

上河原崎・中西地区

# まちづくりニュース



- P.1 審議会・協議会を開催しました  
使用収益開始についてお知らせします
- P.2 道路とまちづくり
- P.3 「住みよさランキング2020」関東編において  
つくば市が第4位にランクイン!!!
- P.4 令和2年度工事箇所について



上河原崎・中西地区の皆様には、日頃から土地区画整理事業に対してご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。本地区では、令和2年7月22日(水)に審議会・協議会を開催し、諮問事項や今年度の工事箇所について、ご報告させていただきました。

本号では、第42回審議会・第55回協議会の開催状況及び使用収益開始の状況についてお知らせいたします。また「地区のまちづくりに関して改めて学ぼう」をテーマに、地区の道路に関する知識や住みよさランキングに基づく指標からみた地区の魅力等についてご紹介いたします。

## 審議会・協議会を開催しました

### 第42回審議会

開催日:令和2年7月22日(水)  
場所:イーアスつくば2階「イーアスホール」

- 1) 評価員の選任について (諮問)
- 2) 換地設計の一部変更について (諮問)
- 3) 仮換地指定について (諮問)
- 4) 保留地の一部決定について (諮問)
- 5) 仮換地の軽微な変更について (報告)



### 第55回協議会

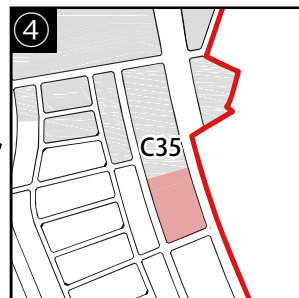
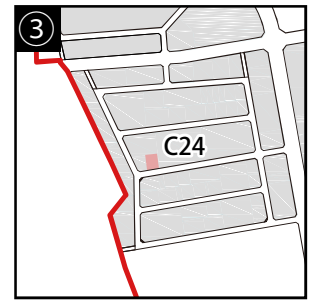
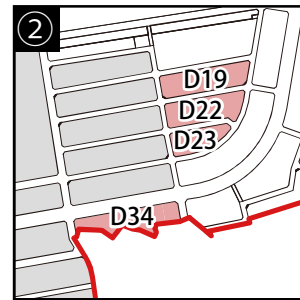
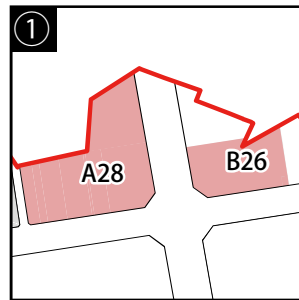
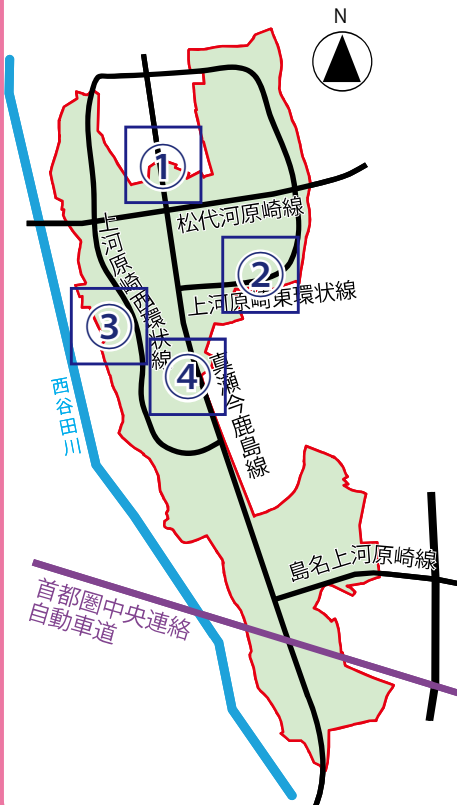
開催日:令和2年7月22日(水)  
場所:イーアスつくば2階「イーアスホール」

