

圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業 (アグリサイエンスバレー構想)

千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

今回は、茨城県常総市が圏央道常総インターチェンジ周辺で開発を進めている「食と農と健康の産業団地」をコンセプトにした「アグリサイエンスバレー構想」を取り上げ、構想から事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介したいと思います。

アグリサイエンスバレー構想

常総市は、圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備を進めるため、「アグリサイエンスバレー構想」を策定し、個別規制法の調整及び土地区画整理事業による整備開発を進めました。



■ 開発構想図

構想策定の背景

圏央道常総インターチェンジ周辺地域は、土地改良事業により整備された水田が広がり、農業振興地域内の農用地区域（集团的優良農用地）に指定されていました。

しかし、市では折角のICをもっと有効に活用できないか、地域産業の活性化を図るためIC周辺の土地利用や新たな産業の拠点づくりを模索・検討がなされました。

構想の目的

本構想は、常総インターチェンジ周辺に高生産性の「農地エリア」と、加工・流通・販売が連動する「都市エリア」を集積することで、生産（1次産業）・加工（2次産業）・流通・販売（3次産業）が一体となった地域農業の核となる産業団地（6次産業）を形成し、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ものです。

そして構想の名称も「アグリサイエンスバレー構想」とし発表されています。



■ 開発前の広がる優良農地

整備事業の概要

事業面積

地区全体面積：約 45 ha（都市エリア：約 31 ha 農地エリア：約 14 ha）

都市エリア

- ・都市エリアでは、平成29年度に市街化区域編入、用途地域、地区計画、土地区画整理事業、下水道の都市計画を決定。
- ・土地区画整理事業は、業務代行方式（業務代行者戸田建設）による組合施行。
- ・農業生産物の加工・流通を行う産業・物流系の企業誘致を図るとともに、販売の場ともなる「道の駅常総」を市が整備。2023年4月28日オープン。
- ・道の駅の来場客数は、開業1年で200万人を達成。想定の2倍のペース。

