



下妻市公民連携まちづくり構想 【砂沼戦略】



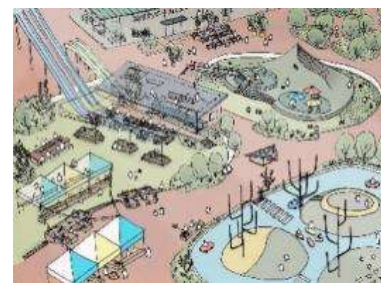
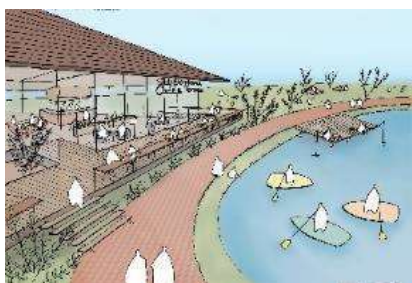
下妻デザインミーティングのプロセスにより作成された将来ビジョンイメージ

下妻市都市整備課
令和3年6月

～本編～

0. 10年後の下妻暮らし
1. 市長あいさつ
2. 策定の経緯
3. 策定の目的
4. まちの現状と課題
5. 下妻の強み・良さ・地域資源
6. 砂沼戦略のエリア
7. 将来ビジョン
8. 構想の位置づけと将来ビジョンの関係性
9. ビジョンの実現に向けて

～資料編～



下妻デザインミーティングのプロセスにより作成された将来ビジョンイメージ



0. 10年後の下妻暮らし

10年後の下妻暮らし

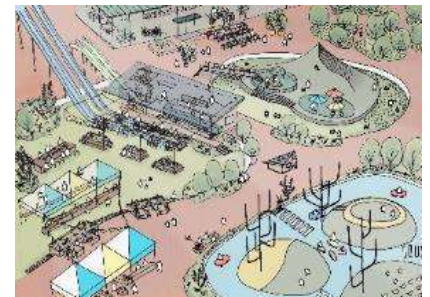
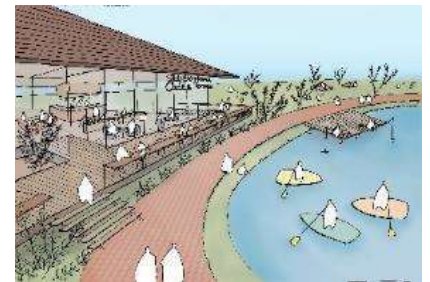
下妻に住居を構えたのが10年前、夫がリモートワーク中心の生活となり、静かな書斎が欲しいと言い出したのがきっかけだった。湖畔の庭付き古民家を購入、仕事柄、建築には詳しいので私自ら手を加え、断熱性能も高めた快適な住まいである。夫が都心の職場に通うのは週1回程度、1時間半弱でアクセスできるこの立地は、都会とのオン・オフを切り替えるのに丁度良いらしい。

当時、夫と私だけだった家族が今ではもう一人増え賑やかで慌ただしい家庭となった。知り合いも友人もゼロで不安から始まった生活だったが意外と慣れるのは早かった。

平凡な片田舎のイメージであった下妻だが、続々と若い人たちが手掛ける小洒落た新しいお店ができ、ローカルで良いものが集まるようになった。私がリノベーションの設計をしたママ友のお店も来月OPEN予定である。

中でも砂沼湖畔が一番賑わっており、今では遊歩道沿いは綺麗に整備されテラス付きのカフェやレストラン、砂沼と筑波山を眺めながらの美容院やエステ等も並んでいる。新しく下妻に遊びに来る人たちが増え、スポーツや散歩は勿論、買い物や飲食を楽しむ人で溢れている。特別な日に行くレストランには、筑波サーキットから足を延ばしたであろう県外ナンバーのカッコいい車が停まっていることも少なくない。

マーケットはあちらこちらで日常化しており、私自身も、街のイベントに積極的に参加するようになった。元々趣味でたしなんでいた小物づくりだったが、ガーデニング仲間に誘われたことをきっかけにマルシェイベントに出店した。思いの外好評で、今では製作したものを美容院に置いてもらったり、週末に開催されるワークショップを任されたりして、イベント毎に趣味の合う友人や知人たちも増えていき私の交流関係は豊かになった。



夫と息子は最近ではよく、砂沼に向かいボートやサップなどのアクティビティを楽しんでいる。引っ越す前は、特筆した趣味もなく、休日は家でゴロゴロしていた夫が嘘のよう。砂沼の美しい景色と湖面を渡る非日常さに魅了されてしまったようだ。

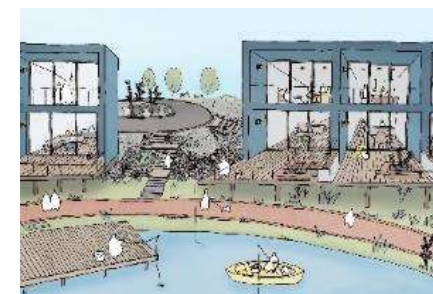
息子は、自然体験に特化した幼稚園へ通っている。木々の中での追いかっこや田畑での農業体験、落葉を使っのアート創作等、自然の中で体を動かし、自己を自由に表現し、日々新しい発見をしている。お外大好きなアクティブ男子としてのびのびたくましく元気に育っており、父との休日をとて楽しみにしている。

今夜は私の母と父が遊びに来るので、地元のお肉と庭先のお野菜でBBQをやる予定だ。下妻の食材は新鮮で美味しく、子どもは勿論、母たちにも評判が良いのだ。地元の人が当たり前と思っている暮らしが都市部に住む両親には贅沢に感じるようで、ちょっとした小旅行気分て下妻を堪能しており、頻繁に遊びに来てくれている。

明日は子どもと母たちはリニューアルした温泉施設に出かけるので、一日お母さん業はお休みだ。難易度のある小物づくりを集中して挑戦してみようか、でも新しくできたお店にも行きたい所。久しぶりの夫との二人の時間だし、美味しいものを食べに行くのも良いかもしれない。

古くから地域の農業を支えてきた砂沼と共存しながら、このまちは新しくなっている。不便ではないがどこにでもありそうな特徴のない暮らし、そんな印象でしかないまちだったのが、今では家庭も仕事も趣味も友人にも恵まれ、充実した日々を過ごすことができている。地域の暮らしを豊かにするために、私自身も関わっているという満足感もある。明日もこれから先も楽しみだ。

このストーリーは、下妻デザインミーティングのプロセスで出された参加者の意見・アイデアをもとに作成した、未来の下妻暮らしのイメージです。





1. 市長あいさつ

市長あいさつ

本構想を策定した2020年～2021年は、新型コロナウイルス感染症が蔓延し人々の暮らし・働き方のパラダイムシフトが起こる最中でした。感染症対策のため、密閉・密集・密接のいわゆる三密対策が叫ばれる中、新しい下妻ライフを考える「SHIMOTUMA DESIGN MEETING」が全4回に渡り開催され、時代の変遷を感じ取った公民の志ある方々が集まり構想が策定されました。私も4回すべてに参加しプロセスを目の当たりにしましたが、今こそ街を変えようという熱気にあふれており、特に事業者や若者の参加者が多かったことから民間主導・行政支援による持続可能な本物の公民連携事業が始まる胎動を感じております。

下妻市は平成12年頃から人口減少が始まっており、20年後には人口が約1万人減少し、現在の約3/4になることが統計からも分かっております。また、高齢化率も40%近くまで上昇することから義務的経費の割合は増加し、政策的な経費が減少していく事は確実となっております。このような社会情勢の変化の中、従来 of 大きな行政を大きな政府で維持し豊かな暮らしを実現することは不可能であることから、行政の補助金などに頼らない民間主導の稼ぐ街づくりが重要になってくるのは明らかです。

地方のゆとりある空間は、今後更に民有・公有の資産に余剰が発生し、それらの空間をどう活かすかが地方創生のカギとなってきます。行政のリソースが先細りする中で、有り余る空間に暮らしと仕事の新しい価値を埋め込み、人々の生活に潤いを与える高質なサービスは、行政だけでは創り出せません。

民間事業が豊かな暮らしを実現し街の付加価値を高め、行政は支援体制を整え制度を運用し、時には改める。コロナ禍の中、プロセスに関わった人たちの意見やアイデアを取り入れ、公民連携の構想を策定し、民間主導・行政支援へまちづくりのOSを入れ替えて新しいスタートを切った2021年は、下妻市の公民連携元年であることを宣言します。

下妻市長 菊池 博



2. 策定の経緯

策定の経緯

2019年度
(R元年度)

庁内検討

2019.09.17 庁内WG①
関係各課 課題認識の共有

2019.10.31 庁内WG②
下妻市全体・駅周辺エリアの課題
事例研究『盛岡市木伏緑地』

2019.12.26 庁内WG③
都市・地域経営課題、地域資源
事例研究『福山駅前再生ビジョン』

2020.02.07 庁内WG④
ペルソナの検討

2020年度
(R2年度)

2020.4.24 庁内WG①
R2年度の取組みについて

2020.6.12 庁内WG②
各課取組み情報共有
下妻デザインミーティングについて

2020.08.07 庁内WG③
ライブドローイング成果報告

2020.11.06 庁内WG④
社会実験の実施報告
デザインミーティングvol.2の成果報告

2020.12.03 庁内WG④
本構想策定に向けた方針
デザインミーティングvol.3の成果報告

ワークショップ

庁内横断により各種政策と連携し、公民連携により市民・事業者の意見を取り入れて、構想を策定してきました。
特にデザインミーティングには、事業者市民意識の高い方々が参加し、公民とも自分事として街の未来を考えました。

下妻デザインミーティング vol.1
2020.07.10 ゲスト：入江 智子 氏

下妻デザインミーティング vol.2
2020.10.03 ゲスト：中山 拓郎氏

下妻デザインミーティング vol.3
2020.11.27 ゲスト：岡崎 正信 氏

下妻デザインミーティング vol.4
2021.01.29 ゲスト：町田 誠 氏

延べ123人/実人数68名参加

社会実験・アンケート等

2018～2020
地方再生コンパクト
シティモデル事業
(スポーツを手段としたまちづくり)の
各種取組みのプロセスでの実践者・有識者・民間事業者のアドバイス、市民・来訪者の意見を反映。

公共空間活用社会実験
vol.1 公園編
2020.10.15-18, 24 砂沼広域公園観桜苑

策定の経緯 SHIMOTSUMA DESIGN MEETING

Vol.1 2020(R2).7.10 会場：ビASPARKしもつま テーマ「新たなライフスタイルのデザイン方法を学ぶ」

下妻市では、立地適正化計画で公民連携による持続可能な街づくりの推進を方針としているため、下妻駅周辺での豊かな暮らしの未来を、公民連携で描くためのSHIMOTSUMA DESIGN MEETINGを企画した。Vol.1では大東公民連携まちづくり事業(株)代表取締役：入江智子氏をゲストにお招きし、公有地活用からつくる新たな暮らし方について大東市の事例をご紹介いただいた。市民参加のワークショップでは、行政側から新しいしもつまライフを公民で創るために活用できそうな公有地として「ビASPARKしもつま」「本庁舎周辺エリア」「小貝川ふれあい公園」「砂沼広域公園」の4つを提案し、下妻のお気に入りの場所、思い出を話し合った後に、『どこでどんな新しい事をやりたいか』について世代に分かれてグループワークを行った。発表では新しいことややりたい事について、「砂沼広域公園」についての意見が多数寄せられ、サンビーチをはじめとした思い出の残る砂沼が市民のアイデンティティの一つであることが確認できた。



策定の経緯 SHIMOTSUMA DESIGN MEETING

Vol.2 2020(R2).10.3 会場：Waiwaiドームしもつま テーマ「まちを歩き、下妻のエリアビジョンを作る」

Vol.1では砂沼広域公園を中心とした新しい暮らしを公民で創る方向性が見えてきたが、公民連携で新しい下妻ライフをつくるには、砂沼で何をテーマにエリア再生をしていくかを決めていかなければならない。そこで、実際に砂沼周辺エリアを歩くことで現状を把握し未来の姿を創造するため市民参加による街歩きを実施した。Vol.2ゲストChavi Peltó代表中山拓郎氏からは、事前オンラインにより草加市での都市農業の取り組みをご紹介いただいた。街歩きでは苧部農園の畑見学で下妻の農業の実態を視察したあと、東・西・南の3チームに分けて砂沼エリアを隈なく巡って五感で再認識し、そこからエリアビジョンを膨らませて市民プレゼンを行った。各チームに共通した再生のキーワードとして「農業」「食」「健康」「環境」「教育」などが浮かびあがってきた。コロナ禍によるパラダイムシフトにより暮らし方、働き方の見直しを余儀なくされる中、砂沼を中心とした下妻暮らしのニューノーマルの方向性が見えてきた。



策定の経緯 SHIMOTSUMA DESIGN MEETING

Vol.3 2020(R2).11.27 会場：下妻市立図書館 テーマ「エリアビジョンを実現するアイデアを考える」

Vol.2で砂沼広域公園を中心とした新しい下妻ライフのキーワードが顕在化したのが、その暮らしや風景を実現するために公民がどのように作って行くべきかという「事業」の話が重要になる。そこでVol.3では岩手県紫波町で公民連携事業を企画実行した㈱オガール代表岡崎正信氏をお招きし、紫波町で実際に公民連携で新しい暮らしを創り出し、エリア価値向上から周辺地域への波及効果までもたらした「オガールプロジェクト」をご紹介いただいた。また、市民・行政双方からの事業プレゼンでは、民間のやりたい事業、行政のやるべきこと双方のプレゼンが展開され、新しい下妻ライフを創り出す具体事業の提案がなされた。参加した菊池市長から、特に若手が街を良くしようと積極的に動き出したことに対して、未来への希望をコメントいただいたが、ニューノーマルを創り出す若手の台頭とそれを応援する地域の機運が重要であると感じとられた。



策定の経緯 SHIMOTSUMA DESIGN MEETING

Vol.4 2021(R3).1.29 会場：オンライン テーマ「アイデアを共有し、実行することを決める」

これまでのデザインミーティングのプロセスで、新しい下妻ライフのアイデア、地域資源を見つめたキーワード、事業を実現するための公民の役割が抽出され、砂沼を中心とした約束の未来へ向けたビジョンの構想案が行政プレゼンで発表された。若者・女性流出の理由を、産業構造や転出先など定量的データ、街を卑下しているなど定性的な理由の両側面から分析し、都市経営課題解決には砂沼を中心に地域資源を編集して繋ぎあわせ、都市型産業を集積させることが有効であることを導いた。

民間プレゼンでは、砂沼エリアを活性化して行くための公民の役割、公民プラットフォームの必要性、民間ならではの事業アイデアが発表され、下妻デザインミーティングのプロセスで出された意見・アイデアをパースとして取りまとめた公民連携砂沼戦略の将来ビジョンを紹介いただいた。

最後に市長から、『将来ビジョンを単なる絵で終わらせてはいけない、実現に向けて下妻の未来のために、公民が覚悟を決めて本気で取り組んでいきましょう』という力強いお言葉により、全4回の下妻デザインミーティングが終了した。





3. 策定の目的

構想策定の目的

上位計画の大目標を達成するために、**砂沼を中心に暮らしと産業を創り直し**、公共と民間がお互いに投資し合い砂沼エリアの価値を高め、単なる消費的な住みよい街を脱却し、**10年後に持続可能かつ豊かな暮らしを実現し100年後の子供たちに未来を約束すること**を目的とする。