- 1) 事業計画 (第5回) 変更(案)について
- 2) 令和2年度工事予定について

※今回は、コロナ禍の状況を踏まえソーシャルディスタンスに配慮し、審議会及び協議会を開催させていただきました。

## 使用収益開始についてお知らせします

今年度の前半は、主にA街区、C街区、D街区において、使用収益を開始いたしました。これにより、本地区の宅地全体約92haの内、約38ha(約42%)について、使用収益開始済となっております(令和2年8月1日時点まで)。



- 使用収益開始箇所  
(令和2年4月1日～令和2年8月1日時点まで)
- 使用収益開始済箇所  
※使用収益開始箇所及び開始済箇所は整備済保留地を含む

#### ※使用収益開始とは

「宅地の造成」や隣接する「道路」及び「上・下水道、ガス等の供給処理施設」工事が完了し、換地先(仮換地)の土地が使えるようになることです。

※土地の区画形質の変更(造成等)や建物の新築等を行う場合には、土地区画整理法第76条の申請などが必要です。



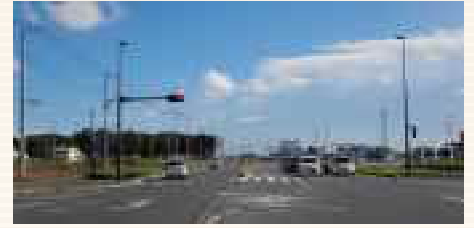
～地区のまちづくりに関して改めて学び～

道路とまちづくり

普段何気なく通行している道路ですが、まちづくりの計画の中で住みやすく、生活しやすい道路の計画が立てられています。地区内にはどのような道路があるのか改めて見てみましょう。

幹線道路

幹線道路とは、道路網の骨格を形成する道路であり、主要都市間や近隣住区同士を結び、多くの交通を処理するとともに災害時など緊急時の物流を支える大切な道路です。歩車道の分離や歩道の植樹などを行ない、停車帯及び中央分離帯の必要性を考慮するなどさまざまな事項を考慮し、設計されています。地区内では、真瀬今鹿島線や島名上河原崎線、松代河原崎線が交通の大動脈を担っています。



真瀬今鹿島線

区画道路

区画道路とは、住宅地へのアクセスを主目的とし、街区を形成する道路です。土地利用計画との整合や通過交通の排除、歩行動線への配慮等を考慮するとともに、地区の特性に応じて配置、設計されています。地区内では住宅地内の道路が該当します。



住宅地内道路

歩行者専用道路

歩行者専用道路とは、歩行者による移動の安全性確保や歩行者の通行の利便性向上を目的とした道路です。周辺の土地利用計画に応じ、交通の安全、快適な歩行空間、市街地の景観等に留意し配置、設計されています。地区内では、街区の形状を保ちつつ人の流れがスムーズに行なわれるよう公園の近隣や駅周辺、住宅地内において設けられています。



歩行者専用道路

道路にまつわる豆知識



まちづくりの重要な役割を担っている道路ですが、みなさんはその道路についてどのくらい知っていますか？意外と知らない道路にまつわる豆知識を今回ご紹介します！

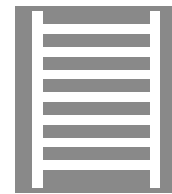
～横断歩道の今と昔のデザインの違い～

普段何気なく通り過ぎていた横断歩道。現在は、「シマシマ型」ですが、1992年（平成4年）までは「はしご型」が採用されていました。では、なぜデザインの変更がされたのかご存知でしょうか。

- ▷「シマシマ型」に変更された理由としては、
- ①水はけを良くするため
  - ②ドライバーからの視認性が高い
  - ③設置や補修が簡単
  - ④都市美観上の効果

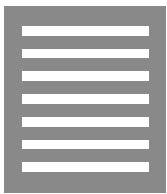
以上の4点が挙げられます。このように横断歩道は、側線をなくすることでより安全で経済的に作られるようになったのです。

