

令和4年度第二回都市計画審議会

守谷SAスマートIC周辺

土地区画整理事業について

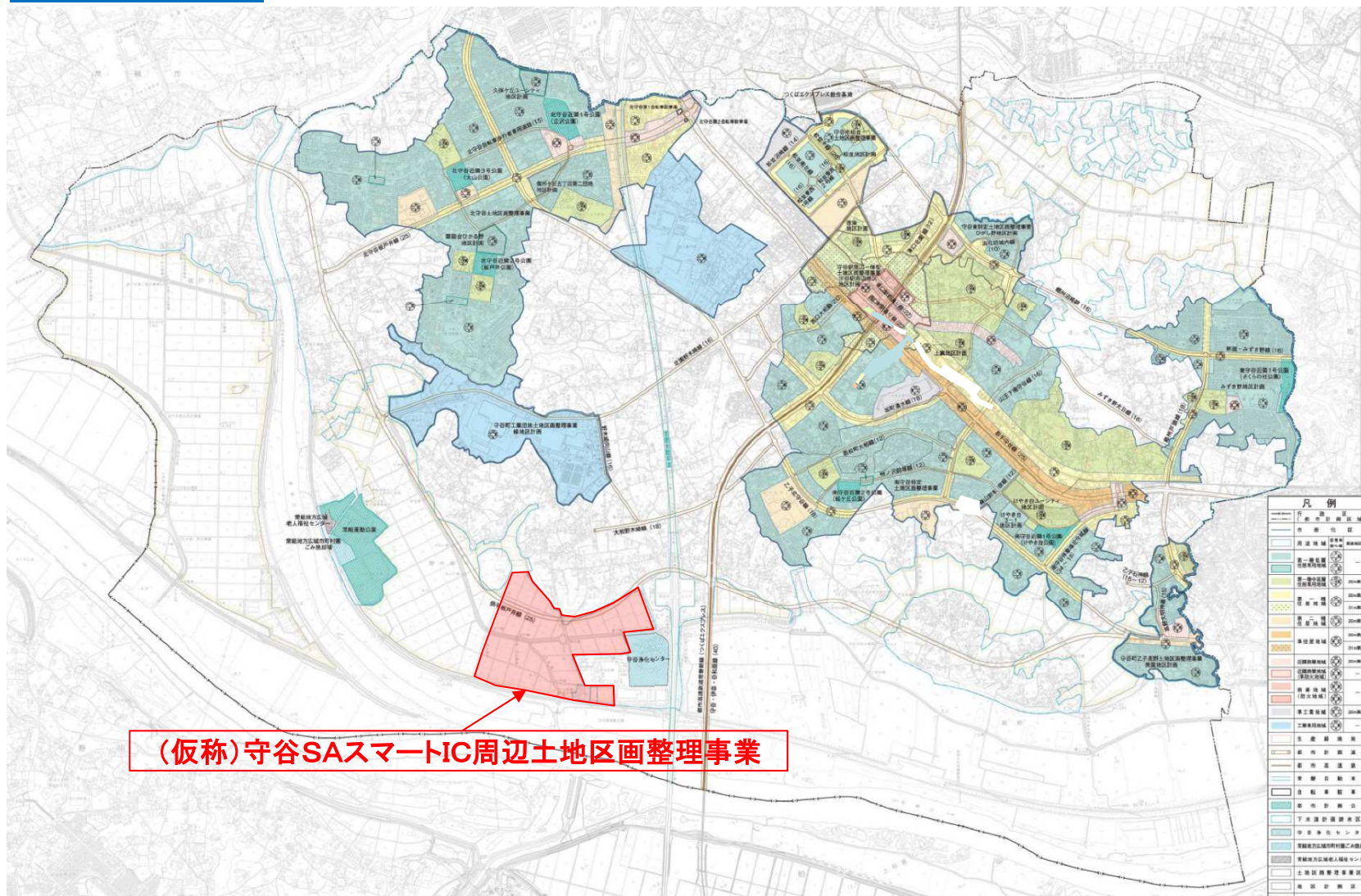
戸田建設（株）事業提案書要旨抜粋

令和4年9月28日



(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業概要

事業位置





(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業概要

計画概要(予定)

