

# 桜土浦インターチェンジ周辺地区 まちづくり説明会

土浦市

令和4年1月26日・30日

# 本日の説明会の流れ

---

1. 事業の位置付け
2. まちづくり基本構想(素案)について
3. 意向調査の実施について
4. 今後の取り組みについて

# 1. 事業の位置付け

---

# 事業の位置付け

- 令和元年11月に茨城県は、新たな産業用地の開発が推進されるよう、「**未来産業基盤強化プロジェクト**」を発表しました。
- 土浦市内には産業用地が不足しているため、本プロジェクトを視野に、産業用地の創出を推進しています。

## プロジェクトのポイント



① 企業の立地ニーズが高い高速道路に周辺等を新たに「**産業用地開発区域**」に設定



② 市町村の開発計画等に対して、**地域未来投資促進法<sup>(\*)</sup>**の活用や開発に係る各種手続きの庁内調整を事前に行うことなどにより、**事業化決定から造成事業着手までの期間短縮（最短1年）**を目指す

(\*)地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律



③ 開発計画等の検討段階から企業誘致まで、**部局横断的な体制で市町村を支援**

※茨城県資料より抜粋

## 2. まちづくり基本構想(素案) について

---

# 地区の選定の経緯(1)

- 茨城県のプロジェクトを視野に、土浦市では**産業用地を創出するための検討**を実施してきました。

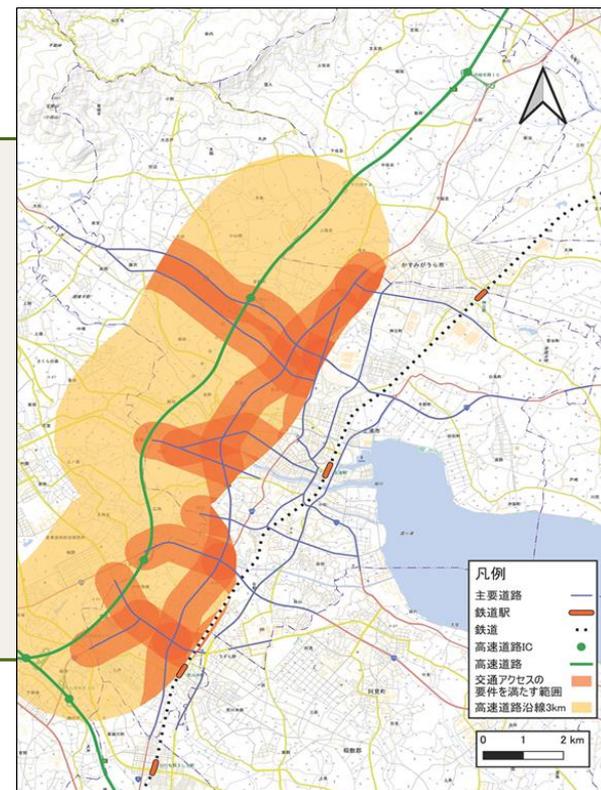
## 主な検討の内容(令和2年度)

### ○調査区域の抽出

- ① 一定規模の土地の広がりがあること
- ② 交通アクセスに優位性が確認できることを条件に市内の複数の地区を抽出

### ○前提条件の整理

- 産業用地の創出に向けて必要な条件を確認
- 上位計画の位置づけ、法規制・土地利用の状況 など



市内の複数の地区を産業用地の候補地として抽出し、各候補地の概況、開発への条件を確認しました。

# 地区の選定の経緯(2)

- 桜土浦IC周辺には、**民間事業者の高い評価**が得られました。

## 民間事業者ヒアリング(2021年7月実施)

- ①対象者:ゼネコン、デベロッパー(開発主体となる企業)
- ②内容:各候補地での開発に対しての意見をヒアリング

## 桜土浦IC周辺へのヒアリング結果(一部)

- **物流系の需要拡大**により、圏央道の内側の用地が不足しているため、**圏央道の外側への進出**を検討している。
- 東京都心や圏央道から近く、**交通利便性が高い**。
- 国や県との協議期間が短いと想定され、**事業化スケジュールが立てやすい**。

