

人と交わり、緑と話すまちづくり

阿見吉原

土地区画整理事業

AMI YOSHIWARA

平成25年春号

VOL. 21

まちづくり

NEWS ニュース

～楽しくなってきたね! Ami☆Yoshiのまち～



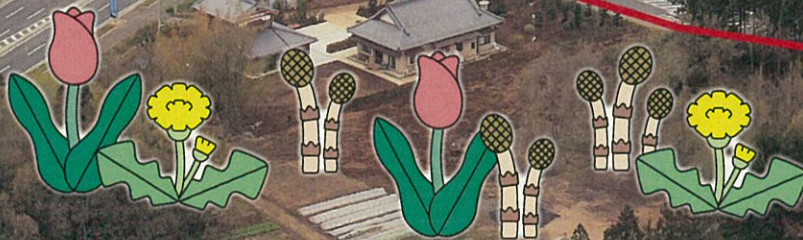
阿見東I.C

商業・業務施設用地
(あみプレミアム・アウトレット)

薬師山通り線

アウトレット駐車場

県道滝ヶ崎阿見線バイパス



進みゆく阿見吉原 ~現在の工事状況~



① 宅地造成・区画道路築造 (34,35,38街区周辺)



② 区画道路築造 (36街区周辺)



③ 下水道 (雨水管) 布設 (赤太郎通り線)

首都圏中央連絡自動車道 (圏央道)

現在、東工区では区画道路の築造工事を始め、宅地の整備も進めております。また、街区公園整備につきましても来年度中完成に向けて工事を進めております。西南工区では、一昨年末に国道125号まで開通しました県道竜ヶ崎阿見線バイパスの全線開通に向けて、道路築造工事を進めております。みなさまのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

⑤

⑥

④

赤太郎通り線

③

アウトレット駐車場

仮換地の「早期使用収益開始」に向けて急ピッチで工事を進めております!



④ 区画道路築造及び整地工 (39街区周辺)



⑤ 道路築造 (県道竜ヶ崎阿見線バイパス)



⑥ 一次造成 (共同利用街区)

航空写真撮影日 : 平成24年4月20日
各工事現場撮影日 : 平成25年3月4日

HOW TO まちづくり ~各種申請について~

土地区画整理事業が行われている区域では、みなさまの土地が、以前とは形状、面積、使い方などが違う新しい土地(仮換地)になってきます。また、土地利用を行う上で法律に基づいた申請が必要になる場合があります。今回は土地区画整理事業特有の手続きについてご説明いたします。

各種証明書の申請

一般的に融資や土地の売買等は、登記簿に記載されている内容を登記簿の閲覧や謄本の交付を受けて確認します。一方、土地区画整理事業施行区域内での融資や土地の売買等は、仮換地を目的として行われるのが一般的ですが、仮換地指定等の内容については登記簿では確認できません。そこで権利者の権利を保全するためなどから、施行者として仮換地の位置、地積等を証明する書面を発行することとしています。

◆各証明書の種類及び利用目的

仮換地証明書

仮換地証明書は、仮換地指定の内容であります、仮換地の位置、地積等を証明します。主な利用としましては、土地の売買、融資を受ける際、建物の建築、相続税申告等に必要となります。

仮換地底地証明書

法務局に備え付けられている公図上に仮換地を重ね、仮換地にあたる底地番を証明するものです。建物表示登記の申請や地区計画の届出の際に必要となります。

仮換地予定証明書

仮換地決定後から仮換地指定を行うまでの間に、お持ちの土地に対して仮換地の位置、地積を証明するものです。土地の譲渡、金融機関からの融資、相続税申告等に必要となります。

保留地証明書

保留地購入者に対して、保留地の位置、地積等を証明するものです。金融機関からの融資、住宅建築の際に必要です。

保留地底地証明書

公図上に保留地を重ね、保留地にあたる底地番を証明するものです。建物表示登記の申請や地区計画の届出の際に必要となります。

◆発行するための手続き

この証明書は竜ヶ崎工事事務所で発行しますので、必要な際は、竜ヶ崎工事事務所 阿見吉原地区整備課に申請して下さい。申請にあたっては、仮換地の内容を確認の上、土地所有者本人が申請する場合は印鑑をお持ちください。また、代理人が申請する場合は代理人の印鑑に加えて、土地所有者が署名押印した申請書及び土地所有者の委任状をお持ち下さい。

