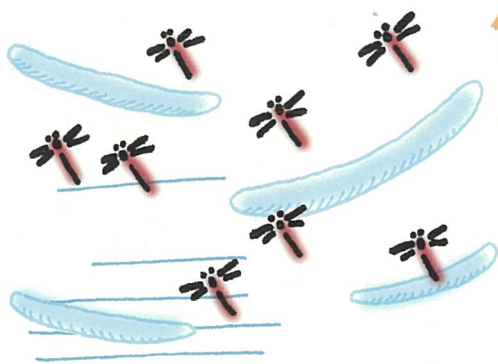




まちづくり

ニュース

NO. 14
(特別号)

事業計画変更のお知らせ

●変更するポイント

…次のようなことを考えました。

●変更事業計画について

●当初の事業計画との比較

…当初の事業計画と比較します。

●質 問 箱

…こんな疑問を持っていませんか。

◆説明会についてのお知らせ

…おことわり…前号で登場したまちづくり博士は今回はお休みします。
次回をお楽しみに。



水海道及び伊奈都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部特定土地地区画整理事業
区画整理通信



事業計画変更のお知らせ

これからのために、もう一度考えます。

これまでの伊奈・谷和原地区

伊奈・谷和原地区の事業は、平成5年5月、事業推進の指針となる事業計画が決定されました。その後、事業に対して地権者の皆さんの意向を反映するための土地区画整理審議会を発足し、埋蔵文化財発掘調査を皮切りに、一次造成工事、常磐自動車道に架かる橋梁工事などを行い、計画の具体化に向けて進めてまいりました。

これからのために…

よりよいまちづくりを進めるためには、社会情勢などの影響を考慮しながら計画を見直すことも必要になります。

そこで、伊奈・谷和原地区においては、ここでもう一度事業計画を考えます。

時代の変化に 대응

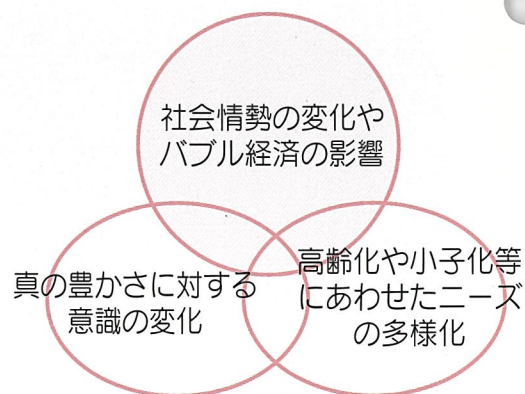
世の中の動きは刻々と変化しています。

社会情勢の変化は個人の意識の多様化をもたらし、ゆとりや豊かさが重視され、高齢化や少子化等の様々なニーズへの対応が求められる時代へと変貌しています。

実現化に向けた事業展開

バブル経済は開発事業にも影響を与えています。また、常磐新線についても開業時期を見直されています。

地権者の皆さんにとっても有効な土地の利活用が可能となるような、時代の変化に対応した、より堅実で慎重な事業展開が求められています。



時代の変化に 対応する
実現化に向けた事業展開

時代とともに成長するまちづくり

伊奈・谷和原地区においては、

これまで推進してきた事業を大切にし、

これから推進していく事業に向けて、

時代とともに成長するまちづくりを考えます。

変更するポイント

次のようなことを考えました。

2つの核的ゾーンの形成…新駅周辺と地区公園周辺

機能の異なる核的ゾーンを配置し、それぞれを軸で結ぶことによって、開発インパクトを有効に活かし、街の立ち上がりが早期に見込めるような土地利用構造へと転換します。

①賑わいあふれた街の玄関口…新駅周辺

行政出張所などの公共公益施設や銀行などの商業・業務施設を計画的に誘導し、賑わいと活気のある玄関口として魅力ある街並みを形成します。

②憩いとやすらぎの空間…地区公園周辺

今ある自然林を活かしつつ水辺と一体的に利用する緑豊かで潤いのある地区公園となります。周辺には、優れた自然環境に包まれた環境共生型の住宅地や共同住宅区などを計画します。

また、集合住宅や戸建住宅など様々な形態の住宅地を形成する計画住宅地を配置し、変化のある街並みをつくれます。

③動と静をつなぐ虹の道…コミュニティ道路

人々が行き交い交流を深める空間として、緑の配置を工夫し車の減速効果を促すような、歩行者と車とが共存するコミュニティ道路を配置します。

賑わいある新駅周辺とやすらぎの場である地区公園をつなぐ軸を主として、駅、住宅地、学校などを総合的に結びます。



地権者の意識の尊重…集合農地区と共同住宅区の創出

平成7年度に実施した意向調査をふまえ、集合農地区と共同住宅区を創出します。
(変更事業計画の認可後60日以内の地権者の申し出が必要です)