「はしご型」



1965年～1992年

「シマシマ型」



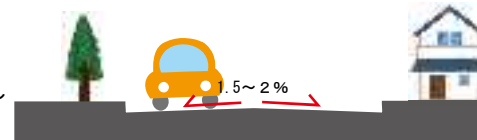
1992年～



～道路の雨水処理の方法～

道路の断面は、雨水を処理するために「横断勾配」が必要です。そのため道路は、厳密には平坦ではなく少し傾斜が付けられています。

※「横断勾配」とは、雨水が溜まらないようにするための傾斜のことです。地区内の道路は、1.5～2%の傾斜で設計されています。



～センターライン（破線）の間隔の違い～

クルマを運転すれば必ず目にする道路のセンターライン。そのセンターラインの長さはいくらで、どのくらいご存知でしょうか。

▷一般道路と高速道路で、長さは異なります。

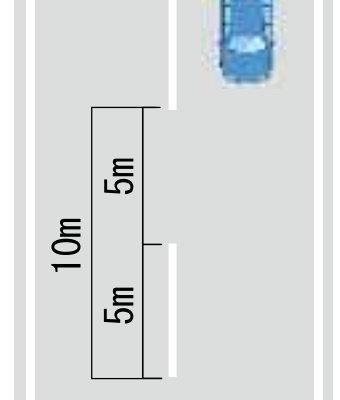
一般道路

一般道路のセンターラインの白線の幅は、20cmと決められています。長さは白い実線部分が5m、線と線間の部分が5mで、合計10mです。

高速道路

高速道路のセンターラインの幅は、一般道と同じ20cmです。長さは白い実線部分が8m、線と線間の部分が12mで、合計20mです。

<一般道路の場合>



車間距離を確認する際にぜひ意識してみてください。



# つくば市が **第4位** にランクイン!!!

東洋経済新報社から発表された「住みよさランキング2020」関東編において、東京の都市が上位を独占するなか、つくば市が見事第4位にランクインしました。

「住みよさランキング」は、“住みよさ”を表す各種指標について偏差値を算出して、その平均値を総合評価とし順位付けしたものです。評価算出指標は「**安心度**」「**利便度**」「**快適度**」「**富裕度**」の4つから算出されています。

今回は、この4つの指標からみた地区の魅力についてご紹介します。

ブロック内 順位	都市名（都道府県名）	偏差値
1	文京区（東京）	55.1404
2	武蔵野（東京）	55.1250
3	渋谷区（東京）	53.8405
4	<b>つくば（茨城）</b>	<b>53.5872</b>
5	新宿区（東京）	53.5689
6	立川（東京）	53.5280
7	台東区（東京）	53.5152
8	豊島区（東京）	53.2793
9	印西（千葉）	53.0912
10	羽村（東京）	53.0738

©東洋経済オンライン 関東の住みよい街トップ10

## 安心度

地区の治安がよく、安心して生活できる環境が整っています。また、至るところに街灯が設置してあるため、夜でも安心して歩くことができます。

## 快適度

地区内の管理が行き届いた清潔感のある公園は、市民の憩いの場として、また子どもたちが伸び伸びと遊べる場として快適な環境となっています。

## 利便度

地区内に大小規模小売店があることで、日用品等必要なものを近隣で買いそろえることができ、利便性の高い充実した住環境が整備されています。

## 富裕度

地区内はゆとりある住宅地が広がり、広々とした開放的な環境となっています。また、地区計画によりまちづくりのルールが決められ、安全、安心、快適な住環境が整備されています。

