

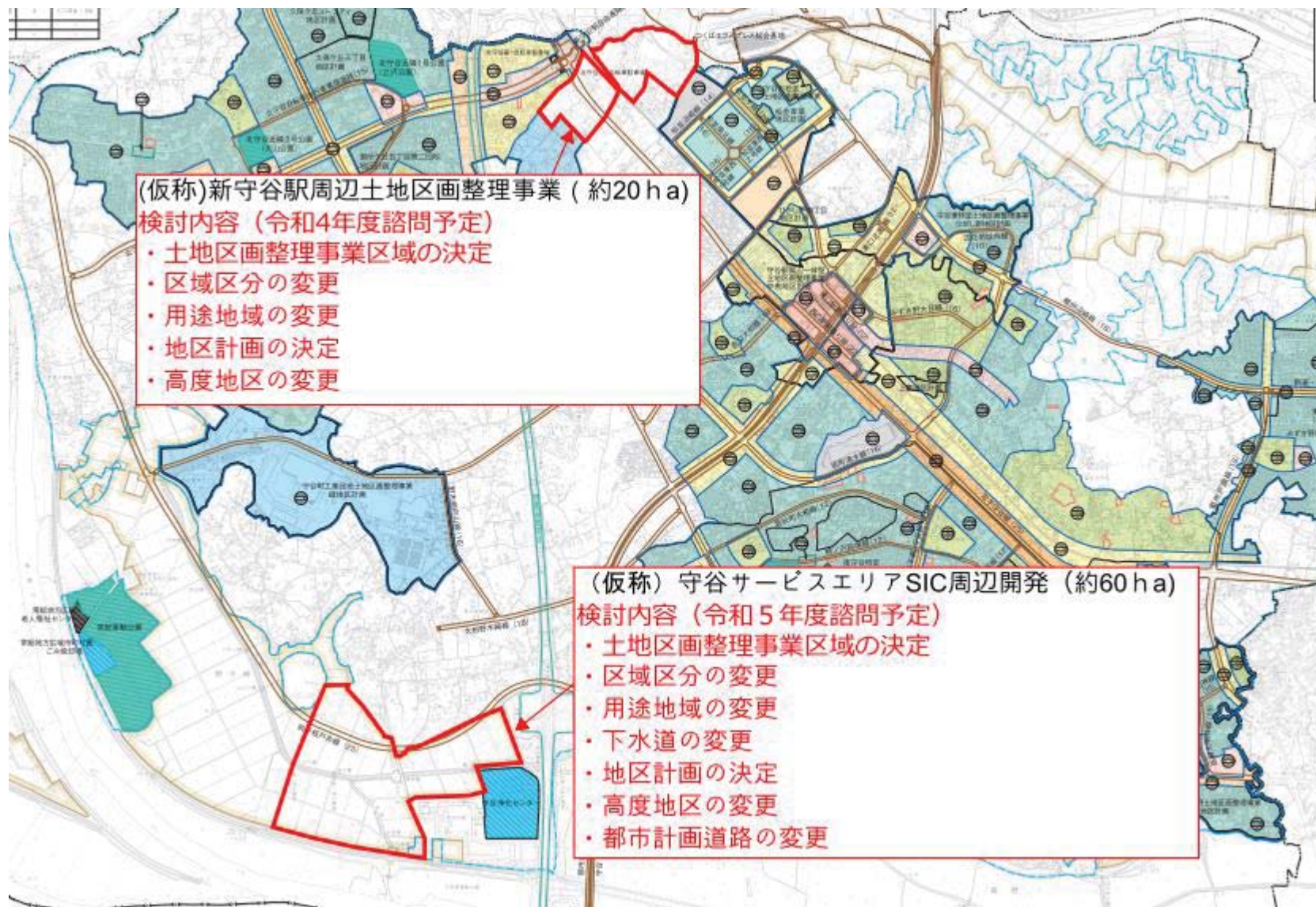
報告事項

1. (仮称)新守谷駅周辺土地区画整理事業
2. (仮称)守谷サービスエリアSIC周辺開発

令和3年6月24日



位置

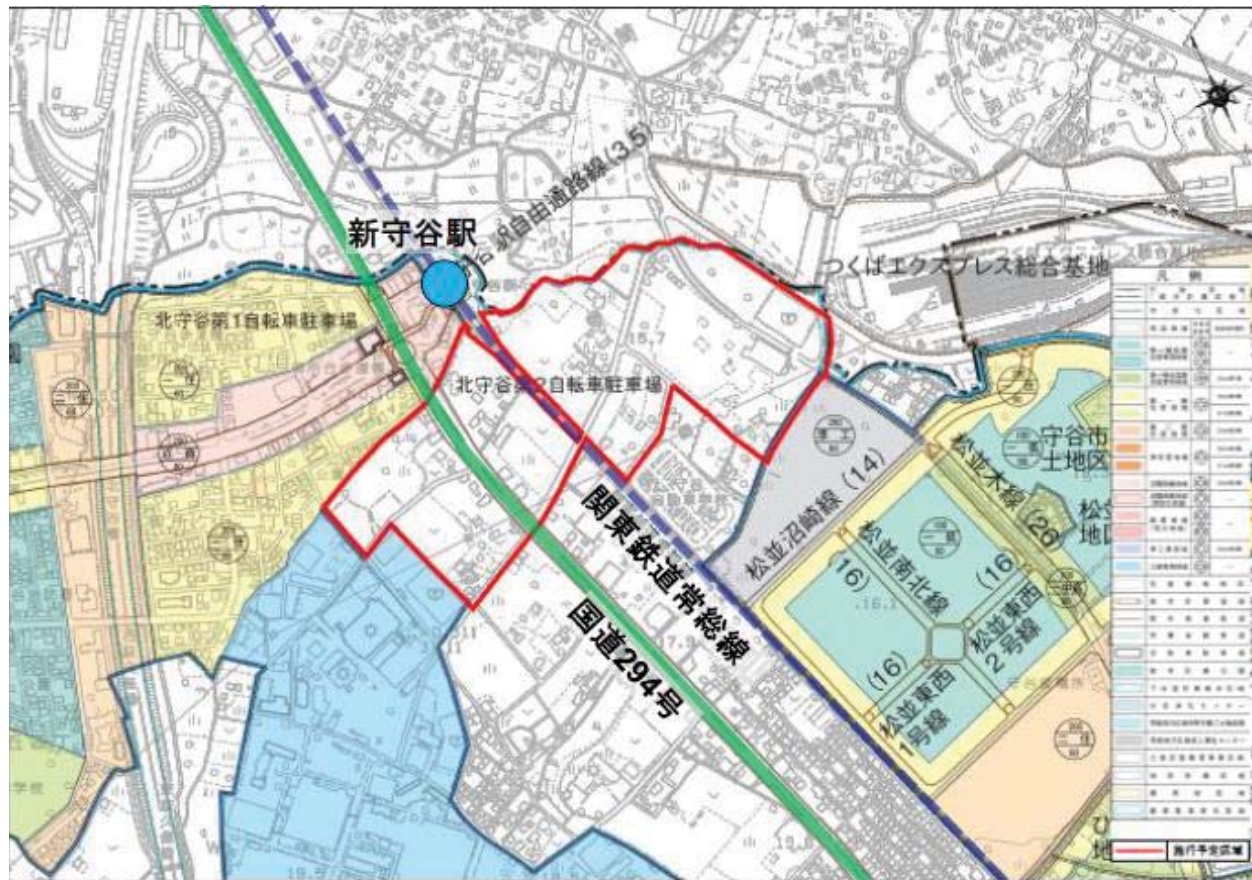




1. (仮称)新守谷駅周辺土地区画整理事業

現在の状況

新守谷駅周辺土地区画整理組合設立準備会発足
業務代行予定者(三井住友建設株式会社)決定



○準備会による地権者説明会資料抜粋

地権者の意向を尊重した早期始動

- 下図「A・B」の区域を除く範囲
- 約13.8ha **事業化検討始動区域**

「A・B」柔軟な対応を検討する区域

- ・地権者の意向聴取（希望・条件等）・協議
- ・開発負担履歴・その他の事情・条件等を参酌

Case1:事業実施区域に編入

- Case2:別手法 例) 柔らかい区画整理・地区計画等
Case3:現状維持 例) 道路等の部分的整備(修復等)



