実穀地区
土地利用検討に関する
地権者説明会

令和4年5月

阿見町

本日の説明の内容

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. 圏央道沿道の開発の状況
5. 今後のすすめ方

1. 実穀地区 土地利用検討に関する調査について

（1）調査の目的

- 阿見町では、圏央道の開通、牛久阿見ICの供用開始など広域的なポテンシャルを背景に首都圏の動向などを意識した都市づくりを推進していきます。

- 特に**実穀地区**における今回の調査範囲は牛久阿見ICから1km圏内にあり、地区内で整備中の２本の幹線道路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、阿見町ではこのポテンシャルを活かした実穀地区の土地利用を検討しています。

- 土地所有者の皆様へアンケート調査を実施することで、将来土地利用意向を把握し、**新たな産業創出の拠点としての土地利用の可能性を検討することを目的**としています。

1. 実穀地区 土地利用検討に関する調査について

(2) 上位計画での位置づけ

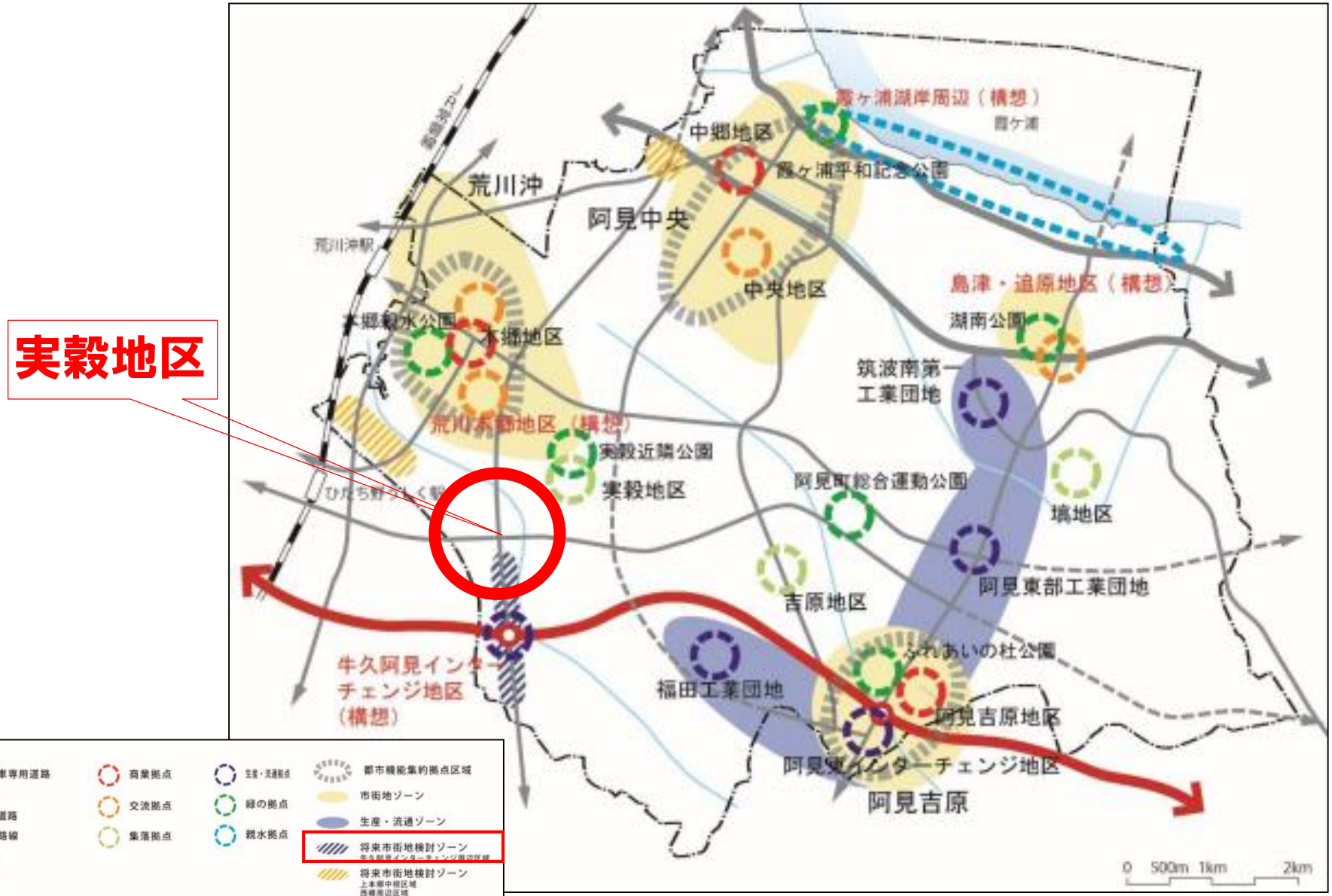
①「阿見町第6次総合計画 後期基本計画2019-2023」

- 後期期間の重点プロジェクトとして「地域経済の活力向上プロジェクト」が掲げられており、**「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。」**としています。

②阿見町都市計画マスタープラン

- 牛久阿見インターチェンジ周辺区域は、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」**に位置づけられています。

