

まちづくり 電子 かわら版

まちづくり情報センター

● 設立にあたって

まちづくり情報センター

● 設立に寄せて 寄稿

● まちづくり情報センター 事業紹介

● 特集 地震に備える

～能登半島地震を教訓に「地震から身を守ること」を考える～

● 先進事例 紹介 茨城県常総市 インターチェンジ周辺のまちづくり
～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）～

● まちづくり企業訪問 戸田建設株式会社

～未来を創造し社会問題を解決する総合建設企業を目指して～

● みんなでまちづくり 探検隊 結の会

～松戸市 東松戸ゆいの花公園～

● 郷土料理レシピ ちばの“食” 魅力発見！ 太巻き寿司





C CONTENTS

P2

まちづくり情報センター

設立にあたって

P4

まちづくり情報センター

設立に寄せて 寄稿

P8

まちづくり情報センター 事業紹介

P9 特集

地震に備える

～能登半島地震を教訓に「地震から身を守ること」を考える～

P15 先進事例 紹介

茨城県常総市 インターチェンジ周辺のまちづくり

～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）～

P22 まちづくり企業訪問

戸田建設株式会社

～未来を創造し社会問題を解決する総合建設企業を目指して～

P28 みんなでまちづくり 探検隊

結いの会

～松戸市 東松戸ゆいの花公園～

P32 郷土料理レシピ ちばの“食” 魅力発見！

太巻き寿司

千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センターの設立にあたって



一般財団法人千葉県まちづくり公社
理事長 櫻井 和明

平素は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

当公社は、平成12年に千葉県都市公社、千葉県都市整備協会、千葉県地域整備協会の3つの公社が統合して誕生しました。

それぞれが長年にわたって培ってきたノウハウを活かし、まちづくりに関する業務を通じて千葉県行政の一翼を担うとともに、快適で潤いのあるまちづくりの推進に努めてまいりました。

近年、急速な少子高齢化や人口減少、価値観の多様化など、まちづくりに求められる役割は変化しています。当公社は、こうしたまちづくりを取り巻く環境の変化を背景に、産・官・学・民が行う県内市町村のまちづくりや県民参加のまちづくり活動を、公社という中間的立場から支援するため、令和6年4月1日に「まちづくり情報センター」を設立いたしました。

センターでは、県内外のまちづくりに関する取り組み事例などの情報収集や様々なまちづくりにおける課題をテーマとした調査研究を行い、情報誌やWEBサイトによる情報の発信・提供をはじめ、市町村が推進するまちづくりの支援、講習会や研修会等の開催による普及啓発・人材育成などを実施し、県内のまちづくりの推進に貢献してまいりたいと考えております。

当センターを、皆様が取り組むまちづくりにご活用いただければ幸いです。



まちづくり情報センター長 就任にあたって

一般財団法人千葉県まちづくり公社
まちづくり情報センター長 小川 剛志

この度、千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センター長に就任し、県や市町村・企業そして県民の皆様に対し、広くまちづくりに関する情報を発信し、まちづくりのお手伝いをする事となりました。

昭和63年に千葉県入庁以来、主に都市計画の業務を担当させていただき、いろいろな知識や経験を得ることができ、本年1月に日本都市計画学会の推薦をいただき、都市計画コンサルタント協会から行政職員として初めて「都市計画プランナー」の認定をいただきました。

これまでの経験を活かし地域の活性化や魅力あるまちづくりを支援していきたいと考えています。

特に地方分権により市町村が「まちづくりの主体」となり、地域の実情に応じた独自のまちづくりが行えるようになったことから、市町村の抱えるいろいろな課題や問題解決のため、先進的な取り組みなどの情報を収集・発信し、市町村のまちづくりを応援していきたいと考えています。

また、県においては、県民生活や経済活動の広域化に伴い、市町村を超えた広域的な観点に基づき、市町村と連携したまちづくりが求められており、情報センターとして、広域的な都市政策やまちづくりの取り組み、そして市町村との連携のお手伝いをしていきたいと考えています。

さらに、各都道府県にある「まちづくり情報センター」ともネットワークを構築し、全国のまちづくり情報を集め、発信していきたいと思ひます。

最後に、この「まちづくり情報センター」が末永く、千葉県の発展と、魅力ある地域・まちづくりに貢献できるよう、しっかりとその礎を作っていきたいと思ひます。

今後の活動に期待いただくとともに、ご支援・ご協力をお願いいたします。



まちづくり情報センター設立に寄せて

千葉県県土整備部都市整備局
局長 澤 宏幸

この度、一般財団法人千葉県まちづくり公社まちづくり情報センターの設立に際し、心よりお祝い申し上げます。

この、まちづくり情報センターは、地域資源を生かしつつ持続可能な活力あるまちづくりを実現するため、市町村のまちづくりや県民参加のまちづくりを支援するものと伺っております。

私も今年度より、まちづくりを担当する都市整備局長の任を受け、県内市町村の計画するまちづくりや拠点整備を都市計画の面から全力でバックアップしていく所存であり、まちづくり情報センターが設立されたことは大いに心強く感じているところです。

本県のまちづくりは、我が国の人口が2008年をピークに減少に転じてからは、千葉県も同様に人口減少に転じ、大きな転換期を迎えています。

併せて近年では、激甚化する自然災害や地球温暖化、多様化するライフスタイル、デジタル技術の進歩などにより、新しい都市づくりが模索され始めています。

そのような状況から、千葉県においては概ね30年先を見据え、広域的な視点から将来の暮らしや仕事、産業等の基盤となる都市づくりの方向性や方針を示す「千葉県都市づくりビジョン」を作成し令和5年6月に公表したところです。

その中では、千葉県の目指すべき「都市の姿」を構造、安全・安心、暮らし、産業、環境、マネジメントの6つの視点で目標を設定し、コンパクトなまちづくりや、災害に強く魅力ある都市など、それぞれに具体的な方向性を示しています。

このビジョンを具現化していくためには、今まで以上に市町村間および県と市町村の相互理解を図り、連携していくことはもちろんのこと、まちづくりの主役である県民の皆様への積極的参加も大変重要であることは疑う余地がありません。

ついては、まちづくり情報センターにおいて、市町村への技術的支援にとどまらず、市町村と県の連携強化、県民がまちづくりへ参加できるネットワークの構築などの面においても、積極的な活動・支援を期待するところです。

最後に、まちづくり情報センターの開設により、まちづくりに関わる価値ある情報やサポートが提供され、県内市町村の発展に貢献していただけるよう、これからのさらなる飛躍をお祈り申し上げます。

この度は本当におめでとうございます。



使いこなそう！

千葉県まちづくり公社「まちづくり情報センター」

千葉県市長会長・流山市長
井崎 義治

日本の人口は、毎年60万人程度、減少しています。

これは毎年、船橋市の人口が消滅するのと同じです。

そして10年後には、75万人程度減少し、流山市と柏市、野田市を合わせた人口が消えるペースと予想されています。

そのような中、地域コミュニティや地域経済を維持・発展させるには、定住人口以上に交流人口の増加策が必要です。

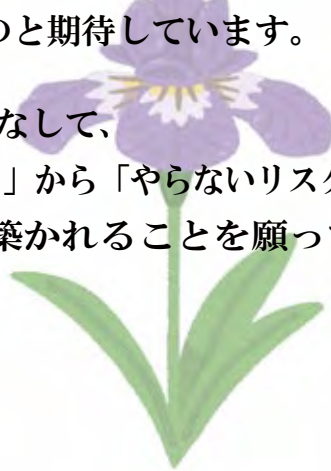
交流人口を増加させ地域を活性化したまちや、ニセコ町のように交流人口を増大させたことで雇用が増え、人口増加に転じたまちもあります。