- ・宅地その他の利用区域。
- ・戸建住宅の開発地を含む。
- ・道路幅員、消防活動等、市街地環境の阻害・不足要素が少ない。
- ・事業による整備効果が低い。
- 総合的な基盤整備の必要性が低い。

B区域 約5.1ha

- ・宅地その他の利用区域。
- ・工場と物流施設が立地済。
- ・道路幅員、消防活動等、市街地環境の阻害・不足要素が少ない。
- ・事業による整備効果が低い。
- 総合的な基盤整備の必要性が低い。

○準備会による地権者説明会資料抜粋



準備会における検討内容(概略事業計画)

○準備会による地権者説明会資料抜粋

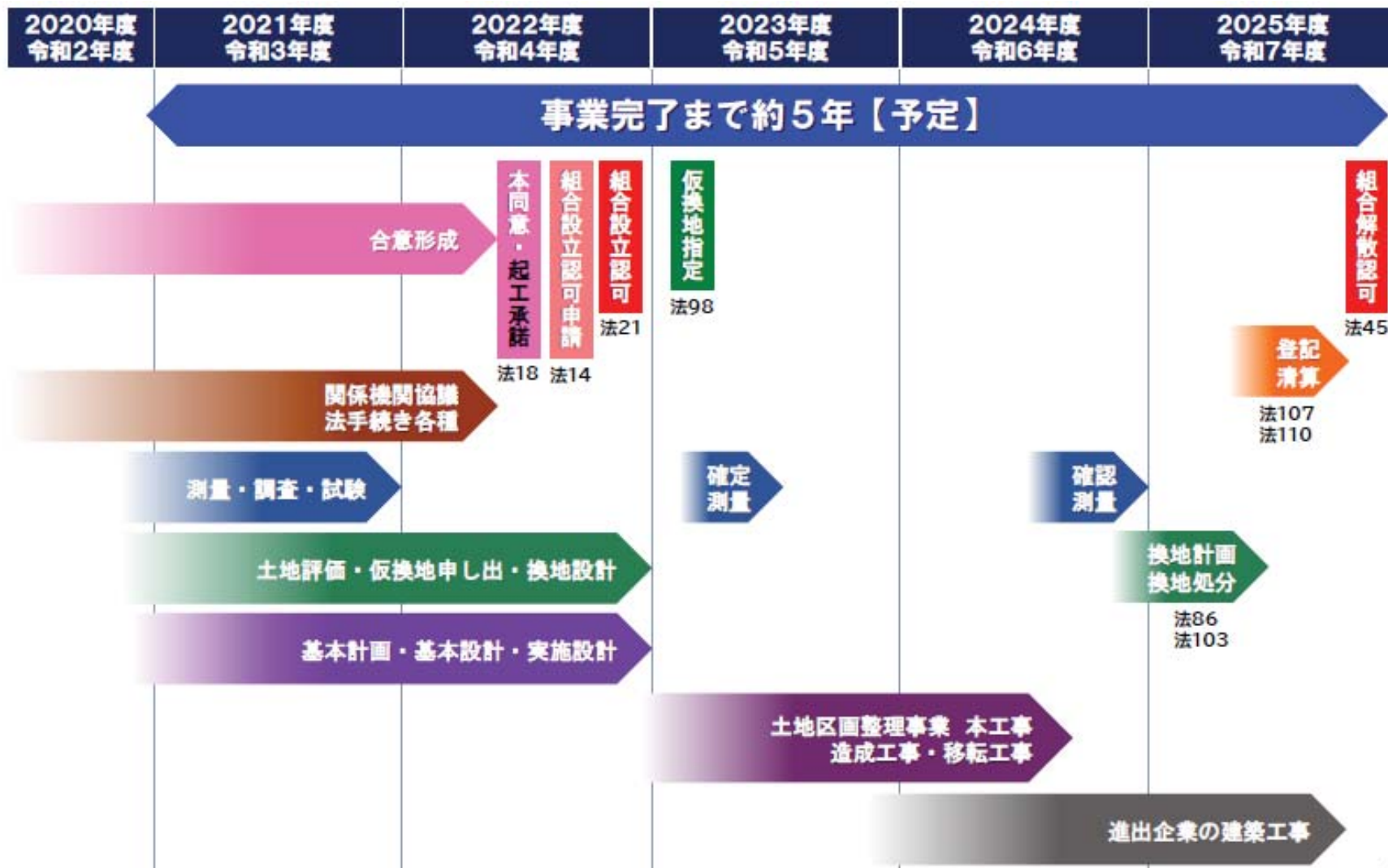
項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約4,543.5百万円	保留地処分金，社会資本整備総合交付金など ※保留地地積：約41,388㎡（約12,541坪）
	造成費	約2,696.5百万円	公共施設築造費，上下水道等の整備費，整地費，その他
支 出	移転移設・補償費	約682.0百万円	移転・移設補償費，損失補償費
	調査設計・事務費	約1,165.0百万円	調査設計費，事務費，その他
	合計（総事業費）	約4,543.5百万円	

