

産業用地整備に向けた適地選定調査の結果について

1. 背景及び調査目的

本市における産業用地の空き状況については、加茂工業団地の約1.1haのみであり慢性的に不足している状況にある。今後（仮称）千代田PAスマートIC新設等により、企業誘致の機会が高まることが推測されることから、地域住民の就職先確保や地域経済の健全な発展に寄与する企業誘致を推進するため、その受け皿となる産業用地の確保を目的とし実施したものである。

2. 調査概要

地域の産業振興や地域活性化を図るために、立地条件やインフラ整備の可能性、環境への影響等を多角的に分析し、産業用地として最適な候補地を選定するため一般財団法人日本立地センターへ調査業務を委託した。

日本立地センターは経済産業省所管の財団法人であり、数十年にわたり日本国内外の多数の企業に対して立地選定をしてきた実績があり、業種や規模に応じた最適な立地条件を評価・提案ができる体制が整っていることから、第三者的・中立的な立場で本市の最適な産業用地の調査を行った。

なお、本調査業務は、令和6年度産業用地整備促進伴走支援事業に公募し、茨城県で唯一、事業の採択を受け、全体事業費の半分以上が中小企業集積活性化支援事業基金からの支援があり、有利な条件の基で調査業務が実施できた。

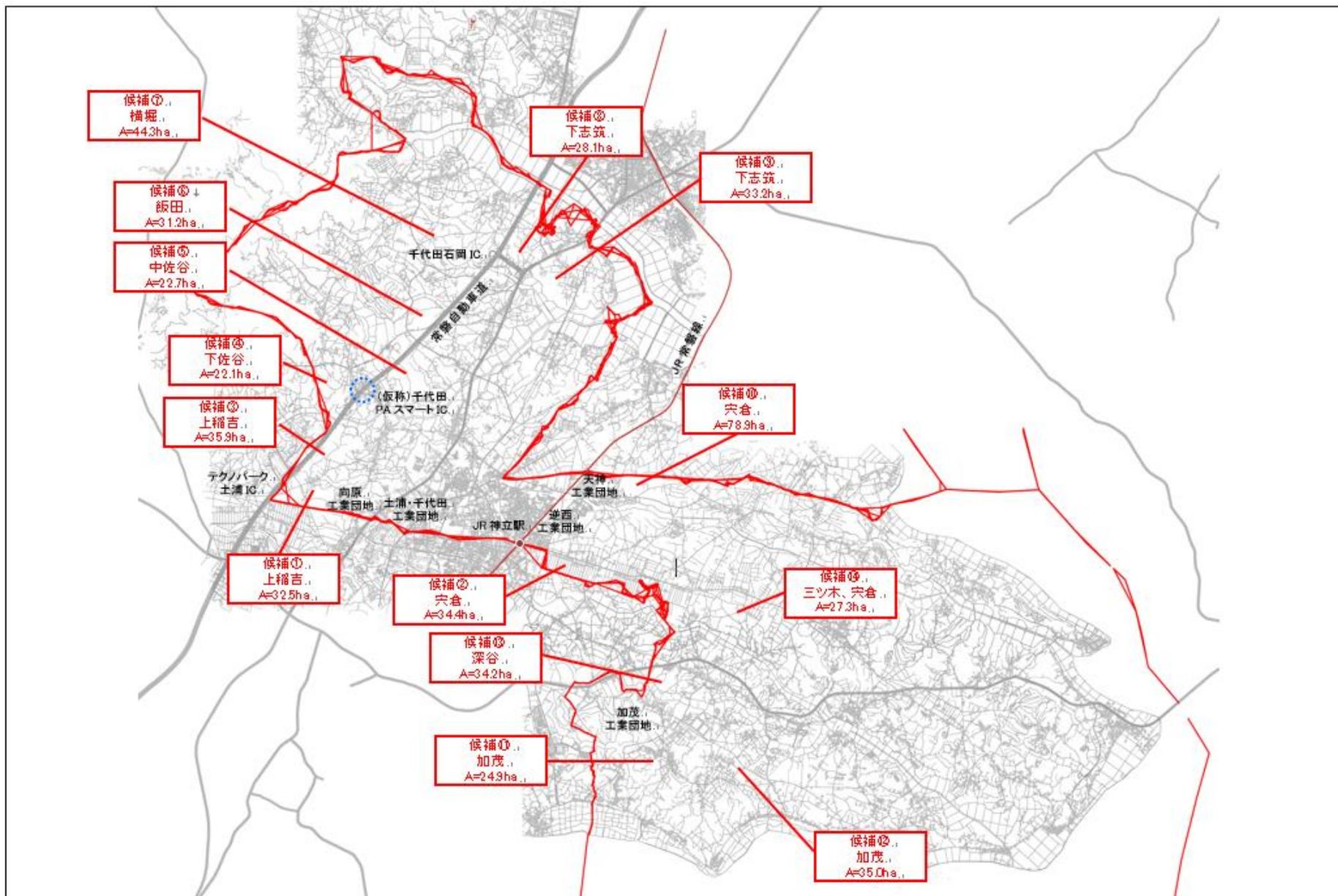
3. 候補地選定の手法

1) 一次候補地の選定

規模条件（概ね15ha以上確保）や立地条件（上位計画との位置づけ、土地利用制限や災害ハザードの有無、既存インフラとの連携等）から14か所の一次候補地を選定。

候補地番号	所在	面積	備考
①	かすみがうら市上稲吉	32.5ha	都市マス：「新産業導入拠点」に隣接、向原工業団地に至近
②	かすみがうら市宍倉	34.4ha	JR常磐線神立駅東口より約0.7km
③	かすみがうら市上稲吉	35.9ha	（仮称）千代田PAスマートICに至近
④	かすみがうら市下佐谷	22.1ha	（仮称）千代田PAスマートICに至近
⑤	かすみがうら市中佐谷	22.7ha	
⑥	かすみがうら市飯田	31.2ha	
⑦	かすみがうら市横堀	44.3ha	
⑧	かすみがうら市下志筑	28.1ha	都市マス：「新産業導入拠点」に位置、常磐自動車道千代田石岡ICに至近

⑨	かすみがうら市下志筑	33.2ha	都市マス：「新産業導入拠点」に近接、 常磐自動車道千代田石岡 IC に至近
⑩	かすみがうら市宍倉	78.9ha	天神工業団地に近接
⑪	かすみがうら市加茂	24.9ha	加茂工業団地に近接
⑫	かすみがうら市加茂	35.0ha	加茂工業団地に近接
⑬	かすみがうら市深谷	34.2ha	加茂工業団地に近接
⑭	かすみがうら市三ツ木、 宍倉	27.3ha	



2) 一次候補地の総合評価及び二次候補地の選定

14か所の一次候補地について、主に産業用地開発の実現性（開発の事業手法や用地取得の難易）、産業用地の良否（敷地の形状や規模、災害の危険等）、立地の優位性（市街地との位置関係、既存の産業集積との連携等）の視点から総合的に評価し、2か所を二次候補地として選定した。

候補地名		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	
地区面積・拡張性		○	○	○	△	△	○	○	△	○	○	△	○	○	△	
開発整備 の実現性	敷地の現況	土地利用状況	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		周辺環境	▽	▽	▽	△	×	×	△	△	×	△	▽	▽	▽	▽