◆下妻市第6次総合計画

「人と自然を活かし、住みよさを創るまち しもつま～住み続けたい、選ばれるまちを目指して～」

◆下妻市立地適正化計画

「公民連携による交流の場づくりと生活利便性の確保を通じた持続可能なまちづくり」



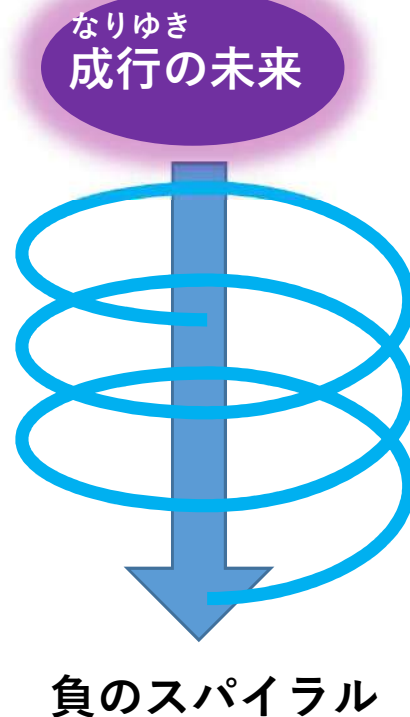
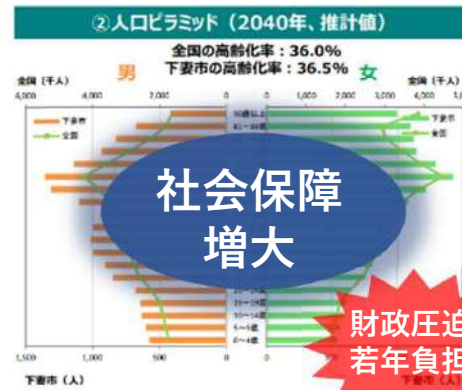
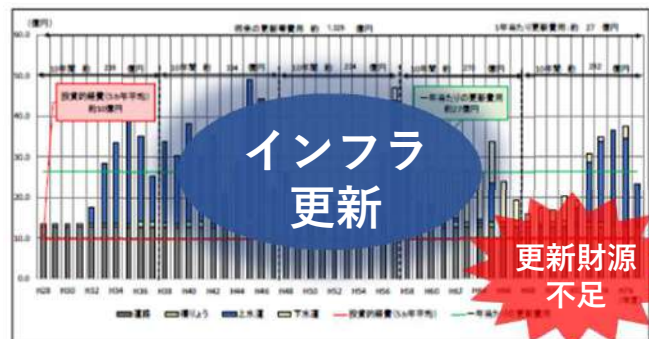
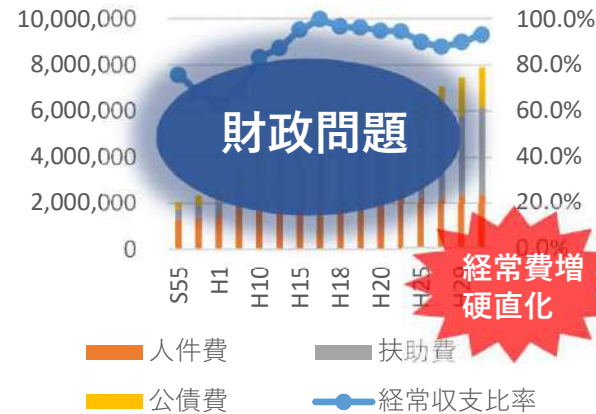
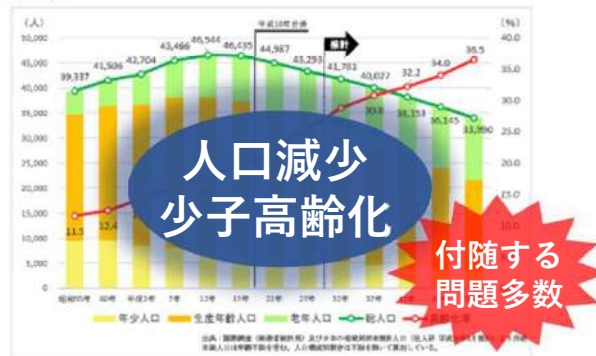
4. まちの現状と課題

山積みの都市経営課題

山積みの都市経営課題

少子高齢化に起因する様々な課題、財政問題や社会資本更新など市民サービス低下を招く課題など都市経営課題が山積、誰も経験したことの無い右肩下がりの時代に突入しており、旧態依然や前例踏襲の成行の対応では、負のスパイラルに陥り行政サービスが縮退していく危機が目前に迫っています。

▼人口推移



3 商業(小)分類別事業所数、従業員数、年間販売額及び売場面積

区分	事業所数 (件)	従業員数 (人)	年間販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
平成6年			205,130	60,731
9年			16,948	56,494
11年			4,205	76,925
13年	894	7,653	8,891,020	73,555
15年	600	3,717	9,363,477	72,950
17年	482 減少	3,231	10,428,175 減少	90,903 増加

街なかの空洞化

魅力コンテンツ不足



下妻市を取り巻く都市経営課題

★全国共通の課題

・人生100年ライフ

長寿命化の進展により100年以上生きる時代が到来します。定年→老後から、生涯を通した生き方を考える時代となり、資金だけでなく健康・人間関係などの資産の重要性が増してくることが考えられます。

・医療費・扶助費の増大

高齢化の進展に伴い医療費は増加の一途をたどり、国と地方財政に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。またコロナ禍により格差社会が拡大する恐れもあり、貧困の連鎖が予想されます。

・エネルギーロスと環境問題

化石燃料使用により地域内からの資金流出とCO2増加による環境問題が発生しています。

・アフターコロナ

新型コロナウイルス感染拡大により、働き方・ライフスタイルのパラダイムシフトが起こり、仕事・暮らしのニューノーマルが叫ばれています。

○茨城県・広域圏の課題

・製造業に偏る産業構造

圏央道の開通もあり茨城県は4年連続で工場立地面積日本一で、下妻市も工業団地へ企業進出が順調です。一方で第二次産業の雇用者所得は伸び悩むデータもあり、産業構造のバランスと所得向上が求められます。

・1次産業の生産性と付加価値

農畜産物の出荷額は全国3位ですが、民間調査会社による魅力度は北海道に対し茨城は最下位争いを続けています。農業後継者問題もあり、生産性・所得・付加価値の向上などが求められます。

・生産人口不足

生産年齢人口は減少の一途をたどる見込みで、一人当たりの負担の増加、産業の後継者不足など地域のくらしや経済を支えるのが困難な状況に陥ることが考えられます。

下妻市を取り巻く都市経営課題

△市の課題

・市財政悪化による市民サービス低下

人口減少など社会情勢の変化による税収減や扶助費・公債費の増加により政策的な経費が圧迫され、市民サービスが縮小していくことが予想されます。民間主導の公民連携など新たな手法が求められます。

・公有財産の更新・マネジメント

公共施設等マネジメント基本方針によると公共施設・インフラとも更新費の不足が見込まれています。また施設の老朽化・陳腐化が進んでおり、遊休資産を含む公有財産の有効活用が求められています。

・若者・女性の流出

東京圏を中心とする他の都市圏に若者が流出し、一度戻った若者がライフステージ転換期に転出しています。特に女性にその傾向が顕著です。

・活かしきれない地域資源

砂沼の水辺空間や筑波サーキットといった他都市にない地域資源が十分に活かされていなく、市域の半分以上を占める農地は地域経済循環を回す可能性を秘めたままです。

◆砂沼エリアの課題

・公的不動産・遊休不動産の活用

砂沼広域公園他整備された公共ストックが多数あります。今後の社会情勢の変化で、市内で最も高齢化が進み空き家・空地等民有ストックの増加も見込まれ、ストックの有効活用が市街地再生の鍵となります。

・街中の魅力や稼ぐ力の低下

産業が抜けた後は、青空駐車場が住宅地化傾向が顕著です。商業の郊外化、ロードサイド化、ナショナル化に押され、魅力的なローカルコンテンツも減少し、都市型産業の創出が求められます。

・公共交通が不便で駅力が低い

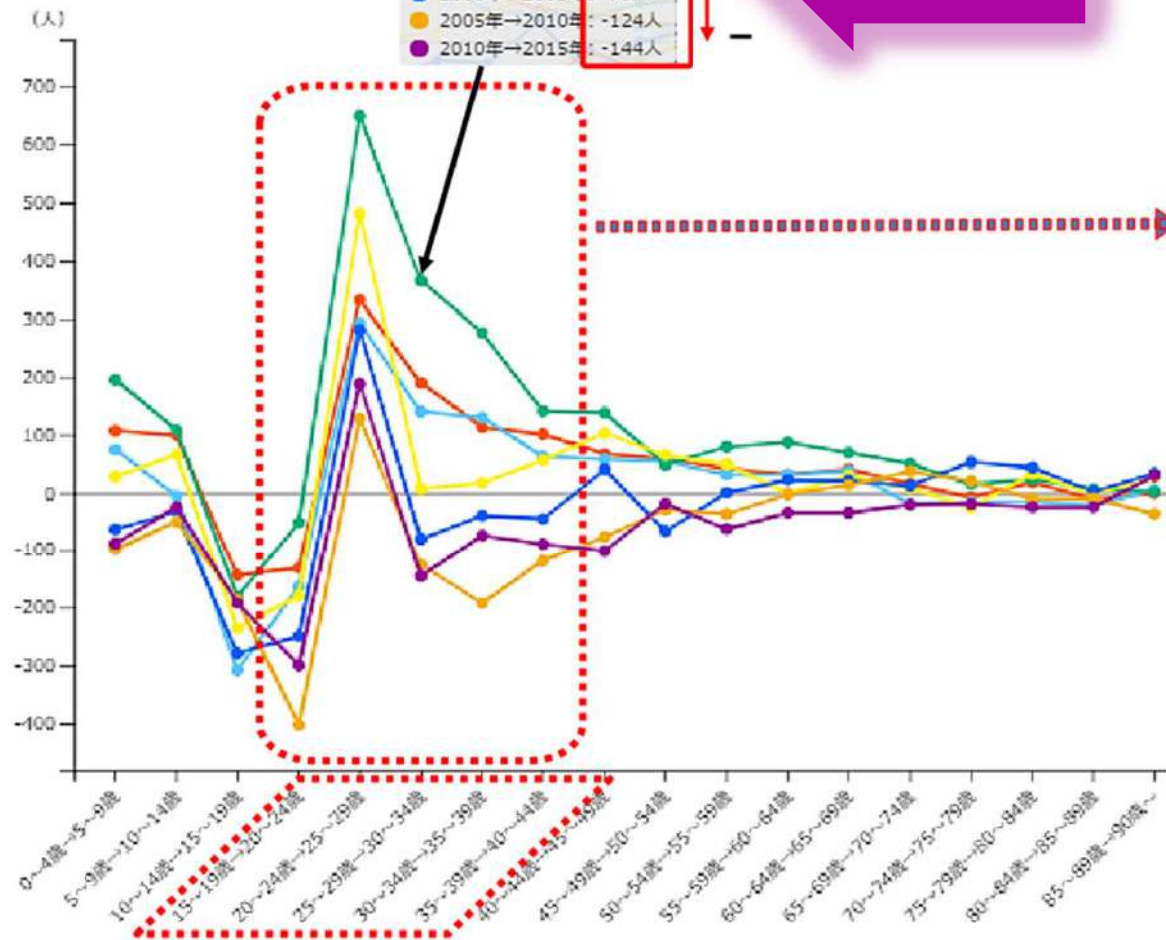
下妻駅は東京60km圏の他都市と比べは駅力が劣ります。下妻市は世帯当たり乗用車保有台数日本一（東洋経済2019都市データパック）であり、車での移動を前提とした都市のあり方を考える必要があります。**18**

特に着目する都市経営課題

5歳階級別人口動向（コーホート分析）によると、20歳前後の世代に転出した後、下妻に戻ってくる傾向があるものの、その後のライフステージの変化により転出超過となることが分かっています。特に女性のUターンが少なく、子育て世代での流出が顕著です。



