



——街に、ルネッサンス——



UR都市機構

UR アーカイブ保存



220002225

■発行 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
〒305-0032 茨城県つくば市竹園一丁目2番地の1(電話:029-852-3111(代))
■発行日 平成28年9月



つくばみどりの里

事業誌



研究学園都市計画事業
萱丸一体型特定土地区画整理事業



——街に、ルネッサンス——



UR都市機構

スローライフを肌で感じる、
緑織りなす大地
つくばみどりの里

萱丸地区のまちづくり	1
開発経緯	3
まちづくり計画	5
基盤整備	9
審議会・評価員	14
まちの熟成	15
事業年表	17

※用語の定義 組織名称は当時のものとし、住宅・都市整備公団及び都市基盤整備公団を「公団」、独立行政法人都市再生機構を「機構」と略称する。

萱丸地区のまちづくり

■地区の概要

萱丸地区(つくばみどりの里)は、一体型特定土地区画整理事業によってつくばエクスプレスと一緒に開発された、面積292.7haの地区である。

東京都心から北東約45km、筑波研究学園都市中心地区から南西約8kmに位置する。

つくばエクスプレス「みどりの駅」を中心に、駅周辺には商業・業務施設用地を、主要幹線道路沿いには誘致施設用地及び沿道サービス街区を配置し、つくば市南部の玄関口として、都心にも筑波研究学園都市にもアクセスが容易である。鉄道利用の所要時間は、みどりの駅から秋葉原駅まで約45分、筑波研究学園都市の拠点であるつくば駅に対しても約8分となっている。(平成27年度末時点、区間快速のみを利用した場合であり、乗換や待ち時間等を含まない)

また、地区南側を横断する常磐自動車道の谷田部インターチェンジが西方約2kmにあることから、広域アクセスにも優れた地区となっている。

■まちづくりのテーマ

萱丸地区周辺には、西谷田川や高岡川を軸に、良好な斜面林が連担し、歴史を感じさせる農家屋敷が点在する田園集落が広がっていた。そこで、こうした地区周辺に残る既存集落の里山の風景をうまく活用した街づくりを進めているというまちづくりのテーマを基本的な考え方とし、地区愛称を「つくばみどりの里」とした。

事業概要

事業の名称	研究学園都市計画事業 萱丸一体型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	292.7ha
計画人口	21,000人
事業計画認可	平成13年3月5日
事業期間	平成12年度～平成30年度
平均減歩率	40.0%
事業費	511億円

広域図

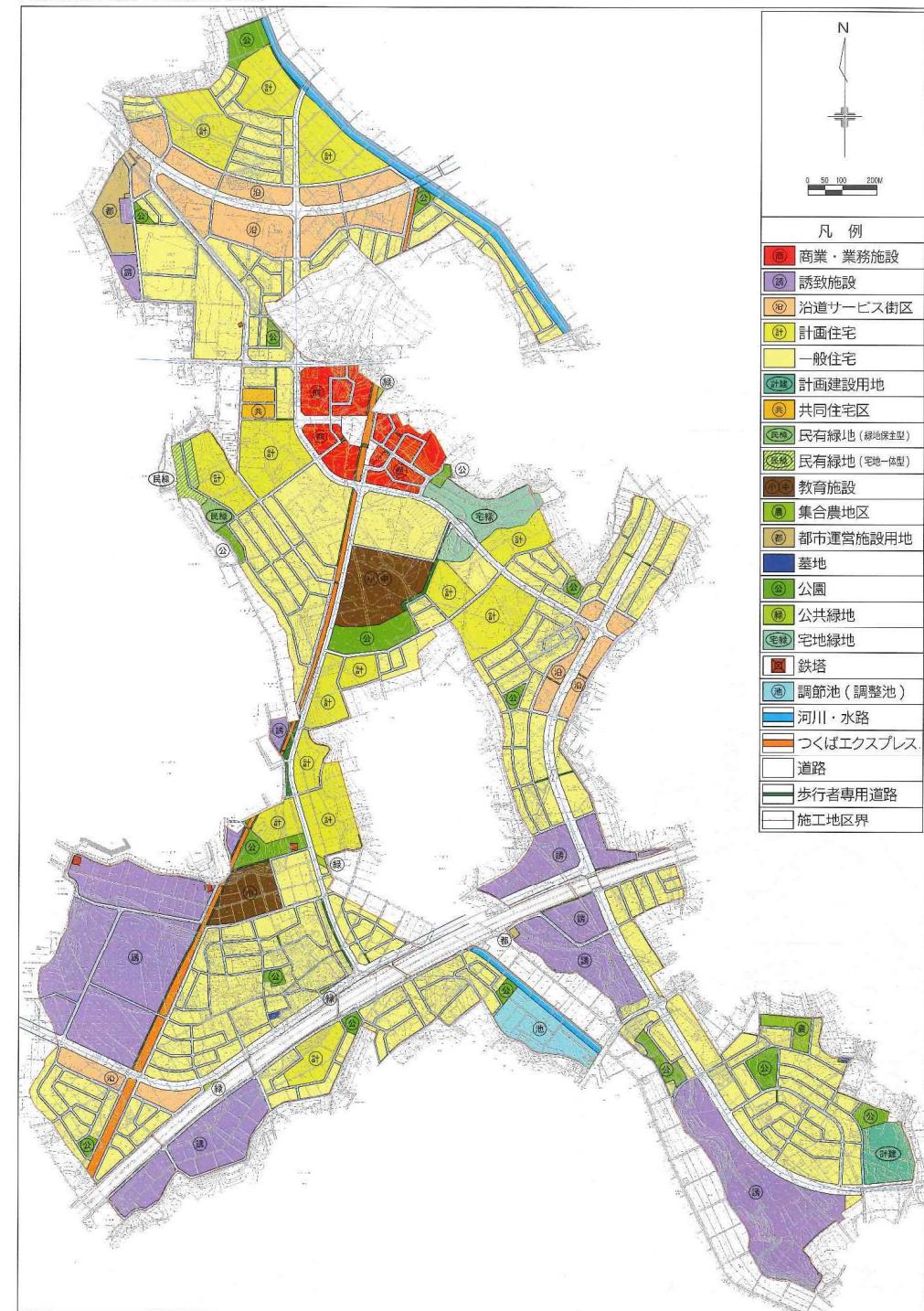


土地利用計画面積表

	面積(ha)	割合(%)
公共用地	53.8	18.4
公園・緑地	9.2	3.1
河川・水路	8.1	2.8
公共用地計	71.1	24.3
宅地		
一般住宅	99.0	33.8
計画住宅	31.6	10.8
共同住宅区	0.8	0.3
住宅計	131.4	44.9
商業・業務施設	6.9	2.4
沿道サービス	15.7	5.4
誘致施設	46.1	15.7
計画建設用地	2.4	0.8
教育施設	7.0	2.4
宅地緑地	3.8	1.3
民有緑地	1.5	0.5
鉄道	3.8	1.3
その他	3.2	1.1
宅地計	221.6	75.7
合計	292.7	100.0

