

まちづくりニュース

Vol.52

2011.12月号



今号から特集として
「換地処分」について連載いたします

INDEXNEWS

- 評価員会の報告
- 第五回事業計画変更が決定しました
- 茨城県による宅地分譲情報
- **特集!!** ～換地処分に向けて～
 - 仮換地から換地処分へ
 - 「換地処分」に向けてのおねがい
- 地区のトピックについて
 - 小学校建設が決まりました
 - 道路，歩道橋に名前をつけよう！
- おしらせ

撮影：航空写真（平成23年10月撮影）

みらい平地区の世帯数・人口（前年比）
2,905世帯（+429） 6,471人（+1,087）
平成23年11月末現在

評価委員会の報告

第31回 評価委員会開催の報告

日時：平成23年9月8日（木）

場所：みらい平情報ステーション

議題：保留地の処分予定価格について（諮問第16号）



第五回事業計画変更が決定しました

平成23年10月7日に開催された第三回茨城県都市計画審議会において、「事業計画変更の内容について」提出された意見書が不採択となったことから、当初の案により平成23年12月5日付で第五回の実業計画変更となりました。

茨城県による宅地分譲情報

現在、個人向け宅地のお申込みを先着順にて受け付けております。

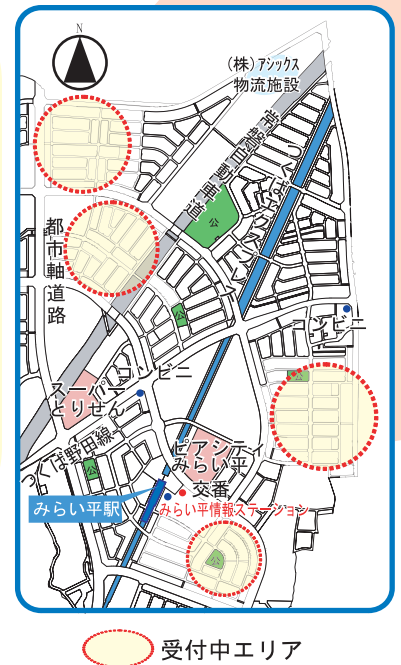
みらい平駅から徒歩5分～19分の好立地で、約50坪～88坪の宅地を御用意しております。なお、ハウスメーカーの指定はございませんので、御自由にハウスメーカーを選定のうえ、建築していただけます。

【先着順物件概要】

- 分譲画地数 : 21画地
- 土地面積 : 164.85㎡～291.23㎡
- 分譲価格 : 11,044千円～25,395千円
- 用途地域 : 第一種住居地域（建ぺい率60%/容積率200%）
第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%/容積率100%）
- 土地利用条件 : 土地の引渡し後5年以内に自己の住宅1戸を建築し、かつ、継続して自ら居住すること等
- 申込み受付場所 : みらい平情報ステーション
（水曜定休除く 10:00～16:00）

