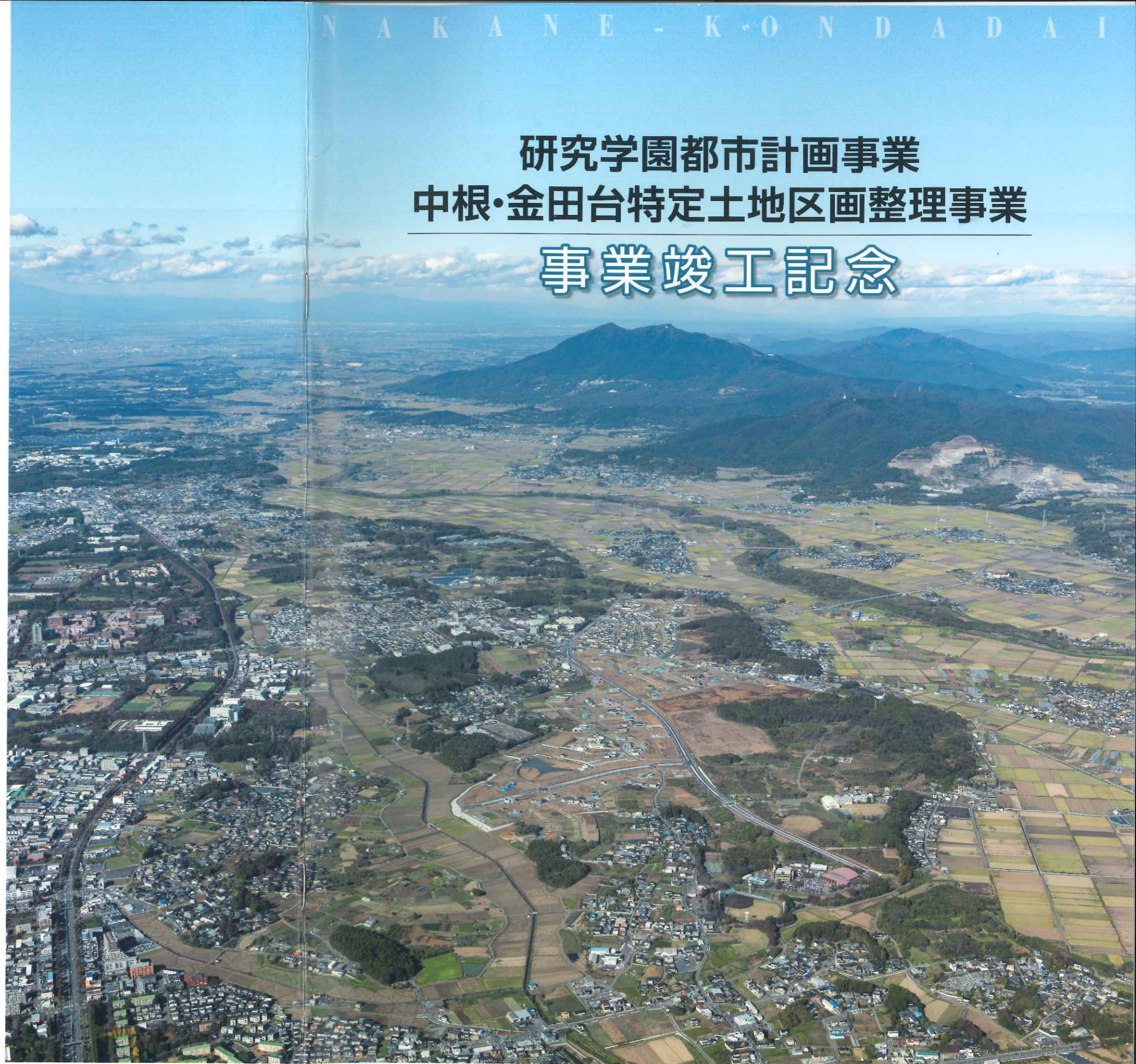


研究学園都市計画事業 中根・金田台特定土地区画整理事業 事業竣工記念



独立行政法人 都市再生機構
首都圏ニュータウン本部 茨城業務部

ごあいさつ



つくば市長
五十嵐 立青

研究学園都市計画事業中根・金田台特定土地区画整理事業が竣工されましたことに心からお祝い申し上げます。また、地権者及び施行者である独立行政法人都市再生機構をはじめ、関係者の皆様に御尽力いただき、心から感謝申し上げます。

さて、当地区は、豊かな自然環境と国指定文化財の金田官衙遺跡をはじめ、多くの遺跡が発見された、歴史ある地域です。これらの先人たちの努力により守られ、創られてきた特性を踏まえ、土地区画整理事業により、周辺と調和した緑豊かで美しい街並みが形成されました。

今後、さらに定住の促進や商業・業務施設等の立地により、賑わいが創出され、魅力的なまちになると期待しています。

市としても、金田官衙遺跡及びその周辺を含めた歴史緑空間や地権者、独立行政法人都市再生機構、市の三者協働で進めてきた緑住農一体型住宅地の景観緑地などの特性を活かし、まちづくりを進めていきたいと考えています。

結びに、平成16年の事業認可から長きに渡り、幾つもの課題を乗り越え、事業竣工へと導かれた多くの関係者の皆様に感謝いたしますとともに、中根・金田台地区のさらなる発展を祈念申し上げ、御挨拶とさせていただきます。



独立行政法人都市再生機構
つくば千葉常磐担当推進役
齋藤 健治

このたび、「中根・金田台特定土地区画整理事業」は、平成30年11月22日の換地処分公告をもちまして、無事、事業完了の運びとなりました。今日まで、地権者の皆様、歴代の土地区画整理審議会委員、評価員の皆様の多大なご協力とご支援に深く感謝申し上げますとともに、茨城県及びつくば市をはじめとする関係機関各位に対し、心より厚くお礼申し上げます。

さて、当事業は、つくば市域におけるつくばエクスプレス沿線開発地区の1つとして、都市基盤施設の整備により良好な市街地形成を図り、地区内の国指定史跡「金田官衙」の保全・活用を図りつつ、地域の特性を活かした良好な住宅地の形成を目的として平成16年5月に事業認可を受けました。地区内には、縄文、奈良、平安、室町時代等の大変貴重な歴史資源が存在するとともに、貴重な動植物が生息する自然環境を有していたことから、地権者・市・UR都市機構とが三位一体となって、歴史資源や自然環境との共生やつくばの原風景を活かしたまちづくりを進めてまいりました。特に、带状の景観緑地を備えた緑住農一体型住宅地は全国初の取組みであり、非常にゆったりとした景観を持った住宅地として注目されております。

