農業6次産業化を軸に、地域社会の未来づくりを実現

アグリサイエンスバレー常総

市の基幹産業である“農業”の6次産業化による地域創生まちづくり

2017年2月に開通した圏央道・常総IC周辺の約45haに及ぶエリアを対象として、戸田建設と常総市が官民連携で推進した「アグリサイエンスバレー構想」によるまちづくり。多くの地権者が所有する農地を集約・大区画化し、1次産業である生産、2次産業である加工、3次産業である流通・販売を一体化させ、農業6次産業化による地域活性化を実現しました。

TODA
©2020 TODA Co.,Ltd

1．官民での協働のきっかけ

戸田建設

区画整理事業を通した葛藤

農地をただ転用するのではなく
農業を活かす土地開発事業への挑戦

＋

地域のポテンシャルを活かす地方創生

建設／投資事業を組み合わせた
持続可能なまちづくりへの挑戦

常総市

長年の課題“市の活性化”

圏央道常総IC開通と産業エリア整備

IC周辺は農振農用地のため
農地転用の許可に高いハードル

＋

関東東北豪雨からの復興

地域の特色・基幹産業である“農業”を活かした
官民連携によるまちづくり

TODA
©2020 TODA Co.,Ltd

２．常総市の農業の実情と新しいまちづくりで目指した農業（①社会的ニーズへの対応）

事業対象地における農地の状況（地権者数：約100名）

地権者年齢60代以上	農地の自ら耕作者	農業の後継者なし
75%超	40%	75%超

耕作放棄地になり得る土地

新しいまちづくりで目指した農業の再生・発展

① IoTを活用し省力化し、
“誰でもできる農業”の導入

② 新規就農者の増加に加え、
離農者を抑制（続けられる農業）

「農業６次産業化」を軸に
農業と関連産業を育てる拠点

アグリサイエンスバレー常総

TODA
©2020 TODA Co.,Ltd

2．常総市の地域課題とまちづくりによる解決（①社会的ニーズへの対応）

常総市の課題

1 農業振興

2 産業振興

3 水害復興

4 人口減少への対応

アグリサイエンスバレー構想

農地的エリア

大規模
施設園芸

観光農園

✓ 米の代替作物及び地域に適した次世代農業の構築
✓ 若者や子育て世代の新規就農、雇用支援
✓ 農業資源を観光資源に活用 （例：観光農園）

都市的エリア

道の駅・直売所等
／民間集客施設

都市公園

産業拠点施設
（食品関連施設、流通施設）

✓ インター至近という「広域アクセス性」を生かした施設と周辺農業生産地を連動したビジネスの展開（道の駅）

期待効果

1 新規就農者の確保

2 地域雇用の創出

3 ひと・もの流入

4 防災拠点の整備

5 安定的な税収効果

TODA
©2020 TODA Co.,Ltd

３．エリア内外での農業６次産業化の実現（②創造性･革新性）

農産物のブランディング

地元農産物の活用

商品企画

地域連携製造

農業６次産業化

栽培計画

販路開拓

施設園芸の実証

地域の魅力発信･PR

３．地域活性化拠点として民間集客施設の取り組み（②創造性・革新性）

① 民間集客施設内に
AIまちづくりの技術実証・情報発信拠点

② 地域ニーズに寄り添ったあそび場の整備
（＋屋内外広場の無償開放）

③ 市やテナントと連携した
親子向けイベントとコミュニティデザイン

▼

長期的な視野で
地域に**持続的な経済効果**を創出

©2020 TODA Co.,Ltd

４．地域経済へもたらす多様な波及効果（③実効性）

アグリサイエンスバレー常総

地域の基幹産業 農業の再生・発展

■ 農業進出企業3社
年間生産高 約14億円

農業生産高・所得の増加

■ 農業生産の年間生産高
稲作から約31倍増加
（農地面積は45ha→14haと約1/3）

人口流出の抑制

■ 働く場・生活の場の創出
■ 魅力ある地域づくり

地域産業の新たな創出

■ 企業の立地・新規参入
■ 「農」の新事業の創出拠点

地域の関係人口の増加

■ 道の駅を中心とした
年間来訪者：約100万人

企業誘致による 雇用創出・税収増加

■ 雇用創出：**約2,000人**
■ 税収増加：**約5億円**

（各数値は戸田建設調べ）

４．まちづくりによる地域の関係人口の増加（③実効性）

本事業における雇用創出

約2,000人

＋

まちびらき以降の来訪者数

計100万人※超

※年間目標を約５か月で達成

▼

関係人口の増加と人口流出の抑制に寄与

©2020 TODA Co.,Ltd

5．事業手法の工夫と地権者メリットの公平化（⑤持続可能性）

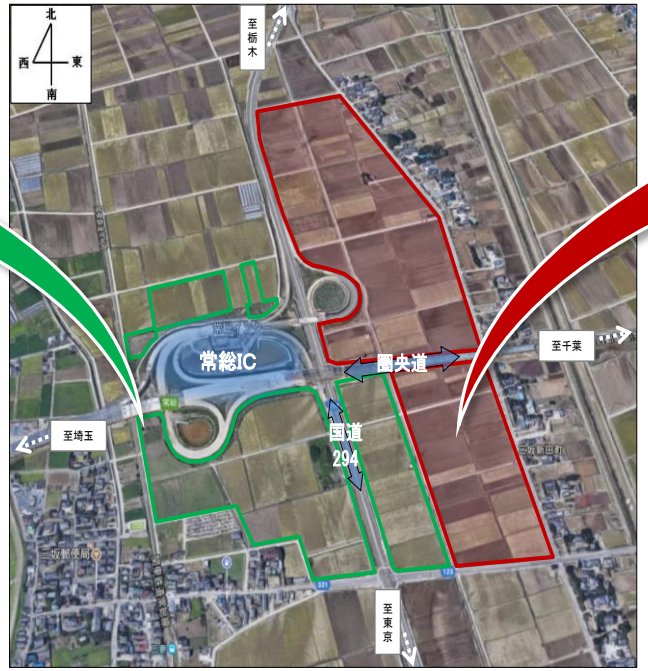
（日本初）都市的エリアと農地的エリアの一体的な整備

農地的エリア

土地改良事業

施行面積 ： **13.7ha**
事業主体 ： 常総市
事業期間 ： ‘20年10月～‘21年2月
その他 ：**農地中間管理機構**を活用
→農地を集約・大区画化し
農業法人等へ転貸

