

新守谷駅周辺「まちづくりアンケート」結果報告会

1. アンケート実施の背景と目的

2. アンケートの結果

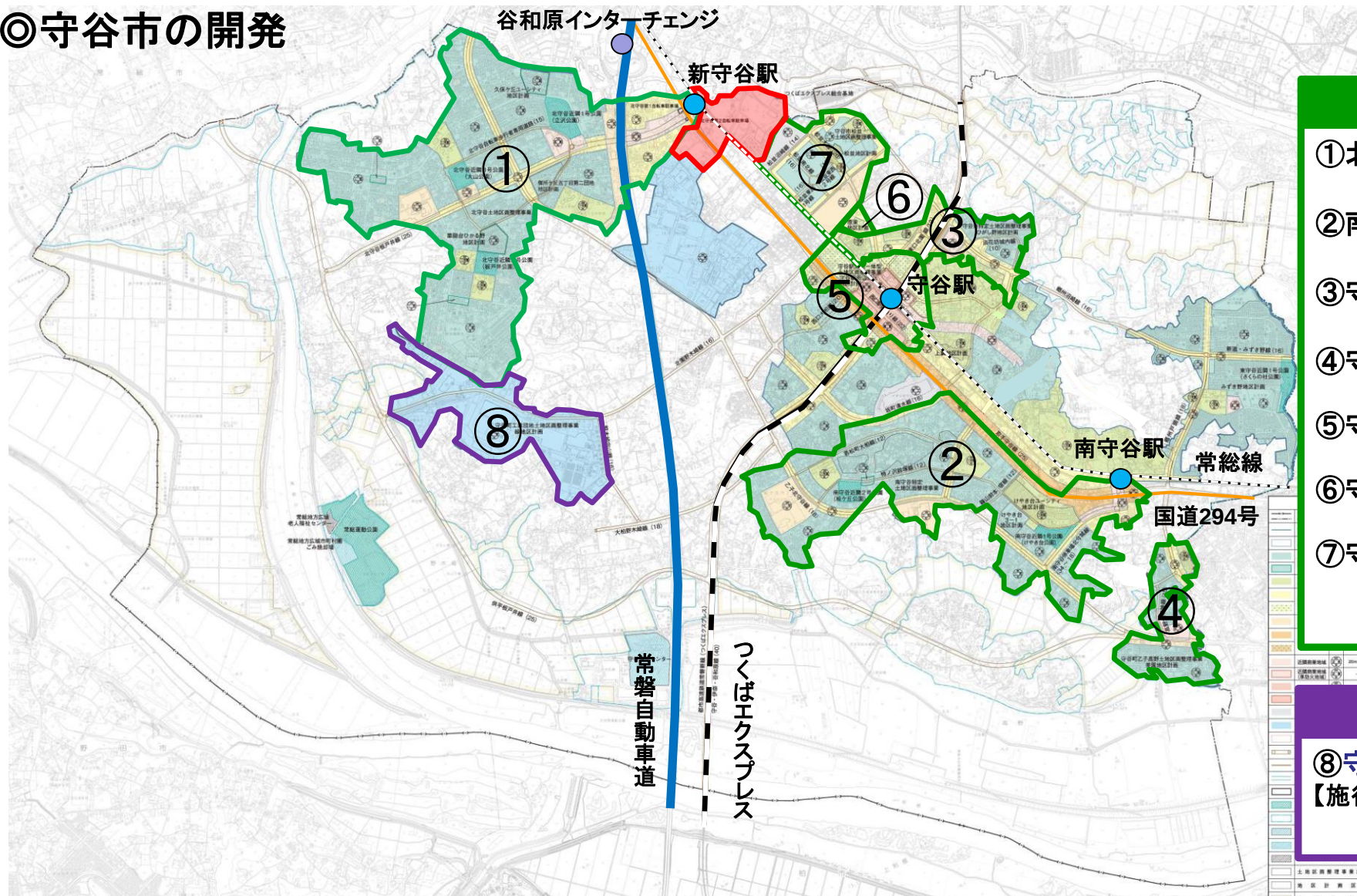
3. 今後の予定

平成31年2月17日(日)