*四捨五入のため、合計は一致していません。

土地利用計画(第4回事業計画変更)





■常磐新線構想

萱丸地区を含むつくばエクスプレス沿線のまちづくりは、昭和53年に茨城県県南地域交通体系調査委員会が発表した「第二常磐線(常磐新線)」構想に始まり、昭和60年7月の運輸政策審議会答申第7号において、目標年次を平成12年とする「常磐新線の新設」が具体的に明記されたことから具体化した。その中で、茨城県内となる守谷町南部から筑波研究学園都市間は、需要の動向や沿線地域の開発の進捗状況等を勘案のうえ「今後新設を検討すべき区間」とされており、これを受けて県は具体的な新設ルートの検討を開始した。

常磐新線新設の目的

- ・首都圏の北東部地域への交通体系の整備
- ・JR常磐線の混雑緩和
- ・首都圏における大量かつ優良な住宅供給の促進
- ・沿線地域における産業基盤整備と業務核都市の形成

■特別措置法による鉄道と市街地の一体開発

平成元年6月、「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)」が制定され、鉄道建設と市街地開発を一体的に行う「一体型土地区画整理事業」が可能となった。

事業前の地区の様子(H5.5)



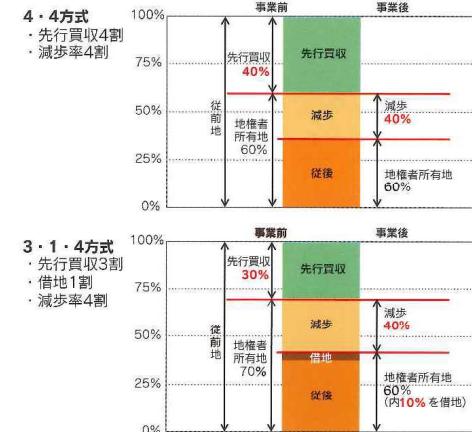
平成2年3月、県はつくば市(昭和62年に4町村が合併し誕生)の萱丸地区を含む4地区を宅鉄法で位置付けられている重点地域として、駅を設置し計画的に開発する方針を明らかにした。

この段階では、萱丸地区の開発面積は周辺既存集落(上萱丸・下萱丸・中野・飯田・古館・根崎・西栗山・片田)を含んだ約400haであった。

■平成6年7月 三者合意

生活環境の変化への不安や4・4方式と呼ばれた用地取得方針に対する反発から、開発に対する住民の合意形成はなかなか進捗しなかった。そのため、県は開発区域から既存集落を除外し、用地取得方針を3・1・4方式に改めることで、ようやく権利者と県、市による三者協議が開始された。その後も買収価格について調整に時間を要したが、平成6年7月、三者協議は合意に至った。

萱丸地区は、最終的に地元の強い要望により片田集落のみ区域編入し、約303haを区域として開発を行うことになった。



■開発前の萱丸地区と基本計画

萱丸地区は西谷田川と高岡川、及び常磐自動車道に囲まれた台地と谷低地からなり、標高約20m程度の台地が大半を占めている。台地部では森林を畠むように農地があり、谷部は水田として耕地整理されていた。

平成7年に県が実施した「常磐新線沿線地域整備調査」では、萱丸地区は周辺集落との接触の多さや地域社会の中心であった谷田都市街地に近いという条件から、基本的テーマを「農村集落との共生モデルの提示」と定められ、現在の計画にも踏襲されている。

■公団の事業参画

茨城県内の沿線開発地区のうち葛城・萱丸地区については、平成7年6月に県から事業化共同検討の依頼を受け、調査検討を進めた結果、平成9年3月に茨城県知事及びつくば市長から公団に対し、事業参画への要請がなされ、具体的な検討に着手した。

事業は、平成9年4月に理事会承認を受けた公団案(通称AB審)と、平成10年3月に県が作成した土地利用計画案をベースとした開発方針を踏まえ、県施行となる他地区的まちづくりとの連携やバランスに配慮して計画された。そして平成11年6月10日、萱丸地区の市街化区域編入、用途地域、土地区画整理事業の区域が都市計画決定され、平成13年3月5日に事業計画認可を受けた。

■平成17年8月 つくばエクスプレス開通



つくばエクスプレス(出典:首都圏新都市鉄道㈱HP)

平成17年8月24日、常磐新線(平成13年に新線名をつくばエクスプレスに決定)が開業を迎えた。地区内に新設された新駅は、平成15年に「みどりの駅」と命名された。

萱丸地区(愛称「つくばみどりの里」)を含む、沿線で機構がまちづくりを手掛ける7地区(総称「つくばエクスプレステーション」)も、あわせてまちびらきが行われた。

現在の地区の様子(H26.9)



■まちづくりの進展

つくばエクスプレス開通による機運の高まりを受け、みどりの駅周辺には商業施設や生活利便施設の立地が進み、民間事業者による住宅供給も行われるようになった。みどりの駅の一日の平均乗車人員数は、開業時の1,000人から平成27年度には3,700人と年々増加傾向にある。

平成19年からは住民組織による駅前イルミネーションの取り組みが始まり、平成23年には鹿島アントラーズつくばアカデミーセンターが開業しコートを開放するなど、新旧住民や企業と地域の交流も進んでいる。

みどりの駅一日平均乗車人員数(2015統計つくばは、TX公表値に基づく)



■事業の完了に向けて

萱丸地区は、事業着手当初から効率的な事業執行が求められていた。平成14年から申出換地による民有地の大街区化に取り組み、平成18年からは機構保留地及び県換地を集約した大街区化により事業費縮減を図るなど、適宜計画を見直しながら事業を推進した。

平成27年度末に予定されていた換地処分公告は、平成27年9月の関東・東北豪雨の影響により工事が一部で遅延し延期されたものの、平成28年5月20日に換地処分が行われ、事業完了に至った。

まちづくり計画

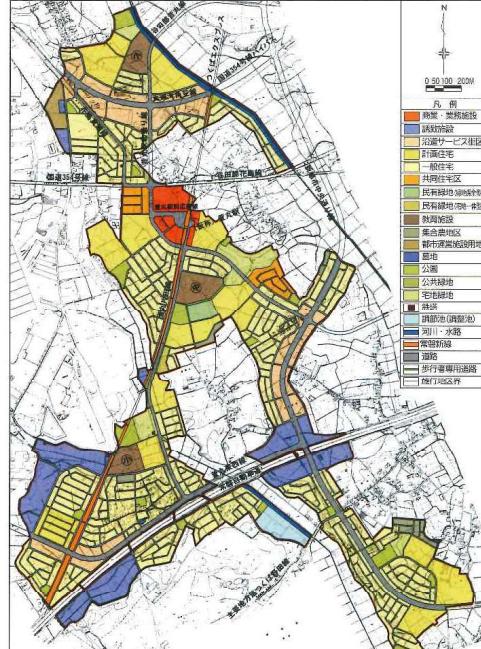
事業計画の変遷

当初事業計画認可時点(平成13年頃)における公団のニュータウン業務については、社会経済情勢の変化による地価の下落や住宅需要の低迷等により、厳しい市場環境に置かれていた。また、平成13年12月に策定された「特殊法人等整理合理化計画」において、公団は平成17年度までに廃止され、新たな独立行政法人に移行されることとなり、公団都市整備業務は撤退及び早期完了が迫られていた。

