

大生郷工業団地
周辺地区
基本構想
(概要版)



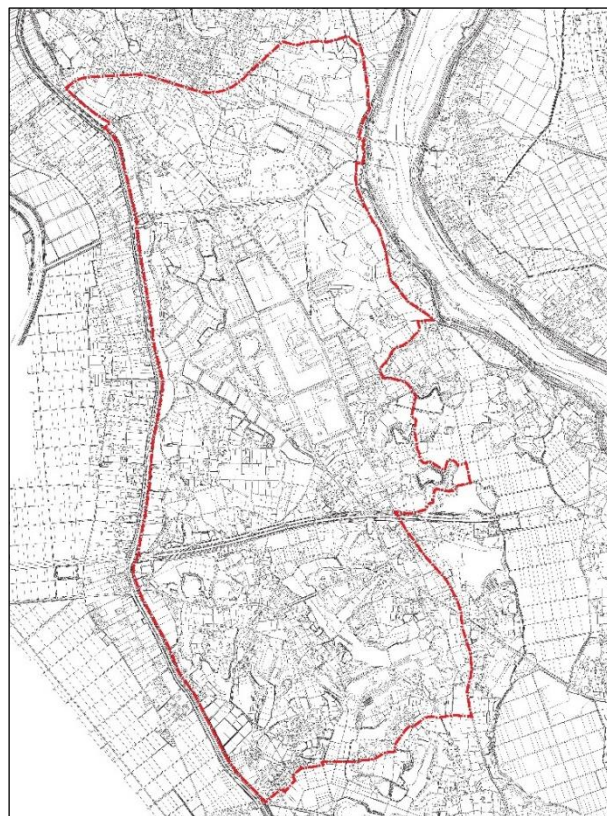
令和6年3月

I 大生郷工業団地周辺地区の概要

大生郷工業団地周辺地区は、鬼怒川西部に位置し、大生郷工業団地、花島工業団地などの産業系土地利用が集積しています。本地区は、台地状の地形であり災害リスクが低いことや、南北に縦断する鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備計画があることから、産業系土地利用の計画的な誘導と、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備推進を図ることが期待されています。

本計画では、産業系土地利用の誘導に向けた開発地区の設定とともに、産業系土地利用を支える重要なインフラとなる鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備のあり方、さらには圏央道スマート IC 開設の可能性も含め、右図の区域において大生郷工業団地周辺の将来像を策定します。

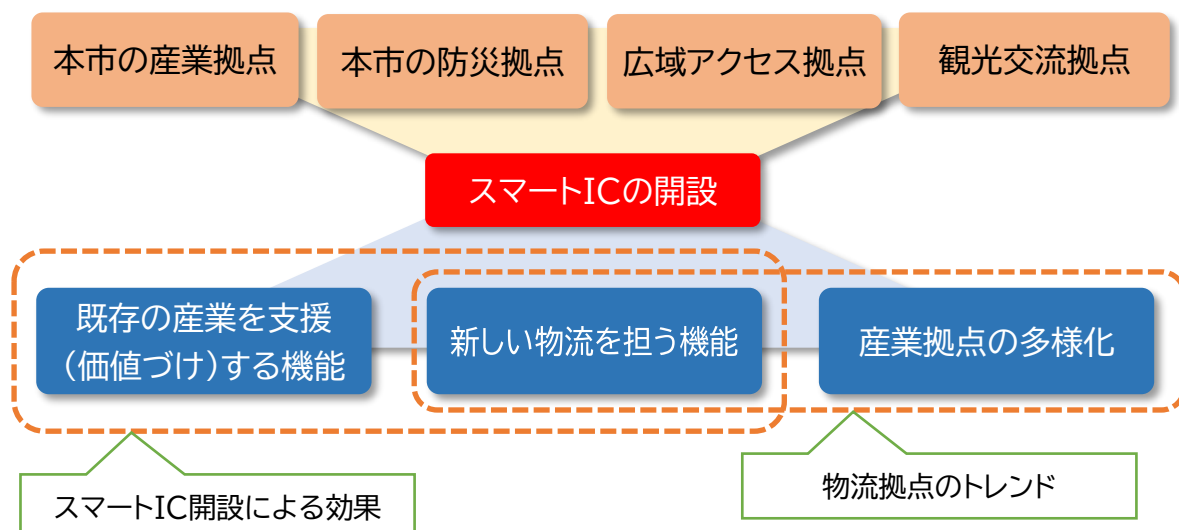
図－調査対象区域



II 広域的な位置づけ

地区の現況や産業の動向を踏まえ、圏央道スマート IC の設置が実現することにより、常総 IC の補完と大生郷工業団地等の産業用地の交通利便性・操業環境の向上につながり、「新しい物流を担う機能」の誘導、「産業拠点の多様化」の実現、「既存の産業を支援（価値づけ）する機能」の配置など、新時代の物流効率化と産業活性化の促進を通じた「本市の産業拠点」形成を支えるとともに、地域の「広域アクセス拠点」化を担い、「防災拠点」の配置、「観光交流拠点」の形成などが期待されます。

