

# 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9月25日

# 本日の説明会の流れ

---

1. 意向調査結果について
2. 民間開発事業者ヒアリングについて
3. 土地区画整理事業について
4. 今後の取り組みについて

# 1. 意向調査結果について

---

# まちづくり基本構想(素案)

- 令和4年1月26・30日に地区内の地権者を対象に、桜土浦IC周辺地区におけるまちづくり計画をご説明しました。

## 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。

# 地権者対象意向調査の概要

- 前回説明会で、開発事業手法として、**地権者が事業主体となる業務代行方式による土地区画整理事業**を提案しました。
- 説明会后、地区内の地権者84名（共有名義や住所が同一の地権者は、そのうちの1名に回答を依頼しました。）を対象に「**インターチェンジ周辺地区土地利用促進事業アンケート調査**」を行いました。
- 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、地権者の皆様のご意向を伺うこと。
- 主な内容
  - ・現在の土地利用状況
  - ・将来の土地利用意向
  - ・整備の推進に対する賛否とその理由 等

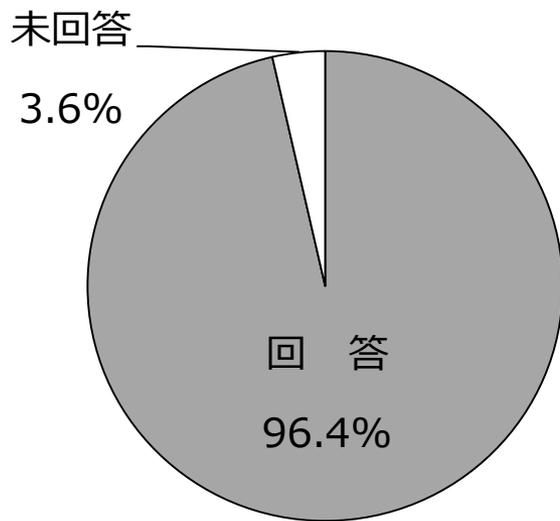


# 地権者対象意向調査の結果(1)

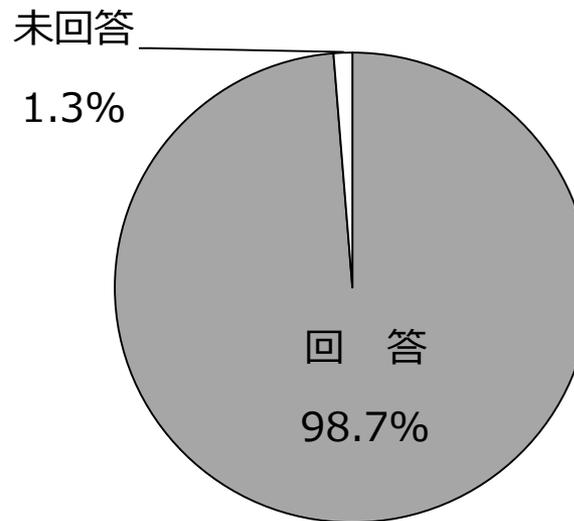
- 84人中、81人がアンケートに回答しており、回答率は約96%となりました。また、面積割合での回答率は約99%となっており、いずれも高い回答率となっています。

## ① 回答率

	人数	割合	面積(m <sup>2</sup> )	割合
回答	81	96.4%	314,754.44	98.7%
未回答	3	3.6%	4,053.00	1.3%
合計	84	100%	318,807.44	100%



