



圏央道インターチェンジ周辺のまちづくり

阿見吉原東土地区画整理事業

茨城県竜ヶ崎土木事務所区画整理課

まちづくりニュース 1号

平成15年11月20日発行



地権者の皆様におかれましては、日頃より阿見吉原東地区の土地区画整理事業についてご協力を賜り、誠にありがとうございます。

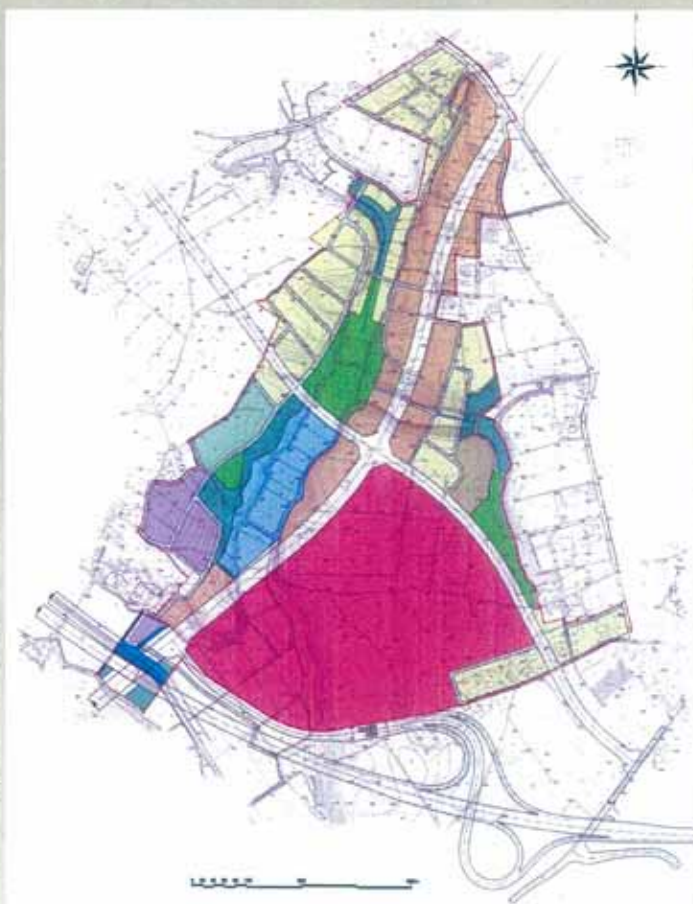
このたび事業計画を決定し、いよいよ事業が本格化することになりました。

今回のまちづくり情報「まちづくりニュース」は、「事業計画の決定」「今後の進め方」「事業計画決定までの経過」等についてお知らせいたします。

事業計画を決定しました

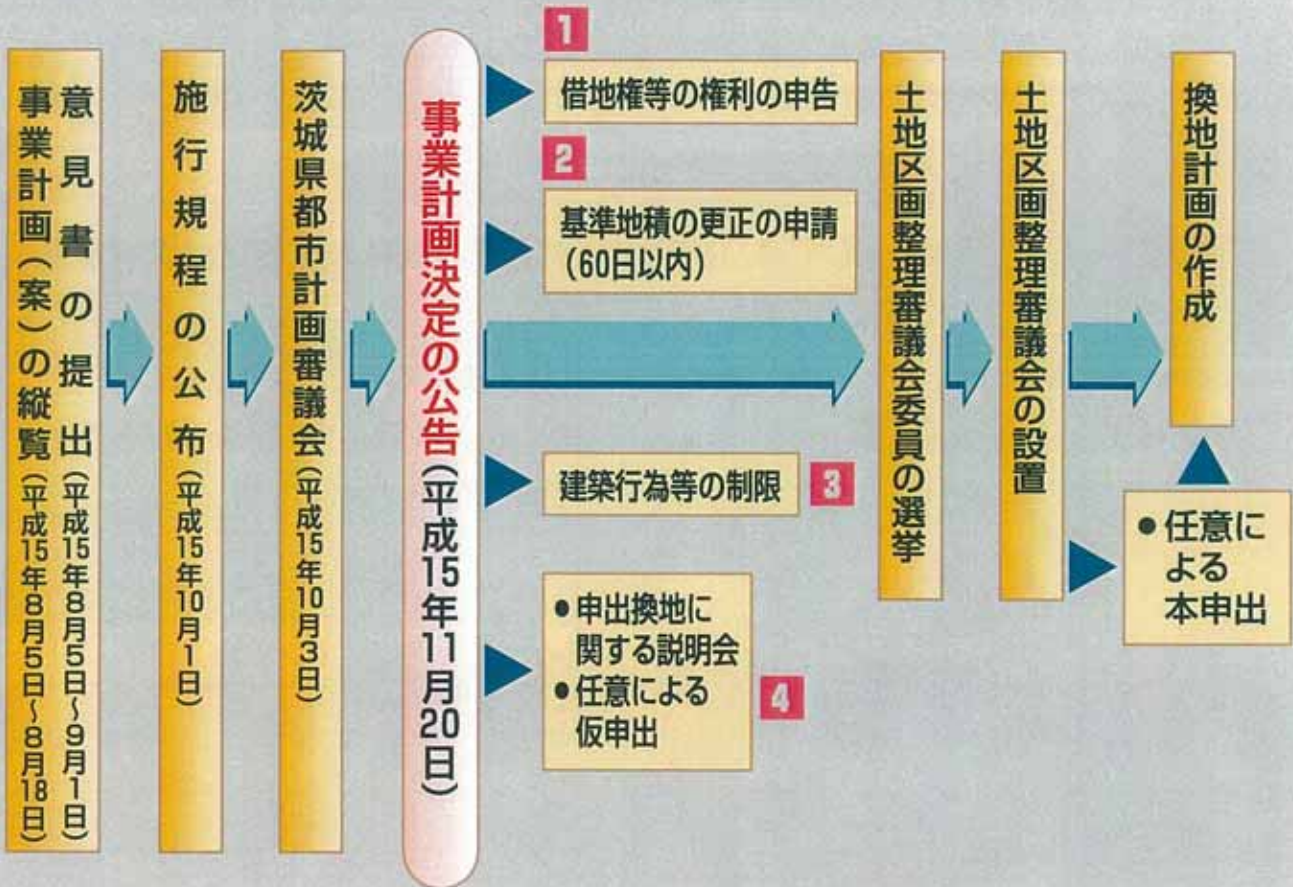
国土交通大臣の認可を受け、平成15年11月20日に事業計画が決定されました。

1. 事業の名称：
土浦・阿見都市計画事業
阿見吉原東土地区画整理事業
2. 施行者の名称：茨城県
3. 施行地区の面積：約55.2ha
4. 事業の目的：
インターチェンジへの接続道路ともなる地域幹線道路の整備とともに、インターチェンジ周辺部に商業・業務系施設の立地や良好な住宅地の形成を図り、当地域及び周辺地域の活性化と秩序ある発展に寄与します。
5. 平均減歩率：40.0%