保留地処分単価（想定）	約 29万円/坪（約8.77万円/㎡）
平均減歩率（想定）	約44.61% ※公共減歩率約8.61%、保留地減歩率約36%

※保留地処分単価は民間事業者へのヒアリングに基づいた想定購入単価

準備会における検討内容(スケジュール)

○準備会による地権者説明会資料抜粋



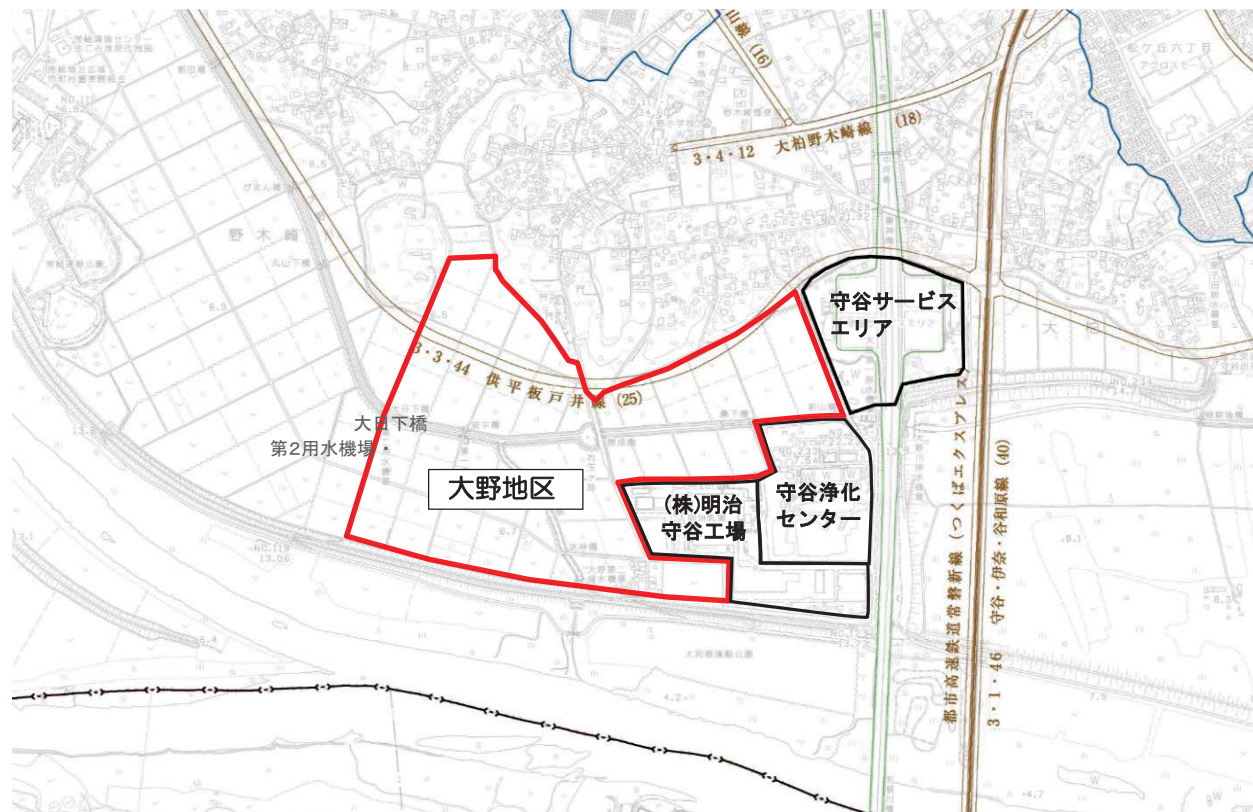
2. (仮称)守谷サービスエリアSIC周辺開発

現在の状況

事業概要検討(課題検討)

地権者意向確認

発起人決定(地権者代表20名)