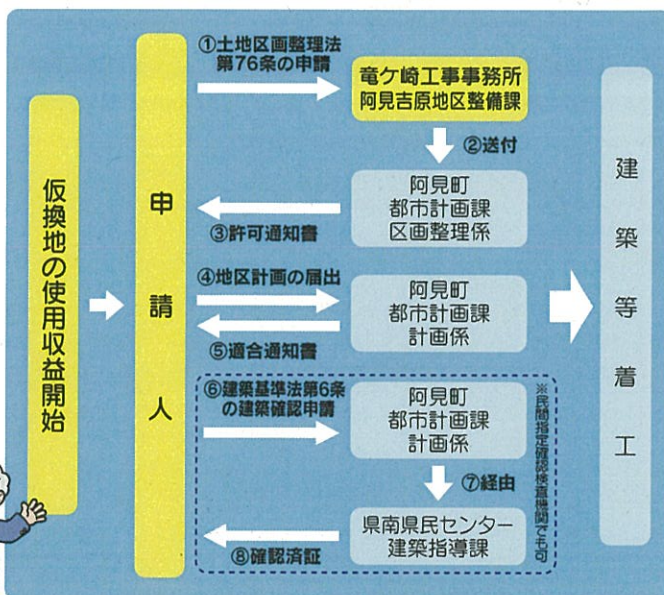
なお、各証明書につきましては1通につき400円の手数料が掛かります。

建築行為等の手続きについて(土地区画整合法第76条申請)

土地区画整理事業が完了(換地処分公告がある日)するまでの間、仮換地先で次の行為を行うときは、**阿見町長**の許可(土地区画整合法第76条の規定に基づく許可)が必要となりますので、あらかじめ竜ヶ崎工事事務所 阿見吉原地区整備課にご相談下さい。

この許可を受けようとする場合は、当事務所に所定の許可申請書がございますのでご相談下さい。

- 1 建築物その他の工作物の新築・改築・増築
- 2 重量が5トン以上の物件の設置若しくはたい積
- 3 土地の形質の変更
(盛土・土砂瓦礫等の搬入たい積・掘削等)



東工区:事業の進捗状況

■事業スケジュール(今後の予定)

	平成24年度		平成25年度	
	10月～12月	1月～3月	4月～6月	7月～9月
事業スケジュール	第3回事業計画変更決定		第4回事業計画変更(案)説明会	第4回事業計画変更決定
	← 換地処分に向けた手続き		← 事業計画変更手続き	→
				換地計画説明会

■換地処分までの進め方

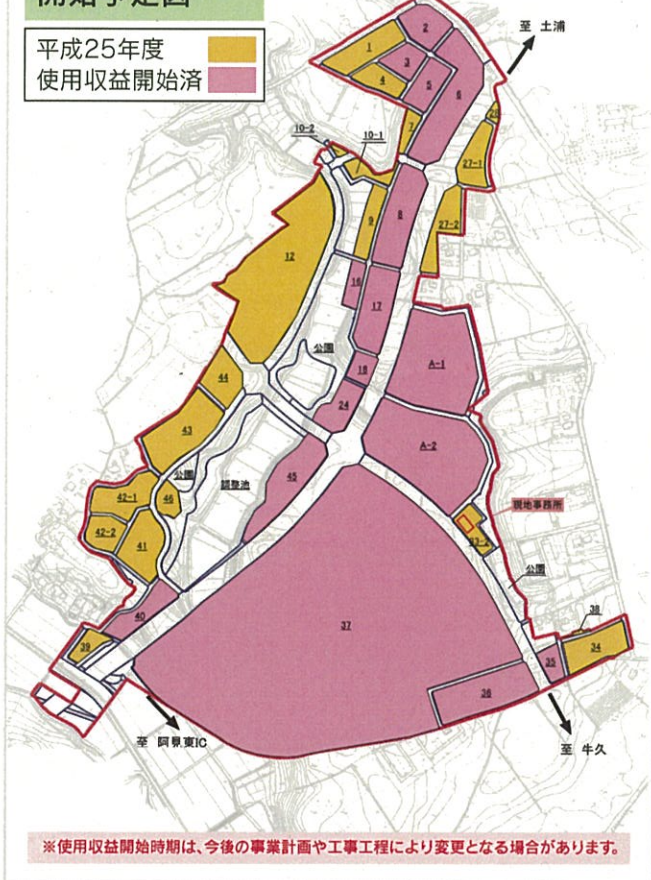
平成15年から事業を実施してきた東工区については、地区内の工事も概ね完成に近づいており、平成25年度いよいよ換地処分を迎えます。

