

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5月

本日の次第

1. 事業協力者の公募結果について
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. 事業協力者の公募結果について

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

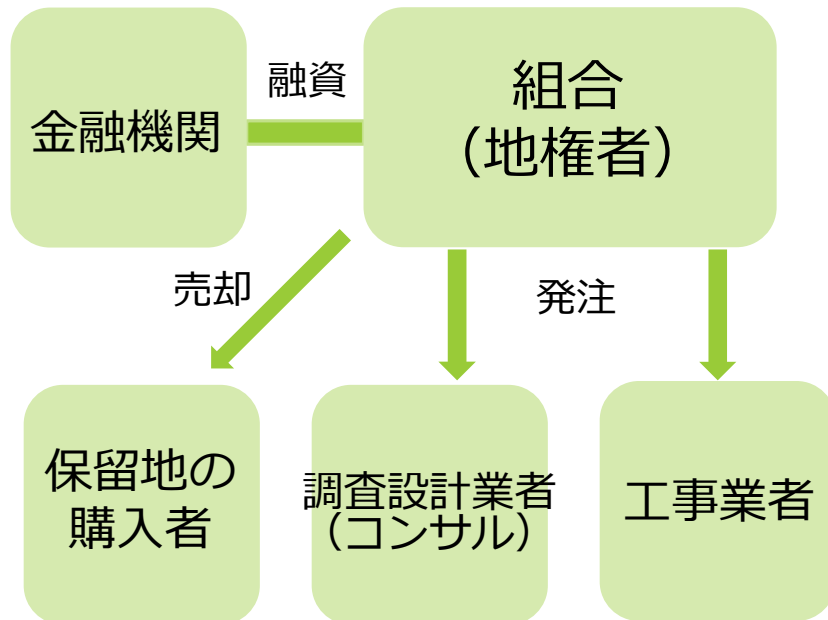
- ・ 事業の遂行に関わる事務手続き等を民間事業者に委託できるため、地権者の手間や負担が大幅に軽減されます。
- ・ 民間事業者の持つ資金調達能力と知識・技術・経験により、円滑な事業運営と企業誘致が図られ、早期の事業完了が可能となります。
- ・ 資金調達を業務代行者が行うことで、組合及び地権者の事業資金借入(借金)に係る負担が軽減されます。

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

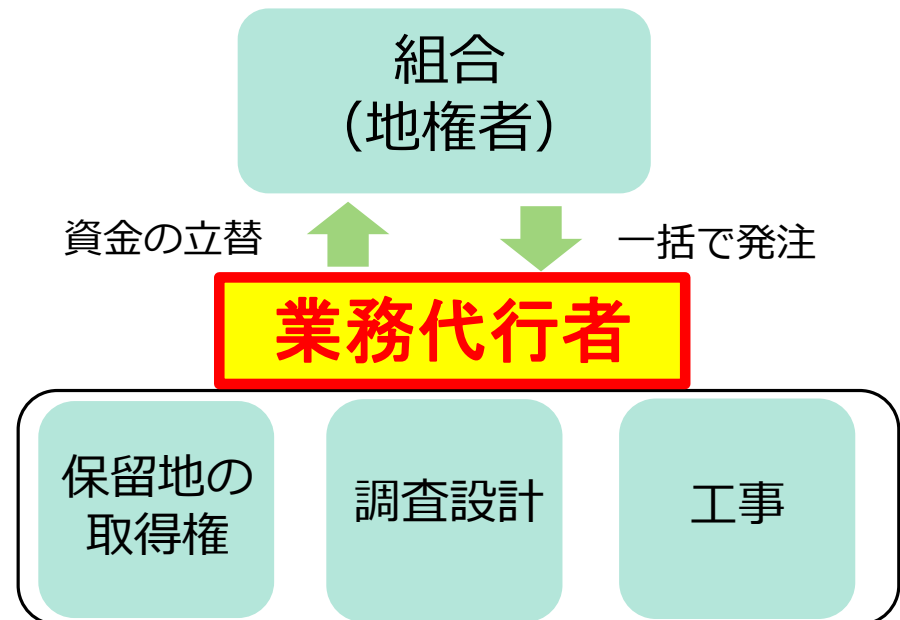
- ・組合土地区画整理事業は様々なリスク(不測の事態)が存在します。これらのリスクを組合から軽減するために、業務代行方式を導入し、事業の安定化を図ります。

