

大生郷工業団地北部地区に関する 第1回全体説明会

令和8年8月8日（土）

常総市

都市建設部 都市計画課

都市政策室 産業用地創出係

1 はじめに

1－1 本地区の検討経緯と位置

1－2 これまでの取組状況

2 大生郷工業団地北部地区基本計画の概要

2－1 本地区の現況整理

2－2 現況整理を踏まえた実現化方策の検討

3 今後の進め方

3－1 本事業を進める上でのポイント

3－2 まちづくり準備会の設立に向けた発起人会について

1 はじめに

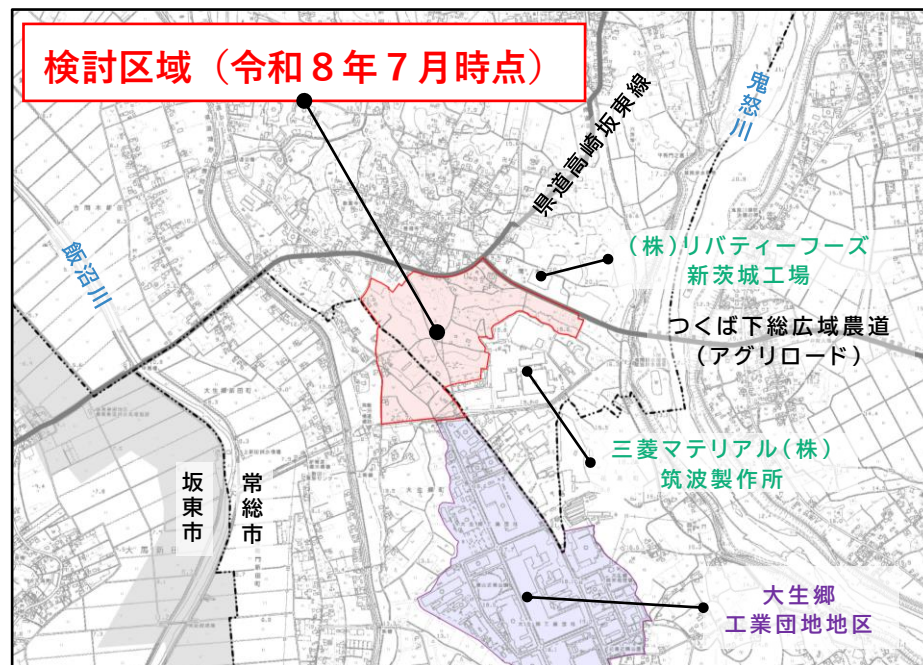
1 - 1 本地区の検討経緯と位置

検討経緯

近年、広域交通ネットワークの整備進展等による産業系土地利用のニーズが高まりを見せる一方、本市内の産業用地は飽和状態にあり、企業立地の受け皿となる新たな産業用地の創出が急務となっていることから、本地区では産業団地整備に向けて検討を進めてまいりました。

位置

- ・鬼怒川右岸の結城台地に位置し、圏央道常総ICから約3kmの場所に位置しています。
- ・旧水海道市と旧石下町の2地域にまたがっている地区です。



1-2 これまでの取組状況

4

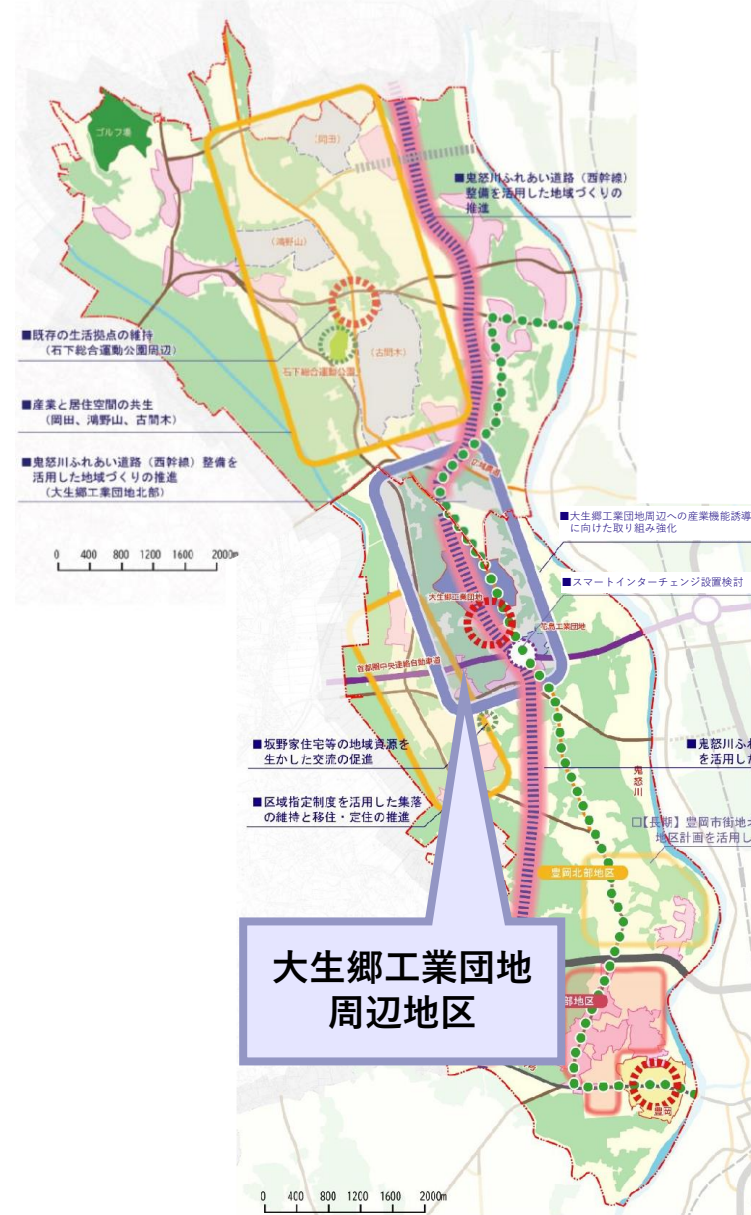
令和5年度

第2次常総市都市計画マスタープラン (令和6年3月 策定)