常磐新線と平行した事業推進…一体型特定土地地区画整理事業

伊奈・谷和原地区は、常磐新線が平成6年3月に都市計画決定されたことを受け、常磐新線の整備と一体的に土地地区画整理事業を進めるための鉄道施設区を設け、県所有地を集約換地する手法で事業を行うことから、事業名称を改めます。

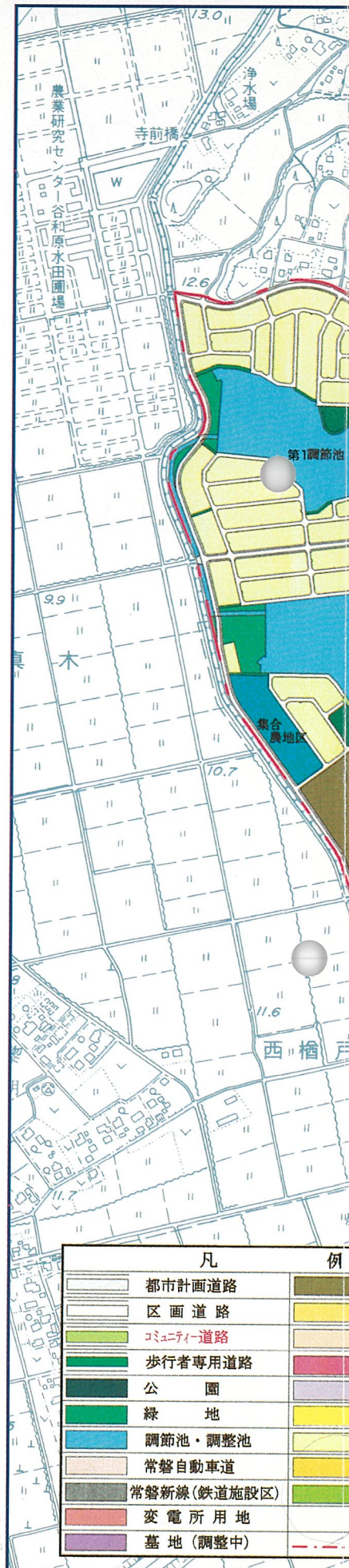
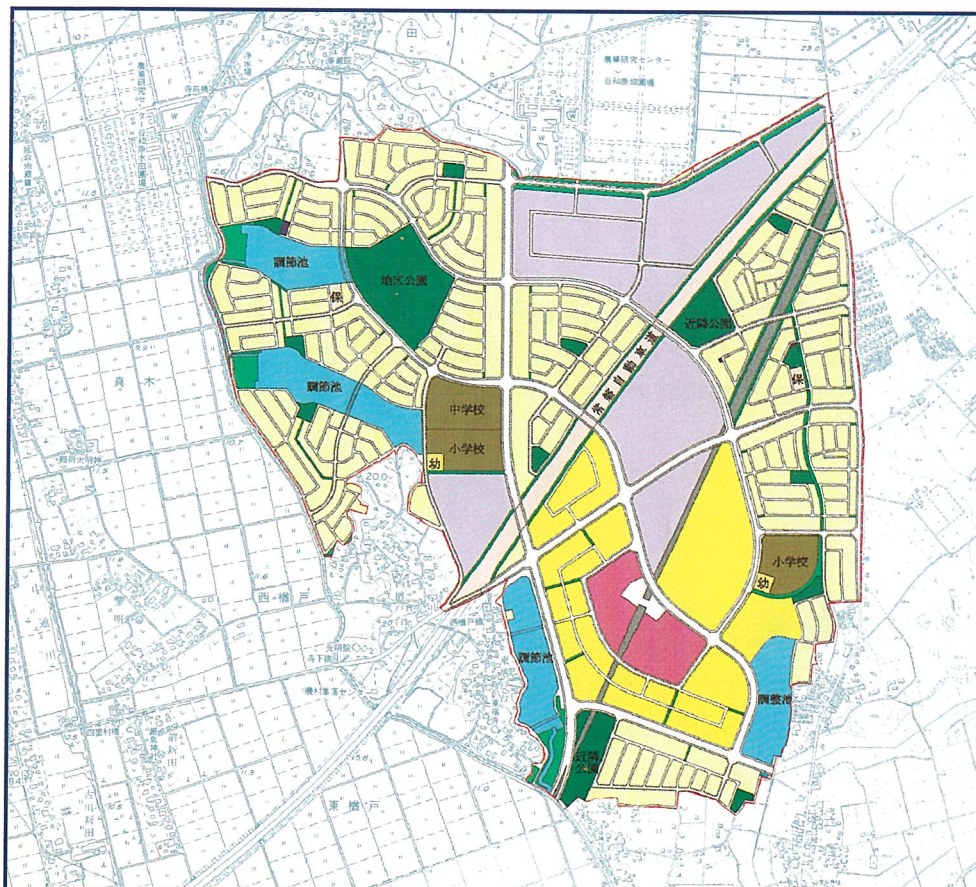
変更する事業計画について

