

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5年1月28日

本日の説明会の流れ

1. 第2回説明会開催結果について
2. 今後の取組について
3. 現況測量の実施について
4. 意向調査の実施について
5. 発起人会について
6. 事業開始までの流れ

1. 第2回説明会開催結果 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・改善が可能な**土地区画整理事業**による施行が適しています。

今年度ヒアリングを行った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。

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。

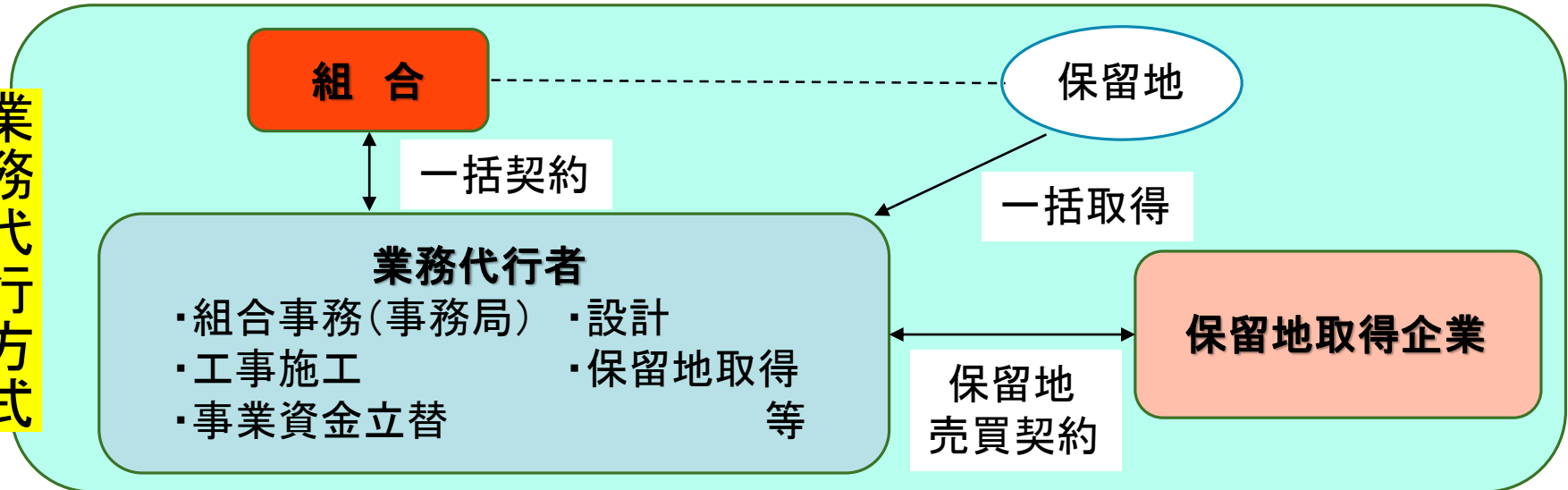
・**業務代行方式**は土地区画整理事業の組合施行において、**民間事業者(ゼネコンやデベロッパー)**が、組合の委託により、組合事務、計画、設計、工事等の**業務を代行**し、その費用に相当する保留地を取得する制度です。