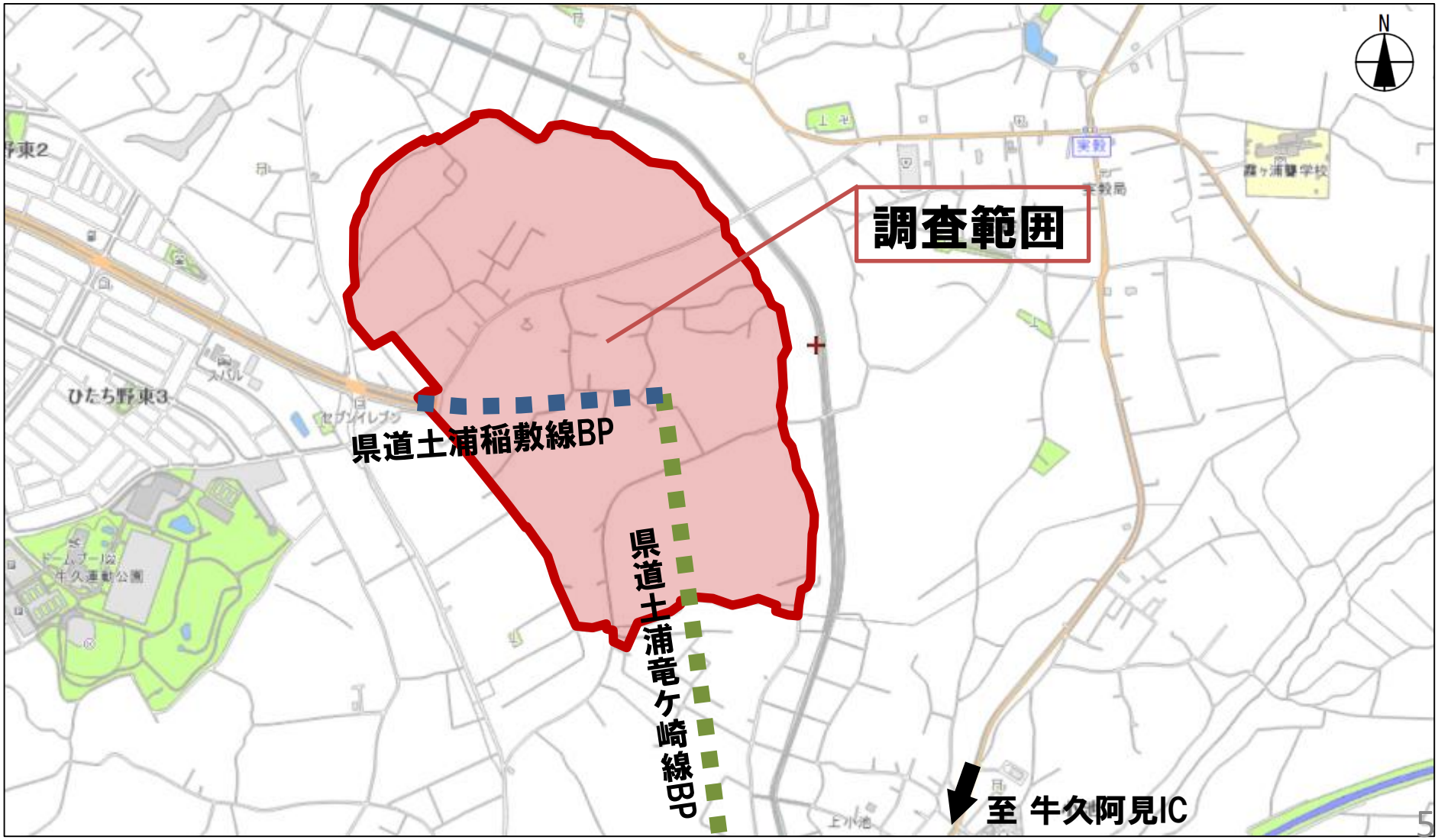
1. 実穀地区 土地利用検討に関する調査について



出典：阿見町都市計画マスタープラン

1. 実穀地区 土地利用検討に関する調査について

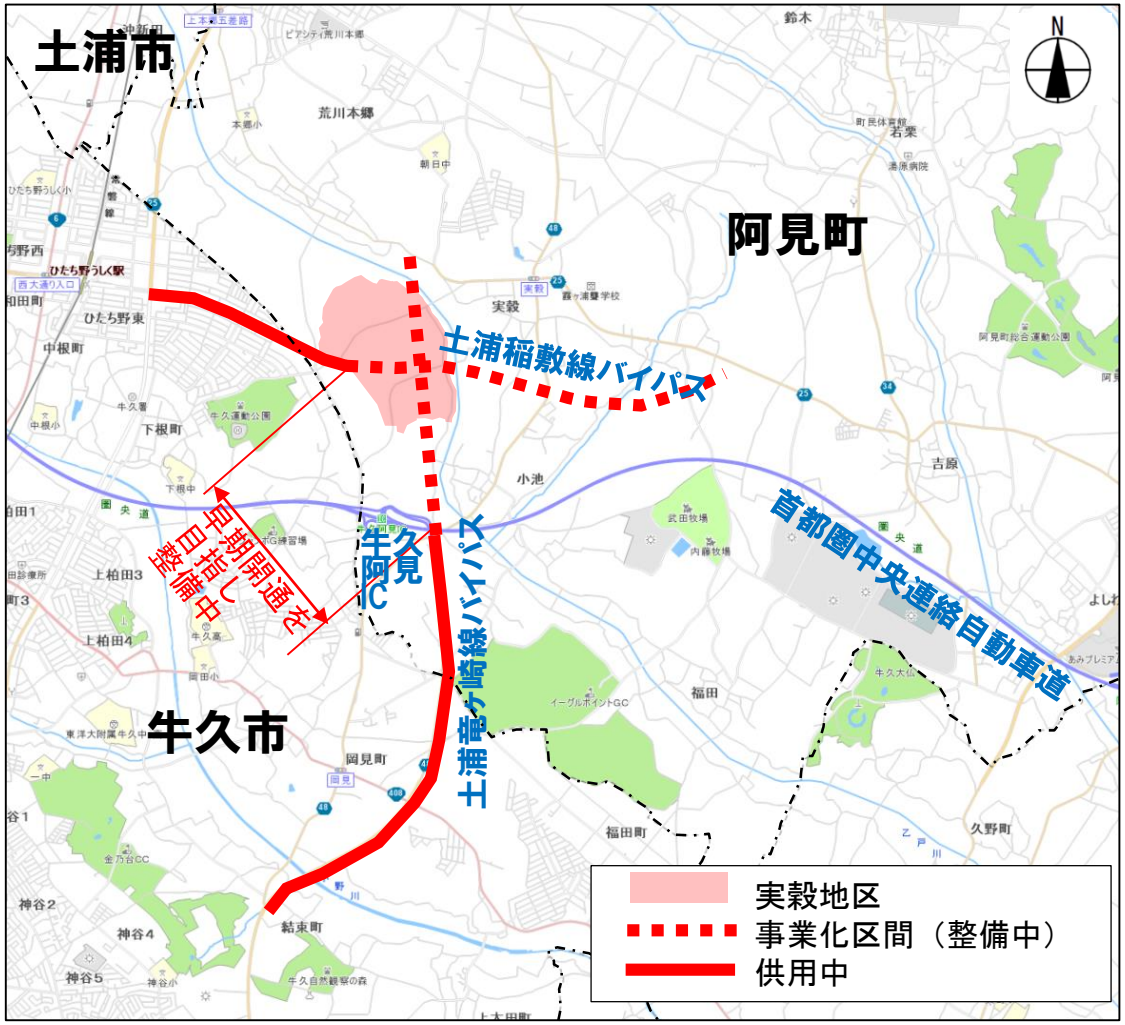
(3) 調査対象範囲



1. 実穀地区 土地利用検討に関する調査について

(4) 関連プロジェクト

- 地区内では現在**「県道土浦稲敷線バイパス」**、**「県道土浦竜ヶ崎線バイパス」**が整備中です。
