

(仮称) つくばみらいスマートインターチェンジ 周辺開発事業に関する地権者説明会

場所：つくばみらい市役所谷和原庁舎2階会議室

令和4年8月7日(日)・9日(火)
つくばみらい市都市建設部プロジェクト推進課

次 第

1. 事業構想について
2. 事業手法について
3. 今後のスケジュール

1. 事業構想について

1. 事業構想について

◆ 上位計画での位置づけ

【つくばみらい市都市計画マスタープラン（一部抜粋）】

【新産業・交流地域】

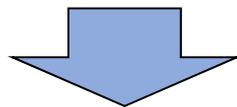
常磐自動車道に新設される（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺は、市の魅力を発信する新たなエリアとして、広域的な賑わいを創出するための「**新産業・交流地域**」として位置づけられます。

つくばみらい市都市計画マスタープラン P68

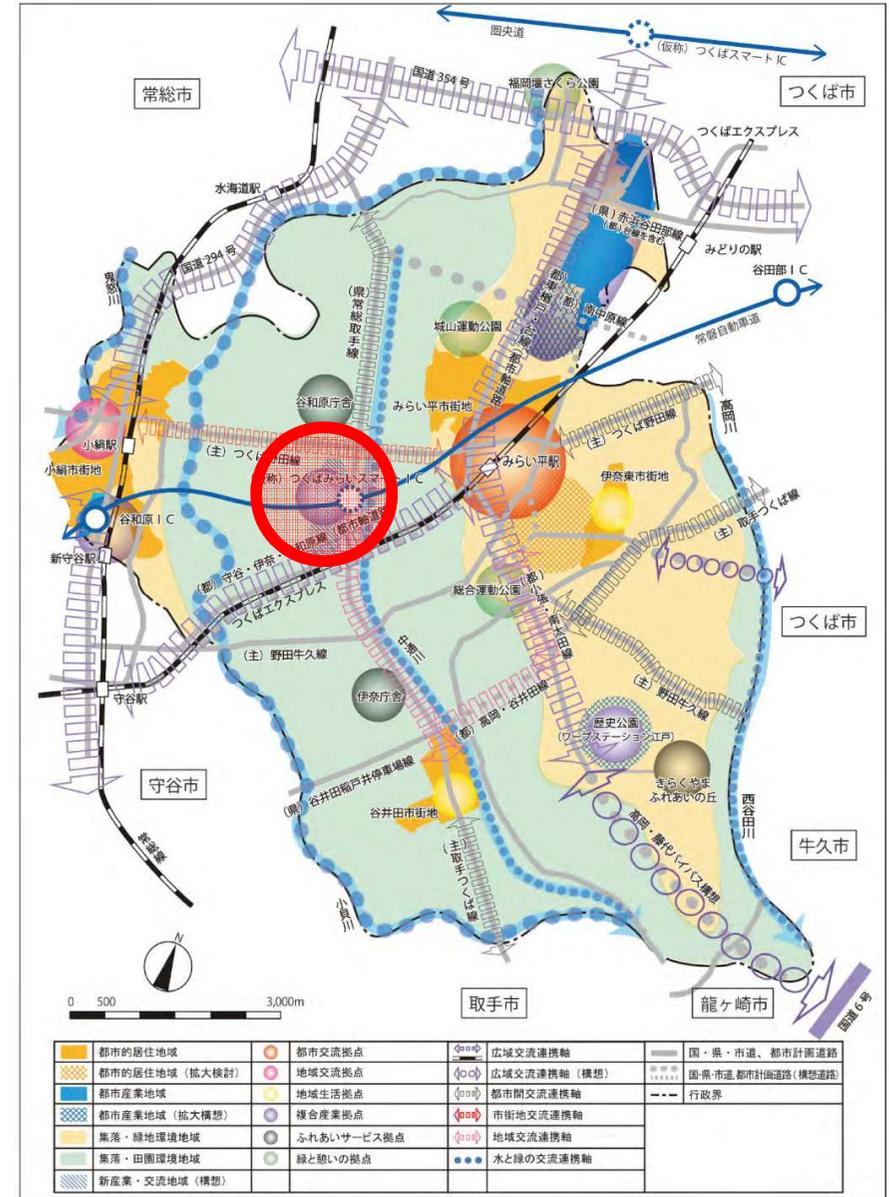
④新産業・交流周辺地に関する整備方針

・（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺については、スマートインターチェンジ設置など、都市的構造等が与える影響を広域的な範囲において十分検証し、6次産業化や都市農村交流などの展開も可能な**複合産業施設誘致**の検討を行い、市の魅力を生かした計画的な土地利用の形成を図ります。また、当該地区の将来的な市街化編入を視野に、具体的に検討を行っていきます。

つくばみらい市都市計画マスタープラン P79



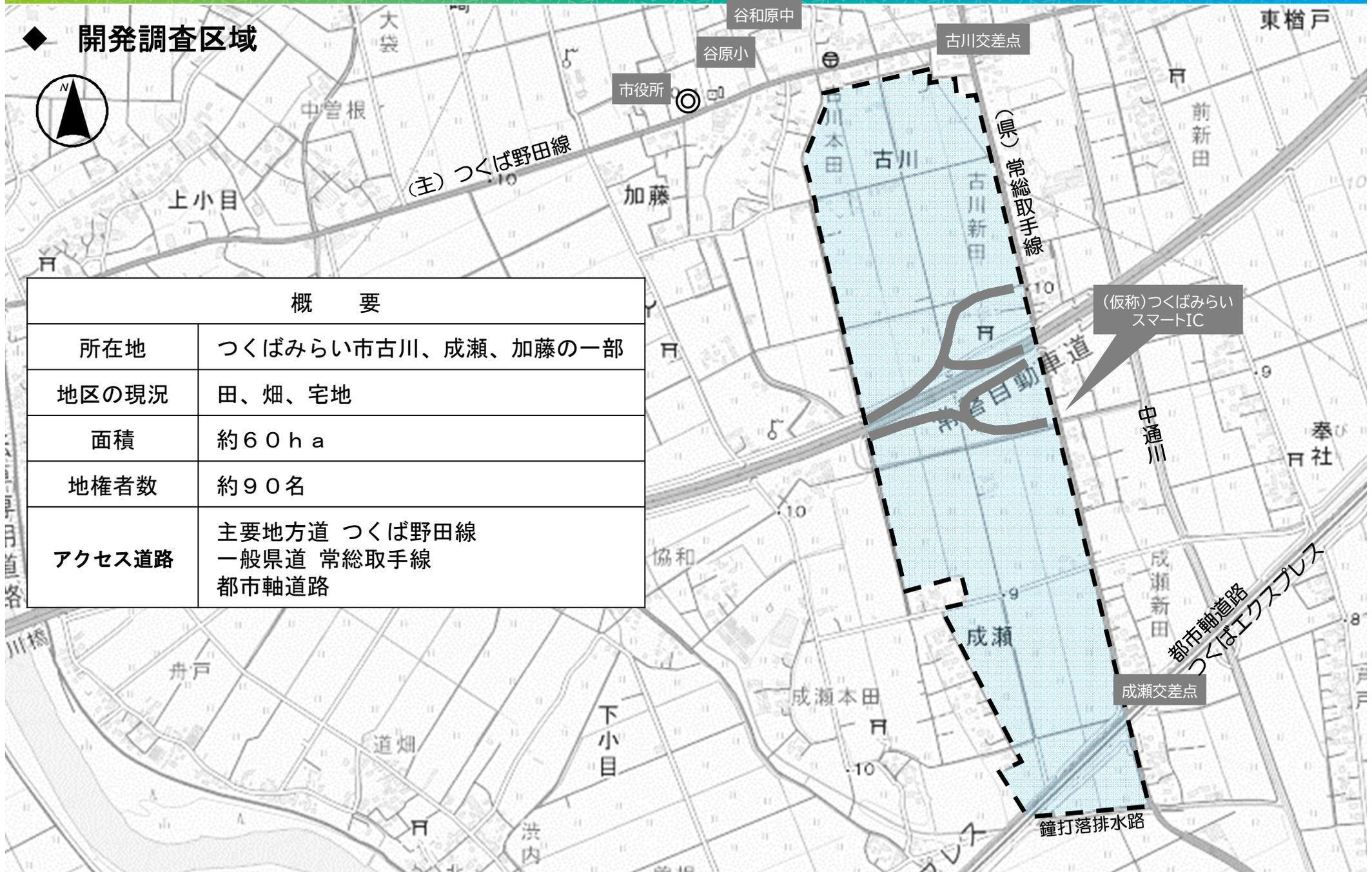
地域の魅力や活力を高める土地利用の形成
広域的な賑わいを創出したまちづくりの推進



