

IBARAKI 3.2004.MAR vol.30

INA・YAWARA
KYURYOBU



まちづくりニュース

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



INDEX
NEWS

事業の近況報告

地区内の近況

土地区画整理審議会第3期委員の決定について

申出換地について

まちづくりへの取り組み

「用途地域の変更(案)及び地区計画(案)に関する説明会資料」の変更について

おねがい

事業の近況報告

土地区画整理審議会、評価員会が開催され活発な議論が交わされました。

第20回 審議会開催の報告

- 日時 平成15年12月25日（木）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題
 1. 仮換地指定について（諮問第35号）
 2. 任意の申出換地の換地設計について
 3. 用途地域の変更及び地区計画について

第21回 審議会開催の報告

- 日時 平成16年1月22日（木）
- 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36号）
 2. 換地設計一部の変更について（諮問第37号）
 3. 立地企業懇話会について

第22回 審議会開催の報告

- 日時 平成16年3月3日（水）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題
 1. 会長及び会長代理の選出
 2. 議席の決定



第21回 評価員会開催の報告

- 日時 平成16年3月8日（月）
- 場所 伊奈・谷和原現地事務所
- 議題
 1. 申出換地の結果について
 2. 用途地域の変更及び地区計画について
 3. 立地企業懇話会について
 4. 事業の進捗状況について（現地見学）

地区内の近況

みらい平駅前広場整備工事に着手しました



● 駅前広場鳥瞰図（駅舎を西正面から見たイメージ）



土地区画整理審議会第3期委員の決定について

審議会委員につきましては、無投票により下記のとおり決定いたしました。あわせて、学識経験を有する者から選任する委員も決定いたしました。

これにより、当審議会は、宅地所有者委員15名、借地権者委員1名、学識経験者委員4名をもちまして運営されることとなりました。

なお、委員の任期は、当選人の公告の日（平成16年2月16日）から5年間です。

審議会委員一覧（第3期）

1. 宅地所有者委員（15名）

氏 名	住 所	備 考
福 田 良 教	筑波郡谷和原村大字西櫛戸393番地	
福 田 親 義	筑波郡谷和原村大字西櫛戸745番地	
齊 藤 登	筑波郡谷和原村大字真木106番地	
森 田 正 夫	守谷市松ヶ丘三丁目14番地1	
木 村 仁 市	筑波郡谷和原村大字下長沼29番地	
根 本 恒 夫	筑波郡伊奈町大字小張2636番地	
土 田 輝 男	筑波郡谷和原村大字東櫛戸9番地	
木 田 裕 通	筑波郡伊奈町大字小張4089番地の14	
細 田 良 政	筑波郡谷和原村大字田611番地	
鈴 木 亮 寛	筑波郡谷和原村大字田444番地	会長代理
大 山 進	筑波郡伊奈町大字小島新田134番地	
飯 塚 章 一	筑波郡谷和原村大字東櫛戸1028番地	
古 川 禎 三	筑波郡伊奈町大字小張4112番地の21	
荒 井 洋 児	筑波郡伊奈町大字板橋3068番地の3	
齊 藤 正 光	筑波郡伊奈町大字小張3246番地	

2. 借地権者委員（1名）

氏 名	住 所	備 考
横 張 英 夫	筑波郡伊奈町大字小張4100番地の6	

3. 学識経験者委員（4名）

氏 名	住 所	備 考
石 塚 武 男	筑波郡谷和原村大字南1169	
片 山 章	筑波郡伊奈町大字板橋1812の1	
川 井 洋 右	稲敷郡阿見町中央3-5-3	会長
吉 田 義 明	取手市戸頭3-34-9-104	

申出換地について

この度「任意の申出換地」に係る仮換地の変更について、審議会の審議が終了し、仮換地を決定しましたのでお知らせいたします。今後、鉄道開業にあわせて土地活用が開始されることにより、まちが早期ににぎわい始めることが期待されます。

まちづくりへの取り組み

つくばエクスプレス沿線まちづくり 立地企業懇話会 第二回事業者部会

- 開催日：平成16年1月27日（火）
- 場所：つくば国際会議場 中会議室
- 参加企業：住宅及び商業・公共公益事業者部会に登録された民間企業（約100社）
- 内容：・各地区の最新の土地情報
・市街化促進ワークショップ
（企業と地権者の条件調整の場）への申込み方法



今後、民間企業から申込みがあった場合には、申込み街区別に地権者勉強会を開催し、企業の事業概要を御説明させていただく予定です。

ステキ暮らし・つくばエクスプレス沿線 まちづくりアイデア発表会

- 開催日：平成16年1月31日（土）
- 場所：つくば国際会議場 大ホール
- 来場者数：約800名
- 内容：・特別講演「田園都市で暮らす」
玉村豊男氏
（エッセイスト、画家、農園主）
・まちづくりアイデア提供
ワークショップの成果発表
筑波大学芸術学系
助教授 渡和由先生 他
今回提案のあった各アイデアについては、実現化に向けて民間企業等へ積極的にPRしていく予定です。



