

IV 先進事例ヒアリング調査結果

■ヒアリング調査記録

まちづくり熊谷_熊谷市産業振興ビジョン（仮称）策定業務
ヒアリング記録

項目	内容
日時	2024年1月30日（火） 10:30~11:50
調査場所	常総市役所 2階会議室
調査対象	常総市産業振興部 アグリサイエンスバレー整備課 課長補佐 塚本 義史 係長 北川 陽祐 主事 糸賀 裕哉
調査者	株式会社流通研究所 主任研究員 松谷 宏之
同席者	なし

（敬称略）

1 事業の経緯、事業実施の状況、事業の特長について

- ・ 圏央道常総 IC（平成 29 年供用開始）の整備に合わせ、その周辺地域の活用に向けて平成 25 年度に「アグリサイエンスバレー構想」を策定した（成果は非公開）。構想段階で、土地利用の方向性を複数案検討しており、その中で現在の形に近い案もあった。
- ・ そもそも対象の土地は、市街化調整区域、優良農地、対象面積約 45ha と広大であるため、市街化区域における開発事業とは異なり、農振除外、市街化区域に編入する際に、本市の農業振興に寄与するというストーリーづくりが必要だった（当時、「地域未来投資促進法」はなかったため、通常の農振除外、市街化区域への編入という手法しかなかった）。
- ・ IC 周辺における土地利用として物流施設の誘致が主流であるが、農業振興という意味合いからは、単なる物流施設の誘致は難しい状況だった。また、大規模な商業機能の誘致という面でも事業性から参入企業が出てこないという恐れもあった。
- ・ そのような中、当時、国は政策として「攻めの農林水産業」を後押ししており、「生産・加工・流通・販売が一体化した 6 次産業化の推進」「多様な担い手の育成・確保」として企業参入の促進を進めており、その方向性をヒントに、「本市の基幹産業である農業を活性化するためのまちづくりを目指す」ことを目的に、「アグリサイエンスバレー」という言葉を造語し、「食と農の融合による産業団地の形成」（構想のサブタイトル）という方向性で進めることとなった。
- ・ 将来像として「高生産性の農業エリアと加工・流通・販売が連動する産業団地エリアの集積」「生産・加工・流通・販売が一体となった地域農業の核となる産業団地の形成」を掲げた。具体的な土地利用について複数パターンを想定した（この段階で、事業採算性の検討までは行っていない）※構想は㈱サポートが受託。
- ・ 構想策定後、土地区画整理事業を含む官民連携事業の事業参加者となることを見据えた実施計画策定業務について公募を行い、戸田建設 1 社が手を上げてくれ、事業者として決定した（構想策定の段階で大手ゼネコンにサウンディングを行ったが、難易度が高く、事業性の面でもリスクがある等の理由で芳しい回答は得られなかった）。戸田建設との官民連携体制を構築後、地権者の合意形成を進める

1

一地権者任意組織（常総市圏央道常総 IC 周辺地域整備事業推進協議会）の設立を経て、常総市・戸田建設・地権者任意組織の 3 者による事業推進体制が確立した。※当時の戸田建設の経営方針として、土地区画整理事業を完了させて完結とするのではなく、農地を単に潰して別の用途に置き換えるだけでなく、地域的主幹産業である農業の持続性を確保するための土地の活かし方を考えていくべきではないか、という方向性を持っており、この構想の方向性が合致していた点が参画の大きな理由となったとのこと（植草副社長談）。※戸田建設は市内の別の場所で、自社の農業生産法人による実証研究施設「TODA 農房」を整備、いちごの施設栽培を行っている。そのほか、「TSUTAYA BOOK STORE」内に、いちごのジェラートの店舗を構えている。