守谷市役所 都市整備部 都市計画課

1. アンケート実施の背景と目的

◎守谷市の開発



住宅系

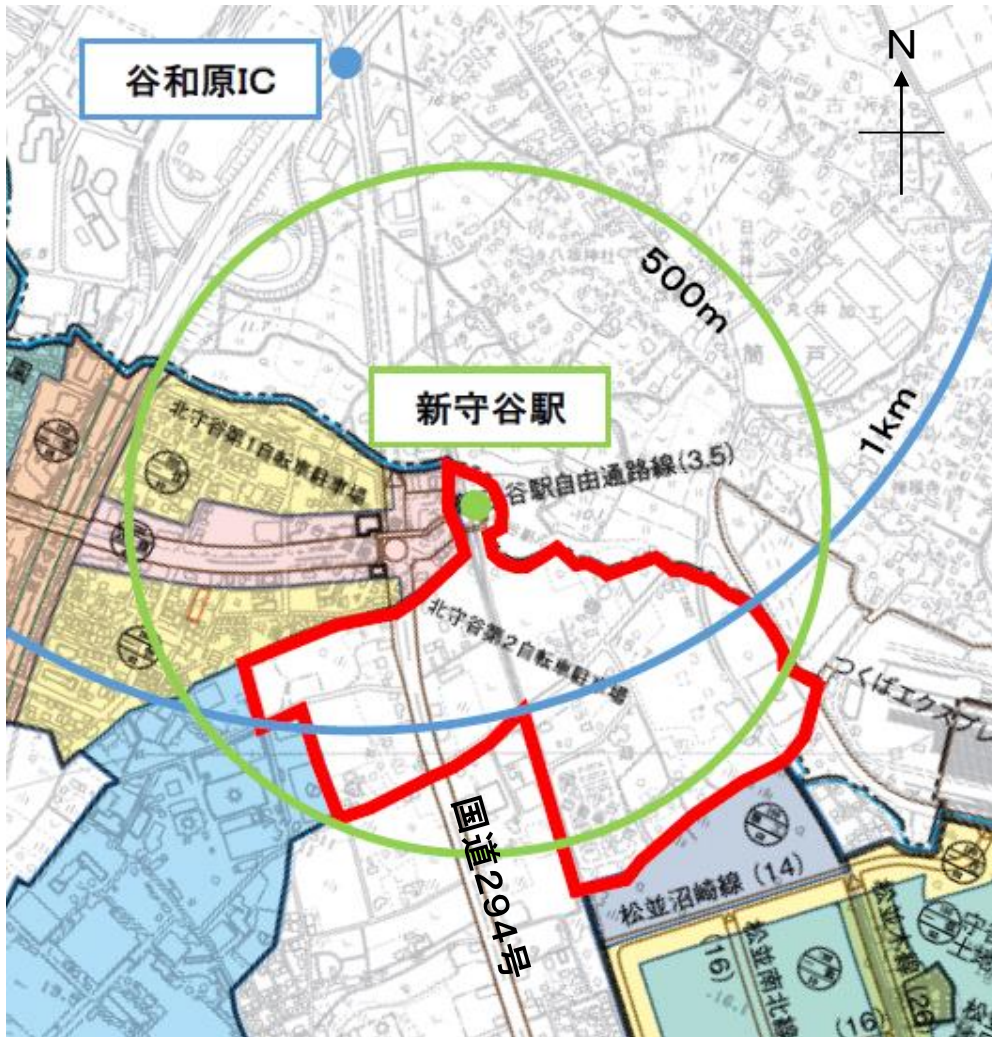
- ①北守谷土地区画整理事業
【施行】約260ha 昭和51年～昭和60年
- ②南守谷特定土地区画整理事業
【施行】約159ha 昭和54年～昭和63年
- ③守谷東特定土地区画整理事業
【施行】約40ha 昭和63年～平成16年
- ④守谷町乙子高野土地区画整理事業
【施行】約33ha 平成5年～平成11年
- ⑤守谷駅周辺一体型土地区画整理事業
【施行】約39ha 平成6年～平成22年
- ⑥守谷市原東土地区画整理事業
【施行】約2ha 平成23年～平成26年
- ⑦守谷市松並土地区画整理事業
【施行】約42ha 平成23年～平成28年

工業系

- ⑧守谷町工業団地土地区画整理事業
【施行】約65ha 昭和63年～平成6年

1. アンケート実施の背景と目的

◎調査地区の位置と可能性



位置

- ・常磐自動車道谷和原ICから概ね1km
- ・新守谷駅から概ね500m
- ・区域の境界は道路・行政界・鉄道に設定

可能性

・高速道路, 国道, 鉄道駅を利用することができ, 守谷市においても, 他地区と比較し特に交通の利便性に優れた区域である。さらに今後は, 新守谷駅自由通路等の整備により, 新守谷駅東側から駅へのアクセスの向上も期待でき, 新しいまちづくりの可能性を秘めている。

1. アンケート実施の背景と目的

◎現況の土地利用とアンケートの目的



現況の土地利用

- ・市街化調整区域
- ・国道沿いには飲食店などが立地しているが、後背地には農地・未利用地が存在する。
- ・新守谷駅東側は、駅近くに農地や未利用地が存在し、南部には、自動車教習所、流通倉庫、工場などが立地している。

アンケートの目的

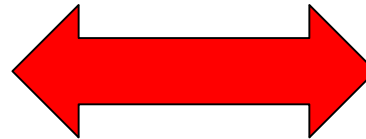
将来的に土地利用の制限(市街化調整区域の制限)の中で、虫食いの土地利用が図られてしまう可能性が高いことから、市街化区域への編入を検討し計画的で効率的な土地利用を図ることについて、地権者の意向を確認する。

1. アンケート実施の背景と目的

土地の開発・整備

地権者の皆様

- 生活環境の向上(用途にあわせた環境整備など)
- 土地の有効活用(土地の利用用途拡大・資産価値の向上・賃貸・売買など)
- 道路(車道・歩道), 公園, 防災, 防犯施設等の整備・充実
- 土地の集約・整形化



連携・協働

守谷市

- 土地利用方針の実現(用途にあわせた施設整備など)
- 健全な都市経営(雇用の創出・税収アップなど)
- 周辺への波及効果
- 都市の魅力向上とPR

2. アンケートの結果

- ・アンケート発送者

課税台帳の納税管理者へ送付(共有名義は代表に送付, 道路・水路等の管理者は対象から除く)

