

令和5年第4回定例会  
土木企業立地推進委員会資料

1 付託案件

- (1) 第130号議案 県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）・・・2
- (2) 第131号議案 県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）・・・2

2 諸般の報告

- (1) 株式会社Pale Blue（ペールブルー）のTX沿線地域  
（上河原崎・中西地区）への立地決定（本社機能移転）について・・・3
- (2) 「未来産業基盤強化プロジェクト」産業用地開発地区(第3次)の  
選定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

令和5年12月14日  
立地推進部

## 1 付託案件

### (1) 第 130 号議案 県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）

#### 第 130 号議案

##### 県有財産の売却処分について

下記により、県有財産を売却処分するものとする。

記

- 1 不動産の表示  
神栖市奥野谷字東和田 5600 番 4 ほかに 1 筆  
土 地 30,000.11 平方メートル
- 2 売却予定価格  
金 690,002,530 円
- 3 売却処分先  
京都府京都市右京区西京極中沢町 1 番地  
明成化学工業株式会社  
代表取締役 貴 志 宏 史

令和 5 年 12 月 6 日提出

茨城県知事 大井川 和 彦

### (2) 第 131 号議案 県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）

#### 第 131 号議案

##### 県有財産の売却処分について

下記により、県有財産を売却処分するものとする。

記

- 1 不動産の表示  
神栖市奥野谷字東和田 5600 番 19 ほかに 1 筆  
土 地 70,000.32 平方メートル
- 2 売却予定価格  
金 1,540,007,040 円
- 3 売却処分先  
愛知県蒲郡市港町 2 番 5 号  
竹本油脂株式会社  
代表取締役 竹 本 元 泰

令和 5 年 12 月 6 日提出

茨城県知事 大井川 和 彦

## 2 諸般の報告

### (1) 株式会社Pale Blue（ペールブルー）のTX沿線地域（上河原崎・中西地区）への立地決定（本社機能移転）について

先月、東京大学発のベンチャー企業であり、小型人工衛星向け推進機の開発・製造を行う株式会社Pale Blueが、TX沿線地域の県有地に新たな研究開発拠点（本社機能）の立地を決定。

なお、同社の移転計画について、本社機能移転強化促進補助を認定。

### (2) 「未来産業基盤強化プロジェクト」産業用地開発地区（第3次）の選定について

以下の2市（2地区）の開発計画を「産業用地開発地区（第3次）」に選定。

今後、事業化決定から造成事業着手までの期間短縮が図られるよう、開発に係る各種手続きを部局横断的な体制で支援し、速やかに産業用地を確保する。

No	市町村	地区名	開発面積
1	日立市	かんだちょう 神田町地区	約7.9ha
2	常総市	さかてこうぎょうだんちとうぶ 坂手工業団地東部地区	約34.5ha

令和5年第4回定例会  
土木企業立地推進委員会資料

- 1 【諸 報 告】 株式会社Pale Blue（ペールブルー）のTX沿線地域（上河原崎・中西地区）への立地決定（本社機能移転）について・2
- 2 【付託案件】 県有財産の売却処分について・・・・・・・・・・・・・・・・ 3  
（奥野谷浜工業団地）
- 3 【付託案件】 県有財産の売却処分について・・・・・・・・・・・・・・・・ 5  
（奥野谷浜工業団地）
- 4 【諸 報 告】 県有財産の売却について・・・・・・・・・・・・・・・・ 7  
（茨城中央工業団地（笠間地区））
- 5 【諸 報 告】 県施行による産業用地の開発について[企業局共管]・・・ 8
- 6 【諸 報 告】 「未来産業基盤強化プロジェクト」産業用地開発地区  
（第3次）の選定について・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 7 【諸 報 告】 TX沿線地域における県有地売却に係る公募  
の実施について（上河原崎・中西地区）・・・・・・・・ 11

令和5年12月14日  
立 地 推 進 部

項 目	株式会社Pale Blue（ペールブルー）のTX沿線地域（上河原崎・中西地区）への立地決定（本社機能移転）について
-----	---

## 1 立地の概要

### （1）企業名及び企業概要

- ・ 企業名：株式会社Pale Blue（本社：千葉県柏市）
- ・ 企業概要：①事業概要：小型人工衛星向け推進機の研究・設計・加工等  
②従業員数：約50人（2023年）