地方自治体は、定住人口と若年女性人口のみで推計されている「消滅可能性自治体」に左右されることなく、主体的に地域資源を発掘・活用して交流人口を増やしたり、そこに住む人々の生活を支える地域経済を創出する時代に入りました。

そこで必要不可欠なのは、「よそ者の目」と情報・データです。

このたび新たに新設された「まちづくり情報センター」は、地域資源の発掘と活用により、地域の特徴に応じたまちづくりの支援や、客観的データや情報の収集により、過去・現在から未来の方向性を示唆する根拠を提供されるものと期待しています。

千葉県内の自治体が、「まちづくり情報センター」を使いこなして、「無い」から「有る」に、「できない」を「できる」に、「やるリスク」から「やらないリスク」思考へ転換され、人口減少時代にも地域の明るい展望を築かれることを願ってやみません。



まちづくり情報センターの期待

千葉大学

グランドフェロー 池邊 このみ

日本全国で人口減少が続いている中で、地方公共団体の勝組と負け組がより明確になってきている。その現象は、残念ながら千葉県においても顕著である。人口が急増している地域がある中で、昔から豊かな農業・水産資源に恵まれ人間が暮らしてきた地域において、人口減少が続いていることは、大変遺憾である。これらの社会情勢を踏まえ、まちづくり公社に「まちづくり情報センター」が設立されることは、大変意義深いと考える。



人口減少が起こっている地方公共団体においては、多様な課題を抱えていても、対策や戦略を考えるための専門家や、コンサルタントに業務を委託する資金についても厳しい状況にある。また、抱えている課題においても、空き地、空き家、放棄農地などの問題はもとより、買い物難民や医療難民などに対応する交通対策など、多様な対応が必要である。さらには、昭和時代に建設された住宅団地、ニュータウン、工業団地などの再生策も必要とされてきている。

また、各地でNPO団体なども活動しているが、行政との連携や団体のメンバーの高齢化が課題となっている。そうした中で、行政任せではなく、住民、NPO団体、学校、企業、商店会などが連携することで、地域の活性化につながるプロジェクトが必要とされている。それらを踏まえて、情報センターは、全国の数多くの事例等を収集し、適切なものを選択し、地方公共団体の支援をすることが可能と考える。ただ、懸念するのは、資金的な問題である。人口減少地域の支援の場合には、コンサルタントへの委託予算などを確保することが難しい。そのため、「地域プロジェクトマネージャー制度」の活用や公社独自のまちづくりのブリッジ人材の育成・派遣が可能になると、公社の「まちづくり情報センター」の活用が推進され、有用な成果が出現してくると思われる。地方公共団体が、なんでも外注し、数回の形式的なワークショップを行い、報告書にまとめるというやり方ではもはや通用しない。行政職員と住民、そして、支援できるブリッジ人材がきちんと地域に軸足を置き、現状を含めて情報を共有した上で課題解決に対して、きちんと話しあいそれぞれがどう立ち回ればうまくいくのかを考えないと地域の再生ができない時代にきている。

また、「まちづくり情報センター」には、単に直面する課題の解決対策だけでなく、豊かな千葉県が多様な資源やアイデンティティを活かした「美しく、心地よい、生活しやすい」地域とは、何かという原点に戻り、昭和や平成時代の観光政策とは異なる、体験型、滞在型の観光を促し、新たな定住層を獲得するようなことを含め、「令和時代の新しい千葉県のまちづくりのあり方」を模索し、県内の地方公共団体に対して有効な機関として機能していただくことを祈念致します。最後に、公社におかれましては情報発信とともに、早い段階でのプロジェクトの実現を図り、有用な機関として認知をしていただけるよう尽力していただきたい。





『まちづくり情報センター』



「まちづくり情報センター」は、これからのまちづくりに重要となる地域資源を活かしつつ、持続可能な活力あるまちづくりの実現に向けた、県内市町村のまちづくりや県民参加のまちづくり活動を様々な角度から支援します。

事業紹介



◎ 情報の収集・発信・提供

まちづくりに関する先進的取り組み事例や、まちづくりに関する法・制度の概要、まちづくり手法、関連書籍等、まちづくりに関する各種情報の収集・発信、提供をします。

◎ 調査・研究、事業化支援

学識者、企業、行政とともにまちづくりに関する課題をテーマとした調査研究を実施し、データの収集、課題の分析や施策の提言などを行います。

また、市町村が推進するまちづくりの実現に向けた事業化の支援を行います。

◎ 普及啓発・人材育成

まちづくりに関する講習会やセミナー、勉強会等を開催します。

また、将来のまちづくりを担う子供たちを対象に「子供たちへのまちづくり教室」実践を行います。

お問い合わせ先

まちづくり情報センター <https://www.cue-net.or.jp/>

TEL : 043-227-8361 FAX : 043-224-3053 Mail : machicen@cue-net.or.jp

地震に備える

～能登半島地震を教訓に

「地震から身を守ること」を考える～



2024年1月1日、マグニチュード7.6の巨大地震が石川県能登半島を襲いました。この地震では、住宅やビル等の建築物の倒壊被害が多かったことから、今回の特集では、建物被害の状況と耐震対策の重要性、具体的な対策方法について紹介します。

能登半島地震の概要と被害状況

- 地震の規模：マグニチュード7.6
- 震源の深さ：16km
- 震度：震度7 志賀町 輪島市
震度6強 七尾市 珠洲市
穴水町 能登町

住家被害(棟)				人的被害(人)	
全壊	半壊	一部破損	合計	死者	負傷者
8,071	16,577	57,053	81,701	260	1,202

内閣府：令和6年能登半島地震による被害状況等について（6月4日現在）発表資料に基づく

《古い木造建物で甚大な被害》

倒壊した建物の多くは古い木造家屋であり、昭和56年（1981年）以前の旧耐震基準の建物とみられます。能登半島地震の被災地である輪島市や珠洲市、能登町では、耐震化率が約50%前後と低く、全国的にも旧耐震基準で建てられた家屋が多い地域でした。

耐震化が進まない背景の一つに、高齢化があります。珠洲市の65歳以上の割合は、石川県内で最も高く、高齢化に伴ない将来の維持管理や費用負担の面から、建て替えや耐震化工事が進んでいませんでした。



倒壊現場（輪島市）



1981年以前に建てられたと思われる建物
無被害だった住宅と倒壊した住宅（輪島市）



横倒しになった7階建てのビル（輪島市）



倒壊現場（珠洲市）

建物の耐震化の現状と重要性

《全国と千葉県の耐震化の現状》

国土交通省によると、平成30年度時点で全国の住宅のうち約700万戸が「耐震性不十分」と推計されており、千葉県では、昭和55年以前の住宅で、耐震性のない住宅は約21万戸となっています。

また、「千葉県地域防災計画」では、千葉県北西部直下地震（M7.3）が発生した場合、建物の全壊・半壊による死傷者数は約2.2万人と推定されています。地震による被害を最小限に抑えるためには、建て替え・耐震化が必要です。