- ・実施時期

平成30年11月20日～12月10日

※平成30年12月21日未提出者へ
提出のお願い送付

- ・発送数

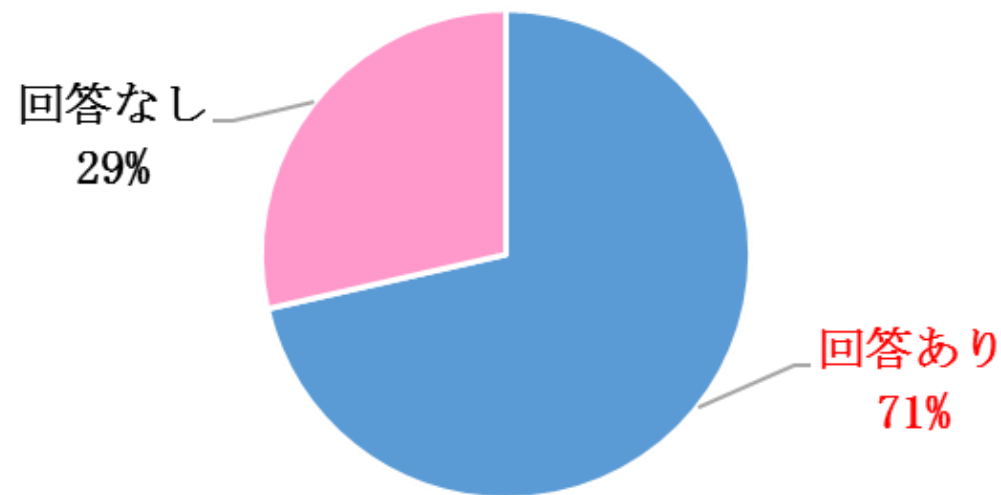
63通(内訳 個人:53, 法人:10)

- ・回収数

45通

- ・回収率

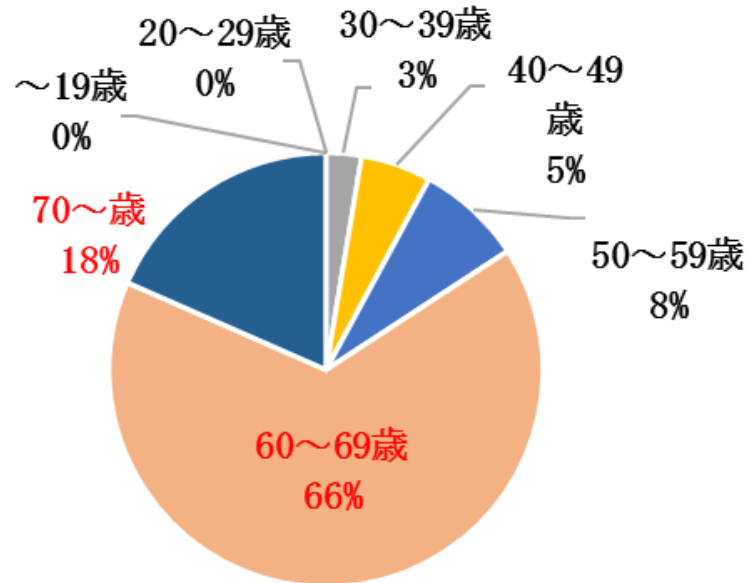
71%



2. アンケートの結果

問3 年齢

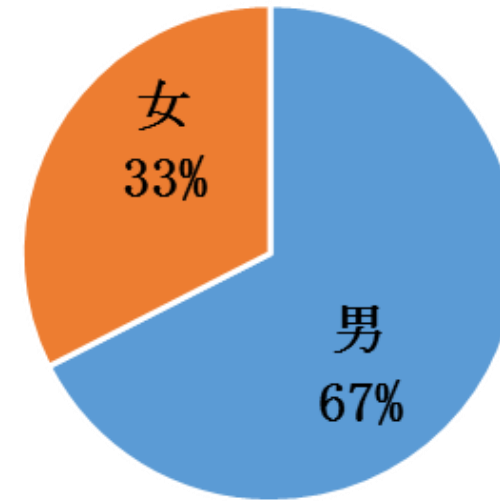
回答者: 38名



・ ~19歳	0名	・ 20~29歳	0名
・ 30~39歳	1名	・ 40~49歳	2名
・ 50~59歳	3名	・ 60~69歳	25名
・ 70~ 歳	7名		