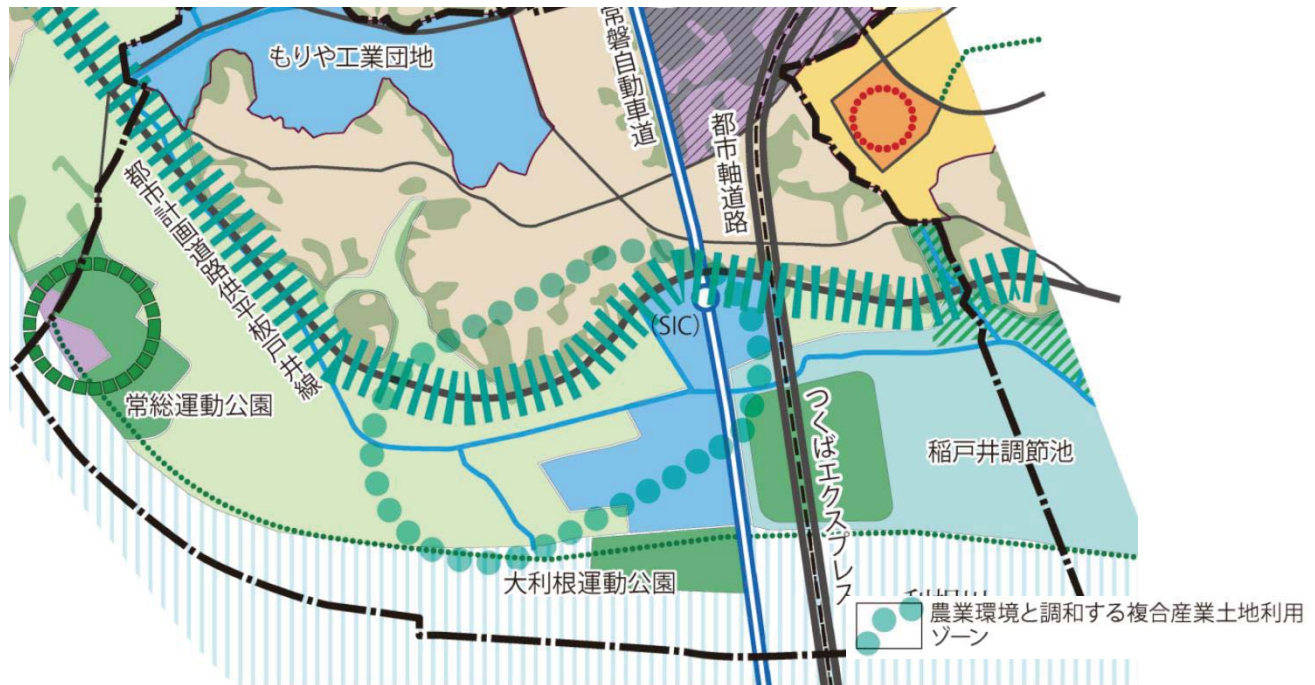


都市計画としての位置付け

将来のまちづくりの方針を示す守谷市都市計画マスタープランでは、新たな土地利用の検討区域として位置付けられています。（令和元年度改定）

〔農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン〕（守谷市都市計画マスタープラン抜粋）

常磐自動車道スマートインターチェンジ（S I C）や都市計画道路供平板戸井線の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、農業環境と調和する計画的な産業系土地利用を検討します。