- 土浦稲敷線バイパスは、現在牛久市側から阿見町内の一部区間で供用開始されており、土浦竜ヶ崎線バイパスについても牛久阿見インターチェンジより南側を供用開始しています。



2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

(1) アンケートの概要

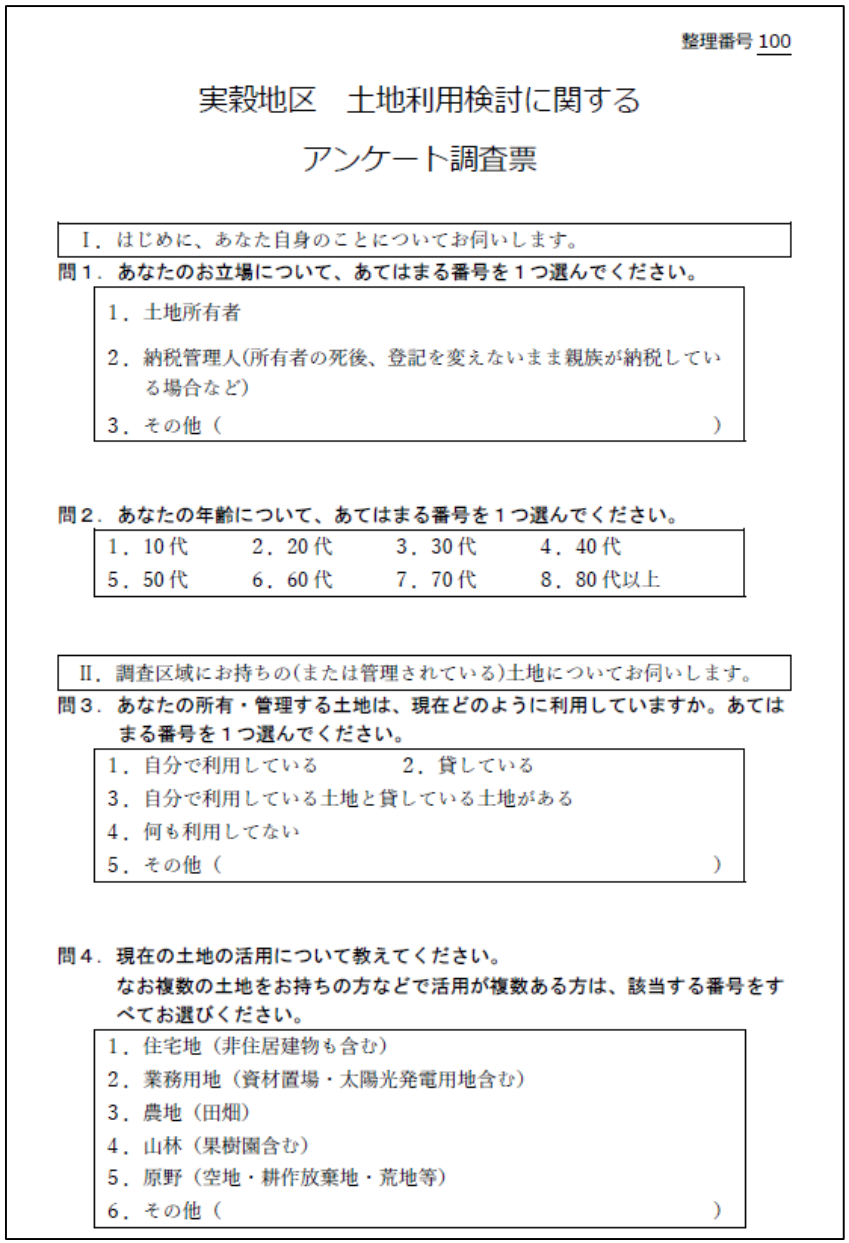
- 期日：１０月下旬～1月末
- 対象：150人

※共有名義は共有者全員で１人とカウント

(2) アンケートの結果

- 回答率：人数比49%

(73人/150人)