都市構造図（つくばみらい市都市計画マスタープラン）

1. 事業構想について

◆ 開発調査区域



概要	
所在地	つくばみらい市古川、成瀬、加藤の一部
地区の現況	田、畑、宅地
面積	約60ha
地権者数	約90名
アクセス道路	主要地方道 つくば野田線 一般県道 常総取手線 都市軸道路

2. 事業手法について

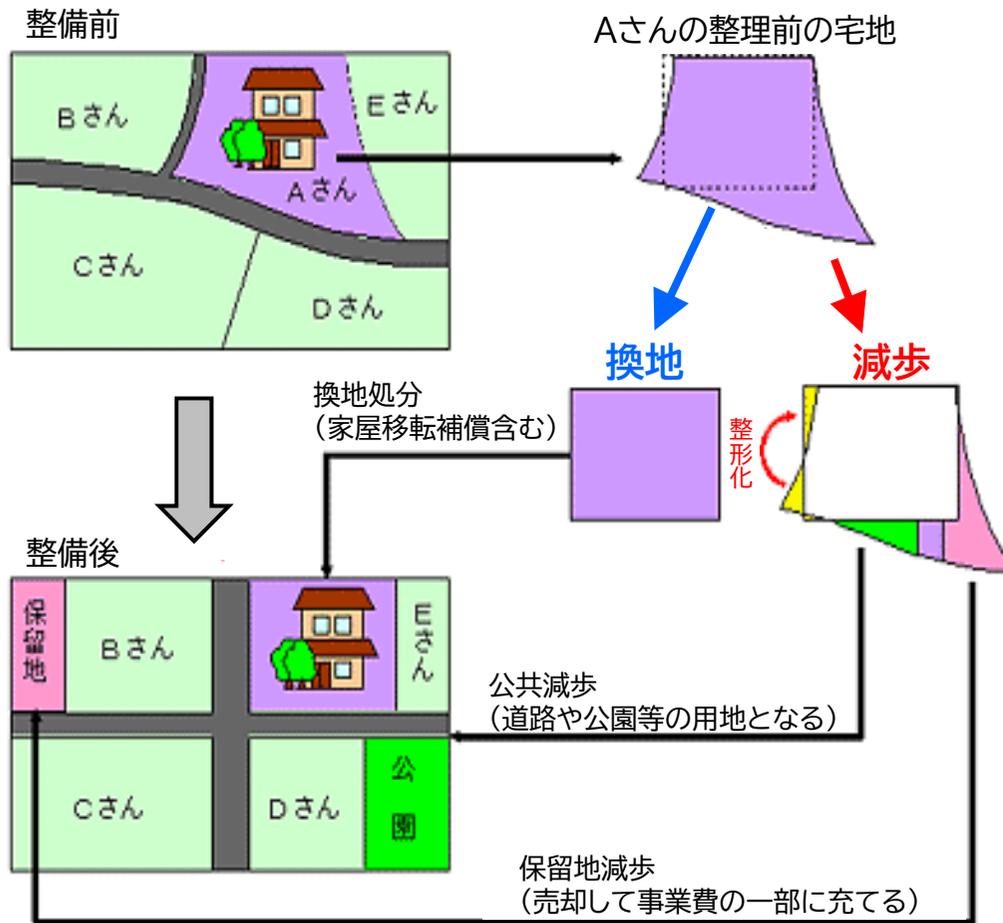
