

まちづくりニュース

Vol.51

2011.8月号



地区内の公園にも子供たちの明るい声が増えてきました

撮影：紫峰ヶ丘1丁目、きょうりゅう公園

※地区内の公園名称が決定しました。
詳しくは、つくばみらい市都市計画課まで
<http://www.city.tsukubamirai.lg.jp/sec/tosikei/>

INDEXNEWS

- ごあいさつ
- 審議会の報告
- 事業の流れについて
 - これまでの地区の整備状況について
 - 第五回事業計画変更について
 - これからの予定について
- 換地処分に向けてのおねがい
- 茨城県による宅地分譲情報
- おしらせ

平成23年4月より、つくばまちづくりセンターは
「土浦土木事務所つくば支所」に名称が変わりました。

みらい平地区の世帯数・人口（前年比）
2,778世帯（+483） 6,157人（+1,156）

平成23年7月末現在

ごあいさつ

平素より伊奈・谷和原丘陵部のまちづくりの推進につきましては、御協力を賜り、深く感謝申し上げます。

今年度の県の組織見直しに伴い、「つくばまちづくりセンター」は「土浦土木事務所つくば支所」へと再編されましたが、今後とも、鋭意、事業の推進に努めて参りますことから、引き続きましてよろしくお願い申し上げます。

さて、この度の「東日本大震災」の発生に伴い、本県においても道路や上下水道などのインフラに甚大な被害が及び、県民生活に大きな影響を与えたところでございますが、当地区内におきましては、幸い常磐自動車道、つくばエクスプレス及び幹線道路等をはじめとする公共施設に大きな被災はなく、また電気・水道等の復旧も比較的早く進みましたことから、今後の事業スケジュールにつきましては大きな支障はないところでございます。

現在の当地区の進捗状況につきましては、都市軸道路より東側のエリアでは概ね整備が完了し、また西側エリアでも工事を進めるなど、全体の進捗率は平成23年3月末時点で、総事業費の8割強の水準となっております。

また、定住人口につきましても、宅地の使用収益開始エリアの拡大に伴い、昨年7月には5,000人を突破し、さらに今年7月末時点では6,157人となりましたことから、1年間でおよそ1,000人を超えるペースで着実に伸びるなど、順調に推移しているところでございます。

今後につきましては、都市軸道路より西側において宅地造成工事や地区公園の整備を進め、平成24年度末の工事完了を図って参りますとともに、保留地や県有地の販売や企業誘致に努め、より一層賑わいのある市街地の形成を推進して参ります。

最後に、今後とも、職員一同、魅力あるまちづくりを推進するために、精一杯尽力して参る所存でございますので、関係者の皆様方におかれましては、引き続きまして当土地区画整理事業への御協力を賜りますようお願い申し上げます。

茨城県土浦土木事務所つくば支所

支所長 川又 和彦

審議会の報告

第47回審議会が開催され、議案が了承されました。

- 日時：平成23年5月31日（火）
場所：伊奈・谷和原現地事務所
議題：評価員の選任について（諮問第73号）
仮換地の軽微な変更の処理について
平成23年度事業概要について
第五回事業計画変更について



事業の流れについて

●これまでの地区の整備状況について

みらい平地区の整備については、順調に進んでおり、残る整備も都市軸道路より西側エリアの一部のみとなり、整備完了も見えてまいりました。

当地区の整備に伴い、地区内の人口は6,000人を突破し、TXの利用者も順調に増えております。



整備状況（平成23年7月末）

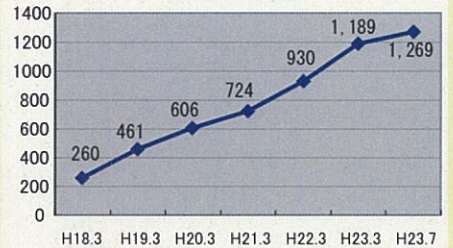
一般民有地の使用収益開始面積
78.7 ha / 98.3 ha (80%)