立地企業

- 道の駅常総
- TSUTAYA BOOKSTORE（商業物販施設）
- 温浴施設
- 日本GLP(株)・グッドマンジャパン(株)（物流施設）

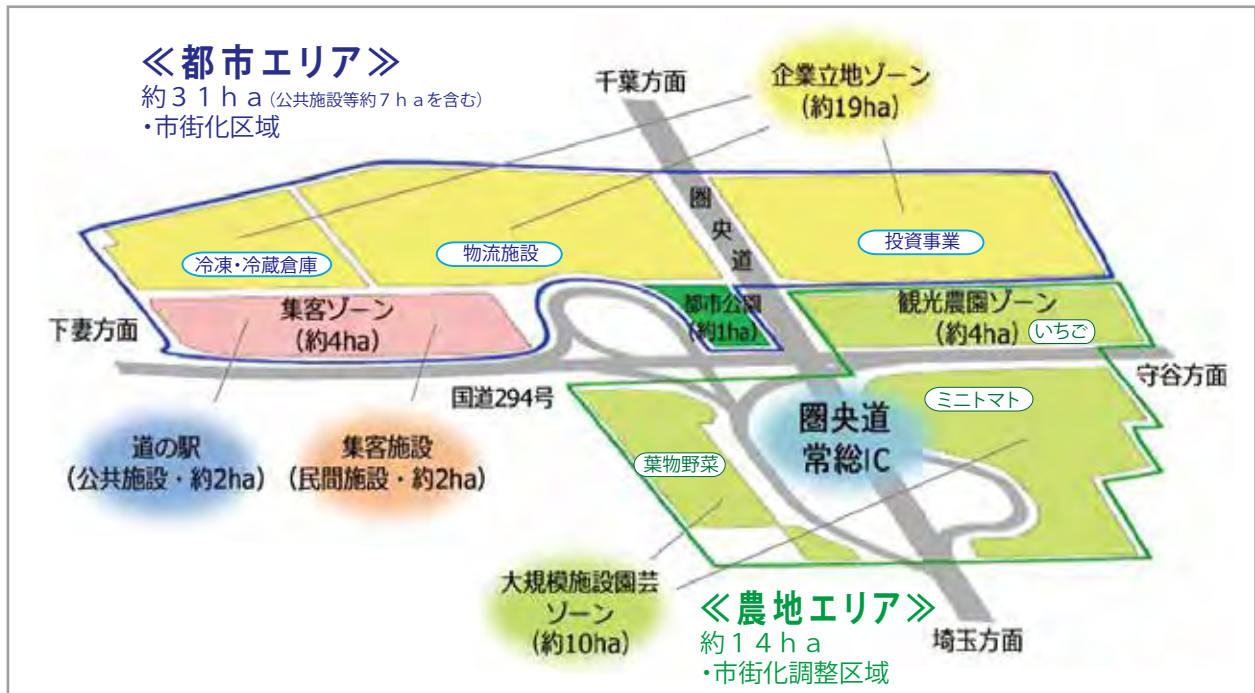
農地エリア

- ・農地エリアでは、土地改良事業を実施し、水田から畑地への転換と農地の集約・大区画化を行い、収益性の高い観光農園・大規模施設園芸に転換。
- ・観光農園ゾーンは、イチゴの観光農園を誘致。
- ・大規模施設園芸ゾーンは、葉物野菜、国内最大級のミニトマト栽培施設等を展開。

立地企業

- 観光イチゴ園（グランベリー大地）
- ミニトマト栽培施設（株）たねまき常総
- 葉物野菜施設（AGRIST）

全体エリア図



道の駅店内前のさつまいものモニュメント(道の駅)



大行列のできる「ぼくとメロンとベーカリー」(道の駅)



賑わう道の駅店内の様子(道の駅)



「つぼやき おやきいも」(道の駅)



■「TSUTAYA BOOKSTORE常総IC」



■「ピラミッド状の本棚」(TSUTAYA)



■ベーカリー「粉とクリーム」(TSUTAYA)



■ジェラートショップ「SENDA BANDA」(TSUTAYA)



■「kusu-guru kids park」(TSUTAYA)



■「キッズパークを楽しむ子ども」(TSUTAYA)



■「GLP常総 II」(物流施設)



■「グッドマン常総」(物流施設)



■「株式会社たねまき常総」(園芸施設)



■「たねまき常総」のミニトマト(園芸施設)



■「グランベリー大地」空中いちご園(園芸施設)



■「イチゴのモニュメント」(園芸施設)



■「cafe' GRANBERRY」(園芸施設)



■「cafe' GRANBERRY」商品看板(園芸施設)



事業化までの道のり

「アグリサイエンスバレー構想」の構想策定から、都市計画・農振農用地の除外、そして事業化の道のりを見てみましょう。

平成初期	「IC 周辺地域の開発を本格的に模索」するも「 <u>超優良農地</u> 」のため難航
平成25年	農林調整が可能な構想・指名型プロポーザル方式で募集
↓	「 <u>アグリサイエンスバレー構想</u> を策定」
平成26年4月	「公募型プロポーザルで協力企業を募集」 戸田建設(株)から PPP 事業での提案
平成26年	地権者に、構想を提示し賛同を求める
平成27年6月	「 <u>PPP 事業の 3 者協定の締結</u> 」 常総市・戸田建設・推進協議会
平成27年9月	「関東東北豪雨による鬼怒川決壊」市域の 3 分の 1 が水害 事業地周辺も水没
平成28年8月	都市計画・農林調整協議開始
平成29年12月	都市計画決定告示・農業振興地域の区域変更
平成30年3月	土地区画整理事業認可
平成31年	土地改良事業計画の決定
令和 5年5月	まちびらき

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功ポイント① 「農業の 6 次産業化」をテーマとして早期に構想を公表

