

下妻市庁舎周辺エリアビジョン（案）

令和6年5月

下妻市

◇ 目 次 ◇

1. 下妻市庁舎周辺エリアの目指す将来像（ビジョン）	2
1-1 エリアの目指す方向性・将来像	
1-2 実現に向けた施策	
2. 文化振興について	5
2-1 市民文化会館の現状及び方向性	
2-2 今後の文化振興について	
3. 今後の検討事項及び想定スケジュール	7
3-1 今後の検討事項について	
3-2 想定スケジュールについて	
4. ビジョン策定の目的	9
5. 下妻市庁舎周辺エリアについて	10
5-1 下妻市庁舎周辺エリアの設定	
5-2 本ビジョンの位置づけ	
5-3 総合計画の状況	
5-4 都市計画の状況（都市計画マスタープラン・用途・地区計画・立地適正化計画）	
5-5 土地利用及びエリア内公共施設の現状	
5-6 既往計画・調査（庁舎建設基本構想・基本計画、先導的官民連携支援事業）	
6. 下妻市を取り巻く状況及び下妻市の地域資源等	21
6-1 下妻市を取り巻く都市経営課題	
6-2 下妻市の地域資源等	
7. 下妻市庁舎周辺エリアの特性及び課題整理	26
7-1 下妻市庁舎周辺エリアの特性	
7-2 下妻市庁舎周辺エリアの課題	
7-3 課題解決のために特に着目すべき事項の整理	
資料編	28

1. 下妻市庁舎周辺エリアの目指す将来像（ビジョン）

1-1 エリアの目指す方向性・将来像

下妻市を取り巻く状況や地域の特性・課題等を踏まえ、本エリアの目指す将来像を以下のとおり設定します。

未来の景色をかえる場へ

～こどもを育み、自己実現ができる成長のまち～

本エリアでは子育て世代の親子や学生、若者をターゲットとし、子育て世代や若者の未来志向を支える場所を目指します。

『かえる場』とは、「未来を変える場」と「帰りたくなる場」にするという2つの願いを込めています。

市庁舎を含む公共施設や本庁舎跡地に導入される施設のほか、駅周辺や高校とつながりを持たせることで、次世代の若者が集う学びや文化活動の拠点とすることを目指しています。

本ビジョンでは、これらの世代の成長とコミュニティの形成を重視しており、ビジョン達成のために具体的に以下の5つの場を提供します。

①子育て家庭が気軽に集える場

市民・企業・行政が一緒になり、子育て家庭が気軽に集える場を提供します。子育てに関する機能を充実させることで、子育てを力強くサポートします。ふらっと立ち寄り、保護者同士がおしゃべりをしながら子どもたちを遊ばせることができ、家族の絆を深めるだけでなく、新しい出会いや交流も期待できます。

また、保護者がこどもを預けて自分自身の時間を持てる環境を整え、家族以外の大人と交流できる機会や自己ケアの時間をサポートします。ふれあいを深めるための場を提供します。

②自分自身の成長や挑戦を応援する場

大人、こどもの自分自身の成長や挑戦を応援する場を提供します。こどもたちはカフェなどが併設された施設や公園で、安心して遊ぶことができ、遊びながら社会性やコミュニケーション能力を育むことができます。ママ友やパパ友との交流を促進し、保護者同士の情報や経験の共有により互いに支え合うコミュニティを形成します。

また、各種教室や文化体験など様々な活動を行うことで。親子の成長や挑戦をサポートします。

③学生の居場所となる場

高校生などの学生たちにとって、もう一つの居場所となる場を提供します。、飲食ができる自習室やスペースには、学生が学校の帰りや塾までの時間などに気軽に集まることができます。

学生同士がおしゃべりや勉強をしながら交流し、互いの学びをサポートすることで未来の成長をサポートします。

④国際的な交流を楽しむ場

国際的な交流を楽しむ場を提供します。国内と国外の人々がお互いに交流し、文化や言語、知識、経験などを共有することを目指します。

また、外国にルーツを持つ保護者など多様な子育てへの対応や、外国にルーツを持つ市民や企業との連携を行い、国際的な視野を持てる人材を育成します。

⑤文化の交流と育成の場

多様な文化の交流と育成を図る場を提供します。文化活動の支援を行い、エリア内に配置された施設や公園を活用して、固定の場所にとらわれず、多様な文化に触れながら自己実現や才能の開花を促します。個性豊かな人材を育成することで、未来につながる「人の循環」を形成します。

これら5つの場を通じて、共に笑い、学び、創造し、未来への希望を育む、温かく結びついたコミュニティの形成を目指します。

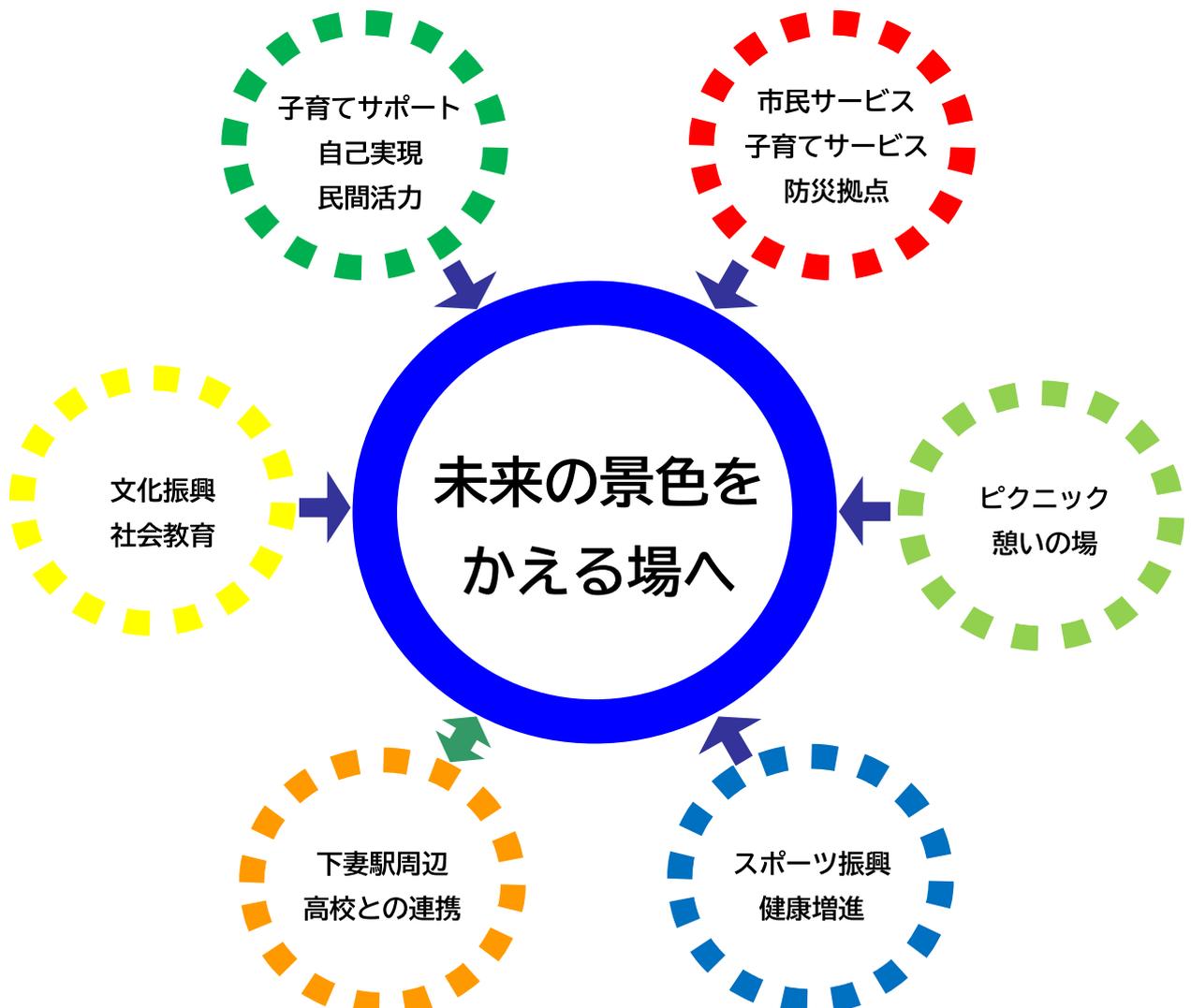
1-2 実現に向けた施策

本ビジョンを達成するため、プロジェクトの設定を行います。具体的には今後策定予定の基本計画で方針をまとめますが、地域の課題やニーズ、官民の負担割合、施設の規模、予算などを考慮して、最適なコンテンツを検討していきます。

なお、市場性の高いコンテンツについては、経済合理性を追求し、民間のアイデア・ノウハウ・創造性を活用します。



★庁舎周辺エリアビジョンのイメージ



2. 文化振興について

2-1 市民文化会館の現状及び方向性

○市民文化会館の現状

市民文化会館は、平成 29 年 10 月に非常用発電施設が故障・停止し、消防法第 17 条〔消防の設備等〕の不適合にあたるため、消防法施行令 32 条〔基準の特例〕の適用により代替対応し運営していました。また、昭和 50 年に建設された旧耐震基準の建築物であり、耐震診断の結果、耐震基準を満たしていないことから利用者の安全確保が出来ない状況にありました。以上の理由から、平成 30 年 7 月から関係機関等との調整を行い、市議会調査特別委員会への報告や市民への周知を経て、令和 2 年 1 月に閉館しました。

閉館前の 3 年間（平成 29 年度～令和元年度）で市民文化会館を利用した 152 事業について、閉館以降の使用状況を調べたところ、行政・民間双方の文化事業・集会事業は、代替の施設で開催されるとともに、コロナ禍の影響も加味し事業内容の見直しが行われております。

集 会 事 業	行政等主催事業		民間主催事業	
	《主な事業》		《主な事業》	
	消防出初式	下妻公民館（規模縮小）	研修会	他自治体施設、民間施設
	成人の集い	千代川公民館、Waiwaiドームしもつま	交通安全キャラバン	Waiwaiドームしもつま
	教育振興大会	千代川公民館他（表彰のみに変更）		
	高等学校説明会	自校で開催		
・市主催の集会事業については、規模等を見直し会場を変更して実施している。民間主催の集会事業も、事業規模に見合った別施設で開催されている。				