【人数割合】



【面積割合】

# 地権者対象意向調査の結果(2)

- 所有する土地・建物の利用状況として、**回答数82件のうち、71件が「自己所有」、11件が「貸している」ということが確認できました。**

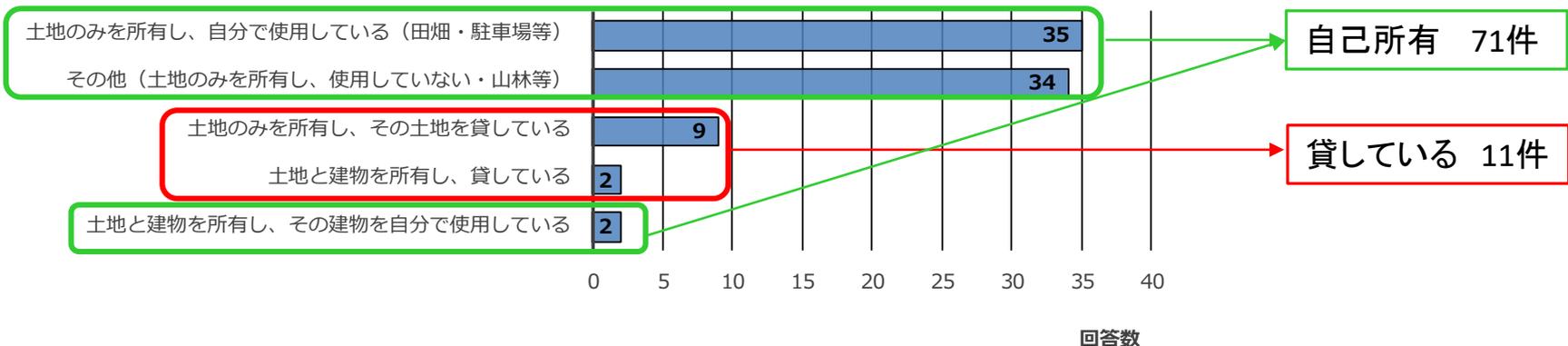
## ② 所有する土地・建物の利用状況

選択項目	回答数
1 土地と建物を所有し、その建物を自分で使用している	2
2 土地と建物を所有し、貸している	2
3 土地のみを所有し、自分で使用している(田畑・駐車場等)	35
4 土地のみを所有し、その土地を貸している	9
5 その他(土地のみを所有し、使用していない・山林等)	34
合計	82

### 【その他の内訳】

土地のみを所有し、使用していない26件  
山林として所有 8件

### 所有する土地・建物の利用状況



# 地権者対象意向調査の結果(3)

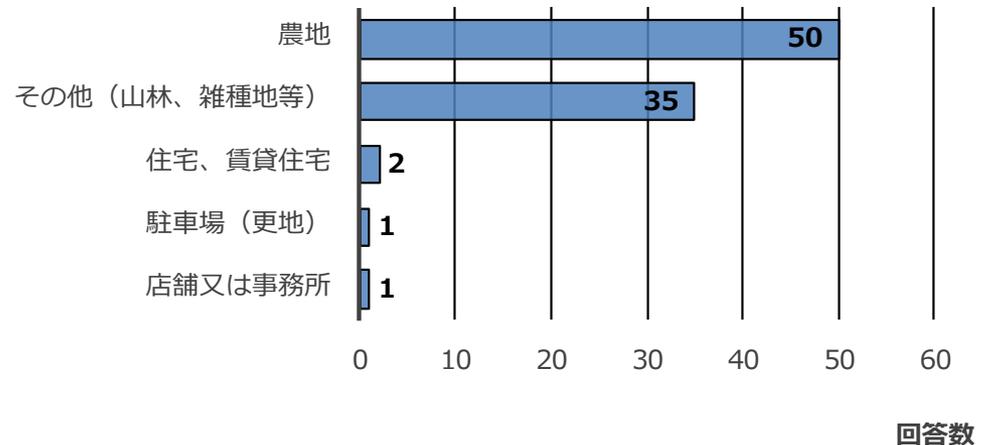
- 土地の現況について詳細を確認したところ、**回答数89件のうち、「農地」に50件、「その他」に35件の回答がありました。**
- 「その他」については、「**原野を含む山林**」に26件、「**雑種地等**」に8件、「**テニスコート**」に1件の回答がありました。
- **地区はほぼ農地と山林で構成されています。**

## ③ 所有する土地の現況

選択項目	回答数
1 住宅、賃貸住宅	2
2 店舗又は事務所	1
3 農地	50
4 駐車場(更地)	1
5 その他(山林、雑種地等)	35
合計	89

原野を含む山林 26件  
雑種地等 8件  
テニスコート 1件

## 所有する土地の現在の利用状況



# 地権者対象意向調査の結果(4)

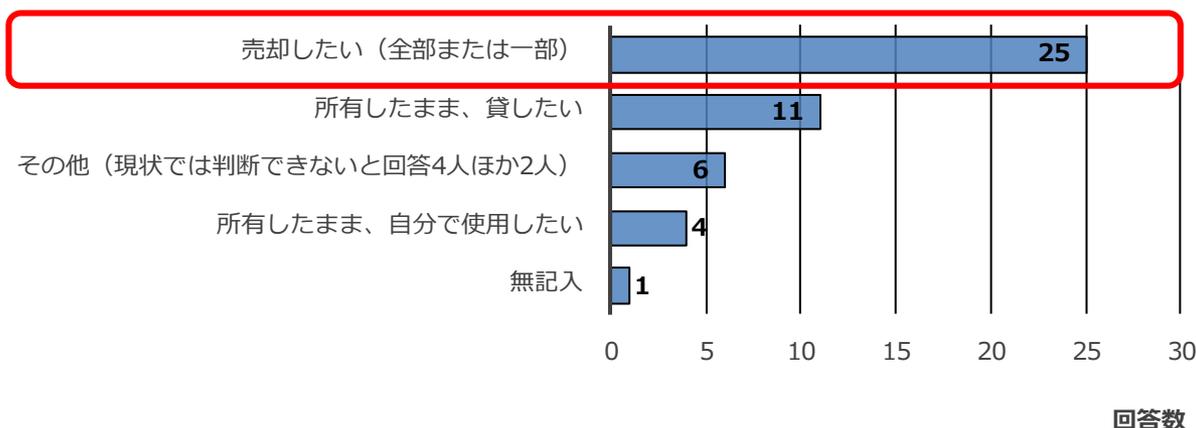
- 農地以外の土地の将来の利用について、**回答数47件のうち、「売却したい」との回答が25件あり、売却希望が多い傾向が確認できました。**

