

# 桜川筑西IC周辺地区開発事業 ～提案書～



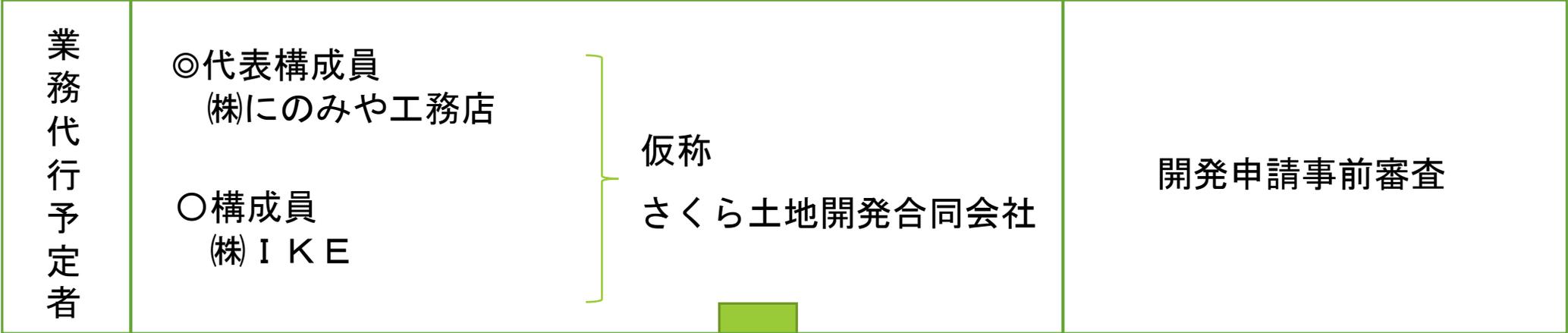
さくら土地開発 合同会社



2019/11/20

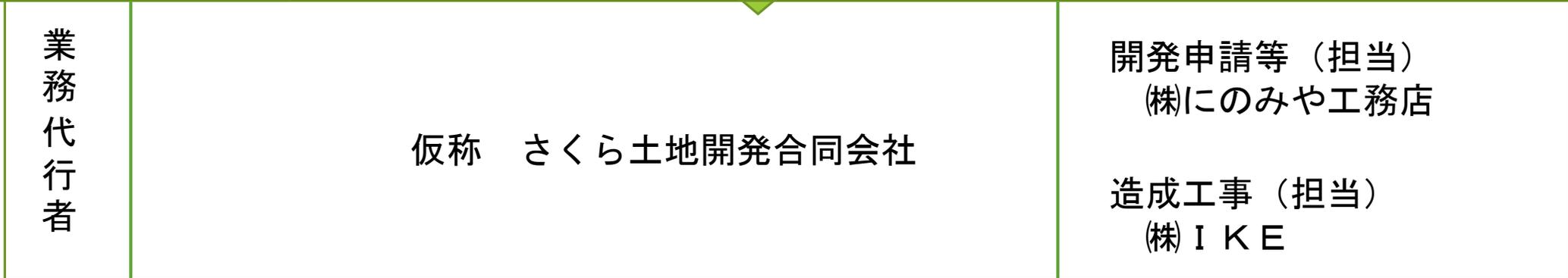
# 業務実施体制

## 業務代行 協定



## 業務代行 契約

### 合同会社設立



# 基本協定

## 代行業務の内容等

協定書により桜川市土地開発公社からの代行業務を明確にする  
とともに、公社の業務販売支援等を明確にしておく

## 代行予定者の業務

- ①準備委員会及び公社からの事業内容の説明を受け、今後の方針を立て地権者へ示す
- ②準備委員会及び公社からの資料の提供を受ける
- ③事業の許認可に要する調査設計業務の資料作成
- ④事業の許認可前に要する費用の負担

# 業務代行契約

## 代行者の業務

- ①造成分譲地の販売と処分等
- ②開発に係る許可申請  
公社と分担できるところは事前に確認
- ③土地利用及び企画
- ④工事施工
- ⑤公共施設の32条等による譲与
- ⑥事業・資金等の調達、立替え

## 業務期間

契約締結から分譲地及び保留地の処分まで

# タイムスケジュール

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
農用地除外・農地転用 開発申請・許可等	許可 6月		1工区検済 2工区検済 2月 7月	3工区検済 1月
造成工事		1工区造成	2工区造成 3工区造成	
分譲地販売		事前仮販売 ・地元工務店 ・大手ビルダー ・ハウスメーカー	1工区販売 2工区販売	公社保留地販売 3工区販売

