

つくば地区のまちづくり (上河原崎・中西地区)

まちづくりニュース第 5 号

発行者：茨城県県南都市建設事務所
つくば市新線推進室

平成12年12月発行

地権者の皆様におかれましては、日頃より上河原崎・中西地区のまちづくりについて、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

土地区画整理事業の進捗状況ですが、『事業計画（案）に関する説明会』の開催後、つくば市との負担協議がまとまり、10月20日から11月2日まで『事業計画（案）の縦覧』を行い意見書の提出がありましたので、12月25日開催予定の茨城県都市計画審議会に意見書を付議し、審査を受けて今年度内に事業計画の決定を行いたいと考えております。

また、事業計画の決定後に行う「法定による申出」、「任意による申出」などの申出換地について具体的にご説明する『申出換地に関する説明会』を来年2月頃には開催したいと考えております。

さて、常磐新線の進捗状況ですが、常磐新線の着工率は全線で約56%になり、つくば市内でも（仮称）つくば駅の工事が進んでおります。隣接する島名・福田坪地区においても平成17年度の鉄道開業に向け、すでに鉄道工事に必要な用地の借地交渉を進めており、平成13年度には鉄道工事に着手する計画です。

事業計画（案）に関する説明会の結果について

地権者の皆様に事業計画（案）の概要等についてご説明する『事業計画（案）に関する説明会』を8月29日より9月17日まで全10回開催いたしました。

- 期 間：平成12年8月29日から9月17日
- 対 象：上河原崎・中西地区の地権者の皆様
- 場 所：各集落会場、谷田部圏民センター、つくば国際会議場、東京国際フォーラム
- 出 席 者：122世帯
- 説明内容：事業計画書（案）の概要及び事業計画に伴う関連事項

事業計画（案）の縦覧の結果について

上河原崎・中西地区の土地区画整理事業に関する事業計画を定めるにあたり、土地区画整理法第55条第1項に基づいて『事業計画（案）の縦覧』を2週間行いました。

- 縦覧期間：平成12年10月20日から11月2日
- 縦覧場所：茨城県県南都市建設事務所
谷田部圏民センター
茨城県庁都市整備課
- 縦覧者：延べ81名

事業計画（案）に関する説明会で、多くの方から質問のあった項目について、さらに詳しくお知らせします。

Q. 事業計画決定後、どのような手続きがありますか？

(1) 借地権等の権利の申告
登記簿に記載されていない借地権等は、皆様から申告していただかないと確認することができませんので、各権利者から権利の申告をしていただくことになります。借地権者等へは土地所有者の方からお知らせしていただくようお願いいたします。

また、建物の所有を目的とする借地権については、土地区画整理審議会委員の被選挙権と選挙権がありますので、早めに申告をお願いします。

申告期間：事業計画決定の公告の日から換地処分公告の日まで
※審議会の選挙のための一定期間申告ができない期間があります。

(2) 基準地積の更正の申請
基準地積とは、換地設計の基準となる地積であり、基本的には登記簿面積となりますが、この登記簿面積と現地の面積が著しく相違する場合は、基準地積を自ら測量した面積に更正することができます。

申請期間：事業計画決定の公告の日から60日以内
※申請には、法務局に申請するものと同様の書類（土地の実測図と隣接する所有者全員の境界確認書等）が必要となります。

(3) 法定・任意による申出
本地区は、『大都市法』に基づき施行されるため、法定による申出として「共同住宅区」、「集合農地区」を定めています。また、本地区では、事業計画における土地利用の計画的実現と、地権者の皆様が希望される将来の土地活用を有効的に実現するため法定による申出のほか任意による申出対象として、「沿道サービス」、「民有緑地（宅地一体型、緑地保全型）」の土地の区域を設定していきます。

申出期間：法定による申出は、事業計画決定の公告の日から60日以内に申出をしていただきます。
任意による申出は、法定による申出に準じて同じ時期に仮申出をしていただきます。
①申出換地等については、事業計画決定の公告前に開催する『申出換地に関する説明会』で具体的に説明する予定です。
②任意による申出については、仮申出をしていただいた後に任意の申出換地の詳しい取り扱いについて土地区画整理審議会に諮り、その後本申出の期間を定め、申出をしていただきます。

