

**実穀地区
土地利用に関する
地権者勉強会**

**令和4年9月
阿見町**

本日の説明の内容

1. 圏央道沿道の開発事例について
2. 事業手法ごとの土地活用について
3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について
4. その他

1. 圏央道沿道の開発事例について



**五霞IC
周辺地区**
(産業用地、完了)

**猿山・蛇池
地区**
(工業用地、施行中)

**境古河IC
周辺地区**
(産業用地、施行中)

**坂東インター
工業団地**
(工業用地、施行中)

**しもつま鯨
工業団地**
(工業用地、完了)

稲岡地区
(産業用地、完了)

**阿見東部
工業団地**
(工業用地、完了)

**常総IC
周辺地区**
(産業用地、施行中)

**福岡
工業団地**
(工業用地、施行中)

**圏央道インターパーク
つくばみらい**
(工業用地、施行中)

阿見吉原地区
(産業・住宅、完了)

**稲敷
工業団地**
(工業団地、施行中)

**圏央道稲敷
東IC周辺**
(産業・観光、構想)

1. 圏央道沿道の開発事例について

(1) 阿見東部工業団地 概要

- 圏央道阿見東ICより約2 km
- 県道竜ヶ崎阿見線が地区の南北を走る
- 北部に筑波南工業団地
- 南部に阿見町吉原土地区画整理事業
- 南西部に福田工業団地

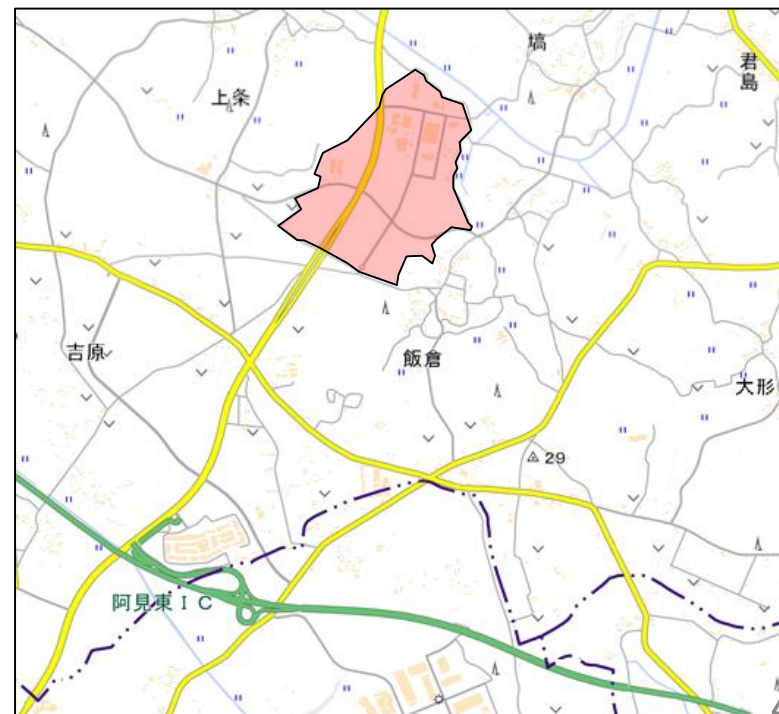


1. 圏央道沿道の開発事例について

阿見東部工業団地

- 工業団地造成事業
- 地権者全員の土地を県企業局が買収、工事施工
- 2003年造成工事完了
- 工業団地(食品工場・化学工場・機械工場・物流施設 等)
- 土地売却：全員県に売却

