

桜土浦インターチェンジ周辺地区 地権者説明会

桜土浦IC周辺地区土地区画整理組合設立準備委員会

土浦市

令和6年7月

本日の次第

1. 準備委員会について
2. 今後のスケジュールについて
3. 事業開始までの流れ

1. 準備委員会について

これまでの経緯

【令和元年11月】

未来産業基盤強化
プロジェクト(茨城県)

企業の立地ニーズに応じて新たな産業用地の開発が推進されるよう、市町村の開発計画を積極的に支援

【令和2年度】

主要幹線道路沿線の
候補地調査

○候補地のインフラ等の状況整理

【令和3年度】

まちづくり基本構想及び
事業化可能性の検討

○まちづくり基本構想及び事業化方策の検討
○民間事業者ヒアリングを踏まえた対象地区選定
○第1回地権者説明会(R4.1.26,R4.1.30)
○地権者への開発意向調査(対象者:84名)

- ・民間事業者ヒアリング結果を踏まえて、**桜土浦IC周辺地区約33haを対象地区とし、組合施行の土地区画整理事業の推進を決定**
- ・地権者開発意向調査
賛同率93%(賛同29%、条件付賛同64%、反対1%、その他・未回答6%)

これまでの経緯

【令和4年度】

企業立地ニーズの把握

- 民間事業者ヒアリング
(大手デベロッパー・ゼネコン11社)
- 第2回地権者説明会(R4.9.25)

【令和4～5年度】

現況測量・基本計画等の作成
発起人会の設立

- 現況測量(一部ドローン測量)
- 土地利用構想図の作成、事業収支・減歩率等の算出
- 第3回地権者説明会(R5.1.28)
- 地権者への土地区画整理事業実施意向調査
- 発起人会会員の募集
(対象者:84名)

- ・地権者土地区画整理事業実施意向調査
賛同率83%(賛同47%、条件付賛同36%、反対10%、未回答7%)
- ・発起人会の設立

これまでの経緯

【令和5年度】発起人会活動状況

発起人会顔合わせ(4月)

- 発起人会とりきめの協議
- 発起人会の役割・スケジュールの確認

第1回発起人会(5月)

- 発起人会とりきめの策定
- 発起人会役職者の決定
- 土地区画整理事業勉強会

第2回発起人会(7月)

- 土地区画整理事業勉強会

先進地事例視察(8月)

- 境古河IC周辺地区、常総IC周辺地区の事例視察

第3回発起人会(9月)

- 土地区画整理事業勉強会

第4回発起人会(10月)

- 土地利用構想図・事業収支・減歩率等の説明
- 意見交換

第5回発起人会(11月)

- 意見交換
- 第4回地権者説明会の開催について

第4回地権者説明会(12月)

- 土地利用構想図・事業収支・減歩率等の説明
- 準備委員会結成に向けた仮同意の取得について

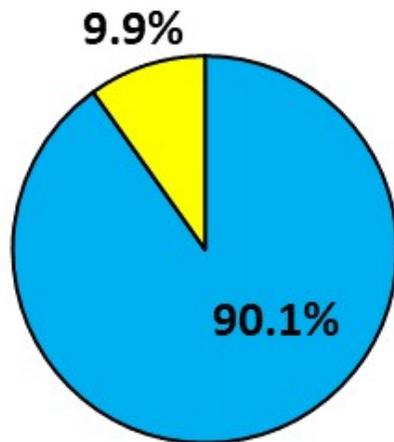
第6回発起人会(1月)

- 仮同意取得状況について

仮同意の収集状況

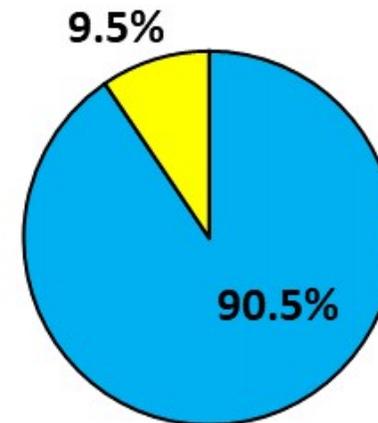
同意対象権利数 91件 同意対象面積数 318,978.44m²(221筆)