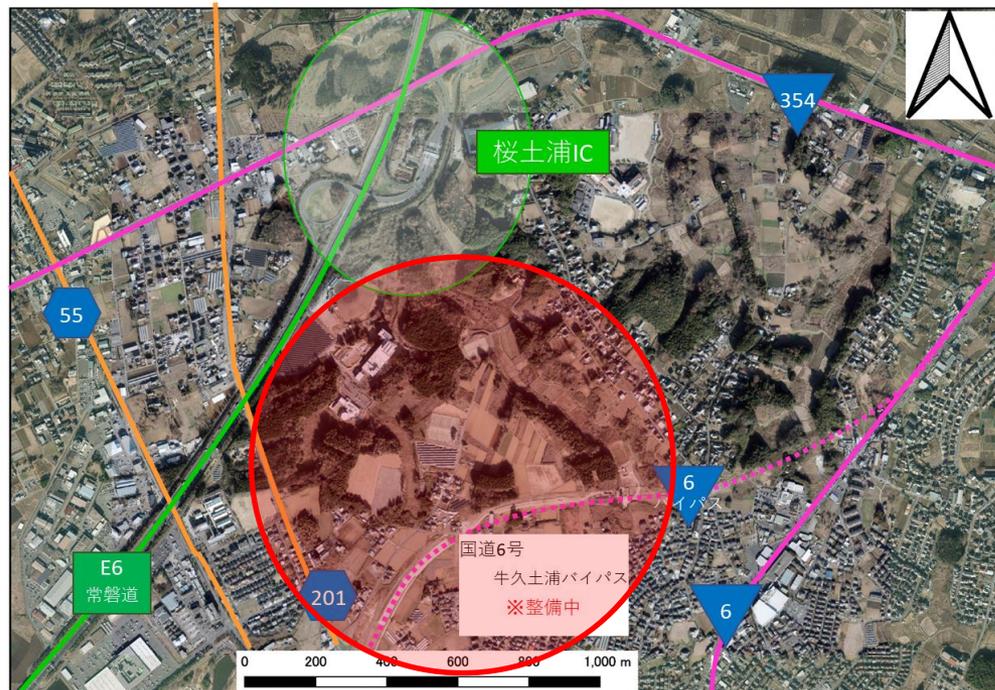
開発への条件や、民間事業者の高い評価を確認したうえで、「桜土浦IC周辺地区」を産業用地の候補地としました。

