

令和3年度

守谷サービスエリア周辺地域の土地利用に関する説明会 (第2回)

日時 令和3年10月17日(日)

第1回目 午前10時30分～

第2回目 午後 2時00分～

場所 守谷市役所 大会議室

(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理組合設立発起人会

守谷市都市整備部都市計画課

次 第

1

概略事業計画（第1回精査）について

1-1. 基本構想図（案）

1-2. 面積の整理

1-3. 資金計画の精査

1-4. 想定平均減歩率

1-5. 第1回精査結果まとめ

1-6. 将来のまちづくりにあたっての検討事項

2

仮同意書のご提出について

2-1. 仮同意書提出の目的

2-2. 対象者

2-3. 提出方法

2-4. 準備会設立までのスケジュール（案）

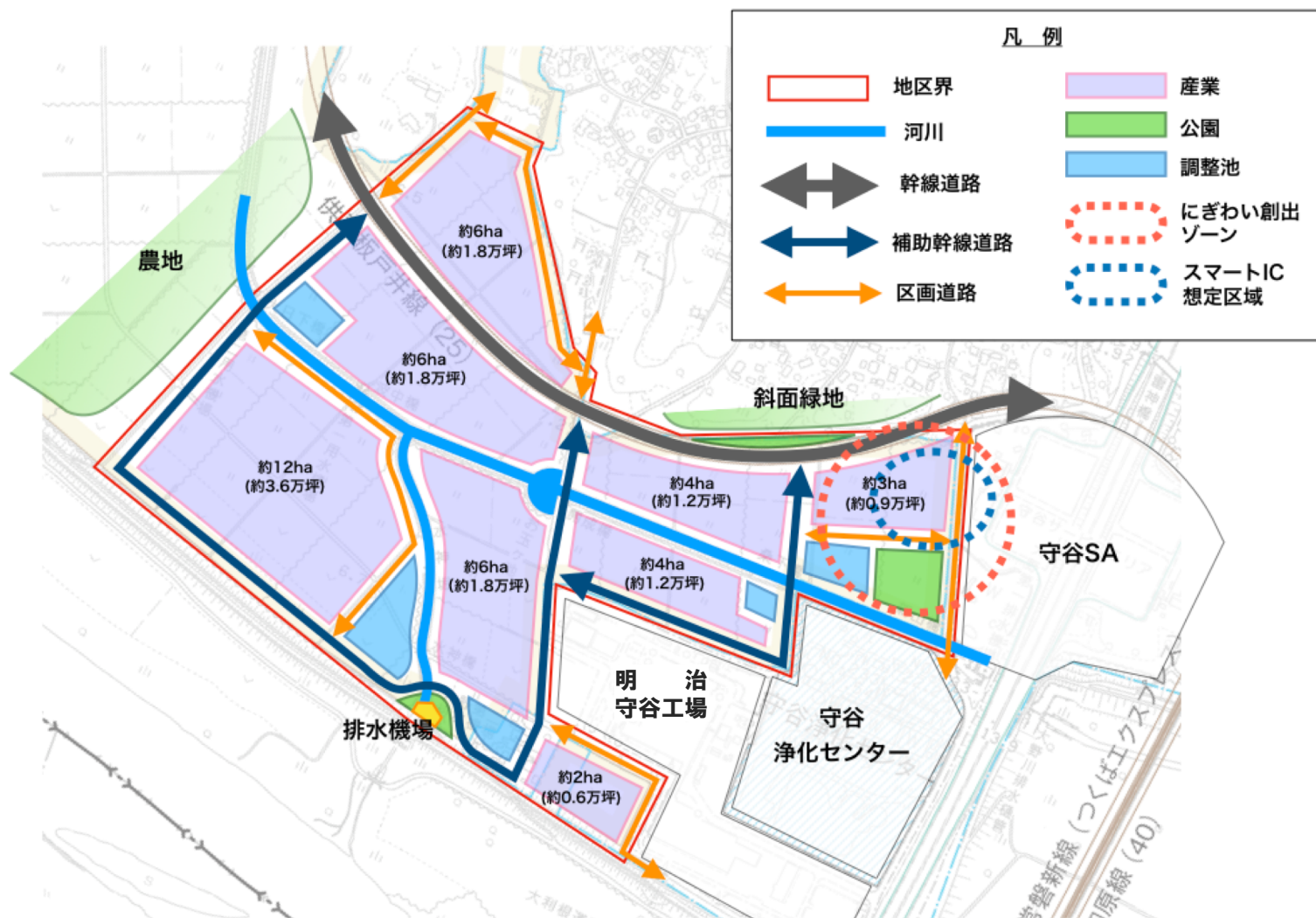
2-5. 概略の事業スケジュール（案）



概略事業計画（第1回精査）について

1-1. 基本構想図（案）

基本構想図（案）（令和2年12月20日土地利用に関する説明会）



※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。

1-2. 面積の整理

1) 区画整理前後の面積（令和2年12月20日土地利用に関する説明会時点）

種目	区画整理前	区画整理後
公共施設	約11ha	約19ha
宅地	約49ha	約41ha
総面積	約60ha	約60ha

※公共施設：道路、広場、公園、緑地、河川、水路等で公共の用に供する施設をいいます。

※宅地：公共施設の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地（公共施設用地）以外の全ての土地をいいます。

2) 区画整理前後の面積（第1回精査時点）

令和2年12月20日土地利用に関する説明会で提示しました区画整理前後の面積の種目を細目として以下に再整理しました。

種目		区画整理前	区画整理後
公共用地	道路	約11ha	約9ha
	河川・水路		約4ha
	調整池	-	約3ha
	公園・緑地	-	約3ha
宅地		約49ha	約41ha
総面積		約60ha	約60ha



土地利用計画に変更がないため、面積に変動はありません。

1-3. 資金計画の精査

1) 資金計画（令和2年12月20日土地利用に関する説明会時点）

項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約167億円	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134億円	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10億円	移転・移設補償費、損失補償費
