

上河原崎・中西地区

まちづくりニュース

- P.1 審議会を開催しました
使用収益開始の状況についてお知らせします
- P.2 事業用地・個人向け宅地の販売状況について
- P.4 新たな土地区画整理審議会委員が決定しました
イベントが行われました!



上河原崎・中西地区の皆様には、日頃から土地区画整理事業に対してご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。今年度後半では、地区北部および南部にて新たに使用収益を開始いたしました。また、令和3年9月24日には新しい土地区画整理審議会委員が選出されました。

特集といたしましては、本号では令和3年の事業用地および個人向け宅地の販売状況について詳しくお知らせいたします。

審議会を開催しました

第45回審議会

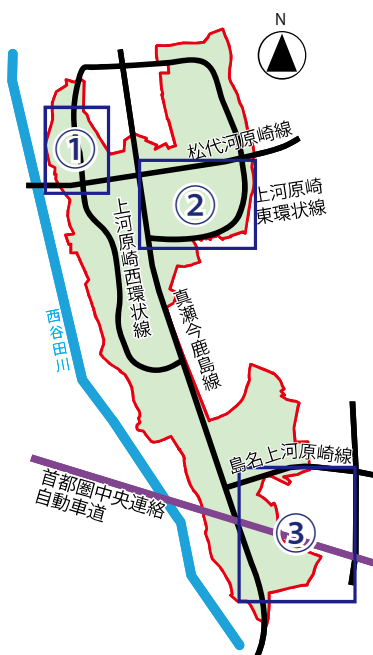
開催日: 令和3年12月16日(木)
場所: 茨城県土浦土木事務所つくば支所

- 1) 臨時議長の選出について
- 2) 会長の選出について
- 3) 会長代理の選出について
- 4) 議席の決定について
- 5) 換地設計の一部変更について (諮問)
- 6) 仮換地 (変更) 指定について (諮問)
- 7) 保留地の一部決定について (諮問)
- 8) 仮換地の軽微な変更について (報告)

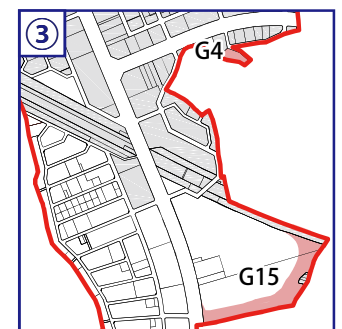
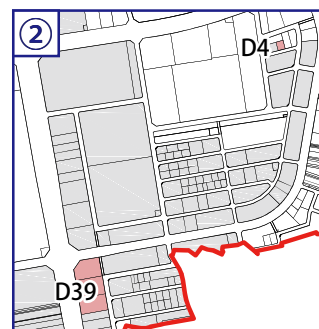
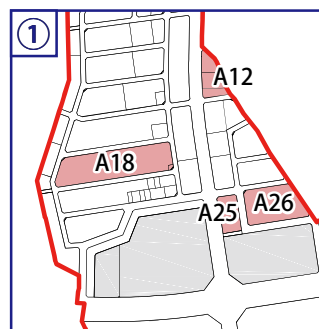


※今回は、コロナ禍の状況を踏まえ、マスク着用・検温・消毒など感染対策を実施のうえ開催いたしました。

使用収益開始の状況についてお知らせします



今年度の後半は、地区北側の A 街区及び D 街区、南東側の G 街区において、新たに使用収益を開始いたしました。これにより、本地区の宅地全体 (保留地を除く) 約 92ha の内、約 44ha (約 48%) について、使用収益開始済となっております (令和 4 年 2 月 1 日時点)。



■ 使用収益開始箇所
(令和 3 年 9 月 1 日～令和 4 年 2 月 1 日時点まで)