### （2）TX沿線地域（上河原崎・中西地区）の県有地の分譲

- ・ 土地の所在：上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 A24街区①画地外1画地
- ・ 面積：1,911.62㎡
- ・ 契約額：98,448,000円（約51,500円/㎡）
- ・ 契約日：令和5年12月13日

## 2 立地に至る背景

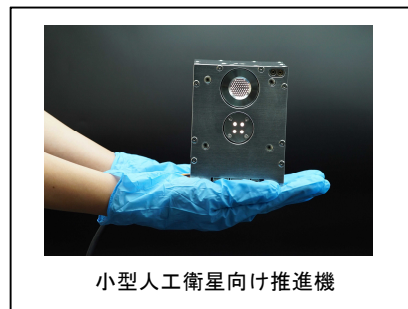
- ・ 株式会社Pale Blueは、2020年に東京大学発のベンチャー企業として創業以来、順調に事業を拡大する中、新たな研究開発拠点（本社機能）の候補地を探索。
- ・ 宇宙分野の先端技術を有する同社を誘致することにより、若者が望む質の高い雇用の創出が期待できることから、TX沿線地域の県有地や補助制度など、積極的な提案を重ねた結果、誘致が実現。

## 3 本社機能移転強化促進補助認定概要

- ・ 補助見込額：約1.5億円

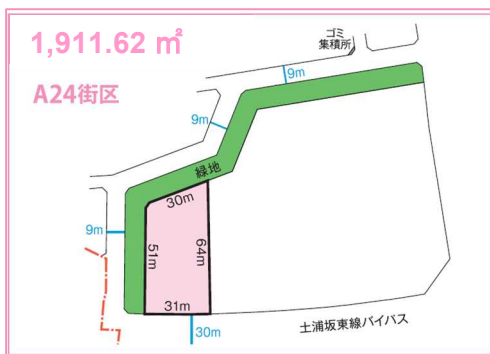
### 【参考：認定実績（累計）】

- ・ 認定件数：26件
- ・ 総投資額：約2,360億円
- ・ 雇用見込数：約3,820人

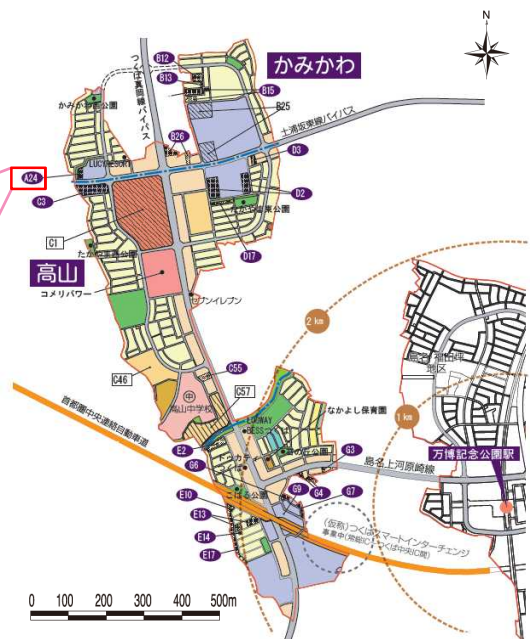


小型人工衛星向け推進機

### 03 つくばエクスプレス沿線地域 かみかわらざき なかにしちく 上河原崎・中西地区



- ・ 用途地域：工業地域

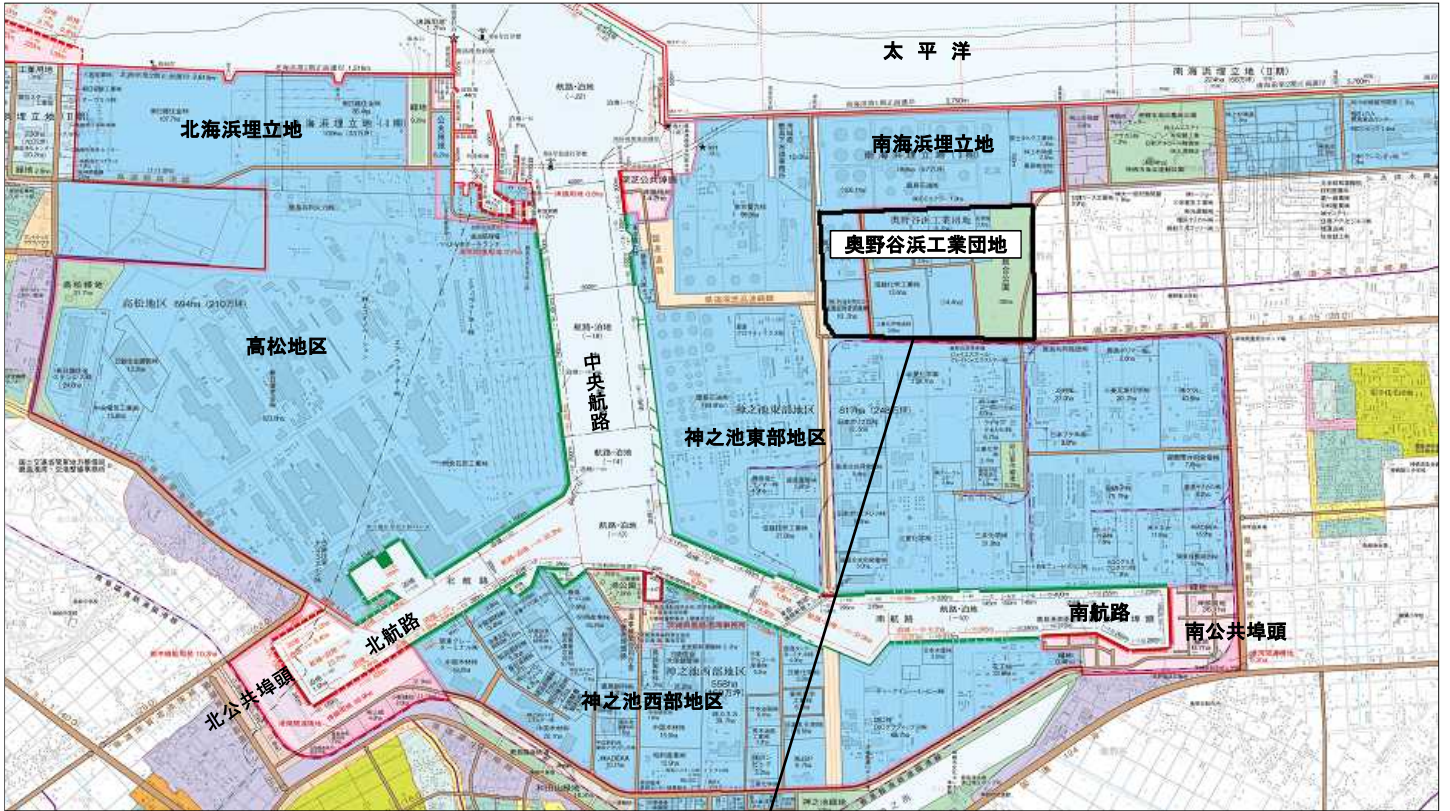


## 提出議案（条例は除く）の概要

立地推進部 立地整備課

