

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の結果について

令和7年5月
常総市 都市計画課

1. 調査の目的

「大生郷工業団地周辺地区基本構想」において、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実施

2. 調査対象地区の概要

(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

(2) 圏央道スマートインターチェンジ周辺地区

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

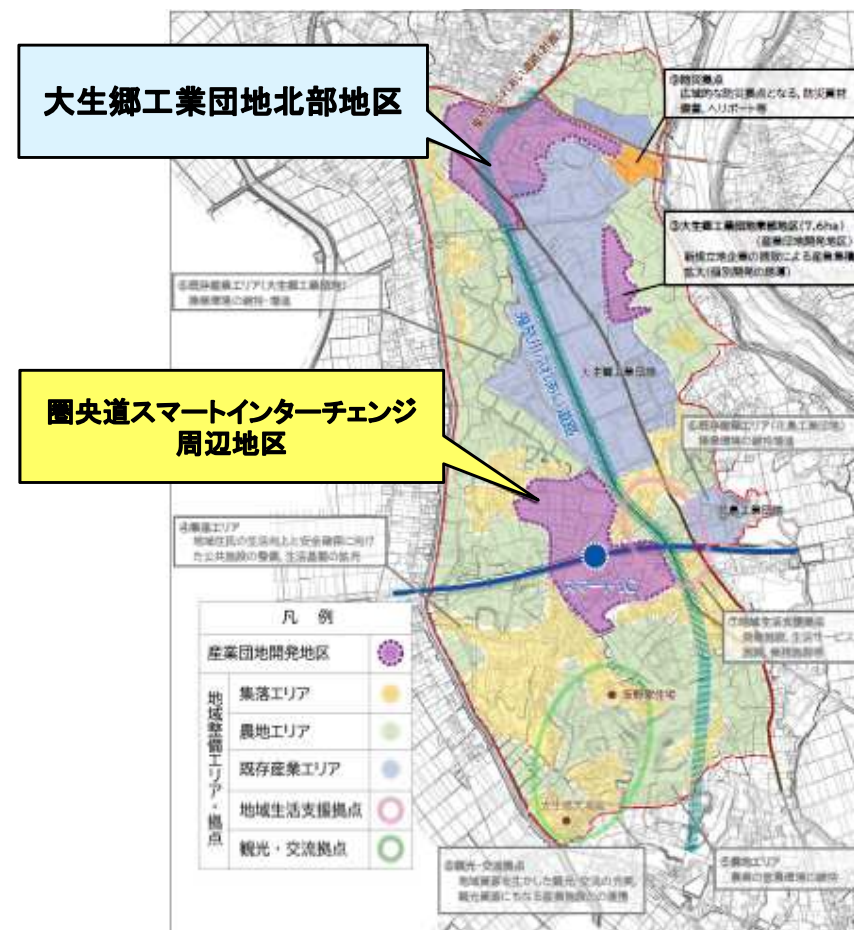
3. サウンディング型市場調査実施状況

対 話

実施期間：令和7年2月17日(月)～令和7年3月21日(金)

参加企業数：11社

対話実施方法：対面方式又はオンライン方式のいずれかにより実施



4. 対話結果(概要)

①大生郷工業団地地区基本構想について

土地利用方針／ゾーニング／スマートICの整備効果 等

大生郷工業団地北部地区ゾーニング図



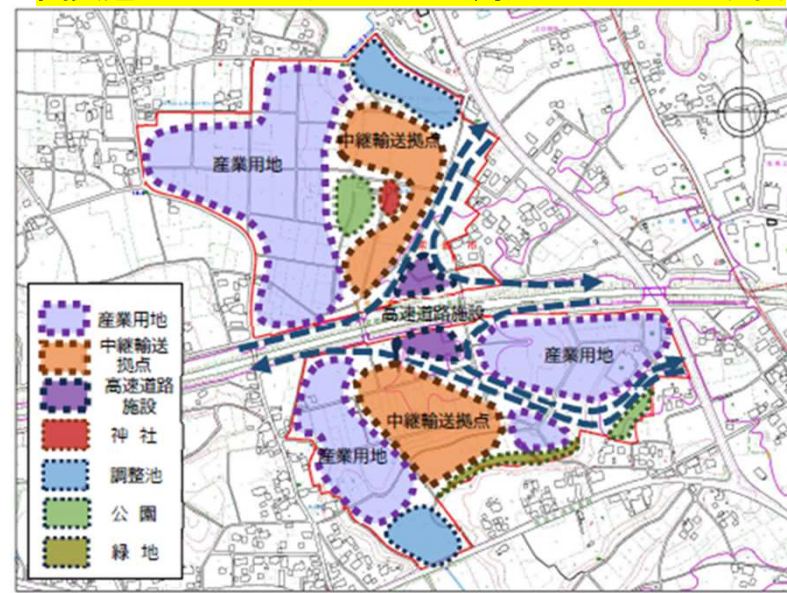
(大生郷工業団地北部地区)

- ・事業採算性の面から、北側の建付地を可能な限り除外した区域設定が必要
- ・区域外北側の集落に配慮したゾーニング(公園等の配置)が必要

●スマートICの整備効果

常総ICの補完と既存工業団地も含めた産業用地の交通利便性・操業環境の向上に繋がる

圏央道スマートインターチェンジ周辺地区ゾーニング図



(スマートIC周辺地区)

