

未造成市有地の利活用に係る  
サウンディング型市場調査  
—事前説明会—

2026年7月2日  
高萩市企画総務部企画財政課

## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

本日は、こちらの7項目について順に説明いたします。

## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

まず初めに、高萩市の概要です。



# 1.本市の観光スポット

**対象地より車で15分以内のおすすめスポット！**

Hagi Village (約15分)

高戸小浜海岸 (約13分)

花園神社

公共の宿 マウント あかね

オードリー・ワハギビレッジ

高戸前浜海岸 (約12分)

高萩ふれあいの里フィッシングエリア

天龍院集落跡

名馬里ヶ淵 (約9分)

太刀削石

対象地

続きまして、本市の観光スポットです。

先ほど、ご説明した通り、高萩市は海と山の距離が近いので、未造成市有地、以下、対象地といえます。この対象地から車で15分圏内に海と山両方のアクティビティが楽しめます。

山側では左上写真から、茨城県最大のダム「小山(こやま)ダム」のほとりに誕生した、アウトドアフィールド「はぎビレッジ」です。サップやグランピングなどのアクティビティが楽しめます。

下の写真は花貫渓谷です。紅葉が有名で、本市の観光客の約7割が訪れる人気スポットです。紅葉以外の時期も新緑が楽しめたり、渓谷付近ではその下の写真の名馬里ヶ淵のような滝がほかにも数か所あり、自然に恵まれています。

海側は右側の写真になります。一番上の写真はインスタ等のSNSで映えスポットとして有名な高戸小浜海岸です。

真ん中の写真は海水浴の時期、ウォーターアスレチックが楽しめ、白い砂浜が広がる高戸前浜海岸です。

一番下の写真は約8.9haの広大な土地に約280本の桜の木を所有しており、さくらまつりや地域のプレイヤーが主催するドックフードフェスなど様々なイベントを行っているさくら宇宙公園です。

このように、対象地周辺は自然豊かなスポットが数多くございます。

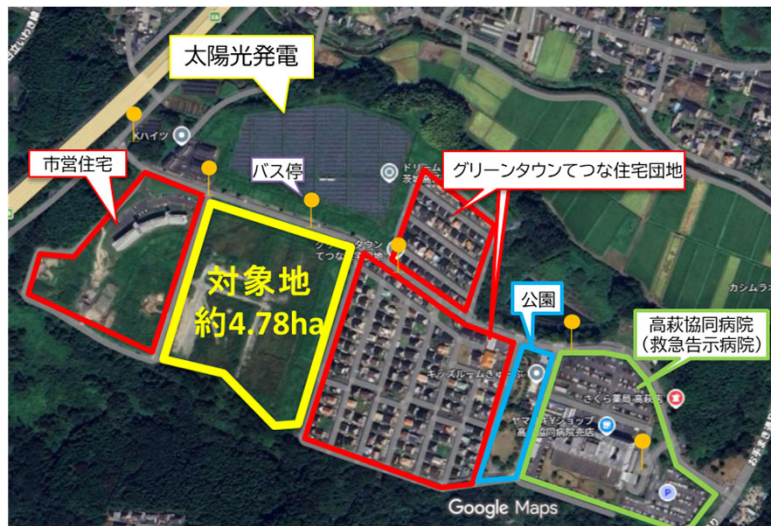
## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

次に対象地の立地について説明します。

## 2.対象地の位置・経緯



### ■対象地：約4.78ha

※GIS計測ツールより算出

### ■経緯

- ・1990年代  
市住宅公社がグリーンタウンてつな住宅団地の造成を開始（開発総面積36.3ha）
- ・2000年代  
高萩協同病院用地として一部売却  
市営住宅の建設
- ・2012年  
市住宅公社が破産。未売却資産を市へ移管
- ・2015年  
北側の土地を太陽光発電事業用地として貸付

対象地の位置です。

対象地は約4.78ha、こちらGIS計測ツールにより算出した面積であり、実際に測量した面積ではございませんのでご了承ください。

対象地は東側はグリーンタウンてつな住宅団地、西側は市営住宅、北側は太陽光発電と民営のアパートが隣接しております。

グリーンタウンてつな住宅団地東側には公園、集会所、放課後デイサービス施設そして徒歩5分圏内に救急告示病院である高萩協同病院などがございます。

また、本市では人工知能AIを活用し、利用予約に応じて運行する路線バスである、「My Ride のるる」が市内の山間部や海岸部の一部地域を除き運行しております。

市内のバス停は仮想バス停を含み238箇所あり、対象地周辺にもオレンジで記載した6箇所にバス停がございますので、のるる運行エリア内であれば乗り継ぎなしで目的地に行くことが可能です。

