

(説明資料)

都市計画と農林漁業との 調整状況の可視化

令和8年6月

・つくば市

・土浦市

【組合設立準備委員会】

- ・ 桜土浦IC周辺地区
土地区画整理組合設立準備委員会

【事業協力者】（共同事業体）

- ・ 戸田建設株式会社
- ・ 日鉄興和不動産株式会社
- ・ 株式会社大洋

・つくば
みらい市

【組合設立準備委員会】

- ・ (仮称)つくばみらいスマートIC周辺地区
土地区画整理組合設立準備会

【業務代行予定者】

- ・ 鹿島建設株式会社
- ・ 丸紅都市開発株式会社
- ・ 東急不動産株式会社
- ・ 株式会社大洋

・守谷市

【組合設立準備委員会】

- ・ (仮称)守谷SAスマートIC周辺
土地区画整理組合設立準備委員会

【業務代行予定者】

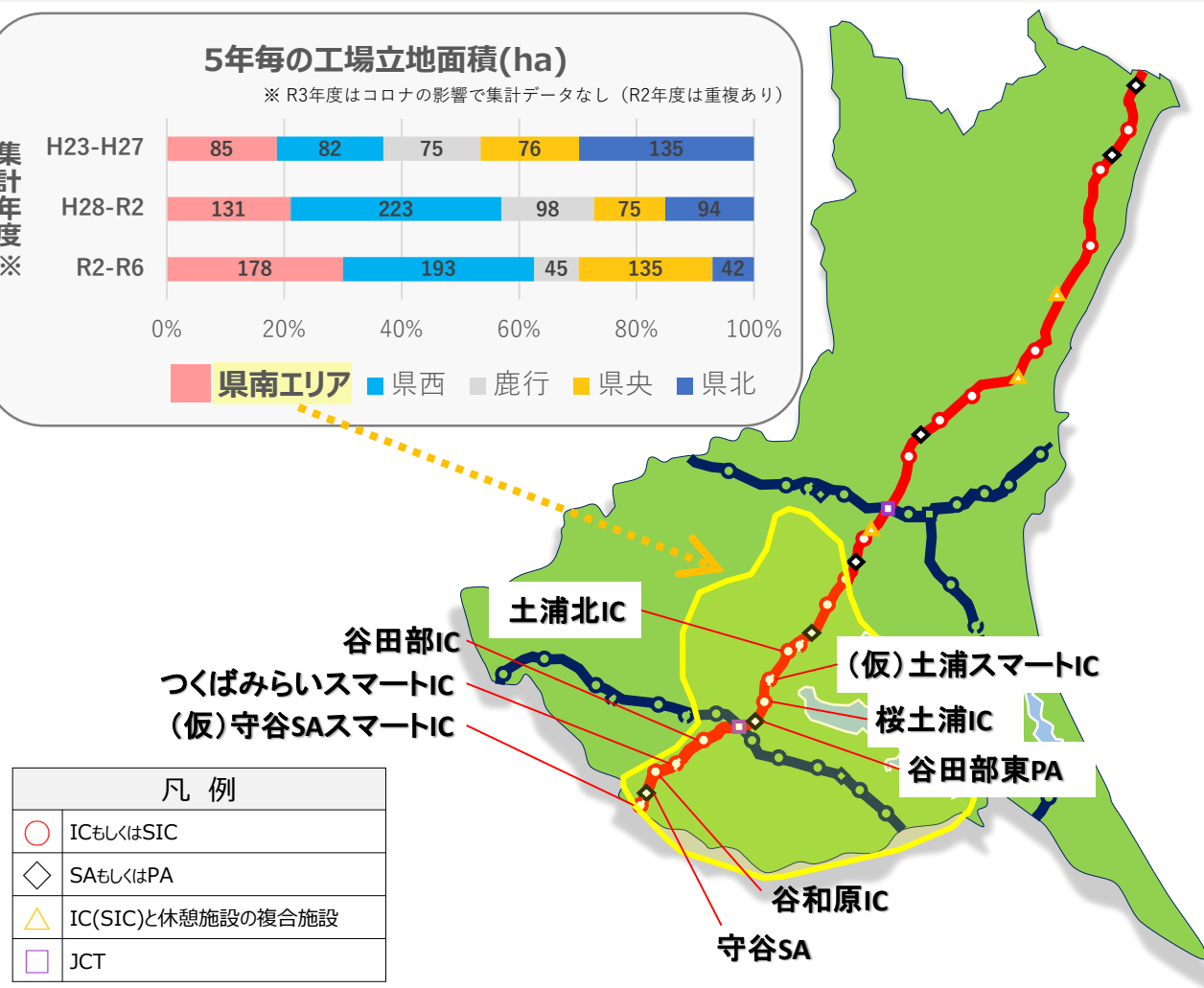
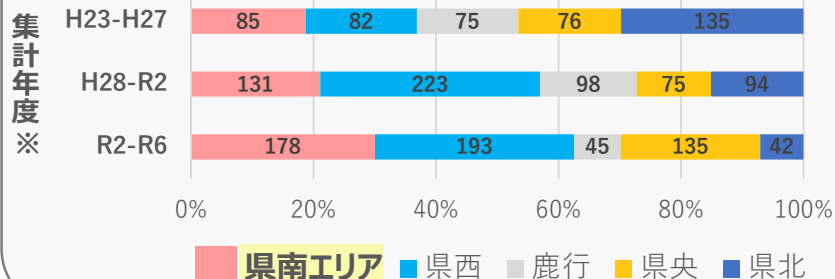
- ・ 戸田建設株式会社

