

進めAmi☆Yoshiのまちづくり

阿見吉原

土地区画整理事業

A M I Y O S H I W A R A

平成24年春号

VOL. 20

まちづくり

NEWS ニュース



『固定資産税についての勉強会』(12月)

『まちづくり推進協議会視察』(1月)

たのしくなってきたね!

Ami☆Yoshiのまち

『土地区画整理審議会』(2月)



『仮換地の引渡し状況』(3月)

『阿見吉原土地区画整理事業説明会』(3月)





東工区：事業の進捗状況

A M I Y O S H I W A R A

■平成24年度の事業スケジュール

事業の収束に向けて換地計画の策定や工事などを進めていきます。

	平成24年度			
	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
事業スケジュール		 第3回事業計画変更(案) 地元説明会 第3回事業計画変更(案) 公告・縦覧	 第3回事業計画 変更決定	
工事スケジュール		宅地造成・道路・供給処理施設整備		
			調整池・公園整備	
		換地計画の策定		

■仮換地の使用収益開始について

工事の進捗にあわせて仮換地の使用収益を順次開始しております。

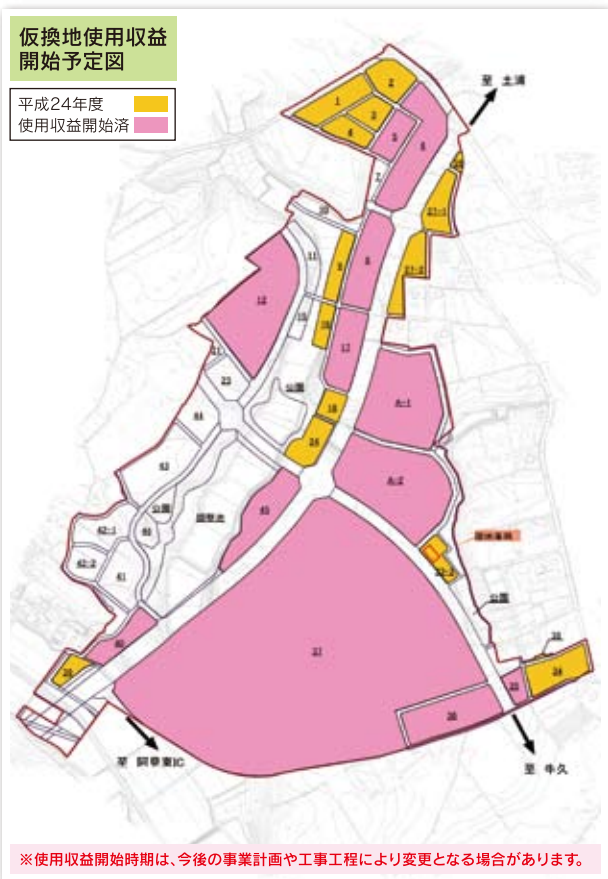
今年度は県道竜ヶ崎阿見線バイパス沿いの街区を中心に仮換地の引渡しを行いました。

来年度は右記図面のとおり予定しております。



仮換地使用収益開始予定図

平成24年度 使用収益開始済



※使用収益開始時期は、今後の事業計画や工事工程により変更となる場合があります。

〈仮換地使用にあたっての注意事項〉

○農地の転用について

下記の農地に対する仮換地において、建築等を行う場合は、事前に阿見町農業委員会へ農地転用の届出が必要になります。

- 従前地目が農地(田・畑)の土地
- 従前地目が農地以外でも農地として取り扱われている土地



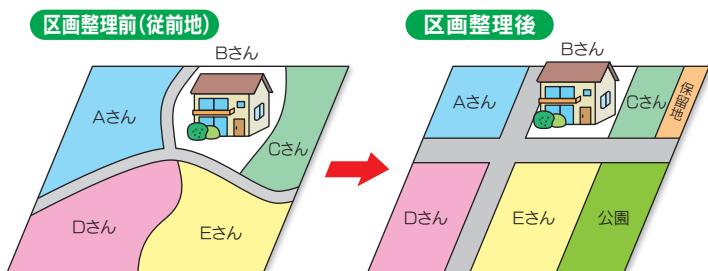
■使用収益を開始した街区において懇話会が行われております!

