



土地利用に関する説明会

令和2年12月20日(日)
守谷市都市整備部都市計画課



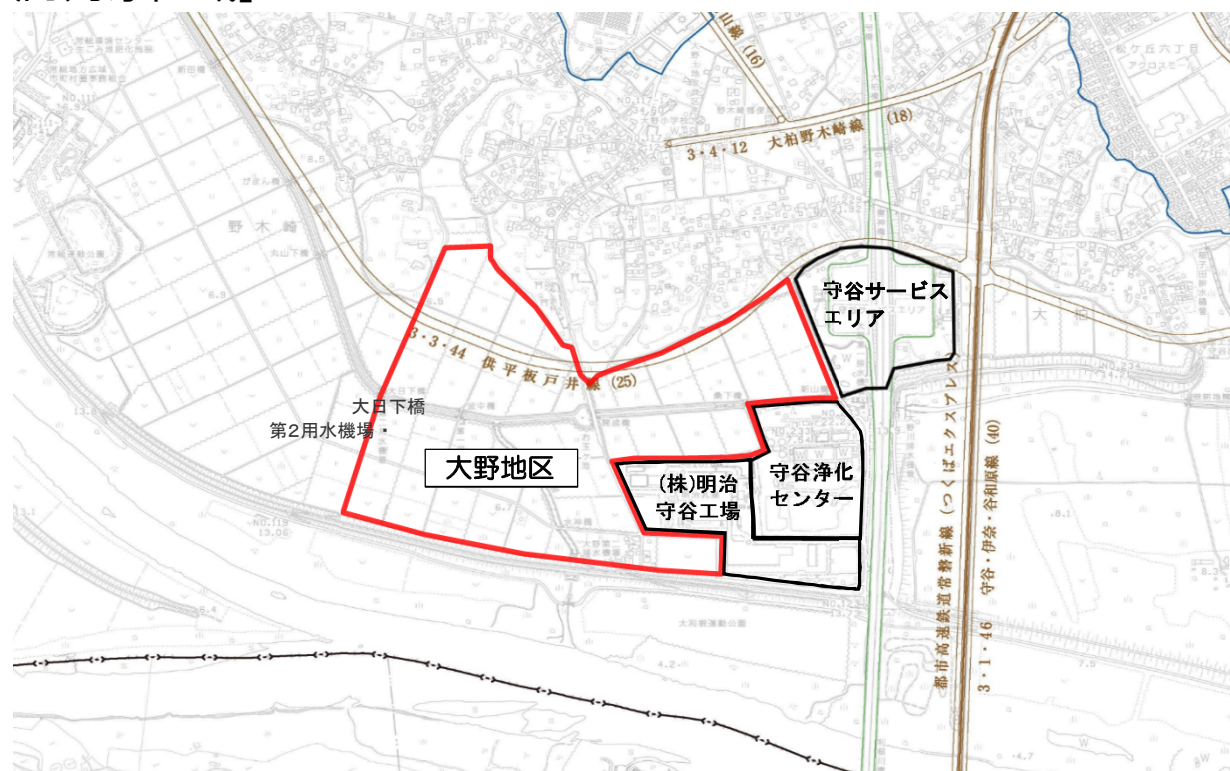
次第

1. 検討対象区域
2. 都市計画としての位置付け
3. 本地区に求められる産業、施設
4. まちづくり基本構想（案）
5. 基本構想図（案）
6. 概略事業計画
7. 土地活用の方策
8. 今後の検討課題
9. 今後の流れ（予定）
10. 個別説明・相談の実施について

1. 検討対象区域(1/1)

下記の区域（大野地区）について特性や需要等を整理し、「まちづくり基本構想」「基本構想図」および「概略の事業計画」について検討を行いました。

[検討対象区域]