議案の名称	県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）
1 予算額	売却予定価格：690,002,530円
2 現況・課題	<p>奥野谷浜工業団地については、平成12年度から順次分譲を進めており、現在10社が立地している。</p> <p>（参考）  <b>【奥野谷浜工業団地】</b>          全体面積：85.0ha（工業用地）          分譲済面積：71.0ha（リース面積を含む）          分譲開始：平成12年度～</p>
3 必要性・ねらい	奥野谷浜工業団地の企業誘致を進めることにより、地元雇用の確保等を図り、鹿島地区の振興に寄与する。
4 内容	<p>（概要）          今回、明成化学工業(株)から製紙工業用化学品（界面活性剤）等の製造工場等用地として購入したい旨の申込みがあったことから、同社に対して分譲を行うもの。</p> <p>（財産の内容）</p> <p>1 不動産の表示          神栖市奥野谷字東和田 5600 番 4 ほか1筆          土地 30,000.11㎡</p> <p>2 売却予定価格          690,002,530円（23,000円／㎡）</p> <p>3 売却予定先          企業名：明成化学工業株式会社          本社：京都府京都市右京区西京極中沢町1番地          代表者：代表取締役 貴志 宏史          業種：化学工業（界面活性剤）          資本金：8千万円          設立：昭和23年3月</p>
5 参考事項	仮契約締結日：令和5年11月20日

