

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業

## 全体事業概要書

令和8年6月29日

古 河 市



## ■本書の位置づけ

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地(大堤地区)開発事業(以下「本事業」という。)は、古河市(以下「市」という。)が地域未来投資促進法に基づき、(仮称)古河市新公会堂の整備・運営事業(以下「(仮称)古河市新公会堂事業」という。)と民間提案施設の整備・運営事業(以下「民間提案施設事業」という。)を併せて、1つの地域経済牽引事業として実施するものである。

本事業概要書は本事業の全体像を示すものであり、個別の契約条件を規定するものではなく、法的拘束力を有するものではない。また本事業を構成する各事業の詳細については「(仮称)古河市新公会堂整備・運営事業 実施方針」「(仮称)古河市新公会堂整備・運営事業 要求水準書(案)」及び「民間提案施設整備・運営事業 実施方針」を参照すること。

## 目 次

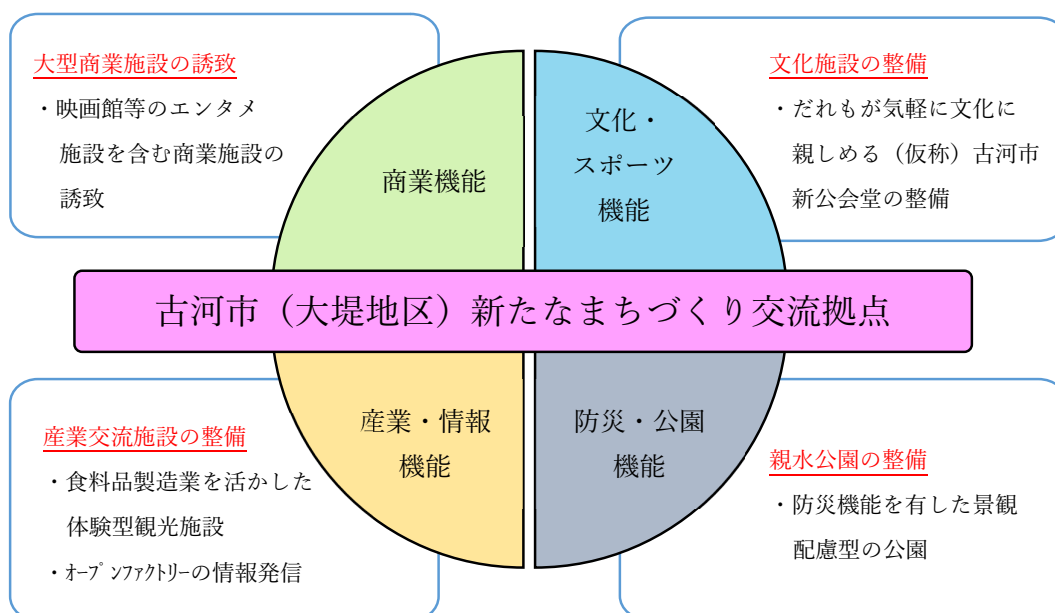
<b>第1章 事業概要</b> .....	<b>1</b>
1 事業目的 .....	1
2 事業方針 .....	2
<b>第2章 事業対象地</b> .....	<b>4</b>
1 概要 .....	4
2 位置図 .....	5
3 詳細図 .....	6
<b>第3章 全体事業スキーム</b> .....	<b>7</b>
1 全体事業スキーム .....	7
2 事業実施に係る必要手続きについて .....	8
<b>第4章 事業スケジュール</b> .....	<b>12</b>
1 必要諸手続き及び事業スケジュール（予定） .....	12
2 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定） .....	13
<b>第5章 その他応募に関し必要な事項</b> .....	<b>15</b>
1 問合せ先 .....	15
2 代表企業の選定 .....	15

