

**実穀地区  
土地利用に関する  
令和4年度  
地権者勉強会 (11月)**

**令和4年11月  
阿見町**

# 本日の説明の内容

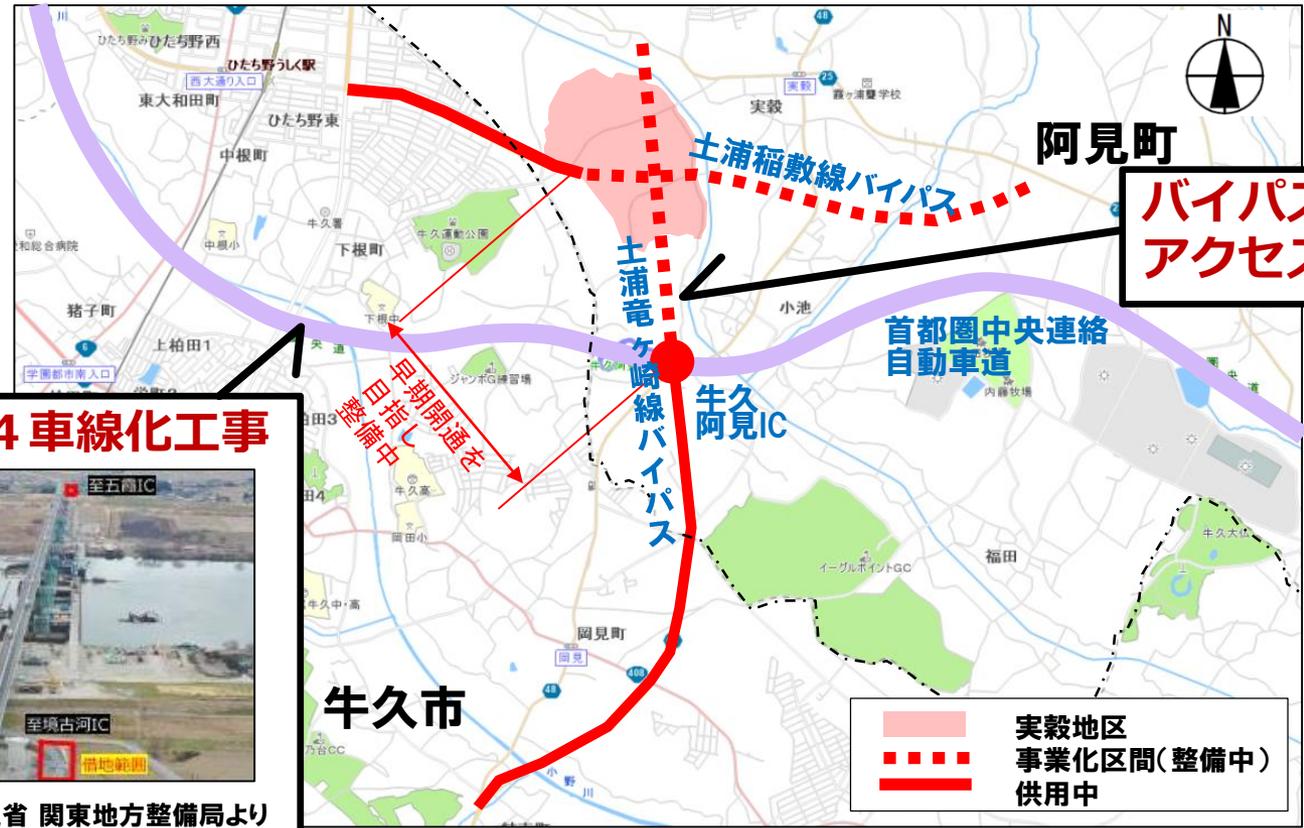
1. 実穀地区における開発検討について
2. 事業手法について
3. 事例紹介
4. 今後の予定
5. 建物移転について