提案の背景 ～IC周辺における開発需要の高まりと農林調整の課題～

TX開業や広域交通基盤の整備を背景に、茨城県南地域では人口増加と産業集積が進展し、インターチェンジ(IC)周辺を中心に産業・物流需要が高まっている。一方で、**優良農地を含む区域では、農林調整の長期化が事業推進上の課題**となっている。

5年毎の工場立地面積(ha)

※ R3年度はコロナの影響で集計データなし (R2年度は重複あり)



凡 例	
○	ICもしくはSIC
◇	SAもしくはPA
△	IC(SIC)と休憩施設の複合施設
□	JCT

TX開業以降の 県南地域の発展

- TX開業(2005年)以降、人口が増加(守谷市:約6万人→約7万人に)
- 県南地域において、産業・研究機能が集積
- 沿線地域の宅地開発や商業施設立地が加速

IC整備による 課題解決への期待

- 物流の効率化・産業活動の活性化
- 周辺道路の渋滞緩和、アクセス性の向上
- 救急医療アクセスの向上
- 広域交通利便性の向上

開発機運の高まり

- IC周辺を中心に、産業系土地利用ニーズが拡大
- 企業立地や雇用創出、地域経済への波及効果が期待
- 土地区画整理事業による計画的なまちづくりが必要

しかし・・・課題が

- IC周辺は、優良農地が多い
- 農用地区域を含むことから農林調整に長期間を要する
- **新たな開発を行うまでに、時間と大きなコストがかかる**

▶ 開発需要の高まりに対応するため、IC整備と併せた早期の土地利用実現が期待されている

市街化調整区域である農業振興地域内の農用地区域を含む地区を市街化区域へ編入するにあたっては、「**優良農地の保全**」と「**計画的な土地利用**」の双方を実現するために、**都市計画と農林漁業との調整(農林調整)**が必要となる。

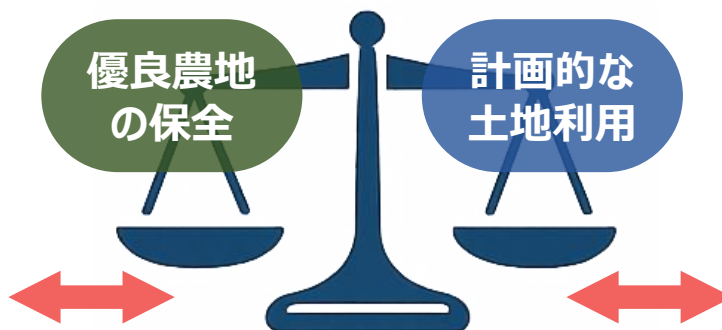
農林調整とは ▶ 市街化区域への編入にあたり、都市計画と農林漁業との健全な調和を図るために行う調整

【農業施策の考え方】

農用地等の確保等に関する基本指針

- ・ 農地は農業生産の基盤
- ・ 集団的農地や農業生産基盤整備済農地は農用地として設定
- ・ 良好な状態で維持、保全し、その有効活用を図ることが重要
- ・ 農地の確保は食料安定供給や多面的機能の発揮に必要

など



国は、都市計画と農林漁業との調整に当たって調整が適切かつ円滑に行われるよう、都道府県及び市町村の求めに応じて必要な支援を行うものとされている。（「都市計画と農林漁業との調整措置」より）

【都市計画の考え方】

都市計画法(基本理念)

都市計画は、**農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るもの**

- ・ 国土の均衡ある発展
- ・ 公共の福祉の増進に寄与
- ・ 計画的な市街地形成
- ・ 道路、交通基盤と連携した土地利用
- ・ 産業、物流機能の適切な配置