■ 使用収益開始済箇所

※使用収益開始箇所及び開始済箇所には整備済み保留地を含む

※使用収益開始とは

「宅地の造成」や隣接する「道路」及び「上・下水道、ガス等の供給処理施設」工事が完了し、換地先 (仮換地) の土地が使えるようになることです。



※土地の区画形質の変更 (造成等) や建物の新築等を行う場合には、土地区画整理法第 76 条の申請などが必要です。

■事業用地・個人向け宅地の販売状況について

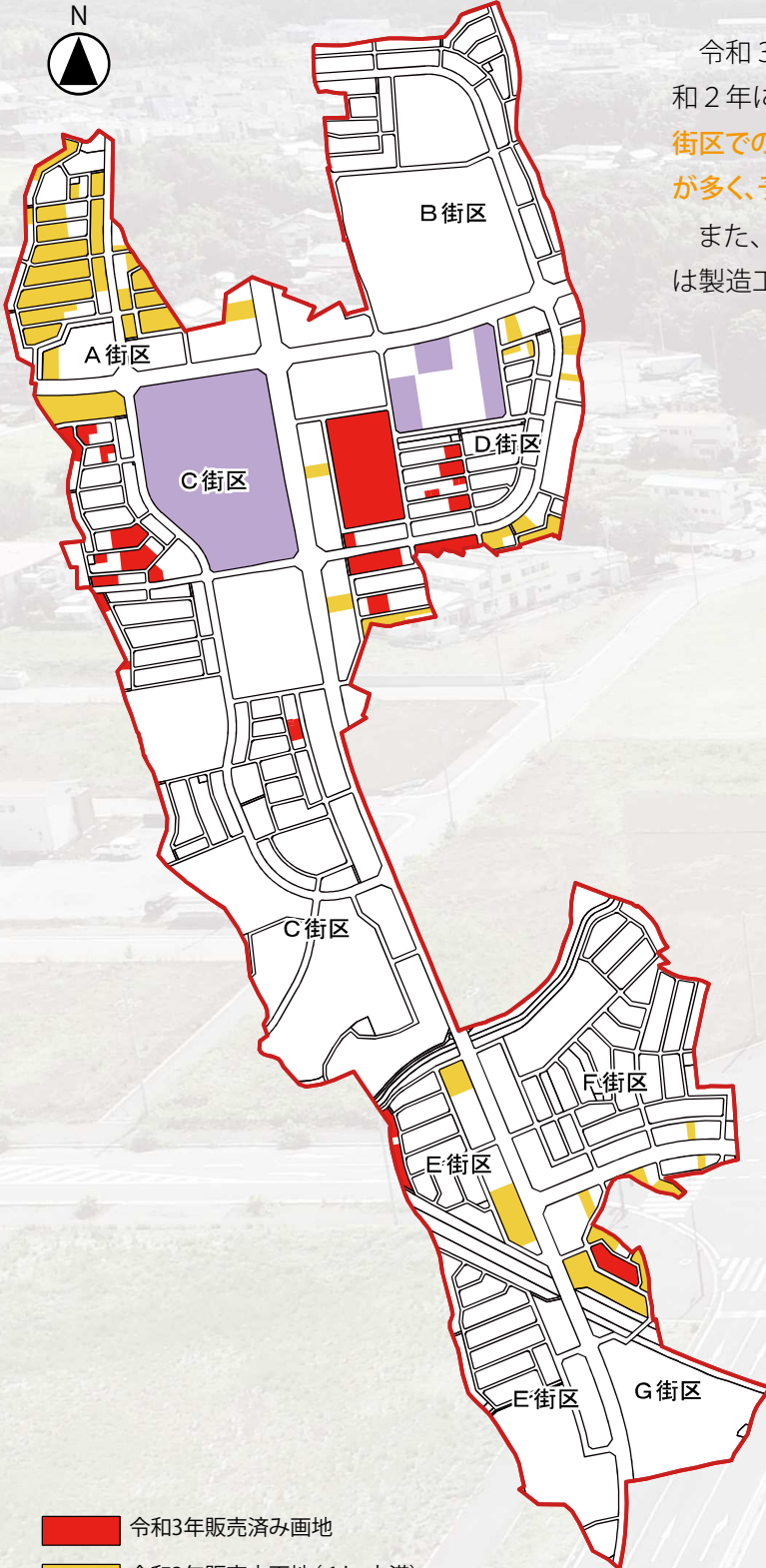
令和3年（1月～12月）の上河原崎・中西地区の土地販売状況についてお知らせします。

