

# 土地利用に関する説明会

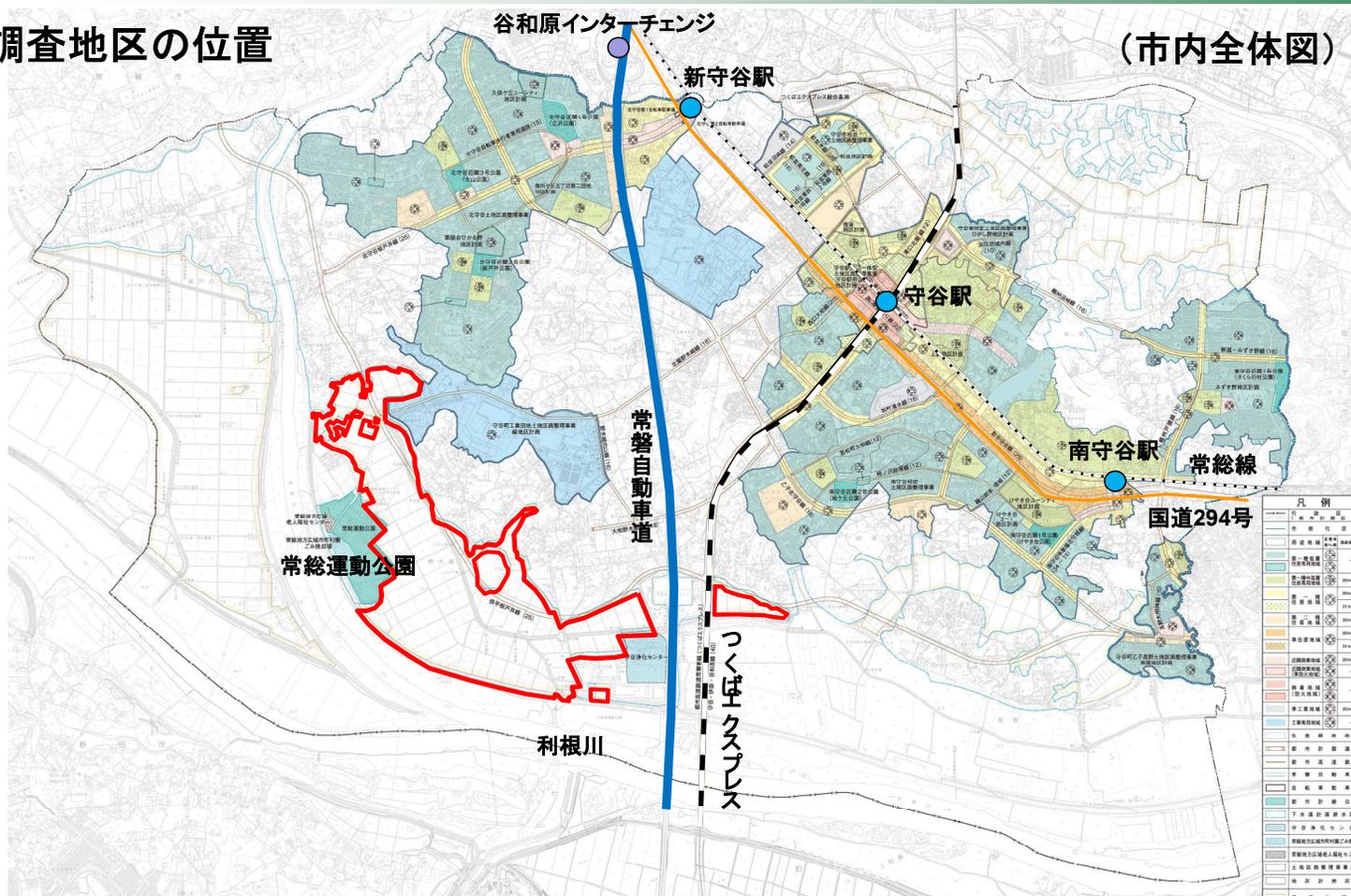
1. アンケート実施の背景と結果概要
2. 土地利用の検討状況
3. 今後の方向性

