

審議会等の名称	実穀地区土地利用検討に関する説明会
開催日時	令和4年5月22日(日) 午後2時30分から午後3時31分
開催場所	本郷ふれあいセンター 多目的ホール
出席者	都市計画課長 鶴田 広秋 産業建設部副参事 村松 利一 都市計画課長補佐 糸賀 隆之 都市計画課係長 木村 泰司 都市計画課主事 笹目 涼介 大和測量(株) 今野 倫成, 大和測量(株) 吉野 忍 地権者等 53名
公開・非公開の別	公開
次第	1 開 会 2 あいさつ 3 内 容 (1) 実穀地区土地利用検討に関する調査について (2) 土地利用に関するアンケートの集計結果 (3) 開発の手法 (4) 圏央道沿線の開発の状況 (5) 今後のすすめ方 4 その他 5 閉会
発言者	発 言 の 要 旨
事務局	<p>《開会》</p> <p>お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。</p> <p>定刻となりましたので、ただいまから、「実穀地区土地利用検討に関する説明会」を開会いたします。</p> <p>本日の説明会は、記録を残す都合上、写真撮影、録音をさせていただきます。ご了承くださいませよう、重ねてお願い申し上げます。</p> <p>続きまして、資料の確認をさせていただきます。説明会の次第、実穀地区土地利用検討に関する説明会のカラーでホチキス止めされているものです。不足はございませんか。</p> <p>それでは、次第に沿ってはじめてさせていただきます。</p> <p>はじめに開会にあたりまして、都市計画課長より、ごあいさつ申し上げます。それでは、次第に沿ってはじめてさせていただきます。</p>
事務局	<p>本日はお忙しい中、また、お休みのところお集まりいただきありがとうございます。</p> <p>さて、過日は、牛久・阿見 IC 周辺の土地利用に関するアンケート調査にご協力を賜</p>

	<p>り、感謝申し上げます。</p> <p>本来であれば、アンケート調査前に当該業務の主旨案内をあわせて説明会を開催すべきでしたが、コロナ渦における皆様の安全を優先させていただいたことで、この時期の開催となりましたことをご了承願います。</p> <p>さて、首都圏中央自動車連絡道の県内全線四車線化の整備推進により、県内 IC 周辺には企業の進出意向が高まっております。</p> <p>町議会からも牛久・阿見 IC への接続道路の整備に先立ち、周辺の土地利用調査の速やかな着手について提言をいただいたことから、町が調査に着手した経緯がございます。</p> <p>本日の説明会では、アンケート調査の結果のほか、調査の趣旨やこれまでの経緯についての説明を予定しております。</p> <p>詳細につきましては、この後担当職員から説明いたします。</p> <p>本地区の土地利用に対する町の方針は、当該調査結果及び地権者の皆様のご意見を踏まえ今後検討してまいりますので、引き続き皆様のご理解、ご協力をお願い申し上げます。</p> <p>本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>(事務局職員紹介)</p>
事務局	<p>それでは、具体的な説明に入らせていただきます。質問につきましては、説明の後お伺いいたしますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、担当より説明させていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、実穀地区の土地利用検討に関してご説明させていただきます。</p> <p>本日はよろしくお願い申し上げます。失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。</p> <p>それでは、お配りさせていただきましたお手元資料とあわせて、正面スクリーンをご覧ください。なお、お手元資料と正面スクリーンの内容は同じものがございます。</p> <p>お手元資料の2枚目とあわせて、正面スクリーンをご覧ください。本日は5つの内容につきましてご説明させていただきます。1つ目に実穀地区土地利用検討に関する調査について、2つ目に土地利用に関するアンケートの集計結果、3つ目に開発の手法、4つ目に圏央道沿道の開発状況、5つ目に今後のすすめ方です。</p> <p>ページをめくっていただき、1つ目の、「実穀地区土地利用検討に関する調査について」ご説明いたします。初めに調査の目的です。</p> <p>町では、圏央道の開通に伴い、首都圏の動向などを意識したまちづくりを推進しており、2段目にありますように、特に実穀地区内は、牛久阿見 IC から1 km圏内にあり、2本の県道バイパスが将来的に交差するなど、阿見町でも新たな産業創出の拠点としての可能性を持った地区であります。そこで、土地所有者の皆様へアンケート調査を実施し、将来の土地利用意向を把握のうえ、新たな産業の拠点としての土地利用の可能性を検討するため調査をさせていただきました。</p> <p>続いて、お手元の資料の3ページになります。</p> <p>上位計画での位置づけです。本地区は、阿見町第6次総合計画後期基本計画において、</p>

