

第2回

(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12月18日(日)・20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. 意向調査の集計結果
2. 施行予定区域について
3. 仮同意及び準備会について
4. 今後のスケジュール

1. 意向調査の集計結果

■調査期間

令和4年9月26日（月）～10月7日（金）

■対象者

開発調査区域約60ha内に土地を所有する地権者95人を対象

※共同墓地、集落共有地（認可地縁団体名義以外）、東京電力、福岡堰土地改良区を除く

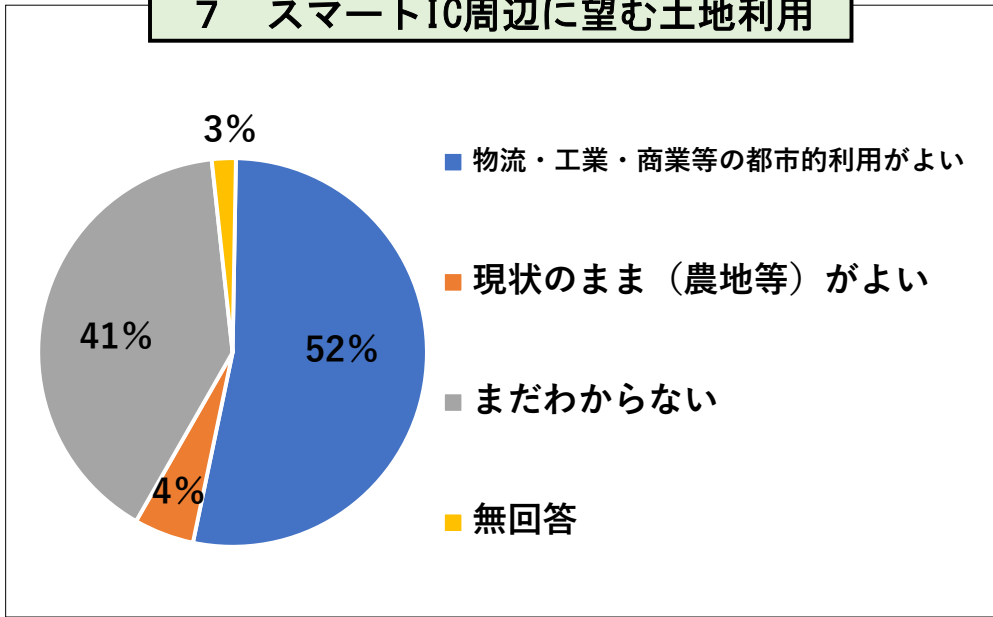
■回収結果

配布件数：95人

回収件数：91人（令和4年11月30日（水）市役所到着分までの集計値）

