赤字：改訂部分　　（令和７年７月改訂版）

圏央道つくば西スマートＩＣ周辺地区産業用地検討調査に関する
サウンディング型市場調査実施要領

１　調査の目的

本市では、現在、圏央道つくば西スマートＩＣ周辺地区における産業用地の検討調査を行っています。産業用地としての開発に向け、当該地区のポテンシャルや事業者の活用意向を把握し、参入しやすい公募条件等を整えるための幅広い意見交換を目的として、開発又は立地の意向・アイデアのある民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）を実施します。

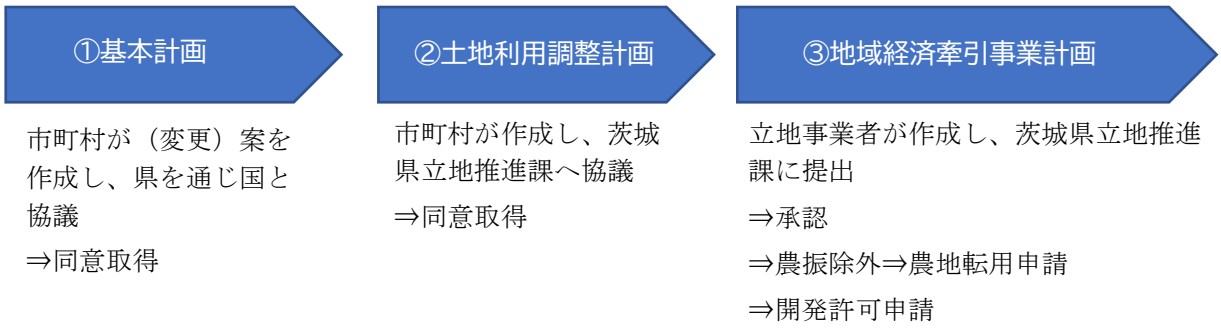
２　対象物件の概要

所 在 地	つくば市　高須賀地区、上郷地区
敷地面積	約 74 ヘクタール　※別図「産業用地検討調査地」参照
区域区分 土地利用規制	（全域）市街化調整区域、（一部地域）農業振興地域内農用地区域
現　　況	田、畑、山林、雑種地、宅地　ほか
想定立地業種	製造業、研究施設、情報通信業　等
そ の 他	（一部地域）洪水浸水想定区域、埋蔵文化財包蔵地
交通アクセス	（高速道路）圏央道つくば西スマートＩＣ：直線距離 約 1.65 km 圏央道常総ＩＣ：直線距離 約 2.65 km （鉄　道）つくばエクスプレス線万博記念公園駅：直線距離 約 3.3 km
給　　水	（上　水）つくば市の上水道より給水　地区内埋設済 使用余力 400t/日 整備計画有⇒整備後、使用余力 1,000t/日となる予定 （工業用水道）茨城県の工業用水を使用する場合は要相談 （地下水）「茨城県地下水の採取の適正化に関する条例」における指定地域のため、一定規模以上の取水に制限あり
排　　水	（下水道）つくば市の公共下水道へ排水 地区全体で最大 2,500 ㎥/日程度排水可能（予定）
電　　力	東京電力パワーグリッド㈱と要相談（特別高圧電力、高圧電力） 郊外におけるデータセンター等の事業開発ニーズの高まりを踏まえ、本区域の一部を含む区域が、東京電力パワーグリッド㈱より新たな超高圧変電所建設に必要な対象エリアとして令和７年６月 27 日（金）付けで発信されました。 つくば市では、東京電力パワーグリッド㈱が発信した「変電所建設計画に向けたスペース（土地）情報ご提供のお願いについて」に令和７年７月１日（火）付けで応募し、区域内に変電所建設のスペースを提供する意向です。詳細は、東京電力パワーグリッド㈱ホームページを参照ください。（URL：https://www.tepco.co.jp/pg/）
都市ガス	東京ガス㈱と要相談

３ 開発手法

開発手法として、地域未来投資促進法を活用した開発を想定しています。
ただし、その他の開発手法による提案を妨げるものではありません。

地域未来投資促進法の手続き（イメージ）



（令和 13 年頃の整備完了を想定）

３－１ 立地事業者について（地域未来投資促進法を活用する開発手法の場合）

本区域に立地する事業者は、地域未来投資促進法の茨城県圏央道沿線地域基本計画の条件に合致する事業者を想定しています。この場合、上記計画に基づき市が策定する土地利用調整計画と併せ、立地事業者において以下(1)から(3)までの要件を満たす地域経済牽引事業計画の策定が必要となります。