民間事業者へのヒアリングによる調査結果

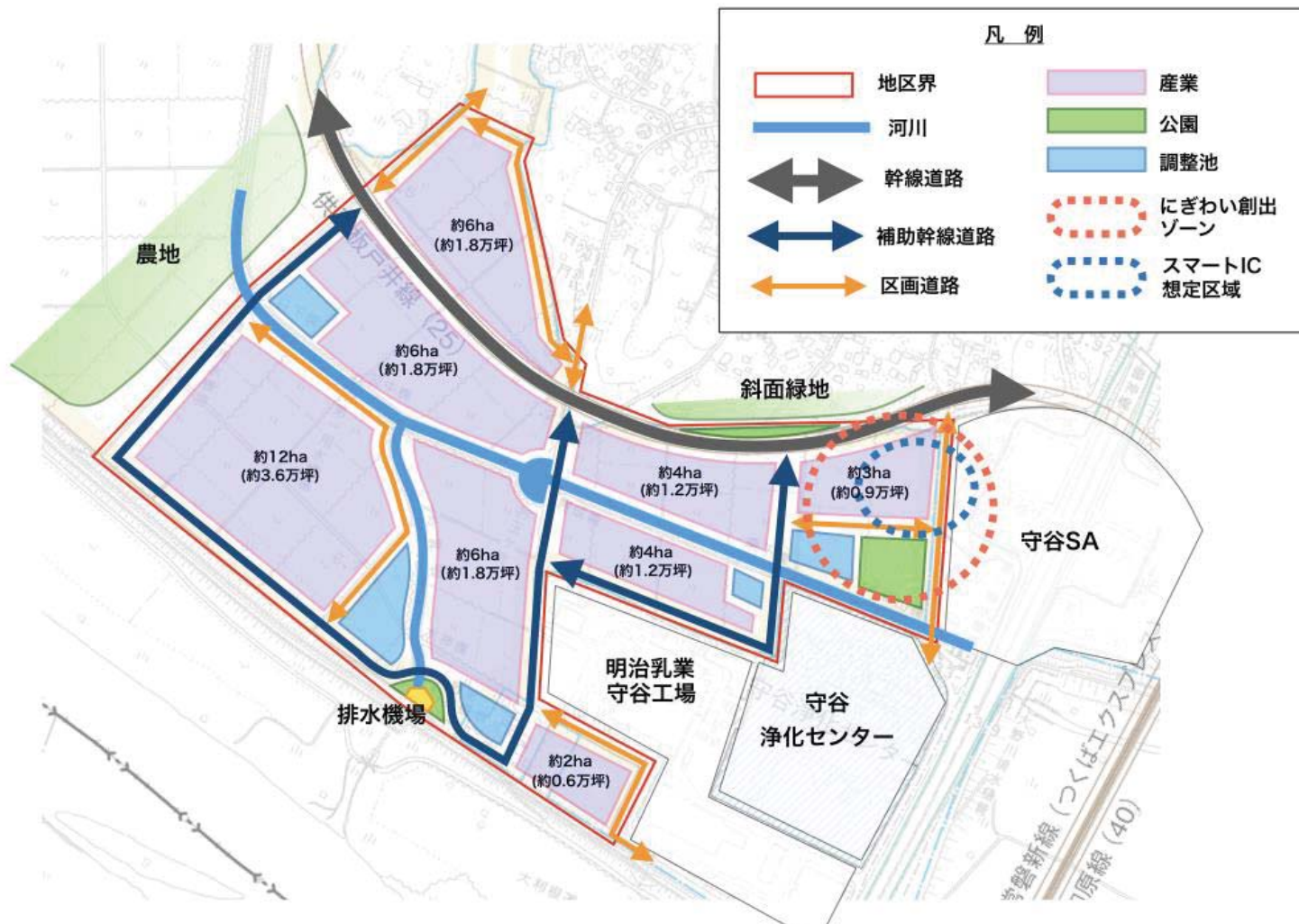
開発ニーズ、企業立地の可能性について民間事業者にヒアリングを実施

ヒアリングした事業者数	11社
進出を見込める主な業態	物流
希望する最低敷地規模 (1画地の面積)	約5,000坪～約10,000坪以上 (約17,000㎡～約33,000㎡以上)
想定購入単価	約22万円/坪 (約6.6万円/㎡)

※物流以外の業態（6次産業や商業、業務系など）の誘致実現に向け、検討を行う必要があります。

※想定購入単価は令和2年12月時点での民間事業者へのヒアリングによる調査結果

基本構想図(案)



※今後の関係機関との協議等により、変更となる場合があります。

概略事業計画

項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約 1 6 7 億円	保留地処分金、社会資本整備総合交付金など ※保留地地積：約240,000㎡（約72,600坪）
