

準備会発注業務のご報告

- 業務名
「つくば中央インター北地区基本設計及び施行前後総価額算定等業務委託」
- 契約相手方
業務代行予定者(矢作建設工業株式会社、株式会社サポート)
- 契約金額
99,000,000円(税込) ※市補助金49,500,000円(補助率50%)
- 契約日
令和7年1月14日
- 履行期間
令和7年1月15日～令和7年6月30日



本業務では、昨年検討した「土地利用計画案」を基に、具体的な計画とするため道路や上下水道、公園などの公共・公益施設の細部計画を作成します。道路の幅員や線形、調整池の規模や排水ルート、公園の位置などを定めるとともに本地区の概算工事費を算出していきます。あわせて、本地区に必要な保留地の予定地積を定めるため、事業施行前後の宅地(※2)について街区評価を実施することにより増進率(※3)などを算定していきます。

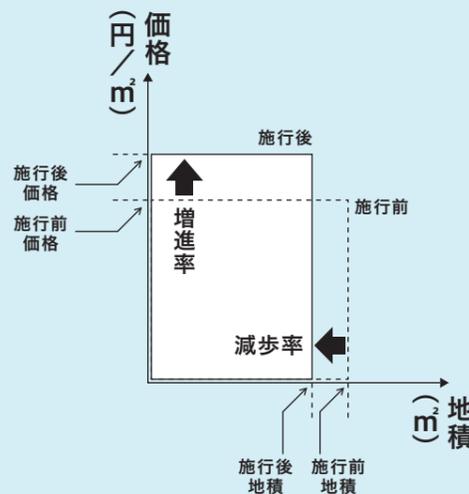


[宅地とは(※2)]

土地区画整理法では、公共施設に使われている国又は地方公共団体が所有する土地以外の土地のことを「宅地」といいます。そのため、土地区画整理事業では登記簿上の地目に関わらず、地権者の皆様がお持ちの土地は全て宅地と定義されます。

[増進率とは(※3)]

土地区画整理事業の施行前後で、宅地価格(㎡あたりの単価)がどの程度増加するのか示した割合を「増進率」といいます。一般的には、減歩により宅地面積が減っても、土地区画整理事業実施による利用増進により、価格が上がるので、宅地全体の総額は大きくなります。右図は宅地の利用増進についてのイメージを表したものです。点線が施行前、実線が施行後を表しています。今後、事業計画を検討していく中では、事業全体の利用増進の範囲内で保留地の予定地積を定めていくことになります。そのため、算出した増進率については、各宅地の減歩率を検討する際の判断材料にもなります。



$$\text{減歩率} = 1 - \frac{\text{施行後地積}}{\text{施行前地積}} \quad \text{増進率} = \frac{\text{施行後価格}}{\text{施行前価格}}$$

$$\text{施行前総額} \leq \text{施行後総額}$$

(施行前価格×施行前地積 ≤ 施行後価格×施行後地積)

つくば中央インター北 土地区画整理組合設立準備会 準備会だより

2025
05
第4号

ご挨拶

新緑の候、地権者の皆様方におかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。また、日頃より当準備会の活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

当準備会は、昨年12月につくば市を立会人として、矢作建設工業株式会社及び株式会社サポートを業務代行予定者とする「つくば中央インター北土地区画整理事業推進に関する覚書」を締結しました。一日でも早い事業実現のため、組合設立認可に向け業務を進めてまいりますので、今後とも地権者の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

つくば中央インター北土地区画整理組合設立準備会
会長 長谷川 久夫

「つくば中央インター北土地区画整理事業推進に関する覚書」 を締結しました



●締結日:令和6年12月9日(月)

●概要

本事業において準備会は民間活力を活用した業務代行方式(※1)への移行を視野に、矢作建設工業株式会社及び株式会社サポートと「事業化検討に関する覚書」を令和5年12月5日に締結し、本事業の調査検討を進めてきました。この度、業務代行方式での契約締結に向けて協議が整ったことから、本覚書を締結し、両社を業務代行予定者として決定しました。なお、本覚書の締結に当たって、準備会の事務局を支援いただいているつくば市に、立会人として加わっていただきました。今後も、組合設立認可の取得に向けて、準備会と業務代行予定者が連携し、民間企業主導による本事業の更なる推進を図っていきます。

[業務代行方式とは(※1)]

組合の運営事務や事業実施に関する調査設計、工事などの業務を、民間事業者が代行して進める方式を「業務代行方式」といいます。この方式では、民間事業者が保留地の取得等を条件として契約を結ぶことになります。本事業では、組合設立までに必要な業務から代行してもらうために2社を「業務代行予定者」として決定しました。組合設立後には改めて業務代行契約を締結することで、「業務代行者」として工事なども含めて代行してもらうことになります。



締結の様子

◀写真・左から (株)サポート 鈴木代表取締役社長、矢作建設工業(株)伊藤常務執行役員、準備会 長谷川会長、つくば市 五十嵐市長



土地区画整理事業の事業予定区域の変更について

事業予定区域を設定するにあたり、つくば市等の行政機関から指摘・提案があったため、事業予定区域を変更しました。

右図 ○ (緑丸) の部分

指摘事項

事業予定区域の中と外との境界が、筆界(地番界)とするのではなく、道路や水路などの地形・地物とすることが原則である。街区の形が整っていることが望ましい。
また、物流施設を中心としたまちづくりを検討する際、区域に隣接する市道1級58号線を区域に取り込んで、道路を区画整理事業と一体的に整備するべきと考える。

対象箇所

- ① 事業予定区域の北西が、筆界を境界として、区域の内側に凹んでいました。
- ② 反対に、事業予定区域の南東は、筆界を境界として、区域の外側に膨らんでいました。



対応

対象の地権者に指摘内容を共有し、概ねの賛同を得ました。
その旨を役員会に報告のうえ、以下のように事業予定区域の変更を行いました。

- ① 区域に追加しました。また、市道1級58号線の隣接部分も区域に取り込むことで、道路外側が境界となりました。
- ② 区域から除外しました。また、当該箇所の土浦市外十五ヶ町村土地改良区の水路が区域内と区域外にまたがっていたものの、事業と同時に水路を整備し直す必要があるため、区域外であった水路を区域に取り込むことで、水路外側が境界となりました。

右図 ○ (青丸) の部分

提案事項

事業予定区域南東の墓地について、現在の位置に換地するのであれば、事業予定区域から外すべきと考える。区域から外すことで、事業予定区域の中と外との境界が筆界(地番界)になってしまうものの、墓地はその特性から、「境界は地形・地物」という原則から外れても問題無い。

対象箇所

- ③ 事業予定区域南東の墓地は、事業予定区域内外の境界部分にあったため、区域からの除外を検討出来る場所でした。



対応

対象の地権者に提案内容を共有し、賛同を得ました。
その旨を役員会に報告のうえ、墓地を除外しました。

今後も、行政機関からの指摘や提案に基づき、事業予定区域の軽微な変更を行う可能性があります。