権利数での同意率



■ 賛成 ■ 未回答

面積での同意率



■ 賛成 ■ 未回答

権利数・面積で目標同意率の90%を達成しましたので、準備委員会設立に着手しました。

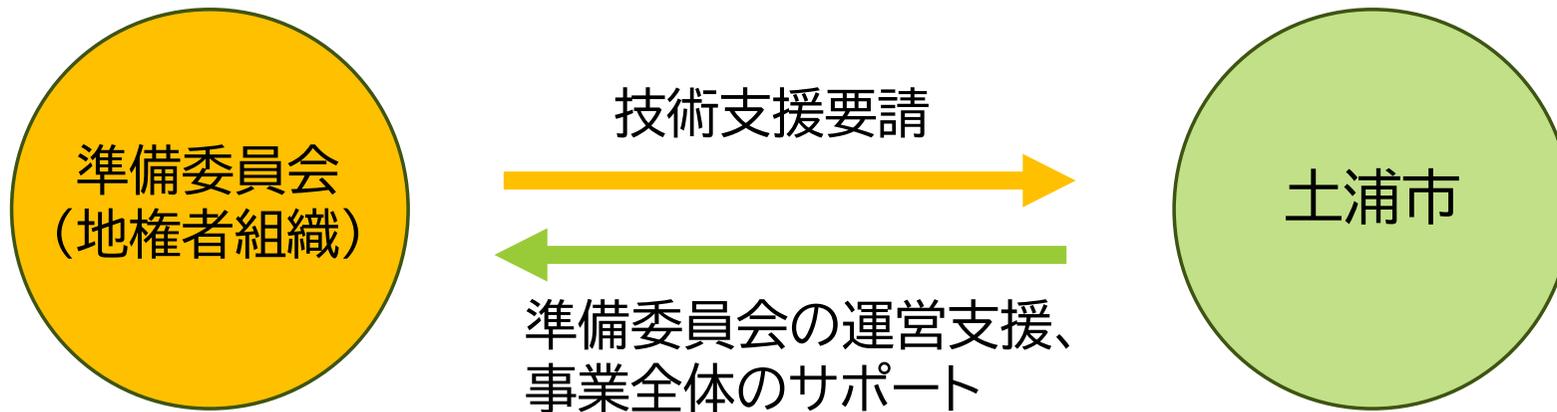
第7回発起人会(令和6年5月)

- 仮同意取得状況について
- 準備委員会の形式について
- 準備委員会の委員(役員)の選出方法について
- 準備委員会の委員(役員)の募集方法について

準備委員会

【準備委員会とは】…

- ・地権者からなる代表組織であり、土地区画整理組合の設立を目的とし、詳細設計や業務代行予定者の募集選定、事業計画の作成等をする組織です。
- ・土浦市に対して技術支援要請の申請をすることで技術的な支援を受けられます。



【令和6年度】準備委員会活動状況

第1回準備委員会(令和6年6月19日)

準備委員会結成報告会(令和6年7月8日)

- 準備委員会の結成について
- 準備委員会規約の決定について
- 準備委員会役職者の決定について
- 全体説明会の開催について
- 準備委員会結成の届出
- 土地区画整理事業施行のための技術援助申請

準備委員会

【準備委員会で主に行うこと】

区画整理設計・測量

・設計図の検討を行い、概略の設計や事業費の精査を行います。

事業協力者の募集選定

・事業協力者募集に向けた検討調査を行い、募集選定を進めます。

土地利用意向調査

・地権者の将来土地利用の意向を確認します。



選定された事業協力者の技術支援を得ながら事業を推進します。

事業計画(案)の作成



本同意の収集



組合設立

事業主体について

業務代行方式

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**での施行を想定しています。

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、**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。

