

土地利用に関する意見交換会

1. これまでの経過と意見交換会について
2. 土地利用の事業手法について
3. 今後の進め方

令和元年8月4日(日)・10日(土)
守谷市総務部市長公室企画課

1. これまでの経過と意見交換会について(1/4)

土地利用に関する説明会

日 時：平成31年3月24日（日）午後4時～

場 所：大野小学校体育館，大柏生活改善センター

出席者：参加者 約90名

説明内容：

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

1. これまでの経過と意見交換会について(2/4)

土地利用に関する説明会の説明概要

●H30年3月「土地利用に関するアンケート」実施（対象農用地区域，回答率60%）

結果：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%」

（具体的な利活内容，条件等によって判断したい）

⇒ 将来的には農地以外の利活用検討必要

●事例調査・研究

●土地利用の検討結果

⇒ 土地区画整理事業による土地利用を図りたい

- ・ スマートインターチェンジ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
- ・ 事業手法は土地区画整理事業（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

●今後の方向性

土地利用想定区域を具体化 ⇒ 地権者，耕作者との意見交換・意向調査

1. これまでの経過と意見交換会について(3/4)

意見交換会開催の趣旨

⇒ 特に、現在の耕作者に対する対応が課題
土地利用想定区域を具体化していくためには
はじめに

- ・ 地権者との土地利活用に関する意見交換を行い、意向の確認が必要
 - ・ 営農を継続する方の意向確認が必要
- どのような支援が必要か、耕作地の代替地が必要か、どれほどの規模が必要か 等

意向交換会后



- ・ 意向調査の実施（土地利用想定区域内の方へ意向調査票を郵送）

意向の集約后



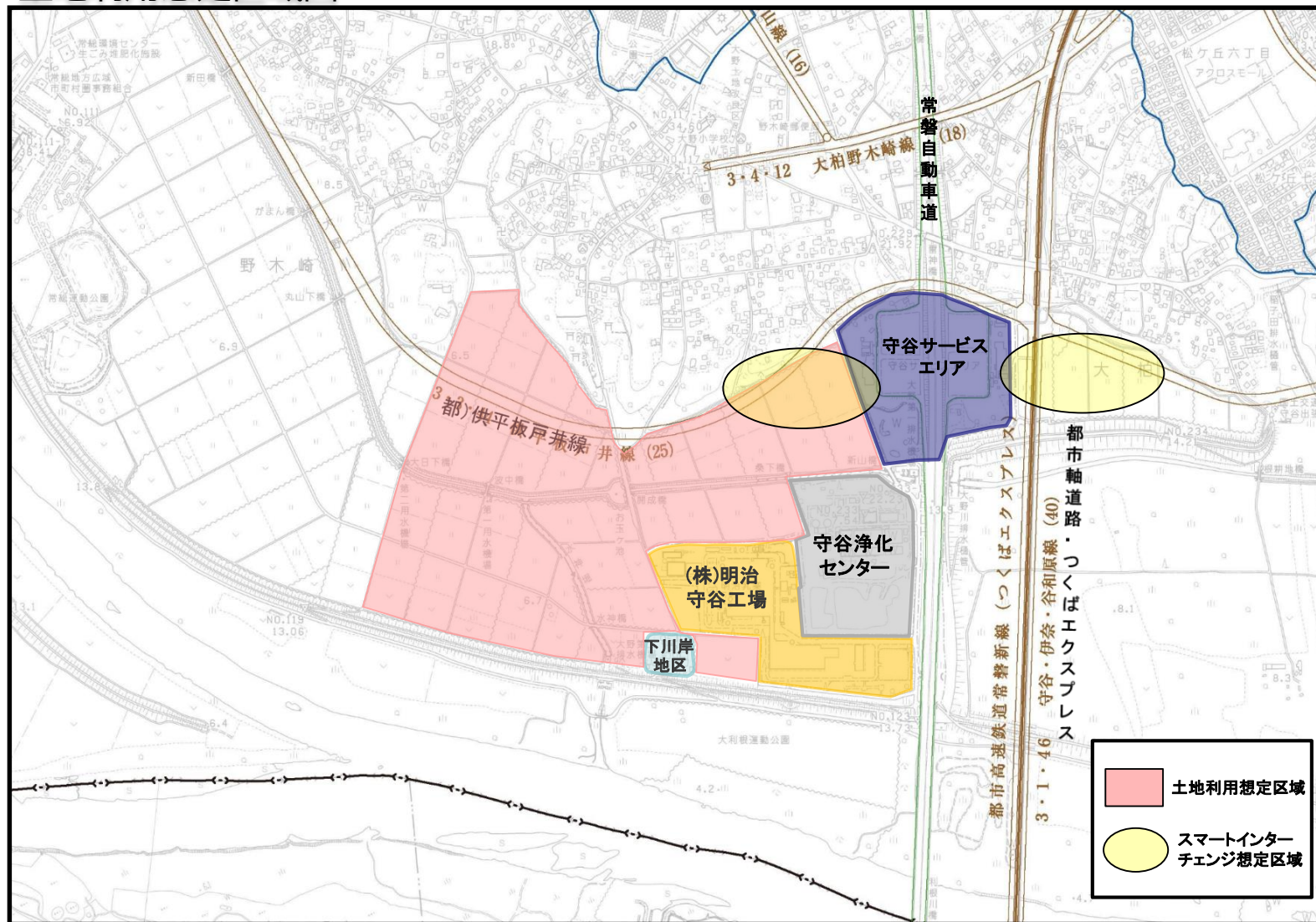
- ・ 耕作地の代替地の協力意向について、土地利用想定区域の外側の地権者、耕作者の方にお伺いします。



- ・ 土地利用想定区域を具体化し、事業構想の検討を進めていきます。

1. これまでの経過と意見交換会について(4/4)

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。

2. 土地利用の事業手法について(区域概況1/2)