整理番号 100

実穀地区　土地利用検討に関する

アンケート調査票

Ⅰ．はじめに、あなた自身のことについてお伺いします。

問１．あなたのお立場について、あてはまる番号を１つ選んでください。

1．土地所有者
2．納税管理人(所有者の死後、登記を変えないまま親族が納税している場合など)
3．その他（　　）

問２．あなたの年齢について、あてはまる番号を１つ選んでください。

1．10代	2．20代	3．30代	4．40代
5．50代	6．60代	7．70代	8．80代以上

Ⅱ．調査区域にお持ちの(または管理されている)土地についてお伺いします。

問３．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。あてはまる番号を１つ選んでください。

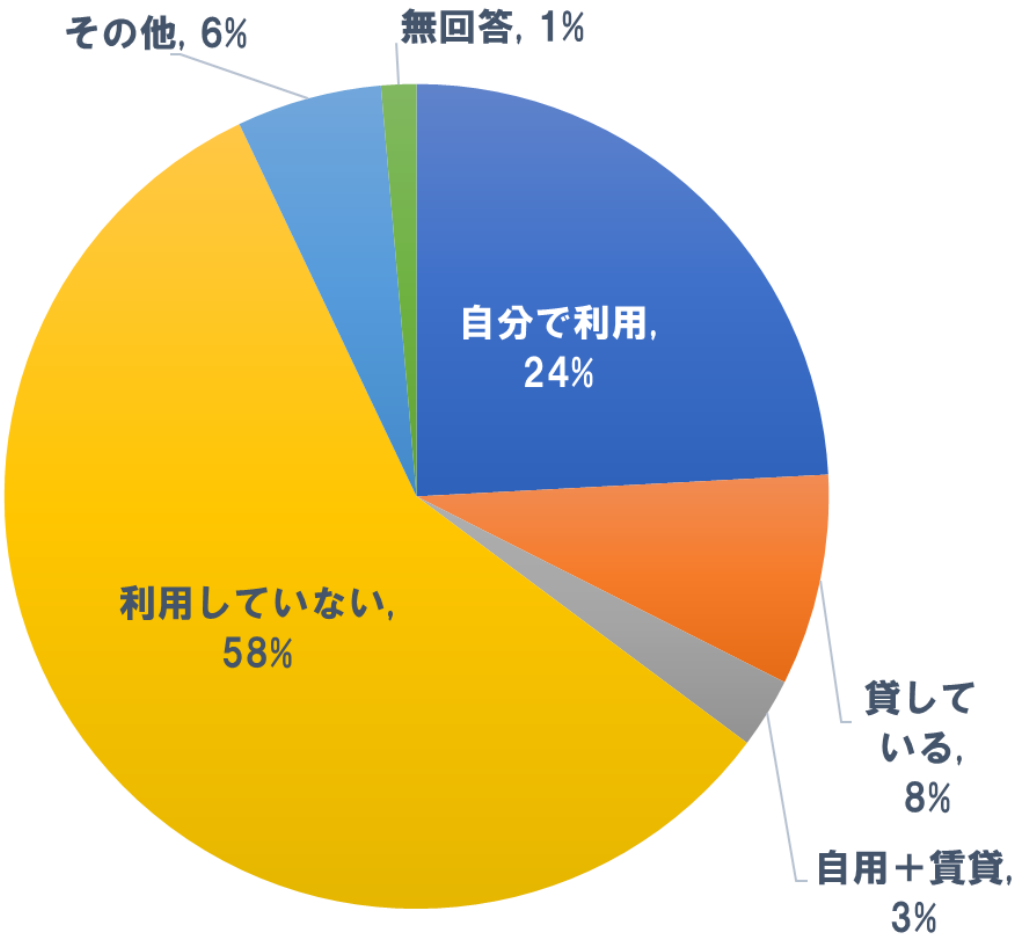
1．自分で利用している　　2．貸している
3．自分で利用している土地と貸している土地がある
4．何も利用してない
5．その他（　　）

問４．現在の土地の活用について教えてください。
なお複数の土地をお持ちの方などで活用が複数ある方は、該当する番号をすべてお選びください。

1．住宅地（非住居建物も含む）
2．業務用地（資材置場・太陽光発電用地含む）
3．農地（田畑）
4．山林（果樹園含む）
5．原野（空地・耕作放棄地・荒地等）
6．その他（　　）

2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問３．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。



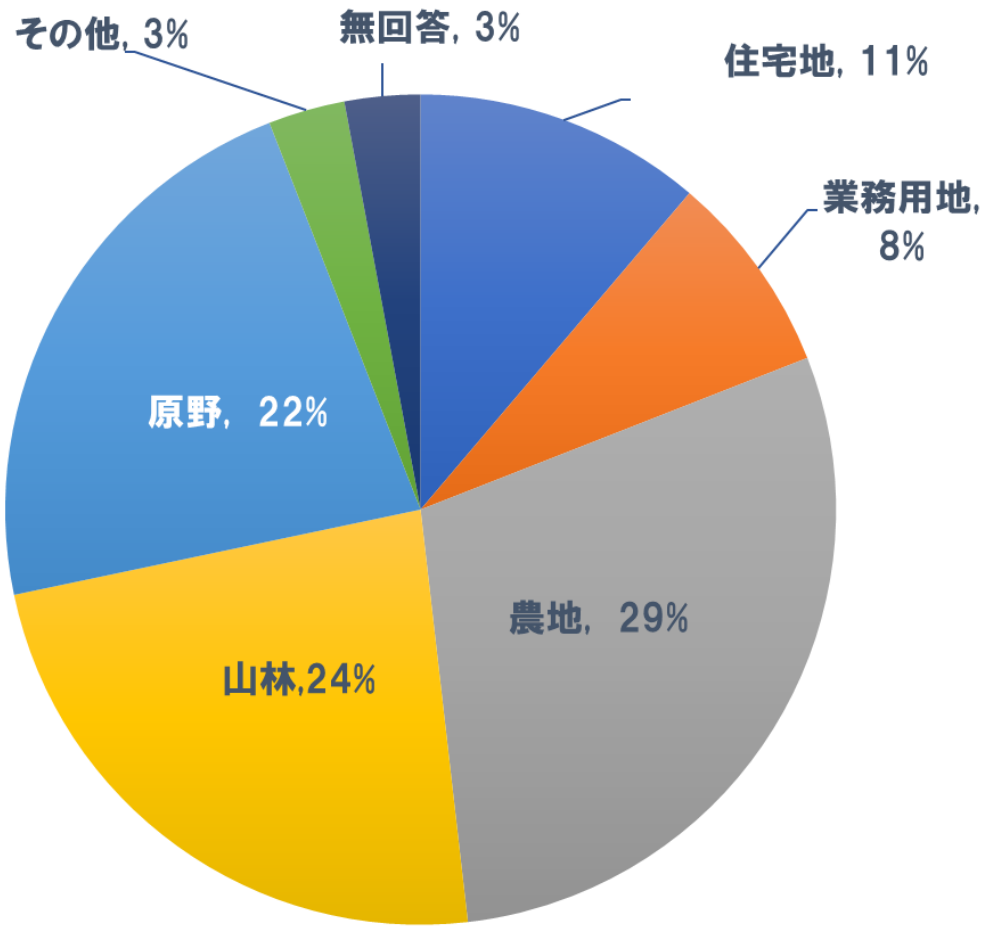
→約6割が何も利用していない状況

※説明省略
問１．あなたのお立場について、あてはまる番号を１つ選んでください。(略)
問２．あなたの年齢について、あてはまる番号を１つ選んでください。(略)