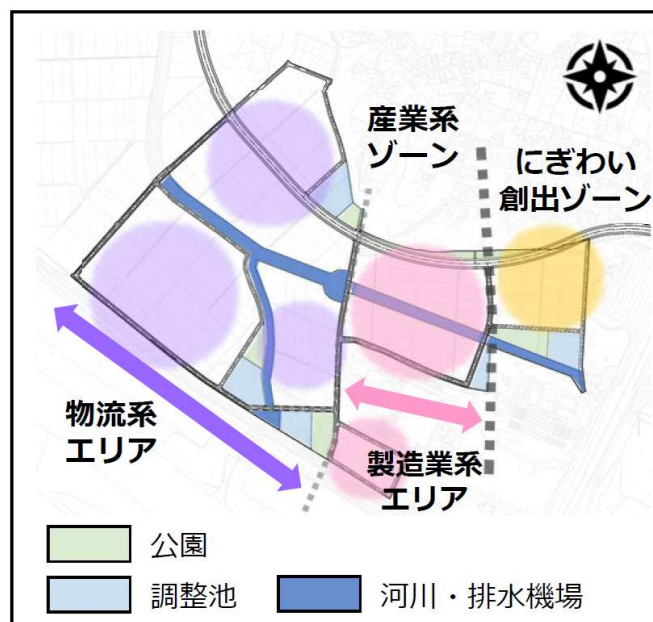
※概略事業計画時の内容

- (1) 事業名称：(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業
- (2) 施行者：(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理組合
- (3) 施行地区：守谷市野木崎の一部
- (4) 地区面積：約60.8ha (図上求積による)
- (5) 権利者数：145名 (令和3年6月現在)
- (6) 賛同率：地権者数約92%、土地面積約94%
- (7) 用途：産業系
- (8) 事業期間：令和5年度～令和12年度 (予定)
- (9) 事業方式：組合施行 (業務代行方式)
- (10) 進捗：戸田建設(株)を業務代行予定者優先交渉権者に決定



戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

- (1) 提案者名 戸田建設株式会社関東支社
- (2) 会社概要 資本金 230億円（2022年3月31日現在）
従業員数 4,175人（2022年3月31日現在）
近年の土地区画整理事業の実績 31件
- (3) 提案コンセプト 守谷市の魅力を次世代につなぐ、賑わい溢れる新たな複合産業拠点の創出



■ にぎわい創出ゾーン

- ・食品スーパーやホームセンターといった多様な店舗を誘致してショッピングモールを設けます。
- ・にぎわい創出ゾーンと守谷SA利用者が互いに利用できる取組みやスマートICを利用した一時退出可能とする仕組みの導入可能性について検討します。