位置

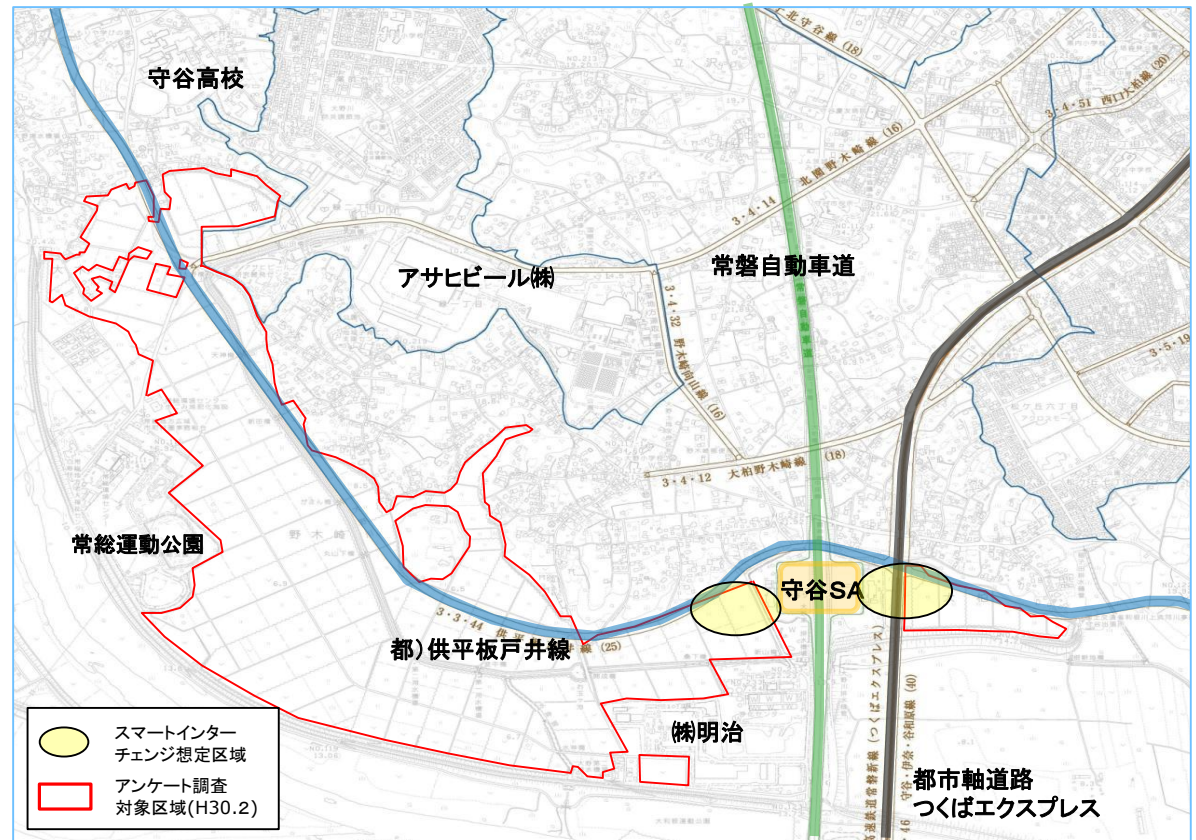
- ・常磐自動車道守谷S.A.に隣接する農用地区域
- ・つくばエクスプレス、都市計画道路が通過

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.付近から西側の区域及び大木地区は、稲作を中心に、常総運動公園付近は、畑作を中心に耕作されている。

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。

2. 土地利用の事業手法について(区域概況2/2)

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。

課題

農業に関する様々な課題への対応が必要です。

- ・営農継続を希望される方や土地改良区に対する対応、支援が必要となる。
- ・市の計画(総合計画、都市マスタープラン等)に、新たな土地利用について位置付ける。(改定予定)
- ・農用地区域から除外し(農用地除外)、市街化区域への編入手続き(都市計画変更)が必要となる。

⇒農用地除外には農政局協議が必要です。

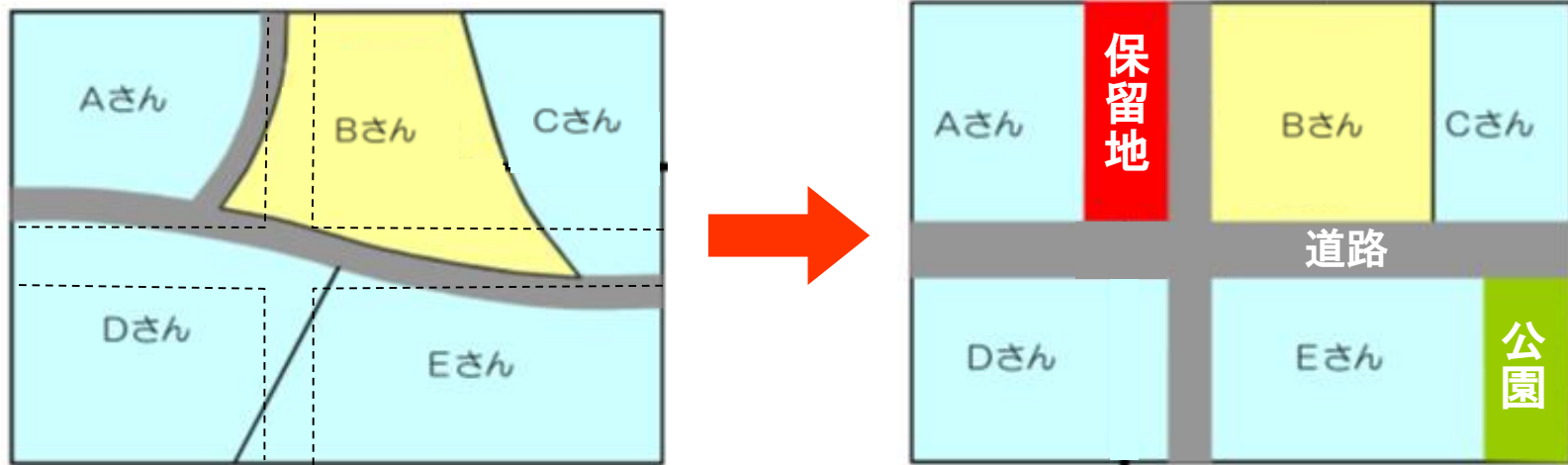
現状で、農地が集約化され、中・大規模に耕作されている優良な農地であるため、農用地除外に向けた除外要件の整理のハードルは高く、農政協議に一定の期間を必要とする場合があります。