一方、事業認可後も長引く経済不況や地価下落等により、事業を取り巻く環境は厳しいものがあり、地権者の皆様に事業の見通しに関して大変ご心配をおかけした時期もありましたが、皆様のご協力のもと、何とかこれを乗り越え、当地区のまちづくりは新たな段階を迎えることになりました。これからのまちづくりは、地権者の皆様をはじめ、つくば市が主体となって進めていくこととなりますが、当事業で整備した道路や公園、宅地を活かし、当地区が益々成熟した街になり、つくば市の更なる発展の一翼となることをご祈念申し上げます。



土地区画整理審議会 会長
飯岡建設株式会社
飯岡 宏之

中根・金田台特定土地区画整理事業、通称「なかこん」がついに竣工となりましたことを心よりお祝い申し上げます。この日を迎えられたのは、ひとえに地権者の皆さん、つくば市、UR都市機構三者のご理解とご協力があったからこそと感慨もひとしおであります。

思えば「よい街、日本のどこにもない街」を目指して「なかこん」では緑住農・緑住街区の良好な住環境整備、景観緑地部分の地上権設定、そして、地権者自ら出資した電線地中化などを実現できました。その実現のために、シンポジウム、勉強会、さらに国内外の視察研修などを行いました。この中心を担う地権者代表で出来た「桜中部まちづくり協議会」の努力と熱意には心から敬服致します。事業途中にオオタカの営巣や金田官衙の遺跡が発見されるなど「なかこん」の開発は一意奮闘、苦難の道でありました。しかし、結果として全国で特に良好な住宅地として西の「まいたもん」(神戸市舞多聞地区)、東の「なかこん」と言われるまでになったことは誠に喜ばしいことであります。また、オオタカも遺跡もこの「なかこん」を彩り、共存していく仲間となりました。

この街のキャッチフレーズは夜空輝く満天の星が見える都、夢が叶う都の「星都夢都」です。町名は春風台、さくらの森、流星台と皆で考えたときびり洒落た名前が続きます。

「なかこん」はこれからもまだまだ成長します。全国からつくばに住んでみたい、住むなら「なかこん」と言われるように、これからもまちづくりが進んでいくことを期待し、御礼の挨拶とさせていただきます。



桜中部まちづくり協議会
会長
塚本 康彦

事業認可から14年の歳月を重ね、春風台から始まり、さくらの森、流星台へと事業の竣工を迎えることが出来ましたことに大変喜ばしく心よりお祝い申し上げます。

中根・金田台地区は、筑波山を望み、周辺には集落環境が広がる緑豊かな環境の中にあります。国指定遺跡等の保全・活用を図りつつ、都市基盤施設の整備により良好な市街地形成を図ることや、地元住民・つくば市・UR都市機構の三者協働で進める自然環境と調和した「緑住農一体型住宅地」を代表とする新たな構想のもと進めてきた事業であります。

竣工におかれましては、地元地権者はもちろんの事、施行者であるUR都市機構並びにつくば市等様々な関係者皆様の努力と献身的なご協力の賜物であると感謝するとともに、厚く御礼申し上げます。

この中根・金田台地区での先行した春風台は緑地が整備され住宅街区としての魅力ある街並みになってきました。さらに現在は、さくらの森、流星台地区は住宅が建ち始めた状況にあります。これからは良好な緑空間と豊かな農空間が広がる生き続ける新田園都市として「ところ(街づくり)」と「かたち(物づくり)」と「いとなみ(生活づくり)」を一体化したまちづくりが居住者と共に地域の課題となってくると思います。

私たち地権者・地域住民も力を合わせ作って良かった、住んで良かった“誇りと愛せる街”へと、次の世代に引き継いでいきたいと思っております。

今後とも関係者皆さまのご指導、ご支援をお願い申し上げます、御礼の挨拶とさせていただきます。



事業の概要

開発の背景

当地区は、昭和38年の閣議了解で建設が決定した筑波研究学園都市の周辺において計画的な市街地開発を行い、自立的都市圏の形成に寄与する周辺開発地区として位置づけられる(「筑波研究学園都市建設法」とともに、常磐新線(つくばエクスプレス)整備と一体となって宅地開発を行う沿線開発地区としても位置づけられました(「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」)。



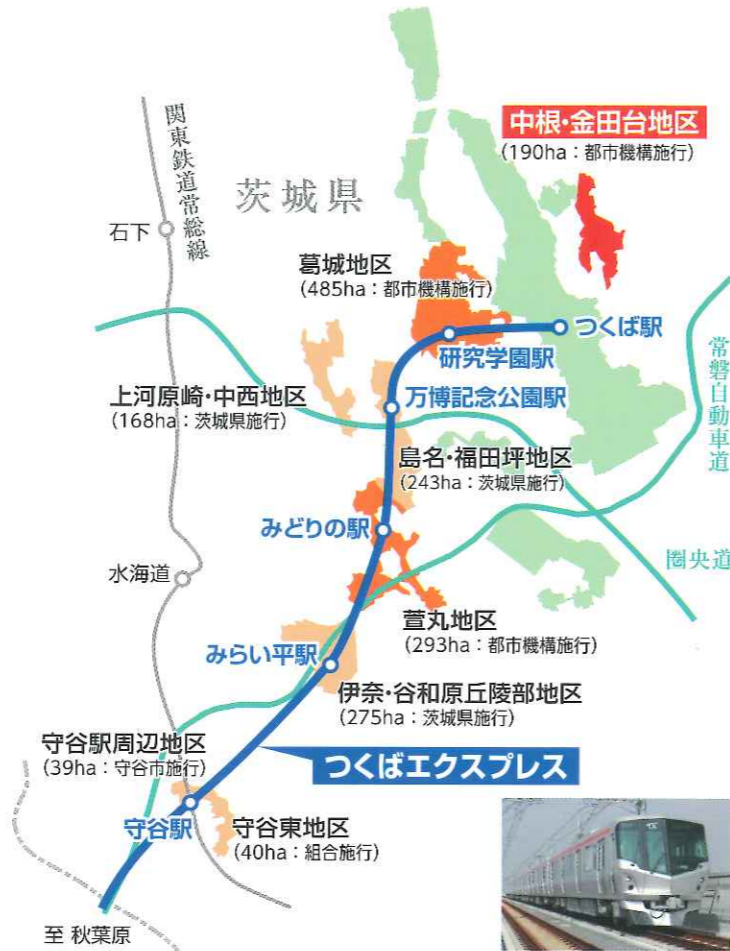
開発前の風景

地区の概要

当地区は、東京から北東方向約60km、つくばエクスプレス「つくば駅」から約2~4kmに位置し、常磐自動車道桜土浦IC、土浦北ICから約5km、圏央道つくば中央ICから約6kmと交通アクセスに恵まれた場所に位置しています。