平成31年3月24日(日)

守谷市役所 総務部 市長公室 企画課

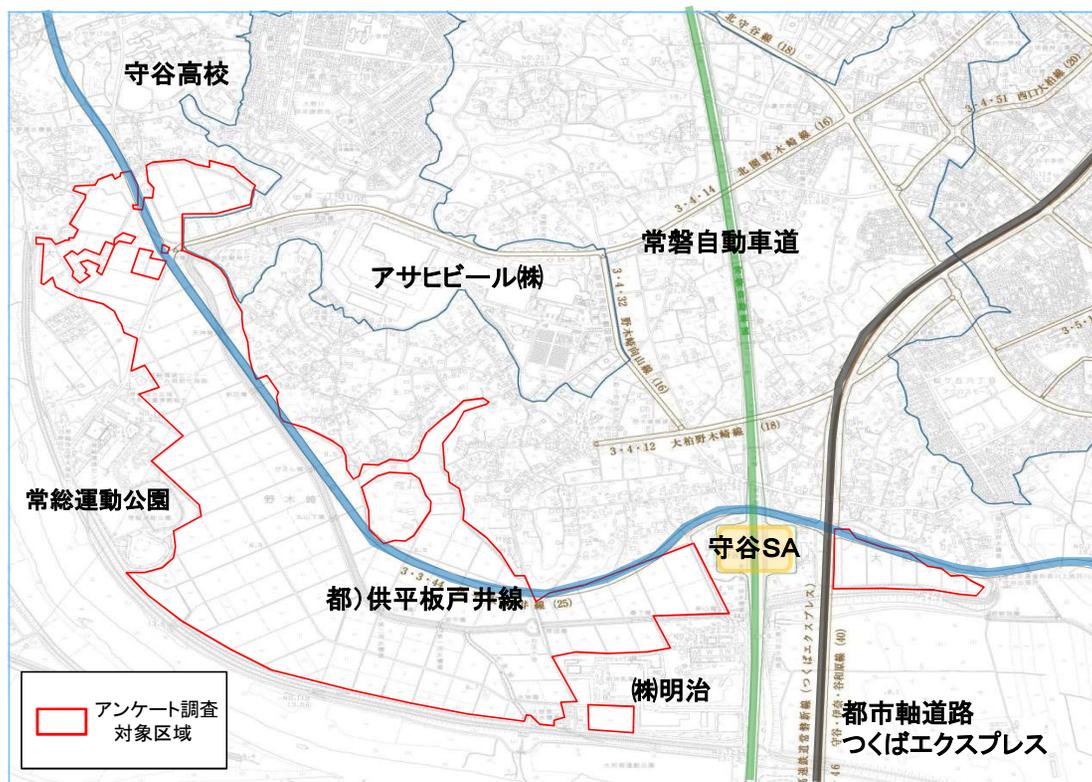
# 1. アンケート実施の背景と結果概要

## ◎調査地区の位置



# 1. アンケート実施の背景と結果概要

## ◎調査地区の位置と現状の土地利用



### 位置

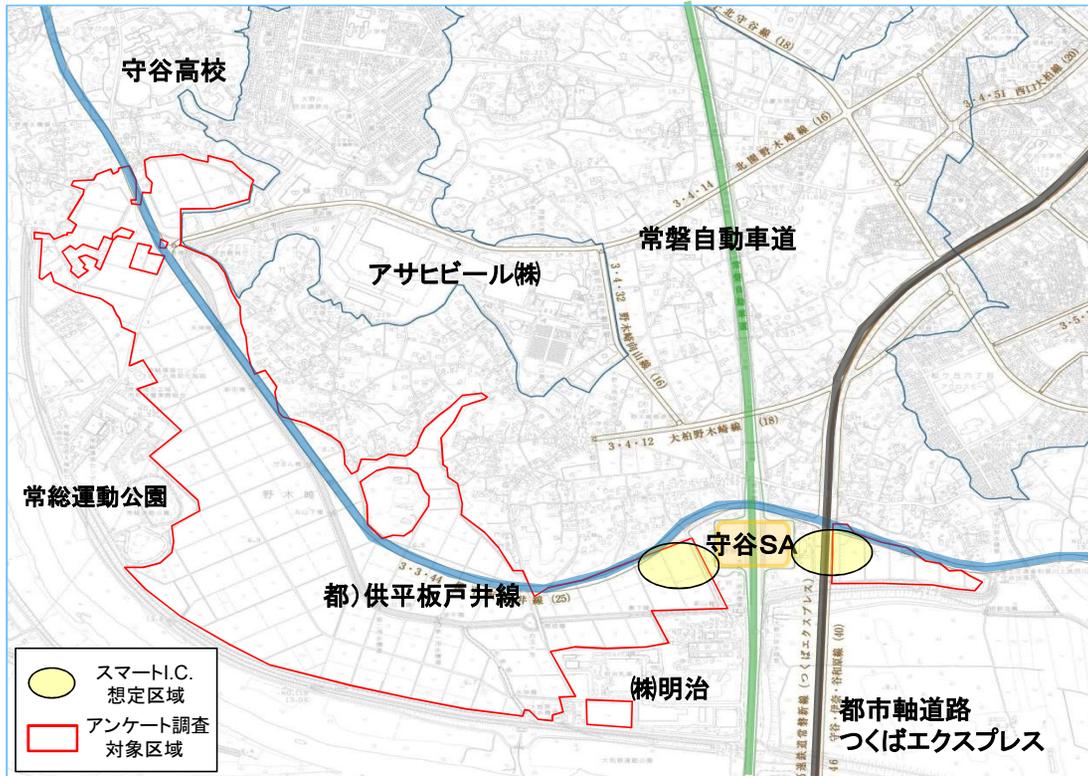
- ・大木地区の南側, 大野地区の西, 南側
- ・常磐自動車道守谷S.A.が隣接
- ・つくばエクスプレス, 都市計画道路が通過

### 現況の土地利用

- ・農地(農用地区域)
- ・農業従事者の減少等の課題から, 農地中間管理事業を活用し, 農地を中・大規模耕作者等へ貸付けて農地の集約化を図り, 有効活用している。
- ・守谷S.A.付近から大野地区の西側の区域及び大木地区は, 主に水稲が作付けされている。
- ・常総運動公園付近は, 畑作を中心に耕作されている。

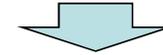
# 1. アンケート実施の背景と結果概要

## ◎地域の特性・可能性とアンケートの目的



### 地域の特徴・可能性

- ・守谷S.A.が国の災害時の防災拠点に位置付け
- ・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I.C.の整備



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

### 土地利用に関する陳情

「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用に関する陳情」

提出：平成29年11月22日

採択：平成29年12月定例会議会

### アンケートの目的

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、市の活性化に向けたまちづくりの可能性を検討することを目的にアンケート調査を実施。



せらめき守谷 夢彩郡

# 1. アンケートの実施の背景と結果概要

## ◎アンケート調査

- ・アンケート発送者  
土地所有者及び耕作者  
農家台帳, 課税台帳の登録情報を基準(共有名義で住所が同一の場合代表に送付)
- ・実施時期  
平成30年2月20日~3月15日
- ・発送数  
387名(土地所有者:367, 耕作者:20)
- ・回答数  
231名
- ・回収率  
60%
- ・アンケート調査結果の送付  
平成30年8月8日