業務代行方式のメリット

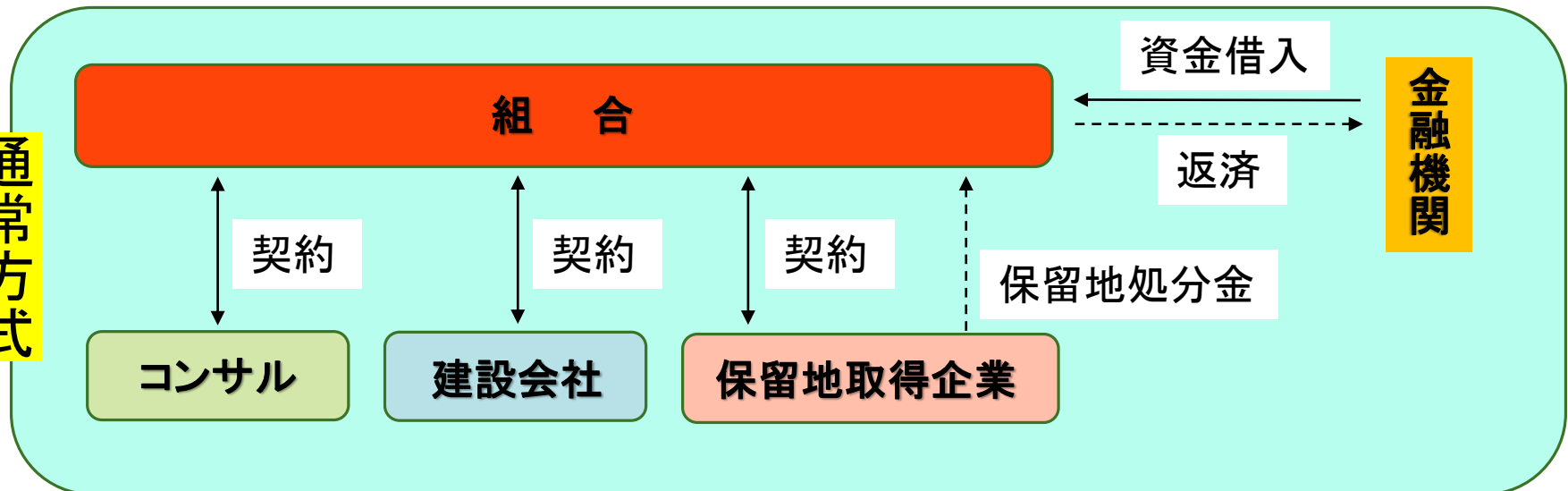
- ・ 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者に委託できるため、**地権者の手間や負担が大幅に軽減**されます。
- ・ 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、**早期の事業完了が可能**となります。
- ・ 資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の**事業資金借入(借金)に係る負担が軽減**されます。

業務代行方式と通常方式の比較

業務代行方式



通常方式



まちづくり基本構想図(案)

