

(仮称)守谷SAスマートIC周辺 土地区画整理事業に関する説明会

令和4年3月26日

守谷SAスマートIC周辺土地区画整理組合設立準備委員会
守 谷 市

今回の説明会について

- 第5回準備委員会（3月5日(土)開催）で、(仮称)守谷市SAスマートIC周辺地域における業務代行予定者の募集を4月6日から開始することが決まりました。
- 今回の説明会は、この業務代行予定者募集におけるポイントや選定までの手続きのほか、そもそも業務代行方式とはということも含め、以下の内容についてご説明します。

- （１）これまでのまちづくり検討の経緯について
- （２）今後の事業の進め方について
- （３）土地区画整理事業の仕組み
- （４）業務代行予定者の募集について
- （５）これまでの説明内容について

(1) これまでのまちづくり検討の経緯について

- 地元説明会や地権者アンケート、個別訪問など、まちづくり事業を進めるための検討を行ってきました。
- これまでのまちづくり検討の経緯及び内容については、以下のとおりです。

【①守谷市が主体となった検討・実施事項】

年 月 日	検 討 事 項 及 び 内 容	
	事 項	内 容
令和2年12月20日	土地利用に関する説明会	・ まちづくり基本構想(案)について ・ 概略事業計画について ・ 個別説明、相談の実施について
令和3年2月～4月	個別訪問	・ 事業概要説明 ・ 土地利用意向調査
令和3年5月23日	土地利用に関する説明会	・ 個別説明、相談の実施報告 ・ 今後のスケジュールについて ・ 発起人の募集について
令和3年6月1日 ～6月14日	発起人の公募	・ 土地区画整理組合設立準備会の結成に向けた検討

【②発起人会（20名）での検討・実施事項】

年 月 日	検 討 事 項 及 び 内 容	
	事 項	内 容
令和3年6月21日	発起人決定の通知	・「発起人決定(20名)のお知らせ」発送
令和3年7月17日	第1回発起人会	・発起人会及び準備会の今後の進め方について ・代表、副代表の選出について
令和3年8月21日	第2回発起人会	・土地区画整理事業について
令和3年9月25日	第3回発起人会	・概略事業計画(第1回精査)について ・仮同意書(土地区画組合設立準備会設立のため)のご提出について
令和3年10月17日	土地利用に関する説明会	・概略事業計画(第1回精査)について ・仮同意書のご提出について
令和3年10月 ～12月	仮同意書のご提出(個別訪問)	・地権者145名中134名が仮同意書提出(92.4%)
令和3年11月20日	第4回発起人会	・仮同意書の提出状況について ・準備委員会の設立について ・地権者の居住地域を考慮し、準備委員会委員を12名選出