文 化 事 業	行政等主催事業		民間主催事業	
	《主な事業》		《主な事業》	
	芸術文化鑑賞事業	千代川公民館の施設に見合った、入場無料の事業を開催している	イベント会社の公演企画	市内での開催事例なし
	文化祭	千代川公民館	保育園等の発表会	千代川公民館、自園、他市文化施設
	隣接高校吹奏楽交歓演奏会	他市文化施設	習い事の発表会	千代川公民館、他市文化施設
	・市主催の文化事業は、千代川公民館を中心に施設に見合った事業を展開している。高校や民間の文化事業は、千代川公民館や他自治体文化施設を利用して実施されている。			

○市民文化会館の方向性

近年、文化の多様化や ICT 化のほか、人口減少や少子高齢化が進み、全国的に公共文化施設の減少が進んでいます。下妻市においても今後人口減少が進む中で、現在の規模の市民文化会館を維持していくことは困難であると判断し、市民文化会館を解体する方針としています。

閉館後は千代川公民館等の公共施設で文化事業を行っていますが、今後も当面の間、下妻公民館や千代川公民館、総合体育館をはじめとする他の公共施設や地域の様々な空間を積極的に活用した形で集会事業や文化振興を実施していきます。

2-2 今後の文化振興について

文化施設は、以下のとおり文化的魅力、経済活動、コミュニティ形成、教育等、多様な側面でまちの魅力を高める要素を持っています。

- ①文化的魅力の拠点：文化会館は、演劇、音楽、ダンス、視覚芸術など様々な芸術表現を提供する場所です。そのような芸術活動が行われることで、まちに文化的な魅力や独自性が生まれ、地域のアイデンティティを高めます。
- ②まちの活性化：文化会館でのイベントは、地元住民だけでなく遠方からの観光客を引き寄せ、まちの活性化に貢献します。特にイベントや公演に合わせて、地元の飲食店や宿泊施設の利用が増えれば、地域経済の活性化にも繋がります。
- ③公共の場としての役割：文化会館は地域の人々が集まり、交流する場所として重要な役割を果たします。そのような公共の場があることで、街のコミュニティが形成され、地域住民が互いにつながりを持つことが可能になります。
- ④教育の場としての役割：文化会館はこどもから大人まで、様々な年齢層に対し、芸術や文化に触れる機会を提供します。これは、知識や視野を広げる教育の場ともなります。

一方で、2017年には文化芸術基本法が成立し、その中で、観光、まちづくり、国際交流、福祉、教育、産業その他などの関連する分野との有機的な連携を図ることで文化芸術を推進していくことが求められており、文化振興の拠点はかつてのように公立文化施設に限定されるものではなく、街角や広場のほか、インターネットやSNSなど活動の場が様々な空間に変化しています。

また、令和5年3月に閣議決定された文化芸術推進基本計画（第2期）では、「地方公共団体においても、独自の文化芸術を推進するための計画策定等を通じ、その地方の実情に即した文化芸術活動に関する施策を積極的に推進することが重要である。」とされており、文化振興計画の策定が求められています。

これらのことから、当面は下妻公民館や千代川公民館を文化振興の拠点としつつ、本エリアにおいては、ビジョンに基づき、既存施設や導入施設を活用した文化振興を新たに行うこととしますが、並行して市全体の文化振興のあり方や公共施設マネジメントに基づく他の公共施設の統廃合を含めた文化・集会施設のあり方、長期的な視点での地域交流センター等の必要性についても、検討していく必要があります。

3. 今後の検討事項及び想定スケジュール

3-1 今後の検討事項について

(1) ビジョンの具現化

事業実施に当たっては、民間と行政がそれぞれ適切に役割分担を行い、対等な連携によりエリアビジョンの実現に結び付ける必要があります。また、ソフト事業の実施や施設整備にあたっては、様々な角度からアイデアを募り、魅力ある事業として具現化していくプロセスを構築します。

具体的には、基本計画策定時にビジョンの共有やサウンディング調査、社会実験等を行い、市民や関係者の声を反映させながら、具体的な事業計画を策定していきます。さらに、民間企業や地域の団体とのパートナーシップを築きながら、資金調達や運営体制の構築を行います。また、広報活動やイベントの開催などを通じて、市民の関心や参加意識を高め、エリアビジョンの具現化に向けた取り組みを推進していきます。

(2) エリア内の公共施設等の整理

ア：旧庁舎及び庁舎付属施設の整理

旧本庁舎は、令和6年度に解体予定ですが、旧第二庁舎の活用が課題となります。第二庁舎は、建物の構造から集会施設等への用途変更が困難ですが、南側の旧本庁舎跡地との関連性も高いため、基本計画策定時にサウンディング等により活用の可能性を検討していきます。また、車庫や倉庫についても老朽化が進んでいることからエリア内での再整備について、基本計画策定時に検討していきます。

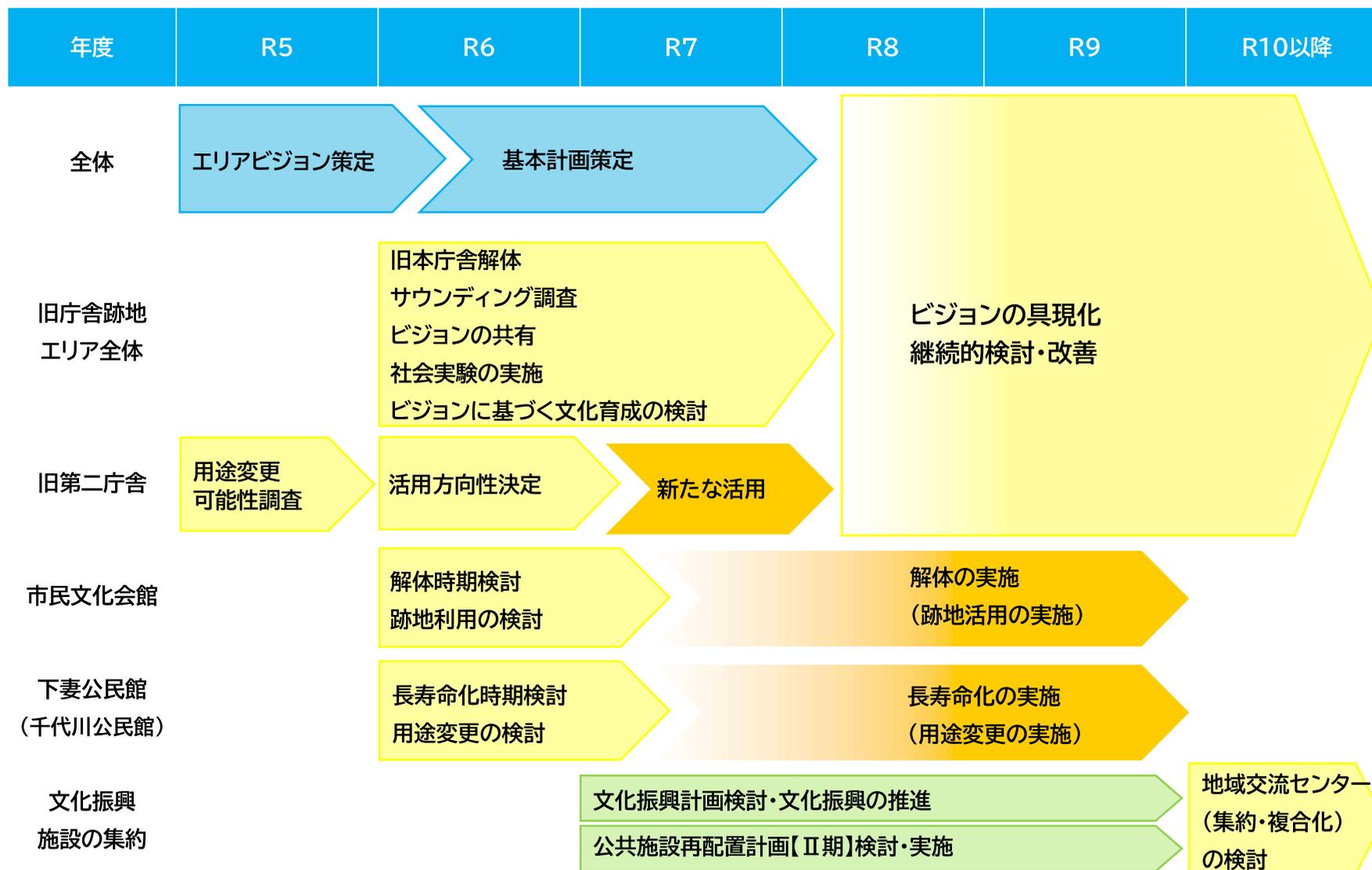
イ：市民文化会館及び下妻公民館の整理

市民文化会館及び下妻公民館については、下妻公民館の電気及び機械設備が市民文化会館側にあるため、市民文化会館の解体と下妻公民館の大規模改修を一緒に行う必要があります。下妻公民館の設備は老朽化が著しいため、市民文化会館の解体と下妻公民館の大規模改修は、できるだけ早い段階で実施する必要があります。

また、公民館については、これまで果たしてきた社会教育・生涯学習の機能を引き継ぎつつ、より広い用途で使用できるようにするため、用途を変更することについても併せて検討を進める必要があります。

長期的な視点では、公共施設等マネジメントの考えに基づき、市内の文化・集会施設等の統廃合について考える必要があります。将来的な施設やサービスのあり方については、令和8年度に改訂予定の公共施設等マネジメント実施計画 下妻市公共施設再配置計画【Ⅱ期】において検討していきます。