	上位計画・関連計画における位置付け		○	▽	▽	▽	▽	▽	▽	○	○	▽	◎	◎	◎	▽
	法規制	都市計画法	○	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	○	○	○	▽	▽
		農業振興法	△	▽	○	◎	△	△	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	△
		森林法	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽
		その他	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	農業との調整	農地の状況	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽
		農業投資	○	▽	○	○	▽	○	▽	▽	▽	○	○	○	▽	▽
		耕作の状況	△	▽	△	△	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△
		周辺農業への影響	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	○	▽	▽	▽	▽	▽	▽
	用地取得の難易度	地価														
		土地所有の状況	△	▽	▽	▽	▽	○	▽	▽	△	▽	▽	▽	△	△
		その他	△	▽	×	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽
適地用地の良否	敷地の形状・拡張性	地形	○	◎	▽	▽	▽	△	▽	▽	▽	△	▽	○	○	◎
		地盤	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	造成の難易	その他	△	△	△	△	△	△	△	○	△	○	○	○	○	△
		災害危険度	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	取り付け道路整備	雨水排水処理	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽
		汚水排水処理	△	▽	△	▽	▽	×	×	△	△	△	△	△	△	▽
	上水道	上水道	▽	▽	○	△	△	△	△	△	△	○	▽	△	△	△
		市街地との位置関係	△	◎	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	立地の優位性	周辺生産人口規模		○	△	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△
		広域における位置		○	△	○	△	△	△	▽	▽	▽	▽	▽	△	▽
交通の状況		高速交通の利便性	△	▽	◎	◎	△	△	△	○	○	▽	▽	▽	▽	
		道路交通の利便性	○	△	△	◎	○	◎	○	○	◎	▽	▽	▽	◎	△
		鉄道交通の利便性	△	◎	▽	▽	▽	▽	▽	△	△	△	▽	▽	△	△
工業用水		○	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	○	
インフラ整備の状況		電力供給	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	○	▽	○	○	▽
	産業集積との連携	◎	△	△	△	△	△	△	△	△	◎	◎	◎	◎	△	
総合評価		◎	△	○	○	△	△	△	△	△	◎	△	△	○	△	