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

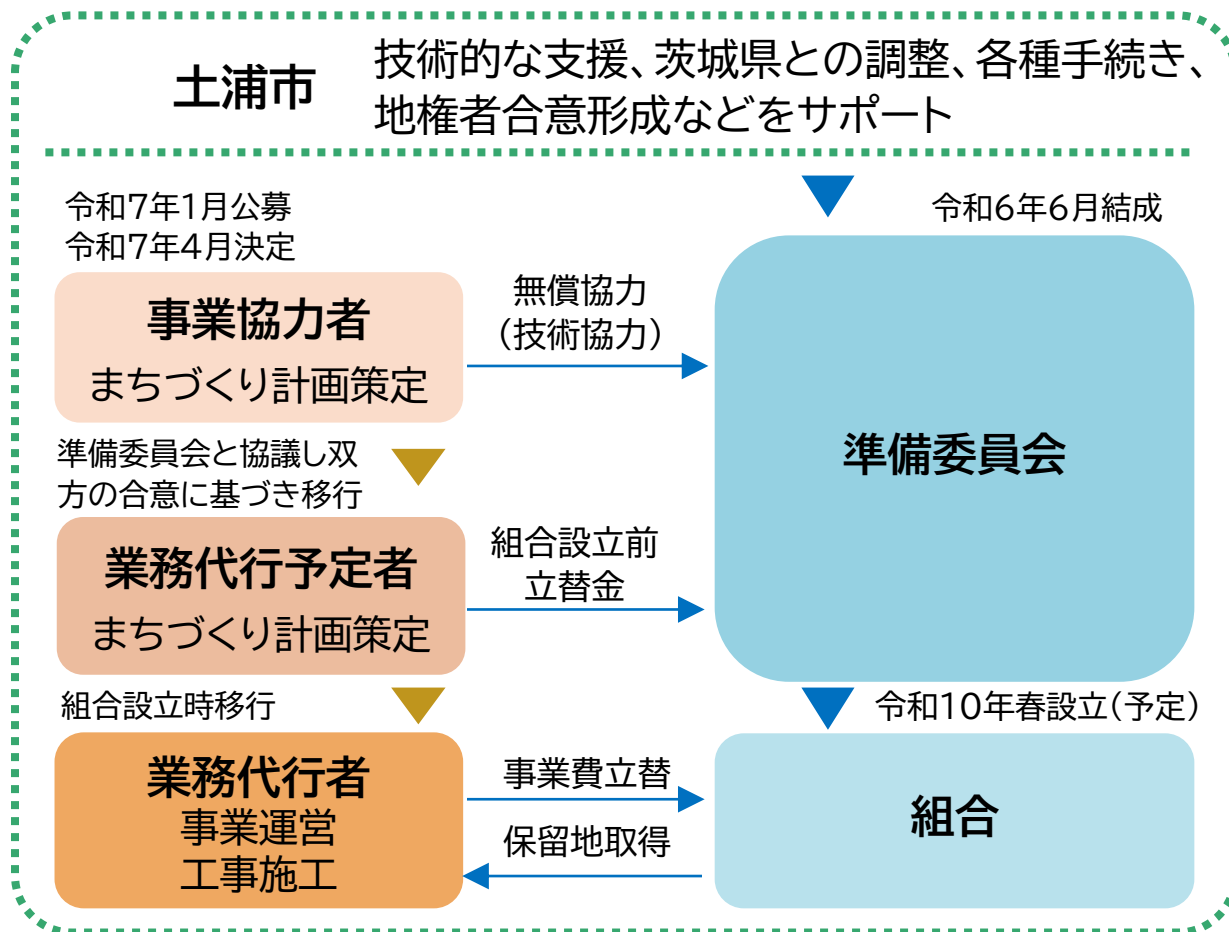
※ これらは無償協力として行われます。

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。



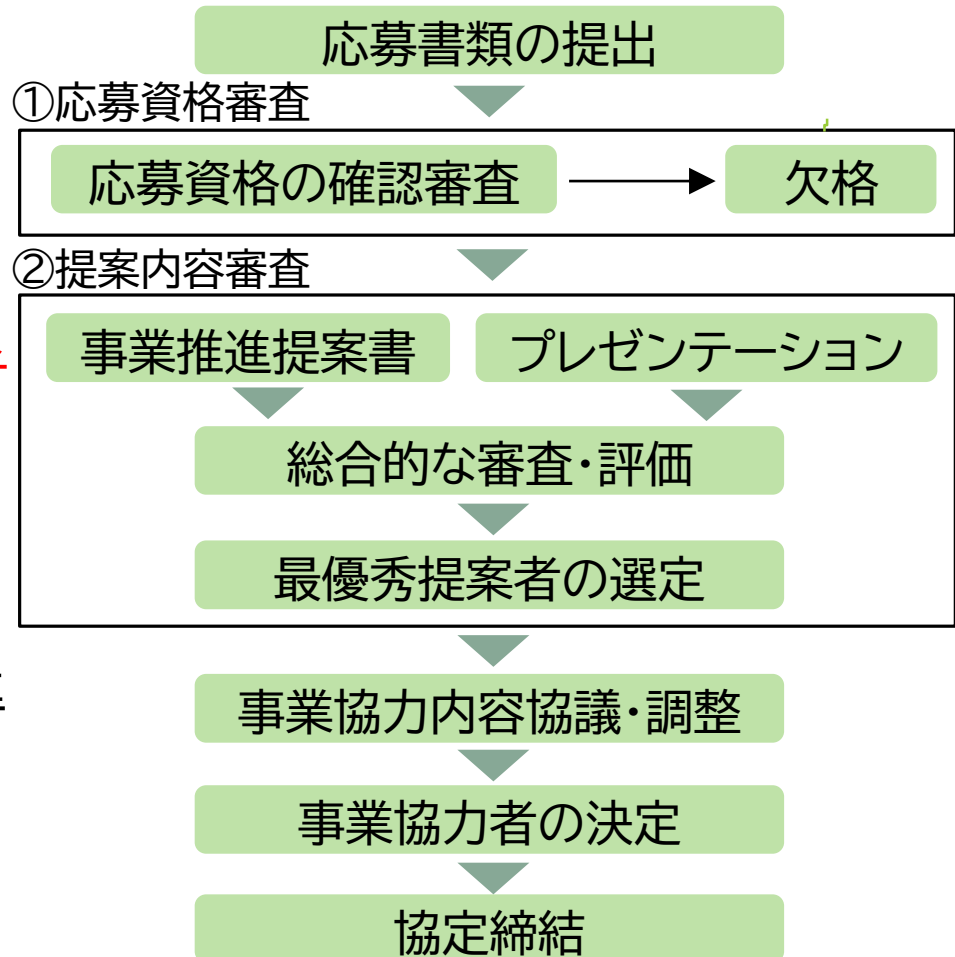
事業協力者公募の概要

事業協力者の決定方法と審査方法

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**として募集しました。

事業協力者の募集は公募により行い、提出された事業推進提案書とプレゼンテーションに基づき、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した。

事業協力者の決定手順



事業協力者公募の概要

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

事業協力者の公募結果について

事業協力者の公募では、全2事業者からの応募がありました。これを受けて、準備委員による提案内容の審査・採点を行い、最も得点の高かった**戸田建設・日鉄興和不動産・大洋共同事業体**が最優秀提案者として選定されました。選定結果を受けて、4月9日に開催した第8回準備委員会では、最優秀提案者を事業協力者に正式に決定することが議決されました。

