



令和3年度

守谷サービスエリア周辺地域の土地利用に関する説明会

(第1回)

日時 令和3年5月23日(日)

第1回目 午前10時30分～

第2回目 午後 1時30分～

場所 守谷市役所 大会議室

守谷市都市整備部都市計画課



次第

1. 個別説明・相談の実施概要
2. 事業を進めることへの意向について
3. 土地利用意向について
4. 意向調査結果について
5. 今後のスケジュールについて
6. 発起人の募集について
7. その他(面談時の主なご意見)



1. 個別説明・相談の実施概要

●守谷サービスエリア周辺複合産業拠点事業化検討に関する個別説明・相談

対象者： 検討対象区域内(右図赤線)

面積約60ha

土地所有者 145名

耕作者(所有権なし) 8名

合計153名

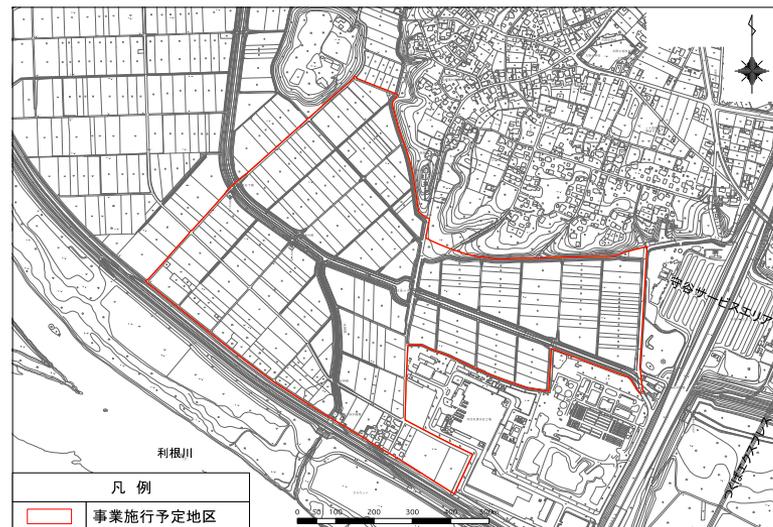
実施期間： 令和3年2月9日

～令和3年4月28日

実施方法： 事前アポイントによる地権者ごとに自宅への個別訪問または守谷市役所内の面談用の会議室での面談

実施件数： 150名/153名(令和3年4月30日時点)
(面談実施率98.0%)

実施内容： 事業概要の説明
土地利用・耕作に関するご意向の確認

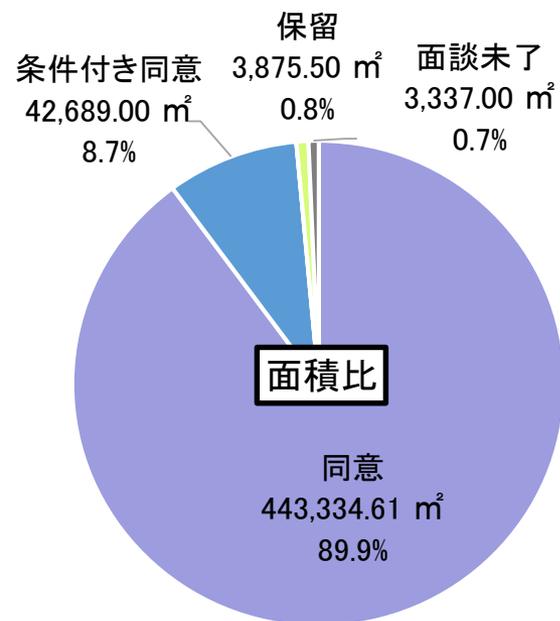
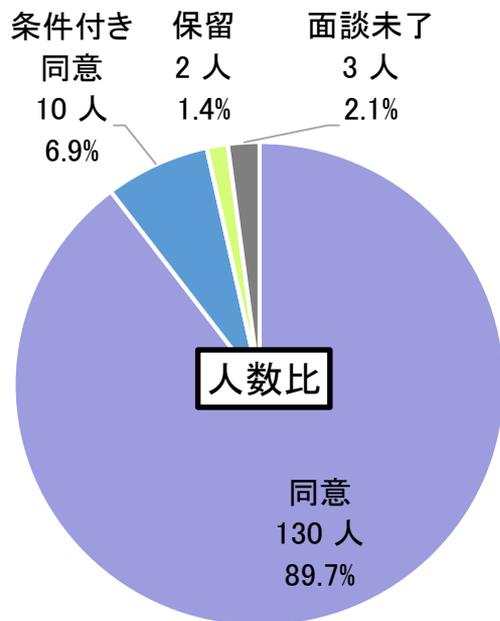