【変更事業計画の概要】

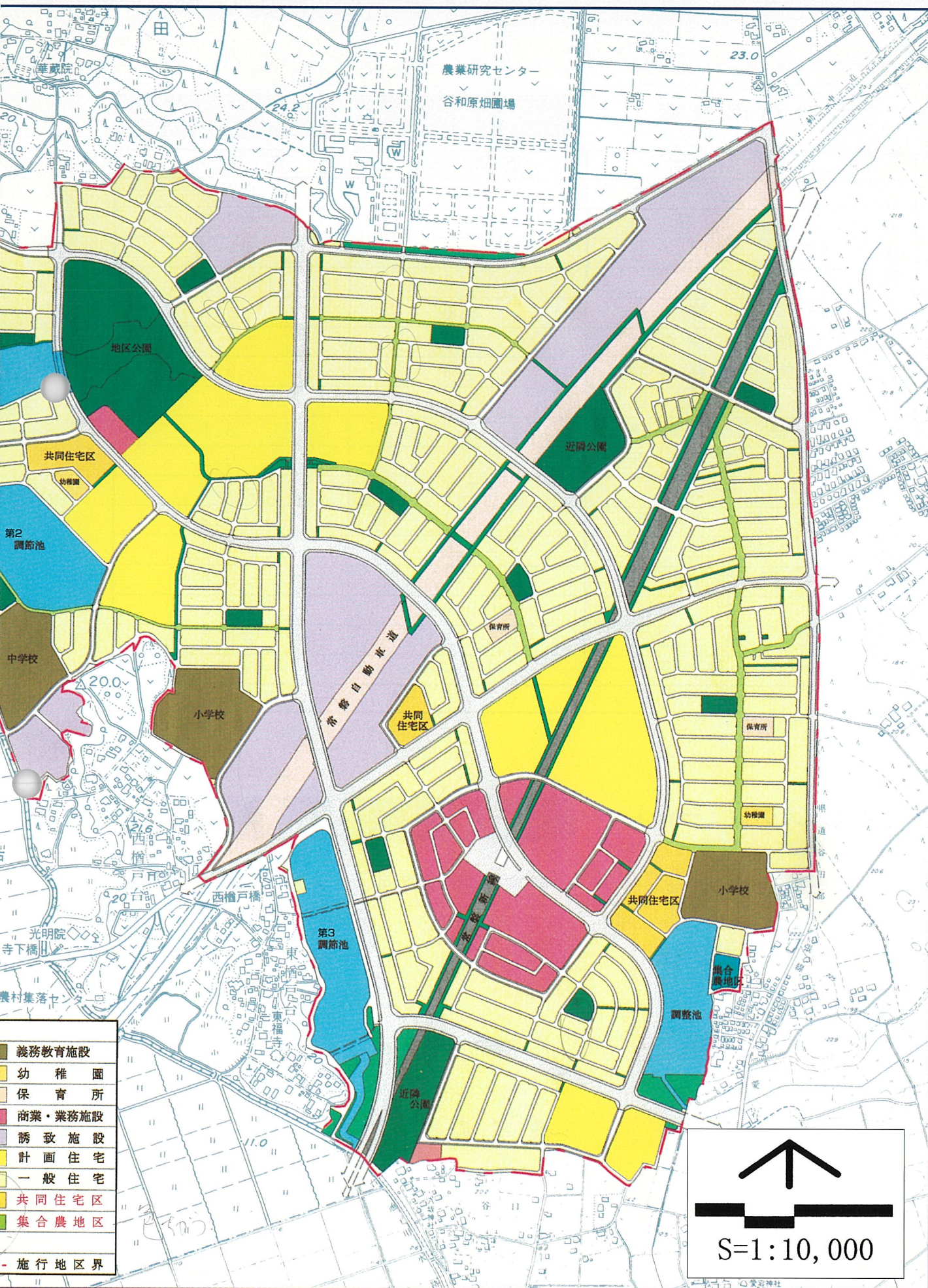
- ◆事業名称：水海道及び伊奈都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
- ◆施 行 者：茨城県
- ◆施行面積：274.9ha（伊奈町：104.1ha 谷和原村：170.8ha）
- ◆事業期間：平成5年度～平成17年度
- ◆総事業費：約770億円
- ◆平均減歩率：40%

