

まちづくりニュース

～伊奈・谷和原地区～



《今回のお知らせ》

- ①改選審議会委員の決定について
- ②事業計画変更（第2回）について
- ③早わかり区画整理
- ④お知らせ・お願い

No. 18

1 改選審議会委員の決定について

去る平成11年1月7日より平成11年1月17日まで受付けておりました審議会委員の立候補者が定数（16名）どおりであったため、無投票で決定いたしました。

あわせて、学識経験を有する者から選任する委員（4名）も決定いたしましたのでお知らせいたします。

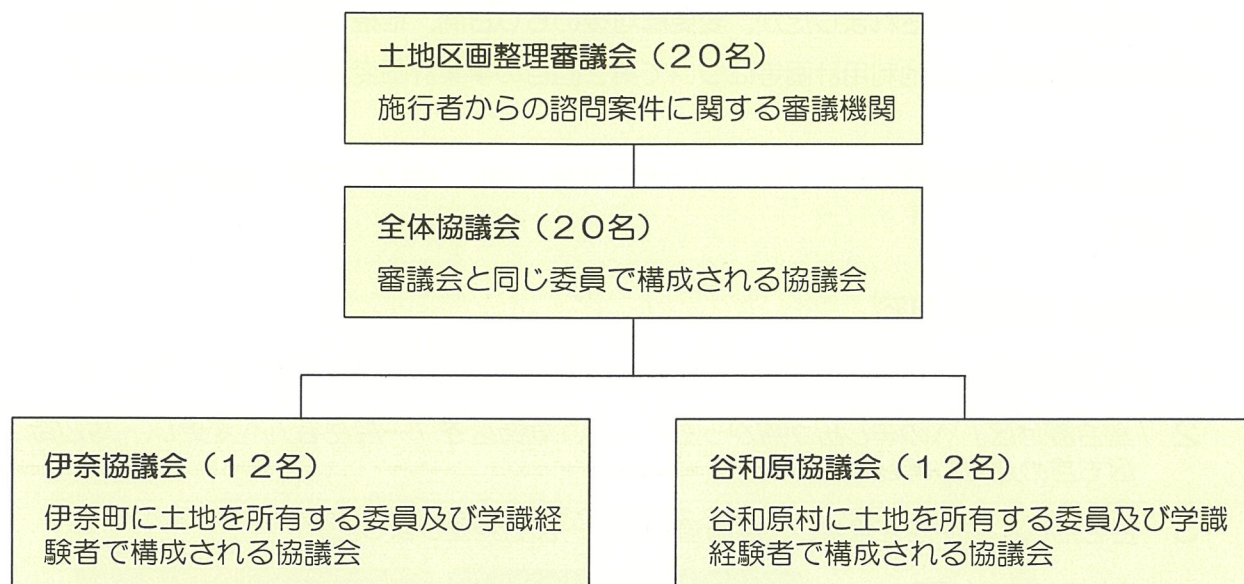
新たな審議会委員のご紹介

新たに審議会委員になられた方々（宅地所有者委員15名、借地権者委員1名、学識経験者委員4名）をご紹介します。

なお、委員の方々の任期は当選人の決定の公告日（茨城県告示第145号、平成11年2月12日）から5年間です。

氏 名	住 所
宅地の所有者からの委員（定員15名）	
荒井 洋児	筑波郡伊奈町大字勘兵衛新田70番地
鈴木 亮寛	筑波郡谷和原村大字田444番地
細田 良政	筑波郡谷和原村大字田611番地
斉藤 登	筑波郡谷和原村大字真木106番地
木村 仁市	筑波郡谷和原村大字下長沼29番地
森田 正夫	北相馬郡守谷町松ヶ丘三丁目14番地1
豊島 昇次	筑波郡谷和原村大字西櫓戸1099番地
土田 實	筑波郡谷和原村大字東櫓戸278番地
木田 裕通	筑波郡伊奈町大字小張4089番地の14
古川 禎三	筑波郡伊奈町大字小張4112番地の21
豊島 征治	筑波郡谷和原村大字西櫓戸420番地
斉藤 正光	筑波郡伊奈町大字小張3246番地
大山 進	筑波郡伊奈町大字小島新田134番地
土田 稔	筑波郡谷和原村大字東櫓戸853番地
田中 芳治	筑波郡伊奈町大字小張291番地
宅地の借地権者からの委員（定数1名）	
横張 英夫	筑波郡伊奈町大字小張4100番地の6
学識経験を有する者から選任する委員（定数4名）	
石塚 武男	筑波郡谷和原村大字南1169
片山 章	筑波郡伊奈町大字板橋1812の1
川井 洋右	稲敷郡阿見町中央3-5-3
吉田 義明	取手市戸頭3-34-9-104