常総市が目指す将来のまちの姿を設定
した市の都市計画に関する基本方針

大生郷工業団地周辺地区の位置付け

大生郷工業団地周辺への産業機能誘導
に向けた取組を強化する地区



1-2 これまでの取組状況

5

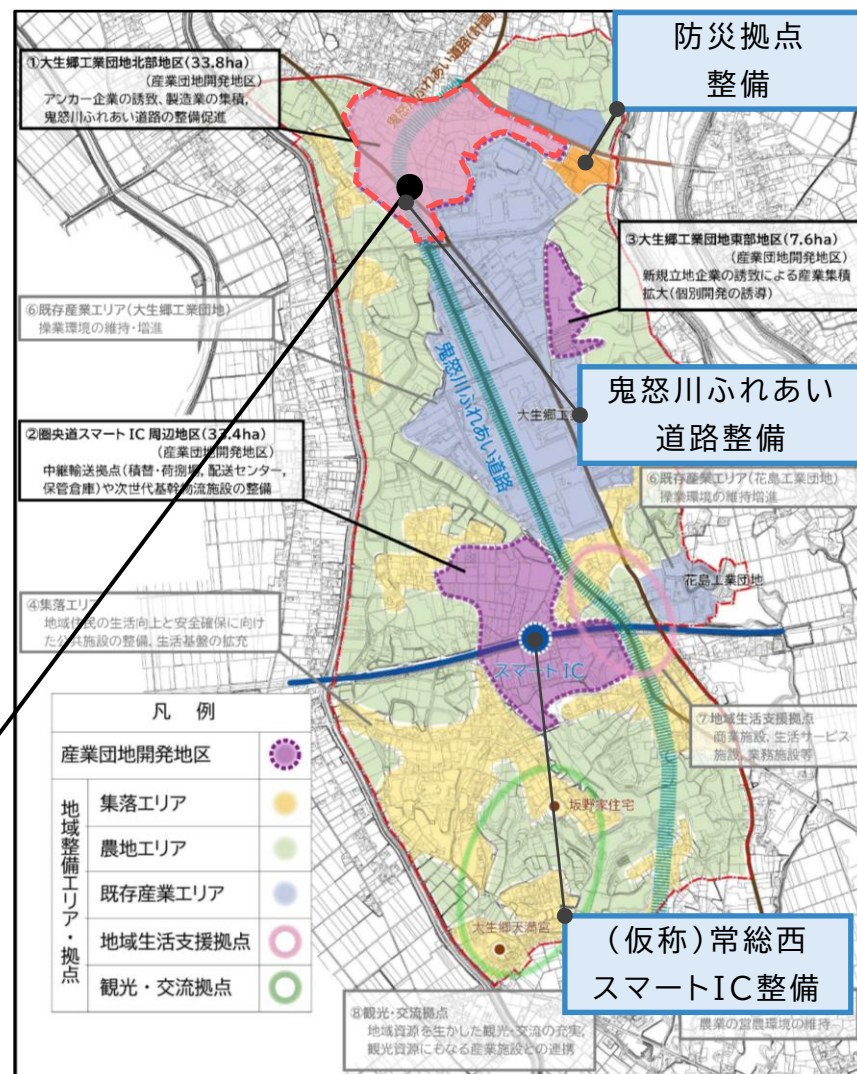
大生郷工業団地周辺地区 基本構想(令和6年3月 策定)

「第2次常総市都市計画マスタープラン」を踏まえ、大生郷工業団地周辺のより具体的な将来像を策定

大生郷工業団地北部地区の 位置付け

大生郷工業団地北部地区

- ・計画予定地内を通過する、鬼怒川ふれあい道路(西幹線)の整備促進
- ・製造業の集積やアンカー企業(地域中核企業)の誘致を図る地区



※各整備事業の位置については、基本構想策定時点の内容であり、今後の検討状況により変更の可能性がございます。

1-2 これまでの取組状況

6

令和6年度

- 土地利用に関する意向調査の実施(令和6年12月～令和7年1月)
→新たな土地活用検討について賛成の方が約9割 ※回答率6割
- サウンディング型市場調査(令和7年2月～令和7年3月)
—民間開発事業者との事業参画等ヒアリング—
→参画を前向きに検討…2社、参画の可能性あり…4社