# 1. 実穀地区における開発検討について

# 1. 実穀地区における開発検討について

## ① 交通環境の整備改善

実穀地区ではバイパスの整備、圏央道の4車線化といった交通環境の整備改善に伴い、**今後の開発圧力の高まり**が想定される



バイパス整備による  
アクセス性の向上

### 圏央道の4車線化工事

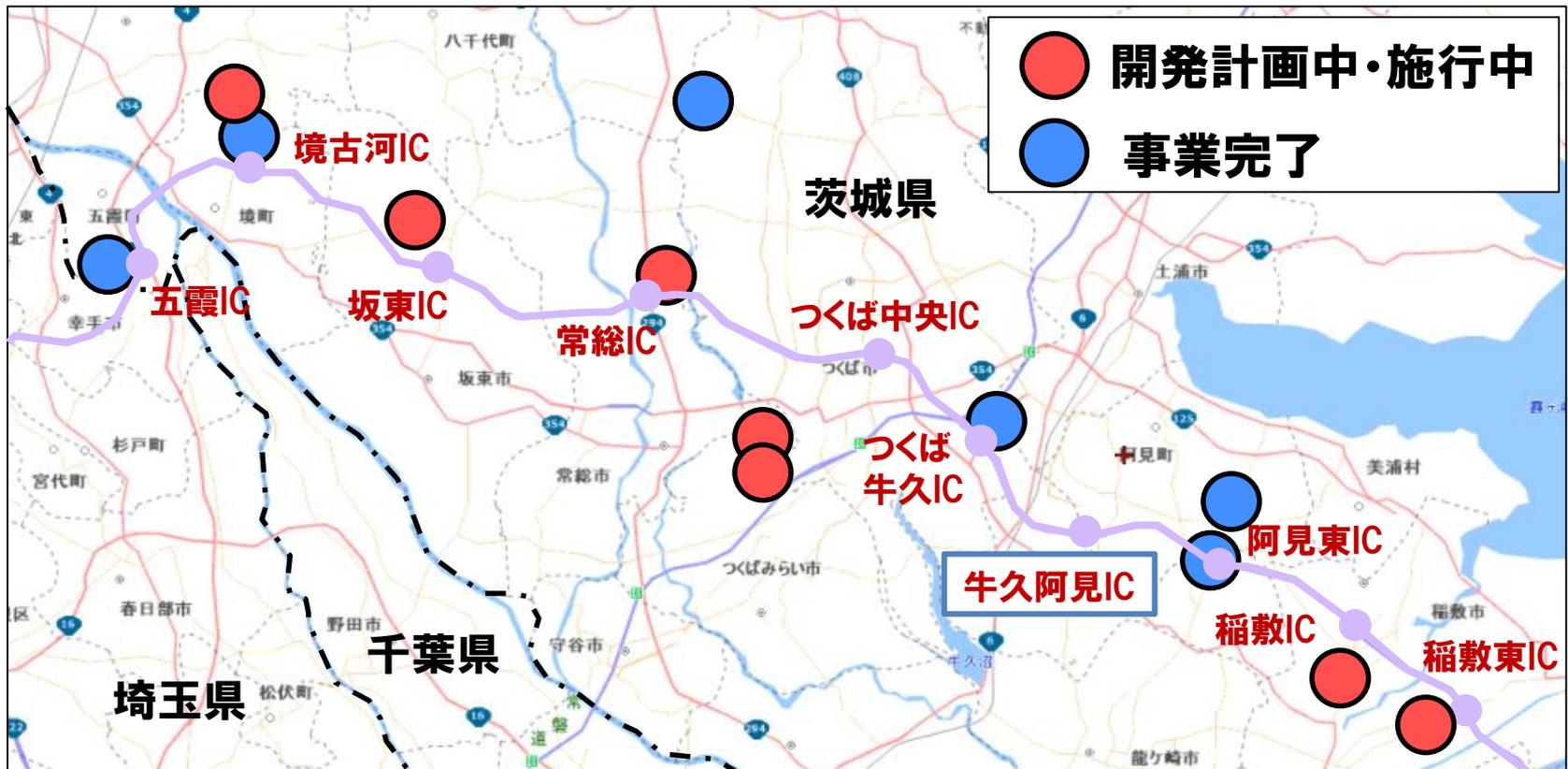


国土交通省 関東地方整備局より

# 1. 実穀地区における開発検討について

## ② 圏央道沿道における地域間競争

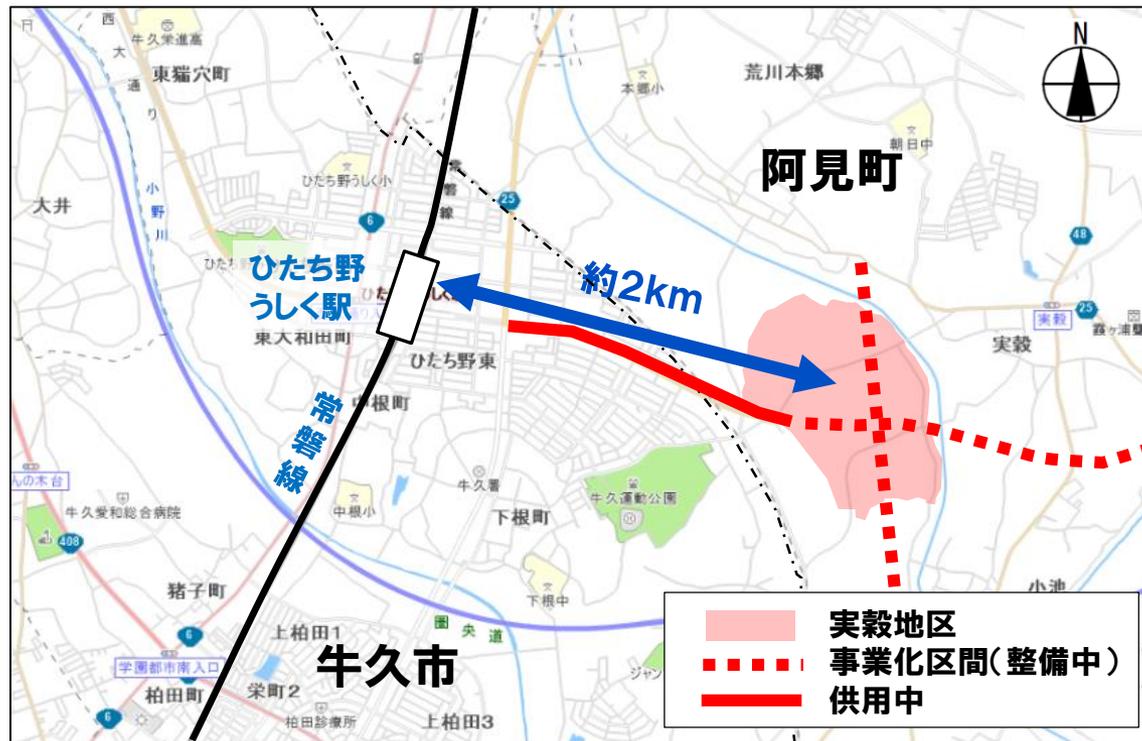
県内、県外を問わず圏央道沿道 I C 周辺では多くの開発計画が進展している



# 1. 実穀地区における開発検討について

## ③ 実穀地区の立地特性

比較的乗降者数の多い常磐線沿線に至近であり、  
現在も阿見町や住宅開発の進むひたち野うしく駅  
周辺からの就業者が見込める本地区は、**他の圏央  
道 I C 周辺にはない特性**がある