「懇話会」とは、「阿見吉原東地区地権者の会」から提案された街区単位での地権者方独自の取り組みで、顔合わせや土地活用について意見交換などを行う場です。

懇話会については、使用収益を「開始した街区」あるいは「近々予定している街区」において必要に応じて開催しております。茨城県でも懇話会の立ち上げについてサポートさせて頂いております。

HOW TO まちづくり ~東工区のみなす課税について~

みなす課税とは?



固定資産税は、原則として登記簿または土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人に課税されるものです。

一方で土地区画整理事業は、土地の区画形質を変更し、宅地造成を行う事業であり、仮換地を使える日(仮換地使用収益開始日)から事業完了(換地処分の公告日)までの間、登記簿とは異なった場所・面積の土地を使用することがあります。元の土地のまま課税することは、使用実態に即した

ものとはいえ、税負担の不均衡を生ずることにもなります。

この是正策が「**みなす課税**」といい、仮換地の使用収益が開始された土地について、仮に使用している土地の所有者とみなして課税するものです。



いつから実施するの?

現在、町税務課において当地区内の土地についての固定資産税概算額を、対象となる権利者にお知らせし、個別相談をお受けする作業を行っております。

土地区画整理事業は、優良宅地造成が目的の事業であり、課税地目は原則宅地課税となりますが、そのほかに課税地目として考えられるのは、畑(農地)・駐車場・雑種地などがあります。

当地区内の固定資産税は、本事業が始まる前の土地(従前地)について登記簿または土地補充課税台帳に登記または登録されている地目・地積に従い、課税がされていました。

平成23年中に宅地の造成が完成し、使用収益を開始した仮換地につきましては、平成24年度課税分からみなす課税が実施されます。

みなす課税実施までの流れ(実施例)

平成23年				平成24年				
5月	6月~10月	10月	11月~12月	1月	2月~3月	4月		
使用収益の開始(第1回)	賦課準備調査(第1回)	使用収益の開始(第2回)	送付・勉強会実施 対象地権者へ説明資料	賦課準備調査(第2回)	賦課基準日(1月1日)	賦課作業	納税通知書発送 台帳縦覧(4月1日~30日)	換地処分まで、みなす課税 実施

税額はどうなるの?

土地区画整理事業が行われると、道路・公園などの都市施設や上下水道・ガスなどライフラインが整備され、土地の利用状況が向上します。また、土地の区画も整然とした質の高い宅地となり、評価額も改定されることとなります。ご理解のほどよろしく申し上げます。

※予定区域は、仮換地使用収益開始予定図を参照。

利用例		地目	税額見込み
従前地	仮換地先		
住宅用地	住宅用地	宅地	評価額上昇分だけ税額改定
	非住宅用地(店舗・更地)		評価額上昇分・住宅用地特例(更地の宅地の1/6に)解除分だけ税額改定
農地	農地	農地	評価額上昇分(農地と宅地では課税標準がかなり違う)だけ税額改定
			評価額上昇分だけ税額改定 ※肥培管理などの条件付
雑種地	雑種地	雑種地	評価額上昇分だけ税額改定 ※用途により評価額が異なります

課税についてお問い合わせや不明な点がございましたら、下記までご連絡ください。

お問い合わせ 阿見町役場 税務課 固定資産税係 ☎ 029-888-1111

審議会などの実施

A M I Y O S H I A R A

■審議会などの開催状況

事業の進捗に合わせて土地区画整理審議会(協議会)などを随時開催しております。事業として共通の内容について審議が必要な場合は東・西南工区合同での協議会も行っております。

また『まちづくり推進協議会』も随時開催し「地区の活性化とPR方法」や「新しい街のデザイン」などについても検討を進めていく予定です。

東工区審議会

第33回 協議会

平成24年2月10日(金)

西南工区と合同開催

- 土地利用計画変更(案)について
- 先進地視察状況について など

西南工区審議会

第4回 協議会

平成23年11月16日(水)

