



今回の お知らせ

- ①共同住宅区・集合農地区の換地申出結果
- ②区画整理審議会の報告について
- ③地区内造成工事に伴う廃棄物の撤去始まる
- ④審議会委員改選のお知らせ
- ⑤早わかり区画整理
- ⑥他地区の事例紹介
- ⑦お知らせ・お願い

17

1 共同住宅区・集合農地区の換地申出結果

去る平成10年5月28日より平成10年7月27日まで受付けておりました共同住宅区・集合農地区への申し出換地の結果についてお知らせいたします。

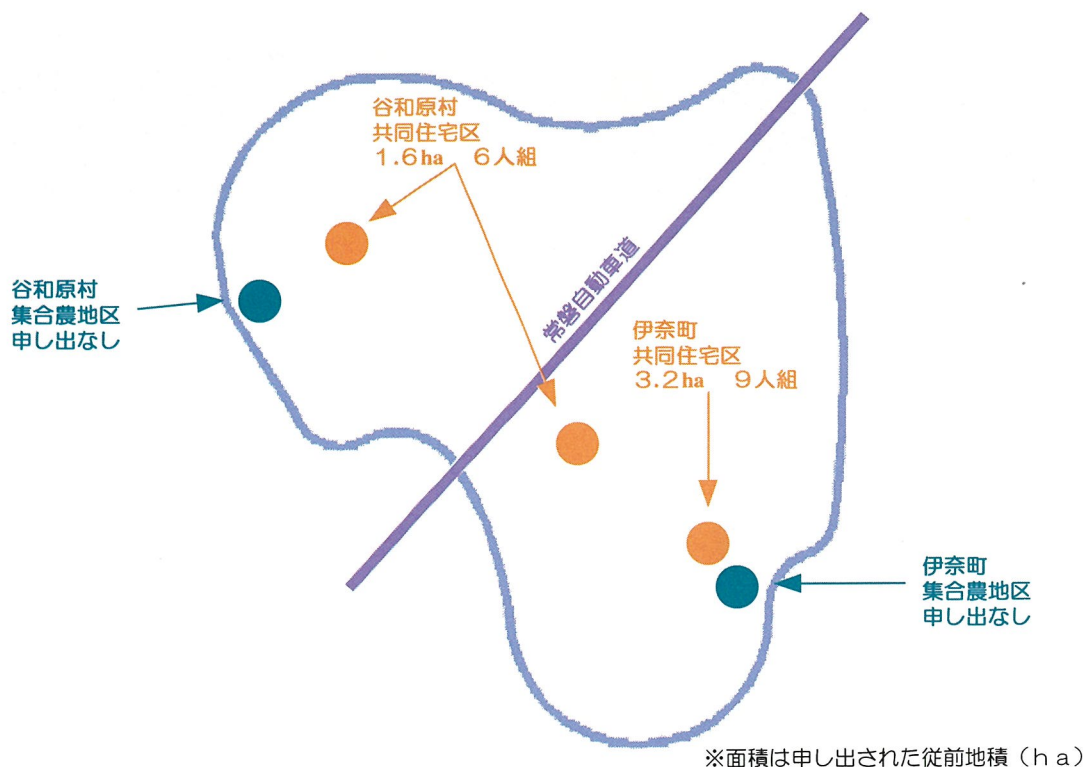
なお、申し出されました土地は、今後の換地設計^(注1)及び仮換地指定^(注2)において、十分に反映して参ります。

(注1) 換地設計とは？

従前の土地に対する照応性・地区にふさわしい土地利用・事業目的の適応等を勘案し、計画図に整理後の土地を割り込むこと。(仮換地指定の案となります。)

(注2) 仮換地指定とは？

仮換地指定の案決定後、仮換地の位置・地積及び効力の発生日を仮換地の土地所有者及び従前の土地所有者に通知すること。



共同住宅区のイメージ

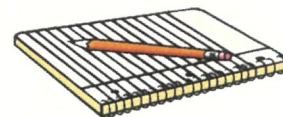


2 区画整理審議会の報告について

第6回区画整理審議会が、下記のとおり開催されました。

◆開催日時・場所◆

平成10年10月13日（火）
 県南都市建設事務所・現地事務所（谷和原村西檜戸）



◆議案及び審議内容◆

議案「評価員の選任について」が審議会に諮られ、前常陽銀行伊奈支店長佐藤正信氏の後任に現常陽銀行伊奈支店長の砂川和明氏が選任されました。

審議会風景



3 地区内造成工事に伴う廃棄物の撤去始まる

地区内8カ所においてコンクリート片やアスファルト塊、木片などの廃棄物の埋設が確認されており、将来、地権者の方々の土地利用に影響を及ぼすことのないよう、今年度より造成工事に併せて、順次廃棄物の撤去を実施しております。