2. 事業を進めることへの意向について(1/2)

●事業を進めることへの意向の集計(土地所有者)

	同意	条件付き同意	未同意	保留	面談未了	計
人数	130 人	10 人	0 人	2 人	3 人	145 人
人数割合	89.7%	6.9%	0.0%	1.4%	2.1%	100%
面積(登記面積)	443,334.61 m ²	42,689.00 m ²	0.00 m ²	3,875.50 m ²	3,337.00 m ²	493,236.11 m ²
面積割合	89.9%	8.7%	0.0%	0.8%	0.7%	100%



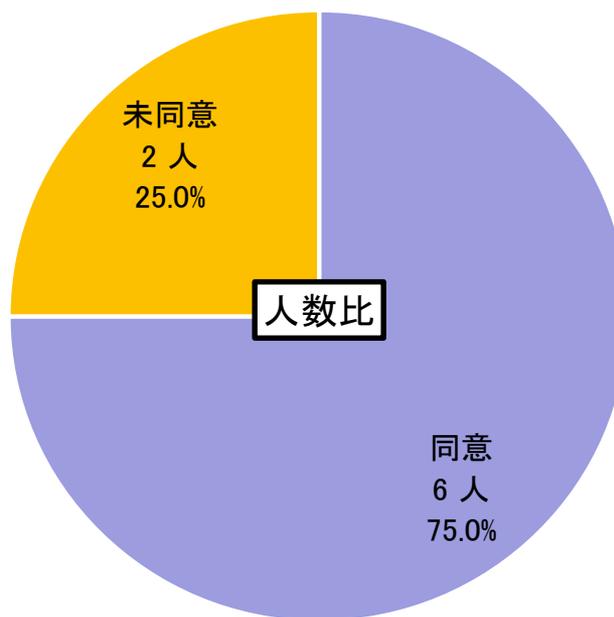


2. 事業を進めることへの意向について(2/2)

きらめき守谷 夢彩都

●事業を進めることへの意向の集計(耕作者(所有権なし))

	同意	条件付き同意	未同意	保留	面談未了	計
人数	6人	0人	2人	0人	0人	8人
人数割合	75.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%