- ・ 事業者決定後、戸田建設とともに実施計画を策定した。その際、事業採算性の検討も行った。その後、地権者任意組織、市、戸田建設の 3 者協定を締結し、具体的な農林協議に進んだ経緯がある。
- ### 2 事業推進上の課題、その克服の仕方、事業の効果
- ・ 土地区画整理事業は一般的に地権者との交渉に時間を要するものである。
 - ・ それに対して、官民連携事業の実施者として戸田建設という事業主体が存在するため、地権者の合意形成が前向きに進んだことは効果として挙げられる。また、戸田建設が当該実施計画の実現性や農業振興に寄与するという点で、県や国との折衝、協議、地権者との協議が前向きに進んだことは、事業推進の大きな要因である。
 - ・ 農地エリアの企業誘致（募集は地権者任意組織が主体で実施）は市内の認定農業者を優先して募集し、観光農園ゾーンのテナントとして㈱大地が確定した。大規模施設園芸ゾーンは、事業費が甚大になることから市内の農業者の参画意向はなく、一方で市外の民間企業数社から引き合いがあり、その中から選定した経緯がある。当事業の広報は、戸田建設と県農業参入支援センターの力を借りて行った。㈱たねまき常総（SB プレイヤーズ子会社、ソフトバンクの関連会社）は現地を見に来て貰った後、テナント出店の希望は早かった（当該企業は国内 10 か所位で横展開を想定）。地権者がまとまっていること、一団の土地であること（3~5ha）という好条件の土地はほとんどないとのこと。
 - ・ 一方、都市エリアの参画誘致に当たり（募集自体は戸田建設が実施）、構想や実施計画の方向性を示しながら、その考えに賛同して貰える事業者を選定する方向で戸田建設と進めた経緯がある。
 - ・ 結果として、㈱ムロオ（全国区の商品物流会社）、グッドマンジャパン㈱（物流施設事業者）が進出した。後者はマルチテナント型の物流施設の賃貸業を展開する。当該社からは、アクセス性の高さが第一の評価であるほか、構想の主旨にも賛同したので進出を決めたという話を聞いている。※構想の目的の実現に向けて、エリア全体における参入企業の協議会もつくって、継続的に意見交換する場を設けている。
 - ・ 本事業（食と農の融合による産業団地の形成）により、本市の農業を活性化するための基盤ができたと考えている。
 - ・ 例えば、本市の農業者による観光農園事業への進出（直接的な効果）に加え、道の駅をマーケティングの場として活用し、消費者の需要動向を把握することで、今後市内の農業者に新たな品目の生産に繋げたり、6 次産業化商品の試験販売などの場として活用するといった取組（マーケットインの発想での取組、間接効果）を進める予定である。また、進出してきた㈱ムロオと㈱たねまき常総が連携して新たな販路構築を進めるといった実績も出てきている。