重点プロジェクトとして「首都圏への利便性等を活用し、地域経済を活性化するまちづくりを進めます。」としております。

また、阿見町都市計画マスタープランにつきましては、牛久阿見 IC 周辺区域は、将来的に、民間開発行為を適切に誘導し、都市機能や生産・流通機能の集約を図るエリア「将来市街地検討ゾーン」との位置づけになっております。

次のページになります。

今、お話をさせていただきました内容を図に示しております。

図面上が北となり、左側が西となり、JRひたち野うしく駅、丸で囲んだところが実穀地区になります。

次のページ、お手元 5 ページになります。

調査対象範囲の詳細図がございます。画面左が、ひたち野うしくの住宅地になります。オレンジ色の太い線で表しているのが県道土浦稲敷線バイパスです。つくば市から延伸している通称西大通りと呼ばれている道路になります。

南側より延びます県道土浦竜ヶ崎線バイパスとの交差点が調査区域の中心となっております。画面右側が実穀地区の集落となります。

画面上の左方向から、画面中心を通り下方向、南にかけて乙戸川があります。

資料では、灰色の少し太い線で表しています。

調査区域としては、乙戸川と水田の低地を避けた西側の台地部として、先ほどの県道バイパスの交差点を中心に道路境界や行政区境を基本とした面積約 68 ヘクタールとさせていただきます。

お手元資料のページをめくってください。6 ページになります。

本調査地区に関連したプロジェクトのご紹介をいたします。先ほど申し上げました、調査地区内の県道土浦稲敷線バイパスと県道土浦竜ヶ崎線バイパスにつきましては、茨城県の竜ヶ崎工事事務所にて供用開始に向け整備を進めております。

牛久方面からつくば方面（ひたち野うしく方面）の整備については、早期開通を目指し取り組んでいると伺っております。

また、圏央道につきましては現在暫定 2 車線での開通となっておりますが、ネクスコ東日本で 4 車線化に向けた工事を進めており、阿見町内はすべての区間で工事に着手した状態と伺っております。こちらも早期の 4 車線化供用に向け取り組んでいるということです。

つづきまして、地権者の皆様にご協力いただきました、土地利用に関するアンケートの集計結果のご説明をいたします。

本アンケートにつきましては、本調査地区内に土地を所有されております地権者の皆様を対象に 10 月下旬に発送させていただきました。アンケートの回答率としては、49% と半数に近い地権者の皆様にご回答をいただいております。ご協力ありがとうございました。

それでは、アンケートの結果につきましてご報告いたします。

また、問 1 及び 2 につきましては、回答者様の属性になりお立場や年齢に関する質問のため、割愛させていただきます。

問 3 の「あなたの所有・管理する土地は、現在どのように利用していますか。」との設

問につきましては、約6割の方がなにも利用していない状況となっております。また、自分で利用している方は24%となっております。

続いて、問4の「現在の土地の活用について教えてください。」との設問につきましては、山林・原野が約半数を占めており、農地についても3割程度あるとの結果でした。

続いて、問5の「現在の土地利用の状況において、改善すべきと思うことがあれば、番号をすべてお選びください。」との設問につきましては、土地利用推進が50%、企業誘致が23%、インフラ整備が15%となっております。

続いて、問6の「実穀地区で新たな産業創出の拠点としての土地利用を進めることについてどのようにお考えですか。」との設問につきましては、土地利用を進めたいが7割超を占めております。また、決められないという回答も約10%ございました。

続いて、問7の「土地利用を進める場合、様々な事業手法が考えられますが、どのような手法で開発を進めたいとお考えですか。」との設問につきましては、約7割の地権者の方が、行政が主体となることに期待をしているとの回答でした。