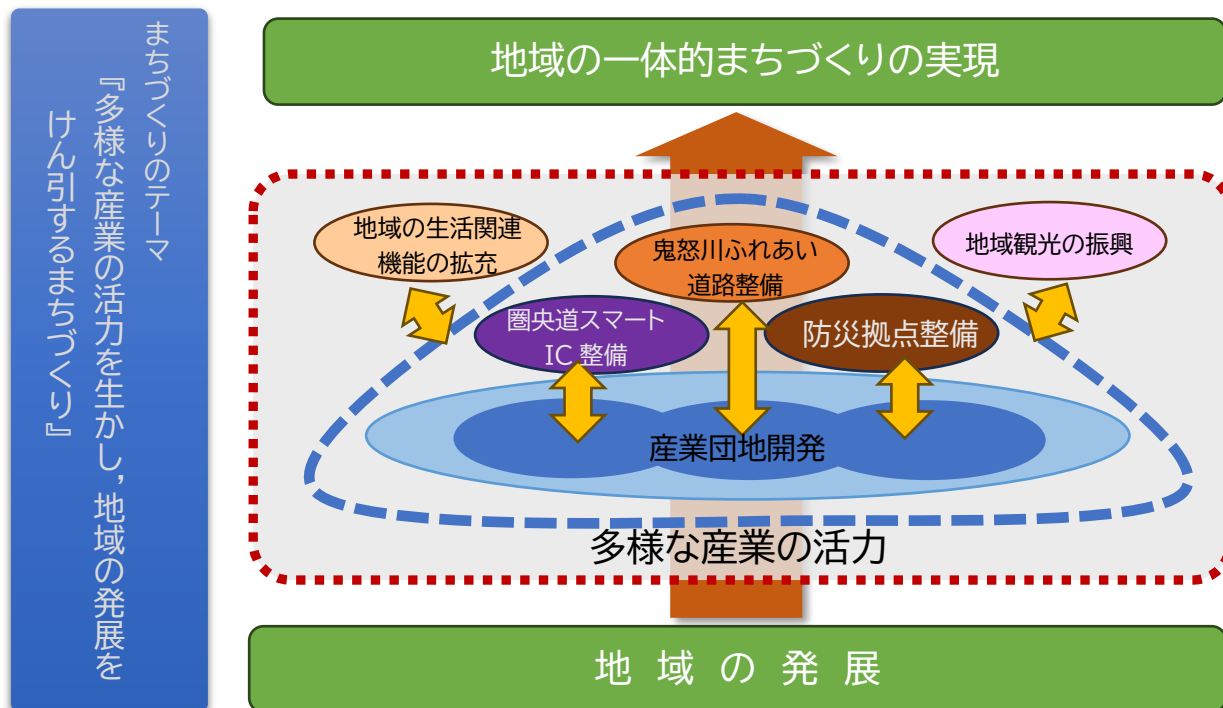
図－スマート IC 開設による効果の整理



Ⅲ 地域整備構想

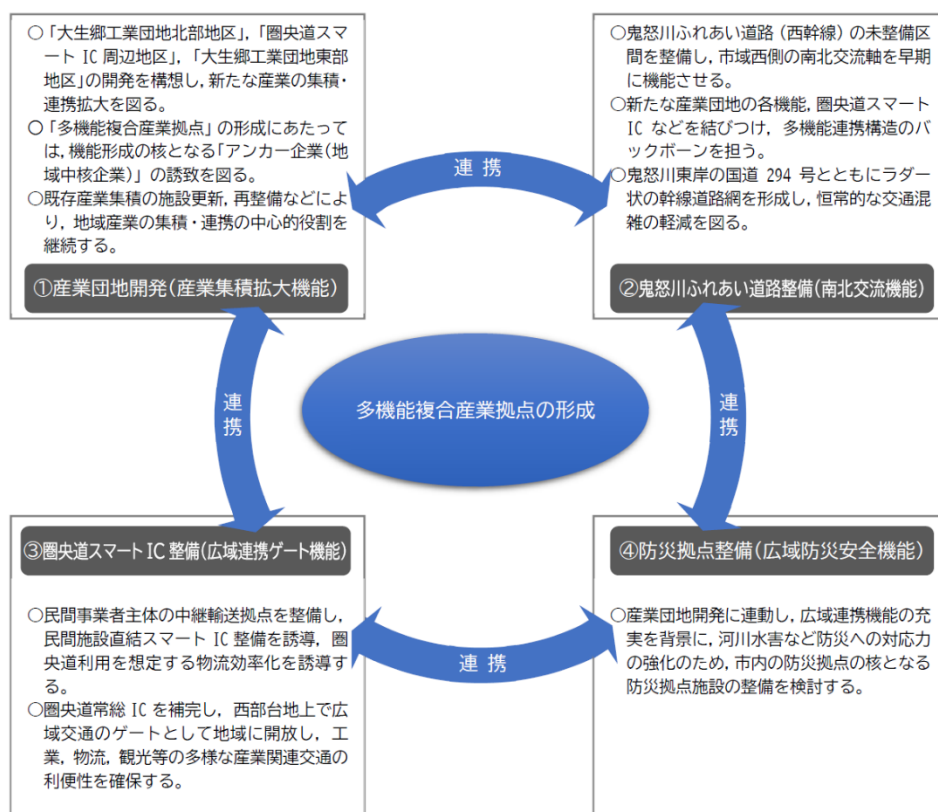
1. 基本方針(基本構想コンセプト)