# 第1章 事業概要

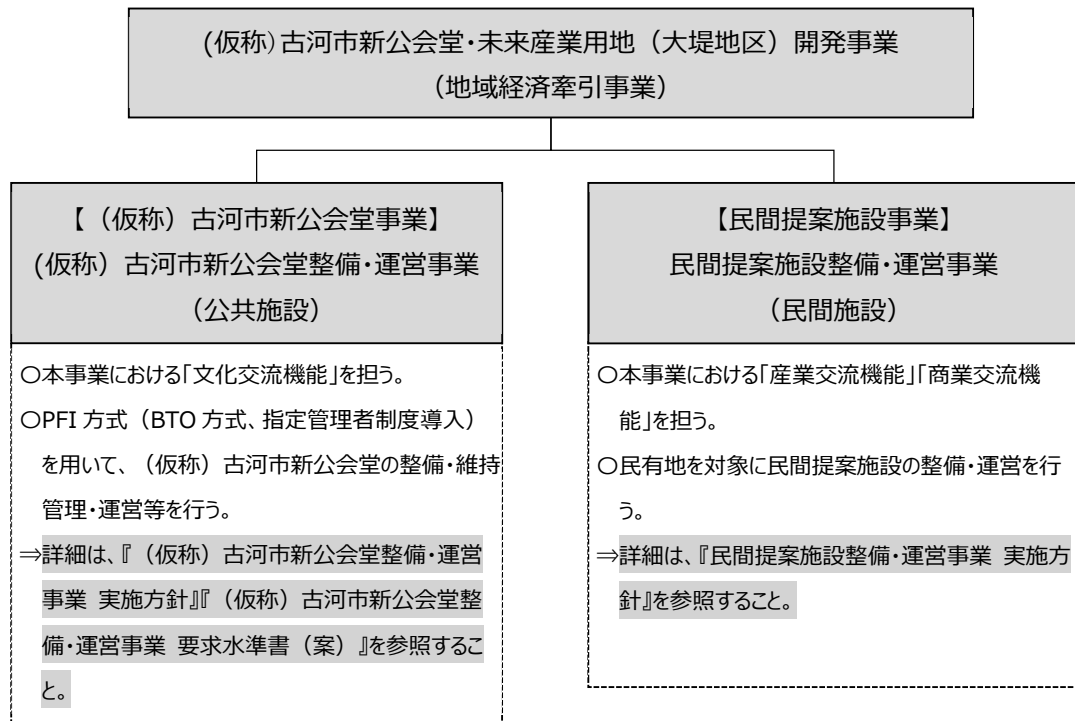
## 1 事業目的

本事業は、古河市大堤地区を、文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として整備することにより、市内外から人を呼び込み、消費を促し、地域経済の好循環を生み出すことを目的として実施するものである。

(仮称)古河市新公会堂を文化交流機能の中核として整備し、市民が文化・芸術に親しみ、交流を深める場を提供するとともに、民間事業者による商業交流機能や産業交流機能の導入を図ることで、日常利用から広域的な集客までを見据えた賑わいの創出を目指すのに併せて、市が有する交通利便性や産業集積、観光資源といった地域特性を最大限に活かし、雇用創出や消費拡大等の経済波及効果を高め、将来にわたり持続可能な都市づくりに寄与することを目指すものである。



また本事業は（仮称）古河市新公会堂事業及び民間提案施設事業で構成され、各事業が果たす基本的な役割及び事業内容は次のとおりである。



## 2 事業方針

### (1) 「文化交流機能」「産業交流機能」「商業交流機能」の連携

本事業の実施に当たっては、「文化交流機能」「産業交流機能」「商業交流機能」の連携を重視しており、各機能において市が求める事項は次のとおりである。

#### ① 文化交流機能

「大堤地区」では、市が策定した「（仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画」に基づき、文化交流機能として（仮称）古河市新公会堂の整備を進める。

そこで、本事業の実施に当たっては、PFI（BTO）方式を用いて（仮称）古河市新公会堂を整備し、「（仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画」に目指す姿として示す「だれもが気軽に文化芸術を体感し、表現できる空間と、次世代への機会の創出」を実現する提案を求める。

#### ② 産業交流機能

市は、製造業が集積しており、工業の強さが特長となっている。中でも、食料品製造業が多く集積している。

そこで、本事業の実施に当たっては、例えば、市内企業の製品・商品の提供やPRの場の提供等により、地域産業を更に活性化する提案等を求める。

また、農業、商業、工業とバランス良く発展を遂げてきた歴史があるため、地場産品を活用し、地産地消に貢献する提案を期待する。

### ③ 商業交流機能

市は、民間消費が市外に流出しているという課題を踏まえ、市内における積極的な消費活動を促進する大規模商業施設の整備を望んでいる。

そこで、本事業の実施に当たっては、エンターテインメント施設や魅力的なテナントを誘致した終日滞在可能な大規模商業施設を整備することで、地域内消費の拡大と人々の賑わいを創出する提案を求める。