2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問４．現在の土地の活用について教えてください。
（複数回答可）

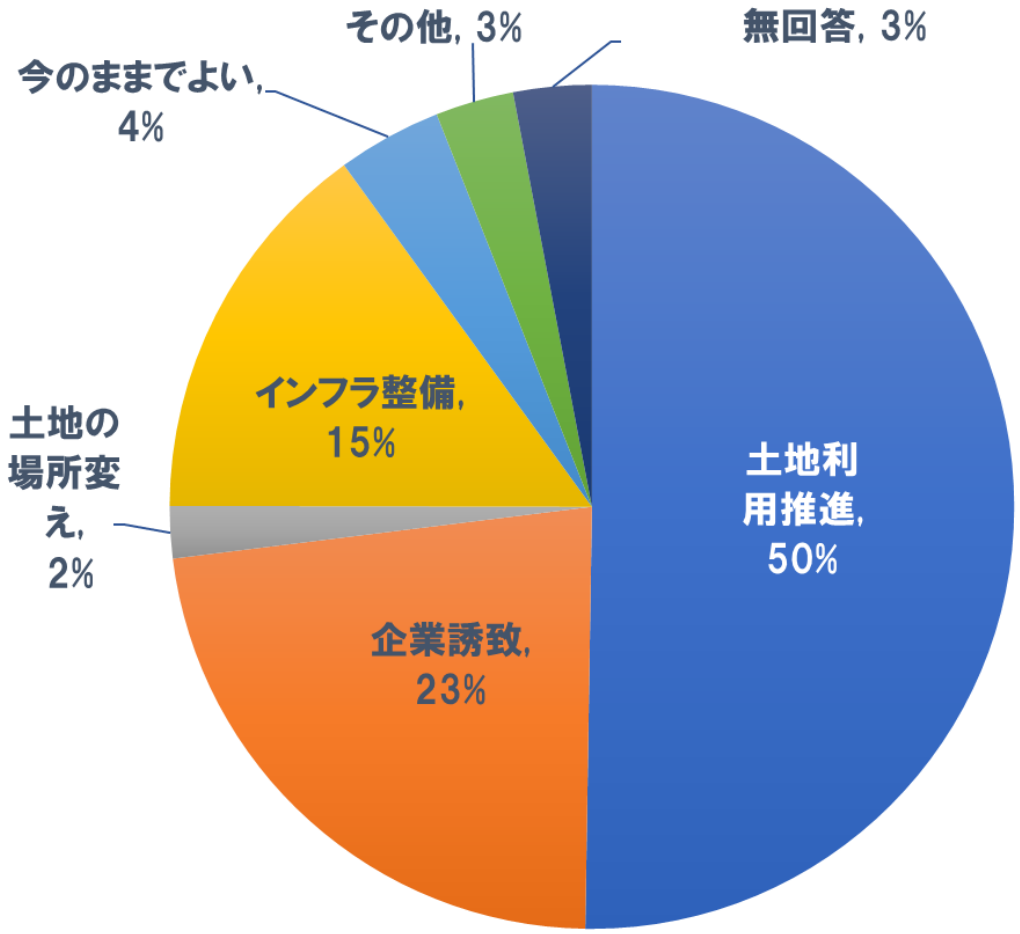
→山林・原野が約半数である。農地も3割程度ある。



2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問５．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。（複数回答可）

→土地利用推進、企業誘致、インフラ整備等の改善を望む意見が9割となっている。

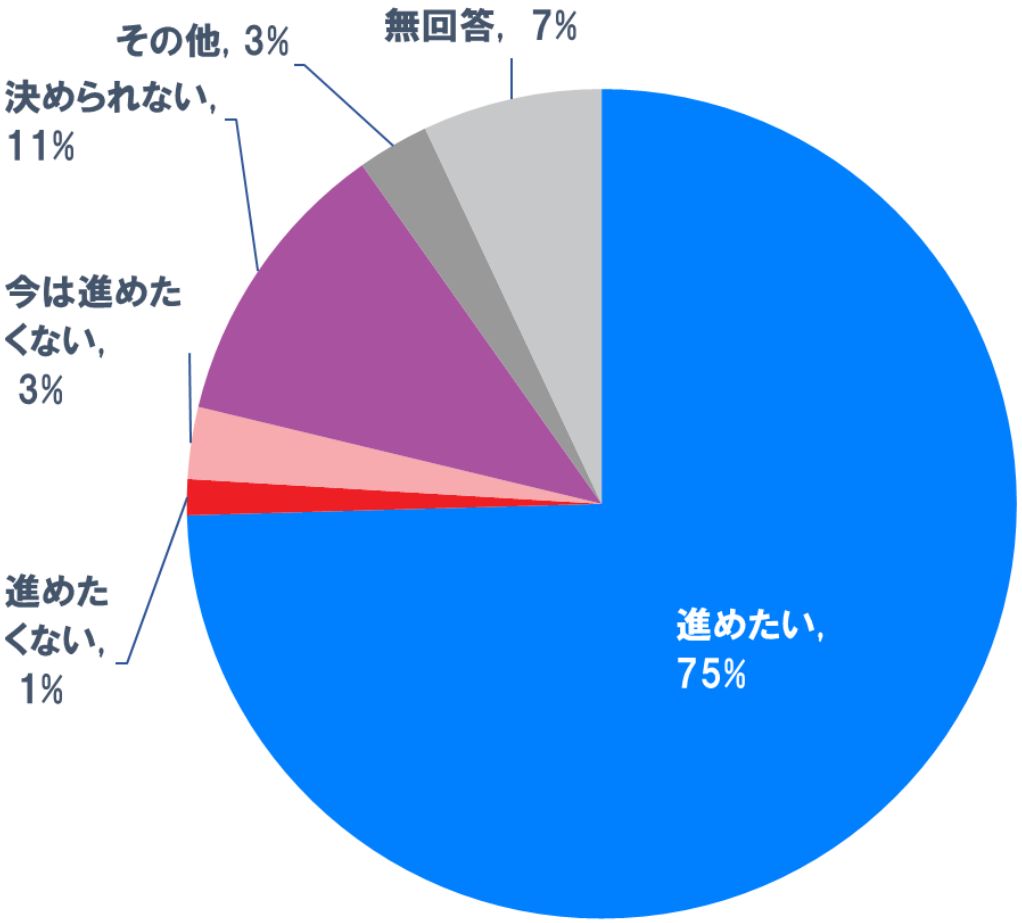


2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問６．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。

