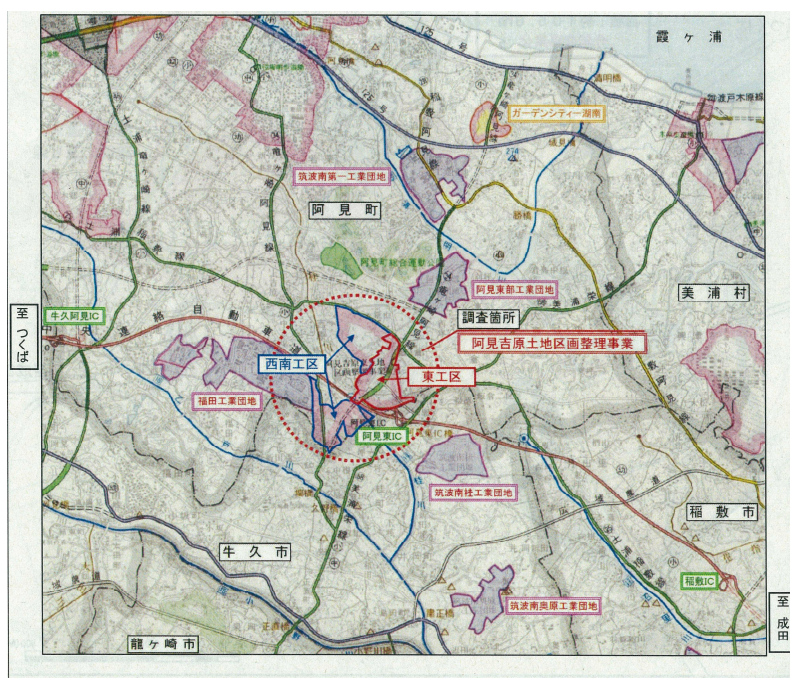


[図2-3] 阿見吉原地区全体計画図



本事業に係る県債残高は、平成19年度は約162億円であったが、その後大規模アウトレット店舗用地として土地処分をし、繰上償還を行い、平成20年度末残高は約102億円に減少している。しかし、今後、西南地区の整備（平成22年9月30日事業認可）のため新たな借入れを行う必要があり、既借入れに係る利息も年間約1億円以上となっていることから、県財政への影響が懸念されている。

また、長期の地価下落の影響などにより収支が悪化しており、平成20年度決算を基にした将来負担額は約20億円と見込まれた。しかし、平成21年決算をベースにして、地価のさらなる下落を見込んだ収支見直しの結果、将来負担額は約65億円まで膨らんでいる。保有土地の早期処分がますます求められている。]

(4) TX沿線開発事業及び阿見吉原地区における将来負担対策

《TX沿線開発事業における将来負担対策》

県では、将来負担額の削減対策として、早期土地処分推進を掲げている。具体的対策は、以下の通りである。

県等保有土地に係る一元的な庁内体制として設置された「県有地等処分・管理対策本部」における検討などを踏まえ、TX沿線地区においては、次の土地処分推進策を講じることを検討している。

①民間卸の積極的推進《住宅用地対策》

住宅用地は事業進捗に伴い今後さらに大量に供給されることになるが、県の直接分譲には限界があるため、民間卸を推進する必要がある。その推進策として、新たに次の方策を講じる。

- ・複数区画以上の戸建住宅用地の民間卸に際しては、都市再生機構の取り扱いに準じた価格設定を検討する。
- ・環境配慮型住宅など、魅力あるまちづくりに資する住宅整備を推進するため、積極的な民間事業者の提案の受け入れ、誘導を図る。

②事業用定期借地の活用拡大《商業・業務用地対策》

商業事業者等は土地取得よりも借地の意向が強いことを踏まえ、まちの拠点となるような施設の立地を促進するため、事業用定期借地の活用を拡大する。

(参考) 事業用定期借地の実績

伊奈・谷和原丘陵部地区：商業施設、2.0ha、H18.1月～20年間

島名・福田坪地区：業務ビル、0.3ha、H17.9月～20年間

③土地譲渡代金の割賦払い方式の導入

都市再生機構や県の工業団地に準じて、割賦払い方式を導入して、土地需要者の支払方法の選択肢を広げ、処分の促進を図る。

④地価動向に応じた価格設定

全庁的な方針に踏まえて、地価動向に応じて適切に時点修正を行い、適正な価格設定に努める。(在庫となっている戸建住宅用地については、必要に応じて価格改定を検討)

