

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7年1月

本日の次第

1. 事業協力者の公募について
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. 事業協力者の公募について

事業主体について

業務代行方式

※令和6年7月地権者説明会資料より

本地区では、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。

業務代行方式のメリット

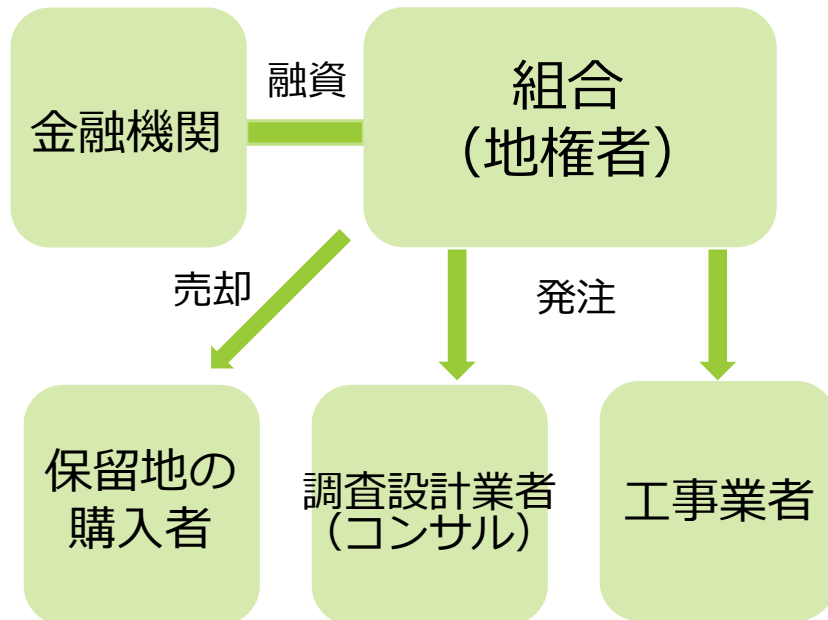
- ・ 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者に委託できるため、**地権者の手間や負担が大幅に軽減**されます。
- ・ 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、**早期の事業完了が可能**となります。
- ・ 資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の**事業資金借入(借金)に係る負担が軽減**されます。

業務代行方式について

※令和6年7月地権者説明会資料より

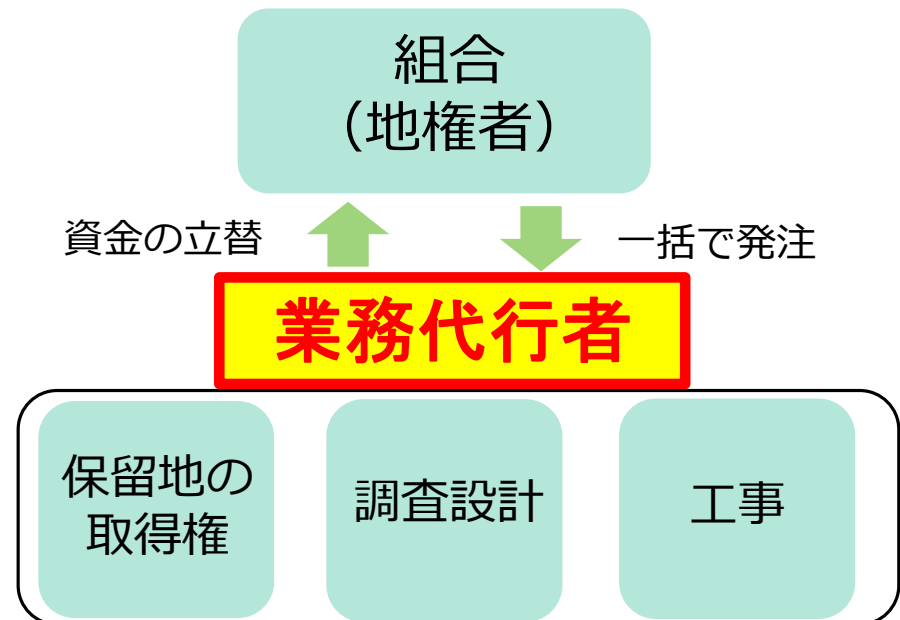
- ・組合土地区画整理事業は様々なリスク(不測の事態)が存在します。これらのリスクを組合から軽減するために、業務代行方式を導入し、事業の安定化を図ります。