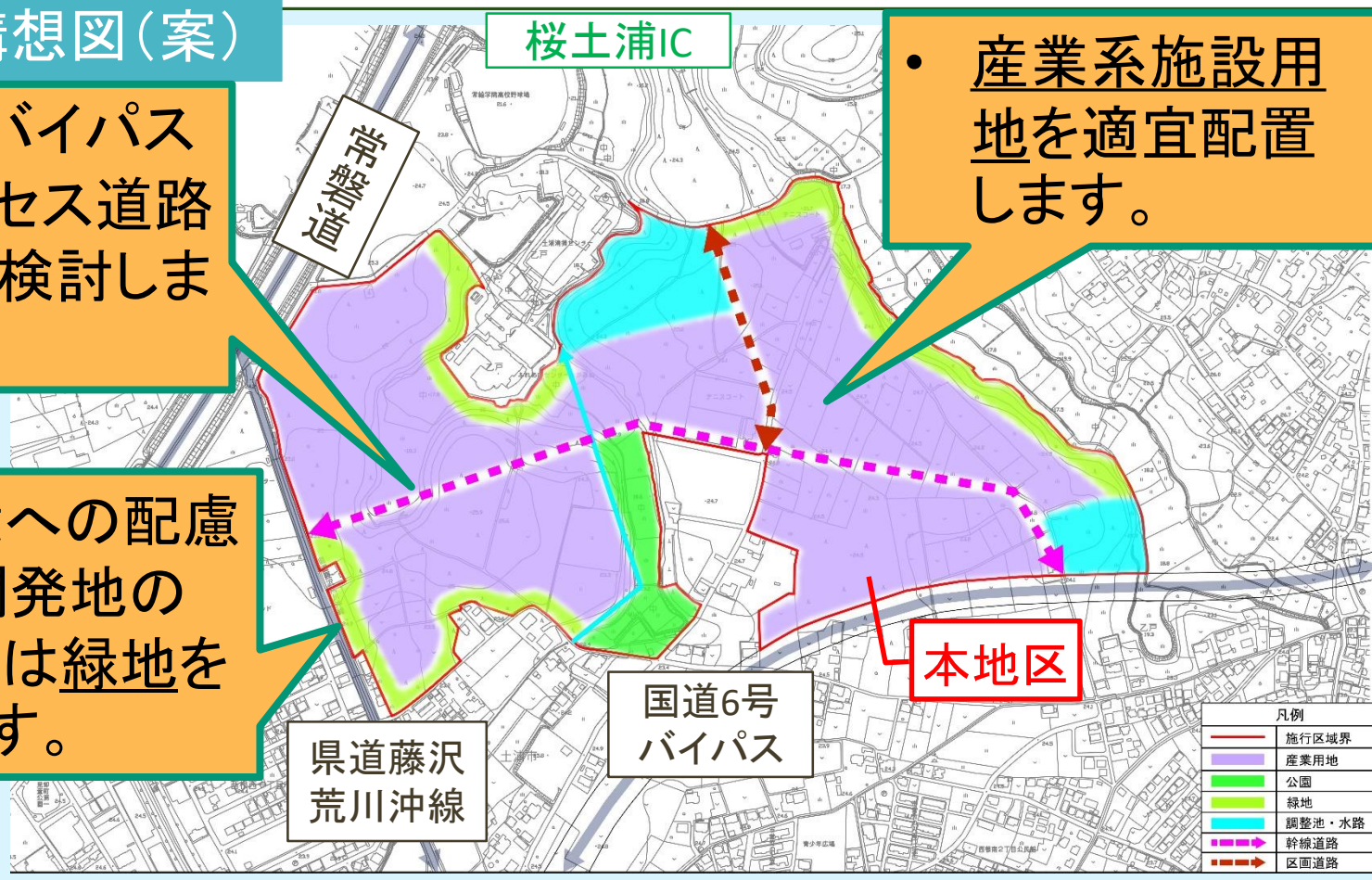
- 令和4年9月25日に地区内の地権者を対象にまちづくり基本構想のイメージ図(案)をご説明しました。

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。



- 上記構想案は、関係者の意見を反映し、随時更新します。

第2回説明会での質疑応答

午前の部(28名出席)



○事業スケジュールについての質疑

Q 事業開始まで何年くらいかかるか。

A **事業が始まれば、5年程度で終わると想定**されるが、**事業開始までのスケジュールは**、基本的には地権者の合意をとりたいと考えた場合、**お示しすることは難しい。**

○事業手法についての質疑

Q 市は、土地区画整理事業の通常方式と業務代行方式どちらで考えているのか。

A 今回提案しているのは、**業務代行方式による組合施行**になる。通常方式の組合施行は、かつて主流であった方式で、業務代行方式とは、組合の実施する作業を一括して業務代行者にやってもらう方式であり、近年では茨城県内で主流となっている。

Q 市が事業主体ではないのか。

A 区画整理事業としては、市施行、個人施行などもあるが、事業の規模により、今回は組合施行を選択している。

Q 組合を地権者が作って、民間に業務を委託するという認識でよろしいか。

A そうです。ただ、市が無関係ということではなく、都市計画法等の手続は市で進めたり、進出企業等の折衝を行うなど出来る限りの協力はしたいと考えている。

第2回説明会での質疑応答

午前の部(28名出席)

○**土地の自己利用**についての質疑



Q 減歩した後の土地は自分で利用することはできないか。

企業に売らなければならないのか。

A **基本的には、買収に協力してほしい**と考えているが、貸したい人がある程度まとまり、面積が大きくなれば貸付エリアを作るなど対応できる場合もある。

Q 自分で宅地として使うことはできないか。

A 現時点で確定ではないが、今回は産業用地の創出を目的としていることから、地区計画にて土地利用に制限をかけることが一般的である。

説明会後の質疑 ※土地の自己利用に関連する質疑

Q 土地区画整理後も農地として自己利用することは可能か。

A 他の土地区画整理事業の事例で、営農ゾーンとして農地を集約し、換地しているケースもあるため、営農希望者がまとまり、面積が大きくなれば対応できる場合もある。

第2回説明会での質疑応答

午前の部(28名出席)