事業概要

事業計画 / 変更年月日		当初事業計画 / H13.3.5	第1回変更 / H16.3.22	第2回変更 / H20.9.19	第3回変更 / H24.6.5	第4回変更 / H26.3.12
区域面積		292.7ha	292.7ha	292.7ha	292.7ha	292.7ha
事業期間(清算期間含む)		H12~31年度	H12~31年度	H12~30年度	H12~30年度	H12~30年度
平均減歩率		40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
土地利用 公共用地	道路	58.3ha/20.0%	56.6ha/19.3%	53.9ha/18.4%	53.8ha/18.4%	53.8ha/18.4%
宅地	公園・緑地等	16.9ha/5.7%	17.1ha/5.8%	17.3ha/5.9%	17.3ha/5.9%	17.3ha/5.9%
その他宅地	計	75.2ha/25.7%	73.7ha/25.2%	71.2ha/24.3%	71.1ha/24.3%	71.1ha/24.3%
宅地	住宅	145.6ha/49.8%	139.3ha/47.6%	130.5ha/44.6%	131.3ha/44.9%	131.4ha/44.9%
計	計	71.9ha/24.5%	79.7ha/27.2%	91.0ha/31.1%	90.3ha/30.8%	90.2ha/30.8%
		217.5ha/74.3%	219.0ha/74.8%	221.5ha/75.7%	221.6ha/75.7%	221.6ha/75.7%

当初計画(H13.3.5)

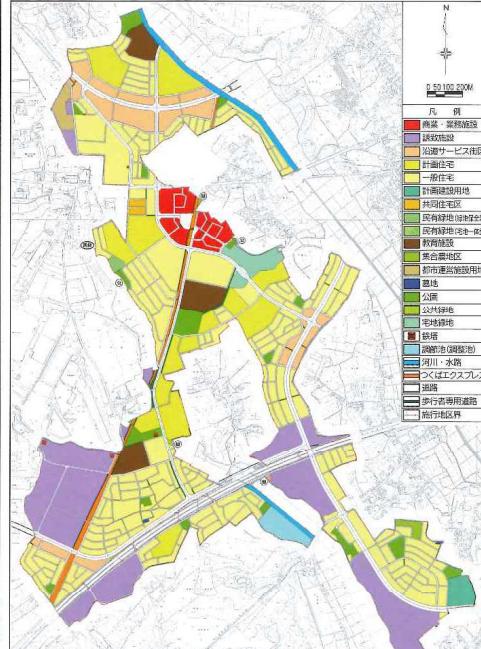


当初計画では、開発区域の約半分が住宅用地となっている。既存の平地林を保全・活用するため、宅地一体型・緑地保全型の民有緑地街区や集合農地区も計画されているほか、沿線開発地区で唯一、将来公園用地となる「宅地緑地」が計画された。

事業着手当初から厳しい執行管理下にあった萱丸地区では、申出換地による民有地の大街区化、施設系需要が見込める地区南側への機構保留地及び県換地の集約・大街区化により、事業費の縮減に取り組むことで事業を継続することとなった。

萱丸地区的事業計画は、平成13年3月の事業計画認可から、計4回(平成26年3月)の変更を行っている。

第2回変更(H20.9.19)



地区南側について、常磐自動車道谷田部インターチェンジ近接のポテンシャルを活かした施設系(物流・生産系)の需要を取り込むべく、土地利用の見直しや大街区化を図った。

また、造成を行わず現況残しとし、造成費の削減を図った。

地区計画・新町名

つくばエクスプレス沿線開発地域においては、沿線地域全体を対象とした新たな用途地域の指定による適正な土地利用規制を行うとともに、沿線地区ごとにその特性に応じてきめ細かいまちづくりのルールを定め、より望ましい土地利用の誘導を図るため地区計画を定めた。

地区計画の目標

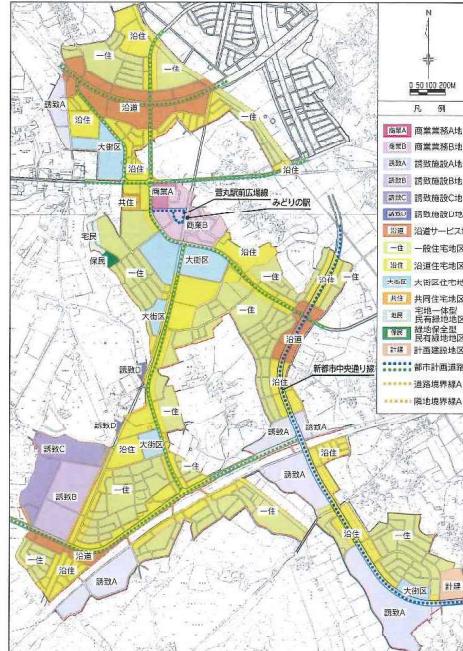
本地区は、つくばエクスプレス沿線開発地域の土地区画整理事業地区の一つとして、沿線地域のまちづくり理念に基づく市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設、公共施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とした。

新町名

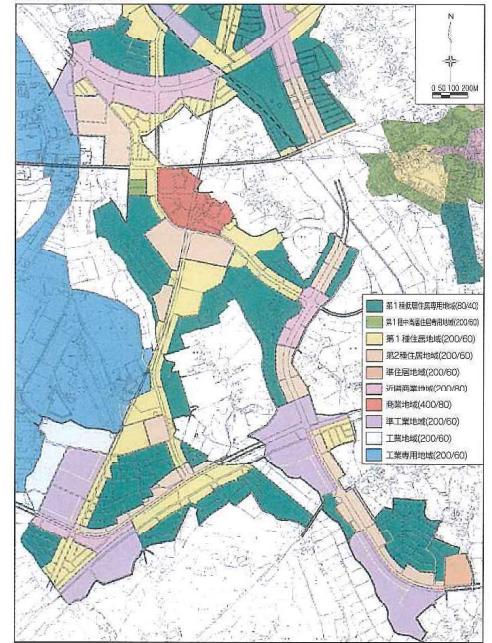
平成17年6月、市はつくばエクスプレス沿線の開発地区について、1か月間の新町名の公募を行った。

