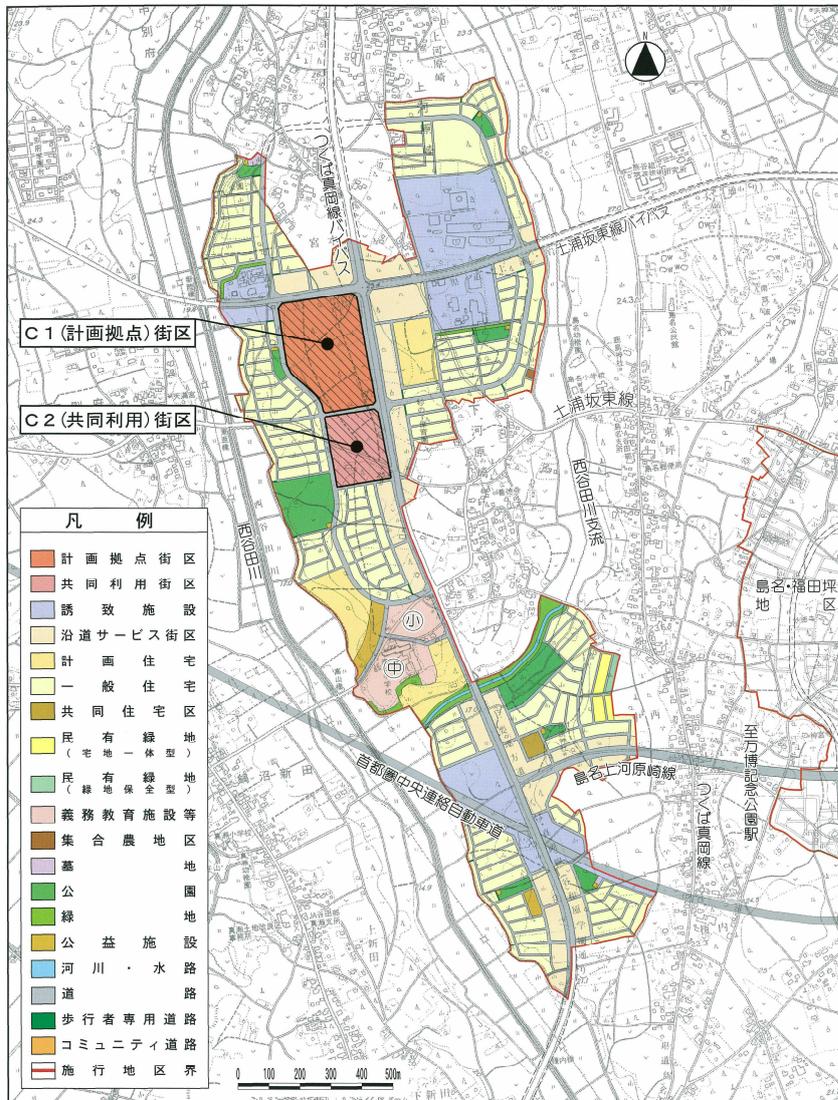


[図 2-6]

上河原崎・中西地区

土地利用計画等は変更となる場合があります。



街区番号	面積	法規制等			使用収益開始予定時期	所有者
		用途地域	建ぺい/容積率	地区計画		
C 1 (計画拠点) 街区	約9.0ha	—	—	—	平成23年度頃	茨城県
C 2 (共同利用) 街区	約4.0ha	—	—	—	平成23年度頃	茨城県・民有地