3-1 想定スケジュールについて



4. ビジョン策定の目的

本ビジョンは、庁舎周辺エリアのまちづくりに関する方向性や目標を定めるものです。本ビジョンは、以下のような目的で策定しています。

①魅力的なまちづくりの実現

庁舎周辺エリアをより魅力的な場所にするための方向性や目標を策定し、まちづくりの基本となるビジョン（共通認識）を明確化します。

②地域資源の活用

庁舎周辺には様々な地域資源が存在しています。これらの資源を最大限に活用し、地域の特性や魅力を引き出すことを目指します。

③交流・交通の活性化

庁舎周辺エリアは行政の中心地であり、多くの人を訪れる場所です。交流や交通の活性化を図り、地域の活性化に寄与することを目指します。

④快適な暮らしの実現

住民や利用者が快適に過ごせる環境づくりを目指します。公共施設や緑地などの整備やアクセシビリティの向上など、暮らしの質を向上させることを目指します。

⑤持続可能なまちづくり

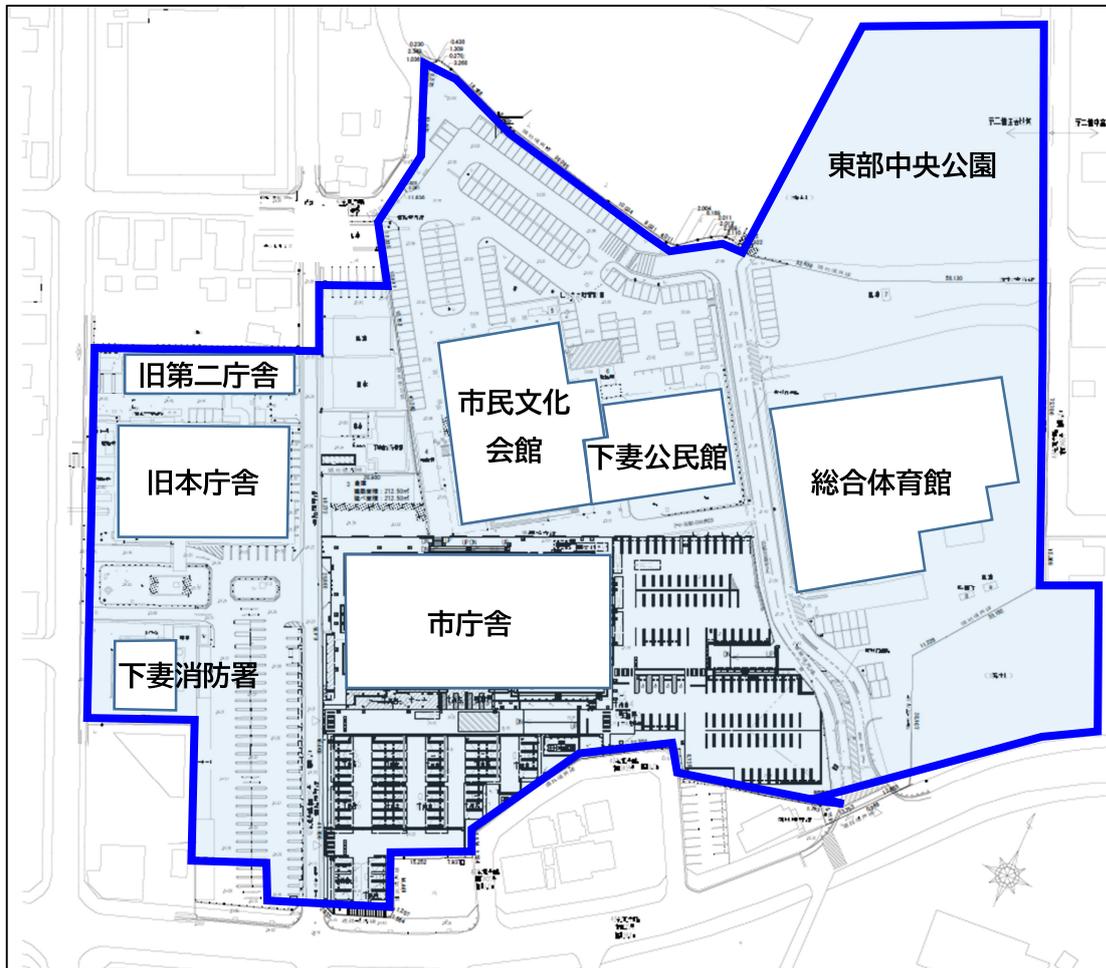
環境や社会の持続可能性を考慮したまちづくりを目指します。エネルギーの効率化や再生可能エネルギーの活用、バリアフリーなど、地域の持続可能性に配慮した施策を策定します。

ビジョンの策定にあたっては、社会的潮流を踏まえた計画が重要となります。Society5.0、環境への配慮（SDGs）、ウォークブルシティ、こどもまんなかまちづくりなどは、新しい社会を実現するために必要な要素で、循環型社会の構築や自然との共生、歩きやすく健康なまちづくり、こどもたちの安全と成長、多世代の交流と地域の活性化などを目指すことで、地域の発展と社会的課題の解決を両立や、人々の幸福度や生活の質を向上させることを目指します。

5. 下妻市庁舎周辺エリアについて

5-1 下妻市庁舎周辺エリアの設定

下妻市庁舎周辺エリアを以下のとおり設定します。

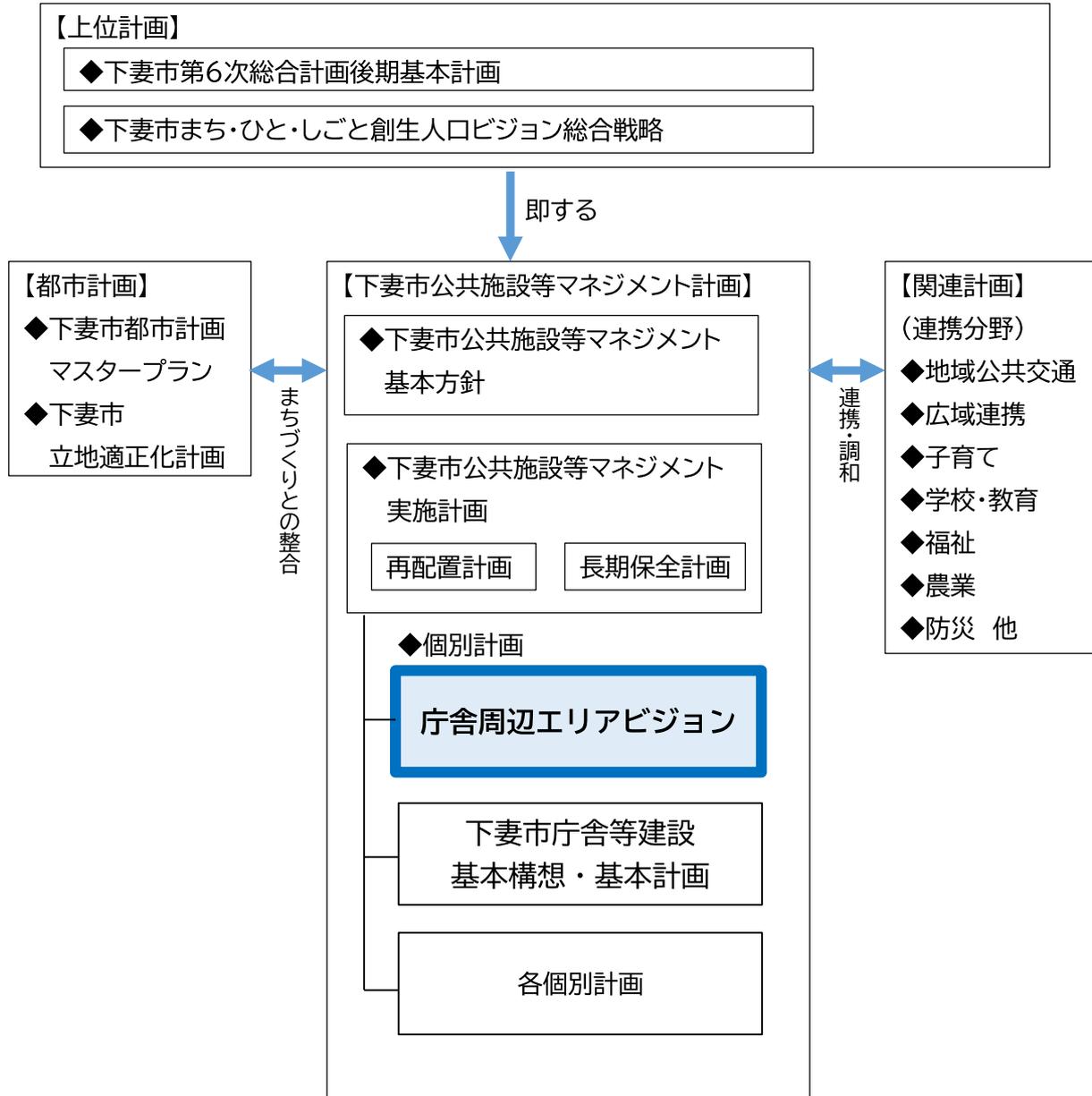


市庁舎を中心とし、西側に旧本庁舎（解体予定）、下妻消防署、旧第二庁舎、北側に市民文化会館、下妻公民館、東側に総合体育館、東部中央公園を含む土地を下妻市庁舎周辺エリアとして設定します。