また、対象地の経緯といたしましては、1990年代に市住宅公社がグリーンタウンてつな住宅団地の造成を開始しました。開発総面積は36.3haです。

2000年代に緑枠の高萩協同病院用地として一部売却し、左側赤枠の市営住宅の建設を開始しました。

2012年にバブル崩壊後の経済変化と人口減少により経営が悪化し、債務超過に陥った公社が破産し、未売却資産を含む残余財産について市が寄附を受けたものであります。

その後、市においては住宅公社から引き継いだ未売却資産の利活用検討を進め、2015年から未売却資産の北側の土地を太陽光発電事業用地として大和リース株式会社に貸し付けておりますが、南側の粗造成地については現在も利活用が進まず、この度、サウンディング型市場調査実施の運びとなりました。



## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

次に対象地の概要です。

### 3.対象地の概要

項目	内容
所在地	高萩市大字上手綱字上ヶ穂町1010-2 外
面積	約4.78ha※GIS計測ツールにより面積を測定
現況	未造成地（粗造成状態）
都市計画区域	都市計画区域内（非線引き）
用途地域	都市計画無指定地域
建ぺい率 ／容積率	60%/200%
道路	中央の団地内幹線道路は幅員W=12m（両側歩道） その他区画道路はW=9m、6m
給水施設	給水管は、団地内幹線道路下に市道1592号線及び市道116号線の両側から取り込み敷設
排水施設 (汚水・雨水)	汚水：団地内道路下の排水管を公共下水道に接続 雨水：団地区域内に設置している調整池に集水後、北側の関根前川に放流
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地はグリーントウンてつな住宅団地の開発区域の一部であるため、提案内容に応じて開発行為の変更許可申請手続き等が必要となるため、申請等一定期間時間を要する。</li> <li>・林地開発許可制度に基づく変更手続きが必要である。</li> <li>・工場の立地は不可としている。</li> </ul>

#### ■基盤整備の整備状況



所在地は高萩市大字上手綱字上ヶ穂町1010-2 ほか13筆を含みます。  
 現況は一次造成済みですが、粗造成地状態です。  
 都市計画区域は都市計画区域内区域区分非設定区域(非線引き)で用途地域は指定なしとなります。  
 建ぺい率 60%、容積率200%です。

続きまして、インフラ施設の整備状況です。

右側の図をご覧ください。

水色の矢印、中央の団地内幹線道路は幅員12m(両側歩道)、黄色の線がその他区画道路で、幅員9mまたは6mで全て市道になります。

給水施設は、団地区域内は高萩市市営上水道の給水区域にはいっており、市営水道より上水の供給を受けることができます。

排水施設について、汚水はグリーントウンてつな住宅団地は、日立・高萩広域公共下水道事業の認可区域に含まれており、

雨水は団地区域内に設置している調整池に集水後、北側にある河川の関根前川に放流しています。

留意点としては、対象地はグリーントウンてつな住宅団地の開発区域の一部であるため、住宅以外の提案内容につきましては、都市計画法に基づく開発行為の変更許可申請手続きが必要になることです。

また、林地開発許可の変更手続きも必要となるため、許可権者との協議や変更手続きに一定期間時間を要しますので、ご了承ください。

また、住宅団地や市営住宅に隣接しているため、市としては工場の建設は不可としております。

## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

次に対象地のポテンシャルについて説明します。

## 4.対象地のポテンシャル

### ■交通アクセス

- ・高萩IC から約2km（車約5分）
- ・JR常磐線高萩駅 約5.4km（車約10分）
- ・国道6号・461号 アクセス良好

### ■生活環境

- ・住宅団地・市営住宅が隣接
- ・高萩協同病院（救急告示病院）約400m（徒歩約5分）
- ・車約15分圏内の人口：約5万人（日立市・北茨城市を含む広域生活圏）

