

(5)先進地視察の報告

令和8年7月28日(火)に、「アグリサイエンスバレー常総(茨城県常総市)」を視察しました。
出席者:協議会役員、戸田建設(株)、(株)UR リンケージ、多古町
<アグリサイエンスバレー常総の概要>

圏央道常総 IC 周辺を中心に、多くの地権者が所有する農地を集約し、大区画化するとともに、生産・加工・流通・販売までを一気通貫で行う事業施設を整備した先進事例です。

事業主体:土地区画整理事業(業務代行者:戸田建設)

地区面積:30.7ha

事業期間:2018年3月組合設立、同年10月工事着手、
2023年10月組合解散



視察の様子

2.主な質疑応答

<土地区画整理事業について>

Q1:土地区画整理事業を行う場合、所有者と借地権者双方について人数と面積それぞれの 2/3 の同意が必要となるとの事だが、どうしても農業を続けたい人がいた場合は、どうするのか。

⇒本事業は、地権者の意向を踏まえて検討していくため、営農を維持したい者が多い場合は、土地利用計画を見直す必要があります。また、別地区で代替農地を確保する可能性もあると考えます。

Q2:減歩率はどれくらいを見込んでいるのか。

⇒12月の説明会時にお伝えできるよう、現在、事業費を精査しています。

<第1期開発区域の検討について>

Q3:開発区域の東側が大幅に追加されたが、追加範囲に含まれる住宅はどうするのか。

⇒地権者の意向を尊重しながら進めていく予定です。

Q4:調整池の容量は足りているのか。

⇒調整池は千葉県の基準をもとに算出しています。また、土地利用計画については、現在県と協議中であるため、今後変更される可能性があります。

<埋蔵文化財試掘調査、成田用水受益地除外手続きについて>

Q5:埋蔵文化財の試掘調査は必ず行わなければならないのか。

⇒本調査は法律や条例に基づき必要となるものです。開発区域は、文化財包蔵地が含まれているため、実施する必要があります。

Q6:試掘調査費は誰が負担するのか。

⇒試掘調査費は町が負担します。

※(「埋蔵文化財の範囲及び取扱いに関する基準」千葉県教育長裁定 H11.3.26)により

Q7:試掘は深さ1mとあるが、試掘で文化財等が確認されなかった場合でも、本事業の工事(地盤改良工事、建築工事等)において深く掘る場合は、改めて文化財調査を行うのか。

⇒試掘調査で何も確認されなかった場合は、再度調査を行うことはありません。

お知らせ

第2回勉強会は、以下の通り開催予定です。ご参加お待ちしております。

日時:令和8年10月16日(金)16:00~

場所:多古町役場2階第4会議室

内容:土地区画整理事業の事例紹介

土地区画整理事業について(換地の手法等) など

お問合せ先

多古町 空港まちづくり課 空港地域振興室企業誘致係(担当:飯田、山本、北見)

〒289-2292 千葉県香取郡多古町多古 584 番地

電話:0479-76-5408 FAX:0479-76-7144

多古町喜多地区 まちづくりニュース

第7号 令和8年9月

発行:多古町喜多地区第1期開発区域まちづくり協議会
戸田建設株式会社(協力会社:株式会社URリンケージ)
多古町[空港まちづくり課]

第1回勉強会を開催しました

多古町喜多地区第1期開発区域まちづくり協議会(以下「協議会」という。)にて、第1回勉強会を開催しました。当日の開催概要は下記の通りです。当日に説明した内容について、お知らせします。



勉強会の様子

【開催概要】

日時:令和8年8月20日(木)16:00~17:30

場所:多古町役場3階大会議室

出席者数:22名

【次第】

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 土地区画整理事業勉強会
第一期開発区域の検討について
埋蔵文化財試掘調査について
成田用水受益地除外手続きについて
4. その他
5. 閉会

1.勉強会の内容について

(1)土地区画整理事業について

戸田建設及びURリンケージより、土地区画整理事業の仕組みについてご説明しました。事業手法は検討中ですが、多古町喜多地区第1期開発区域の状況や戸田建設の実績を踏まえ、土地区画整理事業(業務代行方式による組合施行)が有力と考えています。