## おわりに

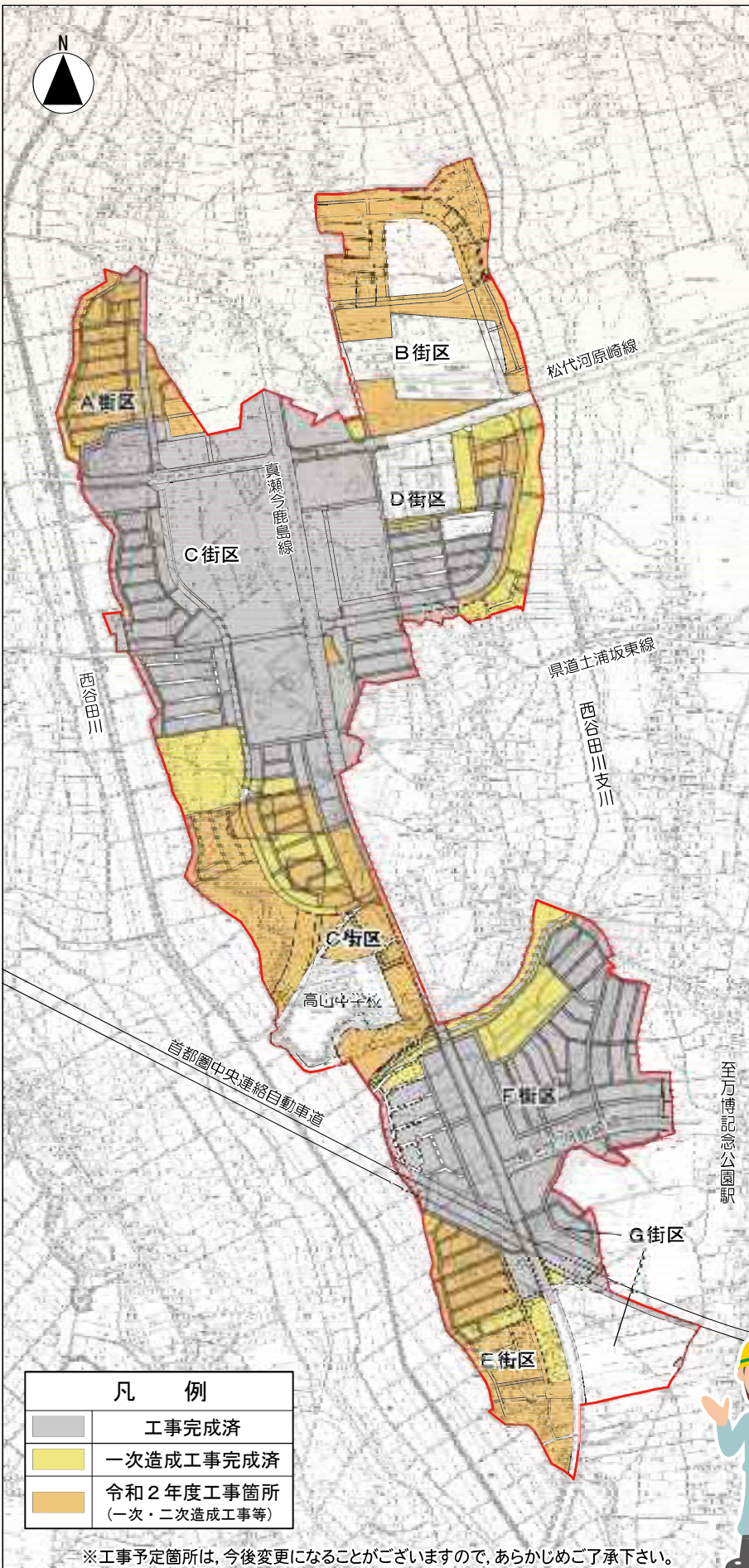
人口減少社会の中で、地区内の人口は着実に増加しており、今号の特集にて取り上げました「住みよさランキング 2020」関東編においても、その成長を身近に感じることができます。

今後も本地区の魅力をさらに高め、より住みよいまちとなるように、整備を進めてまいりますので、引き続き皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

## 令和2年度 工事箇所について

令和2年度は、下図の箇所にて工事等を予定しております。

工事箇所周辺の皆様にはご迷惑をおかけしますが、ご協力をよろしくお願いいたします。



### 造成工事とは？

#### 一次造成工事



準備工 (伐採・除根等)



土工 (粗造成)