○事業採算性についての質疑

Q 通常方式と業務代行方式で過去に赤字になる事例は。

A 昭和の時代に多かったのが通常方式だが、いまだに赤字となって解散できなく、困っている事例も県内にはある。一方、「業務代行方式」の場合、解散できない事例は聞いたことはない。業務代行者が保留地の処分を担保するので、金融借り入れ等を含め、**地権者のリスクを軽減できるのが「業務代行方式」**となる。

Q 円安や建築資材費の高騰が心配だ。

A 工事費等が上がっているので、今後詳細な調査を実施し、事業費の見込を詳細に出していきたい。**赤字になるのに事業実施とはいかない**と考えている。

○まちづくり基本構想図(案)についての質疑

Q 全体面積33haのうち、道路、調整池、公園や緑地の率は算出しているか。

A 詳細設計は実施していない。現段階では参考図として考えてもらいたい。



第2回説明会での質疑応答

午後の部(24名出席)

○事業賛同についての質疑

Q 面積割合94%の賛同とは、完全に賛同しているとはいえないという理解でよろしいか。

A 条件付き賛同が大きく占めているところなので、今後いろいろな意見が出てくると思うが**賛同して貰えるよう丁寧に説明していきたい。**

Q 金額の提示はいつ頃か。地権者の合意形成の段階で提示するのか。

A 貸付を希望するとなると、事業開始前になると想定され、売却となると、売却方法により色々と想定されるが、合意形成をして、準備会等の前進組織(発起人会)を設立後、地権者の皆様に仮同意をとる段階で提示していきたいと考えている。

Q 個人で何か事業を検討している際はどうなるのか。

A 組合設立前に都市計画決定を受けることとなるが、その段階で制限されてくる。代替地の検討のほか、縁辺部ならエリアから外すことも考えられる。

第2回説明会での質疑応答

午後の部(24名出席)

○減歩率についての質疑

Q 事業による減歩率がどのくらいになるか教えて欲しい。他地区の事業完了後の事例も参考で構わない。

A 詳細はこれからとなるが、**近隣の事例では、5割から7割の減歩率**となっている。
桜土浦インターチェンジ周辺地区も同様な減歩率になると想定している。ただし、土地が減っても土地の価値が上がるので、地権者の不利益にならないよう取り組みたい。

説明会後の質疑

○税控除についての質疑

Q 土地の売却時に、税控除は受けられないのか。

A 売却の時期や諸条件はあるが、土地区画整理事業のために土地を業務代行者に譲渡した場合に、課税譲渡所得金額の計算上1,500万円を特別控除額として、譲渡所得金額から控除できる特例があると税務署に確認している。

税制度については、今後、発起人会等で専門の知識を有する税理士等と勉強したい。

2. 今後の取組について

今後の取組について

- 土地区画整理事業の実施に向け、引き続き**地権者の合意形成**を図っていきます。
- 今後詳細な事業費を算出し、具体的な検討をするためにも、現地を詳細に確認するための現況測量を実施したいと考えています。
- 準備会の設立に向けて、本市と共に土地区画整理事業の検討をする地権者組織(発起人会)の発足・運営を支援していきます。