<土地区画整理事業とは>

「公共施設の整備※¹」と「宅地の利用増進※²」を目的に、「土地の区画形質の変更※³」と「公共施設の新設又は変更」を行いながら、新たな土地利用に対応できるよう整備を行う事業です。

※¹公共施設の整備……道路や公園、調整池などを整備します

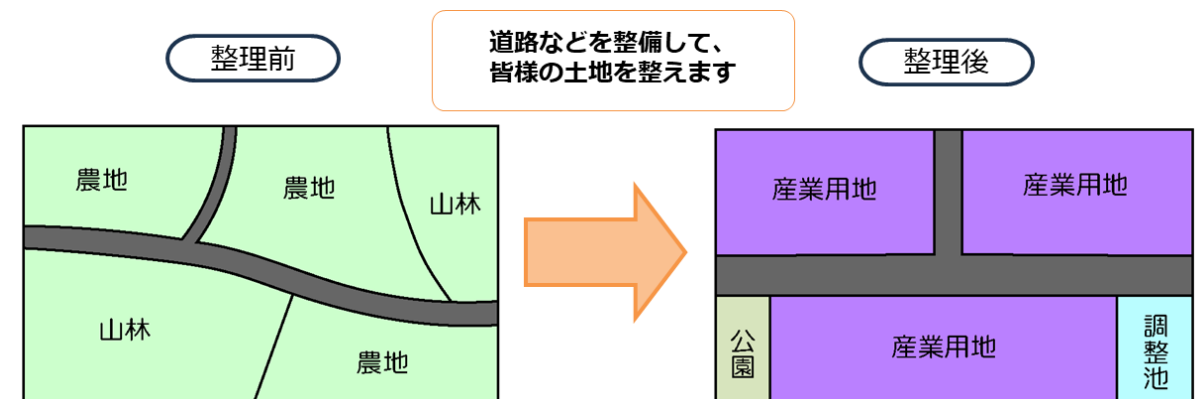
※²宅地の利用増進……皆様の土地を現在よりも活用しやすいように整えます

※³土地の区画形質の変更……土地の区画(区割り)・形(高低差などの形状)・質(農地を宅地にする等の利用目的)を変えます

<メリット>

○面的かつ総合的・一体的整備を行うことで、新たな土地利用が可能となります

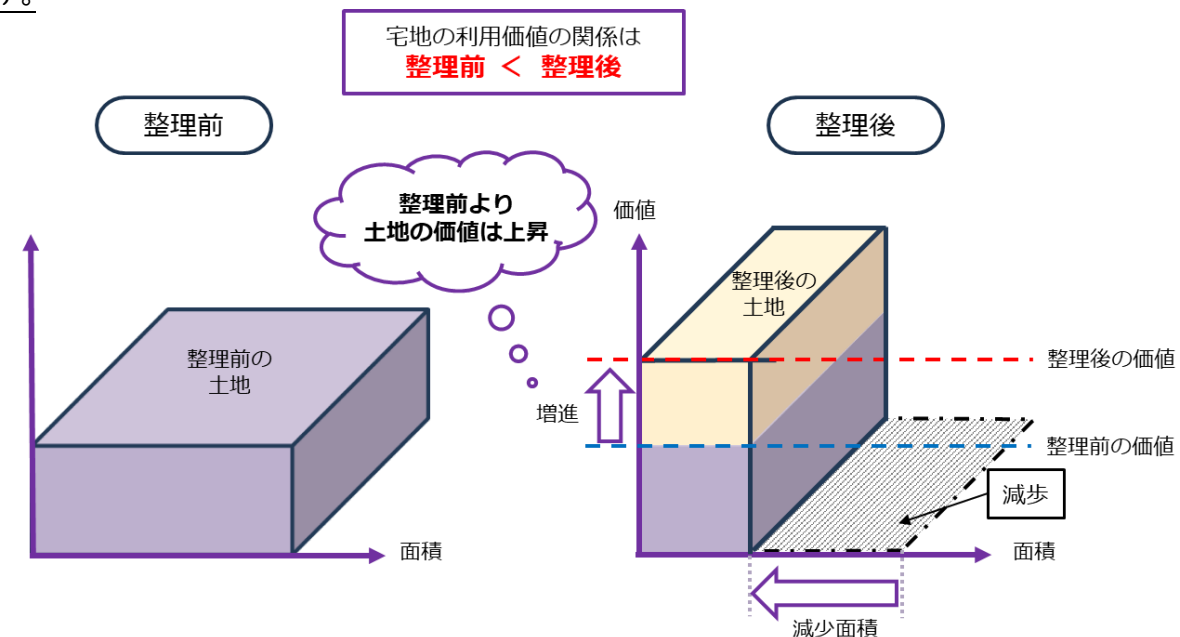
○民間活力を活用しながら、地権者の皆様と一緒に事業が進められます



<減歩と増進>

土地区画整理事業では、道路や公園などの公共用地や、売却して事業資金の一部に充てる土地（保留地）を確保するため、皆様から土地の一部を提供していただきます。この仕組みを「減歩」といいます。減歩により宅地の面積は小さくなりますが、道路や公園などの公共施設が整備されるとともに、宅地の形状も整えられることで**利便性や利用価値が向上**します。その結果、**整理前の土地と比べて整理後の土地の評価が高まります**。これを「増進（ぞうしん）」といいます。