■ 全壊した住宅（珠洲市）

昭和56年（1981年）以前に建築された建物の耐震診断・耐震改修の実施

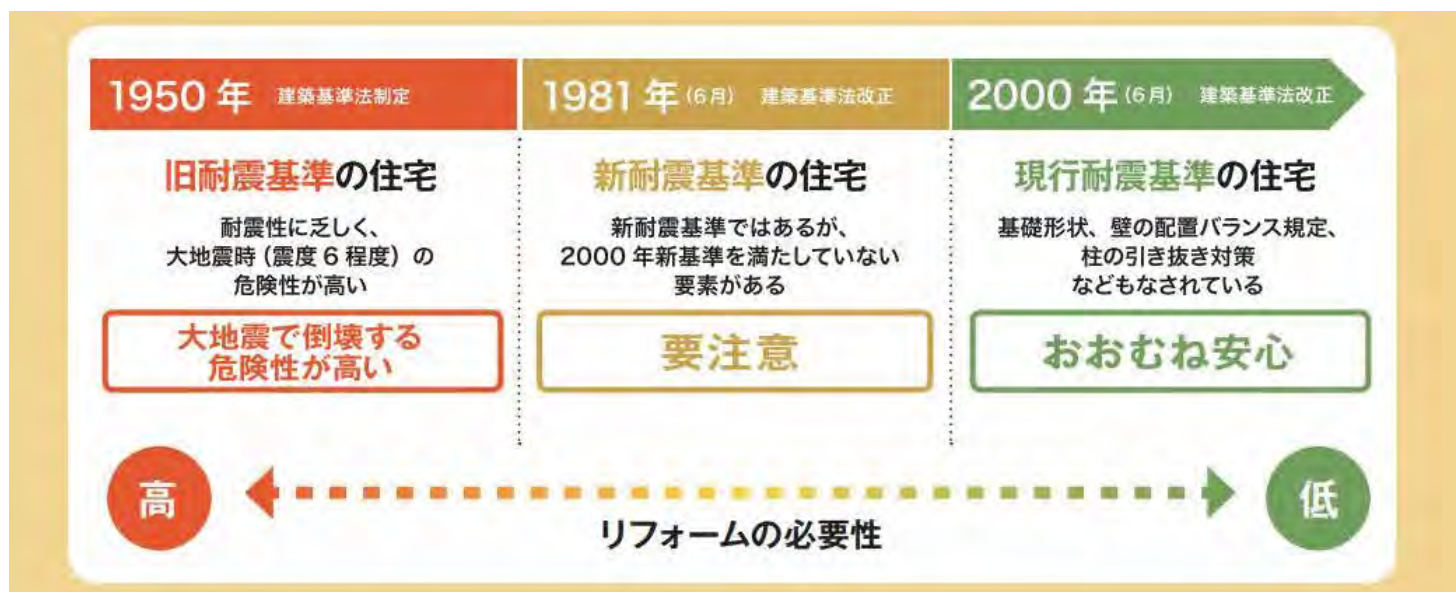
昭和56年（1981年）以前に建築された建物は、建築基準法の改正により耐震基準が強化される前のいわゆる「旧耐震基準」によって建築され、耐震性が十分でないものが多くあります。そのため、まずは、耐震診断を行い、自らの建物の耐震性を把握しましょう。

耐震診断の結果、耐震性が不十分であった場合は、命を守るために耐震改修や建替えを行いましょう。

平成12年（2000年）6月に建築基準法が改正され、住宅の耐震基準が強化されました。

安心して暮らすためには、地震に強い住宅に住むことが重要です。昭和56年以降に建築された建物でも平成12年5月以前に建築された建物の場合は、耐震診断を受けましょう。

！ 基準法改正と耐震性の目安



! 耐震診断・改修の流れ

①耐震相談

②耐震診断

③耐震補強設計

④耐震改修

①耐震相談

●わからないことは専門家に相談しましょう

建物の耐震性や耐震改修に関するご疑問は、専門家にご相談ください。
ご質問に対する回答、的確な助言、専門家を紹介してくれます。まずはご相談ください。



千葉県では、“無料相談窓口”の設置や、多くの市町村で“無料耐震相談会”を開催しています。

②耐震診断

●建築士に耐震性を診てもらいましょう

建築士に建物の構造強度を調べてもらい、地震に対する耐震性、受ける被害の程度を数値で把握します。建物の倒壊や損傷の可能性、被害の程度を把握しましょう。

! チェックポイント

基 礎	床 下	外 壁	小屋裏（屋根裏）
・老朽化、ひび割れの有無 ・鉄筋の有無 ・コンクリートの強度	・木材の湿気、カビ ・通気の状態 ・筋交の有無	・ひび割れの有無 ・変色 ・外壁の反り	・雨漏り ・接合金物の有無 ・傾斜、たわみ

上部構造評価について

- ・上部構造評価とは、**木造住宅が持つ耐震性を示す指標**のことです。
- ・“大地震が発生した際に必要とされる耐力”と“実際に保有している耐力”を基に建物の安全度を表すものです。
- ・上部構造評価点は、各階・各方向に算出し、その中で一番低い数値が採用されます。
- ・建物が必要な耐震性能を満たすには、上部構造評価点が1.0以上である必要があり、上部構造評価点1.0未満の場合は、耐震補強が必要という判定になります。

上部構造 評価点	0.7未満	0.7以上 1.0未満	1.0以上 1.5未満	1.5以上
判 定	倒壊する 可能性が高い	倒壊する 可能性がある	一応倒壊 しない	倒壊しない

③耐震補強設計

●補強箇所と補強方法を決めます

耐震診断の結果、建物の耐震性能が所定のレベルに達していないと判断された場合には、どのように補強するか、具体的な改修箇所、改修方法等の耐震補強を建築士が設計します。

④ 耐震改修

- 補強設計に基づいて工事をしましょう
耐震補強設計に従って、耐震改修工事を行います。

耐震改修前



筋交い・接合部の補強



基礎改修前



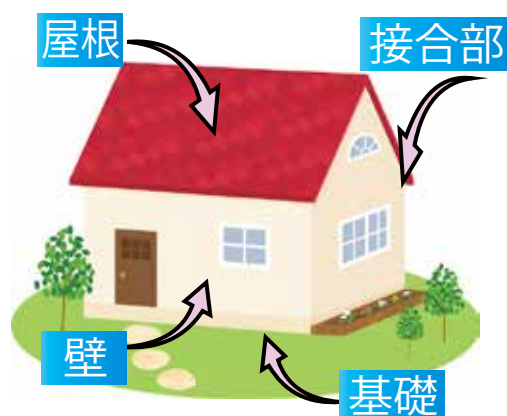
基礎補強後



！耐震改修の方法

【耐震補強4つのポイント】

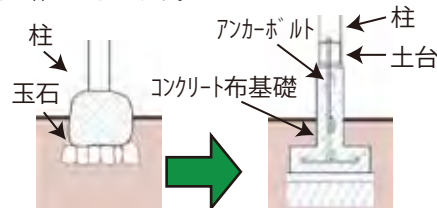
- 耐震補強
- ①基礎の補強
 - ②筋交い補強
 - ③接合部の補強
 - ④屋根の軽量化