続いて、問8の「現在所有・管理する土地を、将来どのように活用したいですか。」との設問につきましては、約6割の地権者の方が売却する意向があるとの回答でした。

続いて、主なご意見、ご要望についてです。「大きな2本のバイパスが交差し土地利用がしやすくなる。牛久阿見ICから数百メートル内に有り利便性を考えると企業を誘致し雇用の拡大を計ることがよいと思う。」、「早期に行政による説明会を開催し、当地区の重要性や資産性を地権者に周知するべき。その後に勉強会等を実施し、事業への理解を深め組合事業へと導くことが行政の役割と考える。」、「固定資産税や相続税、土地開発終了までの期間等心配や不安がある。」等のご意見、ご要望がございました。

以上が土地利用に関するアンケートの集計結果についてのご説明となります。

つづきまして、開発の手法のご説明をいたします。お手元資料の15ページ及び全面スクリーンをご覧ください。

一般的に開発を進める場合は、道路や公園、調整池などの公共用地や建物が立つ宅地整備など造成工事が必要となります。

次のページに移りまして、産業団地創出の手段としては、いくつかの事業手法がございます。また、それぞれ事業主体や実施期間、法的根拠などが異なることから、本地区の事業化を推進する場合、まず、事業手法を検討することが重要となります。

次のページ、17ページになります。

まず、主な開発手法として、3つを挙げさせていただきます。1つ目は土地区画整理事業です。2つ目は工業団地造成事業です。3つ目は開発行為です。ただいま、挙げさせていただいた3つにつきまして説明させていただきます。

1つ目の土地区画整理事業につきましては、県や市町村が事業の主体となり行う公共施行と地権者が組合を組織して行う組合施行の2パターンございます。公共施設の整備改善の要素が強い場合、公共施行での事業実施が多いです。公共施行ですと予算措置や手続きに時間を要し、事業期間が長くなる傾向がございます。一方で組合施行では、地権者が組合を組織し、業務代行という方式にて民間企業が事業を代行する方式が多いです。地権者の土地活用が積極的に図れ、公共団体施行に比べ事業期間が短い傾向がございます。

2つ目の工業団地造成事業につきましては、県や市町村等の公共団体が事業者となり、

	<p>事業者が用地を取得し、施行する事業でございます。用地を買収するため、地権者の土地は残らず、予算措置や手続きに時間を要し、事業期間が長くなる傾向がございます。</p> <p>3つ目の開発行為につきましては、主に民間企業が用地を取得し、民間企業が施行する事業でございます。</p> <p>しかし、現状ですと市街化調整区域において大規模な民間開発は都市計画上難しく、原則1企業が実施するため、事業規模は小さい傾向がございます。</p> <p>以上が開発の手法についてのご説明となります。</p> <p>つづきまして、圏央道沿道の開発状況をご紹介します。</p> <p>お手元資料の18ページ目と前面スクリーンは、圏央道沿道の開発状況を示した図でございます。</p> <p>右下が稲敷、左に向かって西になりますが、阿見町、つくば市、常総市、古河市と圏央道が走っております。</p> <p>ご覧いただいている図からも圏央道沿道での開発が盛んに行われていることが分かります。</p> <p>最近の事例ですと、次のページの境古河 IC 周辺地区での組合施行の区画整理が挙げられます。産業の用地として、組合による土地区画整理事業として現在、施行中となっております。</p> <p>次のページに阿見町の事例がございます。阿見東 IC 周辺の阿見東部工業団地の事例でございます。茨城県が事業者となり、工業団地造成事業として行われた事業でございます。阿見東部工業団地では、雪印メグミルクをはじめ、様々な企業が立地しております。</p> <p>以上が圏央道沿道の開発の状況についてのご説明となります。</p> <p>最後となりますが、今後のおすすめ方のご説明をいたします。</p> <p>お手元資料の最終ページと前面スクリーンをご覧ください。令和3年度は実穀地区 IC 周辺まちづくり基本調査として地権者の皆様に対するアンケートによる意向調査や公共施設の整備状況、企業進出の動向調査を行いました。令和4年度につきましては、令和3年度の結果を踏まえ、事業推進の可否について検討を進める予定となっております。</p> <p>また、今後、地権者の皆様に対して、土地利用等に関する勉強会を検討しております。詳細が決まり次第、ご連絡させていただきます。</p> <p>以上が今後のおすすめ方についてのご説明となります。</p> <p>引き続き皆様のご理解、ご協力をお願い申し上げます。</p> <p>実穀地区の土地利用検討に関してのご説明は以上となります。</p>
事務局	<p>ただいまの説明につきまして、ご質問をお受けします。</p> <p>お手数ですが、挙手の上、お名前を言っていただきましてから、お願いします。</p>
質問者①	<p>3点ほどお聞きしたい。まず産業創出拠点ということでしたが、こちらは住宅地域とは考えていないということでしょうか。</p> <p>また、都市マスの変更が既に位置づけられているというお話でしたけれども、図面上は作られていないと思うのですが、そのへんの変更は必要がありますか。</p> <p>それから、市街化区域の編入の時期として令和4年度と最後にありましたが、市街化区</p>