なお、本エリアは、下妻駅東口に位置していることから、下妻駅を含むエリア周辺との連携も視野に入れるものとします。

5-2 本ビジョンの位置づけ

本ビジョンの位置づけは、以下のとおりになります。

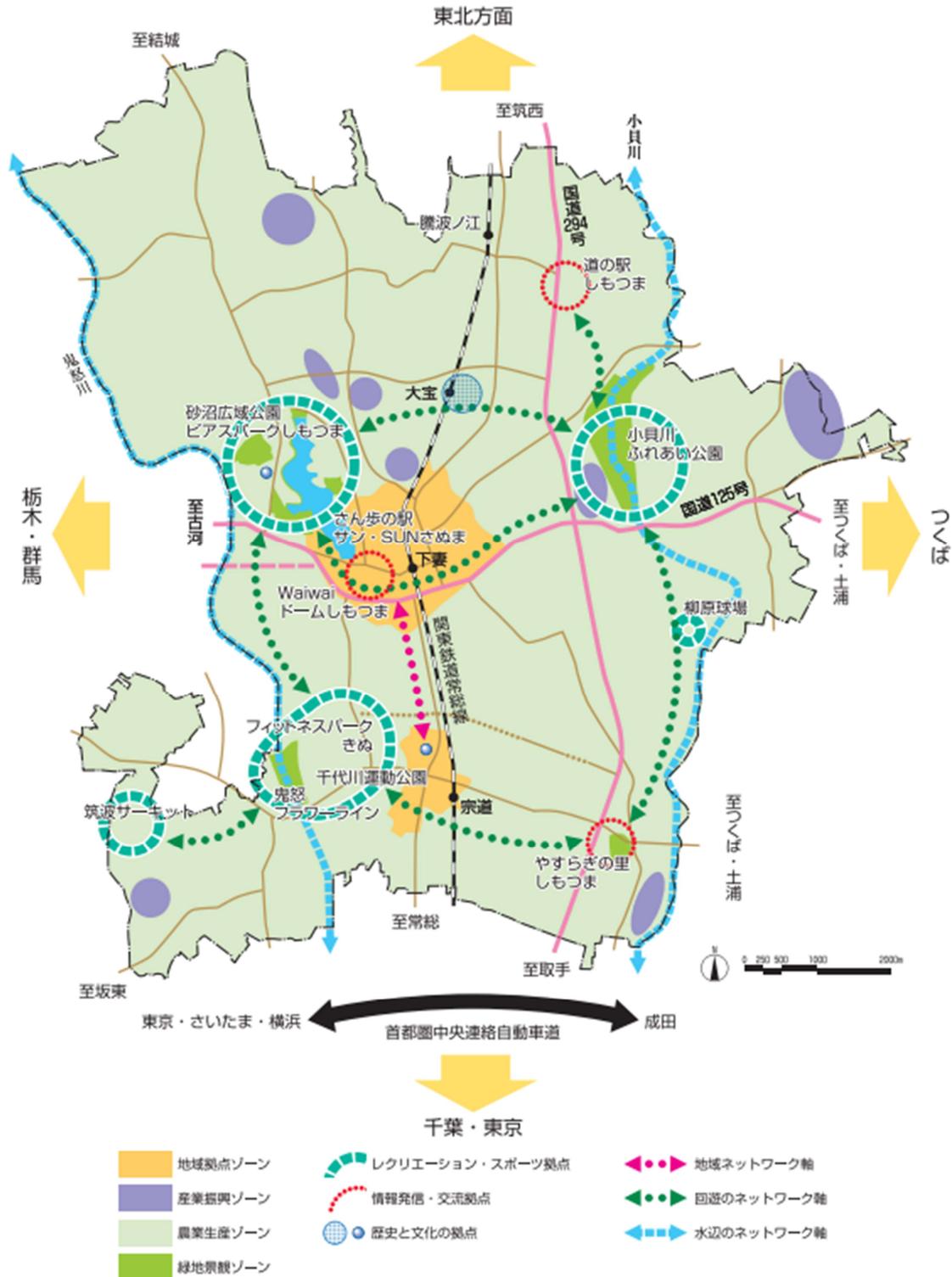


5-3 総合計画の状況

○下妻市総合計画後期基本計画（令和5年3月）

本エリアは、地域の特性を尊重しながら、中心市街地の活性化や生活環境の向上に努める「地域拠点ゾーン」として位置づけられています。

■地域別ゾーニングと整備方針に基づくゾーニング図

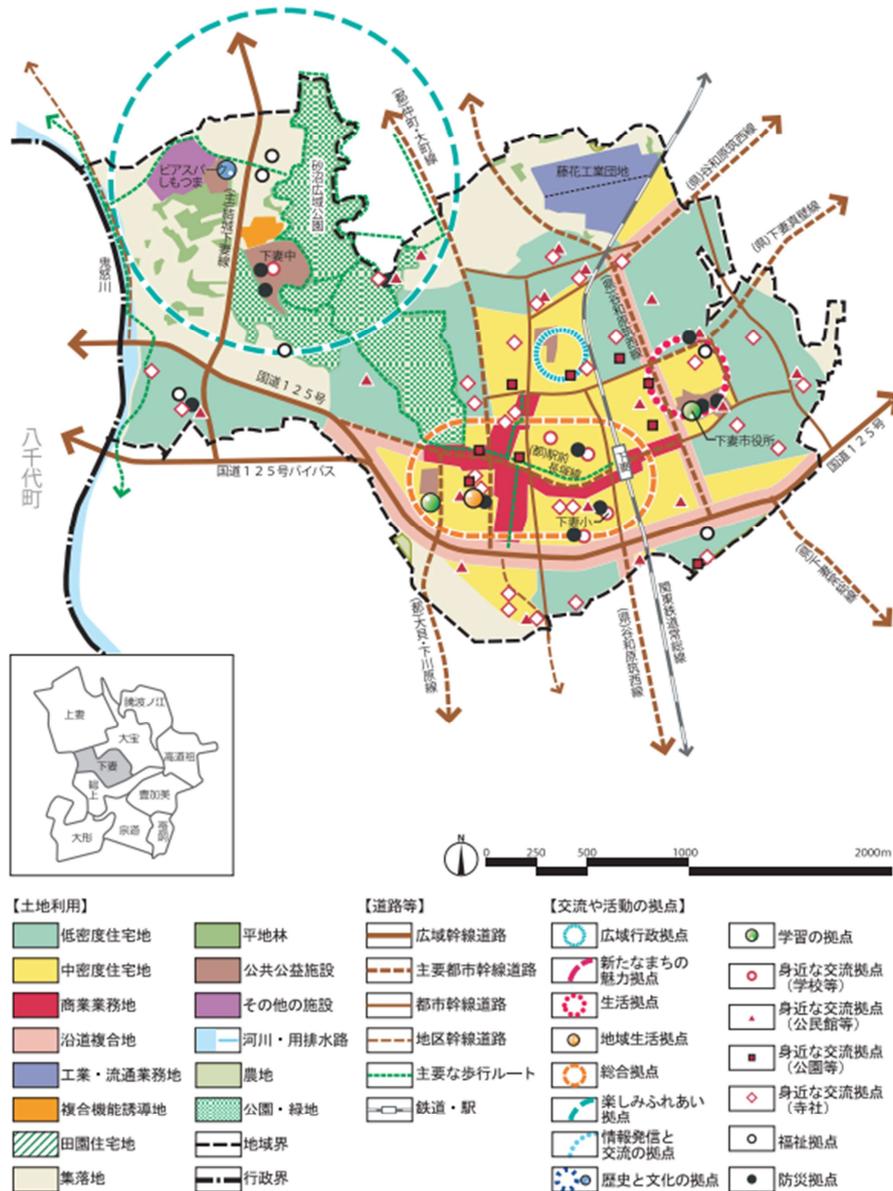


5-4 都市計画の状況（都市計画マスタープラン・用途・地区計画・立地適正化計画）

○下妻市都市計画マスタープラン（令和4年3月一部改訂）

本エリアは、「生活拠点」及び「学習の拠点」として位置づけられています。

◆下妻地域のまちづくり構想図



・生活拠点

下妻市役所、下妻市民文化会館、下妻市総合体育館及びその周辺地区の環境や施設を保全・改善し、行政・文化機能を維持・増進します。

・学習の拠点

市立図書館と下妻公民館の施設及び環境を保全・充実し、市民の学習の拠点機能を維持・増進します。

○用途

本エリアの用途地域は、第二種住居地域に指定されています。



○地区計画

本エリアの東側の一部が東部第一地区地区計画区域となっており、文教厚生ゾーンとして位置づけられています。

下妻東部第一地区の土地利用方針

地区計画のなかでは、下妻東部第一地区のまちづくりの目標として、次のような土地利用方針をゾーンごとに定めています。

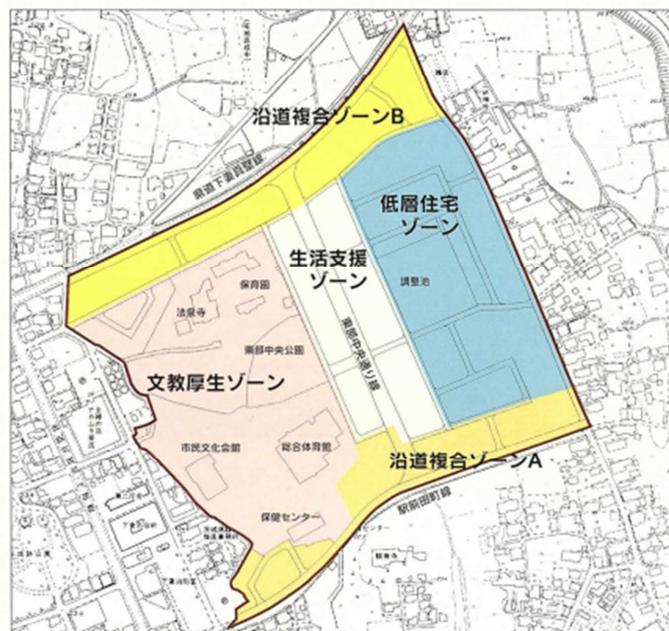
文教厚生ゾーン

…交流拠点の中核として、既存の文教厚生機能の維持・保全、及び機能集積による利便性の向上を図ります。

地区計画区域とゾーン区分

区域面積：約17.1ha
(区画整理区域内)

地区計画ゾーン区分 (用途地域)	
	文教厚生ゾーン (第二種住居地域)
	沿道複合ゾーンA (第二種住居地域)
	沿道複合ゾーンB (第一種住居地域)
	生活支援ゾーン (第二種中高層住居専用地域)
	低層住宅ゾーン (第一種低層住居専用地域)
	地区計画区域



下妻東部第一地区のまちづくりの「ルール」(制限事項)

以下のゾーンでは、用途地域による建築制限のほか、地区計画によるまちづくりの「ルール」として、次の用途の建築物を制限します。

文教厚生ゾーン	沿道複合ゾーンA	沿道複合ゾーンB
<ul style="list-style-type: none"> ① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など ② ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など ③ ホテル又は旅館 ④ 自動車教習所 ⑤ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 ⑥ カラオケボックスなど ⑦ 危険物の貯蔵又は処理を行う施設 ⑧ 工場(食品製造・加工を行う床面積50㎡以下のものを除く) 	<ul style="list-style-type: none"> ① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など ② ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など ③ ホテル又は旅館 ④ 自動車教習所 ⑤ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 ⑥ カラオケボックスなど 	<ul style="list-style-type: none"> ① ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など ② ホテル又は旅館 ③ 自動車教習所 ④ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎

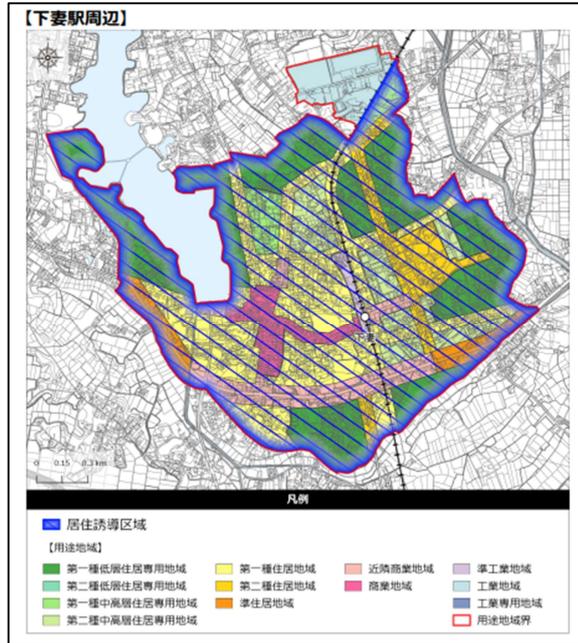
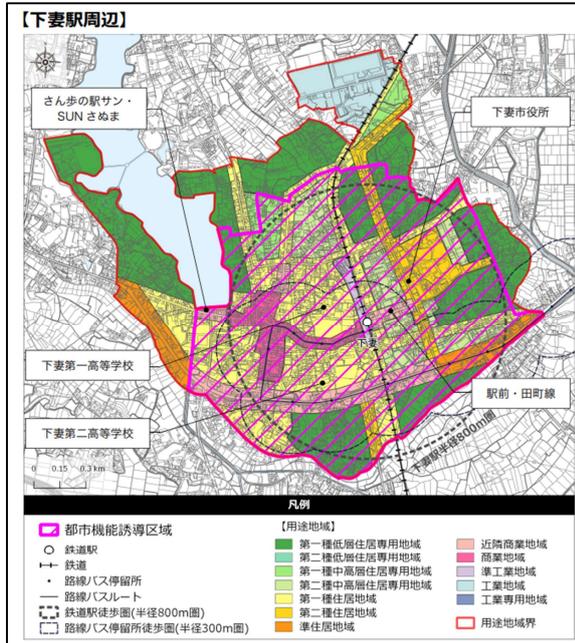
★生活支援ゾーン、低層住宅ゾーンでは、地区計画による建築物の用途の制限は定めていません。

○下妻市立地適正化計画（平成30年12月）

都市機能誘導区域及び居住誘導区域として位置づけられています。

<都市機能誘導区域>

<居住誘導区域>



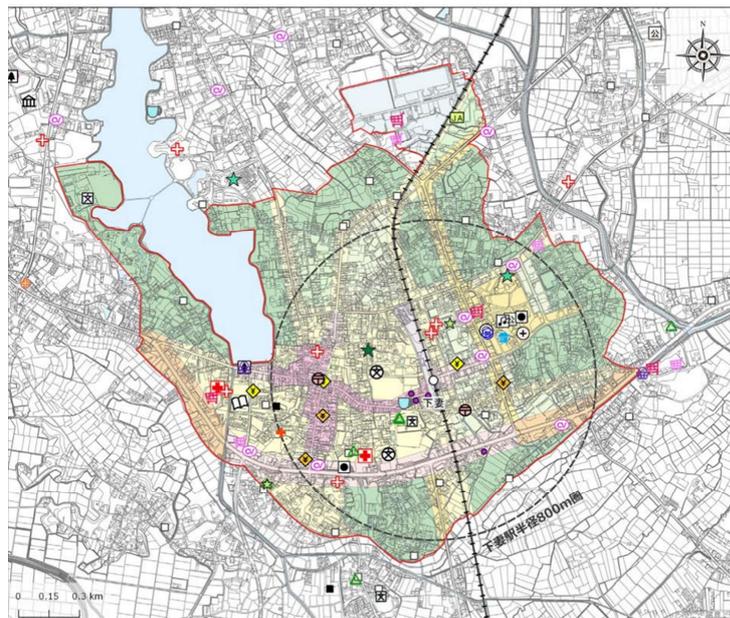
▼誘導施設一覧

【下妻駅周辺】

機能	誘導施設
行政機能	行政サービス施設 保健センター
福祉機能	地域包括支援センター 社会福祉協議会事業所 高齢者交流施設
子育て機能	子育て世代包括支援センター 保育施設 子育て支援センター
学校機能	高等学校 高次教育施設
商業機能	スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア 宿泊施設
医療機能	病院 診療所 産科・産婦人科医院 小児科医院
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・ 労働金庫・JAバンク 郵便局
文化機能	地域交流施設 図書館 文化会館 スポーツ交流施設

また、左記のとおり下妻駅周辺に立地することが望ましい施設を定めています。

【下妻駅周辺】



5-5 土地利用及びエリア内公共施設の現状

○土地利用

本エリアの現在の土地利用は、主に公用・公共施設として使用しています。具体的には、市庁舎・消防署等の公用施設、下妻市民文化会館、下妻公民館、総合体育館等の公共施設、東部中央公園及び施設に付随する駐車場として使用しています。旧本庁舎については、令和6年度に解体が予定され、跡地利用が期待されています。

また、周辺には低・中密度住宅や商業地が広がっております。

○エリア内公共施設の現状

本エリア内の公共施設は、以下のとおりです。

NO	建築物名称	建築年	経過年数	延床面積(m ²)	構造	階数	備考
<庁舎等>							
①	市庁舎	R5	1	8,526.76	S造	4	
②	庁舎東棟	H8	28	257.25	S造	2	
③	旧本庁舎	S44	55	4,009.14	RC造	3	今後解体予定
④	旧第二庁舎	H8	28	1,385.88	S造	3	
<庁舎付属施設>							
⑤	北側車庫	H9	27	182.87	S造	1	
⑥	東側倉庫	H7	29	475.00	S造	2	
⑦	東側車庫	S49 頃	50	192.00	S造	1	耐震未診断
<公共施設>							
⑧	市民文化会館	S51	48	2,819.61	RC造	3	耐震補強必要
⑨	下妻公民館	S54	35	1,825.63	RC造	2	耐震補強不要
⑩	総合体育館	S56	43	3,310.10	RC造	2	H28 耐震改修
<その他関連施設>							
⑪	下妻消防署	S41	58	606.49	RC造	2	西南広域 将来移転予定

市庁舎は令和5年5月に開庁しましたが、その他の施設は昭和40～50年代に建築された建物が多く、改修が施されていないため老朽化が課題となっております。

5-6 既往計画・調査（庁舎建設基本構想・基本計画・先導的官民連携支援事業）

○下妻市庁舎等建設基本構想（抜粋）

Ⅱ 第2 2.(4) 複合化機能

① 市民交流機能

庁舎と公民館や市民文化会館等の機能を複合化することにより、人々が集まり、交流できる場を提供する施設について検討します。

② イベント機能

市民交流を促進する建物を提供するだけでなく、市内外の人々が集うイベントなど、使い方についても利用者等と協働した検討を進めます。

③ 便利機能（商業系）

公共施設で過ごす時間を快適にするため、売店や飲食スペース、レストラン等の導入を検討します。

○下妻市庁舎等建設基本計画（抜粋）

2 2)(3)地域交流センター（市民文化会館と下妻公民館）

市民文化会館と下妻公民館は、現在、建物内部でつながっており、非常用発電機、空調設備等が一体的に整備されています。老朽化が進み交換時期となっていますが対応できていません。

下妻公民館は、貸館が中心となっています。利用者や利用目的に制約があるため、利用者が限られるのが現状です。

市民文化会館は指定管理者制度を採用しています。商業利用も可能ですが積極的には活用されているとは言えない状況です。

今回の建て替えを契機に、市民の相互交流や、文化・交流等の都市活動、コミュニティ活動を支える地域活性化の中核的な拠点施設として「地域交流センター」を整備します。

具体的な施設イメージとしては以下のようなものが考えられます。

①地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となる多目的ホール、会議室を中心とします。

②住民それぞれの主体性を活かし、生涯学習やレクリエーション等さまざまな活動をとおして、健康増進が図れる施設とします。

③多目的ホールは、利用率を上げることを目的に、平土間形式の導入について検討し、各種の展示イベントも可能となるスペースを検討します。

④その他、交流スペースと一体となった図書コーナーや喫茶コーナーなどの機能を追加することも検討します。

また、災害時には防災拠点にある公共施設として、庁舎と保健センターや総合体育館とともに被災時に支援物資の受け入れやボランティアの活動拠点等として活用することが期待されます。

これらは、民間活力の導入も視野に検討するため、西側敷地と合わせてサウンディングを実施し民間事業者の提案を取り入れて計画を組み立てます。

3 3) (2) 西側敷地の民間事業者による活用

庁舎が移転することから、西側敷地の跡地利用方法について新たな余地が生まれます。

西側敷地が面する県道谷和原筑西線は、24時間交通量が約7,200台（平成27年一般交通量調査）とかなり交通量が多い路線です。並行する国道294号（常総バイパス）と比較すると沿道に市街が点在し、関東鉄道常総線が併走するため市街地内の幹線道路と位置づけることができます。

また、約8,600㎡（第二庁舎敷地を含む）というまとまった敷地であり、民間事業者にとっては対象地区の中で相対的に魅力の高い敷地であると考えられます。

具体的な土地利用は、民間事業者の企画力によるものと考えられるため、サウンディング調査等により民間事業者の意向把握を行うこととします。

4 6) 複合化機能

(1) 市民交流機能

①都市拠点となる施設配置

市民の利便性を向上させるために、必要な機能が連携した都市拠点として庁舎と保健センターの複合化施設、市民文化会館と下妻公民館の複合化施設を敷地内に集中配置します。

まちづくりや子育て等のワークショップなどの市民と行政が協働できる場や市民が交流する機会を増やすため、各施設の利便性や施設間のアクセスに配慮した施設配置を検討します。また、施設周辺には、プレイスメイキングの考え方により憩いやくつろぎの場を創出します。