など

① 農林調整



農林水産省と調整を行い、市街化編入の必要性、農林漁業との調和が保たれているかを十分に確認する

② 農業振興地域整備計画変更



農業振興地域整備計画を変更し、農用地区域から除外する

② 市街化区域編入



都市計画の区域区分を変更し、市街化区域へ編入する

③ 土地利用転換



土地区画整理事業の施行によって、計画的な土地利用を図る

▶ 農地保全と都市的土地利用の双方を実現するためには、適切な調整と円滑な制度運用が求められている

3 都市計画と農林漁業との調整について ～守谷市の例～

(仮称)守谷SAスマートICに隣接する本地区は、広域交通の結節点として立地優位性が高まることから、企業からの引き合いが多い。また、他事業との連携や、物流・製造業が近接して立地することによる相乗効果（防災対策・経済波及効果等）が期待されている。

市街化区域への編入が やむを得ないと判断される事項

- ✓ 農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
- ✓ 周辺農地の集団性や営農環境へ支障が少ないこと
- ✓ 土地改良施設等への影響が少ないこと
- ✓ 農業上の効率的利用に支障がないこと
- ✓ 土地利用の必要性・確実性があること

など

本地区における 市街化区域編入の必要性

立地	- 常磐自動車道・守谷SAスマートICに隣接 - 広域交通アクセスに優れる - 産業系土地利用ニーズが高い
地区の事情	- 地権者から、後継者不足による土地開発の陳情が出された - 地権者が施行者となって土地区画整理事業の施行を検討 - 市の計画とも合致し、市街化区域編入を目指している

本地区特有の事情(早期に事業を実施したい理由)

国の事業との連携



地区周辺では、国土交通省によって利根川水系利根川・江戸川の河川整備計画に基づく堤防整備及び稲戸井調節池の掘削事業が実施されており、**本地区の盛土には当該掘削土を活用予定**。効率的に事業推進を行う事で調整が済んでいる。**本事業の遅延は、周辺の治水対策にも影響を及ぼす。**

農業用パイプライン更新との連携



地区内及び隣接する地区のパイプラインは、H元年に整備が完了し、耐用年数を超過している。**土地区画整理事業の施行に併せた用水計画の検討によって、効率的に更新を行うとして、土地改良区と調整済みである。**

企業立地と守谷SAとの連携



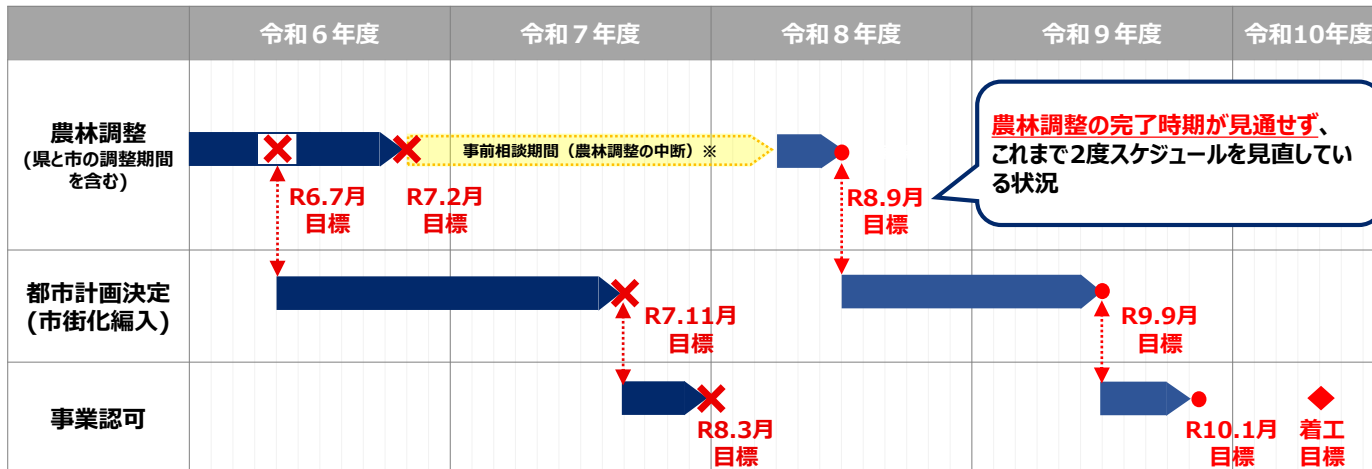
スマートICの開通に併せ、企業の立地ニーズが飛躍的に高まっている。本地区には、製造業と物流業が近接して立地予定となっており、**各業種が連携し配送等の効率化を図ることで産業の活性化に繋がる。**また、**国の防災拠点となっている守谷SAと協定を締結し物資供給・輸送支援等、広域的な災害対策への強化が期待されている。**