◆ 想定する事業手法

土地区画整理事業（業務代行方式による組合施行）

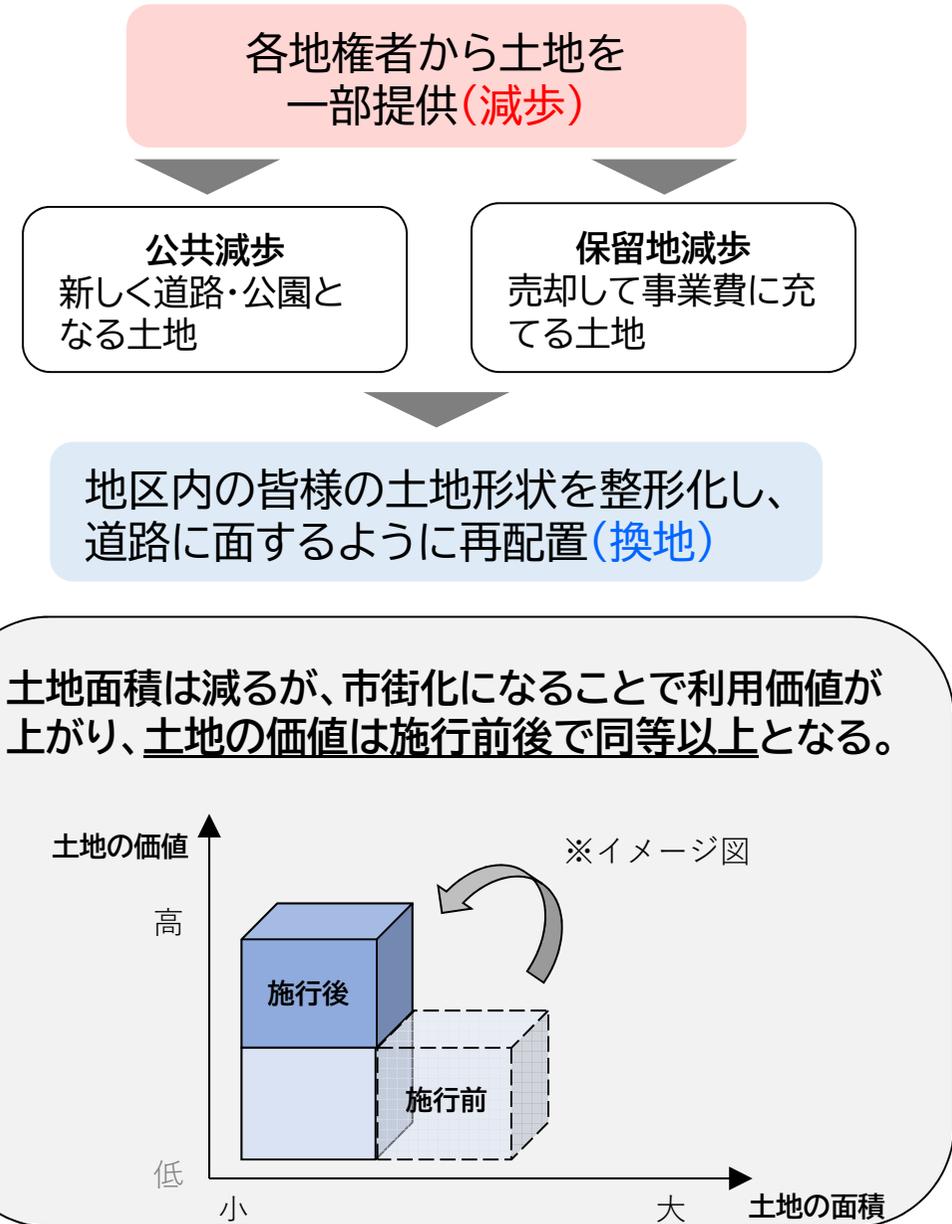
- 地権者における様々な土地利用に対し、柔軟的に対応が可能。
- 計画的な土地利用・公共施設の整備・改善が可能。
- 民間事業者の力を活用することで、円滑で迅速な事業運営、地権者の負担軽減が可能。

