

# つくば地区のまちづくり

(上河原崎・中西地区)

## まちづくりニュース第3号

発行者：

茨城県県南都市建設事務所  
つくば市新線推進室

平成11年10月発行

地権者の皆様におかれましては、引き続き、つくば地区のまちづくりに関し多大なご協力を賜り誠にありがとうございます。

まちづくりニュースの前号以降の動きとしましては、常磐新線鉄道工事のうち伊奈谷和原・つくば間の施行が平成11年3月31日に認可されました。また、平成11年3月30日の茨城県都市計画地方審議会を経て、平成11年6月10日につくば市域の常磐新線沿線5地区が都市計画決定されました。

さらに、都市計画決定を踏まえて平成11年6月29日から7月11日まで、常磐新線沿線5地区の地権者説明会をおこない、その後、皆様の将来の土地利用を計画に反映させるための意向調査を実施いたしました。

今回のまちづくりニュースは、地権者説明会結果と意向調査結果の内容を中心にお知らせします。

### 地権者説明会開催結果についてのご報告

都市計画決定後、第1回の地権者説明会には、地権者の皆様方におかれましては、お忙しい中、多数の方々にご出席頂きましてありがとうございました。

説明会の内容についてご報告いたします。

●期 日：平成11年6月29日から年7月11日まで  
(各地区5回開催)

●対 象：常磐新線沿線5地区の地権者の皆様  
(葛城、萱丸、島名・福田坪、上河原崎・中西、中根・金田台地区)

●場 所：つくば市内、東京（県外地権者）

●出席者数：葛 城 地 区：159人（30.3%）  
萱 丸 地 区：143人（23.8%）  
島名・福田坪地区：143人（23.1%）  
上河原崎・中西地区：74人（22.0%）  
中根・金田台地区：114人（20.6%）

●説明内容：◆土地区画整理事業の進め方について

今後の土地区画整理事業の進め方について基本構想策定から換地処分までのおおまかな流れを説明し、特に都市計画決定から事業認可までの具体的な流れを事前に配布した資料をもとに説明いたしました。

今後、事業認可までに地権者説明会を2回ほど行う予定です。

◆土地利用意向調査の実施について

土地利用計画に皆様の将来の土地利用意向を反映させることを目的として、7月に第1回意向調査を行いました。事業認可までに今後さらに詳しい内容で、第2回説明会後に意向調査を行う予定です。



## 地権者説明会の主な質問及び要望等

- Q1. 事業計画の決定時期や区画整理事業の完了時期を知りたい。
- A1. 事業認可までは、皆様の意向の取りまとめを含め、約1年を目安に考えております。常磐新線は、2005年に開業を予定しており、鉄道開業時には部分的になると思いますが、駅周辺の一部について使用収益を開始したいと考えております。事業認可から皆様のご理解をいただきながら、工事に入り、着工から区画整理事業の完了までを概ね15年と想定しております。
- Q2. 地区内全域が第1種低層住居専用地域になっているがもう決定しているのか。用途地域が一種類では意向を出しづらい。
- A2. 用途地域は区画整理が始まる前なので暫定的に一番きつい状態にしてあります。仮換地後に土地利用計画に合わせて新しい用途に変わるので、今回の用途地域は最終的なものではありません。
- Q3. 土地利用計画上で現位置換地か飛び換地かはっきりしてほしい。
- A3. 基本的に土地区画整理事業では、現位置換地が原則となります。これは、概ね現在の場所に近い場所へ換地をすることです。しかし、今回の土地区画整理事業の中では、皆様の意向結果に応じて、申し出換地を行うことを考えております。今後、具体的な条件等を提示しますので、その条件により皆様に選択していただくことになります。
- Q4. 農業をやりたいが農地が家から離れていては困る。農業の換地についてはどのように考えているのか。
- A4. 集合農地区を土地利用計画の中に設定することができます。現在の土地の近くに設定できるとは限りませんが、なるべく希望に近いところへ農地として利用できる街区を設定したいと考えております。
- Q5. 現在畑を持っていて、意向調査で畑を希望し、途中で畑をやめたい場合はどうしたらいいのか。
- A5. 将来、畑として利用をしたい場合は、区画整理後もある程度の期間、継続して農業をやりたいという方を対象と考えております。  
将来、住宅が建ち並んだ中で住宅に挟まれて農業をおこなっていくより、地元の集落周辺で農業をおこなった方が良く考えております。
- Q6. 圏央道について、周辺の環境整備をどのように考えているのか。
- A6. 圏央道については建設省で環境について検討しており必要に応じて対策を講じることになります。交通量の対応については当初から必要なものかどうか判断して整備していくことになります。  
地区内の圏央道の周辺は誘致施設を設定しており、それが緩衝地帯となります。宅地は少し離れた場所に設定する構想になっています。
- Q7. 農地と住宅地では固定資産税はどのくらい違うのか。
- A7. 山林・原野については当分の間、現行どおり現況課税となります。当分の間というのは本換地か仮換地（使用収益開始）かは現段階では決まっていますが、換地後も農地で使用している場合は農地課税となります。