2

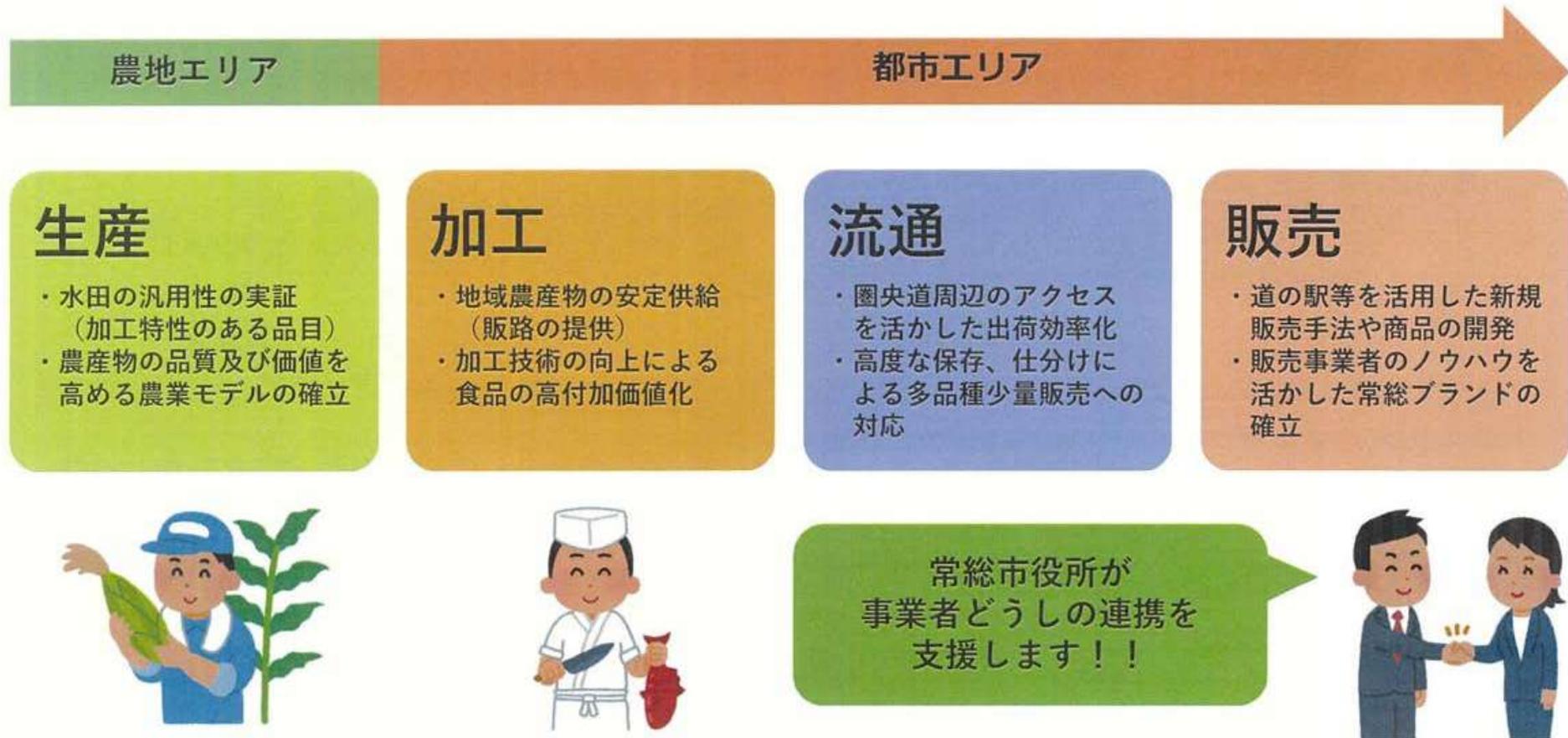
- ・ 農地エリアについて貸借期間 20 年が経過した時点で貸借継続の方向性を想定している（施設園芸のハウスは構造がしっかりとしていること、減価償却期間後に収益性が高まること、地権者側も返却されても困る、といった理由から）。
- 3 今後の取組の方向性や現在の課題などについて
- ・ 農地エリアの課題として観光農園ゾーンは元々は農地のままだったが、駐車場トイレ、受入施設等の整備に当たり、事業地の一部について農地転用の必要性があった。
 - ・ 道の駅の指定管理者は㈱TTCであり、現在は県全域の生産者から出荷をして貰っている。ゆくゆくは売れ筋等が見えてきた段階で、市内の生産者の道の駅向けの付加価値の高い野菜等の生産、出荷を奨励していく方針である。
 - ・ ㈱TTCは販売力、商品開発力に優れているが、取扱商品や開発商品について地の農産物の使用度合いがまだまだ低い状況にあり、今後はその度合いを上げていく方向で TTC との連携を進めて行く予定である。
 - ・ 来年度以降、「アグリビジネス推進室」という部署に再編され、本事業を活かして、いかに地域に還元していくかというフェーズに移る予定である。まず6次産業化の取組を進めて行く想定である。具体的には、6次産業化の拠点整備、モデルほ場による栽培実証などを想定しており、産官民の連携についての事業スキームの検討も行って行く予定である。クローズドの施設ではなく、消費者にも施設内を公開するような施設を想定している。「サイエンス」というキーワードもあり、食育等の機能等も設けてはという考えもある。
 - ・ 農業の活性化の成功事例が少ないと感じている。6次産業化、学校給食等の BtoB の取組、将来的には輸出までを見越した取組ができないかと考えている。