	調査設計・事務費	約23億円	調査設計費、事務費
	合計（総事業費）	約167億円	

2) 資金計画（第1回精査時点）

令和2年12月20日土地利用に関する説明会で提示しました資金計画の項目を細目として以下に精査しました。

資金計画（収入）

（ ）は令和2年12月20日土地利用説明会時点からの増減値

項 目	金 額	細 目	金 額	内 容
収入 合計	約171億円 (+約4億円)	保留地処分金	約164億円 (+約4億円)	保留地面積約246,000㎡ (+約6,000㎡) [約74,400坪 (+約1,800坪)] 保留地処分単価22万円/坪
		社会資本整備 総合交付金	約7億円	都市計画道路供平板戸井線の 工事費及び用地費の対応分

資金計画（支出）

（ ）は令和2年12月20日土地利用説明会時点からの増減値

項 目	金 額	細 目	金 額	内 容
造成費	約138億円 (+約4億円)	公共施設築造費	約37億円	都市計画道路供平板戸井線 区画道路（4m～12m） 調整池（5箇所、掘込式） 河川（工事の影響による再整備のみ） 公園・緑地
		上下水道等の整備費	約19億円	上水道 下水道（雨水） 下水道（汚水）
		整地費	約63億円 (+約4億円)	造成 プレロード※ 宅地整地※
		その他	約19億円	構造物撤去 〔農業用パイプラインは地区外との切り〕 回し接続含む 仮設工

1 概略事業計画（第1回精査）について

P.7

移転・移設・補償費	約 1 0 億円	移転・移設費	約 5 億円	建築物移転費※ 電柱移設費（地区内約70本で試算）
		損失補償費	約 5 億円	休耕補償 水利組合除外決済金
調査設計・事務費	約 2 3 億円	調査設計費	約 1 5 億円	認可前後調査設計費
		事務費	約 8 億円	認可前後事務局運営
合 計			約 1 7 1 億円 （＋約 4 億円）	

※プレロードとは、軟弱地盤対策工法の一つで、地盤に盛土で荷重をかけてあらかじめ沈下させ、地盤の強度増加を図る工法。本地区では、プレロード盛土高=60cm、沈下量=55cmで試算。

※宅地整地は、地区平均3m程度の盛土（守谷SAと同程度の高さ）で試算。

※建築物移転費は、地区内建物25棟（居宅、倉庫等）、用水加圧機場2機を他地区の補償事例を参考に試算。



宅地整地の盛土は、令和2年12月20日土地利用に関する説明会時点では、購入土と稲戸井調節池からの搬入土を半々の割合で試算していました。稲戸井調節池からの搬入土については、土質改良の必要性などを考慮しなければならず、量及び単価に不確定要素があることから、第1回精査では、盛土は全量を購入土として再試算しました。精査の結果、事業費が約4億円増加しております。