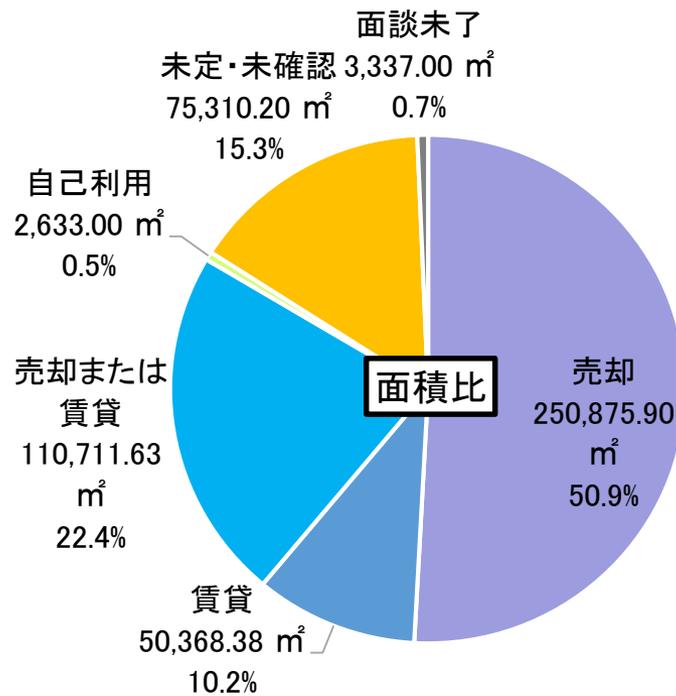
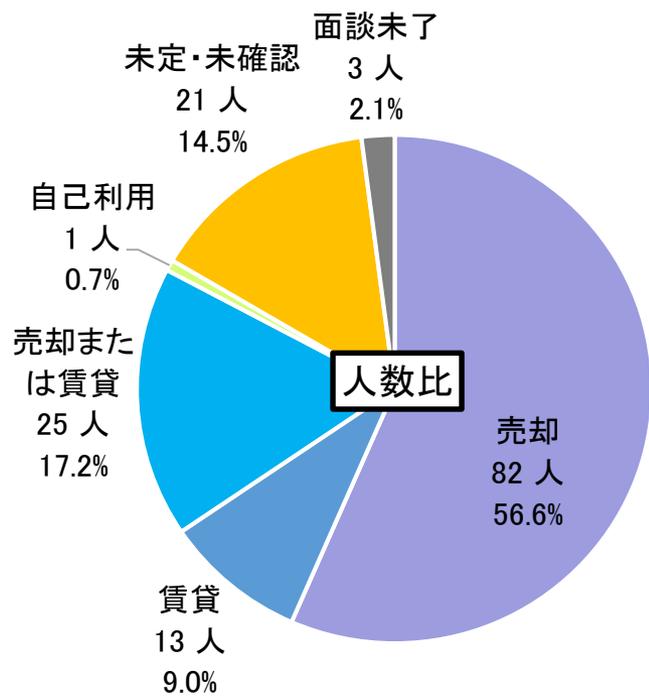




3. 土地利用意向について

●土地利用意向の集計(土地所有者)

	売却	賃貸	売却または賃貸	自己利用	未定・未確認	面談未了等	計
人数	82 人	13 人	25 人	1 人	21 人	3 人	145 人
人数割合 (%)	56.6%	9.0%	17.2%	0.7%	14.5%	2.1%	100%
面積(登記面積: m ²)	250,875.90 m ²	50,368.38 m ²	110,711.63 m ²	2,633.00 m ²	75,310.20 m ²	3,337.00 m ²	493,236.11 m ²
面積割合 (%)	50.9%	10.2%	22.4%	0.5%	15.3%	0.7%	100%





4. 意向調査結果について

1. 令和2年度に実施した守谷サービスエリア周辺複合産業拠点開発の事業概要について(令和2年12月説明会内容)

・事業面積	約60ha
・概略事業費	約167億円
・平均減歩率	約63%(保留地処分単価約22万円/坪で算出)
・課題	浸水想定区域への対応, 営農継続に向けた対応等

2. 事業を進めることについての意向(個別面談結果)

【土地所有者】

- ・同意(条件付き同意含) 140名/145名(同意率96.6%)
- ・未同意 0名(未同意率0%)

【土地を所有していない耕作者】

- ・同意 6名/8名(同意率75%)
- ・未同意 2名/8名(未同意率25%)



令和3年度以降は守谷サービスエリア周辺複合産業拠点事業化の推進を図ります。



5. スケジュールについて

本日

○地権者説明会(個別面談・相談の実施報告)

令和3年6月



○地権者による発起人会の結成

令和3年6月～8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～10月



○組合設立準備会の結成に向けた仮同意取得

令和3年10月～12月



○準備会結成・業務代行予定者選定に向けた検討

令和4年1月～



○業務代行予定者募集開始

○関係機関協議

○代替地の検証・調整



6. 発起人の募集について

●発起人の募集

個別説明・相談の実施により、守谷サービスエリア周辺複合産業拠点事業化について、事業を進めることについて過半数以上の同意が得られましたので、土地区画整理組合設立準備会の設立を目的とした「組合設立発起人会」を発足するため、次のとおり発起人を公募いたします