Q. 土地区画整理事業地内に家を建てる場合、どのようにしたらよろしいですか？

建築行為等の制限
事業計画決定の公告後、建築行為等を行う場合は、土地区画整理法に基づく次のような制限があります。

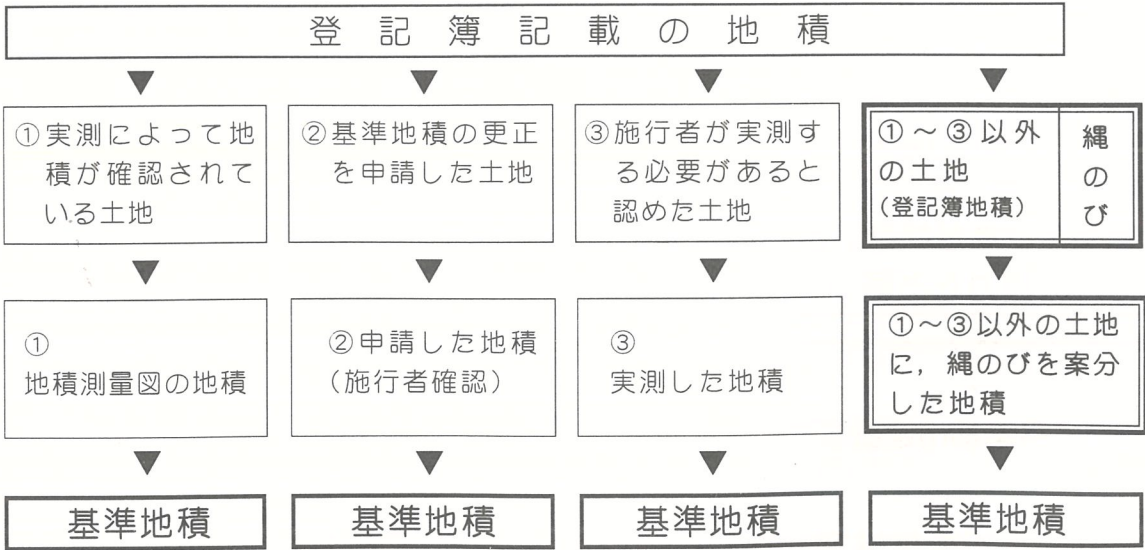
事業計画決定の公告の翌日から換地処分公告がある日までの間に下記のことを行うときには、つくば市長の許可が必要になります。
(土地区画整理法 第76条『建築行為等の制限』)

- ①土地の掘削、盛土、切土、地質の変更や形状の変更等
- ②建築物その他の工作物の新築、改築、または増築
- ③重量が5トンを超える移動の容易でない物件の設置またはたい積

※事業計画決定の公告の日までは、大都市法により建築行為が制限されていますので、建築行為等を行う場合は、つくば市都市整備部都市計画課にご相談ください。

Q. 基準地積は、登記簿地積と聞いたが、縄のびがある場合はどうなるのか？

基準地積とは換地設計の基準となる地積であり、基本的には登記簿に記載されている地積となります。しかしながら、いわゆる縄のびがある場合には、実測により地積が確認された土地以外の土地に案分し基準地積とします。



今後の進め方

■事業計画（案）の縦覧～事業計画決定の公告～土地区画整理審議会の設置まで

事業計画（案）の縦覧
意見書の提出

茨城県都市計画審議会

（事業計画（案）が認められた場合）

申出換地に関
する説明会

「申出換地につい
て具体的に説明
します。」

事業計画決定の公告 （平成 12 年度内予定）

借地権等
の権利の
申告

基準地積の
更正の申請
（60日以内）

法定による
申出
（60日以内）

任意による
仮申出

※法定申出と同時に
行う予定です。

土地区画整理審議会委員の選挙

土地区画整理審議会の設置

10月20日から11月2日まで『事業計画（案）の縦覧』を行い意見書の提出がありましたので、12月25日開催予定の茨城県都市計画審議会に意見書を付議し、審査を受けて今年度内に事業計画の決定を行いたいと考えております。

また、事業計画の決定後に行う「法定による申出」、「任意による申出」などの申出換地について具体的にご説明する『申出換地に関する説明会』を来年2月頃には開催したいと考えております。

お知らせ・お願い

事業を円滑に進めるため、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、氏名及び所有権等の変更があった場合等には、県南都市建設事務所までご連絡ください。

- 住所、氏名が変わったとき
- 所有権等の権利が変わったとき
- 所有地を分筆しようとするとき（事前にご相談ください。）

ご連絡をいただけないと、今後重要な通知をお届けできなくなることもありますので、ご協力をお願いいたします。

【問い合わせ先】

茨城県県南都市建設事務所 整備第三課

TEL 0298 (59) 0071

つくば市新線推進室

TEL 0298 (36) 1111 内線2274