グラフでみるみらい平

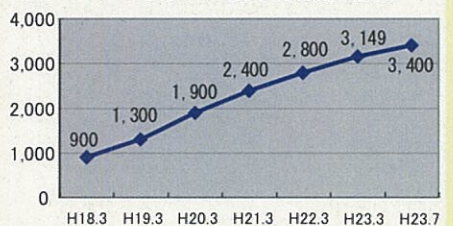
(人・世帯) 地区内人口・世帯数



(件) 建築申請件数



(人) TXみらい平駅の1日乗降客数



●第五回事業計画変更について

現在、換地計画の基となる最終的な事業計画の変更（第五回）の手続きを実施しております。皆様に、変更の内容について説明会および縦覧を下記のとおり実施しました。

変更の内容について、意見書が提出されましたので、10月上旬に開催される茨城県都市計画審議会に付議されます。

○説明会

開催期間：平成23年6月15日～6月19日
出席者：129名

○縦覧

開催期間：平成23年6月24日～7月7日
来訪者：56名

今回の説明会・縦覧を通して、特に多かった質問を紹介します。

Q1：なぜ変電所を移設することになったのですか？

A1：変電所は地区の縁辺部に計画していましたが、一般宅地としては利用できない周辺より低い斜面地を変電所とすることで、土地の有効活用ができ、また景観向上も期待できることから、移設することにしました。

Q2：北側の緑地を道路用地に変更しているが、道路を拡幅するのですか？

A2：道路の拡幅ではなく、効率的な維持管理のため、道路の敷地としました。実質的にはこれまでの計画どおり植栽をしており、将来的に防砂林となるよう整備しております。緑地と道路では管理部門が異なるため、道路用地として一体的な管理を行います。

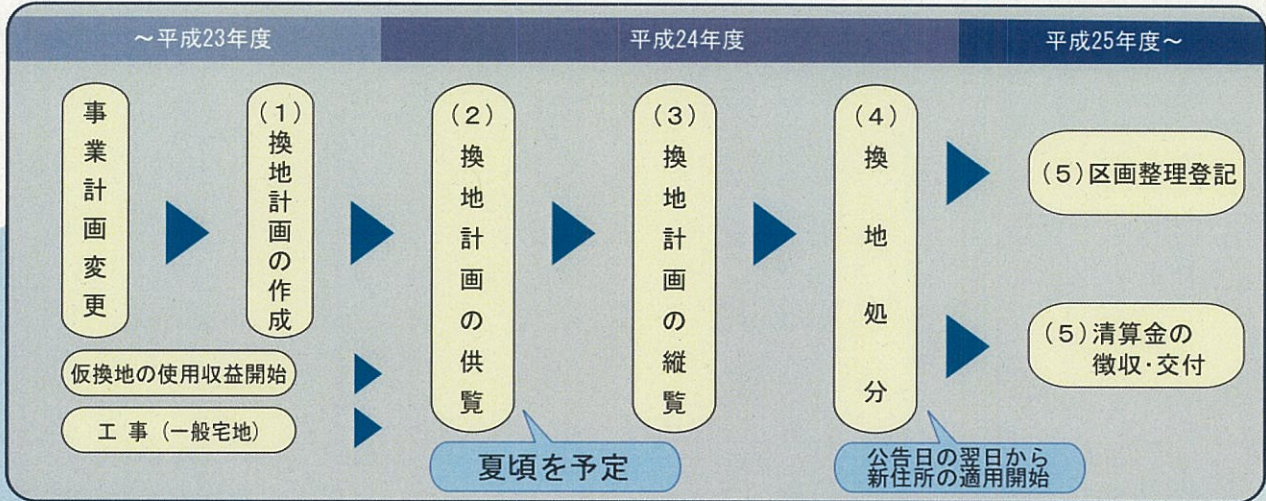
Q3：地区内に学校はいつできるのですか？

A3：つくばみらい市では現在、みらい平地区に3カ所ある教育施設用地のうち、どこに最初の1校を建設するかの検討を行っており、平成26年度の開校を目標に作業を進めているところです。

●これからの予定について

第五回事業計画変更の決定以降は、換地処分に向けた作業を本格的に進めていくこととなります。

今後の事業の流れ(予定)