以上

■ 視察先提供資料 1

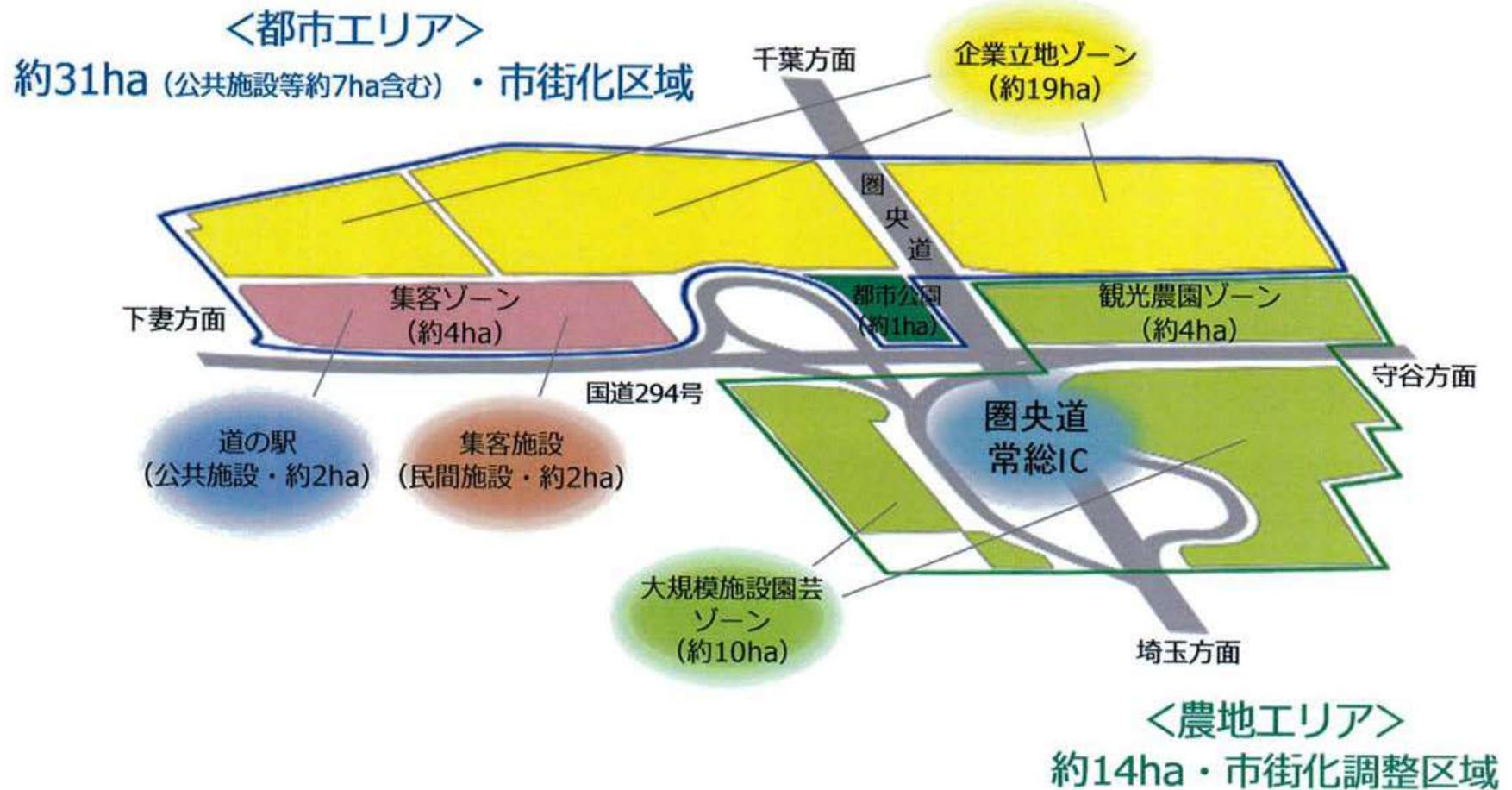
地域全体で6次産業化を

- 生産・加工・流通・販売が一体となった**地域農業の核となる産業団地**を形成。
- 市場のニーズに合った、**価値の高い食品を提供できるバリューチェーン**を構築。



