

北柏駅北口

区画整理だより

発行：柏市 都市部 北柏駅北口土地区画整理事務所

事業を開始します

盛夏の候、皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、昨年度末には、仮換地案（施行後の土地の位置）を権利者の皆さまにご覧いただいたところでした。この中でいただいたご意見等について、地区全体のバランスを図りながら、事業計画の変更、仮換地の案の決定を目指していくこととなります。

また、これまでの当事業の進捗について、権利者の皆さまや地域の皆さまにご迷惑をおかけしておりましたが、「事業計画の見直し」に多大なご理解とご協力をいただき、あらためて事業を進めていくことになりました。

今年度は、まず、2箇所の雨水調整池の整備に先立つ家屋の移転を行っていきます。その後、1号調整池（次ページ整備展開図案参照）の工事を平成27年度に着手する予定です。

今回の「区画整理だより」では、「仮換地案の個別説明」、「概略の整備展開（予定）」と「土地区画整理審議会」の内容についてお知らせいたします。

目次	ページ
1 仮換地案の個別説明と事業計画の変更について	…… 2
2 概略の整備展開と流れについて	…… 2, 3
3 今年度の予定について	…… 3
4 土地区画整理審議会を開催しました	…… 4
5 地区内で、土地の取引や建築等を行う際には	…… 4

1 仮換地案の個別説明と事業計画の変更について

○個別説明の結果

道路等が新たな配置計画となることに伴い、新しく作成した仮換地案について、平成26年1月31日から約3週間をかけて権利者の皆さまに仮換地案の個別説明を実施しました。

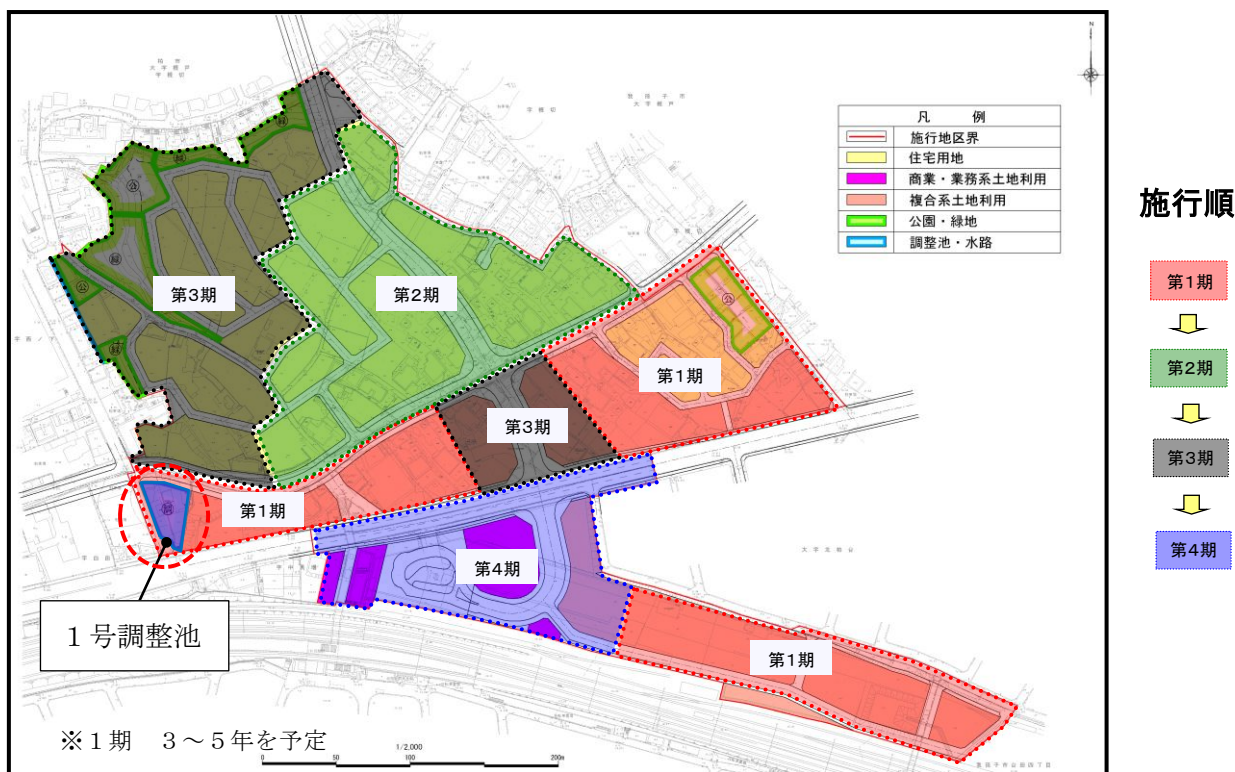
個別説明でいただいたご意見等については、施行者である柏市が全体のバランスや公平性に照らして妥当であると判断した内容は、土地区画整理審議会の意見も伺いながら、調整を図り対処していきたいと考えています。