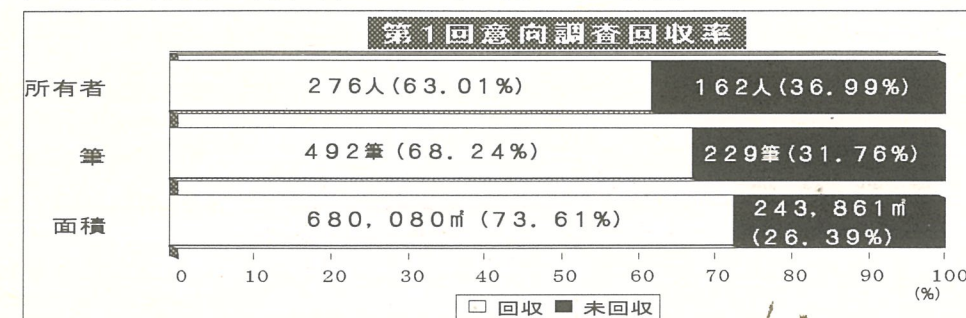
## 意向調査結果のご報告

このたびの意向調査につきましては、ご協力いただきましてありがとうございました。

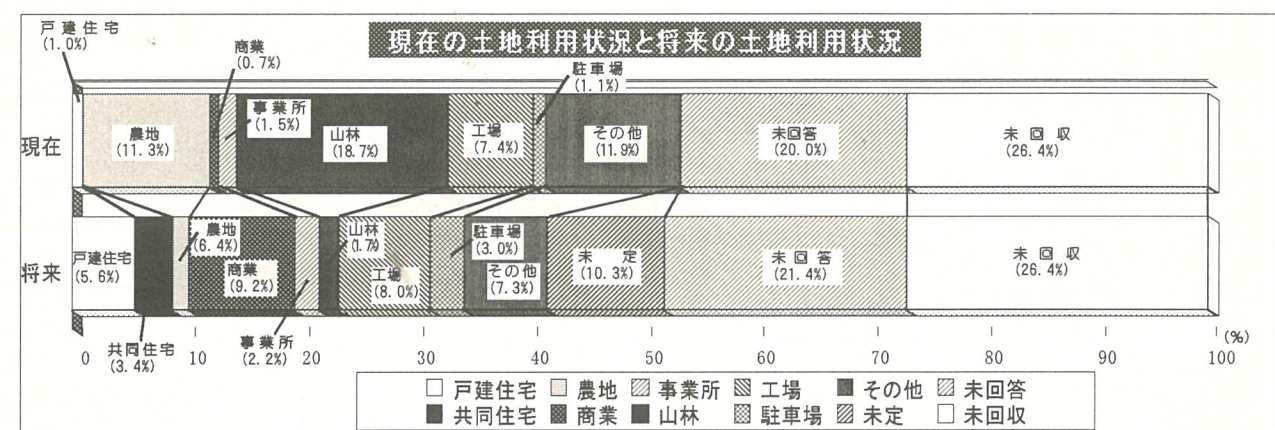
今回の調査は、皆様の将来の土地活用意向をお聞きし、計画に反映させるためにおこなったものです。今後は、具体的な条件等を提示し意向調査等おこなって行きますので、今回の意向結果で決定されるわけではありません。

意向調査結果は、以下のとおりです。

### ◆第1回意向調査回収率(平成11年9月30日現在)



### ◆現在の土地利用状況と将来の土地利用状況(平成11年9月30日現在)



### ◆自由意見

- ・現位置換地を希望したい。
- ・換地の位置は、いつ頃決まるのか知りたい。
- ・複数の土地をひとつにまとめてほしい。
- ・事業を早く進めてほしい。
- ・減歩率はどのくらいか知りたい。
- ・既存の緑を多く利用した住宅地にしてほしい。
- ・現在の建ぺい率や容積率をもう少し上げてほしい。

