

未来産業用地開発事業「東山田・谷貝地区」北側拡張エリアにおける
地域経済牽引事業者の募集要領

1 背景と目的

本格的な少子高齢社会を迎え、全国どこの自治体においても人口減少の克服が課題となっています。こうした中、古河市におきましても、若い世代の移住・定住促進につながる様々な施策を実施することで、人口減少の克服に努めております。

「東山田・谷貝地区」では、新たな雇用の創出を図ることで若い世代の移住定住を促進し、さらに、魅力ある雇用の創出により市内の若い世代の転出を抑制することで、古河市の人口減少に歯止めをかけることを目的としております。

2 事業概要

未来産業用地開発事業は、地域未来投資促進法に基づき、企業の立地ニーズの高い圏央道境古河インターチェンジ周辺地域に、新たな産業用地を創出する事業です。

すでに国からの同意を得ている「第2期茨城県圏央道沿線地域基本計画」に、新たな区域「東山田・谷貝地区 北側拡張エリア」を追加し、令和6年12月26日付で国から同意を得たことから、地域経済牽引事業者の誘致を目指し、本エリアで地域経済牽引事業を実施する民間企業の募集を行います。

3 地域未来投資促進法の制度概要

「第2期茨城県圏央道沿線地域基本計画」に基づき、立地企業が地域経済牽引事業計画を、市が土地利用調整計画を作成し、茨城県の承認を得ることで、農用地区域の除外手続きや農地の転用手続きに関する配慮を受けることが可能です。

（1）第2期茨城県圏央道沿線地域基本計画

茨城県圏央道沿線地域（古河市を含む県内13市町村）において、区域内の成長ものづくり分野や運輸・物流関連産業分野を地域経済牽引事業に位置づけ、高い付加価値をもつ事業を創出し、地域経済の好循環をもたらすこととしています。

○計画期間：計画同意の日から令和10年度末日まで

○促進区域：古河市を含む県内13市町村

（2）地域経済牽引事業計画

基本計画に記載されている以下の3要件を満たす必要があります。

要件1：地域の特性を活用すること（①～④のいずれか）

①圏央道沿線地域の生活、自動車、生産用機械、プラスチック製品、金属製品、化学製品関連の産業の集積を活用した成長ものづくり分野

②圏央道沿線地域に集積する国立大学法人筑波大学や国立研究開発法人産業技術総合研究所等の教育研究機関の高度人材を活用した成長ものづくり分野（IoT、AI、ロボ

ット関連産業等)

③圏央道沿線地域の高速道路や国道、鉄道等の交通インフラを活用した運輸・物流関連産業分野

④圏央道沿線地域に集積する教育研究機関等が保有するビッグデータ・AI等の技術を活用したデジタル分野（情報通信産業等）

要件2：高い付加価値を創出すること

付加価値増加分：5,917万円超

要件3：いずれかの経済的効果が見込まれること

取引額：8.6%増加 雇用者数：9.8%又は5人増加

売上げ：8.6%増加 雇用者給与等支給額：12.9%又は31百万円増加

※計画の作成にあたっては、「第2期茨城県圏央道沿線地域基本計画」及び「地域未来投資促進法における地域経済牽引事業計画のガイドライン」をよく確認し提出してください。

※地域経済牽引事業計画の県の承認を受けると、設備投資に対する減税措置などの支援措置を受けることが可能となります。（「地域未来投資促進法に基づく支援措置」参照）

（3）土地利用調整計画

本エリアは農用地区域内の農地であることから、周辺農地等へ影響が生じないように調整を図る必要があるため、立地企業が作成する地域経済牽引事業計画と併せて、市で土地利用調整計画を作成し、県の同意を得る必要があります。地域経済牽引事業計画のみで事業を進めることはできません。

4 開発予定地の地権者との調整

土地は古河市の所有地ではなく、約30名の地権者がおります。そのため、用地買収及び開発には地権者の合意が必要となります。

東山田・谷貝地区北側拡張エリア内の地権者の合意形成を図り、立地企業の選定及び企業と地権者との協議を円滑に進めることを目的に、令和7年3月24日に「未来産業用地開発事業（東山田・谷貝地区北側拡張エリア）地権者協議会」（以下、地権者協議会とする。）が設立されました。用地交渉に関しては、地権者協議会からの依頼により、市を通して行うこととなります。