## (2) 古河駅周辺エリアとの関係性及び回遊性の構築

市は、歴史や文化、豊かな自然に恵まれており、特に古河駅西口地区には、古河公方公園をはじめとし文化施設（古河歴史博物館、古河街角美術館、篆刻美術館等）、渡良瀬遊水地等豊富な観光資源を有している。また「古河市地域公共交通計画（令和7年2月改訂版）」（以下「交通計画」という。）に示すとおり、市は「古河駅前広場の環境整備及び交通結節機能（地域拠点）の強化」を進めている。

そこで、本事業で整備する広域交流拠点と古河駅周辺エリアとの関係性及び回遊性が構築される取組を行うことで、特に観光資源によって訪れた観光客の滞在時間を延ばし、地域内での消費を更に促進することに寄与する提案を求める。

## (3) 市内各所からの公共交通による利便性の高いアクセス性の確保

市は、交通計画に示すとおり、市内の移動性を高めるための「循環バスの再編・運行形態の見直し等」も進めており、本事業で整備する広域交流拠点に対する市内各所からの公共交通によるアクセスの確保も重要と考えている。

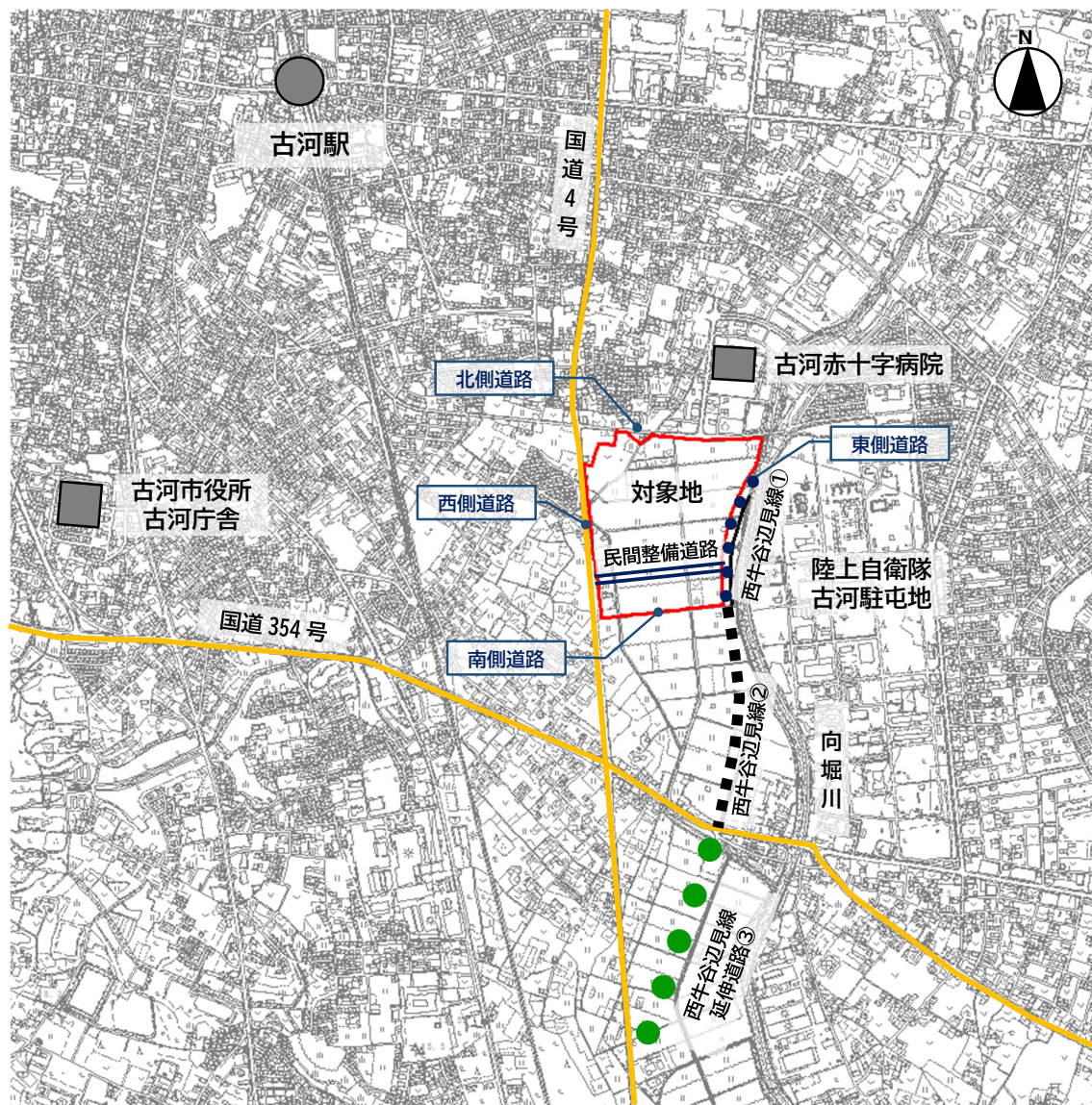
そこで、既存の循環バスルートを踏まえた上で、事業用地内における機能的な公共交通ルートの計画を行うことで、市内各所からの公共交通による利便性の高いアクセス性の確保を実現するための提案を求める。