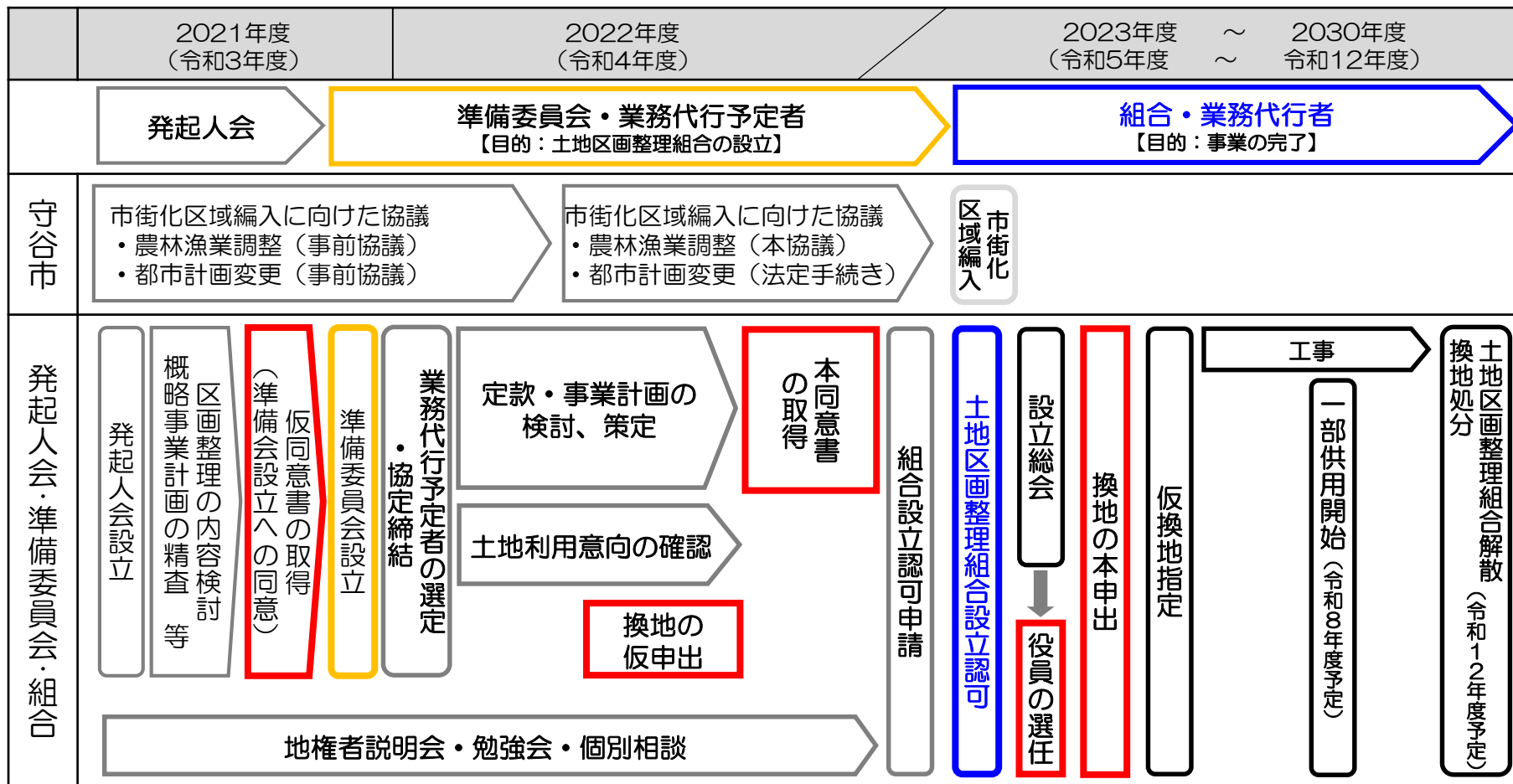
【③準備委員会（12名）での検討・実施事項】

年 月 日	検 討 事 項 及 び 内 容	
	事 項	内 容
令和3年12月8日	土地区画整理組合設立準備委員会設立のお知らせ	・「土地区画整理組合設立準備委員会設立(12/18付予定)のお知らせ」発送
令和3年12月18日	第1回準備委員会	・準備委員会規約について ・会長、副会長の選任
令和3年12月18日	守谷市へ届出	・守谷市長宛に「準備委員会結成届」及び「事務的及び技術的援助申請書」提出
令和4年1月7日	土地区画整理組合設立準備委員会発足のお知らせ	・「準備委員会の発足」「準備委員会委員12名の紹介」のお知らせ ・併せて準備委員会規約を送付
令和4年1月22日	第2回準備委員会	・業務代行予定者募集要領(案)について ・企業アンケート(案)について
令和4年2月19日	第3回準備委員会	・業務代行予定者募集選定基準(案)について
令和4年2月26日	第4回準備委員会	・業務代行予定者募集要領(案)について ・業務代行予定者募集選定基準(案)について
令和4年3月5日	第5回準備委員会	・地元説明会開催について ・業務代行予定者募集スケジュール(修正案)について
令和4年3月19日	第6回準備委員会	・地元説明会開催について

(2) 今後の事業の進め方について

【今後の事業スケジュール(案)について】

※本スケジュールは、今後、関係機関等の協議により変更になる可能性があります。



□については、地権者の皆様にご意向を確認しご判断いただく内容となります。

1) 換地に関わること

○換地の仮申出

- 地権者説明会や勉強会、個別相談にて、各土地利用での大まかな減歩率や売却する際の想定売却価格、賃貸する場合の想定賃料などご説明した上で、**皆様の土地活用の希望**を準備委員会宛に書面（換地の仮申出書）で提出していただきます。

○換地の本申出

- 組合設立の認可によって、皆様からの換地の仮申出を踏まえて作成された設計図が確定されますので、改めて正式な申出として土地区画整理組合（理事長）に対し、書面（換地の本申出書）にて提出していただきます。

2) 本同意書の提出（土地区画整理事業に対する可否）

- 土地区画整理法第18条に基づき、組合の設立認可申請に必要な「**事業計画**」と「**定款**」**に対しての本同意書**を提出していただきます。
- これは、土地区画整理事業の実施に対しての同意を意味するものとなります。

