

阿見町議会議長 吉田 憲市 殿

## 土地利用調査に関する報告書

令和2年3月6日

阿見町議会土地利用調査特別委員会

委員長	井田 真一
副委員長	石引 大介
委員	佐藤 幸明
〃	久保谷 実
〃	柴原 成一
〃	難波 千香子
〃	久保谷 充
〃	海野 隆

はじめに

## 1. 委員会設置の目的

常磐線ひたち野うしく駅及び牛久阿見 IC 周辺の土地利用については、当町議会において数回の一般質問が行われており、また地元地区でも土地利用の勉強会を開催するなど、当町の将来に向けて大きな可能性のある地区であると認識しています。

町内においては製造業の進出需要が見込まれるものの、阿見東部工業団地が完売していることから、新しい工業、店舗の土地利用開発の地域としては、この地域であることは明らかなです。しかし、この地域は市街化調整区域になっていることもあり開発が容易ではない状況にあります。

当町においては、第 6 次総合計画や都市計画マスタープランの上位計画に、将来市街化検討ゾーンとして「上本郷中根地区」並びに「牛久阿見 IC 周辺地区」を位置付けておりますが、それ以外に現時点では具体的な構想を持ち合わせておりません。

開発計画には、長期間を要することから早期の着手が必要であります。そのため本委員会において、調査等により当該地区のポテンシャルの高さやそのメリット等を明らかにすることが重要であります。

このため、早期事業化に向け、速やかな地権者対応が必要な区域や、将来的には牛久市と連携して構想することが望ましい区域等の区域案、また民活導入の観点から現在の地権者組織への積極的支援の方策等、様々な対策に関する調査を行うものです。

## 2. 調査方針

委員会設置の経緯などから、調査項目、調査機関について、次のように方針を決定しました。

### (1) 調査項目

調査項目は、次のとおりとしました。

- ・ 地域を取り巻く現状と課題（インフラ、ニーズ、農振除外等）
- ・ 開発がもたらすメリット（税収、雇用、インフラ等）
- ・ 整備推進方策のあり方

### (2) 調査期間

調査期間は、令和元年 7 月より 12 月までの概ね 6 か月とし、9 月定例会に中間報告、令和 2 年 3 月定例会に調査結果の報告を行うこととしました。

## 3. 調査経過

本委員会は、令和元年 7 月 11 日に第 1 回委員会を開催し、委員会内容等を決定し、調査に着手しました。

- 第1回 7月11日(木)  
調査内容 ・委員会の進め方及び調査項目、調査期間等を決定。  
・現地調査：県道土浦・竜ヶ崎線及び県道土浦・稲敷線の整備状況について、町道路公園課職員より説明。
- 第2回 7月31日(水)  
調査内容 ・茨城県内圏央道 IC 周辺整備の状況について、町都市計画課職員より説明(車中)。
- 第3回 7月31日(水)  
調査内容 ・先進地視察 ・埼玉県本庄早稲田駅周辺土地地区画整理事業  
・茨城県五霞 IC 周辺地区土地地区画整理事業
- 第4回 9月13日(金)  
協議内容 ・中間報告書について協議、要望内容等を決定
- 【中間報告】 9月25日  
令和元年第3回定例会において中間報告書を提出
- 第5回 10月23日(水)～24日(木)  
調査内容 ・先進地視察 ・静岡県相良牧之原 IC 北側土地地区画整理事業  
・愛知県東郷中央土地地区画整理事業  
・愛知県大府市ウェルネスバレー構想地区
- 第6回 11月12日(火)  
調査内容 ・調査項目の整理
- 第7回 11月26日(火)  
協議内容 ・提言書の提出について
- 第8回 12月10日(火)  
協議内容 ・今後の進め方について
- 第9回 1月21日(火)  
調査内容 ・地元区代表者からのヒアリング
- 第10回 2月4日(月)  
協議内容 ・提言書の提出について

#### 4. 調査結果

##### (1) 地域を取り巻く現状と課題（インフラ，ニーズ等）

###### ① 圏央道等の道路インフラの拡充

茨城県内の圏央道については、2022年度の4車線化供用開始に向けて事業が急ピッチで進められております。町内においても、そのアクセスとなる国道125号バイパスや主要地方道土浦竜ヶ崎線等4路線の4車線化が進められており、近年類を見ない工事費が当町には投入されており、その期待感は相当なものと思受けられます。

###### ② 工業用地の価格上昇

2017年の圏央道の茨城県内全区間開通以後、沿線地区の工業用地の価格が上昇しています。最大で17.9%/年から、五霞町から稲敷市に至る全ての沿線自治体において工業用地は上昇しており、工業立地が見込めるものと判断できます。他の用途については最近やっとマイナスから横ばいに転じた状況ですが、上昇がみられる地域はつくばエクスプレス沿線区域のみというのが現状です。