これまでの計画と
変更はありません。

【当初事業計画（平成5年5月認可）】



【変更事業計画 市街化予想図】



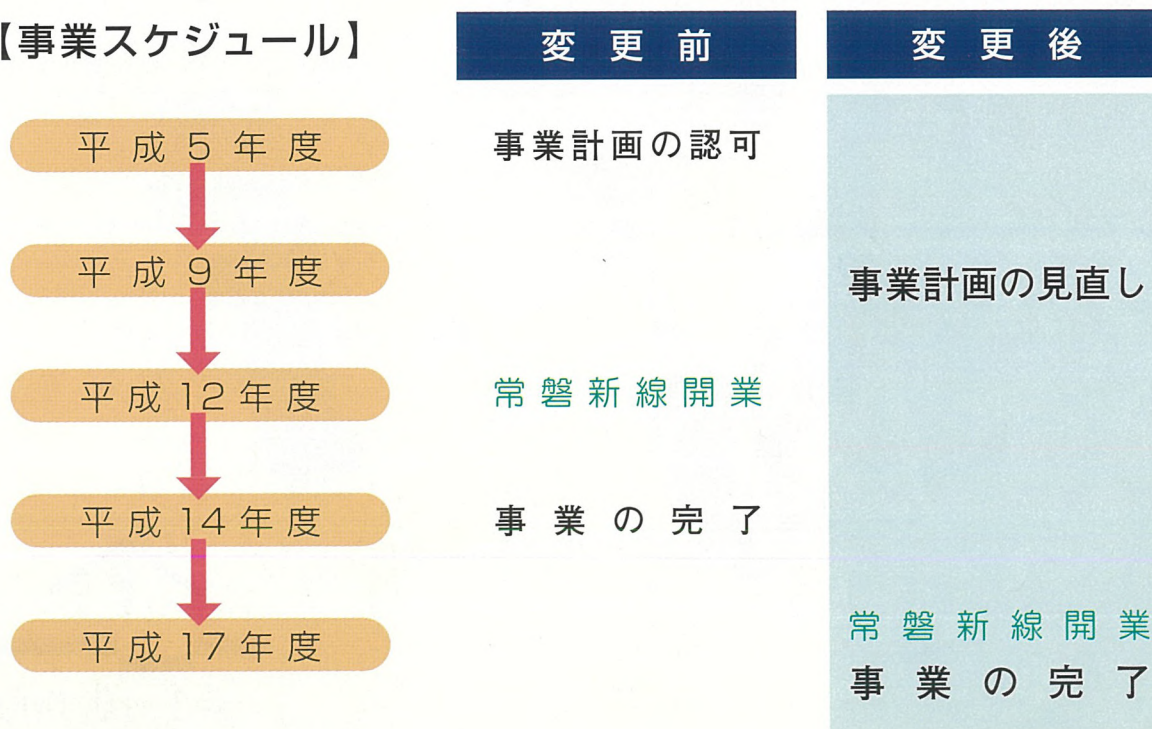
当初の事業計画との比較

市街化予想図をふまえ、事業計画を比較します。

【土地利用計画】

		変更前	変更後
種 別		面 積 (ha)	面 積 (ha)
公共施設	道 路	6 5.5	6 7.0
	公 園 ・ 緑 地	1 8.1	1 6.3
	調 整 池	1 8.7	1 9.0
	計	1 0 2.3	1 0 2.3
公益的施設	教 育 施 設	8.0	8.5
	幼 稚 園 ・ 保 育 所	1.0	1.0
	商 業 ・ 業 務 施 設	6.3	9.7
	鉄 道 施 設 区	3.6	3.7
	常 磐 自 動 車 道	8.2	8.1
	変 電 所	—	0.2
	計	2 7.1	3 1.2
住宅用地	計 画 住 宅	2 8.1	2 2.9
	一 般 住 宅	8 1.5	9 3.0
	共 同 住 宅 区	—	3.6
	計	1 0 9.6	1 1 9.5
誘 致 施 設		3 5.9	2 0.5
集 合 農 地 区		—	1.4
合 計		2 7 4.9	2 7 4.9