今後は換地処分に向けて、「町界町名地番の整理」、「換地計画の説明会」、「換地計画の縦覧」などを行っていく予定です。

事業の流れとしては、今年の夏に換地計画及び清算金事務に関する説明会を開催する予定で、その後、換地計画の縦覧期間となります。また、換地処分後の登記(区画整理登記)を行う際の新たな町名地番についても、町界町名地番整理推進委員会において、検討が進んでおり、着々と換地処分に向けた準備を進めています。

仮換地使用収益開始予定図

平成25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。

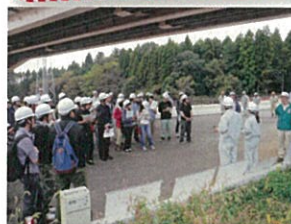
■仮換地の使用収益開始について

東工区につきましては、工事の進捗状況に合わせて、順次土地をお返ししております。平成24年度は、沿道施設用地と一般住宅用地を中心に使用収益の開始をしてきました。平成25年度は未だ使用収益開始になっていない街区についても、工事が完成次第順次、使用収益開始を予定しております。

現場視察が行われました!!

TOPICS

社団法人茨城県建設業協会による建設ステーション見学会が実施され、多くの学生の方々が当地区を見学に訪れました。区画整理事業の仕組みや現場の工事について、説明させて頂きました。



平成24年10月17日
茨城大学の学生



平成24年11月27日
水戸工業高等学校の学生

西南工区：事業の進捗状況

■事業スケジュール(今後の予定)

	平成24年度		平成25年度	
	10月～12月	1月～3月	4月～6月	7月～9月
事業スケジュール	第3回事業計画 変更決定 ●		第4回事業計画 変更(案)説明会 ●	第4回事業計画 変更決定 ●
	← 換地設計案の作成 →		● 仮換地の供覧	● 仮換地の決定
			← 事業計画変更手続き →	

■本申出勉強会・説明会開催概要及び結果

	開催日	出席者数
本申出に向けた勉強会	6月8、10日	33名
計画建設用地への申出希望者を対象とした勉強会	6月22、23日	28名
本申出に関する説明会	8月30、31日、9月2日	61名
個別相談会	9月3日～10月3日	出席者 多数

みなさまの仮換地を決める上で重要となる『本申出』に関連した勉強会・説明会を6月、8月に開催し、多くの方にご参加いただきました。

また、本申出の個別相談会ではみなさまのご意見ご要望を直接お伺いすることができ、阿見吉原地区のまちづくりにおいて有意義な相談会となりました。



【権利者の声】

○申出街区の計画面積よりも申出量が多い場合、または、少ない場合はどうなるのか？

- 申出量が多い場合は、すべてのご希望に添えないこともあり、その場合は申出面積の一部が一般住宅用地等に換地されることになります。
- 申出量が少ない場合は、申出要件を満たしているか確認した上で、申出街区に換地を定めます。