1-4. 想定平均減歩率

1) 想定平均減歩率（令和2年12月20日土地利用に関する説明会時点）

保留地処分単価 （想定）	約22万円/坪 （約6.6万円/㎡）
平均減歩率 （想定）	約63% ※公共減歩率約15%、保留地減歩率約48%

2) 想定平均減歩率（第1回精査時点）

（ ）は令和2年12月20日土地利用説明会時点からの増減値

保留地処分単価 （想定）	約22万円/坪 （約6.6万円/㎡）
平均減歩率 （想定）	約65%（+約2%） ※公共減歩率約15%、保留地減歩率約50%（+約2%）

※保留地処分単価は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購入単価を基準に想定した価格であり、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。

※平均減歩率とは、地区全体の平均の減歩率を表しています。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。

第1回精査の結果、事業費が約4億円増加したことから、保留地減歩率が約2%増加しています。

- 増加した保留地面積：約4億円÷約6.6万円/㎡（約22万円/坪）＝約6,000㎡（約0.6ha）
- 増加した保留地減歩率：約0.6ha÷約49ha（区画整理前の宅地の総面積）＝約1.3%≒2%

1-5. 第1回精査結果まとめ

1) 資金計画及び想定平均減歩率

項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約171億円	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246,000㎡（約74,400坪）
	造成費	約138億円	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10億円	移転・移設補償費、損失補償費
	調査設計・事務費	約23億円	調査設計費、事務費
	合計（総事業費）	約171億円	

2) 想定平均減歩率

保留地処分単価 （想定）	約22万円/坪 （約6.6万円/㎡）
平均減歩率 （想定）	約65% ※公共減歩率約15%、保留地減歩率約50%



第1回精査の結果は上記のとおりとなりました。今後は、土地区画整理事業の準備会を設立し、業務代行予定者を選定のうえ、さらなる精査・検討を進めていく予定です。

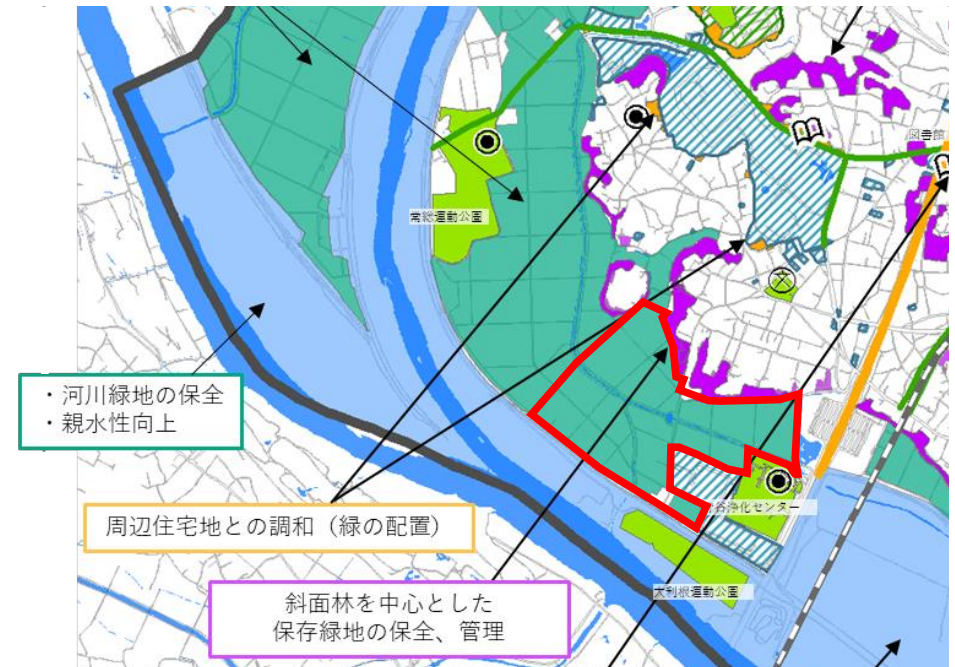
1-6. 将来のまちづくりにあたっての検討事項

本地区の将来のまちづくりを考えるにあたって検討すべき事項を以下に整理しました。

1) 緑の景観への配慮

- 守谷市都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む大柏・野木崎地区は、「都市の新たな玄関口となる美しい緑の景観を生かすまちづくり」と地区目標設定がされています。
- 守谷市緑の基本計画に基づき、令和2年12月20日の土地利用に関する説明会のまちづくり基本構想（案）において、公園・緑地等の配置については、