## 第2章 事業対象地

### 1 概要

対象地	古河市大堤
事業用地面積	総面積：約 18.1ha （仮称）古河市新公会堂整備用地：2.7ha～3.0ha <sup>※1</sup> ※1：（仮称）古河市新公会堂の建設場所は民間事業者の提案による
土地所有	私有地（農地等部分）及び公有地（道路・水路部分） ※事業対象地の地権者 70 名で組織する「未来産業用地開発事業（大堤地区）地権者協議会」（以下「地権者協議会」という。）は設立済みであり地権者協議会の中で土地の譲渡に関する条件を統一している。地権者協議会と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約の締結に関する調整や手続きは市が最大限サポートを行う。
用途地域	・市街化調整区域（全域）（地区計画決定予定）
建蔽率・容積率（仮）	・指定建蔽率 60％ ・指定容積率 200％ ※今後、県との協議により変更となる可能性がある。
浸水	思川：3.0m～5.0m 未満 利根川・渡良瀬川：5.0m～10m 未満
道路状況	北：幅員 9m～15m 東：未整備（都市計画道路西牛谷辺見線 計画幅員 27m） 南：幅員 5m 西：幅員 15m～18m（都市計画道路中田野木線 計画幅員 20m） ・大堤地区内（西牛谷辺見線①）は令和 14 年度までの整備予定はなく、大堤地区から国道 354 号まで（西牛谷辺見線②）は茨城県、国道 354 号から国道 4 号まで（西牛谷辺見線延伸道路③）は市が主体となり、いずれも本事業に併せて令和 14 年度内に整備する計画としている。 ・民間整備道路の幅員は最低 14m を想定し、民間提案施設事業における事業者が整備後、市に帰属予定である。
備考	・ほぼ全域が農地であるが、地域未来投資促進法の農地転用等の配慮を受けることにより農用地区域の除外、農地転用を行うこととなる。