本地区では、『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』をテーマとし、多様な産業により地域の一体的まちづくりを実現します。また、産業だけでなく、地域資源を生かした観光の振興と地域の生活関連機能の拡充を目指します。

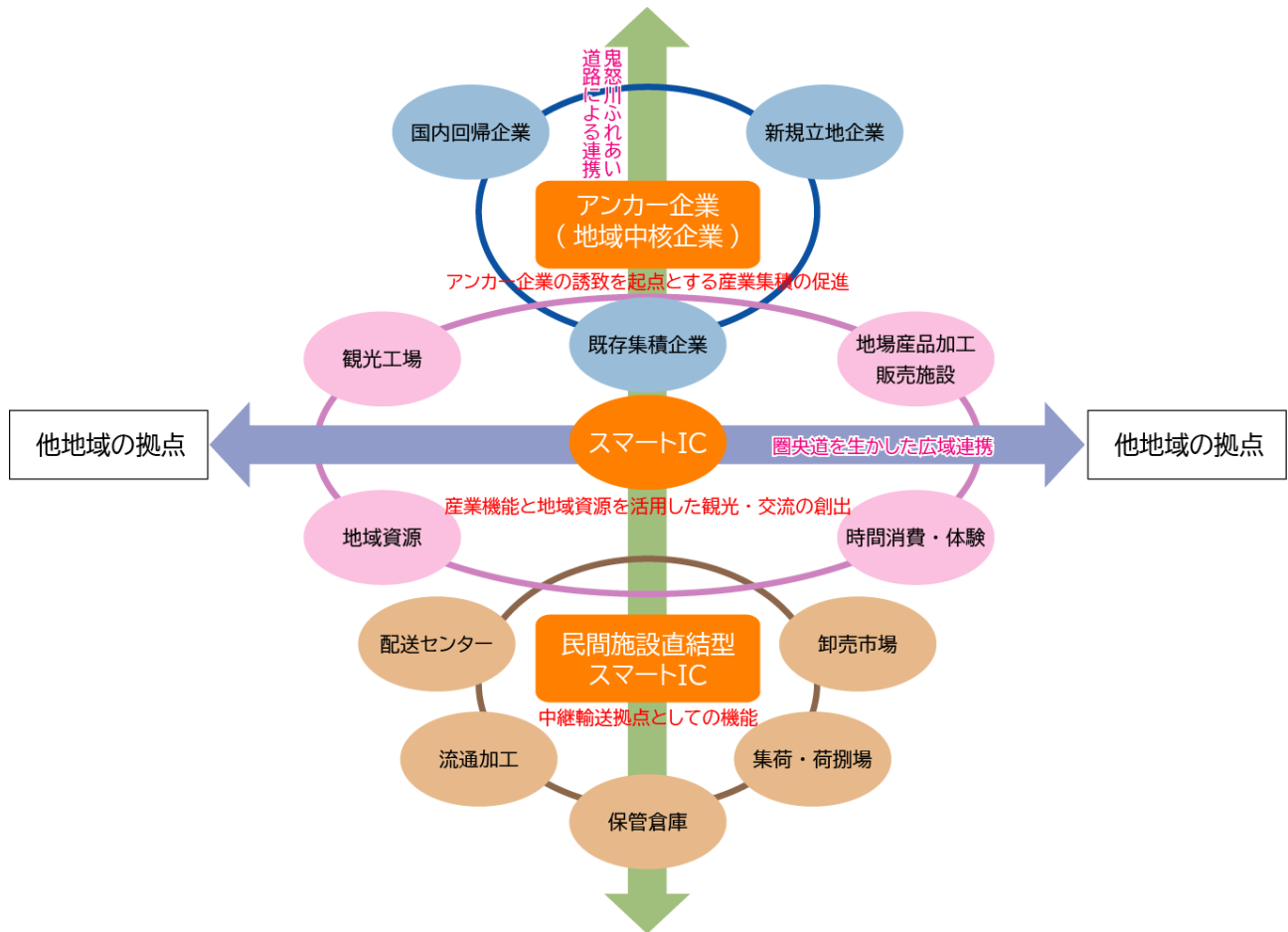


まちづくりのテーマをもとに、本地区では、「産業団地開発（産業集積拡大機能）」、「鬼怒川ふれあい道路整備（南北交流機能）」、「圏央道スマートIC整備（広域連携ゲート機能）」、「防災拠点整備（広域防災安全機能）」の4つの開発整備事業を相互に連携させながら推進します。

