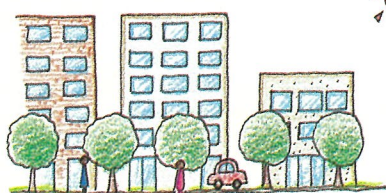
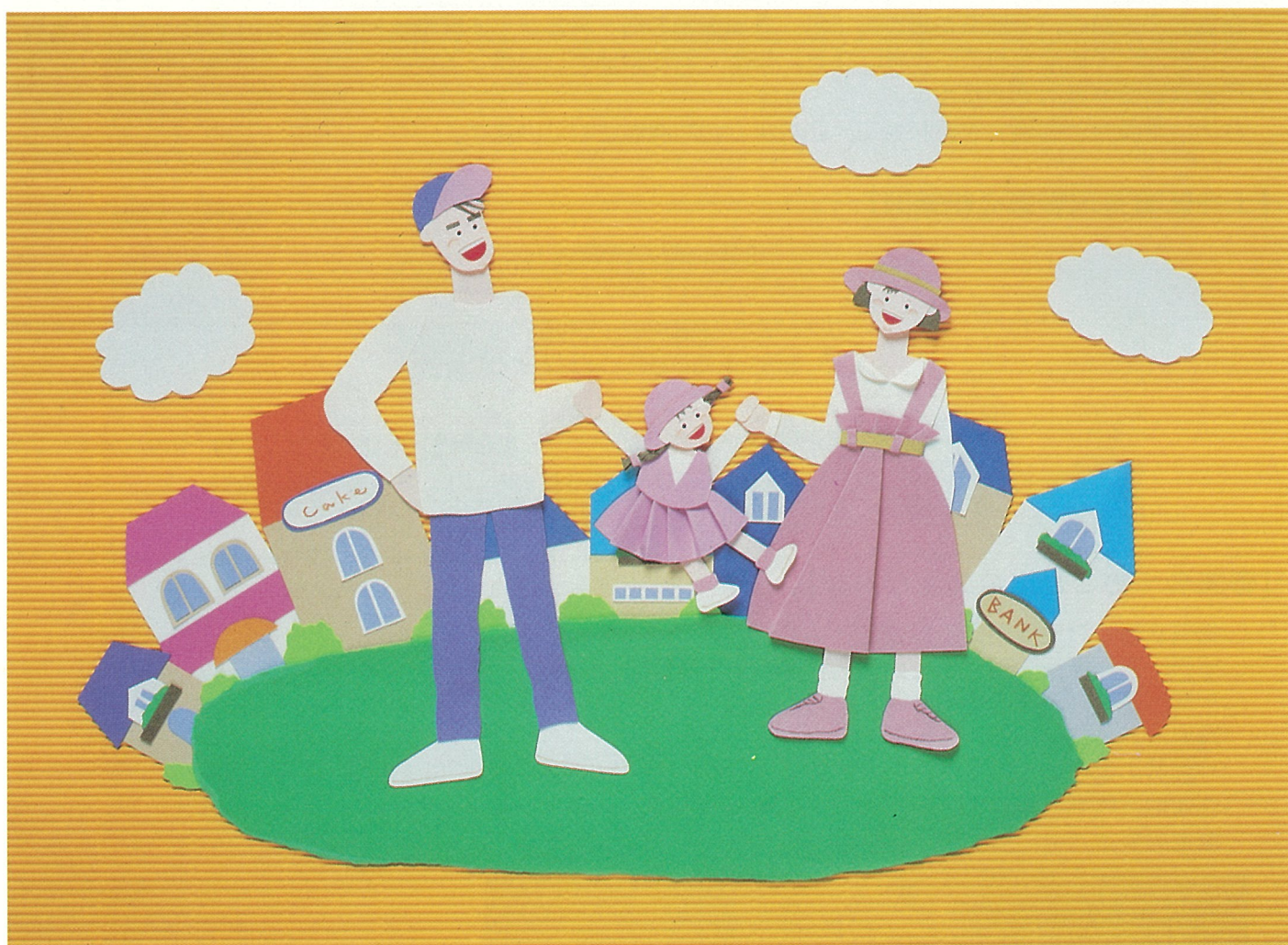