年齢階級別純移動数



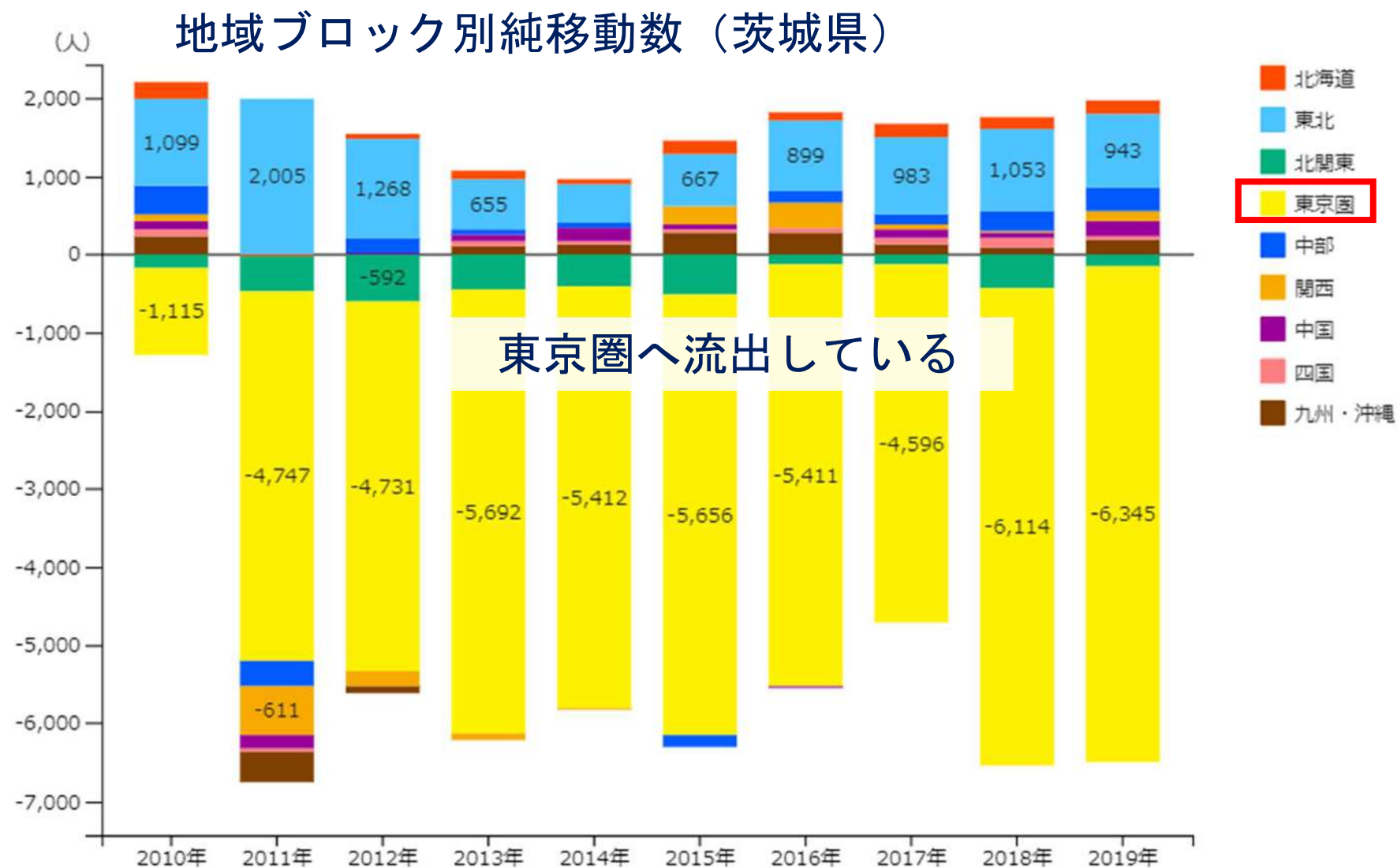
年齢階級別純移動数男女別内訳（2010年→2015）



出典：RESAS／人口マッパー人口の社会増減
RESASデータ加工

着目する課題の本質／転出し戻ってこない女性はどこへ

若い世代に下妻から転出し、戻ってこない若者・女性は、ほとんどが東京圏へ流出していることが分かっています。

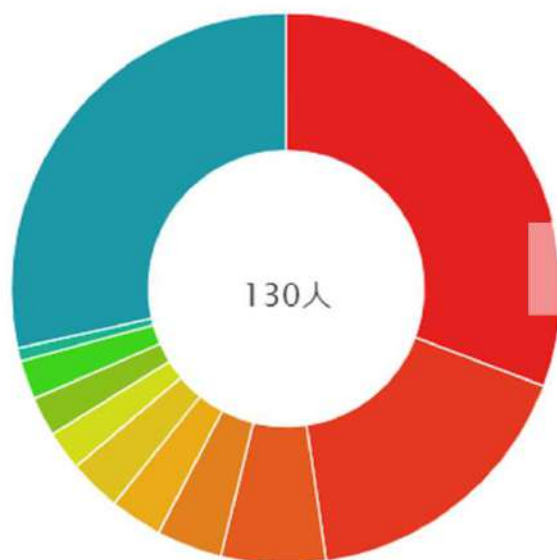


着目する課題の本質／戻ったが出ていく女性はどこへ

一度下妻に戻ったが、転出してしまふ女性は、近隣都市へ流出していることがわかっています。

転出超過数内訳

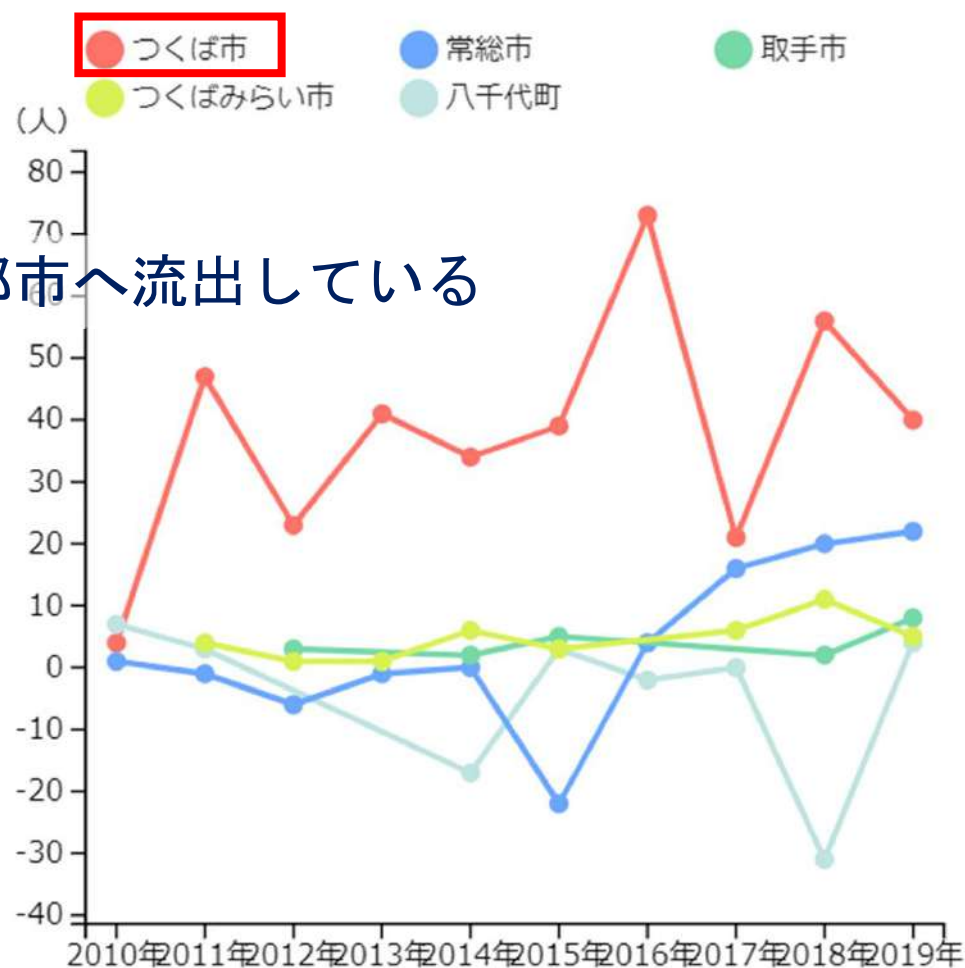
女性 総数



- 1位 茨城県つくば市 40人 (30.77%)
- 2位 茨城県常総市 22人 (16.92%)
- 3位 茨城県取手市 8人 (6.15%)
- 4位 茨城県つくばみらい市 5人 (3.85%)
- 5位 茨城県八千代町 4人 (3.08%)
- 5位 茨城県坂東市 4人 (3.08%)
- 7位 栃木県小山市 3人 (2.31%)
- 7位 茨城県筑西市 3人 (2.31%)
- 7位 茨城県土浦市 3人 (2.31%)
- 10位 茨城県守谷市 1人 (0.77%)

転出超過数上位地域

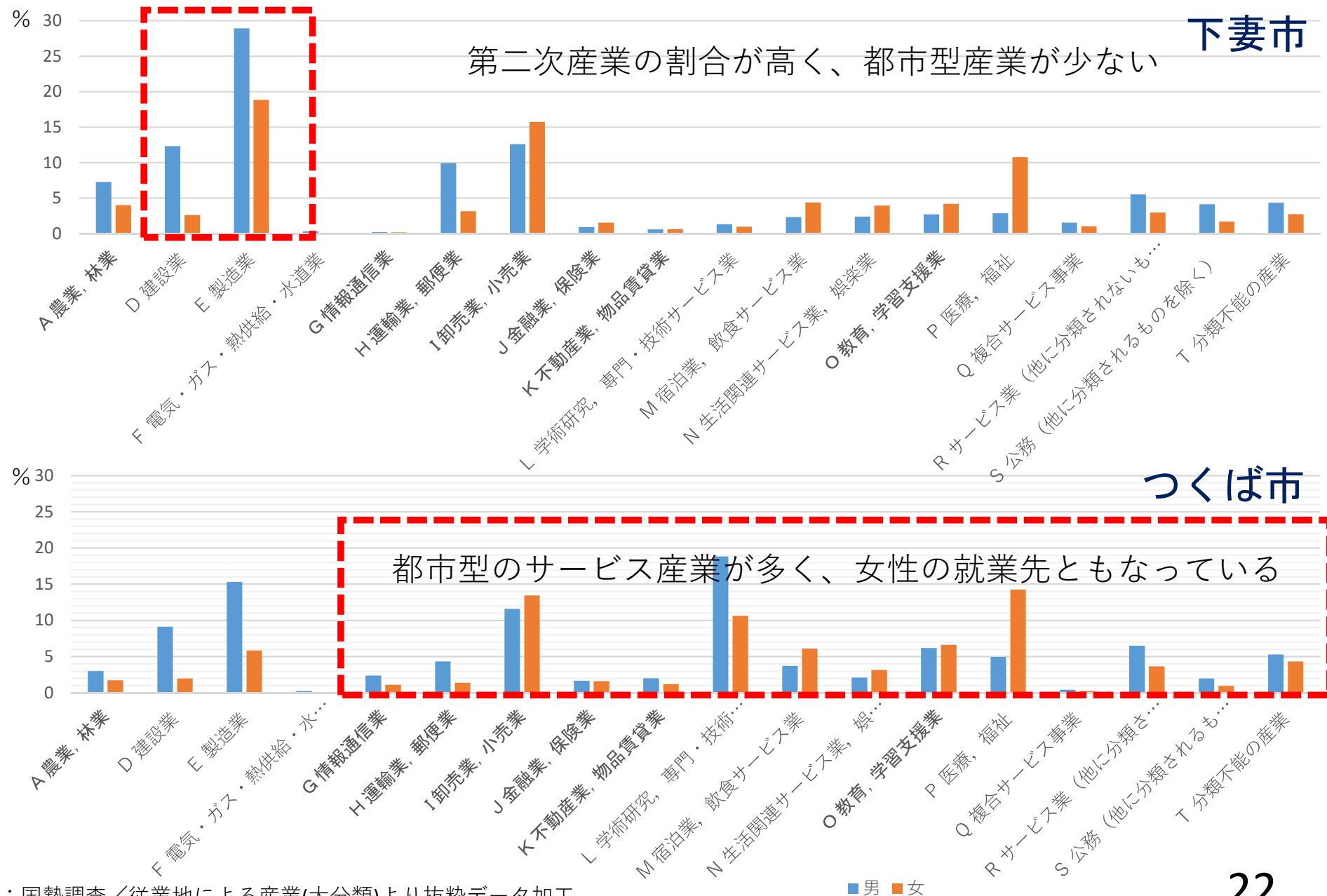
女性 総数



近隣都市へ流出している

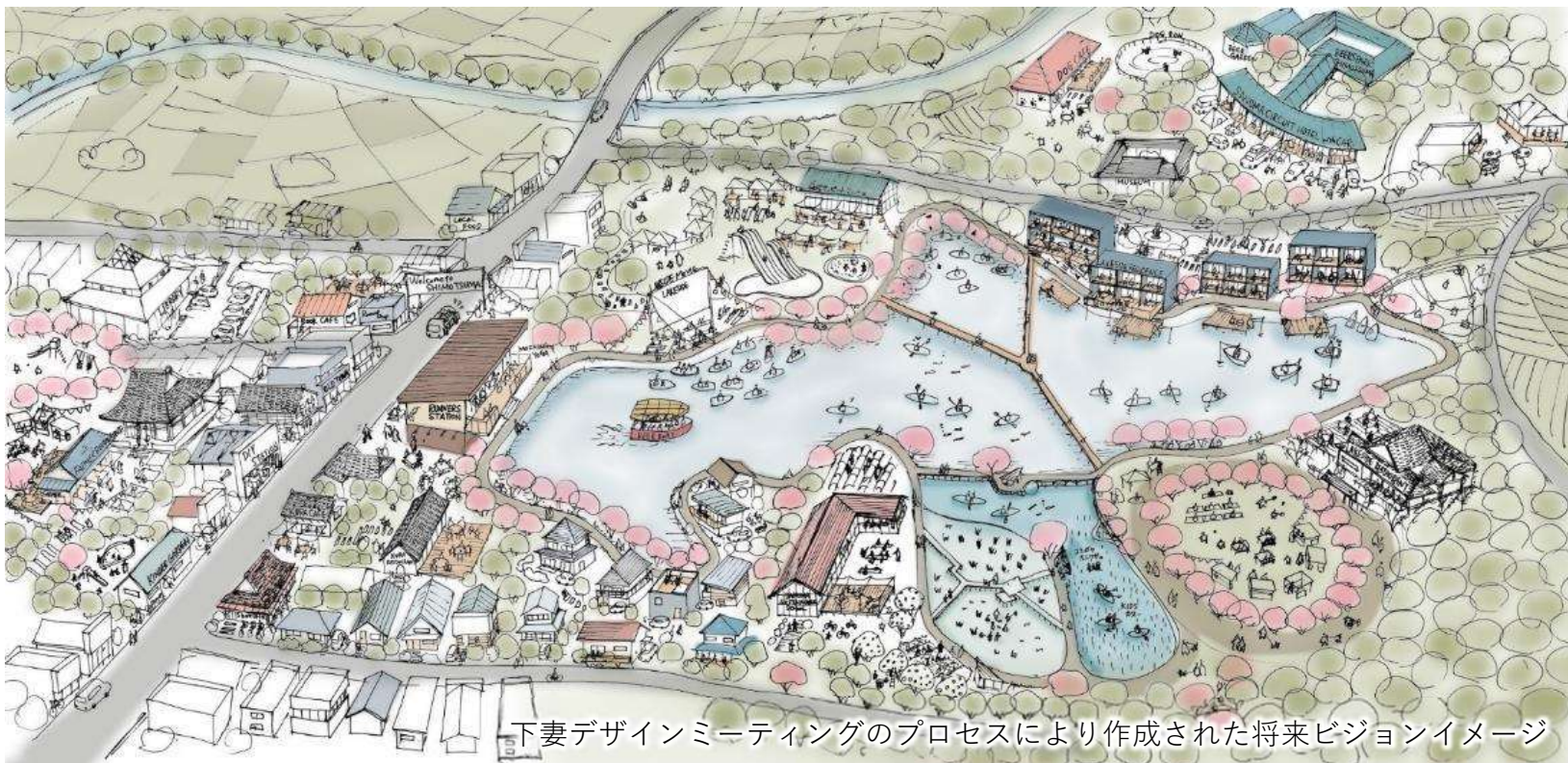
なぜ他の都市へ流出してしまうのか 下妻市とつくば市の比較

つくば市は都市型サービス産業が多く、女性の就業先ともなっているのが下妻市と対照的です。



山積する都市経営課題を同時解決し、負のスパイラルから脱却する糸口

暮らしの付加価値を高め 女性も就業できる 都市型産業の創出が必要

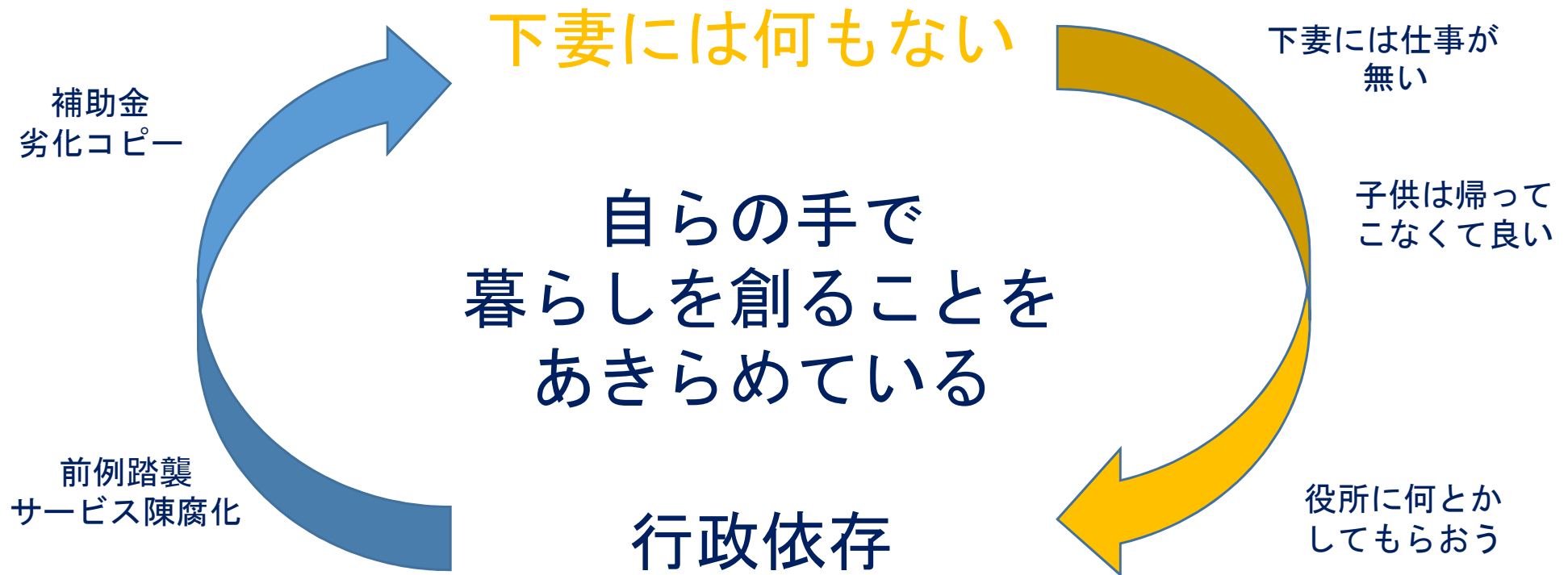


下妻デザインミーティングのプロセスにより作成された将来ビジョンイメージ

若者・女性に好まれない定性的な理由

大人が街や仕事・産業を卑下し、子供にも帰って来なくていいと言っていないか。自らの手で暮らしの未来をつくることをあきらめながら、地元を卑下し行政依存になっていないか。コロナ禍のパラダイムシフトにより、テレワークなど働き方が変わり、東京圏に行かなくても地元で仕事ができることが分かりました。地元には仕事がない状況とは言えなくなり、若者・女性が好むような素敵な暮らしを創ることができれば、選ばれる都市となる可能性があります。