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

事業協力者とは

事業協力者

土地利用計画や事業計画に係る技術的助言や関係機関協議等の支援

地権者合意形成への支援
保留地及び土地利用の市場調査 その他

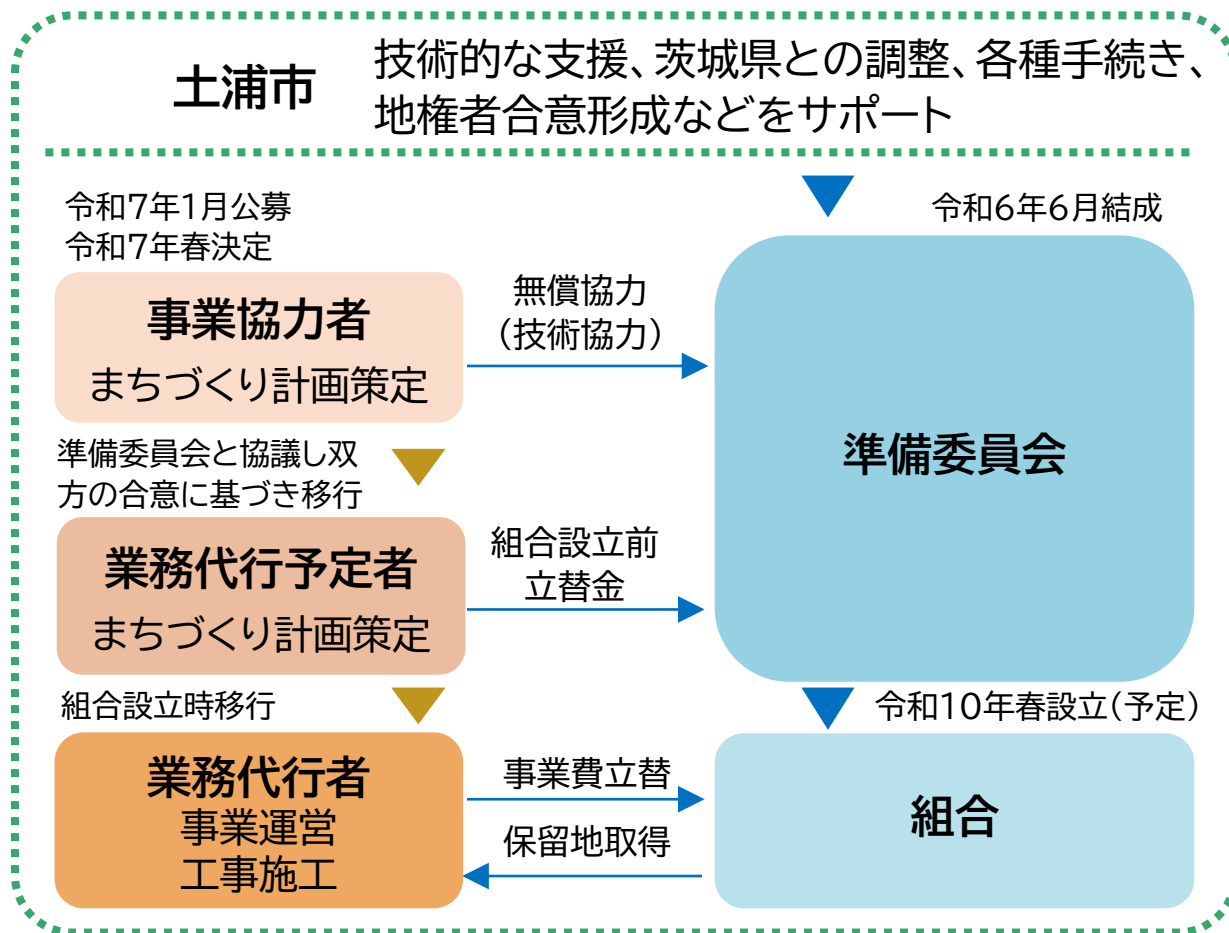
※ これらは無償協力として行われます。

業務代行予定者

将来的に業務代行者となることを前提に、組合設立に向けた業務を主体的に実施（事務局運営、地権者合意形成支援、保留地の取得に向けた計画策定、調査設計、その他事業の目的を達成するために必要な事項）