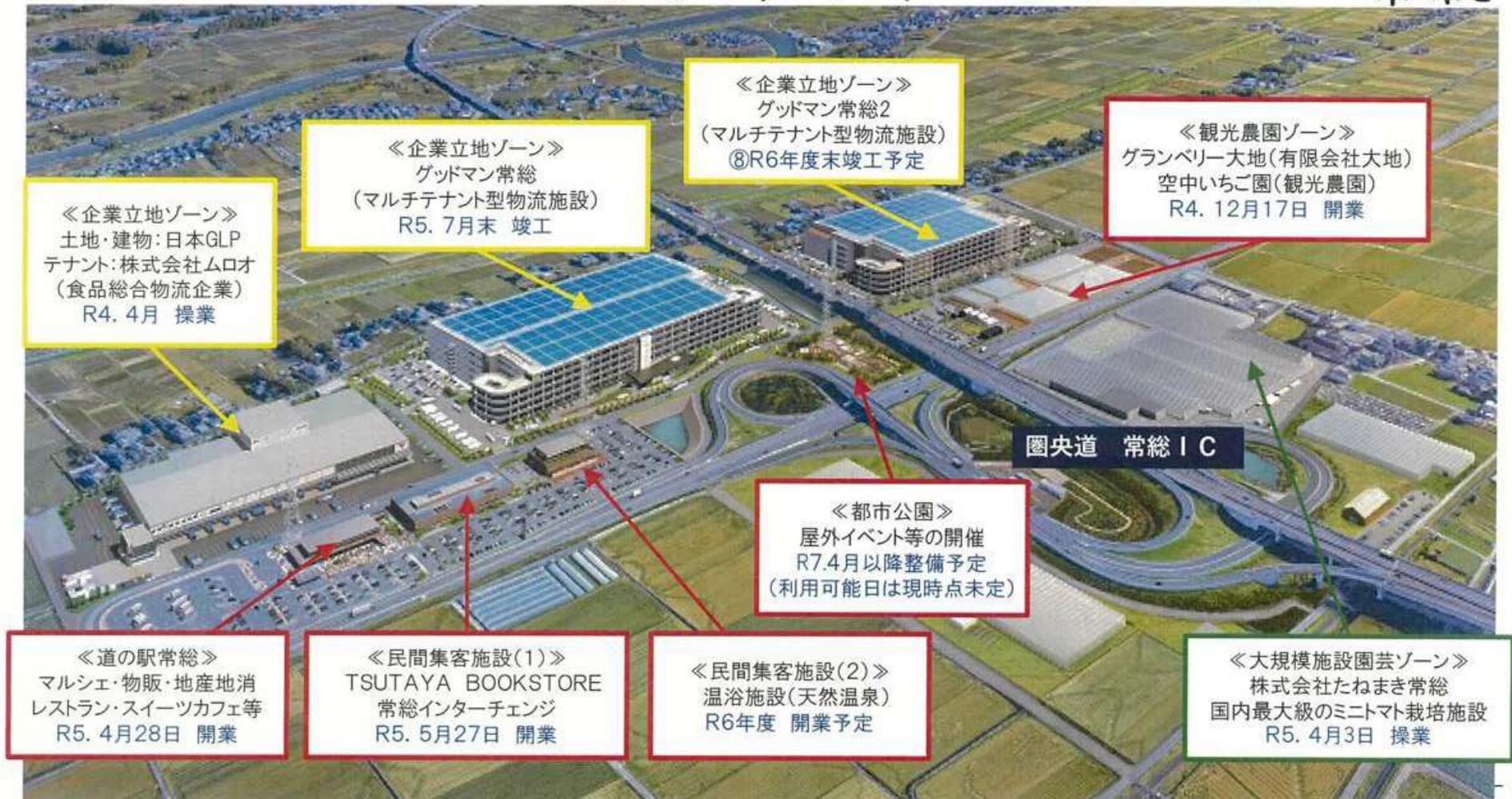
■ 視察先提供資料 1

常総IC周辺整備事業 《食と農の産業団地》 全体エリア図 (約45ha)



■ 視察先提供資料 1

食と農と健康の産業団地 アグリサイエンスバレー常総



■ 視察先提供資料 1

収益性に優れた農業モデルが展開される農地エリア

○株式会社たねまき常総

ミニトマトの大規模施設園芸



オランダ型のビニールハウス

- (軒高6m 延べ面積約5ha)
- ・暖房効率UP、生育環境の安定
- ・デジタル技術（センサ・PC等）を活かした栽培管理、省力化
- ・労務管理の徹底（働きやすい農業）



選果機で糖度管理の徹底

スケールメリットを活かした
営農＝いかに**同品質のもの**
安定して**市場出荷**できるか

○グランベリー大地

リフト式栽培による空中イチゴ園



栽培ベッドを昇降式に
栽培ベッドを密に並べ、
通路にする部分のベッドを
上昇させることでイチゴ
狩りを展開
面積当たりの収穫量が
1.7倍に向上



6次産業化にも挑戦
敷地内にはカフェも
展開
イチゴをスムージーや
ケーキ、パフェなどに
加工し、**価値を高めて**
販売

■ 視察先提供資料 1



茨城県内16番目の道の駅 道の駅常総 グランドオープン！！

～食農楽のおすびまち 輝くえがおをつむぐ駅～





4/28 オープニングセレモニー
グランドオープン



多くの来場者で
連日の賑わいを見せる道の駅

大型連休中には
約7万人が来場！

いばらき
米から米
Come - Come



「体験型 食のテーマパーク」

常総産・茨城産食材の魅力がたっぷりの
農産物直売所 お食事処 各種専門店！


















■ 視察先提供資料 1

体験型 食のテーマパーク 道の駅常総



※画像は開発段階のものとなります。実際のイメージや仕様とは異なる場合がございます。

■ 視察先提供資料 1

アグリサイエンスバレー事業が地域経済へもたらす波及効果