	造成費	約 1 3 4 億円	公共施設築造費、上下水道等の整備費、整地費、その他
支 出	移転移設・補償費	約 1 0 億円	移転・移設補償費、損失補償費
	調査設計・事務費	約 2 3 億円	調査設計費、事務費
	合計（総事業費）	約 1 6 7 億円	

保留地処分単価（想定）	約 2 2 万円/坪（約6.6万円/㎡）
平均減歩率（想定）	約 6 3 % ※公共減歩率約 1 5 %、保留地減歩率約 4 8 %

※保留地処分単価は民間事業者へのヒアリングに基づく想定購入単価



個別面談実施概要

事業概要説明と事業を進めることへの地権者の意向確認のため実施

対象者数

153名 (土地所有者 145名
土地を所有していない耕作者8名)

実施期間

令和3年2月9日～令和3年4月28日

実施方法

事前アポイントによる自宅への個別訪問
又は市役所会議室での面談

実施件数

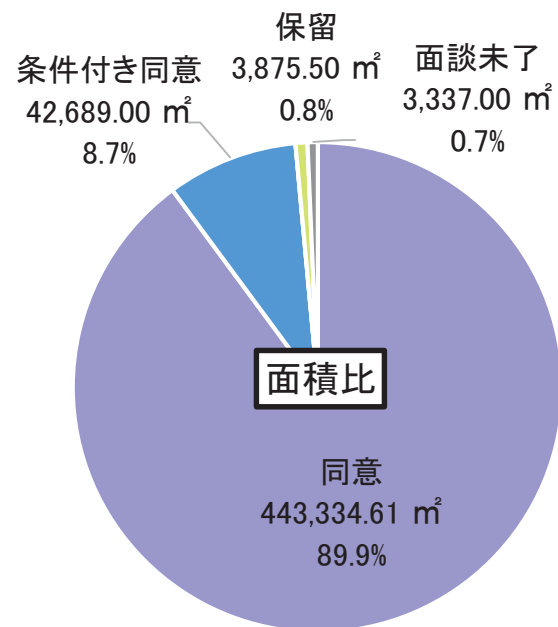
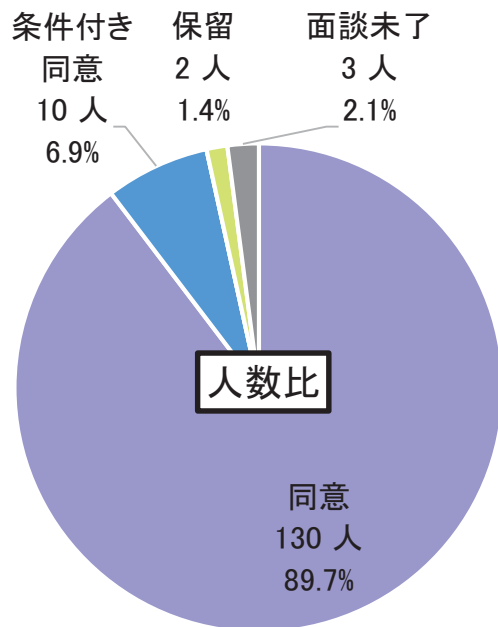
150名／153名(面談実施率98.0%)