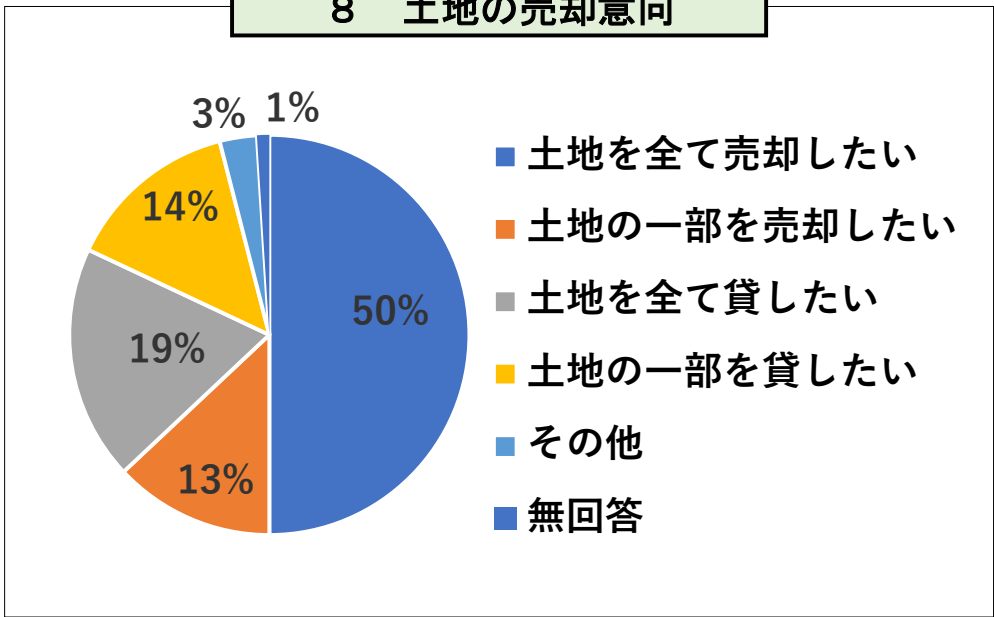
有効回収率：95.8%

7 スマートIC周辺に望む土地利用



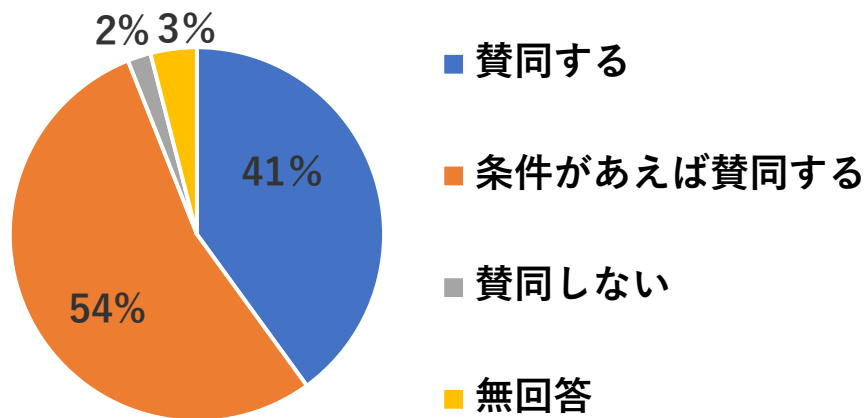
	件数	割合
1. 物流・工業・商業等の都市的利用がよい	47	52%
2. 現状のまま（農地等）がよい	4	4%
3. まだわからない	37	41%
4. 無回答	3	3%
合計	91	100%

8 土地の売却意向



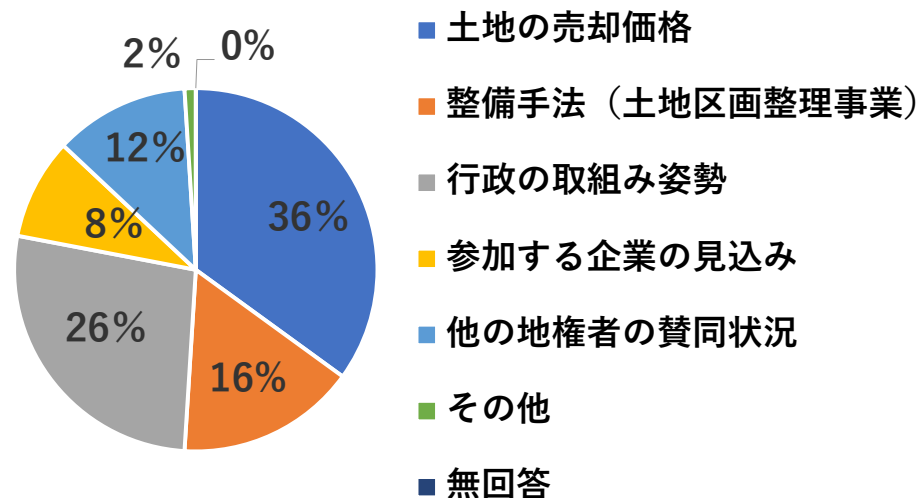
	件数	割合
1. 土地を全てを売却したい	37	50%
2. 土地の一部を売却したい	9	13%
3. 土地を全て貸したい	13	19%
4. 土地の一部を貸したい	10	14%
5. その他	2	3%
6. 無回答	1	1%
合計 ※複数回答可	72	100%