基礎の補強

費用相場
20～30万円

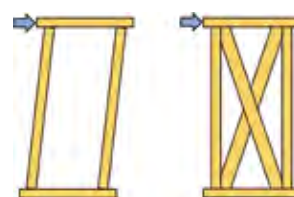
○玉石に束立てただけの柱は、鉄筋コンクリート造の布基礎とし、アンカーボルトで土台と一体にしましょう。



筋交い補強

費用相場
25万円

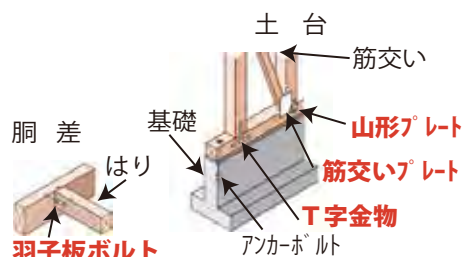
○筋交い入れて、強い壁を増やすことでより大きな地震に耐えられるようにします。



接合部の補強

費用相場
40万円

○接合部は、専用の金属等を使用し、それぞれの部分が一体となるよう緊結しましょう。



屋根の軽量化

費用相場
100～150万円

○屋根を軽くすると、建物に作用する地震の力が減少するので、壊れにくくなります。



*費用は、規模、状態等により異なります。

経済的な理由などで建物全体の耐震改修ができない場合、建物が倒壊しても一部の空間の安全を確保する方法として、寝室等の部屋を補強する「耐震シェルター」、就寝時の安全を守る「ベット型シェルター」があります。



■ 部屋を補強する「耐震シェルター」

耐震シェルターやベット型シェルターは、既存の建物内に設置し、倒壊しても、この空間だけは丈夫で「生命だけは守る」という発想で作られています。耐震改修工事に比べ短期間で住みながらの施行もでき、低コストで設置が可能です。



■ 就寝時の安全を守る「ベット型シェルター」

！ 費用相場

《耐震シェルター》

(木質 or 基礎を新設し鉄骨部材で補強)

- ・ 4 畳半 約 50 万円～約 200 万円
- ・ 6 畳 約 80 万円～約 300 万円

《ベット型》

- ・ 約 20 万円～約 50 万円

* 各装置の費用は、装置ごとに異なります。

耐震診断・改修の費用と補助制度

！ 耐震診断・改修の費用の目安

項目	各目安	費用	期間
耐震診断		5 万円～15 万円	～3 週間程度
補強設計		15 万円～20 万円	～1 週間程度
耐震改修		100 万円～200 万円	～2 ヶ月程度

* 費用は、建築物の構造や改修規模等によって異なります。

補助制度について

- ・ 市町村により補助の仕方が異なります。
- ・ 詳細は千葉県HP「市町村耐震関連補助事業について」の中で各市町村の耐震関連補助制度（耐震診断・耐震改修）の一覧がご覧になれますので、ご確認ください。

<https://www.pref.chiba.lg.jp/kenchiku/taishinhojo.html>



地震の火災から命を守る

地震が発生したら火災にも注意を！



地震火災とは

地震火災とは、地震によるガス管や電線の切断、家屋の倒壊によるガス管や電気配線の破損、ガスコンロ等の調理器具やストーブなどの暖房器具に可燃物が接触することにより火災が発生することです。地震の火災の特徴は、同時多発で一度にいろいろな場所で火災が発生することです。

輪島市の観光名所 「朝市通り」の火災

被害状況

焼失面積 約5万800平方メートル

焼失建物数 約300棟

消火ができなかった理由

①断水で消火栓が使用できなかった

水道管が地震で壊れて断水が発生し、消火栓が使えなかった

②川の水も使用できなかった

近くを流れる河原田川の水を使用しようと試みたが、地震による地盤の隆起の影響で、川にほとんど水が流れておらず、消火に十分な水をくみ上げることができなかった



■ 焼失した「朝市通り」

万が一に備え防火用水を確保しましょう！



■ 火災時に機能しなかった消火栓と河川



「朝市通り」の火災のように、**非常時に消火栓が使えるとは限りません**。万が一、消火栓が使えなくなった場合に、防火水槽が唯一の給水源になる可能性があります。

防火水槽は、消防用水を貯めておくための貯水設備です。自宅の回りに防火水槽が設置されているか、どこにあるか確認し、万が一に備え防火用水を確保しましょう。

地震火災を防ぐ！地震発生直後の行動

あわてず、火の始末を！



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）

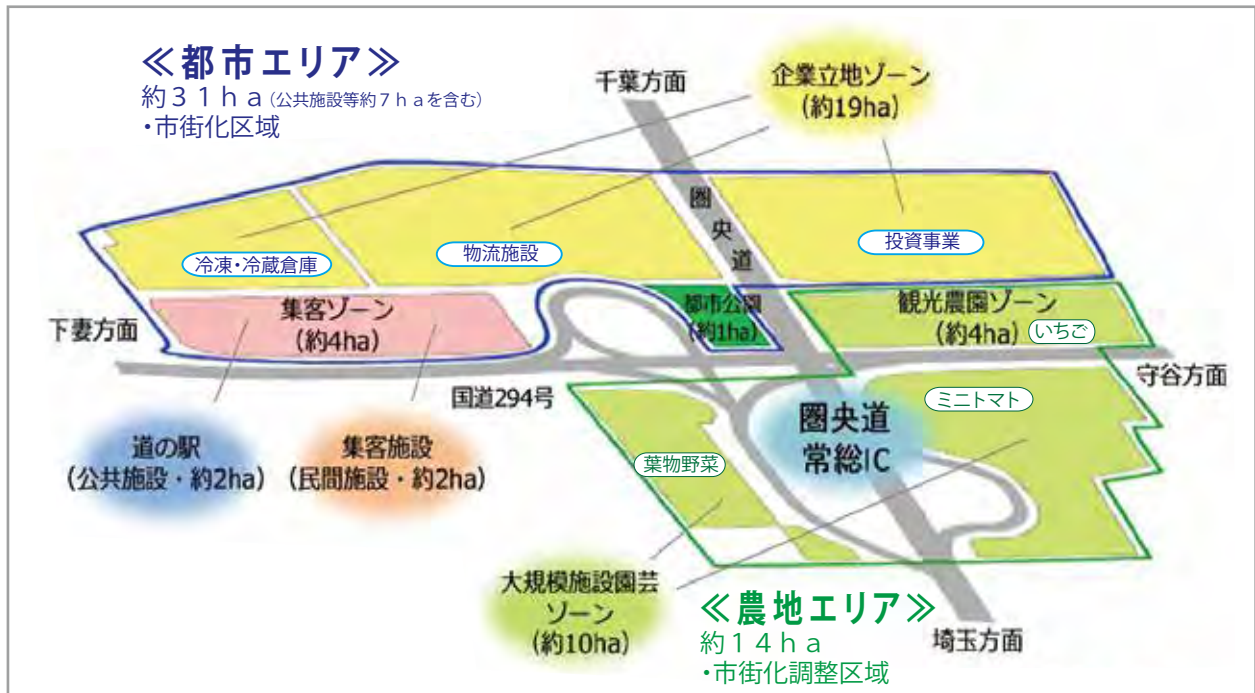
農地エリア

- ・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)