2. 事業手法について

◆ 土地区画整理事業の仕組み



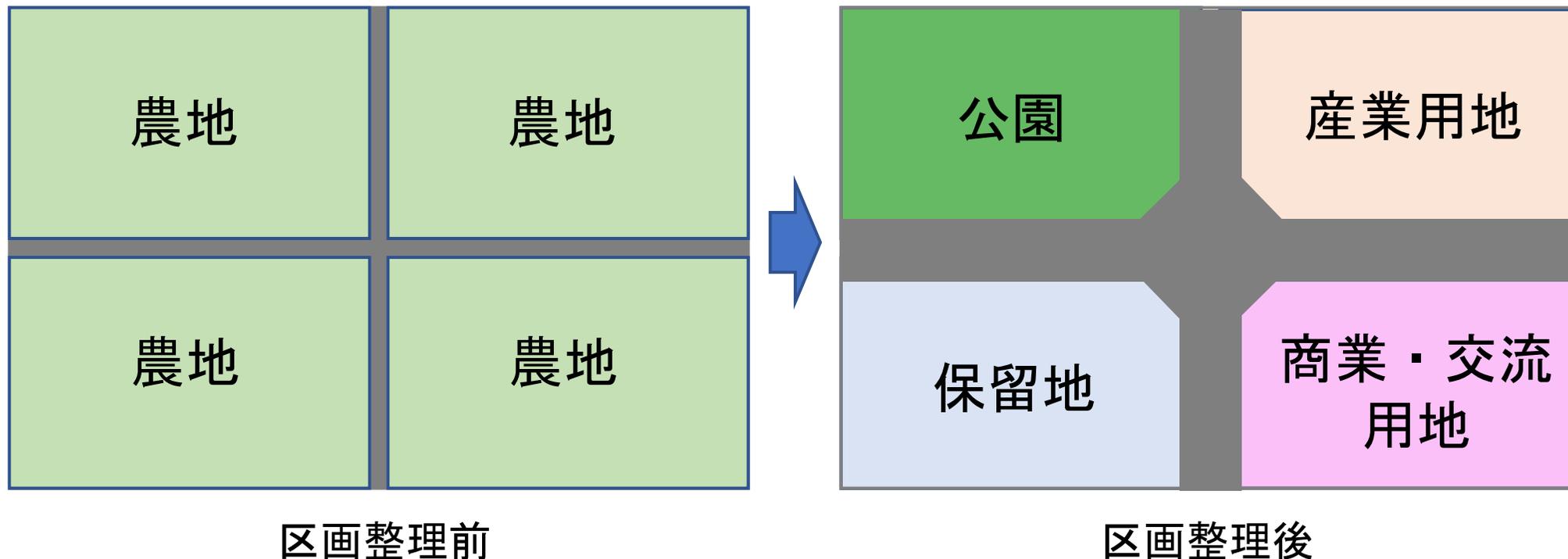
参照:国土交通省



2. 事業手法について

◆ スマートIC周辺の場合（組合施行）

※イメージ図



【土地を売りたい】 売りたい人を集約し土地利用

【土地を貸したい】 貸したい人を集約し土地利用

【自己利用したい】 自己利用したい人を集約し土地利用

例) 宅地所有者等を集約

2. 事業手法について

◆ 組合施行について

土地区画整理組合

事業主体	地権者組織 からなる組合 (施行区域内の土地の所有権又は借地権を有する方は組合員となる。)
組合設立の条件	開発区域にかかる権利者(所有面積含む) 2/3以上 の同意 (法律上2/3以上の同意が必要とされているが、実際は90%前後の同意が必要。)
施行内容	組合の運営、事業計画の作成、調査設計 工事施工、保留地の処分、資金の調達 等

◆ 民間事業者による業務代行方式

業務代行方式とは…

組合から委託を請け、組合の設立準備から事業完了までの業務を**民間事業者が代行**する制度。
業務代行者が、**保留地を対価として取得**することを条件に、事業の運営や工事施工等の業務を代行。

【業務代行方式のメリット】

➤ 事業資金負担の軽減

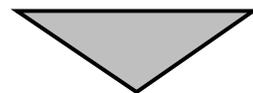
民間事業者の**資金力**を活かすことで、資金調達や保留地処分の負担が軽減される。