9 SIC周辺地区の開発計画について (土地区画整理事業)



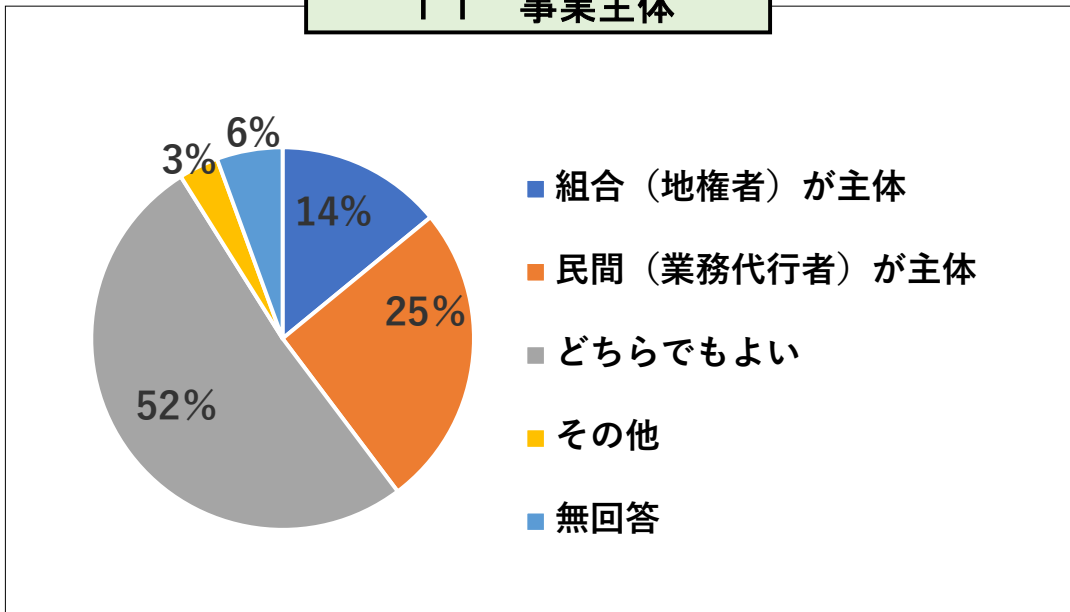
	件数	割合
1. 同意する	37	41%
2. 条件があれば同意する	49	54%
3. 同意しない	2	2%
4. 無回答	3	3%
合計	91	100%

10 計画に賛同するうえでの条件



	件数	割合
1. 土地の売却価格	35	36%
2. 整備手法（土地区画整理事業）	16	16%
3. 行政の取組み姿勢	26	26%
4. 参加する企業の見込み	8	8%
5. 他の地権者の賛同状況	12	12%
6. その他	2	2%
7. 無回答	0	0%
合計 ※複数回答可	99	100%

1 1 事業主体



	件数	割合
1. 組合（地権者）が主体	13	14%
2. 民間（業務代行者）が主体	23	25%
3. どちらでも良い	47	52%
4. その他	3	3%
5. 無回答	5	6%
合計	91	100%

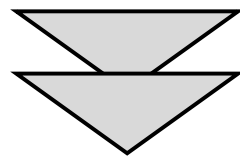
【工業・商業系の複合的な土地利用を目的とするスマートIC周辺地区の計画
(土地区画整理事業を予定)を進めることについて】