「つばやき 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

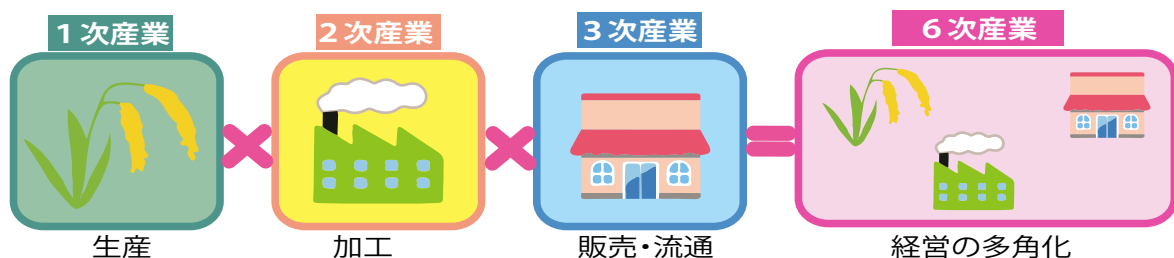
- ・開発地区は市街化調整区域に位置づけられ、開発を抑制すべき区域とされていた。
- ・集团的優良農地に該当しているため、農振農用地の除外が困難であった。
- ・個別規制法の壁を如何に突破するかが大きな課題であった。

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

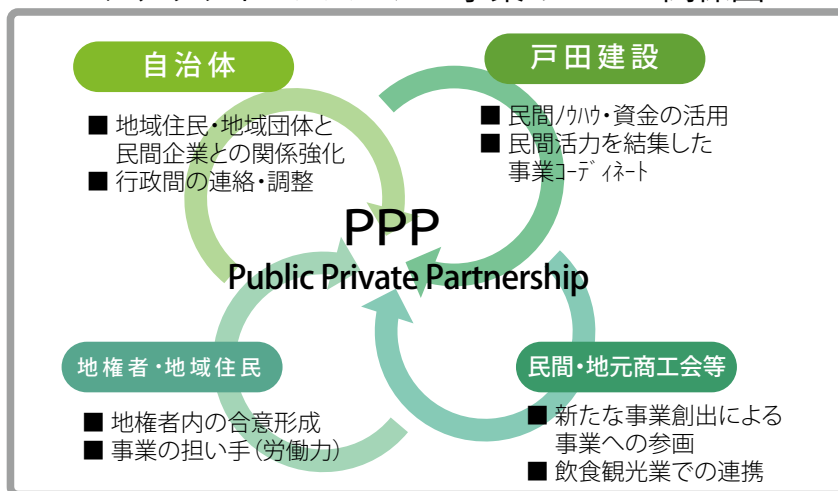
背景・課題

- ・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。

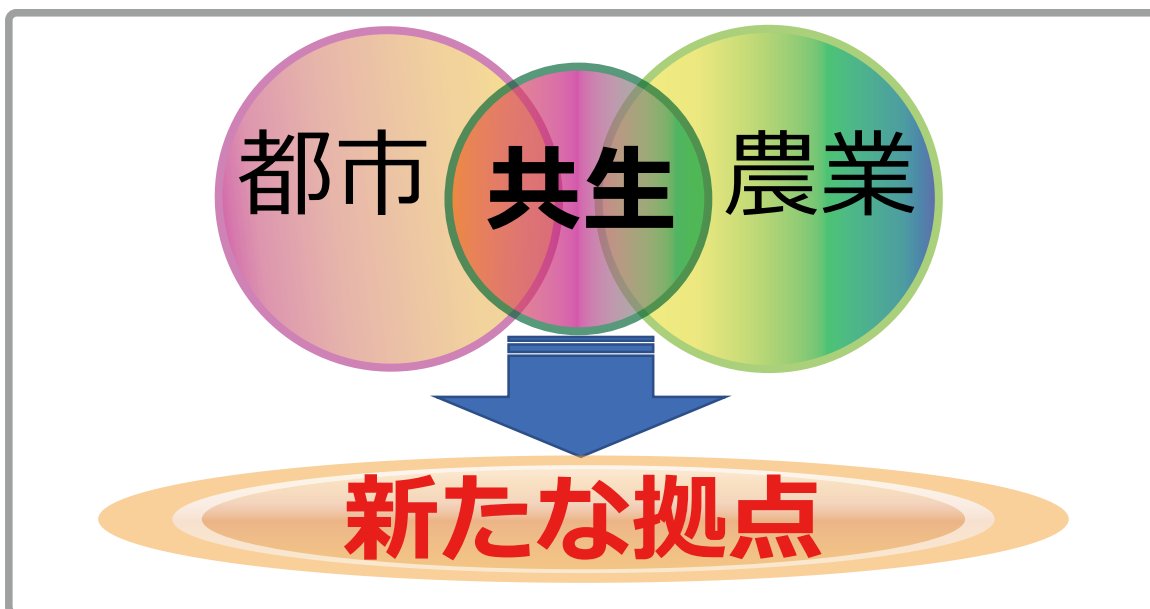
成功ポイント③ 都市と農業の共生した新たな拠点開発づくり

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。





今回は、常総市の「アグリサイエンスバレー事業」の官民連携(PPP)事業者として、また、当該土地区画整理事業の業務代行者として、新たな拠点開発に貢献した戸田建設株式会社をご紹介します。

戸田建設の概要

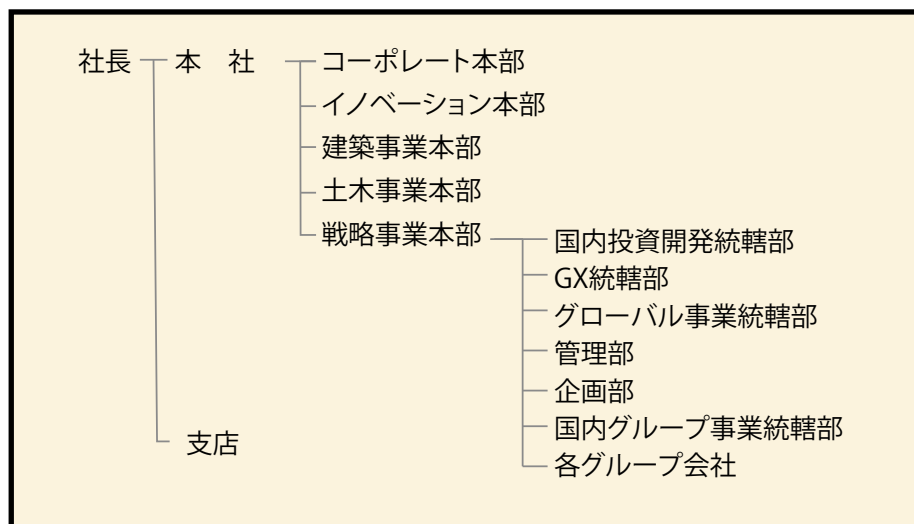
戸田建設は創業明治14年の老舗の建設会社であり、建築・土木工事において社会に貢献してきた企業です。近年は新たに戦略事業本部を立ち上げ、海外事業、再生可能エネルギー事業、不動産開発事業など幅広い分野において事業展開をされています。

- 従業員数 4,215人 (2023年3月31日 現在)
- 資本金 230億円 (2023年3月31日 現在)
- 創 業 1881年 (明治14年) 1月5日
- 設 立 1936年 (昭和11年) 7月10日