事業協力者に決定

【共同事業体構成員】

戸田建設株式会社関東支店

日鉄興和不動産株式会社

株式会社大洋



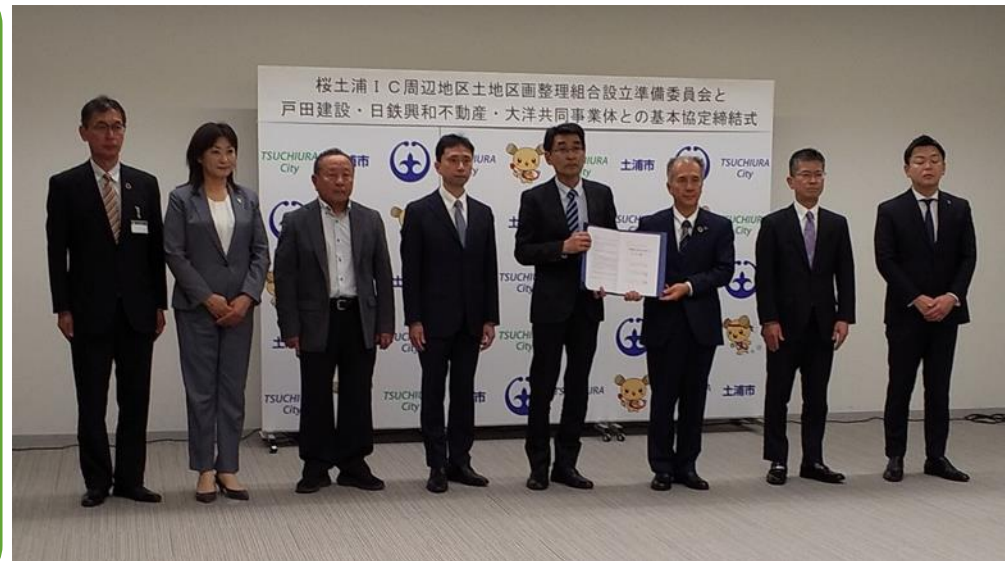
事業協力者との協定について

本地区の事業推進に関する基本協定を事業協力者と締結し、4月25日に土浦市役所にて締結式を行いました。

協定に定める主な事項

- ・事業の目的
- ・事業の予定区域
- ・地方公共団体の監督について
- ・準備委員会と事業協力者の役割分担について
- ・業務費用の取り扱いについて
- ・権利義務の譲渡禁止について
- ・個人情報の保護について