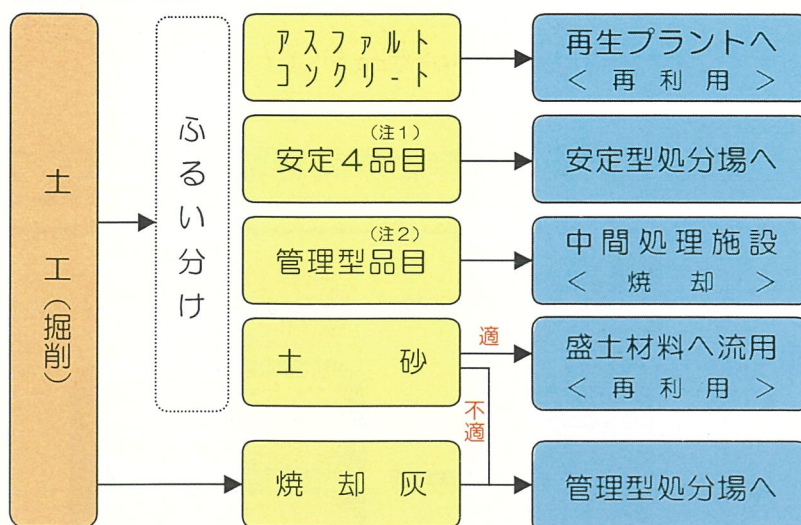
なお、廃棄物の処理につきましては、諸法に基づき適切に処理して参ります。

◇処理状況◇



◇工事概要◇

処理フロー図



(注1) 安定4品目：プラスチック、ゴム、ビニール、鉄屑、ガラス、陶器
 (注2) 管理型品目：木片、布など

4 審議会委員改選のお知らせ

本事業は事業認可より5年を経過し、施行規程に定めるところによる審議会委員の任期をむかえることになりました。つきましては、審議会委員の改選を次のとおり実施いたします。

