

令和2年度 第1回守谷市都市計画審議会

報告事項2

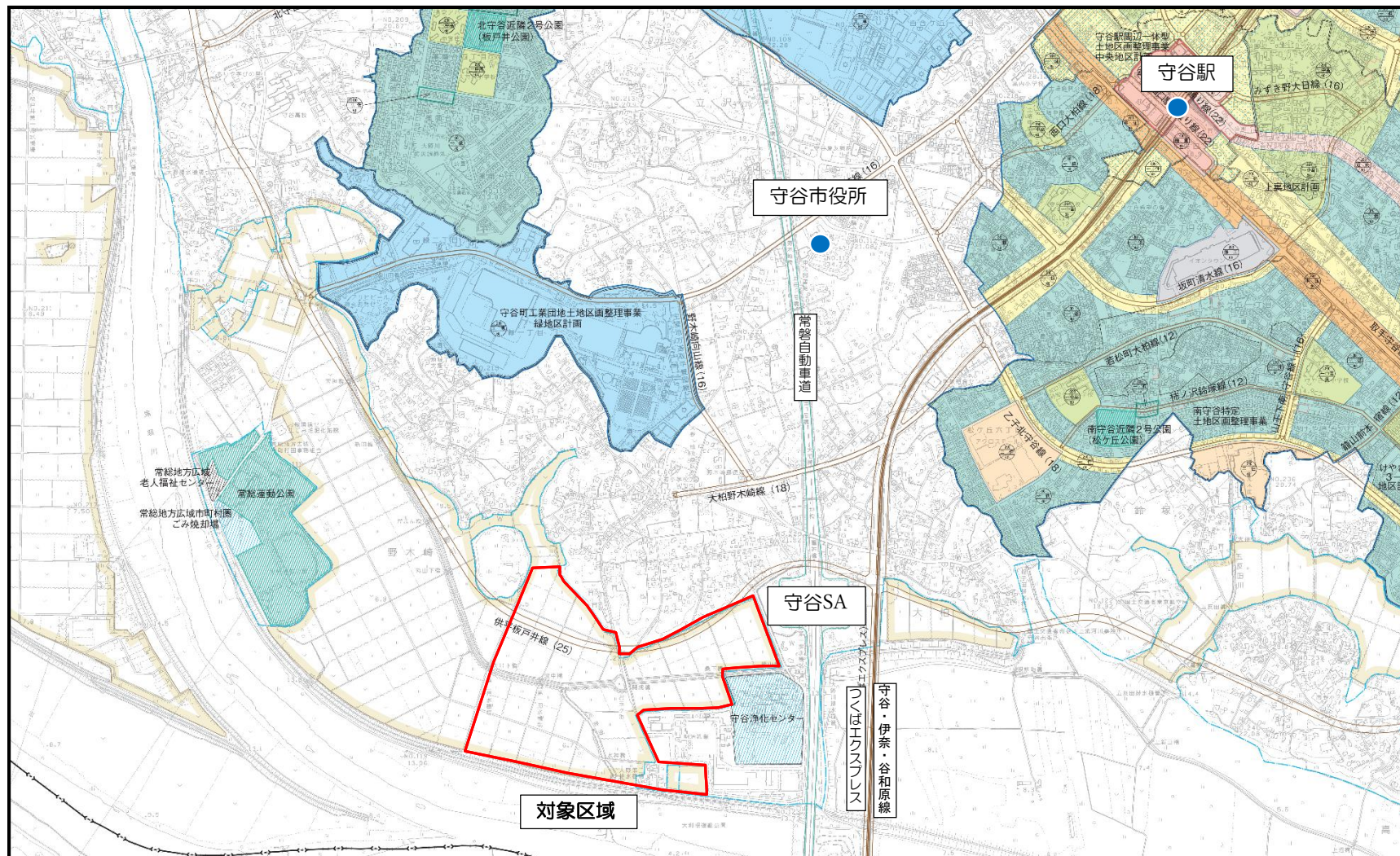
守谷サービスエリア周辺地域の土地利用について

令和2年10月1日



位置図

守谷の未来 夢彩都





きらめき守谷 夢彩都

大野地区の概況

現況と課題

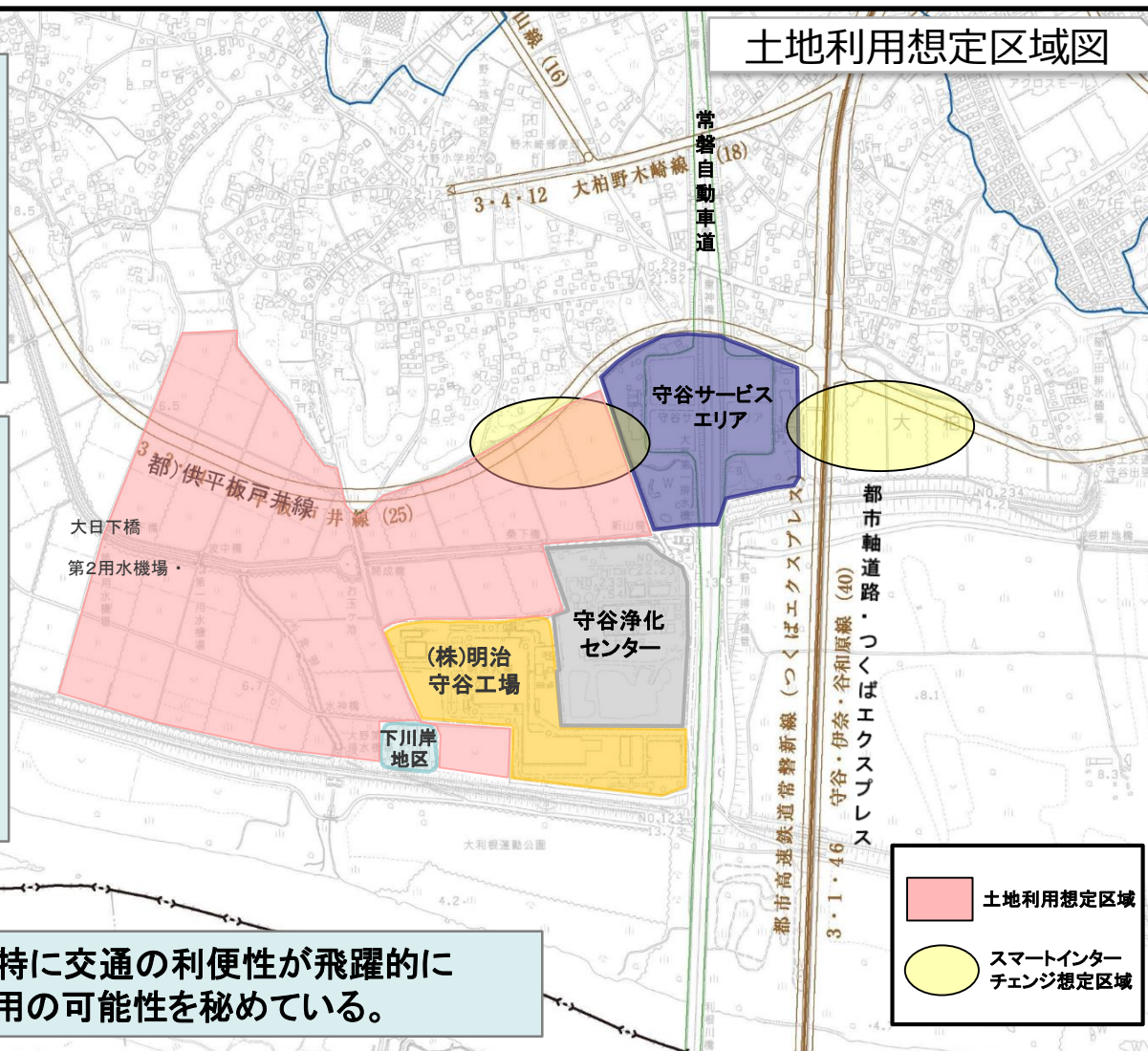
- ・農業従事者の減少により，農地中間管理事業を活用して，農地の集約化を図り有効活用している。
- ・現在耕作している農業従事者も高齢化しており，将来的な後継者不足が懸念される。

特性・可能性

- ・守谷S.A.が国の災害時の防災拠点に位置付けられている。
- ・幹線道路となる都市計画道路「都市軸道路（通称）」や「供平板戸井線」を含む区域
- ・守谷S.A.と都市計画道路を結ぶスマートインターチェンジ（SIC）の整備が想定される。

