

# 桜土浦インターチェンジ周辺地区 地権者説明会 (令和5年説明会からの変更)

---

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8年4月

# 本日の次第

1. (振り返り)令和5年度の事業計画について
2. 市助成方法の検討状況
3. 事業開始までの流れ

# (振り返り)令和5年度の事業計画について

- 産業系の土地利用を目指し、規模の大きい街区を形成するべく土地利用計画を作成



# (振り返り)令和5年度の事業計画について

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 <sup>2</sup>
	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。

# (振り返り)令和5年度の事業計画について

## ○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。

# (振り返り)令和5年度の事業計画について

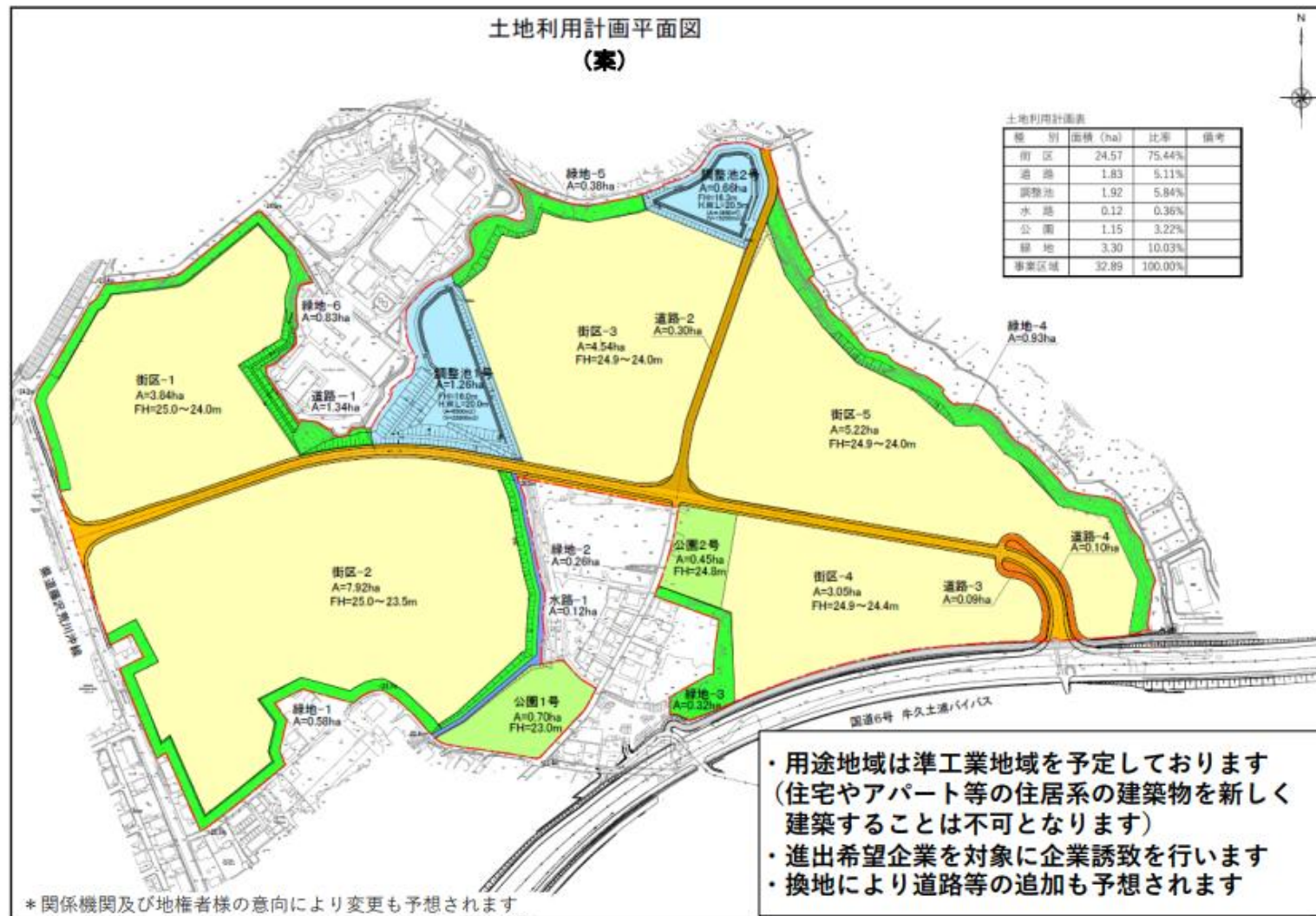
総事業費	約50億円
施行後単価(想定)	約30,000円/m <sup>2</sup>
必要な保留地地積	約15.5ha
平均減歩率 (想定)	約73% ※ 公共減歩率 約25% ※ 保留地減歩率 約48%