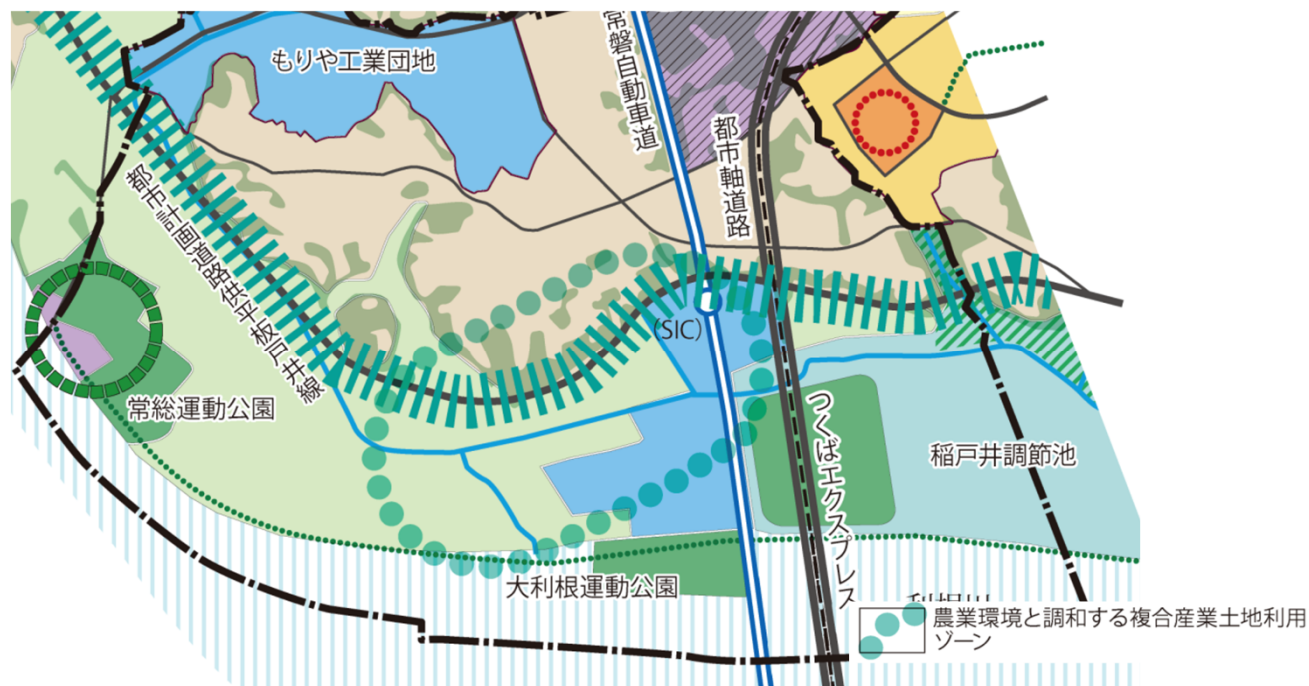


2. 都市計画としての位置付け(1/1)

将来のまちづくりの方針を示す守谷市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ます。（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〕（守谷市都市計画マスタープラン抜粋）

常磐自動車道スマートインターチェンジ（SIC）や都市計画道路供平板戸井線の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、農業環境と調和する計画的な産業系土地利用を検討します。





3. 本地区に求められる産業、施設(1/1)

○民間事業者へのヒアリングによる調査結果

開発ニーズ、企業立地の可能性について民間事業者に意向調査・ヒアリングした結果、以下のとおりとなりました。

ヒアリングした事業者数	1 1 社
進出を見込める主な業態	物流
希望する最低敷地規模 (1画地の面積)	約5,000坪～約10,000坪以上 (約17,000㎡～約33,000㎡以上)
想定購入単価	約 2 2 万円/坪 (約6.6万円/㎡)

※物流以外の業態（6次産業や商業、業務系など）の誘致実現に向け、検討を行う必要があります。

※想定購入単価は令和2年12月時点での民間事業者へのヒアリングによる調査結果に基づいた想定かつ希望する敷地規模が確保できる場合の単価であり、今後の市場の動向や社会情勢の変化により変更となる可能性があります。



4. まちづくり基本構想（案）（1/3）

以上を踏まえ、まちづくり基本構想（案）を検討し、以下のように整理しました。

1）土地利用の方針

将来的な自動車交通の利便性、近郊の状況や企業ヒアリングの結果からみた市場・需要、および都市計画としての位置付けから、主に産業系（6次産業を含む）の土地利用を見込む方針とします。

