



なんか、いいかも。  
JOJO CITY

# 古間木南・大生郷町北地区 (大生郷工業団地北部地区)

## 検討状況 及び 今後の進め方

常総市

都市建設部 都市計画課

# 1.地区の検討経緯

- 令和6年3月  
第2次常総市都市計画マスタープラン 策定
- 令和6年3月  
大生郷工業団地周辺地区基本構想 策定 (令和6年12月公表)
- 令和6年12月～令和7年1月  
土地利用に関する意向調査 実施
- 令和7年2月～3月  
サウンディング型市場調査 (民間事業者との対話) 実施
- 令和7年度
  - (1) 大生郷工業団地北部地区基本計画策定
  - (2) 地権者合意形成 (地権者報告会【本日】)

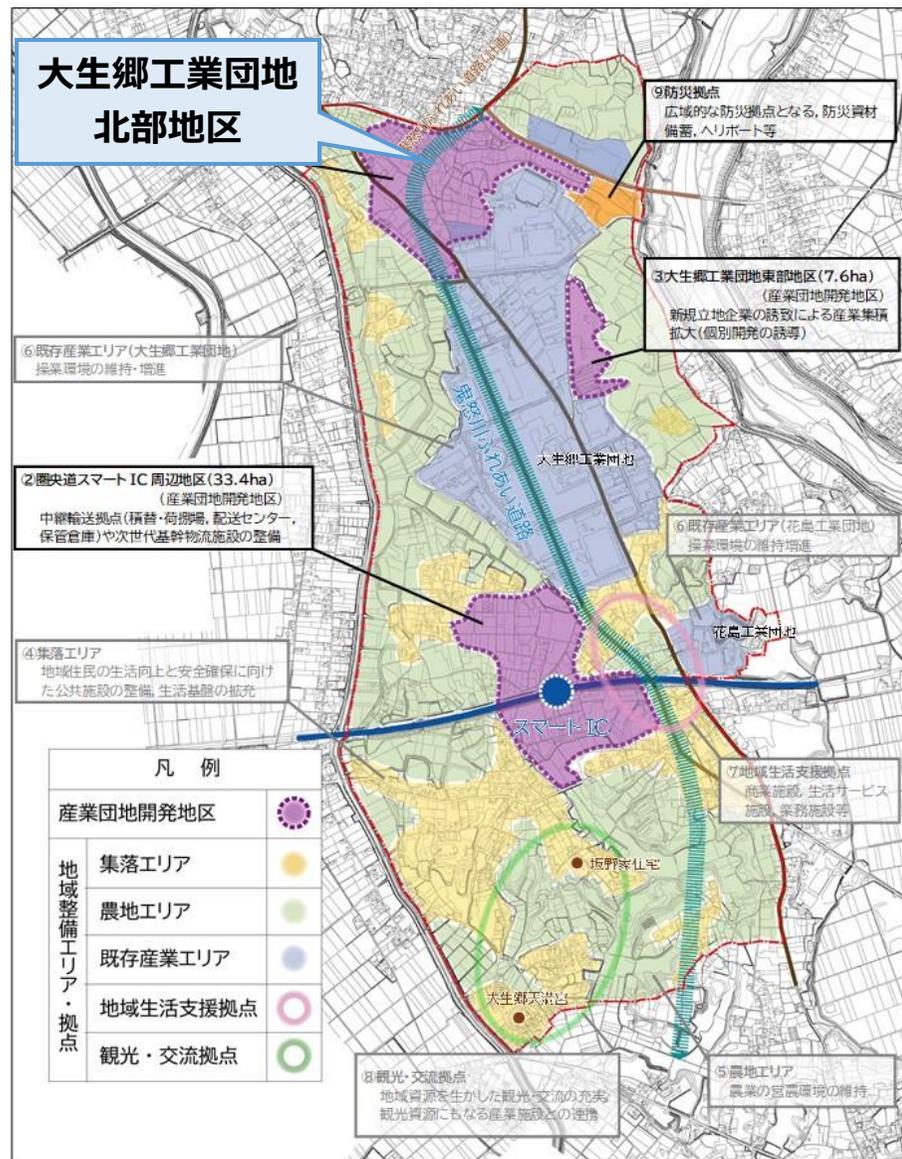
# 2. サウンディング型市場調査

## (1) 調査の目的

- ・ 地区の整備にあたっては、市の負担軽減を図り、企業の立地需要を逃さないスピーディーな整備を実現するため、「民間事業者主体」の事業化を想定
- ・ 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**事業への参画意向**を確認することで、事業化に向けた検討資料とすることを目的として実施

## (2) 参加事業者数

1 1 社  
 (ゼネコン, デベロッパー等)



### (3) 対話結果

#### ① 対象地区のポテンシャル

##### ●重要視する条件

- ・ 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 (地元・関係機関対応等)
- ・ 開発の事業成立性, 分譲までの事業スケジュール
- ・ 地域住民等の理解・協力, 土地活用意向
- ・ 災害リスク・ハザード

##### ●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近接で交通便利性が高い
- ・ 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
- ・ 地区の大部分が農振農用地
- ・ 都市計画区域 (水海道・石下) を跨ぐことによる手続き