※分譲販売は、3～4工区に分けて1工区毎に販売を行う  
 ※販売区画エリアを事前に決めることで、開発許可後、事前仮契約で地元工務店エリア、  
 大手ビルダーエリア、ハウスメーカーエリア、（仮称）さくら土地開発自社エリア等 に分けて計画

# こんな街に住みたい！

## ●立地環境を生かす

- ①大和駅
- ②さくらがわ地域医療センター
- ③インターチェンジと国道50号
- ④ショッピングセンター
- ⑤アミューズメント施設
- ⑥水辺のある公園
- ⑦車で5分から10分で7か所のゴルフ場

## ●開発会社によるエンドユーザーへの購買魅力を引き出す

例えば・・・

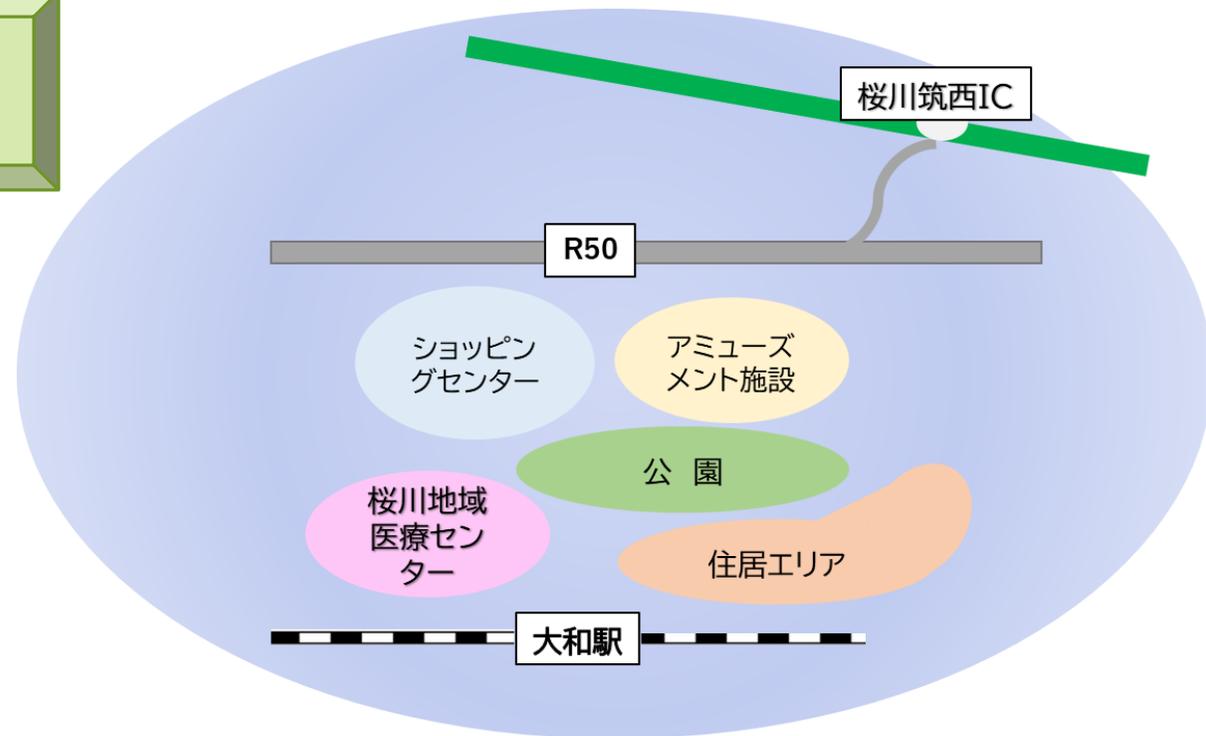
### 1.子育て支援

①学校への通学援助

②小さなかわいい家を建てて地域ボランティアによる「寺子屋」学級の設立運営

2. 地元工務店が建てる場合の特別補助金

3. 販売告知協力



# 寺子屋

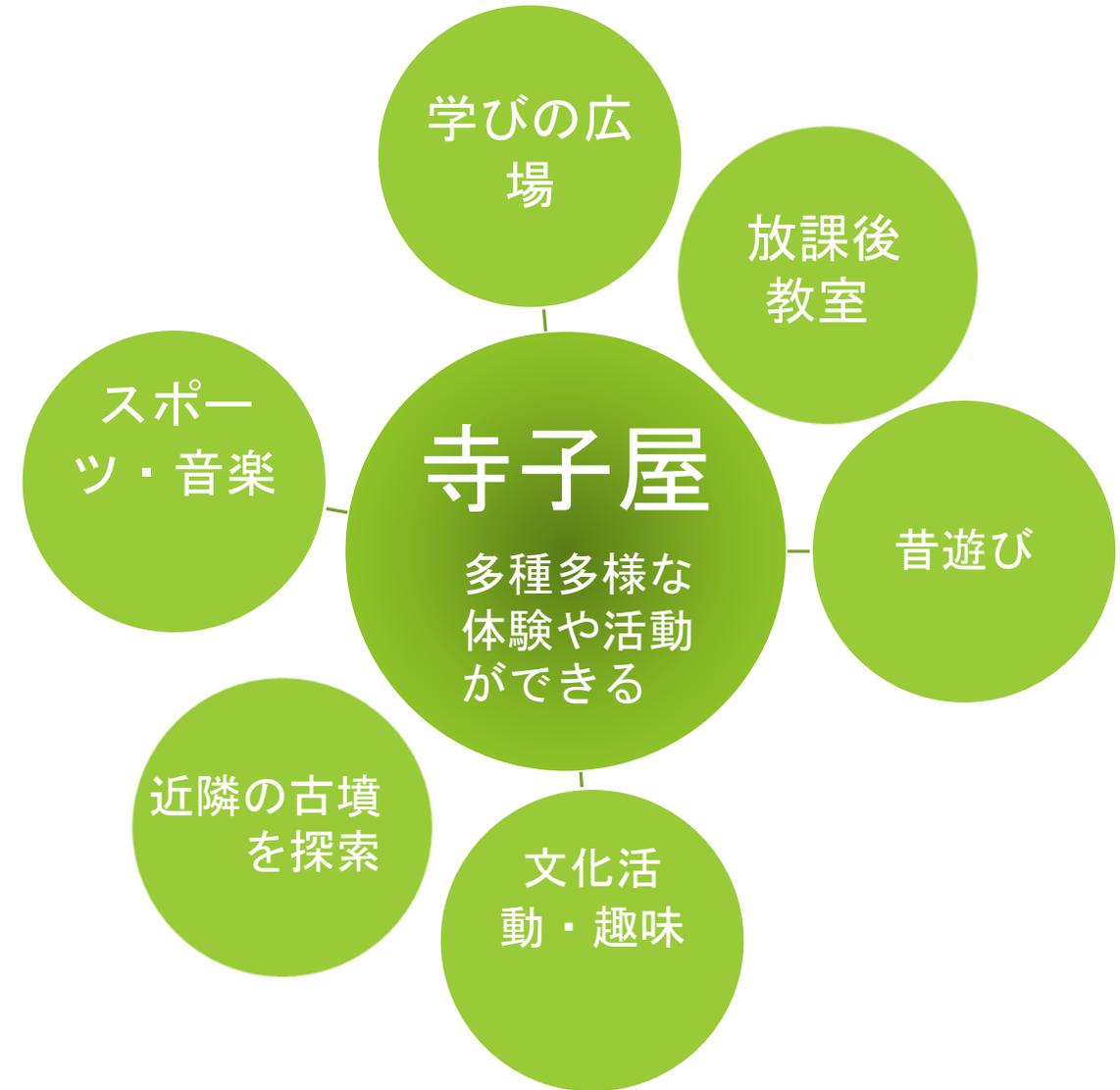