②市内の他地域との連携

市民の交流を支援するため、庁舎周辺と東部中央公園や多賀谷城跡公園との連携にも配慮した拠点整備を検討します。連携方法に応じて、現庁舎と新庁舎の間の市道を歩者共存道路等にするなど、歩行者空間について検討します。

市内散策等の活性化を促進するため、砂沼地域やWa i w a i ドーム等の市内に点在する機能との連携に努めます。

(3) 便利機能

①民間活力の活用

庁舎等の整備によって未利用となる施設や土地は、当該拠点を活性化するため、民間活力の活用について検討します。

○先導的官民連携支援事業調査報告書（抜粋）

5-2 今後の検討事項等

②地域交流センターの整備・運営および余剰地活用（第Ⅱ期事業）

地域交流センターの整備・運営については民間活力の導入を想定しているが、本調査においては具体的な事業手法の決定には至らなかった。本調査で方向性として示したDBO方式やBTO方式を軸に検討を進めるが、新複合庁舎整備に先行して市民文化会館と下妻公民館を閉鎖するため、地域交流センターの整備も急いでおり、平成31年度中にPPP導入可能性調査を実施し、その中で最終的な事業手法等を決定する予定である。

本調査で実施したサウンディング調査では、現状の市民文化会館や下妻公民館の収支を勘案し、市周辺の需要情勢を考慮すると、コンセッション方式の導入は困難であるとの意見が大勢を占めたが、サウンディング後の個別ヒアリングにおいても、運営企業からの意見としては、完全独立採算型の事業へのハードルは高いというものであったため、上記PPP導入可能性調査においてより広く調査し、本市の財政負担の軽減に寄与する方策について引き続き検討を進める必要がある。

また、現庁舎移転後の敷地（余剰地）を活用した余剰地活用事業を地域交流センター整備・運営事業と一体として実施するか分離するかについても、並行して検討する。

本調査では、もっとも立地の可能性が高い地元企業からの意見が充分聴取できなかったため、余剰地活用事業にどのような民間施設の誘導が可能か、誘致に必要なインセンティブの具体的な方策を含め調査するため、上記PPP導入可能性調査において、アンケート調査やサウンディング型市場調査を実施する予定である。

第Ⅱ期事業は民間活力に期待するところが大きいですが、事業を進めるにあたり、本エリアの目的をしっかりと位置付けたマスタープランの策定が重要であることが分かった。先行して進む第Ⅰ期事業との整合を図りつつ、全体のマスタープランを早期に策定し、官民連携によるエリアの価値向上を目指すものとする。

③官民連携手法の拡大・今後の展望

本調査を通して、本市においても地域経営課題を解決するための手段の一つとして、官民連携が有効であるという結果となった。小規模自治体においては、比較的事業規模が小さくなるため、民間事業者にとってビジネスになりにくいと思われるが、本市のように、公共施設の再編によるスケールメリットを生かすことで、民間参入の可能性を広げることが可能であることが分かった。本調査を通して習得した公民連携のノウハウは、今後の本市の様々な課題解決ために蓄積するとともに、官民連携の裾野を広げるために、専門部署の設置のほか、簡易的な優先的検討規定や公民連携基本計画の策定などにつなげていく予定である。

6. 下妻市を取り巻く状況及び下妻市の地域資源等

6-1 下妻市を取り巻く都市経営課題

ビジョンの策定にあたり、都市経営課題の洗い出しを行いました。

○世界の課題

- ・地球温暖化を含む気候変動、災害、環境問題
- ・飢餓、貧困、食糧危機、人口爆発の問題
- ・国家間戦争、エネルギー問題

○日本の課題

- ・異常気象に伴う自然災害の増加、高温
- ・少子高齢化、人口減少、多死社会への移行
- ・医療費・扶助費の増大
- ・国際競争力の低下、経済の衰退
- ・インフラ老朽化、空き地空き家の増加
- ・東京一極集中、地域間格差の拡大

○茨城県・広域圏の課題

- ・製造業の進出、人手不足、後継者不足
- ・魅力度最下位、愛着が低い
- ・東京、TX（つくばエクスプレス）沿線への人口流出

○下妻市の課題

・人口減少及び少子高齢化

下妻市の人口は2050年には30,931人まで減少する見込みで、2020年に比べ約27%減少する見込みです。一方で高齢化率は2045年に約40%に達する見込みです。

・財政悪化による市民サービス低下懸念

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。

・公共施設・インフラの老朽化、マネジメントの必要性

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

東京圏やTX沿線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。

・魅力のない駅周辺

下妻駅東口は昭和40年代に土地区画整理事業が行われましたが、市民のマイカー志向や不便さもあり、駅周辺が暗いイメージになっています。

・若年女性の減少や出生数減少の加速

市内産科における分娩取扱い医療機関が2019年末に終了したことや、新型コロナウイルスの影響により、市内における出生数が急激に減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口」について、令和5（2023）年推計と、平成25（2013）年推計の一部を比較しました。

表 合計人口推計と20歳未満人口推計の比較

男女計	2013推計	国勢調査	差	2013推計	2023推計	差	2013推計	2023推計	差	2013推計	2023推計	差	2013推計	2023推計	差
	2020年	2020年		2025年	2025年		2030年	2030年		2035年	2035年		2040年	2040年	
総数	41,781	42,521	740	40,027	40,855	828	38,153	39,093	940	36,145	37,255	1,110	33,990	35,266	1,276
0～4歳	1,543	1,414	-129	1,376	1,152	-224	1,288	1,091	-197	1,204	1,040	-164	1,122	949	-173
5～9歳	1,728	1,748	20	1,493	1,385	-108	1,332	1,136	-196	1,247	1,077	-170	1,166	1,029	-137
10～14歳	1,836	1,901	65	1,701	1,743	42	1,469	1,386	-83	1,311	1,136	-175	1,227	1,078	-149
15～19歳	2,019	2,017	-2	1,754	1,761	7	1,625	1,613	-12	1,404	1,284	-120	1,252	1,052	-200

2023年推計では、2013年推計に比べ全体の人口は上振れ（2040年の総数は1,276人の増）していますが、20歳未満の人口の減少が顕著になっています。

表 若年女性人口の比較

女性	2013推計	国勢調査	差	2013推計	2023推計	差									
	2020年	2020年		2025年	2025年		2030年	2030年		2035年	2035年		2040年	2040年	
総数	21,039	21,109	70	20,232	20,257	25	19,377	19,388	11	18,452	18,499	47	17,418	17,519	101
20～24歳	996	911	-85	915	869	-46	794	765	-29	736	661	-75	635	555	-80
25～29歳	979	964	-15	1010	975	-35	928	922	-6	805	813	8	746	703	-43
30～34歳	972	983	11	946	929	-17	976	943	-33	897	889	-8	778	784	6

2023年推計では、2013年推計に比べ2040年の総数は1,276人の増となっていますが、女性人口は101人の増になっています。また、若年女性の人口減少も進んでおり、このことが20歳未満人口の減少につながっていると想定されます。

・未婚の若年男性比率が全国トップレベル

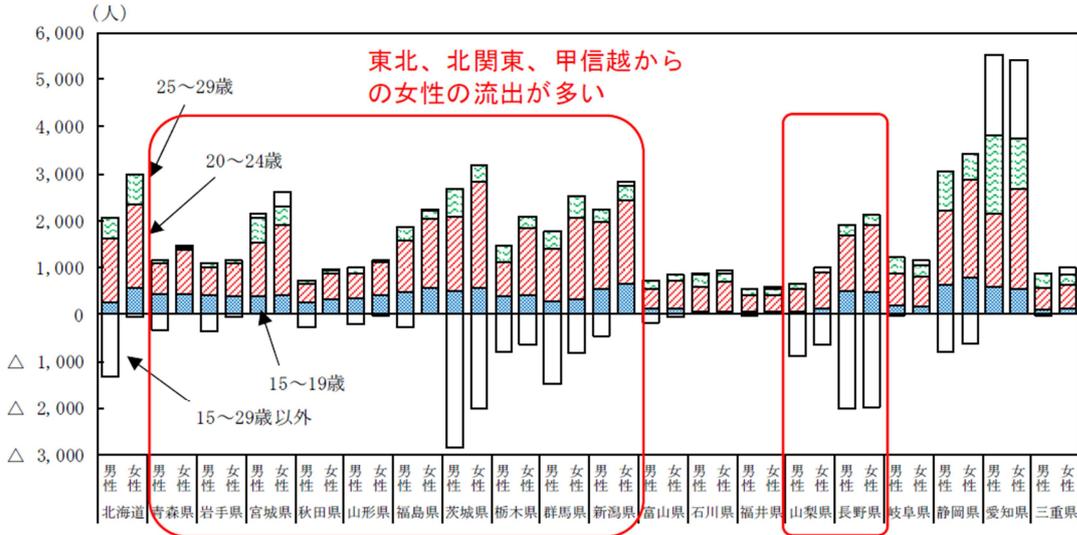
内閣府が令和5年12月に公表した「地域の経済2023」によると、茨城県を含む北関東から東京圏へ流出する若年女性が多く、その影響により若年男性に比べ若年女性の人口が少ないという性別による人口の不均衡が構造的な問題となっています。20～34歳の未婚者の男女人口比（女性1人に対する男性の人数）をみると、茨城県は1.33で福島県に次いで全国2位、未婚者の男女人口比は、若年層では年齢が上がるに連れて高まる傾向にあり、30～34歳では1.65となっています。

