

伊奈・谷和原地区

NO.20

まちづくりニュース

Machizukuri News



今回の内容です



- 年頭のごあいさつ
- 審議会開催の報告
(第9回の審議会について報告します)
- シリーズ・早わかり区画整理
- 他地区の紹介(ひたち野中央一人人ニュータウンー)
- 町村の紹介(ワープステーション江戸)
- お知らせ・お願い

年頭の ごあいさつ



新年明けましておめでとうございます。皆様方には健やかな新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

また、日頃より当事業への深いご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

昨年は、茨城県内において我が国原子力史上初の臨界事故という極めて遺憾な出来事がありましたが、県人口の三百万人到達や新県庁舎オープンなど、本県にとりまして、明るい話題も多くありました。当事業におきましては、8月に第2回事業計画変更の建設大臣認可、12月に審議会の同意を得て「換地設計基準」の決定、さらに、同月評価員の同意を得て「土地評価基準」の決定があり、今後の事業推進に一層弾みがついたものと考えております。

今年は、西暦2000年代の最初の年という歴史的なミレニアム（至福一千年、千年紀）の年でございますが、ご承知のとおり、国内の経済情勢は依然として低迷状況にあり、当事業の推進に当たりましても厳しい対応が迫られていくものと推察されます。



茨城県県南都市建設事務所
所長 由良 亨

当事務所といたしましても、将来に誇れる新しいまちづくりを目指して、事業に邁進する考えでございますので、皆様方には、なお一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。新年のごあいさつといたします。

審議会開催 の報告

● 第9回審議会が開催される ●

第9回審議会

平成11年12月1日(水)に谷和原村大字西檜戸の現地事務所において、第9回審議会が開催されました。議案として「換地設計基準」について審議会に諮問され、原案どおり決定されました。

※「まちづくりニュース No.19」でもご紹介しましたように、換地設計は、土地区画整理法第89条に定められている「**照応の原則**」(位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等)にしたがって、整理前・整理後の土地が照応するように換地を定めていきます。そこで施行地区内のそれぞれの宅地で不公平が発生しないようにルールを作ります。このルールのことを「**換地設計基準**」といいます。

審議会で「換地設計基準」が決定されたことによって、今後、仮換地供覧を早期に実施するため、速やかに換地設計作業を進めていきたいと考えております。



第9回 審議会での 審議の ようす



今後の予定

〈審議会〉

換地設計基準の決定
(H11年12月1日)

諮問・答申

〈評価委員会〉

土地評価基準の決定
(H11年12月22日)

諮問・答申

整理前・後の路線価の決定
(H12年1月13日)

諮問・答申

仮換地(案)の説明

●ルール(換地設計基準)に基づいて作成した仮換地(案)について審議会で説明します。

仮換地供覧について

諮問・答申

●供覧してよいかどうか、審議会の意見を聴きます。

仮換地供覧の実施

●地権者の皆さんへ、換地の位置及び換地後の面積について個別にお知らせします。

土地区画整理事業の主な流れ



換地設計の方法について

当地区では、現在、最も広く使用されている比例評価式換地設計法を採用し換地の地積を計算します。この方法は従前の持つ諸要素をすべて価格的に表わし、その価格に相当する換地を算出することにより、公平性を保つことができます。

整理前の宅地総地積……………A	整理後の宅地総地積……………E
整理前の宅地平均㎡当たり指数…ao	整理後の宅地平均㎡当たり指数…eo
整理前の i 画地の基準地積……………Ai	整理後の i 画地の換地地積……………Ei
整理前の i 画地の㎡当たり指数…ai	整理後の i 画地の㎡当たり指数…ei
地区平均減歩率……………d	i 画地の減歩率……………di