※ 事業認可前に要する費用の一部立替を行います。

・民間事業者は、事業の進捗状況により事業協力者、業務代行予定者、業務代行者として参加することになります。



事業協力者の公募について

- ・本地区の事業化に向けて、土地利用計画の具体化、資金計画の確実性など合意形成の判断指標となる事業計画案の策定を進めていくため、豊富な経験とノウハウをもった民間事業者を**事業協力者**として募集します。
- ・事業協力者の募集は公募により行い、**準備委員会の審査により1社を選定**します。
- ・公募は事業協力者公募要項に基づき実施します。
（事業協力者公募要項は、1月23日から2月7日まで、土浦市ホームページにて公開します。） <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/>

公募要項には主に以下の内容が記載されています

- ・ 事業協力者の公募目的、桜土浦IC周辺地区でのこれまでの取組と今後の予定
- ・ 事業協力者の業務内容
- ・ 事業協力者の選定スケジュール
- ・ 民間事業者の応募手続方法
- ・ 募集する民間事業者の資格要件
- ・ 民間事業者に求める提案内容
- ・ 事業協力者の決定方法・審査方法 等

事業協力者公募要項の概要

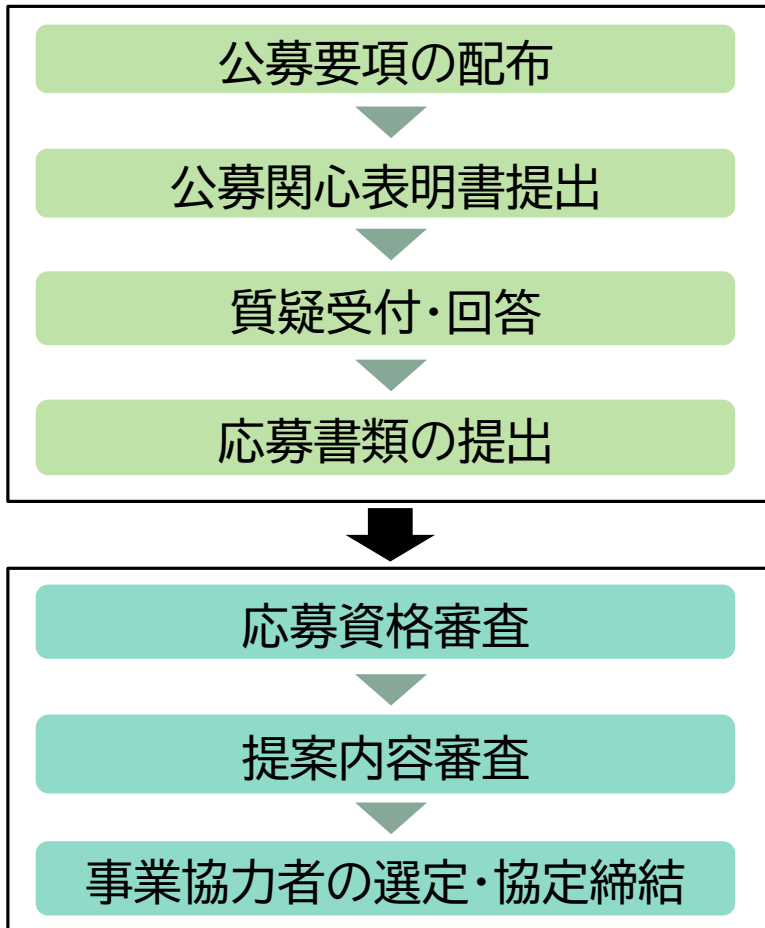
事業協力者の業務の内容

- (1) 土地利用計画及び事業計画に係る技術的助言、関係機関協議等の支援
- (2) 地権者合意形成に係る交渉の同行等の支援
- (3) 保留地及び土地利用の市場調査
- (4) 準備委員会及び地権者説明会への出席等の支援
- (5) 前各号に定めるもののほか、準備委員会と事業協力者が協議して合意した事項並びに本事業の目的を達成するために必要な事項

事業協力者公募要項の概要

事業協力者の選定手順

1. 選定フロー



2. 選定までの主なスケジュール(予定)

公募要項の配布	令和7年1月23日 ～2月7日
公募関心表明書の提出	令和7年1月23日 ～2月7日
質問受付期間	令和7年1月23日 ～2月7日
質問回答日	令和7年2月18日
応募書類提出期間	令和7年2月25日 ～3月5日
事業協力者の決定	令和7年4月上旬～ 中旬
協定締結	令和7年4月下旬

事業協力者公募要項の概要

応募資格(1／3)