5 立地企業の決定方法

地権者協議会から市へ立地企業の募集手続きの実施について依頼があり、市で募集を行っています。本区域で地域経済牽引事業を行う意向を示した応募企業の中から市で書類審査を行い、地権者協議会が決定します。そのため、応募に際し提出された書類及びその他事業に必要な情報等は、市から地権者へ提供します。

6 「東山田・谷貝地区」の現状

- (1) 所在地 茨城県古河市東山田地先
- (2) 面積 約 9.5ha
- (3) 位置 首都 60km 圏 別紙「位置図」のとおり
- (4) 交通 JR 宇都宮線古河駅（新宿・東京から 1 時間強）
首都圏中央連絡自動車道境古河 IC から直線約 5km
新 4 号国道から直線約 3km
- (5) 地域区分等 市街化調整区域・農業振興整備計画上の農用地区域
主要な地目：田・畑
- (6) 緑地率 製造業等が工場立地法の規定に基づき設ける緑地率は 5%、環境施設面積率は 10%以上（市条例により緩和）
- (7) 上水道 区域内未整備 別紙「上水道配管網図」のとおり
使用量は区域全体で一日当たり 300 m³を上限とする。
- (8) 下水道 当該区域内未整備 別紙「古河市公共下水道区域図（三和南部）」のとおり

7 「東山田・谷貝地区」の規制予定・留意事項等

(1) 地域区分等の変更

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、農業振興整備計画上の農用地区域の除外手続き及び農地転用手続きに関する配慮を受けることができます。なお、本区域での開発は、地区計画決定後に都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発許可となる予定です。（開発区域の面積によっては、茨城県県土利用の調整に関する基本要綱に則って協議が必要となります。）

(2) 地区計画の概要（予定）

建築物等の用途の制限：工業地域に準じた建築制限

（東山田・谷貝地区地区計画に準じる）

建蔽率：60%以下

容積率：200%以下

建築物の高さの制限：原則 10m（但し、第一種又は、第二種低層住居専用地域の日影規制を満たす場合は最高限度を定めない。）

※将来的に市街化区域編入を予定している地域です。

(3) 上水道 市で整備する予定なし。

(4) 下水道 整備後に受益者負担金（239 円/m²＋基本額 20 万円）が発生します。

(5) 街区 街区は定めない。立地企業のニーズに応じて決めることができます。

(6) 埋蔵物 現状の農地として活用しているパイプライン等が埋設されています。土地改良区等に現況確認の上、開発を進めていただくこととなります。

(7) 送電線 エリア内に送電線が通っているため、線下の土地利用については、東京電力パワーグリッドとの協議が必要となります。

(8) 土地価格 田：3,000 円/m² 畑：3,300 円/m²から

(9) 開発負担金

本エリアの土地利用に際して大きく影響を及ぼす霞ヶ浦用水パイプラインや水路について、市で移設を行う予定です。それに係る経費については、開発負担金として企業に一部負担していただきます。

8 提出書類（原本1部、副本13部）

- (1) 承認申請書（様式1）
- (2) 最近3か年の事業報告、貸借対照表及び損益計算書
- (3) 会社概要・パンフレット（製品・サービスが分かるもの）
- (4) 調査票（様式2）
- (5) 最近1か年の納税証明書
- (6) 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）※申込日から90日以内に発行されたもの
- (7) 暴力団等排除に関する宣誓書（様式3）
- (8) 土地利用に関する平面イメージ図（任意様式）
（使用予定の敷地面積及び建物面積を記載する。）
- (9) 区域図（様式4）
（利用を希望する敷地を区域内に図示する。）
- (10) 設備に関する資料（パンフレット等製品が分かるもの）
- (11) その他必要な書類（必要に応じてその他の書類を求めることがあります。）

9 募集期間

令和7年10月17日（金）から令和8年2月20日（金）まで
土日祝祭日を除く午前9時から午後4時まで。窓口受付のみとします。
なお、応募状況によって募集期間前に締め切らせていただく場合があります。

10 提出先

提出先：茨城県古河市役所 企画政策部 プロジェクト推進課
住所 茨城県古河市下大野2248番地 （総和庁舎）
電話 0280-92-3111 担当 染野、宮澤、亀田、塚原