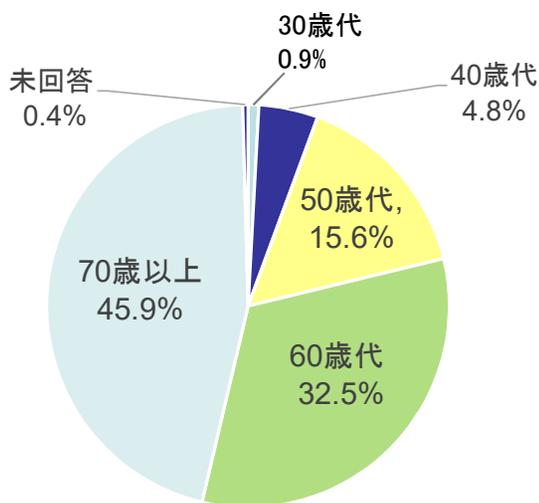


# 1. アンケート実施の背景と結果概要

## ◎アンケート調査結果

### 年齢

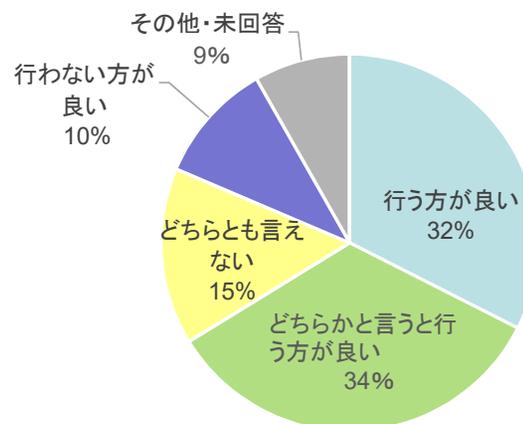
土地所有者・耕作者: 231名



・~20歳代	0名	・30歳代	2名
・40歳代	11名	・50歳代	36名
・60歳代	75名	・70歳代~	106名
・未回答	1名		

### 農地以外の利活用(例:企業誘致等)を検討することについて

土地所有者・耕作者: 231名



・行う方が良い	75名
・どちらかと言うと行う方が良い (具体的な活用内容, 条件等によって判断したい)	78名
・どちらとも言えない	35名
・行わない方が良い	24名
・その他, 未回答	19名



せらめき守谷 夢彩郡

# 1. アンケート実施の背景と結果概要

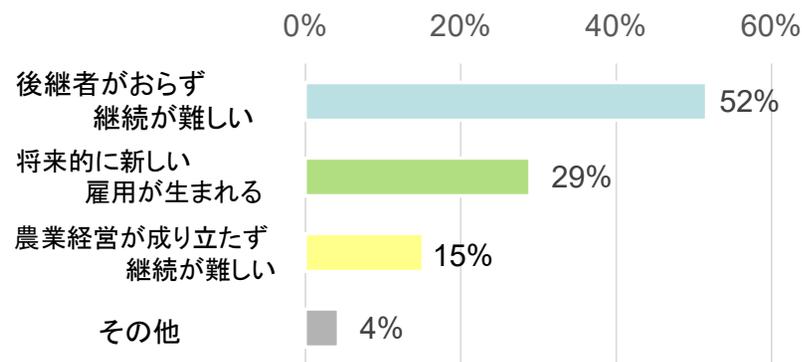
## ◎アンケート調査結果

農地以外の利活用(例:企業誘致等)を検討することについて

「行う方が良い」、「どちらかと言うと行う方が良い」と回答した理由(複数選択可)