問4 性別

回答者: 40名

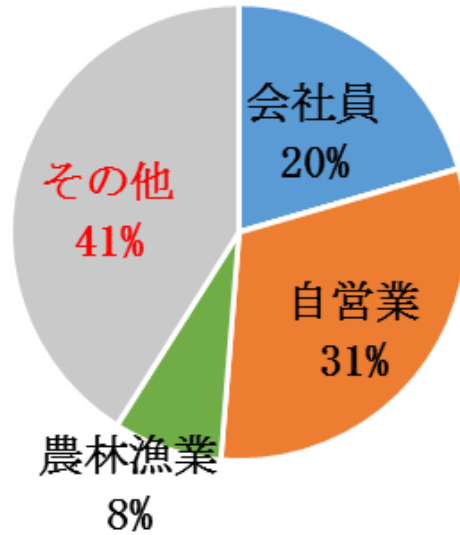


・ 男	27名
・ 女	13名

2. アンケートの結果

問5 職業

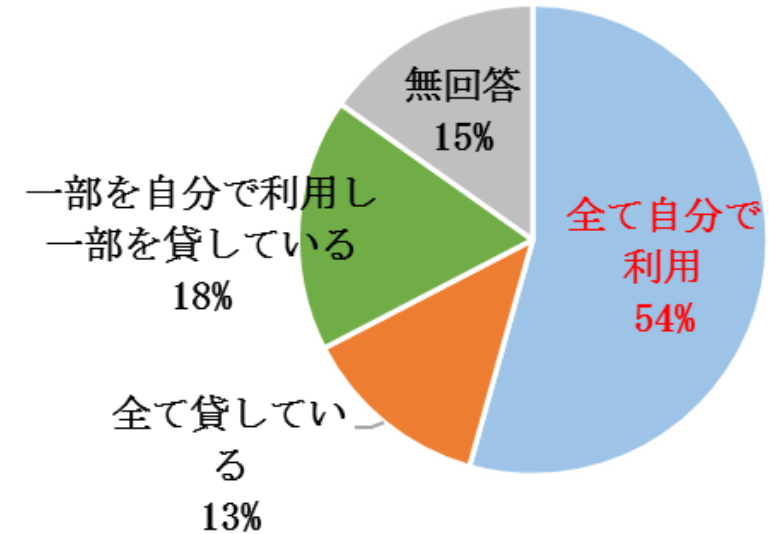
回答者: 39名



- ・会社員 8名
- ・自営業 12名
- ・農林漁業 3名
- ・その他(無職等) 16名

問6 あなたは所有している土地を自分で利用していますか。

回答者: 39名



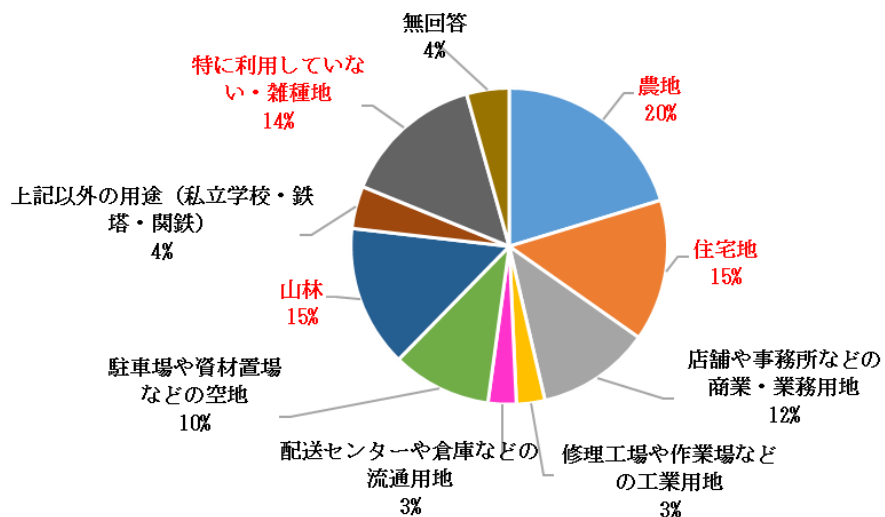
- ・全て自分で利用 25名
- ・全て貸している 6名
- ・一部を自分で利用し一部を貸している 8名
- ・無回答 7名

2. アンケートの結果

問7 現在の土地利用状況とその面積を教えてください。

1) 土地利用状況(複数回答可)

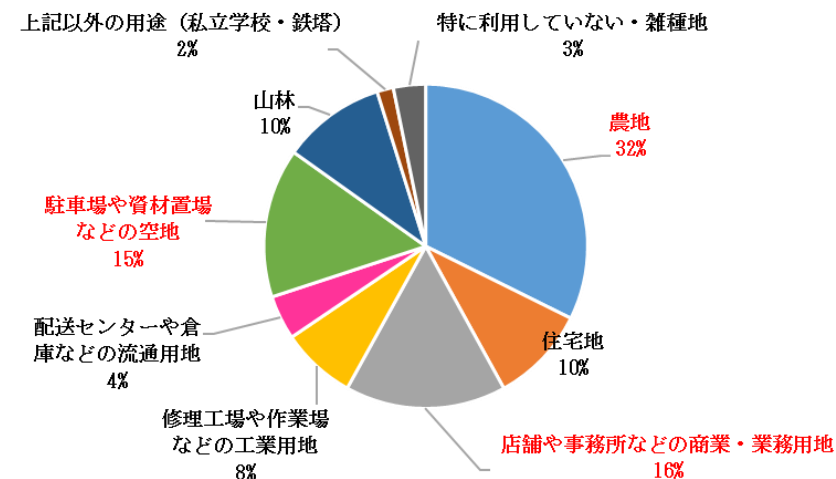
回答者: 43名



・農地	14名
・住宅地	10名
・店舗や事務所などの商業・業務用地	8名
・修理工場や作業場などの工業用地	2名
・配送センターや倉庫などの流通用地	2名
・駐車場や資材置場などの空地	7名
・山林	10名
・上記以外の用途(私立学校・鉄塔・関鉄)	3名
・特に利用していない, 雑種地	10名

2) 面積(本人の回答面積)