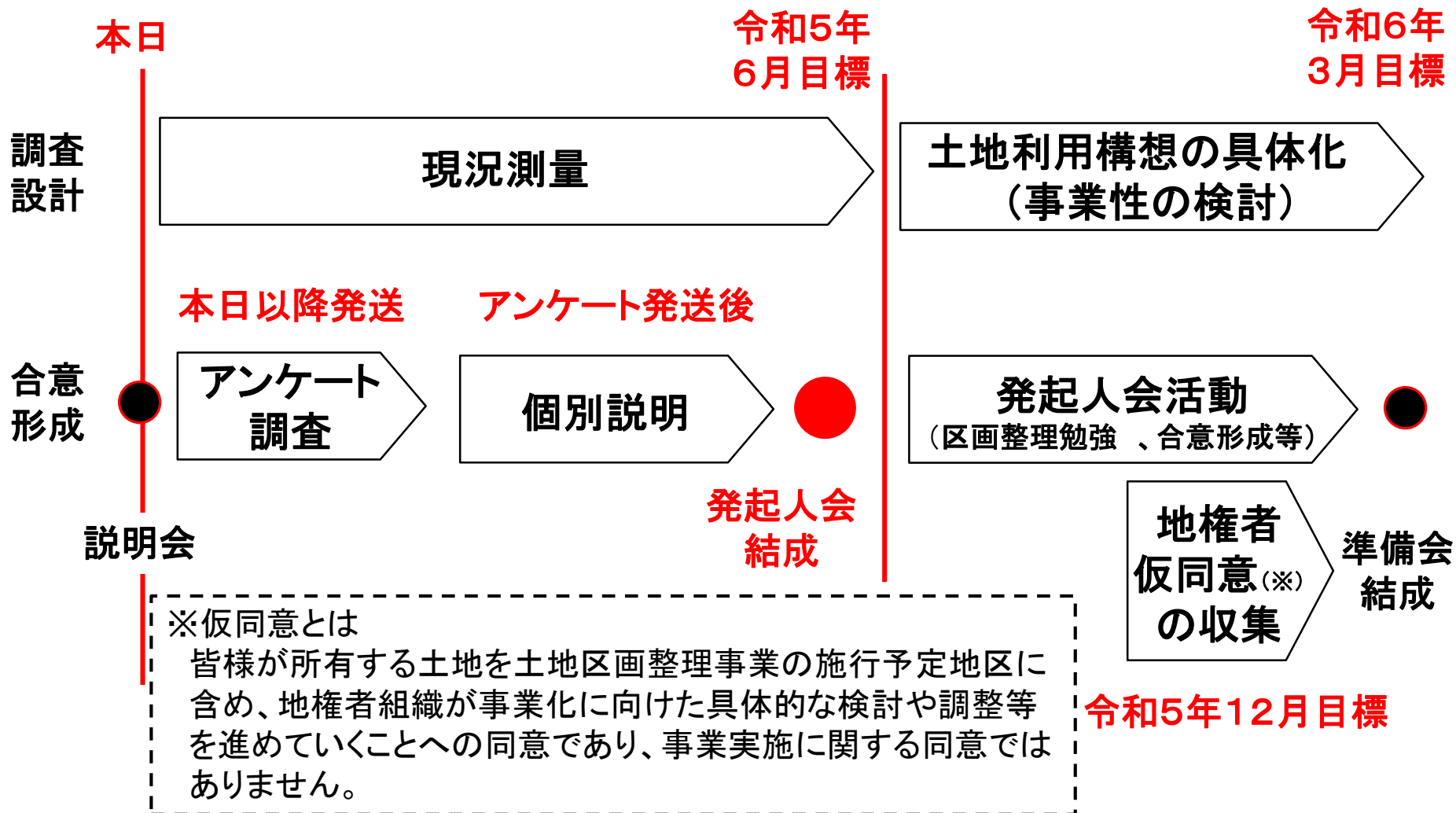
今後の取組(予定)