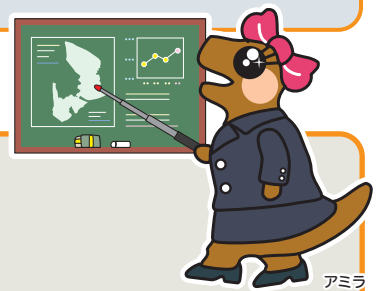
- 換地設計の実施状況について
- 工事の実施状況について
- 町界町名地番変更について
- まちづくりイベントについて など

第5回 協議会

平成24年2月10日(金)

東工区と合同開催

- 土地利用計画変更(案)について
- 先進地視察状況について など



アマラ



平成24年度の審議会予定

東工区

- 仮換地指定について
- 換地処分に向けた「換地計画」の策定について など

西南工区

- 土地利用計画変更(案)について
- 換地設計基準(案)について など

評価委員会

平成23年度は諮問事項がなかったため評価委員会は開催しませんでした。評価員の方に個別訪問し、事業の進捗状況について説明いたしました。平成24年度は、換地設計基準(案)について諮問する予定です。

進みゆく阿見吉原 ～現在の工事状況～



幹線道路築造 (福田工業団地線)



区画道路築造 (1、2、4街区周辺)



区画道路築造 (16、17、18、24街区周辺)



区画道路築造 (41、42、43街区周辺)



幹線道路築造 (追原久野線)

現在、東工区では宅地の整備を進めると共に、区画道路や公園整備等の工事を実施してまいります。
また、西南工区についてもいよいよ本格的に工事が開始され竜ヶ崎阿見線バイパスや福田工業団地線等の幹線道路築造工事が進められています。
みなさまのご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。



伐採工事 (竜ヶ崎阿見線沿道)
(各工事現場撮影日:平成24年3月26日)

祝!! 県道竜ヶ崎阿見線バイパス開通!!

TOPICS

当地区を通る幹線道路県道竜ヶ崎阿見線バイパスの県道稲敷阿見線から国道125号バイパス間が、平成23年12月27日に開通致しました。また、当地区の北側から阿見東部工業団地までの4車線化工事も進めています。



開通式の様子

勉強会・先進地視察の実施

A M I Y O S H I A R A

先進地視察研修 in 前橋(前橋南部拠点地区)

1月18日(水)に地権者の皆さまの今後の土地活用のため、阿見吉原地区まちづくり推進協議会の支援により群馬県前橋市にある土地区画整理事業先進地(前橋南部拠点地区)及び群馬県藤岡市にあるインターチェンジ直結施設(らん藤岡[道の駅ふじおか])において視察研修が開催されました。



前橋南部拠点地区



現地視察①



現地視察②



概要説明



視察代表挨拶



らん藤岡①



らん藤岡②



今回、視察しました前橋南部拠点地区の東地区は、地区面積約126haのうち約29.6haを占め、北関東自動車道前橋南ICに接続されています。ICを出ますと東地区が一目で分かる状況となっています。

地区概要としては、前橋市南部拠点東地区土地区画整理組合による組合施行であり、仮換地指定率・移転進捗率は**100%**、工事進捗率は**97%**になります。

平成18年10月より前橋市とまちづくり対策協議会との共同により、民間の活力を導入した提案募集を行い、平成19年5月に業務代行者が株式会社**ベシヤ**に決定、平成21年9月に土地区画整理組合が設立されました。その後は平成22年12月に一部の店舗がオープンしたのを皮切りに、1年間の短期間に次々と各店舗のオープンが進み、現在は、株式会社ベシヤグループ4店舗を含む16店舗が開店しています。今後は、インテリア関係の店舗も決定しているとのこと、今後ますます目の離せない地区になってきます。

固定資産税(土地)に関する勉強会

昨年12月4日(日)阿見町役場301会議室で「**固定資産税(土地)に関する勉強会**」が開催されました。

阿見町役場税務課の職員を講師に招き、地権者の皆さまが今後の土地活用を考えていくうえで、仮換地の使用収益開始後の固定資産税について知識を身につけてもらうための勉強会でした。

当日は税金のほかに、有効な土地活用の方策の1つとして、**企業誘致の現状**を把握してもらうために、茨城県土地販売推進本部の誘致推進担当者からも誘致の現状についての説明も行われました。



阿見町で町界町名について審議開始!!

