

(株 ミカミ ホリエ 様)

● 伊奈・谷和原地区 ●

ま ち づ く り ニ ュ ー ス



《今回の内容》

- 意 向 調 査：「集計結果や調査へのご質問にお答えします」
- 事 務 所 移 転：「移転先をお知らせします」
- 相 談 窓 口 設 置
：「お気軽にご相談ください」
- 早わかり区画整理
：「換地計画・換地処分とは…？」
- 散歩路～伊奈町・谷和原村を散策しよう～
：「谷和原村を紹介します」
- お知らせ・お願い

No.

9

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

意向調査について

1 意向調査の集計結果

今回の「共同住宅区」及び「集合農地区」の申出意向調査（確認）につきましては、前回の意向調査の確認を行うことによって、申出の精度を高め、事業計画に反映させることを目的として実施いたしました。

調査の対象者につきましては、「共同住宅区」は2,000㎡以上の土地（建物のない土地）,「集合農地区」は登記簿地目が農地の土地を所有されている方々にご協力いただきました。

ただし、2,000㎡未満の土地所有者の方につきましても、数人が共同して申出することができますので、詳細についてご質問のある方は、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。

なお、意向調査の結果につきましては、下記のとおりです。

■ 意向調査集計表

	平成6年度意向調査		平成7年度意向調査	
	人 数	割 合	人 数	割 合
調 査 対 象 者	1,151人	—	560人	—
回 答 者	730人	63.4%	302人	53.9%
共同住宅区希望者	88人	7.6%	19人	3.4% (1.7%)
集合農地区希望者	19人	1.7%	4人	0.7% (0.3%)
個 別 面 談 者	—	—	104人	18.6% (9.0%)

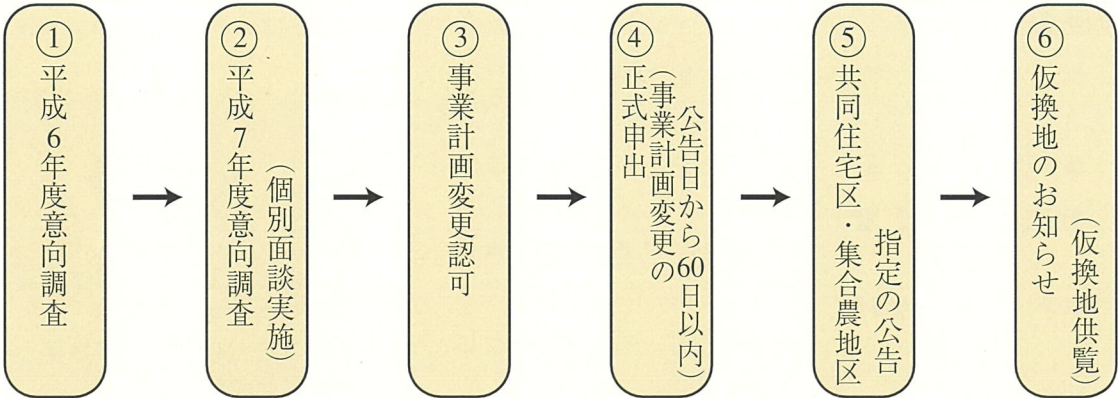
() は全地権者1,151名に対する割合

※今回の意向調査（確認）につきましては、個別面談などを通じて「共同住宅区」、「集合農地区」の内容を十分ご理解いただきながら実施した結果、平成6年度の意向調査に比べ、希望者が半数以下に減少したものと思われます。