### ◆意向調査結果のまとめ

今回の意向調査の回収率は約70%程度ですが、回収された調査票の内、約30%程度の方が未回答・未定であるため、有効回答は約40%程度です。

当地区の将来の土地利用意向結果は、「戸建住宅」、「共同住宅」、「商業」の希望が多く占めている状況です。

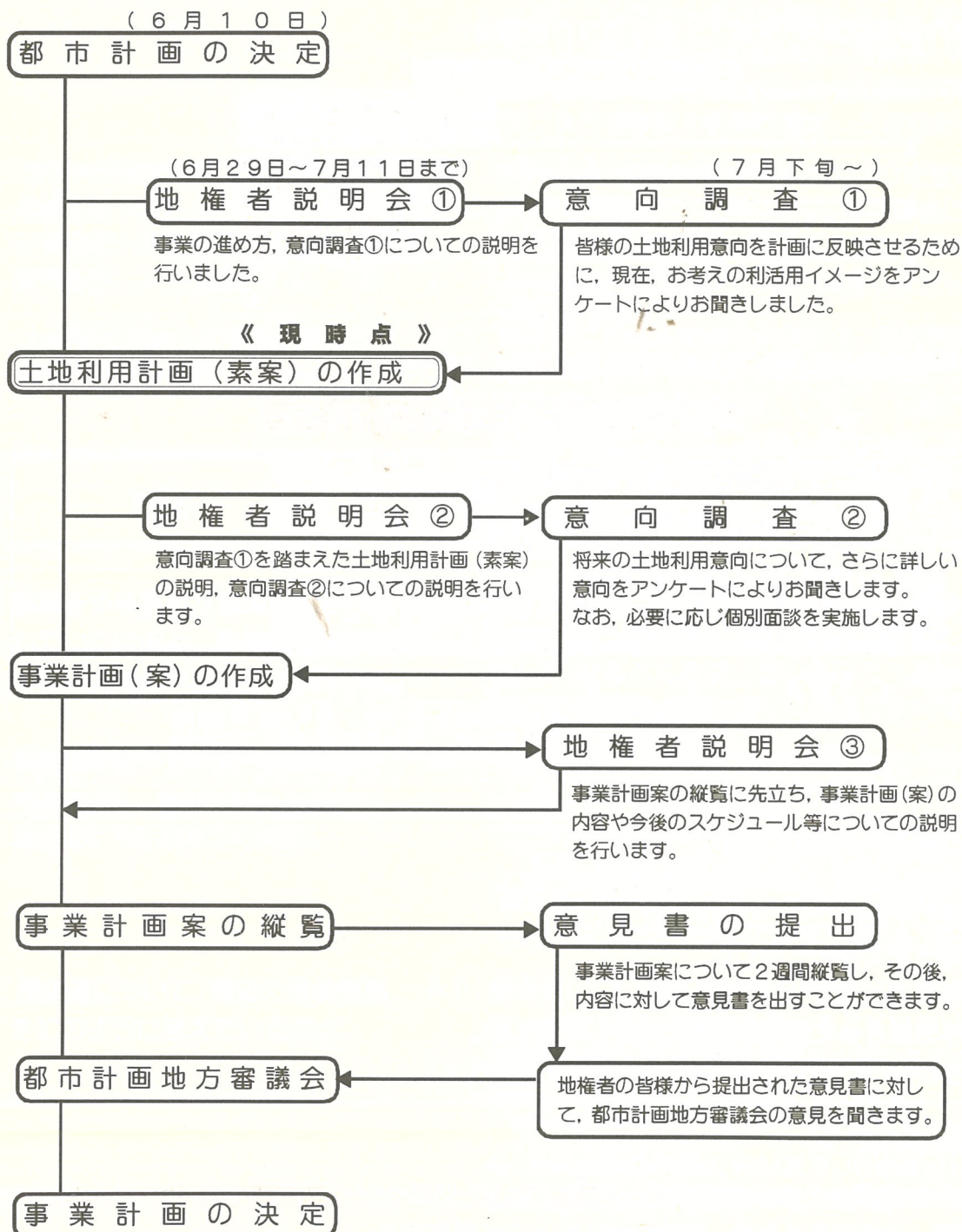
意向調査は、土地利用計画を決めていく上で重要な要素となります。次回の説明会や意向調査では、具体的な条件等を提示しますので、できる限り多くの回答をいただけるよう、重ねてお願い申し上げます。



## 今後の土地区画整理事業の進め方

事業計画決定までの進め方は、以下のとおりです。現在、意向調査結果を受けた土地利用計画（素案）を作成中です。土地利用計画（素案）がまとまり次第、第2回地権者説明会を開催したいと考えております。

～事業計画決定まで～



### 【問い合わせ先】

茨城県県南都市建設事務所  
つくば市新線推進室

整備第3課

TEL0298(59)0080 内線65,66

TEL0298(36)1111 内線2275