

まちづくり ニュース



《 今回の内容 》

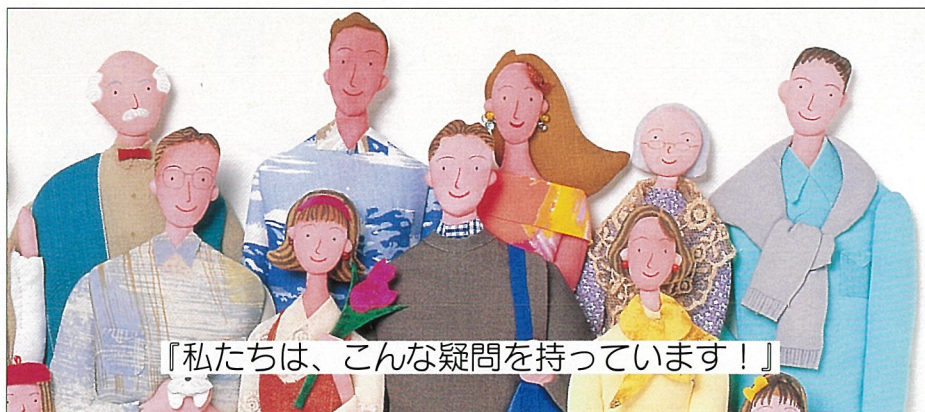
- 相談窓口や個別ヒアリングでのQ & A
：こんな質問が寄せられました
- 事業の進捗状況
：現在の地区内の様子をお知らせします
- 早わかり区画整理
：区画整理事業の流れを整理します
- 散歩路 ～伊奈町・谷和原村を散策しよう～
：やすらぎのスポットをご紹介します
：特集！伊奈町の綱火をご紹介します
- お知らせ・お願い

NO. **11**

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

相談窓口や個別ヒアリングでのQ & A

本事業では、平成5
個別ヒアリングなどを
そこで、今回は権利



Q1：私の所有地は、計画図でみると集合住宅用地や誘致施設用地の中にあるのですが、どこに換地されるのですか？

A：共同住宅区や集合農地区への申し出をされた方以外は、現位置周辺の一般住宅地に換地されます。

Q2：換地後に、新しく家を建てたいと考えているのですが、何か規制はありますか？

A：仮換地指定後は、将来のまちづくりに対応させるため、用途地域の見直しが行われることになります。家を建てる際には、この用途地域に合った建物（用途、建ぺい率、容積率など）を建てていただくことになります。

Q3：区画整理通信の「お知らせ・お願い」の欄の“小規模の土地（更地）”とは、どの程度の規模ですか？

A：概ね100m²未満の土地を想定して掲載しています。この程度の面積になりますと、減歩された後の土地利用が非常に難しいと思われるため、土地の買増しをお願いしています。

Q4：緑がなくなってしまうのでは、と心配なのですが……。

A：既存の緑については計画的に利用し、また、植樹をして新たに緑地を設けるなど、潤いのあるまちづくりを進めていきます。

Q5：換地後の土地

A：区画整理事業
使用収益の開
々に上昇する

Q6：希望すれば、
できますか？

A：できません。
地については
定です。

Q7：地区内には、

A：地区内には、
ます。本地区
1ヶ所。近隣
ヶ所。そして
ニティ施設と
る計画となっ

Q8：土地の売買は

A：売買は可能で
換地後の土地
しての売買は

年5月の事業認可以来、相談窓口の設置や「共同住宅区」及び「集合農地区」に対する意向調査や
行ってきました。
者の方々から寄せられた、事業に関する様々なご質問のなかから主なものをご紹介します。

の税額は大幅に上がるのですか？

によって土地の価値が上がるため、
始後は、固定資産税などの税額も徐
ものと予想されます。

商業用地への換地を受けることは

ただし、現在、商業用地内にある土
、そのまま商業用地へ換地される予

どのような公園ができるのですか？

大きく3タイプの公園を計画してい
のシンボリック公園として地区公園を
地区の生活に対応した近隣公園を2
、街区内に居住する人たちのコミュ
して10ヶ所程度をそれぞれ配置す
ています。