○事業計画の変更について

前回（平成25年6月）の事業計画の変更の際に地域の皆さまから寄せられたご意見や換地設計、仮換地案の個別説明の結果により、道路を新しく追加したり、街区の形状に微調整が生じています。

今後、これらを盛り込んだ事業計画の変更を行っていきます。

2 概略の整備展開と流れについて



整備展開図（案）

※今回の整備展開図は、現段階での検討結果に基づき作成したものであり、今後の工事展開、土地使用等の状況、関係機関等との協議により、変更する場合があります。

○整備展開はどうしてこの順番？

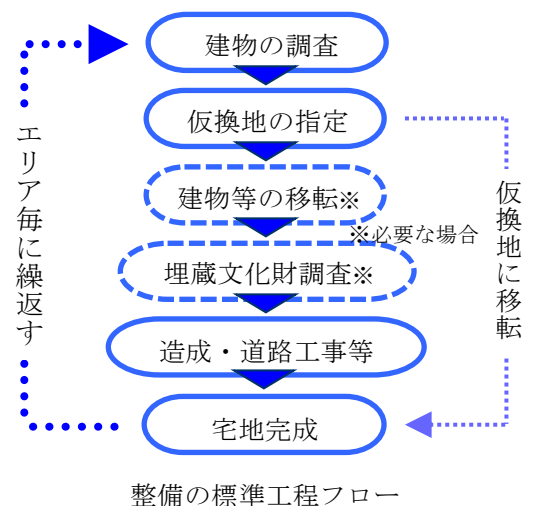
- ・土地を造成していくためには、まず排水（雨水、汚水）等の基盤整備が必要です。このため、雨水調整池を最初に築造し、その調整池の排水区域にあたる範囲の土地の造成を下流から進めていくこととしています。
- ・また、地区内の主な道路が未整備のまま、国道6号の交差点が利用できるようになると、周辺の地域からの通り抜け車両が増加することが予想されます。歩行者等の安全を確保することや地区内工事の妨げにもならないようにするため、国道6号交差点の整備は事業の後半の時期を予定しています。
- ・現在、暫定的に開放している駅前ロータリーについても、国道6号の交差点整備時期に合わせて、本格的な整備を予定していきます。

○事業を進めます！

- ・事業を進めることを前提として、皆さまのご理解とご協力のもと、柏市は先の事業の見直しを実施しました。今後とも、継続的に予算を確保し、事業を継続して進めていきたいと考えています。

○早く工事はできないか？

- ・整備の標準工程フローを示します。換地位置にもよりますが、土地が使用できるまで概ね2年以上かかります。
- ・また、ある程度大きな面積（エリア）で道路等の整備をしないと、かえって工事期間を要するため、まとまった軒数の家屋移転後に行います。



3 今年度の予定について

当地区の今年度予算化している事業は、以下のとおりです。

- ・補償 : 家屋移転 3件
- ・文化財調査 : 1箇所
- ・設計業務 : 1号調整池詳細設計
: 都市計画道路根戸花戸原線他詳細設計
: 下水道管・雨水管詳細設計（国道6号横断箇所）
- ・補償調査 : 平成27年度補償対象家屋分

今年度の業務は、早期整備エリアに係る工事の設計業務と移転対象となる家屋等の補償調査・移転等の協議が中心となります。

4 土地区画整理審議会を開催しました

平成26年5月30日に、第26回柏都市計画事業北柏駅北口土地区画整理審議会を開催しました。

審議会では、仮換地案の供覧の実施結果について中間報告を行った後、仮換地の指定について審議され、原案のとおり承認されました。また、評価員の選任についても同意を得ました。

【議案】

○仮換地の指定について⇒原案のとおり承認

- ・早期整備エリアについて

○評価員の選任について⇒出席者全員同意

- ・増田優子氏（不動産鑑定士）

【主な質問、意見】

- ・なぜ仮換地の指定を行うのか。

⇒雨水調整池の整備を行うために、仮換地の指定をするものです。1号調整池については、今年度に設計業務、来年度に工事を実施する予定です。

- ・1号調整池の整備期間は。

⇒約2年間の工期を予定しています。



5 地区内で、土地の取引や建築等を行う際には

【権利の変動】

- ・所有権や借地権等の権利について、**異動や変動、消滅**があった場合は「権利の異動届」、「住所等の変更届」の提出をお願いします。
- ・**土地の分筆、合筆**を行う際は、事前に必ずご連絡ください。

【建築行為等の制限】

土地区画整理事業施行地区内の建築行為等の際は**許可申請**が必要です。

以下の工事を計画されている場合は、着工前に必ずご相談ください。

- ・建築物の新築、改築もしくは増築を行う場合
- ・その他工作物を設置する場合
- ・盛り土、掘削など土地の形質の変更を行う場合



お問い合わせは

〒277-0831 柏市根戸 1854-8

柏市役所 北柏駅北口土地区画整理事務所

電話 04-7160-3851

FAX 04-7160-3850