令和7年度

- 令和7年8月 土地利用に関する意向調査 結果報告会
- 大生郷工業団地北部地区基本計画（現在作成中）

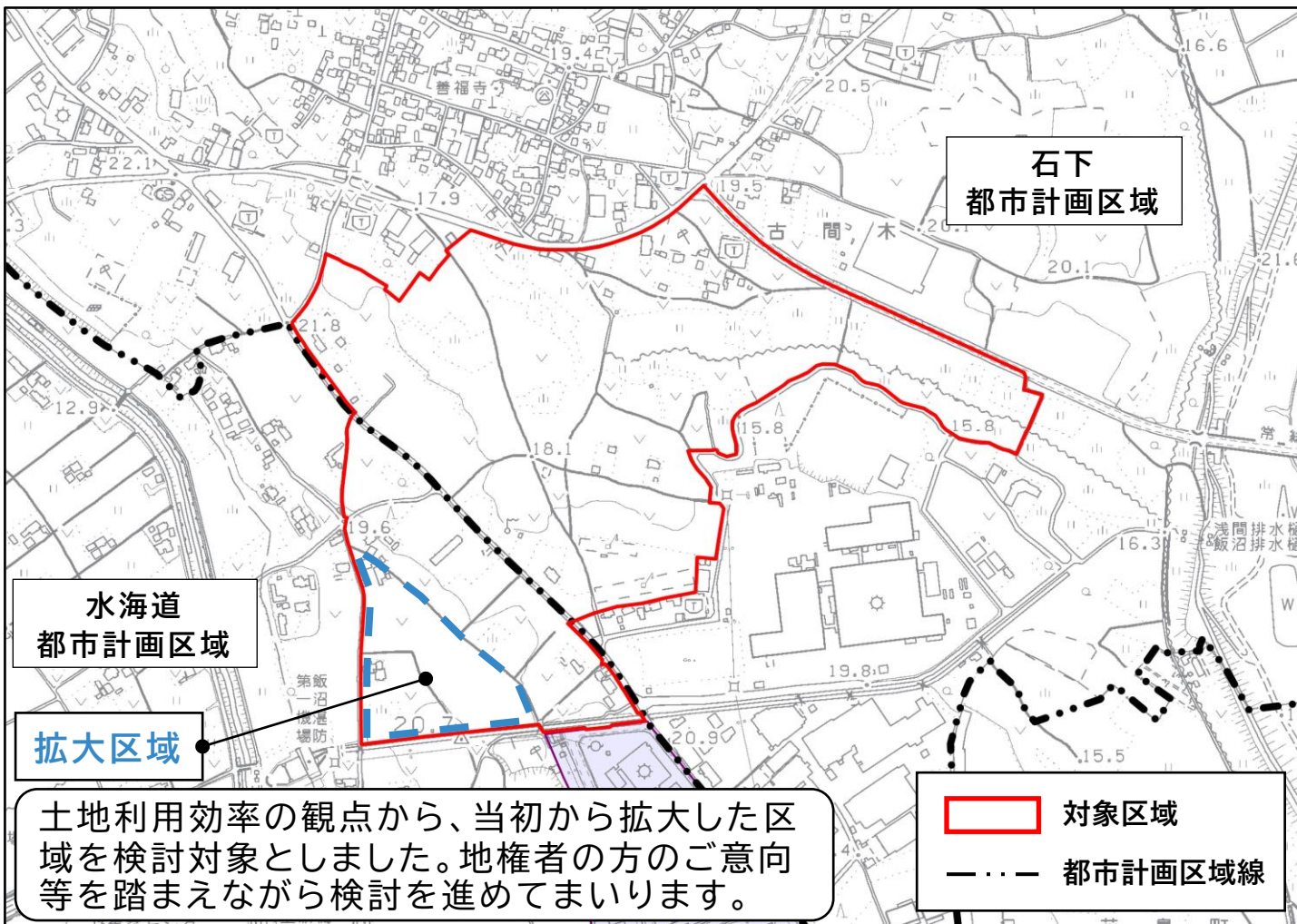
令和8年度

- 本日 基本計画の概要と発起人会の設立に関する説明会

2 大生郷工業団地北部地区基本計画の概要

2-1 本地区の現況整理

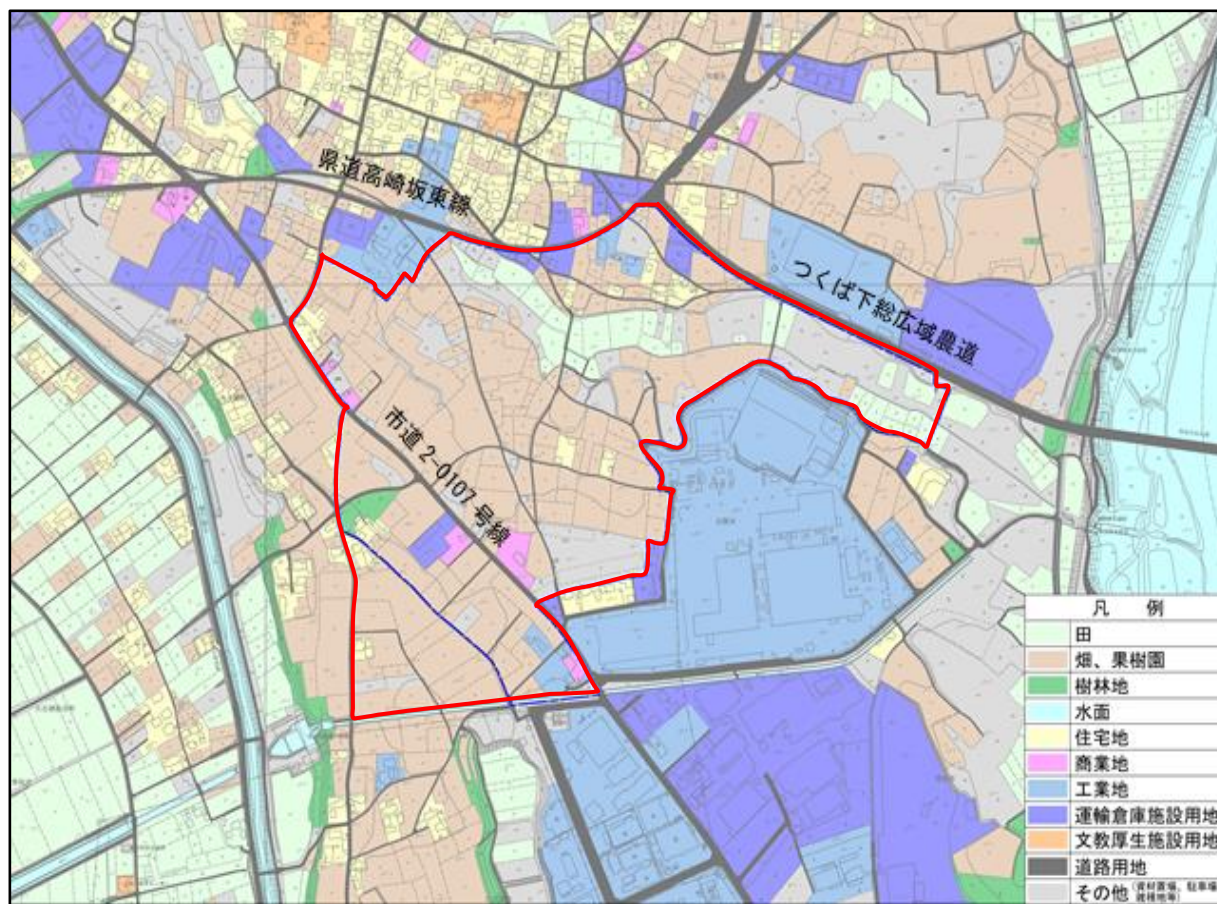
● 大生郷工業団地北部地区の区域構想



2-1 本地区の現況整理

● 土地利用状況