玉村豊男氏



特別講演



成果発表



パネルの展示

つくばエクスプレス

TX 住みたいねっと

茨城県と都市公団では、つくばエクスプレス沿線地域に居住希望あるいは関心のある方々による会員組織『TX住みたいねっと』を開設しました。会員になられた方へは、情報誌・メールマガジン等により、TX沿線地域のまち・住まい情報をいち早くお届けします。

○ 申込み ○

TX住みたいねっと事務局（都市基盤整備公団茨城地域支社内）
電話：0120-298-417（午前10時～午後5時／土日・祝祭日は除く）
ホームページアドレス：<http://www.txsumitai.com>

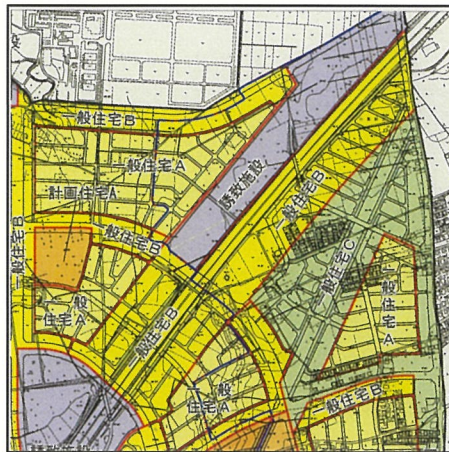


「用途地域の変更(案)及び地区計画(案)に関する説明会資料」の変更について

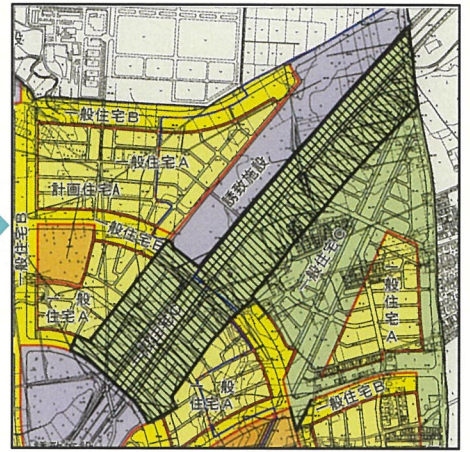
平成16年1月に送付した資料のP.6に示しているエリア区分の図面が右図のように変更となります。

変更内容としては、常磐自動車道沿道部が「一般住宅B」から「一般住宅C」となり、地区計画における制限については、高さ等の制限が「北側斜線規制」から「10mの高さ制限」へと変わります。

変更前



変更後

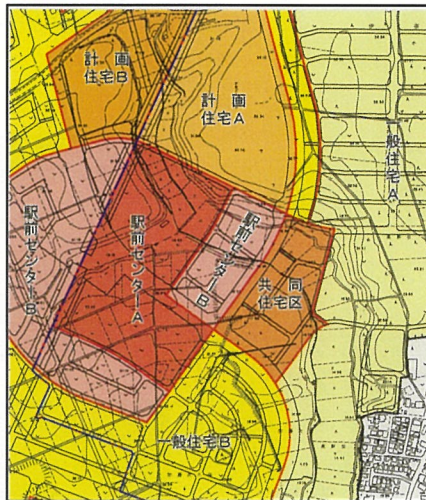


● は変更箇所です。

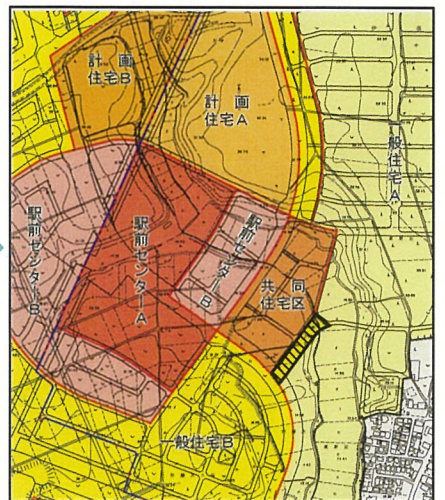
平成16年1月に送付した資料のP.6に示しているエリア区分の図面が右図のように変更となります。

変更内容としては、共同住宅地区と調整池に挟まれた戸建住宅地が「共同住宅区」から「一般住宅B」となり、地区計画における制限については、壁面位置の制限が「幹線道路界から1.5m以上、その他道路境界から1.0m以上」から「道路境界から1.0m以上」へ、地盤高の制限が、「特に制限なし」から「造成工事竣工時の高さを変更できません。ただし、整地・造園・車庫の設置等のための必要最低限度の変更はこの限りではありません。」へと変わります。