IC／市町村	阿見東／阿見町
面積	64.7ha
事業主体	県
事業手法	工業団地造成事業
用途	工業団地
状況	完了



1. 圏央道沿道の開発事例について

境町の概要

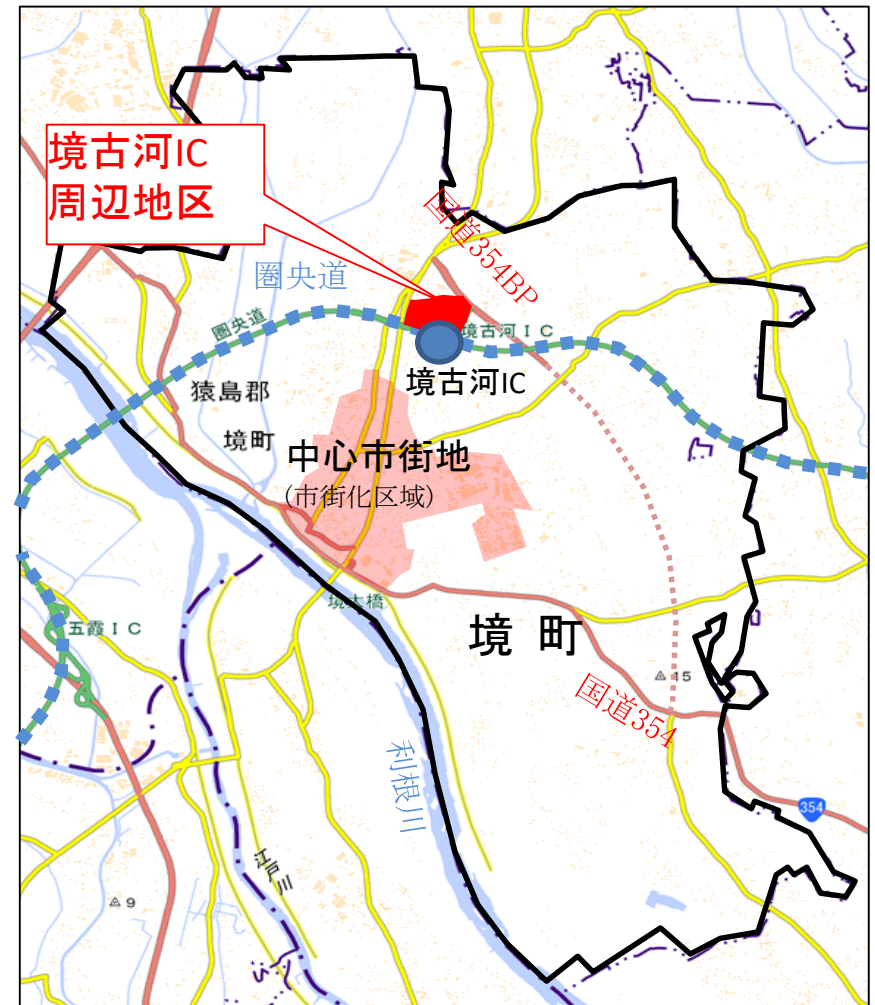
- 県南西部、首都50km圏内に位置する
- 人口約2.4万人(令和4年8月現在)
- 利根川を隔てて千葉県に接する
- 江戸時代より利根川を利用した水運の拠点として繁栄、近年は都市近郊型農業や立地を活かした工業・物流等の産業が盛ん



1. 圏央道沿道の開発事例について

(2) 境古河IC周辺地区 概要

- 境町の中心市街地の北東約1km
- 圏央道境古河ICに隣接
- 国道354号線バイパス・県道結城野田線に接している

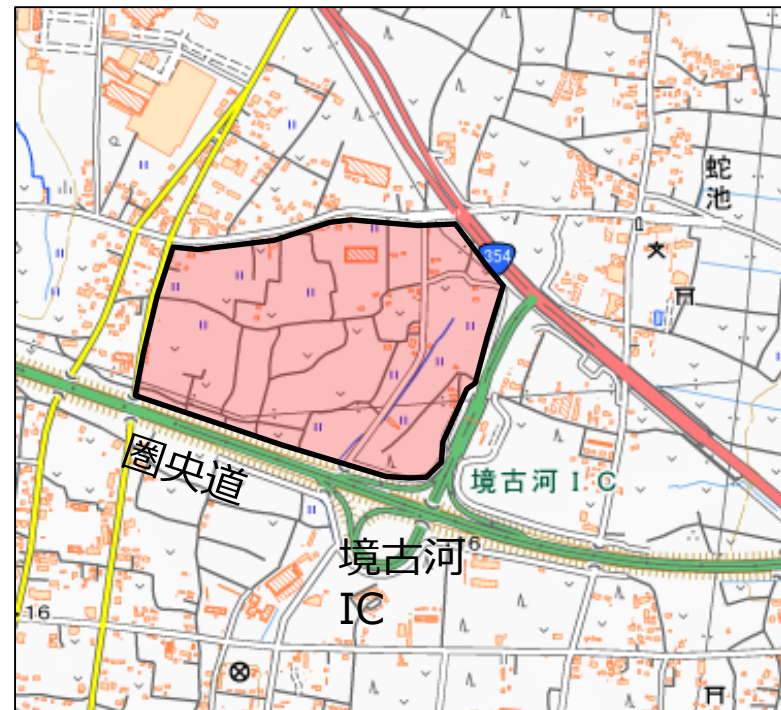


1. 圏央道沿道の開発事例について

境古河IC周辺地区

- 土地区画整理事業
- 地権者約150人が組合を設立(2018)
- 開発事業者が「業務代行者」として業務推進を代行
- 2021年工事完了
- 産業用地(物流施設)、民家・店舗・市場等
- 開発事業者に売却約100/150人、産業用地として賃貸約25 /150人、住宅等として自用約25 /150人