# 1. 実穀地区における開発検討について



**計画的な土地利用検討の必要性**

# 1. 実穀地区における開発検討について

## 未計画な土地利用が進行すると・・・

### 沿道における散発的な開発進行

市街化調整区域に立地できる小規模な施設の無計画な立地が想定されます



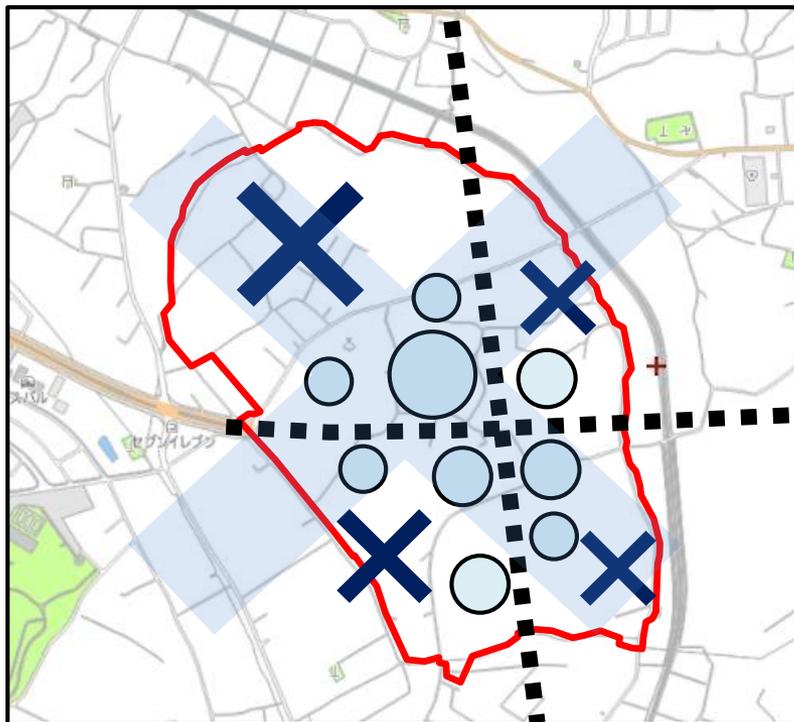
### 不法投棄の増加

バイパスの開通により交通量が増加すると、不法投棄の増加など周辺環境の悪化が懸念されます



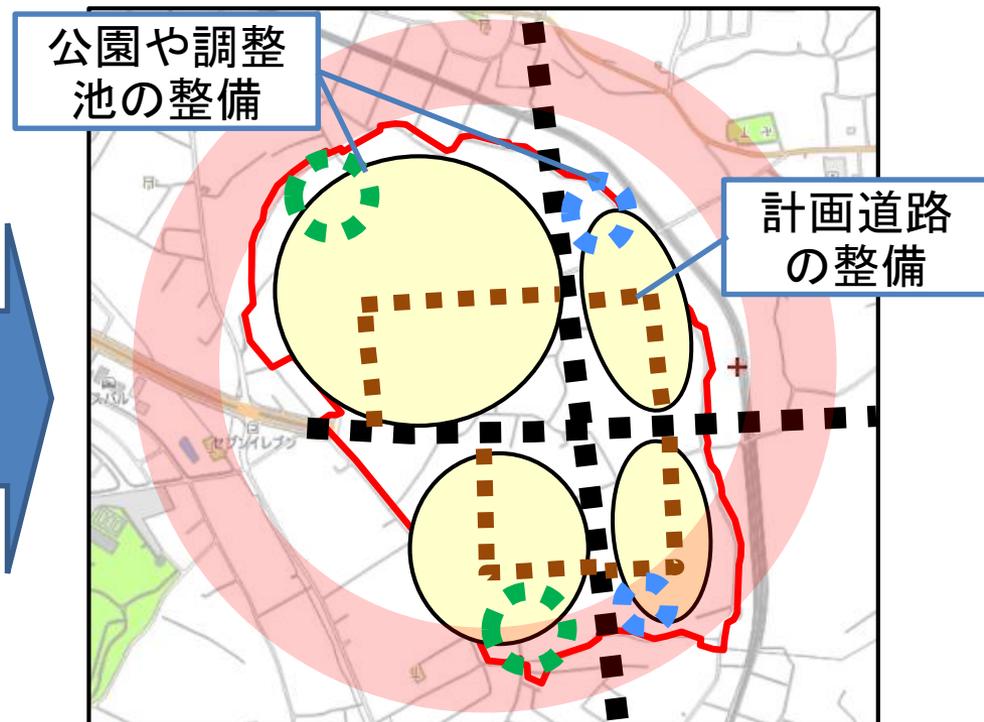
# 1. 実穀地区における開発検討について

## 計画的な土地利用検討とは？



グランドデザインののない散発的な開発の進行

→沿道の後背地などが取り残される恐れ



# 1. 実穀地区における開発検討について

## 計画的な土地利用の推進にあたって

### ポイント1 行政と地権者のコミュニケーション

#### 阿見町による意向調査、勉強会開催

→開発意向の確認など

#### 地権者との協議推進

→地権者組織結成

### ポイント2 事業手法の検討

#### 実現可能な事業手法の採用



#### 事業区域を含め具体的な事業化検討

## 2. 事業手法について

## 2. 事業手法について

### 事業手法の種類（おさらい）

	土地区画整理事業		工業団地造成事業	開発行為
	公共団体施行	組合施行		
概要	公共団体が事業者となり、 <b>公共施設の整備改善</b> の要素が強い場合	<b>地権者が組合を組織</b> 、業務代行方式にて <b>民間企業が代行</b> する方式が多い	事業者である <b>公共団体等が用地を取得</b> し、施行する事業	<b>民間企業が用地を取得</b> し、民間企業が施行する事業
事業主体	<b>公共団体</b> (県、市町村)	<b>組合</b> (地権者組織)	<b>公共団体</b> (県、市町村等)	<b>民間企業</b> (公社等含む)
特徴	<b>公共事業として実施</b> する。予算措置や手続きに時間を要し、 <b>事業期間が長くなる傾向</b> がある。	<b>地権者の土地活用</b> が積極的に図れる。公共団体施行に比べ <b>事業期間が短い</b> 。	用地買収方式のため、 <b>地権者の土地は残らない</b> 。予算措置や手続きに時間を要し、 <b>事業期間が長くなる傾向</b> がある。	現状、市街化調整区域において <b>大規模な民間開発は都市計画上難しい</b> 。原則1企業が実施するため、 <b>事業規模は小さい</b> 。