伊奈・谷和原地区の

まちづくりニュース

区画整理通信第7号



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

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 F

TEL 0298-72-8811 FAX 0298-72-8818

平成7年10月31日発行

土地区画整理審議会

土地区画整理審議会の役割は、仮換地の決定に際して、換地（位置、形状、地積）が公平に保たれているかを審査する施行者の諮問機関です。

また、次の事項について施行者は、審議会の同意又は意見を聞くことが必要とされます。

審議会の同意を得る事項

- 評価員の選任
- 特別の宅地の措置
- 保留地の決定

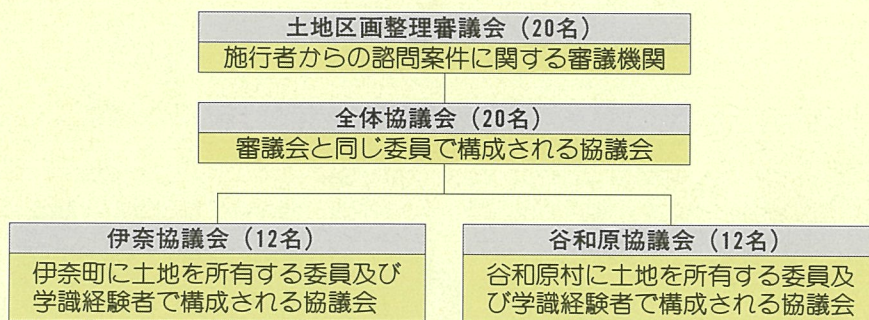
審議会に意見を聞く事項

- 換地計画の作成
- 換地計画の変更
- 換地計画に対する意見の内容審査
- 仮換地指定に関する事項

審議会の委員は、土地所有者委員15名、借地権者委員1名及び土地区画整理事業に学識経験を有する委員4名の計20名で構成されています。また、伊奈・谷和原地区に関係する委員により一部協議会を設置し、より円滑な審議を進めております。

なお、審議会と協議会をあわせて、これまで10回開催されています。

【土地区画整理審議会組織図】



【審議会でのこれまでの主な内容】

- 常磐新線及び沿線開発の概要について
- 伊奈・谷和原丘陵部特定土地区画整理事業の概要について
- 土地区画整理事業の進め方について
- 換地と減歩の仕組み
- 評価員の選任について
- 先進地視察会（常総ニュータウン、千葉・市原ニュータウン等）
- 換地の基本方針について



土地区画整理審議会の様子（平成7年9月5日撮影）



工事の状況

①一次造成工事



宅地の地盤を計画高にするために、切土や盛土を行う工事です。
最終的に二次造成工事により仕上げの造成工事を行います。

②橋梁下部工事



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 $W=30.0\text{m}$

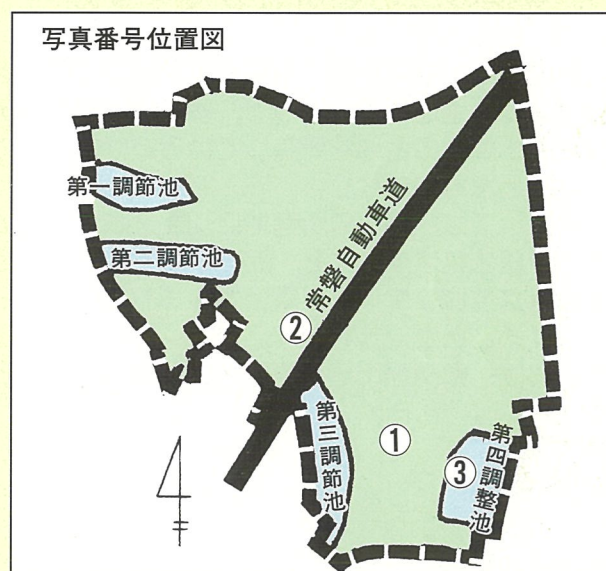
③第4調整池造成工事中



ニュータウンに降った大雨をそのままにしておくと、一度に河川に流れ込み、氾濫する恐れがあります。

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

写真番号位置図



借地のお願い

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きます。

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。



早わかり区画整理

【換地について】

今回は換地が定められるまでの流れについてご説明します。

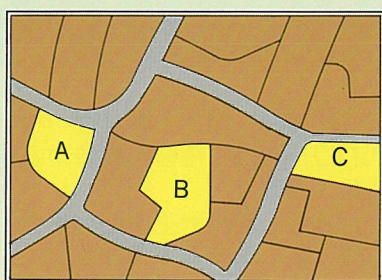
権利者の皆様の換地となる土地の位置・地積・形状を決めていくことを換地設計（下図のとおり）といいます。設計をするにあたっては、整理前後の個々の土地を一定の基準のもとに評価することにより、減歩が定められます。従って、整理前の土地及び整理後の換地の利用状況等に応じてそれぞれの土地の減歩率も異なります。

このように仮換地が決定（位置・地積・形状）されまると、工事の進捗状況に応じて順次部分的（区域）に仮換地の指定（仮換地の使用収益開始）を行うこととなります。

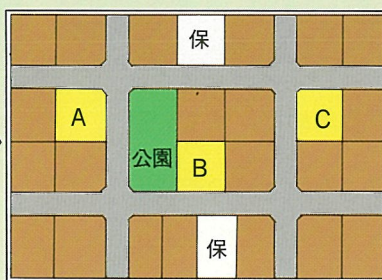
また、事業がほぼ完了しますと換地計画の縦覧を行い、換地処分されて事業が完了します。

なお、事業完了後は整理前の土地を換地に置き換えるために、施行者により区画整理登記がされます。

整理前の土地



整理後の換地



小規模の土地を所有している方へ

当地区では、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。

比較的小規模の土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。

つきましては、現在の所有地に加え、さらに土地を取得（買増し）し、将来の土地の有効活用を可能にすることが望めます。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、買い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めます。

詳しくは、県南都市建設事務所区画整理課までお問い合わせください。

お知らせ

◎所有権の移転について

土地区画整理事業を円滑にすすめるためには、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**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