ハザード対策の強化



本地区は、地区全体が浸水ハザードエリアに含まれているが、**土地区画整理事業の施行によって地区全体を3m盛土するとともに、地区内に居住している住民は地区外に転居する予定となっている。**

□スケジュール



※ R7.4月～R8.6月は、5年に1度の都市計画区域マスタープランの変更があるため農林調整は中断となり、事前相談期間となっている

▶ 事業スケジュールが確定できず、関連事業等へも影響を及ぼしている

市街化区域への編入に向けては、行政側で多岐にわたる確認事項を整理しながら農林調整を進める必要がある。

一方で、組合施行の土地区画整理事業では、地権者組織が主体となって事業計画や合意形成を平行して進めていることから、農林調整の進捗状況を踏まえながら事業を進める必要がある。

このため、**調整状況の見えにくさにより事業全体の見通しが立たず、事業が長期化する場合は事業費の増加にも大きく影響する。**

農林調整の概要

【農林調整】

市街化区域への編入に際し、都市計画法第23条第1項の法定協議に先立ち、都市計画と農林漁業との健全な調和を図るため、農林水産省と行う調整。

※「都市計画と農林漁業との調整措置(平成14年11月11日)」に基づき実施

【農林調整で求められる主な確認事項】

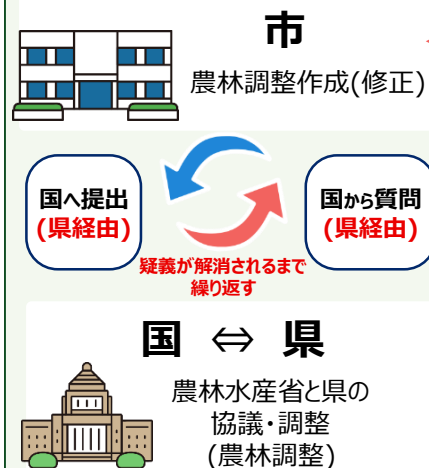
- ・ 市街化区域の必要規模
- ・ 位置、区域及び面積
- ・ これまでの経緯
- ・ 土地利用、建物利用の状況
- ・ 企業立地動向
- ・ 地権者の意向
- ・ 計画地の整備計画
- ・ 交通処理計画
- ・ 農業の現状
- ・ 営農、農業生産の状況
- ・ 農業投資の状況
- ・ 農林漁業従事者の意向確認と生活再建措置
- ・ 周辺農林漁業への影響に対する措置 など

多岐にわたる
調整項目・資料への
対応が必要

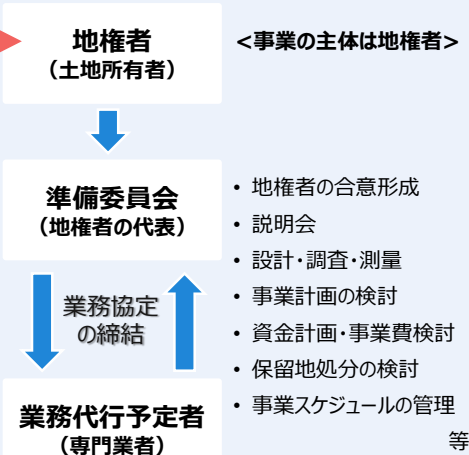
土地区画整理事業の概要（組合施行・業務代行方式）

- ・ 組合施行とは、地権者が主体となって土地区画整理事業を行う方式
- ・ 守谷市・土浦市・つくば市・つくばみらい市の土地区画整理事業は、組合施行の業務代行方式で施行(地権者の意向)