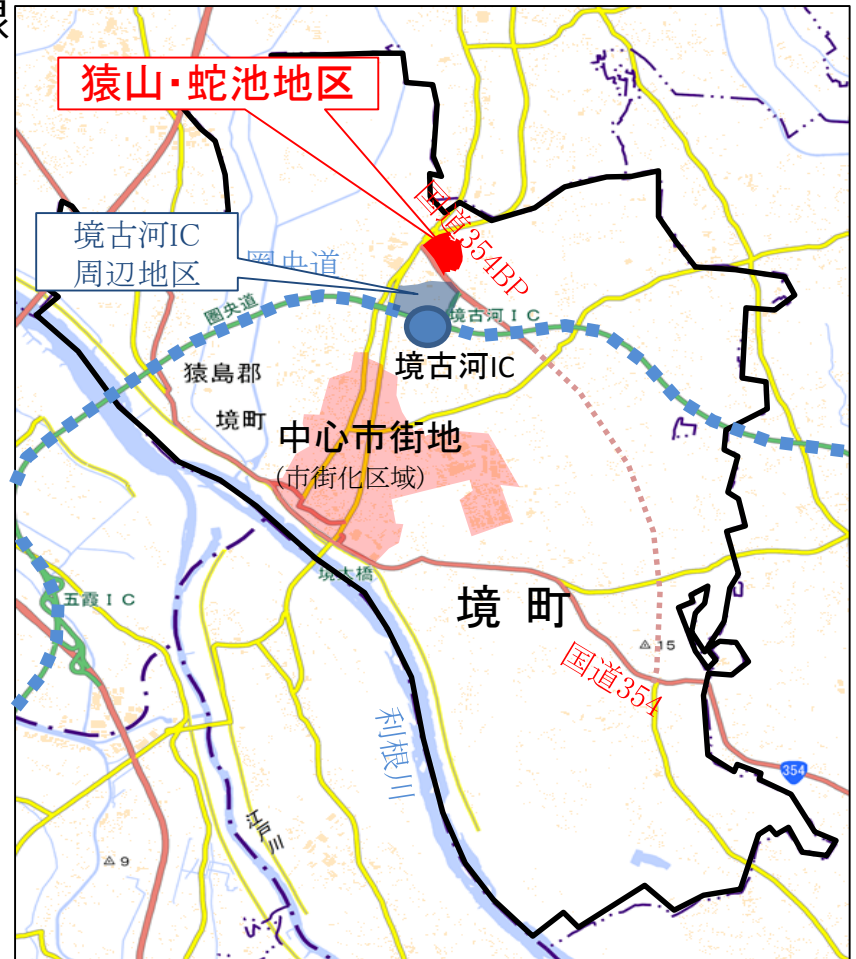
IC／市町村	境古河／境町
面積	24.6ha
事業主体	組合
事業手法	区画整理
用途	産業用地
状況	施行中



1. 圏央道沿道の開発事例について

(3) 猿山・蛇池地区 概要

- 境古河IC周辺地区に近接
- 圏央道境古河ICから約500m
- 国道354号線バイパス・県道結城野田線に接している



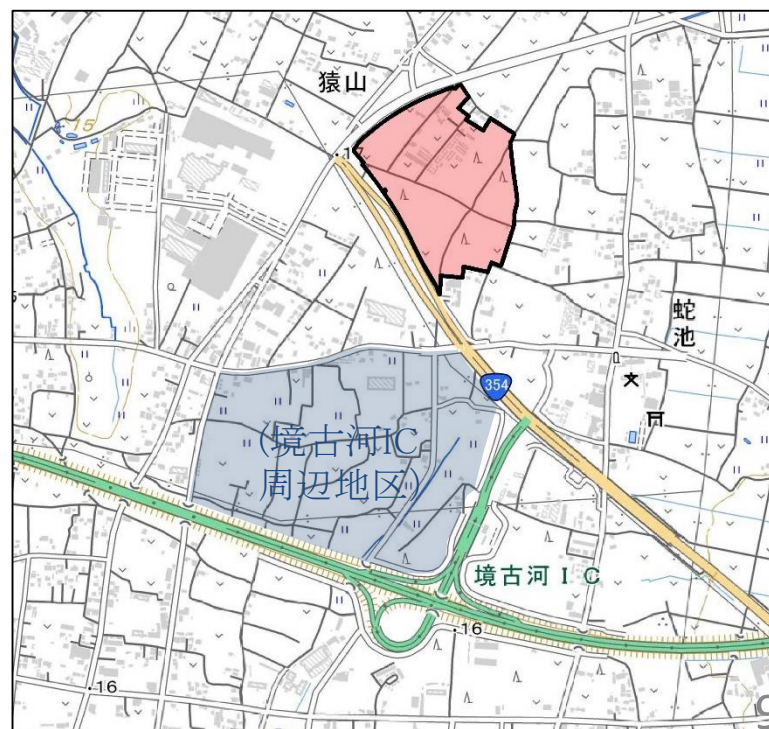
1. 圏央道沿道の開発事例について

猿山・蛇池地区

- 開発事業
- 地権者協議会発足(2015)
開発事業者とコンサルタントが協力企業として事業推進を支援
- 地権者約50名全員が開発事業者に土地を売却
- 開発事業者が開発許可を取得(2021)