➤ 安全・確実性の確保

土地利用や企業誘致に、民間事業者の**ノウハウ**を活かすことが可能。

➤ 円滑な事業の推進

民間事業者が持つ経験豊富な人材や**技術力**を活かし、効率的な事業運営ができる。



民間の力を活かして地権者のリスク・負担を軽減

2. 事業手法について

◆ 業務代行方式による整備事例

【施行者】

つくばみらい市福岡工業団地土地区画整理組合
・業務代行者：エム・ケー株式会社（企業誘致）
株式会社フジタ（造成工事）

【場所】

つくばみらい市坂野新田・南・台・福岡地内

【事業手法】

組合施行による土地区画整理事業
（業務代行者による先行買収）

【用地面積】

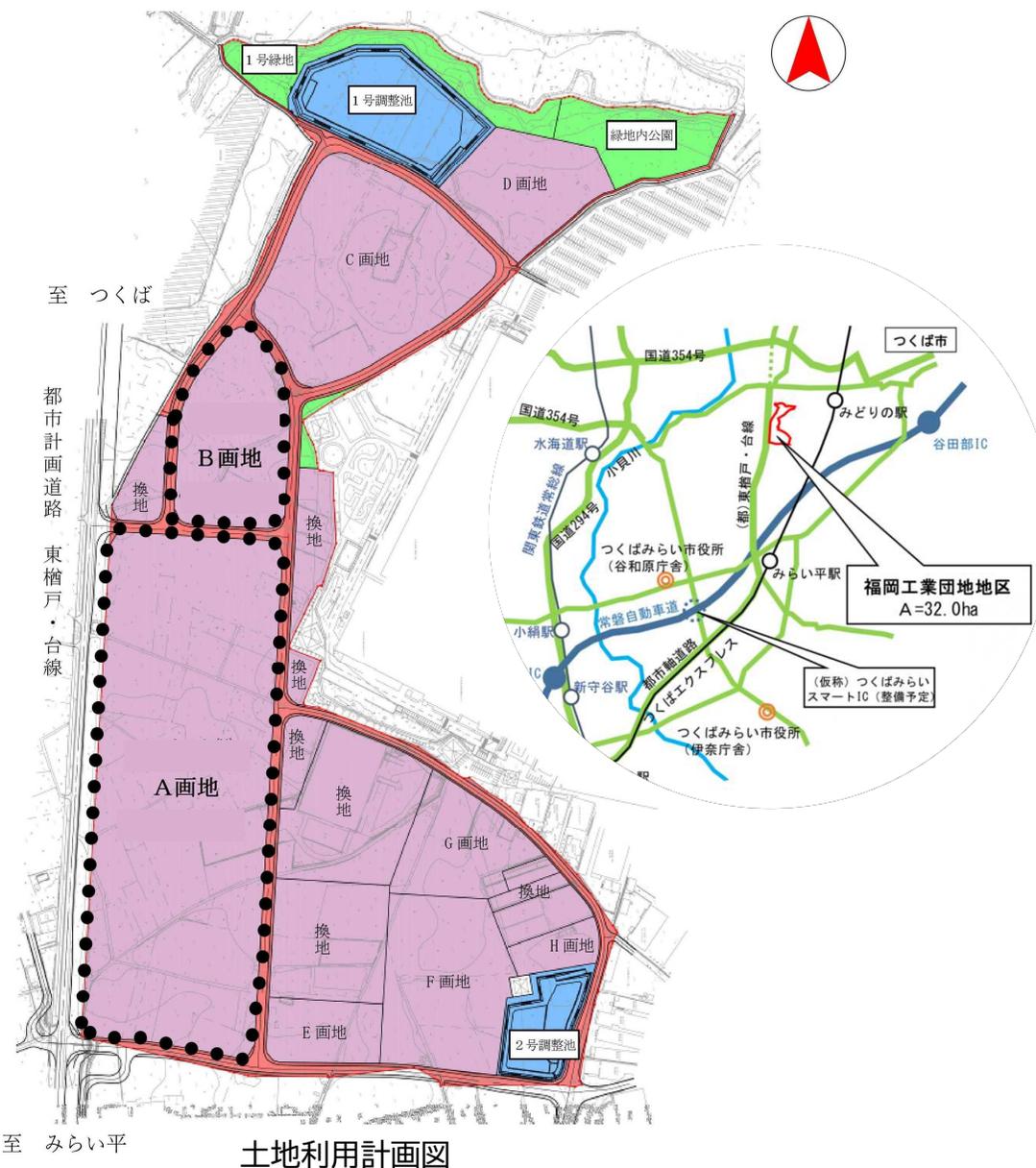
約32ha

【組合員（地権者）】

《認可前》 《完了後》
136人 ⇒ 24人

【立地企業】

ニチレキ(株)…製造業	(株)サトウプロダクト…製造業
(株)クボタ…製造業	コープ協同組合…サービス業
(株)三翠社…製造業	(株)トラスト…不動産業
県西運輸(株)…物流業	(株)デジマ…物流業



2. 事業手法について

◆ 福岡工業団地土地区画整理事業 事業スケジュール

時期	概要
平成26年9月～平成27年3月	事業説明会(事業概要、意向調査、先進地視察、地権者組織等) 全3回