⑤土地販売活動の強化

- ・引き続き、首都圏の企業向けにまちづくり説明会や現地見学会を開催するほか、個別の企業訪問に加え、業界団体訪問を積極的に実施するなど、企業誘致活動を強化する。
- ・また、会員制の「住みたいねっと」を都市再生機構と共同で運営し、会員向けに個人向け宅地分譲に関する情報の提供を行うとともに、雑誌やインターネット等、各種メディアを組み合わせた効果的なPR活動を展開する。
- ・立地希望企業等紹介制度(H19.12月創設)のPRに努め、不動産業者などから、いち早く企業の立地動向に関する情報を提供してもらい、企業誘致に結びつけていく。

(参考) 立地希望企業等紹介制度

TX沿線において県が分譲する業務用地や宅地の購入を検討している企業や個人の情報を提供してもらい、成約に結びついた場合に報償を支払う制度。

(成約報酬額：分譲代金の1%、上限額は法人3千万円、個人2百万円)

⑥多様なニーズへの対応

- ・土地需要者の意向を受けて、画地の分譲を行い、ニーズに応じた面積の提供に努める。
- ・主要道路沿い等、住宅系よりも業務系のニーズが多い画地などについては、ニーズに合った土地利用計画の変更を行い、早期処分を図る。
- ・戸建住宅用地の分譲にあたっては、民間卸を積極的に推進するほか、「民間アイデア活用型共同分譲」や「直接分譲」など、画地の面積、用途に応じた分譲手法を活用していく。

⑦魅力あるまちづくりの推進

- ・本県沿線地域ならではの魅力あるライフスタイルを「つくばスタイル」として、引き続き、積極的に PR するとともに、地域の NPO 団体が主体的に取り組むイベントを支援するなど、沿線地域のイメージアップとブランド化を図る。
- ・つくば市や大学、研究機関、民間企業等の連携による「環境都市づくり」などの取り組みに積極的に参画し、環境配慮型住宅の整備を誘導するなど、魅力あるまちづくりを進める。

(低炭素モデルタウンの検討)

島名・福田坪地区北部における新たな魅力づくりとして、「環境に配慮したまちづくり」を推進し土地処分を促進する。

[事業内容(案)]

- ・つくば市内の大学・研究機関等と連携し、環境に配慮したモデル街区を整備する。
- ・遮熱性舗装による歩道（路面温度抑制）、LED 照明による街路灯（消費電力削減）、道路植栽（CO₂ 吸収）など CO₂ 削減に配慮した公共施設の整備を推進する。
- ・積極的な民間事業者の提案を受け入れ、誘導により、環境配慮型住宅（省資源・省エネルギー・省 CO₂）の整備を積極的に推進する。

さらに、事業費総額の縮減については、整備計画見直しによる大街区化や区画道路の舗装構成の変更、造成工事や区画道路工事、下水道工事を合併したパッケージ発注による事業の効率的な施行の徹底を図るとしている。

また、将来負担額の計画的な解消を図るため、平成 21 年度から次の対策を講じている。

・関連公共施設整備負担対策

（対策見込額：205 億円（H21 年度以前の負担分 74 億円含む））

沿線開発地区に係る上下水道等の関連公共施設整備に係る開発事業者負

担分について、一般会計から繰り出す。

*H22 当初予算において、658 百万円を措置

・ 県債の繰上償還対策

(対策見込額：431 億円 (基金へ返済する利子分約 4 億円を除く))

T X 会社からの償還剰余金を財源として、県債の繰上償還を行う。

* 県債管理基金を活用して平成 21 年度最終補正予算で 100 億円の繰上償還を前倒しで実施

《阿見吉原地区開発事業における将来負担対策》

平成 22 年度に西南工区の事業認可を取得し、圏央道の平成 24 年度開通（東関道接続）にあわせ、アクセスとなる竜ヶ崎阿見線バイパス整備を優先的に進めることとしている。また、換地計画を速やかに行い、大規模に先買い地等を集約することによって、保有土地の早期処分に全力で取り組むとしている。早期土地処分方策として、以下の項目を掲げている。

- ① 立地希望企業等紹介制度の活用
- ② アウトレットの知名度や集客力を活かした PR
- ③ 幅広い企業情報の収集などによる戦略的な企業誘致
- ④ 事業用定期借地権の活用
- ⑤ 割賦払い方式の導入
- ⑥ 多様なニーズへの対応
- ⑦ 民地の土地活用促進のための仕組みづくり