- 現況測量の実施
- アンケート調査の実施
- 発起人会の結成
- 土地利用構想の具体化
- 準備会の設立



今後1年程度の検討内容

➤ 次のとおり、検討を進めたいと考えています。



※関係機関との協議や権利者との調整により変更は生じます。 11

3. 現況測量の実施について

現況測量の実施について

ドローンによる測量を行います。

➤ 概要

土地利用構想の具体化に向け、現況測量を実施します。

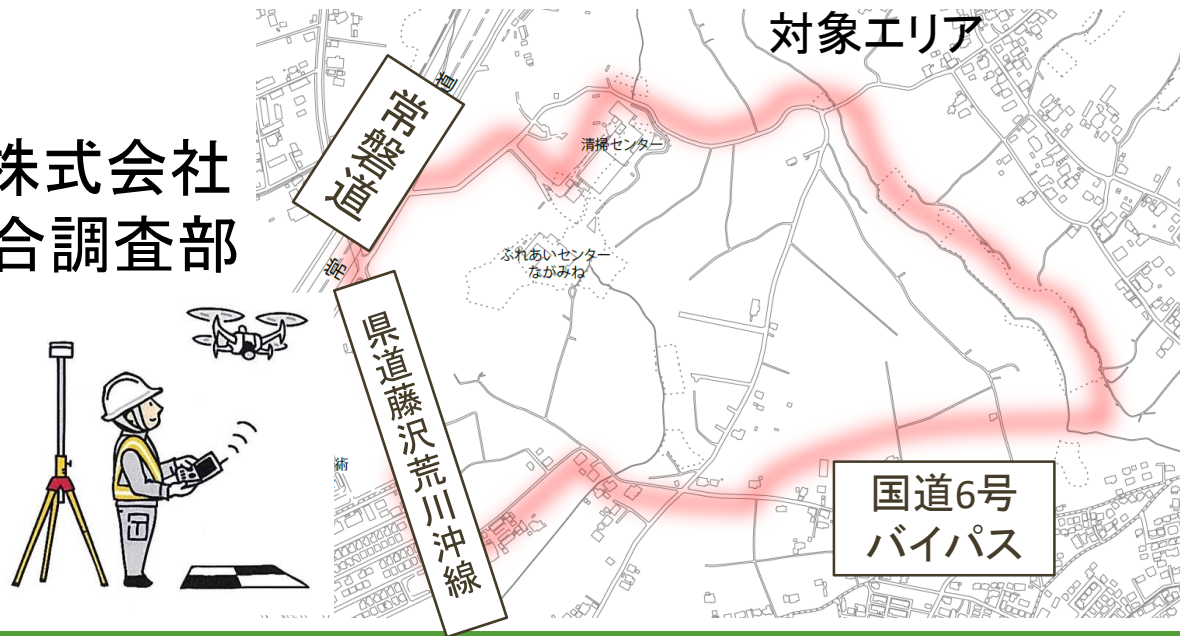
- ・調査のため、現地に委託業者スタッフが立ち入ります。
- ・皆さまの所有地の中に入る場合もあります。
- ・測量はドローン技術を活用しながら実施します。

➤ 委託業者担当

日本工営都市空間株式会社
東京支店総合調査部

担当: 栗田、原

TEL:03-3514-6624



現況測量の実施について

- 下記の流れで測量を実施し、2月から6月頃までの現地立ち入りを予定しています。

基準点測量 水準測量

地区内の位置や高さを正確に測量するために基準点を設定します。基準点には杭を設置します。※今回設置する杭は土地の境界とは関係ありません。



ドローンによる 現況測量

ドローンを飛行させ、現地の測量を実施します。
(ドローンの飛行は1～2日程度)