## 2. 事業手法について

### 事業手法の検討にあたって求められる要素

#### ○実現可能な事業手法

事業手法については、地権者の意向のみで決められるものではなく、行政や民間企業の意見等を踏まえ、検討する必要があります

#### ○スピード感

バイパスの開通や周辺地域の事業の進行状況を踏まえると早期の事業化が必要です

#### ○地権者の理解

土地活用に関する最終的な判断は地権者の皆様です

# 2. 事業手法について

## 事業手法の検討

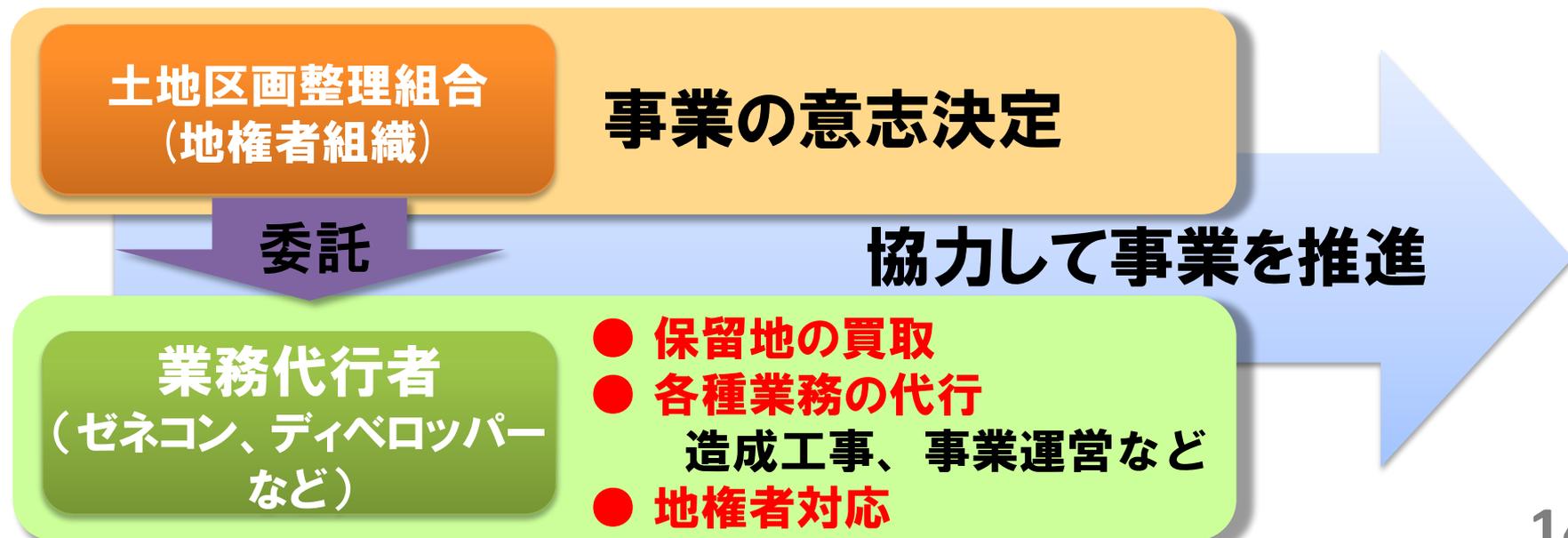
	土地区画整理事業		工業団地造成事業	開発行為
	公共団体施行	組合施行		
実現可能性	県もしくはは町的意思決定となるため、体制や手続などクリアすべき課題が多い ○	地権者同士の合意が整えば業務代行方式にて実現性は高い ◎	県もしくはは町的意思決定となるため、体制や手続などクリアすべき課題が多い ○	民間企業の意向によることとなる ○
スピード感	行政の年度予算に応じるため、スピード感に課題がある ○	民間企業のノウハウを活用することで、早期の事業化が可能 ◎	用地買収が前提となり、行政の年度予算に応じるため、スピード感に課題がある ○	民間企業の用地買収が前提となるため、早期化、長期化双方の可能性あり ○
地権者理解	昨年度の意向調査を踏まえると理解得やすい ○	事業の仕組みなどを地権者自身が理解する必要あり ▲	昨年度の意向調査を踏まえると理解得やすい ○	事業の仕組みなど理解が必要 ▲

## 2. 事業手法について

### 組合土地区画整理事業について

組合土地区画整理事業は、地権者主体による事業ですが、近年の産業系の事業では民間事業者のノウハウを活用した「業務代行方式」により、安心安全、早期の事業推進が図られています。

#### 業務代行方式のイメージ



# 3. 事例紹介

# 3. 事例紹介

## 事例紹介について

事例紹介は「**土地活用**」を中心にご説明をします  
土地活用にあたっては、行政施行となる**工業団地開発事業**や民間施行となる**開発行為**では、**土地を売却**して以降、**事業との直接的な関りがなくなるため**、説明にあたっては、柔軟性やスピード感のある**様々な土地活用が可能な土地区画整理事業**における事例をご紹介します