北側には筑波山を望み、周辺には既存集落環境が広がる緑豊かな環境の中にあり、国指定史跡等の保全、活用を図りつつ、都市基盤施設の整備により良好な市街地形成を図ることや地元、つくば市、UR都市機構の三者協働で進める自然環境と調和した「緑住農一体型住宅地」を代表とする地域特性を活かした良好な住宅・宅地供給を行うことを目的としています。

- 事業概要**
- ◆事業名称：研究学園都市計画事業
中根・金田台特定土地区画整理事業
 - ◆施行者：独立行政法人都市再生機構
 - ◆施行面積：189.9ha
 - ◆計画人口：約8,000人
 - ◆事業計画認可：平成16年5月
 - ◆事業期間：平成16年度~平成35年度(清算期間含む)
 - ◆平均減歩率：32.2%
 - ◆事業費：約314億円



土地利用計画図 [第6回変更]

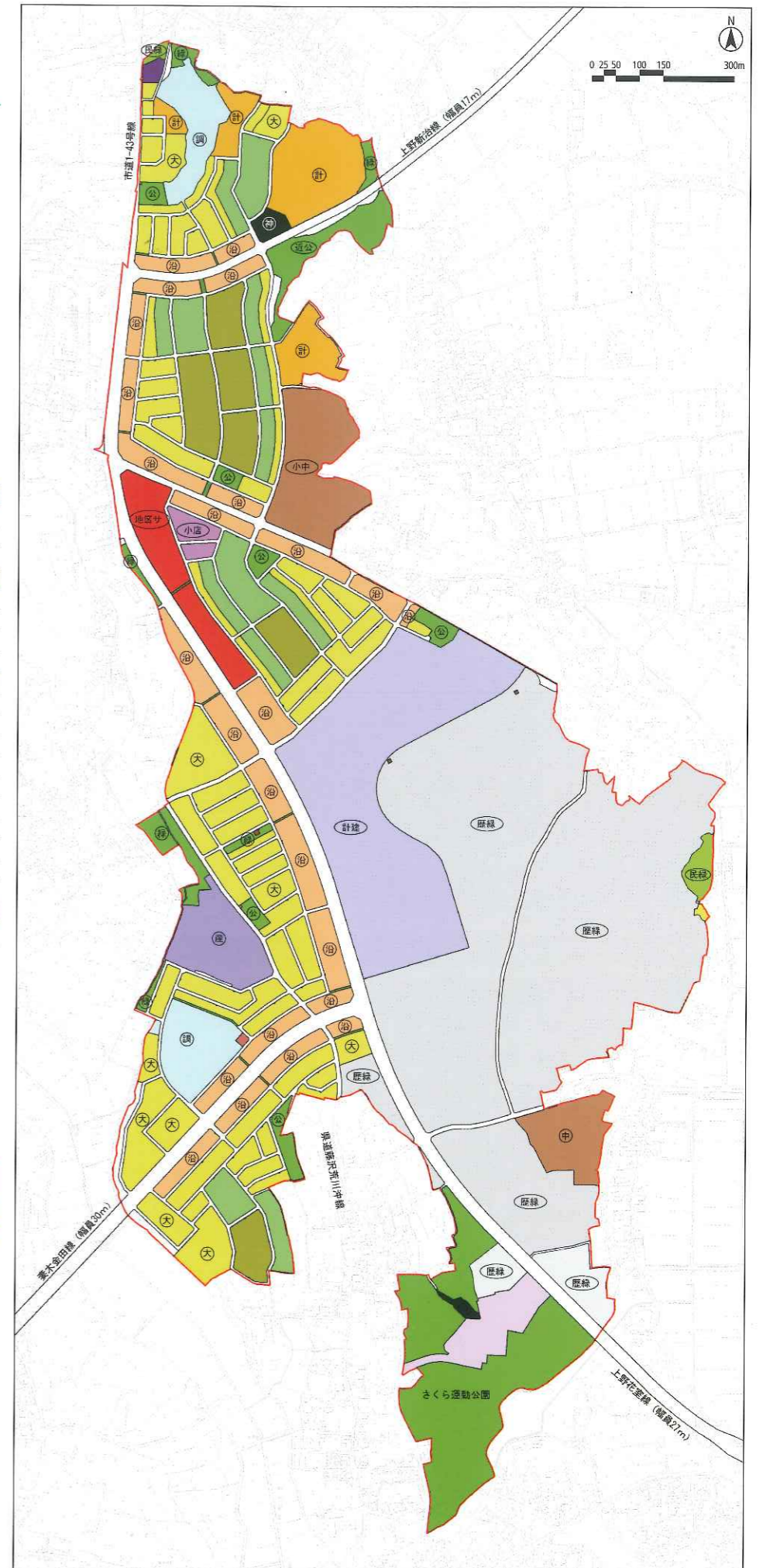
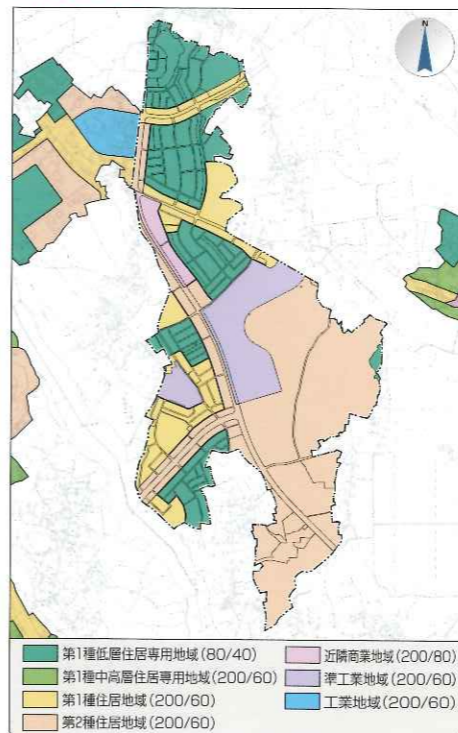
凡例

一般住宅	都市運営施設用地
一般住宅大街区	民有緑地
緑住街区	墓地
緑住農街区	神社
沿道街区	歴史的緑空間用地
小規模店舗街区	公園
地区サービス街区	緑地
計画住宅	鉄塔
計画建設用地	調整池・水路
産業施設用地	道路
教育施設	歩行者専用道路
公共公益施設	施行地区界