補測

ドローンだけでは取得しきれない情報は、調査員により補足的な測量を行います。

測量へのご協力をお願いいたします。



4. 意向調査の実施について

意向調査について

意向調査の目的

- ・土地区画整理事業による整備について
 - ・説明会の実施や発起人会の開催について
- 皆さまのお考えを把握することを目的に実施します。

※事業施行についての同意確認ではありません。

※現時点での皆さまのご意向を確認することを目的としています。

調査対象

- ・右図区域内的の土地所有者の皆さま

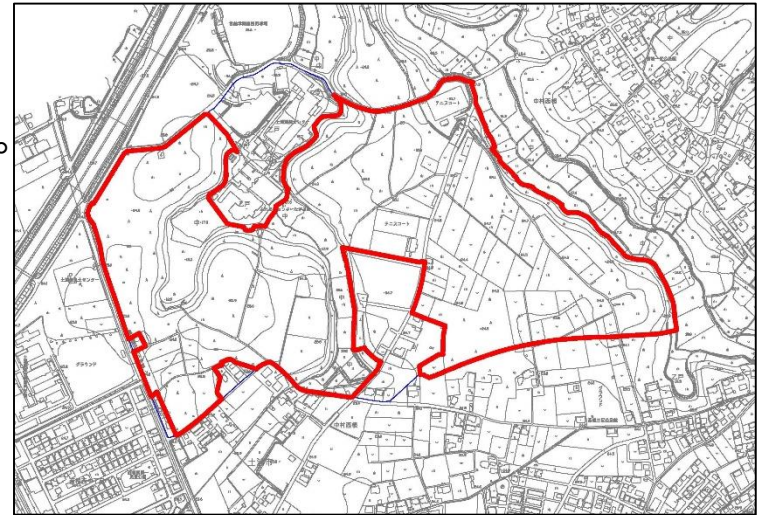
※共有名義の場合、市で設定した代表者1名に送付します。

※所有状況はR4.8調査時点

回答期限

返信用封筒に封入の上、

2月24日(金)までにポストに投函してください。



意向調査について

意向調査の流れ

2月上旬

アンケート調査票 発送
※返信用封筒を同封します。

本日ご来場の皆様には、受付で直接お渡ししているため、発送いたしません。
2/24までに同封の返信用封筒にてご返送ください。

2月24日

アンケート回答期限
返信用封筒に封入の上、
ポストに投函してください。

回答が確認いただけない方には、調査票の再送
やご連絡を差し上げる場合があります

調査票に直接
回答いただき

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

アンケートの調査については、このアンケート調査票に直接記入ください。
記入は必須です。アンケート調査票は、回答の返信用封筒にてご返送ください。
記入は必須です。

※本アンケートは、まちづくり基本構想（案）に地域に土地を所有されている
方を対象として行います。
※本アンケートには、回答期限された期間の回答を求めさせていただきます。
※調査は匿名式で行いますが、個人を名指しで調査結果を公表の目的に使用する
ことはありません。

【1. ご回答についてお願いです。回答票を回答期限でもうお一人に記入して頂きたい】

【個人名義の方】	
住所	
氏名	
年齢	性別
電話番号	男・女
回答者本人の印鑑	
回答する方にのみを付けてください。 土地所有者ご本人、代理人の方（関係者）	

【法人名義の方】	
住所	
会社名	
担当者氏名	年齢
所属	性別
	男・女
	電話番号

返信用封筒にて
返送ください！
※切手は不要です。

アンケート
送付以降

回答内容について直接お話し、より詳細にお考えを把握するため、電話問い合わせや個別訪問を実施します。
※未回答の場合は意向確認のためお伺いします。

意向調査へのご協力をお願いいたします。



5. 発起人会について

発起人会について

発起人会設立の目的

土地区画整理事業について勉強を行いながら、内容について検討し、地権者の合意形成を進め、将来的に土地区画整理組合を設立するための準備会を発足させることを目的とします。

主な活動内容

適宜会議を開催し、次の内容について検討していきます。

- ① 土地区画整理事業の勉強や内容の検討
 - ② 土地区画整理組合設立準備会の結成に向けた検討
 - ③ 地権者へ検討内容の発信及び事業の合意調整
 - ④ 事業化への具体的な検討や調整等を進めるための仮同意収集
- ※ 市及び市の委託業者とともに活動します。

