

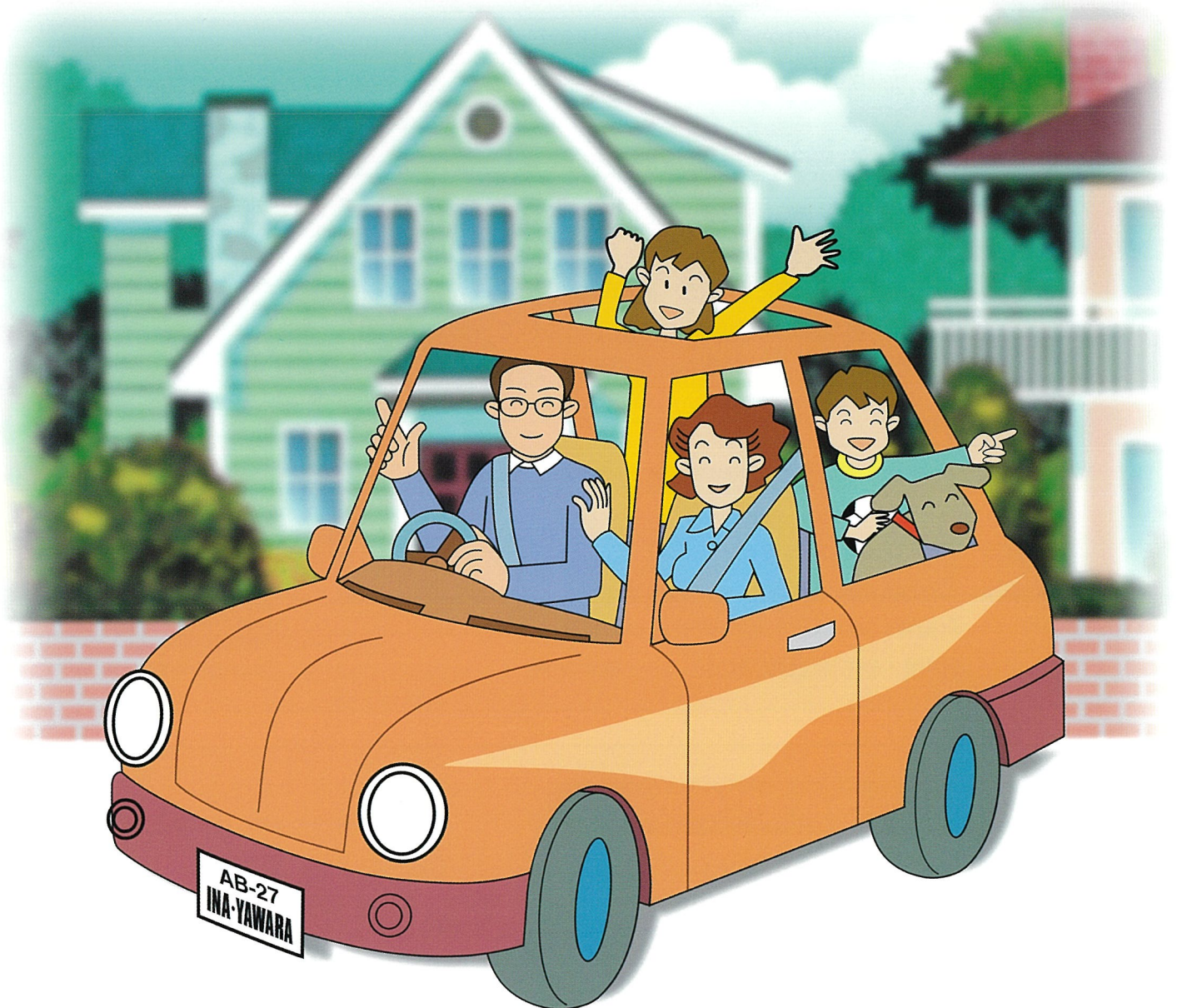
伊奈・谷和原地区

Machizukuri News

まちづくりニュース

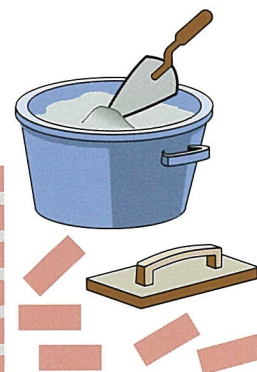
No.27

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 区画整理通信



今回の内容です

- 事業の近況報告
- 伊奈・谷和原丘陵部地区「まちづくり意向調査」の結果について
- 地区内の近況
- つくばエクスプレスの近況
- お願い



事業の近況報告

土地区画整理審議会、評価委員会が開催され活発な議論が交わされました。

第15回審議会開催の報告

- 日時 平成14年10月9日（水）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題 1. 評価員の選任について（諮問第22号）
2. 換地設計の決定について（諮問第23号）
3. その他（事業展開について）