### 回答対象者

行う方が良い, どちらかと言うと行う方が良いと回答した土地所有者・耕作者: 153名



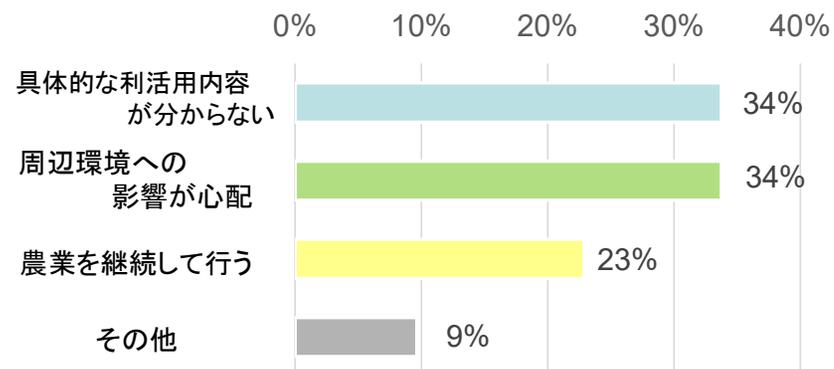
- ・後継者がおらず継続が難しい 109件
- ・将来的に新しい雇用が生まれる 61件
- ・農業経営が成り立たず継続が難しい 32件
- ・その他 9件

農地以外の利活用(例:企業誘致等)を検討することについて

「どちらとも言えない」「行わない方が良い」と回答した理由(複数選択可)

### 回答対象者

どちらとも言えない, 行わない方が良いと回答した土地所有者・耕作者: 59名



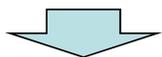
- ・具体的な利活用内容が分からない 28件
- ・周辺環境への影響が心配 28件
- ・農業を継続して行う 19件
- ・その他 8件



## 2. 土地利用の検討状況

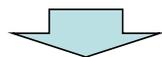
### アンケートの調査結果

- ・農業を継続して行う意向がある一方、  
「将来的には農地以外の利活用の検討が必要」との意見が多い



### 利活用の調査・研究

- ・利活用事例の調査や事業者(5社)のヒアリングを行うなど利活用の可能性を調査
- ・県等関係機関と協議し課題等を確認





## 2. 土地利用の検討状況

### 事例調査

#### ① 圏央道常総I.C.周辺地区

##### ・場所

I.C.周辺 約 30.7ha (都市エリア)

##### ・概要

常総I.C.周辺に農地エリア(畑地化, 施設園芸や観光農園等)と都市エリア(農産物の加工・流通を行う産業・物流系)を集積し, 農業の6次産業化の拠点形成(アグリサイエンスバレー構想)を目指す土地区画整理事業。