背景・課題

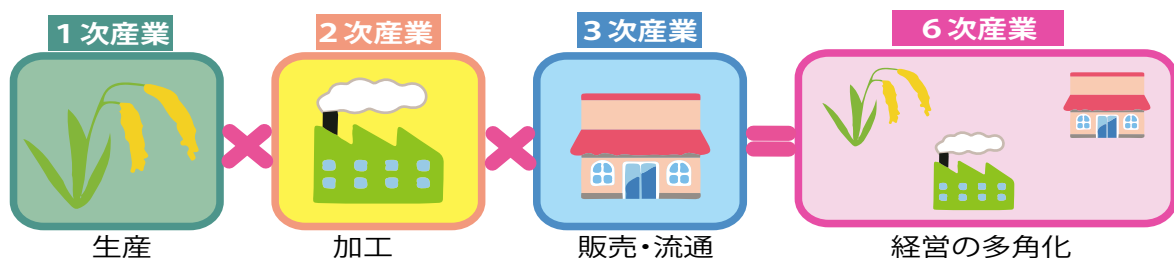
- ・開発地区は市街化調整区域に位置づけられ、開発を抑制すべき区域とされていた。
- ・集团的優良農地に該当しているため、農振農用地の除外が困難であった。
- ・個別規制法の壁を如何に突破するかが大きな課題であった。

解決策

- ・農振農用地の除外など農林調整を円滑に進めるため、農林水産省が進める「農業の6次産業化」を基本として、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した「アグリサイエンスバレー構想」を策定し、早期に公表したこと。

※「農業の6次産業化」

農業の1次産業(生産)に、2次産業(加工)と3次産業(販売・サービス)を組み合わせ、農業の付加価値を高める取り組み。地域資源を活用し、加工、販売することで収益を向上させ、地域経済を活性化させることを目指すもの。



成功ポイント② 早い段階から事業パートナーと連携

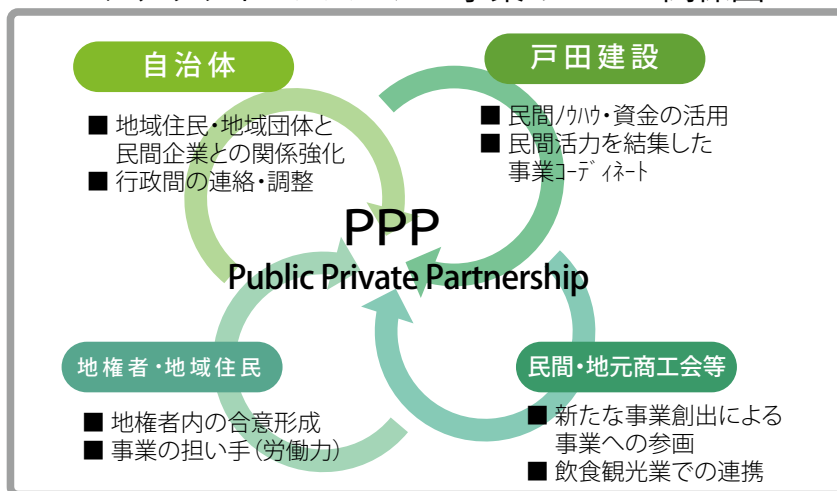
背景・課題

- ・土地区画整理事業の場合、市が年間投入できる予算には限度があり、完成までに相当な期間を要することから、市施行による土地区画整理事業は難しい状況にあった。
- ・土地区画整理事業の事業化に当たり、計画策定の段階から参入が可能であり、事業費の立て替えや企業誘致ができる民間事業者の協力が不可欠であった。

解決策

- ・開発事業に協力していただける企業を「公募型プロポーザル方式」で募集。
- ・応募のあった戸田建設株式会社からPPP事業の提案があり、PPP協定を締結。
- ・PPP協定により戸田建設株式会社が事業計画の策定、都市計画・農林調整等の手続を支援。その後、土地区画整理事業の業務代行者として事業を推進。

アグリサイエンスバレー事業のPPP関係図



※「PPP協定」(Public-Private Partnership)

公共（政府や自治体）と民間（企業）が協力し、公共サービスやインフラを整備提供するものです。資金調達、効率的な運営を通じて、公共プロジェクトの質と効率を向上させることを目的としています。

成功ポイント③ 都市と農業の共生した新たな拠点開発づくり

背景・課題

- ・単に農地を潰すのではなく、地場産業である農業とICを最大限利用した都市的産業を両立させた新しい産業拠点づくりが課題であった。

解決策

- ・都市エリアと農地エリアを持つ複合開発を一体的かつ同時に行ったこと。
- ・農業生産と商業・観光・物流等の都市型産業の企画誘致を行い、都市と農業が共生する拠点づくりを進めた。