回答者: 36名



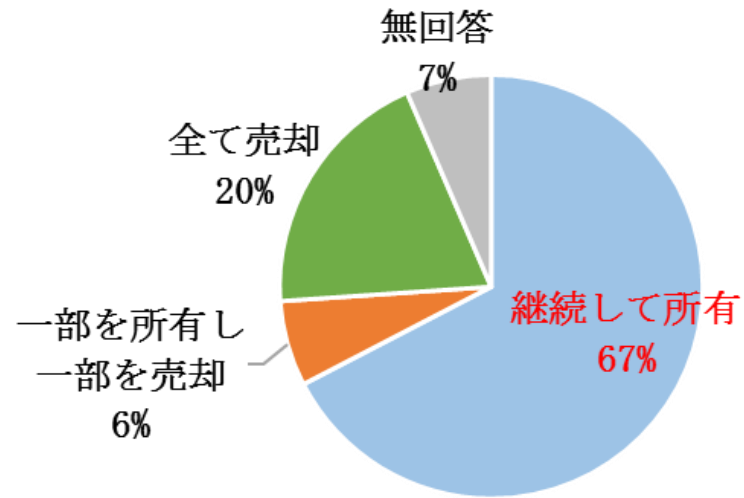
・農地	48,440㎡
・住宅地	14,478㎡
・店舗や事務所などの商業・業務用地	24,094㎡
・修理工場や作業場などの工業用地	11,210㎡
・配送センターや倉庫などの流通用地	6,614㎡
・駐車場や資材置場などの空地	22,321㎡
・山林	15,435㎡
・上記以外の用途(私立学校・鉄塔)	2,449㎡
・特に利用していない, 雑種地	4,832㎡

2. アンケートの結果

問8 将来的に自分の土地をどのように利用していきたいですか。

1) 所有意向

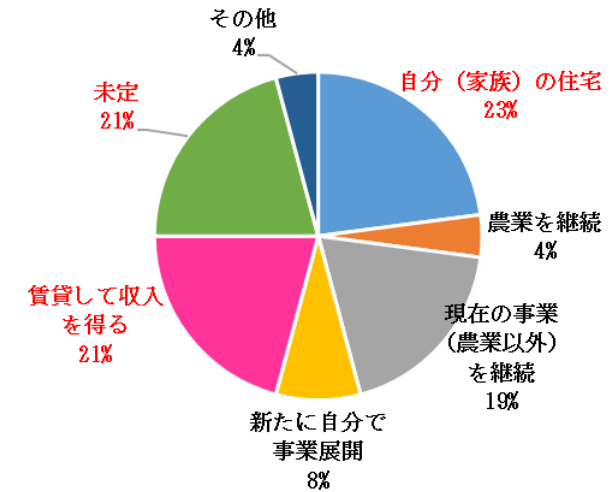
回答者: 43名



- ・継続して所有 31名
- ・一部を所有し一部を売却 3名
- ・全て売却 9名
- ・無回答 3名

2) 利用形態(複数回答可)

回答者: 34名



- ・自分(家族)の住宅 11名
- ・農業を継続 2名
- ・現在の事業(農業以外)を継続 9名
- ・新たに自分で事業展開 4名
- ・賃貸して収入を得る 10名
- ・未定 10名
- ・その他 2名

