

**大生郷工業団地周辺地区
産業団地開発に関するサウンディング型市場調査
実施要領**

令和 7 年 1 月 1 7 日
常総市 都市計画課

1. 調査の目的

当市では、企業誘致による雇用の拡大や地域経済の活性化を図るため、じょうそう未来創生プランや常総市都市計画マスタープラン等の市上位計画の位置づけを基に、鬼怒川西部の坂手・内守谷・大生郷の既存工業団地周辺において、南北都市軸である鬼怒川ふれあい道路の整備進展と連携し、産業用地創出を進めております。

そのような中、大生郷工業団地周辺地区においては、「大生郷工業団地周辺地区基本構想」を策定し、「多様な産業の活力を生かし、地域の発展をけん引するまちづくり」をまちづくりのテーマとし、「産業団地開発」、「鬼怒川ふれあい道路整備」、「圏央道スマート I C 整備」、「防災拠点整備」の 4 つのプロジェクトを相互に連携させ、主要インフラの整備促進と一体的なまちづくりにより付加価値のある産業拠点の形成を目指すこととしております。

今回のサウンディング型市場調査は、この「大生郷工業団地周辺地区基本構想」で産業団地開発地区と位置付けたエリアについて、民間事業者と対話を行い、産業用地としてのポテンシャルや事業者の意向を確認することで、事業化に向けた基礎資料とすることを目的としています。

なお、本調査は、対象地区の土地取得や事業を進める民間事業者を募集するものではありません。

2. 調査対象地区の概要

「大生郷工業団地周辺地区基本構想」（別紙 1）において「産業団地開発地区」と位置付けた、以下の 2 地区を対象とします。

（１）大生郷工業団地北部地区

土地の所在	常総市大生郷町，古間木
想定面積	33.8ha
土地利用規制	市街化調整区域（大生郷町），非線引き白地（古間木） 農業振興地域農用地区域
その他	詳細は「大生郷工業団地周辺地区基本構想」をご覧ください。

（２）圏央道スマート I C 周辺地区

土地の所在	常総市大生郷町
想定面積	33.4ha
土地利用規制	市街化調整区域 農業振興地域農用地区域
その他	詳細は「大生郷工業団地周辺地区基本構想」をご覧ください。

3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和7年1月17日（金）
質問の受付	令和7年1月17日（金）～令和7年1月29日（水）
質問の回答	令和7年2月 5日（水）
サウンディングの参加申込受付	令和7年1月17日（金）～令和7年2月14日（金）
サウンディング（対話）の実施	令和7年2月17日（月）～令和7年3月21日（金）
結果概要の公表	令和7年5月（予定）

4. サウンディングの対象者

これまでに産業系の土地開発実績を有し、対象地区における開発事業の実施主体となる意向のある法人又は法人のグループとします。

ただし、以下のいずれかに該当する者を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、常総市建設工事等の契約に係る指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- ⑤国税及び地方税を滞納している者

5. サウンディングの内容

以下の項目についてご意見をお聞かせください。

- ①大生郷工業団地周辺地区基本構想
 - ・土地利用構想、対象地区（産業団地開発地区）の土地利用方針・ゾーニング等について
 - ・スマートICの整備効果について
- ②対象地区のポテンシャル
 - ・産業用地開発の際に重要視する条件について
 - ・対象地区の強み・弱みについて
- ③事業スキーム
 - ・事業手法（開発行為又は土地区画整理事業）、地域未来投資促進法の活用、事業スケジュールについて
 - ・事業採算性及び土地価格帯について
- ④事業の実現性
 - ・対象地区の事業への参画の可能性について
 - ・想定する業種、立地企業の見込みについて
 - ・スマートIC直結の施設整備の可能性について

- ・事業実施にあたり市に求める支援やインフラ整備等の要望等について
- ⑤その他、事業全般に対する提案、意見、要望等

6. サウンディングの手続き

(1) 質問の受付

サウンディングへの参加にあたり、「大生郷工業団地周辺地区基本構想」の内容や本調査実施要領の不明な点等について質問を受け付けます。「質問書」(別紙2)に必要事項を記入し、下記提出先へ電子メールにてご提出ください。

受付期間	令和7年1月17日(金)～令和7年1月29日(水) 17時まで
提出先	9. 問い合わせ・申込先のとおり
質問への回答	令和7年2月5日(水)頃を目途に市ホームページへ掲載します。 ※質問者の名称については、公表いたしません。

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、「エントリーシート」(別紙3)に必要事項を記入し、下記提出先へ電子メールにてご提出ください。

受付期間	令和7年1月17日(金)～令和7年2月14日(金) 17時まで
提出先	9. 問い合わせ・申込先のとおり

(3) サウンディング(対話)の実施

実施期間	令和7年2月17日(月)～令和7年3月21日(金) 9時～17時 (土日祝日を除く) ※実施日時の詳細は、申込受付後、個別に調整・連絡させていただきます。 ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
所要時間	1事業者あたり1時間程度
場所	常総市役所本庁舎(常総市水海道諏訪町3222番地3) ※オンラインでの実施をご希望する場合は、「エントリーシート」(別紙3)に記載ください。
その他	参加事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点からサウンディングは個別に行います。

(4) サウンディング結果概要の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、将来的な事業化における評価の対象とはなりません。また、対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきますが、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定としたものであり、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 資料の提出

サウンディングにあたり、資料の提出は任意になります。

(3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(5) 必要情報の提供について

必要な資料や情報は極力開示しますが、未定の事項についてはお答えできない場合もありますのでご了承ください。

8. 別紙・参考資料

(1) 別紙

【別紙1】 大生郷工業団地周辺地区基本構想

【別紙2】 質問書

【別紙3】 エントリーシート

(2) 関連資料

【関連資料1】 じょうそう未来創生プラン（常総市総合計画）

https://www.city.joso.lg.jp/kurashi_gyousei/shisei/seisaku/comprehensive_plan/joso_future_creation_plan/

【関連資料2】 第2次常総市都市計画マスタープラン

https://www.city.joso.lg.jp/kurashi_gyousei/shisei/seisaku/city_plan/cityplanning_comprehensive/page002162.html

【関連資料3】 大生郷工業団地周辺地区基本構想（市ホームページ）

https://www.city.joso.lg.jp/kurashi_gyousei/jigyousha/sangyou/sangyou_youchi/page003805.html

【関連資料4】 都市計画図

https://www.city.joso.lg.jp/kurashi_gyousei/shisei/seisaku/city_plan/cityplanningmap/page003557.html

9. 問い合わせ・申込先

〒303-8501

茨城県常総市水海道諏訪町 3222 番地 3

常総市都市建設部都市計画課 産業用地創出係（担当：香山・黒田）

電話：0297-30-6202（直通）

FAX：0297-23-2164

E-mail: sangyo@city.joso.lg.jp