らせします。

区画整理事業では，事業の最終段階で仮換地を登記します。土地は登記されて初めて正式な「換地」となり，登記されるまでの間は，「仮換地」と呼んでいます。



② 仮換地の指定

仮換地の供覧でお知らせした土地について，工事の進捗状況に応じて順次，「仮換地の指定」を行うことになります。

仮換地が指定されると，現在使用している土地が使用できなくなりますが，基本的にはこの時点から，仮換地先（指定された土地）を使用することができます。

お願い・お知らせ

小規模の土地(更地)を所有している人へ

本地区では、事業計画の縦覧などを通じて広く地権者の皆様にお知らせしてきたように、平均40%の減歩(整理前後の土地利用によって、個々の住宅の減歩は異なります)で事業が行われます。

比較的小規模の更地を所有している方は、この減歩により、居住を目的とした土地利用が非常に難しい状態になると思われます。

このような場合、現在の所有地に加え、新たに土地を購入(買増)していただき、将来の土地の有効活用を可能にすることが望まれます。

なお、新たに取得された土地は、現在お持ちの土地と合わせて換地されます。ただし、換地設計が進捗しますと、買増しされた土地を合わせて換地できないことがありますので、できるだけ早く対応することが望まれます。

県南都市建設事務所区画整理課では、買増しされる土地や時期についてのご相談を受け付けております。

所有権移転について

土地区画整理事業を円滑に進めるためには、事業地区内の土地の所有や借地の状況を常に把握しておく必要があります。そのため、所有権などを移転した場合には、「所有権移転届出書」に必要事項をご記入の上、県南都市建設事務所に必ずご提出ください。届出書の用紙が必要な方は、下記までご請求ください。

住所変更について

また、引っ越しなどによって住所に変更があった場合にも、「住所変更届出書」に必要事項をご記入の上、県南都市建設事務所に必ずご提出ください。

提出していただかないと、今後重要な通知をお届けすることができなくなりますのでご注意ください。届出書の用紙が必要な方は、下記までご請求ください。

「所有権移転届出書」, 「住所変更届出書」の用紙の請求先

◎茨城県県南都市建設事務所 区画整理課 0298(72)8811

◎伊 奈 町 役 場 都市計画課 0297(58)2111

◎谷 和 原 村 役 場 都市整備課 0297(52)3141

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階

TEL 0298-72-8811

FAX 0298-72-8818

発行日：平成8年1月31日