大人が街・仕事・産業を卑下？



卑下慢は傲慢 ⇒ 若者・女性に嫌われる



5. 下妻の強み・良さ ・地域資源

下妻の強み・良さ・地域資源 ～ポジション～

本市は東京から60km圏であり、圏央道の開通により成田空港まで車で70分、首都圏の主要な商業・関東地にも程よくアクセスすることが可能です。

下妻からの通勤圏には約70万人が居住しており、コロナ禍により注目されてる首都圏からのマイクロツーリズムや首都圏との2拠点居住、都市近郊農業など様々な可能性を秘めたポジションにあります。



A 那珂湊おさかな市場

新鮮な魚介類を求めて県内外から毎年100万人が訪れる観光市場。

▶ 車で約75分



B 成田国際空港

日本の空の玄関口として利用される世界有数の国際空港。

▶ 車で約70分

提供：成田国際空港株式会社



C 東京ディズニーリゾート

世代を超え、感動体験を共有できる人気の一大テーマリゾート。

▶ 車で約70分

※写真はイメージです



D 佐野プレミアム・アウトレット

国内外ブランドが約170店舗揃う関東最大級のアウトレット。

▶ 車で約60分



E 箱根

首都圏からアクセスしやすい温泉地として知られる人気スポット。

▶ 車で約120分



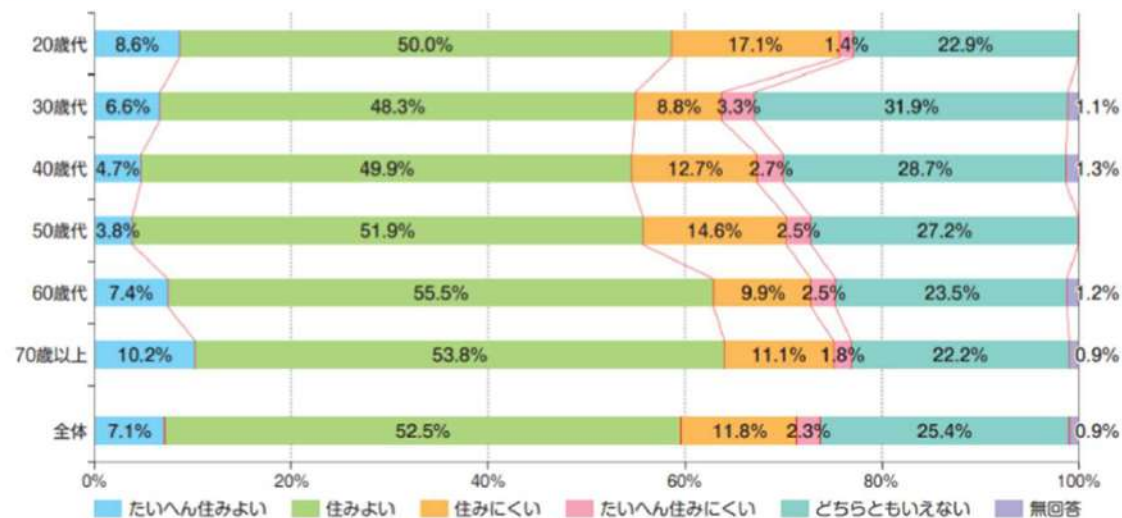
出典：移住・定住パンフレット「下妻市に住もう」

下妻の強み・良さ・地域資源 ～暮らしやすさ～

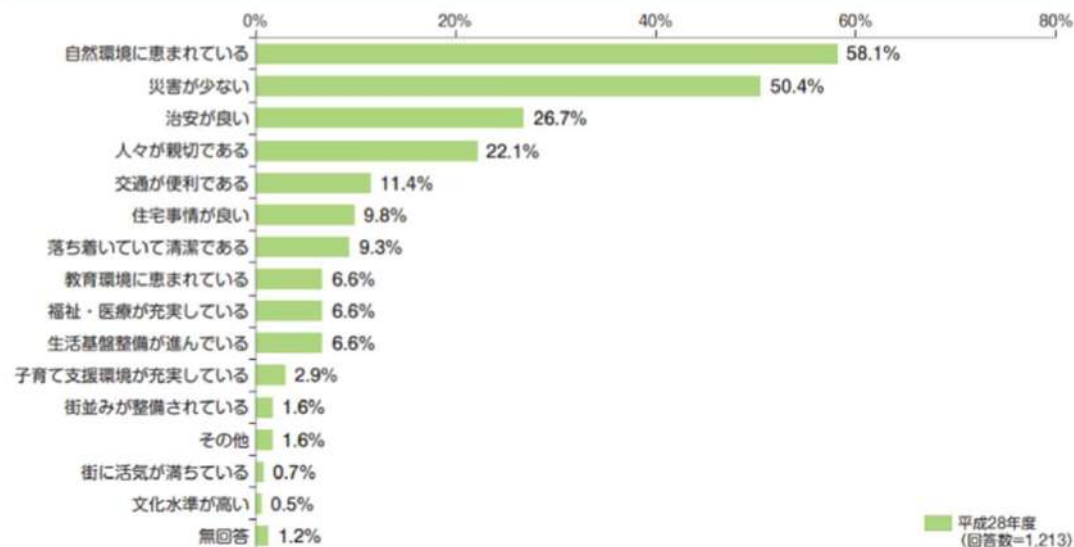
平成18（2006）年の千代川村との合併後、本市では住みよいまちづくりを掲げて市民サービスの向上に努めてきました。特に近年では、交通網の拡充が進み、平成17（2005）年に開業した「つくばエクスプレス」による東京圏とのアクセスが大幅に向上し、平成29（2017）年には圏央道が茨城県内において全面開通により県内を横断する道路網も大幅に向上しました。これらの本市をめぐる環境や市政の取り組みの結果、県西地域における「住みよさランキング1位」（『東洋経済別冊都市データパック』2017年版、全国813市区対象）の評価を得ています。

第6次総合計画の市民アンケートでも、6割近くの市民が、自然環境や災害の少なさを理由に、住みよいと答えており、総合的に無難でバランスの良い「暮らしやすさ」が備わっているのが、下妻の強みでもあります。

あなたは下妻市が住みよい市だと思いますか



たいへん住みよい、住みやすいと感じる理由は何ですか



平成28年度
(回答数=1,213)

下妻の強み・良さ・地域資源 ～豊かな大地～

『常陸国風土記』が編纂された時代（奈良時代初期）に、常陸国（現在の茨城県の大部分）は、「土地が広く、海山の産物も多く、人々は豊に暮らし、まるで常世の国（極楽）のようだ」と評されていたと言われています。

現在も茨城県は農畜産物の産出額が国内3位と高く、下妻市は市域（80.88km²）の半分以上が農地であり、平坦な地形など農畜産業が行いやすい条件がそろっています。



下妻の強み・良さ・地域資源 ～尖った資源～【筑波サーキット】

筑波サーキットは、鈴鹿サーキット、富士スピードウェイに次いで日本で3番目、関東地区では初となるサーキットとして1970年に運営が始まり、2020年で50周年を迎えました。

毎週のようにクルマやオートバイのレースが催され「日本でもっとも多くのクラブマンレースが開催されるサーキット」として知られています。「モータースポーツの振興と普及」というコンセプトと「アマチュアモータースポーツファンの憩いの場となるサーキット」の方針で運営され、広域から多くの来訪者を招いています。

* 県内有数の集客を誇るスポーツ施設

- ・ 鹿島アントラーズ 約34.9万人
 - ・ **筑波サーキット 約15万人**
 - ・ 水戸ホーリーホック 約12.8万人
 - ・ 茨城ロボッツ 約5.6万人
- (2019シーズン)

* ライセンス会員数は、約7300名
2輪(バイク)の会員が中心

* 来場者は東京・南関東が中心
(2020年11月開催：バイクレース)



下妻の強み・良さ・地域資源 ～尖った資源～【砂沼（砂沼広域公園）】

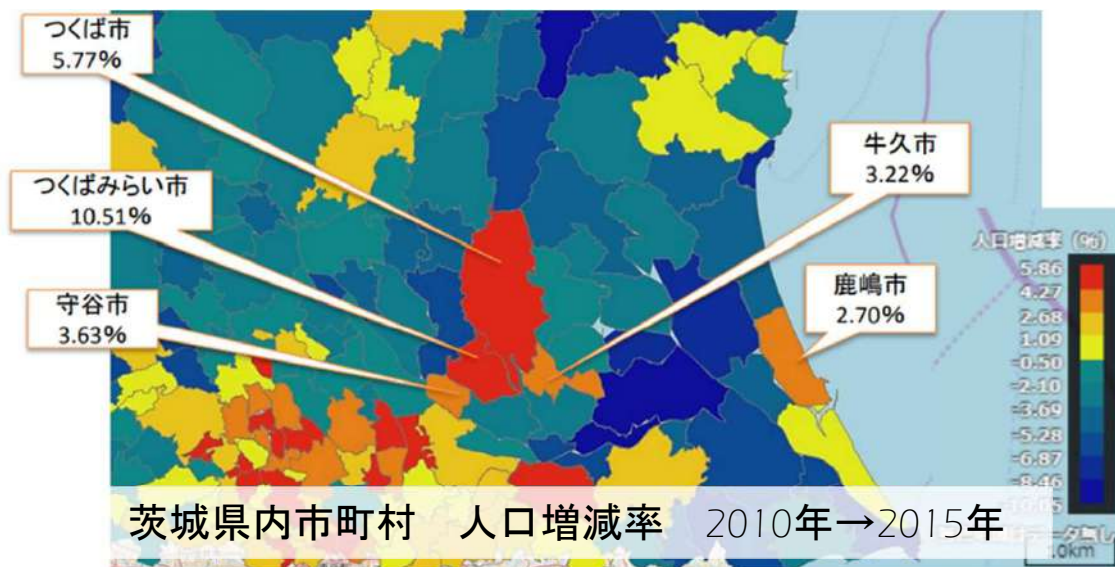
砂沼は農業用ため池として古くから地域の農業を潤し人々の生活を支えてきました。下妻駅周辺の市街地に隣接し、地域の憩いの場であるとともに、桜の名所として茨城百景に選ばれ広域からも来訪者を招いています。平成30年度に閉園となった砂沼サンビーチ跡地ほか、公有・民有の遊休地が多く存在し、コロナ禍で地方の屋外空間が見直されるなか、新しい働き方・暮らし方・遊びの実現の可能性を秘めています。



解決が困難な都市経営課題

公共交通が不便で、駅力が低い

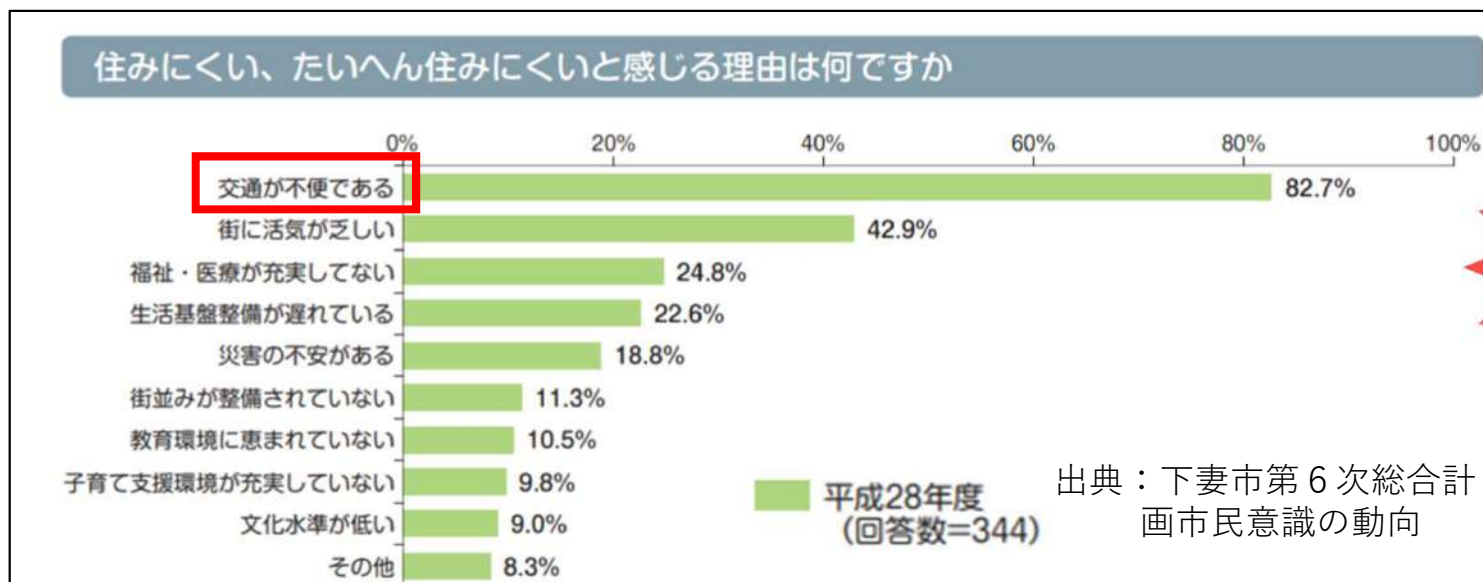
下妻市の公共交通の課題は以前から露呈しており、他の都市と比較して劣っているのが明確です。複数の課題を解決し約束の未来へ導くためには、ないものねだりや他都市の模倣ではなく、地域資源を見つめ直し、下妻ならではの魅力を創り出す必要があります。



- ・つくばエクスプレス開通と沿線開発により、沿線の価値が高まり人の移動傾向が顕著
- ・T×沿線と同じ政策で街の求心力を上げるのは困難な状況。

	下妻市	つくば市	土浦市
主要駅	下妻駅	つくば駅	土浦駅
乗降客数	1,825人／日	36,400人／日	32,248人／日
近傍地価	31,300円／㎡	285,000円／㎡	60,500円／㎡
東京駅まで	1h22m	58m	1h16m
	1,990円	1,350円	1,170円

東京60km圏にある鉄道駅の比較



世帯当
乗用車保有数
日本一！

出典：東洋経済2019
都市データパック

出典：下妻市第6次総合計
画市民意識の動向

下妻の強み・良さ・地域資源

ポジション



暮らしやすさ



尖った資源

筑波
サーキット



尖った資源

砂沼



強み・資源を繋ぎ
好循環へ



パラダイムシフト



約束の未来

豊かな大地



砂沼を中心に 地域資源を繋ぎあわせ しもつまの暮らし・産業 を創り直す





6. 砂沼戦略のエリア

砂沼戦略エリアとポテンシャルマップ

砂沼戦略のエリアは水辺まちづくりエリアを中心とし、コンパクトシティエリア・地方創生エリア・かわまちづくり等がシームレスにつながり、相乗効果を発揮してエリア毎の特性を強化する