審議会の様子

第16回審議会開催の報告

- 日時 平成14年12月25日（水）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題 1. 保留地の決定について（諮問第24号）
2. 廃棄物埋設地の換地設計の決定について（諮問第25号）
3. その他（仮換地の軽微な変更の処理、公共事業再評価委員会の結果について）

視察研修

今後の伊奈・谷和原丘陵部地区のまちづくり推進のために、視察研修を行いました。

- 日時 平成15年3月4日（火）
- 場所 『流山新市街地地区』……施行状況
『(仮称)つくば駅』……駅舎建築の様子
『伊奈・谷和原丘陵部地区』……施行状況



流山新市街地地区視察の様子

第18回評価委員会開催の報告

- 日時 平成14年10月8日（火）
- 場所 県南都市建設事務所3F会議室
- 議題 1. 保留地の評価について
2. 特別な取扱いをする宅地の評価について
3. その他（事業展開）

第19回評価委員会開催の報告

- 日時 平成14年12月9日（月）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題 1. 保留地の決定について（諮問第4号）
2. 土地評価基準の変更について（諮問第5号）
3. その他（路線価の変更について）



評価委員会の様子

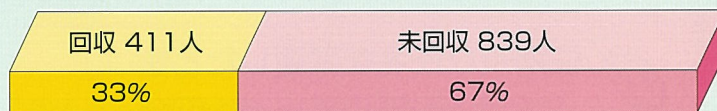
伊奈・谷和原丘陵部地区「まちづくり意向調査」の結果について

昨年の11月に地権者の皆様に送付させていただいた『まちづくり意向調査』は、集計・整理を行い次のような結果となりました。ご協力ありがとうございました。

平成15年2月現在

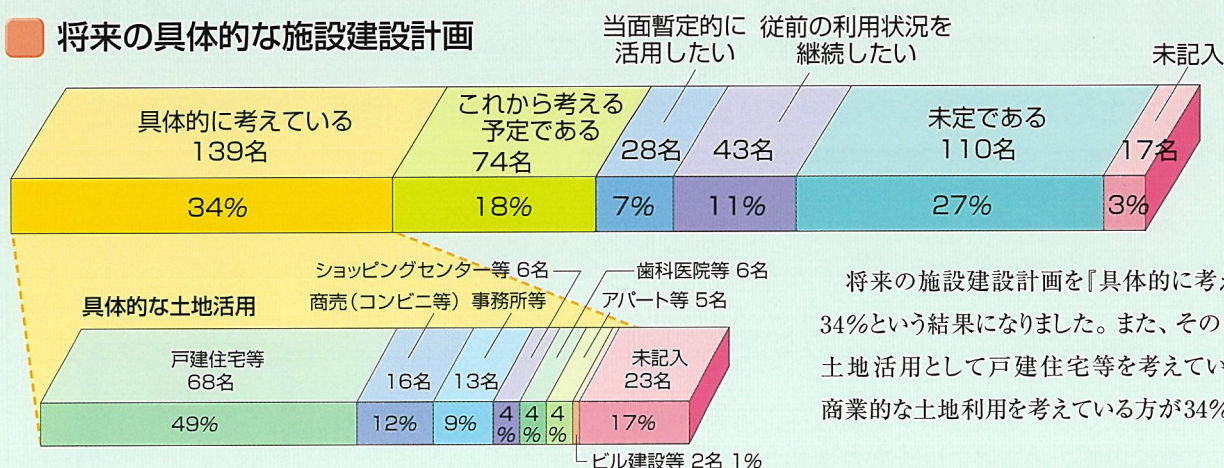
- 調査期間：平成14年11月15日～平成14年12月10日
- 調査対象者：1,250人
- 回答者：411人

回収率



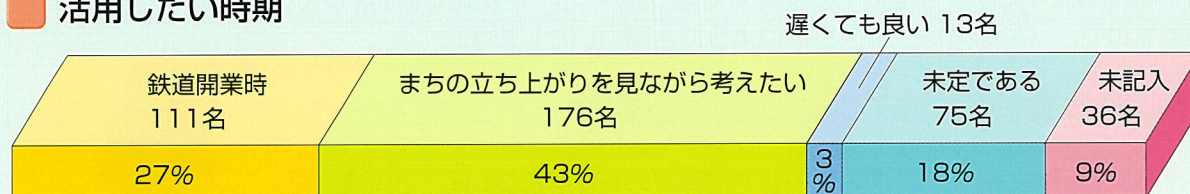
現在の仮換地の土地活用についてお伺いした内容

将来の具体的な施設建設計画



将来の施設建設計画を『具体的に考えている』方が34%という結果になりました。また、その中で具体的な土地活用として戸建住宅等を考えている方が49%、商業的な土地利用を考えている方が34%となりました。