## 2 位置図



### 3 詳图



### 第3章 全体事業スキーム

#### 1 全体事業スキーム

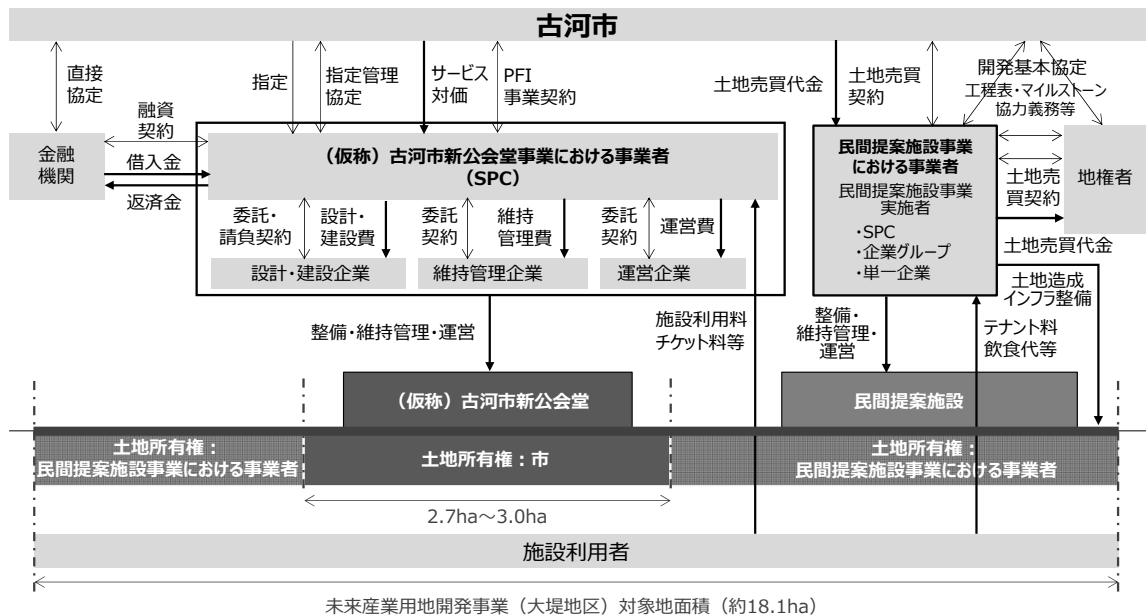
本事業の実施スキームイメージは次のとおりである。

まずは、地域未来投資促進法に基づく手続きによる農用地区域からの除外、地区計画決定、農地転用許可、開発許可等の各種許認可手続きを経ることで、市街化調整区域かつ農地である事業用地における施設整備環境を整える。

その上で、民間提案施設事業における事業者が現地権者から農地等部分、市から道路・水路部分、合わせて事業用地全体（約 18.1ha）の土地を取得し、造成・インフラ工事等を行った上で、（仮称）古河市新公会堂用地部分を市が買い取り、当該用地において（仮称）古河市新公会堂の整備・運営を、残りの用地で民間提案施設の整備・運営を行う。

地域経済牽引事業計画は原則（仮称）古河市新公会堂の指定管理者及び民間提案施設の運営を行うものの連名で申請を行うこととなる。

なお、（仮称）古河市新公会堂の整備・運営に係る事業手法については「PFI（BT0）方式」及び指定管理者制度を採用し、運営においては利用料金制を採用する。また、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者による SPC の設立は任意とする。



※上記は（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が SPC を設立した場合のイメージである。

※SPC を設立しない場合、指定管理者となる主体は法人その他の団体に限定される。そのため、維持管理業務及び運営業務を複数企業で実施する場合、企業グループの全体、若しくは一部企業で共同企業体（JV）を組成する必要がある。

## 2 事業実施に係る必要手続きについて

### (1) 事業実施に係る必要手続きの全体像

本事業の実施に係る必要手続きの全体像は次のとおりである。



※赤字は事業者による手続き

## (2) 事業者に関係する主な手続きの概要

### ① 地域未来投資促進法に係る手続き

#### 1) 地域未来投資促進法の制度概要

本事業は地域未来投資促進法に基づく「地域経済牽引事業」の枠組みでの実施を想定しており、当該事業の実施に当たっては民間事業者（(仮称)古河市新公会堂事業及び民間提案施設事業における事業者）による「地域経済牽引事業計画」の作成及び県の承認、また市による「土地利用調整計画」の作成及び県の同意、が必要となる。なお、土地利用調整計画同意及び地域経済牽引事業計画承認が得られることで、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等を受けることが可能となる。なお、「地域経済牽引事業」は「茨城県古河市基本計画」（以下「同意基本計画」という。）に基づき実施するものであり、提案に当たっては同意基本計画を参照すること。

#### 【地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標（同意基本計画より）】

本区域の特性である製造業の集積に加え、優れた交通インフラ、豊富な観光資源を活用して域外需要を獲得する事業分野として、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野で、積極的に事業を展開し、地域経済を牽引するような事業者が支援を受けられるよう、基本計画を推進することで、本区域における消費の喚起や市内産業への波及効果を図り、地域経済の好循環をもたらすことを目標とする。

#### 2) 地域経済牽引事業計画

地域経済牽引事業計画は、地域未来投資促進法及び同意基本計画に基づいて事業者（(仮称)古河市新公会堂事業及び民間提案施設事業における事業者）が策定する地域経済牽引事業に関する事業計画である。