### ■土地特性

- ・面積：約4.78ha のまとまった土地規模
- ・用途地域指定なし（柔軟な土地利用が可能）
- ・自然豊かな立地（車約15分圏内に海や山等の観光スポット）



11

ポテンシャルは大きく分けて3点ございます。

1点目は交通アクセスです。

高萩IC から約2km、車で約5分、JR常磐線高萩駅まで約5.4km、車で約10分と広域の交通アクセスが優れていること。

また、国道6号・461号など主要道路へのアクセスが良好であることです。

2点目は生活環境です。

住宅団地・市営住宅が隣接する生活圏立地であること。

また、救急告示病院である高萩協同病院まで約400m、徒歩約5分と非常に近いこと。

車約15分圏内の人口は約5万人であり、日立市・北茨城市を含めた広域生活圏に位置する立地であることです。

3点目は土地特性です。

面積が約4.78ha のまとまった土地規模であること。

また、用途地域指定がないため、柔軟な土地利用が可能であること。

また、車約15分圏内に海や山などの観光スポットがあり、自然豊かな土地であることです。

## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

次に本市の考え方です。

## 5.本市の考え方



### 民間事業者の創意工夫を活かしたい

対象地を有効活用するにあたり、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限に活かしたい。皆様の創意工夫に満ちた提案をお待ちしています。



### 地域との調和を大切にしたい

対象地は住宅団地に隣接する立地。周辺の住宅地環境との調和と、地域住民の理解が得られることを前提。



### 柔軟な対応を心がけたい

処分方法は基本的に売却を想定。事業内容に応じて定期借地も検討。  
事業の成立性や地域への波及効果等を踏まえ、価格についても柔軟に検討。

【参考】

令和8年度固定資産税評価相当額：4,195円/㎡

13

本市は、対象地について、以下3点の活用を期待しています。

1点目は民間事業者の創意工夫を活かしたいと考えています。

対象地を有効活用するにあたり、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限に活かしたいと考えています。皆様の創意工夫に満ちた提案をお待ちしています。

2点目は地域との調和を大切にしたいと考えています。

対象地は住宅団地や市営住宅に隣接する立地です。周辺の住宅地環境との調和と、地域住民の理解が得られることを前提としています。

3点目は柔軟な対応を心がけたいと考えています。

処分方法は基本的に売却を想定していますが、事業内容に応じて定期借地も検討いたします。また、事業の成立性や地域への波及効果等を踏まえ、価格についても柔軟に検討する考えです。

参考までに、対象地の令和8年度固定資産税評価相当額は4,195円/㎡です。

## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
- 6. サウンディングの内容**
7. 今後のスケジュール

次にサウンディングの内容です。

## 6. サウンディングの内容



### ① 想定される土地利用用途

- ・ 想定される施設用途
- ・ 想定される施設規模（敷地面積、建物規模等）
- ・ 想定される利用者層 等



### ③ 想定取得方法（売却・借地等）

- ・ 想定される土地取得方法（購入・借地等）
- ・ 想定される土地価格帯 等

### ② 事業成立可能性

- ・ 現時点における事業参入の可能性・興味関心
- ・ 事業実施に必要な条件（参入意欲か向上する条件）
- ・ 想定される事業スキーム（スケジュール等） 等



### ④ 市に求める条件

- ・ インフラ条件（道路等）
- ・ 造成条件
- ・ その他必要な支援や条件 等



上記4項目に限らず、皆様の創意工夫に基づくご提案をお待ちしています

15

本調査では、以下の4つの項目について、事業者の皆様からのご提案をお聞かせください。

1つ目は想定される土地利用用途についてです。対象地をどのような用途で活用することが可能か、また、その場合の施設用途、施設規模（敷地面積、建物規模等）、想定される利用者層について伺います。

2つ目は事業成立可能性についてです。現時点における事業参入の可能性や関心度、事業実施に必要な条件、想定される事業スキーム（スケジュール等）について伺います。この後に今後のスケジュールについてご説明しますが、このスケジュール感だと事業参入は難しいなど、忌憚なく、ご意見をいただければと思います。