食と農の拠点
地方創生エリア

鬼怒川

かわまちづくり

水辺まちづくり
エリア

コンパクト
シティエリア

庁舎周辺：安心
安全の拠点

ウォーカブル

下妻駅：ゲートウェイ機能

凡例

- | | |
|---|---|
|  公園 |  その他施設 |
|  公共施設 |  都市機能誘導区域 (H30.12) |
|  教育施設 |  コミュニティバス路線 |
|  歴史・文化施設 |  路線バス |
|  医療施設 |  バス停 |
|  子育て支援施設 |  砂沼遊歩道 |
|  商業系施設 |  コミュニティサイクル |



7. 将来ビジョン

将来ビジョン

砂沼戦略コンセプト

『職・住・遊・学が近接、砂沼と暮らす憧れのライフスタイル』

メインターゲット像

若い女性が自己実現に向かってチャレンジし、活躍している

女性が結婚しても、夢を持ち続け、理想のライフスタイルを実現している

都市型産業の集積：教育、健康、農業、食、遊び(スポーツ)、環境



将来ビジョン

砂沼はこれまで市民の憩いの場として、また農業用水として地域住民の生活に潤いを与えてきました

これから100年後も砂沼が同じであり続けられるか、暮らしにさらなる付加価値を与える地域資源になり得るか

子供達に未来を約束するために、今私たちが出来ることは、責任を持って砂沼を見つめなおし共感しあい、しもつま暮らしのニューノーマルを考えることです

新型コロナウイルス感染拡大によるパラダイムシフト、喫緊となっている地球規模の気候変動への対応という2つの未曾有の事態

この状況を地方にとって変化のチャンスととらえ、明るい未来に向けて、新しい暮らし方、働き方を創り出す時は今しかありません

砂沼を中心に公民が共創し、職・住・遊・学が近接する下妻の暮らしのニューノーマルを創り出すことが、砂沼戦略が目指す未来です



下妻デザインミーティングのプロセスにより作成された将来ビジョンイメージ



8. 構想の位置づけと 将来ビジョンの関係性

構想の位置づけと将来ビジョンの関係性

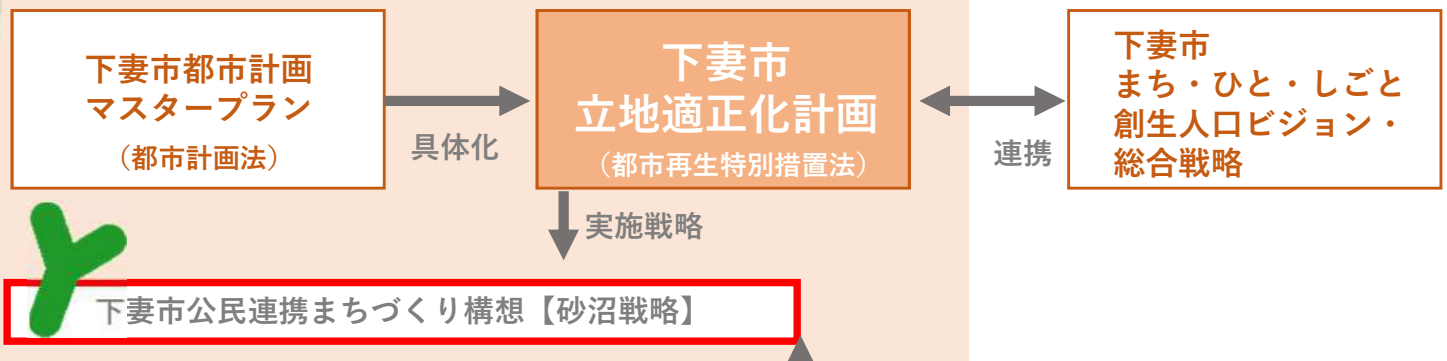
構想は立地適正化計画の実施戦略として位置づけ、公民連携を手法として見据え、実施の指針となる将来像を示すものとします。また、将来ビジョンは下妻デザインミーティングのプロセスにより公民で作り上げた、住みたい街を自分たちの手でつくるための「フロートビジョン※」です。

責任ある事業者市民
が経済合理性に基づ
き実施、行政はやる
べきことで支援

▼上位・関連計画との関係性



※フロートビジョン



関連計画（連携分野）		
都市再生	地域公共交通	広域連携
公共施設再編	子育て	学校・教育
福祉	都市農業	防災

※フロートビジョンとは泉英明氏（都市プランナー、有限会社ハートビートプラン代表）が提唱する、行政計画に位置づけない公民でつくるエリアの将来ビジョン



9. ビジョンの実現に向けて

ビジョンの実現に向けて

公民連携事業によって地域再生

公民連携事業の対象とその手法 ～何を？どのような方法で？～
「市民サービスの水準向上」「地域経済の循環」「公的負担の抑制」

～公的不動産の利活用から教育・環境などの様々な部門まで～



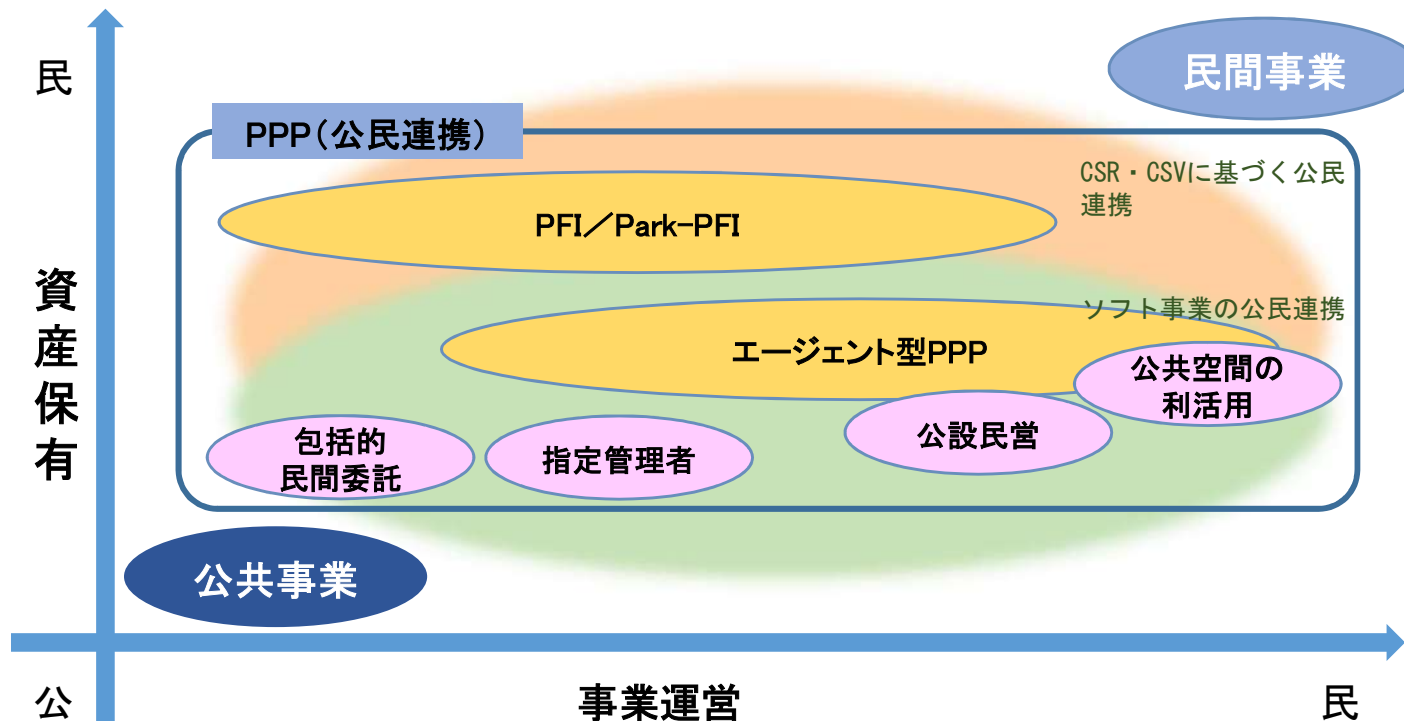
ビジョンの実現に向けて

公民連携事業によって地域再生

～手法例～

公民連携の分野に、民の参入を図る手法は、多岐にわたります。
ビジョン実現に向け**最適な方法を選択**していくことが重要です。
また、複数の事業や手法を組み合わせることにより、相乗効果を生み出すことも期待されます。

【概念図】



ビジョンの実現に向けて

公民連携事業によって地域再生（^{きっぷし}木伏プロジェクト PARK-PFIの事例）



都市経営課題×経済合理性をPark-PFIを活用し実現したプロジェクト。地元資本による経済開発で、地域循環経済の構築、近隣不動産への投資誘導、雇用創出を達成した。

木伏 PJTで約 150 人の雇用創出（新規ホテル等も考慮すると実際の雇用は多い）



経済合理性の比較。左は公設公営の場合、右は木伏 PJTの公民連携事業。10年で89,800千円の差が出る。

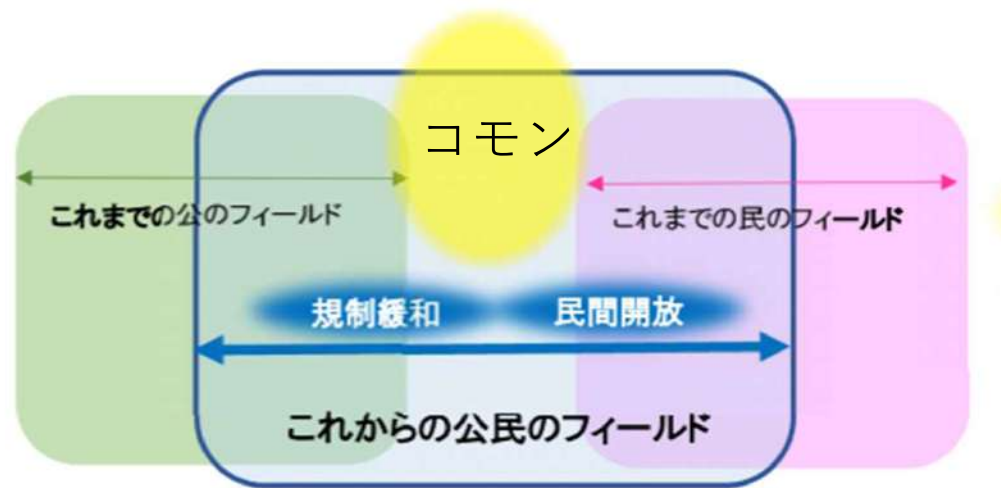
年	路線価（円）	増減率	備考
2010	299,000 円	—	
2011	274,000 円	△8.36%	
2012	254,000 円	△7.30%	
2013	241,000 円	△5.12%	
2014	234,000 円	△2.90%	
2015～2018	234,000 円	—	
2019	243,000 円	3.85%	木伏 PJ OPEN
2020	258,000 円	6.17%	コロナ禍

オープン後に盛岡駅東口エリアの㎡当りの路線価が上昇し、近隣のホテル建設（2棟）や商業ビル建設（1棟）の不動産投資が誘導された。

ビジョンの実現に向けて

◆砂沼周辺に魅力的なコモンを創出 する

- ・ 砂沼周辺の水辺空間の特徴の一つは、車道で隣接地と分断されておらず民地等と空間が近接しているところです。
- ・ 砂沼周辺に公民が連携して、魅力的なコンテンツと共にコモン（広場・共有）スペースを作ることによって遊歩道空間の質を向上させ、砂沼エリアの価値を高められる可能性を秘めています。



さんぽの駅 公設民営のコモン

公民が連携した
魅力的なコモンが
エリアの価値を高める



コモンは民も創ることができる

ビジョンの実現に向けて

◆遊び（スポーツ）アクティビティで消費を目的としない人を集める

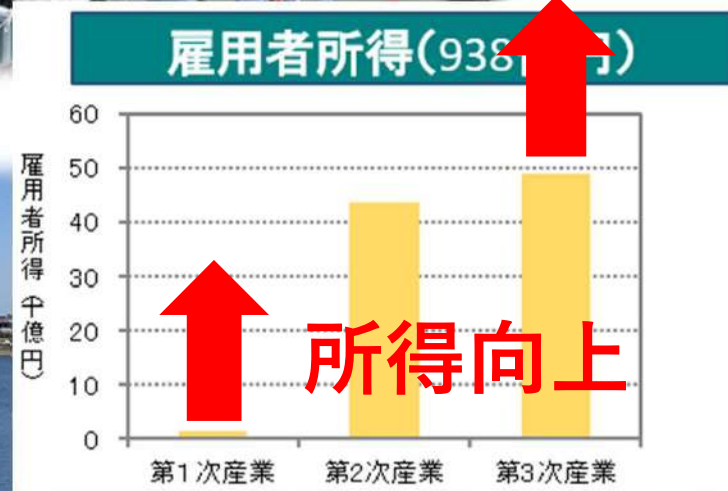
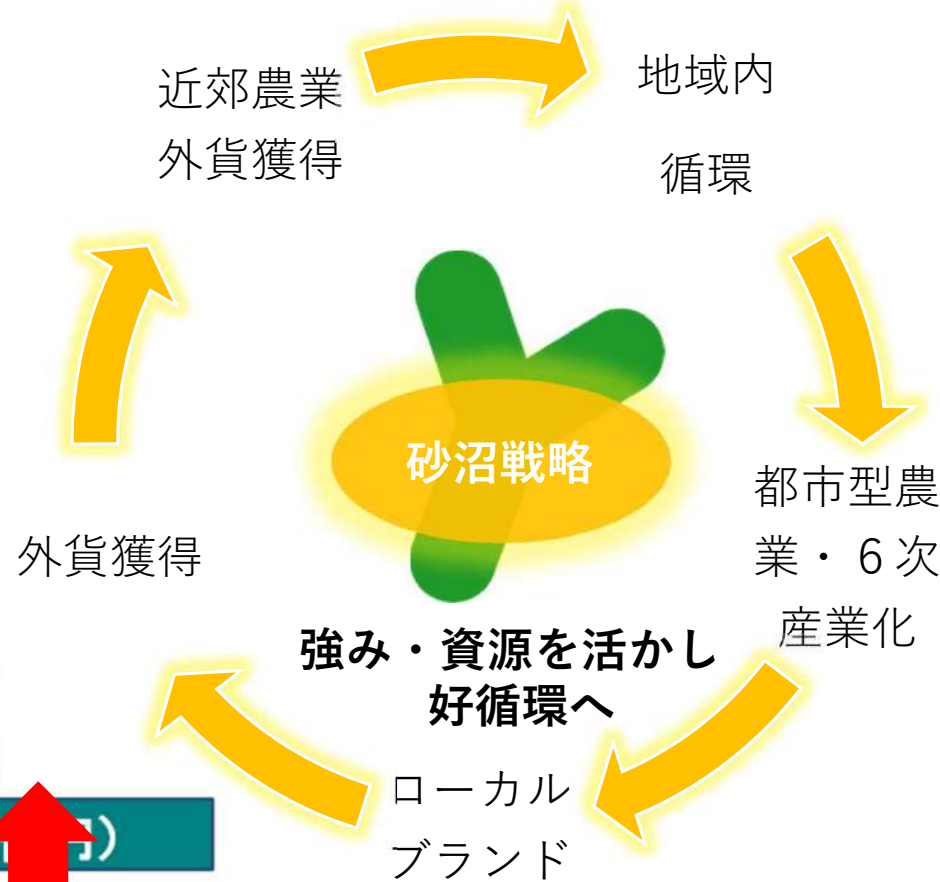