2月24日(金)阿見町役場にて、当地区の町界町名を審議する「阿見町町界町名地番整理審議会」が開催されました。そこで、地権者代表から要望のあった新町名『**おしわろ**』案について審議されました。今後も継続して町審議会の中で検討されることとなります。

ワンポイント〜業務代行方式とは…

民間業者が保留地の取得を条件として事業者から委託され、事業の運営及びその他の事業の施行に関する業務の相当を代行すること。

※メリット→事業化促進効果、事業期間の短縮、地権者負担の軽減など

恒例A・Yの一年を「一文字」で表す!! H23年度は…『進』に決定!! TOPICS

平成23年度は、東・西南工区共々、事業が大きく『**進**んだ』一年でした。またアウトレットも無事、第2期拡張工事が完了し、12月にはパワーUPオープンしましたね。地域としても大きく『**躍進**』した年になりました。

来年度もA・Yにとって『素晴らしい一年』となりますように(^^) 書は審議委員: 青山孝夫さんの作です。ありがとうございました。



西南工区：事業の進捗状況

A M I Y O S H I W A R A

■平成24年度の事業スケジュール

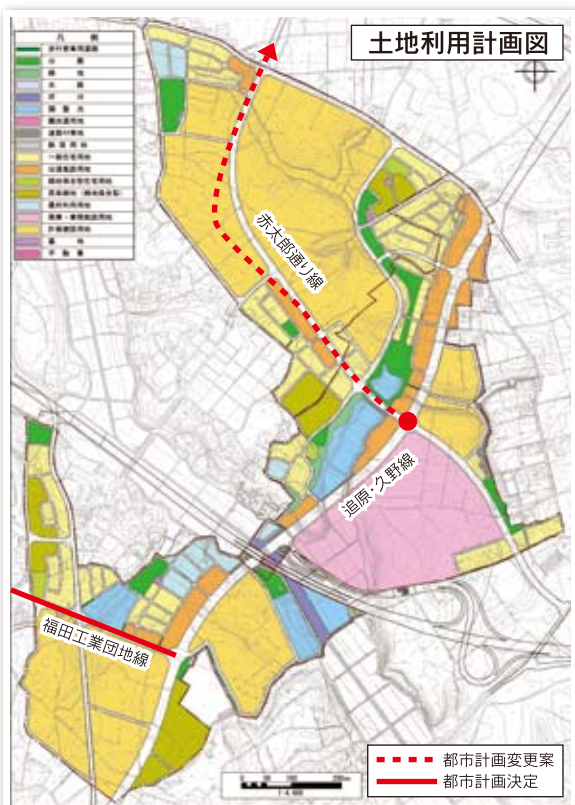
事業計画変更とあわせて、仮換地を決定していく上で必要となる本申出などの説明を行っていきます。

	平成24年度			
	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
事業スケジュール	◎ 赤太郎通り線 都市計画変更公聴会 都市計画変更縦覧	◎ 赤太郎通り線 都市計画変更決定 ◎ 第3回事業計画変更(案) 説明会 第3回事業計画変更(案) 公告・縦覧	◎ 本申出 本申出説明会 ◎ 第3回事業計画 変更決定	
工事スケジュール		宅地造成・道路・供給処理施設整備 防災・調整池整備		

■赤太郎通り線の都市計画変更の進められています。

赤太郎通り線の都市計画変更は、当地区の発展をけん引すべく業務施設の集積を図るため、必要な大規模計画建設用地の見直しをするため、土地利用計画の変更に合わせて道路線形の変更をするものです。