活用したい時期



土地活用の時期を『鉄道開業時』と答えた方が27%、『まちの立ち上がりを見ながら』と答えた方が43%となっており、鉄道に併せた利用を考えている方が多いという傾向になりました。

積極的に土地活用を図りたい方にお伺いした内容

仮換地の位置を変更して、商業的な利用を考えている方が87人おられました。その中で、具体的な申出面積を記入された方を整理したところ以下となりました。

申出換地検討対象		意向調査結果		申出換地検討対象地に対する意向調査結果の換地充足率（%）							
エリア	面積	人数	面積	0	100	200	300	400	500	600	700
駅周辺	約4,900m ²	58人	約34,000m ²								
幹線道路沿い	約29,000m ²	29人	約65,500m ²								

具体的な人数を記入していただいた方は87人で、全体の割合としては21%（411人中）と少ない結果となりましたが、申出換地の検討対象となっているところの面積をかなり超える結果となりました。これを受けまして、申出換地についての検討を進めていきたいと思います。

その他にたくさんの事業に対するご意見をいただきました。
主なご意見とそれに対する回答は以下のとおりです。

仮換地の変更を希望

仮換地は第15回審議会において決定しており、単なる仮換地の変更は考えておりません。今後は早期に施設立地が可能で、まちづくりの推進に協力していただける方を対象に、県有地・保留地の一部を開放し、申出換地として設定したエリアのみ変更を行う予定です。



早期完成を要望

茨城県公共事業再評価委員会の意見を踏まえ、「まちづくり意向調査」の資料に添付した『事業展開(案)』に基づき段階的な整備を進めることになります。まずは、第一段階として、鉄道開業に併せて駅周辺の整備を進め、まちびらきを行う予定です。



土地を売買したい

土地の売買につきましては、民々間での売買は可能ですが仮換地の内容や清算金の有無等について、十分な説明・理解の必要があります。ただし、すでに換地設計が決まっていますので、売買による仮換地の変更は行えません。

県有地・保留地の分譲につきましては、現在、売却方法・単価等を検討中であり、詳細が決まりましたら皆様にお知らせいたします。

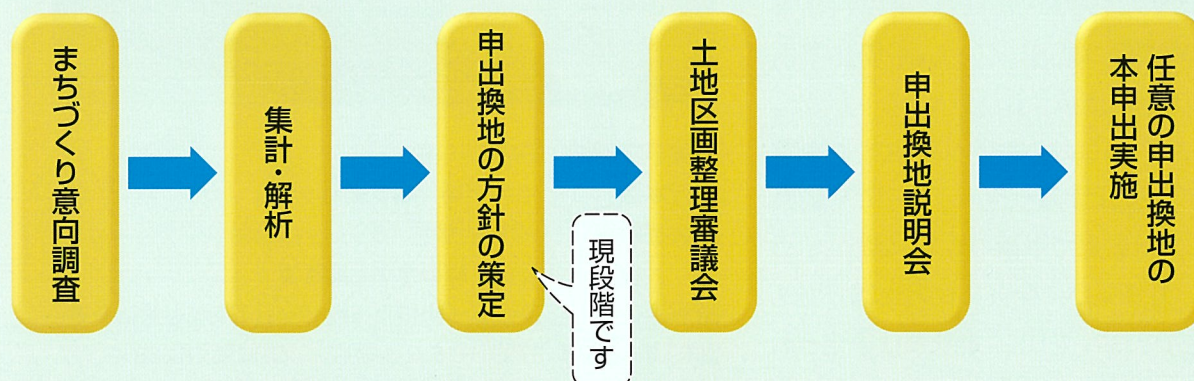
学校の早期開校を要望

土地区画整理事業においては、学校の用地を確保することになります。小中学校の建設につきましては、町村の建設計画に基づき町村が整備を進めることになります。



今後の進め方

今回の意向調査の結果を受けて、以下のような流れで申出換地の検討を進めます。現在は、申出換地を行うにあたっての方針を作成しております。方針がまとまりましたら説明会を開催いたしますのでしばらくお待ちください。