2. 土地利用の事業手法について(土地区画整理事業の仕組み)

- 土地区画整理事業とは、地権者の皆様から少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、これを道路や公園などの用地に充てて整備するとともに、土地の入れ替えや、土地の整形化により土地の利用価値を高めるために行う事業です。
- 皆様の土地は、位置など土地の状況を考慮して、**宅地**として造成され、面積・形状・ときには位置が変わり、新たな土地に置き換えられます（**換地**）。

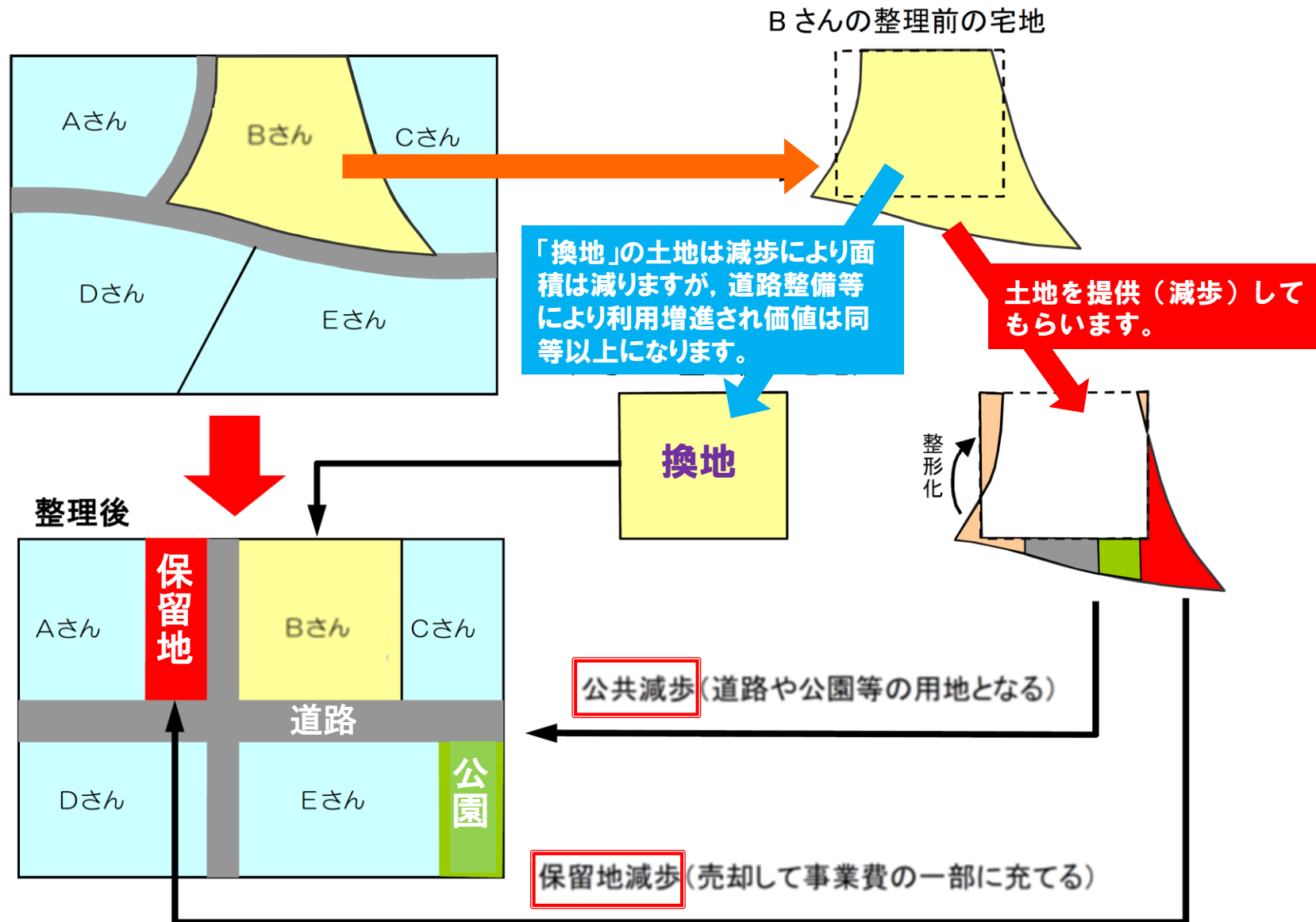
換地の面積は、整備前に比べて減歩により小さくなりますが、道路等の公共施設の整備・改善や宅地としての整地等により**土地の利用の増進**が図られることになります。





きらめき守り 夢彩都

2. 土地利用の事業手法について(土地区画整理事業の減歩)





きらめき守り 夢彩都

2. 土地利用の事業手法について(土地区画整理事業の事業主体)

提 案

土地区画整理組合

施行者	主な要件等
個 人	土地の所有者・借地権者または所有者・借地権者の同意を得た者が一人または共同（7人未満）で事業を行う。
土地区画整理組合	土地の所有者または借地権者7人以上が共同し、土地の所有者・借地権者それぞれ3分の2以上の同意を取得し、土地区画整理組合を設立して事業を行う。 （組合員：施行区域内の土地の所有者又は借地権を有する全ての方）
地 方 公 共 団 体	市町村・都道府県が、都市計画に定められた施行区域において事業を行う。

上記以外：都市再生機構（UR）・地方住宅供給公社・国土交通大臣・区画整理会社



2. 土地利用の事業手法について(業務代行方式1/2)

提 案

業務代行方式による施行

土地区画整理事業では、事業費(調査・設計費、公共施設整備費、整地費など)の資金を生み出すための「保留地」を設け、処分(売却)する必要があります。

保留地は、宅地造成工事が完了しなければ処分(売却)できないため、一般的な土地区画整理事業では、事業主体となる組合が事業費を金融機関等から借り入れる必要があります。

