

## 參考資料

---

# 事業計画(第5回変更)

## 事業の概要

事業名称等	
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
事業費	718億円
地区面積	274.9ha
事業年度	平成5年度～平成29年度(清算期間5年を含む)

### 本地区に係わる都市計画等

市街化区域の決定	平成4年6月15日	市街化区域の変更	平成20年7月10日
用途地域の決定		用途地域の変更	
促進区域の決定		地区計画の変更	
都市計画道路の決定		促進区域の変更	
土地区画整理事業の決定		都市計画道路の変更	
公共下水道の決定	平成5年1月14日	土地区画整理事業の変更	平成21年10月21日
都市計画道路の追加決定	平成6年3月17日	都市高速鉄道の変更	
都市高速鉄道の決定		都市公園の決定	
用途地域の変更	平成7年11月1日	用途地域の変更	平成22年3月25日
土地区画整理事業の変更	平成10年5月14日	地区計画の変更	
用途地域の変更	平成16年5月17日	事業計画の決定	平成5年5月31日
促進区域の変更		事業計画変更(第一回)決定	平成10年5月28日
都市計画道路の変更		事業計画変更(第二回)決定	平成11年8月5日
土地区画整理事業の変更		事業計画変更(第三回)決定	平成17年2月4日
都市高速鉄道の変更		事業計画変更(第四回)決定	平成21年5月20日
用途地域の変更、地区計画の決定	平成16年8月26日	事業計画変更(第五回)決定	平成23年12月5日