2）にぎわい創出ゾーン

守谷SASICからのアクセス性、守谷SAとの相乗効果、常磐自動車道および守谷SAからの視認性の高さによる集客効果を考慮し、守谷SAの近接地に、にぎわい創出ゾーン（商業や憩いの場）としての位置付けを検討します。

3）街区の規模

企業からの需要の高い敷地面積を配置できる街区規模で構成することで、企業進出の促進、土地の価値（価格）の向上を目指します。

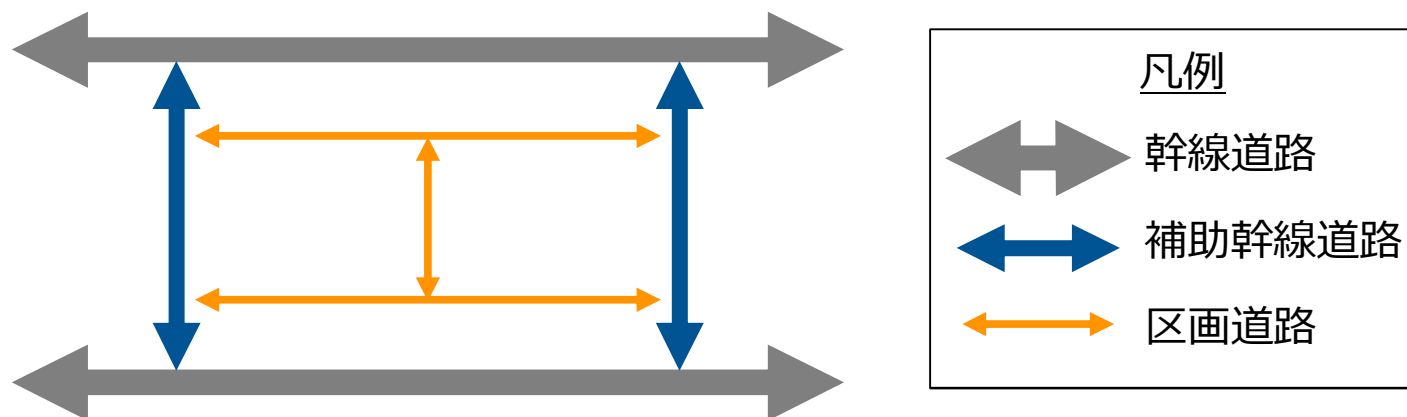
4. まちづくり基本構想(案)(2/3)

4) 道路の構成

- 道路の段階的構成

内部に入るほど幅員が狭くなる「段階的な道路構成」とすることで、円滑な自動車交通の流れを確保しつつ、地区内の余計な通過交通の抑制を目指します。

[道路の段階的構成のイメージ]



- 土地利用と安全性を考慮した幅員

産業的利用からみた効率性と、人と車の交通の安全性を考慮した道路（8～12m程度）を主とした道路構成とし、歩道も整備する方針とします。

※都市計画道路供平板戸井線の幅員は25m



4. まちづくり基本構想(案)(3/3)

5) 公園・緑地

公園・緑地の配置については、以下の項目に着目し、検討します。

- ・本地区の個性的な緑の景観（斜面緑地など）との親和性や連続性
- ・にぎわい創出ゾーンにおける憩いの場
- ・常磐自動車道から見た本地区（守谷市）としての顔、玄関口にふさわしい景観
- ・農地と産業用地間における緩衝効果