【公募内容】

活動目的： 地権者の代表となって、土地区画整理事業の内容について検討し、土地区画整理組合設立準備会を発足させることを目的とする

主な活動内容： 土地区画整理事業の内容検討
土地区画整理設立準備会の結成に向けた検討
事業の合意調整
※市及び市が委託する都市計画コンサルタント業者とともに活動します。

対象者： 事業施行予定地区内の土地所有者
または代理人となる二親等以内の親族(20歳以上)

募集期間： 令和3年6月1日～6月14日まで

募集人数： 15人程度

応募方法： 「発起人公募のお知らせ」に必要事項をご記入の上、最終ページ記載の「問合せ先」にFAX、メール(データの必要な方はご連絡ください)等でご提出願います。また、ご連絡いただければ、自宅まで受け取りにお伺いいたします。



7. その他(面談時の主なご意見) (1/3)

●土地所有者からの主なご意見(農地の維持管理について)

- ・高齢で、自ら耕作はできない、子供たちも農業はやらない。農業後継者がいない
- ・農業収入で生活は成り立たない。
- ・農地の草刈り等の管理はできない。
- ・土地改良区への賦課金や草刈り代を支払わなければならない。
- ・借地耕作者には、農地の管理をしてもらっているので、耕作者にも配慮してほしい。
- ・土地改良区への除外金負担、毎年の賦課金負担はどうなるのか。
 - 除外金については、土地区画整理事業の中で負担を検討しております。
 - 賦課金については、土地改良区が決定するものですので、事業の進捗に合わせて随時確認させていただきます。
- ・農地中間管理事業協力金の返還義務はどうなるのか。
 - 県南農林事務所より、市街化区域編入及び都市計画決定した土地区画整理事業は、返還の必要はないと回答を得ています。



7. その他(面談時の主なご意見) (2/3)

●土地所有者からの主なご意見(事業について)

- ・周辺地区への配慮を希望する。(騒音、交通量、通行の安全、粉塵 等)
- ・進出企業の目処が付いてから事業を始めてほしい。
- ・事業の頓挫、破綻の無い様、安全が担保される事を望む。
- ・再減歩や賦課金の負担が無い事業運営を望む。
- ・減歩率が高いのでは、と思う。
- ・事業区域を広げてほしい。 ・環境悪化を懸念。
- ・浸水ハザード地域に企業が進出するのが懸念。
- ・環境保全に配慮し、誘致企業には、物流だけではなく、農業に関わる6次産業も希望する。
- ・子供達のためにも、土地の有効活用ができるのであれば、是非とも進めてほしい。
- ・借地耕作者との契約解除交渉はしてもらえるのか。

→借地耕作者の方へは、引き続き事業実施に向けた調整をさせていただき、進捗に合わせ事業の着手時期、耕作可能時期等について、今後ご説明させていただきます。

また、中間管理機構との解約手続きについては、市と区画整理施行者で調整いたします。

なお、個人間での貸借については、ご本人同士でご確認願います。



7. その他(面談時の主なご意見) (3/3)

● 耕作者からの主なご意見

(地区内に所有権をもつ耕作者)

- ・耕作代替え地を希望する。
- ・減収補償、投資補償を希望する。

→一般的な土地区画整理事業では、減収補償や投資補償はありません。その他の補償範囲については、土地区画整理組合として判断する内容となります。

- ・耕作可能時期等、早めの情報を密に提供してほしい。

(地区内に所有権をもたない耕作者)

- ・大野地区内での代替え地を希望する。
- ・農機具等に借金をして設備投資をしている。減収補償、農機具等の投資補償を希望する。

→一般的な土地区画整理事業では、減収補償や投資補償はありません。その他の補償範囲については、土地区画整理組合として判断する内容となります。

- ・耕作可能時期等、早めの情報を密に提供してほしい。
- ・土地改良区の賦課金増額の可能性等、予め問題点を解消してほしい。



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 0297-45-1111(内線242、243)

FAX 0297-45-2804

メール toshikei@city.moriya.ibaraki.jp