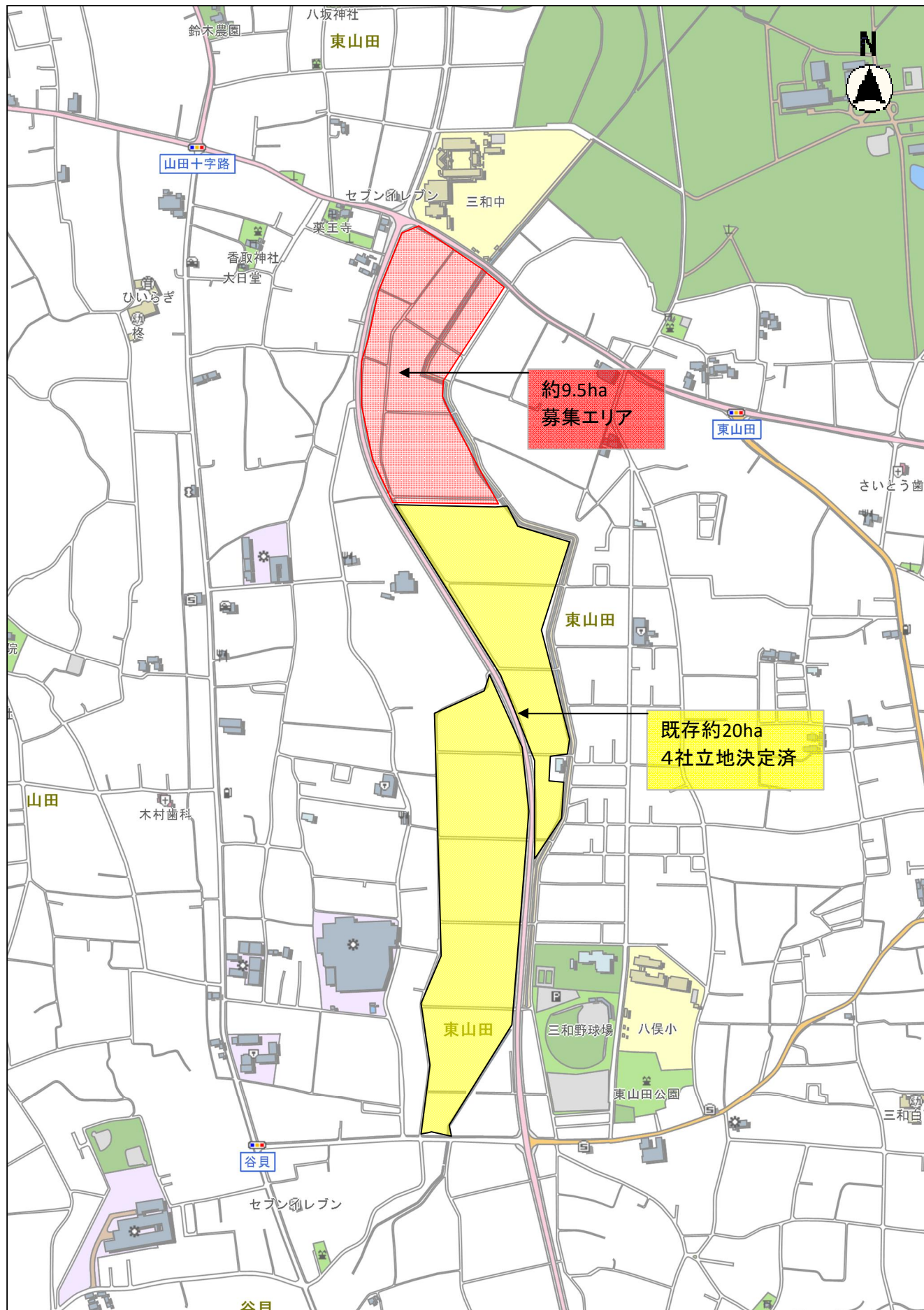
11 スケジュール

別紙「東山田・谷貝地区スケジュール（企業決定後）」のとおり

12 その他

審査結果は、応募者すべてに募集期間締切から約1カ月後を目安に郵送で通知します。なお、応募者が一定の条件に満たない等により、企業が選定されないと再度募集になる場合があります。