また、104名の方にこの個別面談をご利用いただき、事業の仕組みなど、申出以外の件についても認識を深めていただけたことと思われます。

今後は、事業計画変更認可時に正式に申出していただき、換地設計に反映させることとしております。なお、正式申出につきましては、後日詳しくお知らせいたします。

2 「共同住宅区」及び「集合住宅区」への申出意向調査から 仮換地供覧までの流れ



3 Q&A 調査の際に出たご質問にお答えします！



共同住宅区で戸建て住宅は
できる？

Q 共同住宅区に正式申出した後に、一般住宅地に変更することはできますか？

A できません。共同住宅区は大規模な街区となるため、戸建住宅には適さないものと考えられます。



共同住宅区内で事業はできる？

Q 共同住宅区において、事務所または店舗兼用の住宅を建てることはできますか？

A 現時点では、用途地域や地区計画が決まっていないため、明確にはお答えできません。正式申出までにはこれらを提示していく予定です。



一般住宅地内でアパート建設はできる？

Q 一般住宅地内でもアパートを建てることはできますか？

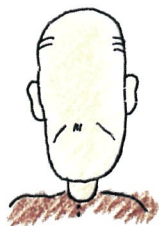
A できます。ただし、用途地域の指定の中で戸建住宅中心の設定がされた場合は、一般的に2階建程度の建築が限界と思われます。



集合農地区の転用はできる？

Q 集合農地区を宅地に転用することはできますか？

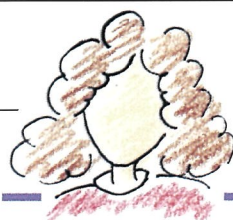
A 集合農地区の指定と同時に生産緑地の指定（町村と協議中）を予定しております。生産緑地に指定されると、農業以外の土地利用ができなくなります。ただし、30年経過または農業が継続できなくなったときは、町村長に対して買い取り請求をすることができます。



集合農地区の減歩率は？

Q 集合農地区の減歩率は？

A 一般住宅地では、供給処理施設の整備を行います。集合農地区では、営農を目的とした土地のため、これらの整備は行いません。このため、整備を行った一般住宅地と比べて、減歩率は低くなると予想されます（各筆の整理前後の利用状況によっても各々減歩率は異なります）。



共同住宅区の減歩率は？

Q 共同住宅区の減歩率は？

A 共同住宅区は、一般住宅地と比較して土地利用に多様性があることから、減歩率が高くなると予想されます（減歩率は、各筆の整理前後の利用状況によって各々異なります）。

県南都市建設事務所 事務所移転のお知らせ

伊奈・谷和原丘陵部特定土地区画整理事業を施行しております当茨城県県南都市建設事務所は、平成4年4月に牛久駅前のビル6階に事務所を構え事業を進めているところですが、平成8年3月末日をもって牛久の事務所を閉所し、平成8年4月1日（月）より下記の場所へ事務所を移転することとなりました。4月1日以降のお問い合わせなどにつきましては、新事務所までお願いいたします。