主な事業内容

- ① 建築一式工事、土木一式工事等に関する調査、企画、設計、監理、施工その総合的エンジニアリングおよびコンサルティング業務。
- ② 地域開発、都市開発等に関する調査、企画、設計、監理、施工その総合的エンジニアリングおよびコンサルティング業務。
- ③ 不動産の売買、賃貸、仲介、管理および鑑定。
- ④ 再生可能エネルギー等による発電事業等。

機構図



戦略事業本部

- ・戸田建設では、2017年に建築・土木以外の事業を集約し、戦略事業推進室を立ち上げました。以来、毎年事業規模の拡大を続け、2022年時点で売上高約1,000億円に達し、2025年には約1,600億円を目指して成長を続けています。
- ・事業内容は、国内・海外の不動産投資、M&Aによるシナジーの創出、環境・エネルギー、地域創生と多岐にわたっています。
- ・2023年には、戦略事業推進室から戦略事業本部に昇格し、更なる業容の拡大と、建築事業・土木事業と並ぶ新たなコア事業の確立を目指し、挑戦と創造を進めています。
- ・今回の常総市における「アグリサイエンスバレー構想」も戦略事業本部が担当しました。

国内の開発事業の実績

自治体とともに地域を活性化させる開発事業

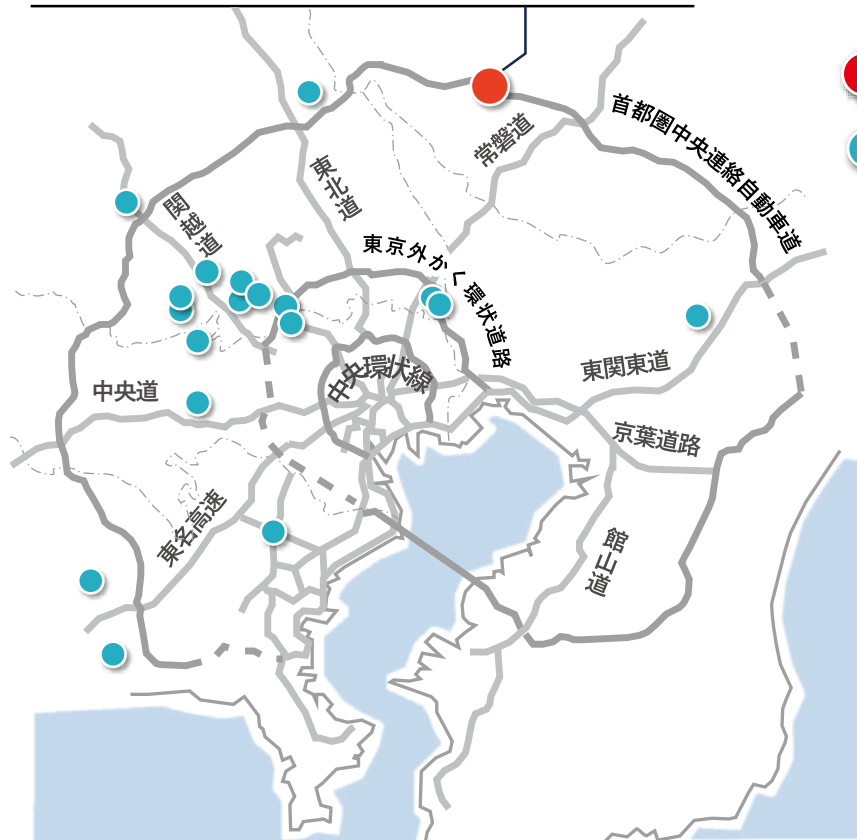
土地区画整理事業へ認可前から参画し、業務代行者として確実な事業推進を実現しています。また、地権者との信頼関係を築くなかで、保留地や換地への投資機会を創出しています。例えば、特定目的会社をパートナー企業と協同設立し、用地の取得、物流施設建設・賃貸事業運営等を行っています。

首都圏における土地区画整理事業への取り組み実績例

全国事業実施面積 794.8ha (認可前296.4ha含む)

取組件数37件 (認可前含む)

常総市常総インターチェンジ周辺地区土地区画整理事業



凡 例

● = 常総

● = 実績箇所

事業への参画理由

- ①企業として地域創生のまちづくりへの貢献
- ②農地を潰すのではなく、農業と共生し、地域のために活かす開発のあり方を模索
- ③首都圏からのアクセス、ICの近接と立地条件が良いという地域のポテンシャル
- ④官民連携で取組むことによる双方の強みを生かした事業推進

アグリサイエンスバレー全景



官民連携（PPP）における戸田建設の役割

- ①官民連携（PPP）での市の抱える課題解決を総合的に支援
- ②事業計画の策定、地権者等への説明、法令協議の支援
- ③土地区画整理事業の業務代行（保留地の取得、従前地の先行買収）
- ④農業エリアも含めた企業の誘致
- ⑤商業施設の設置・運営

官民連携パートナーとして、従来のゼネコン業務にとらわれない
幅広い事業を展開している



施設園芸実証ハウス「TODA 農房」

戸田建設は、茨城県常総市における農業6次産業化構想の実現に向け、当該地域における施設園芸事業の推進等を目的とする実証ハウスの稼働を2017年3月30日に開始しました。

戸田建設が初めて農業に挑む実証施設「TODA農房」では、いちごの栽培から販売までを実践しています。

また、農業6次産業化を推進するため、2023年にはTSUTAYA常総内にジェラートショップ「SENDA BANDA」を開業。TODA 農房や地元の農産物を使用しジェラートを製造・販売しています。



■ 紅白いちご



■ TODA 農房合同会社が運営する「TODA 農房」



■ いちごの栽培管理



■ 「SENDA BANDA」

プラチナ大賞・総務大臣賞を受賞

戸田建設と常総市は、（一社）プラチナ構想ネットワークならびにプラチナ大賞運営委員会が開催する「第11回プラチナ大賞」において、全国自治体・企業等55件の応募のうち最終審査12件に選出されました。

そして、2023年11月6日に開催された最終審査会において、大賞・総務大臣賞を受賞しました。併せて、常総市は「プラチナシティ」に認定されました。



表彰の様子

※「プラチナ大賞」とは

イノベーションによる新産業の創出やアイデアあふれる方策などを通じて、社会や地域の課題を解決し、「プラチナ社会」の姿を体現している、または体現しようとしている全国の自治体や企業などの取り組みを称えるものです。また、これらを「プラチナ社会」のモデルとして広く社会に発信することを通じて、「プラチナ社会」の実現に向けたビジョンや具体的なアクションの理解・浸透を図ることも目的とし、2013年から毎年1回審査会及び表彰式を開催しています。

※「プラチナ社会」とは

「プラチナ社会」とは、未来のあるべき社会像として描かれる、成熟社会における成長モデルの一つです。日本が先進国として直面する課題を解決し、新たな可能性を創造することで実現される、豊かで快適な社会のことです。

