

概略事業計画及び 仮同意に関する 説明会 -桜土浦IC周辺地区-

桜土浦IC周辺地区土地区画整理事業発起人会

土浦市

令和5年12月

本日の次第

◎開会あいさつ(※市長)

◎概略事業計画に関する説明

◎仮同意に関する説明

◎質疑応答

◎閉会あいさつ(※発起人会会長)

開会あいさつ

1. 概略事業計画について

概略事業計画(施行者)

【桜土浦IC周辺地区土地区画整理事業の施行者】

本地区は、**地権者主体である組合施行**での事業化を目指します。

組合施行・・・地権者が7人以上共同して組合を設立して施行します。

組合施行は、農地等を宅地として整備し新しく市街地を形成する場合等、地権者皆様の土地活用の側面が大きい場合に用いられる施行手法です。



また、**業務代行方式**を前提に検討を進めます。

近年の土地区画整理事業における組合施行では、地権者のみで行う一般的な事業施行に伴う事業資金調達や事業運営に専門的知識やノウハウが必要といったリスクや不安要素軽減のため、民間企業のノウハウや活力を取り入れる業務代行方式が採用されています。

概略事業計画(土地利用計画)



【道路の方針】

- ・ 地区内の主要道路として国道6号バイパスへの接続を検討します。
- ・ 既存の道路ネットワークは極力維持します。

【公園・緑地の方針】

- ・ 周辺住民の利用も考慮しながら公園を配置します。
- ・ 周辺環境への配慮として、地区縁辺部には緑地の配置を検討します。

【調整池】

- ・ 流域ごとに調整池を設置します。

【土地利用の方針】

- ・ 産業や物流系の土地利用を目指し、規模の大きい街区を確保します。

○土地利用のイメージ



出典:大和ハウスHP DPL境古河



出典:埼玉県HP
嵐山花見台工業団地拡張地区

概略事業計画(施行前後の地積)

◆施行前後の地積

種目		施行前(ha)	割合(%)	施行後(ha)	割合(%)
公共用地		0.9	3	8.9	27
宅地	民有地	32.1	97	8.6	17
	保留地	—	—	15.5	56
	小計	32.1	97	24.1	73
合計		33.0	100	33.0	100

公共用地:道路・公園・緑地・水路(調整池含む)

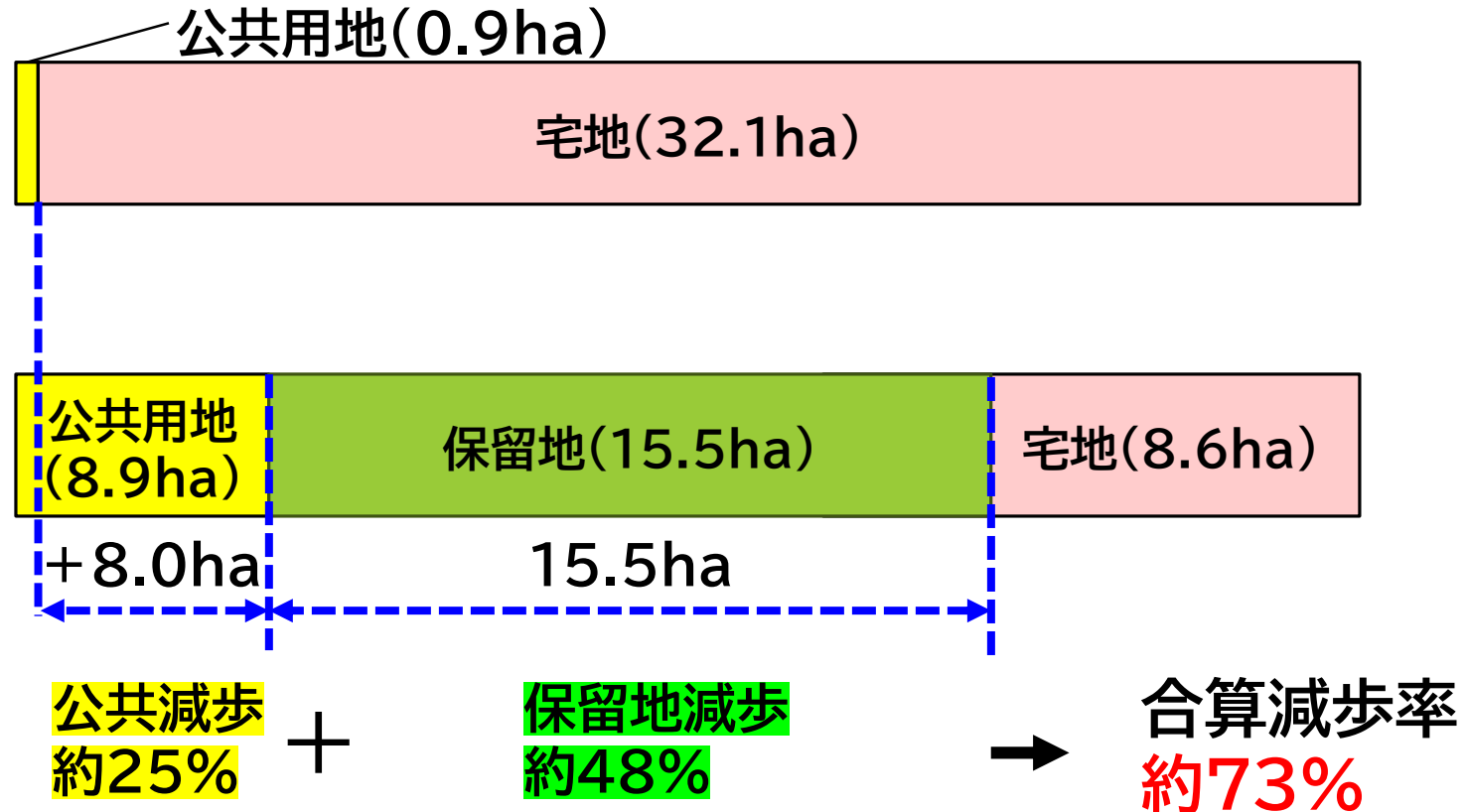
宅地:公共用地以外のすべての土地(保留地も含む)