※他市町村での活動参考例

- ・ 高齢者によるボランティア
- ・ 地域住民
- ・ 高校生
- ・ 大学生
- ・ 企業OB
- ・ 教育者OB
- ・ 文化、芸術団体など



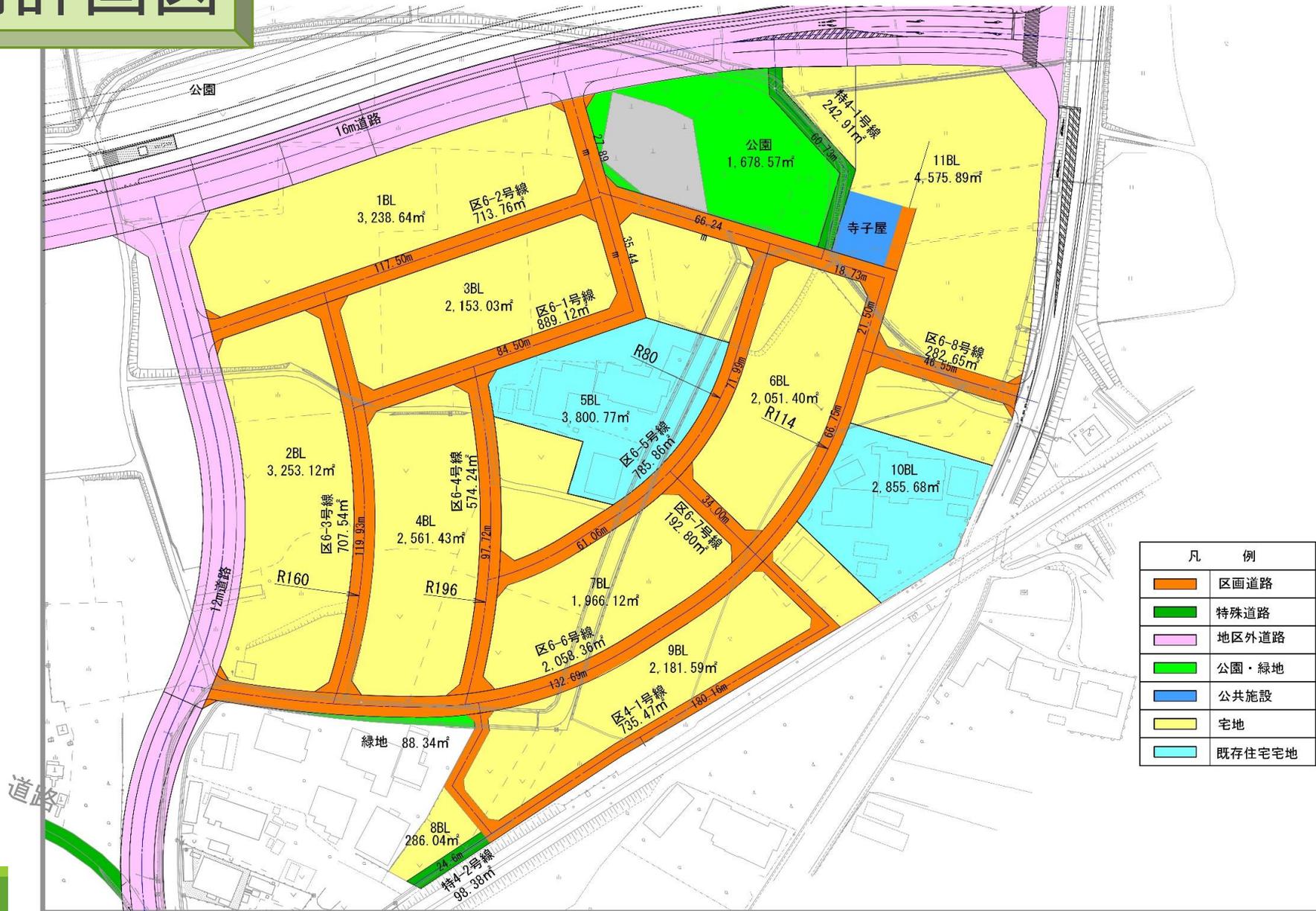
知識や経験豊富な  
人生の先輩たちから、人と人との交流を通し、様々な体験や経験ができる子供たちの居場所づくり

※マスコミ、インターネット等の活用



# 土地利用計画図

## 土地利用計画(案)



# 分譲区画図

宅地割図 1:500 (A1)  
1:1000 (A3)



凡 例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	1 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFB6C1;"></span>	2 街区・11 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFFF00;"></span>	3 街区・10 街区・11 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#00FFFF;"></span>	4 街区・6 街区・7 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FF8C00;"></span>	5 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#DDA0DD;"></span>	8 街区・9 街区・10 街区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span>	保留地

施工年度	平成	年度
工事名		
路線名		
工事箇所	桜川市長方・高森地内	
図面種別	計画平面図	
縮尺	S=1:500 (A1) S=1:1000 (A2)	
図面番号	全 葉の内 号	
内容表示		