■ 産業系ゾーン

■ 製造業系エリア

- ・常磐自動車道から見える緑の景観維持のため、低層の製造業を誘致します。

■ 物流系エリア

- ・需要の高い物流施設を誘致します。

戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

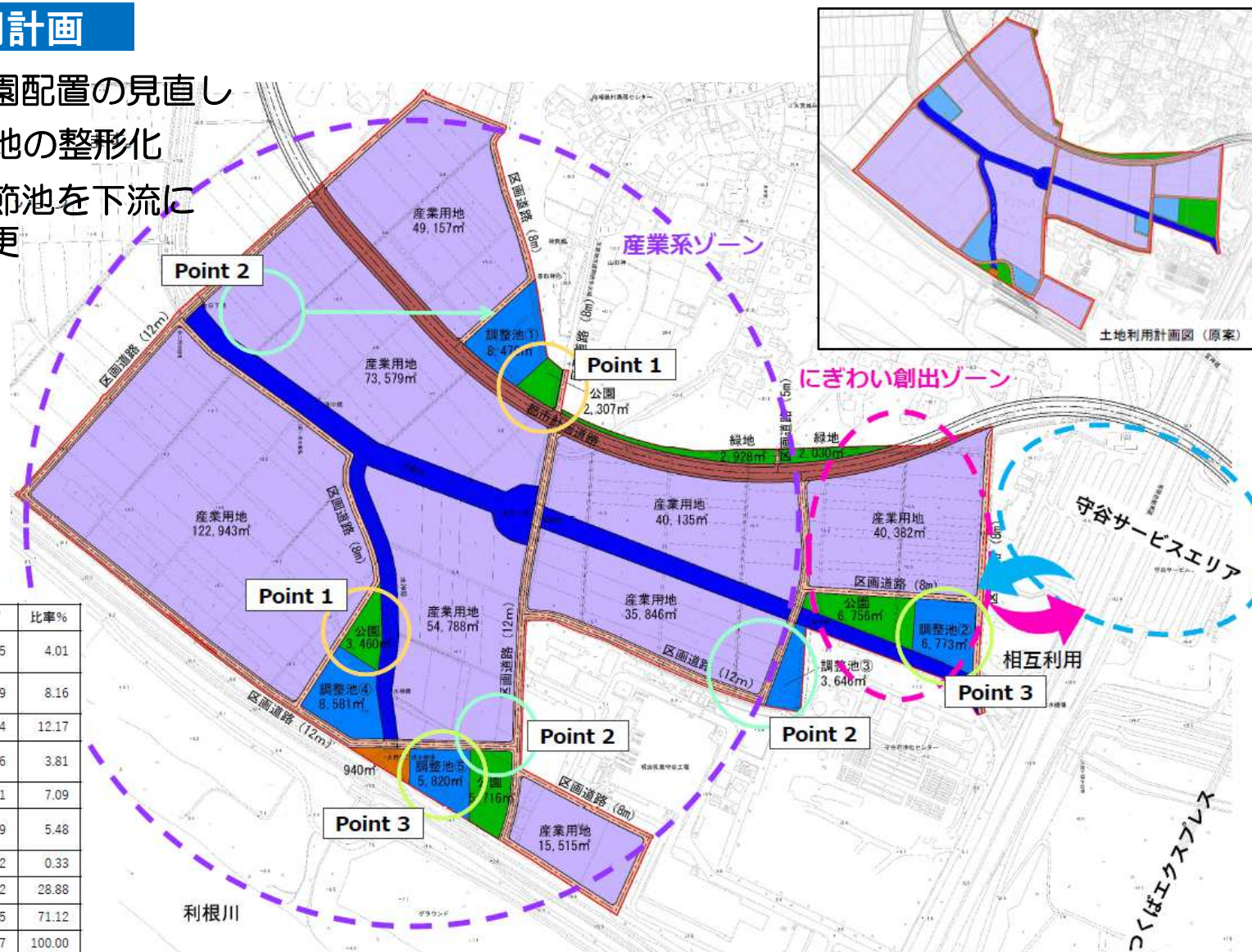
土地利用計画

Pointo1 公園配置の見直し

Pointo2 土地の整形化

Pointo3 調節池を下流に変更

記号	名称	面積㎡	比率%
	都市計画道路 W=25.0m	24,395	4.01
	区画道路 W=5.0~12.0m	49,579	8.16
道路計		73,974	12.17
	公園（4箇所） 緑地（2箇所）	23,166	3.81
	河川・水路	43,101	7.09
	調整池 ①～⑤	33,299	5.48
	排水機場	2,002	0.33
公共用地計		175,572	28.88
	産業用地	432,345	71.12
合計		607,917	100.00