土地利用構成表

	面積 (ha)	割合 (%)
公共用地		
道路	24.2	12.8%
公園・緑地	15.8	8.3%
調整池	4.8	2.5%
公共用地計	44.8	23.6%
宅地		
緑住街区	8.0	4.2%
緑住農街区	6.2	3.3%
一般住宅	26.0	13.7%
計画住宅	5.9	3.1%
(住宅計)	(46.1)	(24.3%)
その他		
地区サービス街区	3.0	1.6%
沿道街区	12.9	6.8%
小規模店舗街区	0.7	0.4%
計画建設用地	16.7	8.8%
産業施設用地	3.0	1.6%
教育施設用地	6.9	3.6%
公共公益施設用地	2.2	1.2%
民有緑地	0.7	0.4%
歴史的緑空間用地	52.1	27.4%
その他	0.8	0.4%
宅地計	145.1	76.4%
合計	189.9	100.0%

用途地域図



事業年表



開発前の風景



地権者勉強会



つくばスタイルシンポジウム



都市計画道路上野花室線の雨水管渠敷設状況



汚水中継ポンプ場の建設工事



開発後の地区全景



流星台景観緑地管理組合設立総会



春風台南公園(2号街区公園)

平6 (1994)

平6・7月 常磐新線開発全体に関する三者合意(県・市・地権者代表)

平7 (1995)

平7 桜中部地区まちづくり協議会発足(地元地権者)

平8 (1996)

平8 埋蔵文化財発掘調査開始(中谷津遺跡)

平11 (1999)

平11・6月 都市計画決定(市街化区域編入、促進区域、用途地域、道路等)

平14 (2002)

平14・6月 桜中部地区まちづくり協議会が「新田園都市構想」を提言

平15 (2003)

平15・10月 都市計画変更決定(金田官衛に配慮した道路・公園計画)

平16 (2004)

平16・2月 文化庁が「金田官衛遺跡」を史跡として指定

平17 (2005)

平17・10月 新田園都市構想実現に向けた戦略会議(平16・4月「まちづくり協議会、国交省、県、UR、専門家」)

平18 (2006)

平18・5月 緑住農一体型住宅地と沿道街区に係る推進会議(平17・11月)

平19 (2007)

平19・4月 オオタカの営業確認(地区南部)

平20 (2008)

平20・3月 中根・金田台地区貴重動植物生態調査委員会設置(以降37回委員会開催)

平21 (2009)

平21・11月 土地区画整理審議会発足(第二期)

平22 (2010)

平22・2月 土地区画整理事業の事業計画変更認可(第1回変更)

平23 (2011)

平23・3月 公募により予定町名決定(予定町名懇話会)

平26 (2014)

平26・3月 春風台エリアの使用収益開始

平27 (2015)

平27・6月 都市計画変更決定(春風台用途地域・地区計画)

平28 (2016)

平28・8月 都市計画変更決定(流星台・さくらの森用途地域・地区計画)

平29 (2017)

平29・3月 土地区画整理事業計画変更認可(第5回)

平30 (2018)

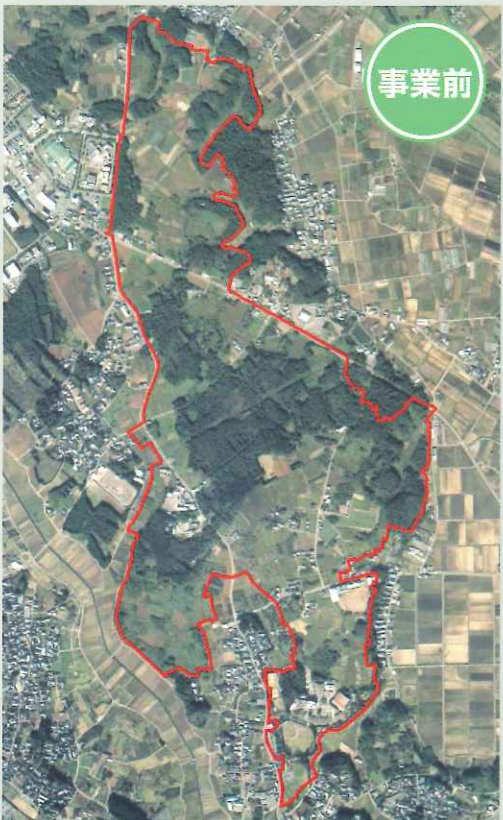
平30・6月 都市計画変更(さくら運動公園)

平31 (2019)

平31・11月 換地処分公告

平32 (2020)

平32・8月 換地計画認可



事業前



事業後



つくば田園居住シンポジウム



緑住・緑住農街区 現地モデル見学会



花室川調整池 造成工事

中根・金田台地区における貴重動植物の生息環境の保全に関する提言



中根・金田台地区における貴重動植物の生息環境の保全に関する提言

多彩な土地利用

地区内に既存の県道土浦大曾根線に加え、上野花室線や妻木金田線、上野新治線などの広域幹線道路が計画された立地特性をいかし、沿道の街区を居住者の生活利便施設の充実を図る街区と位置づけるとともに、地区中心部に商業施設や業務施設が立地可能な約16haの計画建設用地を設け、まちの賑わい機能を担うように計画されています。

住宅計画については、緑豊かな低中層の住宅地を中心に、宅地規模に応じた住宅用地や「緑住農一体型住宅地」に代表されるコンセプト型住宅が各々独立しつつも計画的に配置され、多彩な土地利用が個性的な景観を創出します。

緑住農一体型住宅地

「緑住農一体型住宅地」誕生の経緯

雄大な筑波山を背に、田畑と屋敷林が広がる美しい風景を心から愛してきた地元の皆さんは、「常磐新線沿線開発計画」が浮上した当初から、質・量ともに高い緑を存続し、他の住宅地と差別化を図れるか、勉強会を重ねてきました。

地権者の皆さんは、「桜中部地区まちづくり協議会」を組成し、平成14年に「新田園都市構想」を取りまとめました。翌年から、つくば市及びURは、この地元の熱い思いに呼応

する形で、協議会と一体となり、構想の実現に向けた検討をスタートすることになりました。その後もハード・ソフトにわたる様々な課題が断続的に検討され、平成18年には、国の協力も得て「田園まちづくり景観会議」にて、「緑住農一体型住宅地」を具現化するスキームの構築に至りました。