しても良いのですか？

すが、減歩についても事前に考慮し、
利用が困難となるような面積に分筆
避けてください。

Q9：私の所有地の減歩率は、どのくらいですか？

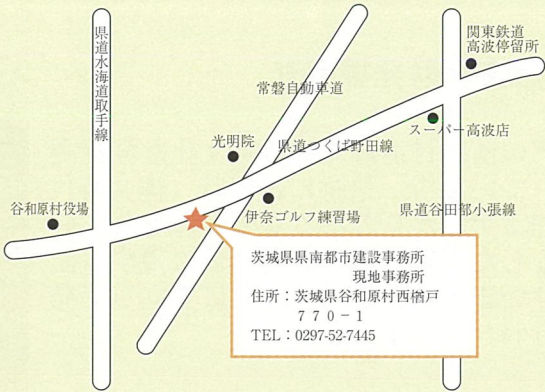
A：当地区の平均減歩率は40%ですが、個々の減歩率に
ついては、一筆ごとに整理前と整理後の土地利用状況
を対比して計算しますので、各々の減歩率は異なりま
す。現時点では、個別の換地設計まで作業が進んでい
ませんので、個々の減歩率については、まだわかりま
せん。

県南都市建設事務所では、現地事務所において、「相談窓口」を設置
し、ご相談に応じております。区画整理事業に関するご質問・ご相談の
ある方は是非ご利用ください。

なお、これまでは毎月2回実施してきましたが、相談にみえる方々が
少ないため、今回からは月に1度の実施といたします。詳しくは、県南
都市建設事務所（電話 0298-59-0080）までお問い合わせください。

<相談窓口の開設日及び場所>

- 日時：10月16日(水)、11月20日(水)、
12月18日(水)、平成9年1月22日(水)
～午前10時から午後4時まで～
- 場所：県南都市建設事務所現地事務所
住所・筑波郡谷和原村西樋戸770-1
電話・0297-52-7445



事業の進捗状況

現在の事業の進捗状況について、今回は以下の3箇所の様子をお知らせします。

①天王原橋橋梁（鋼上部工）工事



平成6年11月に撤去工事が行われた天王原橋に代わり、新たに常磐自動車道に架けられる橋梁の工事です。

◎ 路線名 都市計画道路「東櫛戸・台線」

◎ 橋 長 $L = 54.0\text{ m}$

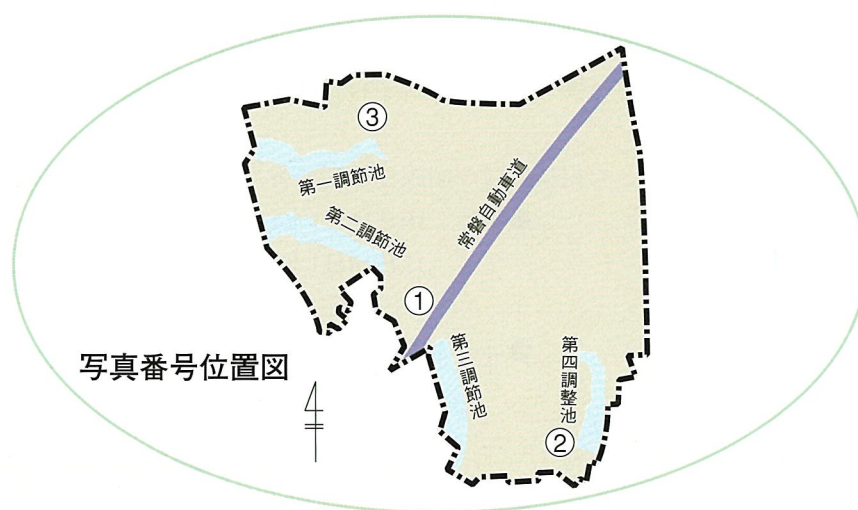
◎ 幅 員 $W = 30.0\text{ m}$

②第四調整池造成工事



調整池は、雨水を一時的に溜め、徐々に河川に流すことで下流の水害を防ぐ役割を持っています。

写真に見えるコンクリート構造物はダムの一部に設けられる放流設備です。



③地下埋蔵文化財発掘調査

地区北部の前田村遺跡では埋蔵文化財発掘調査が行われています。遺跡には当時（縄文時代）の文化を知る手がかりとなるものが埋もれています。こうした記録・出土品を後世に残す（記録保存といいます）ために、開発に先立って発掘調査が行われています。