- 今後工事に着手、産業用地として活用する予定。
- 土地売却：全員開発事業者に売却

IC／市町村	境古河／境町
面積	10.1ha
事業主体	民間事業者
事業手法	開発行為
用途	産業用地
状況	施行中



1. 圏央道沿道の開発事例について

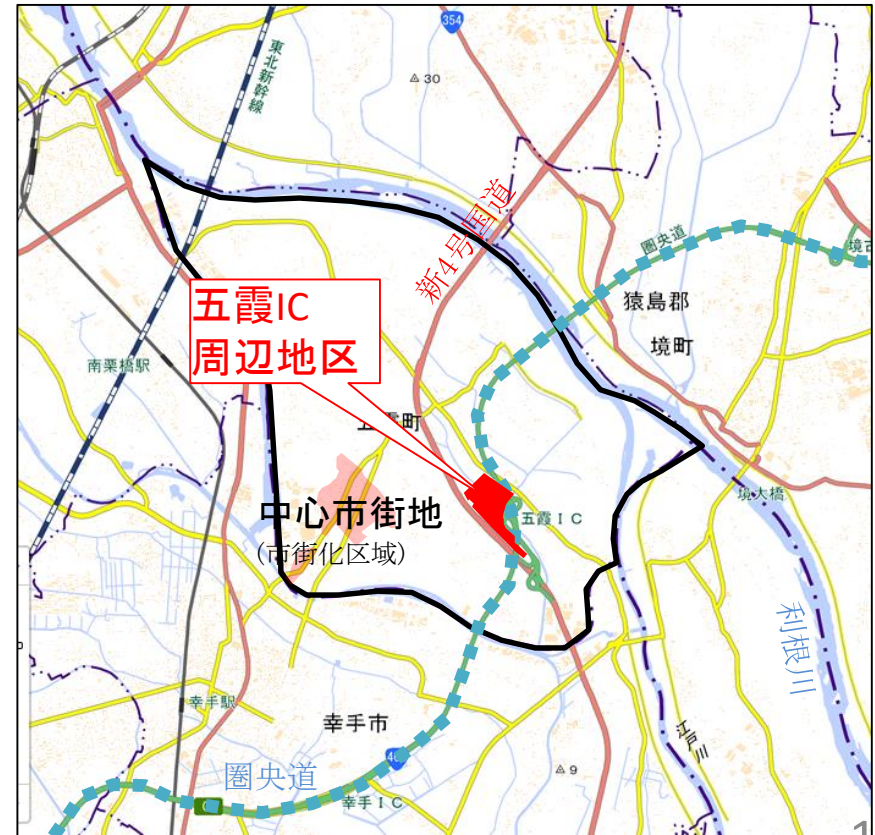
五霞町の概要

- 県南西部、首都50km圏内に位置する
- 人口約8千人(令和4年8月現在)
- 江戸川を隔てて千葉県に、中川等を隔てて埼玉県に接している
- 米や野菜を中心とした農業を基幹産業とし、都心に近いことから工業の立地も盛ん



(4)五霞IC周辺地区の概要

- 五霞町の中心市街地の東約1km
- 圏央道五霞ICに隣接
- 新4号国道に接している

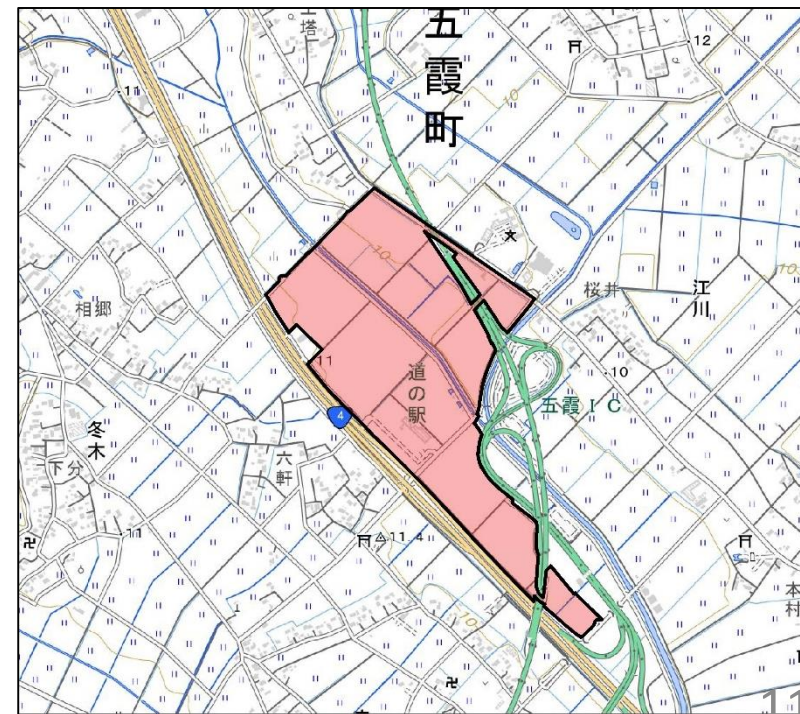


1. 圏央道沿道の開発事例について

五霞IC周辺地区

- 土地区画整理事業
- 地権者約130人の大部分の土地を開発事業者が買収、売却以外の地権者と開発事業者が組合を設立(2014)
- 開発事業者とゼネコンが「業務代行者」として業務推進を代行
- 2020年工事完了
- 産業用地(機械工場・物流施設)、道の駅
- 土地売却：ほぼ全員開発事業者に売却

IC／市町村	五霞／五霞町
面積	38.8ha
事業主体	組合
事業手法	区画整理
用途	産業用地
状況	完了



2. 事業手法ごとの土地活用について

(1) 事業手法

	土地区画整理事業		工業団地 造成事業 (自治体施行)	開発行為
	公共団体施行	組合施行		
概要	公共団体が事業者となり、 公共施設の整備改善 の要素が強い場合	地権者が組合を組織 、業務代行方式にて 民間企業が代行 する方式が多い	事業者である 公共団体等が用地を取得 し、施行する事業	民間企業が用地を取得 し、民間企業が施行する事業
事業主体	公共団体 (県、市町村)	組合 (地権者組織)	公共団体 (県、市町村等)	民間企業 (公社等含む)
特徴	公共事業として実施 する。予算措置や手続きに時間を要し、 事業期間が長くなる傾向 がある。	地権者の土地活用 が積極的に図れる。公共団体施行に比べ 事業期間が短い 。	用地買収方式のため、 地権者の土地は残らない 。予算措置や手続きに時間を要し、 事業期間が長くなる傾向 がある。	現状、市街化調整区域において 大規模な民間開発は都市計画上難しい 。原則1企業が実施するため、 事業規模は小さい 。