事業用地の状況



令和3年の上河原崎・中西地区の事業用地の販売状況について、令和2年にオープンしたコメリパワーつくば西店が立地する **C 街区** や **D 街区** での販売が多くなっています。また、入札の申込者が複数になることが多く、予定価格より落札価格が大きく上回る場合も多数見られました。

また、事業計画としては、**戸建住宅の分譲が約8割**となっており、残りは製造工場・事務所等となっています。



| 街区名・画地番号 | 面積 (㎡) | 落札者 | 事業計画 |
|------------|-----------|-----------------------|------------------|
| C4①、D34①② | 4,085.68 | (株)ノーブルホーム | 戸建住宅の分譲 |
| C5① | 1,052.38 | AKATSUKI(株) 外JV1者 | 戸建住宅の分譲 |
| C7② | 702.28 | 不二建設(株) | 戸建住宅の分譲 |
| C13② 外4画地 | 6,279.14 | 広島建設(株) | 戸建住宅の分譲 |
| C18① | 1,082.64 | (株)アゲル | 戸建住宅の分譲 |
| C19① | 786.01 | 個人 | |
| C34⑦⑩⑪⑫ | 1,032.4 | 大和ハウス工業(株) つくば支社 | 戸建住宅の分譲 |
| D25① 外12画地 | 35,009.41 | 茨城セキスイハイム(株) 外JV3者 | 戸建住宅の分譲 |
| E1①③ | 2,250.96 | (株)アゲル | 戸建住宅の分譲 |
| G8① | 3,412.01 | (株)長谷川ジャバラ | ジャバラ製造工場 ・事務所 |



個人向け宅地販売の状況

令和3年の個人向け宅地分譲は、6月・7月の計2回行われました。主に地区北側のC街区の画地が対象となり、申込者多数のため抽選となった画地も多くありました。

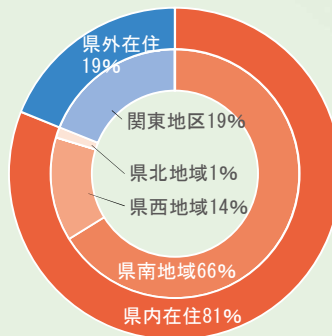


6月に分譲した宅地の様子

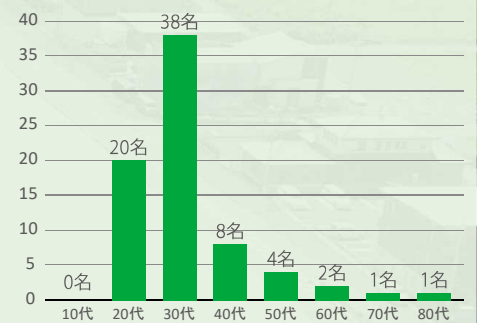
●申込者の傾向について

申込者の傾向としては、居住地では県内在住の方が全体の約8割を占めており、そのうちつくば市を含む県南地域が約7割となっています。一方、県外在住の方は全体の約2割ほどとなり、概ね関東地区にお住まいの方からお申し込みを頂いています。また、年齢層としては、30代の申込者が最も多く、次いで20代が多くなっており、比較的若い年齢層の方々から多くお申し込みをいただいています。