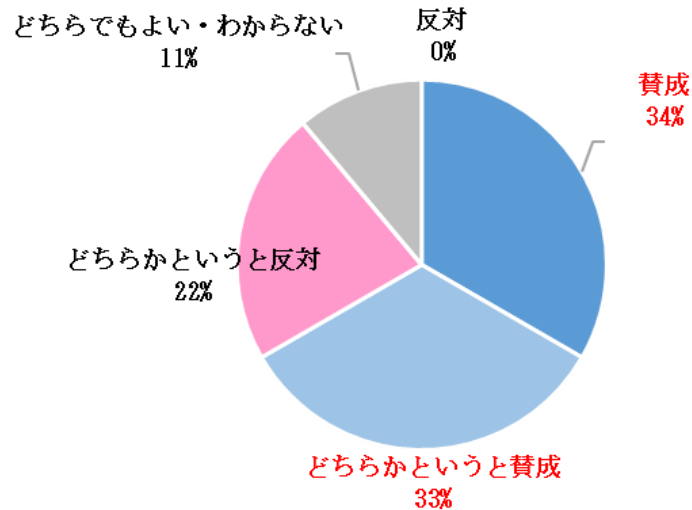
2. アンケートの結果

問9 新守谷駅周辺を市街化区域に編入し、将来的に新しいまちづくりを行うことについてどう思いますか。

1) 地権者別

①回答者のみ

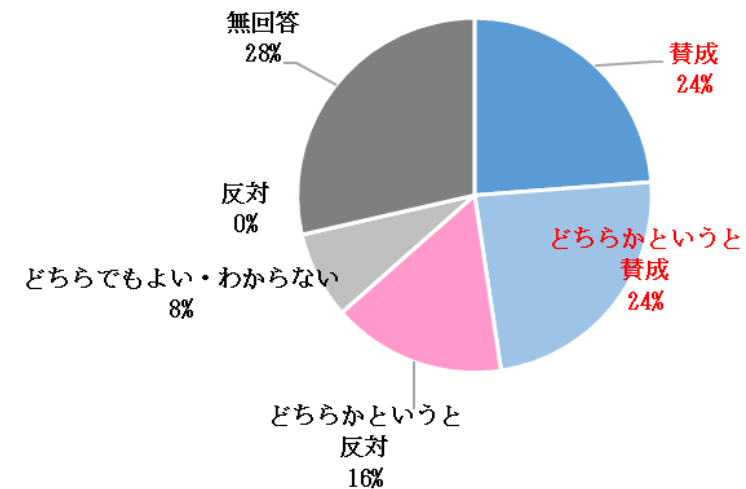
回答者: 45名



・賛成	15名
・どちらかという賛成	15名
・どちらかという反対	10名
・どちらでもよい・わからない	5名
・反対	0名

②無回答者含む

63名



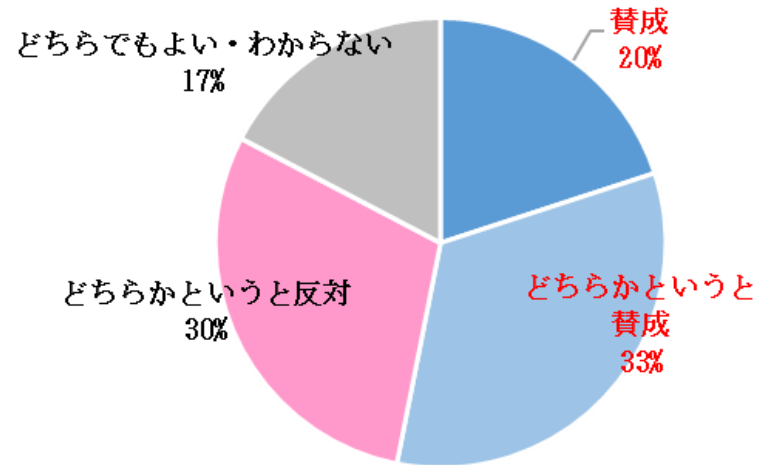
・賛成	15名
・どちらかという賛成	15名
・どちらかという反対	10名
・どちらでもよい・わからない	5名
・反対	0名
・無回答	18名

2. アンケートの結果

1) 面積別

①回答者のみ

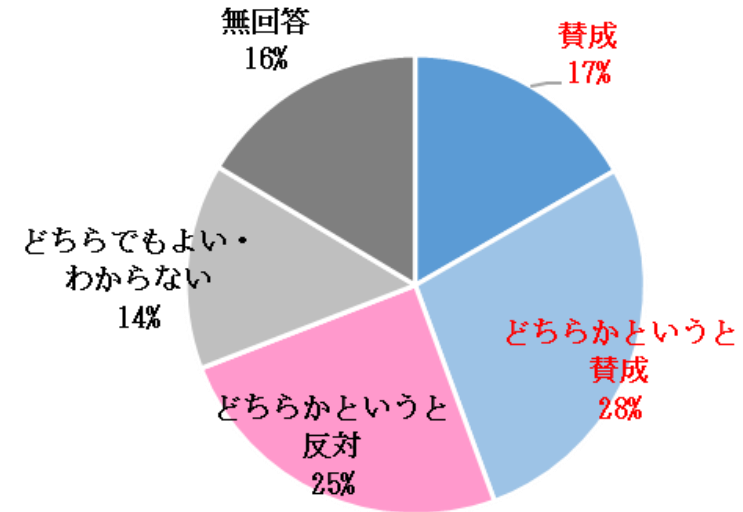
面積171,268m²



・賛成	34,344m ²
・どちらかというと賛成	57,134m ²
・どちらかというと反対	50,314m ²
・どちらでもよい,わからない	29,476m ²
・反対	0m ²

②無回答者含む

面積203,617m²



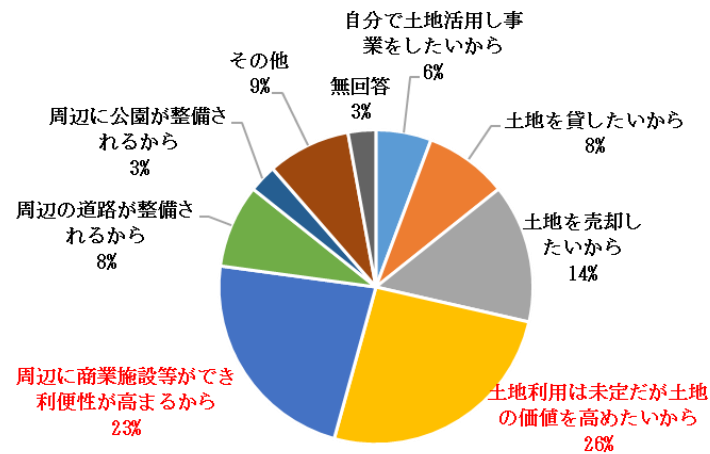
・賛成	34,344m ²
・どちらかというと賛成	57,134m ²
・どちらかというと反対	50,314m ²
・どちらでもよい,わからない	29,476m ²
・反対	0m ²
・無回答	32,347m ²

2. アンケートの結果

★ 「問9 市街化編入」について「賛成」「どちらか」というと賛成」と回答された方にお伺いします。

問10 賛成の理由は何ですか。
(複数回答可)