事業主体について

業務代行方式のメリット

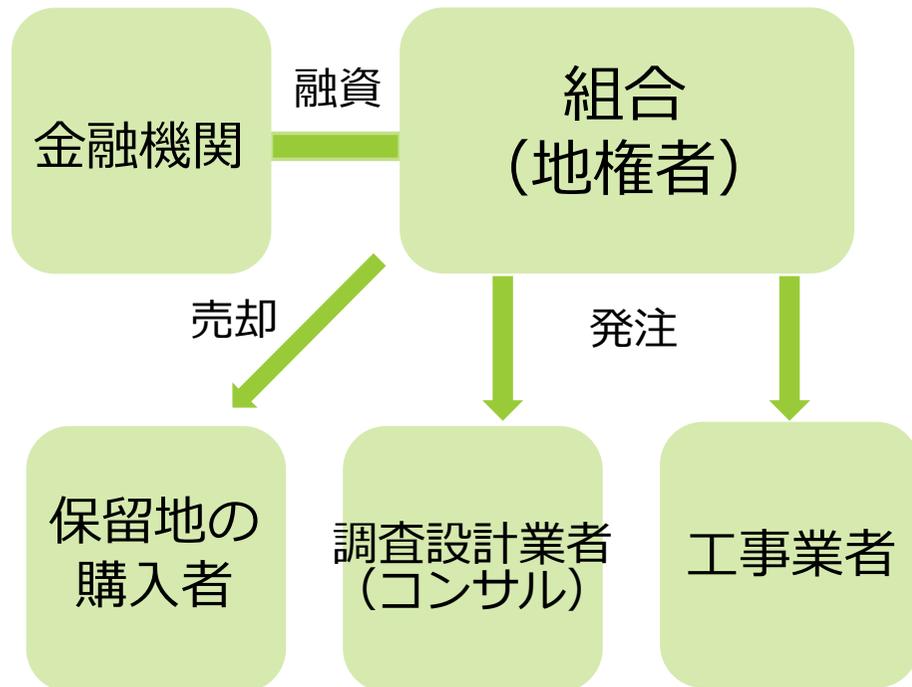
- 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者へ委託できるため、地権者の手間や負担が大幅に軽減されます。
- 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、早期の事業完了が可能となります。
- 資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の事業資金借入(借金)に係る負担が軽減されます。

- ※ 事業主体は組合となるため、皆様が所有する土地については、業務代行予定者もしくは業務代行者が価格を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。
- ※ 土地を売却した際に、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を確認していますが、諸条件があり、現時点で適用を受けるのは難しいと考えています。

業務代行方式について

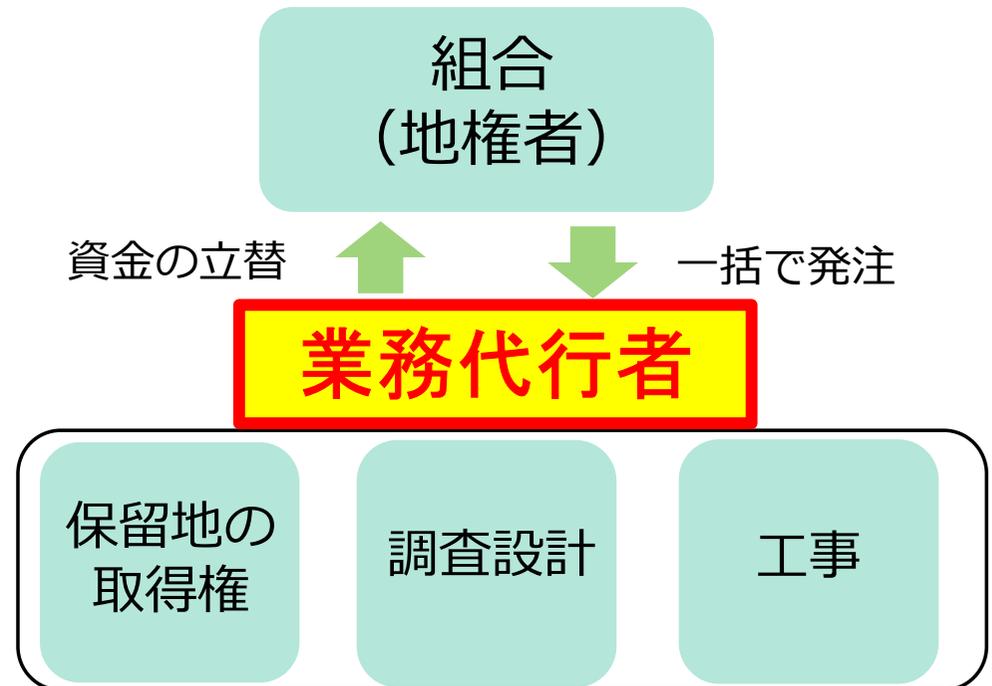
- ・組合土地区画整理事業は様々なリスク(不測の事態)が存在します。これらのリスクを組合から軽減するために、業務代行方式を導入し、事業の安定化を図ります。