こうした性別による人口の不均衡は、中長期的に地域の少子化・人口減少につながり、地域経済の存立を危ぶませる要因となっています。

コロナ禍の影響で、茨城県への移住傾向もみられましたが、転入超過は15歳から29歳以外の年代になっています。

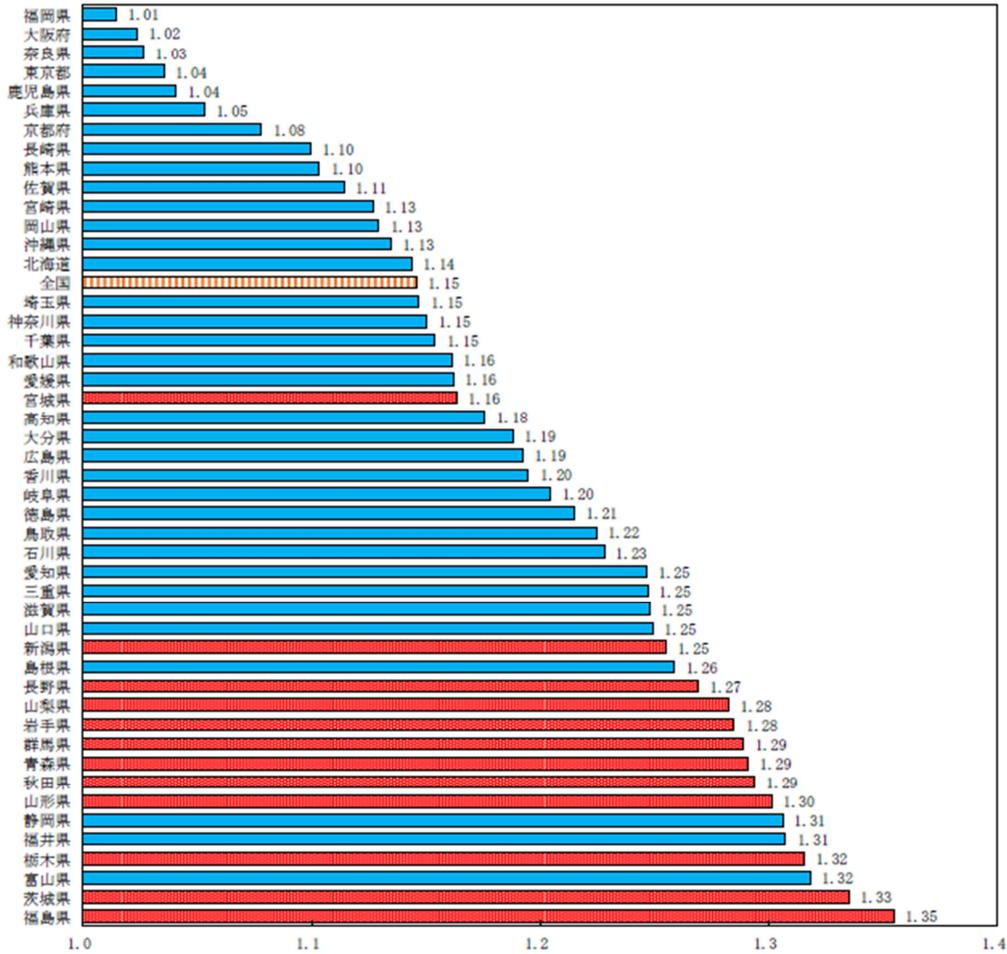
これらのデータは第1次産業や第二次産業が盛んな本市においても同様の傾向が見られ、課題解決には若者や女性に好まれるコンテンツや働く場が必要です。

第1-2-12図 東京圏への転入超過数（性別/年齢階層別/都道府県別、2022年）



第1-2-13図 未婚者の男女比（女性1に対する男性の数）（2020年）

(1) 20~34歳



(備考) 1. 総務省「国勢調査」により作成。
2. 赤色のグラフは、東北、北関東、甲信越の県。

出典：内閣府「地域の経済2023」

6-2 下妻市の地域資源等

(1) 砂沼を中心としたまちづくり

砂沼は、古くから農業用のため池として下妻市の農業を支えてきましたが、「水辺空間」そのものが、水辺アクティビティや水辺景観を生かしたまちづくりなど様々な可能性を持っており、下妻市最大の資源です。

また、砂沼は「農」と「食」を中心とした循環型社会を長年に渡って培ってきたため、将来に渡りに引き継いでいく必要があります。

下妻市では、令和3年度に下妻市公民連携まちづくり砂沼戦略を掲げ、砂沼を中心としたまちづくりを進めており、本エリアにおいても連携が必要となります。



(2) 工業団地への大手企業の新規進出

下妻市には9カ所の工業団地があり、(株)LIXIL、SMC(株)などの大手企業が数多く立地しています。「しもつま鯨工業団地」では、米化粧品会社大手のEL APSC 合同会社（エステローダー）がアジア初の工場を新設し、隣接する区画には、大手パンメーカーであるフジパン(株)も工場を新設、現在造成中の「しもつま中央工業団地」では、カルビー(株)が進出予定となっており、多くの優良企業に選ばれています。今後、工業団地で働く従業員が下妻市へ移住・定住してもらえるよう、魅力あるまちづくりが重要となります

(3) 市街地に立地する二つの高校

市街地には二つの高校（下妻一高・下妻二高）が立地しており地域資源として非常に重要な存在です。

これらの高校では、地域の若者たちが高い水準の教育を受けることができ、また、地域の文化やスポーツの発展にも大きく寄与しています。学校行事やクラブ活動を通じて、生徒たちは様々な文化やスポーツに触れる機会を得ることができます。地元のイベントに高校生が参加することで、地域の活性化や交流の促進につながっています。

また、地域の人材育成にも大きく関わっています。高校生は将来のリーダーや地域の担い手となる可能性があり、彼らの育成は地域の発展にとっても重要な要素となります。地域社会との協力や地域の課題に対する取り組みも行っており、地域の発展に寄与しています。

(4) 下妻市の農業資源

下妻市の農業は、水稻を軸に、果樹（梨等）・野菜（スイカ、白菜等）・畜産（養豚・肉用牛等）を組み合わせた複合経営が主体となっています。

また、地元で生産された農産物を利用した地ビール・納豆・ハム・ソーセージ等の農産加工品の開発に取り組むとともに、「道の駅」や「やすらぎの里」の農産物直売所への出荷により「地産地消」を推進しています。

(5) 公民連携まちづくりの兆し

令和2・3年度に実施した下妻デザインミーティングを中心に、民間主導によるまちづくり事業が始まる兆しが見えています。

また、令和5年度には「下妻市公民連携に関する要綱」や「民間提案制度」、「トライアルサウンディング」等も制定され、公民連携によるまちづくりが期待されています。



7. 下妻市庁舎周辺エリアの特性及び課題整理

7-1 下妻市庁舎周辺エリアの特性

○安全安心のエリア

令和5年5月に開庁した市庁舎は、免震構造や非常用電源を備えるなど防災機能が強化されました。大規模災害が発生した場合も業務を継続し地域を支えることができる防災拠点です。社会保障や福祉など、ほとんどの行政機能が一か所に集中し、平常時から地域の暮らしを守る安心安全のエリアです。

○公共的な機能が集まる市の中核

古くから下妻城があった場所であり、高度経済成長期以降に市庁舎の移転、文化会館、公民館、総合体育館が建てられ、公共的な機能が集まっているエリアです。

また、下妻駅から東に450m、市域のほぼ中心に位置する市の中核拠点です。

○区画整理された住宅地に挟まれたエリア

エリアの東西には昭和から平成にかけて土地区画整理事業により住宅地が整備されています。また、エリア西側には県道谷和原筑西線が南北に走っており、沿道には暮らしを支える商業機能も進出しています。

○二つの高校や塾が立地する好環境

中心市街地には二つの高校が立地します。高校は広域圏から多くの生徒が通学するほか、周辺には多くの塾が立地し、送迎の保護者等を含め多くの人が下妻市を訪れています。

7-2 下妻市庁舎周辺エリアの課題

○老朽化・陳腐化する公共施設

市庁舎は令和5年5月に開庁しましたが、その他の公共施設は昭和50年代に建築された施設が多く、市民文化会館や下妻公民館は大規模改修を実施していないため、陳腐化が進んでいます（市民文化会館は閉館中）。東部中央公園は現状、芝広場となっています。

○旧本庁舎跡地の活用

旧本庁舎は令和6年度に解体が予定されています。解体後の跡地は本エリア再生の鍵となり、民間活力の導入などが求められます。

○飲食店不足

エリアの周囲には気軽に立ち寄れる飲食店が不足しています。

○市民文化会館問題

市民文化会館は、庁舎等建設基本構想・基本計画において、市民文化会館と下妻公民館を解体し、地域交流センターとして複合化する方針で進めていましたが、市議会等から存続を含めた様々な意見があることから、再検討しています。

7-3 課題解決のために特に着目すべき事項の整理

ビジョン作成の際に、特に着目すべき事項を振り返りの原点として整理しました。

プロジェクトで解決したい課題	課題解決のための手法
若者・女性の流出	子育て世代の居場所づくり
若者の愛郷心 若者の人財育成	中高生の居場所づくり 新しい文化振興
エリアの魅力が低い	誰もが気軽に長時間滞在できる居場所づくり
災害への備え	防災強化は必須 ≠ビジョン

◆ 資料編 ◆

1 第6次下妻市総合計画後期基本計画（抜粋）

子育て及び文化振興は、総合計画において、まちづくりの目標の「1」及び「2」に掲げられています。

本ビジョンはそれらを具現化するものになります。

まちづくりの
目標

1

子育て 医療 社会福祉

誰もが健やかに暮らせる「安心なまち」

● 基本方針 ●

誰もが住み慣れた地域で生きがいを持って暮らすことができるよう、市民のこころとからだの健康づくりへの支援を始め、地域の絆を大切に、穏やかに、そして生涯健康で暮らすことのできる取り組みを推進します。

これにより、子どもから高齢者まで世代を問わず、性別や障害などによる差別のない、地域共生社会の構築を図り、「子育て、医療、社会福祉」の向上を目指します。

● 基本施策 ●

基本施策 1 子育て環境の充実 出産、子育て

1 子育て

妊娠から出産、子どもの発育に係る支援、母子保健などの充実を図るとともに、切れ目ない子育て世代へのサポートや子育て環境の整備を図ります。

2 児童福祉

児童福祉施策の充実を図るとともに、児童虐待防止に努め、児童の健全育成を推進します。

教育 文化

人と文化を育む「心豊かなまち」

● 基本方針 ●

子どもの健全な心身の育成を図るため、質の高い教育環境の整備や、郷土への誇り・愛着を持つことができるよう、郷土文化・芸術へのふれあいの機会づくりに努めるとともに、市民一人ひとりの学習・技能取得の機会づくりや意欲向上の取り組みを推進します。