3) 組合役員の選任

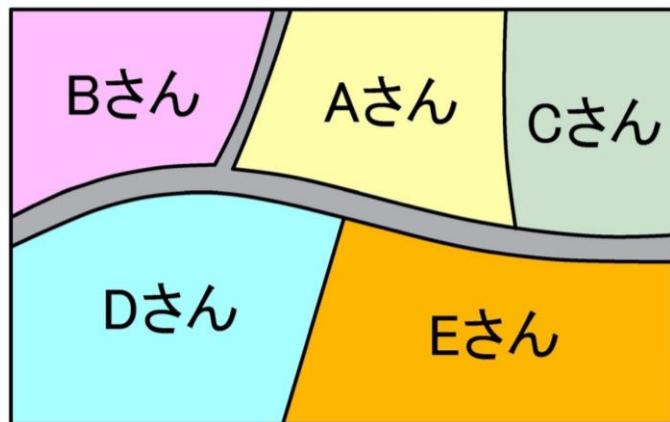
- 土地区画整理組合の役員は、土地区画整理法第27条において理事が5名以上、監事が2名以上と定められており、その人数は組合ごとに定款で定めます。
- 土地区画整理法第32条第7項により開催する設立総会において、**組合員の皆様による議決を以って選任**されます。

(3) 土地区画整理事業の仕組み

□ 土地区画整理事業の仕組み

- 土地区画整理事業とは、地権者から土地を提供してもらい（減歩）、道路や保留地などの用地として整備するとともに、土地の形状を整えて利用価値を高めるために行う事業です。
- 土地は、宅地として造成され、面積・形状（ときには位置）が変わり、新たな土地に置き換えられます(換地)。
- 土地の減歩には、道路などの公共用地のための「公共減歩」と、事業費を確保するための土地（保留地）を生み出す「保留地減歩」があります。
- 組合土地区画整理事業では、主に保留地の売却資金を事業費に充てます。よって、予定通り保留地を売却することが、組合土地区画整理事業の成否を決める重要な内容となります。