6. 事業施行期間：平成15年度～平成29年度
(清算期間5年間を含む)
7. 総事業費：約115億円



今後の進め方(阿見吉原東地区)

事業計画決定の公告から換地計画の作成まで



土地区画整理審議会の設置について

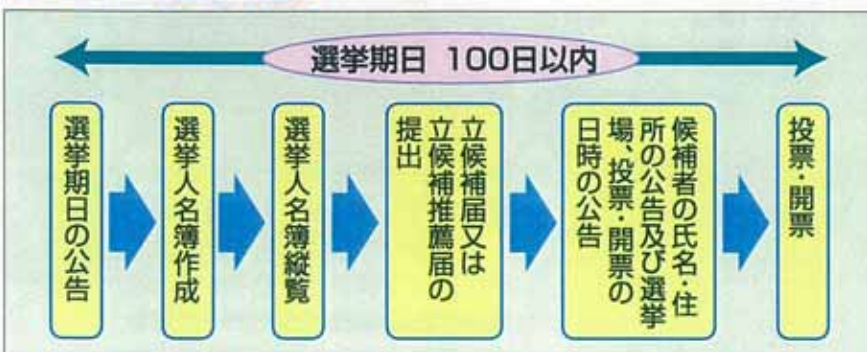
審議会の役割

施行者の諮問機関として「評価員の選任」、「保留地の決定」、「換地計画」、「仮換地指定」等を審議いたします。

審議会の構成

審議会委員は、施行規程により15人となります。その内、地区内の土地所有者及び借地権者のなかから、選挙により12人を選出します。また、学識経験者3人は施行者が選任することになります。

審議会選挙の流れ



※選挙の日程等については、別途お知らせいたします。
 ※宅地の共有者若しくは共同借地権者は併せて一つの所有者又は借地権者となりますので、選挙権と被選挙権の行使にあたっては、それぞれのうちから代表者を選任し、「代表者選任通知」を提出していただきます。

事業計画決定後の主な手続きなど

1 借地権等の権利の申告

登記簿に記載されていない借地権等は、施行者に申告していただかないと確認することができませんので、各権利者は早めに権利の申告をお願いします。土地所有者の方から、借地権者等にお知らせして下さるようお願いいたします。