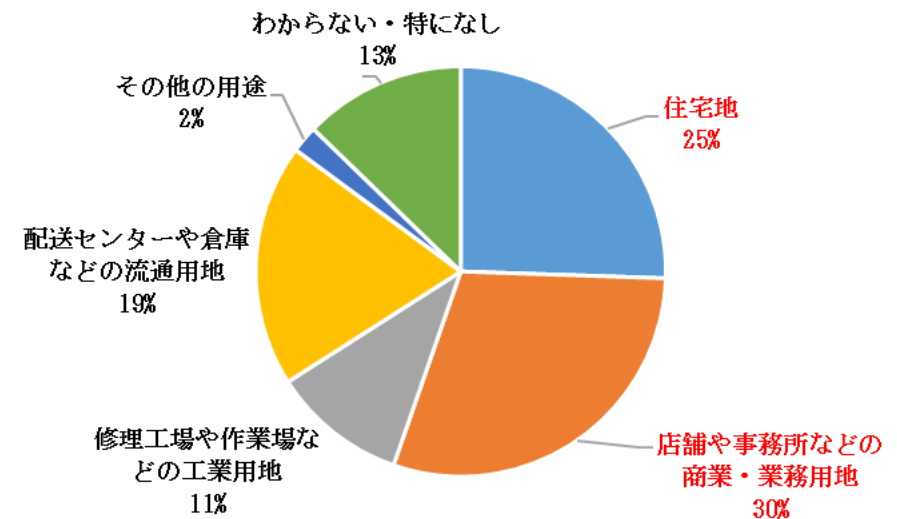
回答者: 35名



- ・自分で土地活用し事業をしたいから 2名
- ・土地を貸したいから 3名
- ・土地を売却したいから 5名
- ・土地利用は未定だが土地の価値を高めたいから 9名
- ・周辺に商業施設等ができ利便性が高まるから 8名
- ・周辺の道路が整備されるから 3名
- ・周辺に公園が整備されるから 1名
- ・その他 3名
- ・無回答 1名

問11 市街化区域にする場合はどのような用途を希望しますか。(複数回答可)

回答者: 30名

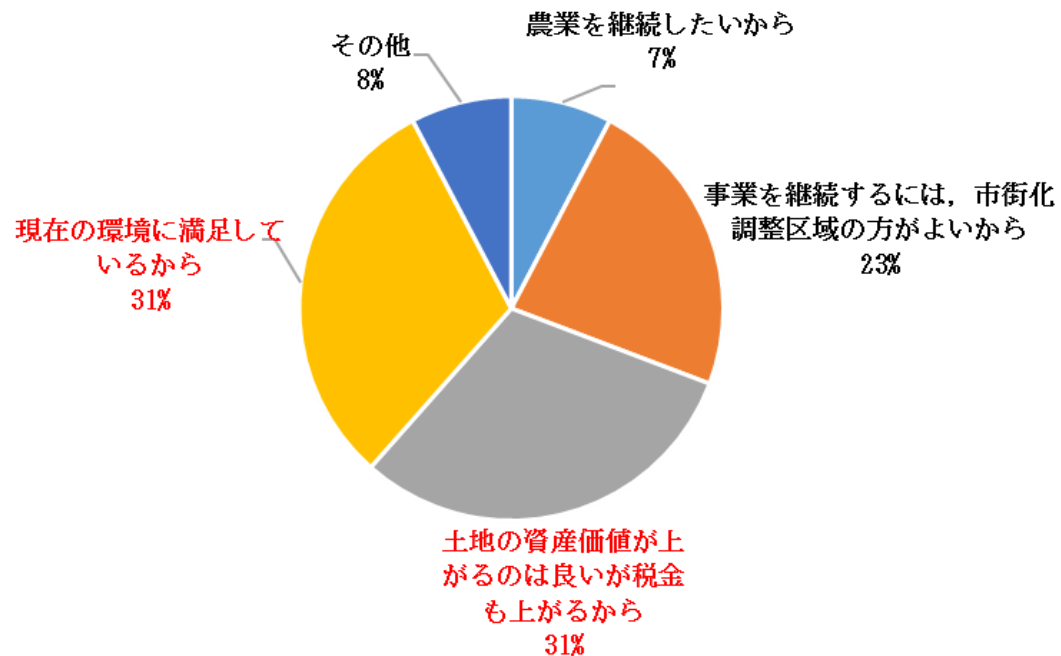


- ・住宅地 12名
- ・店舗や事務所などの商業・業務用地 14名
- ・修理工場や作業場などの工業用地 5名
- ・配送センターや倉庫などの流通用地 9名
- ・その他の用地 1名
- ・わからない、特になし 6名

2. アンケートの結果

問12 「問9 市街化編入」について「反対」「どちらか」というと反対」と回答された方にお伺いします。
反対の理由は何ですか。（複数回答可）

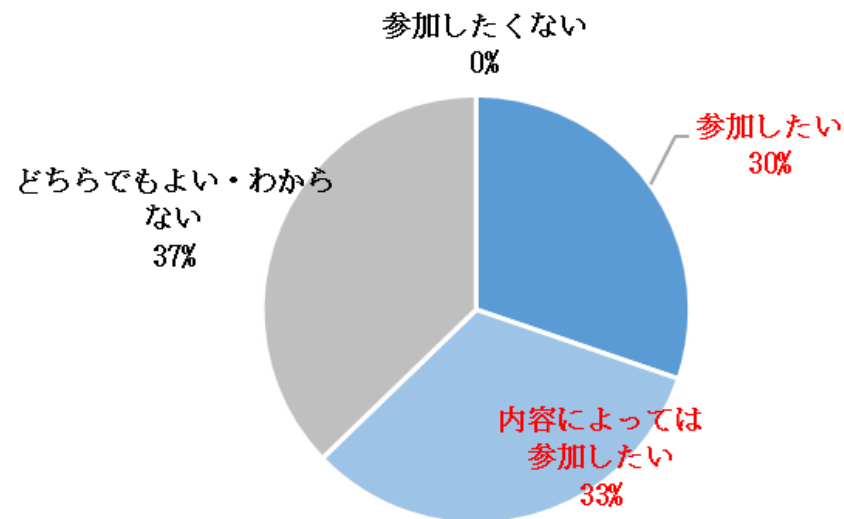
回答者：10名



- ・農業を継続したいから 1名
- ・事業を継続するには市街化調整区域の方がよいから 3名
- ・土地の資産価値が上がるのは良いが税金も上がるから 4名
- ・現在の環境に満足しているから 4名
- ・その他 1名