業務代行方式は、組合の委託を請け、組合の設立準備から事業完了までの各業務を民間事業者が代行する制度であり、業務代行者が、保留地を対価として取得することを条件に、事業の運営や工事施工等の業務を代行する方式です。

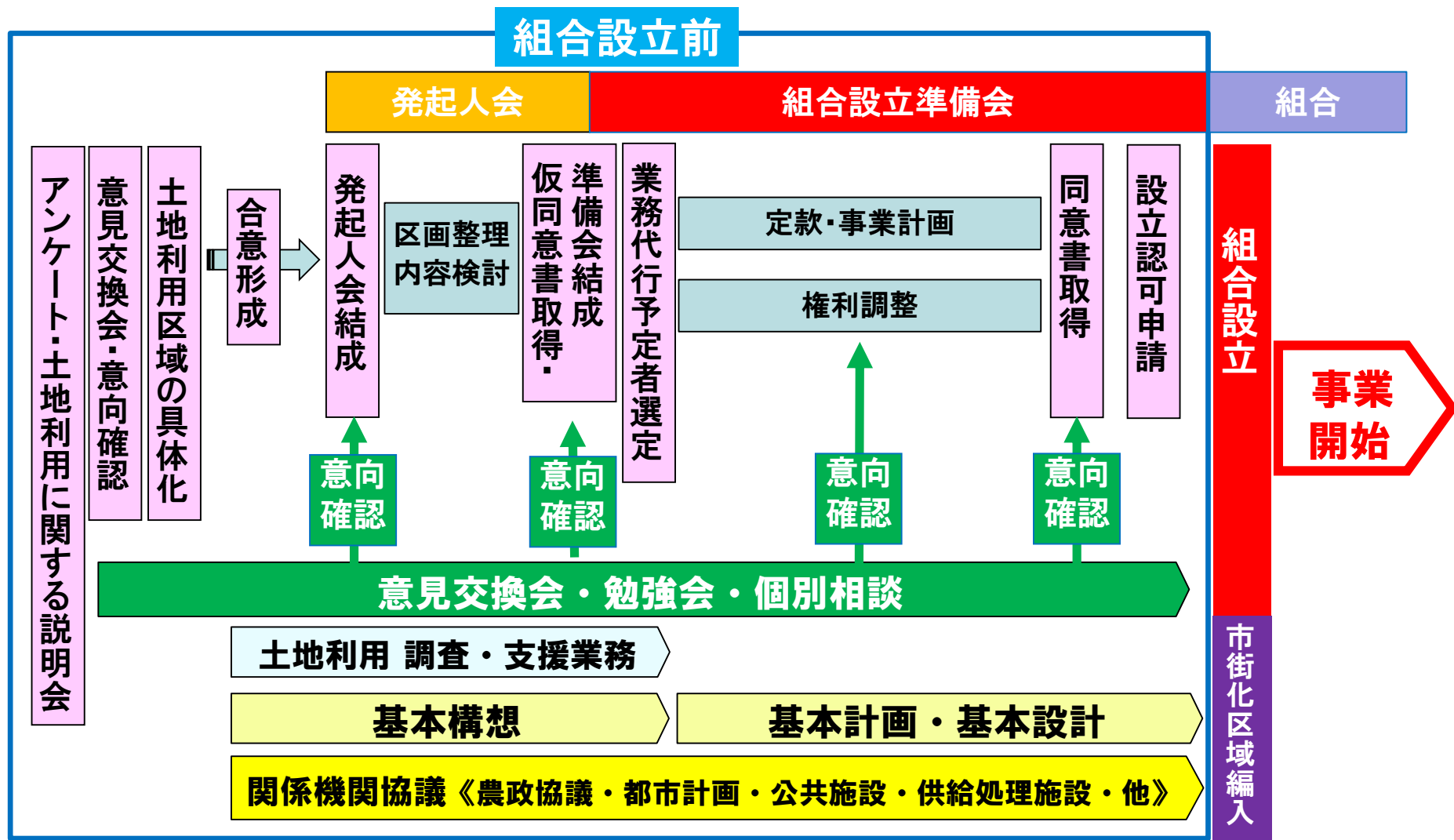
【特 徴】

- ・ 民間事業者が持つ経験豊富な人材・ノウハウを活かし効率的な事業運営ができる。
- ・ 民間事業者の資金力を活かし、資金調達や保留地処分のリスク・負担が軽減される。
- ・ 土地利用や企業誘致に民間事業者のノウハウを活かすことができる。
- ・ 事業区域内の土地を業務代行者が先行して買収する場合がある。



きらめき守る 夢彩都

2. 土地利用の事業手法について(土地区画整理事業の手続き)

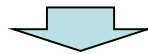




3. 今後の進め方

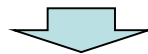
平成31年3月24日 土地利用に関する説明会

- ・土地利用に関するアンケート結果, 事例調査・研究, 土地利用の検討結果を報告
⇒ 土地区画整理事業により, 農地以外の利活用を図りたい。
- ・今後, 土地利用想定区域内の地権者, 耕作者の皆様と土地利用・土地区画整理事業に関する意見交換を実施する。



令和元年8月4日・10日 土地利用に関する意見交換会

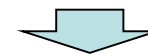
- ・土地利用の事業手法(土地区画整理事業)について



令和元年8月から9月 土地利用想定区域内の地権者・耕作者の意向調査(郵送)

- ・土地区画整理事業に対するご意向の確認
- ・営農を継続する方のご要望, ご意向の確認
(どのような支援が必要か, 耕作地の代替地が必要か, その規模はどれくらいか 等)

意向の集約後



土地利用想定区域の外側の代替地の協力意向を確認

- ・必要となる代替地を確保するため, 土地利用想定区域の外側の地権者, 耕作者の方に, 耕作地の代替地としてご協力いただけるかのご意向を確認
⇒事業実施が可能な規模を確認し土地利用想定区域を具体化して, 事業構想の検討を進めていきます。

以上で説明を終了します。

【問合せ先】

守谷市役所総務部市長公室企画課 企画・統計グループ

電話 0297-45-1111(内線332, 333)