## ④ 農地以外の将来の土地利用意向

選択項目	回答数
1 所有したまま、自分で使用したい	4
2 所有したまま、貸したい	11
<b>3 売却したい(全部または一部)</b>	<b>25</b>
4 その他(現状では判断できないと回答4人ほか2人)	6
5 無記入	1
合計	47

**売却希望 25件**

### 将来の土地利用意向 (農地以外)



# 地権者対象意向調査の結果(5)

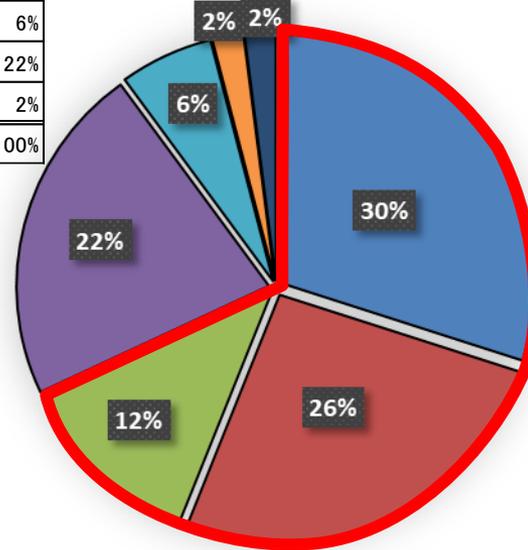
- 農地と回答した50件のうち、「将来別の土地利用がしたい」との回答が34件あり、割合は約68%となりました。
- 別の土地利用の希望が多い傾向にある結果となりました。

## ⑤ 将来の農地の土地利用意向

種 別	回答数	割合
その他(使用しておらず、別の土地利用がしたい)	15	30%
現在、農業を営んでいるが、今後は別の土地利用がしたい	13	26%
現在、農地を貸しているが、今後は別の土地利用がしたい	6	12%
その他(わからない)	11	22%
現在、農業を営んでおり、今後も農地利用を続けていきたい	3	6%
現在、農地を貸しており、今後も貸し続けたい	1	2%
無記入	1	2%
合 計	50	100%

別の土地利用希望  
68%

### 将来の農地の土地利用意向



- その他(使用しておらず、別の土地利用がしたい)
- 現在、農業を営んでいるが、今後は別の土地利用がしたい
- 現在、農地を貸しているが、今後は別の土地利用がしたい
- その他(わからない)
- 現在、農業を営んでおり、今後も農地利用を続けていきたい
- 現在、農地を貸しており、今後も貸し続けたい
- 無記入

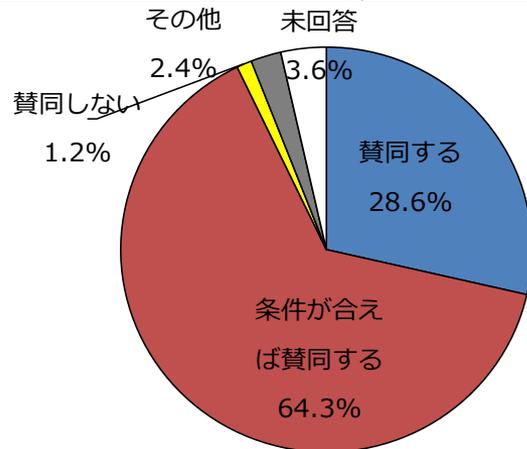
# 地権者対象意向調査の結果(6)

- ▶ 産業用地の開発について、「賛同する」、「条件が合えば賛同する」と回答した人は78人おり、人数割合では約93%、面積割合では約94%が賛同となり、高い賛同が得られました。

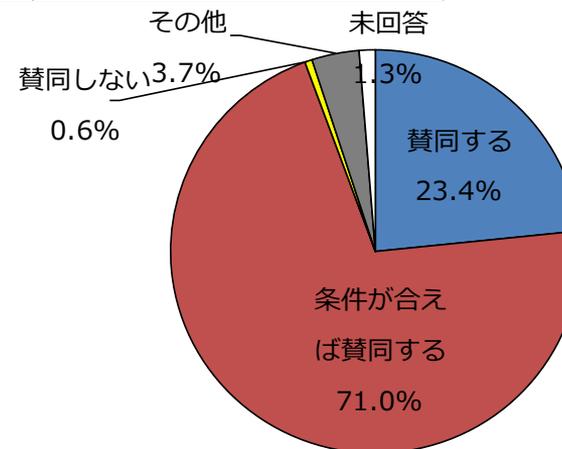
## ⑥ 事業の賛否に関する質問

種 別	人数	割合	面積(m <sup>2</sup> )	割合
1 賛同する	24	28.6%	74,538.53	23.4%
2 条件が合えば賛同する	54	64.3%	226,433.91	71.0%
3 賛同しない	1	1.2%	1,860.00	0.6%
4 その他	2	2.4%	11,922.00	3.7%
未回答	3	3.5%	4,053.00	1.3%
合 計	84	100%	318,807.44	100%