2. 事業手法ごとの土地活用について

(1) 事業手法

	土地区画整理事業	工業団地 造成事業 (自治体施行)	開発行為
売却	○ ・宅地のため、売却が容易	○ ・事業化の際に事業者が土地を買い上げるため、早い時期に現金化ができる。	○
賃貸	○ ・土地を集約し企業への賃貸	— ・事業化の際に事業者が土地を買い上げるため、企業への賃貸はできない。	—
自己利用	○ ・自己用住宅 ・資産価値がある土地をお子様やお孫さんへ引継げる	— ・事業化の際に事業者が土地を買い上げるため、自己活用はできない。	—

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

(1) 実施時期

- 2021年11月～12月

(2) 調査対象

1. 製造業

【製造業】 全業種

2. 非製造業：

【物流業】 道路貨物運送業／倉庫業・こん包業

【卸売業】 各種商品卸売業／繊維・衣料等卸売業／飲食料
品卸売業／ 建築材料／鉱物・金属材料等卸売業
／機械器具卸売業／ その他の卸売業

【建設業】 建設工事業

【不動産業】 不動産取引業／不動産賃貸業・管理業

3. データセンター

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

- 以下の条件に該当する規模・条件の企業

- ①首都圏に本店・支店・営業所をもつ売上高上位の企業
- ②茨城県内の売上高上位の企業
- ③茨城県内の中小企業で売上高上位の企業
- ④町内に立地する企業
- ⑤データセンターのうち首都圏に本社を持つ企業

(3) 発送および回収の状況

- **7.9%** (77通/974通)

→土地利用が可能となる時期を明示しない現時点でのアンケートとしては、企業の**一定の関心**がうかがえる

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

(3) 質問項目

①製造業・卸売業・物流業・建設業・データセンター

- 施設立地の構想や計画の有無
- 計画・想定中の施設の目的
- 計画・想定中の施設の規模
- 阿見町もしくは牛久阿見 IC 周辺が施設立地の候補地となる可能性

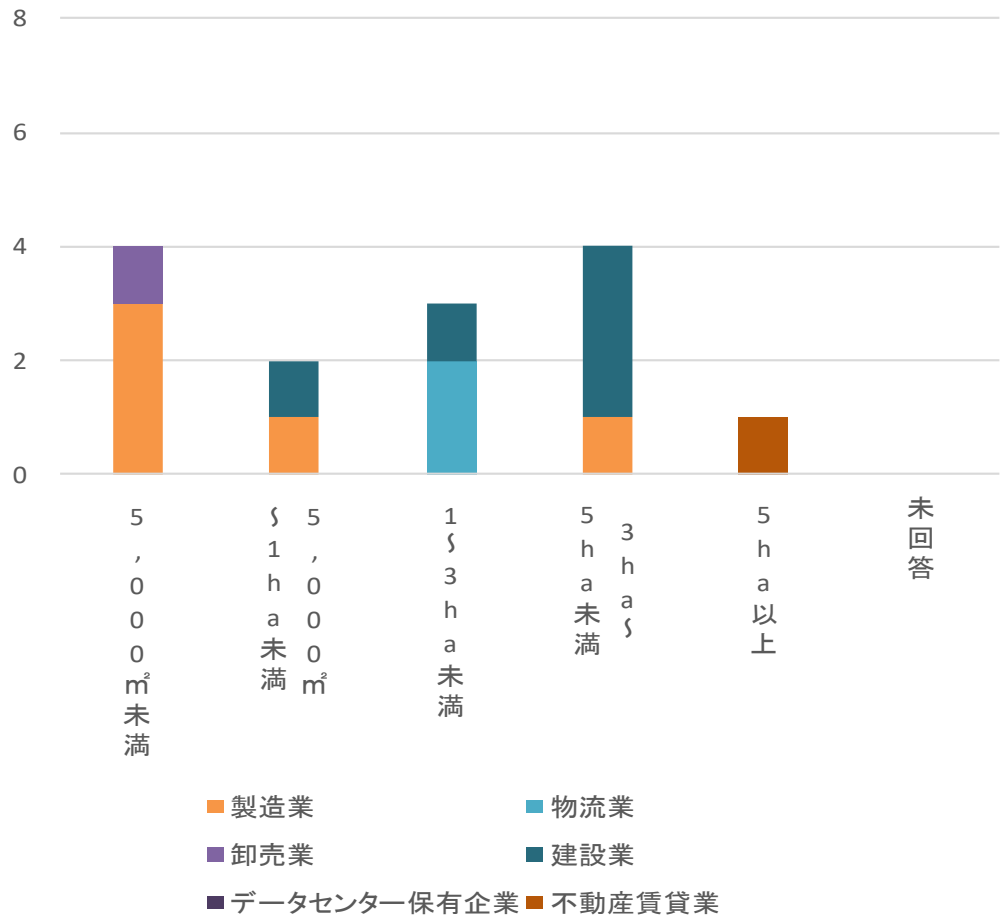
②不動産業

- 東京から50km圏での圏央道IC周辺の産業用地に関する企業の進出動向
- 圏央道IC周辺の産業用地において照会や問い合わせが多い業種
- 企業が進出する際の土地取得・土地賃借の希望