鹿島臨海工業地帯 位置図



奥野谷浜工業団地 区画図



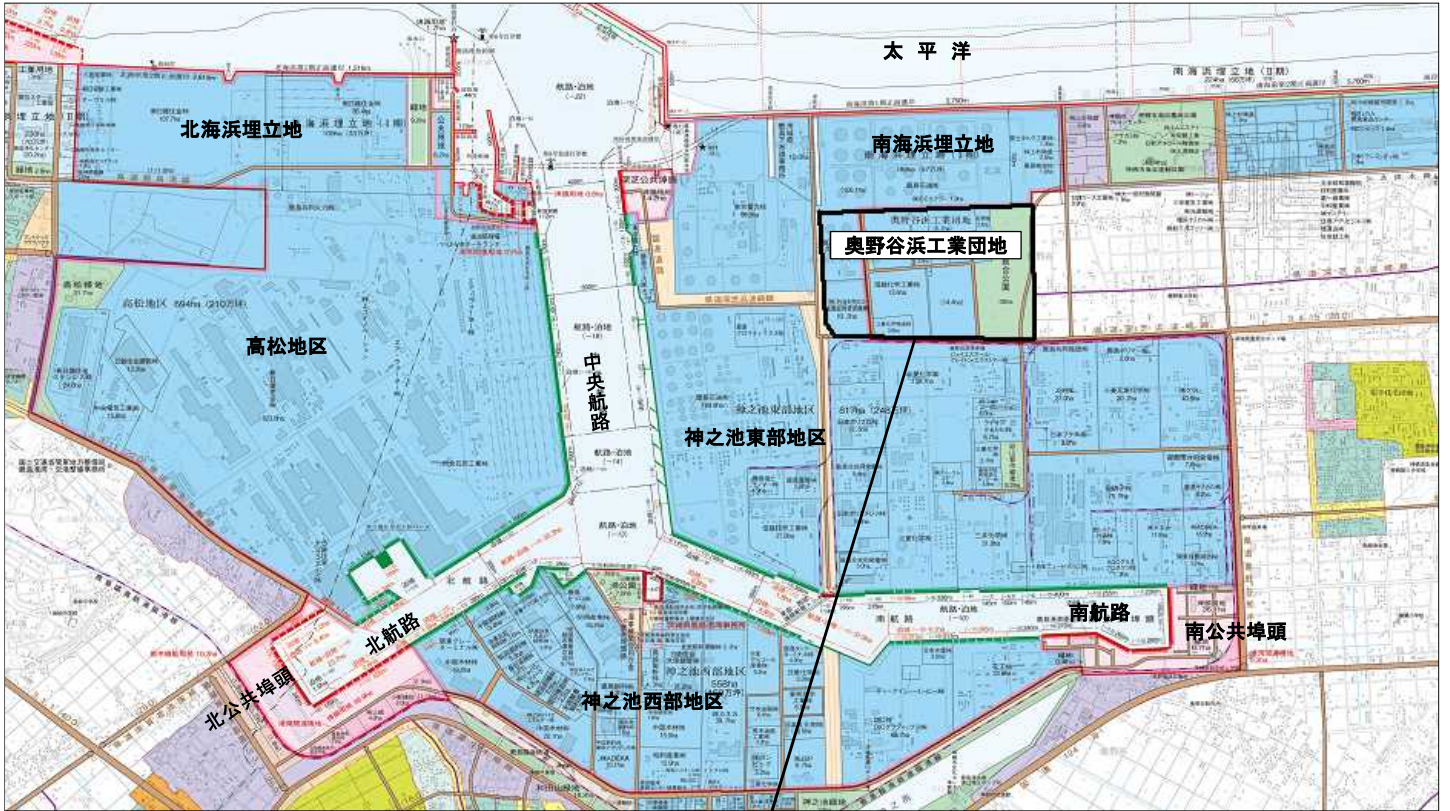
## 提出議案（条例は除く）の概要

立地推進部 立地整備課

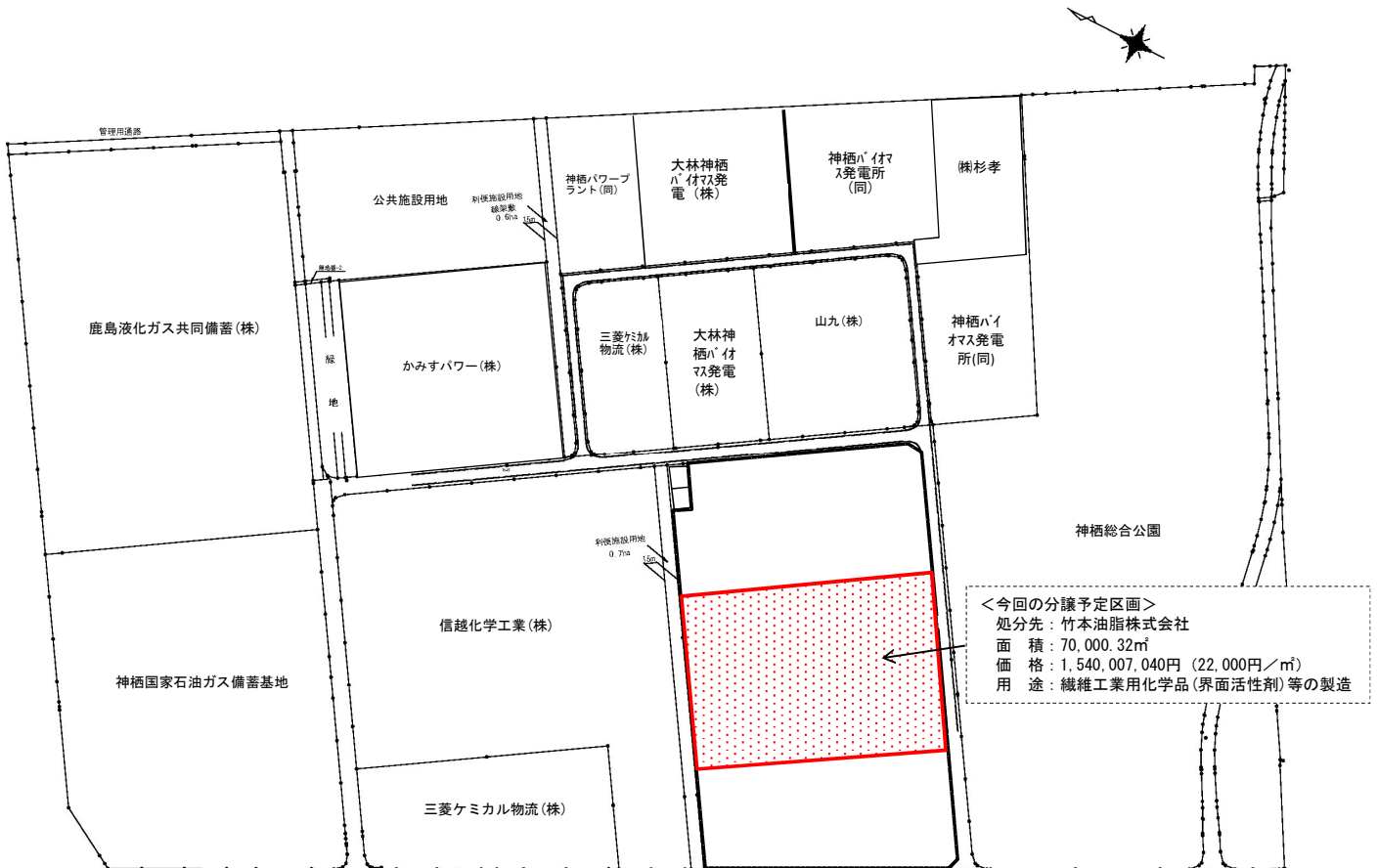
議案の名称	県有財産の売却処分について（奥野谷浜工業団地）
1 予算額	売却予定価格：1,540,007,040 円
2 現況・課題	<p>奥野谷浜工業団地については、平成 12 年度から順次分譲を進めており、現在 10 社が立地している。</p> <p>（参 考）  <b>【奥野谷浜工業団地】</b>          全体面積　：85.0ha（工業用地）          分譲済面積：71.0ha（リース面積を含む）          分譲開始　：平成 12 年度～</p>
3 必要性・ねらい	奥野谷浜工業団地の企業誘致を進めることにより、地元雇用の確保等を図り、鹿島地区の振興に寄与する。
4 内 容	<p>（概 要）          今回、竹本油脂(株)から繊維工業用化学品（界面活性剤）等の製造工場等用地として購入したい旨の申込みがあったことから、同社に対して分譲を行うもの。</p> <p>（財産の内容）</p> <p>1 不動産の表示          神栖市奥野谷字東和田 5600 番 19　ほか 1 筆          土地　70,000.32 m<sup>2</sup></p> <p>2 売却予定価格          1,540,007,040 円（22,000 円/m<sup>2</sup>）</p> <p>3 売却予定先          企 業 名：竹本油脂株式会社          本　　社：愛知県蒲郡市港町 2 番 5 号          代 表 者：代表取締役　竹本　元泰          業　　種：食料品製造業、化学工業（界面活性剤）          資 本 金：1 億円          設　　立：昭和 20 年 6 月          本県への立地：平成 22 年から、神之池西部地区で鹿島工場を操業</p>
5 参考事項	仮契約締結日：令和 5 年 11 月 20 日