農地が地区の約6割を占めています。
宅地の多くが県道高崎坂東線、市道2-0107号線沿道に分布しています。

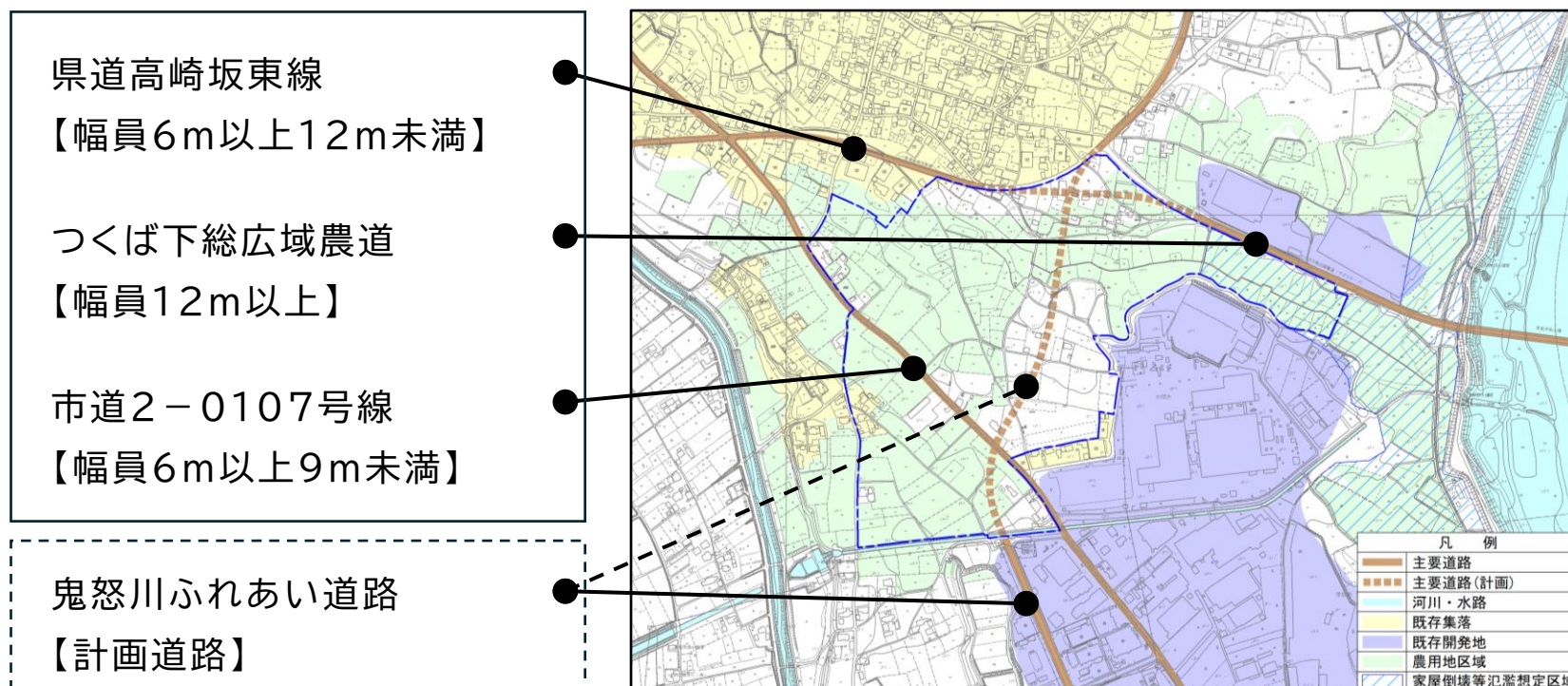


2-1 本地区の現況整理

10

● インフラの整備状況

- ・広域交通を処理する3路線と市道が位置しており、それ以外の道路は細街路になっています。
- ・鬼怒川ふれあい道路は北部地区内を通過予定です。



※鬼怒川ふれあい道路の路線位置は現在検討中のため、変更の可能性がございます。

2-1 本地区の現況整理

● 法規制の状況(都市計画法)