賛同する（条件付き賛同含む）・・・約95% ※回答者のうち

○土地区画整理事業で進めるには…

法律上、開発区域にかかる権利者（所有面積含む） $2/3$ 以上の同意が必要

⇒実際は90%以上の同意が必要



「土地区画整理事業」により事業を進めてまいります

2. 施行予定区域について

◆ 土地区画整理事業 施行予定区域

【区域内の概要（令和4年12月1日現在）】

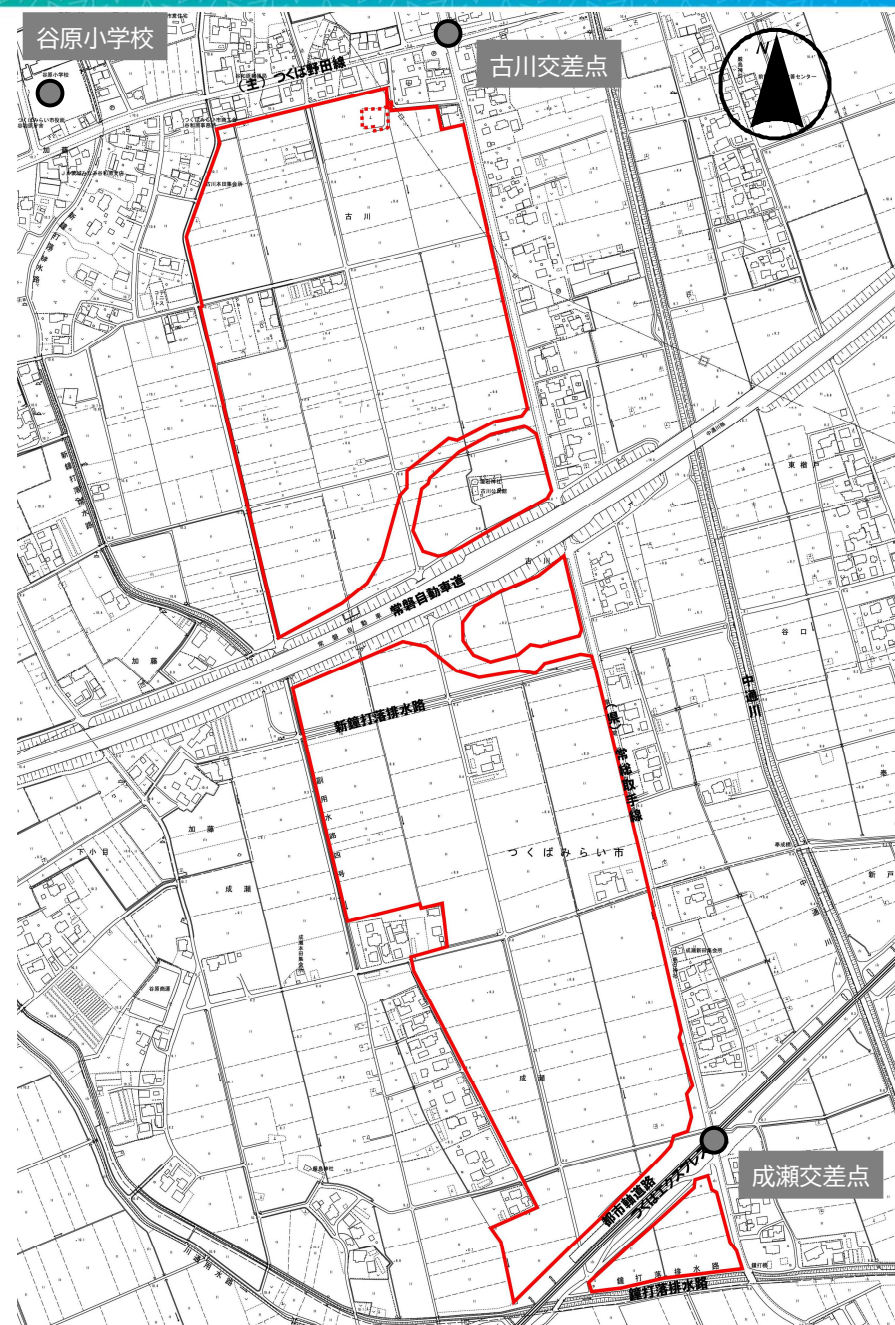
地権者数：92件（共有所有は1件とカウント）

筆数：約300筆

地区面積：約53ha

※区域内の道路及び水路を含む

※区域境の共同墓地等については今後地元の皆様と調整してまいります。



3. 仮同意及び準備会について

土地区画整理組合設立準備会（事業化へ向け具体的な検討を行う地権者組織）

の設立には、地権者の皆様から**仮同意書の提出**が必要となります。



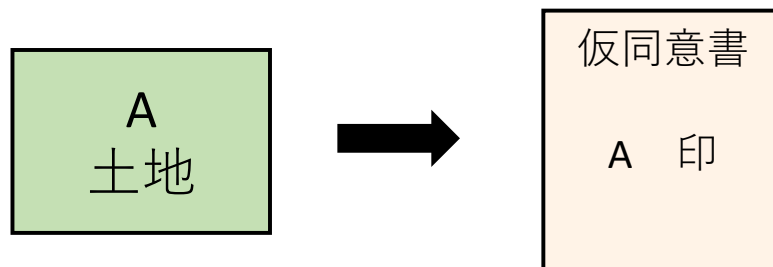
県や市に対し
仮同意の提出

「土地区画整理組合設立準備会」の設立
（具体的な事業検討の開始）

登記名義人に対し、仮同意書を1部提出していただきます。

■ 登記名義人が個人・法人の場合

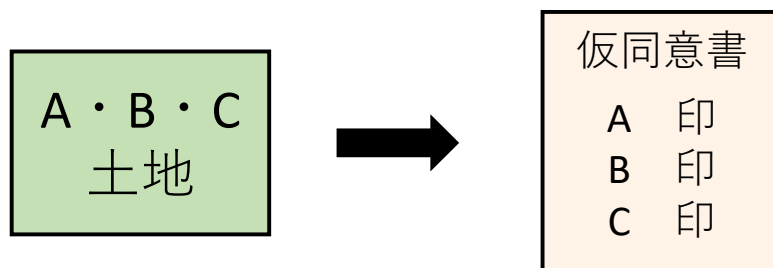
例) A氏名義の土地



A氏から1部提出

■ 登記名義人が複数人（共有名義）の場合

例) A氏、B氏、C氏が**共有**名義の土地



A氏、B氏、C氏から

連名で1部提出

個人・法人の場合

仮 同 意 書