従来型の組合運営



金融機関から融資を受け、
組合が主導で事業を運営

業務代行型の組合運営



資金の立替を条件として、
業務代行者に一括で発注

2. 今後のスケジュールについて

民間開発事業者調査の概要

➤ 目的

令和3・4年度に事業への参画に興味があると答えた民間事業者を対象に、今年度改めてヒアリングを行いました。

➤ 調査対象

大手デベロッパー・ゼネコン 6社

※デベロッパー …… 不動産開発業者

※ゼネコン …… 総合建設業者

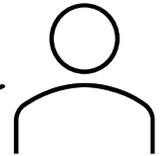
以前の桜土浦IC周辺地区のヒアリング結果(主な意見)

- **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**。

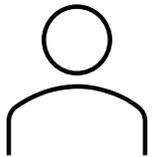
民間開発事業者ヒアリング結果

今回の民間開発事業者の主な意見

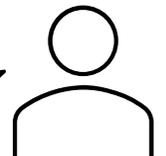
平均減歩率等条件の悪い中、9割以上の仮同意取得は驚きであり、地権者の皆様の意向は理解した。



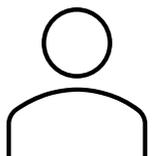
現在の建築資材費や人件費の高騰のほか、中央部谷津田の地質状況は総事業費に大きく影響するので、懸念材料はある。