- 大規模施設園芸
- 観光農園



都市的エリア

土地区画整理事業

施行面積 ： **30.7ha**
事業主体 ： 土地区画整理組合
（業務代行者=戸田建設）
減歩率 ： 約70%
事業期間 ：‘18年3月～‘23年10月

- 産業団地
- 集客施設
- 都市公園

複合エリアの一体的な整備・事業推進による
地権者メリットの公平配分を実施

TODA
©2020 TODA Co.,Ltd

５．多様な“にぎわい”による交流・活躍機会の創出（⑤持続可能性）

農業と産業が融合する新たなまちづくり

アグリサイエンスバレー常総

大規模施設園芸	観光農園	道の駅	集客施設	物流施設
（生産法人）	（地元生産法人）	（常総市）	（戸田グループ）	（民間企業）

多様な“にぎわい”による

持続的な交流と活躍機会の創出

地元団体　地域住民　地元生産者　参画企業　地元飲食店　テナント

TODA ©2020 TODA Co.,Ltd

6．PPP（官民連携）による事業推進の強み（④協働の実現性）

常総市

- 地域住民・地域団体と民間企業との関係強化
- 行政間の連絡・調整

戸田建設

- 民間ノウハウ・資金の活用
- 民間活力を結集した事業コーディネート

PPP

Public Private Partnership

地権者・地域住民

- 地権者内の合意形成
- 事業の担い手（労働力）

民間・地元商工会等

- 新たな事業創出による事業への参画