→「土地利用を進めたい」が7割超、「進めたくない」「今は進めたくない」が合計3%。

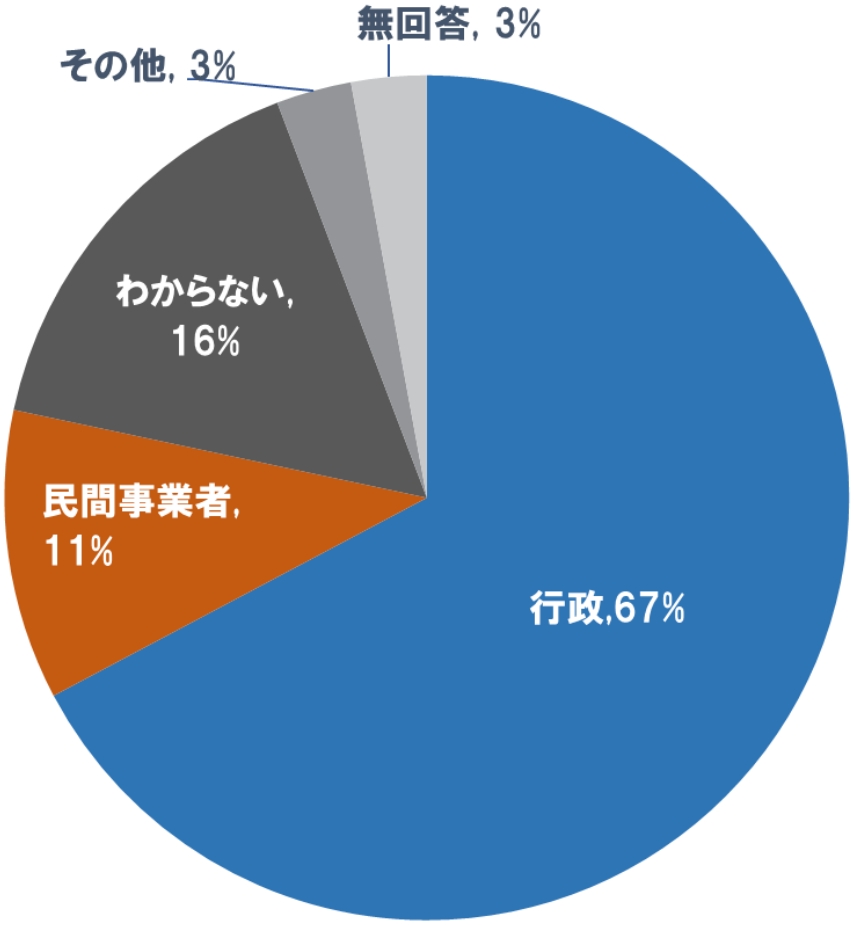
「決められない」という地権者も約10%いる。



2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問７．問6にて１.４.５と回答した方にお聞きします。
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。