約93%



【人数割合】

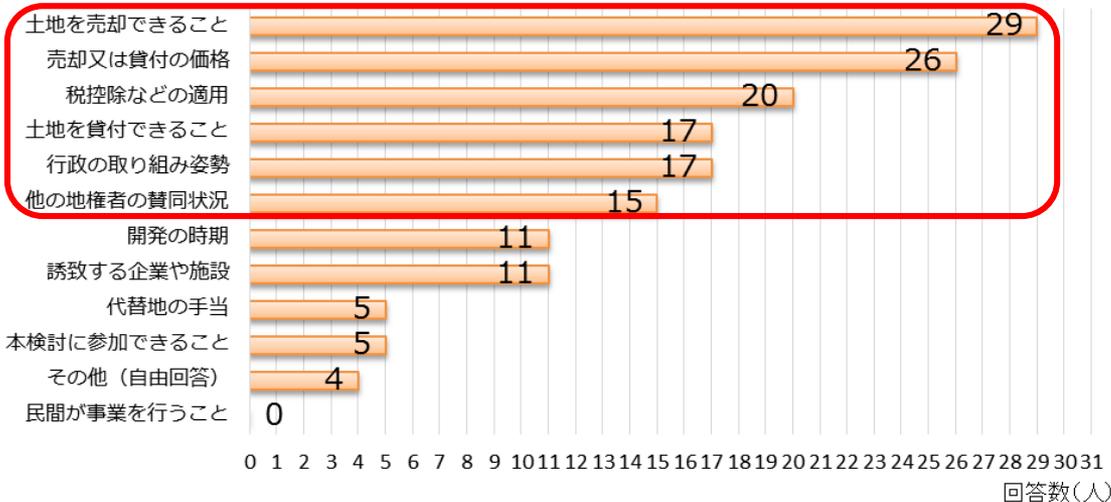


【面積割合】

# 地権者対象意向調査の結果(7)

- 「条件が合えば賛同する」と回答した人のうち、約54%が「土地を売却できること」を条件としており、次いで、「売却又は貸付の価格」が約48%、「税控除などの適用」が約37%となり、金銭面を条件とする傾向が多いことを確認しました。
- 行政の取り組み姿勢や他の地権者の賛同状況次第といった意見もありました。

「条件有で賛同」と回答の事業の賛同条件



種別	回答数	割合
土地を売却できること	29	53.7%
売却又は貸付の価格	26	48.1%
税控除などの適用	20	37.0%
土地を貸付できること	17	31.5%
行政の取り組み姿勢	17	31.5%
他の地権者の賛同状況	15	27.8%
開発の時期	11	20.4%
誘致する企業や施設	11	20.4%
代替地の手当	5	9.3%
本検討に参加できること	5	9.3%
その他(自由回答)	4	7.4%
民間が事業を行うこと	0	0.0%

## 2. 民間開発事業者ヒアリング について

---

# 民間開発事業者調査の概要

## ➤ 目的

地権者の皆様の意向をもとに、中村西根地区に具体的な開発ニーズ、企業立地の可能性があるのか確認する。

## ➤ 調査対象

大手デベロッパー・ゼネコン 11社

※デベロッパー …… 不動産開発業者

※ゼネコン …… 総合建設業者

## 昨年度の桜土浦IC周辺地区のヒアリング結果(主な意見)

- **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**。

# 民間開発事業者ヒアリング結果(1)

## 民間開発事業者の産業用地の開発の可能性

常磐道・圏央道のICや整備中の国道6号牛久土浦バイパスに面し、交通利便性が高いことが大きな魅力であり、企業立地の可能性はある。(11社の内10社)

## 民間開発事業者の事業参画の興味、参画形態

- ・10社が、事業の参画に興味あると答えていた。
- ・面整備の手法として、業務代行方式での区画整理事業にて参画を希望する意見が多かった。
- ・デベロッパーにおいては、事業完了後の保留地取得や企業誘致に現在興味はあるが、事業完了想定時期はまだ先であり、その時のニーズ次第とのこと。