北部地区は、水海道都市計画区域(線引き)と石下都市計画区域(非線引き)の都市計画法上の取り扱いが異なる2つの都市計画区域に跨っています。

【都市計画区域とは】

線引き都市計画区域

- ・区域区分が定められている区域

市街化区域

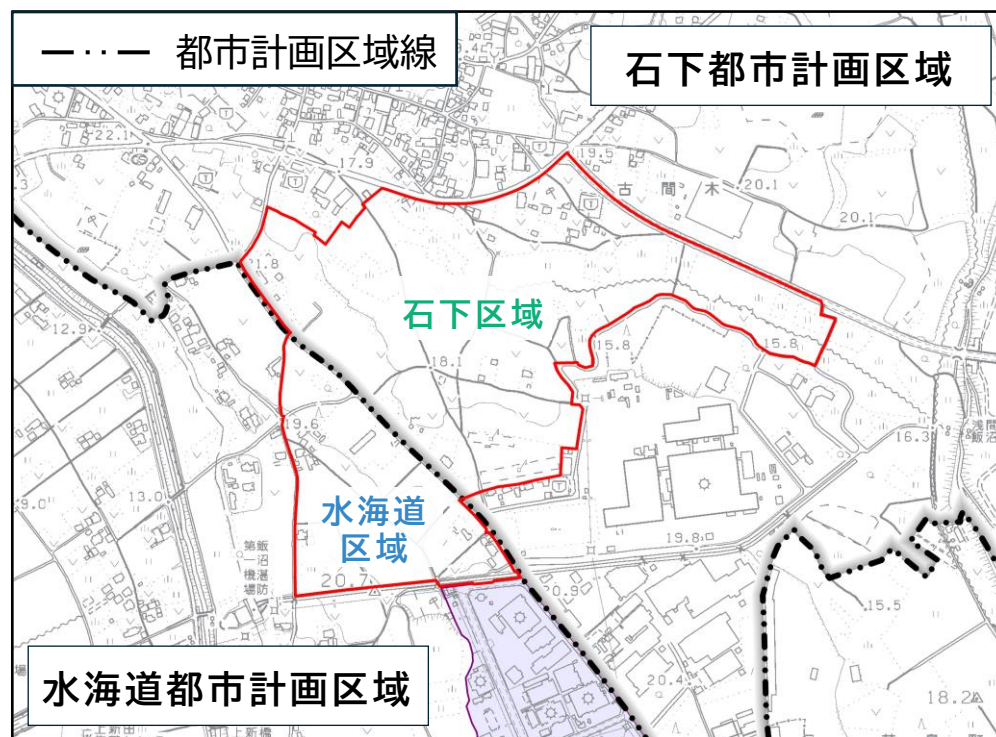
市街化調整区域

→水海道区域

非線引き都市計画区域

- ・区域区分が定められていない区域

→石下区域



2-1 本地区の現況整理

12

● 法規制の状況(農業振興地域の整備に関する法律)

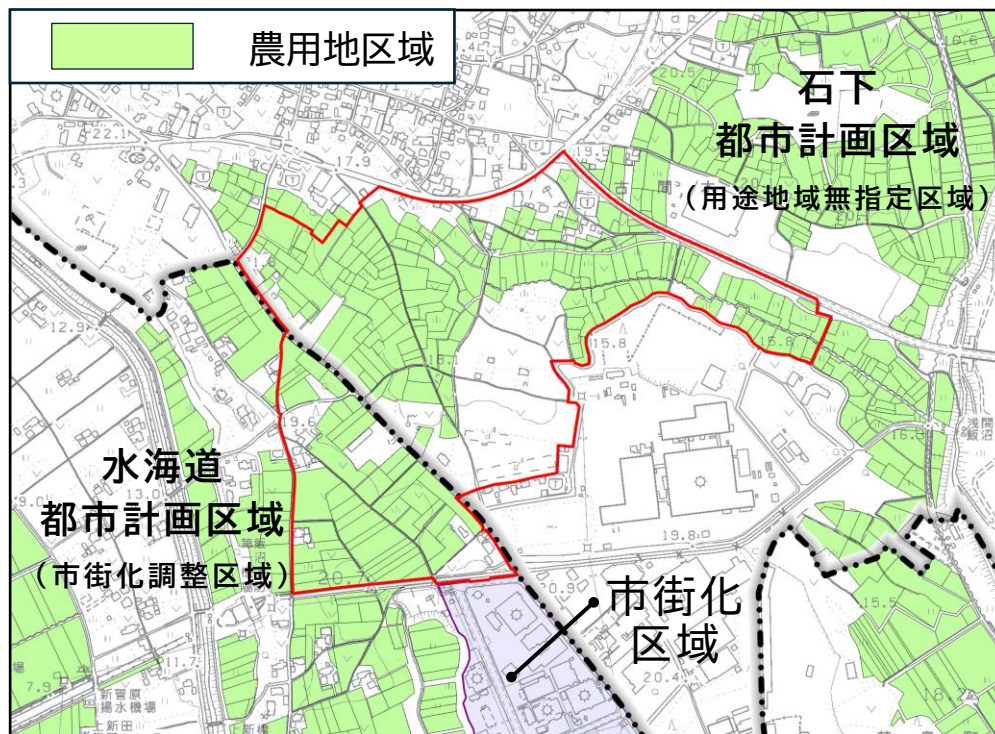
北部地区の全域が農業振興地域となっており、県道高崎坂東線沿道等を除いて多くの農地や雑種地が農用地区域に指定されています。

農業振興地域とは

- ・農業の振興を図ることが必要であると認められる地域

農用地区域とは

- ・集団的かつ生産性の高い農地など農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地です。
- ・農用地区域内の土地は、農地転用及び開発行為が制限され、原則不許可となります。