【行政側の役割】 農林調整を担当する



【地権者組織(準備委員会)の役割】 事業を並行して推進する



【農林調整における課題】

国と県の農林調整状況が、市や準備委員会から見えない

調整長期化による影響

農林調整を行政側が進める一方で、地権者側は事業計画や合意形成を平行して進めている

調整が長期化すると、事業の見通しが立てづらくなり、時間の経過とともにコストも増加する

- ・ 事業全体の見通し
- ・ 事業スケジュール
- ・ 事業費へ大きく影響

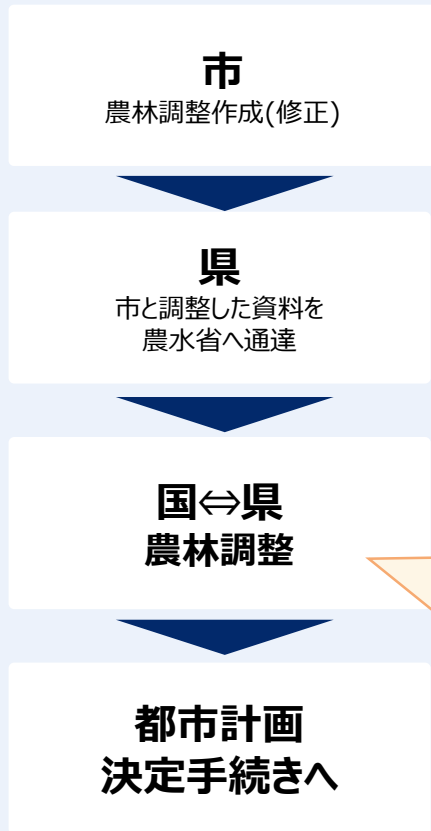


▶ 行政による農林調整の進捗を適切に共有しながら、地権者側の事業検討と並行して進めることが重要

5 現場で生じている課題 ～調整の流れと実務上の課題～

農林調整は、資料を市及び県が作成(修正)し、県が国と調整を行うため、質問・指摘事項の往復に時間を要するほか、**調整の進捗や到達点が見えづらい**。都市計画の決定(市街化区域への編入)には、農林調整を終えてから進むことになるが、県の手引きにおいて、農林調整には「**4か月～数年**」の期間を要すると記載されている。**事業の見通しが立てづらい、構造上長期化しやすく事業全体の遅延に繋がるなどの課題**がある。

■ 区域区分変更手続きのフロー(簡略版)



制度上長期化しやすい構造

- ・農林調整は個別案件ごとの対応となり、標準的な期間の目安がない
- ・調整事項が多岐にわたり、確認・回答に時間を要する
- ・やり取りが複数回に及ぶことが多く、相当な期間を要する
- ・進捗や到達点の共有が限定的で、先の見通しが立てづらい

県資料上の処理期間の目安

4か月～数年

※ 茨城県都市計画課作成
「土地利用計画の手引き」より

■ 実務上の課題(一例)

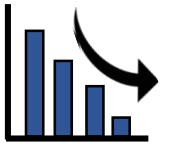
- 調整の進捗状況や、現在の段階が見えない
- どのくらいの期間を要するか見通しが立たない
- 判断要素や必要資料が事前に分かりづらい
- どの項目が調整済みか分からない
- 地権者への進捗説明ができず、理解が得られない
- 事業の見通しが立てづらく、スケジュール調整が困難

守谷市における実際の状況

農林調整において求められる各項目の水準が分からず、説明のための追加資料作成に時間を要しており、現時点で、都市計画決定手続きに至っていない。

結果として…(事業への影響)

- ・市や地権者の**不安が増大**
- ・事業スケジュールが**不透明**
- ・事業費の**増加**
- ・企業立地やインフラ整備にも**影響**
- ・地域の発展や雇用創出の**機会損失**につながる可能性



農林調整のやりとりを
県と始めてから
2年以上経過

国からの質問は
5回に分けて
105件

(R8.6月時点)

▶ 調整状況や到達点の見えづらさが、事業全体の長期化・不確実性の一因となっている

都市計画と農林漁業との健全な調和のため、農林水産省が基本指針等で示される優良農地の確保方針を十分に踏まえつつ、**調整が着実・円滑に行えるように仕組みづくり**をお願いしたい。

①標準的な処理期間の目安共有



規模や立地条件、農林漁業への影響等に応じた標準的な処理期間の目安を示してほしい。

<期待する効果>

- ✓ 事業全体の見通しが立つ
- ✓ スケジュールの調整が容易になる
- ✓ 関係者の不安軽減につながる

②判断基準・必要資料の明確化



調整において重視する判断基準や、必要となる資料・論点をさらに明確に示してほしい。

<期待する効果>

- ✓ 準備の効率化につながる
- ✓ 手戻りの減少につながる
- ✓ 早期段階での検討が可能になる

③調整段階の可視化



どの項目が調整中で、どの項目が完了しているのか、現在の段階を関係者で共有できる仕組みがほしい。

<期待する効果>

- ✓ 関係者間で進捗の共有が可能になる
- ✓ 地権者等への説明がしやすくなる
- ✓ 事業の見通しが立てやすくなる



都市計画と農林漁業との調整を適切に行うことを前提としつつ、関係者間で調整状況や論点を共有し、**調整の着実かつ円滑な進行と事業の早期実現**につながる仕組みづくりをご検討いただきますようお願い申し上げます。