6) 調整池

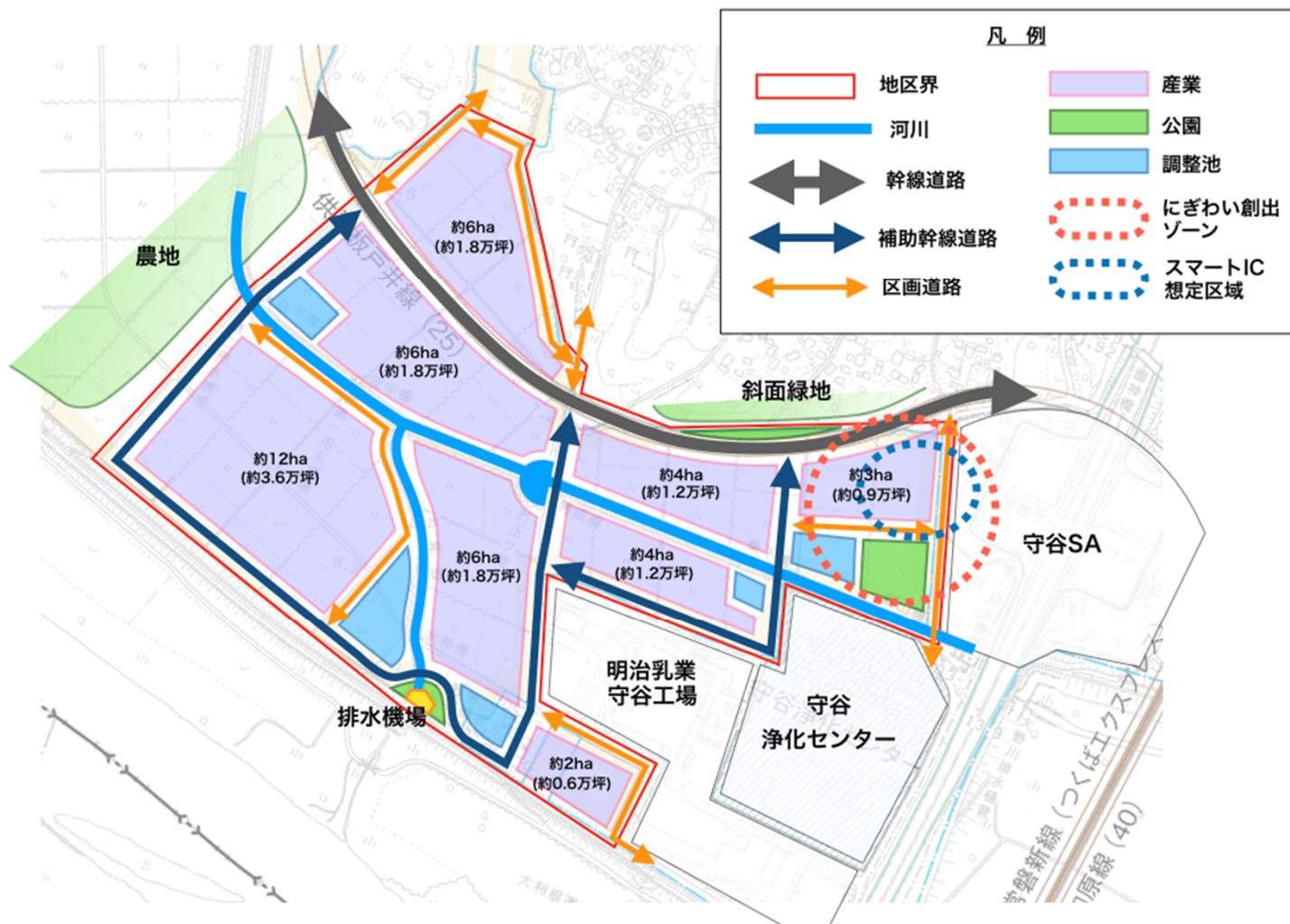
守谷市の下水道計画に則しつつ、地形的に効率の良い位置に設定します。

※調整池とは

地区内に降った雨水を一時的に貯めるために設置する人工的な池です。
抑制した雨水を少しずつ川に放流することで、川の急激な増水を抑えます。

5. 基本構想図(案)

まちづくり基本構想（案）から作成した基本構想図（案）を以下に示します。



※今後の関係機関との協議等により、変更となる場合があります。



6. 概略事業計画(1/4)

基本構想図(案)を基準とし、民間事業者へのヒアリングの調査結果等を踏まえ、概略の事業計画を検討した結果、以下のとおりとなりました。

なお、住宅は浸水想定区域外への移転が望ましいため、下川岸地区の住宅については移転するものとして検討しました。

1) 区画整理整理前と後の面積

	区画整理前	区画整理後
公共用地	約 1 1 ha	約 1 9 ha
民有地	約 4 9 ha	約 4 1 ha
総面積	約 6 0 ha	約 6 0 ha

※公共用地とは

国または地方公共団体が所有する道路、公園、河川、水路、調整池等の用地を公共用地と呼びます。



6. 概略事業計画(2/4)