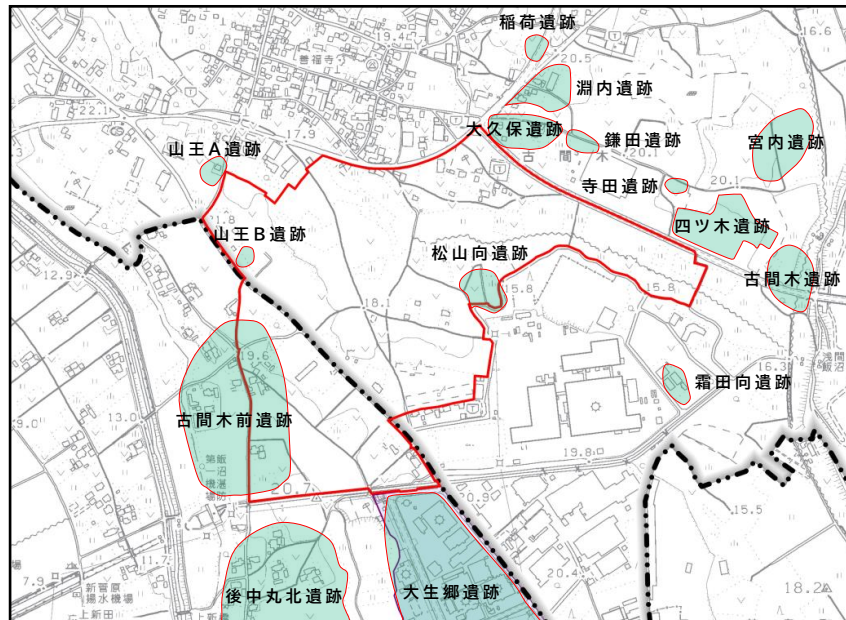
2-1 本地区の現況整理

13

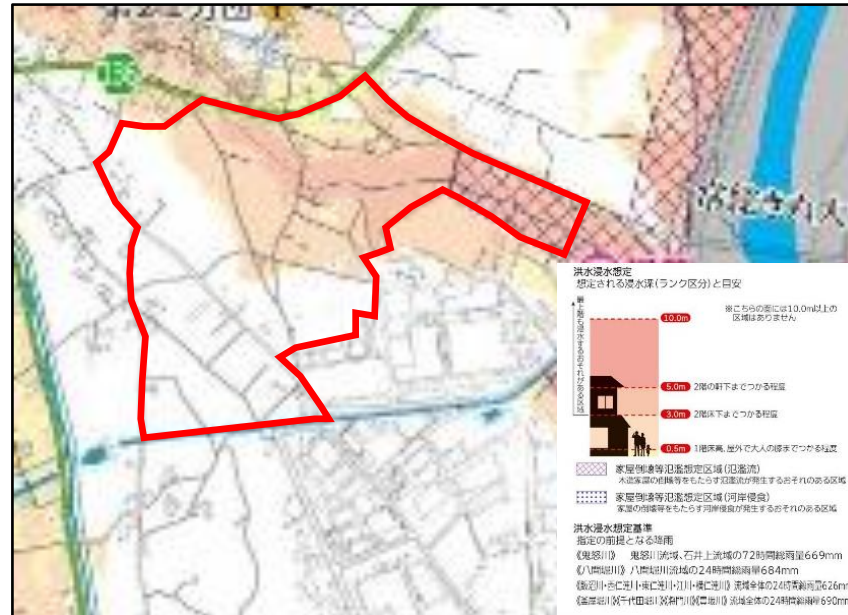
● 法規制の状況(文化財保護法、水防法)

文化財保護法…北部地区内の埋蔵文化財包蔵地は4箇所分布しています。
水防法…北部地区の北側と東側において、洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。

【埋蔵文化財分布図】



【ハザードマップ】



■ まとめ(整備にあたっての主な留意事項)

● 都市計画法

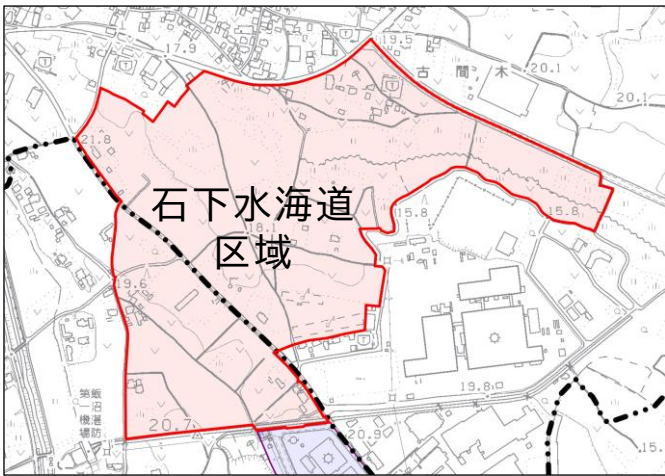
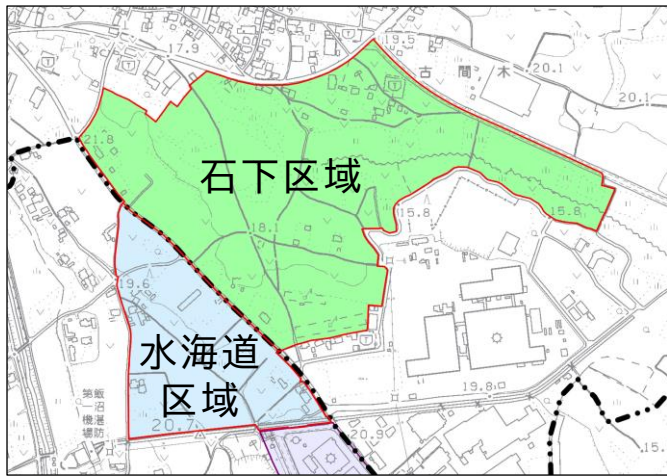
- ・北部地区は水海道・石下都市計画区域にまたがっているため、各々の都市計画区域に対応した整備が必要となります。