「緑住農一体型住宅地」の詳細は、平成18年11月に開催された「つくばスタイルシンポジウム」において公表されました。

緑住農一体型住宅地関連年表

- 平成14年 6月 桜中部地区まちづくり協議会「新田園都市」構想を提言
- 平成15年10月 新田園都市構想実現に向けた戦略会議(～平16・4月)(まちづくり協議会、国交省、県、UR、専門家)
- 平成16年10月 「推進会議」発足(まちづくり協議会、国交省、県、市、民間住宅事業者、専門家で構成)
- 平成18年 4月 緑住農一体型住宅地の実現に向けて、学識経験者、地元代表(まちづくり協議会、土地区画整理審議会)、県、市、都市機構で構成する「田園まちづくり景観会議」にて事業スキーム確立
- 平成18年11月 「つくばスタイルシンポジウム(新田園都市・なかこんのまちづくり)」を開催
- 平成22年11月 つくば田園居住シンポジウムを開催
- 平成23年 5月 「春風台まちづくり組合」組成
外壁・屋根の色彩に関する基準 景観緑地・電線類地中化の整備管理、果樹園、菜園の整備利用等に関するルール設定
- 平成23年 6月 「緑住農一体型住宅地」の使用収益開始
春風台エリアの使用収益開始
- 平成28年10月 「春風台北部景観緑地管理組合」組成
- 平成29年 8月 「さくらの森景観緑地管理組合」組成
- 平成29年 9月 「流星台景観緑地管理組合」組成



緑住農一体型住宅地のイメージ

緑住農一体型住宅地の概要

緑住農一体型住宅地には、「景観緑地」と「住宅地」を組み合わせた「緑住街区」と「果樹園・菜園」を加えた「緑住農街区」があります。

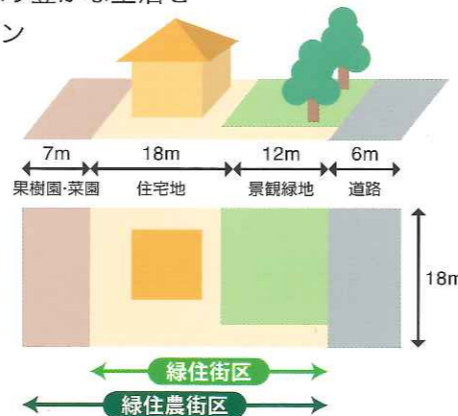
「景観緑地」は、地区計画により、奥行12mと定められており、統一された美しい景観が連続して担保できるよう工夫されています。

「住宅地」は奥行18m、約100坪を標準とする贅沢でゆとりある旗竿宅地です。また、奥行7m、約40坪の「果樹園・菜園」は、



完成した緑住農一体型住宅地の街並み

宅地の背割りに設けられており、家庭菜園等を楽しむことができ、住まう人により豊かな生活を提供できる空間デザインとなっています。



良好な環境を維持する仕組み

「景観緑地」の良好な整備、維持管理を継続的に進めていくために地区内の4つのエリアで土地所有者等からなるまちづくり組合・景観緑地管理組合が組成されました。

「景観緑地」については、各土地所有者とつくば市との間で地上権設定契約を締結し一般に開放するかわりに、つくば市から、地代として固定資産税・都市計画税相当額が組合に支払われる仕組みが構築され、連続した公共的な緑地空間として美しい景観が担保されることになりました。

特に先導的な役割を担った春風台まちづくり組合は、電線類の地中化にも取り組み、その他3組合もそれぞれ個性的な景観を創出しています。

完成した美しい街並みは、土地所有者の皆さんの熱意の賜物と言えます。

地区計画の概要

これらの美しい街並みを守るため、地区計画でルールが定められています。

項目	内容
建ぺい率/容積率	40/80
敷地面積の最低規模	250㎡
壁面位置の制限	・景観道路との境界線までの距離12m ・景観道路を除く道路との境界線までの距離2m ・隣地との境界線までの距離1.5m
建築物高さの制限	9m
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地に面するかき又はさくの構造 ・1m以下の生垣 ・1m以下の木製フェンス



緑住街区・緑住農街区 位置図

- 緑住街区
- 緑住農街区

春風台北部景観緑地管理組合

春風台まちづくり組合

春風台

さくらの森景観緑地管理組合

さくらの森

流星台景観緑地管理組合

流星台

多様な土地利用

多機能な土地利用計画

地区サービス街区

都市計画道路沿道での大・中規模の近隣型の商業・業務施設を想定しています。



上野新治線沿いの沿道街区

小規模店舗街区

地区サービス街区に隣接し、小規模な店舗(併用型住宅を含む)等を想定しています。

沿道街区

都市計画道路に面し、中規模の商業・業務施設等を想定しています。

計画建設用地

地区の中心部に位置し、大規模な商業・業務施設を想定しています。

その他の住宅計画

一般住宅

沿道から奥まった位置に計画された閑静な住宅街区です。

一般住宅大街区

一般住宅よりも大きくまとまった街区で住宅等を想定しています。

計画住宅用地

民間事業者による個性ある住宅地が期待される住宅街区です。



多様な土地利用計画位置図

- 地区サービス街区
- 小規模店舗街区
- 沿道街区
- 計画建設用地
- 一般住宅
- 一般住宅大街区
- 計画住宅用地

歴史資源の活用と自然環境の保全 ~歴史的緑空間用地の創出~

当地区は、古来より水や緑に恵まれた豊かな生活環境であったことを証明するように、縄文時代の住居跡・貝塚・古墳時代の古墳群、奈良・平安時代の役所跡である金田官衙(国指定遺跡)や、室町時代の城址である金田城址などの多くの貴重な歴史資源の存在が確認されています。

一方で、地区内及び周辺にはオオタカをはじめとする多種・多様で貴重な動植物が生息しており、良好な自然環境が保たれていることから、このような豊かな自然環境と歴史資源の一体的な保全・利活用を念頭に、つくば市・地権者の協力のもと、地区内に約52haの「歴史的緑空間用地」を創出することになりました。