FAX 0297-45-6529

メール kikaku@city.moriya.ibaraki.jp



2. 土地区画整理事業について(事業の流れ1／3)

※土地区画整理事業の立ち上げから完成までは一般的に以下の様な流れになります。
減歩率がわかるのは、以下に示した時期(③, ⑤, ⑥)になります。

発起人会

①基本構想の策定

- ・まちの将来像を、区画整理によりどのように実現するか計画します。

準備会

②組合設立の準備

- ・事業計画や定款を地権者のみなさんの同意のもと作成します。

平成32年度末予定 市街化区域編入

③組合設立の認可

- ・作成された事業計画、定款について知事の認可を受け、区画整理が始まります。

④組合役員の選挙

- ・みなさんの中から選挙によって選ばれます。
- ・役員は総会、理事会の決定により組合の運営を行います。

業務代行予定者の選定



現況測量、権利調査等を実施し、事業計画を作成する為の区画整理設計を行います。



平均減歩率が
わかります。



権利者の役割



まいたけのまち 彦根市

2. 土地区画整理事業について(事業の流れ2／3)

⑤換地設計案の作成

- ・新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。

⑥仮換地の指定

- ・将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。

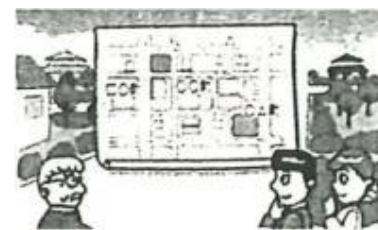
⑦工事の実施

- ・仮換地へ建物を移転したり、道路などの工事をします。

工事等が完成しても
事業は続きます。

⑧町界・地番の整理

- ・新しいまちにあわせて町界、地番を整理します。



個々の減歩率がわかります。



2. 土地区画整理事業について(事業の流れ3／3)

⑨換地計画の縦覧

- ・換地を最終的に定めるため、その計画をみなさんに説明します。

⑩換地処分

- ・換地計画に基づいて、みなさんの換地や清算金が確定します。
- ・また、住所も新住所になります。

⑪土地・建物の登記

- ・新しいまちに合わせて、組合(施行者)により書き換えます。

⑫清算金の徴収・交付

- ・清算金の徴収・交付の手続きの後、事業は完了します。引き続き、みなさんが協力して住みよいまちづくりをしましょう。



2. 土地区画整理事業について(減歩1／2)

地権者が権利に応じて土地を提供

道路・公園など
公共用地に充てる土地

公共減歩

保留地として売却し
事業の資金に充てる土地

保留地減歩

合算減歩（平均減歩）

土地区画整理事業の目的

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進

※減歩地積を土地の地積の合計で除した割合を「減歩率」といいます。

土地区画整理法第2条第6項

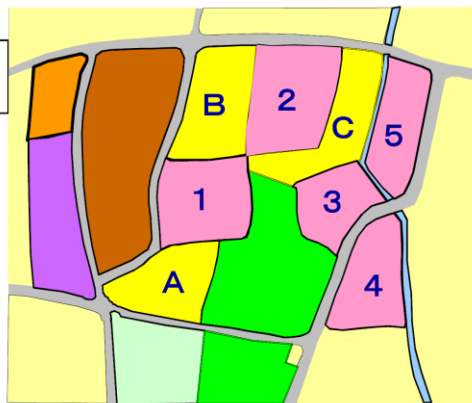
この法律において、「**宅地**」とは、**公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地**をいう。



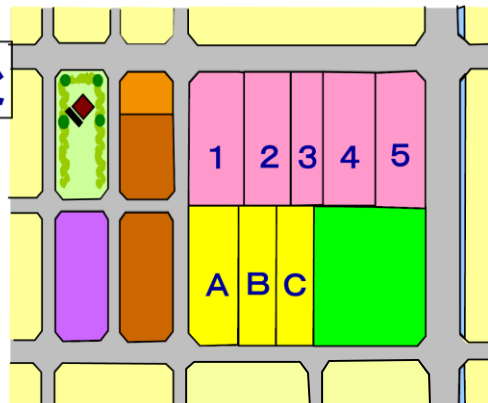
きらめき守り 夢彩都

2. 土地区画整理事業について(換地)

整理前



整理後



凡 例	
	原位置換地
	飛換地
	合併換地
	分割換地
	集約換地
	集約換地 (短冊型)