○仮換地が使用収益開始となるのは今から何年後になるのか？

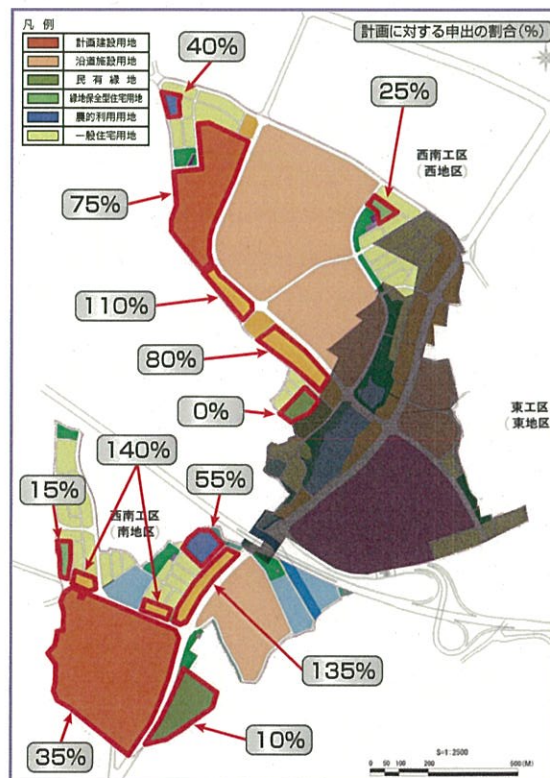
- 仮換地の決定を行い、工事が完成次第、順次土地の引渡しを行っていきます。

本申出速報

TOPICS

9月3日から10月3日の間に実施した本申出では、多くの方から申出をいただきました。申出結果は右の図のとおりとなり、計画建設用地、沿道施設用地への申出が多く、緑地保全型住宅用地、農的利用用地、民有緑地への申出が少ない傾向となりました。

みなさまの申出を受けまして、申出面積の調整や土地利用計画の見直しを行いながら換地設計(案)を作成していきます。





みなさん、こんにちは。
 よしわら笑笑ニュース/の時間です。

今回は、Ami☆Yoshi
 地権者のみなさまが
 参加した勉強会など

よしわらイブニング 満載!
 でお送りします!!



地権者勉強会 ~これからの
 土地活用を考える~

いよいよ来年度工事
 完了を迎えることとな
 り、**本格的な土地活
 用を考える**時期が間
 近となってきた東工区、
 また、**土地活用を見**



据えた本申出の参考となるよう西南工区のみなさまを対象として、去る
 9月22日(土)午前10時より阿見町役場にて「**商業施設立地に関する勉強
 会**」が開催されました。内容については、「近年の**商業施設立地動向**について」と「**阿見吉原地区**における
 商業施設立地について」の2本立てで行いました。



また、同じく**土地活用**を考えていく上で必要な知識として、**相続税**や**所得税**
 などを中心に税金の仕組みや対策などについてより深く学んでいただくため、2月
 3日(日)午前10時より阿見町役場にて「**土地活用に係る税に関する勉強会**」が
 開催されました。両勉強会とも当日は、多くのみなさまが参加され、今後の土地活
 用のために講義内容を熱心に聞かれており、また、みなさま積極的に質問されるな
 ど、土地活用についての関心の高まりが非常に感じられた勉強会でした。みなさま
 にとって大変参考となる勉強会になったのではないかと思います。今後も様々な
 内容の勉強会を開催する予定ですので、ふるってご参加下さい。

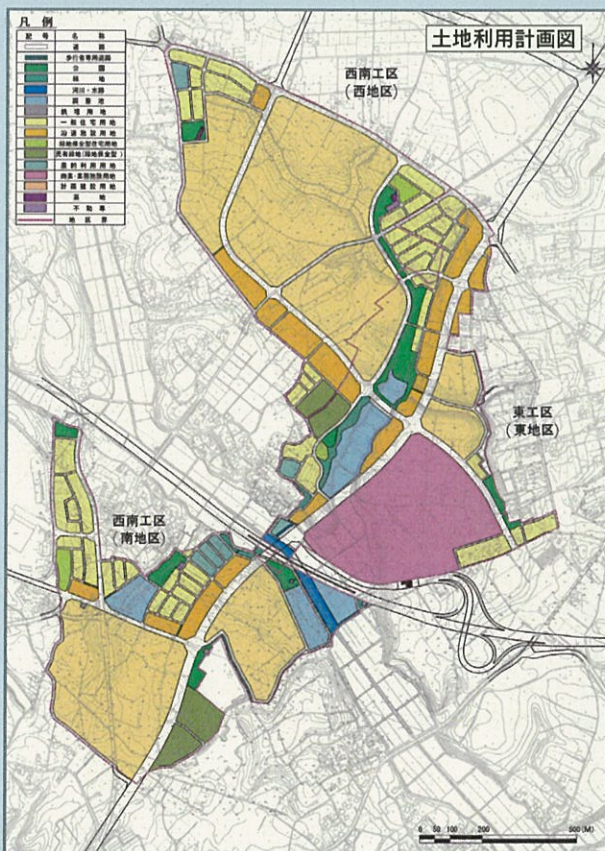
事業計画(第3回変更)決定!!