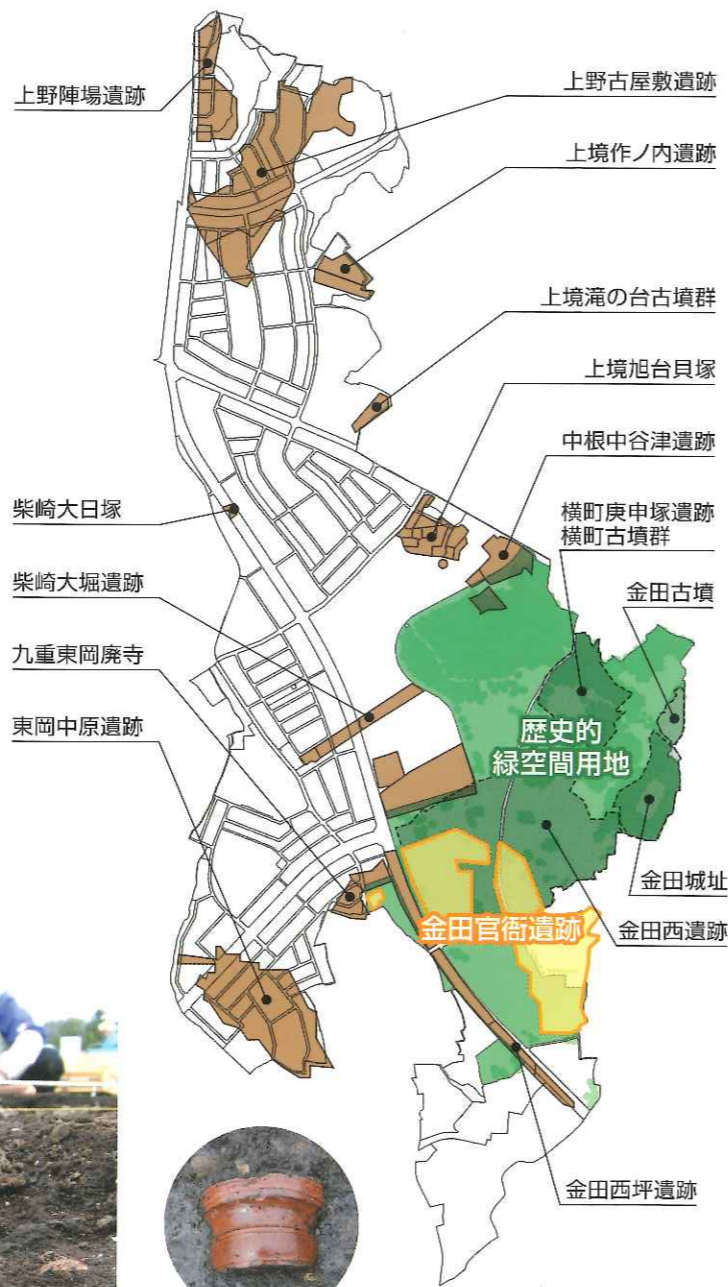
残すべき歴史資源

地区内には、長年に渡る文化財発掘調査の結果、幅広い年代の遺跡から多くの貴重な出土品が発見されました。これらの遺跡は茨城県及び茨城県教育財団によって丁寧に記録保存されています。

中でも、平成16年2月に「金田官衙遺跡」(約9.6ha)が文化庁より国指定告示を受けました。当遺跡は、奈良・平安時代(8世紀前葉から9世紀中葉)に営まれた古代常陸国河内郡の郡衙関連遺跡で、正倉院、官衙地区、仏教関係遺跡が一括して把握できるという点で貴重な遺跡です。郡庁、館等について、明確な建物配置を示すものではないものの、それらを含めると考えられる官衙地区を構成しており、郡衙の実態を解明する上で重要な遺跡です。この貴重な遺跡は、歴史的緑空間用地の中で将来に渡り担保されることになりました。



金田官衙遺跡



精巧な彫刻が施された縄文時代の漆器(上境旭台貝塚)



上境旭台貝塚からの出土品

出展：茨城県教育財団



上境旭台貝塚より出土したほぼ完全形で出土したミミズク土偶

豊かな自然環境

地区及び田畑が広がる近隣外周部では、多様な生物たちによって豊かな生態系が育まれています。

歴史的緑空間用地の中には、オオタカやサシバといった猛禽類の営巣に適した林が存在しており、また、貴重な植物も多く確認されています。

歴史的緑空間用地は、これら貴重な動植物を維持・保全する空間としても位置づけられています。



オオタカ



キンラン



ゲンジホタル



緑豊かな歴史的緑空間用地

中根・金田台地区貴重動植物生態調査委員会

地区内にオオタカの営巣が確認されたことを受け、事業と貴重動植物との共存を探ることを目的に、平成20年3月に鳥類・昆虫類・植物・都市計画等の各分野の専門家等により「中根・金田台地区貴重動植物生態調査委員会」が設置されました。平成30年2月までに計37回の委員会を開催し、生態調査及びその結果を踏まえ事業の推進と貴重動植物の保護方針について検討・検証を進めてきました。将来に渡り貴重な環境が残されることを願い、これまでの成果を提言として取りまとめ、平成30年2月につくば市長に手交しました。



- 山形 耕一 / 茨城大学名誉教授(都市計画専門・委員長)
- 池野 進 / 日本野鳥の会 茨城支部長(鳥類専門)
- 石井 省三 / 日本野鳥の会 茨城副支部長(鳥類専門)
- 遠藤 孝一 / 日本オオタカネットワーク 代表(鳥類専門)
- 小宮 次男 / 茨城生物の会 会長(昆虫専門)
- 酒井 泉 / 桜中部地区まちづくり協議会 会長(地権者)
- 中村 徹 / 筑波大学大学院生命環境科学研究科 教授(植物専門)

※尚 肩書きは設置当時のものです



委員会の様子

貴重な動植物や自然環境との共存

中根・金田台地区貴重動植物生態調査委員会

委員長 山形 耕一
(茨城大学名誉教授)

本委員会では、中根・金田台地区の自然を生態系として一体的にとらえ、貴重動植物を保全するためのモニタリングや移植、造成工事の位置、時期、工法等、事業実施時の短期的な保全と共に、この地域に事業後も貴重動植物が自生し、自然豊かな地域としてあり続けるための長期的な保全策を講じることを目指し、議論を重ねてきました。

鳥類では、歴史的緑空間内の樹林地を営巣適地林と定め、近隣の保安林を含め、猛禽類(オオタカ、サシバ)の繁殖状況に応じて、工事時期や工法のアドバイスをを行った結果、平成30年までの10年間、途切れることなく、毎年数羽ずつの雛の巣立を見るに至りました。また、営巣樹林の確保、餌場や餌資源量の調査と整備等、長期的な保全施策も行いました。昆虫については、ホタル他の移植を実施しました。移植の成否を調査した際、近傍水路からもゲンジホタルの群舞を確認し、以後、移植先を含めた近傍水路群を保全の対象とすることにしましたが、この生息地は、茨城県南部で希少なものとなっています。

植物では、移植が困難とされているキンランを、新規に開発した移植法を適用し、高い割合で移植に成功できたこと、また、移植株から結実した種子から次世代株が芽生える自立的再生に至ったことは大きな喜びでもありました。