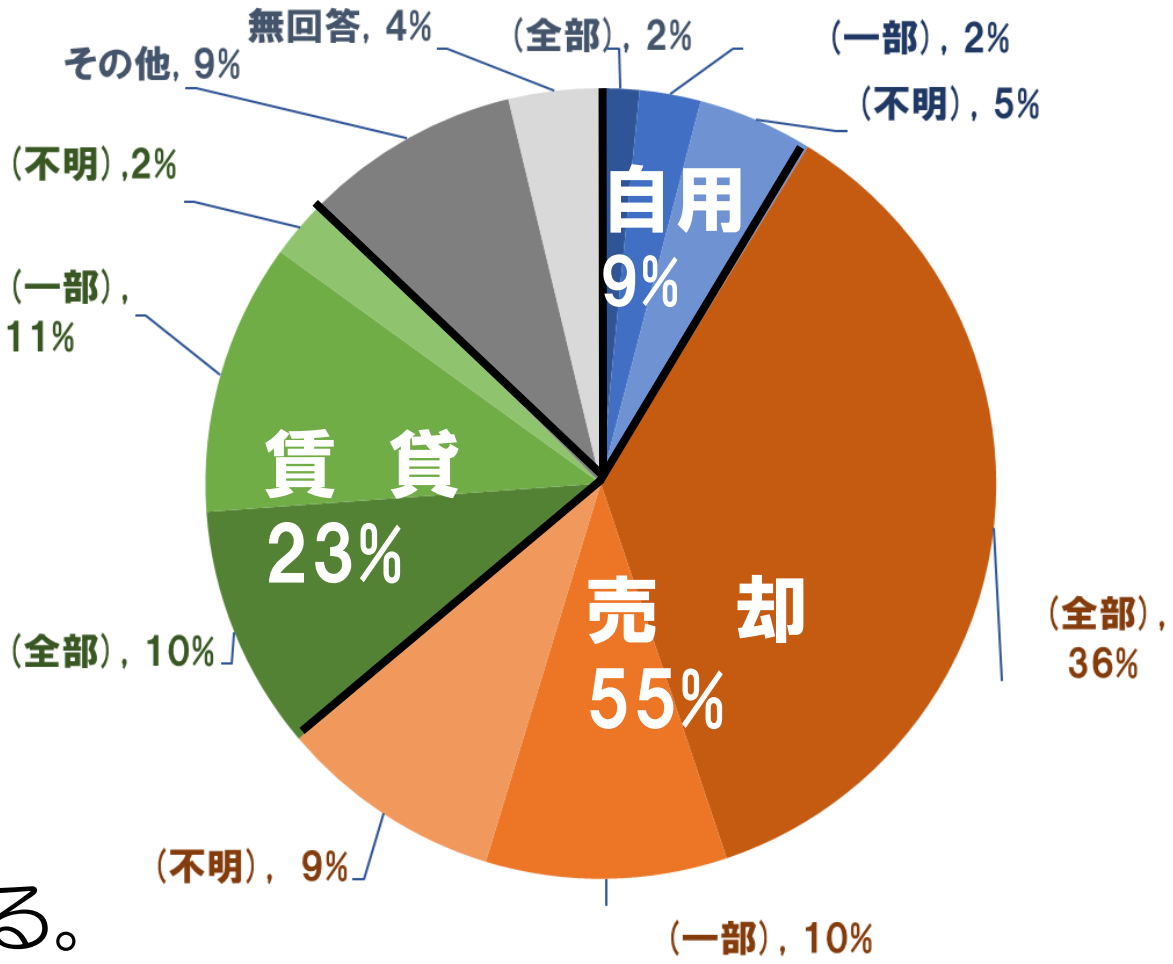
→約7割が行政が主体となることに期待している。



2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

問８．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。
（複数回答可）

→「自分で活用」が1割、「売却する」が6割、「賃貸する」が2割。
全部「売却する」の意向が約4割ある。



2. 土地利用に関するアンケートの集計結果

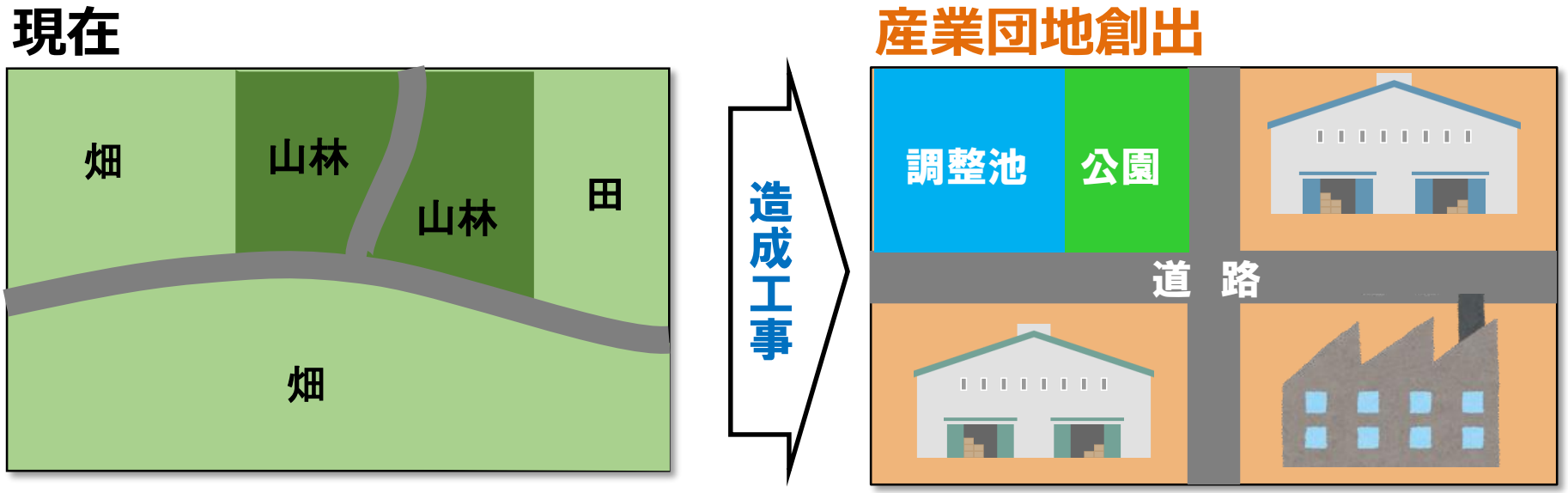
- 主なご意見、ご要望（概要）

早期開発	●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。牛久阿見インターチェンジ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。 ● 原野(耕作放棄地)でどうすることもできない。有効な土地利用を行いたい。
事業手法関連	●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。 ●ひたち野うしく駅が近距離にあることから、実穀を開発して頂きたい。阿見町行政が主体となり、一刻も早く進めてほしい。 ●地権者が主体となって開発を進めることは、無理であり、県・町が中心となり開発を進めることが必要と思う。
その他	●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。 ●自然環境を残したゆとりある開発を進めて欲しい。箱もの、コンクリートだらけのものは不要