2) 概略の事業費、資金計画

項 目		金額	備考
収 入	合計（総事業費）	約 1 6 7 億円	保留地処分金、社会資本整備総合交付金など ※保留地地積：約240,000㎡（約72,600坪）
支 出	造成費	約 1 3 4 億円	公共施設築造費、上下水道等の整備費、整地費、その他
	移転移設・補償費	約 1 0 億円	移転・移設補償費、損失補償費
	調査設計・事務費	約 2 3 億円	調査設計費、事務費
	合計（総事業費）	約 1 6 7 億円	



6. 概略事業計画(3/4)

3) 想定平均減歩率

保留地処分単価 (想定)	約 2 2 万円/坪 (約6.6万円/m ²)
平均減歩率 (想定)	約 6 3 % ※公共減歩率約 1 5 %、保留地減歩率約 4 8 %

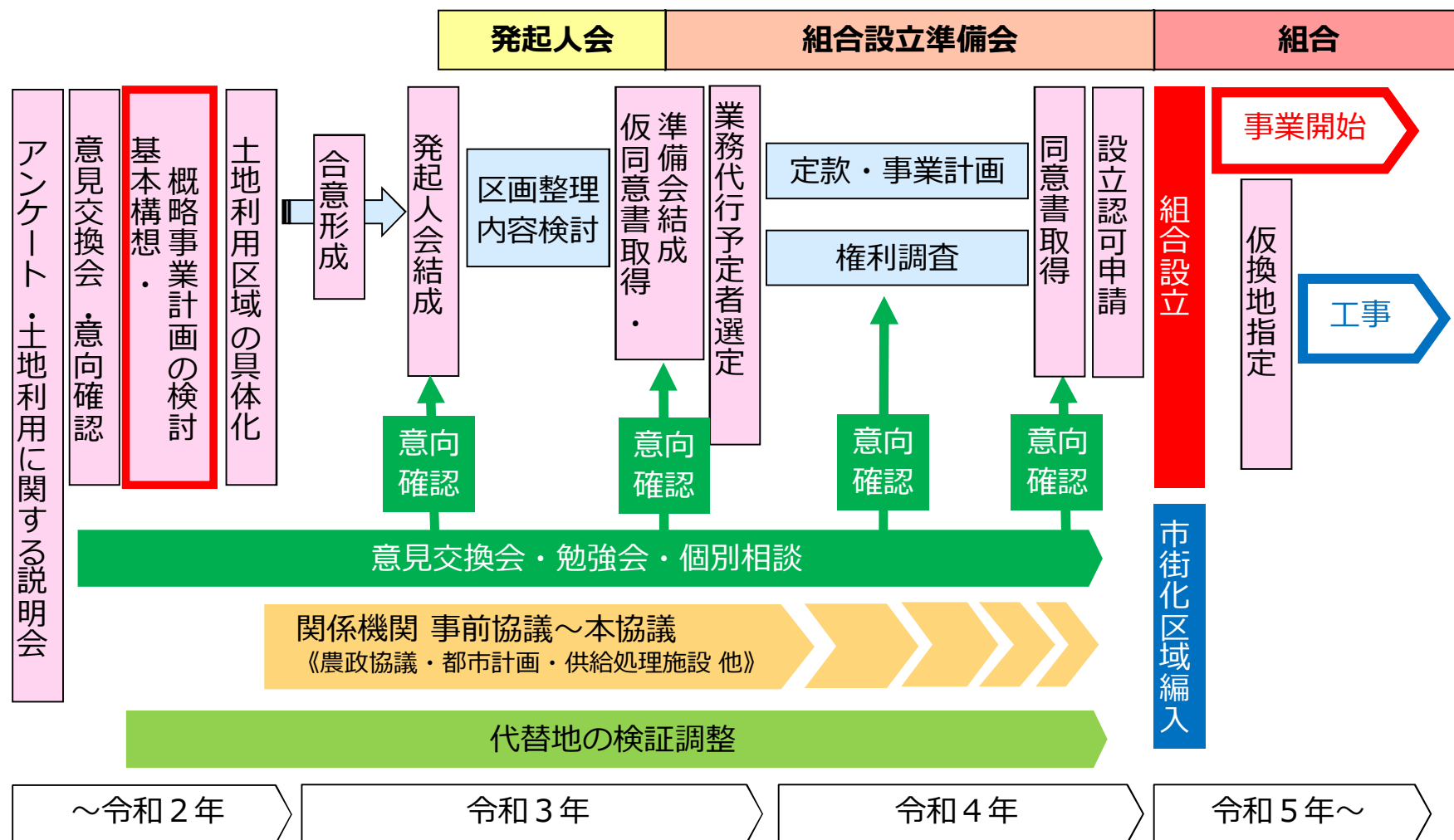
※保留地処分単価は民間事業者へのヒアリングによる調査結果に基づいた想定購入単価（本資料P5）を基準に想定した価格であり、今後の市場の動向や社会情勢の変化により変更となることがあります。