《事業前》



《事業後》



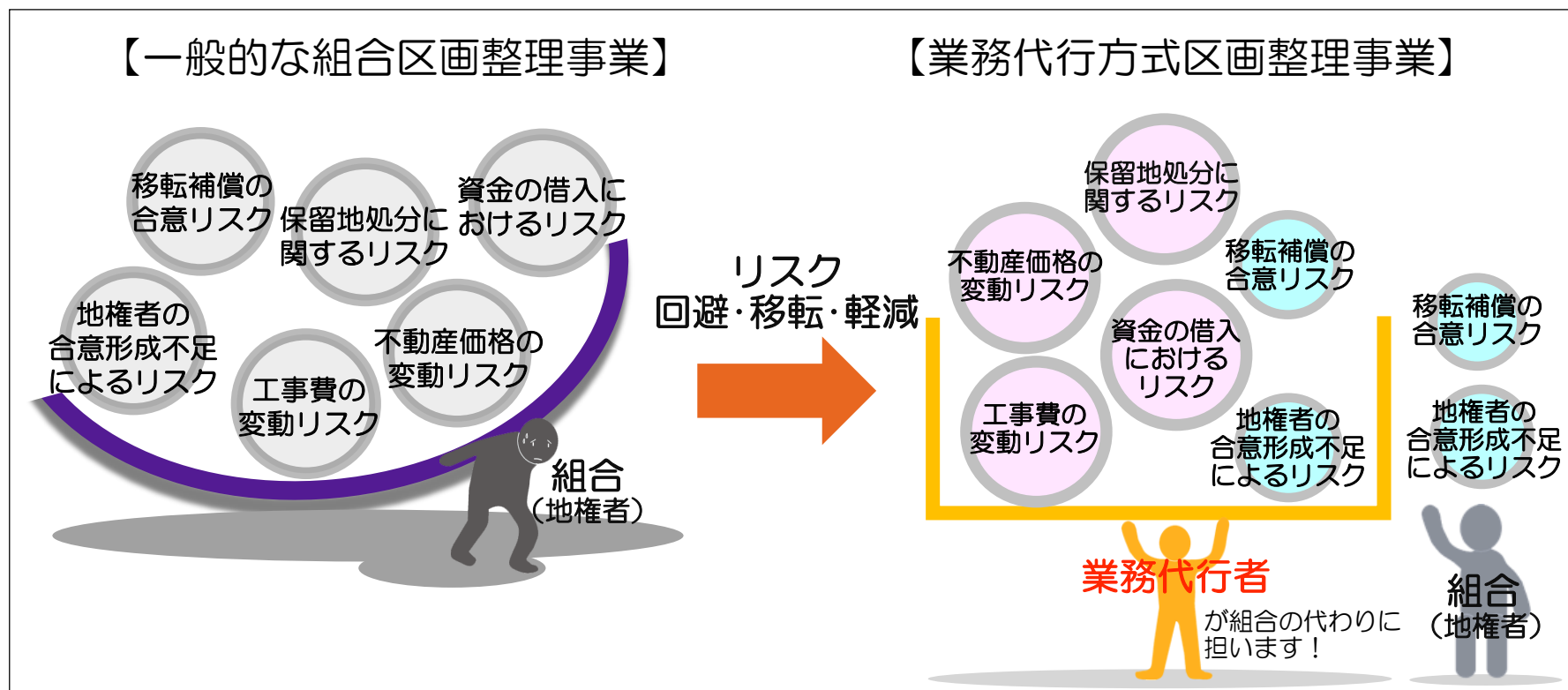
□ 業務代行方式について

- 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回避・移転・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。
- 業務代行方式とは、民間事業者の経験・知識を生かし、民間事業者が保留地を取得することを条件として、組合土地区画整理事業の運営業務や工事施工などを民間事業者が代行する方式です。
- 一般的な業務代行予定者選定の考え方は、以下の項目を満たした民間事業者（企業）となります。