「本地区の個性的な緑の景観（斜面緑地など）との親和性や連続性」
「にぎわい創出ゾーンにおける憩いの場」
「常磐自動車道、TXから見た本地区（守谷市）としての顔、玄関口にふさわしい景観」等の検討が必要としています。



第二次守谷市緑の基本計画（案） 今後の緑の方向性

2) 無電柱化への対応

- 電柱の設置について、平成28年度に「無電柱化の推進に関する法律」が施行され、事業状況を鑑みながら、土地区画整理事業において、新たに道路上に建柱しないこととされています。また、災害の防止、安全円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り「無電柱化」を実施することが望ましいとされています。

3) スマートシティの実現

- 企業誘致を目的として、ICTインフラの整備促進を目指した高速・大容量のローカル5G※の構築、守谷市が推進しているスマートシティ計画「Moriyaグリーン×スマートシティ」に則ったまちづくり等を検討することが望ましいと考えます。

※ローカル5Gとは、通信事業者ではない企業や自治体が、一部のエリアまたは建物・敷地内に専用の5Gネットワークを構築する方法を指します。



グリーンインフラ×スマートシティ イメージ図
(守谷市HPより転載)

上記まちづくりの実現にあたっては、まちづくりを実現できる企業の誘致、建築物や業種の制限等も検討する必要があります。また、検討事項の内容によっては土地の価格や減歩率に大きな影響が出てくる可能性があることから、今回の精査には反映しておりません。今後、検討を進めていく必要があります。



仮同意書のご提出について

2-1. 仮同意書提出の目的

本地区において**土地区画整理事業の事業化に向けたさらなる検討を行う組織として、土地区画整理組合設立準備会の設立**を目的とした仮同意書の提出をお願いします。地権者の仮同意により準備会が設立されれば、業務代行予定者（土地区画整理事業を施工する予定の民間事業者）の選定が可能となり、土地区画整理事業のより具体的な検討を行うことができます。

2-2. 対象者

本地区内の土地所有者 147名（令和3年5月時点）

2-3. 提出方法

【令和3年10月17日開催の地権者説明会にご出席された土地所有者様】

- 説明会当日に説明会資料と合わせて「仮同意書」及び「返信用封筒」、「個別説明申込書」を配布いたします。
- 当日ご同意いただける方は、説明会終了後、「仮同意書」のご提出をお願いします。
- 後日ご記入いただける方は、「返信用封筒」で「仮同意書」のご返送をお願いします。
（**10月29日（金）までにご提出をお願いします**）
- 当日、後日を含め、別途、「個別説明申込書」により、個別説明のご希望を承ります。
（訪問の日程については別途電話にて調整させていただきます。）

【令和3年10月17日開催の地権者説明会をご欠席された土地所有者様】

- 説明会終了後、「説明会資料」、「説明会の議事録」、「仮同意書」、「返信用封筒」を郵送いたします。また、あわせて事務局から個別説明のご案内のお電話をさせていただきます。
- 資料等をご確認いただき、個別説明を希望されない方は、「返信用封筒」で「仮同意書」のご返送をお願いします。（**11月10日（水）までにご提出をお願いします**。）
- 個別説明を希望する方は、個別説明のご案内のお電話時にその旨を事務局へお伝えください。

□ 2-4. 準備会設立までのスケジュール（案）

日 程	予 定
10月17日（日）	地権者説明会
10月18日（月） ～22日（金）	説明会資料の取りまとめ（議事録の作成等） 説明会にご欠席された土地所有者様への発送準備
10月25日（月）	説明会にご欠席された土地所有者様への資料発送
10月27日（水）～	説明会にご欠席された土地所有者様への個別説明のご案内（電話）
10月29日（金）	説明会にご出席された方の 仮同意書提出締切 ※締切以後でも仮同意書の提出は随時受付いたします。
11月10日（水）	説明会にご欠席された方の 仮同意書提出締切 ※締切以後でも仮同意書の提出は随時受付いたします。
11月20日（土）	第4回発起人会（仮同意書の取得状況の報告等）
12月中旬	準備会設立