なお、募集画地についての詳細、申込み要領等につきましては、当支所およびみらい平情報ステーションのほか、県のホームページでも御覧いただけます。

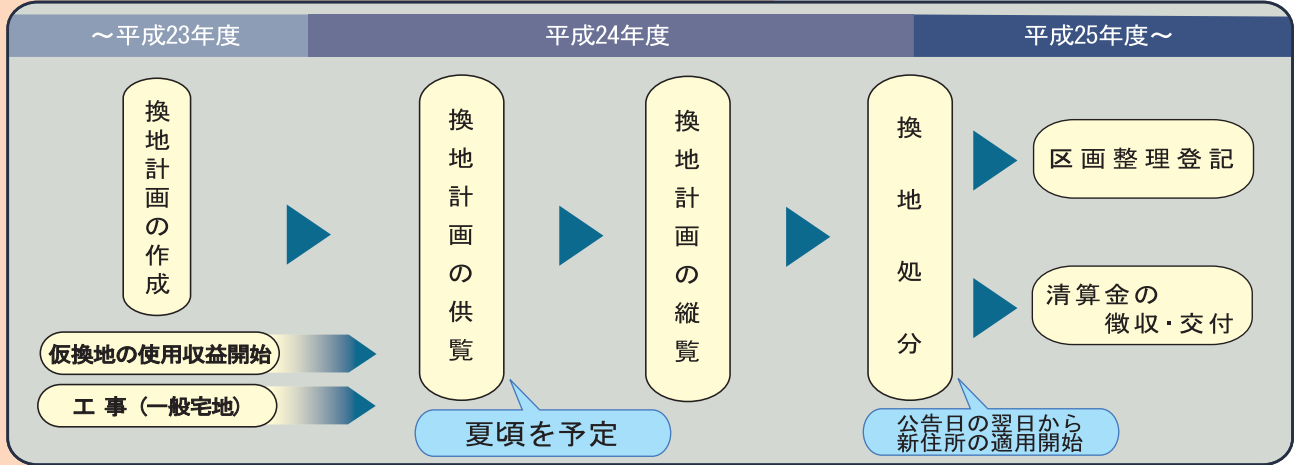
また、先着順の画地につきましては、一定の条件を満たして頂きますと「紹介制度」の対象となり、報償金をお支払いできますので、TX沿線で土地をお探しの方がおられましたら、是非御紹介ください。



特集!! ～換地処分に向けて～

伊奈・谷和原地区の土地区画整理事業は、いよいよ「換地処分」(「換地処分の公告」という行政手続きのこと。以下同じ。)という最終局面を迎えますことから、今後、当ニュースでは、特集記事として、その手続きの内容、進捗状況および皆さまへのおねがいなどをお知らせいたします。

今後の流れ(予定)



(注意) 上記スケジュールにつきましては、今後関係機関との調整等により変動することがあります。皆さまには各手続き段階で別途正式な通知をいたします。

● 仮換地から換地処分へ

使用収益が開始された仮換地は、今後「換地処分」することにより、次のような様々な効果が発生します。

(1) 新住所(地番)が適用されます。

現在使用している仮換地番号は、あくまでも区画整理事業上の暫定措置となっており、「換地処分」により新しい番号で地番が設定されます。

現在の仮換地番号は、あくまでも暫定なんだね。

(例)

・ 仮換地番号

紫峰ヶ丘 4丁目

999街区 99画地

換地処分

・ 換地処分後の新住所(地番) 紫峰ヶ丘 4丁目

この部分が変わります

●● 番地 ▲
親番 枝番

換地処分後の新地番は、街区ごとに親番(●●番地)が振り直され、画地ごとに枝番(番地のあとに続く▲)が振り直されます。

(2) 土地・建物登記簿の表題部が変更されます。

登記簿で変更になるのは、土地(所在・地目・地積部分)・建物(所在部分)表題部だけであり、権利の部(甲区および乙区)は、対象外となり変更されません。

(注意) 保留地を購入された方につきましては、別途、登記に関して個別に御案内を予定しております。

(3) 清算金の徴収および交付手続きが開始されます。

清算金につきましては、平成24年夏頃に予定しております換地計画の供覧手続きのなかで、御希望の方に個別に説明させていただきます。

●「換地処分」に向けてのおねがい

「換地処分」に向けて、皆さまには以下のような点に御留意いただくようお願いいたします。

(1) 「仮換地の分割または合併」を予定されている方へ

新しい地番設定の作業を進めるうえで、来年度の夏頃に予定している「換地計画の供覧」までに地区内の仮換地の画地数を確定させる必要がありますので、仮換地の分割または合併を予定されている方はお早めに当支所に御相談ください。