【新事務所】

業務開始：平成8年4月1日（月）

住 所：〒305

茨城県つくば市東新井15-2 ろうきんビル3階、5階

電 話：0298（59）0080

F A X：0298（59）0085

付近見取り図



位置図





早わかり区画整理

1 換地計画，換地処分とは…？

前は、「仮換地の供覧」，「仮換地の指定」についてご説明しました。
今回は、「換地計画」，「換地処分」についてご説明します。

「換地計画」とは，

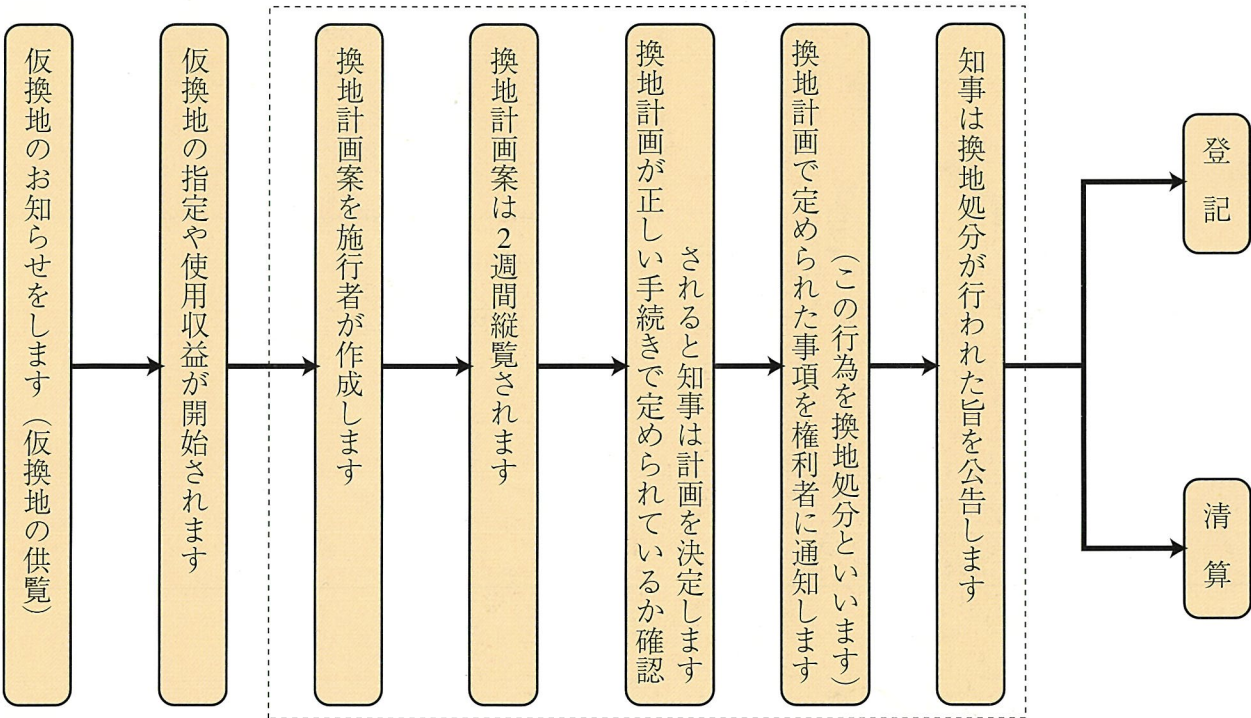
- ①換地設計
- ②各筆換地明細
- ③各筆各権利別精算金明細
- ④墓地等の特別の定めをする土地の明細

などを定めた図書を作成し，土地区画整理審議会の意見をきいて知事が計画を決定する行為を言います。

「換地処分」とは，事業概成時に「換地計画」で定められたことを権利者の方々に通知する行為を言います。さらに，「換地処分」の公告が行われることにより，従前の権利がすべて換地上に移行します。

2 換地計画の決定及び換地処分の流れ

工 事 概 成 時



◎登記，清算については次号でお知らせします。

散歩路

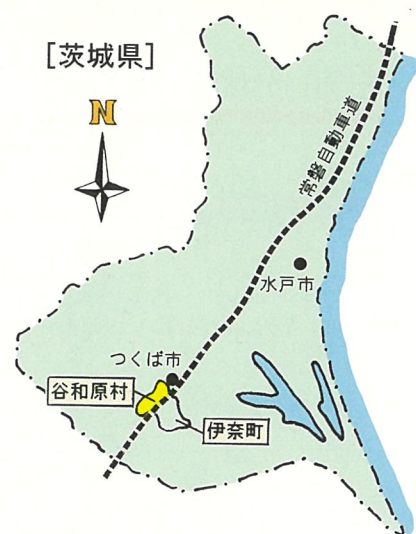
～伊奈町・谷和原村を散策しよう～

今回は、谷和原村にあるいろいろな施設をイラストマップで、また、この時期私たちの目を楽しませてくれる福岡堰の桜も合わせてご紹介します。



春の福岡堰

[茨城県]



谷和原村

お知らせ・お願い

小規模の土地（更地）を所有している方へ

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。

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ありません）

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3階、5階

TEL 0298-59-0080

FAX 0298-59-0085

発行日：平成8年3月29日