戸田建設が目指す地域創生

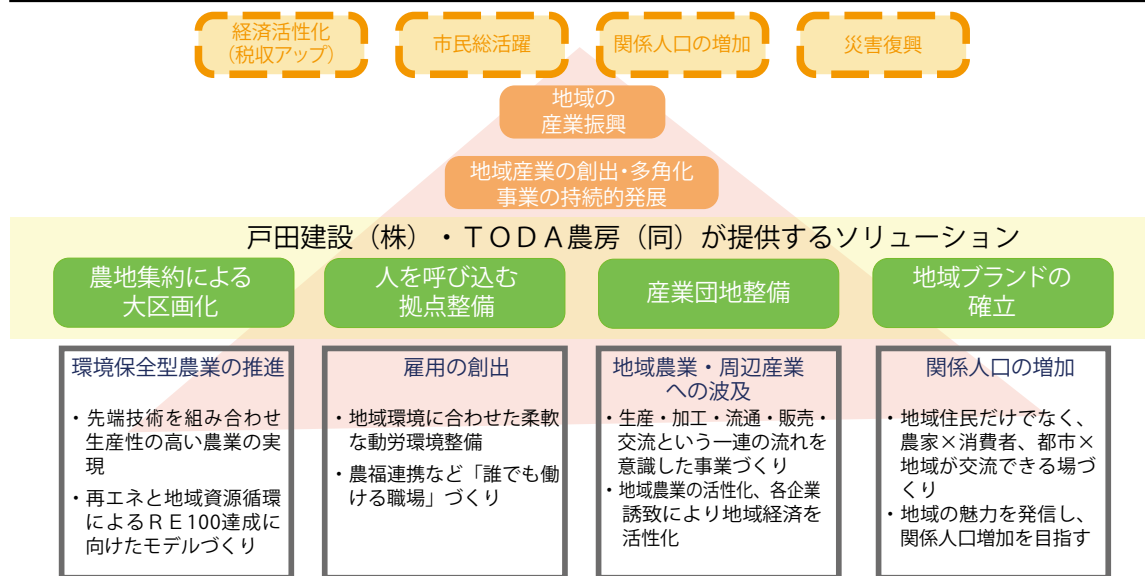
アグリサイエンスバレー構想は、地域創生に寄与する有力な拠点づくりのモデル事業です。
戸田建設は、全国にこの仕組みを展開していきます。
また、新たな事業領域として、地域ごとに生活・社会基盤が整う地域分散型社会の構築に貢献する「地域創生まちづくり事業」の展開を目指していくとのことです。



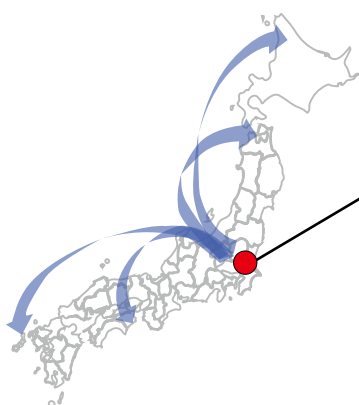
■「こども広場」

茨城県常総市での地域創生取り組み事例

- 新たな事業価値を創り上げ、関係人口（地域や地域の人々と多様にかかわる者）創出を実現し、地域活性化に貢献
- 土地開発から事業創造まで一気通貫で関わることで、地域の持続的発展を目指す

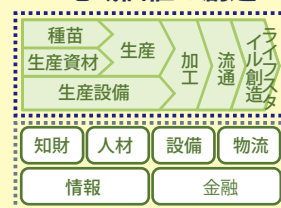


地方分散型社会実現モデルの全国展開



地域課題を解決する 開発事業

アグリサイエンスバレー 地域価値の創造



地域・自治体との連携
による基盤開発

東松戸ゆいの花公園は、松戸市が市内在住の方に寄付いただいた公園で、平成19年の開園当初から、市民ボランティアによる花壇の維持管理や花や緑と触れ合うイベント、音楽会などが行われてきました。

今回は、本公園でボランティア活動を行っている『結いの会』について紹介します。

東松戸ゆいの花公園

- ◆ 設置者 松戸市
- ◆ 所在地 松戸市東松戸1丁目17番の1
- ◆ 開園年月日 平成19年5月19日
- ◆ 面積 約10,000平方メートル
- ◆ 名前の由来

公園の名称になっている“ゆいの花”とは、実際にある花ではありません。

『市民一人ひとりが「花」によって結ばれ、「花」を通じて輪が広がり、心の潤いや安らぎを感じてもらいたい』との思いを“結（ゆ）いの花”という名に込めています。



■ 東松戸ゆいの花公園

『結いの会』のプロフィールと活動

- ・ 設立：平成23年7月19日
- ・ 会員数：22名
- ・ 活動頻度：週1回程度
(火曜または水曜日の午前中)

◆ 表彰実績

- ・ 『ボランティア活動功労』
(平成31年2月 社会福祉法人
松戸市社会福祉協議会)
- ・ 『松戸景観奨励賞』
(令和元年度第8回松戸市景観表彰
「景観づくり活動部門」)



■ 令和元年度『松戸景観奨励賞』受賞写真

◆『結いの会』発足経緯

『結いの会』は、松戸市が開催する「ボランティア体験会」から始まりました。

体験会では、お互いを紹介し合う他己紹介から始まり、「ゆいの花公園」の概要や園芸の基礎の学習、花壇への花植えや、今後のゆいの花公園を「どんな公園にしたいか」について話し合いました。

この体験会への参加を契機に、今後も公園の花壇づくりなど、ボランティア活動に携わりたい意思を持った人たちで結成されました。



活動内容

①市民花壇の維持管理

『結いの会』が立ち上がった当初は、市の主導のもと、花壇のデザインを決めていましたが、現在は花壇のデザインから考え、花の植え付けや花がら摘みや切り戻し、水やりまで実施し公園に彩りを添えています。



■活動の様子



②イベントの計画・運営

東松戸ゆいの花公園では、年2回春と冬にイベントが開催されます。

『結いの会』では、花の植付け体験や公園で育てた花を使った押し花作りの講座などを実施し、参加者がみどりや花と触れ合う機会を提供しています。



■花の植付け体験



『結いの会』の声

花壇づくりは一年を通すと、特に夏場の暑さとの戦いで、水やりや、除草作業がとても大変です。しかし、自分たちで花を植え、手入れをした花がきれいに咲くのを見ることは、大変嬉しいです。花壇を見た皆様が喜ぶとやりがいを感じます。

メンバー同士の仲がよく、季節の移ろいを感じながら活動できることが、活動を長く続けられる一因です。これからも活動を続けていきたいです。

メンバーは高齢な方が多いため新規参加者を増やし、後継者の育成、技術の継承をしていくことが課題です。

松戸市の声

市民が公園で自主的な管理やイベントを行い、公園とのかかわりを持つことで、地域に親しまれ愛される公園となっています。ボランティアの皆様には感謝しています。

私たちは、活動場所の提供をはじめ、花壇に植える草花の提供の他、(公財)松戸みどりと花の基金に協力を依頼し、技術的支援を行っています。

結いの会が結成され長い期間にわたり活動が続いていることから、今後も会を存続させ、末永く活動をしていただきボランティアの方たちと共に花いっぱいの公園づくりをしていきたいと思っています。