事業を進めることへの意向について

●事業を進めることへの意向の集計(土地所有者)

	同意	条件付き同意	未同意	保留	面談未了	計
人数	130 人	10 人	0 人	2 人	3 人	145 人
人数割合	89.7%	6.9%	0.0%	1.4%	2.1%	100%
面積(登記面積)	443,334.61 m ²	42,689.00 m ²	0.00 m ²	3,875.50 m ²	3,337.00 m ²	493,236.11 m ²
面積割合	89.9%	8.7%	0.0%	0.8%	0.7%	100%

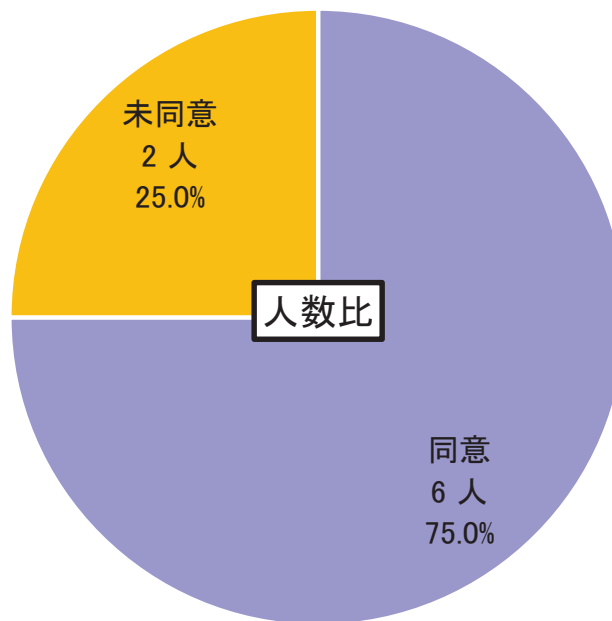




事業を進めることへの意向について

●事業を進めることへの意向の集計(土地を所有していない耕作者)

	同意	条件付き同意	未同意	保留	面談未了	計
人数	6 人	0 人	2 人	0 人	0 人	8 人
人数割合	75.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%





事業を進めることへの意向について

全 体（土地所有者 ＋ 土地を所有していない耕作者）

同意（条件付き含む）	95.4%（146名／153名）
未同意	1.3%（ 2名／153名）
保留，面談未了	3.3%（ 5名／153名）



令和3年度以降は地元地権者による検討組織の発足を図り，土地区画整理事業による（仮称）守谷サービスエリアSIC周辺開発の事業化推進を図る。



概略スケジュール

～令和2年

令和3年

令和4年

令和5年～

発起人会

組合設立準備会

組合

アンケート・土地利用に関する説明会

意見交換会・意向確認

基本構想・概略事業計画の検討

土地利用区域の具体化

合意形成

意向確認

発起人会結成

区画整理
内容検討

準備会結成
仮同意書取得

意向確認

業務代行予定者選定

定款・事業計画

権利調査

意向確認

同意書取得

意向確認

設立認可申請

組合設立

市街化区域編入

事業開始

仮換地指定

工事

関係機関 事前協議～本協議
《農政協議・都市計画・供給処理施設 他》

代替地の検証調整

以上で説明を終了します