建築費の高騰により採算が取れないことから、物流の需要が落ちてきている。立地的に物流がメインだが、6号バイパス沿いに商業など、ほかの用途の組み合わせも考えられる。

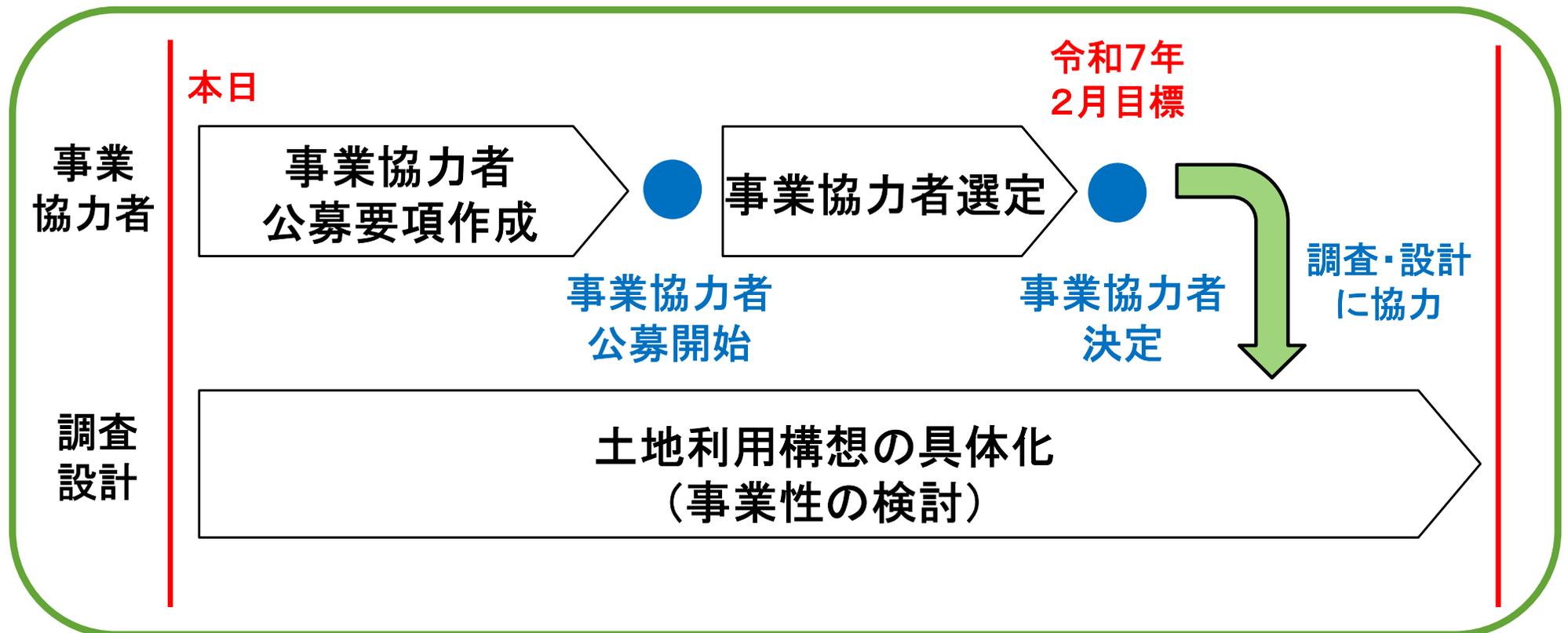


まずは事業協力者として参入し、調査設計の検討を地権者組織と一緒に進めて、業務代行予定者にスライドする方が社内稟議が通る。



今後の取組について

- 今後一年程度は次のとおり検討を進めたいと考えています。
- 土地区画整理事業の実施に向け、事業協力者の公募を行います。
- 選定された事業協力者は、土地利用構想の具体化に協力します。
- 並行して、補償(外見)調査や不動産鑑定評価を行い、事業費の精度を上げて、具体的な検討を進めていきます。