ビジョンの実現に向けて

◆農業と都市の循環を作る（豊かな大地の付加価値を高める）



サキソ



- ・ 後継者不足 解消
- ・ 耕作放棄地 減

ビジョンの実現に向けて

◆ 10年で経済開発と環境保全の好循環を創り100年先に繋ぐ



ビジョンの実現に向けて

◆ビジョンを実行する公民によるエリアプラットフォームをつくる

エリアプラットフォームのイメージ

エリアプラットフォーム活動支援事業

②未来ビジョン等の策定



①エリアプラットフォームの構築



⑤交流拠点等整備



③シティプロモーション・情報発信



まちなか再生に向けたビジョン実現のために
一体となって取り組む人材の集積

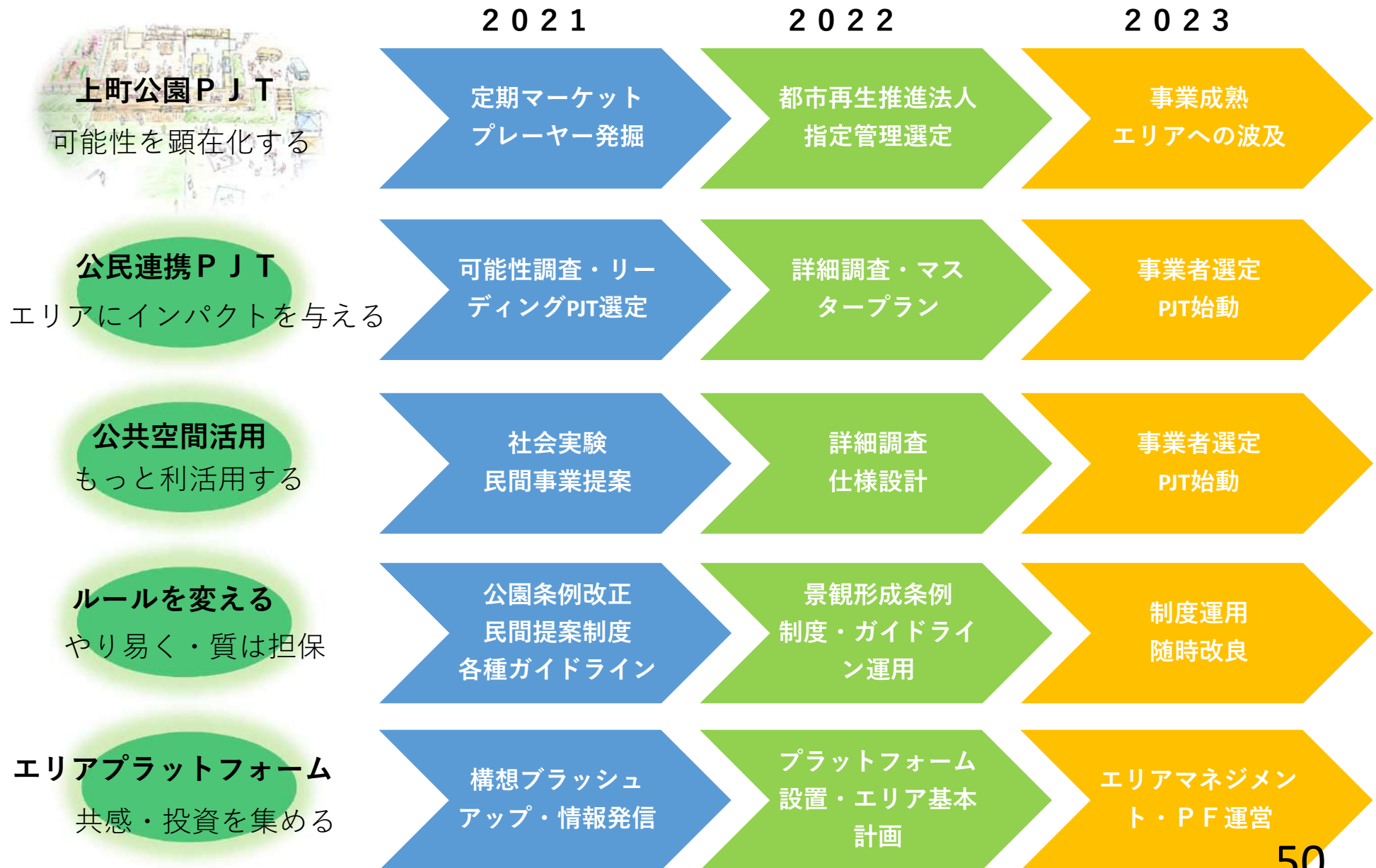
④社会実験・データ活用



上記システムの構築に向けて
中間支援組織・専門人材を活用

ビジョンの実現に向けて

◆ビジョンを実行するスケジュールを予定する





約束の未来は 自分たちの手で創る





資料編

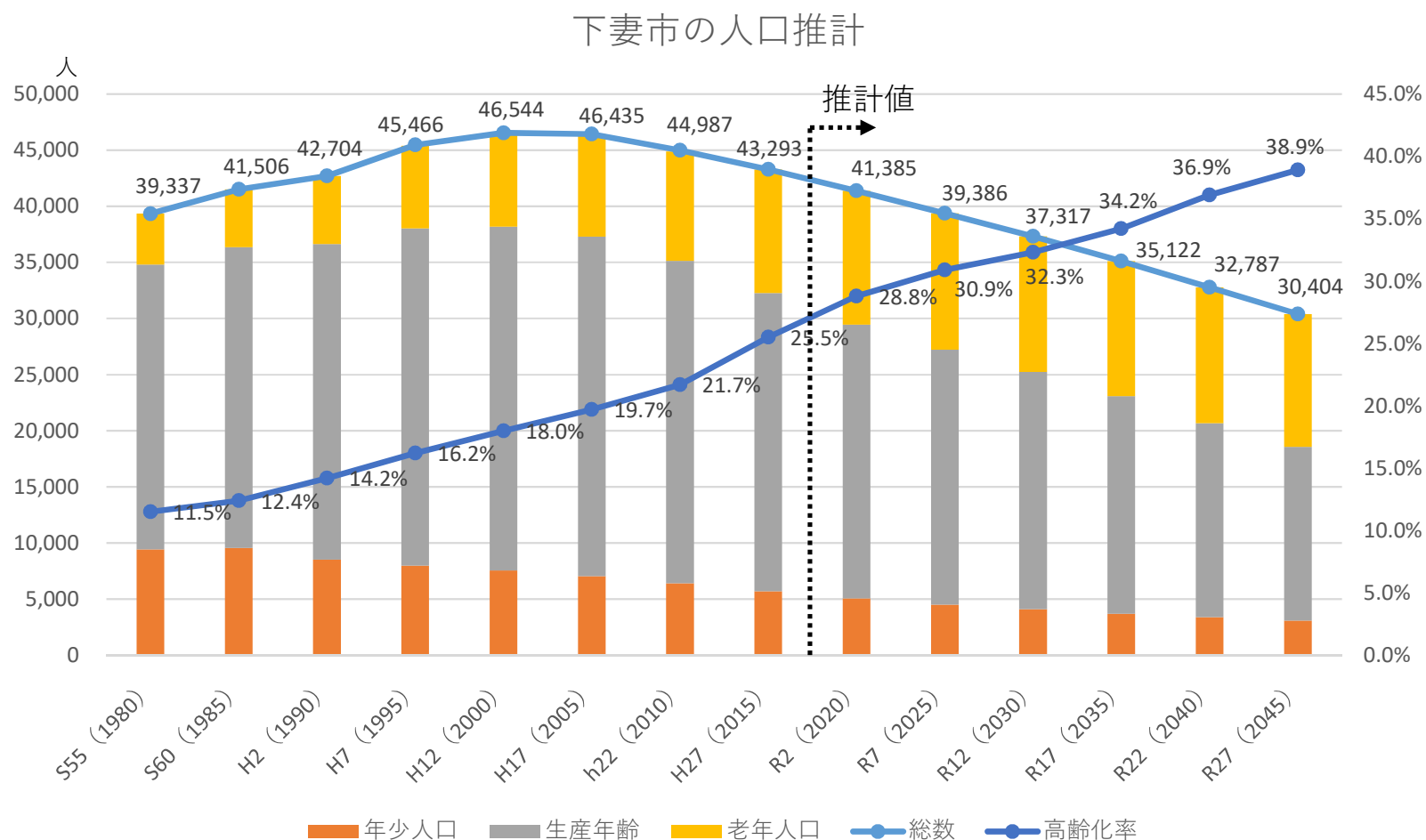
人生100年ライフ

- ・ある海外の研究では、**2007年**に日本で生まれた子供の半数が**107歳**より長く生きると推計されており、日本は健康寿命が世界一の長寿社会を迎えています。
- ・**100年**という長い期間をより充実したものにするためには、幼児教育から小・中・高等学校教育、大学教育、更には社会人の学び直しに至るまで、生涯にわたる学習が重要です。
- ・人生**100年**時代に、高齢者から若者まで、全ての国民に活躍の場があり、全ての人が元気に活躍し続けられる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくることが重要な課題となっています。

人生100年時代構想会議中間報告より引用

医療費・扶助費の増大／市財政の悪化による市民サービス低下

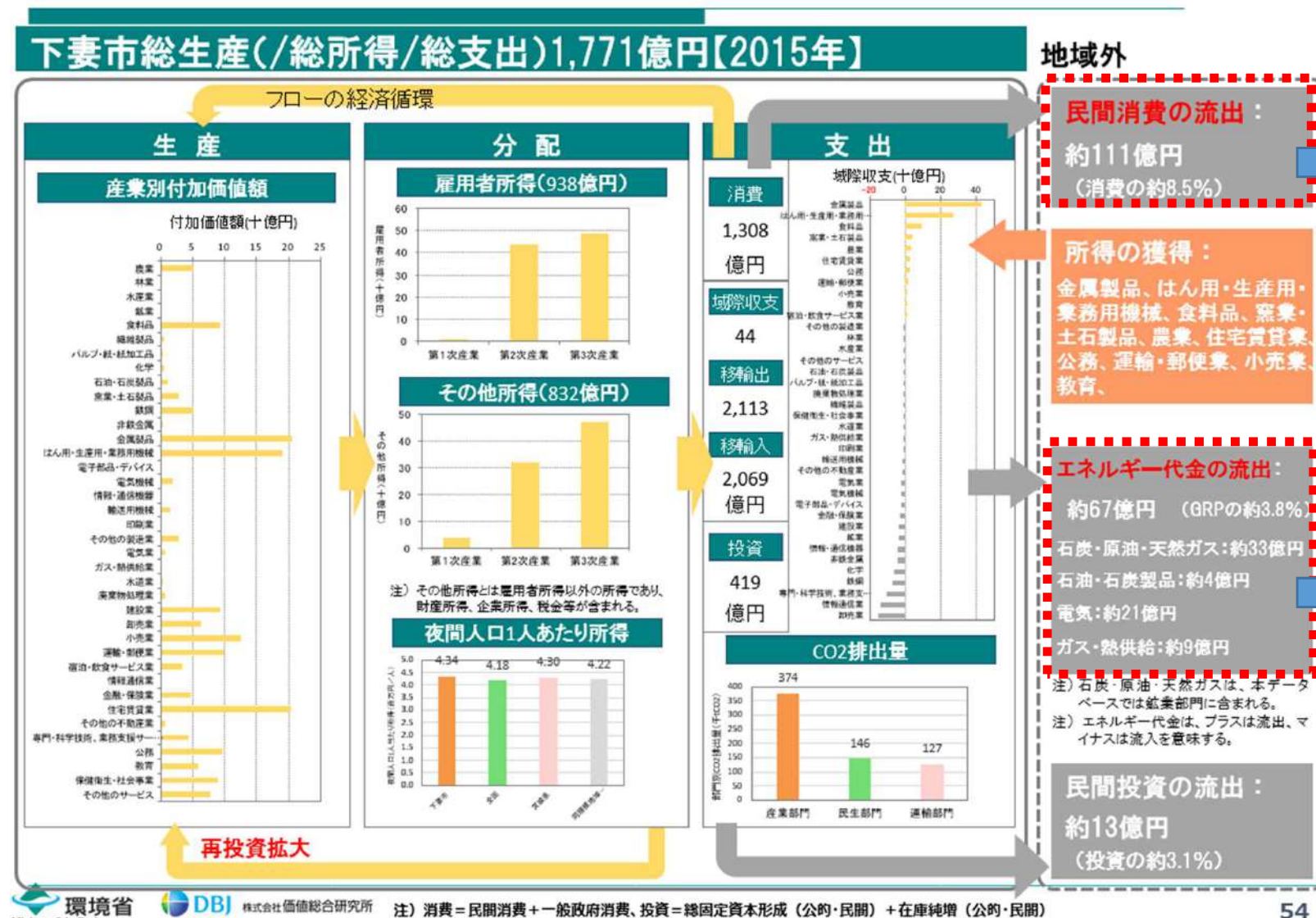
高齢化の進展に伴い医療費の拡大は上昇の一途をたどり、国と地方財政に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。人口減少など社会情勢の変化による税収減や扶助費・公債費の増加により政策的な経費が圧迫され、行政サービスが縮小していくことが予想されます。民間主導の公民連携など新たな手法が求められます。



誰も経験したことがない、右肩下がり時代。これまでの行政を従来のやり方で維持するのは困難であり、新たな手法が求められる。

エネルギーロスと環境問題／街中の魅力や稼ぐ力の低下

化石燃料を使用することにより、エネルギー代金が地域外から流出しています。再生可能エネルギーなどを使用し、エネルギー代金のキャッシュアウトを防ぎ地球規模の環境問題に寄与する必要があります。また、民間消費の流出は地域経済循環が弱いことを示しています。



市外での消費、あるいはナショナルチェーンやネットショッピングによる消費等により、民間消費が地域外に流出していることが予想されます。

化石燃料を使用すると、供給する事業者を経由して市外⇒国外へとキャッシュアウトしています。その額は日本全体で20兆円とも言われています。

製造業に偏る産業構造

圏央道の開通もあり茨城県は4年連続で工場立地面積日本一で、下妻市も工業団地へ企業進出が順調です。一方で第二次産業の雇用者所得は伸び悩むデータもあり、産業構造のバランスと所得向上が求められます。

下妻市への 企業進出	しもつま桜塚工業団地	つくば下妻工業団地		鯨工業団地	
	S M C(株) H25	本社	(株)三五関東 H26	本社	エスティローダー R 4
			城山工業(株) H27		A 社 R 4
			岡部(株) H28		B 社 R 4

産業別の1人当り雇用者所得（単位：百万円）

	産業	H22(2010)	H27(2015)
茨城県	第1次	1.01	1
	第2次	6.4	6.24
	第3次	4.77	4.73
	全	5.05	4.99
下妻市	第1次	1.88	1.04
	第2次	6.7	5.22
	第3次	3.92	3.92
	全	4.8	4.34

1 次産業の生産性と付加価値

茨城県は農畜産物の出荷額は全国3位ですが、民間調査会社による魅力度は12年連続1位の北海道に対し最下位争いを続けています。農業後継者問題もあり、生産性・所得・付加価値の向上などが求められます。

第1次産業生産額（2015）



産業別1人当り雇用者所得（単位：百万円）

	産業	H22 (2010)	H27 (2015)
下妻市	第1次	1.88	1.04
	第2次	6.7	5.22
	第3次	3.92	3.92
	全	4.8	4.34

出典：R E S A S / 地域経済循環分析－生産分析－生産額－第1次産業

農家数、農家人口の推移

<総農家>		<販売農家>				
区 分		8年	平成12年	17年	22年	27年
農 家 数	総 数 (戸)	3,368	2,574	2,100	1,685	1,278
	専 業 農家数 (戸)	284	242	233	250	278
	専業率 (%)	8.4	9.4	11.1	14.8	21.8
	兼 業 第1種 (戸)	371	342	394	281	178
	兼業 第2種 (戸)	2,713	1,990	1,473	1,154	822
農 家 人 口 (人)		16,517	12,632	9,897	7,424	5,260
農 業 従 事 者 数 (人)		7,922	6,989	5,869	4,765	3,403