地域経済牽引事業計画の作成に当たっては、本事業の実施において、同意基本計画に記載されている次の3つの要件を満たす必要がある点に留意すること。

要件1	<b>地域の特性を活用</b> ・同意基本計画「5. 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的または社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載する地域の特性及びその活用戦略に沿った観光・スポーツ・文化・まちづくり分野に関連する事業であること。
要件2	<b>高い付加価値の創出</b> ・地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済事業による付加価値増加分が5,917万円を上回ること。
要件3	<b>地域の事業者に対する相当の経済的効果</b> ・地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内における地域経済牽引事業に係る事業者において、以下のいずれかの経済的効果が見込まれること。 ①促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で10%以上増加すること

	<p>②促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で10%以上増加すること</p> <p>③促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で3%以上もしくは2人以上増加すること</p> <p>※「促進区域」の定義は同意基本計画1頁を参照すること。</p>
--	--

### 3) 土地利用調整計画

土地利用調整計画は、地域未来投資促進法及び同意基本計画に基づき、地域の特性を生かした地域経済牽引事業の促進を図る観点から、市が重点促進区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整に関して策定する計画である。

#### ② 開発許可及び農地転用許可

本事業用地は市街化調整区域に位置する農地であることから、本事業の施設整備に当たっては、都市計画法第29条に基づく開発許可を取得する必要がある。同法第34条第1項第10号に基づく地区計画による開発許可及び農地転用許可が必要となる。

#### ③ 土地売買契約に係る手続き

以下は土地売買にあたっての条件と手続きの考え方を示すものであり、土地売買契約の締結を拘束するものではない。

##### 1) 土地売買契約（地権者⇄民間提案施設事業における事業者）

事業対象地は、道路や水路を除き現在私有地となっており、民間提案施設事業における事業者が地権者から買い取る。

事業対象地の地権者70名で組織する地権者協議会は設立済みであり、地権者協議会の中で土地の譲渡に関する条件を統一している。地権者協議会と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約の締結に関する調整や手続きは市が最大限サポートを行う。

土地売買代金は、地権者協議会において一律6,000円/㎡以上とすることで決定しており、登記簿地積での売買となる。なお、土地の埋設物の撤去については、パイプライン等の農業用施設の撤去は民間提案施設事業における事業者、それ以外の埋設物の撤去は地権者を原則とする。なお、事業地内のビニールハウス等は補償物件の対象とするため、別途物件移転補償契約が必要となる。

##### 2) 土地売買契約（市⇄民間提案施設事業における事業者）

事業対象地内の道路や水路利用されている公有地は、民間提案施設事業における事業者が市から買い取る。

土地売買代金は1)における土地売買代金と同額とし、民間提案施設事業における事業者による確定測量後の売買となる。

### 3) 土地売買契約（民間提案施設事業における事業者⇄市）

市は、民間提案施設事業における事業者が（仮称）古河市新公会堂の事業用地として造成工事、インフラ整備工事等を終えた部分の土地について、民間提案施設事業における事業者から土地売買契約に基づき買い取る。なお、（仮称）古河市新公会堂の事業用地面積は2.7ha以上3.0ha以内の範囲内とし、事業用地の配置（（仮称）古河市新公会堂の建設場所）は、民間事業者の提案とする。

土地売買代金の構成は次のとおりであり、土地売買代金には上限額を設定する予定である。詳細は募集要項等公表時に示す。

土地売買代金 (案)	土地代	・土地代（民間提案施設事業における事業者と地権者間における土地売買代金の単価を採用。）
	付随工事費相当	・造成工事費 ・インフラ整備費 等
	その他費用	・公租公課 ・開発許可等の手続き費用 等

なお、（仮称）古河市新公会堂事業対象地の造成計画高は、ハザードの想定浸水深3.0m～5.0m以下とするため、T.P.14.6m以上とすること。また、（仮称）古河市新公会堂の長期利用及び災害時の利用等を考慮し、施設計画及び関係法令を踏まえた適切な地盤条件を確保すること。