宅地（土地）の面積が減少することによる損失よりも、**受ける利益のほうが大きくなるように事業は進められます**。



(2) 第1期開発区域の検討について

戸田建設及びURリンケージより、多古町喜多地区第1期開発区域について、土地区画整理事業での開発が有力となったことを踏まえ、土地区画整理事業を想定した区域の再検討を行っている旨ご説明しました。

なお、現時点で検討している区域は確定したものではなく、今後の検討・精査により変更となる可能性があります。

<土地利用計画 案>

区域面積:44.5ha(産業用地面積:30.9ha)

<区域検討の視点>

当初から計画している調整池の流域や容量を超えない範囲で検討を行っています。

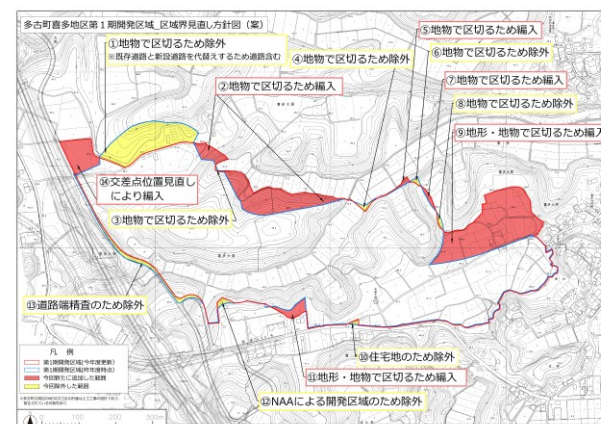
- ①土地区画整理事業の区域界は、土地区画整理法で定められた地形・地物（道路や水路など）で区切る必要があります
- ②現在 NAA により事業が進められている機能補償道路との接続を踏まえ、地区西側の道路計画上の課題を整理し、これらを踏まえた計画の見直し検討をします
- ③地区東側の既存集落とつながる道路の機能確保及び沿道の平坦地を事業地に含めることによる事業性向上を踏まえた検討をします