審議会委員改選（選挙）の投票日は平成11年2月7日（日）に行います。

なお、詳細につきましては11月2日付で送付いたしました『選挙のお知らせ』をご確認下さい。

審議会委員改選までの流れ

平成10年

11月2日 《選挙期日の公告》



（選挙人名簿作成基準日の決定
選挙のお知らせ
縦覧の公告日）

12月2日～15日 《選挙人名簿の縦覧及び異議の申出》



（2週間の縦覧期間内に選挙人名簿の異議の申出ができます。）

平成11年

1月7日～17日 《立候補受付期間》



（この期間内に立候補届及び立候補推薦届を受付けます。）

1月28日 《選挙場、投票時間、開票日時の公告》



（立候補者の氏名・住所の公告
選挙の立会人を選任します。）

2月7日 《投票及び開票》

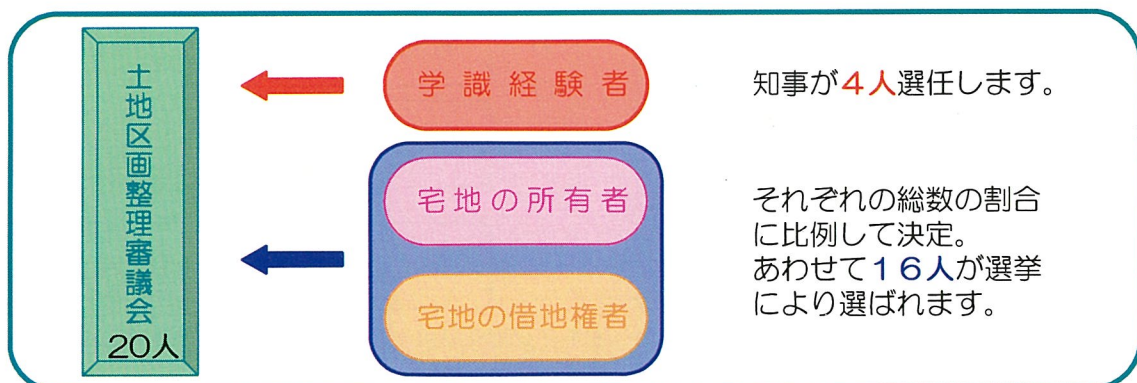


（代理人または書面による投票はできません。）

2月12日 《当選人の決定及び公告》



審議会委員の選挙と学識経験者の選任について

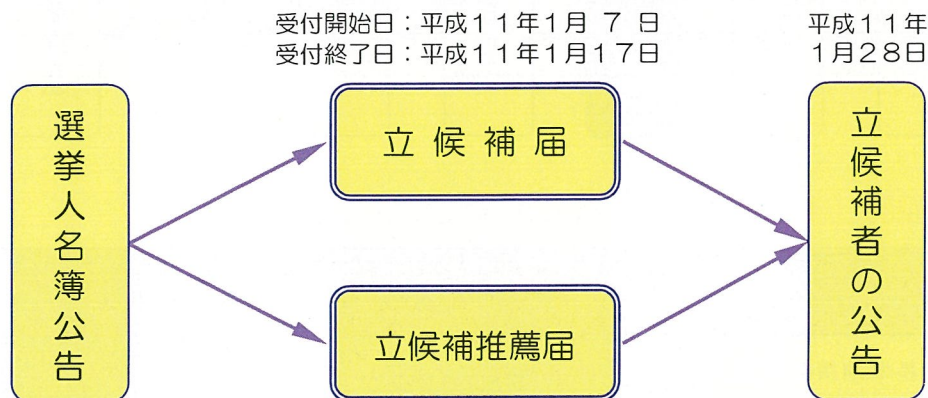


立候補の方法について

本事業では、審議会委員の選挙について施行規程で立候補制を定めています。

立候補の届出期間は選挙人名簿公告の日から10日以内になります。

なお、立候補者は所有権又は借地権を有し、かつ選挙人名簿に記載された方に限られ、宅地所有者委員と借地権者委員の候補者を両方兼ねることはできません。



※立候補推薦届は御本人の承諾が必要です。



審議会の役割

審議会は、施行者の諮問機関として、あるいは施行地区内の権利者の代表として換地計画、仮換地の指定等に関する事項について議決及び諮問する機関です。

役割として大別すると「同意を得なければならない事項」と「意見を聞かなければならない事項」があります。

審議会の同意を得なければならない事項

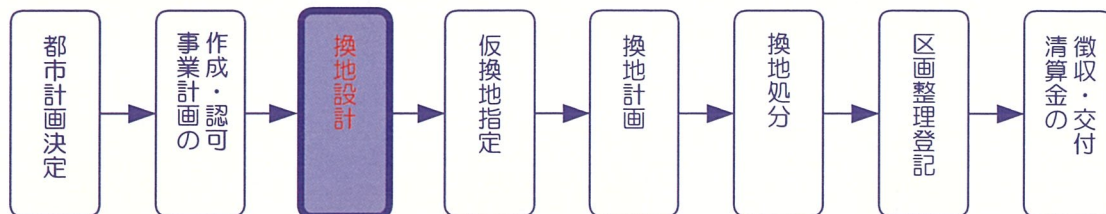
- 【1】 評価員を選任する場合
- 【2】 宅地地積の適正化に伴う取り扱い
- 【3】 借地地積の適正化に伴う取り扱い
- 【4】 過小宅地とならないように換地を定めることが出来る宅地等について宅地の立体化を行う場合
- 【5】 特別の宅地に関する措置を行う場合
- 【6】 保留地を定めようとする場合