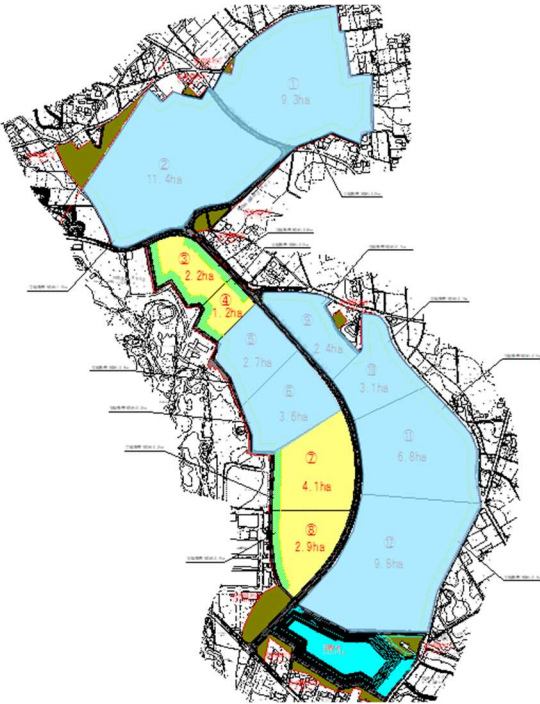
鹿島臨海工業地帯 位置図



奥野谷浜工業団地 区画図



項 目	県有財産の売却について（茨城中央工業団地（笠間地区））
【直近の土地売却状況】	
1 茨城中央工業団地（笠間地区）の分譲	
(1) 売却先	
・企業名	株式会社HLホールディングス
・本社	茨城県土浦市
・事業内容	建設機械の組立工場
・備考	株式会社HLホールディングスからその子会社である株式会社リーデンによる建設機械の組立工場用地として購入したいとの申込みがあったことから、同社に対して分譲を行うもの。
(2) 売却地	
・土地の所在	茨城県笠間市柏井790番1の一部
・面積	19,000.06㎡
・契約額	326,801,032円（17,200円/㎡）
(3) 経緯及び計画	
・契約日	令和5年10月23日
・操業開始	令和7年5月（予定）
2 茨城中央工業団地（笠間地区）の概要	
(1) 事業主体	茨城県
(2) 全体面積	74.3ha
(3) 分譲開始	平成19年度～
【分譲図】	
 <div data-bbox="742 1747 1396 1971" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt; 今回の分譲区画 &gt;</p> <p>売却先：株式会社HLホールディングス</p> <p>面積：19,000.06㎡</p> <p>契約額：326,801,032円（17,200円/㎡）</p> <p>事業計画：建設機械の組立工場</p> </div>	

項 目	県施行による産業用地の開発について												
<b>1 坂東山地区土地造成事業の進捗について（企業局共管）</b>													
<b>（1）事業概要</b>													
<ul style="list-style-type: none"> <li>・名 称：フロンティアパーク坂東</li> <li>・所 在 地：茨城県坂東市山ほか</li> <li>・面 積：約71.9ha／分譲面積：約59.3ha</li> <li>・事業開始：令和4年度（令和4年度当初予算～）</li> </ul>													
<b>（2）進捗状況</b>													
<b>①用地取得の状況（12月7日現在）</b>													
<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約者237件／地権者247件（進捗率96.0%）</li> <li>・未契約者の状況 相続登記が必要な案件、不在者財産管理人制度の利用が必要な案件など</li> </ul>													
<b>②公募スケジュール</b>													
令和5年9月：公募要領（第1次分譲）の公表													
※4区画を先行して公募し、その他の区画については、用地取得の進捗状況に合わせ、順次、公募予定。													
12月：譲受申込書の受付（2週間）													
<b>（3）今後のスケジュール（予定）</b>													
令和5年度：造成工事着手													
令和6年2月以降：立地企業（第1次分譲）決定・公表													
令和7年度：企業への引き渡し予定													
<b>（参考）フロンティアパーク坂東の区画图</b>													
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; margin-left: 20px;"> <p>現在公募中の区画</p> <table border="1" data-bbox="928 1574 1289 1843"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画③</td> <td>2.2ha</td> </tr> <tr> <td>区画④</td> <td>1.2ha</td> </tr> <tr> <td>区画⑦</td> <td>4.1ha</td> </tr> <tr> <td>区画⑧</td> <td>2.9ha</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>10.4ha</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>			面積	区画③	2.2ha	区画④	1.2ha	区画⑦	4.1ha	区画⑧	2.9ha	計	10.4ha
	面積												
区画③	2.2ha												
区画④	1.2ha												
区画⑦	4.1ha												
区画⑧	2.9ha												
計	10.4ha												