これらを通じて、主要インフラの整備促進と一体的なまちづくりによる多様な導入機能が複合した「多機能複合産業拠点」の形成を目指します。



図－多機能複合産業拠点を構成する要素と連携のイメージ



2. 土地利用基本構想

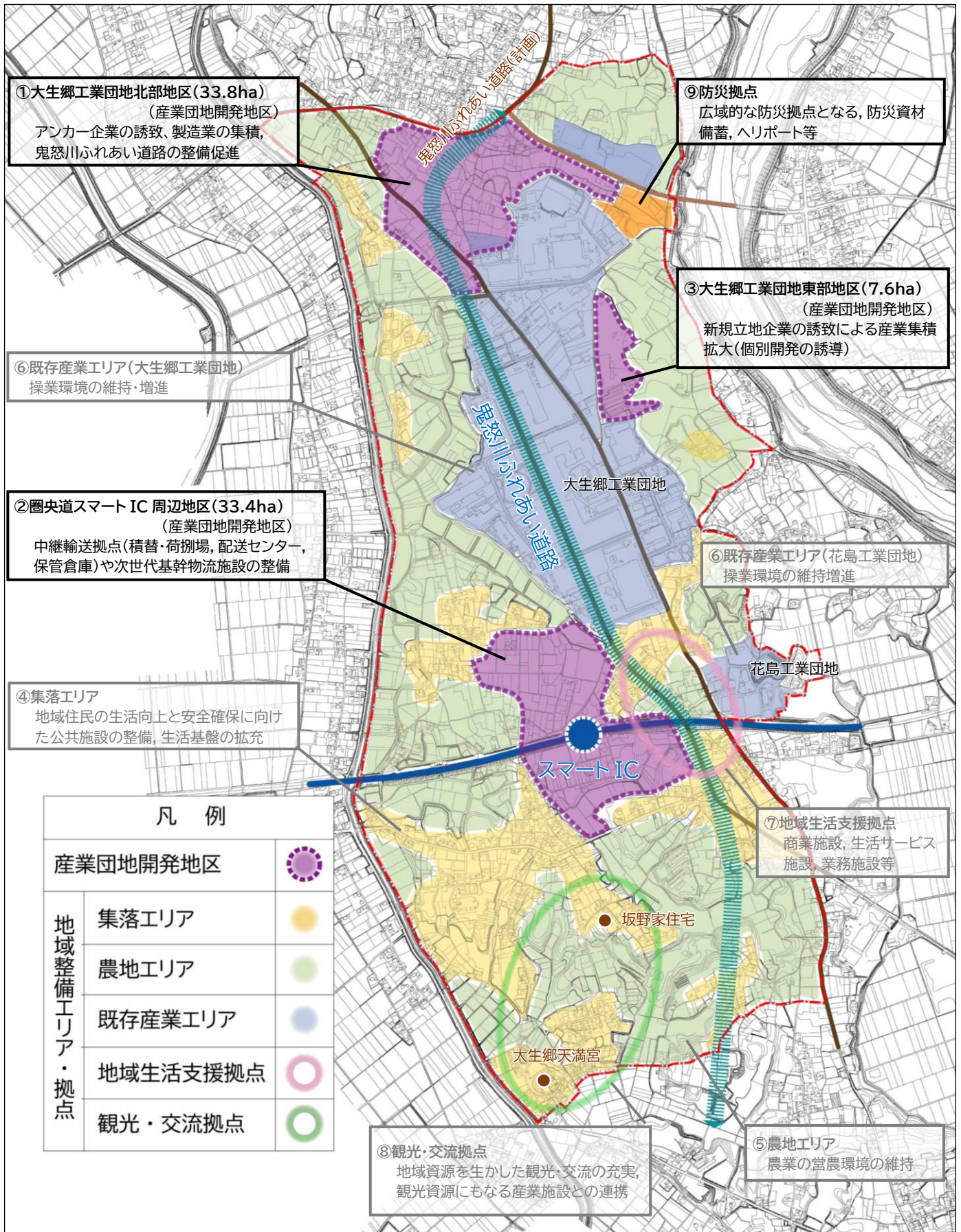
(1) 基本ゾーニング

土地利用	概要	構成する地区・エリア・拠点
産業導入ゾーン	本地区の地域整備を先導する地区としては、大生郷工業団地北部地区、圏央道スマートIC周辺地区、大生郷工業団地東部地区を位置づけ、右に示す導入機能を想定します。	①大生郷工業団地北部地区 産業の国内回帰に対応し、サプライチェーンの強化・多様化を目指します。 ②圏央道スマートIC周辺地区 広域交通利便性の向上により、産業の広域的拠点連携、ネットワーク化を目指します。 ③大生郷工業団地東部地区 大生郷工業団地を核とした産業機能の導入を目指します。
地域整備ゾーン	本地区では、産業導入エリアの開発との共存に配慮しながら、既存の生活環境の保全や地域資源の活用を積極的に検討します。	④集落エリア 既存集落を中心に居住機能を配置します。 ⑤農地エリア 農用地を中心に、農業生産機能を配置します。 ⑥既存産業エリア 操業環境の維持・保全を図るため、産業機能を配置します。 ⑦地域生活支援拠点 地域生活を支援するため、商業機能等の誘導を検討します。 ⑧観光・交流拠点 坂野家住宅や大生郷天満宮を中心に、地域資源を活用した観光・交流機能を配置します。 ⑨防災拠点 広域性のある防災拠点の形成を目指します。