$$\text{宅地利用増進率} = y = \frac{eo}{ao}$$

$$\text{比例率} = \alpha = \frac{\sum (Eiei)}{\sum (Aiai)} = (1-d)y$$

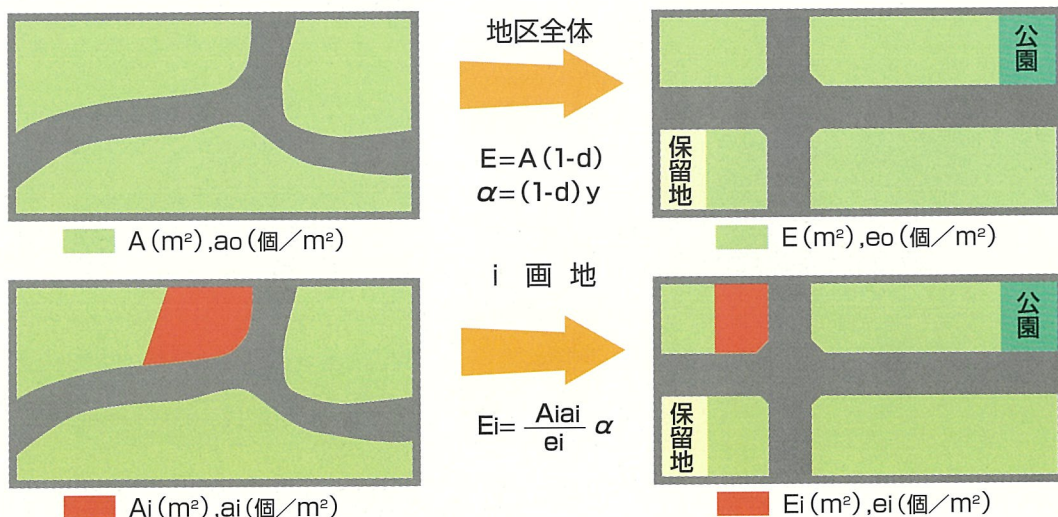
算定の換地地積を Ei とすると

$$Ei = \frac{Aiai}{ei} \alpha$$

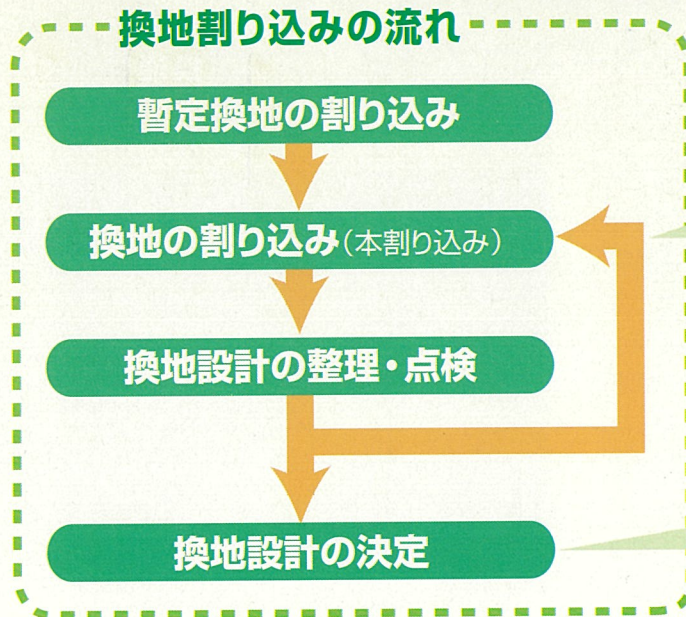
換地地積は
このように
算出されるの
ですね！



i画地の整理前の評価指数に α (比例率) を乗じたものが、i画地の換地すべき指数であり、これを整理後のi画地の㎡当たり指数で除すと算定の換地の地積となります。



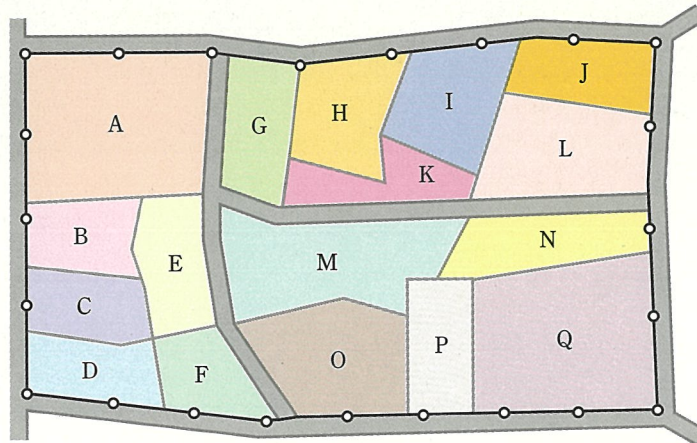
● 換地の割り込み ●



換地設計基準に基づき、照応の原則に照らしあわせて割り込んでいきます。

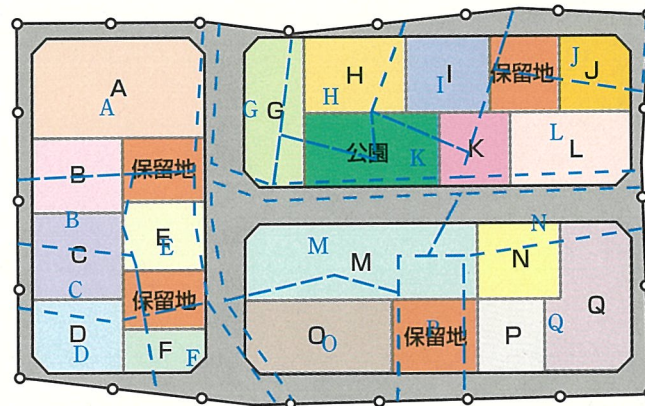
審議会に諮問し、決定されます。

整理前

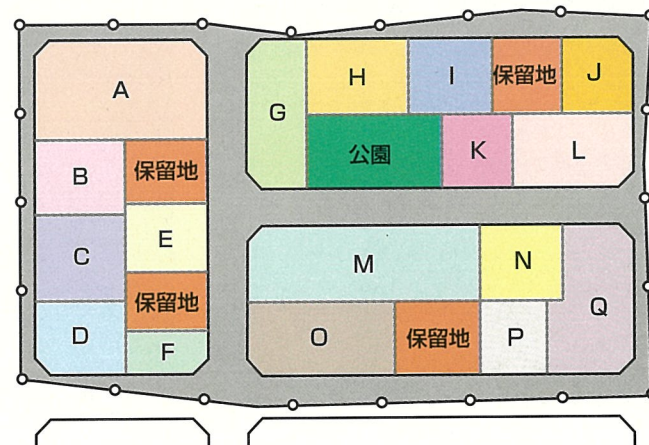


重ね図

整理前の図と、整理後の街区図を重ね合わせ、割り込み線を決めていきます。



整理後



宅地が整備されて利用価値が上がるのですね！



他地区の 紹介

ひたち野中央

人人ニュータウン