## 第4章 事業スケジュール

### 1 必要諸手続き及び事業スケジュール（予定）

本事業において必要となる主な諸手続き及び本事業の予定スケジュールは次のとおりである。

(仮称)古河市新公会堂事業に係る事業契約及び民間提案施設事業に係る開発基本協定の締結	令和9年9月
土地売買契約締結 (地権者⇄民間提案施設事業における事業者)	令和9年9月～
土地利用調整計画の同意（県同意）	令和10年7月
地域経済牽引事業計画の承認（県承認）	令和10年8月
農振計画変更の知事同意、変更決定・告示	令和10年11月
地区計画決定	令和10年12月
農地転用許可	令和11年3月
開発許可	令和11年3月
私有地に係る土地売買代金の支払い、所有権移転 (地権者⇄民間提案施設事業における事業者)	令和11年4月
公有地に係る土地売買代金の支払い、所有権移転 (市⇄民間提案施設事業における事業者)	令和11年4月～
(仮称)古河市新公会堂事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間	令和11年4月～令和12年9月末
民間提案施設事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間 <sup>※1</sup>	令和11年4月～令和13年3月末
土地売買契約締結 (民間提案施設事業における事業者⇄市)	令和11年9月
土地売買代金の支払い、所有権移転 (民間提案施設事業における事業者⇄市)	令和12年9月
(仮称)古河市新公会堂の建設期間	令和12年9月～令和14年11月末
民間提案施設の建設期間 <sup>※1</sup>	令和13年4月～令和15年3月
(仮称)古河市新公会堂の開業準備期間 <sup>※2</sup>	令和14年12月～令和15年3月
(仮称)古河市新公会堂及び民間提案施設の供用開始 <sup>※3</sup>	令和15年3月

※1：民間提案施設事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間及び民間提案施設の建設工事の着工時期は事業者の提案による

※2：(仮称)古河市新公会堂の開業準備業務の開始・終了時期は事業者の提案による

※3：(仮称)古河市新公会堂の供用開始時期の前倒しは可能

## 2 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

### (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

本事業の事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

本事業に係る全体事業概要書、(仮称)古河市新公会堂事業に係る実施方針及び要求水準書(案)、民間提案施設事業に係る実施方針(以下「実施方針等」という。)の公表	令和8年6月29日(月)
実施方針等に関する質問・意見の受付	令和8年6月29日(月) ～令和8年7月13日(月)
実施方針等に関する質問・意見への回答公表	令和8年7月下旬
特定事業の選定・公表	令和8年8月下旬
募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)(以下「募集要項等」という。)の公表	令和8年9月下旬
募集要項等に関する説明会・現地見学会	令和8年9月下旬
募集要項等に関する質問の受付	令和8年10月上旬
募集要項等に関する質問への回答公表	令和8年11月上旬
参加資格審査の受付	令和8年11月上旬
参加資格審査通過者との対話の実施	令和9年1月上旬
提案書類の受付	令和9年4月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和9年6月
基本協定の締結	令和9年6月
開発基本仮協定の締結	令和9年8月
特定事業仮契約の締結	令和9年8月
事業契約及び開発基本協定に係る議会の議決(本契約及び本協定の締結)	令和9年9月

### (2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

#### ① 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針等に関する質問書」(様式1)及び「実施方針等に関する意見書」(様式2)に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針等に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、次に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

② 受付期間

令和8年6月29日（月）～令和8年7月13日（月）午後3時まで

③ 送付先

第5章-1「問合せ先」を参照すること。

**(3) 実施方針等に関する質問・意見への回答公表**

市は、実施方針等に関する質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和8年7月下旬

**(4) 募集要項等の公表**

市は、募集要項等を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

## 第5章 その他応募に関し必要な事項

### 1 問合せ先

古河市役所 企画政策部 プロジェクト推進課

〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248 番地

電話：0280-92-3111（代表）

FAX：0280-92-3088

E-mail：project@city.ibaraki-koga.lg.jp

### 2 代表企業の選定

応募者は、「(仮称)古河市新公会堂事業」「民間提案施設事業」のそれぞれで代表企業を定めることとする。本事業に係る参加資格審査の申請、応募手続きは、(仮称)古河市新公会堂事業の代表企業あるいは民間提案施設事業の代表企業のいずれかが担うこと。なお、優先交渉権者決定後の契約協議においては各事業の代表企業が市との調整・協議等における窓口役を担うこと。