【換地の種類】

原位置換地： 従前の土地とほぼ同じ位置に定められる換地。

飛 換 地： 土地の利用目的や設計上の理由により、従前の位置から飛びはなれた位置に定められる換地。

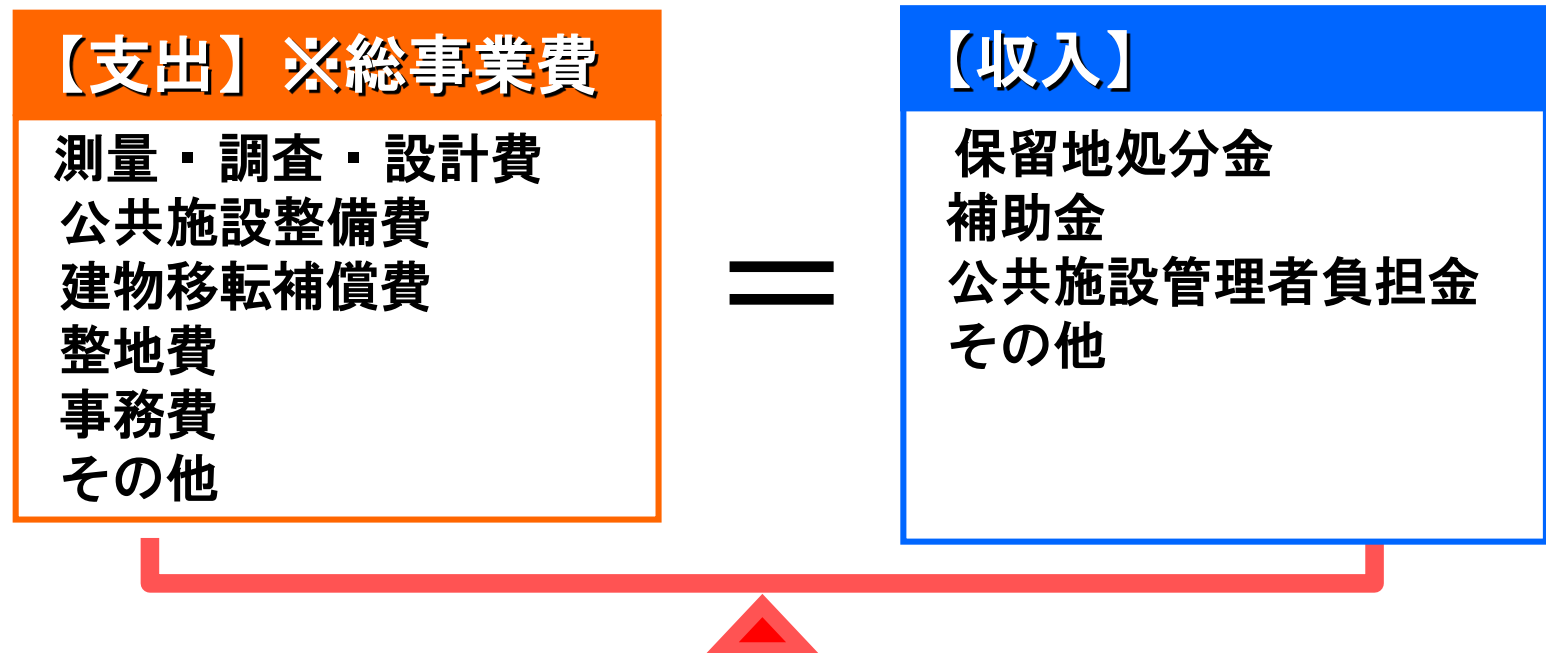
合 併 換 地： 同一所有者の複数個の土地について、まとめて一個の土地として定められる換地。

分 割 換 地： 従前の土地が、一つの街区に入らない等の理由で複数個に分けて定められる換地。

集 約 換 地： 複数個の散在する土地について、土地の利用目的に適合するよう一箇所にまとめて定められる換地。※細長い短冊形にする場合もある。

2. 土地区画整理事業について(事業費・財源)

土地区画整理事業の主な収入は、保留地処分金、補助金(条件を満たす場合に交付される)、公共施設管理者負担金(国県道・河川等の公共施設の管理者からの負担金)などです。主な支出は、測量・調査・設計費、公共施設整備費(道路・公園・下水道など)、建物移転補償費、整地費、事務費(組合運営)などです。



2. 土地区画整理事業について(土地区画整理組合)

土地区画整理法

(組合員) 第25条

組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について
所有権又は借地権を有する者はすべてその組合の組合員とする。

(役員) 第27条

組合に役員として理事及び監事を置く。

- 2 理事の定数は5人以上、監事の定数は2人以上とし、それぞれ定款で定める。
- 3 理事及び監事は、定款で定めるところにより、組合員（法人にあってはその役員）のうちから総会で選挙する。ただし、特別の事情がある場合においては定款で定めるところにより組合員以外の者のうちから総会で選任することができる。



きらめき守り 夢彩館

2. 土地利用の事業手法について(土地区画整理事業の事業主体)

	地方公共団体施行 (県・市施行)	組合施行	
		一般	業務代行方式
目的・ 対象地区	・市として市民の安全や利便性の向上, 市の活性化等の公共性の高い地区で行う 【例】 ・密集市街地の改善 ・原価補償(増進の少ない)地区 ・市の拠点となる地区 ・鉄道用地の確保	・地権者の積極的な意向で行われる ・事業による増進が見込まれ, 土地活用を図れる地区	・同左 ・保留地を業務代行者が取得することを前提とする ・民間のノウハウ, 資金力を活用してリスクを回避する ・業務代行者に相応のメリットもある ・業務代行者による企業誘致の実現
手続き・ 同意要件	・都市計画決定が必要 ・同意条件は無い(同意が無いだけ公共性が問われる)	・国費の補助を受ける場合, 都市計画決定が必要 ・90%以上の同意が指導される(法律は2/3以上)	・同左 ・事業計画に基づき, 総会において業務代行委託契約を結ぶ
資金 リスク	・行政が資金調達, リスクを負う	・組合が金融機関から借り入れる(連帯保証人が必要な可能性大) ・保留地の処分が必要, 処分が遅れると金利等の負担が増える	・業務代行者が融資・立替し, 保留地を対価として受け取る ・業務代行者がメリットある業務計画とする必要がある ・地権者の土地(換地)の有効活用

2. 土地区画整理事業について(業務代行方式2/2)

- 土地区画整理組合の設立準備から事業の終了までの各業務について組合の委託を請け民間事業者が代行する制度

- 業務代行の対価として代行者が保留地を取得

《業務代行者の条件》

- ・ 必要な資力及び信用を有する企業等
- ・ 専門的知識及び経験を有する者の確保

【特長】

1. 民間事業者が持つ経験豊富な人材・ノウハウを生かして効率的な事業運営ができる。
2. 業務代行者による資金調達が行われるため負担の軽減が期待できる。
3. 施行期間の短縮や工事費の低減が期待できる。
4. 土地活用や地域の活性化など民間事業者のノウハウを活かすことができる。

2. 土地区画整理事業について(手続き2/2)