市との協働によるデザイン花壇

活動メンバー募集中！

一緒に活動出来る仲間を募集しています。

活動に興味がある方、参加してみたい方は、松戸市公園緑地課 047-366-7380 までお問い合わせください。

令和7年度に 第36回全国「みどりの愛護」のつどいが 松戸市で開催されます！

「みどりの愛護のつどい」とは？

全国「みどりの愛護」のつどいは、「みどりの日」の制定の趣旨を踏まえて、全国の公園緑地等の愛護団体、河川の愛護や道路の愛護活動を通じ、緑の保護育成を行っている団体、地域の緑化・緑の保全団体などの緑の関係者が一堂につどい、広く都市緑化意識の高揚を図り、緑豊かな潤いのある住みよい環境づくりを推進するとともに、緑を守り育てる国民運動を積極的に推進していくことを目的として、平成2年から開催されています。

◆主 催 国土交通省、千葉県、松戸市

◆後 援 全国知事会、全国市長会、全国町村会（予定）

◆開催日 令和7年春（4月～6月頃予定）

◆会 場 森のホール 21 （松戸市千駄堀 646 の 4）
21 世紀の森と広場（松戸市千駄堀 269）

◆内 容 「みどりの日」の制定の趣旨を踏まえ、緑を守り育てる国民運動をさらに積極的に推進していくため、花と緑の愛護に顕著な功績のあった民間の団体に対し、その功績をたたえ、国民的運動としての緑化推進活動の模範として、国土交通大臣及び知事から感謝状が授与されます。また、記念植樹も行われます。

◆今年度の開催状況

- ・開 催 日：令和6年6月1日（土曜日）午前
- ・開催場所：和歌山城ホール・和歌山城公園



和歌山城ホールでの式典の様子



記念植樹される秋篠宮皇嗣同妃両殿下



千葉県マスコットキャラクター チーバくん
千葉県許諾第 A2956-1号

ちばの食 魅力発見！

太巻き寿司

歴史や文化を伝える 郷土料理



地域ならではの素材を上手に活かし、味わい深く独特で伝統的な料理法により、風土にあった食べ物として作られ受け継がれる郷土料理。

それは食を伝えるだけでなく、地域の歴史や文化を伝えるものであり、先人の知恵が息づいています。

温暖な気候と肥沃な大地、豊かな海に恵まれた千葉県にも、故郷でとれる野菜や魚を愛し、ありがたく食べる工夫を重ね、脈々と受け継がれた郷土料がありますので、そのレシピを紹介します。

太巻き寿司

全県的な郷土料理として「太巻き寿司」があります。

作る人の個性を表現し、彩り豊かな太巻き寿司は、冠婚葬祭や集まりの時のごちそうとして、郷土料理を代表するものとして古くより行事の食卓を華やかに彩ってきました。

現在では、県内で採れた米や海苔、卵、かんぴょうなどの食材を使ってさまざまな図柄が考案されています。



* 出展：農林水産省 web サイト
https://www.maff.go.jp/j/keikaku/syokubunka/k_ryouri/search_menu/menu/futomaki_zushi_chiba.html

かたつむり

6月梅雨の季節になると、アジサイの葉の上に見かけるかたつむり。出来上がりの可愛いらしさから、子供たちにも喜ばれ、初心者でもきれいに巻ける太巻きです。

「すだれ使いの初歩は渦まきから」と言われ、巻きすの使い方さえ覚えれば、とても簡単に作ることができます。

うず巻きの中身は、かんぴょうだけでなく、卵焼きの端やいんげん、桜でんぶ、山ごぼうなど、あり合わせで作るとかえってモザイク風の美しいものができます。

かたつむり



子供に人気のかたつむり

かたつむりレシピ

はじめに…
すしめし
を準備します



準備するもの (すしめし2合分)

米・・・2合

米酢・・・50ml

砂糖・・・大さじ1と1/3

塩・・・5グラム (小さじ1弱)

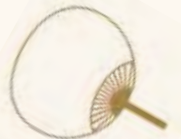
桜でんぶ・・・中さじ1

大きめのすし桶 (ボウルでも可)

しゃもじ

うちわ

濡れ布巾 (ラップでも可)



- 1 ご飯を炊きます。
- 2 米酢・砂糖・塩を容器に合わせ、しっかり混ぜ合わせます。
- 3 炊き立てのご飯をすし桶 (もしくはボウル) に移し、すし酢をしゃもじに伝わせるようにして、全体に回しかけます。
しゃもじを大きく動かして、底から混ぜ、すし酢とご飯をしっかり混ぜ合わせましょう。
ご飯とすし酢がある程度混ざったら、ご飯のダマをなくすようにしゃもじを横に切るように、細かく動かします。
- 4 つややかに仕上がったら、すし飯を広げてうちわで冷まします。
表面の熱が取れたらしゃもじで上下を返して、全体が人肌ほどの温度になるまで冷まします。
すし飯が人肌程度になったら、ぬれ布巾かラップをふんわりとかけておきます。
桃色のすしめしは、ご飯のダマをなくす要領で桜でんぶと混ぜ合わせます。

かたつむり
を巻いて
みましょう



かたつむりの材料

すしめし (白)・・・300グラム

すしめし (桃)・・・125グラム

かんぴょう・・・4本

山ごぼう (みそ漬け)・・・2本

のり (全形)・・・1枚

のり (3/4)・・・2枚

のり (1/4)・・・1枚

巻きす



Step 1

かたつむりのうず巻き
をつくる



- 1 巻きすの上にのり 3/4 枚を置き、桃色のすしめしを平らに広げる



- 2 この上にかんぴょうを適当に並べる



- 3 手前からひと折りし、ここに 1/4 枚ののりを挟む



- 4 しっかりとしたうず巻きを作る。これがかたつむりの殻の部分。

Step 2

かたつむりの目
をつくる



- 1 巻きすに全型ののり 1 枚をタテ長に置き、すし飯 150 グラムを均等に置く



- 2 ヨコ中央に菜箸で印をつけ、箸の手前に 2 本の山を作る
*山のすめし 1 本=約 60 グラム程度



- 3 この山の上に 3/4 枚ののりを被せる



- 4 谷と手前の山裾に山ごぼうを各 1 本ずつはめ込む。これがかたつむりの目になるので、大きさの揃ったものが良い。

Step 3

具が崩れないように
巻き上げる



- 1 あらかじめ作っておいたうず巻きの巻き終わりを、下から上に向けて山の向こうに置く



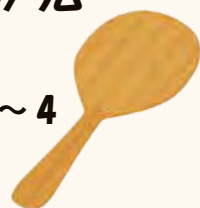
- 2 巻きすごとタテ位置に持ち替えて、左右両端を合わせ、併せて目に残りのすしを補いながら巻き込んでしめたら、出来上がり♪

ワンポイントアドバイス

かんぴょうの煮方

材 料

かんぴょう・・・50 グラム
醤油・・・50cc
水・・・75cc
砂糖・・・大さじ 3～4
酒・・・大さじ 1
塩・・・少量



- 1 かんぴょうを水洗いし、ひたひたの水を加えて火にかけます。
- 2 「ゆでこぼし」を 2～3 回繰り返す、かんぴょうを柔らかくし、ざるに取ります。
- 3 分量の水、醤油、砂糖、酒、塩を煮立てます。砂糖が溶けたら、かんぴょうを入れ、煮汁がなくなるまで煮詰めます。



一般財団法人 千葉県まちづくり公社

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階

<https://www.cue-net.or.jp>



まちづくりかわら版 創刊号

令和 6 年 6 月

発行 一般財団法人千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センター

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階

電話 0 4 3 (2 2 7) 8 3 6 1



電子まちづくりかわら版
はこちら