※四捨五入の関係で合計は必ずしも一致しません。

概略事業計画(平均減歩率)

◆本地区の合算減歩率について

※ 合算減歩率(現時点の)は、**地区平均の減歩率**を示します。



※この減歩率は地区全体の平均の減歩率であり、皆さん個人の減歩率は、土地利用状況等により異なります。個人の減歩率は、事業が進み、組合設立認可後の仮換地指定の際に個別に説明します。

概略事業計画(施行前後単価)

本地区では以下の事業施行前後の土地単価を想定しています。

○事業前の土地の平均単価

約7,000円/㎡

○事業後の土地の平均単価

約30,000円/㎡

単価に関する注意点

- ・説明用に端数調整した数値を使用しています。
- ・地区全体での平均単価であり、土地利用状況で個別に単価は変更します。なお、単価は業務代行予定者もしくは業務代行者が決定して購入するものであり、市が買い取るものではありません。
- ・社会経済情勢の変化により、変更となる場合があります。

概略事業計画(資金計画)

項目		事業費(億円)	備考
支出	公共施設整備費	12	主要道路や公園・幹線水路を除く公共施設の整備、建物移転や既存インフラ等の移設
	法2条2項関連費	3	新設するインフラ(上下水道・ガス)の整備
	整地費	19	盛土や切土、伐採除根等
	その他費用	16	調査設計費、借入金利子、事務費等
	合計	50	
収入	保留地処分金	46	約15.5ha×約3万円/m ²
	市助成金	4	市補助、公共施設管理者負担金
	合計	50	

※設計等は未実施であり、近隣事例等から事業費を設定し算出しています。減歩率は目安であり、今後検討の進捗により変更します。
 ※四捨五入の関係で合計は必ずしも一致しません。

概略事業計画(資金計画)

○公共施設整備費の減額について

本来必要な公共施設整備費 20億

市の事業化後の公共施設整備費 12億



約8億円の減額

※四捨五入の関係で、合計等は必ずしも一致しません。

本来組合が整備すべき地区内の主要道路(国道6号バイパスと県道を結ぶ道路)、公園、水路等の公共施設整備を**市の事業**とします。

組合が実施する公共施設整備費を約12億として、概略の事業計画をまとめています。

概略事業計画(資金計画)

公共施設整備費の減額について ※皆様の宅地の価値は変わらない

※四捨五入の関係で、合計等は必ずしも一致しません。

1. 事業成立に必要な保留地

桜土浦周辺地区土地区画整理事業
地区約33haで確保すべき保留地
は約54億円分。

事業前後の皆さんの 宅地の総価額	全体事業費 約58億円	市助成
約23億円	約54億円 確保すべき保留地分	約4億円

2. 試算結果

減歩により確保可能な保留地は約46
億円分となり、約8億円不足し、事業
不成立。

事業前後の皆さんの 宅地の総価額	全体事業費 約58億円	市助成
約23億円	約46億円 確保可能な保留地分	約8億円不足 約4億円

公共施設整備費約8億円分
を市の事業とする。

3. 公共施設整備の市事業化

事業費のうち、公共施設整備の一部
を市の事業とすることで、事業成立。

事業前後の皆さんの 宅地の総価額	全体事業費 約58億円	市助成
約23億円	約46億円	約12億円

概略事業計画(資金計画)

総事業費	約50億円
施行後単価(想定)	約30,000円／㎡
必要な保留地地積	約15.5ha
平均減歩率 (想定)	約73% ※ 公共減歩率 約25% ※ 保留地減歩率 約48%