(2) 産業団地開発地区及び地域整備エリア・拠点の考え方

	地区・エリア	土地利用の方針	備 考
産業団地開発地区	①大生郷工業団地北部地区	・鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の北側未整備区間（約 0.9km）を含む区域を設定します。現況地形及び周辺現況土地利用等から、事業効果を早期に発揮できる区域を考え、アンカー企業の誘致や産業立地需要に必要な規模の開発を目指します。 ・面的開発により、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備促進を図り、大生郷工業団地と同道路の北側供用区間を接続するとともに、沿道産業用地を供給します。 ・これにより、地域の南北交通処理は大生郷工業団地を通過し、圏央道南側の県道 123 号土浦坂東線までの南北交通処理の円滑化が確保されます。	面積 33.8ha ※線引都市計画区域・非線引都市計画区域に跨る
	②圏央道スマート IC 周辺地区	・圏央道スマート IC の整備との相乗効果を発揮し、高速 IC 隣接の産業立地需要に対応するため、スマート IC 整備予定地周辺に区域を設定します。 ・圏央道の北側及び南側において、面的開発を想定し、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）への接続を図ります。 ・民間企業の需要に応じ、民間施設直結スマート IC を整備し、中継輸送拠点としての開発を目指します。	面積（北側）17.7ha 面積（南側）15.7ha ※線引都市計画区域
	③大生郷工業団地東部地区	・地域の広域交通利便性の向上に伴う産業立地需要のさらなる拡大に対応するため、台地の地形を活かした計画的かつ一体性のある産業系土地利用の誘導を図るため、地区計画の活用を検討します。	面積 7.6ha ※線引都市計画区域
地域整備エリア・拠点	④集落エリア	・旧来からの落ち着いた集落環境を保全継承に配慮しつつ、地域住民の生活向上と安全確保に向けた公共施設の整備、生活基盤の拡充を進めます。	
	⑤農地エリア	・地域の既存産業である農業の営農環境の維持に配慮します。	
	⑥既存産業エリア	・大生郷工業団地、花島工業団地及びその隣接周辺の既存産業立地用地であり、操業環境の維持増進に配慮します。	
	⑦地域生活支援拠点	・鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の圏央道スマート IC 接続部周辺沿道部において、地域住民の日常生活や工業団地等の就業者の活動を支える商業、業務等の沿道利用型施設の集積を誘導し、本地区の利便性の向上を図ります。	
	⑧観光・交流拠点	・本地区南部には、坂野家住宅や大生郷天満宮といった地域資源が存在するため、地域の交通利便性の向上に合わせて歴史的な観光機能の育成を図ります。 ・また、開発地区を中心に確保する産業用地等に立地誘導を想定する企業において、地域産品加工販売や、観光資源にもなる工場（観光工場）などの新たな集客機能の付加を促進するとともに、大生郷天満宮や坂野家住宅との連携を創出することにより、地域住民と来訪者の交流拡大を図ります。	
	⑨防災拠点	・災害時の広域的な防災機能の確保を目指します。また、平時には交流・賑わいの場としての有効活用を図っていきます。	