これにより東工区は平成 26 年度までに処分し、西南工区については平成 30 年度までに処分するとしている。

事業費の縮減策としては、以下の対策を掲げている。

- ① 建設コストの削減
 - ・ 不足土量について、建設発生土活用によるコスト削減
 - ・ パッケージ発注による諸経費の削減
- ② 現況保全街区の設定
 - ・ 宅地としての整備を望まない地権者にはほぼ現況のまま換地し、宅地整備費の削減を図る。
- ③ オーダーメイド方式による宅地造成
 - ・ 幹線道路の整備を行うほかは、原則としてオーダーメイド方式による造成工事とすることで先行整備によるリスクを低減する。

財源の確保としては、次の対策を行うとしている。

- ①平成21年度創設された社会資本整備総合交付金や交付税措置のある県債の積極的な活用
- ②土地利用計画の見直し（大街区化）による新たな保留地の確保

3. 土地区画整理事業（施行者茨城県）の概要

《T X 沿線土地区画整理事業の概要》

（1）つくばエクスプレスの整備及び沿線開発事業の主な経緯については、以下のとおりである。

- （●：鉄道関連、○：開発事業関連）
- S53. 3月 ● 県、県南県西地域交通体系調査委員会報告書(S53.3月)により「常磐新線(第2常磐線)構想」を発表
 - S60. 7.11 ● 運輸政策審議会答申第7号において「常磐新線の開設」を位置付け(東京-秋葉原-略)-柏市北部-守谷町南部-筑波研究学園都市)
※守谷町南部-筑波研究学園都市間は、需要の動向、沿線地域の開発の進捗状況等を勘案の上、整備に着手する
 - S63. 6月 ○ 茨城県開発公社に伊奈・谷和原地区の用地買収を委託
 - 8~9月 ○ 伊奈町、谷和原村において地元説明会を開催
 - 11月 ● 常磐新線整備検討委員会において「常磐新線基本フレーム」合意
* 構成メンバー: 運輸省大臣官房審議官、JR東日本副社長、沿線4都県副知事(建設区間: 秋葉原-研究学園都市)
 - H元. 5月 ○ 茨城県開発公社が伊奈・谷和原地区の用地買収に着手(H9年度に精算終了)
 - 6.28 ● 「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(宅鉄法)」成立
 - H2. 7~8月 ○ つくば市において地元説明会を開催
 - H3. 3.15 ● 事業主体の「首都圏新都市鉄道株式会社」設立
 - 10.11 ○ 茨城県土地開発公社につくば地区の用地買収を委託
 - 10.23 ● 国が宅鉄法に基づく基本計画(1都3県)を承認(目標年次:H12年、住宅地の供給面積:約1840ha、駅数:県内5駅 等)
 - H4. 6.15 ○ 伊奈・谷和原丘陵部地区の土地区画整理事業の都市計画決定
 - H5. 5.31 ○ 伊奈・谷和原丘陵部地区の土地区画整理事業の事業計画認可
 - H6. 7月 ○ 茨城県土地開発公社がつくば地区の用地買収に着手(H17年度に精算終了)
 - 10.28 ● 秋葉原において起工式開催
 - H8. 3.8 ● 国が宅鉄法に基づく基本計画変更を承認(島名駅を追加、面積:約1,846ha等)
 - 12月 ● 国が鉄道整備計画の見直しの概要を公表(開業目標:H12年度→H17年度、事業費:約8,000億円→約1兆500億円 等)
 - H9. 7.30 ● 国が宅鉄法に基づく基本計画変更を承認(開業目標年次:H12年→H17年 等)
 - H11. 6.10 ○ つくば地区(島名・福田坪、上河原崎・中西、葛城、萱丸、中根・金田台の5地区)の土地区画整理事業の都市計画決定
 - H13. 2.2 ● 新しい鉄道名称が「つくばエクスプレス」に決定(首都圏新都市鉄道(株)取締役会)
 - 2~3月 ○ つくば地区(中根・金田台を除く4地区)の土地区画整理事業の事業計画認可
 - H15. 1月 ● 国が開業見通しと事業計画の見直しを公表(開業目標:H17年度→H17秋、事業費:約1兆500億円→約9,400億円 等)
 - 10. 8 ● 全20駅の駅名を発表
 - H16. 5.18 ○ つくば地区(中根・金田台)の土地区画整理事業の事業計画認可
 - 11月 ● 全線での車輛走行試験の開始
 - H17. 8.24 ● つくばエクスプレス開業(目標:H22年度に1日平均輸送人員27万人)
 - H20. 3月 ● 鉄道建設費総額が確定(8,081億円)
 - H21. 4月 ● 単月の1日平均輸送人員が初めて27万人を突破(H20:25.8万人 ← H19:23.4万人 ← H18:19.5万人 ← H17:15.1万人)
 - H22. 2月 ● 秋葉原駅出入口等の改良工事着工(~H24予定)
 - 3月 ● 1日平均輸送人員(単月)27.4万人