##### ・土地利用

(前) 農地 → (後) 企業用地 + 農地

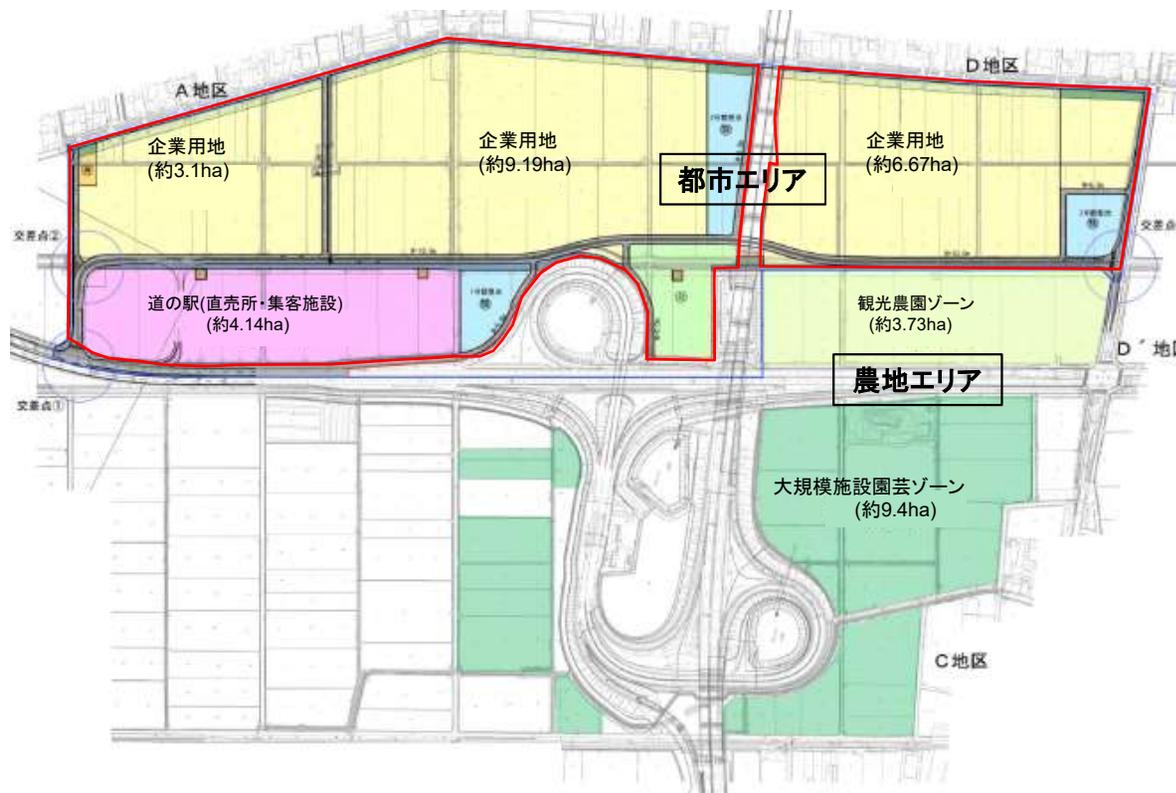
##### ・事業手法

土地区画整理事業

(業務代行方式による組合施行)

##### ・期間

2018(H30)年～ 2024年



参照: "常総市役所ホームページ". 圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業  
<http://www.city.joso.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/18/3008agurikousou.pdf>



せらみせ守谷 夢彩郡

## 2. 土地利用の検討状況

### 事例調査

#### ②圏央道五霞I.C.周辺地区

##### ・場所

I.C.周辺 約 37.1ha

##### ・概要

五霞I.C.周辺に、商業・工業・流通など新たな複合型産業拠点の形成を図ることを目的に行う土地区画整理事業。

##### ・土地利用

(前)農地 → (後)複合用地(商業・工業・物流)

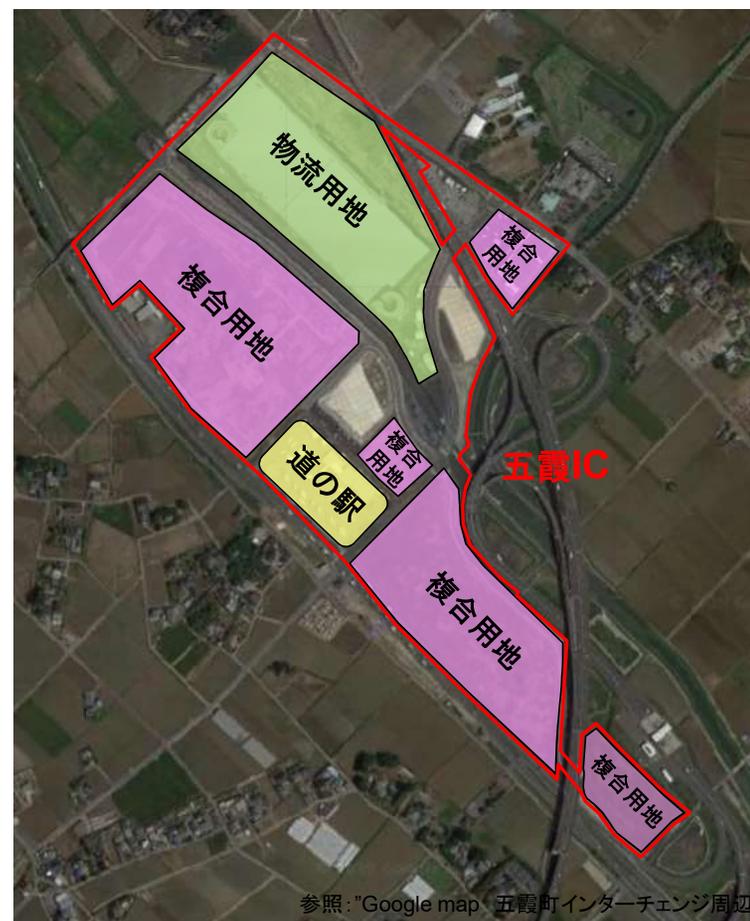
##### ・事業手法

土地区画整理事業

(業務代行方式による組合施行)