# ゾーン別イメージ



〈プロバンス〉



〈平屋〉



〈スカイガーデン〉



〈アメリカン〉



〈森の中の北欧〉



〈シンプルモダン〉

# 全体イメージ



# 提案者の開発実績

代表構成員  
(株)にのみや工務店

	資格内容	資格 登録・許可 番号	有効期間
法令による資格	建設業法	茨城県知事許可(特-29) 第2521号	2022年5月17日
	建築士法	第 A 0485 号 (3003)	2023年3月20日
	宅建業法	茨城県知事許可(7) 第 4787 号	2022年4月19日

実 績						
事業主体	設計事務所	施工業者	開発許可番号	年月日	面積(m <sup>2</sup> )	施工場所
(株)にのみや工務店	にのみや一級建築設計事務所	(株)にのみや工務店	西総建指令 第889号	H14.11.14	4059.39	茨城県 筑西市
(株)にのみや工務店	にのみや一級建築設計事務所	(株)にのみや工務店	西総建指令 第615号	H20.1.21	4350.00	茨城県 桜川市
(株)にのみや工務店	にのみや一級建築設計事務所	(株)にのみや工務店	西総建指令 第108号	H26.8.29	5688.06	茨城県 桜川市
三和運送事業(株)	にのみや一級建築設計事務所	(株)池田建設	栃木県指令都計 第304-4-2号	H30.7.4	154111.08	栃木県 市貝町

## 事業収支計画

収入		
区分	金額 (円)	摘要
分譲地販売額	424,024,140	
保留地販売額	70,721,210	
合計	494,745,350	
支出		
区分	金額	摘要
開発申請費	42,800,000	
測量費(確定)	29,960,000	
登記委費用		公社援助
造成費	293,180,000	
販売雑費	30,000,000	
公社返戻	68,000,000	
予備費	30,805,350	
合計	494,745,350	

# 区画販売価格表 1-2

街区	街区番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	単価(円)	価格(円)
1街区	1-1	222	67.15	70,000	4,700,500
	1-2	231	69.87	70,000	4,890,900
	1-3	229	69.27	70,000	4,848,900
	1-4	231	69.87	70,000	4,890,900
	1-5	231	69.87	70,000	4,890,900
	1-6	225	68.06	70,000	4,764,200
	1-7	220	66.55	70,000	4,658,500
	1-8	238	71.99	70,000	5,039,300
	1-9	233	70.48	70,000	4,933,600
	1-10	233	70.48	70,000	4,933,600
	1-11	233	70.48	70,000	4,933,600
	1-12	233	70.48	70,000	4,933,600
	1-13	235	71.08	70,000	4,975,600
	1-14	245	74.11	70,000	5,187,700
計		3,239	979.74		¥ 68,581,800
2街区	2-1	250	75.62	72,000	5,444,640
	2-2	250	75.62	72,000	5,444,640
	2-3	261	78.95	72,000	5,684,400
	2-4	265	80.16	72,000	5,771,520
	2-5	278	84.09	72,000	6,054,480
	2-6	314	94.98	72,000	6,838,560
	2-7	285	86.21	72,000	6,207,120
	2-8	285	86.21	67,000	5,776,070
	2-9	262	79.25	67,000	5,309,750
	2-10	282	85.30	67,000	5,715,100
	2-11	255	77.13	67,000	5,167,710
	2-12	266	80.46	67,000	5,390,820
計		3253	983.98		¥68,804,810
3街区	3-1	205	62.01	65,000	4,030,650
	3-2	203	61.40	65,000	3,991,000
	3-3	224	67.76	65,000	4,404,400
	3-4	224	67.76	65,000	4,404,400
	3-5	218	65.94	65,000	4,286,100
	3-6	218	65.94	70,000	4,615,800
	3-7	224	67.76	70,000	4,743,200
	3-8	224	67.76	70,000	4,743,200
	3-9	203	64.40	70,000	4,508,000
	3-10	210	63.52	70,000	4,446,400
計		2153	654.25		¥44,173,150