なお、換地計画の供覧以降についてはお受けできない場合がありますので御注意ください。

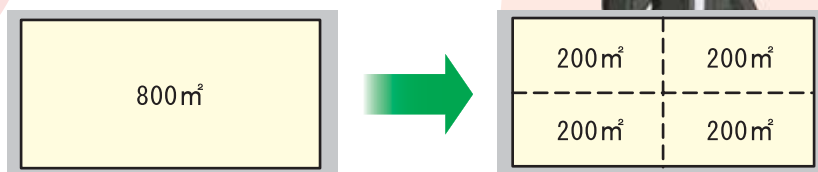
<このような場合は御相談ください>

仮換地の分割・合併は、新しい地番設定作業にも影響してくるんだね。急がなきゃ！

(例) 800㎡の仮換地を複数に分割して売買等を予定しているAさんの場合



仮換地を4つに分けて売りたいのですが？



お金がかかることだから、慎重な判断が必要だね。



(答) 分割する面積や寸法等の条件を整理のうえ、個別に御相談ください。

- (注意)
- ・ 申込みから手続き完了までに概ね1ヶ月の期間を見込んでください。
 - ・ 従前地の分筆登記費用や土地家屋調査士への依頼費用は、申請者の自己負担となります。
 - ・ 使用収益開始された仮換地への境界杭設置は、申請者の自己負担となります。

(例) 複数の小規模な仮換地4つをまとめて1つの地番にしたいBさんの場合



換地処分のときには1つの土地にしたいのですが？



どんな権利がついているか登記簿を確認しておいた方がいいね。



(答) 従前地の権利関係によっては、合併できない場合もございます。詳しくは従前地の登記簿を御持参のうえ、個別に御相談ください。

- (注意) 従前地に抵当権や仮登記などが付いている場合には事前に御相談ください。

(2) 土地の権利および所在に変動がある方へ

換地処分に係る作業を円滑に進めるためには、権利関係を明確にし、真の権利者を確定するとともに、権利者の所在・連絡先も明確にする必要があります。

つきましては、土地売買等により土地所有者の名義に変動があった場合や、転居などにより住所・連絡先に変更が生じた場合につきましては、巻末を参照のうえ、速やかに当支所に御連絡ください。