その中から、本地区では「みどりの」「みどりの中央」「みどりの東」「みどりの南」が選ばれ、平成25年12月の市議会で正式に可決された。

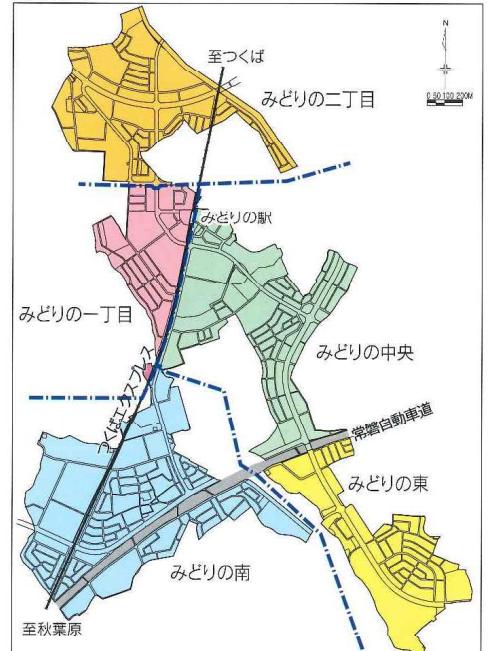
地区計画計画図



用途地域計画図



新町名図

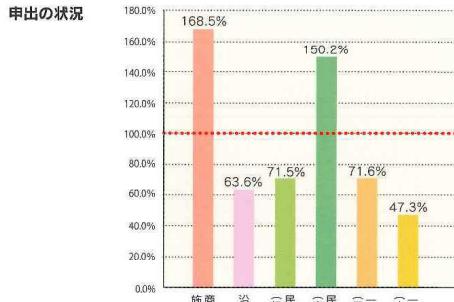


■申出換地の活用

萱丸地区では、権利者の将来的な土地活用の意向に沿った土地利用計画を図っていくため、大都市法に基づく「共同住宅区」「集合農地区」への換地の申し出に加えて、任意の申し出による、商業・業務施設用地等への換地も行い、事業計画に反映した。

任意による本申出にあたっては、対象エリアごとに説明会を実施するとともに、個別相談窓口を設置して住民の制度への理解促進や不安の解消に努めた。商業・業務施設用地及び沿道サービス街区に申出を希望する権利者に対しては、土地活用に関する勉強会を開催している。

60日間の本申出期間を経て収集された権利者の意向は、その後資料不備等のフォローアップを行った後、第1回事業計画変更に反映された。



任意の本申出の条件

本申出対象施設用地	商業・業務施設用地	沿道サービス街区	民有緑地 (緑地保全型)	民有緑地 (宅地一体型)	一般宅地 (早期建設対応)	一般宅地 (大街区対応)
用 途	小規模利用や大規模施設による商業・業務系の誘導エリア	幹線道路に接する沿道街区への商業・業務系の誘導エリア	良好な樹林地の保全	豊かな住環境の創出	まちづくりの先導的エリア	大規模住宅の有効利用と将来的な土地活用
	駅周辺に車舗や事務所、車利用・鉄道利用による総合スーパー及びこれらを併設した集合住宅などを建設する用地	幹線道路の沿道で車の利用が便利な店舗や事務所及びこれらを併設した集合住宅などを建設する用地	現在の樹林地を残したい方のために、既存樹林の保全を図る用地	既存樹林を残し、宅地と樹林地の一体的な利用を図る用地	早期の戸建住宅等の建設により市街化を図る用地	まとまった用地規模での利用をする用地、または具体的な土地活用の計画が無く、将来的な土地活用の柔軟性を持たせた用地
申出の要件	従前地積面積要件	概ね500m ² 以上 (共同利用はその合計)	概ね1,000m ² 以上 (共同利用はその合計)	要件なし	概ね600m ² 以上	概ね1,000m ² 以上 (共同利用はその合計)
	現在の土地との関係	建築物その他の工作物(容易に移転又は除却できないもの)が存しないこと。該当申出に係る宅地について永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その者の同意が必要となる。	建築物その他の工作物(容易に移転又は除却できないもの)が存しないこと。該当申出に係る宅地について永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、契約解除等により消滅せること。	建築物その他の工作物(容易に移転又は除却できないもの)が存しないこと。該当申出に係る宅地について永小作権、賃借権その他の宅地を利用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その者の同意が必要となる。	現在の良好な環境を維持・再現し、集落の魅力や品格を保つ	人と人とのつながりを深めて、良好な環境を次世代に引き継ぐ
換地上の留意点	換地の最少規模は500m ² とし、基本的に単独利用希望者は小規模利用エリアへ換地する。	換地の最少規模は500m ² とし、市民緑地の指定を受けることが前提となる。	緑地保全地区または市民緑地の指定をして保全する義務が生じる。	換地面積の概ね50%以上を樹林地として保全する義務が生じる。	「建設設計画書」の提出を必須とし、早期の建築が求められる。	大街区となるため積極的な共同利用が必要であり、小単位での単独利用は難しい。

申出換地におけるスケジュール	
H13.3～5	土地活用意向調査(60日)
H14.7～9	本申出期間(60日)
H14.8～9	個別相談の実施
H16.1～3	仮換地の供覧
H16.3.22	第1回事業計画変更



■片田集落の存置整備

萱丸地区では、平成16年1月に1,352名を対象に仮換地の供覧を行っていたが、事業計画の変更に伴い、供覧済みであった換地設計についても見直しを行った。

既存集落である片田集落の存置整備においても、整備計画の見直しに取り組んだ。住民の合意形成を図るため、平成20年5月から21年2月にかけ「萱丸地区片田エリアまちづくり研究会」を発足し、5回の研究会と1回の集落全体報告会を開催した。研究会では、住民と意見交換を行いながら、片田集落の特徴や良好な環境要素を活かし、住民との協働によるまちづくりを実現するための「片田集落のまちづくり指針」を取りまとめ、これに基づき平成24年12月に工事に着手することとなった。



片田集落のまちづくり指針

《片田らしさ》の実現

- 安全・安心なまちづくり
- 片田集落の魅力や品格を保ち、発展させる
- 安全・安心で、魅力的な片田集落を次世代の子どもたちに引きつぎ、はぐくむ

- | | |
|---|---|
| <p>↑ 住民</p> <p>現在の良好な環境を維持・再現し、集落の魅力や品格を保つ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自然素材を用いた塀や生垣 ● 道路との境界部への草花の植栽 | <p>↑ 公共</p> <p>現在の良好な環境を発展ささるとともに、安心・安全性を高める</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各戸に門灯を設置して、夜も安心して歩ける環境づくり ● 他道路とメリハリをつけた主要骨格道路の整備 ● 通過交通を防止する交差点整備 ● 良好な道路環境に貢献する緑地整備 |
|---|---|

片田集落の整備においては、宅地は個人の意向や事情に基づき自由に活用・整備を行うものであり、一律のルール化は望ましくないとの住民意見を尊重した。

そこで、住民が集落の良さに気づき、建替えなどの機会に一定の方向性が保たれたまちづくりが実施されるよう誘導する「まちづくり指針」の作成を行った。





■工事調整

常磐新線の沿線開発は、鉄道の開業に支障がないよう、新駅周辺及び鉄道施設区を中心に工事を先行させることが優先され、常磐新線は平成17年8月につくばエクスプレスとして無事開業を見た。その後の地区全体の工事展開は、開業済みのつくばエクスプレスに影響を及ぼさないことを前提に整備が進められた。