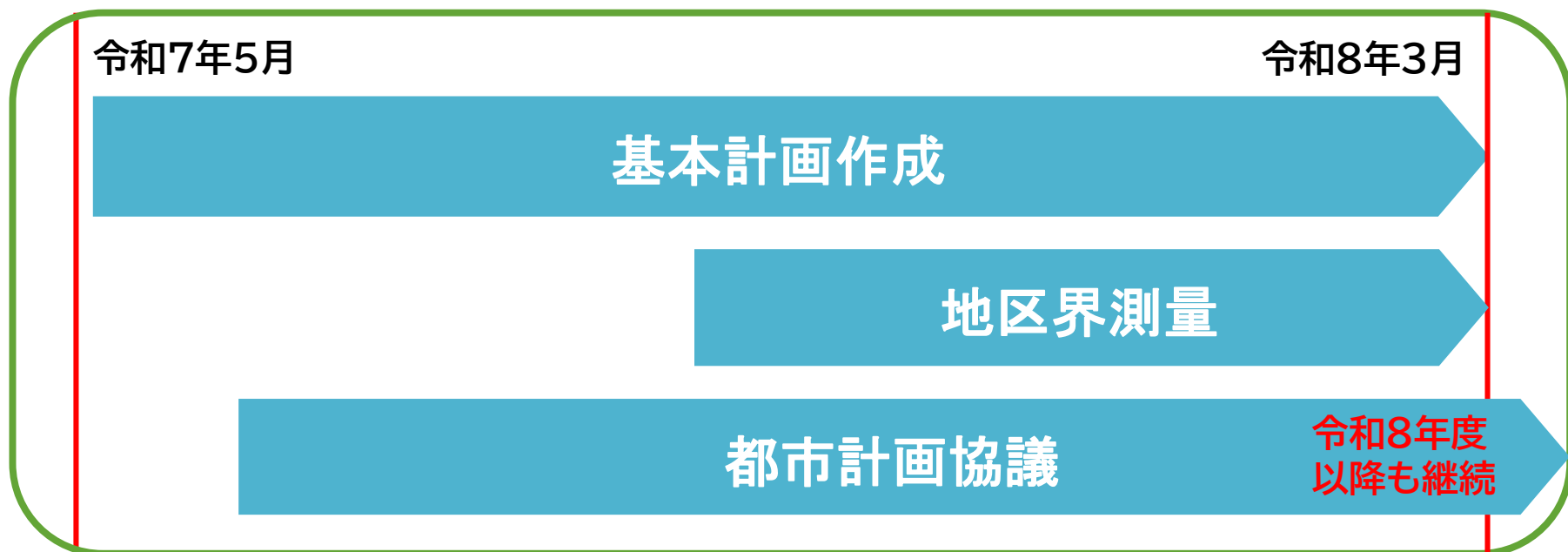
締結式の様子



2. 今後のスケジュールについて

今後の取組について

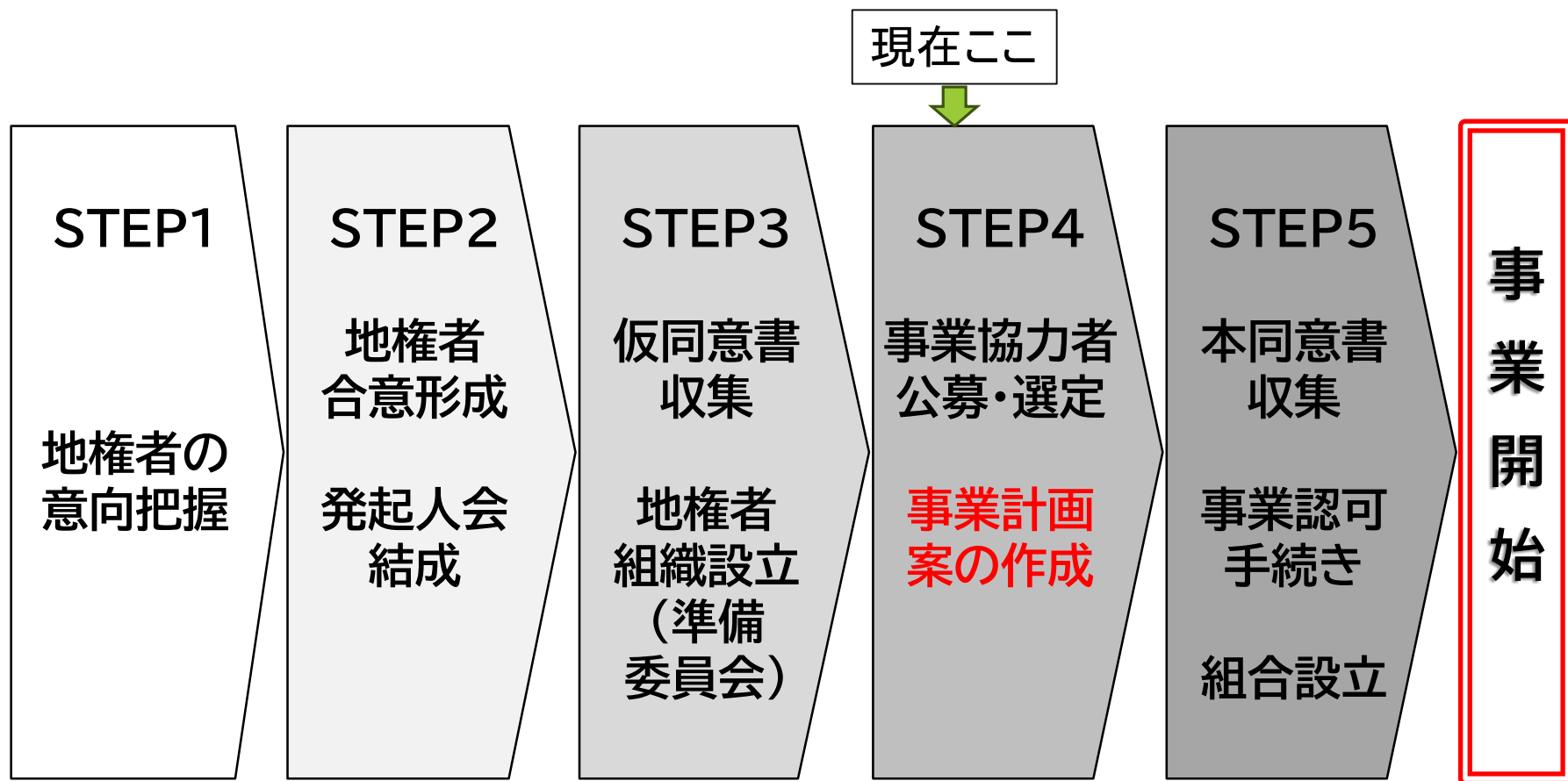
- 今後一年程度は次のとおり検討を進めたいと考えています。
- 土地区画整理事業の実施に向け、事業協力者と力を合わせながら土地利用構想の具体化を進めます。
- 事業化検討にあたり、地区の範囲を確定する地区界測量、事業費の精度を上げる基本計画作成を行います。
- 並行して、事業化の条件となる都市計画変更について、土浦市と茨城県との間で協議を進めます。



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