問13 まちづくりや土地区画整理事業に関する勉強会等に参加したいと思いませんか。

回答者：43名



- ・参加したい 13名
- ・内容によっては参加したい 14名
- ・どちらでもよい、わからない 16名
- ・参加したくない 0名

2. アンケートの結果

【自由意見】 市街化編入に「賛成」「どちらかという賛成」と回答された方の主な意見(抜粋)

- ①活力ある発展を期待している。
- ②協力する。
- ③歴史や文化の香りがする街が良い。
- ④長期的視野に基づく計画策定を望む。(持続可能なまちづくり)
- ⑤高齢者も安心して暮らせるように交通の便を良くしてほしい。
- ⑥一代ではなく子ども世代など代々住む気になれる街にしてほしい。
- ⑦他の町内会と協力するなどして、守谷市全体として地域作りをしていきたい。
- ⑧駅周辺等は市役所等で区画整理等を行うことを希望する。
- ⑨個々の事情に対応してほしい。
- ⑩市街化編入は賛成だが、区画整理のために負担を負うのは不満である。
- ⑪大幅な減歩や換地は受け入れがたい。(2名)

2. アンケートの結果

【自由意見】 市街化編入に「反対」「どちらかという反対」と回答された方の主な意見(抜粋)

- ①区画整理はどのような方法なのか。
- ②仮に区画整理をすることになったら、安定した生活や自然の中での穏やかな生活ができるように計画してほしい。
- ③現住民の立場や意見は優先されるのか。
- ④今ある自然を子、孫に見せたい。また、この自然の中で子、孫を育てたい。
- ⑤松並地区の開発により道路の混雑がひどくなった。悪化するのではないか。
- ⑥自宅を移転したくない。(2名)
- ⑦自給自足をしたい。(2名)
- ⑧長年自然に囲まれて生きてきたのに、環境を変えたくない。
- ⑨自然がある中でゆっくりと暮らしたい。
- ⑩土地所有者が組合を組織して区画整理事業の主体になることは、危険が大きく、不安である。
- ⑪減歩により今の事業に影響が出てしまう。
- ⑫建物の制限等が増えて課税が多くなる。
- ⑬区画整理をして市街化した土地にまだ空いているところがある。
- ⑭守谷駅周辺に調整区域が残っている。
- ⑮所有者が望んでいないのに市街化区域を広げられ、市の税収入を高めることに賛成できない。

2. アンケートの結果

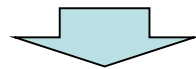
【自由意見】 市街化編入に「どちらでもよい・わからない」と回答された方の主な意見(抜粋)

- ①市はどのくらい関わるのか。
- ②大手デベロッパーは参加するのか。
- ③保留地の売却の確実性はあるのか。
- ④換地を確実に処分できるのか。
- ⑤送電線の線下用地は各種法令に基づく制限があるので注意が必要である。
- ⑥所有している土地の他に、複数の地主さんから借りている土地があるので、その地主さんの意向にもよる。
- ⑦自宅の周辺が工業や流通用地になることへの不安がある。
- ⑧減歩率の程度が気になる。
- ⑨税金が上がるのは嫌である。
- ⑩自宅を移転したくない。
- ⑪素人だけの区画整理は危険である。
- ⑫市での検討開始が遅すぎる。

3. 今後の予定

平成31年2月 アンケート結果報告会

- ・地権者の市街化区域への編入意向
 - ※回答者の約67%が「賛成」、「どちらかという賛成」、約22%が「どちらかという反対」(反対は0%)と回答
 - ⇒新守谷駅周辺は市街化区域編入の地権者意向が高い区域
- ・まちづくりや土地区画整理事業に関する勉強会の参加意向
 - ※回答者の63%が「参加したい」、「内容によっては参加したい」と回答
 - ⇒市街化区域編入には、道路・公園等の公共施設の整備など、建築ができる**基盤の整備が前提となり**、その有力な手法が地権者の意向を反映させた**「土地区画整理事業」**である。



平成31年4月頃～ 新守谷駅周辺まちづくり勉強会(複数回開催)

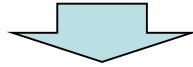
- ・土地区画整理事業(土地利用方針・事業費・減歩・税金等)について
- ・地権者の疑問・不安に対する調査等の実施
- ・勉強会の内容については、すべての土地所有者へ報告



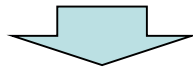
3. 今後の予定

平成31年度 土地区画整理事業意向調査

- ・地権者意向の集約
- ・市街化区域編入区域(土地区画整理事業区域)



※地権者の意向がまとまれば 平成31年度 土地区画整理事業の事業計画検討



平成32年度 第8回都市計画定期見直し(茨城県知事)

- ・市街化区域の編入区域は、概ね5年ごとに茨城県が県全体を見直し決定する。次回の見直しは平成32年度(予定)であるため、当地区も、まちづくりのためには茨城県のスケジュールに合わせる必要がある

以上で説明を終了します。

【問合せ先】

守谷市役所 都市計画課 まちづくりグループ

電話 0297-45-1111(内線242, 243)

FAX 0297-45-2804

メール toshikei@city.moriya.ibaraki.jp