### 計画戸数及び計画人口

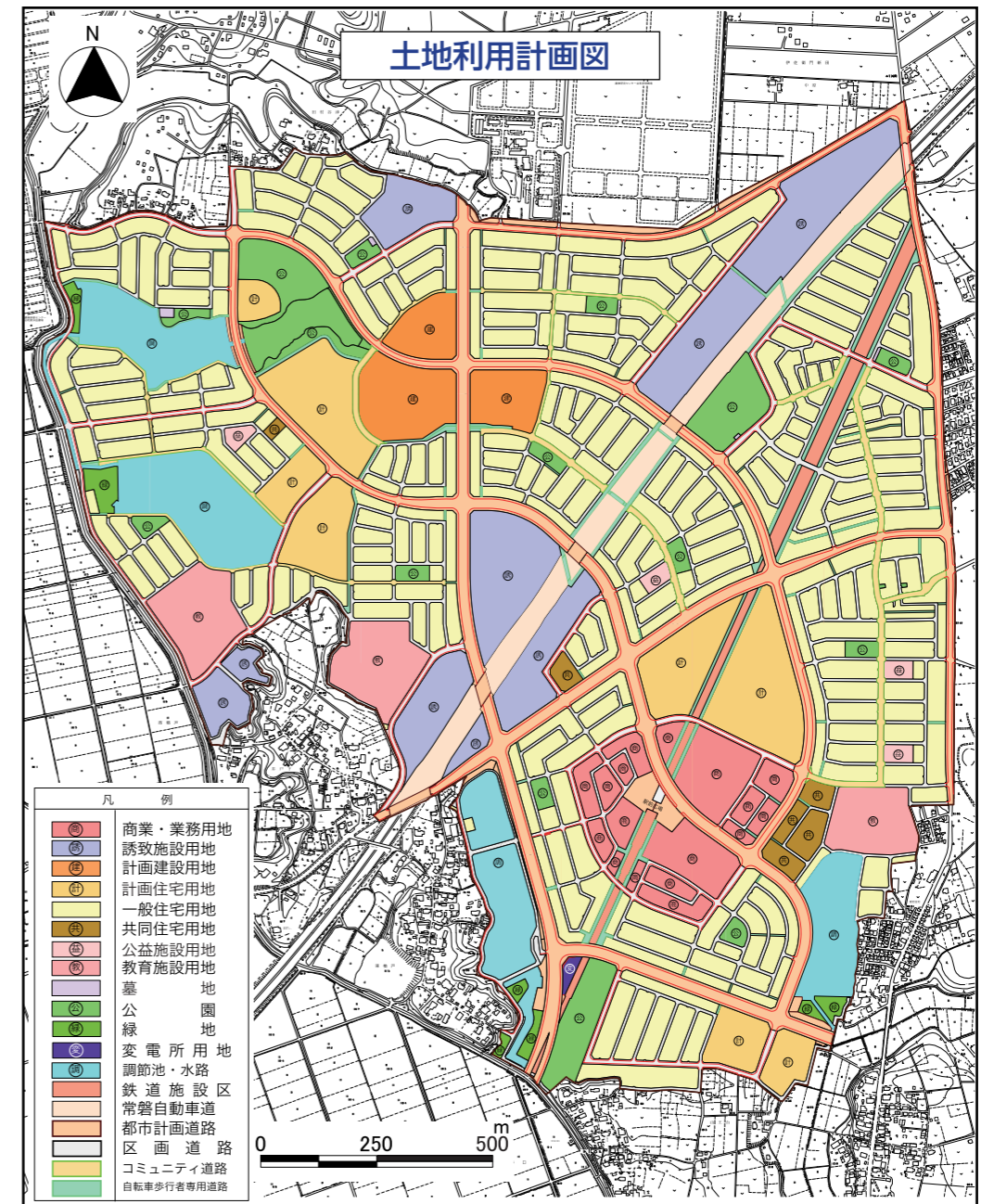
計画戸数	約5,000戸
計画人口	約16,000人

### 土地利用構成表

		面積(ha)	割合(%)
公共施設用地	道路	69.3	25.2
	公園・緑地	10.8	3.9
	調節池・調整池	20.3	7.4
	計	100.4	36.5
	公益的施設用地	教育施設	8.5
公益施設		1.0	0.4
商業・業務施設		9.2	3.3
鉄道施設区		3.7	1.3
常磐自動車道		8.0	2.9
変電所・水道施設用地		0.2	0.1
計		30.6	11.1
誘致施設		20.8	7.6
計画建設用地		6.8	2.5
住宅用地	計画住宅	17.9	6.5
	一般住宅	96.3	35.0
	共同住宅区	2.1	0.8
	計	116.3	42.3
合計		274.9	100.0

### 施設計画表

道路計画	幹線・補助幹線道路(幅員)16～30m 区画道路(幅員)4～12m
下水道計画	公共下水道として分流式で整備
上水道計画	つくばみらい市の上水道事業者により供給
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
電気	東京電力(株)より供給
ガス	筑波学園ガス(株)より供給



## 整理施行前後の地積

(1) 土地の種目別施行前後対照表

種目	整理前			整理後			備考	
	地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%			
公共用地	道路	17,776.39	0.65	52	17,776.39	0.65		
	河川	—	—	—	169,718.76	6.17	整理後：調節池含む	
	水路	1,083.84	0.04	6	—	—		
	計	18,860.23	0.69	58	187,495.15	6.82		
	道路	204,446.57	7.44	503	667,343.73	24.27		
	水路	53,927.77	1.96	106	33,510.24	1.22	整理後：調整池	
	公園	189.00	0.01	2	92,170.82	3.35		
	緑地	—	—	—	16,067.60	0.58		
	広場	—	—	—	7,586.00	0.28		
	計	258,563.34	9.40	611	816,678.39	29.71		
合計	277,423.57	10.09	669	1,004,173.54	36.52			
宅地	田	39,806.00	1.45	62	1,472,675.69	53.57	鉄道施設区 36,800.72	
	畑	781,674.14	28.43	1,287				
	宅地	60,184.12	2.19	292				
	山林	695,865.14	25.31	1,421				
	原野	47,194.00	1.72	80				
	墓地	816.61	0.03	9				
	境内地	1,014.21	0.04	1				
	雑種地	1,828.18	0.07	8				
	公衆用道路	2,466.13	0.09	71				
	用悪水路	1,163.00	0.04	8				
	その他 (鉄道用地含む)	57,300.47	2.08	71				
	計	1,689,312.00	61.45	3,310				
	国有地	財務省	574.00	0.02				1
	計	574.00	0.02	1				
地方公共団体所有地	茨城県	633,782.28	23.05	902				
	つくばみらい市	34,784.52	1.27	151				
	計	668,566.80	24.32	1,053				
準国有地	独立行政法人 農業・食品産業技術総合研究機構	891.00	0.03	3				
	独立行政法人 日本高速道路保有・債務返済機構	82,376.77	3.00	161				
	計	83,267.77	3.03	164				
合計	2,441,720.57	88.81	4,528	1,472,675.69	53.57			
保留地	—	—	—	272,415.29	9.91			
測量増減	30,120.38	1.10	—	—	—			
総計	2,749,264.52	100.00	5,097	2,749,264.52	100.00			

(2) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) (A)	整理前 宅地更正地積 (測量増減を加減 したもの) (B)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積 (C)	保留地を除いた 宅地地積 (D)	公共減歩地積 (B-C)	公共保留地を 合算した減歩地積 (B-D)	公共減歩率 B-C/B×100	公共保留地 合算減歩率 B-D/B×100
2,441,720.57㎡	2,471,840.95㎡	1,745,090.98㎡	1,472,675.69㎡	726,749.97㎡	999,165.26㎡	29.40%	40.42%

## 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額(予想) (A)	整理後宅地 価格総額(予想) (B)	宅地価格 総額の増加額 (C) = (B-A)	整理後1平方 メートル当り 予想価格 (D)	保留地として 取り得る最大地積 (E) = (C/D) × 1000	保留地の 予定地積 (F)	割合 (F/E) × 100	摘要
千円 70,941,835	千円 179,744,371	千円 108,802,536	円/㎡ 103,000	㎡ 1,056,335	㎡ 272,415.29	% 25.79	