- 飲食観光業での連携

©2020 TODA Co.,Ltd

６．地方創生を実現した連携体制（④協働の実現性）

産学官による事業連携

大学や進出企業と連携協定を締結

・にぎわい創出と地域社会の活性化
・AIまちづくりに向けた技術実証実験
・農業と関連産業の活性化

企業版ふるさと納税による地域連携

事業への市民参加の推進

・「じょうそう観光地域づくりLabo」開催
・地域人材づくりの発掘・育成
・市や参画企業との意見交換

参画企業による協議会

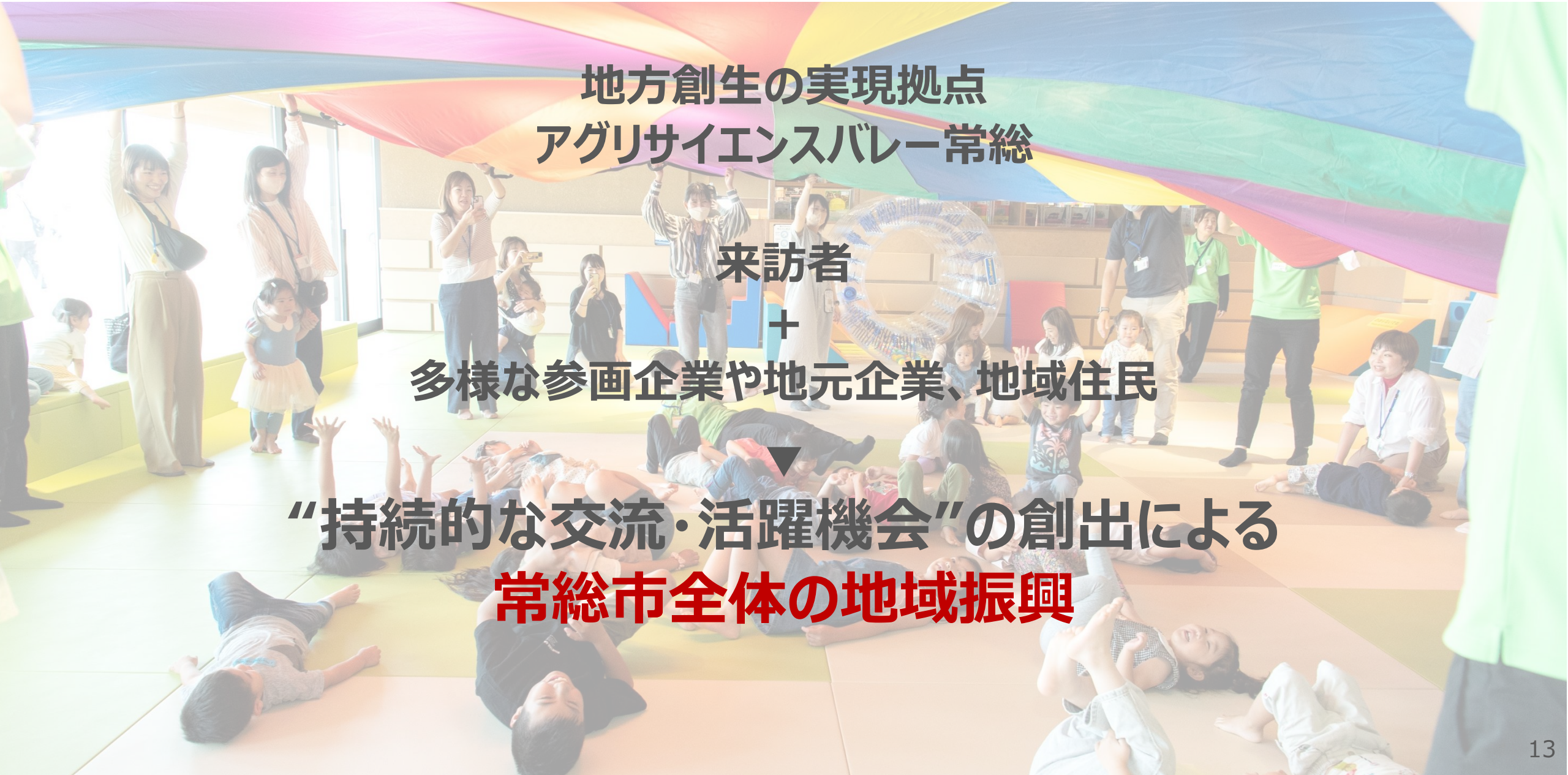
エリアマネジメントに向けた事業推進

・市と参画企業8社が参加
・まちびらき前より会を運営
・地域との対話やエリア活性化を協議

災害時対応の連携

防災機能の集約と開放

・道の駅を防災拠点化
・参画企業の再エネ導入
・エリア内外での災害時協力



地方創生の実現拠点
アグリサイエンスバレー常総

来訪者
＋
多様な参画企業や地元企業、地域住民
▼
“持続的な交流･活躍機会”の創出による
常総市全体の地域振興

７．全国の地方自治体への取り組み普及と展開（⑥展開可能性）

地方創生を目指す自治体・企業からの
視察・意見交換の申し込み

140件以上

（2023年9月末時点）

日本全国から注目されているまちづくり
“アグリサイエンスバレー常総”

▼

他地域・自治体でも応用可能なモデル事業