(1) 換地計画の作成について

「換地計画」は、事業計画に基づいて、従前の土地を整理後の土地に組換えする作業全般をいいます。土地区画整理事業の最終的な手続きである「換地処分」(下記(4)参照)を行うために、権利者名、整理前後の土地の所在および地積、権利の内容、権利価額等の確定作業を行います。

(2) 換地計画の供覧について

土地区画整理法に基づく「換地計画の縦覧」(下記(3)参照)に先立ち、関係権利者の皆様に事前にお知らせし、施行者が希望者に対して個別説明を行うものです。この機会において、清算金の金額等もあわせて説明する予定です。

(3) 換地計画の縦覧について

土地区画整理法に基づき、換地された土地の新地番、新地目、登記面積、清算金等の内容を定めた法定図書を作成し、その図書を2週間閲覧できるようにするものです。

縦覧された換地計画について意見がある場合は、土地区画整理法に基づき、縦覧期間内に意見書を提出することができます。

(4) 換地処分について

「換地処分」は、換地計画の内容を確定させる行政処分であり、施行者が関係権利者に通知し、茨城県報に公告することで効力を発生するものです。

従前の土地の権利は、換地処分の公告日の翌日から換地された土地に移行することになり、新住所の適用も開始されます。(運転免許証やパスポート等の住所については、権利者の方が自ら変更する必要が生じます。)

(5) 区画整理登記、清算金の徴収・交付について

換地処分の公告がなされると、従前の土地、建物の登記事項を換地処分後の町名、地番、地目、地積等へ書き換える登記を行います。これを区画整理登記といいますが、この期間中(数カ月程度)は所有権移転をはじめとする一般の登記は原則できないこととなります。

清算金の徴収・交付は、原則として、換地処分の公告日における所有者および借地権者等に対して行います。徴収・交付の時期や方法等については、換地処分後に改めて各権利者に通知します。

換地処分に向けてのおねがい

事業収束期を迎えるにあたり、当支所では、皆様の土地の権利関係を確認する必要がありますので、以下の事項に御留意のうえ、御不明な点や疑問点等がありましたら御連絡下さい。

(1) 権利者の確定について

換地処分の対象となる権利者は、換地処分の公告日に土地登記簿に記載されている方、および施行者に対して借地権等の申告がなされている方です。来年度から本格的に換地処分に向けての手続きを進めていくにあたり、以下の場合においては、権利者確認作業や連絡体制において不都合を生じるおそれがありますので、すみやかに当支所に御連絡下さい。

このような場合は 御連絡下さい

- 土地売買等により登記名義人が変動した場合
- 現住所や氏名に変更が生じた場合
- 現在の氏名や住所が登記と異なっている場合
- 登記名義人が死亡しており、相続登記が未処理の場合
- 登記されていない借地権を有している場合
- 来年度において長期間にわたり留守(海外出張等)が見込まれる場合

(2) 仮換地分割・合併等の取り扱いについて

今後、換地処分に向けて新住所の地番設定等の作業に着手していく都合上、仮換地分割や合併等の希望をお持ちの方は、お早めに当支所に御相談下さい。

※換地処分の直前になると対応できない場合があります。

(3) 仮換地の境界杭の取り扱いについて

境界杭は隣接地との境界を示す重要なものであり、隣接者との共有物ですので、御自分の仮換地を管理するためにはもちろんのこと、隣接者とのトラブルを防止するためにも、境界杭を適切に管理していただきますようお願いいたします。使用収益開始された仮換地の境界杭に破損やズレが生じた場合には、当事者の責任において自費により復元していただくことになります。