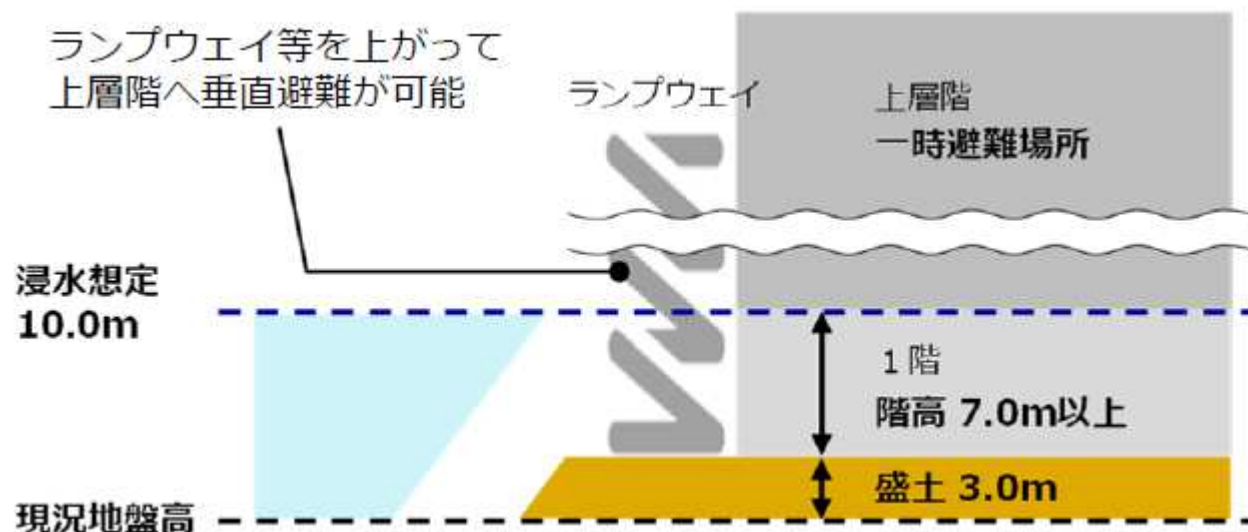
水害対策に関する提案

■防災協定の締結

- ・進出企業に対して防災協定の締結を依頼。災害発生時のフェーズごとに一時避難場所の提供、防災備蓄品の提供、支援物資の一時保管集積場所等の協力を求めます。
- ・太陽光パネル、蓄電池、ディーゼル発電機等を設置するよう進出企業と調整します。

■一時避難場所の安全性の確保

- ・本地区全域に3mの盛土を行います。
- ・一時避難場所への浸水被害を防ぐため物流施1階の階高を7m以上確保することを検討します。



戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

景観形成、地域貢献に関する提案

■常磐自動車道からの景観を維持



- 本地区北側に連なる斜面林の景観を維持し、さらに既存の景観との調和を図れるよう、地区東側の建物高さや建物配置を進出企業と協議・検討します。

■施設計画による景観配慮

- 企業敷地、壁面や駐車場の緑化を検討できる環境意識の高い企業の誘致を目指します。

物流系エリアのイメージ



■地域の定住人口の促進・雇用創出への貢献

- 物流施設：延床面積1,000㎡あたり7～10人の雇用創出が見込まれます。
- 商業施設：売場面積8,000㎡規模の場合、200人前後の雇用創出が見込まれます。

先進的まちづくりに関する提案

■無電柱化

■ゼロカーボンに関する提案

- ・太陽光発電の設置協力等、進出企業と共に再エネ電源の発電を行い、環境にやさしいまちづくりを目指します。
- ・建築物の環境性能の向上や建築物に自然気候を取り入れたパッシブデザインの導入を検討します。

■グリーンインフラ×スマートシティに関する提案

■自然環境周りの回遊性向

- ・斜面緑地沿いの公園を自然環境に馴染んだ空間として整備することを検討します。
- ・調整池をビオトープ化して親水空間を創出し、さらに公園と調整池を隣接させることにより回遊性を向上させることを検討します。

にぎわい創出ゾーンイメージ



■最先端技術の導入

- ・ETC2.0を利用し、高速道路から一時入退出が可能となる仕組みを検討します。
- ・ローカル5Gやセンシング技術、AIによる予測技術などを活かした最先端技術の導入を検討します



戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

土地利用イメージパース





きらめき守谷 夢彩館

戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

事業の課題と提案

① 基幹水利ストックマネジメント事業との調整

- 8年未経過の受益地について、国との農林調整協議の開始可否が確認できること。

本事業の開始に直結する重大なクリティカルパスです。



基幹水利ストックマネジメント事業完了から8年経過を待つ場合の当社想定スケジュール



② 都市計画道路供平板戸井線の地区外整備と供用開始

供平板戸井線の供用開始

本事業の成立に供平板戸井線の供用開始は必須です。換地処分までの整備完了に向けた、本事業工程の進捗に合わせた茨城県・守谷市との協議・調整が必要です。

進入路（市道4026号線）整備

- 供平板戸井線整備完了までの代替策として、保留地一部引渡までに市道4026号線が整備されること。
- 現在の主要進入路（市道4026号線）だけでは企業の進出に支障をきたします。