また、既存の常磐高速自動車道を跨ぐ道路橋の架設など、工事調整に時間や適応を要する課題をかかえていた。

つくばエクスプレス営業線下におけるボックスカルバート推進工事

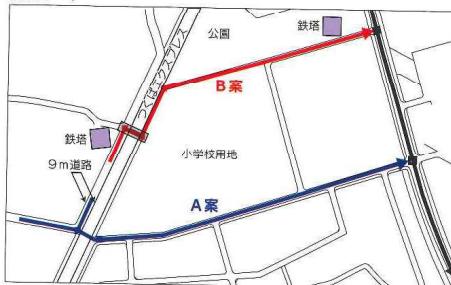
萱丸地区南部の高岡川流域では、つくばエクスプレス沿いの雨水管・污水管を鉄道建設にあわせて埋設予定であったが、設計条件等が整わず先行整備を断念していた。

また、当初の排水計画ルートは、公共下水道事業計画変更認可(平成17年7月)により決定され、つくばエクスプレス西側で雨水排水を1カ所に集めて営業線下を横断させる計画となっており、膨大な工事コスト以外にも、様々な課題があった。

つくばエクスプレスの横断区間の検討

雨水管の横断位置については、既設雨水管との接続が可能な盛土区間を施工することとしたが、土被りや既設構造物との離隔など、鉄道に対する影響について詳細な検討を必要とした。立坑・ボックスカルバートをつくばエクスプレスに沿って整備された9m道路を横断して布設するA案と、人道BOX下に埋設するB案で比較検討を行った結果、立坑等の離隔確保が可能で鉄道へ与える施工変形が少ないA案を施工ルートとした。

検討ルート



9m道路を横断するA案



人道BOX下に埋設するB案

排水基本計画ルート上の課題

- 人道ボックスとのクリアランス(離隔)上の問題
- 埋設深さ16m以上の近接削削
- 鉄塔2か所での近接工事(鉄塔基礎への変状等のおそれ)
- 農水管の移設工事(補償工事)
- 各種横断間のつくばエクスプレス平面交差協議が未了

鉄道への影響の最小化を優先したルート設定・工法採用

ボックスカルバート推進工法の検討

ボックスカルバートを構築するにあたり、地表面からの施工是不可能との判断から、工事は開削工法やオープンシールド工法は除外された。検討の結果、工法は鉄道に影響が少なく、最も経済的な「刃口開放型推進工法(先行ルーフ併用)」を採用することとなり、平成24年11月から平成25年3月にかけて工事が行われた。

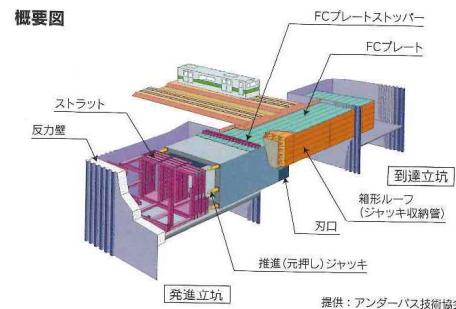
本工事は、営業中の鉄道線下におけるボックスカルバート推進工事として、機構としても数少ない貴重な施工例となっている。

概要

名 称 刃口開放型推進工法(先行ルーフ併用)
※R&C工法と言う。

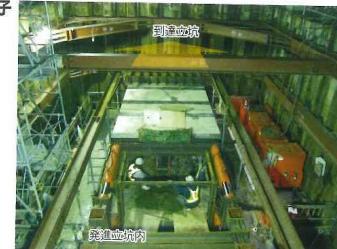
特 徴 防護部材の箱形ルーフと、本体構造物であるボックスカルバート(函体)を置き換えることにより、地下構造物を非開削で構築する施工法。鉄道や道路、河川等の下といった、土被りが薄い条件下による施工に有効である。

概要図

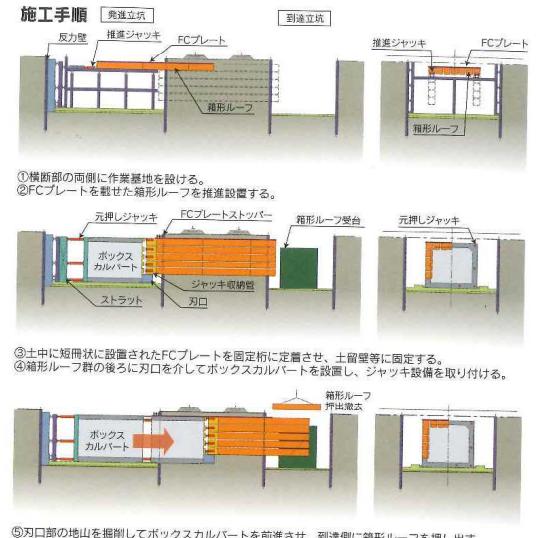


提供: アンダーパス技術協会

工事の様子



ボックスカルバート内は人力で掘削し、ベルトコンベアで排土している。



①横断部の両側に作業基地を設ける。
②FCプレートを載せた箱形ルーフを推進設置する。
③土中に短冊状に設置されたFCプレートを固定杭に定着させ、土留壁等に固定する。
④箱形ルーフ群の後ろに刃口を介してボックスカルバートを設置し、ジャッキ設備を取り付ける。
⑤刃口部の地山を掘削してボックスカルバートを前進させ、到達側に箱形ルーフを押し出す。

提供: アンダーパス技術協会

みどりの橋

「みどりの橋」は、将来的につくば中心部につながる幹線道路として整備が進められている新都市中央通り線が、地区内で常磐自動車道を跨ぐ道路橋である。

上部工は東日本高速道路㈱に委託して行い、機構は施工スケジュールや迂回道路の調整等を進めた。工事は平成21年6月30日から7月1日の夜間にかけて、常磐自動車道を7時間全線通行止めとして橋桁を架設する大掛かりなものとなり、夜間に関わらず多くの見学者があつた。



みどりの橋

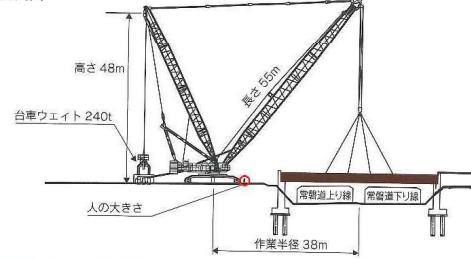
みどりの橋の概要

形 式	鋼少數鋼桁橋
橋 長	40.6m
幅 員	総幅員30.0m (有効幅員29.0m)
総鋼重	245.915t

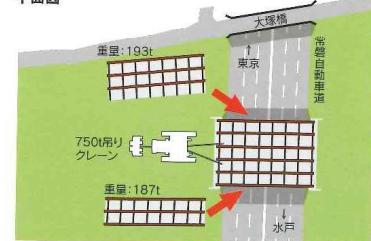
みどりの橋は日本の橋桁から構成され、橋桁を3本ずつ作業ヤードで組み立て、750tクレーンで吊るして高速道路上に架設した。
橋はさびの進行を防ぐ対候性鋼材で作られており、無塗装桁で塗装の塗替えが不要な、維持管理面においても経済的な橋となっている。