茨城県による宅地分譲情報

第7次分譲の結果について

前号でお知らせしたとおり、陽光台2丁目、紫峰ヶ丘1丁目及び紫峰ヶ丘2丁目エリアにて、住宅用地分譲の抽選公募を平成23年5月7日～5月15日に行いました。

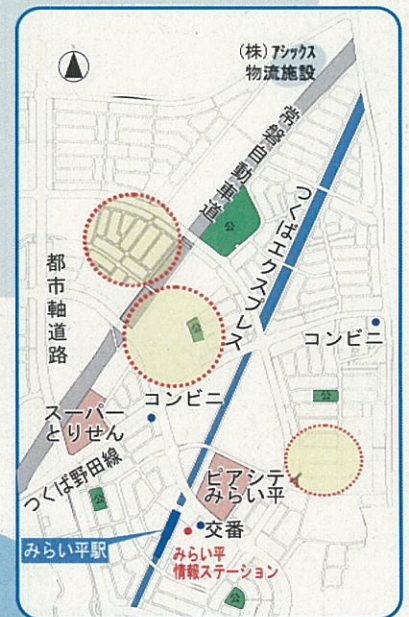
【第7次分譲物件概要】

- 分譲画地数：24画地（保留地）
- 土地面積：164.85㎡～320.84㎡
- 分譲価格：11,113千円～23,206千円
- 坪単価：約182千円～約309千円

【分譲結果】

- 来場者数：延181名
- 申込者数：23名
- 申込画地数：15画地

なお、お申込みのなかった画地は県のホームページで公開し、先着順でのお申込みを受け付けております。先着順の画地については、一定の条件を満たした場合に「紹介制度」の対象となり、報償金をお支払いできる場合がありますので、TX沿線で土地をお探しの方がおられましたら、是非御紹介下さい。



第7次分譲エリア

秋には第8次分譲を予定しております。詳細については、県のホームページ等にてお知らせします。

ホームページURL [<http://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp>]



お知らせ

各届出書を御提出下さい

- ・住所及び氏名を変更したとき
住所・氏名変更届出書
- ・所有権等の権利が変わったとき
所有権移転届出書

土浦土木事務所つくば支所
伊奈・谷和原地区 区画整理課
029-839-9762

事前に御相談下さい

- ・所有地を分筆したいとき
- ・土地の区画形質の変更及び、
建築物・構造物の新築、
増築、改装を行うとき

※各種届出書、証明書等の申請様式は、当支所受付窓口、あるいはホームページの「権利者向け情報」からダウンロードすることができます。

各種証明書の申請にあたっての注意事項

土地登記簿に登録されている土地所有者または借地権者、もしくは土地区画整理法第85条に基づき当支所にて権利申告を受理された方のみとなります。

土地売買契約が済んでいても登記または申告されていなければ証明書を発行することはできません。

申請にあたっては、特に以下のような場合は御注意下さい。

代理人が申請手続きをする場合

申請人からの委任状と受任者本人であることを証明する書類（運転免許証等）と受任者の印鑑を御持参下さい。御家族の方でも権利者以外の方が手続きをする場合は委任状が必要となります。法人名義の場合は代表者の委任状を御持参下さい。

登記後に所有権移転届出書を未提出の場合

新しい権利者を確認できない場合がありますので証明書申請時に最新の土地登記簿（写しでも可）をあわせて御持参下さい。

※各証明書は茨城県手数料徴収条例に基づき、一通当たり400円（税込）の手数料がかかります。また、申請受付から証明書発行まで一週間程度かかりますので、予め御了承下さい。

つくばみらい市からのお知らせ

まちの景観維持や環境保全、防犯のため、つくばみらい市環境保全条例に基づき草刈等所有地の適正管理をお願いします。

なお、御自分で草刈をすることが出来ない場合には、市の生活環境課にて業者の紹介を含めて御相談をお受けいたしますので、お問い合わせ下さい。

【お問合せ先】つくばみらい市 市民経済部 生活環境課 TEL 0297-58-2111(代)

お問合せはこちら

茨城県土浦土木事務所つくば支所 伊奈・谷和原地区区画整理課 Tel 029-839-9762
〒300-2658 茨城県つくば市島名2335番地（ウインズヒル2F）
<http://www.pref.ibaraki.jp/bukyoku/doboku/01class/class40/>

土浦土木事務所つくば支所

検索



発行／茨城県土浦土木事務所つくば支所／平成23年8月29日

※組織改正にともない、4月よりつくばまちづくりセンターは「土浦土木事務所つくば支所」となりました。