

未来産業用地開発事業「東山田・谷貝地区」における 地域経済牽引事業の募集要領

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く県の支援策「未来産業基盤強化プロジェクト」を活用し、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「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」を追加し、令和4年6月24日付で国から同意を得たことから、地域経済牽引事業を行う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

「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) 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4年度末日まで＜令和5年度末日まで延長予定＞

○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（①～③のいずれか）

- ①首都圏中央連絡自動車道沿線地域の生活、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首都圏中央連絡自動車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首都圏中央連絡自動車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

要件 2：高い付加価値を創出すること

付加価値増加分：5,092 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：5.2%増加

雇用者数：6.7%又は3人増加

売上げ：5.2%増加

雇用者給与等支給額：11.2%又は23百万円増加

※計画の作成にあたっては、「茨城県圏中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

「東山田・谷貝地区」は農用地域内の農地エリアであることから、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 開発にあたっての留意事項

土地は古河市の所有地ではなく、約90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4年8月7日に「未来産業用地開発事業（東山田・谷貝地区）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及び谷貝地先
- (2) 面積 約 21.8ha
- (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 3km
新 4 号国道から直線約 3km
- (5) 区域区分等 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
- (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 計画区域外 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」の規制予定等

(1) 区域区分等の変更

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 3 4 条第 1 0 号に基づく開発許可となる予定です。

(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

建蔽率：60%以下

容積率：200%以下

建築物の高さの制限：最高限度を定めない

※地区計画により整備する全体面積が市街化区域編入の目安である 20ha を超えた場合には、将来的に市街化区域に編入され工業地域となる予定です。

(3) 上水道 市で整備する予定なし

(4) 下水道 地区計画の協議によるが、市で整備する予定なし

(5) 街区 街区は定めない。ただし、応募にあたっては、区域 A・B（別紙「位置図」のとおり）から、いずれか一方の希望する区域を選択し、必要とする敷地面積を明示して応募することとする。なお、区域 A・B 全てを 1 社で使用する応募も可とする。

8 応募条件

- (1) 基本計画に記載されている3要件を満たすこと。
- (2) 新たな働き方への取り組みを進め、人材育成、雇用の促進を図るとともに、積極的な地元雇用に努めること。
- (3) 企業の社会的責任として、地域貢献、SDGs、カーボンニュートラルなどの環境への配慮、防災減災等の取り組みに積極的に努めること