一般的な業務代行

- ・ 事業費立替又は融資
- ・ 工事一括請負
- ・ 保留地取得
- ・ 調査設計受託
- ・ 事務局運営受託

□ リスクの回避・移転・軽減

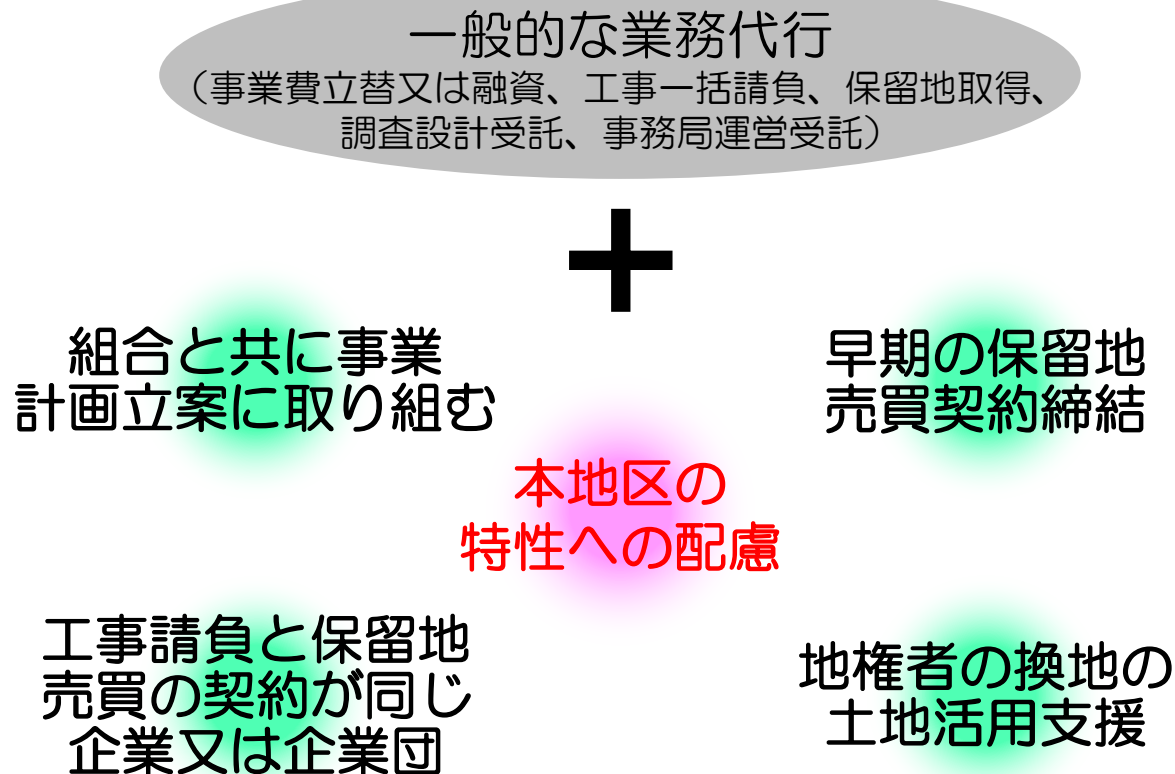


リスクの 回避・移転	資金の借入 不動産価格変動 保留地処分 工事費の変動	・事業費の借入をする代わりに業務代行者が立替・保留地を取得 ・組合（準備委員会）との協定に基づく予定通りの土地の売却や入金 ・工事についても、協定に基づく費用と工事工程
リスクの 軽減	地権者の合意形成不足 移転補償の合意リスク	・解消しきれない課題は、組合／行政／業務代行者／コンサルタントが一丸となり解消に努めます

(4) 業務代行予定者の募集について

□ 選定の考え方について

- 準備委員会で検討した業務代行予定者の選定は、
 - ① 組合土地区画整理事業におけるリスクへの適切な対処
 - ② 地権者が安心して事業に参加できること
 - ③ 当地区の特性へ適切に配慮できる企業を選定できるよう考えました。



□ 業務代行予定者募集要領について

- 組合土地区画整理事業のリスクを軽減、解消するために、業務代行（予定）者の選定は重要な内容となります。
- 第5回準備委員会で『業務代行予定者募集要領』が決定しましたので、要領の概要についてご説明いたします。

□ 業務代行（予定）者の業務・役割について

	業務代行予定者	業務代行者
期間	・ 準備委員会との協定書締結～組合設立まで 〔 組合設立総会で承認を得て 業務代行者となります 〕	・ 組合設立～事業終了まで
業務・役割	・ 準備委員会運営に関する業務 ・ 組合設立までの調査設計業務 ・ 地権者の合意形成支援 ・ 事業にかかる費用の立替	・ 組合の運営に関する業務 ・ 組合設立以降の調査設計業務 ・ 工事全般 ・ 地権者の合意形成支援 ・ 地権者の土地活用支援 ・ 事業にかかる費用の立替 ・ 保留地の引取責任

□ 選定基準について

- 業務代行予定者は、具体的には以下の基準による審査を経て、選定します。

【提案内容】

①守谷SAスマートIC周辺地区のまちづくりに関する提案

- ア. 土地利用方針及び土地利用計画
- イ. 企業誘致の方針
- ウ. 家屋の地区外移転に関する提案
- エ. 水害対策に関する提案
- オ. 景観形成、地域貢献に関する提案
- カ. 地区内借地耕作者の合意形成に関する提案
- キ. 先進的まちづくりに関する提案