土地区画整理審議会組織図



土地区画整理審議会の運営

土地区画整理審議会の役割は、換地計画及び仮換地の指定等に関して、法に定める権限を行います。具体的には、仮換地の決定に際して、換地（位置、形状、地積等）が公平に保たれているかどうかを審査します。

これからの主な審議事項、議題は概ね次のとおりです。

第７回審議会以降

【１】換地設計基準について

【２】換地設計案について

・・・・※換地案の供覧

【３】換地設計の決定

【４】特別な宅地の取り扱いについて

【５】保留地の決定

【６】仮換地指定について

・・・・※仮換地の指定

2 事業計画変更（第2回）について

第1回変更事業計画として「共同住宅区」、「集合農地区」等の新規設定を含めた計画が、昨年5月末に認可されましたが、変更認可後の60日間、地権者の方々からの換地申し出の結果により、土地利用計画等について第2回目の事業計画変更をすることになりました。

なお、今回の事業計画変更に関する説明会の開催日時につきましては、別途お知らせいたします。

今回の主な変更内容

- 1 「共同住宅区」の申し出結果に伴い、同街区及び周辺街区を見直しました。
- 2 「集合農地区」への申し出が無かったために、同街区を「一般住宅」へ変更し、周辺街区も含め見直しました。
- 3 住宅地への利便性を考慮し、区画道路等の一部を見直しました。