《阿見吉原地区土地区画整備事業の概要》

(1) 圏央道の整備及び沿線開発事業の主な経緯については、下記のとおりである。

- H1. 8 ○ 圏央道の常磐自動車道～千葉県境(河内村)の約29kmが基本計画決定
※IC周辺における土地利用について県が主体となった市街地開発事業を推進
- H4. 3 ○ 「圏央道IC周辺市街地開発基本計画」とりまとめ
- H6. 3 ○ 県議会が「用地取得委託契約の債務負担行為」議決
※金額:340億49百万円(阿見165、牛久193、江戸崎170の合計528ha)
期間:H6.3.31～H18.3.31
- H6. 4 ○ 県と土地開発公社が「用地取得に関する委託契約」締結
- H7. 2 ○ 同意率が低い牛久市分(同意率33%)を事業凍結
※計画約358ha ⇒ 約165ha へ
- H7. 6 ○ 江戸崎分について事業化困難である旨を江戸崎町長に説明
※当初計画約170haから約100haに縮小して検討したが、全面買収方式、土地区画整理事業双方において採算面で事業化困難と判断
- H7. 7 ○ 先行買収単価発表(標準値:畑13,000円、山林:12,000円、田:9,000円)
- H7. 12 ○ 県議会が「県有財産取得」議決(第167議案)
- H8. 1 ○ 先行用地買収契約開始
- H10. 5 ○ 先行用地買収契約完了(合計取得金額約92億円、面積約74.1ha)
- H11. 6 ○ 都市計画決定(線引き、土地区画整理事業(約160ha)等)
- H14. 7 ○ 分割段階施行による事業化に係る地元説明会・意向調査の実施
- H14. 11 ○ 第1期事業化地区に係る地元説明会・意向調査の実施
- H15. 1 ○ 東工区(55.2ha)を先行して整備する段階的事業化方針を決定
- H15. 7 ○ 事業計画に係る地元説明会の実施
- H15. 8 ○ 事業計画案の縦覧
- H15. 9 ○ 施行規程(条例)の議決
- H15. 11 ○ 事業計画の設計の概要の認可(国土交通省)
○ 東工区(55.2ha)の事業計画決定(約55ha)
《概要》事業費 : 115億円
事業期間 : H15～29年度(清算期間5年を含む)、
地権者 : 107人
- H15. 12 ○ 申し出換地に係る説明会実施
- H16. 1 ○ 個別面談会実施(申し出及びその他意向確認)
- H16. 10 ○ 本申し出換地に係る説明会の実施
- H17. 6 ○ 仮換地供覧実施
- H17. 10 ○ 事業計画変更(案)等に関する説明会実施
事業計画変更(案)の縦覧
- H17. 12 ○ 第1回仮換地指定
- H18. 1 ○ 事業計画の設計の概要変更の認可(国土交通省)
○ 東工区(55.2ha)の事業計画(第1回変更)の決定
《変更概要》事業費 : 100億円
- H18. 2 ○ 東工区(55.2ha)の仮換地の決定、第2回仮換地指定
- H18. 3 ○ 土地公社から先買い地の買い戻し
- H18. 8 ○ 用途地域・地区計画に関する説明会実施
- H18. 11 ○ 第3回仮換地指定
- H18. 12 ○ 用途地域・地区計画(案)縦覧
- H19. 2 ○ 第4回仮換地指定
- H19. 3 ○ 用途地域の変更、地区計画の決定告示
○ 圏央道牛久阿見IC、阿見東IC開通
- H19. 9 ○ 第5回仮換地指定
- H19. 12 ○ 商業・業務施設用地の公募実施
○ 第6回仮換地指定
- H20. 2 ○ 商業業務施設用地(約17ha)売買契約締結[処分単価40,838円/㎡]
- H20. 8 ○ 第7回仮換地指定
- H20. 9 ○ 商業業務用地(約17ha)土地引渡し
- H20. 10 ○ アウトレット建設工事着工
- H20. 11 ○ 第8回仮換地指定

- H21. 2 ○ 第9回仮換地指定
阿見町議会へ西南工区事業説明会
- H21. 3 ○ 東工区土地利用計画変更説明会
西南工区土地利用計画変更説明会
- H21. 7 ○ 「あみプレミアム・アウトレット」開業
- H21. 10 ○ 第6回県出資団体等調査特別委員会
(将来負担額(一般会計)約20億円となる見通しを説明)
- H22. 2 ○ 第11回県出資団体等調査特別委員会
(地価下落を見込んだ将来負担額約65億円)
- H22. 3 ○ 第12回県出資団体等調査特別委員会
(改革方針を踏まえた予算案の対応)
- H22. 5 ○ 第13回県出資団体等調査特別委員会
(改革方針に基づく改革工程表、将来負担比率(H21末見込み)の状況)
○ 事業計画変更地元説明会(東工区:変更、西南工区:事業化)
- H22. 6 ○ 事業計画書縦覧(2W:6/21~7/4)
○ 事業計画書意見書提出期間(2W:7/5~7/18)
- H22. 9 ○ 西南工区事業認可

(2) 地区の概要 ([図2-7])

(i) 事業の目的

当地域は、首都圏中央連絡自動車道の整備に伴い、開発ポテンシャルが上昇し、更なる発展の可能性を秘めている。当該事業は、インターチェンジへの接続道路となる地域幹線道路の整備とともに、インターチェンジ周辺部に商業及び業務系施設や良好な住宅地の形成を図り、当地域及び周辺地域の活性化と秩序ある発展に寄与することを目的とする。

(ii) 事業の概要についてまとめると [表2-5] のようになる。

[表 2 - 5]

事業名称	土浦・阿見都市計画事業 阿見吉原土地区画整理事業	
施行者	茨城県	
都市計画	平成11年6月(事業区域、道路、下水道等) 平成19年2月(用途地域、地区計画変更) 平成22年9月(事業区域変更(西南工区も含む))	
事業計画	平成15年11月(当初) 平成18年1月(第一回変更) 平成22年9月(第二回変更)	
事業施行期間	平成15年度～平成36年度(清算期間5年を含む)	
施行面積	約160.8ha	
総事業費	約234億円	
減歩率	40.0% (公共減歩率19.55%)	
計画人口	約4,300人	
公共施設計画		
	道路計画	幹線道路、補助幹線道路、区画道路、特殊道路
	公園計画	近隣公園3ヶ所、街区公園10ヶ所
	河川・水路計画	柱川については河川改修用地を確保する
供給処理施設計画		
	上水道	阿見町水道事業より供給
	下水道	阿見町公共下水道事業より処理 (雨水)公共下水道を経て調整池にて流量を調整して柱川に 放流
	ガス	東京ガス(株)より供給
	電気	東京電力(株)より供給
公益的施設の配置		
	教育施設	
	その他	