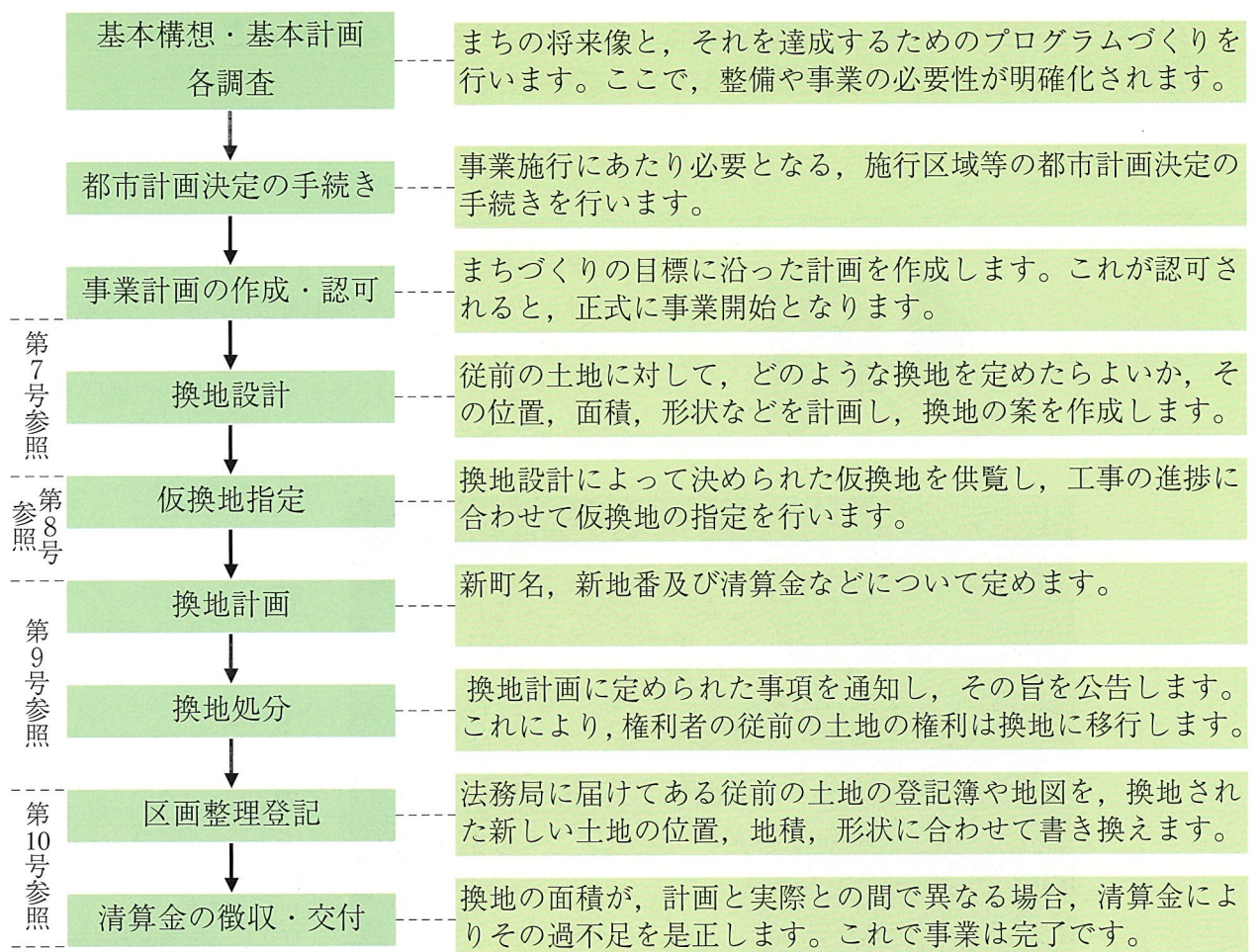
早わかり区画整理

■土地区画整理事業の流れを整理してみましょう■

第5号から始まった「早わかり区画整理」では、区画整理に関する基本的な用語について解説した後、第7号では、実際の事業の進捗状況と足並みをそろえて、「換地」についての内容をご説明しました。つづく第8号から第10号では、「換地」についての一連の項目についてご説明してきました。