### 工業団地開発事業

#### 開発行為

A氏の土地



原則として売却のみの土地活用となるため、柔軟性は低い

### 土地区画整理事業

A氏の土地

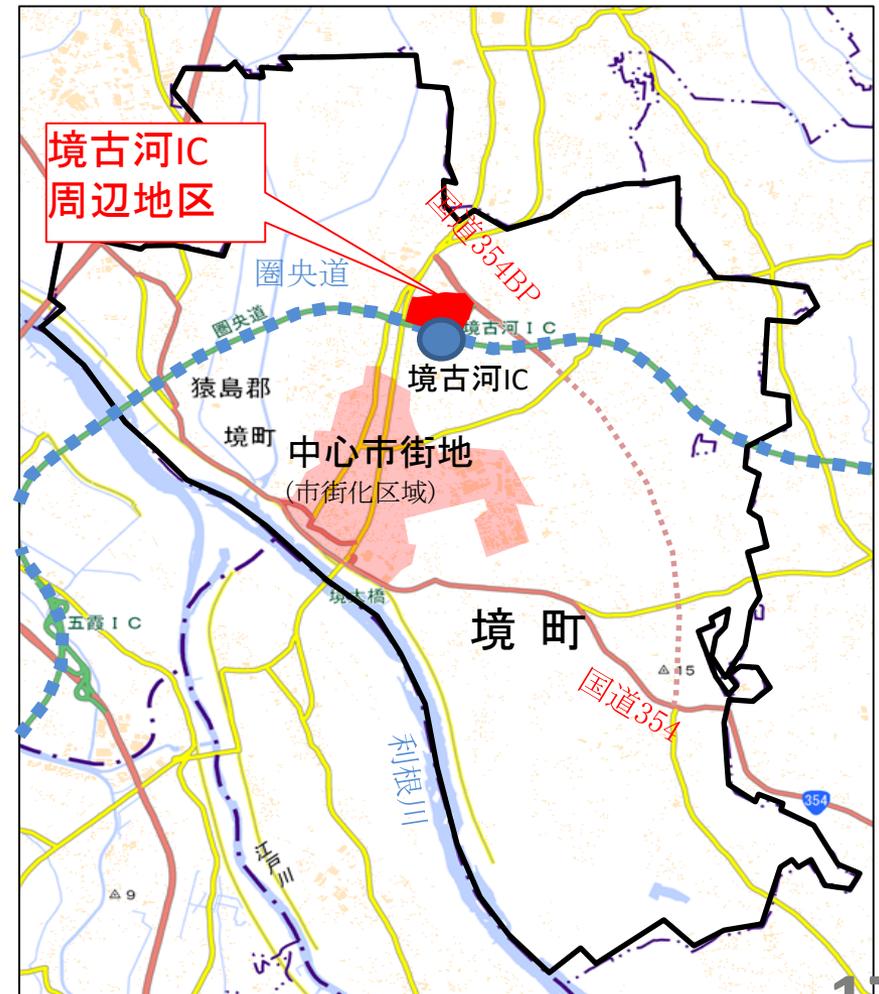


売却、賃貸、自己利用の選択肢があり、柔軟性が高いことから今回紹介

# 3. 事例紹介

## 境古河IC周辺地区 概要

- 境町の中心市街地の北東約1km
- 圏央道境古河ICに隣接
- 国道354号線バイパス・県道結城野田線に接している

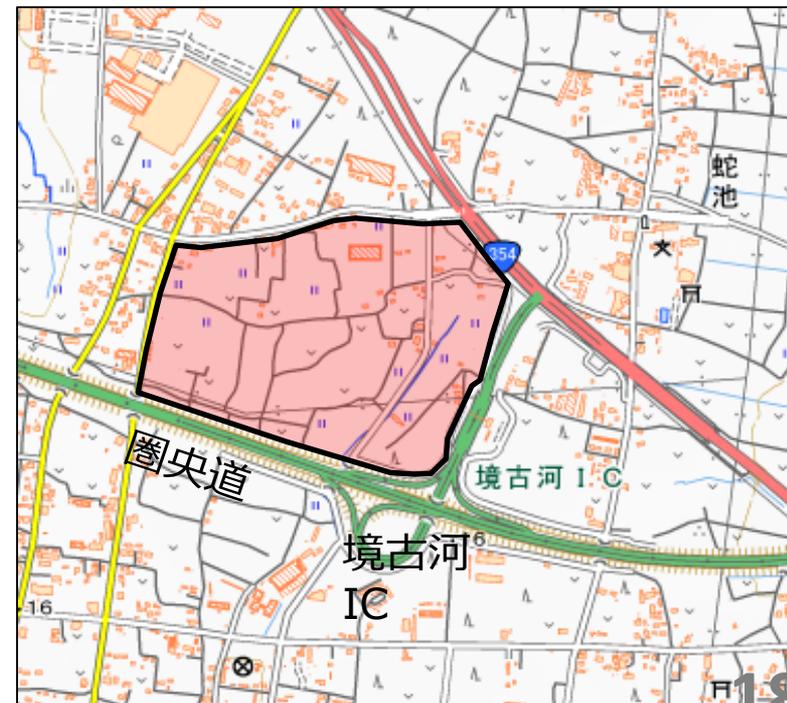


# 3. 事例紹介

## 境古河IC周辺地区

- 土地区画整理事業
- 地権者約152人が組合を設立(2018)
- 開発事業者が「業務代行者」として業務推進を代行
- 2021年工事完了
- 産業用地(物流施設)、民家・店舗・市場等
- 開発事業者に売却約100/152人、産業用地として賃貸14/152人、住宅等として自用36/152人

IC／市町村	境古河／境町
面積	24.6ha
事業主体	組合
事業手法	区画整理
用途	産業用地
状況	完了



# 3. 事例紹介

## 土地活用方策

- 境古河IC周辺地区での地権者の3通りの土地活用方策
- 区画整理事業である本地区では、地権者の要望に応じ以下のような柔軟な土地活用方策をとることができました。