東京都心から北東へ50km、茨城県庁所在地の水戸から南へ55kmの位置にあり、つくば市、土浦市と一体となった首都圏の業務核都市として位置づけられている牛久市に、職・住・遊という3つの機能が一体となり、複合多機能でありながらゆとりのある環境の新しい市街地の形成をめざして、都市基盤整備公団茨城地域支社が整備を進めています。

人人ニュータウンは、既に筑波研究学園都市と学園西大通りで結ばれており、将来予定されている首都圏中央連絡自動車道（圏央道）が完成すれば、「つくば」と「成田」を結ぶ交通拠点としての重要性が加わります。

近郊には、筑波山、霞ヶ浦、牛久沼などがあり、のびやかな田園風景が広がる恵まれた自然環境の中にあります。



事業概要 一人人ニュータウン

- 開発総面積 421ha
- 計画総人口 約39,000人

地区名称		地区面積	計画人口
ひたち野中央 (牛久市)	牛久北部地区	174ha	15,000人
		事業期間：H3～17年度	
	東下根地区	60ha	6,000人
		事業期間：H8～21年度	
荒川本郷地区（阿見町）		187ha	18,000人

※事業期間はいずれも清算期間5年を含む

ひたち野うしく駅

JR常磐線牛久駅と荒川沖駅の間地点に平成10年3月14日「ひたち野うしく駅」が開業しました。モダンな駅舎とともに、駅の東西を結ぶ自由通路やエレベーター、エスカレーター、地区の民話をテーマにしたモニュメントのある駅前広場、駐輪場などが整備されました。上野までの所要時間は最短57分、つくばセンター、成田へのバスも運行されています。