断面図

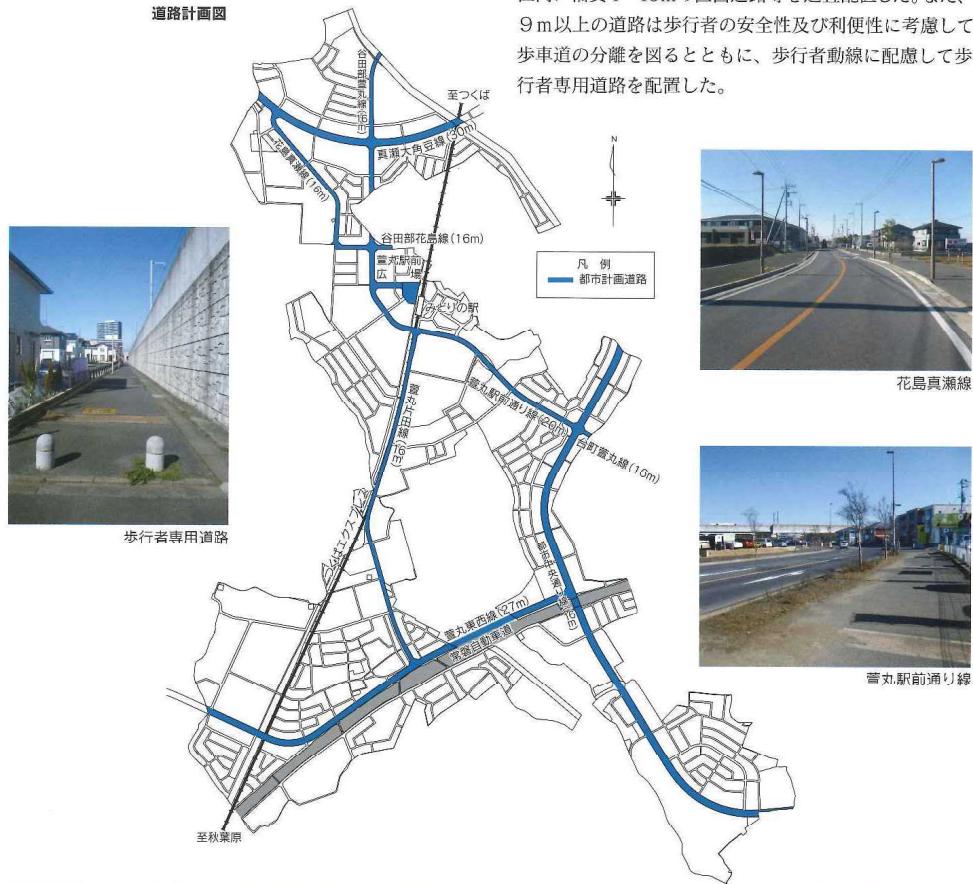


平面図



道路

道路計画図



道路計画

格子状に配した9路線の都市計画道路を根幹とし、地区内に幅員4~15mの区画道路等を適宜配置した。また、9m以上の道路は歩行者の安全性及び利便性に考慮して歩車道の分離を図るとともに、歩行者動線に配慮して歩行者専用道路を配置した。

駅前広場



みどりの駅の駅舎と駅前広場

駅前広場の魅力づけ

駅前広場は、地区玄関としての魅力づけのため、電線類を地中化し景観の向上を図っている。

また、駅前に商業・業務施設用地を配置し、共同化、大街区化を図ることにより、スーパー・マーケットや銀行、病院などの生活利便施設が集積している。

駅前広場のイメージバース



地区を象徴するデザイン



木の葉をモチーフとしたバスシェルターや改札天井部のデザイン

みどりの駅の駅舎は、周囲に広がる緑豊かな田園地帯と光を感じる空間をイメージしており、改札前の天井と駅前広場のバスシェルターは、木の葉をモチーフにデザインされている。

供給処理施設

上水道

上水道は、地区全域に供給を行うものとし、本事業の道路整備にあわせて給水管を布設する計画とした。

下水道

つくば市公共下水道計画に基づき、雨水・汚水とともに整備を行い、道路整備に合わせて配水管を布設する計画とした。

雨水は雨水管渠等により集水し、西谷田川及び高岡川に放流し、一部は西谷田川に直接放流する計画とした。

汚水はつくば市公共下水道事業として処理し、霞ヶ浦

城南流域下水道研究学園西幹線へ放流する計画とした。

電気、電話、ガス

電気は東京電力(株)から、電話はNTT東日本(株)から、ガスは東京ガス(株)から、それぞれ地区全域にわたり供給されている。

ケーブルテレビ

ケーブルテレビは、ACCS(一般財団法人研究学園都市ケーブルコミュニティサービス)から、地域全体にサービスされている。

河川

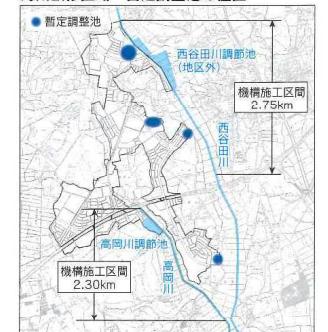
地区内を流れる西谷田川・高岡川は、開発による影響で大雨時に河川が氾濫するおそれがあることから、特定公共施設整備事業により河川改修を行った。

地区内に暫定調整池を4か所設けて水量をコントロールしながら整備を進め、平成27年3月に工事が完了し、暫定調整池も撤去された。



整備中の様子

河川改修区域・暫定調整池の位置



※暫定調整池1箇所（とんぼ池）については、撤去せず雨水調整施設として、つくば市に引継ぎをしている。



■公園・オープンスペース

公園計画

公園面積は施行地区面積の3%とし、計画人口1人当たり3m²以上を確保するものとした。

近隣公園は地区的住区構成（北部、中央部、西部、南部）の4住区に1か所ずつ設けるとともに、街区公園についても誘致距離を勘案して13か所を適宜配置した。

公園緑地配置図



公園設計のテーマ

公園は、以下の3つの視点で計画されている。

- ①原風景の保全・再生
- ②地域(新・旧)のコミュニティの形成
- ③自然と調和した都市機能の構築

そのうち、街区公園は緑のネットワークの中の拠点の一つとしてとらえ、その中で街区公園を森と置き換え、森ごとのテーマに沿った公園設計が検討されている。現在、各公園の配置や周辺特性等から、7つの街区公園が「地域をつなぐ7つの森」として位置付けられている。