図－産業団地開発地区及び地域整備エリア・拠点の考え方



3. 産業団地開発地区の土地利用方針

(1) 産業団地開発地区の計画方針

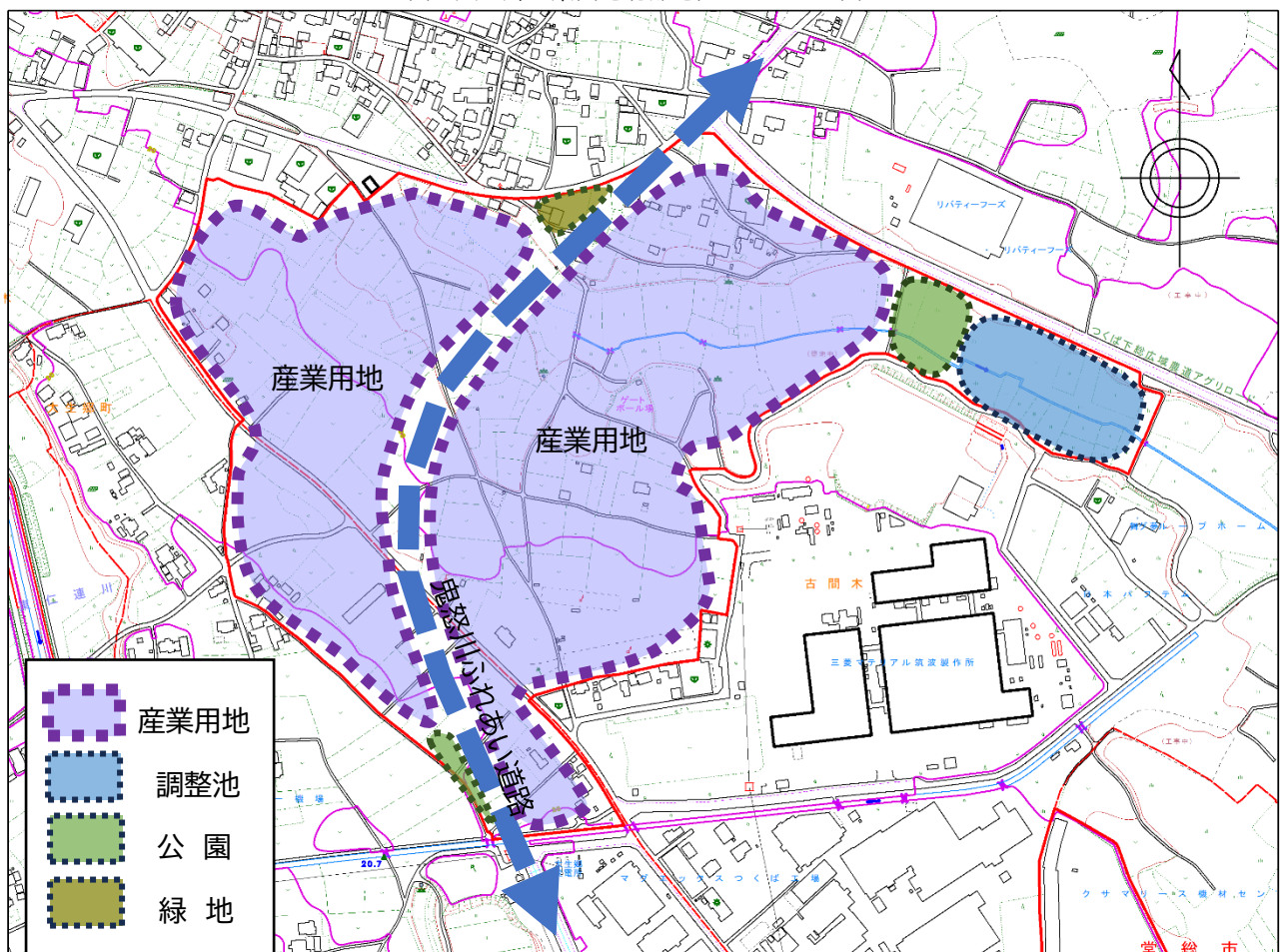
①大生郷工業団地北部地区

本地区については、開発のビジョンとして、「製造業の集積やアンカー企業の誘致」を掲げ、次のような土地利用方針を設定します。

表－大生郷工業団地北部地区の土地利用方針

項 目	内 容
開発のねらい	・鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備促進。 ・製造業等の国内回帰など新たな企業立地と、地域の産業振興の大黒柱となるアンカー企業誘導の受け皿整備。
施設配置の考え方	・鬼怒川ふれあい道路（西幹線）を主要幹線道路とし、9m道路で地区内道路網を構成する。 ・調整池は地区東側谷戸部に配置し、地区内雨水排水を集約する。 ・公園は調整池西側と地区南部の鬼怒川ふれあい道路（西幹線）交差点部に配置する。 ・緑地は鬼怒川ふれあい道路（西幹線）と県道 136 号高崎坂東線交差点部に配置する。
画地計画の考え方	・産業用地は中規模（3～5ha）の画地を中心に整備する。 ・3ha 未満の小規模な立地需要には、画地内を分割して対応する。 ・5ha を超える大規模な立地需要には、計画段階で区画道路を一部廃止して対応する。