二次候補地 1（候補地番号①・・・以降、向原西地区）



出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/contents/ImageDisplay.do?specificationId=2170672&isDetail=true>)
空中写真（2023年撮影）を基に作成

図表 3-21 一次候補地① かすみがうら市 現況図（土地利用）



図表 3-22 一次候補地① かすみがうら市 現況図（法規制）

- ・周辺環境は住宅地に近接している。
- ・都市計画マスタープランにおける新産業導入拠点に近接している。
- ・市街化調整区域であるが、工業系用途地域に近接し、市街化編入（工業系用途）が期待できる。
- ・向原工業団地に近接し、産業集積地との連携性が高い。
- ・道路幅員 5.5m 以上の幹線道路に面している。
- ・主要地方道路まで 1.0 km 以内と、道路交通の利便性が高い。
- ・候補地内に位置している工業用水が活用できる。
- ・災害ハザードエリア外である。

二次候補地2（候補地番号⑩・・・以降、天神東地区）



出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/content/ImageDisplay.do?specificationId=1890065&isDetail=true>)
空中写真（2019年撮影）を基に作成

図表 3-39 一次候補地⑩ かすみがうら市 現況図（土地利用）



図表 3-40 一次候補地⑩ かすみがうら市 現況図（法規制）

- ・市街化調整区域内であるが、工業系用途に近接し、市街化編入（工業系用途）が期待できる。
- ・農用地区域内農地がなく、農地関連の法規制手続きが比較的容易である。
- ・天神工業団地に近接し、産業集積地との連携性が高い。
- ・車道幅員 5.5m 以上の幹線道路に面している。
- ・口径φ150 以上の上水道と隣接している。
- ・高圧線まで 1Km 以内である。
- ・災害ハザードエリア外である。

4. 検討事項の整理

1) 事業規模の検討 (自治体施工で工業団地を整備する場合)

	事業費 (千円)	用地買収費 (千円)	計 (千円)	開発面積 (㎡)	産業用地 面積 (㎡)	産業用地㎡ 単価の想定
向原西地区	6,286,830	1,750,000	8,322,595	350,000	240,000	34,677円
天神東地区	5,383,620	3,330,000	8,958,330	666,000	498,200	17,981円