応募資格は、(1)から(5)全てを満たす民間事業者又は複数の民間事業者で構成されるグループ(共同事業体)とします。

共同事業体での応募の場合、代表企業は(1)、(2)、(3)を満たし、かつ(4)又は(5)のいずれかを満たしており、構成する企業の全ては(1)を満たし、共同事業体で(1)から(5)全てを満たすことを要件とします。

(1)法人要件

- ・ 法令に基づく一般競争入札の参加者の資格を有すること。
- ・ 会社更生等の手続きが必要な場合、更生手続きが取られていること。
- ・ 工事請負業者の指名停止措置等の処分を受けていないこと。
- ・ 税を滞納していないこと。
- ・ 暴力団関係者でないこと。

事業協力者公募要項の概要

応募資格(2／3)

(2)資力要件

資本金の額が1億円以上

(3)実績要件

次のいずれかに該当すること。

- ① 土地区画整理事業の業務代行者等となり、直近10年以内における施行実績があること。
- ② 土地区画整理事業の設計・施工の実績や発注実績があること。
- ③ 土地区画整理事業による宅地販売等の実績があること。

事業協力者公募要項の概要

応募資格(3／3)

(4)建設業者要件

- ・ 建設業の許可を受け、許可を有しての営業年数が10年以上であること。
- ・ 営業の停止命令を受けていないこと。

(5)宅地建物取引業者要件

- ・ 法に規定する免許を有していること。
- ・ 業務の停止命令を受けていないこと。



事業協力者公募要項の概要

事業推進提案書類のテーマ

① まちづくり方針についての提案

- ・過去の実績から本地区のモデルケースとなり得る取組事例の提案
- ・本地区の現況・特性を踏まえた土地利用計画及び方策の提案

② 地権者合意形成についての提案

- ・地権者との信頼関係を構築するための方法並びに地権者の土地活用に関しての協力及び支援への取組の提案
- ・売却を希望する地権者への対応について、土地の買取方法などの具体的な提案

③ 事業推進についての提案

- ・組合設立前の運営から組合設立、解散まで事業を円滑に進めるための具体的な取組や事業を早期完了させるための方策の提案
- ・確実な事業資金の収入原資及び事業費の削減方策の提案
- ・保留地処分方法についての提案