発起人会の結成に向けて

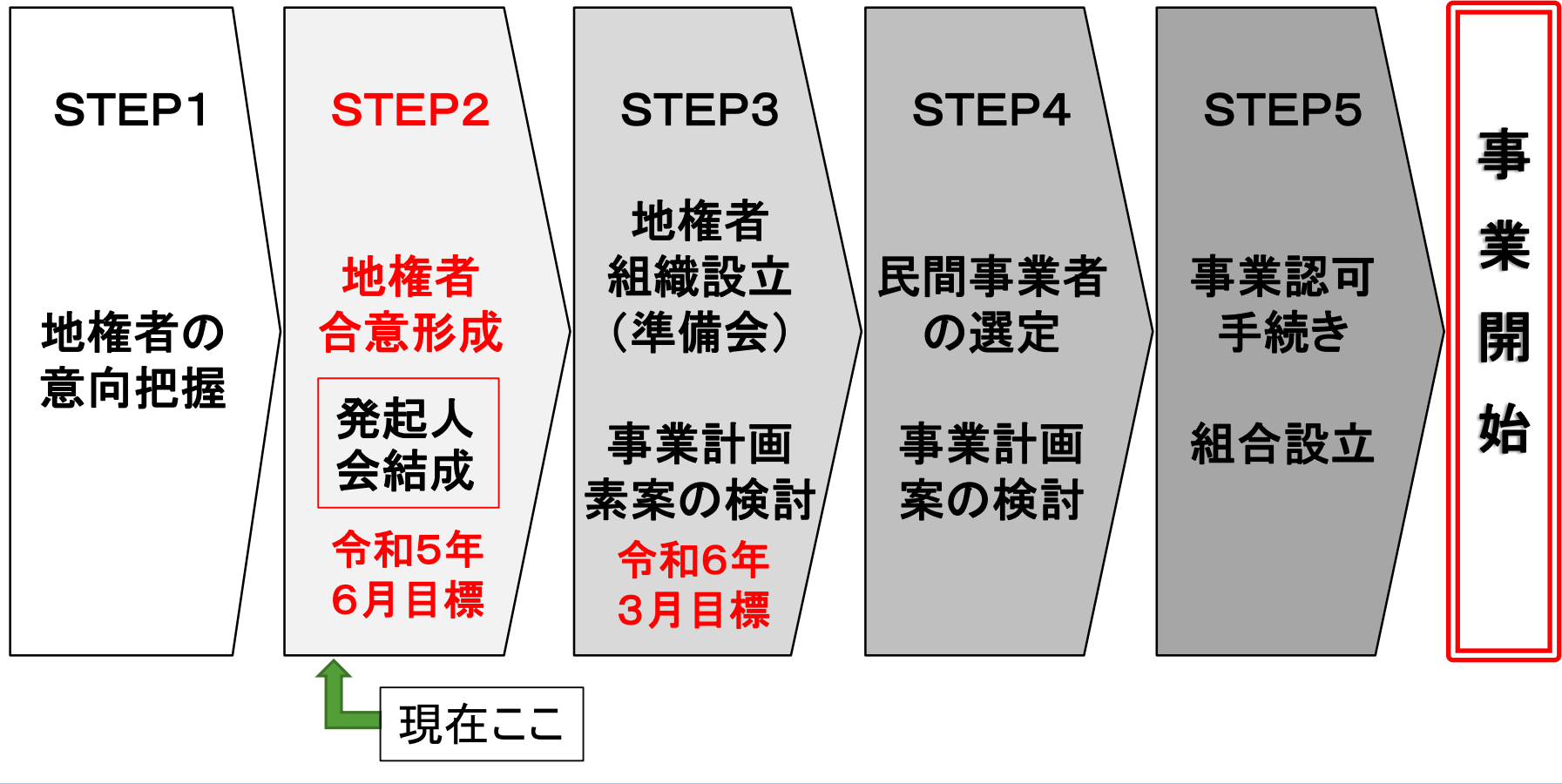
アンケート調査や個別説明の結果を踏まえ、早期の**発起人会の結成を目指します。**

- 参加をご希望される方はアンケート調査票や個別説明の際に、その旨、お伝えください。
- 発起人会の参加者は、基本的に事業施行予定地区内の土地所有者ですが、代理人として二親等以内の親族も参加も可能です。
- 活発な議論推進のため15名程度での結成を想定しています。全員のご希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。

6. 事業開始までの流れ

事業開始までの流れ

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