私が所有権を有する下記の土地を、（仮称）つくばみらいスマートIC
周辺地区土地区画整理組合の施行地区に編入し、土地区画整理事業を施行
することについて、仮に同意します。

令和 年 月 日

住所 つくばみらい市〇〇〇〇

氏名 〇〇 〇〇 印

記

番号	大 字	地 番	地 目	地積 (㎡)	備 考
1	大字〇〇字〇〇	〇〇〇	田	〇〇	
2	大字〇〇字〇〇	〇〇〇	畑	〇〇	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

- (注) 1 法人の場合は代表権を有する者の署名捺印をして下さい。
2 氏名は自筆で書いて下さい。

共有地の場合

仮 同 意 書

私が所有権を有する下記の土地を、（仮称）つくばみらいスマートIC
周辺地区土地区画整理組合の施行地区に編入し、土地区画整理事業を施行
することについて、仮に同意します。

令和 年 月 日

住所 つくばみらい市〇〇〇〇

氏名 〇〇 〇〇 印

住所 つくばみらい市〇〇〇〇

氏名 〇〇 〇〇 印

住所 つくばみらい市〇〇〇〇

氏名 〇〇 〇〇 印

記

番号	大 字	地 番	地 目	地積 (㎡)	備 考
1	大字〇〇字〇〇	〇〇〇	田	〇〇	
2	大字〇〇字〇〇	〇〇〇	畑	〇〇	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

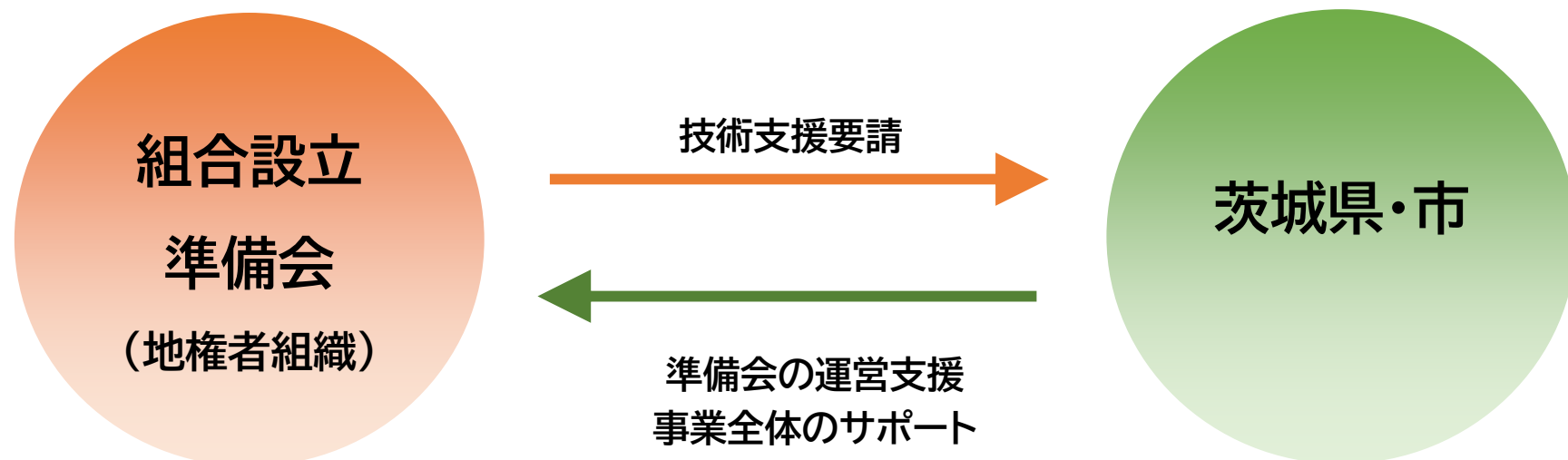
- (注) 1 法人の場合は代表権を有する者の署名捺印をして下さい。
2 氏名は自筆で書いて下さい。

【土地区画整理組合設立準備会とは】 . . .