### (3) 対話結果

#### ② 事業の実現性

##### ● 事業への参画可能性

- ・ 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、立地企業見込み

- ・ 製造業
- ・ 物流業
- ・ データセンター

##### ● 事業手法及び事業採算性

- ・ 地権者の土地利用意向に柔軟に対応できる土地区画整理事業が現実的  
詳細な地権者意向（同意率、売却・賃貸の意向）を確認し、事業手法を決定すべき

##### ● 事業化に向けた要望

- ・ 事業成立性の詳細検討 及び 地権者や地元の合意形成（詳細な意向確認や組織化支援）
- ・ 鬼怒川ふれあい道路の線形や整備方法等の決定
- ・ 大生郷工業団地内企業の拡張意向などの企業ニーズ把握

# 3. 今後の進め方

## 令和7年度

### 地権者報告会【本日】

- ・ 地権者意向調査結果，大生郷工業団地周辺地区基本構想，今後の進め方

### 開発基本計画の策定（令和8年3月策定予定）

- ・ 詳細な区域設定，土地利用計画（案）作成，事業成立性の検証 等

### 地権者組織（発起人会）の設立に向けた準備・調整



## 令和8年度

### 地権者説明会（令和8年6～7月頃開催予定）

- ・ 開発基本計画の報告 等

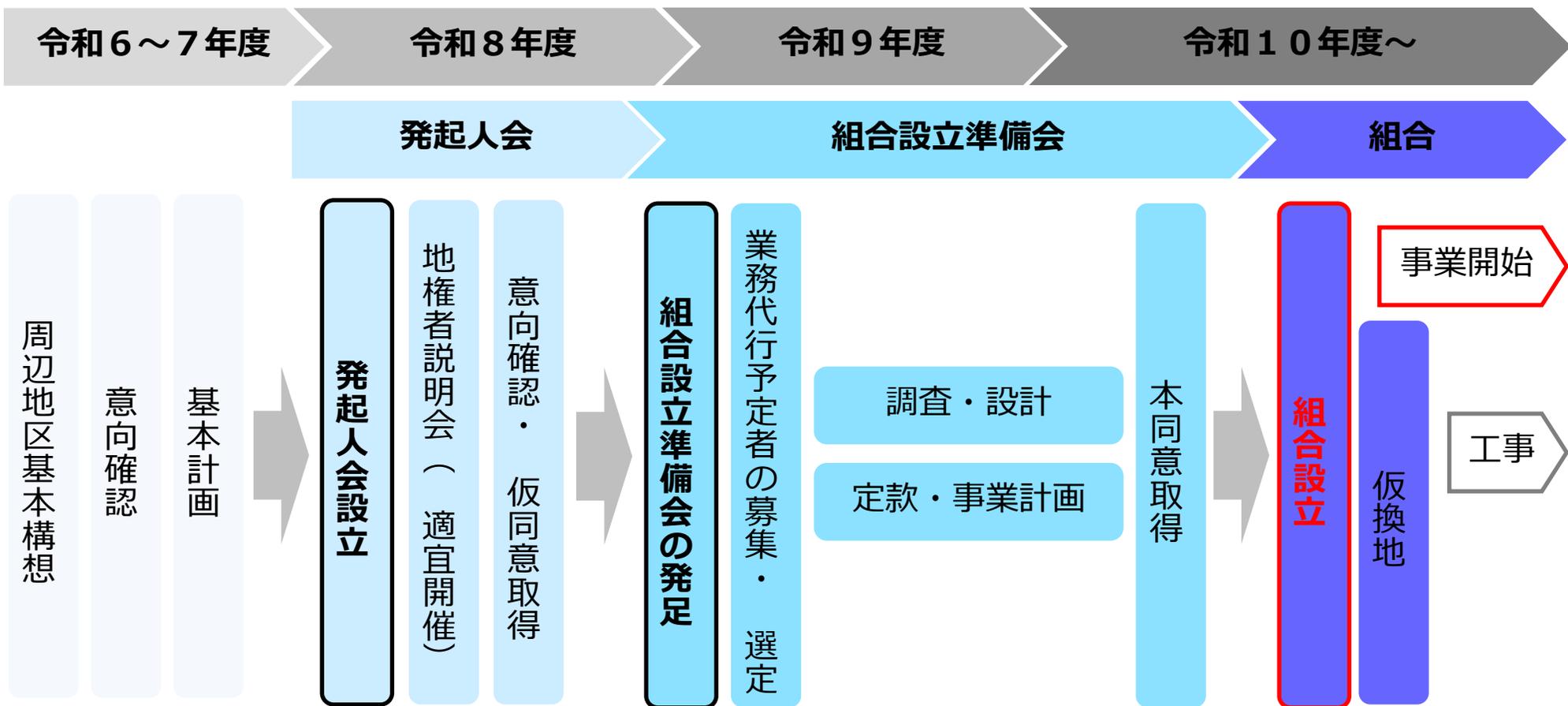
### 地権者合意形成 / 事業者ヒアリング 等

- ・ 地権者組織設立，地権者意向調査，事業者参画意向ヒアリング 等

# 3. 今後の進め方

## ◆ 事業スケジュール 【土地区画整理事業（組合施行）の場合】

※令和8年度以降のスケジュールは、土地区画整理事業の場合の一般的なスケジュールであり、本事業のスケジュールは、整備手法、関係機関協議、地権者の合意状況により変動します。



# 3. 今後の進め方

## ◆ 関連事業

### 圏央道スマートインターチェンジ整備

- ・ 浸水想定区域である常総ICの災害時の代替機能確保による防災機能強化を図る
- ・ 交通利便性の向上, 広域交通ネットワークの形成により, 更なる企業誘致の促進につなげる

#### 地方（市）での検討



※本スケジュールは、現時点のものであり、今後の関係機関との協議により変更となる場合があります。