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

● 計画・想定中の施設の規模

- 企業誘致調査の結果、建設業・製造業・物流業が様々な規模の施設を計画・想定している。

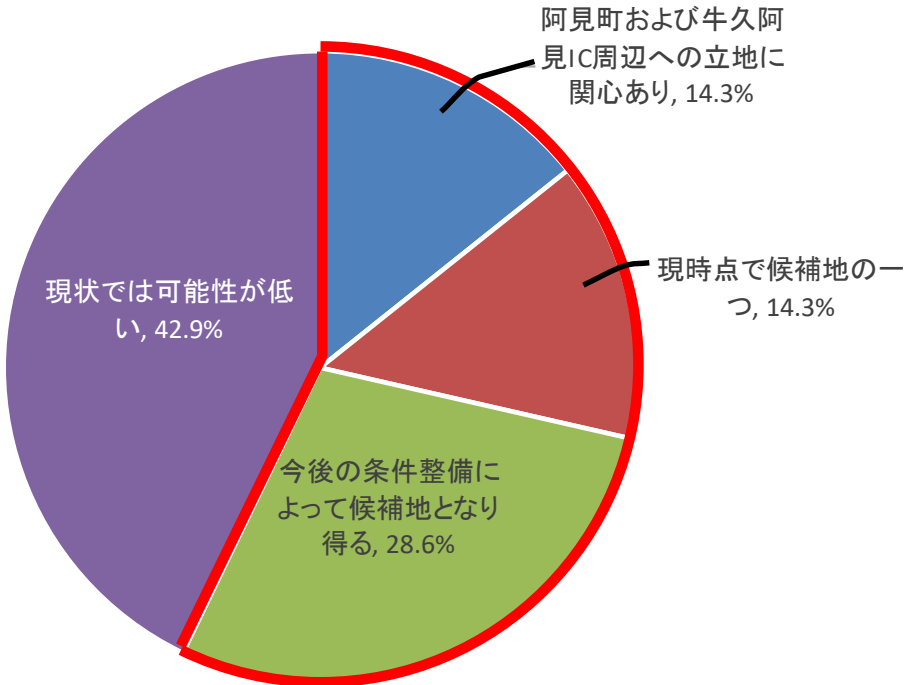


3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

● 施設立地候補となる可能性

- 阿見町または牛久阿見IC周辺が候補地となる可能性があると感じた企業は、「候補地の一つ」「今後の条件整備によって候補地となり得る」という回答を含め**約半数**あった。
- 業種は**建設業・不動産業・製造業・物流業**

項目		回答数(件)				
		1	2	3	4	未回答
		阿見町および牛久阿見IC周辺の立地に関心あり	現時点で候補地の一つ	今後の条件整備により候補地となり得る	現状では可能性が低い	
全体	(n=14)	2	2	4	6	0
業種等	製造業	1	0	0	4	0
	物流業	0	0	1	1	0
	卸売業	0	0	0	1	0
	建設業	1	1	3	0	0
	データセンター保有企業	0	0	0	0	0
	不動産賃貸業	0	1	0	0	0



3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

②不動産業

●企業の進出意向

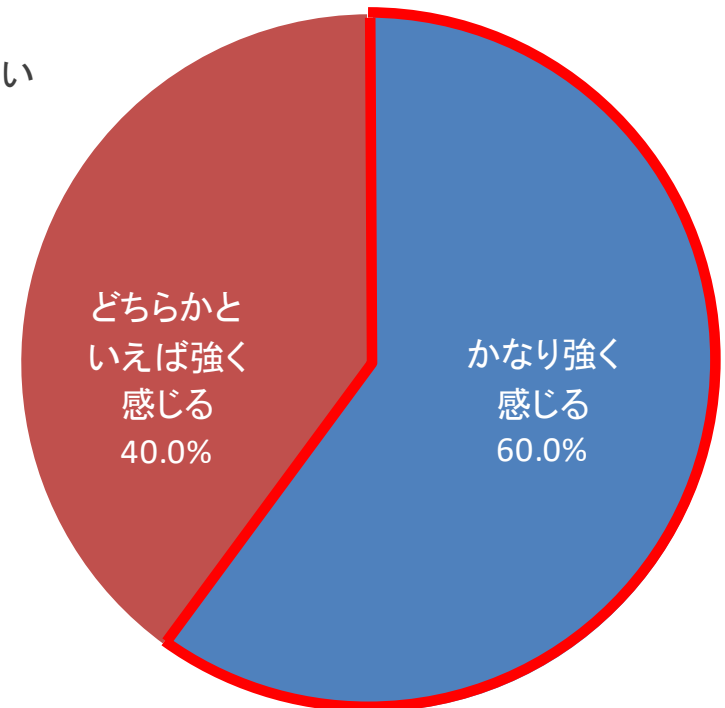
- 東京から50km圏での圏央道IC周辺の産業用地における企業の進出動向について、不動産賃貸業の**6割が「かなり強く感じる」**としている。