審議会・評価員

審議会・評価員

機関施行の土地地区画整理事業では、仮換地指定や換地計画等の諮問機関として審議会を設置するとともに、土地評価について、審議会の同意を得て選任した評価員に意見を聽かなければならないこととなっている。

審議会は、平成13年9月7日に第1回が開催され、以降事業完了までにⅠ期29回、Ⅱ期18回、Ⅲ期11回の計58回が開催された。

評価員の会議は、平成13年10月2日に第1回を開催し、事業完了までに計13回行われた。

審議会名簿

区分	氏名	第1期(H13.9~H18.9)	第2期(H18.9~H23.9)	第3期(H23.9~)
土地所有者	飯島 吉矩 飯泉 誠吾 須藤 季明 鈴木 寛三 光洋水産(株) 飯泉 茂 小田部 正 今井 弘 石引 修 染野 龍 柿尚 章夫 天神社 和田 玲子 青木 芳男 堤 實 豊島 行 飯泉 敏夫 飯泉 栄一 前田 誠 飯泉 実 海老原 唯男 東郷 和男 永田 武男 吉原 正己 大久保 猪吉 中島 邦男			
			資格喪失	
学識経験者	山田 勝夫 亀山 滋 栗山 英則 平間 邦一 大島 泰司 鈴木 国勇 横田 伊佐夫 佐々木 寛			資格喪失

評議員名簿

区分	氏名	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
法務局	香取 貴 鹿志功 鈴木 保男 河西 幸男 大越 鶴男 植木 稔 小松崎 仁 鈴木 勝 沼田 和夫		(H13.9.26～H14.6.11)		(H14.6.12～H16.7.20)			(H17.7.21～H18.7.3)								
つくば市	久保田 行夫 浅野 昭夫 木村 修寿 大里 吉夫 久我 勉 矢口 秀一 秀一								(H18.7.4～H19.6.27)							
銀行	渡邊 韶雄 柄木 通雄 増山 弘 大山 敏次 下山田 和司 小野 博史								(H19.6.28～H20.6.12)							
不動産鑑定士	鈴木 奥一 石垣 智英 早川 通治 尾張 明	(H13.9.26～)														



■住宅・施設等の立地状況

萱草地区では、平成17年カスミの開業を皮切りに駅周辺に商業施設が集積し、主要幹線道路や沿道にも施設の立地が進んでいる。また、平成18年からは機構の宅地分譲が開始され、平成23年までに計3回実施されているほか、民間事業者による住宅供給も進んでいる。

施設の立地状況



機構の販売実績

宅地分譲

回次	第1次	第2次	第3次
募集時期	H18.10.7~15	H19.1.13~21	H23.9.23~10.2
募集面積	21画地	26画地	22画地
平均面積	205.11m ²	218.21m ²	213.26m ²

民間卸

	契約相手方	契約日	契約面積	供給戸数
戸建	積水ハウス(他社JV)	H17.11	0.8ha	41戸
	積水ハウス(他社JV)	H18.3	0.7ha	34戸
	トヨタウッドユーホーム(株)	H25.5	0.8ha	29戸
	(株)創建	H26.2	1.3ha	58戸
	(株)アーネストワン	H26.10	0.2ha	9戸
	(株)創建	H27.3	1.8ha	93戸
	茨城セキスイハイム(他社JV)	H27.7	0.8ha	—
	ミサワホーム(他社JV)	H28.2	3.5ha	—
	ミサワホーム(他社JV)	H28.2	3.7ha	—
	トヨタウッドユーホーム(株)	H28.3	1.6ha	—
	日本都市開発(他社JV)	H28.3	0.8ha	—
集合	扶桑エクセル(株)	H18.8	0.3ha	177戸
	NTT都市開発(他社JV)	H27.3	0.7ha	—

*供給戸数は画地供給も含む。UR/パートナーズ、個人等の販売実績を除く。



ライオンズタワーみどりのスタイリーナ



ジェントルヒルズ



ジェントルヒルズ



クルムビルズ

	契約相手方	契約日	契約面積
	株島アントラーズFC	H22.5	2.0ha
	大和ハウス工業(株)	H27.3	10.8ha
	東京ネジ製作所	H27.5	1.3ha
	(株)ジェイソン	H27.10	2.4ha
	ツカ・カナモ(株)	H28.3	0.2ha
	西久大運輸倉庫(株)	H28.3	0.4ha
	大和物流(株)	H28.3	4.0ha

*契約面積0.1ha以下の販売実績を除く。

進出企業

県内のつくばエクスプレス沿線の企業進出第1号 スーパーカスミが開業



スーパーカスミみどりの駅前店(H17.10開業)



立地企業懇話会の様子(H22年)



ココスTXみどりの店(H17.11開業)

共同化により大街区とした駅前の商業・業務施設用地では、茨城県と機構が運営する「立地企業懇話会(H15.3~H26.3)」において、権利者と進出企業との“お見合い”が成立し、スーパーカスミ(本社つくば市)の出店が決まった。県内のつくばエクスプレス沿線開発地区の中では初の企業進出となった。



筑波銀行みどりの支店(H20.7開業)



ウェルシアつくばみどりの店(H19.9開業)



みどりのメディカルモール(H24.11開業)

ジュニア選手育成の拠点

鹿島アントラーズつくばアカデミーセンター(H23.5開業)



鹿島アントラーズが小中学生選手を育成する下部組織の強化のために建設した、専用のクラブハウスとグラウンド。

地域の避難所としての機能を備えるとともに、地域の交流拠点となるよう、イベントの開催やフットサルコートの開放も積極的に行っている。

地域に電力を供給する国内初のメガソーラー発電所(美樹工業)



再生エネルギー特別措置法(H23.8制定)に基づき設置された国内初のメガソーラー発電所。平成28年6月時点で、太陽光パネル8,246枚、年間発電量179万キロワットに上り、発電された電力は地域に供給されている。

教育・福祉施設等

市では、「自ら学び、自ら考え、自ら判断する」こどもの育成を目指した質の高い教育を提供するため、市内全小中学校において小中一貫教育を推進している。教育施設用地には、施設一体型小中一貫校の建設が予定されており、平成30年4月に開校予定である。