Q 申込者の居住地



Q 申込者の年齢層

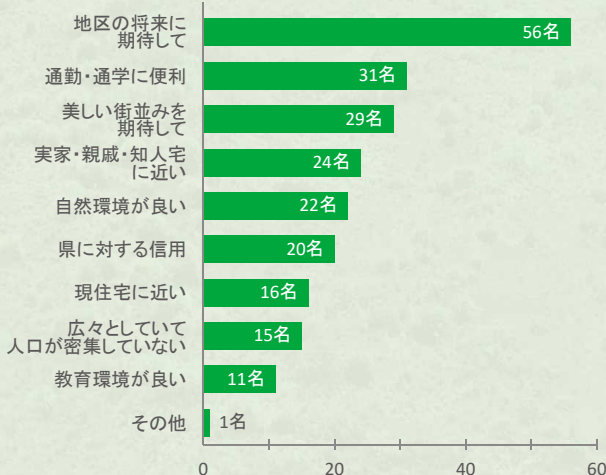


令和3年(6月~7月)の販売エリア

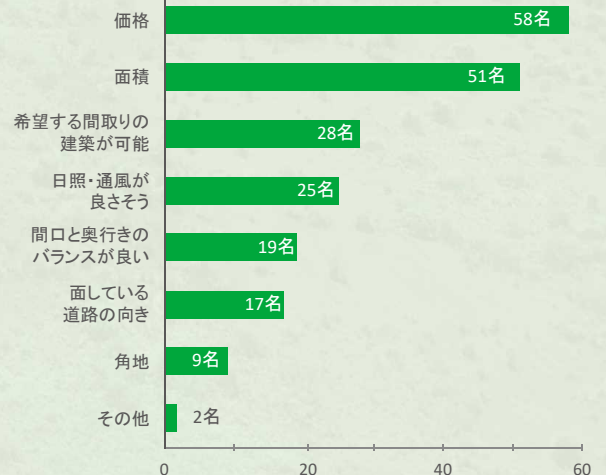
●申込者アンケートについて

今回の申込者に対して実施したアンケートによると、この地区を選んだ理由については、「地区の将来に期待して」や「通勤・通学に便利」「美しい街並みを期待して」という回答が多くなっています。また、この画地を選んだ理由については、「価格」「面積」という回答が多くなっています。

Q この地区を選んだ理由 (複数回答)



Q この画地を選んだ理由 (複数回答)



■新たな土地区画整理審議会委員が決定しました

本地区の土地区画整理審議会委員は、地区内の土地所有者及び借地権者の内から選挙により選出される宅地所有者委員 16 人と、施行者が選任する学識経験委員 4 人の合計 20 人で構成されています。今回の改選では投票は行われず、令和 3 年 9 月 24 日に茨城県報にて公告されました。また、第 45 回審議会において、会長・会長代理の選出や議席が決定しました。

土地区画整理審議会委員〔任期：5 年〕

| 議席番号 | 委員の種別 | ふりがな 氏名 | 議席番号 | 委員の種別 | ふりがな 氏名 |
|--------|---------|-------------------|------|---------|--------------------|
| 1 (会長) | 宅地所有者委員 | すずき かずお 鈴木 一雄 | 11 | 学識経験委員 | こばやし むつみ 小林 睦 |
| 2 (総務) | 宅地所有者委員 | みやもと かずお 宮本 和夫 | 12 | 宅地所有者委員 | すずき せいじ 鈴木 精二 |
| 3 | 宅地所有者委員 | ポッターズ・パロイニ株式会社 | 13 | 学識経験委員 | はやし みえこ 林 美栄子 |
| 4 | 宅地所有者委員 | いづか ようじ 飯塚 洋治 | 14 | 宅地所有者委員 | 有限会社 茨城リース |
| 5 | 宅地所有者委員 | よしば まさのぶ 吉葉 正信 | 15 | 宅地所有者委員 | みやもと いちろう 宮本 一郎 |
| 6 | 学識経験委員 | たかの としお 高野 利夫 | 16 | 宅地所有者委員 | みやもと ひでお 宮本 日出男 |
| 7 | 宅地所有者委員 | いづみ としお 飯泉 敏雄 | 17 | 宅地所有者委員 | さいとう ひでお 斎藤 英夫 |
| 8 | 宅地所有者委員 | ひしお きよあき 樋尾 清明 | 18 | 宅地所有者委員 | こいぶち のりお 鯉 淵 則夫 |
| 9 | 学識経験委員 | ふじい さやか 藤井 さやか | 19 | 宅地所有者委員 | すずき のぶお 鈴木 信男 |
| 10 | 宅地所有者委員 | よしば しげる 吉葉 茂 | 20 | 宅地所有者委員 | みやもと しげる 宮本 茂 |

今後は、新たな委員にて審議を行い、事業を進めてまいります。具体的な審議内容は下記のとおりです。

○審議会の同意が必要なもの

- 1 評価員の選任に関する事
- 2 換地計画に関する事
 - ・特別の宅地の措置に関する事
 - ・保留地の設定に関する事
- 3 その他

○審議会の意見を聞かなければならないもの

- 1 換地計画に関する事
 - ・縦覧に供すべき換地計画の作成及び意見書の内容審査に関する事
- 2 仮換地指定に関する事
- 3 その他
 - 例：審議会の運営規則に関する事、換地設計基準に関する事、換地設計に関する事、換地設計の供覧に対する意見内容の審査に関する事、任意による申出に関する事