※保留地処分金は現時点での想定

※設計等は未実施であり、近隣事例等から事業費を設定し算出しています。減歩率は目安であり、今後検討の進捗により変更します。
※四捨五入の関係で合計は必ずしも一致しません。

概略事業計画(資金計画)

ただし、事業費約50億円は、現在の物価高騰傾向や、設計検討の深度化により、今後さらに増額となる可能性が高く事業成立には課題が残ります。

<物価上昇>



上昇傾向であり今後も続く可能性が高い

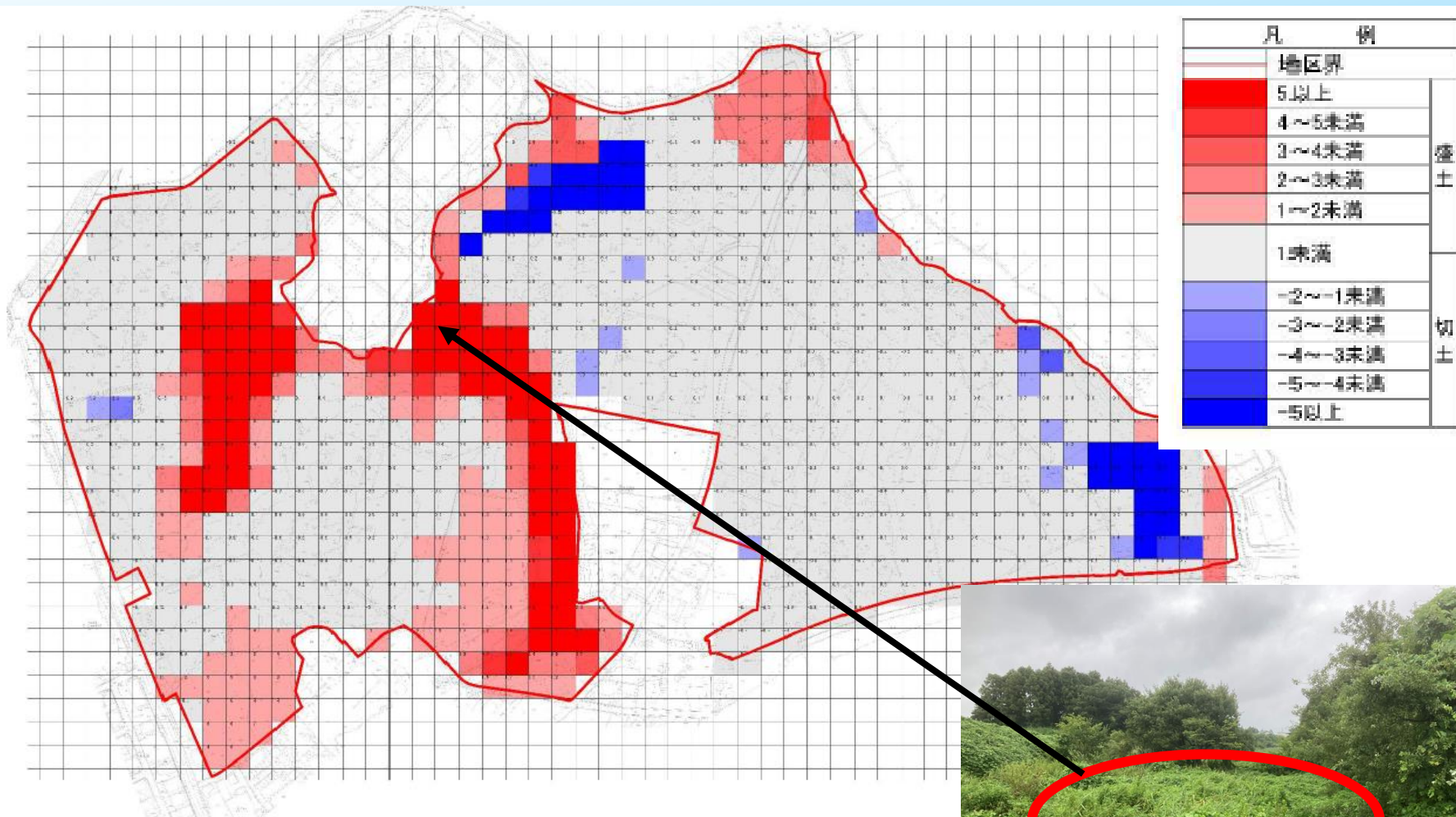
<設計検討の深度化>

- ・伐採除根量の精査
- ・盛土の入手方法
- ・擁壁の発生
- 等等...

これらの課題を踏まえ、発起人会ではより具体的な検討が必要と考えています。

※設計等は未実施であり、近隣事例等から事業費を設定し算出しています。減歩率は目安であり、今後検討の進捗により変更します。

概略事業計画(資金計画)



土地利用構想に基づき整備する場合、現況測量結果を踏まえると、約290,000m³の土量が必要となります。