3つ目は想定取得方法についてです。土地の取得方法（購入・借地等）や、想定される土地価格帯について伺います。

4つ目は市に求める条件についてです。事業実現にあたり、市に求めるインフラ条件（道路等）、造成条件、その他必要な支援や条件等について伺います。

なお、本調査は自由提案型のため、上記4項目に限らず、皆様の創意工夫に基づくご提案をお待ちしています。

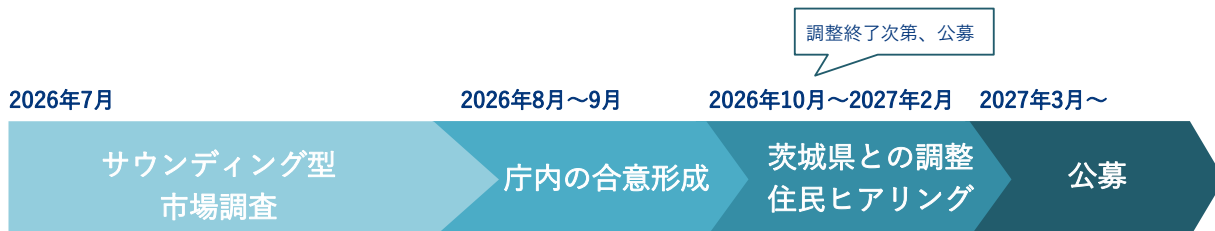
## 目次

---

1. 高萩市の概要
2. 対象地の立地
3. 対象地の概要
4. 対象地のポテンシャル
5. 本市の考え方
6. サウンディングの内容
7. 今後のスケジュール

次に今後のスケジュールです。

## 7.今後のスケジュール



### サンディング型市場調査スケジュール

項目	日程及び期間
事前説明会・現地見学会	令和8年7月2日（木）
第2回質問受付	令和8年7月7日（火）まで
第2回質問回答公表	令和8年7月14日（火）予定
サウンディングエントリーの受付	令和8年7月16日（木）まで
サウンディング実施日	令和8年7月22日（水）～ 令和8年7月28日（火） ※土日を除く
実施結果の公表	令和8年8月中旬ごろ

### サウンディング型市場

調査を踏まえ、庁内の合意形成を図り、市としての方向性を検討

・開発行為の変更など  
茨城県との調整  
・周辺住民への説明とヒアリング

プロポーザル方式での公募（予定）

全体のスケジュールとして、

7月にサンディング型調査を行い、8月～9月にサウンディング型市場調査を踏まえ、庁内の合意形成を図り、市としての方向性を検討します。そのあと、10月～翌年2月の間に、サウンディング型市場調査で提案を受けた事業内容について開発行為の変更許可申請手続きや林地開発許可の変更手続きが可能かどうか茨城県と調整を行います。また、サウンディング型市場調査で公表した内容をもとに周辺住民への説明やヒアリングを実施します。その内容を踏まえて3月に公募を行います。対象地の売却金額だけでなく、どのように活用されるかも重視したいと考えているため、現時点ではプロポーザル方式での公募を予定しております。

また、茨城県との調整や住民へのヒアリングが終了次第、公募を行います。そのため、公募の時期が変更になる場合がございますので、ご了承ください。

また、直近のサウンディング型市場調査のスケジュールですが、この説明が終了後、質疑応答を行い、そのあとに現地見学会を開催いたします。

現地見学会の場所は、お配りした「現地見学会」の資料に記載されているとおりです。説明会終了後、現地見学会の流れについてご説明いたします。

これから行う質疑応答以外で後日質問がありましたら、7月7日（火）までに様式2の質問票をご提出ください。

質問回答公表日は7月14日（火）を予定しています。

サウンディングエントリーの受付は7月16日（木）までです。

サウンディング実施日は土日を除く7月22日（水）～7月28日（火）の計5日間で行います。様式3エントリーシートで第3希望までうかがいますので、その内容を基に、後日実施日を通知いたします。

本調査は、市と皆様が対等な立場で対話し、対象地の活用可能性を一緒に探る機会です。

対象地は、立地ポテンシャルが高く、多くの可能性を秘めています。  
しかし、その可能性を引き出すには、皆様の視点と経営ノウハウが不可欠です。

市と皆様と一緒に考え、一緒に創り上げていく。そのような関係の中で、  
この土地が地域の資産として活かされると考えています。

皆様のご意見、ご提案をお待ちしております。

最後になりますが、本調査は、市と皆様が対等な立場で対話し、対象地の活用可能性を一緒に探る機会です。対象地は、立地ポテンシャルが高く、多くの可能性を秘めています。しかし、その可能性を引き出すには、皆様の視点と経営ノウハウが不可欠です。  
市と皆様と一緒に考え、一緒に創り上げていく。そのような関係の中で、この土地が地域の資産として活かされると考えています。  
皆様のご意見、ご提案をお待ちしております。  
以上で説明を終わりにします。ご清聴ありがとうございました。