### ①売却：土地を売る

企業に土地を売却し対価を得る

### ②賃貸：土地を貸す

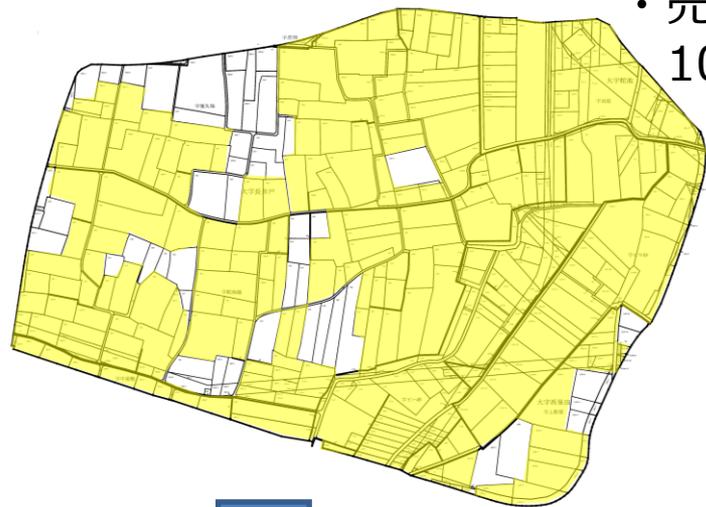
企業と賃貸契約を締結し  
地代収入を継続的に得る

### ③自己利用：土地を自分で使う

土地を所有し続け自分で利用

# 3. 事例紹介

## 土地活用方策 ①売却



・売却希望者  
100名/125名  
※希望者の位置は  
イメージです

・土地所有者が企業に  
土地を売却し  
対価を得る

- ・A社の土地の権利を移動し集約
  - ・A社は周辺の土地(保留地)も購入
- ↓
- ・A社は区画を売却・自己利用
  - ・購入した会社が倉庫等を建設中

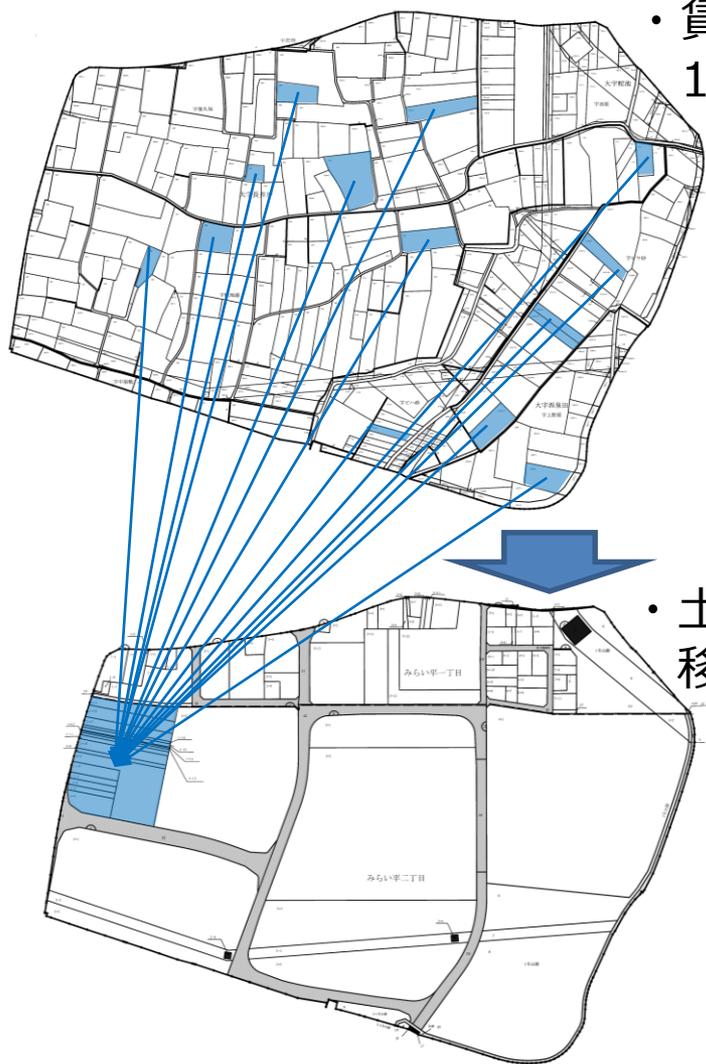


・事業協力者で  
あったA社に  
売却(合同  
説明会・  
契約会を実施)



# 3. 事例紹介

## 土地活用方策 ② 賃貸



• 企業と土地所有者が  
賃貸契約を締結



• 企業は倉庫や工場を建設  
• 土地所有者は  
土地を所有しながら  
地代収入を継続的に得る

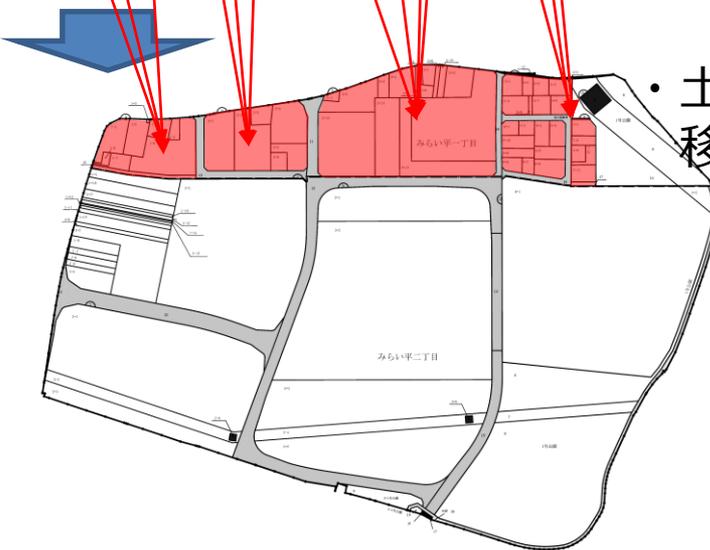


# 3. 事例紹介

## 土地活用方策 ③ 自己利用



- ・ 自己利用希望者  
36名/125名  
※希望者の位置は  
イメージです



- ・ 土地の権利を  
移動し集約

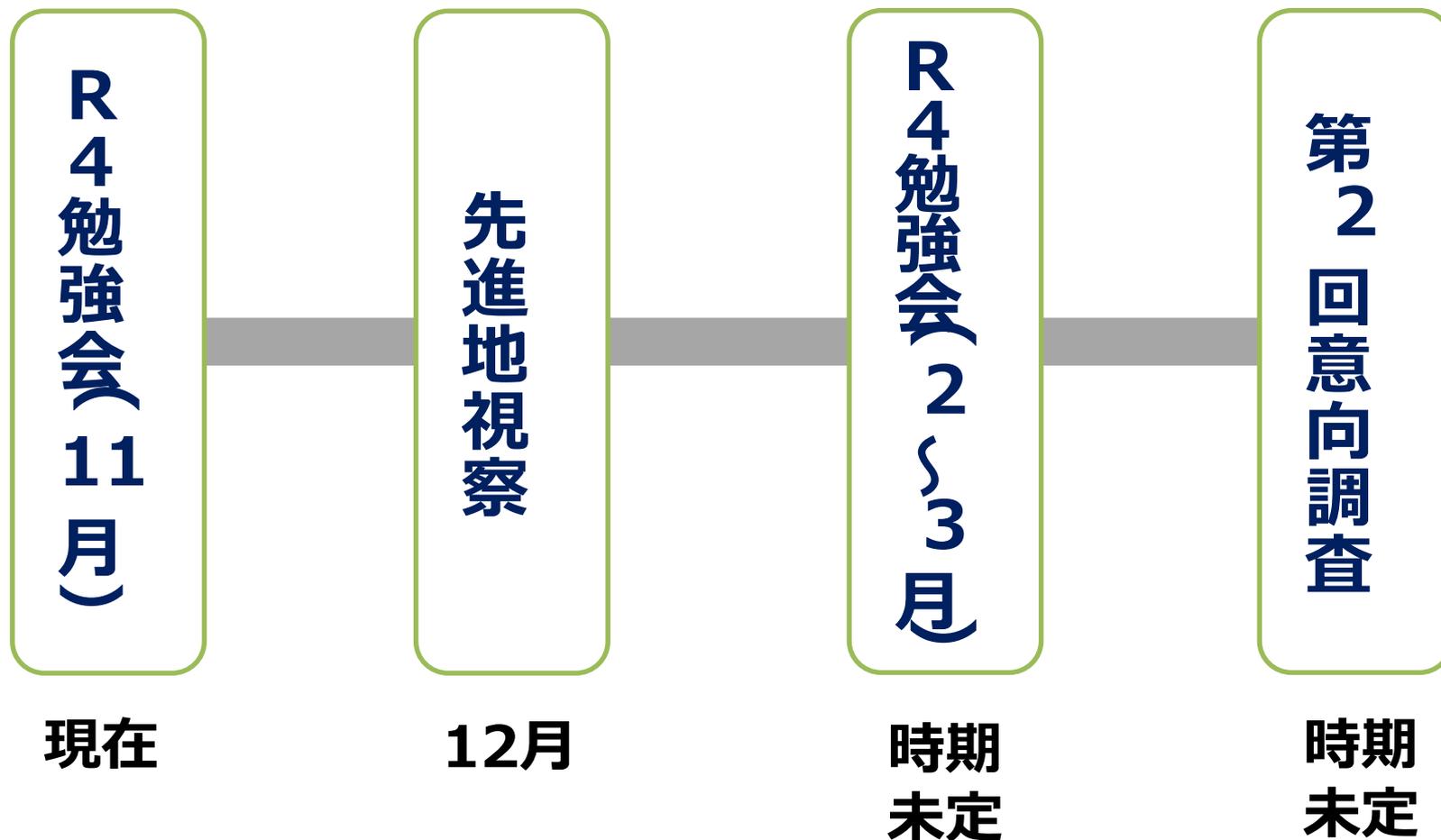
- ・ 土地所有者が  
土地を所有し続け  
住宅・倉庫・農地等として  
自分で利用