地区内の近況



都計道7号線工事の様子



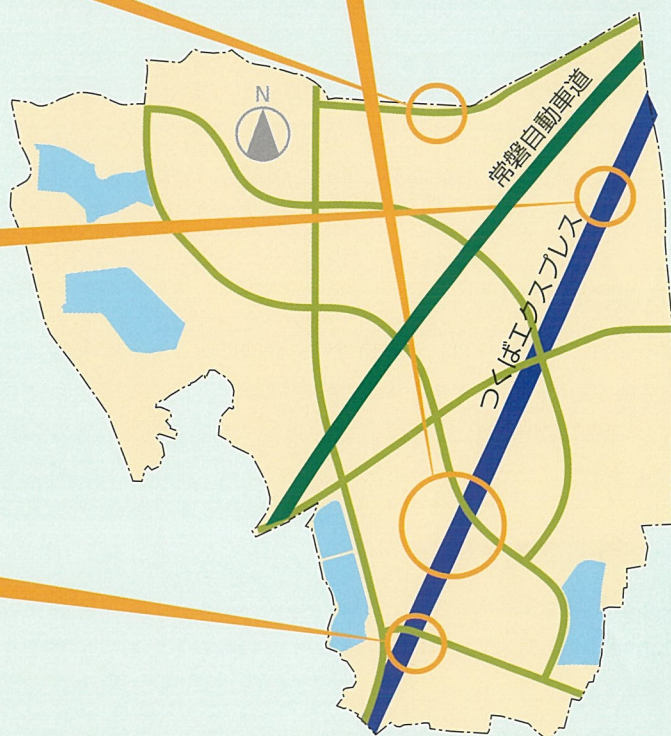
鉄道工事の様子



鉄道・都計道1号線の橋脚工事の様子



(仮称)伊奈谷和原駅周辺の様子



つくばエクスプレスの近況

つくばエクスプレスの開業時期などについて、首都圏新都市鉄道(株)から以下のような内容の発表がありました。

つくばエクスプレスについては、平成14年末までに用地確保の見通しが立ち、平成15年内には土木工事が既成する見込みとなりました。

平成15年度には駅舎等の建築工事や設備工事が本格化するとともに、4月に茨城県内の車両基地周辺で車両の走行試験が始める等、工事並びに開業に向けた諸準備も順調に進んでおり、平成17年秋には予定どおり開業できる見通しとなりました。



開業予定時期	平成17年秋
運行本数	16本/時(朝ラッシュ時)
最大混雑率	150%と想定(ラッシュ1時間)
運賃	競合路線の水準と同程度
試験走行	守谷・小貝川間1.5Kmで4月下旬にも開始予定
土木工事の進捗率	87%(H15.3.1現在) 茨城県内は88%
駅舎建築工事	茨城県内の各駅は、平成15年2月までに着手済み

お 願 い

必ず届け出をしてください

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ください。

今後、重要な通知をお届けできなくなりますので、ご協力をお願いいたします。



住所及び氏名を変更したとき

「住所・氏名変更届出書」に必要事項をご記入のうえ、ご提出ください。



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、ご提出ください。



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ください。



土地の区画形質の変更及び建築物・構造物の新築、増築、改築を行うとき

事前に、県南都市建設事務所までご相談ください。



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ください。

工事区域への立ち入りは危険です

当地区では、造成工事や地盤改良工事等の様々な工事が進められており、
工事区域周辺の皆様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等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にお願いいたします。



土地の売買について

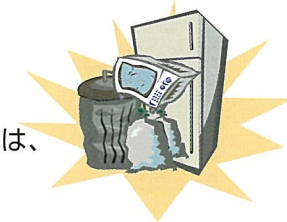
土地を売買する時は、仮換地の内容や清算金の有無等について、土地を購入する方に十分説明する必要があります。なお、区画整理登記前においては、従前地での登記となります。

売買等に関してトラブルが生じる可能性がありますので、事前に県南都市建設事務所まで必ずご相談ください。



不法投棄の防止

不法投棄を行いますと法律により罰せられます。不法投棄を見かけた方は、伊奈町、谷和原村又は県南都市建設事務所まで必ずご連絡ください。



ご意見・ご質問の問い合わせ先

茨城県県南都市建設事務所	区画整理第一課 工務第一課	電話 029 (859) 0068
伊奈町役場	都市建設課	電話 0297 (58) 2111
谷和原村役場	都市建設課	電話 0297 (52) 3141

発行

● 茨城県県南都市建設事務所
● 伊奈・谷和原地区整備部
● 区画整理第一課
● 〒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15年3月12日