《土地利用計画》

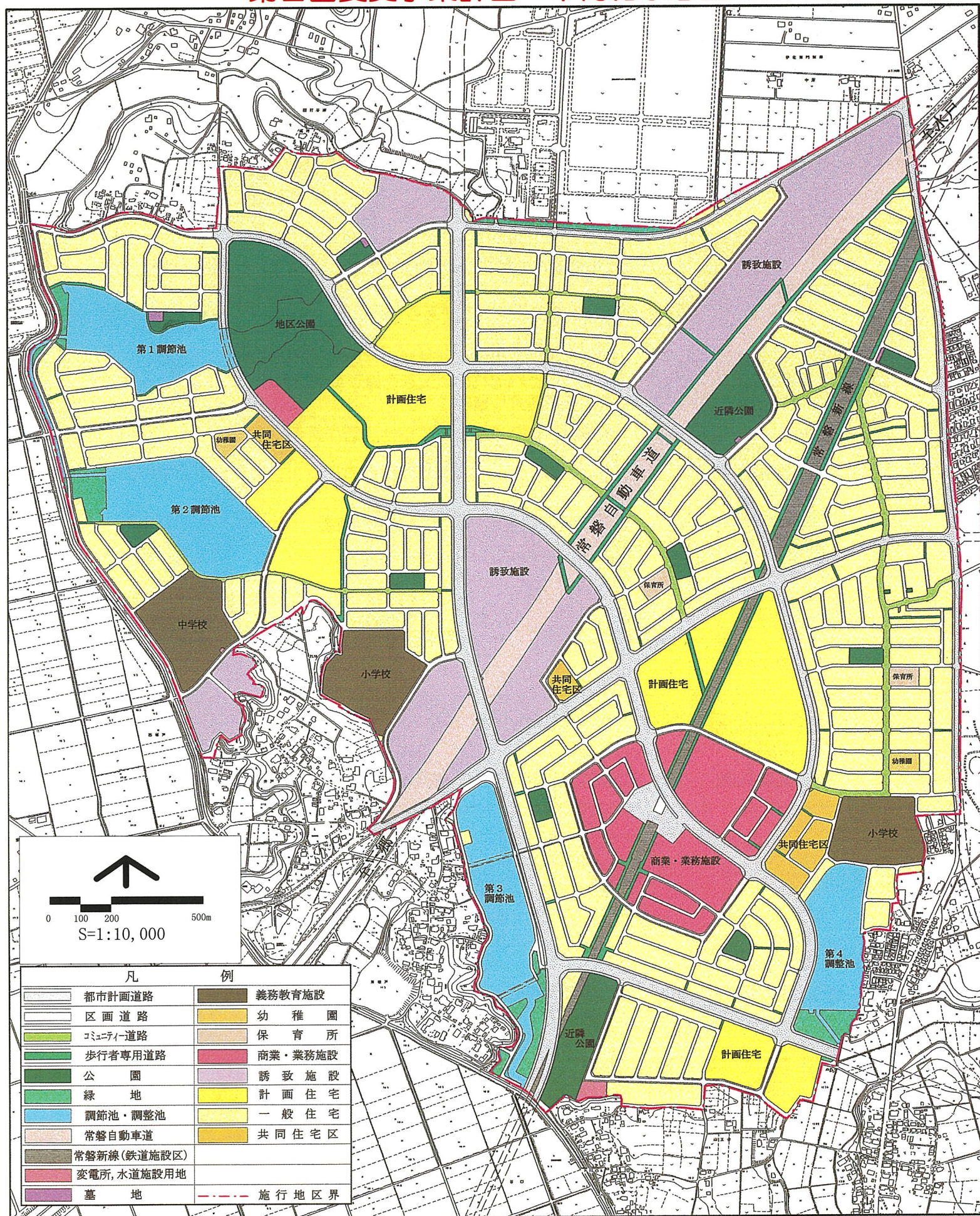
第1回事業計画変更

第2回事業計画変更（案）

種 別		面 積 (ha)	面 積 (ha)
公 共 施 設	道路	67.0	67.3
	公園・緑地	16.3	16.0
	調節池・調整池	19.0	19.0
	計	102.3	102.3
公 益 的 施 設	教育施設	8.5	8.5
	幼稚園・保育所	1.0	1.0
	商業・業務施設	9.7	9.7
	鉄道施設区	3.7	3.7
	常磐自動車道	8.1	8.1
	変電所	0.2	0.2
	計	31.2	31.2
住 宅 用 地	計画住宅	22.9	22.2
	一般住宅	93.0	96.2
	共同住宅区	3.6	2.4
	計	119.5	120.8
誘致施設		20.5	20.6
集合農地区		1.4	—
合 計		274.9	274.9