土地区画整理事業・・・5社

開発行為・・・3社

整備前の土地購入・・・4社

完成宅地の購入・・・8社

# 民間開発事業者ヒアリング結果(2)

## 民間開発事業者が想定する企業の立地ニーズ

- ・10社が、物流施設の専用倉庫のニーズを見込めると回答。ただし、マルチテナント型物流施設のニーズは旺盛とは言えない。
- ・生産・製造工場は、ニーズは見込めるが、供給する水や電気等のインフラの整備次第。
- ・近隣に商業施設が立地していることから、商業施設のニーズもあるとの意見。
- ・近隣にデータセンターの誘致の話があることから、ニーズがあると判断。ただし、特別高圧電力の整備次第。

### マルチテナント

1棟の物流施設を複数の物流業者で使用する大型の賃貸用物流施設

### データセンター

各種コンピュータやデータ通信などの装置を設置・運用することに特化した施設

# 民間事業者ヒアリング結果(3)

## 桜土浦IC周辺地区のヒアリング結果(まとめ)

- 2つのICや整備中の国道6号牛久土浦バイパスに面し、交通利便性が高いことが大きな魅力であり、企業立地の可能性はあると、ヒアリングをおこなった11社のうち10社が答えていた。
- 物流施設、食品工場等の産業系用途が主となるほか、商業施設や集客施設の開発可能性も考えられる。
- 現時点で物流施設のうち、マルチテナント型物流施設としてのテナントニーズは旺盛とは言えず、専用倉庫の開発がメインになると考えられる。
- **早期着工すること。**事業化が長期化する際は、検討内容も変わってくる。
- 国道6号牛久土浦バイパスの整備及び供用開始時期により、立地企業の意向も変わってくる。
- 採算が取れるかどうかは参入に対しての懸案事項の一つ。
- 現在の資材・建設費の高騰及び物流のニーズは注視が必要。
- **今後の地権者の合意形成次第だが、地権者主体の業務代行方式での区画整理事業へ参画を希望したい。**

# 3. 土地区画整理事業 について

---

# 想定する事業手法

- 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。

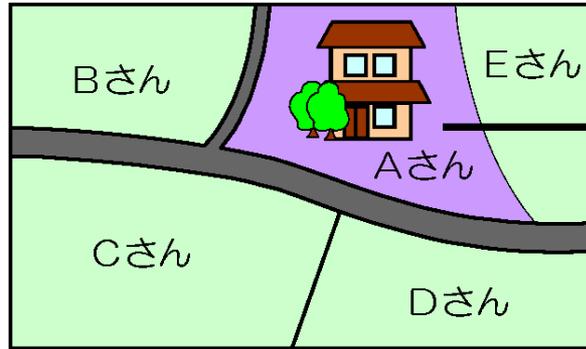
## 本地区での開発

- 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。

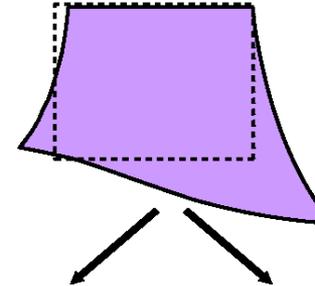
民間事業者の意向も踏まえて、**土地区画整理事業**による施行を想定しています。

# 土地区画整理事業とは

整理前



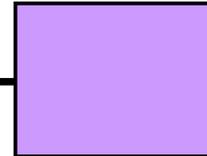
Aさんの整理前の宅地



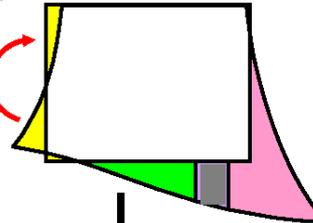
整理後の宅地  
減歩により換地面積は減りますが、宅地の利用価値が上がります。

換地 減歩

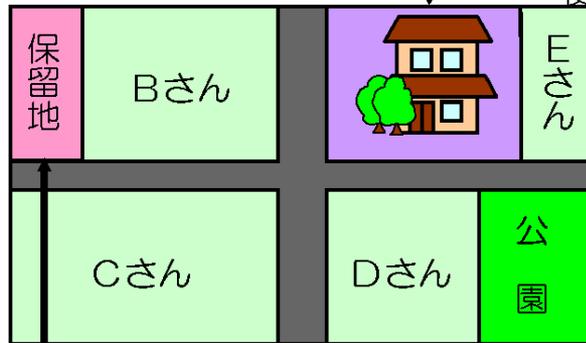
(Aさんの整理後の宅地)



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)

# 事業主体について

➤ 地権者で構成される**組合が事業主体**となり、民間開発事業者による**業務代行方式**での施行が想定されます。地権者が主体的に取り組むことで、事業への合意形成等が円滑に進むことが期待されます。