これらの動植物は、歴史的緑空間用地、保安林、都市公園などに生存していますが、区画整理事業完了後、一切の保全処置がなくなったとしたら、存続はおぼつきません。事業地域及び周辺地域居住者並びにつくば市の行政担当者の皆さんには、本地域の恵まれた自然環境に誇りを持って頂き、この地で暮らす豊かさを享受するとともに、この自然を将来にわたって守っていくための保護活動に積極的に取り組んで頂きたいと思っております。

全面申出換地

このようなまちづくりコンセプトの実現に向けて、地区の宅地の約4割・約52haの面積を占める歴史的緑空間用地については、機構の先買い地を集約換地し、つくば市への譲渡により将来的な保全を担保することとしました。また、計画住宅用地や教育施設用地等の大規模街区については、保留地を集約することにより実現させることとしました。

これらにより底地の一般権利者の換地を原位置周辺に定めることが制限され、多くの飛び換地(位置が大きく変わる換地)が発生することが見込まれました。また、緑住農一体型住宅地をはじめとした多彩な土地利用計画を設定しており、特に緑住、及び緑住農街区では、宅地内に幅12mもの景観緑地を設ける必要があったことなどから、実際の換地設計にあたっては、権利者の意向を十分に踏まえる必要がありました。

このため、当地区では、地区全域において権利者が換地先(ゾーン単位)・街区種別を希望できるように、全面的な申出換地方式を採用することとしました。









換地の申出の際は、個別相談会を開催し、権利者の不安や疑問点が解消されるよう努めました。特に、緑住・緑住農街区希望者に対しては、箇所(ゾーン)ごとに学習会を実施し、景観緑地の管理・運営、地区計画や無電柱化の導入などについても理解をより深めるような取り組みを行いました。

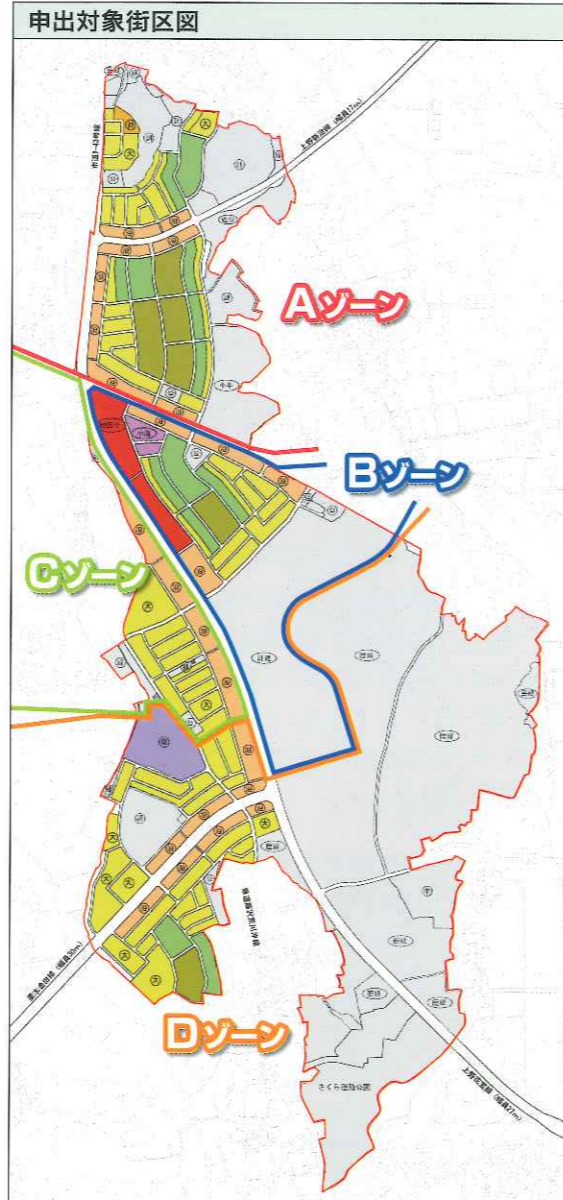
申出結果をうけて、可能な範囲で事業計画の変更に対応するとともに、申出量が街区面積を超えた場合は、任意協議や選考基準による選考(抽選を含む)により、他のゾーンや街区種別への変更も含めた調整を行いました。

また、事業中盤において、事業進捗の加速を目的とした土地利用計画の大幅見直しを行ったことから、申出の変更期間を設け、権利者の意向の反映に努めました。

換地の申出、事業計画変更に係るスケジュール

- 平成17年6月～ 申出換地アンケート(申出換地の事前調査)
- 平成18年11月～ 換地申出の実施
- 平成22年2月 事業計画変更(第1回)…申出を反映
- 平成26年3月 中根・金田台地区の計画見直し、換地申出に関する地権者説明会…土地利用の大幅見直し
- 平成26年4月 換地申出の変更受付…事業計画大幅見直しに伴う申出変更
- 平成27年6月 事業計画変更(第3回)…申出変更の反映

	想定される土地利用	申出面積	
		従前更地	従前建付地
緑住街区 	景観緑地を確保した緑豊かなゆとりある住宅用地	概ね600㎡以上	概ね450㎡以上
緑住農街区 	景観緑地、果樹園・菜園を確保した緑豊かなゆとりある住宅用地	概ね800㎡以上	申出不可
一般住宅大街区 	住宅等を想定したまとまった用地	概ね2,000㎡以上	申出不可
一般住宅街区 	戸建て住宅等に適したゆとりある用地	概ね1,000㎡以下	制限なし
地区サービス街区 	都市計画道路の交差点付近の大・中規模の商業・業務施設等に適した用地	概ね2,500㎡以上	申出不可
沿道街区 	都市計画道路沿道の中規模の商業・業務施設等に適した用地	概ね1,000㎡以上	概ね600㎡以上
小規模店舗街区 	小規模な店舗(併用型住宅を含む)等に適した用地	概ね500㎡以上	申出不可
産業施設 	周辺環境に配慮した工場・業務・レクリエーション施設等に適した用地	概ね1,200㎡以上	原則申出不可



基盤整備計画

道路計画

当地区の道路は、つくば中心部へ延びる「3・2・38 妻木金田線」(幅員30m)、地区の南北を走る「3・3・39 上野花室線」(幅員27m)、国道125号線に結ぶ「3・4・43 上野新治線」(幅員17m)を根幹とし、地区内に幅10.5m～4mの区画道路を適宜配置し、地区外既存道路と連絡させて円滑な道路系統を確立するよう計画しています。