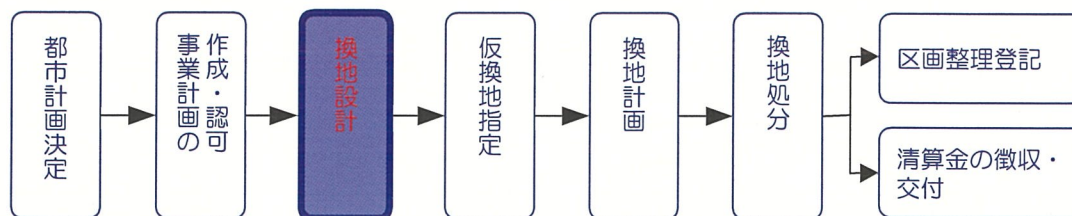
今回の主な変更部分です

第2回変更事業計画 市街化予想図



3 早わかり区画整理

◆土地区画整理事業の主な流れ



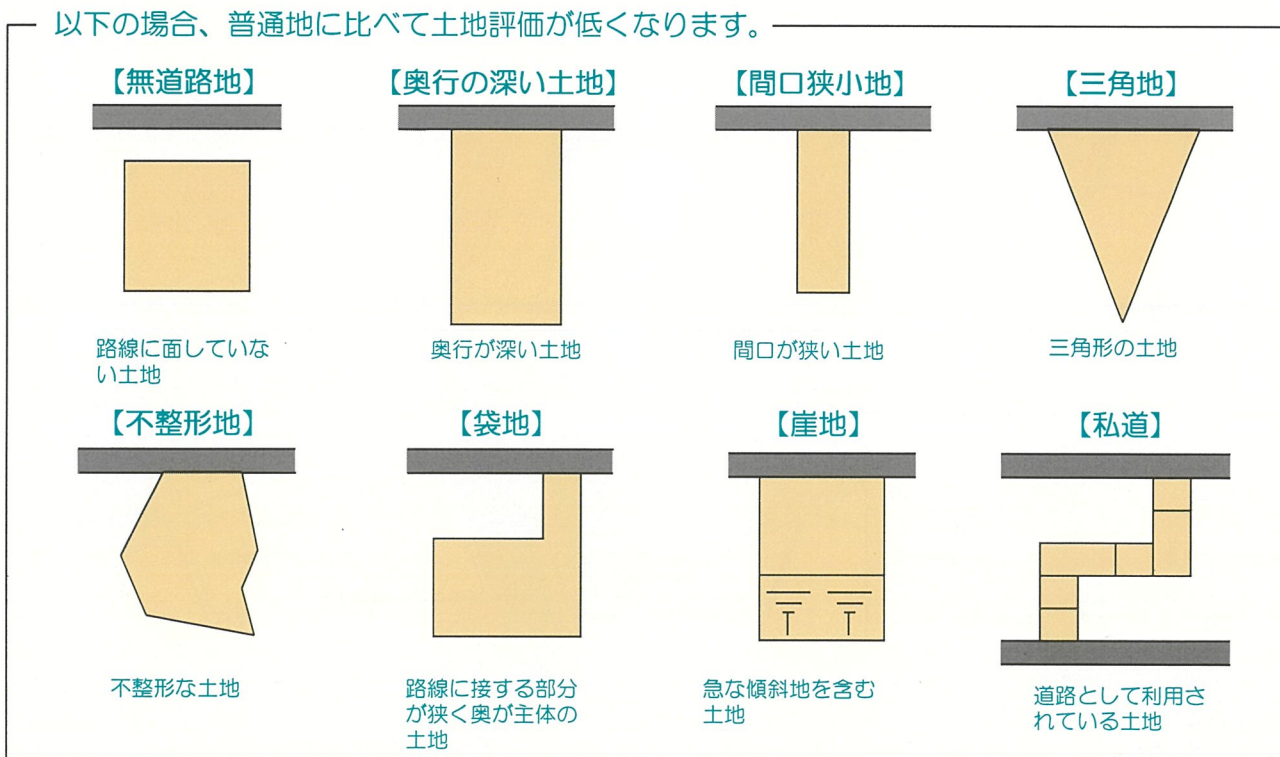
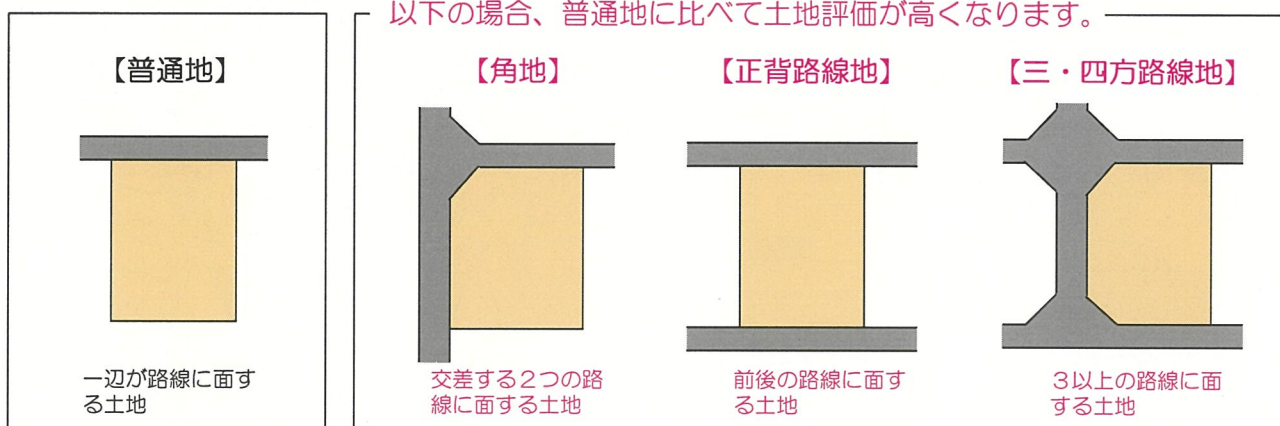
◆換地設計（その2）