##### ・期間

2014(H26)年～ 2019(H31)年



参照:"Google map 五霞町インターチェンジ周辺



## 2. 土地利用の検討状況

### 事業者への調査

- ・スマートI.C.と一体的な土地利用による効果，企業立地の需要は高い地区
- ・産業や物流，農業関連施設などの多様な土地利用の可能性はある
- ・土地利用を図る場合の手法は，土地区画整理事業による
- ・想定される区域規模は30～40ha程度

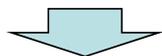


せらめき守谷 夢彩郡

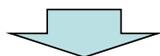
## 2. 土地利用の検討状況

### 調査・研究の整理

- ・スマートI.C.が整備されると周辺の交通利便性が飛躍的に向上
- ・スマートI.C.と一体的に土地利用することで、地域の活性化に向けた効果的な利活用が可能
- ・産業や物流、農業関連施設などの多様な土地利用の可能性がある
- ・土地利用による次世代の雇用創出、地域経済の活性化、市財政の確保
- ・事例では民間事業者のノウハウを活かした土地区画整理事業が主体である
- ・区域規模は30～40ha程度が主体である
- ・農業に関する様々な課題があり、農業(営農継続を希望する方、土地改良区等)に対する支援が必要



## 2. 土地利用の検討状況



- ・スマートI.C.の調査を進め、民間活力によりスマートI.C.と一体的な土地利用(工業団地等)
- ・農地や斜面緑地等に配慮した土地利用
- ・事業手法は、地権者の皆様の組合施行による土地区画整理事業を想定
- ・事業を確実に実施するため、民間事業者のノウハウを活かした「業務代行方式(※)」による事業を想定