工事前の準備として、樹木等の伐採や除根等を行います。土質試験を行い、特性を踏まえ、宅地整備等のための、粗造成を行います。

※宅地造成工事など

#### 二次造成工事

宅地や擁壁等の  
整備工事



道路舗装工事



一次造成等を経て、宅盤整備や道路舗装工事等を行い、宅地の仕上げを行います。

※道路改良舗装工事・街区公園工事など

上記以外にも、水道・下水・ガス等の供給処理整備等の工事も実施されています。

### i-Construction とは？



i-Construction(アイコンストラクション)とは、建設工事において、様々な情報通信技術を活用して測量・設計・施工・検査等を行うことです。これにより、生産性や安全性の向上が期待されます。

本地区区内でも、実際にD街区東側で工事が行われました。写真は「ICT 建機」によって、工事をしている様子です。

## ～施行者からのお知らせ～

【ご連絡ください】

### 住所や氏名、権利などの変更が生じた場合

住所や氏名、所有権などの変更が生じた場合は、土浦土木事務所つくば支所までご連絡ください。

今後重要な通知等をお届け出来なくなったり、換地上の支障が生じたりすることもありますので、必ずご連絡下さいますようお願いいたします。

#### 【届出してください】

- 住所・氏名が変わったとき
- 所有権等の権利が変わったとき
- 土地区画整理法第76条申請のとき

#### 【事前にご相談ください】

- 土地を分筆しようとするとき



【各種ご協力をお願い】

### 土地区画整理事業の工事における各種注意事項

土地区画整理事業に関わる工事を多くの箇所で開催しております。

工事施工箇所及びその周辺は非常に危険ですので、決して立ち入らないようご協力をお願いいたします。

家屋建築及び土木建設など工事施工者の皆様におかれましては、工事現場周辺での環境への影響や事故防止等の観点から、工事等に係る建設資材等の飛散や工具類の放置などの防止について、十分に注意なされますようお願いいたします。

また、当該工事等の施主様におかれましても、同様に注意を払われますようお願いいたします。

#### 廃棄物の不法投棄防止

所有地の地表、地中に廃棄物がある場合には、土地所有者の責任で処理をお願いいたします。

また、廃棄物が存在する土地については、土地区画整理事業の土地評価に影響することもありますので、不法投棄防止にご理解・ご協力をお願いいたします。

なお、廃棄物が確認された土地については、当該土地所有者の現場立ち会いを行うこととなりますので、あわせてご理解・ご協力をお願いいたします。

#### 所有地の雑草除去

景観や防犯、防塵等住環境の保全のため、所有地の適切な維持管理にご協力をお願いいたします。

除草に関しましては、つくば市空き地除草条例に基づき、市で業者のあつせんも行いますので、下記までお問い合わせください。なお、県有地の除草についても、順次行ってまいります。

【お問合せ先】つくば市役所 環境保全課 電話：029-883-1111 (代)

#### 宅内公共雨水ますの適正な維持管理

宅地の浸水を防ぐ効果を維持させるため、時々、宅内公共雨水ますの蓋を開けて、土砂などが溜まっていたら、取り除くようご協力をお願いいたします。

【土地の分譲について】

### 事業用地(店舗、事業所、共同住宅等)の分譲について

茨城県では事業用地の分譲を行っております。

事業用地取得のご検討の際にはお気軽に下記までお問合せください。

【お問合せ先】土浦土木事務所つくば支所土地販売推進課 電話：029-839-9760

#### 個人向け宅地分譲について

茨城県では個人向け宅地分譲を行っております。戸建住宅を建設するための用地取得のご検討の際には、下記までお問合せください。

【お問合せ先】土浦土木事務所つくば支所土地販売推進課 電話：0120-298-379



#### 【お問合せ】

茨城県土浦土木事務所つくば支所 事業調整課  
Tel.029-839-9988

〒300-2658 茨城県つくば市島名2335 (諏訪C13街区7) ウィンズヒル2階 (万博記念公園駅から徒歩1分)  
<http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/urado/jigyoo/index.html>