平成26年10月～平成26年12月	地権者意向調査
平成27年4月	組合設立準備会 設立
平成27年12月～平成28年3月	業務代行予定者の募集選定手続き実施
平成30年2月	都市計画決定(土地区画整理事業の決定、市街化区域へ編入等)
平成30年8月	土地区画整理組合設立認可
平成30年9月～令和3年1月	土地区画整理組合設立総会 全13回
//	業務委託契約締結(組合、エム・ケー、フジタの3者契約)
平成30年12月	仮換地指定
平成31年1月～令和2年9月	造成工事
令和3年10月	換地処分公告
令和4年3月	解散総会

事業化まで約3年

全体で約7年

実施期間約4年

◆ 土地区画整理事業（組合施行） 実施に向けた課題

開発区域の設定

事業を進める区域の決定が必要。
地権者の意向等を確認しながら事業区域を確定させる。

地権者の合意形成

大多数の地権者からの合意が必要であり、合意が得られないと、インター周辺が虫食い状態になる可能性有。地権者の意向等に配慮し、事業への理解・不安の払拭を図りながら合意形成を支援する。

市街化区域の編入

土地区画整理事業は市街化区域の編入が必須。編入にあたり優良農地のため、農林水産大臣の許可が必要となり、資料作成や協議に相応の期間が必要。各関係機関と調整しながら、円滑な事業認可手続きを進める。