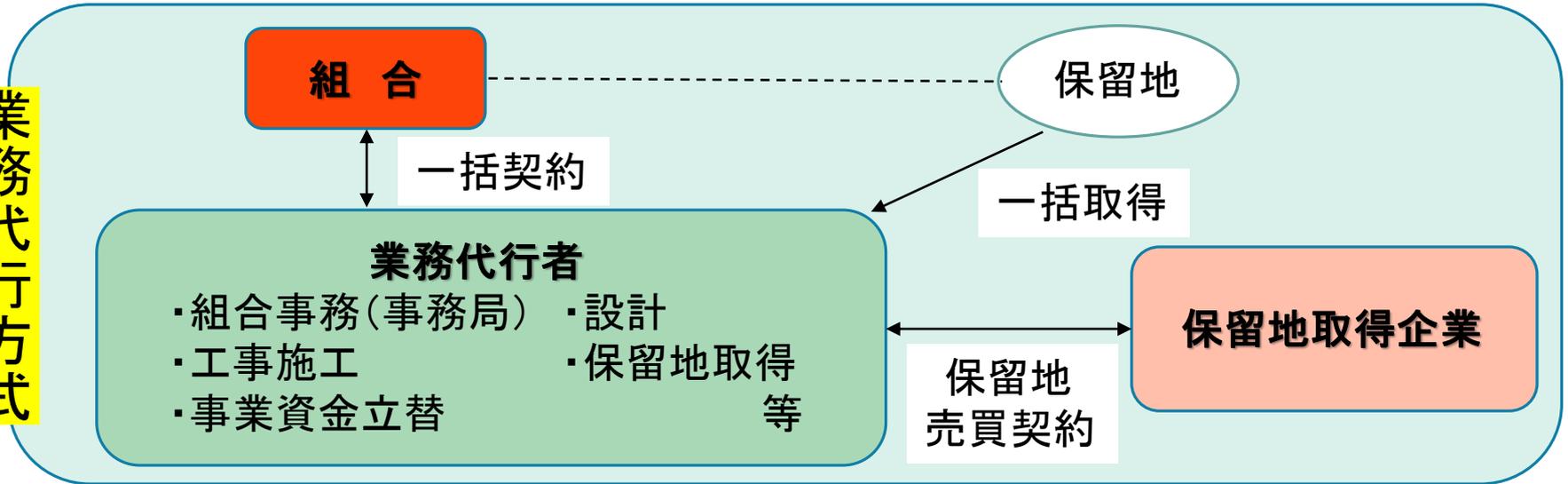
・**業務代行方式**は土地区画整理事業の組合施行において、**民間事業者(ゼネコンやデベロッパー)**が、組合の委託により、組合事務、計画、設計、工事等の**業務を代行**し、その費用に相当する保留地を取得する制度です。

## 業務代行方式のメリット

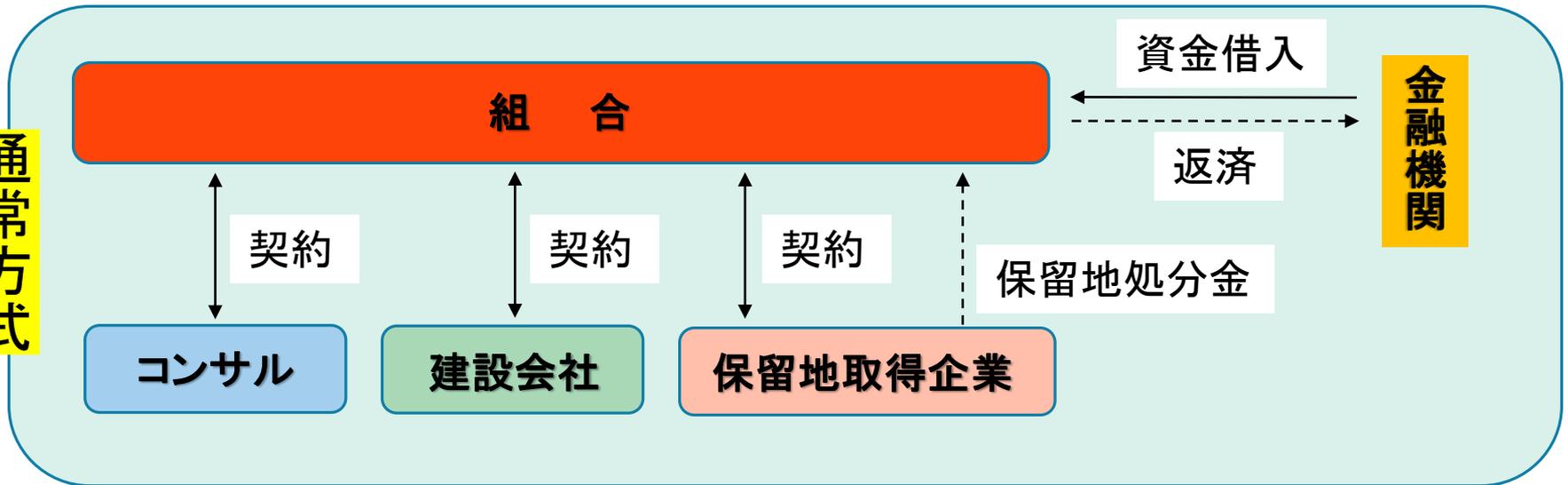
- 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者に委託できるため、**地権者の手間や負担が大幅に軽減**されます。
- 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、**早期の事業完了が可能**となります。
- 資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の**事業資金借入(借金)に係る負担が軽減**されます。