## 2 ひたちなか地区土地造成事業の進捗について（企業局共管）

### （1）事業概要

#### ①第1期拡張地区

- ・名称：常陸那珂工業団地（第1期拡張地区）
- ・所在地：茨城県ひたちなか市新光町地内
- ・面積：約23ha／分譲面積：約22ha
- ・事業開始：令和5年度（令和5年度当初予算～）

#### ②第2期拡張地区

- ・名称：常陸那珂工業団地（第2期拡張地区）
- ・所在地：茨城県ひたちなか市新光町地内
- ・面積：約38ha／分譲面積：約34ha
- ・事業開始：令和5年度（令和5年度9月補正予算～）

### （2）進捗状況

#### ①第1期拡張地区

- ・令和5年10月：都市計画決定（工業団地造成事業）
- ・令和5年11月：都市計画事業認可申請（工業団地造成事業）

#### ②第2期拡張地区

- ・令和5年10月：都市計画変更（用途地域等）  
都市計画決定（工業団地造成事業）

### （3）今後のスケジュール（予定）

#### ①第1期拡張地区

- 令和6年2月：都市計画事業認可（工業団地造成事業）、国有地取得
- 令和6年3月：造成工事着手
- 令和6年度：造成工事
- 令和7年度：造成工事、分譲開始

#### ②第2期拡張地区

- 令和6年1月：都市計画事業認可申請（工業団地造成事業）
- 令和6年4月：都市計画事業認可（工業団地造成事業）
- 令和6年度：国有地取得、造成工事着手
- 令和7年度：造成工事
- 令和8年度：造成工事、分譲開始