変更前



変更後



● は変更箇所です。

● 地区計画における制限

	住宅系						誘致系	商業系				
	戸建住宅	沿道住宅		計画住宅				誘致施設	駅前センターA	駅前センターB	サブセンター	
	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	計画住宅B	共同住宅区						
エリア設定根拠	低層戸建住宅の良好な住環境を保全する地区	駅前外ヶの隣接部や幹線道路沿道として、一定規模の商業・業務施設の立地を許可する地区		駅前外ヶやサブ外ヶの隣接部としての戸建、集合住宅の他、幹線道路の立地を許可する地区			幹線道路沿道としてふさわしい、戸建、集合住宅の他、商業・業務施設の立地を許可する地区	共同住宅区（幹線道路沿道）として、集合住宅を整備する地区	研究所等の施設の誘致だけでなく、幹線道路沿道として、商業・業務施設の立地も図る地区	商業・業務施設を計画的に整備する地区	地権者が主導となって商業、業務施設の立地を促進する地区	ミニスーパーや公共施設の立地を図る地区
建築物の用途の制限 (P.8を参照)	建築基準法等による規制	建築基準法等による規制の他、自動車教習所、畜舎は建築出来ません。		建築基準法等による規制の他、麻雀・パチンコ等、自動車教習所、畜舎は建築出来ません。			建築基準法等による規制の他、自動車教習所、畜舎は建築出来ません。	建築基準法等による規制の他、畜舎や危険性や環境悪化のおそれのある工場等は建築出来ません。	建築基準法等による規制の他、畜舎は建築出来ません。	建築基準法等による規制の他、畜舎は建築出来ません。	建築基準法等による規制の他、畜舎は建築出来ません。	建築基準法等による規制の他、畜舎は建築出来ません。
敷地面積の制限		165㎡						500㎡	200㎡	165㎡	200㎡	
壁面位置の制限	道路境界から1.0m以上	道路境界から1.5m以上（鉄道沿道を除く）			幹線道路境界から1.5m以上、その他道路境界から1.0m以上		道路境界から2.0m以上（高速道路沿道を除く）	幹線道路・一部の区画道路境界から2.0m以上、その他道路境界から1.0m以上（鉄道沿道を除く）	幹線道路境界から1.5m以上、その他道路境界から1.0m以上	幹線道路境界から1.5m以上、その他道路境界から1.0m以上		
高さ等の制限		北側斜線規制	10m	北側斜線規制			北側斜線規制	北側斜線規制	北側斜線規制	北側斜線規制		
形態又は意匠の制限	・建築物の屋根又は外壁、これらに付ける柱の色彩は、周囲の環境と調和したものとします。 ・屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するように色彩、大きさ及び設置場所を留意し、美観、風致を損なわないものとします。 ・高床水槽等の屋外工作物については、地中や周囲からの景観に配慮したものとします。											
垣・柵の構造の制限	生垣又は透透フェンスとし、高さは、1.2m以下とします。ただし、門柱又はフェンスの基礎と等高0.4m以下の部分は高さはありません。											
地盤高の制限	造成工事終了時の地盤を変更できません。ただし、掘削・造園・車庫の設置などのための必要最低限度の変更はこの限りではありません。											

※地区計画で定める建築物用途制限に適合しない既存の建築物や地区計画で定める最低敷地面積よりも狭小な土地が小さい宅地については、今回の地区計画の適用を除外します。また、公共公益上必要なものについては、町村長が必要と認める場合、今回の地区計画の適用を除外します。

は変更箇所です。

変更前

沿道住宅	
一般住宅B	一般住宅C
駅前センターの隣接部や幹線道路・高速道路沿道として、一定規模の商業・業務施設の立地を許容する地区	幹線道路・鉄道沿線として、一定規模の商業・業務施設の立地を許容する地区(既存の建付地を配慮する地区)

変更後

沿道住宅	
一般住宅B	一般住宅C
駅前センターの隣接部や幹線道路沿道として、一定規模の商業・業務施設の立地を許容する地区	幹線道路・鉄道・高速道路沿線として、一定規模の商業・業務施設の立地を許容する地区(既存の建付地を配慮する地区)

おねがい

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は

「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は

「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は

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、改築を行うときは
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は

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

つくばエクスプレス沿線のまちづくりホームページ <http://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp>
つくばエクスプレス（首都圏新都市鉄道）ホームページ <http://www.mir.co.jp>

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16年3月15日

この冊子の印刷単価は、1部当たり537円です。