(1) 以下のアからエまでのいずれかの地域特性及び活用戦略に沿った事業であること

ア　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

（生活関連型業種とは、食料品、飲料・たばこ・飼料製造業、家具・装備品、繊維工業、印刷・同関連業、なめし皮・同製品・毛皮製造業、その他の製造業をいう）

イ　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）

ウ　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

エ　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）
（※エ…要件追加に向けた手続中）

(2) 高い付加価値の創出

事業計画期間を通じた地域経済牽引事業による純付加価値増加分が 5,917 万円（茨城県の１事業所当たり平均付加価値額「令和３年経済センサス－活動調査」）を上回ること。

(3) 地域の事業者に対する相当の経済的効果

事業計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内において、以下のアからエまでのいずれかの効果が見込まれること。

ア　促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比 8.6%以上増加すること。

イ　促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で8.6%以上増加すること。

ウ　促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で 9.8%以上若しくは５人以上増加すること。

エ　促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で 12.9%以上若しくは 31 百万円以上増加すること。

３－２ 法規制概要（地域未来投資促進法を活用する開発手法の場合）

項 目	内 容
都市計画法	市街化調整区域のため開発許可申請が必要。 （地域経済牽引事業計画の承認後、市が策定する地区計画に定める内容に適合する開発行為への許可を想定）
農業振興地域の整備に関する法律	農振農用地を含む区域のため、土地利用調整計画に基づく農用地利用計画の変更（農振地区除外）を想定。 （土地利用調整計画は地域経済牽引事業計画と併せて作成）
農　地　法	地域経済牽引事業計画に基づき、土地利用調整区域において施設用地を整備する場合の農地転用許可を想定。
森　林　法	地域森林計画対象民有林での、１ha を超える土地の形質変更を伴う開発行為については、林地開発許可申請が必要。
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地を含む区域のため、該当箇所については市が実施した試掘調査に基づく取扱いが必要。
環境アセスメント	75ha 未満のため対象外（工業団地造成事業と同様とした場合）
国土利用計画法	市街化調整区域における 5,000 ㎡以上の土地取引については届出が必要。（ただし、取引当事者の一方又は双方が国、又は地方公共団体等の場合は届出不要）
茨城県県土利用の調整に関する基本要綱	都市計画法上の開発許可を要する５ha 以上の土地開発事業に該当するため、土地利用合理化協議会への協議、承認が必要。

３－３ 官民連携について（地域未来投資促進法を活用する開発手法の場合）

	官	民
基本計画 （変更協議）	市が（変更）案を作成 県⇒国協議・同意取得	－
土地利用調整計画	市が作成 県に協議⇒同意取得	－
地域経済牽引事業計画	内容確認	事業者が作成（建物計画含む） 県へ承認申請
農振除外手続	－	事業者が実施
農地転用許可申請	－	事業者が実施
地　区　計　画	市が作成、県に協議	－
開発許可申請	－	事業者が実施
用　地　交　渉	市で事業説明会等を開催	詳細は事業者から説明
用　地　取　得	－	事業者が実施 ※1,500 万円税控除の対象外
造　成　工　事	－	事業者が実施
関係機関協議	関係機関との事前調整	事業者が実施
立地企業者との調整	企業誘致は官でも行う	調整～操業まで事業者が行う

４ サウンディングのスケジュール

項 目	日 程
実施要領の公表	令和７年５月 12 日（月）
質問の受付	令和７年５月 13 日（火）～同年８月 29 日（金）
サウンディング参加申込（エントリーシート）受付	
提案書の受付	令和７年５月 13 日（火） ～サウンディング（個別対話）実施日の１週間前まで
個別対話の実施	令和７年６月２日（月）～同年９月 12 日（金）
調査結果の概要公表	令和７年 10 月下旬（予定）

５ サウンディングの対象者

下記の要件を満たす民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人又は法人のグループ）であること。

(1) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の４第１項に規定する者に該当しないこと。

(2) 地方自治法施行令第 167 条の４第２項の規定に基づくつくば市の入札参加の制限を受けていないこと。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成３年法律第 77 号)第２条第２号に規定する暴力団でなく、かつ、その役員が茨城県暴力団排除条例(平成 22 年茨城県条例第 36 号)第２条第３号に規定する暴力団員等でないこと。

(4) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立てをしていないこと。ただし、申立てをしている場合であっても、更生手続開始決定後又は再生手続開始決定後につくば市が一般競争入札参加資格の再認定をしたときは、この限りでない。