街区	街区番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	単価(円)	価格(円)
4街区	4-1	280	84.70	65,000	5,505,500
	4-2	220	66.55	65,000	4,325,750
	4-3	220	66.55	65,000	4,325,750
	4-4	219	66.24	65,000	4,305,600
	4-5	303	91.65	70,000	6,415,500
	4-6	266	80.46	70,000	5,632,200
	4-7	238	71.99	65,000	4,679,350
	4-8	240	72.60	65,000	4,719,000
	4-9	239	72.29	65,000	4,698,850
	4-10	336	101.64	65,000	6,606,600
計		2,561	774.67		¥51,214,100
5街区	5-1	240	72.60	63,000	4,573,800
	5-2	207	62.61	68,000	4,257,480
	5-3	217	65.64	63,000	4,135,320
	5-4	243	73.50	68,000	4,998,000
	5-5	270	81.67	63,000	5,145,210
	5-6	235	71.87	63,000	4,527,810
	5-7	288	87.12	68,000	5,924,160
計		1,700	515.01		¥33,561,780
6街区	6-1	226	68.36	65,000	4,443,400
	6-2	228	68.97	65,000	4,483,050
	6-3	199	60.19	65,000	3,912,350
	6-4	198	59.89	65,000	3,892,850
	6-5	199	60.17	70,000	4,211,900
	6-6	202	61.10	70,000	4,277,000
	6-7	201	60.80	65,000	3,952,000
	6-8	198	59.89	65,000	3,892,850
	6-9	200	60.50	65,000	3,932,500
	6-10	201	60.80	65,000	3,952,000
計		2,052	620.67		¥40,949,900

## 区画販売価格表 2-2

街区	街区番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	単価(円)	価格(円)
7街区	7-1	233	70.48	65,000	4,581,200
	7-2	252	76.23	65,000	4,954,950
	7-3	237	71.69	65,000	4,659,850
	7-4	238	71.99	65,000	4,679,350
	7-5	242	73.20	70,000	5,124,000
	7-6	210	63.52	70,000	4,446,400
	7-7	242	73.20	70,000	5,124,000
	7-8	312	94.38	70,000	6,606,600
計		1966	594.69		¥40,176,350
8街区	8-1	286	86.51	50,000	4,325,500
計		286	86.51		¥4,325,500
9街区	9-1	344	104.06	50,000	5,203,000
	9-2	339	102.54	50,000	5,127,000
	9-3	304	91.96	50,000	4,598,000
	9-4	300	90.75	50,000	4,537,500
	9-5	300	90.75	50,000	4,537,500
	9-6	300	90.75	50,000	4,537,500
	9-7	295	89.23	50,000	4,461,500
計		2182	660.04		¥33,002,000
10街区	10-1	243	73.50	65,000	4,777,500
	10-2	250	75.62	65,000	4,915,300
	10-3	271	81.97	65,000	5,328,050
10街区	10-4	200	60.50	50,000	3,025,000
	10-5	204	61.71	50,000	3,085,500
計		1168	353.30		¥21,131,350

街区	街区番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	単価(円)	価格(円)
11街区	11-1	370	111.92	70,000	7,834,400
	11-2	261	78.95	70,000	5,526,500
	11-3	263	79.55	70,000	5,568,500
	11-4	260	78.65	70,000	5,505,500
	11-5	292	88.23	70,000	6,176,100
	11-6	350	105.87	70,000	7,410,900
	11-7	370	111.92	70,000	7,834,400
	11-8	355	107.38	70,000	7,516,600
	11-9	470	142.17	67,000	9,525,390
	11-10	386	116.76	67,000	7,822,920
保留地 計		3,377	1021.4		¥70,721,210
	11-11	280	84.5		公共施設予定
11街区	11-12	299	90.44	70,000	6,330,800
	11-13	297	89.84	70,000	6,288,800
	11-14	259	78.34	70,000	5,483,800
計		855	258.62		¥18,103,400

販売区画数	87区画
保留地	10区画
公共施設	1区画

区画平均単価	487万円
販売平均単価(坪)	6.5万円
販売平均単価(m <sup>2</sup> )	2万円

販売街区	¥424,024,140	21,415 m <sup>2</sup>
保留地	¥70,721,210	3,377 m <sup>2</sup>
公共施設		280 m <sup>2</sup>
合計	¥494,745,350	25,072 m <sup>2</sup>

# 魅力ある街づくりを形成するための課題

## 1. 街並み形成

- ①壁面後退ラインの統一（セットバックライン）
- ②デザインの統一

## 2. 建築協定の有無

- ①デザインを統一した中で自由設計
- ②街区別で協定の有無を作成
- ③道路面のH=600以上のブロック塀の禁止

※建築協定を結ぶことによって販売効果に不利益を生じないように配慮する