3. 開発の手法について

開発について

- 産業団地の創出など、土地利用を推進するためには、道路や公園などの公共用地や宅地整備などの**造成工事が必要**です。



3. 開発の手法について

開発について

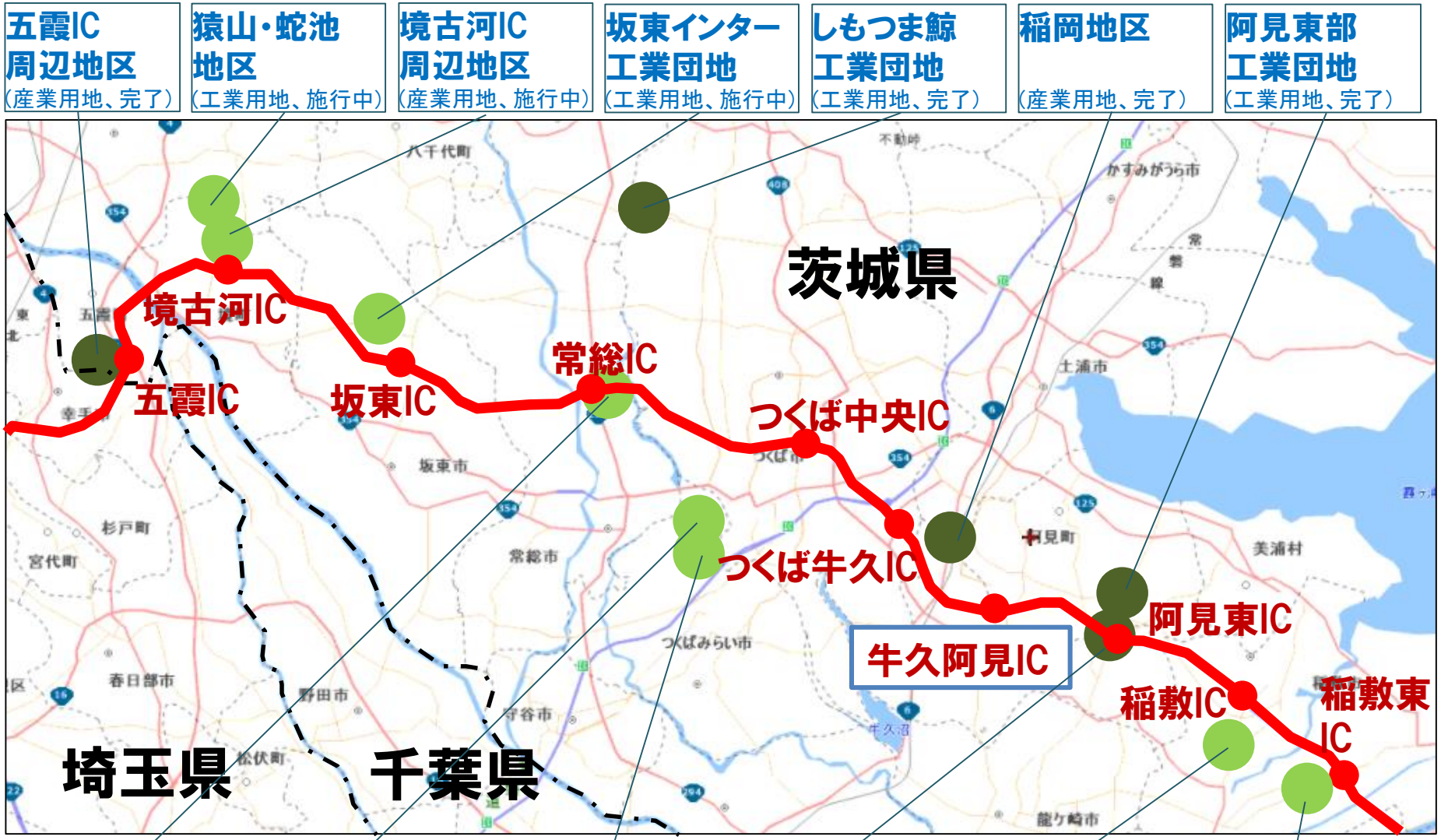
- 産業団地創出（造成工事）の手段として、いくつかの事業手法があります。
- それぞれ事業主体や実施期間、法的根拠などが異なることから、本地区の事業化を推進する場合、まず、**事業手法を検討することが重要**となります。



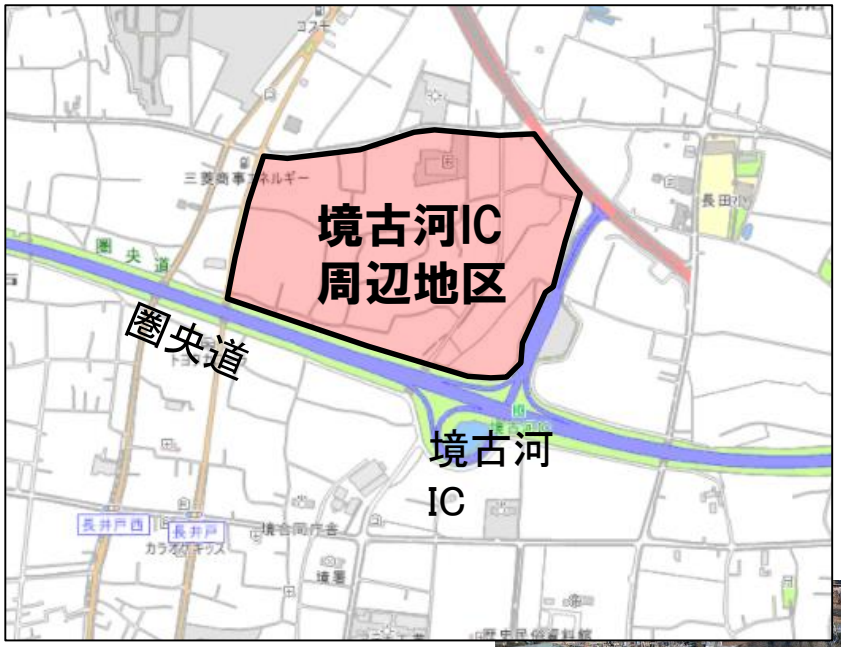
3. 開発の手法について

	土地区画整理事業		工業団地造成事業	開発行為
	公共施行	組合施行		
概要	公共団体が事業者となり、公共施設の整備改善の要素が強い場合	地権者が組合を組織、業務代行方式にて民間企業が代行する方式が多い	事業者である公共団体等が用地を取得し、施行する事業	民間企業が用地を取得し、民間企業が施行する事業
事業主体	**公共団体（県、市町村）**	**組合（地権者組織）**	**公共団体（県、市町村等）**	**民間企業**
特徴	公共事業として実施する。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ある。	地権者の土地活用が積極的に図れる。公共団体施行に比べ事業期間が短い。	用地買収方式のため、地権者の土地は残らない。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ある。	現状、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い。 原則１企業が実施するため、事業規模は小さい。

4. 圏央道沿道の開発の状況（事例紹介）



4. 圏央道沿道の開発の状況（事例紹介）



境古河IC周辺地区	
市町村名	境町
事業主体	組合
事業手法	区画整理
面積	24.6ha
用途	産業用地
状況	施行中



©2021 ㈱エスエス東京

4. 圏央道沿道の開発の状況（事例紹介）



阿見東部工業団地

市町村名	阿見町
事業主体	県
事業手法	工業団地造成事業
面積	64.7ha
用途	工業団地
状況	完了



5. 今後のすすめ方

- **令和3年度**は**アンケートによる意向調査**のほか、**公共施設の整備状況や企業進出の動向を把握し、事業の可能性等**を検討しました。

まちづくり基本調査
- アンケート調査
- 企業へのヒアリング調査

など

- **令和4年度**は令和３年度の結果を踏まえ、**事業の推進の可否**について検討を進めます。

事業可能性についての検討

課題：事業手法
農地転用
市街化区域への編入

事業の実施※
- 土地区画整理事業
- 開発行為
- 工業団地造成事業　等

※事業の実施は、現時点で確定したものではありません。今後、地権者の皆様の意向調査をはじめ、様々な調査を踏まえ検討していきます。