②土地の大街区化と地権者の土地活用に関する提案

- ア. 大街区の創出手法と地権者の土地活用実現方法
(売却・賃貸)に関する提案

③地権者の合意形成に関する提案

- ア. 地権者の合意形成に関する方針

【提案内容】

④事業計画の実現に向けた事業の推進方針に関する提案

- ア. 業務代行予定者、業務代行者としての事業への取組姿勢に対する提案
- イ. 概略事業計画案の実現に向けた提案
- ウ. 事業工程に関する提案

⑤事業の安定運営に関する提案（資金計画に関する提案）

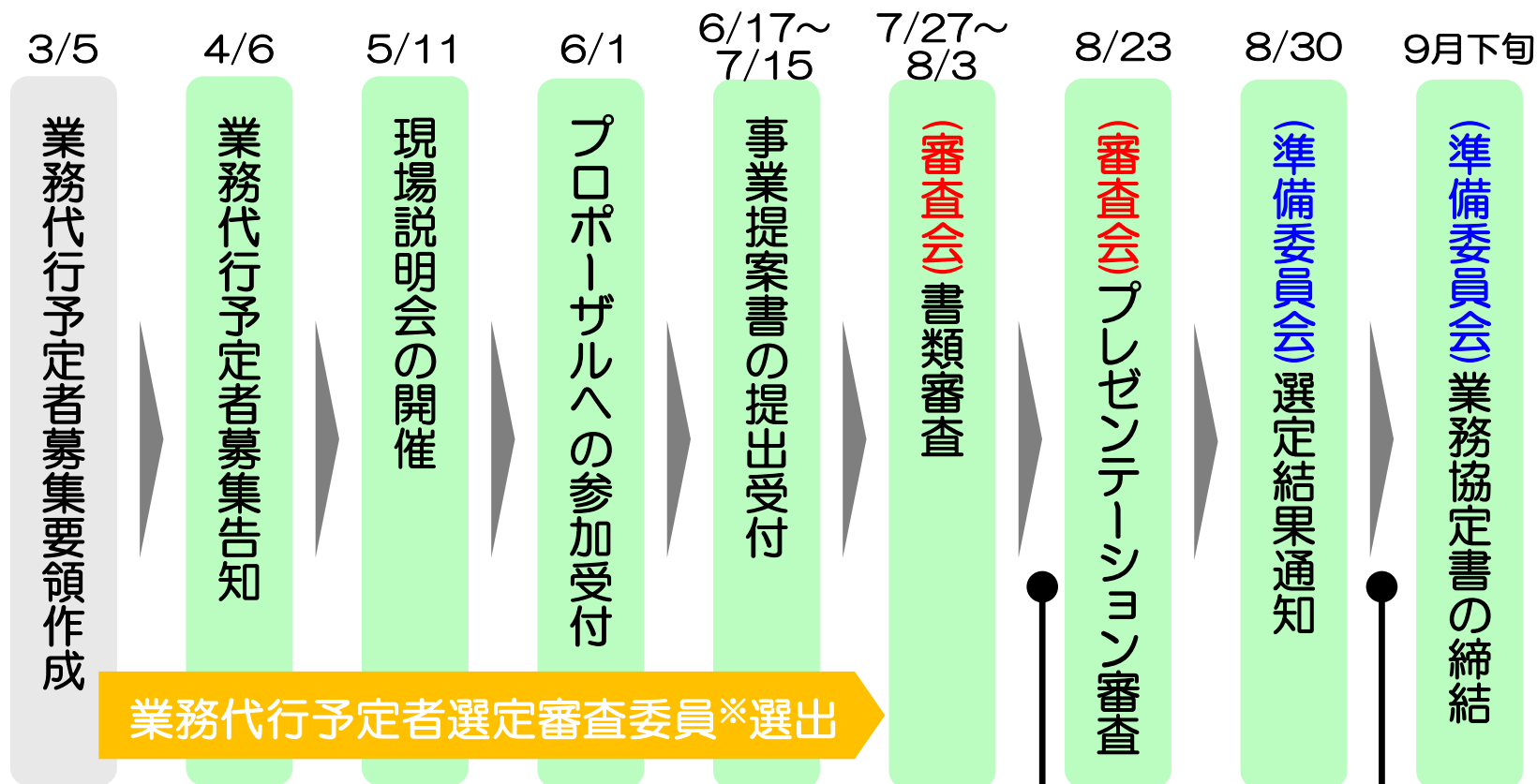
- ア. 保留地取得者に関する方針
- イ. 保留地売買契約時期に関する方針

【応募者の能力及び実績】

①企業の信用度

②業務代行方式の実績

□ 選定までの手順について



※業務代行予定者選定審査会は、提案書及びプレゼンテーションの内容を審査し、候補企業を選定します。

- ・「業務代行予定者選定審査委員」は準備委員のほか、有識者や市職員からの選定を予定しています。

**内容は説明会又は郵送などで
皆様にお知らせします**

(5) これまでの説明内容について

○概略資金計画について

項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約 1 7 1 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246,000m ² （約74,400坪）
支 出	造成費	約 1 3 8 億円	公共施設築造費、上下水道等の整備費、整地費、その他
	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 7 1 億円	

○概略資金計画での想定保留地処分単価について

想定保留地処分単価	約22万円／坪 (約6.6万円／㎡)
想定平均減歩率	約65%

※想定保留地処分単価は、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に基づいた想定かつ希望する敷地規模が確保できる場合の単価であり、今後の市場の動向や社会情勢の変化により変更となることがあります。

※上記の想定保留地処分単価は想定価格であり、今後、業務代行予定者により資金計画が精査され、保留地処分単価、平均減歩率が変動します。

○地権者の換地処分単価について

※地権者の換地については、購入する企業との交渉により価格が決定するため、保留地処分単価で売買できることが担保されるものではありません。

なお、業務代行予定者の募集において、地権者の換地の土地利用や売買等について支援できる企業を選定していきます。

○平均減歩率について

※平均減歩率とは、地区全体の平均の減歩率です。

地権者の皆様それぞれの減歩率は土地の利用状況や接道状況などによって異なります。