図－大生郷工業団地北部地区ゾーニング図



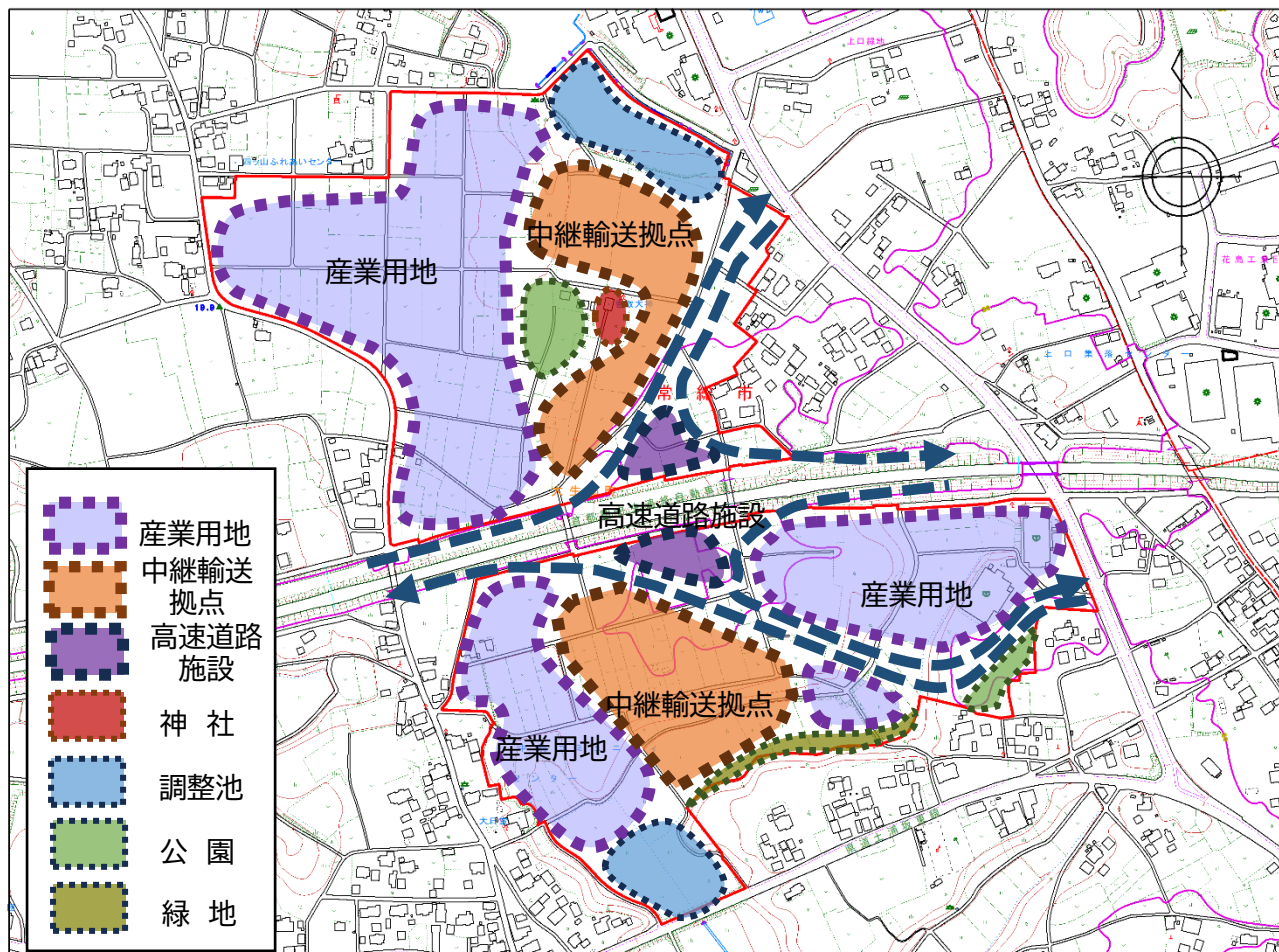
②圏央道スマート IC 周辺地区

本地区については、開発のビジョンとして、「次世代物流を誘導する民間施設直結型 SIC や中継輸送拠点の整備」を掲げ、次のような土地利用方針を設定します。

表一圏央道スマート IC 周辺地区の土地利用方針

項 目	内 容
開発のねらい	・民間施設直結型スマート IC としての開発とし、中継輸送拠点とこれに連携する物流施設を誘導し、新時代の物流効率化を牽引する。 ・圏央道の北側地区と南側地区で適切な機能集積を図る。
施設配置の考え方	・スマート IC ランプを主要アクセス道路とし、9m道路で地区内道路網を構成する。 ・調整池は北側地区では北部谷戸上流部に、南側地区では南西部谷戸上流部に配置し、それぞれ地区内雨水排水を集約する。 ・公園は北側地区では香取神社（存置）の隣接地（地区中央部）に、南側地区では東部集落隣接地に配置する。 ・緑地は南側地区の南部地区界扱い等に配置する。
画地計画の考え方	・産業用地は小規模（1～3ha）の画地を中心に整備する。 ・1ha 未満の極小規模な立地需要には、画地内を分割して対応する。 ・3ha を超える中規模～大規模な立地需要には、計画段階で区画道路を廃止して対応する。