今回は、換地設計の基となる土地評価における「路線価の算定」と「画地（各筆）評価」の概要について説明しました。

今回は、画地評価の個別的要因にどのようなものがあるか図示し、減歩率計算（例）をご説明します。

画 地 評 価

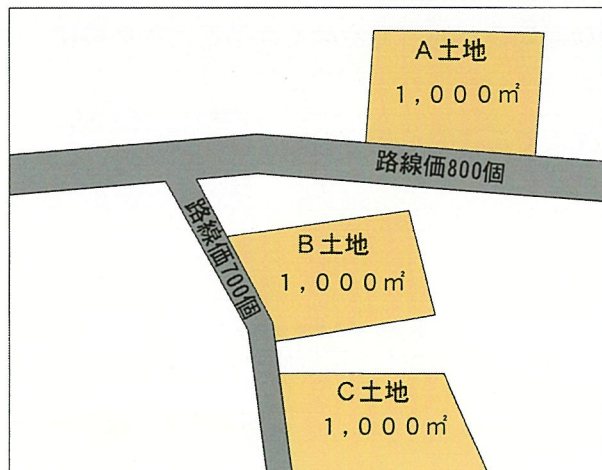
画地評価は、土地評価基準にしたがい、各土地に不均衡が生じないようにそれぞれの状況を考慮して行われます。下記に、一般的な例をご紹介します。



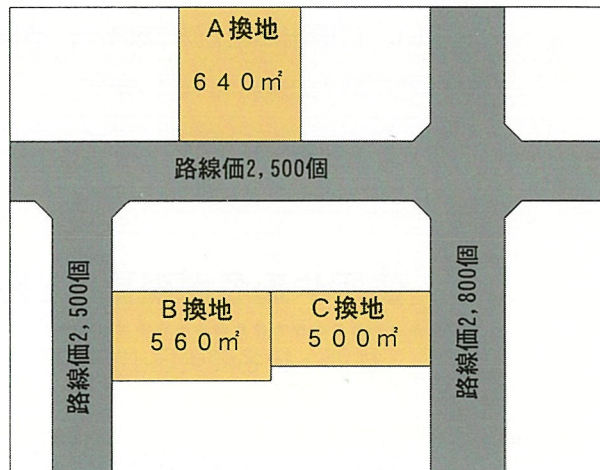
減歩率計算（例）

この例は個別要因による画地評価を省略しております。
数値につきましては、一般的な例として示したものです。

【施行前】



【施行後】



【施行前】 A土地の宅地指数：800個×1,000㎡×2.0（比例率）＝1,600,000個
B土地の宅地指数：700個×1,000㎡×2.0（比例率）＝1,400,000個
C土地の宅地指数：700個×1,000㎡×2.0（比例率）＝1,400,000個

※比例率：増進に相当する率を下回って平均減歩率を定めたことに
（例） より生じる、従前の土地への一律配分率。

$$(1 - \text{平均減歩率}) \times \text{増進率} = \text{比例率}$$

$$(1 - 0.4) \times 3.33 = 2.0$$

増進率：施行後平均÷施行前平均

（例） $2,500\text{個} \div 750\text{個} = 3.33$

【施行後】 A換地の地積：1,600,000個÷2,500個＝640㎡
B換地の地積：1,400,000個÷2,500個＝560㎡
C換地の地積：1,400,000個÷2,800個＝500㎡

減歩とは、地区内公共用地の増加分と事業費の一部に充てるための保留地を確保するため、
各々の土地がそれぞれの増進に応じて負担することをいいます。

減歩率とは、従前の土地地積に対する換地地積の減少割合をいいます。

[減歩率＝1－換地の地積÷従前の土地地積]

A土地の減歩率＝1－640㎡÷1000㎡＝0.36 [36%]

B土地の減歩率＝1－560㎡÷1000㎡＝0.44 [44%]

C土地の減歩率＝1－500㎡÷1000㎡＝0.50 [50%]

このように、換地設計で皆様の換地の位置・地積等が定められ、結果として減歩率が表されます。

その後、土地区画整理審議会の意見を聴きながら、仮換地指定が行われてまいります。

4 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。

小規模の土地(更地)を所有している方へ

これまで当広報誌等で数回にわたりお知らせしておりました「小規模の土地(更地)を所有されている方へ」については、今までの皆様からの問い合わせにもお答えしておりますように、換地設計の進捗状況により、平成11年3月末までに買増しされる土地の分筆(所有権移転登記まで)が完了されていないと現在の所有地に隣接して換地することができなくなりますのでご注意ください。

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11年3月10日