###### ③ 東部工業団地の完売、阿見吉原地区の用途不適

2016年のアイリスオーヤマとの契約で阿見東部工業団地は完売しました。また、阿見吉原地区には工場進出の照会は多数あるものの、工業専用の用途地域はなく本格的な製造工場の立地は見込めない状況であります。現在は限られた用途地域の中で組立工場の立地が2件決定している状況です。

###### ④ 茨城県の市町村産業用地開発支援（未来産業基盤強化プロジェクト）

茨城県への工場立地面積は、過去10年間で2位との圧倒的な差をつけて全国1位となっています。更に県は、圏央道沿線等のまとまった産業用地開発を後押しするため、市町村に対し支援策を発表しました。手続き期間短縮や全方位支援等がその内容です。

###### ⑤ ひたち野うしく駅周辺ポテンシャルの再確認

本駅は1998年に、UR都市再生機構の「人々ニュータウンひたちの中央」（約234ha）の駅まち一体開発事業として開業したものです。新駅建設計画では、その当時の当町中根地区も視野に入れた開発面積600ha以上を想定し建設。そのため、当町も駅整備として2億円以上を負担した経緯があります。1日当たりの乗降客は13,600人（H.30）と牛久駅、佐貫駅の1/2、荒川沖駅の8/10という状況です。

上本郷中根地区は、当駅から概ね500mから1kmという徒歩圏に位置しており、牛久市の東端穴地区と同様に、常磐沿線では唯一の徒歩圏での新たなまちづくりが可能な市街化調整区域です。また水害リスクのない高台地区に位置するなど、非常に恵まれた条件を有している地区でもあります。

## (2) 開発がもたらすメリット (税収, 雇用, インフラ等)

### ① 町税

工業団地造成事業の町税状況として、次のとおり阿見東部工業団地の事例をみる限りでは大幅な増収が期待できます。

【阿見東部工業団地 面積約 64.7ha】\*平成 30 年度税務課調べ

従前 固定資産税 22 百万円 (すべての地目を山林と想定した場合)

従後 固定資産税 487 百万円

都市計画税 47 百万円

法人町民税 55 百万円

計 589 百万円

### ② 雇用

町税と同様に阿見東部工業団地の事例を見る限りでは、大幅な雇用が見込めることとなり、定住促進との一体施策によっては大幅な人口増も期待できます。

【阿見東部工業団地 面積約 64.7ha】\*平成 30 年度商工観光課調べ

従前 従業員数 0 社 0 名

従後 従業員数 17 社 1,343 名

内訳 正規社員 840 名

契約社員 299 名

派遣社員 82 名

パート社員 122 名

### ③ インフラの促進

牛久阿見インターチェンジ周辺に工業等団地を整備することによって、UR都市再生機構撤退後のまちづくりを計画的に進めている荒川本郷地区との職住一体のコンセプトにより、荒川本郷地区の南北の幹線道路となる主要地方道路土浦竜ヶ崎線の延伸が期待できることとなり、荒川本郷地区の開発促進が図られます。

## (3) 整備推進方策のあり方

当町では過去に、土地区画整理事業の保留地処分金価格下落に対し 10 億円を超える損失補填をした経緯があります。そのため土地区画整理事業に対して大きな不安があると思われる。当時は土地区画整理事業の仕組みそのものが地価下落に対応はできていませんでしたが、現在はそのリスク回避のための措置が講じられ、様々な有効手法が確立されています。

その中で最良の手法といわれているのが組合土地区画整理事業の一括業務代行方式です。事業期間の短縮と保留地処分及び資金調達の確実性によりリスク回避を図るとともに、一括業務代行者の優良企業誘致が早期の地域活性化を見込むものです。更には一括業務代行

者の事業ノウハウにより行政の指導支援も少なく済む等の行政にとっては多大なメリットもある事業です。

県内の圏央道インター周辺地区では、一括業務代行の工業団地等の事業が4地区で展開されており、当町の荒川本郷地区でも2地区で事業化されている状況です。

当委員会では、一括代行方式の先進地事例として前述のとおり茨城県五霞町、静岡県牧之原市及び愛知県東郷町の先進地視察を実施しました。すべての地区が順調に進捗していることから、本手法を中心に検討することが望ましいと思われま

#### 5. 中間報告書での要望事項

都市計画課内に、ひたち野うしく駅及び牛久阿見 IC 周辺の土地開発計画を専門に担当する係（仮称 ひたち野うしく駅及び牛久阿見 IC 周辺開発計画）の設置を要望致します。

#### 6. 提言書の提出

以上の調査結果を踏まえ、町長に提言書（別添）を提出する予定です。