# 業務代行方式と通常方式の比較

業務代行方式



通常方式



# 事業推進の役割分担

## 業務代行方式のスキーム



# まちづくり基本構想図(案)

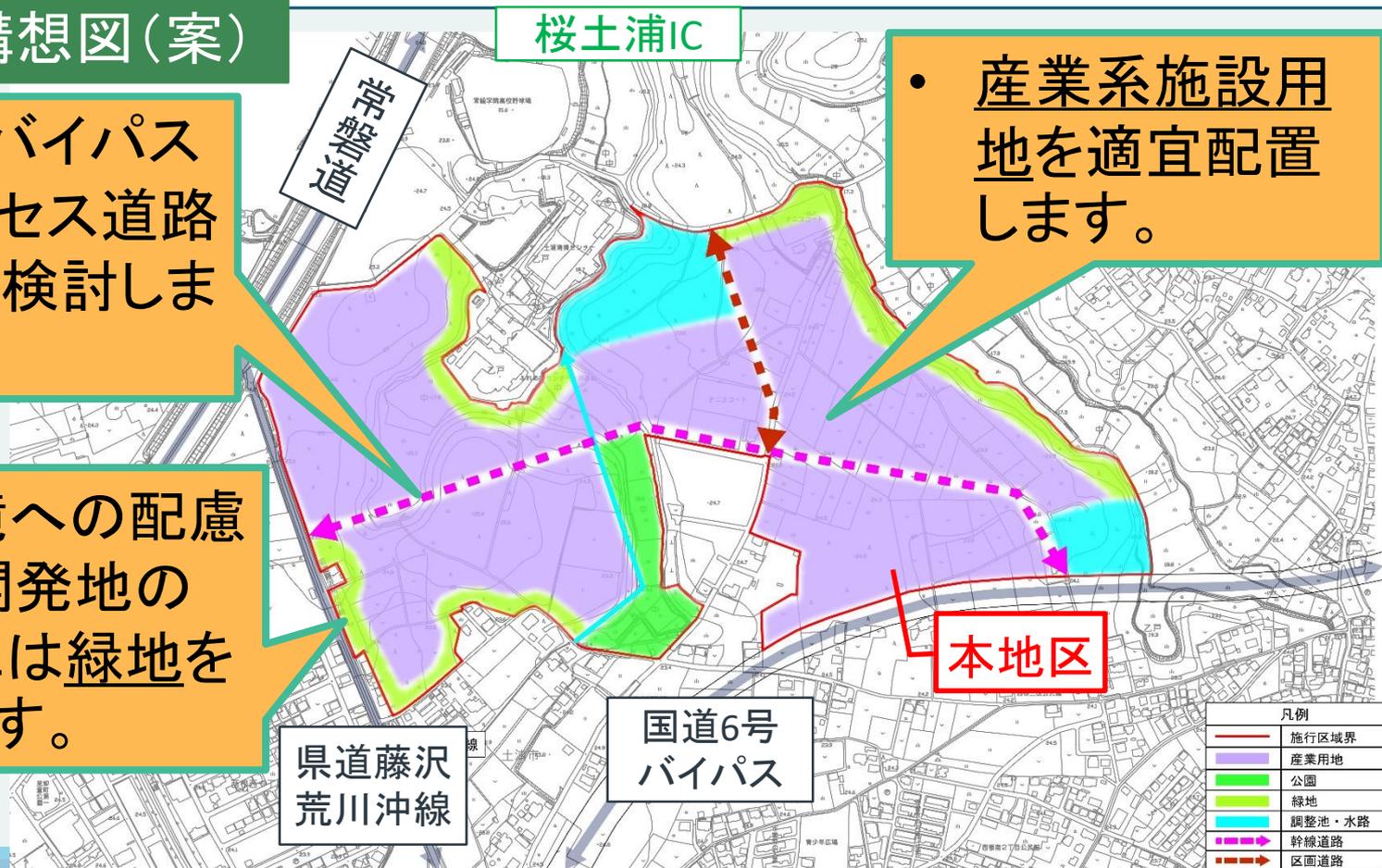
- ▶ まちづくり基本構想(素案)を基に、まちづくり基本構想のイメージ図(案)を作成しました。なお、このイメージ図(案)は、今後変更になる可能性も十分にあります。