- ・スマートICと併せた一体的な面整備が必要
- ・先端技術による高付加価値倉庫は賃料が高く取れる可能性があるが、現時点では需要の判断ができない

4. 対話結果(概要)

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／対象地区の強み・弱み 等

◆重要視する条件

- ・開発の事業成立性, 分譲までの事業スケジュール
- ・交通アクセス, 電力, 給水等のインフラ条件
- ・行政との共同・協働体制(許認可手続, 地元・関係機関対応等)
- ・地域住民(地権者)等の理解・協力, 土地活用意向
- ・助成金等の事業費縮減方策
- ・災害リスク・ハザード

◆対象地区の強み・弱み

強み

- ・既存工業団地隣接であり, 団地内企業の拡張, 関連企業の進出ニーズを取り込める
- ・スマートIC開設前においても, 常総IC近接で交通利便性が高い
- ・近隣自治体も含め雇用確保が期待できる
- ・常総IC周辺に比べ地盤が強固, 浸水リスクが低い
- ・首都圏近郊のエリアにもかかわらず, 土地価格が安価

弱み

- ・鬼怒川ふれあい道路が未整備, 整備時期が不透明
- ・北部地区は, 都市計画区域(水海道・石下)を跨ぐことによる手続き
- ・地区の大部分が農振農用地
- ・スマートIC周辺地区は, スマートIC自体の開設時期に左右される
- ・スマートIC周辺地区の大部分が埋蔵文化財包蔵地

4. 対話結果(概要)

③事業スキーム

事業手法／事業採算性 等

◆事業方式

Case1:【土地区画整理事業】

- ・事業スピードの面では一般的に開発行為の方が早いですが、面積規模、地権者数から100%同意が難しいため、土地区画整理事業が現実的
- ・都市計画区域(水海道・石下)が跨る形での事業は、事例がなく、土地評価や換地計画上難しいと想定される。非線引き区域のみでの事業が現実的
- ・開発行為の場合、立地企業が明確でないと事業(買収)リスクが高いことから、土地区画整理事業が理想的

Case2:【開発行為】

- ・まずは「全面買収～開発行為」として検討とし、同意、買収率が低いと判断した場合には「区画整理事業」も視野に入れた検討
- ・未来法を活用した農振除外、農地転用が望ましい。未来法の活用は行政との協働事業としての印象があり、地元への信頼性が確保される

※詳細な地権者意向(同意率、売却・賃貸の意向)を確認した上で、事業手法を決定すべき

◆事業採算性について

- ・分譲価格としては、近隣価格から10万円／坪程度が想定されるが、昨今の物価上昇により、事業採算性は厳しい状況であり、より詳細な事業成立性検討が必要

4. 対話結果(概要)

④事業の実現性

事業への参画可能性／想定業種／市に求める支援 等

◆対象地区の事業への参画可能性について

- ・前向きに検討・・・2社
- ・参画の可能性あり・・・4社
- ・現段階では判断できない・・・5社

◆想定する業種, 立地企業の見込みについて

- ・製造業(製造業の国内回帰, 地方企業の集約化等により, 圏央道沿線は工場の集約や建て替えなどの需要あり)
- ・物流業(進出の可能性は高いが, 採算が取れず厳しい状況のため, 今後の動向を踏まえる必要あり)
- ・データセンター(立地エリアが首都圏から徐々に広がっており, 特別高圧が供給できれば進出の可能性あり)

◆スマートIC直結の施設設備の可能性について

- ・物流系企業によるスマートIC直結型施設整備は企業にとって追加投資が大きく行政の支援が不可欠
- ・整備費を負担できる民間企業がいれば可能

◆事業化に向けた市に求める支援

- ・スピーディーな行政手続き(関係機関との協議調整や農林調整の支援)
- ・地権者合意形成に対しての費用負担(地権者の組織化までは行政主導)
- ・インフラ整備費等に関わる助成金や減税措置等の資金的な支援制度

◆事業化に向けた要望等について

- ・北部地区の事業化にあたって, 鬼怒川ふれあい道路の線形や整備方法等の協議・調整を進めること
- ・事業成立性の詳細検討及び地権者の合意形成(詳細意向確認や組織化)
- ・企業ニーズを把握するため, 大生郷工業団地内企業への拡張等の意向調査を実施

5. 今後の進め方について

今回のサウンディング(対話)により、事業スキームや事業の実現性等、大生郷工業団地周辺の産業団地整備を進める上で、貴重なご意見、ご提案をいただきました。

今後(令和7年度)は、サウンディングから見えた課題等を踏まえ、事業化に向けて検討を進めていきます。

(1)大生郷工業団地北部地区

詳細な区域設定や土地利用計画(案)、事業成立性を検証する開発基本計画(案)を策定し、事業化に向けた具体的検討を行います。

また、地権者説明会や詳細な地権者意向確認などの合意形成を進めていきます。

他にも、既存工業団地内企業等への拡張等意向確認など、企業ニーズを把握していく予定です。

(2)圏央道スマートインターチェンジ周辺地区

まずは、スマートインターチェンジの開設に向け、地方での検討として、広域的検討、概略検討等を行い、国、NEXCO等との協議を実施していきます。

今回のサウンディングにご参加いただいた企業様につきましては、ご協力いただきありがとうございました。

今後の進捗に応じて、追加の対話やアンケート等を実施させていただく際には、引き続きご協力をお願いいたします。