※平均減歩率とは、地区全体の平均の減歩率を表しています。
地権者の皆様それぞれの減歩率は土地の利用状況や接道状況などによって異なります。



6. 概略事業計画(4/4)

4) 概略スケジュール





7. 土地活用の方策(1/3)

土地活用の種類（申し出による土地区画整理事業の場合）

1) 売る（共同で売る）

売却希望の皆様の土地を集約し、企業ニーズの高い広大な土地とすることで、購入企業が集まりやすくなり、また好条件での売却を図ることができます。

2) 貸す（共同で貸す）

賃貸希望の皆様の土地を集約し、企業ニーズの高い広大な土地とすることで、賃借企業の誘致促進、好条件での賃貸、および長期にわたる優良企業との賃貸契約を目指します。

3) 使う（自己利用）

ご自分で使用する、個人で賃貸したいなど、地権者様ご自身でのご利用を希望される場合は、自己利用のしやすい小さな街区への換地（移動）を計画します。

4) 農地として使う

継続して農地として利用したい場合は、検討対象区域の外側の農地との交換や、土地を売却した収入によって区域外の農地を購入するなどの方策が考えられます。

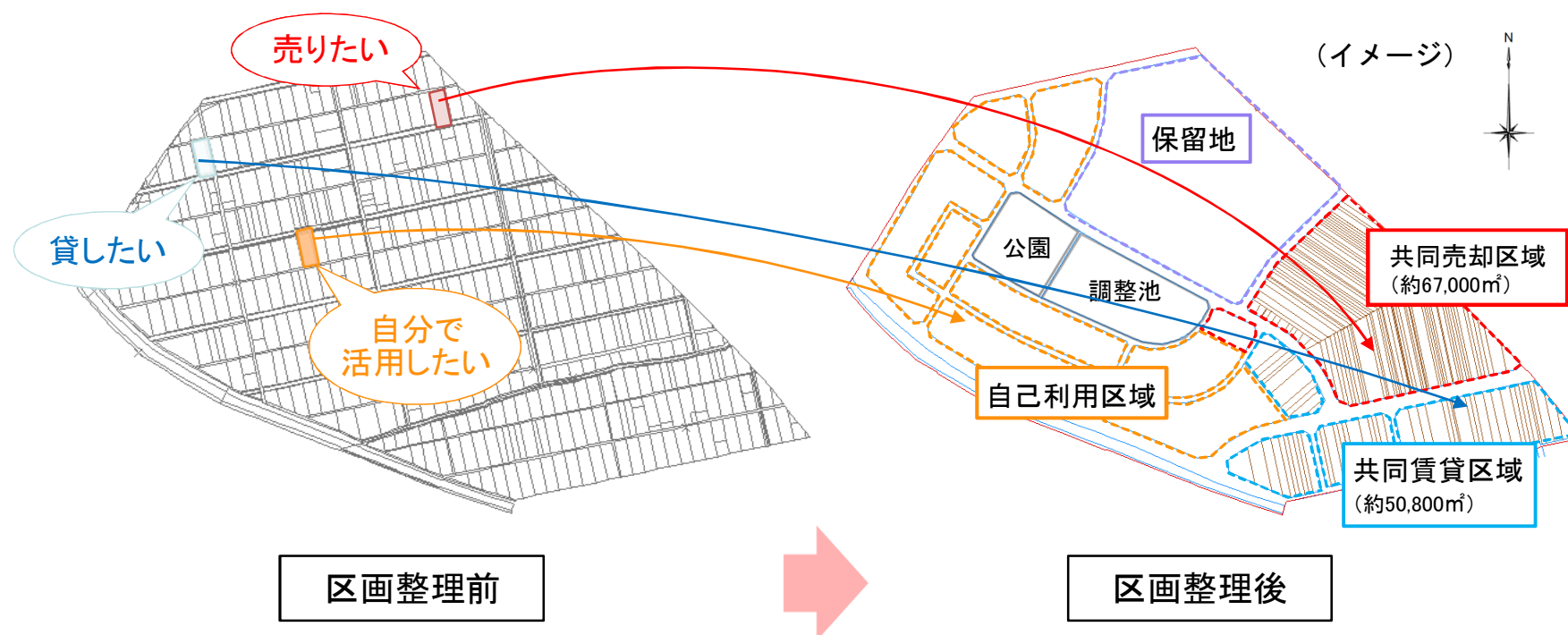


7. 土地活用の方策(2/3)

地権者様の申し出による土地区画整理事業の事例

三郷インター南部土地区画整理事業
(埼玉県三郷市)

施 行 者	: 三郷インター南部土地区画整理組合
地 区 面 積	: 約44.4ha
地 権 者 数	: 199名(組合設立認可時)
事 業 期 間	: 平成20年度～平成27年度
事 業 運 営 方 式	: 業務代行方式
総 事 業 費	: 約116億円
主な土地利用用途	: 産業系用途





7. 土地活用の方策(3/3)

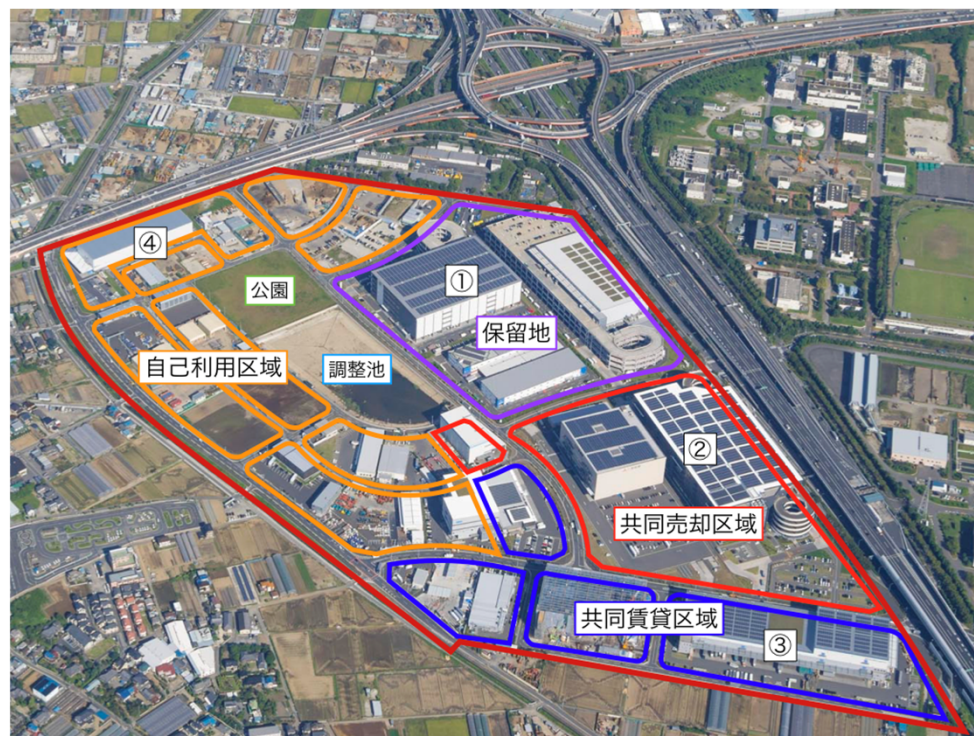
事業後の事例

三郷インター南部土地区画整理事業
(埼玉県三郷市)