あまり感じない 0.0%

分からない
0.0%

どちらかとい
えば強く
感じる
40.0%

かなり強く
感じる
60.0%



3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

● 問い合わせが多い業種

- 圏央道IC周辺の産業用地において、不動産賃貸業に照会や問い合わせが多い企業としては、「**製造業(食料品・飲料)**」および「**物流業(在庫型施設)**」「**物流業(流通販売業系施設)**」という回答が多かった。

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	食料品・飲料	繊維・印刷 パルプ、木材・家具・	化学・石油・プラスチック ゴム・窯業	鉄鋼、非鉄金属、金	機械器具、電子部品	その他製造業	物流業	卸売業	建設業	データセンター 保有企業
不動産取引業 全体 (n=5)	3	0	0	0	1	0	5	1	1	0
規模等										
①首都圏内に本・支店 (n=4)	2	0	0	0	1	0	4	1	1	0
③茨城県内中小企業 (n=1)	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
不動産取引業 全体	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%	20.0%	20.0%	0.0%
規模等										
①首都圏内に本・支店	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%	25.0%	25.0%	0.0%
③茨城県内中小企業	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%

項目	11	12	13
	農業法人	海外企業	その他の業種
不動産取引業 全体 (n=5)	0	0	0
規模等			
①首都圏内に本・支店 (n=4)	0	0	0
③茨城県内中小企業 (n=1)	0	0	0
不動産取引業 全体	0.0%	0.0%	0.0%
規模等			
①首都圏内に本・支店	0.0%	0.0%	0.0%
③茨城県内中小企業	0.0%	0.0%	0.0%

項目	7 物流業			
	I 通過型施設	II 在庫型施設	III 流通加工型施設	IV 流通販売業系施設
(n=5)	1	2	1	2
(n=4)	1	2	1	2
(n=1)	0	0	0	0
-	20.0%	40.0%	20.0%	40.0%
-	25.0%	50.0%	25.0%	50.0%
-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

(6) ヒアリング調査

① 対象企業

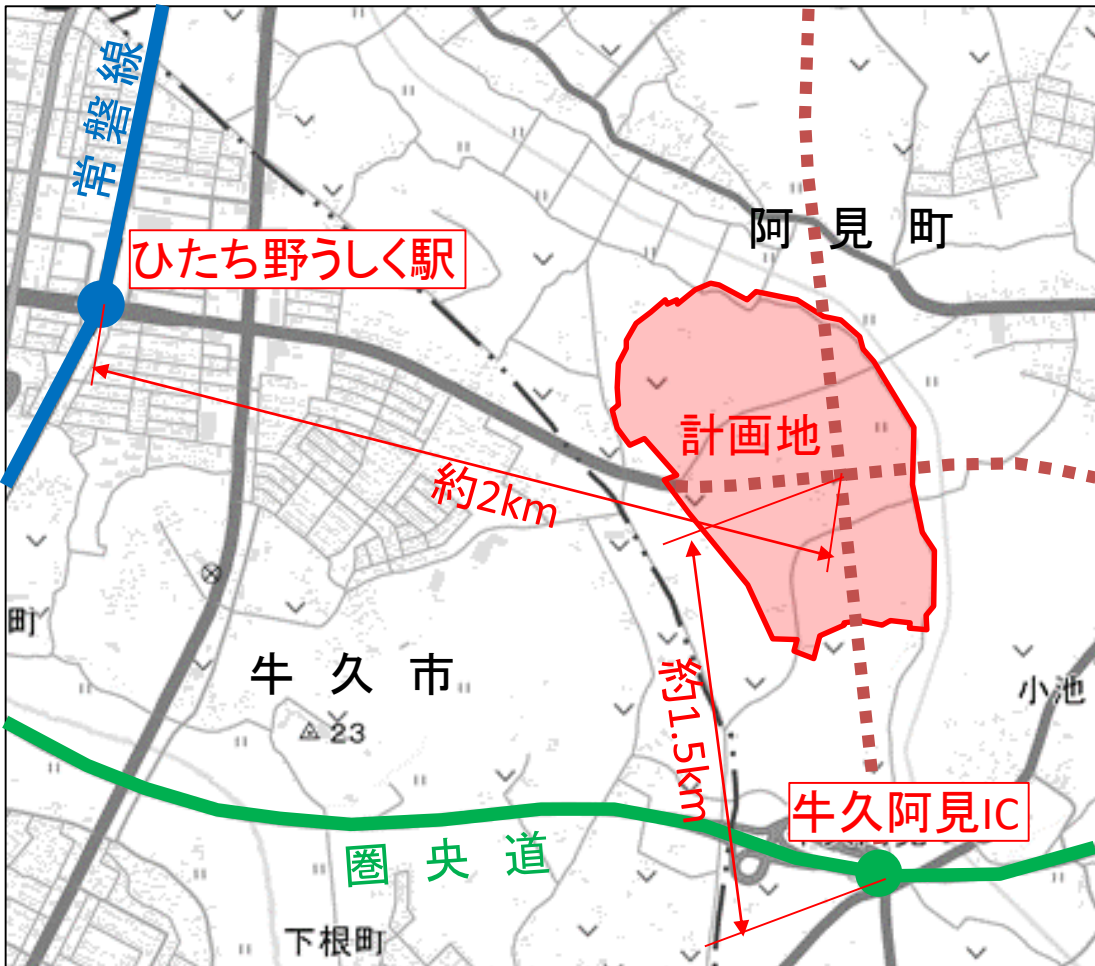
- アンケートに回答した企業のうち、問4-1において「阿見町もしくは牛久阿見IC周辺への立地に**興味がある**」「現時点で**候補地の1つ**としてとらえたい」「今後の条件整備によっては**候補地となり得る**」とした**7社**を対象とした。