また、幅員9m以上の道路については、歩行者の安全性及び利便性を考慮して歩道・車道の分離を図っています。また歩行者動線に配慮した歩行者専用道路を適宜配置しています。



上野新治線



上野花室線



妻木金田線



県道土浦大曾根線 柴崎十字路の改良前(左) 改良後(右)



公園・緑地計画

当地区においては、公園を8ヶ所(近隣公園1、さくら運動公園(既設)、街区公園6)配置・整備しています。なお、近隣公園は、つくば市による整備を予定しています。また、緑地は6ヶ所整備しています。



春風台北公園(1号街区公園)



春風台南公園(2号街区公園)



流星台北公園(5号街区公園)



流星台南公園(6号街区公園)



1号緑地



2号緑地



さくら運動公園



供給処理施設計画

上水道 つくば市水道より地区全域に渡り供給を受けています。

下水道 分流式の公共下水道が整備されています。雨水は、県道土浦大曾根線を境として、南北2つの流域に分けられ、雨水管路に集水後、地区北側は桜川調整池、地区南側は花室川調整池でそれぞれ流量調整され、桜川、花室川へ放流されています。

汚水は一旦、流星台中継ポンプ場へ集められ、圧送管を経由して最終的に利根浄化センター(利根町)で処理されています。



流星台中継ポンプ場



桜川調整池



花室川調整池

電気 東京電力(株)より地区全域に渡り供給を受けています。

電話 NTT東日本(株)より地区全域に渡り供給を受けています。

ガス 2か所のガスガバナが整備され、東京ガス(株)より地区全域に渡り供給を受けています。



土地区画整理審議会・評価員

当地区の土地区画整理審議会は、土地所有者から選出された委員15名、学識経験を有する委員4名の計19名で構成され、平成16年10月に発足しました。全38回の会議を開催し、換地設計基準などの法定事項や事業を進める上での重要事項について、ご審議頂きました。

平成19年12月には土地・建物の評価に精通した有識者5名を評価員として、審議会の同意を得て選任し、土地評価基準、清算金単価等についてご意見を頂きました。

中根・金田台地区 審議会委員名簿 (敬称略)

区分	氏名	第1期	第2期	第3期
		H16.10.22~H21.10.21	H21.10.22~H26.10.21	H26.10.22~
土地所有者	飯岡建設(株)	●		●
	飯岡 勉		●	●
	飯野 和男			●
	泉 清			●
	市村 元則			●
	小神野 徳男	●	●	
	片岡 寛			●
	片岡 丈夫	●	●	
	片岡 均	●	●	
	倉田 昌治	●	●	
	倉田 政幸			●
	小林 一夫	●	●	
	酒井 泉	●	●	
	酒井 英一			●
	柴田 清美	●	●	
豊島 彰		●	●	
沼尻 国夫	●	●		
沼尻 保之助	●	●		
野本 信二	●	●		
久松 道夫			●	
平島 光治	●	●		
細田 哲司	●	●		
増山 英雄		●	●	
室町 一彦			●	
諸川 勝一	●	●		
渡邊 正弘	●	●		
借地権者	今井 勇		●	
学識経験者	飯泉 寛記	●	●	
	鈴木 宏志	●	●	
	鈴木 守夫		●	●
	久松 茂樹	●		
	遊佐 宏	●	●	
	横田 章			●

評価員名簿 (就任順/敬称略)

つくば市財務部 資産税課長

木村 修寿 → 大里 吉夫 → 久我 勉 → 矢口 秀一 →
H19.12.3~H21.5.28 H21.5.29~H23.4.17 H23.4.18~H25.6.30 H25.7.1~H26.7.6
 板倉 亨一 → 野澤 政章 → 上方 和男
H26.7.7~H28.5.25 H28.5.26~H30.7.18 H30.7.19~

水戸地方事務局 つくば出張所長

大越 範男 → 植木 稔 → 小松崎 仁 → 鈴木 勝 →
H19.12.3~H20.5.25 H20.5.26~H23.4.17 H23.4.18~H24.12.25 H24.12.26~H25.6.30
 沼田 和夫 → 根本 明 → 鈴木 聡 → 椎名 明子
H25.7.1~H27.7.22 H27.7.23~H29.6.26 H29.6.27~H30.7.18 H30.7.19~

(財)日本不動産研究所 水戸支所長

鈴木 真一 → 植野 裕高
H19.12.3~H26.11.12 H26.11.13~

(株)中央不動産研究所

早川 通治(水戸支所長) → 尾張 明(千葉支所長)
H19.12.3~H22.6.6 H22.6.7~

(株)常陽銀行 研究学園支店長

増山 弘 → 大山 敬次 → 下山田 和司 → 小野 博史 →
H19.12.3~H21.11.15 H21.11.16~H23.10.14 H23.10.14~H25.12.28 H25.12.29~H27.12.16
 櫻井 裕之 → 保原 幸弘
H27.12.17~H28.12.13 H28.12.14~

工期短縮の取り組み

県道土浦大曾根線以北は、平成23年より使用収益を開始し、それ以降も順次整備を行いました。県道土浦大曾根線以南は、平成27年度より工事の本格着手となり、品質の向上、工程の短縮を図るために、設計から工事(造成、インフラ、舗装等)を一括で施工すべく、設計施工一括発注方式を採用し効率化を図りました。

通常は各種設計から各種工事を別々に発注しますが、各種工事をまとめて、さらに設計も含んだ形で一括で発注することで、1社による設計・施工が可能となり、発注手続き期間等の短縮を実現しました。

また、関係機関協議等で工事内容に変更が生じた場合に、協議・検討から変更設計・施工までの作業をより速やかに対応することが可能となりました。



重機による施工風景

新町名等の決定

新しいまちの町名を決定するにあたり、平成22年10月に1ヶ月間公募を行い、471件の新町名案の応募がありました。この案を参考に、土地区画整理審議会の委員、桜中部地区まちづくり協議会の委員、つくば市、URの4者の代表計10名で構成される予定町名懇話会において審議が行われ、推薦された町名を基に、北から「春風台」「さくらの森」「流星台」の3つに決定しました。

【町名の由来】

春風台 新たな街のイメージや地区のコンセプトである自然が豊かであるということを表した名称となっています。

さくらの森 旧桜村などで馴染みのある「さくら」と自然が溢れているイメージを「森」で表した名称です。

流星台 都会にはない美しい星空と流れ星に新たな暮らしの願いを込めるという名称です。



■ 新町名
 - - - 新町界
 旧町名・町界
 上野 中根
 上境 横町
 柴崎 金田
 栄 東岡