## 4. 今後の予定

## 4. 今後の予定

### 令和4年度のスケジュール(予定)



## 4. 今後の予定

### 先進地視察について

バス移動による先進地視察を予定しています  
開発事業にご興味のある方はぜひご参加ください

#### 実施時期

**12月21日（水） 22日（木） のいずれか**

#### 実施内容

**貸切バスにて圏央道沿道の先進地を視察します**  
12月初旬に募集のご案内を送付いたします

## 4. 今後の予定

### 勉強会(2~3月)及び第2回意向調査について

今年度内(2~3月)に次回勉強会を開催したうえで、意向調査の実施を予定しています。

第1回意向調査では約50%の地権者の皆様からご回答をいただきましたが、

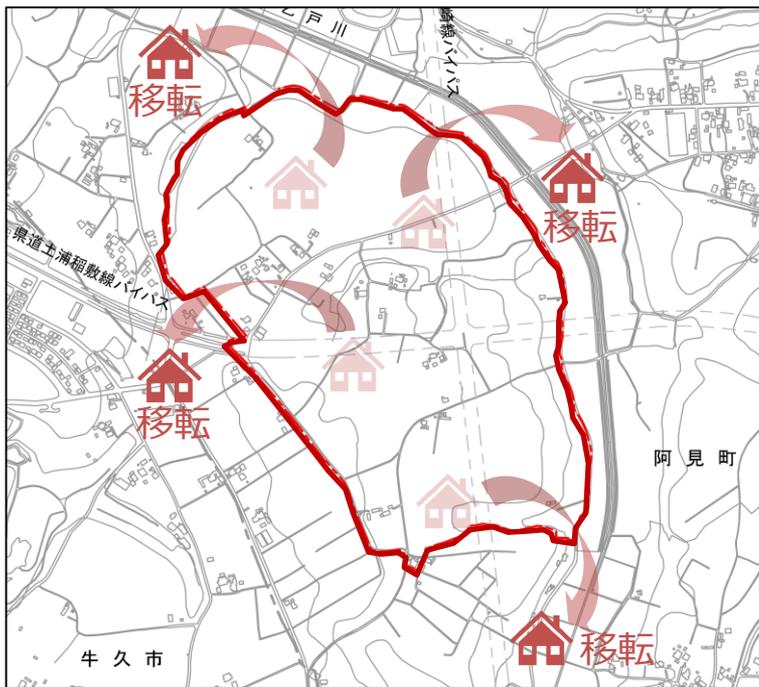
より多くの地権者の皆様から回答を得たいと考えていますので、ご協力をお願いします。