● 農業振興地域の整備に関する法律

- ・計画予定地の全域が農業振興地域であり、その多くが農用地区域に指定されています。
- ・工業団地の整備を進めるためには農用地の位置付けを除外する必要があります。

2-2 現況整理を踏まえた実現化方策の検討

15

	手法① 整備区域を1区域	手法② 整備区域を2区域
概要	・水海道・石下都市計画区域を本地区が1区域となるように変更して整備する方法です。	・整備区域を現在の都市計画区域ごとに2区域に分けて整備する方法です。
特徴	・どちらかの都市計画区域に編入する必要があるため、都市計画変更手続きに時間を要し、事業着手までの期間が長期化する懸念があります。	・都市計画区域の変更がないため、手法①と比較し、都市計画手続きが短縮され、迅速な事業展開が可能となります。
整備区域		
事業手法	・工業団地の整備を進めるにあたり、「土地区画整理事業」と「開発行為」の2つの事業手法が考えられますが、現在検討中のため、次回以降の説明会でご説明させていただきます。	

事業の迅速化を考慮し、手法②「整備区域を2区域」で整備を進めることといたします。

3 今後の進め方

1 地権者の皆様が主体となったまちづくり

- ・本事業は、公共が用地買収により道路等を整備する街路事業とは異なり、地権者の皆様の土地を産業系土地利用へ転換し、一体的かつ計画的に産業団地の形成を図る面整備事業です。
- ・そのため、本事業は、行政が主体となって進めるものではなく、地権者の皆様が主体となり、行政や民間開発事業者等の関係機関と連携しながら進めていく民間主導型の事業です。

2 地権者組織の設立

- ・本事業の実現に向けて、地権者の皆様が主体となってまちづくりの検討を進めるため、地元地権者組織(まちづくり準備会)の設立が不可欠です。
- ・そのため、今年度は地権者組織(まちづくり準備会)の設立に向けた準備組織として「発起人会」を設立し、事業化に向けた検討を進めていきます。

3-2 まちづくり準備会の設立に向けた発起人会について

■ 発起人会とは

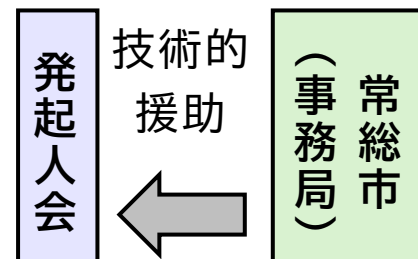
まちづくり準備会の設立に向けた準備組織であり、区域内の土地所有者等の有志により構成される組織です。

● 目的

- ・常総市大生郷工業団地北部地区における産業団地整備の事業化に向けて、地権者説明会の開催等を通じて機運醸成を図るとともに、地権者組織(まちづくり準備会)を設立することを目的とする。

● 構成委員と検討体制

- ・委員の数は、10名程度とし、役員として会長1名、副会長2名を置く。
- ・常総市は、本発起人会の事務局を担当し、次に掲げる事務を行う。
 - 本発起人会の会議資料の作成
 - 会議記録の整理
 - 関係者との連絡調整
 - その他本発起人会の運営に必要な事務

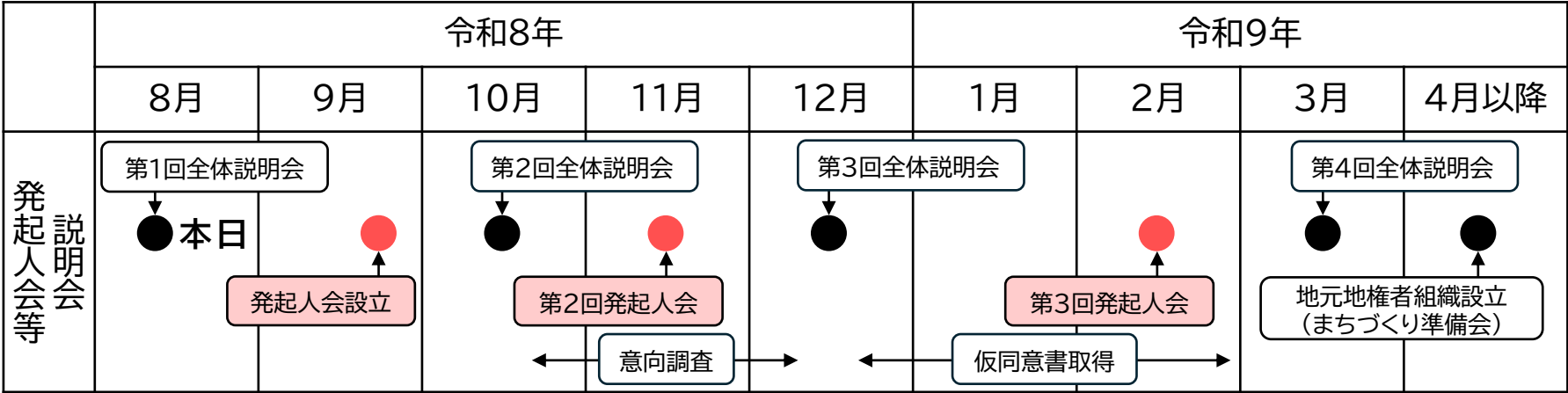


【令和8年度】発起人会の主な役割(事務局支援)

- 1 発起人会の開催
- 第2回～第4回の全体説明会の開催に向けて、計3回の開催を予定しています。

	内容
第1回	発起人会の設立 第2回全体説明会に向けた準備及び検討
第2回	第3回全体説明会に向けた準備及び検討
第3回	第4回全体説明会に向けた準備及び検討

令和8年度スケジュール(案)