事業協力者公募要項の概要

事業協力者の決定方法と審査方法

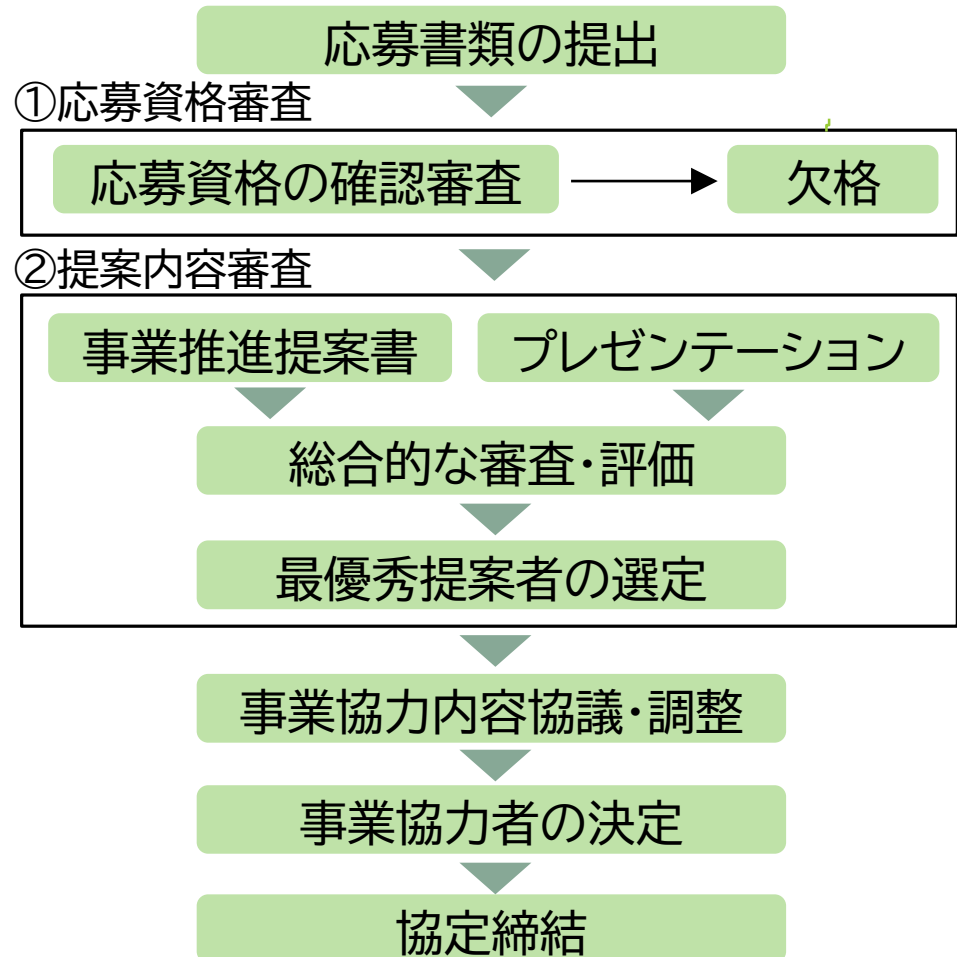
1. 事業協力者の決定方法

事業協力者の選定は、民間事業者より提出された応募書類等に基づき、応募資格審査と提案内容審査をもって行います。

応募資格審査において応募資格が適正な民間事業者に対し、準備委員会において提案内容審査を行い、最優秀提案者を選定し、事業協力者を決定します。

事業協力者の決定時期は、令和7年4月中旬を予定しています。

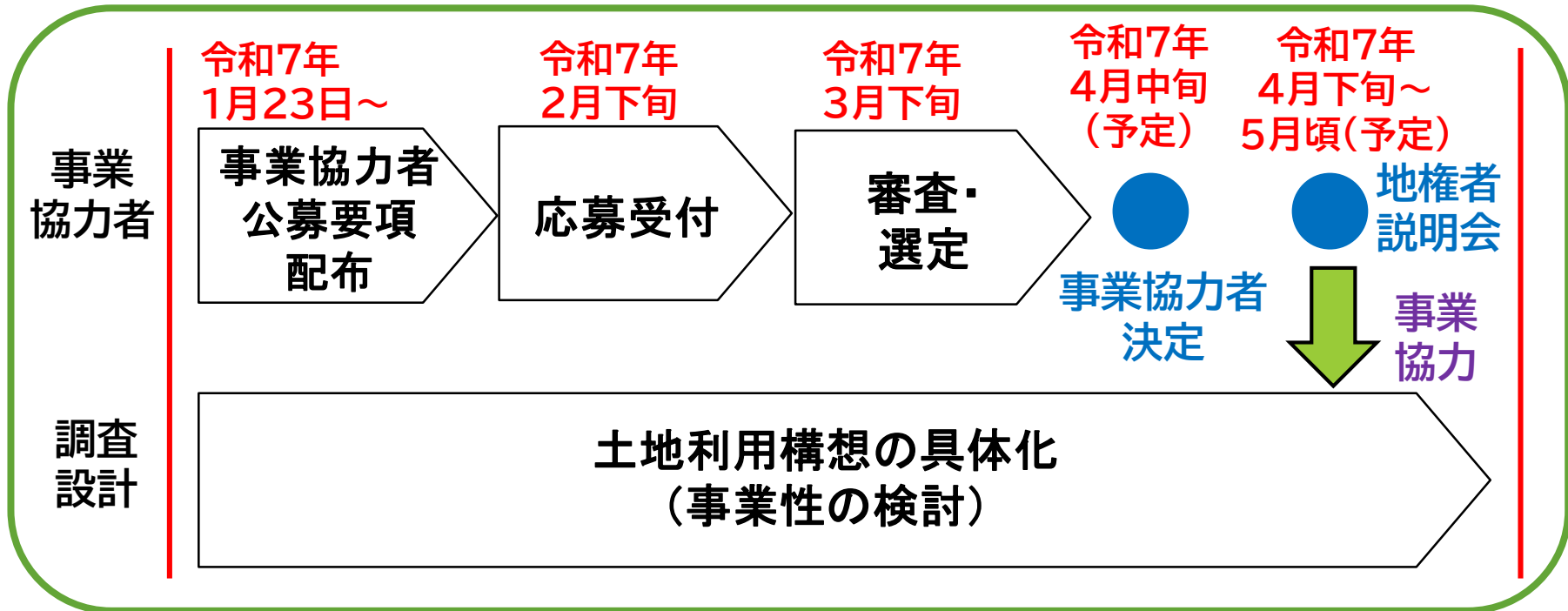