今後の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必ず御連絡ください。

地区のトピックについて

●小学校建設が決まりました



つくばみらい市は、みらい平地区陽光台エリアにTX沿線区域内では県内初となる小学校の建設を決定し、現在、基本計画を進めているところです。

今後のまちづくりの進展が期待されるところです。



●道路、歩道橋に名前をつけよう！



みらい平地区の幹線となる市道2路線について、市民の皆さんに道路への関心をより持っていただくとともに、親しみを深めていただくため、愛称を募集します。

併せて紫峰ヶ丘と富士見ヶ丘をつなぎ、地区のシンボルとなる歩道橋(まもなく建設を予定)の名称も募集します。

応募用紙は、市発行の「広報つくばみらい」12月号についています。また、ホームページからも応募ができます。

○応募期間：平成24年1月4日～2月29日（当日消印有効）

詳しくは……

伊奈・谷和原丘陵部まちづくり推進連絡協議会（つくばみらい市役所 谷和原庁舎 特定事業推進課内）

電話：0297-58-2111 / FAX：0297-52-6024

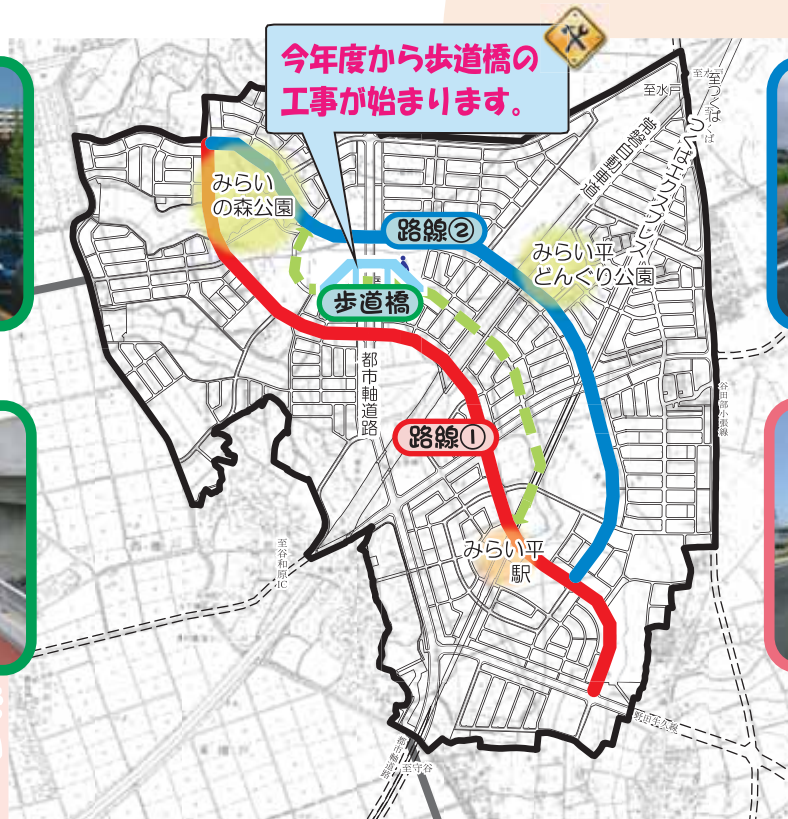
H P：http://www.city.tsukubamirai.lg.jp



歩道橋イメージ



ユニバーサルデザインを採用し、車椅子にも優しい歩道橋をつくります。

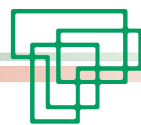


みらい平どんぐり公園周辺



駅周辺

たくさんの御応募お待ちしております。



おしらせ

●各届出書を御提出下さい

各様式は、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」からダウンロードできます。
届出がない場合は、今後の換地処分に向けて重要なお知らせができなくなるとともに、権利者確認作業において、不都合が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ください。

住所・氏名変更届出書

住所および氏名等が変更になる時に提出していただくものです。

《添付書類：住民票 等》

(例)

- ・引っ越した時
- ・電話番号が変わった時
- ・氏名が変わった時 等

所有権移転届出書

所有権等の権利が変わった時に提出していただくものです。

《添付書類：登記簿謄本》

(例)

- ・土地売買により土地登記簿の名義人が変わった時
- ・相続により土地登記簿の名義人が変わった時
- ・土地登記簿の権利内容に変動が生じた時 等

発送先変更届出書

郵便物の宛先を変更してほしい時に提出していただくものです。

(例)

- ・海外出張により長期留守にするため、発送先を国内の代理人あてにしてほしい時
- ・長期入院等で連絡がつかなくなるため、発送先を近所の親族あてにしてほしい時
- ・現在の住所・氏名が登記簿に記載された情報と異なっている時
- ・土地所有者が死亡し、郵送物の宛先を変更してほしい時 等



換地処分に向けて、大切な書類が届かないことがないように、きちんと届出しておく必要があるね！

●事前に御相談下さい

仮換地を分割・合併したい・・・

所定の手続きをしていただく必要がありますので、個別にお問い合わせください。(特集ページを御参照ください)
なお、換地処分に向けて地区内の仮換地の画地数を確定させなければなりませんのでお早めに御相談ください。

土地の区画形質の変更および建築物・構造物の新築、増築、改築をしたい・・・

地区内でこのような行為を行う時は、土地区画整理法第76条に基づき手続きをしていただく必要があります。詳しくは、当支所またはつくばみらい市役所にお問い合わせください。

【つくばみらい市 都市建設部 都市計画課 TEL 0297-58-2111】

仮換地を売買したい・・・

仮換地を売買する場合は、登記簿上では従前地の売買となりますが、仮換地の内容や清算金の有無について買主の方に説明する必要があります。登記名義人本人が委任状を持った代理人であれば、仮換地の内容等を確認できますが、個人情報のため電話での問い合わせには応じられませんので、運転免許証等の本人を確認できる書類を持参のうえ、直接窓口にお越しください。

●権利申告について

当支所では、土地区画整理法第85条に基づき「権利申告」を受付しています。以下の場合はお問い合わせください。

- 登記されていない借地権を有している場合
権利申告をしていただくことにより、権利者としてみなされます。
- 保留地を購入した場合
保留地は土地区画整理事業が完了するまで、法務局に登記申請できないことから、この申告が融資等の条件となる場合があります。

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（ウィンズビル2F）

<http://www.pref.ibaraki.jp/bukyoku/doboku/01class/class40/>

土浦土木事務所つくば支所

検索