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

②回答の概要

・ IC・JR駅からのアクセス性の良さが評価されている

- 「ICへの近接性とアクセス性が魅力」
- 「JR駅が近接しており圏央道ICでもその点で希少な立地」
- 「当地区にも関心がある」
- 「圏央道4車線化にあたり、注目している地域」
- 「圏央道沿道は工場系の引き合いが多く、スケジュール次第だが当地区も候補に上がるのではないかと」



3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

- 圏央道沿道の産業用地が逼迫する中の新たな開発であることから期待されている。

「工業系用途地域で、雇用が確保でき、住宅街に隣接しない土地はとにかかないので、引き続き情報提供願いたい」

「工場系は用地の確保が難しいのが現状であり、引き合いは多い」



出典:茨城県 土木企業立地推進委員会資料

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

• 企業へのヒアリングについて

「好立地と認識している。ICへの近接性とアクセス性が魅力」

「10,000㎡程度の工業系用途地域で、雇用が確保でき、住宅街に隣接しない土地はとにかくなないので、引き続き情報提供願いたい」

「圏央道沿道は工場系の引き合いが多く、スケジュール次第だが当地区も候補に上がるのではないか」

「プレカット工場や食品工場など引き合いがあり、5,000坪～10,000坪程度の要望が多い」

企業	所在地	業種分類	ヒアリング結果
A社	東京都	倉庫業	<ul style="list-style-type: none">• 全国的に大型物流施設を多数運営。• 当地区にも関心がある。• 当地区はJR駅が近接しており圏央道ICでもその点で希少な立地。• 3万坪くらいの用地は検討の範囲である。• スケジュール感が最重要。
B社	茨城県	倉庫業	<ul style="list-style-type: none">• 好立地と認識している。ICへの近接性とアクセス性が魅力。• 時期としては、顧客利用を前提とした倉庫業であり、顧客を確保できれば時期は問わない。• 用地面積については、最大で1万坪程度が想定される。• 雇用については、顧客に賃貸する倉庫の従業員も自社で確保しているため、地域の雇用環境は重要である。• 倉庫の種類としては、低温倉庫のニーズが多い。

3. 令和3年度調査における企業誘致調査の概要について

企業	所在地	業種分類	ヒアリング結果
C社	東京都	非鉄金属 製造業	<ul style="list-style-type: none">・ 自社工場（第二工場）用地を探している。・ 条件は、面積5,000～10,000㎡程度、工業系用途地域、住宅街に隣接しないこと、雇用が確保できること。・ 10,000㎡程度の工業系用途地域で、雇用が確保でき、住宅街に隣接しない土地はとにかかないので、引き続き情報提供願いたい。
D社	東京都	不動産業	<ul style="list-style-type: none">・ 圏央道沿線で、複数の事業を実施。・ 当地区にも関心がある。・ つくばI Cのイオンモールやつくばみらい市福岡地区を手掛けてきた。・ 面積が大きいので、事業費を抑える方策が必要。・ 県内の業務代行としても実績も豊富で、土地の先買いなども対応。
E社	東京都	建築工事業	<ul style="list-style-type: none">・ 圏央道4車線化にあたり、注目している地域。・ 圏央道沿道は工場系の引き合いが多く、スケジュール次第だが当地区も候補に上がるのではないかと。・ 土地区画整理事業であれば、業務代行者としての参画に関心がある。
F社	東京都	建築工事業	<ul style="list-style-type: none">・ 圏央道沿道で土地区画整理事業の実績が複数あり。・ 本地区にも関心あり。・ 物流系の引き合いが多いが、工場系の引き合いもある。
G社	千葉県	建築工事業	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物の請負を視野に入れた参画を希望している。・ 区画整理事業への参画実績もある。・ プレカット工場や食品工場など引き合いがあり、5,000坪～10,000坪程度の要望が多い。・ 工場系は用地の確保が難しいのが現状であり、引き合いは多い。

4. その他

- 令和3年度はアンケートによる意向調査のほか、公共施設の整備状況や企業進出の動向を把握し、事業の可能性等を検討しました。

まちづくり基本調査

- アンケート調査
- 企業へのヒアリング調査など

現時点

- 令和4年度は令和3年度の結果を踏まえ、地権者勉強会を通じ事業の推進の可否について検討を進めます。

事業可能性についての検討

勉強会：

先進事例(視察)

開発手法

土地活用イメージ

スケジュール

地権者組織

意向調査

※事業の実施は、現時点で確定したものではありません。今後、地権者の皆様の意向調査をはじめ、様々な調査を踏まえ検討していきます。

事業の実施※

- 土地区画整理事業
- 開発行為
- 工業団地造成事業 等