昨年7月に説明させて頂きました、**事業計画(第3回変更)**
が決定いたしました。

今回の変更により、東工区は事業期間を**1年間延伸**し、西南
 工区の土地活用意向反映と合わせて全体の**土地利用計画の
 変更**を行いました。

今後も、昨年9月に実施した西南工区の本申出結果等を踏ま
 えて、様々な手続きを行っていきます。

みなさまのご理解とご協力をよろしくお願い致します。



恒例A・Yの一年を「一文字」で表す!!H24年度は…**「暁」**に決定!! TOPICS

暁

「あかつき」とは夜明けのこと。言い換
 えれば、待ち望んだ時節が訪れることを
 意味しています。来年度はいよいよ東工
 区の工事完了を迎えようとしています。
 つまり、「完成の暁」です。東の空が明る
 くなり、あたりの景色が見えはじめまし
 た。(^o^)v

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。

審議会などの実施

■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報告等が必要な場合は東・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、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27回 審議会 第33回 協議会

平成24年5月29日(火)

西南工区と合同開催

- ・ 評価員の選任について(諮問第41号)
- ・ 仮換地の軽微な変更について(報告)
- ・ 第16回仮換地指定について(諮問第42号)
- ・ 平成23年度事業報告について
- ・ 土地利用計画・事業計画変更について
- ・ 今年度の予定について(事業・工事) など



西南工区審議会

第3回 審議会 第6回 協議会

平成24年5月29日(火)

東工区と合同開催

- ・ 評価員の選任について(諮問第2号)
- ・ 平成23年度事業報告について
- ・ 土地利用計画・事業計画変更について
- ・ 今年度の予定について(事業・工事) など



第7回 協議会

平成24年6月19日(火)

- ・ 本申出に向けての勉強会実施結果について
- ・ 計画建設用地への申出希望者を対象とした勉強会について など

第4回 審議会 第8回 協議会

平成24年7月11日(水)

- ・ 換地設計基準(案)について(諮問第3号)
- ・ 申出換地取扱基準(案)について(諮問第4号)
- ・ 本申出に関する説明会について など

第5回 審議会 第9回 協議会

平成24年12月19日(水)

- ・ 小規模宅地取扱基準(案)について(諮問第5号)
- ・ 特別な宅地に関する措置(案)について(諮問第6号)
- ・ 本申出の結果報告及び調整方針について
- ・ 土地利用計画の変更方針について など

第6回 審議会 第10回 協議会

平成25年2月8日(金)

- ・ 基準地積の取扱いについて(諮問第7号)
- ・ 本申出の調整方針について



評価員会

第16回 評価員会

平成25年2月4日(月)

- ・ 土地評価基準の変更について(東工区)(諮問第10号)
- ・ 路線価の変更について(東工区)(諮問第11号)
- ・ 保留地の変更について(東工区)(諮問第12号)

まちづくり推進協議会

平成24年度 まちづくり推進協議会 総会

平成24年5月16日(水)

- ・ 要綱改正について
- ・ 平成23年度事業報告及び決算報告について
- ・ 平成24年度事業計画(案)及び予算(案)について
- ・ 都市デザインについて など

みなさまへのお願い

【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、家屋の建築を行う場合や融資などにより金融機関に提出する各種証明書が必要となった場合も、当事務所に所定の用紙をご請求ください。

区画整理を担当している川島です。土地のことなどでご不明な点がございましたら、お気軽にご連絡下さい。



◎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**

◎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** ※「国土交通IC岡崎市街地整備事業」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】

工事担当の有賀です。阿見吉原地区をみんなで楽しく活気ある街にしていきたいと思いますー!!



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。よろしく願いいたします。

●不法投棄を発見したらまずは、いつもみんなでわらなくみはれ
フリーダイヤル ☎0120-536-380
『不法投棄110番』まで



【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.4
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 茨城県龍ヶ崎市副柴町35

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

今年は東工区の締めくくりの年、西南工区の躍動の年になりそうです(*^o^*)v



表紙/人と交わり、緑と話すまちづくり

発行日/平成25年3月25日

印刷/八幡印刷株式会社