- ・将来的に市内の他地区と比較し，特に交通の利便性が飛躍的に高まる地区であり，新たな土地利用の可能性を秘めている。

土地利用想定区域図



※現段階における土地利用想定区域であり，事業区域が決定したものではありません。

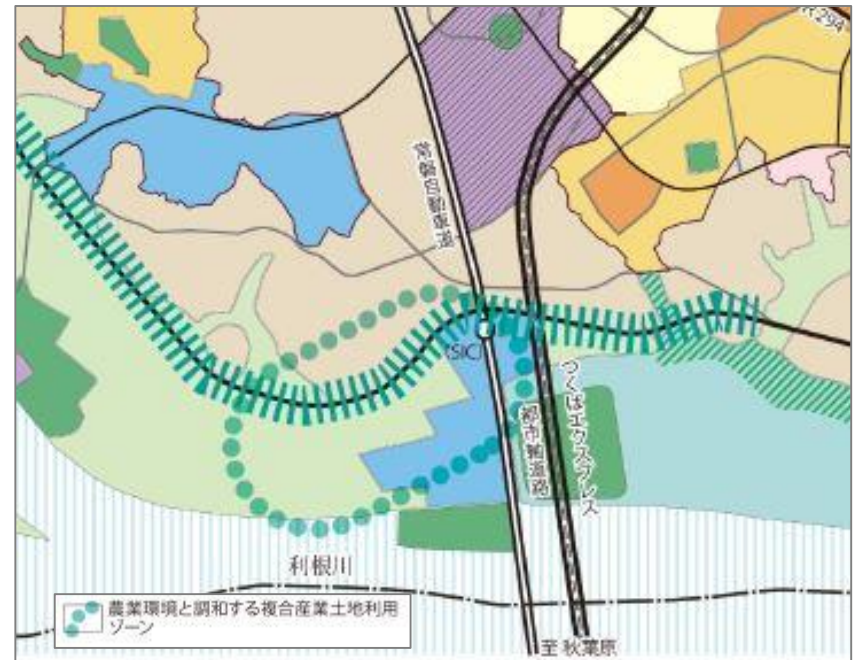
守谷市都市計画マスタープランの位置付け

○守谷市都市計画マスタープラン

- ・将来のまちづくりの方針を示す都市計画マスタープランでは、新たな土地利用の検討区域として位置付けられている。（令和元年度改定）

「農業環境と調和する 複合産業土地利用ゾーン」

- ・開発構想スマートＩＣ周辺を農業生産環境と調和する複合産業拠点と位置付け、農地・農村集落との環境の調和、斜面緑地などの水と緑の景観の保全を図りつつ、複合産業土地利用を検討





土地利用の検討

土地利用の方向性

- 将来的な農業施策や少子高齢化などの社会状況の変化に対応するため、スマートインターチェンジと一体で、土地区画整理事業による地域の活性化に効果的な利活用を図る。
- 企業立地の需要は高い地区となるため、多様な利活用（産業や物流、農業関連施設など）を目指し、職住近接の雇用を創出する。
- 土地区画整理事業は、 組合施行・業務代行方式による事業方式で検討する。
- 検討区域は、土地利用想定区域
（守谷サービスエリア側のスマートインターチェンジを含む区域）



これまでの経緯

●H29年12月

「常総運動公園から守谷サービスエリア周辺地域の土地利活用に関する陳情」

●H30年3月

土地利用に関するアンケート（対象：農用地区域全域 約150ha，回答率60%）

Q. 農地以外の利活用（企業誘致等の）の検討を行うことについて

→「行う方が良い：32%」，「どちらかと言うと行う方が良い：34%」

●H30年度

調査・研究 → ・S I Cと一体で効果的な利活用（工業団地等）
・農地，斜面緑地に配慮した土地利用
・土地区画整理事業（業務代行方式による組合施行）
・土地利用想定区域：守谷SA周辺のS I Cを含む区域