※本スケジュールは現時点のものであり、今後の検討状況により変更となる場合があります。

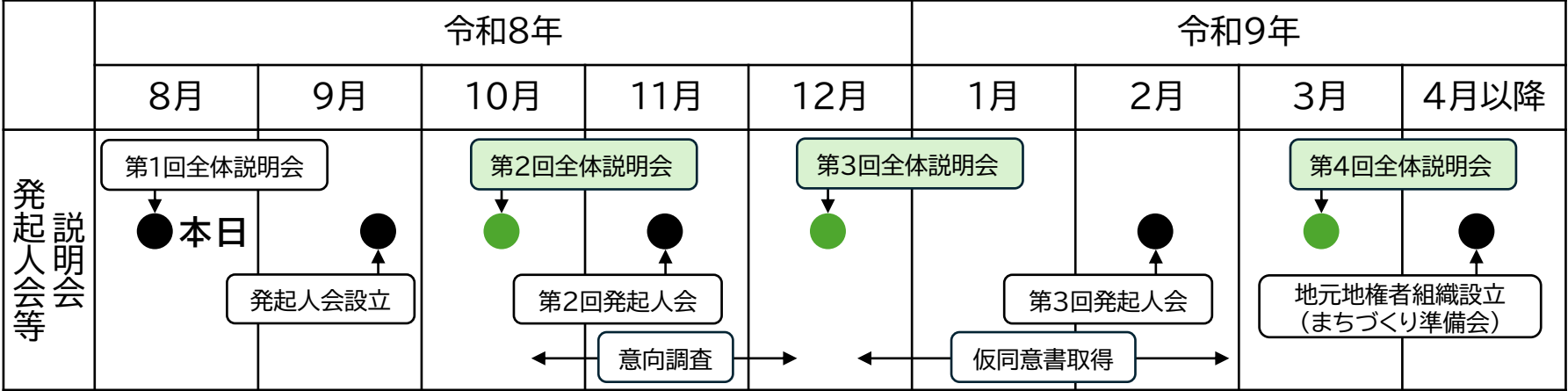
【令和8年度】発起人会の主な役割(事務局支援)

2 全体説明会の開催

- 区域内の全地権者を対象とした、第2回～第4回の計3回の開催を予定しています。

	内容
第1回 (本日)	基本計画の概要 発起人会設立に向けた事前説明
第2回	事業手法(開発行為、区画整理) 意向調査の実施に向けた事前説明
第3回	意向調査の実施結果の報告 仮同意書取得に向けた事前説明
第4回	仮同意書取得結果の報告 まちづくり準備会の設立に向けた事前説明

令和8年度スケジュール(案)



※本スケジュールは現時点のものであり、今後の検討状況により変更となる場合があります。

【令和8年度】発起人会の主な役割(事務局支援)

3 意向調査の実施

- ・地権者の皆様のご意向を踏まえながら事業の検討を進めていくため、拡大区域を含めた対象区域において、改めて将来の土地利用に関する意向調査を実施いたします。
- (※詳細については、第2回全体説明会でご説明いたします。)

令和8年度スケジュール(案)

	令和8年					令和9年			
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月以降
発起人会等 説明会	第1回全体説明会 ● 本日		第2回全体説明会 ●		第3回全体説明会 ●		第4回全体説明会 ●		
	発起人会設立		第2回発起人会		第3回発起人会		地元地権者組織設立 (まちづくり準備会)		
			意向調査		仮同意書取得				

※本スケジュールは現時点のものであり、今後の検討状況により変更となる場合があります。

【令和8年度】発起人会の主な役割(事務局支援)

4 仮同意書の取得

仮同意書とは……………産業団地整備の事業化に向けた検討を進めていくことについて、同意を得るための書類です。

仮同意書取得の目的…取得した仮同意書を常総市へ提出し、まちづくり準備会を設立することが主な目的です。
(※詳細については、第3回全体説明会でご説明いたします。)

令和8年度スケジュール(案)

	令和8年					令和9年			
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月以降
発起人会等 説明会	第1回全体説明会 ● 本日		第2回全体説明会 ●		第3回全体説明会 ●		第4回全体説明会 ●		
	発起人会設立		第2回発起人会		第3回発起人会		地元地権者組織設立 (まちづくり準備会)		
意向調査					仮同意書取得				

※本スケジュールは現時点のものであり、今後の検討状況により変更となる場合があります。

3-2 まちづくり準備会の設立に向けた発起人会について

23

■ 発起人会の委員選出について

- ・現在、地元自治会等へ相談しながら発起人会委員の検討を進めております。
- ・発起人会委員としてご協力いただける地権者の方がいらっしゃいましたら、**8月31日(月)まで**に都市計画課窓口へお問い合わせください。
- ・お問い合わせ後、ご来庁いただいた際には、立候補届をご記入のうえ、ご提出をお願いいたします。

常総市大生郷工業団地北部地区まちづくり発起人立候補届
(案)

(ふりがな) 候補者氏名		生年月日	年 月 日生
		職 業	
住 所			

上記のとおり立候補します。

令和 年 月 日

氏 名 ㊞

● 大生郷工業団地北部地区に関するお問い合わせ

常総市 都市建設部 都市計画課 都市政策室 産業用地創出係

住所 : 〒303-8501 常総市水海道諏訪町3222番地3(2階)

電話 : 0297-23-2111(内線:2710・2711)

FAX : 0297-23-2164

- ご質問、資料の感想等について、ご意見をお聞かせください。
- 発言される方は、挙手をお願いいたします。
- ご意見の前に、お名前をお願いいたします。