(5) 市税、本店所在地の都道府県税、所得税（個人事業主の場合に限る。）、法人税及び消費税について未納がないこと。

６ サウンディングの項目

【開発事業者】対象区域の利活用に係るアイデアの概要、開発に関する事項等

(1) 対象区域全体の整備イメージやアイデア（開発手法、土地利用）例）別紙「土地利用計画イメージ図」

(2) 事業化を希望する規模、範囲（区画数、公共施設の配置）

(3) 立地事業者の確保見込み（業種、規模）

(4) 環境配慮の取組

(5) 採算性、収支計画

(6) 事業スケジュール

(7) 事業化に当たっての課題

(8) 市に期待する役割や支援

(9) その他、事業全般に関する提案・意見・要望など

【立地事業者】立地計画について

(1) 計画内容（施設種別、敷地規模、従業員数）

(2) 立地条件（土地価格）

(3) 必要なインフラ基盤

(4) 環境配慮の取組

(5) 事業スケジュール

(6) 立地に当たっての課題

(7) 市に期待する役割や支援

(8) その他、事業全般に関する提案・意見・要望など

７ サウンディングの手続き

(1) サウンディングへの参加申込

本調査への参加を希望する場合は、「エントリーシート」（別紙１）に必要事項を記入し、持参、郵送、FAX、電子メールのいずれかでお申し込みください。

なお、FAX 又は電子メールで申し込む場合は、送信後、必ず下記申込先まで電話にて到着の確認をしてください。また電子メールの場合は、件名を「産業用地検討調査に関するサウンディング参加申込」としてください。

【受付期間】　令和７年５月 13 日（火）～同年８月 29 日（金）午後４時 30 分必着
（土日、祝日を除く）

【申 込 先】　「10 問合せ・申込み先」のとおり

(2) 質問の受付（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙２）に必要事項を記入し、持参、郵送、FAX、電子メールのいずれかで提出してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容と併せて随時つくば市ホームページで公表します。

なお、FAX 又は電子メールで提出する場合は、送信後、必ず下記提出先まで電話にて到着の確認をしてください。また電子メールの場合は、件名を「産業用地検討調査に関する質問書提出」としてください。

【受付期間】及び【提出先】　上記「(1) サウンディングへの参加申込」に同じ

(3) サウンディング（個別対話）の実施

「エントリーシート」（別紙１）を提出した事業者を対象に、サウンディング（個別対話）を行います。

サウンディング（個別対話）に参加できる人数は１事業者（グループ）３名までとし、実施日時については個別に調整させていただきます。

【実施期間】　令和７年６月２日（月）～同年９月 12 日（金）（土日、祝日を除く）

【所要時間】　１時間程度（午前 10 時～午後５時の間で予定）

【実施場所】　つくば市役所（つくば市研究学園一丁目１番地１）

(4) 提案書の提出

サウンディング（個別対話）に参加する事業者の方は、「提案書」（開発事業者の場合は別紙３、立地事業者の場合は別紙４）に必要事項を記入し、持参、郵送、FAX、電子メールのいずれかにより、サウンディング（個別対話）実施日の１週間前までに提出してください。

なお、FAX 又は電子メールで提出する場合は、件名を「産業用地検討調査に関するサウンディング提案書提出」とし、送付後は、必ず下記提出先まで電話にて到着の確認をしてください。

【受付期間】　令和７年５月 13 日（火）
～サウンディング（個別対話）実施日の１週間前まで
午後４時 30 分必着（土日、祝日を除く）
【提 出 先】　「10 問合せ・申込み先」のとおり

８ サウンディング結果の公表

調査の公平性及び透明性確保のため、本調査の実施結果の概要について、後日つくば市ホームページでの公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

【公表時期】　令和７年 10 月下旬（予定）

９ 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

本調査への参加に要する全ての費用については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

・サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

・サウンディング項目については、必ずしもすべての項目に回答する必要はありません。

・本調査への参加の有無は、今後当該地に関する事業者公募等が行われる際に有利又は不利になるものではありません。

・本調査で御意見・御提案いただいた内容は、当該案件に係る公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加サウンディングの実施

・本調査終了後も、必要に応じて追加サウンディングや文書等での問合せを行うことがあります。その際は御協力をお願いします。

(4) 情報の提供について

・事業実施の検討のために必要な資料や情報は極力開示します。ただし、未定の事項等についてはお答えできない場合もありますので、予め御了承ください。

・本市が提供する情報は、本調査への参加に係る検討以外での目的における使用を禁じます。

(5) その他

・サウンディングの実施に際して、「提案書」（別紙３又は別紙４）以外の資料提出は特に求めませんが、説明のために必要な場合には、市への提出用として５部御用意ください。なお、提出書類は返却しません。

・提出書類の著作権はそれぞれ参加者に帰属します。

・市は、本調査の結果概要の公表及び事業実施に向けた検討以外の目的で提供書類

を使用することはありません。

・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標などの日本国および日本国以外の国の法令に基づき保護されるべき第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法を用いた結果生じる責任は、参加者が負うものとします。

10 問合せ・申込み先

〒305-8555 つくば市研究学園一丁目１番地１
つくば市 経済部 立地推進課 立地調整係
担当 小川、根本、関口
電話 029-883-1111（代表）内線 6381、6365
FAX 029-868-7648（直通）
eco057@city.tsukuba.lg.jp