発起人 〈法律の規定なし〉

地権者の代表として事業の内容等を検討します。

組合設立準備会 〈法律の規定なし〉

発起人により結成し、事業計画・定款を定め、地権者の同意を取得し、組合設立の準備を行います。

〈組合設立の認可申請：土地区画整理法第14条1項 地権者7人以上〉

組合役員 〈土地区画整理法第27条〉

理事5人以上・監事2人以上を定款で定めます。

上記の役割に伴う金銭の負担等はありません。

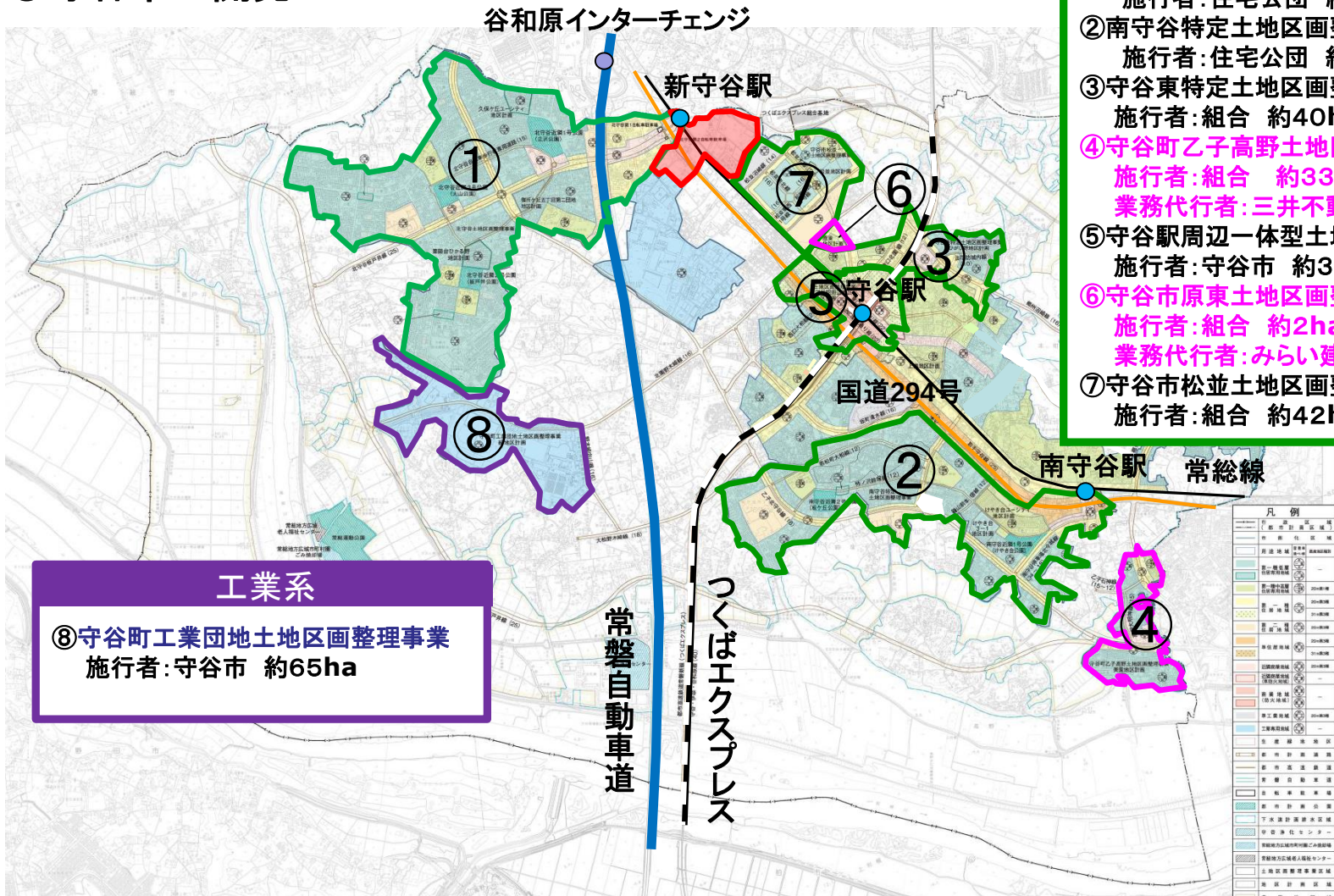
組合員 〈土地区画整理法第25条〉

施行地区内の土地について、所有権または借地権を有する方（地権者）は、全て組合員となります。



2. 土地区画整理事業について(業務代行方式3／3)

◎守谷市の開発



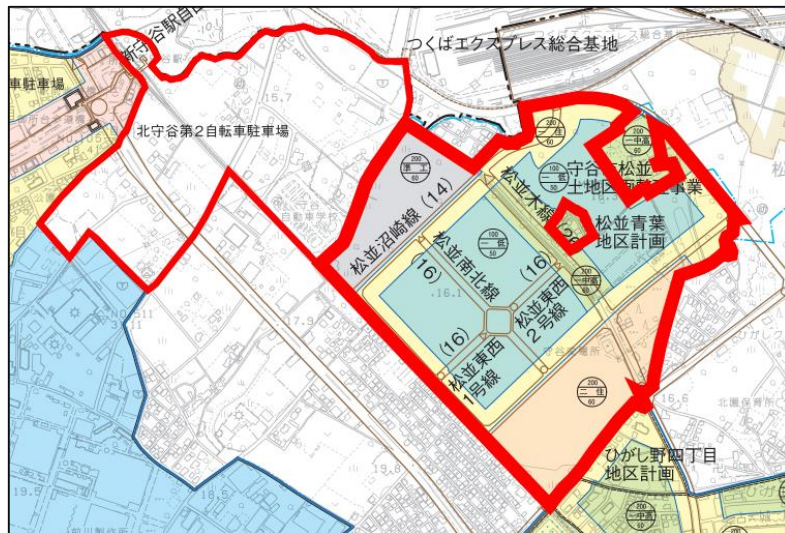
住宅系

- ①北守谷土地区画整理事業
施行者:住宅公団 約260ha
- ②南守谷特定土地区画整理事業
施行者:住宅公団 約159ha
- ③守谷東特定土地区画整理事業
施行者:組合 約40ha
- ④守谷町乙子高野土地区画整理事業
施行者:組合 約33ha
業務代行者:三井不動産(株)
- ⑤守谷駅周辺一体型土地区画整理事業
施行者:守谷市 約39ha
- ⑥守谷市原東土地区画整理事業
施行者:組合 約2ha
業務代行者:みらい建設工業(株)
- ⑦守谷市松並土地区画整理事業
施行者:組合 約42ha