【事業スケジュール】



質 問 箱

こんな疑問を持っていませんか。

Q1 「事業計画」とは、どんな計画なのか。

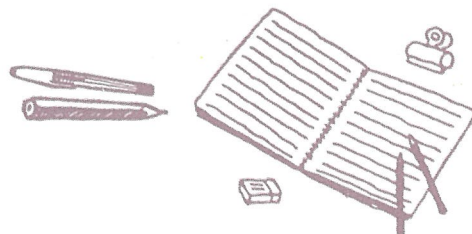
事業計画は、土地区画整理事業の基本的・根幹的事項についての方針を示したもので、いわば、土地区画整理事業によって形成される健全な市街地の青写真であり、また、事業の骨組みです。

その内容としては、『施行地区の位置・区域』『道路・公園の位置など設計の概要』『事業施行期間』『資金計画』について定めます。

Q2 事業計画の変更によって、平均減歩率も変わってしまうのですか。

今回の事業計画の変更においては、公共施設の配置などについて見直しておりますが、道路や公園など公共施設の合計面積と事業の財源のひとつである保留地の面積については、当初の計画と変わりません。

よって、公共減歩と保留地減歩から算出される平均減歩率は、変わらないこととなります。



Q3 「事業計画の変更」は、他地区でも行われているのですか。

事業計画の変更は、事業計画に記載された内容を変更する必要性が生じた場合に行う手続きです。

他地区においても、道路や公園など公共施設の位置や面積の変更が生じて、事業計画の変更をしているのが一般的です。

Q4 変更する内容についてもっと詳しく知らせてくれるのですか。

事業計画の変更については、地区別に説明会を実施いたします。

詳しく知りたい内容やご質問などについては、説明会のなかでお答えいたします。次ページの日程・会場をご確認のうえ、お越しください。

変更する事業計画について説明会を行います。

◆日程のご案内◆

下記の通り、地区別に行います。
現在お住まいの地区が該当する日程のいずれかにご参加ください。

●伊奈町にお住まいの方

【小張・小島新田

(谷口、愛宕、上中宿、下宿、出山、高波地区)】

12月9日(火) 午後2:00～

16日(火) 午後7:00～

【小張・小島新田(親和、小島新田東および西地区)】

12月10日(水) 午後2:00～

18日(木) 午後7:00～

【上記以外の地区】

12月11日(木) 午後2:00～

19日(金) 午後7:00～

●谷和原村にお住まいの方

【田・南・西櫛戸】

12月9日(火) 午後7:00～

16日(火) 午後2:00～

【真木・上長沼・下長沼・日川・古川・西丸山】

12月11日(木) 午後7:00～

18日(木) 午後2:00～

【東櫛戸・上記以外の地区】

12月12日(金) 午後7:00～

19日(金) 午後2:00～

●伊奈町・谷和原村を除く県内 および千葉県にお住まいの方

12月7日(日) 午前10:00～

13日(土) 午前10:00～

●東京都など茨城県外にお住まいの方 (千葉県を除く)

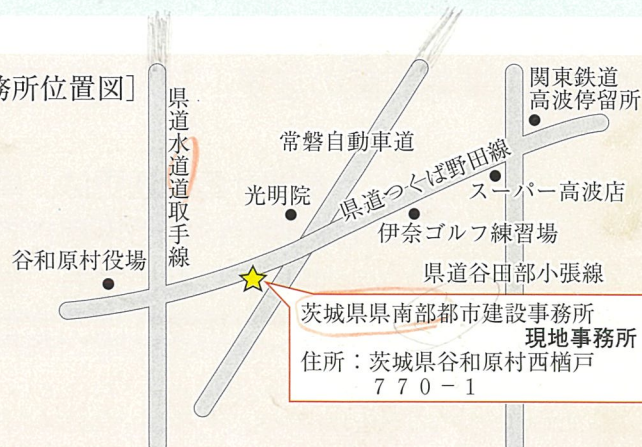
12月7日(日) 午後2:00～

13日(土) 午後2:00～

◆会場のご案内◆

上記の説明会は、
すべて県南都市建設事務所**現地事務所**
で行います。
右の位置図を参考においでください。

[事務所位置図]



※ご不明な点がございましたら、県南都市建設事務所までご連絡ください。

ご意見・ご質問についての問い合わせ先

◎茨城県県南都市建設事務所	区画整理課	☎ 0298(59)0080
◎伊奈町役場	都市計画課	☎ 0297(58)2111
◎谷和原村役場	都市整備課	☎ 0297(52)3141

発行：茨城県県南都市
建設事務所区画整理課
〒305
茨城県つくば市東新井15-2
ろうきんビル 5階
TEL 0298-59-0080
FAX 0298-59-0085

発行日：平成9年11月25日