みどりの駅前の「わかば保育園 みどりの分園」は、2歳児までのこどもを受け入れ、都心や近県に通勤する住民に利用されている。



わかば保育園 みどりの分園

事業年表



年表

西暦	年号	萱丸地区	つくば市／TX 関連	社会背景
1984以前	昭和 59 年以前		1981.10 住宅・都市整備公団発足	
1985	昭和 60 年			3~9 國際科学技術博覧会(つくば 85)開催
1986	昭和 61 年			
1987	昭和 62 年		11 つくば市誕生(谷田部町、桜村、大穂町、豊里町が合併)	4 国鉄分割・民営化、JR 発足
1988	昭和 63 年		1 つくば市に筑波町が編入	4 濑戸大橋開通
	昭和 64 年			1 昭和天皇崩御、「平成」に改元
1989	平成元年		6 「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」成立(同年 9 月施行)	4 消費税施行(3%) 11 「ペルリンの壁」崩壊
1990	平成 2 年			バブルの崩壊
1991	平成 3 年		3 首都圏新都市鉄道株式会社設立 11 つくば市常住人口 15 万人突破	1 湾岸戦争はつ発 12 ソビエト連邦消滅
1992	平成 4 年			6 地球サミット開催(リオデジャネイロ)
1993	平成 5 年			6 皇太子殿下御成婚
1994	平成 6 年	7 地元代表、県知事、市長が開発に関して三者合意	10 常磐新線起工式(秋葉原)	1 阪神淡路大震災 3 地下鉄サリン事件
1995	平成 7 年		3 首都圏中央連絡自動車道線西側ルートの都市計画決定	11 Windows95 発売
1996	平成 8 年			12 ベルーナ大使館公邸人質占拠事件
1997	平成 9 年	3 茨城県知事及びつくば市長から事業参画の要請 4 萱丸地区AB審議会承認	7 茨城県知事、公団総裁会談	1 香港 中国返還 4 消費税率引き上げ(5%) 12 京都議定書採択(COP3)
1998	平成 10 年			2 長野オリンピック開催
1999	平成 11 年	6 都市計画決定告示(区域、道路、鉄道等)	10 都市基盤整備公団発足 9 東海村 JCO 臨界事故	
2000	平成 12 年			
2001	平成 13 年	3 施行規程及び事業計画の認可	2 常磐新線の新名称を「つくばエクスプレス」に決定	1 中央省庁再編 9 アメリカ同時多発テロ事件
2002	平成 14 年	7~9 本串出の受付及び土地活用意向調査	11 つくば市に塙崎町が編入	4 ゆとり教育スタート(-123) 5 FIFAワールドカップ日韓大会開催
2003	平成 15 年		4 つくばエクスプレス第 1 次走行試験開始 4 つくばエクスプレス車両初公開	4 六本木ヒルズ開業

地域のまちづくりの取り組み

みどりの記念碑

平成 22 年 8 月 24 日、みどりの駅前に当事業の記念碑が設置され、関係者を集め除幕式が行われた。

記念碑は、当事業に関わるつくばエクスプレス沿線谷田部西部地区まちづくり協議会、市、県、首都圏新都市鉄道㈱及び機構により、これまでの開発への尽力を弔い、今後の発展を願って設置されたもので、まちづくりに協力した 16 の集落の名称を刻んだ 16 個の筑波石と銘板により構成されている。



駅前イルミネーション

平成 19 年 12 月 12 日、みどりの駅前にイルミネーションツリーが設置された。

つくばエクスプレス沿線の住民組織である谷田部西部、島名、葛城・遠東地区的まちづくり協議会が企画し、地区内の防犯団体や小中学校 PTA 等と実行委員会を組織して取り組んだもの。ツリーは、「ぬくもりを感じる温かいまちにしたい」との願いを込めて設置され、新旧住民の協働の第一歩となり、毎年行われる冬の風物詩となっている。



西暦	年号	萱丸地区	つくば市／TX 関連	社会背景
2004	平成 16 年	1~3 仮換地の供覧 3 施行規程及び事業計画(第 1 回変更)の認可 10 (篠カスミと地権者の間で土地賃借契約締結 12 都市計画の変更・決定(用途地域・地区計画)	7 独立行政法人都市再生機構発足 11 つくばエクスプレス全線走行試験開始	3 みなどみらい 21 線開通 10 新潟県中越地震 12 スマトラ島沖 M9.1 大地震
2005	平成 17 年	8 みどりの駅開業 10 新町名運用開始 11 (篠カスミみどりの店オープン 12 民間住宅事業者(積水ハウス等共同事業体)と譲渡契約締結(地区内初)	8 つくばエクスプレス開業 10 つくばエクスプレス開業記念「つくばスタイルフェスタ」(来場者 21 万人) 12 つくば市常住人口 20 万人突破	2 中部国際空港開港 3~9 愛知万博開催 3 第 1 回 WBC 日本優勝 5 耐震偽造事件
2006	平成 18 年	10 第 1 次宅地分譲		
2007	平成 19 年	1 第 2 次宅地分譲 12 駅前にイルミネーションが飾られる	4 つくば市特例市に移行 10 つくば市景観条例全面施行 12 つくば市きれいなまちづくり条例施行「教育特区」に認定	2 年金記録問題発覚 10 郵政民営化
2008	平成 20 年	9 施行規程及び事業計画(第 2 回変更)の認可		9 リーマン・ショック 10 観光庁発足
2009	平成 21 年	4 都市計画の変更・決定(用途地域・地区計画)		5 裁判員制度発足
2010	平成 22 年	5 (篠鹿島アントラーズ FC と土地譲渡契約締結	5 つくば市新市庁舎開庁	
2011	平成 23 年	5 鹿島アントラーズ「つくばアカデミーセンター」竣工式 9 第 3 次宅地分譲 12 美樹工業㈱と土地譲渡契約締結、「つくばメガソーラー発電所」の起工式	3 「つくばモビリティロボット実験特区」に認定 7 「つくば国際戦略総合特区」に指定	3 東日本大震災(つくば市震度 6) 7 サッカーW杯なでしこジャパン優勝 12 アラブの春
2012	平成 24 年	6 施行規程及び事業計画(第 3 回変更)の認可 7 つくばメガソーラー発電所開設	4 つくば全市立学校で小中一貫教育開始(施設一体型小中一貫校春日学園開校)	5 東京スカイツリー開業
2013	平成 25 年		3 「環境モデル都市」に認定 9 つくば研究学園都市 50 周年	6 富士山世界遺産登録 9 2020 年東京オリンピック決定 4 消費税率引き上げ(8%)
2014	平成 26 年	3 事業計画(第 4 回変更)の認可		9 平成 27 年 9 月関東・東北豪雨
2015	平成 27 年			1 マイナーバー制度運用開始 4 平成 28 年熊本地震 5 G7 伊勢志摩サミット開催
2016	平成 28 年	5 換地処分		

みどりの Day 開催

平成 25 年 5 月 4 日のみどりの日に、鹿島アントラーズつくばアカデミーセンターで「みどりの Day」が開催された。

「みどりの駅周辺まちづくり検討会」のメンバーを中心とした「みどりの有志会(まちづくり協議会・南栗山自治会・下萱丸自治会・中野台自治会・みどりの第一自治会)」の企画運営により、約 80 名が参加した。スポーツを通じた総合交流だけでなく、防災避難所の紹介、駅前の植栽帯への記念植樹など、様々なイベントが実施された。



施設内のグラウンドを活用して、グラウンドゴルフや親子サッカー等のイベントが行われるなど、新旧住民や世代間の交流を深めるきっかけとなつた。



つくばアカデミーセンターからの提案で、施設は地域の避難所となっており、市より紹介を行つた。また、まちづくり協議会の協力のもと、災害時を想定した炊出しも行われた。