工業系

- ⑧守谷町工業団地土地区画整理事業
施行者:守谷市 約65ha

参考 守谷市松並土地地区画整理事業(松並青葉地区1/2)



用途地域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準工業地域

●施行期間

平成23年6月13日～
平成29年3月27日(組合解散)

●換地処分

平成28年10月21日

●面積

約42ha

●減歩率

- ・公共減歩率 27.07%
- ・保留地減歩率 22.38%
- ・合算減歩率 49.45%

●総事業費

148.9億円

内訳(単位:千円)

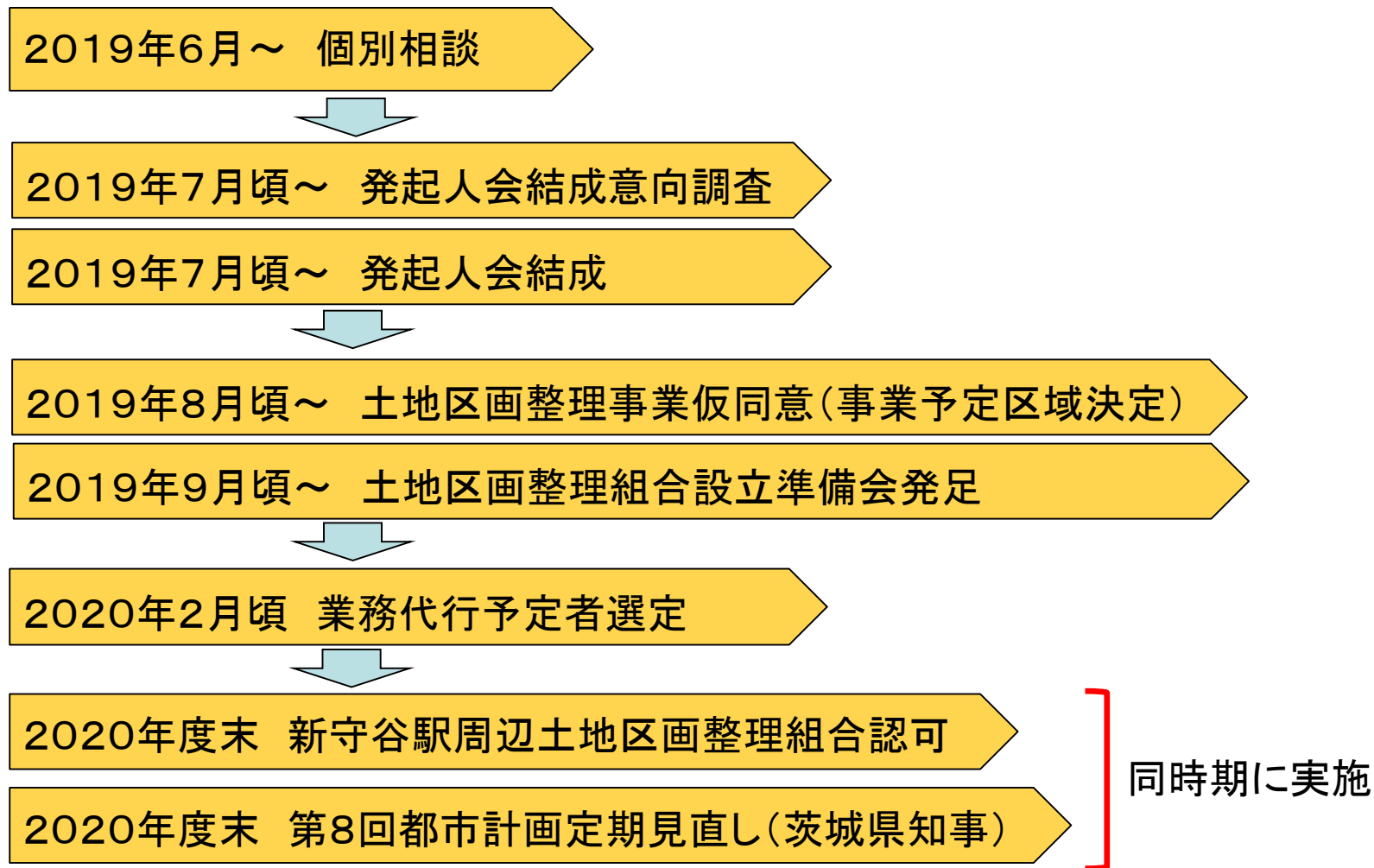
収入	補助金(国・県・市)	4,291,000
	市助成金	20,000
	保留地処分金※	9,098,210
	その他	1,471,500
	公共施設管理者負担金	17,560
支出	工事・調査・設計費等	13,194,660
	利子	80,530
	事務費	1,623,080

※保留地処分金 101,850円/㎡×89,330㎡

参考 守谷市松並土地区画整理事業(松並青葉地区2／2)

年	月日	内容
平成20年	2月～	まちづくりアンケート実施
	9月23日	第1回発起人会（第2回：H20.10.28）
	10月10日	準備会発足（第1回：H20.10.28 第35回最終：H23.6.14）
	12月21日	第1回地権者説明会（全3回）
平成22年	3月 4日	第1回街づくり協議会(勉強会 最終 第6回：H22.9.16)
	12月 4日	用途地域・地区計画(素案)説明会
平成23年	2月14日	都市計画決定（土地区画整理事業，市街化区域，用途地域，都市計画道路，公共下水道計画）
	6月13日	組合設立認可(公告)
	6月26日	第1回総会（全13回）
	7月 5日	第1回理事会（全93回）
平成24年	3月 6日	仮換地の指定
	4月19日	第1回街づくり協議会2012・2013（まちの整備方針 全9回）
	7月24日	都市計画決定（地区計画の決定，用途地域・高度地区の変更）
	9月18日	保留地処分開始（終了：H28.7.2）
平成28年	10月21日	換地処分の公告
平成29年	3月27日	組合解散

3. 今後の予定(2/2)



・市街化区域, 土地区画整理事業, 用途地域(暫定), 都市計画道路等の決定