ひたち野うしく駅（東口）



フリーマーケット

ストリートパフォーマンス



駅広を利用したイベント

戸建住宅



計画住宅



一般住宅街区



※資料提供：都市基盤整備公団 茨城地域支社（ひたち野開発事務所）

町村の 紹介

ワープステーション江戸

施設・展示の概要

2000年4月
伊奈町にオープン

施設の概要

- 施設面積 約9ha
- 建築構成 江戸城大手門・武家屋敷・町人屋敷等
- 総事業費 約37億円
- オープン 2000年4月下旬

江戸城ゾーン

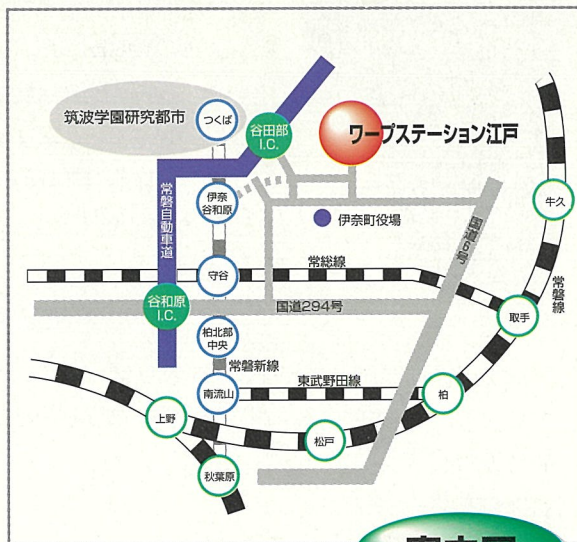
江戸城を中心に、その周辺景観をダイナミックに展開したゾーン

- 構成要素 江戸城大手門・見附・櫓・武家屋敷・長屋門・高麗門・薬医門等

江戸のまちゾーン

江戸の本店街や下町の賑わいを演出したゾーン

- 構成要素 大店・町家・茶屋・長家・芝居小屋・奉行所・堀等



案内図

展示の概要

- 園内演出 季節ごとに咲き乱れる花で公園をつつみ込み、人々の心がなごむ雰囲気を出します。
- 江戸の行事 江戸時代の生活に密着した四季折々の行事を再現し、伝統文化の魅力を演出します。
- アトラクション マルチメディアを駆使し、江戸時代をテーマに、楽しみながら、見て、聴いて、触れて、参加できる演出をします。
- ミュージアム 日本が世界に誇る「浮世絵」をはじめ、日本と世界との歴史的交流の足跡を示す文化遺産等、江戸文化のすばらしさを多面的な構成で展開します。



交通案内

- 常磐自動車道谷和原I.C.から6km
- 常磐線取手駅から約8km
- 新東京国際空港(成田空港)から約35km
- 筑波研究学園都市と秋葉原を45分で結ぶ「常磐新線(2005年開通予定)」の伊奈谷和原駅(仮称)から3km

お知らせ・ お願い

●必ず届け出をして下さい●

住所及び氏名を変更したとき

「住所・氏名変更届」に必要事項をご記入のうえ、
ご提出下さい。

所有権などの権利が変わったとき

「所有権移転届出書」に必要事項をご記入のうえ、
ご提出下さい。

所有地を分筆したいとき

法務局に申請する前に、県南都市建設事務所まで
ご相談下さい。



事業を円滑に進めるため、土地の所有や借地の状況を常に把握しておく
必要があります。そのため、住所・氏名及び所有権などに変更があった場合
には、所定の届出書により、県南都市建設事務所へ必ず提出して下さい。

提出していただかないと、今後重要な通知をお届けできなくなりますので、
ご協力をお願いします。

届出書の用紙につきましては、
県南都市建設事務所まで
ご連絡下さい。

工事区域周辺の皆様へのお願い

当区画整理事業地区内においては、造成工事や地盤改良工事など様々
な工事が進められております。工事用車両の出入り等には十分注意してお
りますが、工事施工箇所は非常に危険ですので、一般の方は立ち入らない
ようにお願いします。

ご意見・ご質問の問い合わせ先 「所有権移転届出書」「住所変更届出書」の届出書用紙の請求先

茨城県県南都市建設事務所	整備第一課 工務課	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
整備第一課
〒305-0033
茨城県つくば市東新井15-2
ろうきんビル5階

発行日●平成12年1月20日