# 地区の交通状況

- 本地区は、近距離・遠距離ともにアクセスに優れており、**高い交通利便性**を有しています。

## アクセス道路の状況

- 桜土浦ICの近辺に立地している
- 国道6号バイパス(計画中)および県道藤沢荒川沖線・学園東大通りに近接



## 公共交通の状況

- 関東鉄道バスにて、荒川沖駅、つくば駅へのアクセスが可能
- 東京都心まで約1時間でアクセス可能



# まちづくり基本構想(素案)

- 整備後の土地利用は、主に**産業系の土地利用**とし、幹線道路等の必要な公共施設を配置することを想定します。

## 土地利用構想(素案)

- 周辺環境への配慮として、開発地の周辺部には緑地を配置します。

桜土浦IC

- 産業系施設用地を適宜配置します。

- 適切な道路配置を検討します。

常磐道

県道藤沢荒川沖線

国道6号  
バイパス

本地区

- 上記構想案は、関係者の意見を反映し、随時更新します。

# 想定される事業手法について(1)

➤ 本地区には以下の法規制があります。

① 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域（都市計画法第7条第3項）

→産業用地開発にあたっては市街化区域への編入が望ましい

② 農業振興地域：農業の振興を図ることが相当であると認められる地域  
（農業振興地域の整備に関する法律第6条）

→産業用地開発にあたっては農業振興地域からの除外が必要

本地区での開発においては、適切な土地利用となるよう、**国や県との綿密な協議**と**様々な法的手続き**が必要です。

# 想定される事業手法について(2)

- 様々な法的手続きを伴う開発は、**土地区画整理事業**による施行が適しています。

## 本地区での開発

- 市街化調整区域、特に農業振興地域に指定されている区域の工業団地の整備は、国土利用や農業振興の観点から、適切な土地利用となるよう、国や県との綿密な協議と様々な法的手続きを伴います。
- このような場合には、産業用地を整備する手法として、計画的な土地利用・公共施設の整備・改善が可能である土地区画整理事業による施行が適しています。

本地区においても**土地区画整理事業**による整備を想定しています。

# 土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、**道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る手法**です。

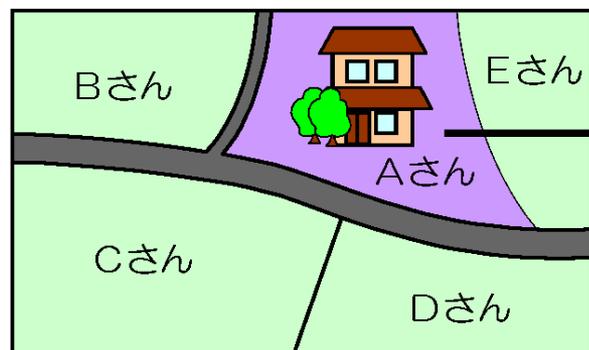
## 1. 土地の考え方

- ① 地権者の皆様から少しずつ土地を提供していただき (**減歩げんぷ**)、この土地を道路・公園など (**公共用地**)と、事業資金を得るために売却する土地 (**保留地**)に充てます。
- ② 土地区画整理事業後の宅地 (**換地**)の面積は小さくなりますが、道路や公園等の公共施設が新設・改善されることに加え、土地の区画が整形になるため、**利用価値の高い宅地**となります。

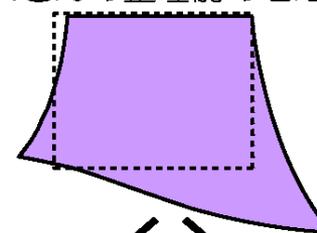
# 土地区画整理事業のしくみ

## 1. 土地の考え方

整理前



Aさんの整理前の宅地



整理後の宅地

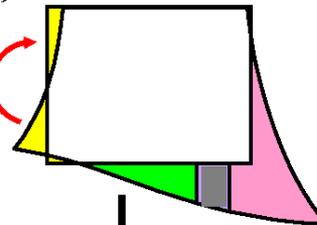
減歩により換地面積は減りますが、宅地の利用価値が上がります。

換地 減歩

(Aさんの整理後の宅地)



整形化



整理後



公共施設の整備や宅地の整地により  
使い勝手の良い宅地が取得できる

公共減歩  
(道路や公園等の用地となる)

保留地減歩  
(売却して事業費の一部に充てる)

# 土地区画整理事業のしくみ

## 2. 事業資金の考え方

工事費などの事業資金は、減歩によって生み出した保留地を売却して得られた資金（保留地処分金）や、主に公共用地整備に関する各種補助金・助成金で賄われます。

### 収入

- ・ 保留地処分金
- ・ 各種補助金・助成金



### 支出

- ・ 道路等の公共施設整備費
  - ・ 建物等の移転補償費
  - ・ 宅地の整地費
- 等

## 3. 土地区画整理事業の特徴

- ① 事業施行の各段階において事業計画の同意、意見書の受付等の手続きがあるため、民主的手続きにより進めることができます。
- ② 個人や組合が事業主体として認められています。さらに民間活力を活用しやすい事業手法です。