9 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。）

10 募集期間

令和5年1月16日（月）から令和5年5月31日（水）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。

11 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 小林、宮澤

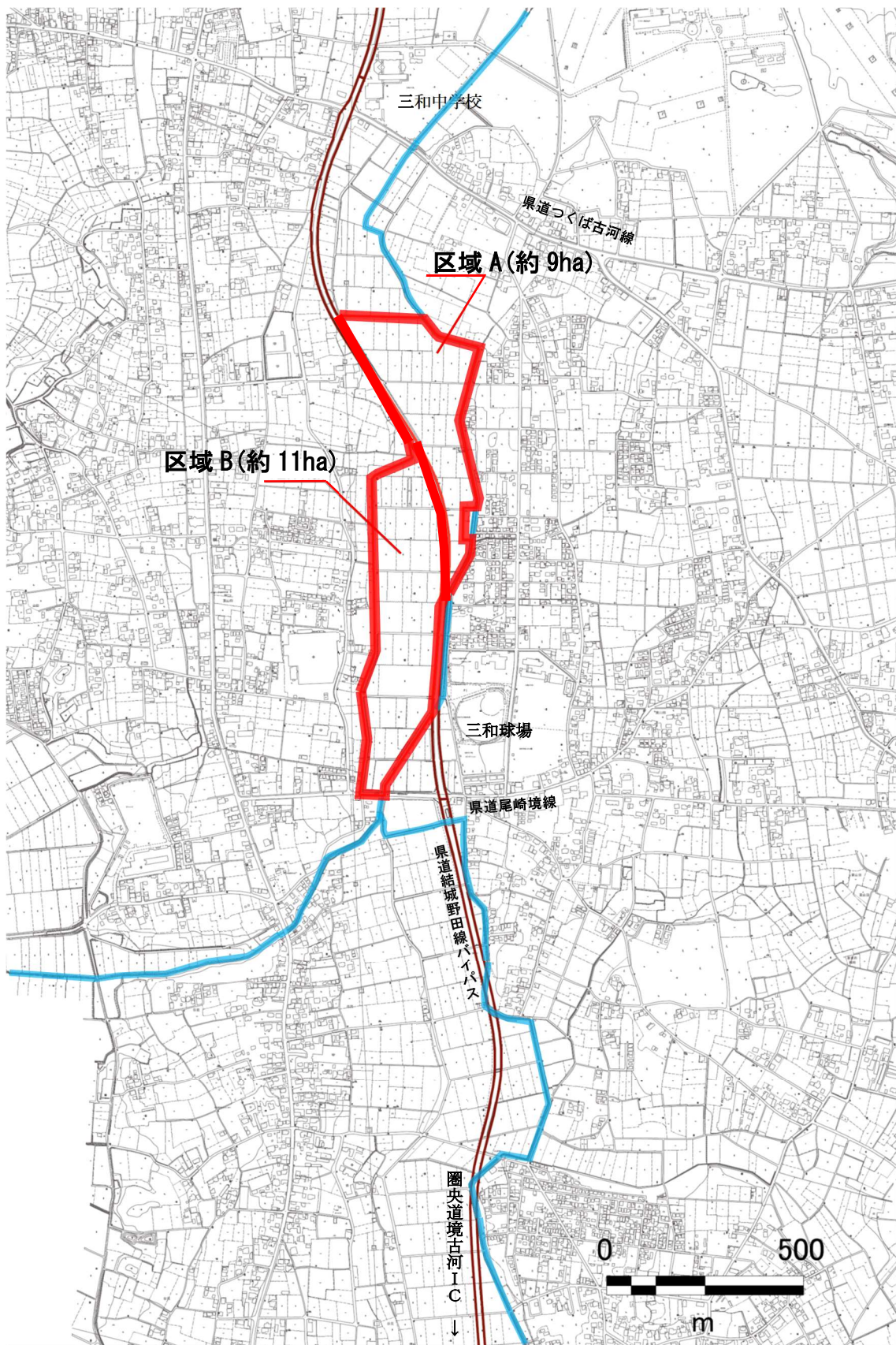
12 スケジュール

別紙「東山田・谷貝地区スケジュール（企業決定後）」のとおり

13 その他

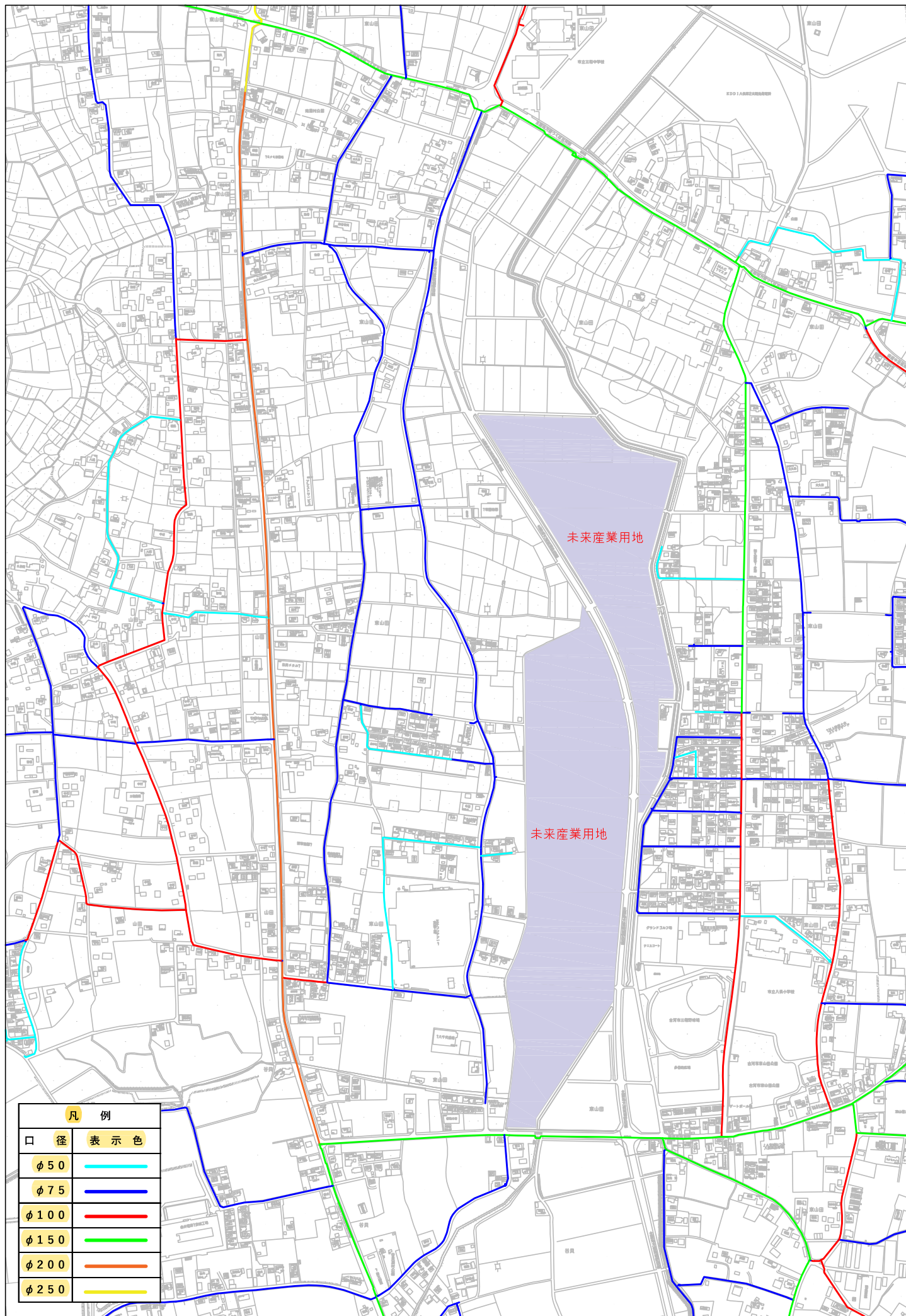
6月28日（水）までに審査結果を応募者すべてに郵送で通知します。なお、応募者が一定の条件に満たない等により、企業が選定されないと再度募集になる場合があります。

東山田・谷貝地区 位置図



水路

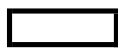
上水道配管網図



古河市公共下水道区域图(三和南部)



凡例



公共下水道全体計画



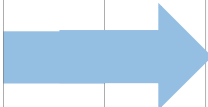
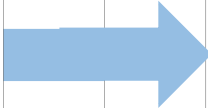
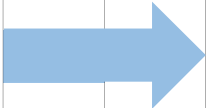





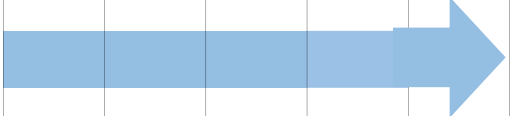







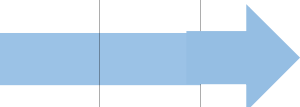







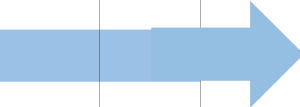
公共下水道事業計画(認可区域)



行政区域

東山田・谷貝地区スケジュール（企業決定後）

<最短の場合>

項目	R4年度			R5年度												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
用地買収						合意									契約	
地域経済牽引計画								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														許可		
開発行為														許可		