図一圏央道スマート IC 周辺地区ゾーニング図



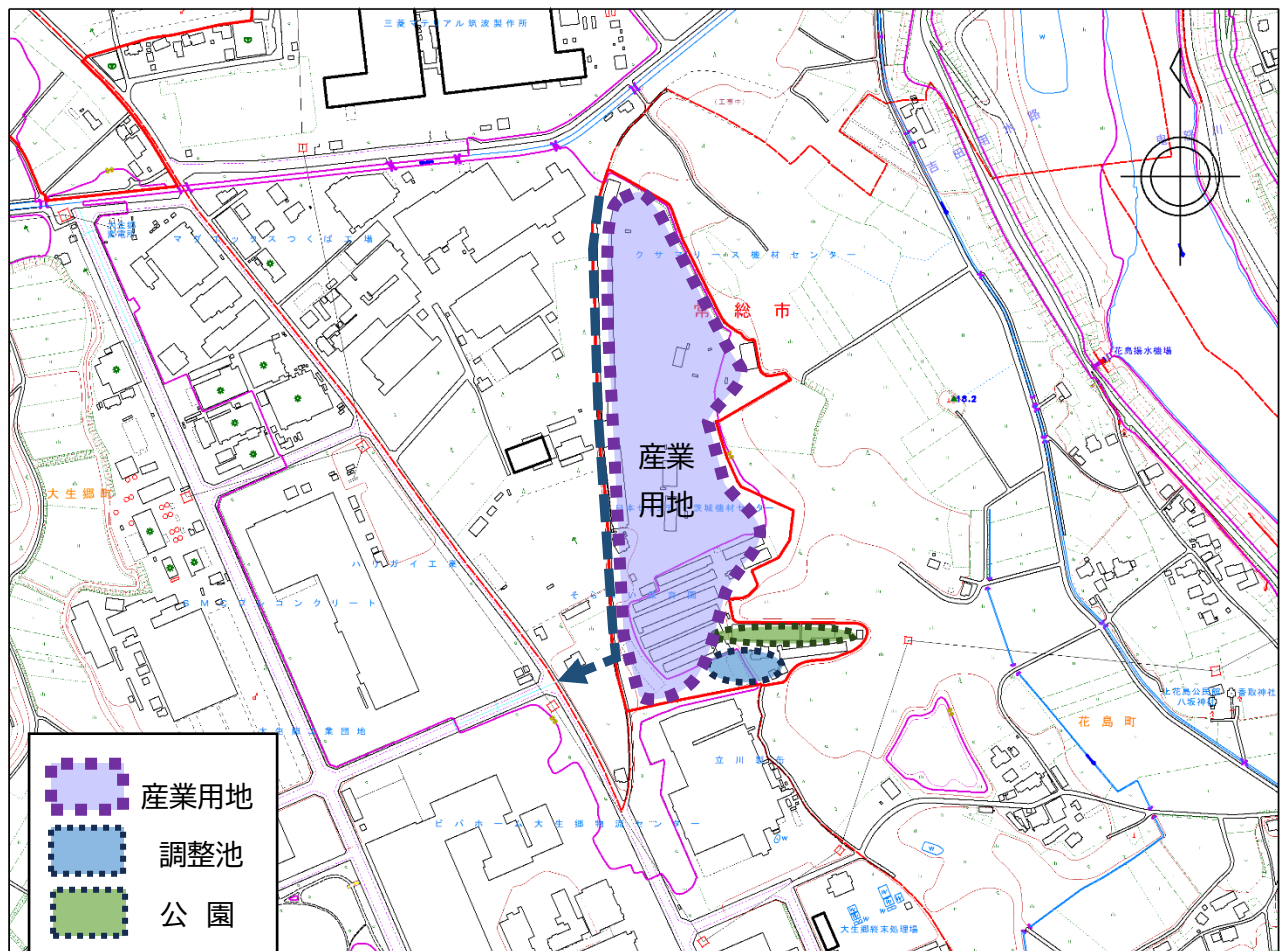
③大生郷工業団地東部地区

本地区については、開発のビジョンとして、「産業立地拡大の更なる受け皿づくりと誘導」を掲げ、次のような土地利用方針を設定します。

表一 大生郷工業団地東部地区の土地利用方針

項 目	内 容
開発のねらい	・大生郷工業団地の拡大立地需要（製造工場、物流施設等）の受け皿として民間個別開発を誘導する。 ・台地の地形の生かした土地利用を誘導する。
施設配置の考え方	・大生郷工業団地に接続する現況道路を 9m 道路に拡幅してアクセスを確保する。 ・個別開発の動向に応じて必要であれば集約的に公園、調整池を整備する。
画地計画の考え方	・産業用地の整備については、地区計画により土地利用計画を担保し、民間事業者による個別開発により整備を図る。

図一 大生郷工業団地東部地区ゾーニング図



（２）産業団地開発地区の事業手法

開発地区については、面的整備手法による計画的な事業化が望まれます。なお、大生郷工業団地東部地区については、先行する地区の産業立地状況に応じた民間需要の受け皿として、面整備ではなく地区計画による産業系土地利用の誘導を検討します。

IV 実現に向けたロードマップ

1. 優先順位の検討

(1) 鬼怒川ふれあい道路の未整備区間整備促進

鬼怒川ふれあい道路（西幹線）は、本地区の各事業地区を結びつけ、広域的な産業の連携を実現する重要なインフラであり、その共用は本地区の競争力のある産業拠点化の生命線であると言えます。したがって、鬼怒川ふれあい道路の未整備区間の整備促進を図ることができる「大生郷工業団地北部地区」の開発は、最も優先すべき事業であり、同時に新時代の企業立地ニーズに対応する新たな産業用地を供給することで、地域の産業機能集積の起爆剤として、追従する産業団地開発の事業化を牽引することを目指します。

(2) 圏央道スマート IC の事業化

また、想定される事業化への手続きの手間と開発効果の大きさからは、スマート IC 及び「圏央道スマート IC 周辺地区」の事業化検討にも同時期に着手することが望ましいと考えられます。この地区は事業化検討調整期間が長引くことが想定されます。

さらに、「大生郷工業団地東部地区」は、上記 2 地区の成果とその後の需要動向を見極めて事業化の判断をする必要があると考えられます。

2. ロードマップの検討

本地区の産業団地開発地区及びスマート IC、鬼怒川ふれあい道路の事業化ロードマップを整理すると以下のとおりとなります。

表－事業化ロードマップの検討

優先 順位	地 区	短期	中期	長期
		2024～2030 年頃	2031～2040 年頃	2041～2050 年頃
1	大生郷工業団地北部地区			
	（防災拠点：東側隣接地）			
2	圏央道スマート IC 周辺地区			
	（スマート IC の整備）			
3	大生郷工業団地東部地区			
4	鬼怒川ふれあい道路の整備			（全線開通）

- ・「大生郷工業団地北部地区」は早期の事業化を目指した取組みを開始し、2030 年頃までに面的整備を終えて企業誘致を進めていきます。併せて隣接防災拠点の共用を目指します。
- ・「圏央道スマート IC 周辺地区」も早期事業化への取組みを推進し、2030 年代中盤頃の企業誘致の実現と、圏央道スマート IC の開設を目指していきます。
- ・「大生郷工業団地東部地区」はこれら 2 地区の開発効果が見えてくる 2030 年代中盤以降に、地区計画に基づく個別開発を誘導します。
- ・鬼怒川ふれあい道路は 2040 年頃全線開通想定することとします。