## 土地利用構想図(案)

- 国道6号バイパスへのアクセス道路の配置を検討します。

- 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。

- 産業系施設用地を適宜配置します。



## 4. 今後の取り組みについて

---

# 今後の取り組みについて

- 土地区画整理事業の実施には、**地権者の合意形成**が必要となります。
- 説明会や勉強会を適宜開催し、市の取り組み状況をお知らせするとともに、土地区画整理事業の不明な点について、個別説明を行うことで、地権者の皆様の理解を深めていき、地権者組織の設立に向けて進めていきます。
- お示した土地利用構想のより具体的な検討に向け、現地を詳細に確認するための立入調査の実施を考えております。

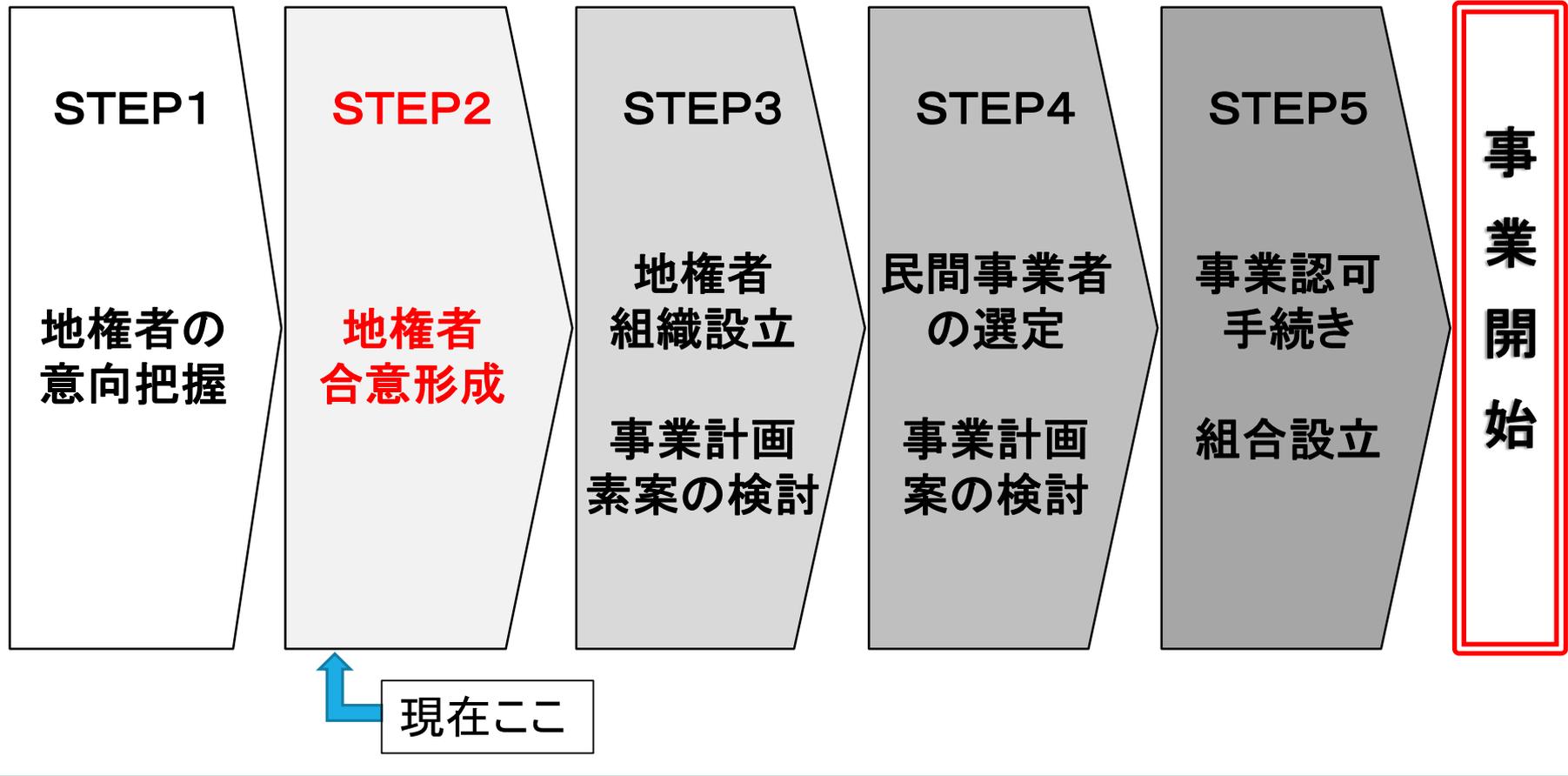
## 今後の取り組み(予定)

- 個別説明の実施
- 説明会、勉強会の開催
- 土地利用構想の具体化
- 準備会(地権者組織)の設立



# 今後の取り組みについて

## 事業開始までのステップ





土浦市イメージキャラクター つちまる



土浦市

TSUCHIURA CITY