農家人口は減少が続く一方、専業者の割合は増加している。

※平成8年までは販売農家と自給的農家を合わせた総農家の統計データが公表されていたが、その後は、総農家に関する統計データは一部に限られている。

出典：統計しもつま平成30年版 農業

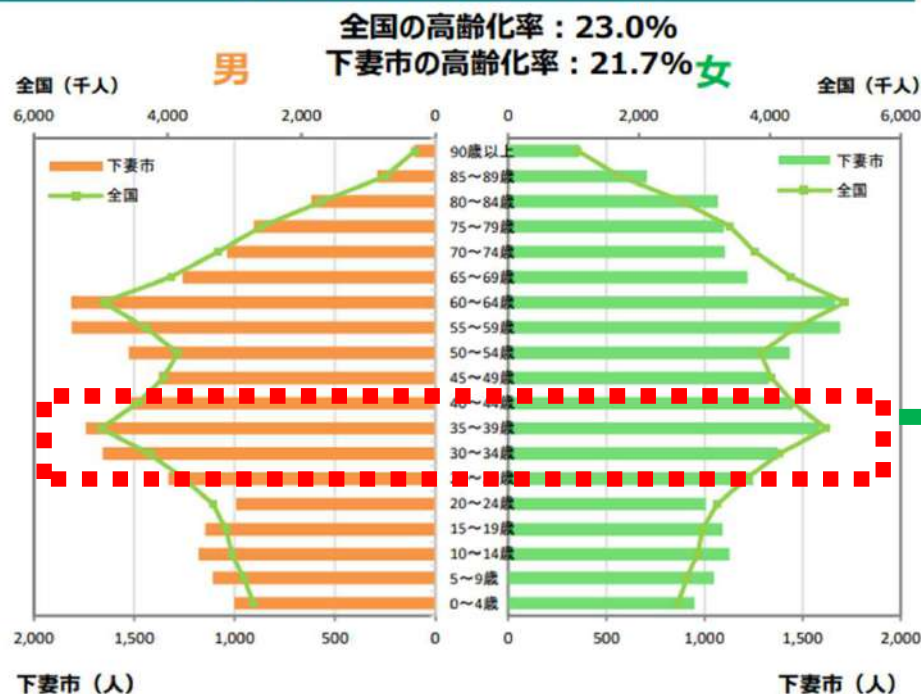
生産年齢人口不足

生産人口不足生産年齢人口は減少の一途をたどる見込みで、一人当たりの負担の増加、産業の後継者不足など地域のくらしや経済を支えるのが困難な状況に陥ることが考えられます。

本市でも人口ピラミッドの将来予想から、第二次ベビーブーマーが高齢者になる2040年以降も、持続可能な都市であるためには、あらゆる対策に着手する必要があります。

2010年では住民の約4.6人に1人が高齢者（65歳以上）である。高齢化率は全国平均より低い。

①人口ピラミッド（2010年）



出所：総務省「平成22年国勢調査」より作成

高齢化率はさらに上昇し、2040年には住民の約2.7人に1人が高齢者（65歳以上）となる。高齢化率は全国平均より高い。

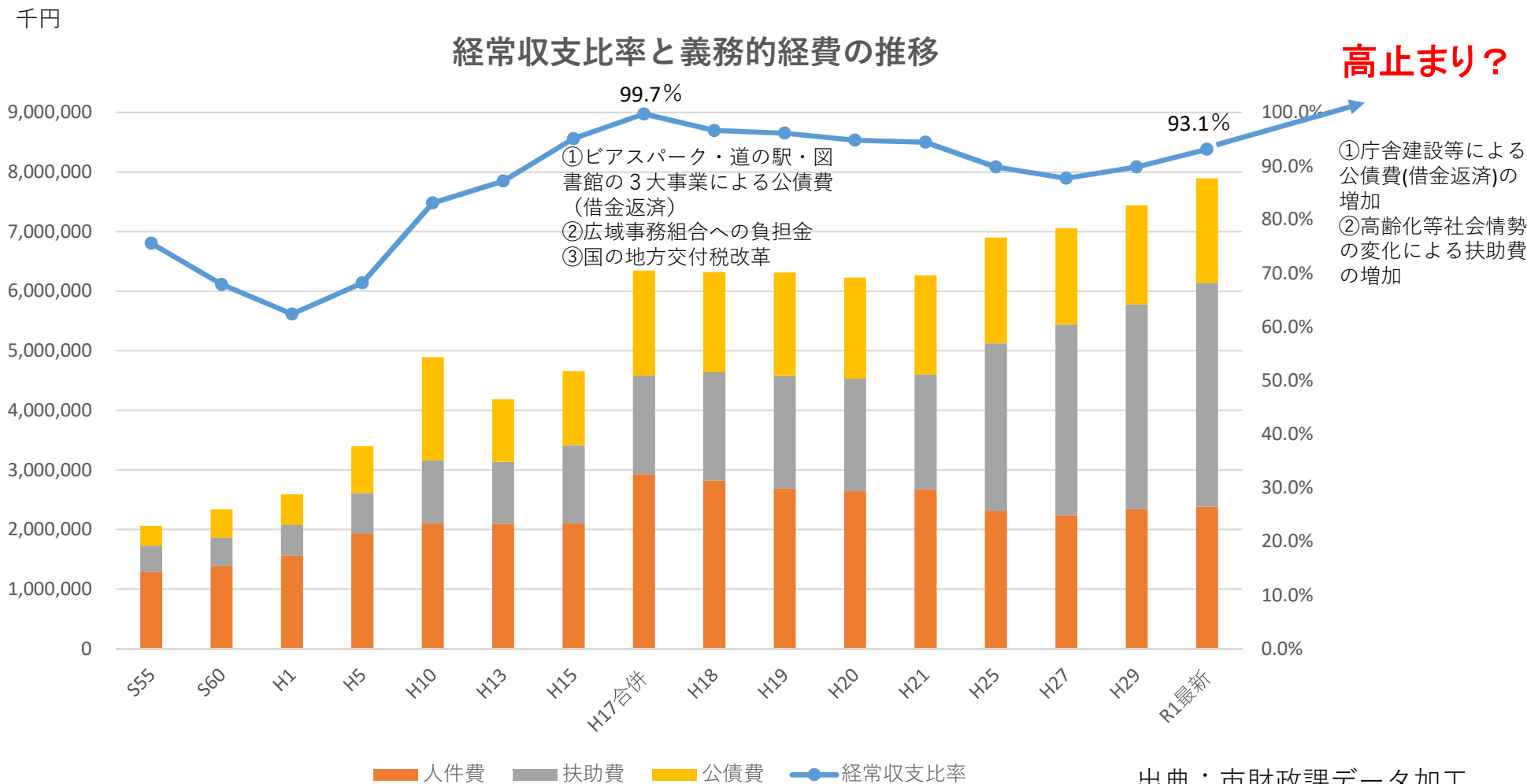
②人口ピラミッド（2040年、推計値）



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」より作成

市財政の悪化による市民サービス低下

公共事業の実施に伴う公債費や、高齢化等による扶助費の増加により、経常収支比率が高止まりすることが予見され、政策的な経費が制約されることで、今後行政のサービス維持や必要な社会資本の更新を行う事が困難になる可能性があります。

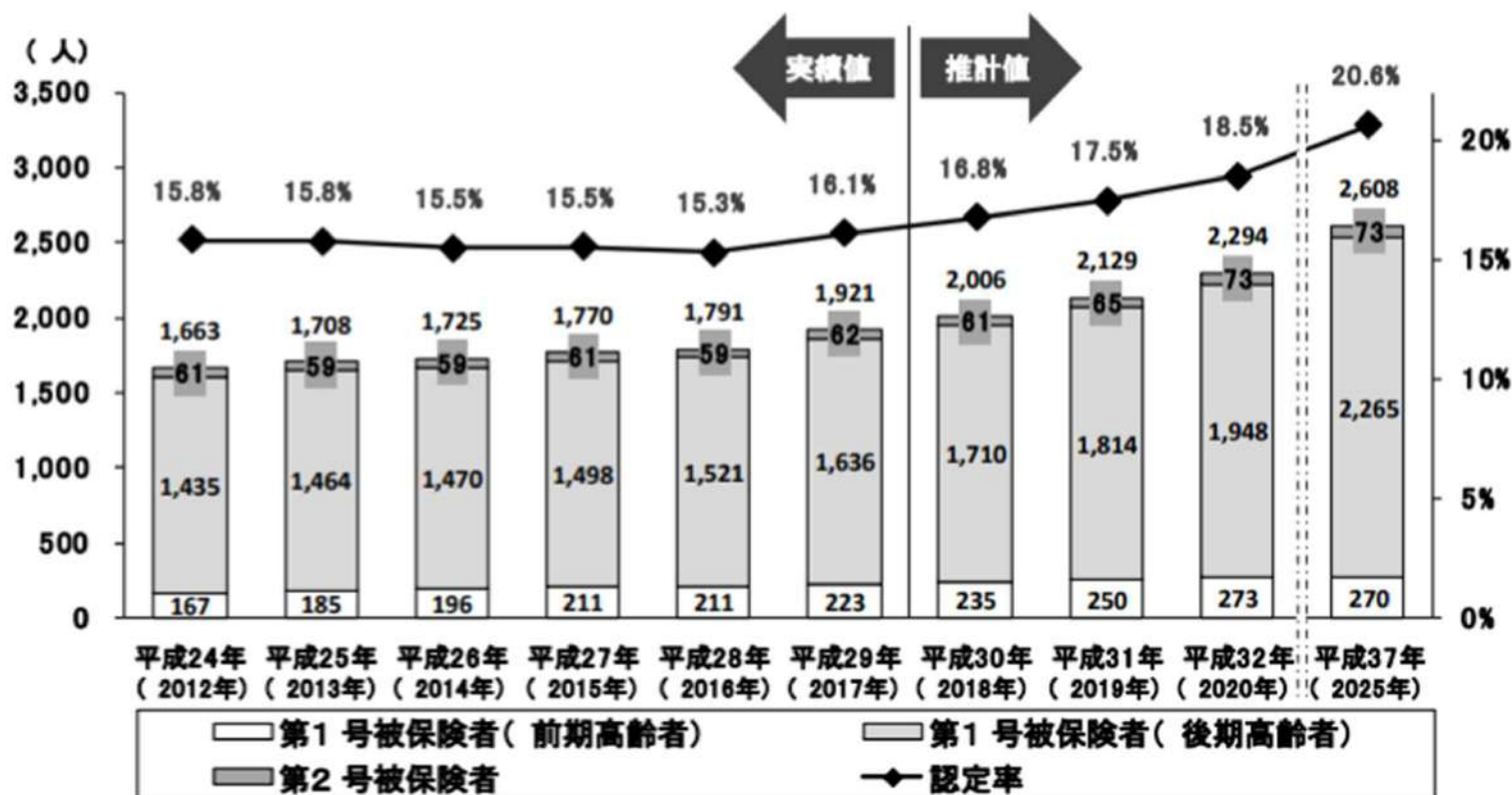


経常収支比率は、地方公共団体の財政構造の弾力性を判断するための指標。市税等経常的に入ってくる一般財源（分母）が、人件費、扶助費、公債費など経常的に支出される経費（分子）にどれだけ使われているのかということを割合で示したもので、比率が高いほど財政構造の硬直化が進んでいることを表す。

市財政の悪化による市民サービス低下

介護給付費：2,523百万円（2013年）⇒2,911百万円（2017年）2017年度決算ベースで、市税歳入（5,994百万円）の48.6%にあたります。5年間で15.4%の増加しており、介護認定率の推計値から今後更なる介護給付費の増大が見込まれ、市財政を圧迫することが予見されます。

図表 10 要支援・要介護認定者数と要介護認定率



※資料：介護保険事業状況報告（各年9月末日現在）

※要介護認定率：第1号被保険者に占める要介護認定者数の比率

若者・女性の流出

5歳階級別人口動向（コーホート分析）によると、20歳前後の世代に転出した後、下妻に戻ってくる傾向があるものの、その後のライフステージの変化により転出超過となることが分かっています。特に女性のUターンが少なく、子育て世代での流出が顕著です。

● 1980年→1985年 ● 1985年→1990年 ● 1990年→1995年 ● 1995年→2000年 ● 2000年→2005年 ● 2005年→2010年

● 2010年→2015年

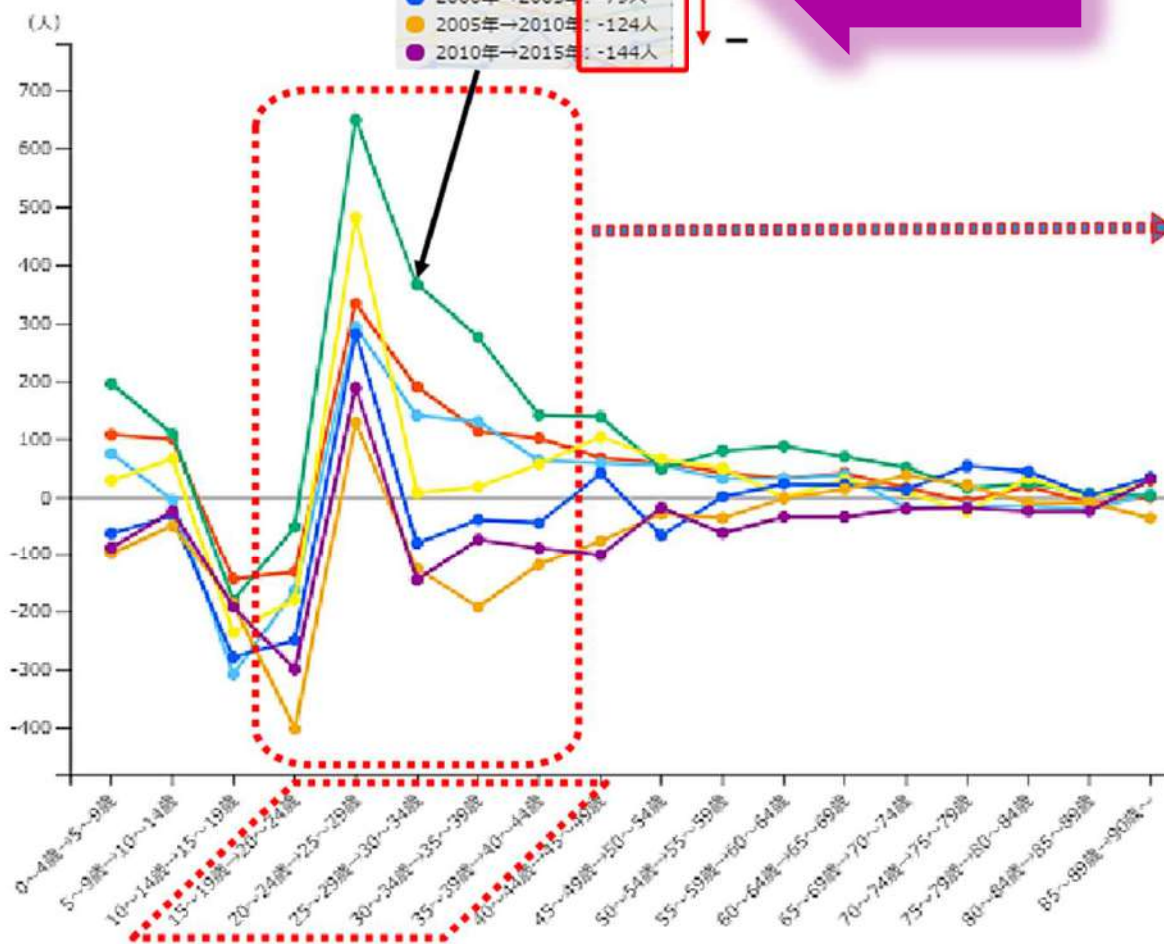
年齢階級別純移動数

25～29歳→30～34歳	
1980年→1985年	191人
1985年→1990年	141人
1990年→1995年	367人
1995年→2000年	8人
2000年→2005年	-79人
2005年→2010年	-124人
2010年→2015年	-144人