(2) 各地区の概要

①伊奈・谷和原丘陵部地区（〔図2-4〕）

(i)事業の目的

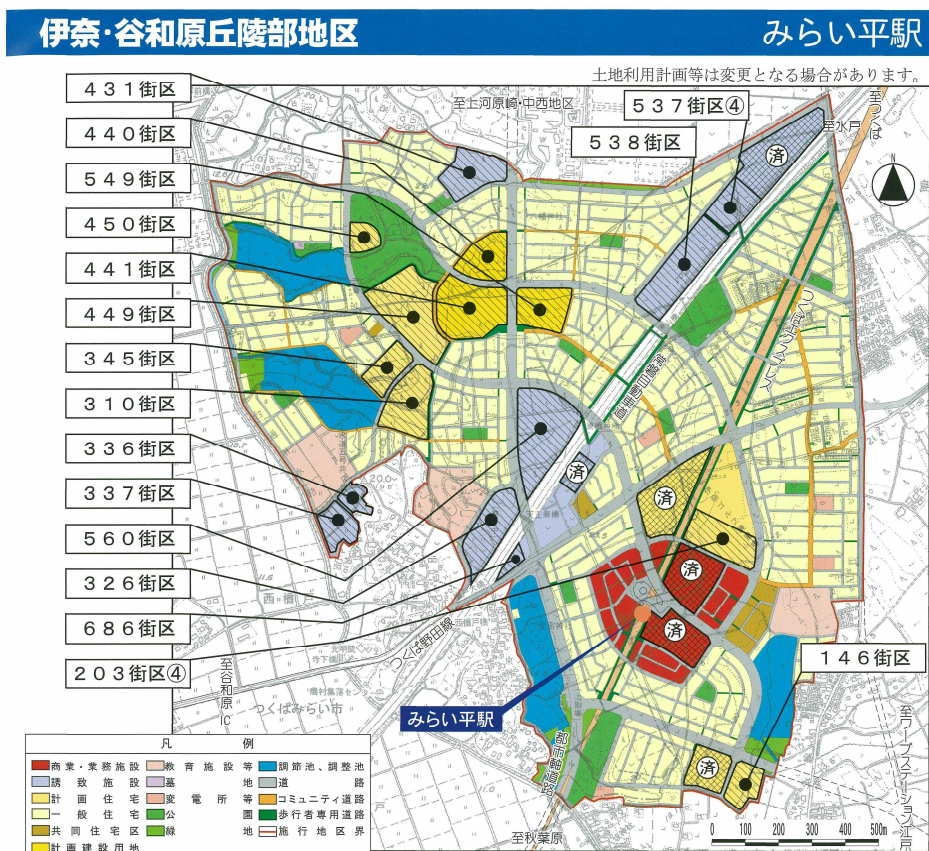
本地区は、つくばエクスプレス沿線地域での重要な拠点整備地区の一つとして、つくばみらい市の顔となる新しい魅力あるまちづくりを目指す地区として位置づけられている。このため本事業は、鉄道整備と沿線地域のまちづくりを一体的に進めることにより、公共施設の整備改善に併せ、健全な市街地の形成を図ることを目的として実施する。

(ii)事業の概要についてまとめると〔表2-2〕のようになる。

[表2-2]

事業名称	つくばみらい都市計画事業 伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業	
施行者	茨城県	
都市計画	平成4年6月15日(市街化区域、用途地域、促進区域、都市計画道路、土地区画整理事業) 平成5年1月14日(公共下水道) 平成6年3月17日(都市計画道路追加、都市高速鉄道) 平成7年11月1日(用途地域変更) 平成10年5月14日(土地区画整理事業変更) 平成16年5月17日(用途地域、促進区域、都市計画道路、土地区画整理事業、都市高速鉄道変更) 平成16年8月26日(用途地域変更、地区計画) 平成20年7月10日(市街化区域、用途地域、地区計画、促進区域、都市計画道路、土地区画整理事業変更)	
事業計画	平成5年5月31日(当初) 平成10年5月28日(第一回変更) 平成11年8月5日(第二回変更) 平成17年2月10日(第三回変更) 平成21年5月20日(第四回変更)	
事業施行期間	平成5年度～平成29年度(清算期間5年を含む)	
施行面積	274.9ha	
総事業費	760億円	
減歩率	40.42%	
計画人口	約16,000人	
公共施設計画		
	道路計画	幹線・補助幹線道路 (幅員)16～30m 区画道路 (幅員)4～12m
	公園計画	地区公園1ヶ所、近隣公園2ヶ所、街区公園11ヶ所
	河川・水路計画	
供給処理施設計画		
	上水道	
	下水道	公共下水道として分流式で整備
	ガス	筑波学園ガス(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	