### （参考）常陸那珂工業団地拡張地区の区画図



項 目	「未来産業基盤強化プロジェクト」産業用地開発地区（第3次）の選定について																												
1	これまでの経緯																												
	<p>○ 企業の立地ニーズを的確に捉えた産業用地の確保が必要であることから、令和元年11月に、市町村が主導する開発計画を支援する「未来産業基盤強化プロジェクト※1」を立ち上げたところ。</p>																												
	<p>※1 未来産業基盤強化プロジェクトの概要（R1.11公表 R1第4回常任委員会報告） 市町村が主導する開発計画のなかで、開発の見通しのあるものを「産業用地開発地区」に選定し、事業化決定前の段階から、地域未来投資促進法に基づく農地転用の特例措置の活用や各種開発に係る諸手続きについて、部局横断的な体制で支援を行うことで、事業化決定から造成事業着手までの期間短縮を目指すことにより、スピーディーな産業用地の確保を図る、県独自の取組み。</p>																												
2	産業用地開発地区（第3次）の選定																												
	<p>○ 令和4年度に全市町村を対象に新たな開発構想等に係る調査を行い、具体的な開発構想のある市町村に対し、ヒアリング等を実施。事業化に向けた助言や開発に係る各種手続きの見通しを確認。</p>																												
	<p>○ ヒアリング等を実施した市町村のうち、開発意欲が極めて高く、企業の立地ニーズが見込まれ、開発の見通しがある2市の開発計画を「産業用地開発地区（第3次）」に選定。</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>市町村</th> <th>地区名</th> <th>開発面積</th> <th>事業手法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>日立市</td> <td>かんだちょう 神田町地区</td> <td>約7.9ha</td> <td>開発行為</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>常総市</td> <td>きかてこうぎょうだんちとうぶ 坂手工業団地東部地区</td> <td>約34.5ha</td> <td>開発行為※2</td> </tr> </tbody> </table>	No	市町村	地区名	開発面積	事業手法	1	日立市	かんだちょう 神田町地区	約7.9ha	開発行為	2	常総市	きかてこうぎょうだんちとうぶ 坂手工業団地東部地区	約34.5ha	開発行為※2													
No	市町村	地区名	開発面積	事業手法																									
1	日立市	かんだちょう 神田町地区	約7.9ha	開発行為																									
2	常総市	きかてこうぎょうだんちとうぶ 坂手工業団地東部地区	約34.5ha	開発行為※2																									
	<p>※2 地域未来投資促進法に基づく農地転用許可の特例を活用予定。</p>																												
3	2市（2地区）に対する支援																												
	<p>○ 事業化決定から造成事業着手までの期間短縮が図られるよう、地域未来投資促進法を活用した農地転用の特例措置の活用に加え、地区計画や、農地転用、開発許可などの開発に係る各種手続きを部局横断的な体制で支援を行い、スピーディーに産業用地を確保していく。</p>																												
4	その他の市町村に対する支援																												
	<p>○ その他の市町村の開発計画についても、今後、事業化の見通しが高まるよう、事業主体や事業手法、各種許認可などについて、きめ細かな助言や庁内調整などの支援を進めていく。</p>																												
	【参考：過去に選定した産業用地開発地区】																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>市町村</th> <th>地区名</th> <th>開発面積</th> <th>事業手法</th> <th>選定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>筑西市</td> <td>田宿地区拡張</td> <td>約7.0ha</td> <td>開発行為※3</td> <td rowspan="2">第1次</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>境町</td> <td>猿山・蛇池地区</td> <td>約10.6ha</td> <td>開発行為</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>古河市</td> <td>東山田・谷貝地区</td> <td>約21.8ha</td> <td>開発行為※3</td> <td rowspan="2">第2次</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>下妻市</td> <td>古沢・袋畑地区</td> <td>約37.4ha</td> <td>開発行為</td> </tr> </tbody> </table>	No	市町村	地区名	開発面積	事業手法	選定	1	筑西市	田宿地区拡張	約7.0ha	開発行為※3	第1次	2	境町	猿山・蛇池地区	約10.6ha	開発行為	3	古河市	東山田・谷貝地区	約21.8ha	開発行為※3	第2次	4	下妻市	古沢・袋畑地区	約37.4ha	開発行為
No	市町村	地区名	開発面積	事業手法	選定																								
1	筑西市	田宿地区拡張	約7.0ha	開発行為※3	第1次																								
2	境町	猿山・蛇池地区	約10.6ha	開発行為																									
3	古河市	東山田・谷貝地区	約21.8ha	開発行為※3	第2次																								
4	下妻市	古沢・袋畑地区	約37.4ha	開発行為																									
	<p>※3 地域未来投資促進法に基づく農地転用許可の特例を活用。</p>																												

項 目	TX沿線地域における県有地売却に係る公募の実施について (上河原崎・中西地区)
<p>1 企画提案方式による公募の実施</p> <p>(1) 内 容 上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内スマートタウンモデル街区事業予定者の選定</p> <p>(2) 県有地の概要</p> <p>①所 在 上河原崎・中西地区C46街区①画地及びC57街区①画地(「2 物件位置図」のとおり)</p> <p>②売却面積 計47,289.02㎡</p> <p>③予定価格 1,579,453,000円(約33,400円/㎡)</p> <p>(3) 公募期間 令和5年10月6日～令和5年11月6日</p> <p>(4) 申込者数 3者</p> <p>(5) 審 査 令和5年11月21日 つくばエクスプレス沿線地区土地処分委員会において審査</p> <p>(6) 審査結果</p> <p>①事業予定者 上河原崎・中西地区戸建住宅用地分譲事業共同企業連合体 代表企業 茨城セキスイハイム株式会社</p> <p>②事業計画 スマートタウンモデル街区(※)の整備(分譲開始 令和7年10月(予定))</p> <p>③買受け価格 1,860,000,000円(約39,300円/㎡)</p> <p>(7) 今後の予定 令和5年12月下旬 土地売買仮契約締結 令和6年第1回定例会 議案上程</p>	<p>(※)主な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○全戸において ZEH 仕様住宅</li> <li>○IoT デバイス(センサー・カメラ等)を活用した防犯</li> <li>○多目的スペース(減災ひろば)の設置 など</li> </ul>
<p>2 物件位置図</p>	