若年層は
転出超過へ

年齢階級別純移動数男女別内訳（2010年→2015）

単位：人



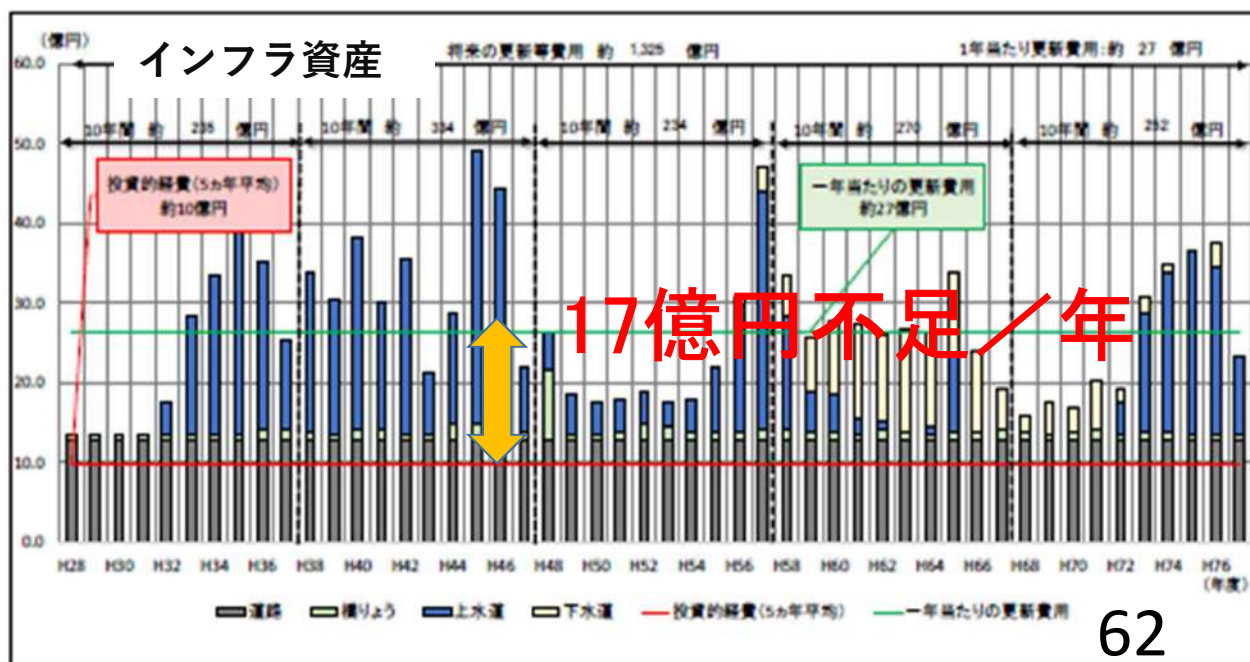
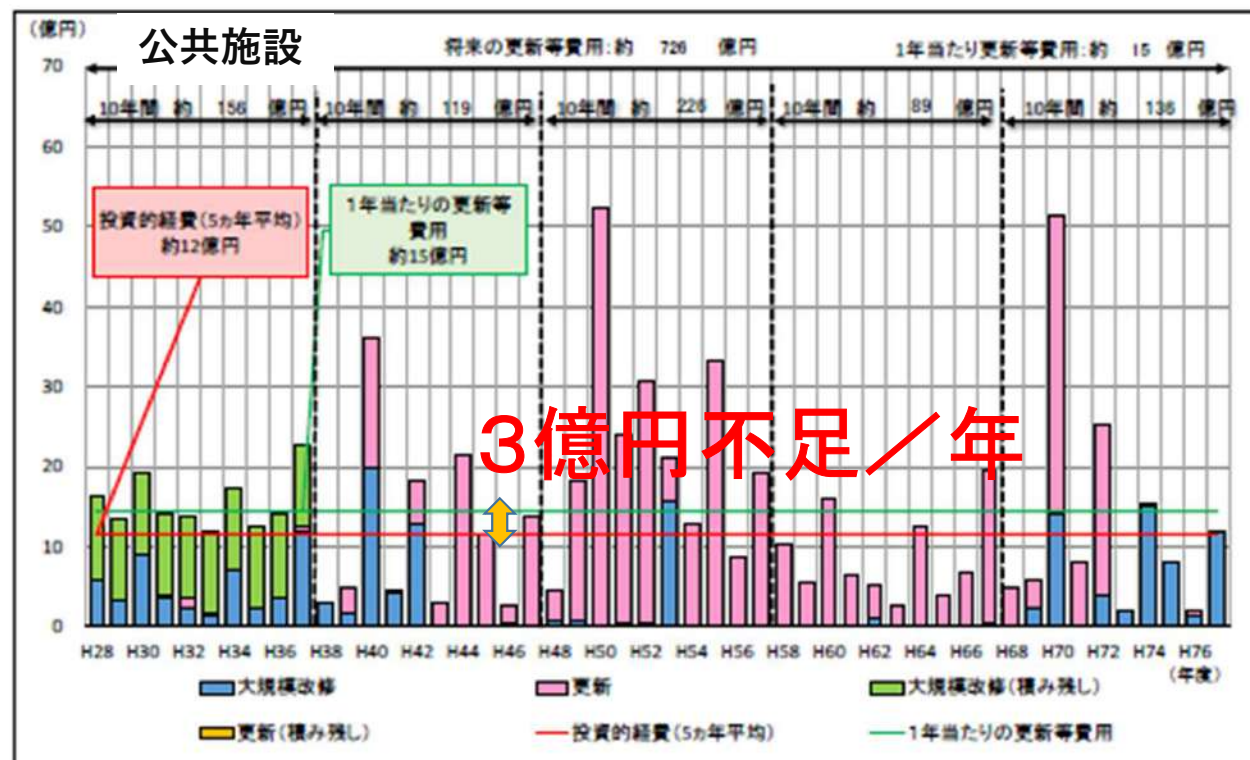
出典：RESAS／人口マッパー人口の社会増減
RESASデータ加工

公有財産の更新・マネジメント

右肩上がりであった高度経済成長期後半からバブル期にかけて整備した公共施設やインフラの更新費が増大。

今後50年を平準化すると毎年約20億円不足することが分かっており、整備された社会資本の総量をそのまま更新していく事が困難なことが予想されています。

出典：
下妻市公共施設等マネジメント基本方針



街なかの魅力や稼ぐ力の低下

産業が抜けた後は、青空駐車場か住宅地化傾向が顕著です。商業の郊外化、ロードサイド化、ナショナル化に押され、魅力的なローカルコンテンツが減少しているため、都市型産業の創出が求められます。

3

商業(小)分類別事業所数、従業者数、年間販売額及び売場面積

区 分	事業所数 (件)	従業者数 (人)	年間販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
平成6年	767	3,624	16,205,130	60,731
9年	760	3,625	15,086,948	56,494
11年	764	4,356	11,444,205	76,925
14年	715	4,306	9,980,211	73,555
16年	694	4,053	8,891,020	73,099
19年	600	3,717	9,363,477	72,950
26年	482 減少	3,231	10,428,175 減少	90,903 増加

※平成6～11・26年は7月1日現在、平成14～19年は6月1日現在。

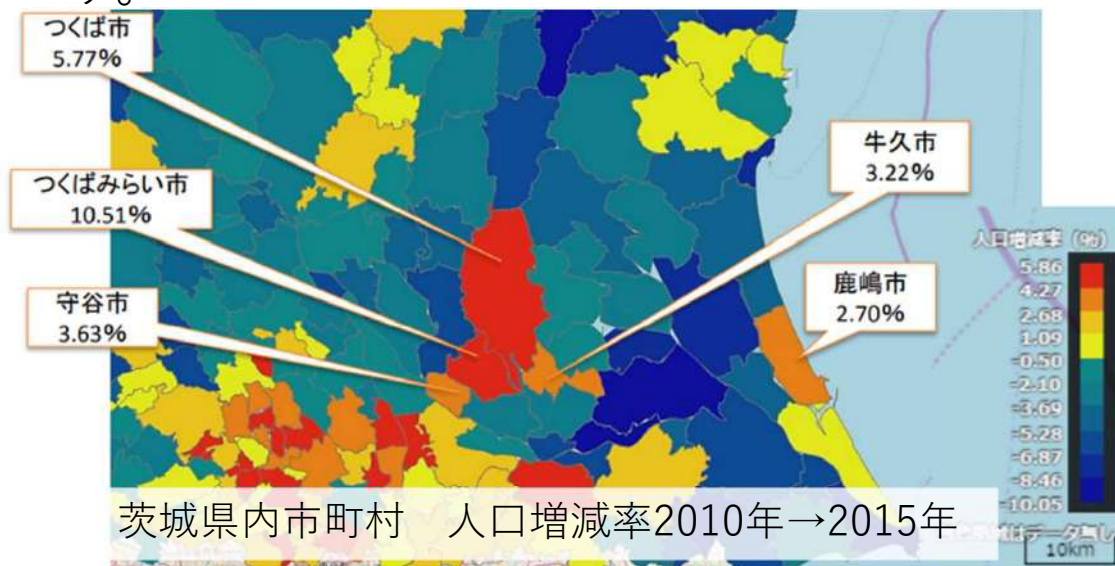
資料：茨城の商業

※平成6～16年は、旧下妻市と旧千代川村を合算した数値。

出典：統計しもつま平成30年版／産業

公共交通が不便で、駅力が低い

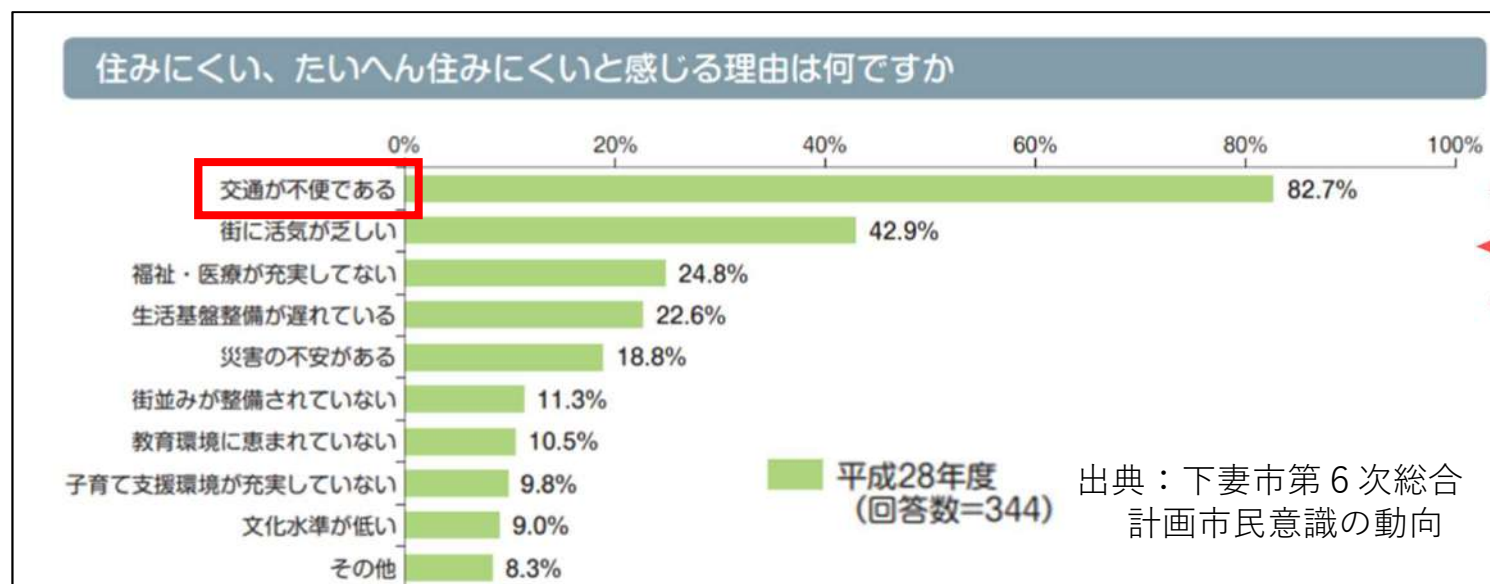
下妻市の公共交通の課題は以前から露呈しており、他の都市と比較して劣っているのが明確です。複数の課題を解決し約束の未来へ導くためには、ないものねだりや他都市の模倣ではなく、地域資源を見つめ直し、下妻ならではの魅力を創り出す必要があります。



- ・つくばエクスプレス開通と沿線開発により、沿線の価値が高まり人の移動傾向が顕著
- ・T X 沿線と同じ政策で街の求心力を上げるのは困難な状況。

	下妻市	つくば市	土浦市
主要駅	下妻駅	つくば駅	土浦駅
乗降客数	1,825人／日	36,400人／日	32,248人／日
近傍地価	31,300円／㎡	285,000円／㎡	60,500円／㎡
東京駅まで	1h22m	58m	1h16m
	1,990円	1,350円	1,170円

東京60km圏にある鉄道駅の比較



世帯当
自動車保有数
日本一！

出典：下妻市第6次総合計画市民意識の動向

砂沼サンビーチ跡地について

砂沼サンビーチは、昭和54年のオープンから平成30年度までの40年間運営を行っておりました。

運営期間のうち、平成20年度までの30年間は、茨城県開発公社が運営を行い、平成21年度から平成30年度までの10年間は、下妻市が施設の無償譲渡を受けて運営を行っておりました。

運営終了につきましては、市の検討委員会の検討結果、市議会調査特別委員会からの提言、市民からのご意見等をふまえ、経営状況や修繕費用、屋外プール施設を取り巻く環境などを、下妻市が総合的に判断し決定したものです。

令和3年3月現在、砂沼サンビーチ跡地利活用のための茨城県の調査事業が実施されております。



動き出した民間主導のまちづくり事業

新しい下妻ライフを創り出すため、SHIMOTSUMA DESIGN MEETINGに参加した事業者市民が既に動き出しています。



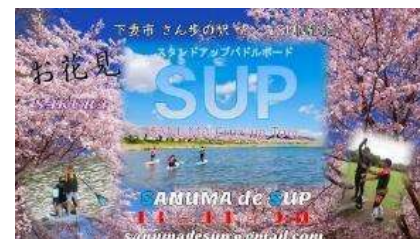
一般社団法人
下妻家守舎

空き家の増加など、街の課題を可能性に変える事を目的とした街づくり会社で、新しい街のシーンを演出し、プレイヤーを発掘するための朝市・マーケットが始まっています。



ミズベリングしもつま

ミズベリングは、新しい水辺の活用の可能性を切り開くための官民一体の協働プロジェクトで水辺を愛する人が主体的に関わり、水辺とまちが一体となった景観、にぎわい、新しい水辺と社会の関係を生み出すムーブメントを起こしていく全国的取組です。下妻でも砂沼をはじめとする水辺を活用する取組みが立上りました。



地方再生コンパクトシティモデル事業（H30～R2）庁内推進体制

※本構想は、モデル事業の取組みの一環として策定しました。