# 事業主体について

➤ 個人や組合が主体的に取り組む場合には事業への合意形成等が円滑に進むことが期待され、さらに民間活力を最大限に活用した整備手法として、**民間事業者による業務代行方式**での施行が想定されます。

・**業務代行方式**は土地区画整理事業の組合施行において、**民間事業者(ゼネコンやデベロッパー)**が、組合の委託により、組合事務、計画、設計、工事等の**業務を代行**し、その費用に相当する保留地を取得する制度です。

## 業務代行方式のメリット

- 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者に委託できるため、**地権者の手間や負担が大幅に軽減**されます。
- 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、**早期の事業完了が可能**となります。
- 組合運営が破綻するリスク(保留地処分、資金調達等)が軽減できます。

# 事業主体について

## 業務代行方式のスキーム

### 地権者 (組合)

- ・ 民間事業者を公募、選定
- ・ 土地区画整理組合の設立

- ・ 民間事業者選定支援
- ・ 土地区画整理事業の  
施行等の技術的援助

### 土浦市

- ・ 都計法, 区画整理法,  
農林協議等の行政手続き

### 国・県

### 民間事業者 (業務代行者)

(業務代行者)

- ・ 計画、測量、設計、工事施行
- ・ 地権者の土地を買い受け
- ・ 保留地を買い受け  
(金融機関から資金調達)

- ・ 造成した土地  
に企業誘致

### 進出企業

・ 基本協定 (事業認可前)

・ 業務代行契約 (事業認可後)

## 土地区画整理事業

・ 土地区画整理事業の  
施行等の技術的援助

・ 立地促進優遇措置

# 近隣の事例 ①

## 五霞インターチェンジ周辺地区土地区画整理事業(茨城県五霞町)



### ポイント

- 地権者組織が民間事業者を募集選定し、業務代行方式により実施しました。
- 民間事業者が売却希望者の土地を先行買収することにより、地権者の手間や負担が大幅に軽減しました。
- 民間事業者の誘致により、大規模な物流施設が立地しています。

# 近隣の事例 ②

福岡工業団地土地地区画整理事業(茨城県つくばみらい市)



## ポイント

- 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通やつくばエクスプレス沿線開発を契機とする新たな産業拠点の形成を目的とした事業です。
- 五霞町の事例と同様に、民間事業者による業務代行方式により実施しています。
- 民間事業者が企業誘致活動を積極的に進め、地元経済の活性化と雇用機会の拡大を図っています。

# 3. 意向調査の実施について

---

# 意向調査について

## 1.意向調査の目的

まちづくり基本構想(素案)および産業用地の開発について皆様のご意向を伺うために、意向調査を実施します。

## 2.実施概要

調査対象者:対象区域内のすべての土地所有者

調査方法:調査票を郵送し、返信用封筒により回収

スケジュール:2022/1/26(水)、30(日)説明会開催(本日)

2022/1/31(月)調査票発送

2022/2/18(金)調査票返信期限

# 意向調査について

## 3.意向調査の内容

### ① ご自身について

- 土地所有者の住所、氏名、年齢等
- 現在の土地利用状況
- 将来の土地利用意向

### ② まちづくり基本構想(説明会での説明内容)について

- 整備の推進に対する賛否とその理由

### ③ その他

- ご要望、ご意見(自由記載)



## 4. 今後の取り組みについて

---

# 今後の取り組みについて

- 今後も、本地区のまちづくりについて検討していくとともに、地権者の皆様や関係者への理解を深める取組みを進めていく予定です。
- 当面は、説明会や勉強会などを適宜開催し、市の取組み状況をお知らせするとともに、本地区のまちづくりの方向性についてご意見を伺います。

## 今後の取り組み(予定)

- 意向調査(アンケート等)の実施
- 説明会、勉強会の開催
- 開発構想の検討
- 準備会(地権者組織)の設立





土浦市イメージキャラクター つちまる



土浦市

TSUCHIURA CITY