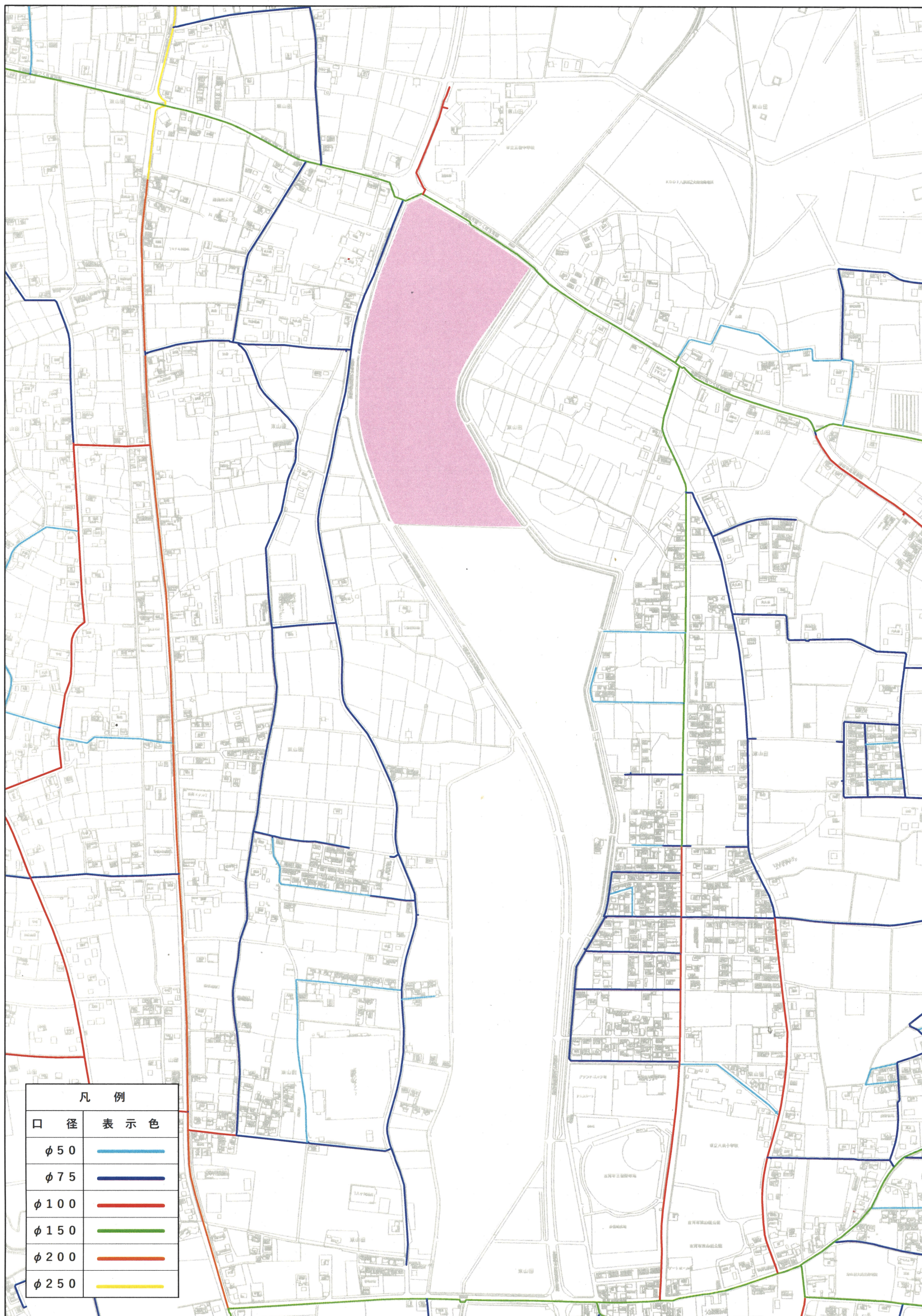
東山田・谷貝地区 位置図



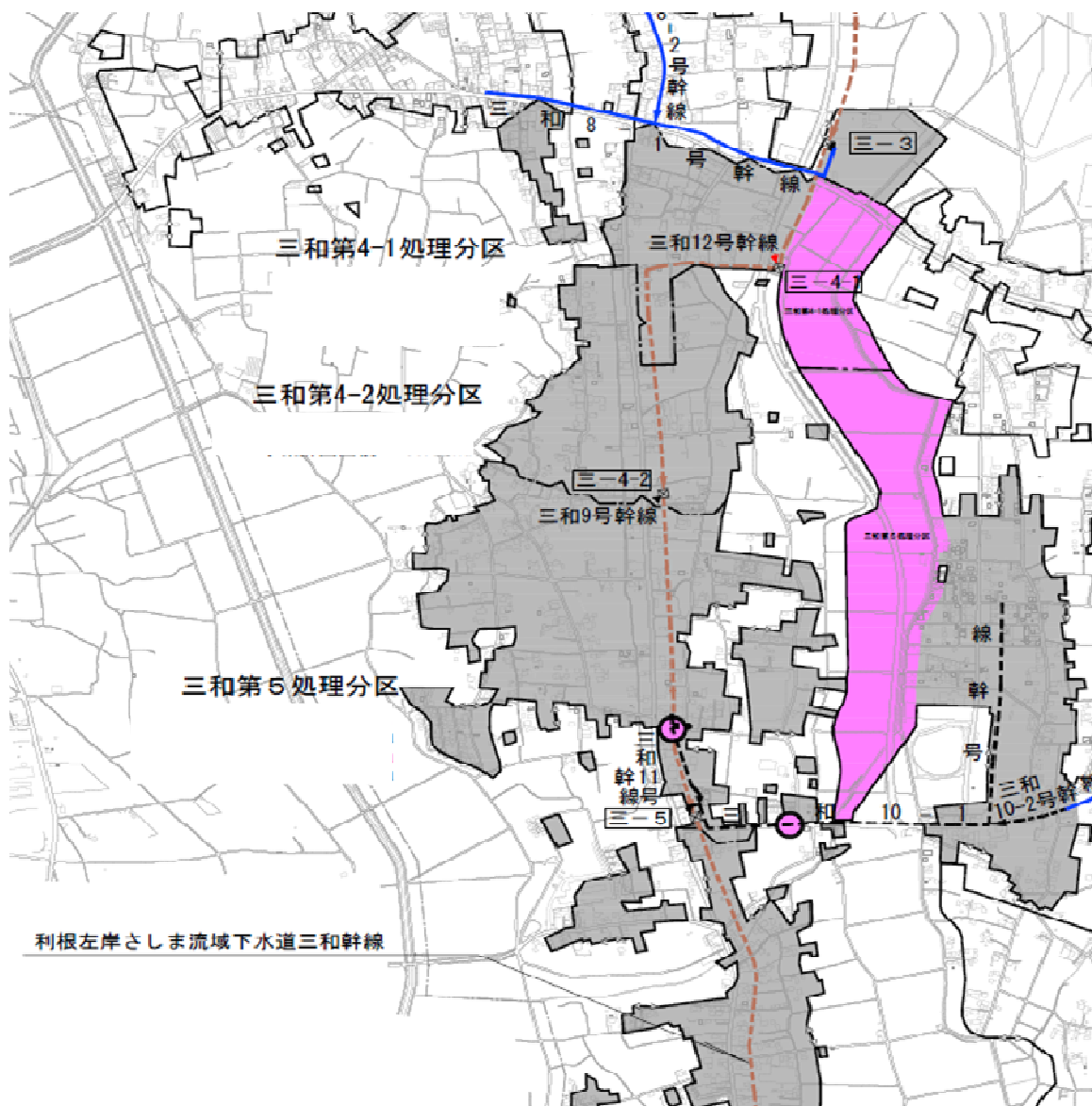
縮尺 1 : 10000

100 50 0 100 200

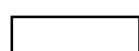
上水道配管網図



古河市公共下水道区域図(三和处理区 抜粋)



凡例



公共下水道全体計画



公共下水道事業計画区域(認可区域)

「東山田・谷貝地区」北側拡張エリア スケジュール

<最短のスケジュールの場合>

項目	R7年度						R8年度										R9年度										
	10月	11月	12月	R8.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R9.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
用地買収							● 企業決定				● 立地協定 締結	● 条件付き 契約締結													引渡し 登記		
地域経済 牽引計画	→ 公募 審査							→					承認												↑		
土地利用 調整計画								→				同意															
農用地区域の 除外													→			除外											
地区計画								→										決定									
農地転用 <毎月10日総会>																					申請	→		許可			
開発行為								←→ 測量			←→ 関係機関事前協議										申請	→		許可	着工		