事業前 (市街化調整区域)



事業後 (市街化区域)



①DPL三郷

進出企業: 国分、あらた他



②GLP三郷Ⅲ

進出企業: パタゴニア、富士フィルム他



③三郷物流センター

進出企業: 大和物流株式会社



④サントリーロジスティクス埼玉支店

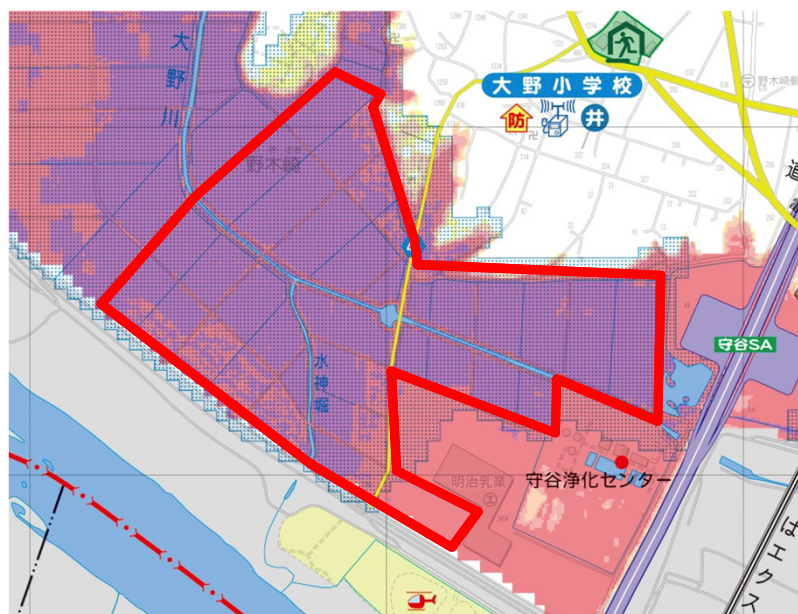
進出企業: 株式会社サントリーロジスティクス





8. 今後の検討課題(1/1)

- 営農継続に向けた対応策
- 軟弱地盤への対応
- 電線の地中化
- 浸水想定区域への対応



出展：守谷市防災ハザードマップ



9. 今後の流れ(予定)(1/2)

令和2年12月

○地権者説明会（基本構想・概略事業計画の報告）



令和3年1月

○土地利活用方策案の検討



令和3年1～3月

○個別説明・相談の実施



令和3年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）



○関係機関
協議

○代替地の
検証・調整



9. 今後の流れ(予定)(2/2)

令和3年5月

○地権者による発起人会の結成

○関係機関
協議

○代替地の
検証・調整

令和3年5～9月

○発起人会(土地区画整理事業内容の検討等)

令和3年9月

○組合設立準備会の結成に向けた仮同意
・準備会結成

令和3年9月～

○業務代行予定者選定に向けた検討

令和3年12月

○業務代行予定者選定



10. 個別説明・相談の実施について(1/1)

地権者の皆様、耕作者の皆様のご意向をお聞かせいただくために、個別説明・相談を面談形式にて実施いたします。

令和3年1月ごろから順次、お電話などで面談日時をお約束させていただき、ご自宅またはご指定の場所までご訪問いたします。

また、守谷市役所内にも面談用の会議室を準備しております。
守谷市役所での面談をご希望される場合は、面談のお約束をさせていただく際にその旨お知らせください。

面談者は守谷市役所職員1名、(株)サポート社員1～2名の合計2～3名です。

感染症への対策としては、面談者の「面談当日の検温、体調チェック」「訪問前の手指の消毒」「マスクの着用」を行い、発熱、体調不良の者は面談への同席はいたしません。

なお、お電話は「株式会社サポート」から架けさせていただきますので、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

株式会社サポート 電話番号：03-3831-3981

以上で説明を終了します

【問合せ先】

守谷市役所都市整備部都市計画課 市街地計画グループ

電 話 0 2 9 7 - 4 5 - 1 1 1 1 (内線 2 4 2、2 4 3)

F A X 0 2 9 7 - 4 5 - 2 8 0 4

メール toshikei@city.moriya.ibaraki.jp