補償(外見)調査の実施について

➤ 概要

事業に要する補償の概要把握のため、地区内の建物や工作物に対する事前調査を実施します。

- ・道路からの目視による外見調査のため、皆様の所有地に入ることはありません。
- ・調査は徒歩で実施し、7月下旬から9月にかけて調査員が現地を歩きます。

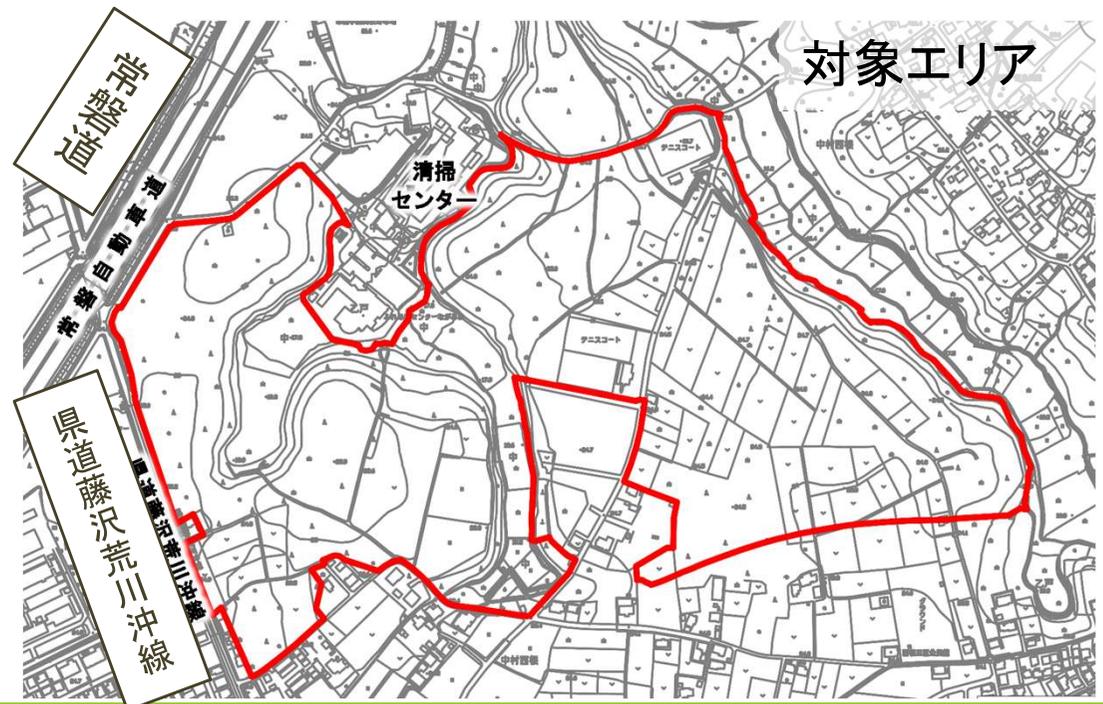
➤ 委託業者

株式会社 双葉

担当: 柏原、高田

TEL: 03-3953-5205

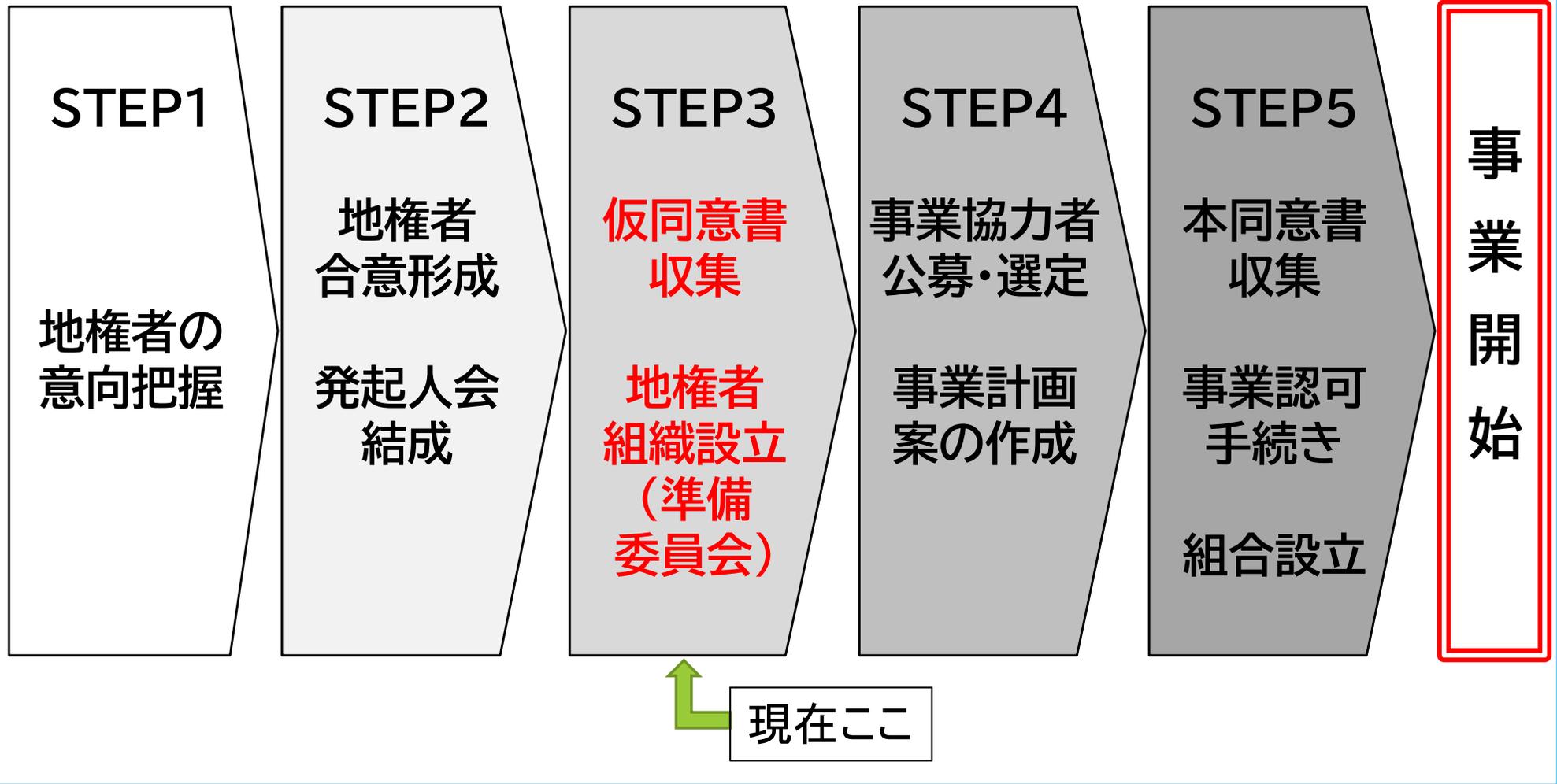
調査へのご協力をお願いいたします。



3. 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



最後に

本地区の土地区画整理事業について、
懸念点や不安点、疑問点を
お持ちの方は、
土浦市もしくはお近くの準備委員まで
お気軽にご相談ください！

【事務局】

○土浦市役所都市政策部都市整備課 電話029-826-1111
内線 2266

(担当:田代、池、長谷川)



土浦市イメージキャラクター つちまる



土浦市

TSUCHIURA CITY