3. 今後のスケジュール

◆ 土地区画整理事業（組合施行）の進め方

これまで

勉強会の実施

- 周辺開発についての理解
- 意見交換、先進地視察

STEP
1

準備会発足に向けた準備

- 地権者説明会
- 意向調査や仮同意の収集

現在

STEP
2

組合設立準備会の発足

- 業務代行予定者の選定（公募）
- 事業計画策定、測量設計の実施
- 本同意の収集

STEP
3

組合の設立

（事業化）

【勉強会の概要】

令和3年度に、SIC周辺集落に該当する古川新田・古川本田・成瀬本田・成瀬新田・加藤の5つの行政区から代表者を各3名ずつ選出していただき勉強会を計4回実施。

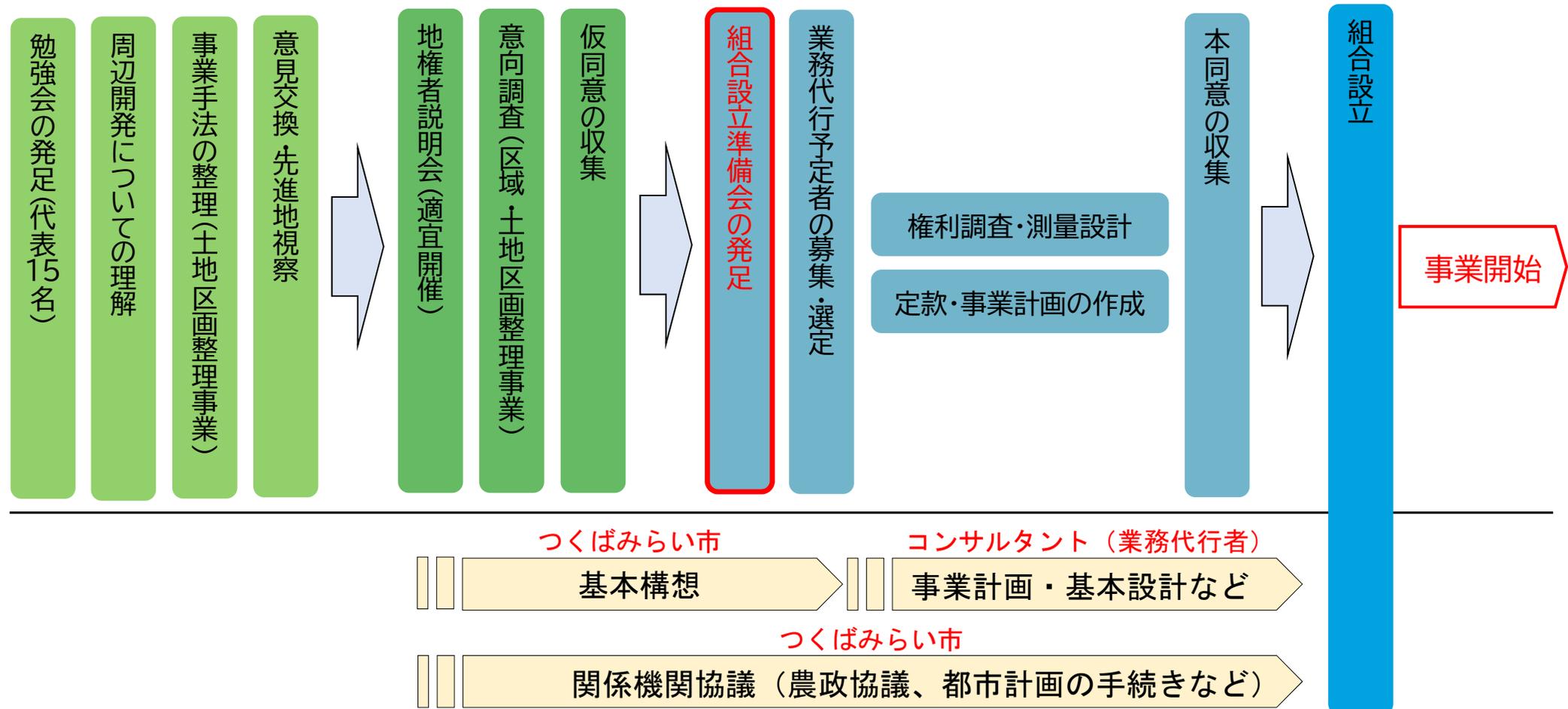


3. 今後のスケジュール

◆ 概略スケジュール（組合設立まで）



※スケジュールは、農政協議や都市計画の手続き、地権者の合意状況等により変動します。



3. 今後のスケジュール

◆ 今年度のスケジュール（予定）

令和4年8月7日、8月9日

第1回地権者説明会

令和4年9月頃

土地利用等意向調査の実施

令和4年11月頃

第2回地権者説明会
※意向調査結果報告等説明

仮同意の取得

第3回地権者説明会
※設立準備会に関する説明

組合設立準備会の発足

市の業務

- 基本構想策定
- 関係機関協議
- 組織化へ向けた準備
(代表者選定等)

技術的援助（準備会運営等）

支援要請

【市からご協力をお願い】

将来、スマート I C が完成することを想定し、すでに不動産業者が地元の方に接触している話を伺っております。

上記のような業者に土地の権利が渡ってしまうと、スマート I C 周辺地区において、面的な土地利用を進めていくことが難しくなってしまいます。

以下のようなことがございましたら、プロジェクト推進課までお知らせください。

- 不動産業者からの接触があった
- 近隣で不動産業者が訪問している話を聞いた など



説明は以上になります。