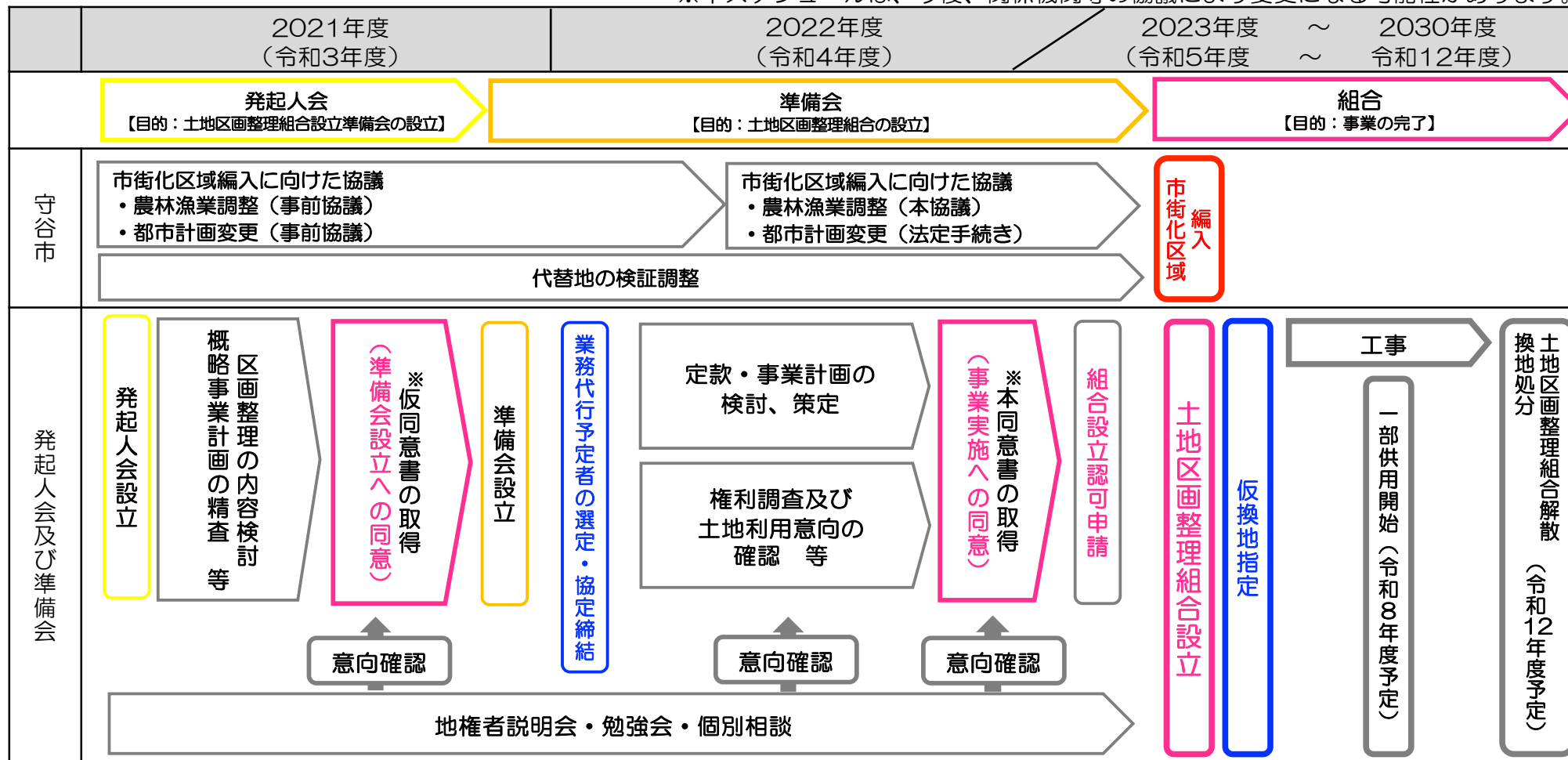
個別説明の対応期間

2 仮同意書のご提出について

P.14

2-5. 概略の事業スケジュール（案）

※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。



※仮同意書：準備会を設立し、事業検討を進めることへの同意です。

業務代行予定者選定の際には、準備会側の一方的な理由で事業を取り止める等の行為により、業務代行予定者に不当な損害を与えなければ、基本的に準備会（地権者）の費用負担は発生しないことを条件として業務代行予定者を選定する予定です。

※本同意書：土地区画整理組合の設立認可申請を目的とした土地区画整理法に基づく同意です。事業実施への最終判断として、組合の運営を定めた定款及び土地利用、平均減歩率、資金計画等を定めた事業計画に対して同意を頂きます。
組合設立後は、組合は法的な責任と権限を有することになり、地権者は組合員となります。