審議会の意見を聞かなければならない事項

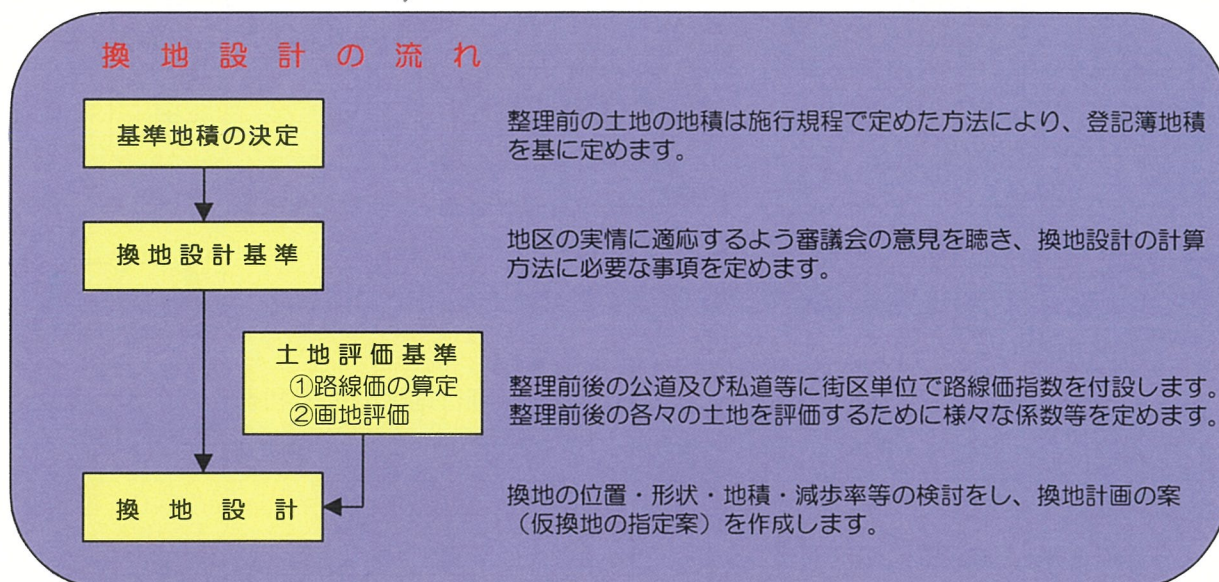
- 【1】 換地計画を変更しようとする場合及び換地計画に対する意見の内容を審査する場合
- 【2】 換地計画を変更しようとする場合
- 【3】 仮換地を指定する場合

5 早わかり区画整理

◆土地区画整理事業の主な流れ



◆換地設計（その1）



①路線価の算定

各道路について、その道路に接する標準画地の価格（単価）を基準として付けた価格で、通常土地区画整理事業で用いる路線価は、円で表示しないで、指数で表示します。整理前の最高路線価指数を1,000とするのが通例です。路線価の構成要素を示すと次のようになります。

$$\text{路線価指数} = \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数}$$

道路の利用価値
諸施設との相対的距離による受益受損の価値
宅地の利用状況等による価値

②画地（各筆）評価

基準となる価格としての路線価を定めた後、各区画（筆）ごとに土地の個別的要因に応じて修正し、該当する宅地の評定価格を算定します。

標準宅地と比較して格差を生じる一般的な宅地の個別的要因は次のとおりです。

- ア) 道路との位置関係による修正
 - ・普通地、角地、正背路線地、三・四方路線地、島地など
- イ) 土地の形状等による修正
 - ・間口狭小、奥行長大、不整形、三角、袋地、崖地、高低差など
- ウ) 土地の利用状態による修正
 - ・私道（課税の有無等）、墓地、高圧線下地、鉄塔用地など

6 他地区の事例紹介

賑わいあふれる街



JR 原当麻駅舎（相模原市）



駅前商業施設（相模原市）



駅前広場（相模原市）

ふれあい・交流の道



歩行者専用道路（相模原市）



コミュニティ道路（八王子市）

憩いとやすらぎの空間



公園（八王子市）



住宅地（八王子市）

7 お知らせ・お願い

土地区画整理事業を円滑に進めるためには、事業地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、住所・氏名及び所有権などに変更があった場合には、届出書に必要事項をご記入のうえ、県南都市建設事務所までご提出ください。ご提出いただかないと、今後重要な通知をお届けできなくなることがありますのでご協力お願いいたします。

届出書の用紙につきましては、下記請求先までご連絡ください。



住所や氏名が変更した時

「住所・氏名変更届出書」に必要事項をご記入のうえ、ご提出下さい。

所有権など権利が変わった時

「所有権移転届出書」に必要事項をご記入のうえ、ご提出下さい。

所有地を分筆したい時

法務局に申請する前に、県南都市建設事務所までご相談下さい。



ご意見・ご質問についての問い合わせ先

「所有権移転届出書」「住所変更届出書」の各届出用紙の請求先

◎茨城県県南都市建設事務所	区画整理課	TEL0298(59)0080
◎伊 奈 町 役 場	都市計画課	TEL0297(58)2111
◎谷 和 原 村 役 場	都市整備課	TEL0297(52)3141

発行：茨城県県南都市建設事務所
区画整理課

〒305-0033

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10年12月21日