また、建物の所有を目的とする借地権については、土地区画整理審議会委員の被選挙権と選挙権がありますので、申告は早めをお願いします。

申告期間→事業計画の決定の公告の日から換地処分の公告の日まで
※審議会の選挙のための一定期間申告ができない期間があります。

2 基準地積の更正の申請

基準地積とは、換地設計の基準となる地積であり、基本的には登記簿面積となりますが、この登記簿面積と現地の面積が著しく相違する場合は、基準地積を自ら測量した面積に更正することができます。

申請期間→事業計画決定の公告の日から60日以内
※申請には、法務局に申請するものと同様の書類（土地の実測図と隣接する所有者全員の境界確認書等）が必要となります。

3 建築行為等の制限

事業計画決定の公告があった日以降に建築行為等を行う場合は、土地区画整理法に基づき阿見町長の許可が必要になります。

土地区画整理法 第76条「建築行為等の制限」
①土地の掘削、盛土、切土、地質の変更や形状の変更等
②建築物その他の工作物の新築、改築、または増築
③重量が5トンをこえる移動の容易でない物件の設置またはたい積

借地権等の権利の申告、基準地積の更正の申請、建築行為等の制限などの手続きについては、茨城県竜ヶ崎土木事務所 区画整理課へ事前にご相談下さい。

4 任意による仮申出

事業計画における土地利用の計画的な実現と、地権者の皆様が希望される将来の土地活用を積極的に進めていくために、「任意の申出換地方式」を予定しています。

対象地としては、「沿道施設用地」「緑地保全型住宅用地」「民有緑地(緑地保全型)」「農的利用用地」の区域を予定しています。

任意による申出は、仮申出をしていただいた後に任意の申出換地の詳しい取り扱いについて土地区画整理審議会に諮り、その後本申出の期間を定め、申出をしていただきます。
※申出換地に関する説明会及び仮申出意向調査については、別途お知らせいたします。

● 工事のための土地使用契約

仮換地指定前に工事を行う場合、従前の土地を施行者がお借りする必要があります。その際、地権者の皆様には土地の使用が出来ない期間について借地契約をお願いすることとなりますので、ご協力をお願いします。

事業計画決定までの経過

本年7月に阿見吉原東土地区画整理事業の説明会を開催後、8月5日から18日まで事業計画案の縦覧を行ったところ28名の方が閲覧され、2名の方から意見書の提出がありました。意見書については、10月3日開催された茨城県都市計画審議会での事業計画に修正を加えるべき意見内容ではないとなりましたので、国土交通大臣の認可を受け、平成15年11月20日に事業計画を決定しました。

説明会の状況

●開催日時	●開催場所	●出席者数
7月27日(日) 午前10時30分から	茨城県 竜ヶ崎土木事務所	8名
7月27日(日) 午後3時から	阿見町役場	4名
7月29日(火) 午後6時30分から	新山 新農村集落センター	14名
7月31日(木) 午後6時30分から	下吉原公民館	13名

竜ヶ崎土木事務所



新山新農村集落センター



説明会で出された主な質疑

- | | |
|---------------------------------|--|
| Q 仮換地指定はいつ頃になるか? | A 事業計画決定後「換地設計」を行ない、概ね2年後を予定しています。 |
| Q 住宅を新築したい場合は? | A 事業認可前は都市計画法第53条。認可後は土地区画整理事業法第76条の制限がかかります。住宅等を新築される場合には、事前に町役場又は、土木事務所にご相談下さい。 |
| Q 工事は「いつ頃」、「どの辺から」、「どの様に」進めるのか? | A 阿見東ICへのアクセス道路及び周辺宅地を中心に工事を進めていく予定です。 |
| Q 個々の減歩率はどの程度になるのか? | A 個々の減歩率は、整理前後の宅地の増進の程度によって、土地区画整理審議会の議を経て定める換地計画にもとづき決められます。 |
| Q 清算金とは何ですか? | A 一般に、すべての換地を過不足なく配置することはきわめて難しく、換地相互間にある程度の不均衡が生じます。この不均衡を是正するために徴収・交付する金銭のことを清算金といいます。 |
| Q 第2期・第3期施行地区の工事見通しは? | A 現在は未定ですが、圏央道の整備状況や社会経済情勢などの事業環境の変容を踏まえながら、改めて土地利用や整備のあり方について検討を進めたいと思います。 |

お知らせ



住所変更・名義変更のご連絡についてのお願い

皆様へのご連絡や資料等の発送に正確を期すため、ご住所の変更や土地の名義の変更の際には、お手数ですがはがき等で右記の茨城県竜ヶ崎土木事務所区画整理課までご連絡頂けますようお願い申し上げます。

問い合わせ窓口のご案内

茨城県竜ヶ崎土木事務所 区画整理課

〒301-0007 龍ヶ崎市馴柴町35

☎ 0297 (65) 3411 (内線21、39)

FAX 0297 (65) 1415