	<p>域編入を今年度行うと考えていますか。</p> <p>あともう1点、開発の手法として組合施行等いろいろありましたが、県が入ってくることにについてはお考えですか。</p> <p>事務局 お答えさせていただきます。まず1点目の産業拠点についてですが、ICの近くということで産業系の土地利用を想定して検討しております。住居系については現在のところ、難しいと考えています。</p> <p>2点目の都市計画マスタープランにつきましては、一部分、下のIC側から将来市街地検討ゾーンということで、道路、県道沿いが含まれております。交差点部分が完全にマスタープラン上、含まれてはいないのですが、概ね交差点に近いところが含まれているので、現在はこちらが計画として位置づけられているとしています。</p> <p>市街化区域への編入の想定でございますが、最後のお手元資料21ページにもありますように令和4年度につきましては事業手法や農地転用、市街化区域の編入も踏まえながら検討を進めていくということで、具体的に4年度に市街化編入の手続きを行うことはまだ早いと考えてます。</p> <p>最後に県との事業の兼ね合いについては、過去に阿見東部工業団地は県の企業局が事業の主体となった経緯もございますので、町も県と様々な可能性も含めながら相談協議をしていきたいと考えております。以上です。</p>
事務局	<p>他にございませんでしょうか。</p>
質問者②	<p>2点ほど質問させていただきます。まず、最後に今後のすすめ方として今年度に勉強会を予定しているとのことでしたがその時期をいつ頃お考えなのか。</p> <p>もう1点ですが、アンケートに同封されている冊子のアンケート協力のお願い、7ページにあります、調査の流れで、今年度アンケート調査の他に企業へのニーズ調査それから基本構想の作成とありました。こちらは既に3年度ということで成果としてできていると思うのですが、その辺の地権者への説明、開示はいつ頃お考えですか。</p>
事務局	<p>まず、勉強会の時期でございますけど、現在予算がない状況でございます。9月の議会で補正予算を提案させていただき、秋以降行うということで考えております。</p> <p>続いて、企業のアンケート等につきましては、昨年度実施をし、企業からの進出状況の集計結果は出ておりますが、今日ご紹介申し上げませんでした。今後の勉強会の時期と合わせてご案内を差し上げたいと思います。また、ホームページでも整理をしたうえでご紹介させていただきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
質問者②	<p>ありがとうございました。今日、初めての地権者への説明会ということで昨年からアンケートがいきなり送付されまして、そのあとに町長選挙で町長公約の中でこの開発の促進、要は文言だけが先行しました。具体的な内容もなく、説明会も開かれなかったため、地権者の方は不安に思っていたと思います。特にこの中にお住まいの方も数世帯いらっしゃる</p>

	<p>やいますので、その方はより不安にされているかなと。今後の説明会が秋以降となりますと半年先になってしまい、アンケートの調査の具体的なものがない中で途切れてしまいます。更に、今日参加できない方を含めまして、より不安が増してくるのかと思います。予算というところはあるのですができれば、既に基本構想や企業のニーズができているのであればそういったことだけでも地権者へ説明会を開いていただいて、不安の払拭や次の展開につなげていけばより安心です。我々地権者としてもそういったことが望ましいと考えますので是非お考えください。</p>
事務局	<p>貴重なご意見ありがとうございます。住んでいる方には、職員が訪問させていただいております。不安や間が空くとのことご意見がありますので検討させていただき、皆様に情報提供をさせていただきたいと思っております。ありがとうございます。</p>
事務局	<p>他にございませんか、無いようでございますので、以上をもちまして、「実穀地区土地利用検討に関する説明会」を閉会いたします。</p> <p>お疲れ様でした。</p>

※本議事録につきましては、個人名を一部非掲載とさせていただきます。