[図 2-4]



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		
4 3 1 街区	約1.9ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	茨城県
4 4 0 街区	約1.7ha	準住居地域(予定)	60%/200%(予定)	計画建設地区(予定)	平成22年度	保留地・茨城県
5 4 9 街区	約1.9ha	準住居地域(予定)	60%/200%(予定)	計画建設地区(予定)	平成22年度	保留地
4 4 1 街区	約3.2ha	準住居地域(予定)	60%/200%(予定)	計画建設地区(予定)	平成23年度	保留地・茨城県
4 4 9 街区	約3.7ha	第二種住居地域(予定)	60%/200%(予定)	計画住宅A(予定)	平成23年度	保留地・茨城県
4 5 0 街区	約0.7ha	第一種低層住居 専用地域(予定)	50%/100%(予定)	一般住宅A(予定)	平成23年度	保留地・茨城県
3 4 5 街区	約1.2ha	第二種住居地域	60%/200%	計画住宅A	平成22年度	茨城県
3 1 0 街区	約2.4ha	第二種住居地域	60%/200%	計画住宅A	平成23年度	茨城県
3 3 6 街区	約0.6ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成24年度	茨城県
3 3 7 街区	約1.1ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成24年度	茨城県
5 6 0 街区	約4.0ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	茨城県
3 2 6 街区	約2.3ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	茨城県
6 8 6 街区	約0.4ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	茨城県
2 0 3 街区④	約2.4ha	準住居地域	60%/200%	計画住宅A	平成17年度	保留地
5 3 7 街区④	約1.3ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	茨城県
5 3 8 街区	約3.2ha	準工業地域	60%/200%	誘致施設	平成22年度	保留地・茨城県
1 4 6 街区	約1.1ha	第一種住居地域 準住居地域	60%/200%	計画住宅B 一般住宅B	平成22年度	保留地

②鳥名・福田坪地区 ([図 2-5])

(i)事業の目的

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(平成元年法律第 61 号)いわゆる「宅鉄法」が平成元年に制定され、その重点地域として当地区が指定されたことから、同法に基づく一体型土地区画整理事業を実施することにより、都市基盤整備と良好な住宅・宅地

の供給を行うとともに、都市高速鉄道常磐新線の整備による交通事情の改善と都市機能集積の促進を図り、新駅を中心とした新たな拠点形成を目的とする。

(ii)事業の概要についてまとめると〔表2-3〕のようになる。

〔表2-3〕

事業名称	研究学園都市計画事業 島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業	
施行者	茨城県	
都市計画	平成11年6月10日(市街化区域、用途地域、土地区画 整理事業等) 平成16年12月17日(用途地域) 平成18年4月14日(用途地域)	
事業計画	平成13年2月28日(当初) 平成16年5月24日(第一回変更) 平成19年2月14日(第二回変更)	
事業施行期間	平成12年度～平成31年度(清算期間5年を含む)	
施行面積	約242.9ha	
総事業費	約626億円	
減歩率	合算減歩率 40.0% (公共減歩率:23.0%、保留地減歩率:17.0%)	
計画人口	約15,000人	
公共施設計画		
	道路計画	都市計画道路10路線 (首都圏中央連絡自動車道、真瀬大角豆線(国道354号 バイパス)を含む) 区画道路、コミュニティ道路、歩行者専用道路
	公園計画	近隣公園3ヶ所、街区公園12ヶ所
	河川・水路計画	一級河川西谷田川の河川改修及び調節池等
供給処理施設計画		
	上水道	つくば市水道事業により供給
	下水道	つくば市公共下水道事業により処理 (雨水)貯留浸透施設を導入し、浸透量を超える雨水をつく ば市公共下水道を経て谷田川、西谷田川流域に分け て河川に直接放流 (汚水)つくば市公共下水道を経て霞ヶ浦常南流域下水道 研究学園西幹線へ接続
	ガス	筑波学園ガス(株)により供給
	電気	東京電力(株)により供給
公益的施設の配置		
	教育施設	小学校1校、中学校1校の学校用地
	その他	鉄道施設区及び首都圏中央連絡自動車道の用地等