※概算事業費は区域内の整備に要する費用のみであり、周辺
インフラ（取付道路や排水等）に費用は含まない。

概算事業費では、向原西地区約83億円、天神東地区では約89億円の負担が生じるため、適正規模への縮小や民間事業者の資金導入などの手法が必要となる。

【参考】茨城県の工業団地分譲状況

工業団地インデックス

NO	頁	工業団地名	所在地	工業団地 面積 (ha)	分譲予定 面積 (ha)	分譲予定 区画面積 (ha)	想定分譲価格 (円 / m ²)	用途地域
1	2	宮の郷工業団地 (県)	常陸大宮市宮の郷 常陸太田市宮の郷町	90.9	2.5	2.5	¥8,000	都市計画区域外
2	4	常陸那珂工業団地 (県)	ひたちなか市新光町	147.4	57	3.4~22.9	未定	工業専用地域
3	8	茨城中央工業団地 (1期地区) (県)	東茨城郡茨城町	103.7	6.5	6.5	¥15,900	工業専用地域
4	10	茨城中央工業団地 (2期地区) (県)	東茨城郡茨城町	72.3	18.3	0.7~5.4	¥13,400~16,800	工業地域
5	12	茨城中央工業団地 (笠間地区) (県)	笠間市長免路外	109.1	18	0.6~6.9	¥15,200~19,100	準工業地域
6	14	茨城空港テクノパーク (県)	小美玉市下吉影	51.7	26	2~21	¥11,900~13,200	無指定
7	16	北浦複合団地 (県)	行方市北浦	174.4	67.2	2.6~19.2	¥12,500~12,800	無指定
8	18	奥野谷浜工業団地 (県)	神栖市奥野谷	130	4.0	4.0	¥23,000	工業専用地域
9	20	筑波北部工業団地 (県)	つくば市和台、北原	127.8	3.8	3.8	¥29,400	工業専用地域
10	22	土浦おおつ野ヒルズ (民)	土浦市おおつ野	99.6	2.5	2.5	¥25,300	準工業地域
11	24	フロンティアパーク坂東 (県)	坂東市山	71.9	40	1.2~11.4	¥25,300~31,700	市街化調整区域 (工業地域並の地区計画を設定)
12	26	境古河IC周辺地区 (組)	猿島郡境町	24.6	6.2	0.7~3.6	未定	準工業地域
13	28	茨城港常陸那珂港区事業用地 (F地区) (県)	ひたちなか市長砂	35.0	35.0	35.0	¥24,000~	工業専用地域

工業団地名欄：事業者 (県)…茨城県、(民)…民間、(組)…土地区画整理組合

資料：いばらきの工業団地より抜粋

2) 開発手法の検討

都市計画法への対応

- ・開発行為の許可
- ・工業系用途地域の指定
- ・土地区画整理事業の実施

農業との調整方策

- ・土地改良事業実施期間中における受益地からの除外
- ・※農村産業法や地域未来投資促進法の活用による農地転用（※当市は農村産業法のエリアから除外されている）

森林法への対応

- ・森林法に基づく地域森林計画対象民有林からの除外
- ・産業用地の開発に伴う森林面積25%以上を確保しなければならない

3) 事業主体の検討

産業用地の開発は、従来、自治体を実施する 경우가一般的である（土地開発公社や企業庁等）が、近年は地域未来投資促進法を活用した官民連携施工の手法として、自治体が開発事業者と連携して実施する事例も拝見される。

自治体施工及び官民連携の特徴

事業主体	① 自治体施工	②官民連携施工
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体の意向・政策に合致した産業用地整備が実現でき、計画的なまちづくりや企業誘致の推進が可能 ・地権者説明や用地交渉等の関連業務も自治体で行うことができる。 ・自治体職員のマンパワーや関連ノウハウ・知識が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業者の迅速な意思決定により、需要に応じたスピード感のある開発が可能 ・開発事業者の開発ノウハウを生かせる場合がある。 ・複数の関係者で官民の役割分担を整理する必要がある。 ・開発事業者が参画するメリットの提示等も必要になる。

本市では、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画の承認を得ることで、新規立地・増設に伴う設備投資や敷地整備費用に対し助成金や固定資産税の免除の優遇措置を受けることができる。

4) 事業手法の検討

開発事業及び土地区画整理事業の個人施工と組合施工は、自治体、民間企業、官民連携ともに適用できる事業主体となる。一方、土地区画整理事業の自治体施工、工業団地造成事業、流通業務団地造成事業は、自治体が事業主体となる。

開発事業

- ・公園・道路の公共施設を含めてすべて事業主体が用地取得・整備し、分譲用地の売却資金を整備費に充当する。

土地区画整理事業

- ・道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業
- ・地権者から土地を提供してもらい、道路や公園を整備することにより、地権者の宅地面積は減少するが、地形形状の改善により従前の土地に見合う価値になるよう換地を行う。

工業団地造成事業

- ・近郊整備地域において、工業市街地として整備することを目的に、産業用地及び周辺の公共施設を整備する事業

流通業務団地造成事業

- ・流通業務市街地の整備を行うことを目的に、流通業務団地の土地及び周辺の公共施設を整備する事業

5. 課題事項の整理

●向原西地区

- ・盛土材の確保
- ・林地開発許可に向けての検討
- ・廃棄物処理場の土地利用検討
- ・調整池及び流末水路整備の検討
- ・開発区域外の取り付け道路整備
- ・民間開発事業者との官民連携

●天神東地区

- ・盛土材の確保
- ・林地開発許可に向けての検討
- ・調整池及び流末水路整備の検討
- ・企業立地需要に応じた段階的開発