この変更のため、土地利用計画変更と都市計画変更について3月8日(木)と3月11日(日)に地元説明会が行われました。



3/8(木): 下吉原公民館説明会

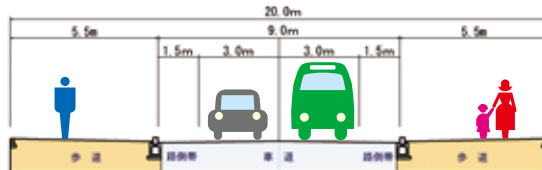


3/11(日): 阿見町中央公民館説明会

●3・4・62号赤太郎通り線の概要

都市計画決定延長 L = 約1km
幅員 W = 20m

道路標準断面図



福田工業団地線都市計画決定!! TOPICS

昨年6月に説明会を行った、都市計画道路福田工業団地線が、11月に都市計画決定されました。

みなさまへのお願い

A M I Y O S H I A R A

【住所や氏名、権利などが変わるときにはご連絡ください】

住所や氏名、また所有権などの変更があった場合には、お手数ですが竜ヶ崎工事事務所阿見吉原地区整備課までご連絡ください。

今後、重要な通知などをお届けできなくなったり、換地上の支障が出たりすることもありますので、ご協力をお願いいたします。

また西南工区でも、伐採や道路整備を中心に本格的に工事が始まりました!!
みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

◎住所が変わったとき

◎所有権などの権利が変わったとき

◎土地の分合筆などをしようとするとき

……**ご連絡ください**



換地担当の中下です。
アウトレットへはプライベートでよく買い物に行きます。
Ami☆Yoshiの更なる発展のため一所懸命頑張ります!!

◎土地の形質などの変更及び建築物などの新築・増築・改築を行うとき

地区内において、次のような建築行為などを行う場合には、土地区画整理法第76条(建築行為等の制限)の規定に基づき、阿見町長の許可が必要です。

ただし、その建築行為等が将来事業進行の障害になる場合など、許可にならないものもありますので、

事前に当事務所にご相談ください。

- ◆ 建築物(家屋など)や工作物(看板など)の新築、改築又は増築
- ◆ 盛土、切土、埋め立て等による土地の形質の変更
- ◆ 重量が5トンを超える物件(分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものは除く。)の設置又は堆積

◎『仮換地証明』や『底地証明』などが必要となったとき

……**証明書交付願用紙をご請求ください** ※『圏央道IC周辺市街地整備事業』ホームページからのダウンロードも可能です。

【阿見吉原地区周辺のみなさまへ】

茨城県建設技術会社の持株です。
阿見吉原地区のまちづくりのために
微力ながら頑張ります。
よろしくお願いいたします。



当地区では、宅地や施設整備に関わる様々な工事を実施しており、工事区域周辺のみなさまには大変ご迷惑をおかけしております。

工事用車両の出入りなどには十分注意しておりますが、工事施工箇所及びその付近は非常に危険ですので、一般の方は立ち入らないようご協力をお願いいたします。

また西南工区でも、伐採工事や道路整備を中心に本格的に工事が始まりました!!
みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

【不法投棄の防止】

不法投棄を発見した方は、阿見町役場、牛久警察署または、竜ヶ崎工事事務所までご連絡ください。また不法投棄車両の車種・ナンバーなどを確認できた場合も、合わせてご連絡ください。みんなで美しい吉原地区を不法投棄から守って行きましょう。よろしくお願いいたします。

●不法投棄を発見したらまずは、
フリーダイヤル  **0120-536-380**
『不法投棄110番』まで

地区内に不法投棄された廃棄物の山▶



【阿見吉原のまちづくり情報を知りたい方は今すぐホームページへアクセス】

「計画の概要」や「事業新着情報」などが紹介されています!
また、『まちニュー』バックナンバーもホームページよりダウンロードできます!

阿見吉原

検索

カチッ!

▶▶▶『阿見吉原土地区画整理事業』ホームページ



大人気!
観光ガイドマップ
Vol.3
発行しました!!

【阿見吉原のまちづくりに関するお問い合わせは…】

**茨城県竜ヶ崎工事事務所
阿見吉原地区整備課**

〒301-0007 茨城県龍ヶ崎市馴柴町35

TEL:0297-65-1057 FAX:0297-65-1415

頼もしいメンバーが一丸となって
Ami☆Yoshiの「まちづくり」に
取り組んでいます(^_^)v

平成24年3月26日
竜ヶ崎工事事務所内にて▶



表紙/新しいSTAGEへGO AHEAD!!

発行日/平成24年3月30日

印刷/八幡印刷株式会社