※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。

# 事業協力者提示事業計画(案)について

## 【土地利用計画平面図 (案)】



# 事業協力者提示事業計画(案)について

## 概略事業計画 (案) 【資金計画】

	項目	事業費 (億円)	備考
収入	保留地処分金	84.5	保留地面積 約21.5ha
	市助成金	(協議調整中)	
	公共施設管理者負担金	1.3	道路用地及び公園用地
	合計	85.8	
支出	工事費	67.0 ※	道路・水路・調整池 上/下水道・造成工事費等
	移設移転費	4.2	電柱/建物/工作物等
	その他費用	14.6	調査設計/利子/事務費
	合計	85.8	

※ 公園整備は、市事業化とする。

# 事業協力者提示事業計画(案)について

## 概略事業計画 (案) 【概算の減歩率】

総事業費	約 85.8 億
土地利用上必要な公共用地	施行後公共用地 約 4.95 ha (公共用地率 約 15%) 道路：1.92 ha 公園：0.99 ha 調整池：1.92 ha 水路：0.12 ha
事業成立に必要な保留地面積	約 21.5 ha
合算減歩率 (想定 of 合算平均減歩率)	<u>合算減歩率 約 79.8%</u> (公共減歩 約 12.4%) (保留地減歩 約 67.4%)
仮換地指定後の宅地面積	約 6.5 ha

# 市助成方法の検討状況

〈試算1〉 令和5年度と同様に主要道路、公園、水路等の公共施設整備を市の事業とし、積算。



減歩率を約0.2%軽減できるが、工程の見直しにより事業期間が2年延長となる。

	事業協力者提示	〈試算1〉 令和5年度案の時点修正
総事業費	約85.8億円	約95.3億円(約9.5億円増▲)
内市負担額	約1.3億円	約14.3億円(約13億円増▲)
事業完了	令和14年度完了	令和16年度完了(2年延長▲)
減歩率	約79.8%	約79.6%(約0.2%減▽)

# 市助成方法の検討状況

## 〈試算1〉課題

- ・事業協力者は、事業期間を短縮するため、業務代行予定者に移行後に前倒して実施設計を行い、組合設立後速やかに造成工事に着手する考え。一方で国の補助を受けて市が整備する際は、組合設立後に国補助申請、実施設計を行うため、工程の短縮ができない。
- ・組合による造成工事と市による道路工事との工程調整に多大な期間を要する。
- ・事業期間が延長になる分、本来不要であるコンサル委託料・事務費・事業費の借入金利子が増額となり、事業費が増額となる。



〈試算1〉見直しが必要

# 市助成方法の検討状況

〈試算2〉公園のみ市別事業化。公共用地の緑地の考え方を整理し、道路・調整池等の公共施設整備に助成。



事業完了期間は変わらず、減歩率の軽減が約2.4%見込める。

	事業協力者提示	〈試算2〉 公園のみ市別事業化
総事業費	約85.8億円	約85.8億円(増減なし)
内市負担	約1.3億円	約5.3億円(約4億円増▲)
事業完了	令和14年度完了	令和14年度完了(変更なし)
減歩率	約79.8%	約77.4%(約2.4%減▽)

# 市助成方法の検討状況

## 〈試算2〉の考え方

- ・ 地区内の公園については、上物（公園遊具等）整備は後でも良い。業務代行者が実施する工事と交錯しないため、市が公園を整備。
- ・ 近隣住宅地に接する箇所に緩衝緑地を配置するが、維持管理を地区計画で縛ることで、完成宅地を含めて企業へ売却。緑地を公共用地として捉え、助成金を支出。



## 〈試算2〉メリット

- ・ 業務代行予定者に移行後に前倒して実施設計を行い、工事を一括で実施することで、事業期間が延長とならず、減歩率の低減が図れる。



〈試算2〉採用

# 市助成方法の検討状況

## 〈試算2-②〉

令和5年度に提示した減歩率73%に近づけるため、助成を行う。

- ・ 基本設計・路線測量・街区確定測量等を市が実施(約1億円)
  - ・ 準備委員会(業務代行予定者)が行う実施設計・関係機関協議・地権者合意形成等を市が助成(約1億円)
  - ・ 内市負担に、地区外工事費用を含める(約1.9億円)
- ⇒ 減歩率の軽減が約1.6%見込める。

	〈試算2〉	⇒	〈試算2-②〉
総事業費	約85.8億円		約84.8億円(約1億円減▽)
内市負担	約5.3億円		約8.2億円(約2.9億円増▲)
事業完了	令和14年度完了		令和14年度完了
減歩率	約77.4%		約75.8%(約1.6%減▽)

# 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、長谷川、風張)



土浦市イメージキャラクター つちまる



土浦市

TSUCHIURA CITY