●H31年3月

土地利用に関する説明会：アンケート結果と土地利用の検討状況

●R元年8月

土地所有者，耕作者 意見交換会

●R元年9月～R2年3月

土地利用に関する意向調査（対象：土地利用想定区域内 P3）

●R2年8月8日

土地所有者，耕作者 説明会

「守谷サービスエリア周辺地域の土地利用に関する具体的検証について」

出席者/対象者：検討区域内45/146名，検討区域外13/236名

※土地利用の具体的検証を進めることについて概ね賛成意見が多い状況。



R2年度 意向調査結果（抜粋）

きらめき守り 夢彩都

R元年9月～R2年3月

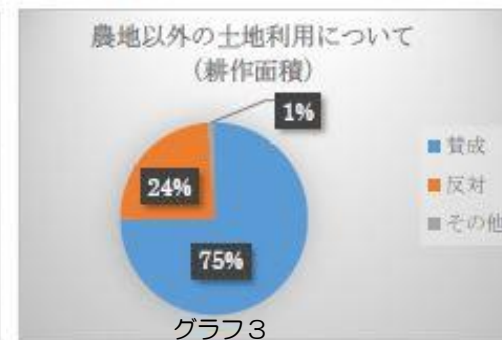
土地利用に関する意向調査

対象：土地利用想定区域内 土地所有者(兼耕作者含む) 135名, 借受耕作者7名

回答率：92%

土地区画整理事業(組合施行・業務代行方式)による農地以外の土地利用について

	総回答	賛成	どちらかという 賛成	条件によって 賛成	反対	どちらかという 反対	その他・未回答	備考
人 数(人)	130	45	26	37	9	4	9	グラフ1
割 合	—	35%	20%	28%	7%	3%	7%	
		83%			10%		7%	
所有面積(ha)	45.0	17.2	9.5	12.8	1.4	1.3	2.8	グラフ2
割 合	—	38%	21%	28%	3%	3%	6%	
		88%			6%		6%	
耕作面積(ha)	39.3	2.2	6.9	20.3	9.3	0.4	0.2	グラフ3
割 合	—	6%	18%	52%	23%	1%	1%	
		75%			24%		1%	





○大野地区（仮称）守谷サービスエリアスマートＩＣ周辺複合産業事業化検討業務

- 【検討対象区域図】



土地利用の具現化に向けた検証

調査業務の主な実施内容

- 検討対象区域のまちづくり基本構想の検討
- 概略事業計画の検討
 - ・基本構想をもとに複合型の土地利用計画案を作成
 - ・開発ニーズ、企業立地の可能性を詳細に把握（民間事業者のヒアリング）
 - ・土地利用計画案をもとに開発ニーズ等を踏まえた概算事業費を算出，資金計画案を作成
- 合意形成に向けた調整
 - ・検討対象区域のまちづくり基本構想や概略事業計画等の報告（地権者説明会）
 - ・概算事業計画をもとに地権者の土地利活用方策案を検討
 - ・個別訪問による説明，相談，ヒアリング
 - 事業内容や土地利活用方策案の説明，土地利用意向や営農に関する相談，ヒアリング
 - ・これまでの検討内容とヒアリング結果を踏まえた取りまとめ（地権者説明会）

土地利用の具現化に向けた検証

令和2年度の予定

R2. 8～11月

○現況整理～まちづくり基本構想～概略事業計画の検討

○代替地の
検証・調整



R2. 11月

○地権者説明会（まちづくり基本構想・概略事業計画の報告）



R2. 11月

○土地利用活用方策案の検討



R2. 12～2月

○個別説明・相談の実施

○関係機関
協議



R3. 3月

○地権者説明会
（個別相談の取りまとめ・検討結果の報告）

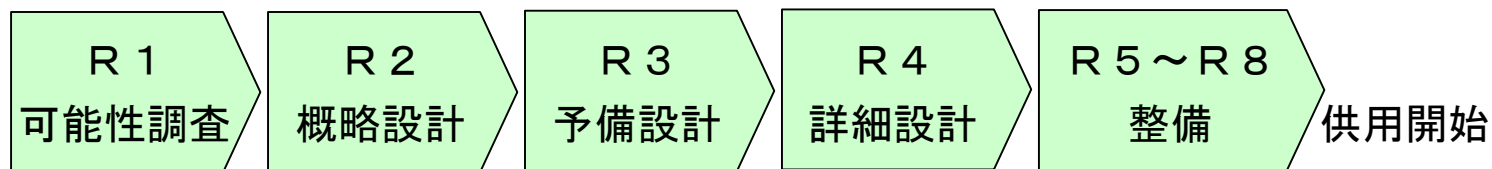
関連事業について

関連事業

○守谷サービスエリアスマートＩＣ（略：守谷ＳＡＳＩＣ）

- ・令和元年度に調査業務を委託して、守谷ＳＡＳＩＣ設置に関する可能性調査及び概略設計を実施している。
- ・守谷ＳＡＳＩＣの設置に向けた調査、関係機関協議に伴い、スマートＩＣの接続が予定される供平板戸井線及び都市軸道路の一部整備に向けた動きが活性化しつつある。

スケジュール



※本スケジュールは現時点のものであり、今後の関係機関との協議により変更となる場合があります。

説明は以上です。