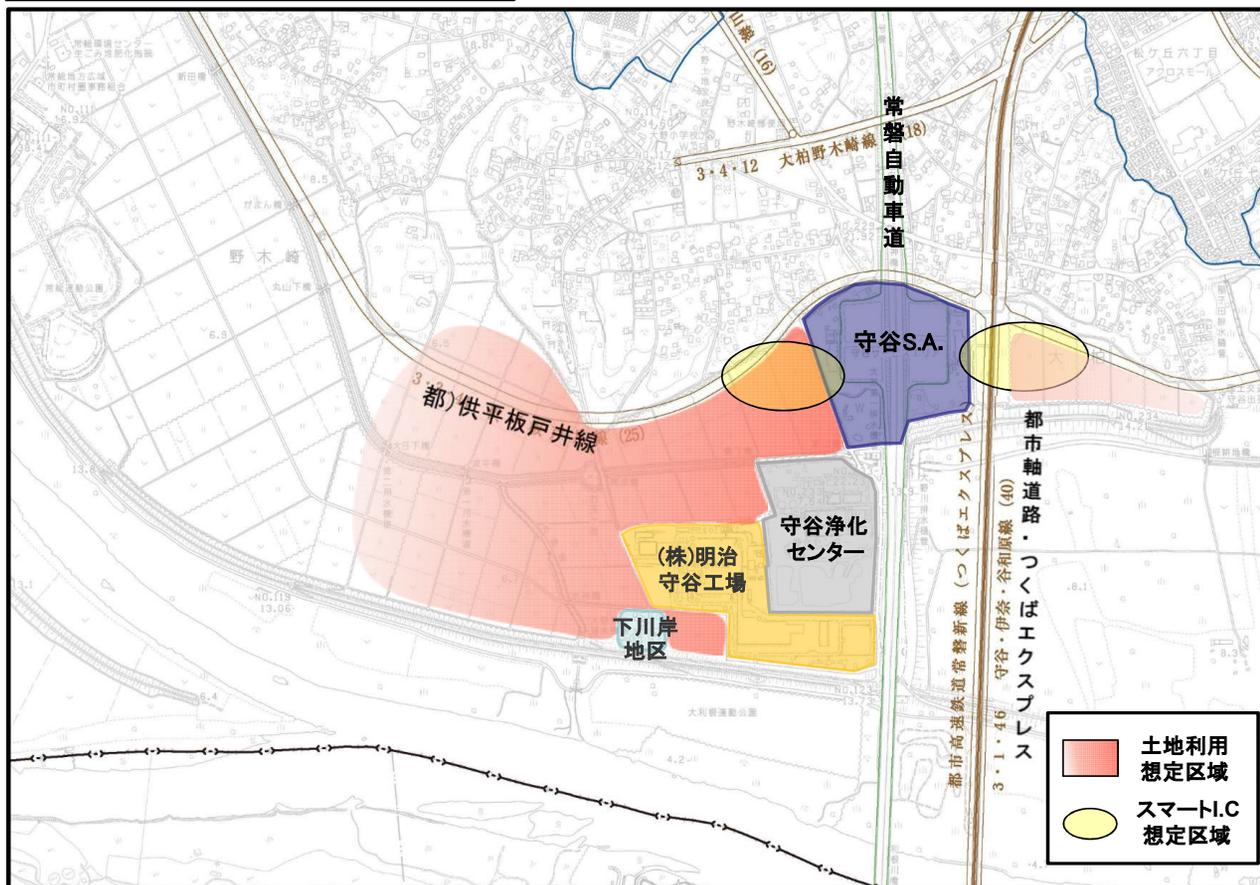
### ※【業務代行方式とは】

- ・土地区画整理事業は、事業により生み出す土地(保留地)を売却して事業費に充てる仕組みである。
- ・保留地は、事業区域内の土地の所有者から少しずつ土地を提供(減歩)してもらい生み出す土地である。
- ・業務代行方式とは、民間事業者のノウハウを活かし、事業者が保留地を取得することを条件として、事業の運営業務や工事施工など、業務等の相当部分を代行する方式である。  
これにより、事業が円滑に進められ、事業費の確保が担保されるなど、組合の負担軽減等の効果がある。

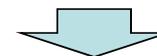


## 2. 土地利用の検討状況

### 土地利用想定区域



これまでの調査に基づく想定区域



常磐自動車道の守谷S.A.に隣接する区域が、農地以外の土地利用の想定区域

※赤色が濃い(守谷S.A.に近い)部分の方が、土地利用の可能性が高い区域となります。

※土地利用区域が決定したものではありません。

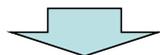


### 3. 今後の方向性

平成31年度(予定)

#### 土地利用想定区域の具体化

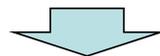
実現可能な規模を精査し、想定区域を具体化します。



#### 土地利用・土地区画整理事業に関する勉強会

具体化した想定区域内の地権者、耕作者の皆様と土地利用に関する意見交換を行います。

- ・土地区画整理事業(事業手法・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
- ・農業(営農継続)に関する検討
- ・勉強会の内容については、具体化した区域内のすべての地権者へ報告



#### 事業に対する地権者意向調査

地権者の方に土地区画整理事業に対する意向をお伺いします。

### 3. 今後の予定

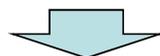
#### 平成31年度(予定) 地権者意向の集約・関係機関協議

- ・地権者意向を集約し、合意形成を図ります。
- ・関係機関との調整を行い、土地区画整理事業区域を決定します。



#### ※地権者の意向がまとまれば ～平成32年度 土地区画整理事業の事業計画等の検討 関係機関との具体協議

- ・事業の具体内容を検討し、事業計画を策定します。
- ・関係機関との具体協議を進め、農政・都市計画協議を行います。



#### ※各協議が順調に進んだ場合 平成33年度 都市計画見直し