2. 事業協力者の決定手順



2. 今後のスケジュールについて

今後の取組について

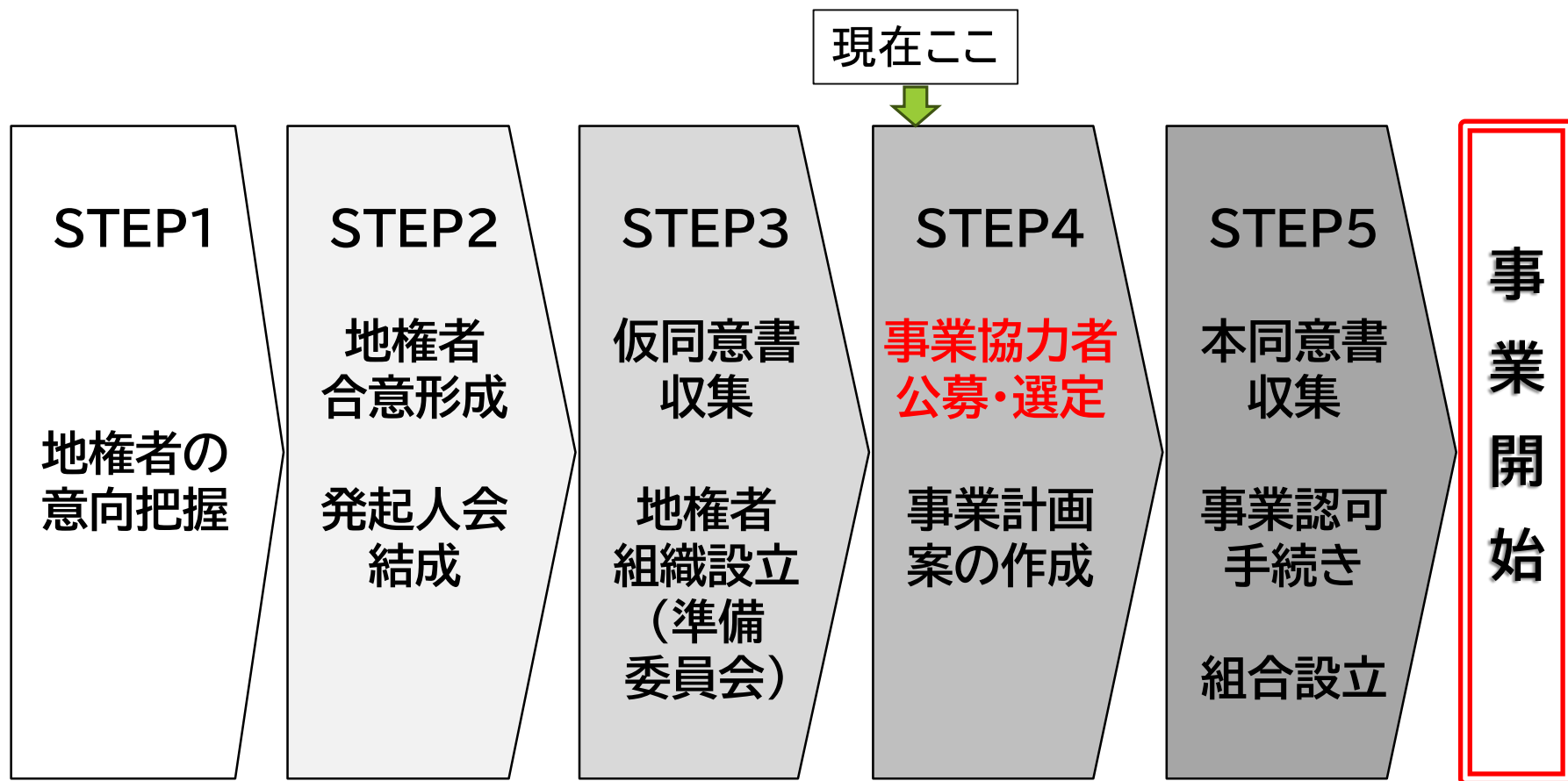
- 1月23日から事業協力者の公募を開始し、3月にかけて審査・選定を進めて行きます。
- 事業協力者決定を報告する説明会の開催は、4月下旬から5月頃を想定しています。
- 事業協力者の募集・選定と並行して区画整理事業の調査設計を行い、事業費の精度を上げて、土地利用構想の具体化に向けて進めていきます。



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