■イベントが行われました！

10月
ハロウィン




11-2月
みんなのほっと！
駅前イルミネーション



おわりに

上河原崎・中西地区では、地区北部および南部の使用収益の開始や新たな土地区画整理審議会委員が選出されるなど、順調に事業が進行しています。また、土地販売に関しても、事業用地および個人分譲ともに着々と進行しており、茨城県内や関東近郊からの注目も増えている状況となっています。今後とも上河原崎・中西地区のまちづくりを進めて参りますので、引き続き皆様のご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

～施行者からのお知らせ～

【ご連絡はこちら】

住所や氏名、権利などの変更が生じた場合

住所や氏名、所有権などの変更が生じた場合は、土浦土木事務所つくば支所までご連絡ください。

今後重要な通知などをお届けすることができなくなる場合もありますので、必ずご連絡下さいますようお願いいたします。

【届出してください】

- 住所・氏名が変わったとき
- 所有権等の権利が変わったとき
- 土地区画整理法第76条申請のとき

【事前にご相談ください】

- 土地を分筆しようとするとき



【各種ご協力をお願いします】

土地区画整理事業の工事における各種注意事項

土地区画整理事業に関わる工事を多くの箇所で開催しております。

工事施工箇所及びその周辺は非常に危険ですので、決して立ち入らないようご協力ください。

家屋建築の施主様など工事施工者の皆様におかれましては、工事現場周辺での環境への影響や事故防止等の観点から、工事等に係る建設資材等の飛散や工具類の放置などの防止について、十分にご注意なされますようお願いいたします。

廃棄物の不法投棄防止

所有地の地表、地中に廃棄物がある場合には、土地所有者の責任で処理をお願いいたします。

また、廃棄物が存在する土地については、土地区画整理事業の土地評価に影響することもありますので、不法投棄防止にご理解・ご協力をお願いいたします。

なお、廃棄物が確認された土地については、当該土地所有者の現場立ち会いを行うこととなりますので、あわせてご理解・ご協力をお願いいたします。

所有地の雑草除去

景観や防犯、防塵等住環境の保全のため、所有地の適切な維持管理にご協力ください。

除草に関しましては、つくば市空き地除草条例に基づき、市で業者のあっせんも行いますので、下記までお問い合わせください。なお、県有地の除草についても、順次行ってまいります。

【お問合せ先】つくば市役所 環境保全課 電話：029-883-1111 (代)

宅内公共雨水ますの適正な維持管理

宅地の浸水を防ぐ効果を維持させるため、時々、宅内公共雨水ますの蓋を開けて、土砂などが溜まっていたら取り除くようご協力ください。

【土地の分譲について】

事業用地(店舗、事業所、共同住宅等)の分譲について

茨城県では事業用地の分譲を行っております。

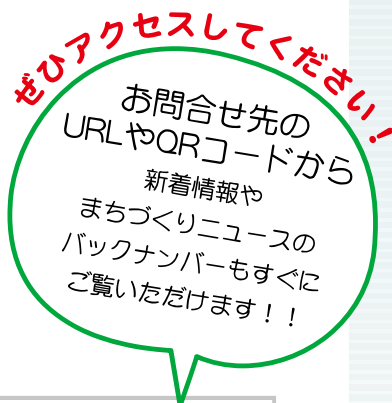
事業用地取得をご検討の際にはお気軽に下記までお問い合わせください。

【お問合せ先】土浦土木事務所つくば支所土地販売推進課 電話：029-839-9760

個人向け宅地分譲について

茨城県では個人向け宅地分譲を行っております。戸建住宅を建設するための用地取得をご検討の際には、下記までお問い合わせください。

【お問合せ先】土浦土木事務所つくば支所土地販売推進課 電話：029-839-9760



【お問合せ】

茨城県土浦土木事務所つくば支所 つくば地区区画整理課
Tel.029-839-9764

〒300-2658 茨城県つくば市島名2335 (諏訪C13街区7) ウィンズヒル2階 (万博記念公園駅から徒歩1分)
<http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/urado/jigyoo/index.html>

土浦土木つくば支所

検索