③ 河川改修事業（流域治水事業）

- 市街化区域編入協議開始の目途が立つこと。
- 市街化区域編入には、浸水ハザード対応や流域治水事業を踏まえた協議が必須です。また、地権者の土地利用や企業進出を妨げないためにも、保留地一部引渡時を完了目途とした調整を行いたく、守谷市様の尽力をお願いいたします。

④ スマートICの開通

にぎわい創出ゾーンの土地利用は守谷SAとの相乗効果が期待されることから早期にスマートICの開通目途を立てることが必須です。保留地一部引渡時の開通を要望します。

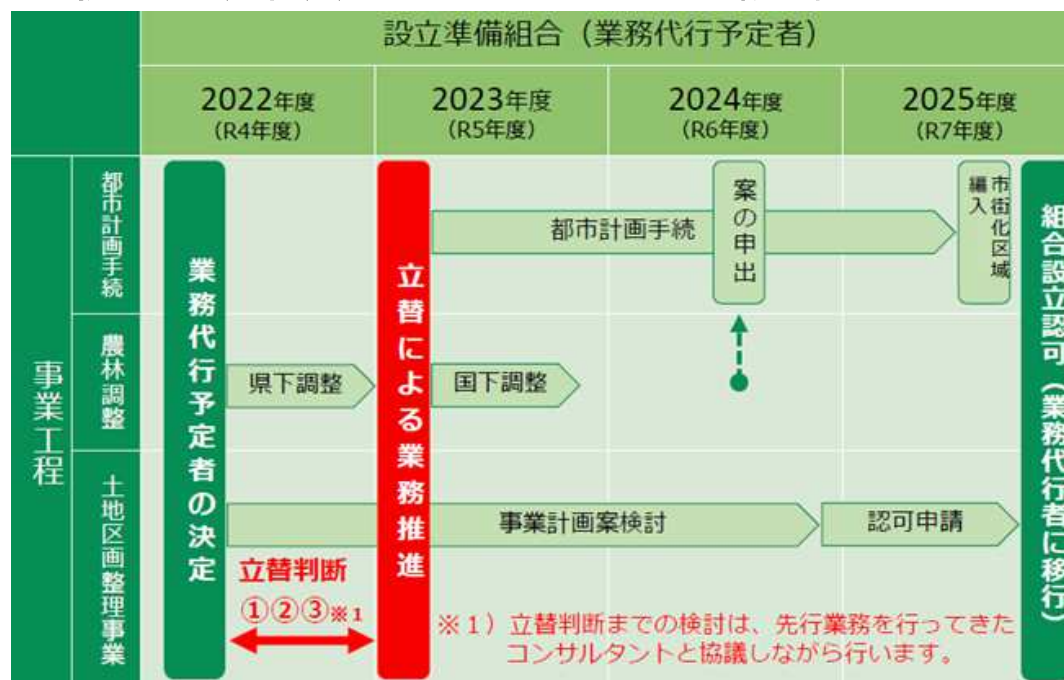


戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

事業スケジュールに関する提案

- ・業務費用立替による事業推進は、前ページ①から③の課題及び提案について、確認できることを条件とします。
- ・④については、企業進出にあたって重要な条件となります。

●業務代行予定者決定から土地区画整理組合設立認可までのスケジュール



※このスケジュールは戸田建設（株）の案です。今後、準備委員会、市、関係機関との協議等により変更になる可能性があります。



戸田建設（株）の事業提案内容（要旨抜粋）

事業スケジュールに関する提案

●土地区画整理組合設立認可から組合解散までのスケジュール



※このスケジュールは戸田建設（株）の案です。今後、準備委員会、市、関係機関との協議等により変更になる可能性があります。

以上で説明を終了します。