第2回意向調査の結果を踏まえ、来年度以降の事業化方策を検討する予定です。

## 5. 建物移転について

# 5. 建物移転について

## 工業団地造成事業 開発行為 の場合(原則)



選択肢：地区外移転

## 土地区画整理事業 の場合



選択肢：地区内移転  
地区外移転  
存置

# 5. 建物移転について

## (1)工業団地造成事業における建物移転

公の基準に基づき、補償費を算定し、  
金銭による補償を受け、地区外へ移転

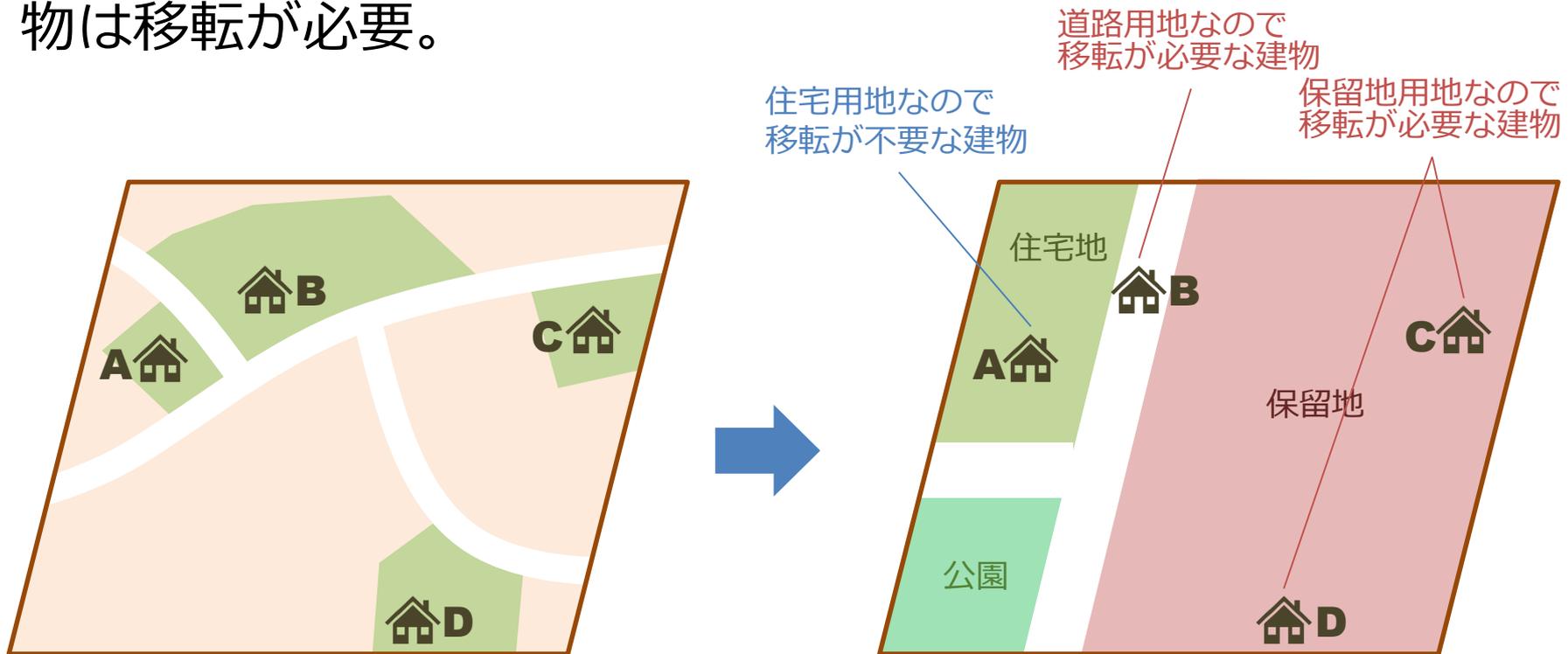
## (2)開発行為における建物移転

民間企業との契約に基づき、地区外へ移転

# 5. 建物移転について

## (3) 土地区画整理事業における建物移転について

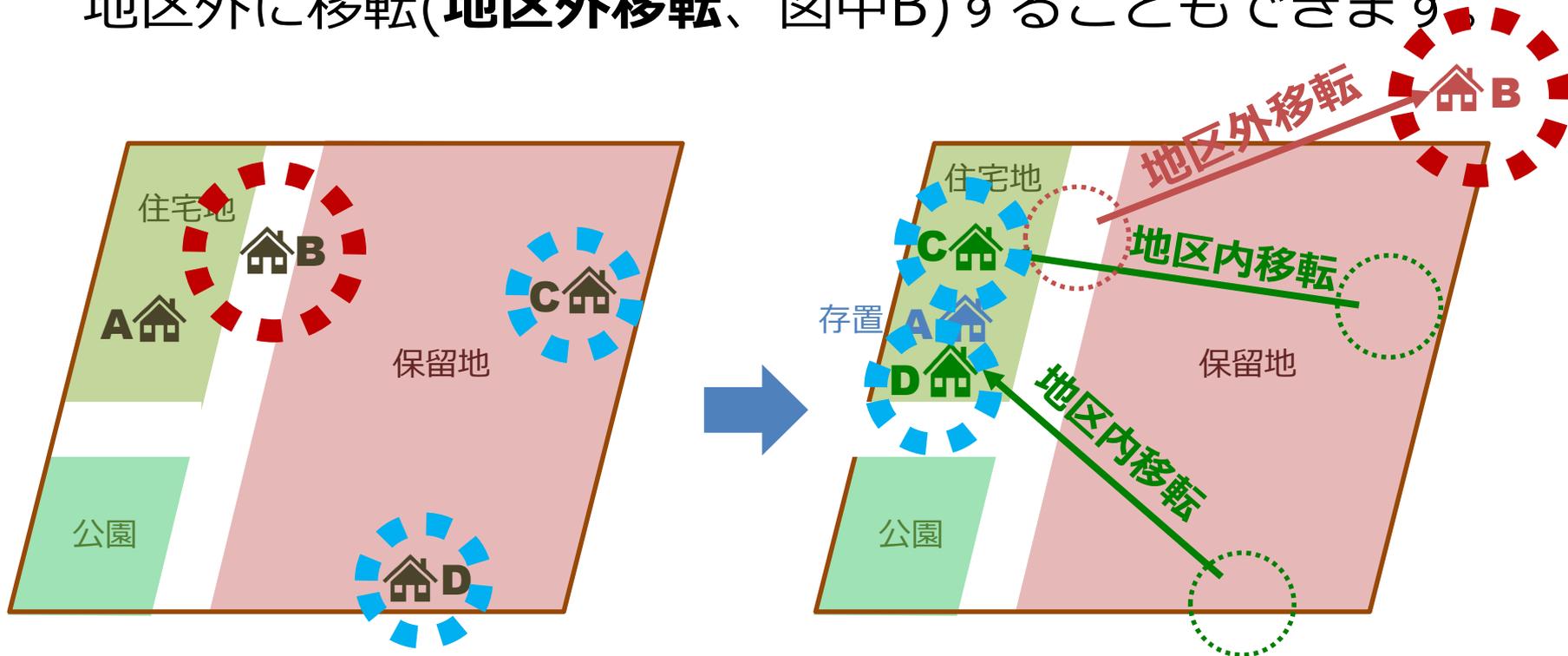
- 土地区画整理事業では、土地所有権を再配置(換地)する。
- 公共用地(道路・公園等)・販売用の土地(保留地)にかかる建物は移転が必要。



# 5. 建物移転について

## ①地区内移転 ②地区外移転

- ・ 移転の必要がある建物は、基準に基づき補償費を算定し、**金銭により補償**を受け、**移転**する必要があります。
- ・ 移転先は地区内の住宅地等(**地区内移転**、図中C,D)のほか、地区外に移転(**地区外移転**、図中B)することもできます。



# 5. 建物移転について

## ③ 存置

- 住宅用地等にあるなど移転の必要がない建物は存置(現在の位置での利用)が可能です(図中A)。