今回は、前回までの「換地」に関連した事業の流れと、その前段である計画段階での各種構想や様々な手続きなどの項目も含めた、「土地区画整理事業の全体の流れ」について整理します。

○土地区画整理事業の流れ



散歩路

～伊奈町・谷和原村を散策しよう～

ここで
また、
一緒にご



北山のけやき

村の木としても広く知られているけやき。

北山地区の道路沿いにそびえ立ち、みんなの安全を守り、ときにはやすらぎの木陰をつくり人や小鳥たちの休息の場としても親しまれています。その大きさに、守られているという目には見えない安心感を覚えます。



400年の歴史を誇るこのイベントは、数本の丈夫な綱を用いて高岡地区の高岡流の二流派があります。良好な農地の広がる両地にいるのです。

夜空で繰り上げられるあやつり人形の舞。それをより引き立たせながら力強く綱を引く人たちの姿があります。是非一度、足を運ん



小張松下流



綱火の願い
なびく美しい

は、伊奈町・谷和原村にあるやすらぎの場所をご紹介します。

今回は8月23, 24日に行われました国の重要無形民俗文化財である伊奈町の「綱火」についても紹介します。



さるまい自然公園

鳥のさえずりが心地よく耳に届き、気持ちの落ち着く静かな『さるまい自然公園』。目立つ施設はありませんが、作られた公園という人工的なものが感じられない、人と自然がとても近い公園です。

普段、忘れていたような大切ななにかが、ここにはあるような気がします。

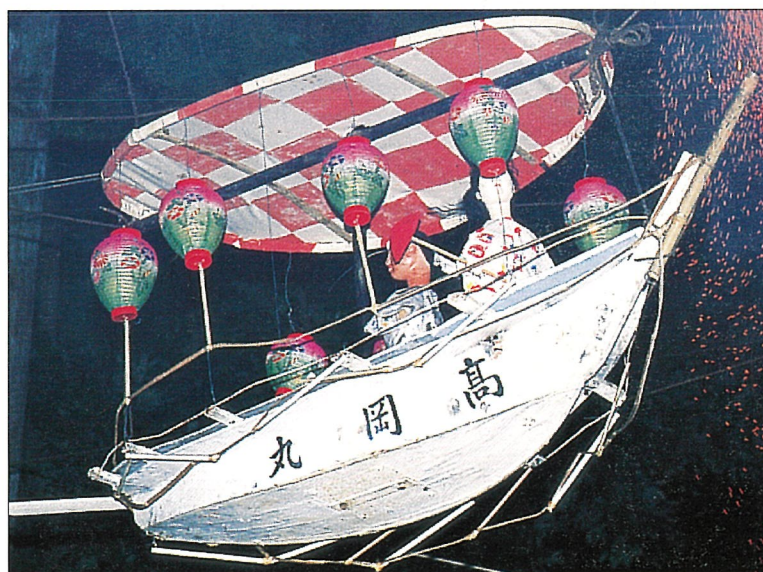
巧みに人形を練り歩かせるもので、小張地区の小張松下流と、区では、この綱火を行うことで一年間の安全や豊作を祈願して

せる美しい仕掛け花火。そして、その影には大粒の汗を流しながらみて下さい。



が届いたのでしょう。今年も風に稲穂が一面に広がりました。

高岡流



火

お知らせ・お願い

小規模の土地（更地）を所有されている方へ

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ましたように、平均40%の減歩（整理前後の土地利用によって、個々の宅地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されている方は、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、買増しされる土地が区画整理地区内であるか、地区内である場合は合わせて換地が可能かどうか、またその時期などについてのご相談を受け付けております。

（※買増しされる土地の仲介などは行っておりません）

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 (59) 0080

◎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
〒305
茨城県 つくば市 東新井15-2
ろうきんビル 5階
TEL 0298-59-0080
FAX 0298-59-0085

発行日：平成8年9月30日