<役員会からのご意見>

今回の説明内容を踏まえ、協議会役員で協議し、いただいた意見についてご報告します。

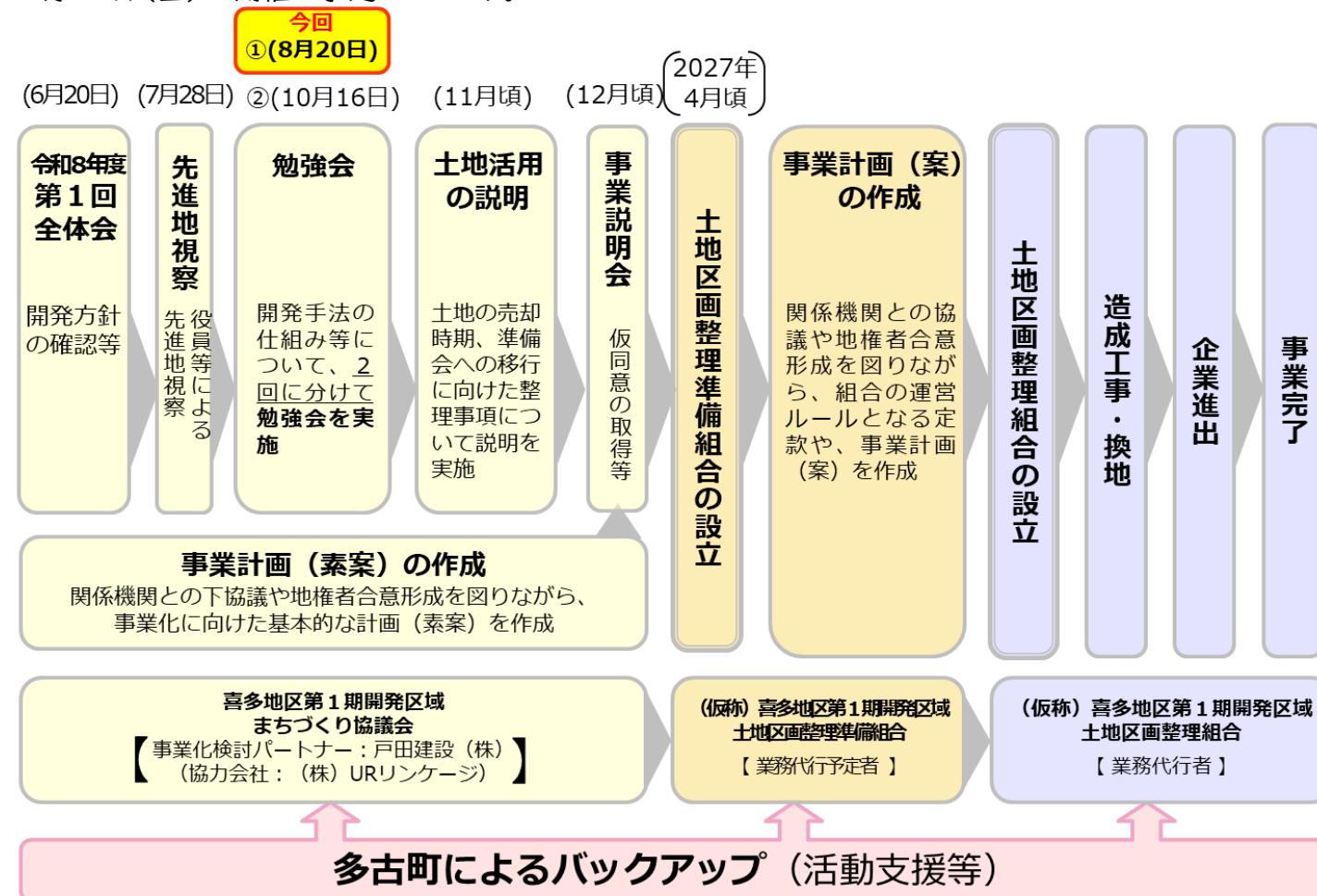
【区域を変更する場合について】

- ・区域東側の畑地の追加部分について、北側に残る畑（約5反）も追加いただきたい。



(3) 今後の進め方について

戸田建設株式会社より、今後の事業化に向けた進め方（案）の説明を行いました。第2回勉強会は、10月16日（金）の開催を予定しています。



(4) 伝達事項について

多古町より、多古町喜多地区第1期開発区域の開発に伴う、埋蔵文化財試掘調査、成田用水受益地除外手続きについてご説明しました。当日説明した内容は、以下の通りです。

<埋蔵文化財試掘調査>

調査は、令和8年度12月～2月に実施予定です。ご協力いただきますよう、お願いいたします。

※具体的な実施時期については、地権者の皆さまと調整させていただきます。

・対象地：向台遺跡 0.06/6ha(埋蔵文化財包蔵地)

・対象範囲：75か所(=600㎡÷(2×4)㎡)

■調査の範囲及び試掘イメージ



<成田用水受益地除外手続き>

今後事業の進展に応じて、成田用水受益地除外の手続きをさせていただきます。

※関係する地権者の方々へは、改めてご連絡いたします。