地権者からなる代表組織であり、土地区画整理組合の設立を目的とする。

茨城県やつくばみらい市に対して**技術支援要請**の申請

⇒公式な団体として位置づけられ、市等による支援を受けられる。



① 業務代行予定者の選定

⇒ 以降、選定された業務代行予定者が主となり進みます

② 土地区画整理事業の調査

✓ 権利関係の調査、現況・地区界測量、基本計画調査等

③ 基本計画の作成

✓ 基本構想に応じた道路、公園等の公共施設配置計画

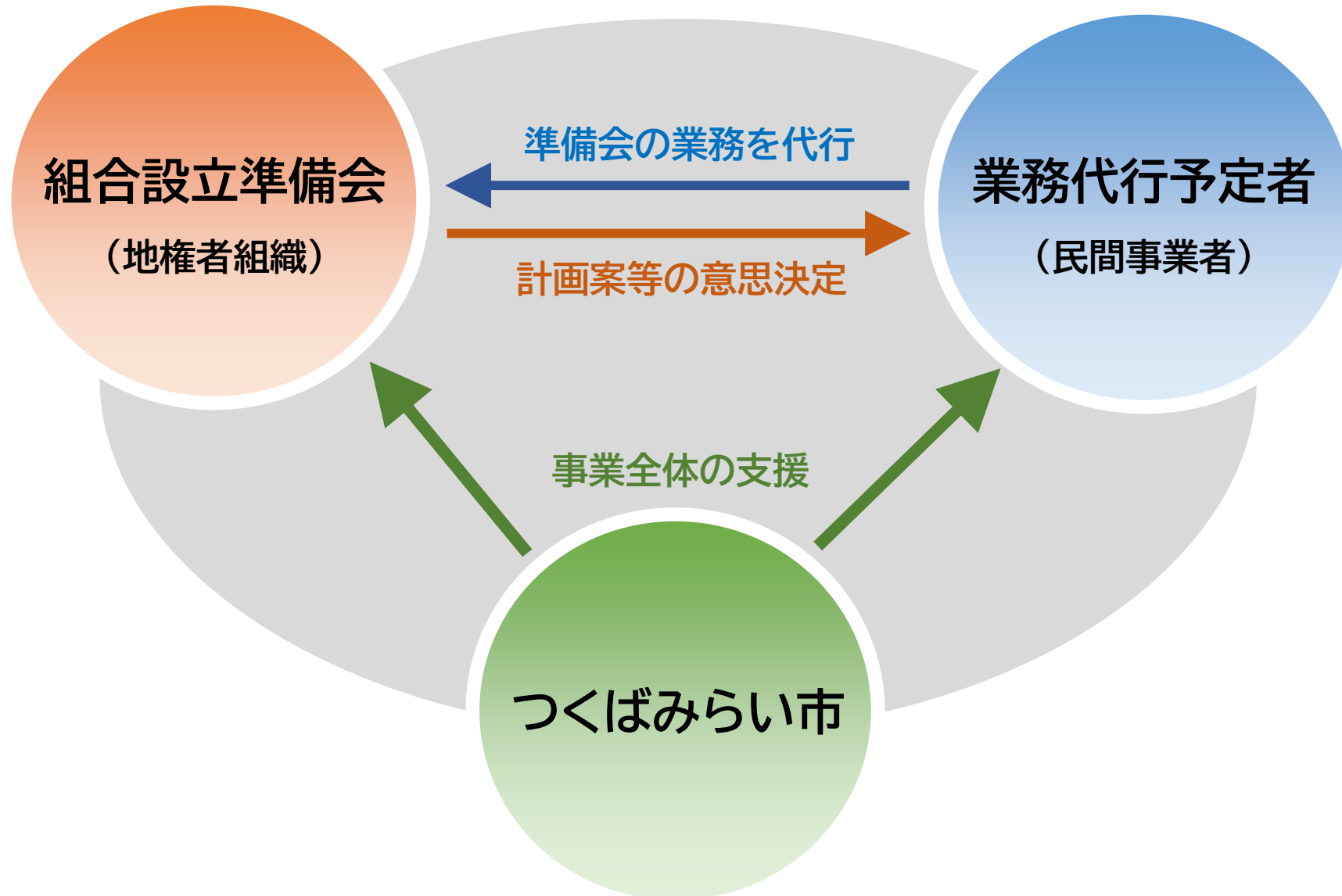
✓ 概算事業費や減歩率の算定

④ 事業計画(案)、定款(案)の作成

⑤ 本同意書収集

⑥ 組合設立認可



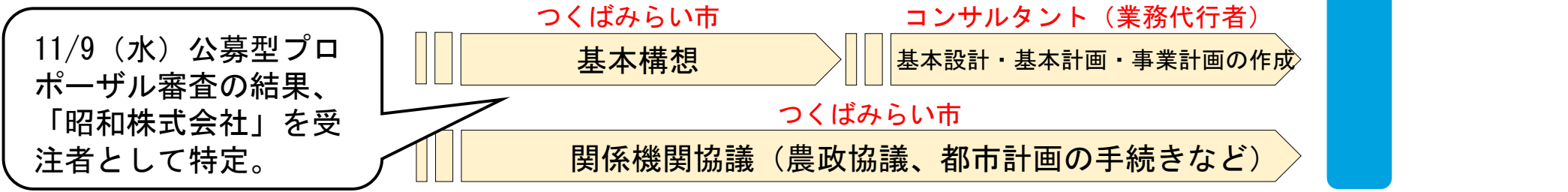
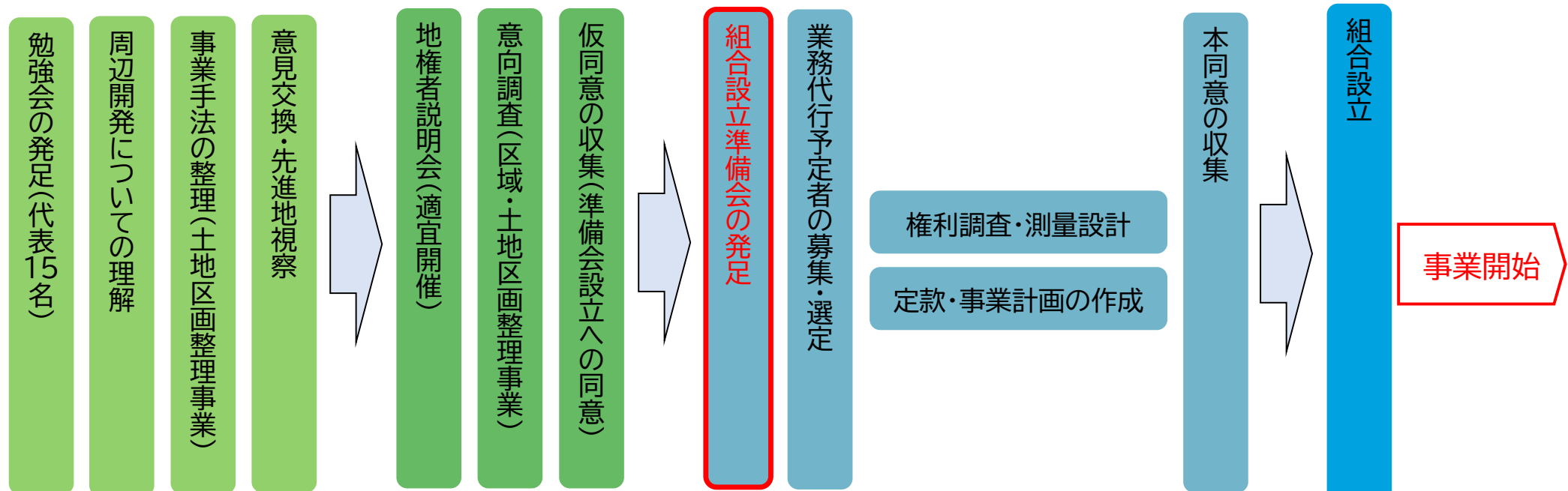


4. 今後のスケジュール

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。



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26日～10月7日

土地利用等意向調査の実施

令和4年12月18日、12月20日

第2回地権者説明会
(意向調査結果報告等説明)

令和5年1月～2月

仮同意書の取得（郵送配布を予定）

令和5年3月

第3回地権者説明会
(同意書取得率、準備会の設置、概略土地利用構想)

組合設立準備会の発足

市の業務

- 基本構想策定業務
- 関係機関協議
(農政協議、都市計画の手続き等)
- 組織化へ向けた準備
(地元支援等)

技術的援助（準備会運営等）

支援要請



説明は以上になります。