これにより、市民一人ひとりが活躍することができ、下妻への郷土愛を生み育てることのできる「教育、文化」の向上を目指します。

● 基本施策 ●

基本施策 1 教育環境の充実 幼児、学校教育

1 幼児教育

幼児期は、人間形成の基礎が培われる時期であり、小学校以降における「生きる力」の基礎を培うために、幼児期からの家庭・保護者の教育力の向上に努めます。

2 義務教育

子どもたちが、自らの可能性を開花させ、幸せな人生を送ることができる基礎を培うために、「知」・「徳」・「体」の調和のとれた児童生徒の育成を支援します。

基本施策 2 生涯学習・文化・スポーツの推進 生涯学習、文化、スポーツ

1 生涯学習、公民館

多様な学習ニーズに対応した講座などの生涯学習支援機能を充実させ、誰もが目的や志向に応じた学習ができる機会の提供に努めます。

2 青少年育成

青少年が心豊かに成長するため、青少年育成団体への活動を積極的に支援するとともに、関係機関などと連携し、非行防止などの啓発を図ります。

3 芸術、文化、市民文化会館

多くの市民が芸術・文化などの活動に親しむことができるよう、機会の充実に努めるとともに、芸術文化活動の活性化を図ります。

4 文化財、博物館

本市の歴史を多くの方が身近に感じ、郷土愛が育まれるよう、出土品の文化財など、歴史資料の調査・収集・保護・保存・展示に努めます。

5 図書館

市民に親しまれる生涯学習・情報発信の拠点として、資料及び情報の収集・保存・提供などのサービスの充実と向上に努めます。

6 スポーツ振興、体育施設

生涯にわたるスポーツライフの実現を目指し、スポーツ環境の整備に努め、子どもから高齢者まで、様々な世代でスポーツ活動の充実を図ります。

2 総合計画意識調査報告書 高校生意識調査から 愛着と定住意向の関係

高校生411名のうち、下妻市居住の115名の愛着度（問7）と定住意向（問11）について、クロス集計を行った。

問7 あなたは、下妻市に愛着を感じていますか。

問11 あなたは今後下妻市に住み続けたいと思いますか。

問11						
問7	将来も住んで いたい	今住んでい る市以外に 住みたい	進学や就職で 一度は市外に 出てみたいが また戻って みたい	どちらともい えない	合計	
とても愛着を 感じている	12	5	13	6	36	
やや愛着を 感じている	6	20	15	18	59	
あまり愛着を 感じていない	0	6	0	5	11	
愛着を感じて いない	0	4	0	0	4	
どちらともい えない	0	1	1	3	5	
合計	18	36	29	32	115	

この結果からも、若者の愛着を育むことは、将来の定住につながる可能性を示唆しています。

幼少期からの下妻市への愛着を育み、また、個性（アイデンティティ）を養うことにより、将来の定住につなげることはもとより、将来的な人の循環による地域再生につなげることが重要です。

3 検討状況（庁舎周辺エリアビジョン策定ワーキンググループ）

（1）概略

令和5年12月以降、計11回のWGを開催し、公共施設マネジメントアドバイザーの助言を受けながら、構成員によるワークショップ等を中心に議論を行い、ビジョンの素案を策定しました。また、まち歩きを実施し、エリア及びエリア周辺の状況を把握しました。

（2）ワーキンググループの構成員

所属	職名	名前
市長公室企画課	課長補佐	青柳 功
市長公室企画課	主事	カマチョペニャ 京子
総務部財政課	課長補佐	初澤 弘道
総務部消防防災課	課長補佐	川井 弘法
総務部資産経営課	課長	井上 規
総務部資産経営課	課長補佐	山田 健
総務部資産経営課	係長	岩田 淳
総務部資産経営課	主幹	飯島 唯仁
建設部都市整備課	係長	青木 大輔
建設部都市整備課	主事	増田 晃紀
教育部生涯学習課	係長	加藤 あゆみ
教育部公民館	主幹	太田 祥希

※令和6年3月時点

（3）WG開催状況

回	開催日	概要
第1回	令和5年12月1日	ビジョンの説明 まちの経営課題洗い出し
第2回	令和5年12月18日	まちの課題整理 プロジェクト課題整理 現在の施設・サービスの整理
第3回	令和5年12月27日	プロジェクト課題整理 現在の施設・サービスの整理
第4回	令和6年1月11日	研修(富山市事例)
第5回	令和6年1月12日	施設の目指す姿の整理 ビジョンの整理
第6回	令和6年1月19日	エリア周辺まち歩き

第7回	令和6年2月1日	プロジェクト全体のビジョンを考える
第8回	令和6年2月5日	プロジェクト全体のビジョンを考える
第9回	令和6年2月21日	コンテンツからビジョンを考える エリアビジョン素案作成
第10回	令和6年2月28日	エリアビジョン素案検討 与条件の整理
第11回	令和6年3月21日	サウンディング項目の検討 スケジュールの整理

(4) 検討状況

WGにおける検討状況は以下のとおりです。

①まちの経営課題



	まちの経営課題
下妻市の課題	<p>高校との連携、非正規雇用者増、農業従事者の高齢化・担い手不足、工業団地への企業進出による労働力不足、耕作放棄地、農地保全、商業のナショナル化・ロードサイド化、第二次産業に偏る産業構造、活かしきれない地域資源、市外から遊びに來たいと思える公園がない、飲み屋が少ない、魅力的な店が少ない、商店街の衰退、人口減少、若者女性の流出、人口流出（つくば他）、宿泊施設が少ない、文化施設がない、文化的要素少ない、アートがない、インフラ・公共施設老朽化、低利用の公共施設、人や団体が育たない、団体の高齢化、公共交通が不便、自動車依存、つくばとの連携がない、課題に対応するスピード、決定力不足、職員のチャレンジスピリットの拡大、お金がない</p>

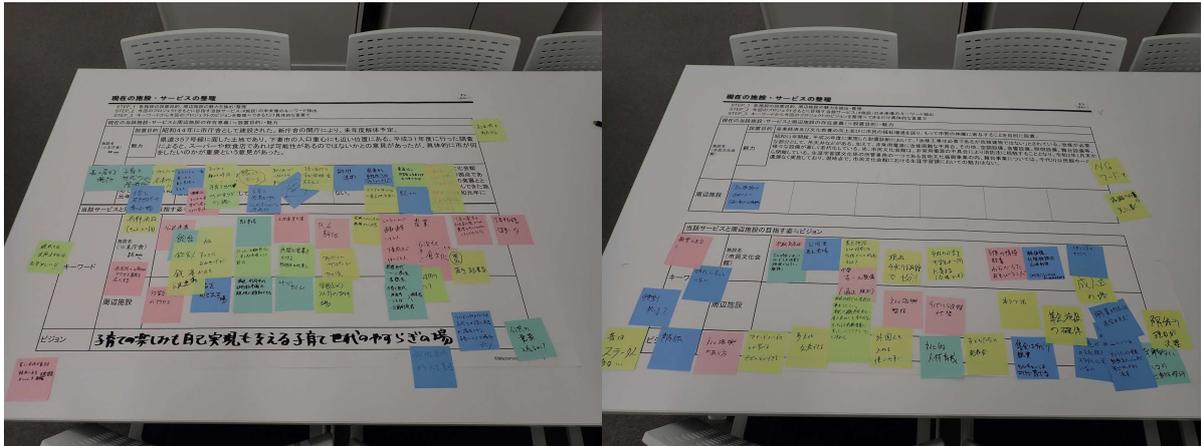
	空き家・空き地、産婦人科・総合病院が無い、近隣市町村との差別化がない（どこでも一緒）、デジタル格差・昔からの慣習にこだわりが強い、子育てを祖父母に頼らざるを得ない状況、つくば・都心へのアクセスが良いのにその立地を生かし切れていない、城下町らしさがない、外国人の増加、外国人に対応する政策の不足、小中学校統廃合、魅力的な教育がない、若者が住むための分譲地・住宅用地がない、解決しないサンビーチ跡地
エリアの課題	駅前活性化、公共交通が不便で駅力が低い、駅周辺に魅力ある施設等がない、駅東の見直しが必要、跨線橋で駅西とのアクセスが良くない、老朽化した公共施設の更新・統廃合と活用、市エリアに活気がない、歩道がある道路が少ない、市街地なのに街が暗い、古い街路・カッコ悪い、文化事業の充実、ビジョンは文化会館の有無ではない、NEO文化、農業・子育て・地域経済、文化をやる場所ハコ？ヒト？、公園があるが活かさきれていない、空き店舗が目立つ、空き地が多い、駅前に店がない、徒歩で行ける飲食店が少ない、3次産業があまり張り付いていない、発信力がない、安いためか外国人に人気
街区の課題	運営がいまいち、防災倉庫がない、防災無線柱が邪魔、街並みがキレイでない、中途半端な道路、市の顔とはほど遠い、廃墟が多い、駐車場が少ない、中途半端な規模の体育館、整備されない東部中央公園、飲食店不足、気軽に立ち寄れるお店がほとんどない、子連れでお出かけしたいところがあまりない、スクールバスの発着が駅前通りで行われている
点レベルの課題	棚上げ文化会館、取り残された文化振興、旧本庁舎解体後の跡地利用、庁舎エリアへの民間活力導入、公民館のオペレーション、外郭団体、防災倉庫不足、消防署の移転問題、ローカルで美味しい飯屋が少ない、帰りに寄っていきたくなる酒場が少ない、病児保育の脆弱

②プロジェクト課題整理

<WG でまとめた解決すべき課題>

- ・ 市民文化会館問題・庁舎跡地問題・公民館問題
- ・ 飲食・子育て
- ・ 文化振興
- ・ 若者、女性の流出・若者の愛郷心・人財育成
- ・ エリアの魅力度アップ

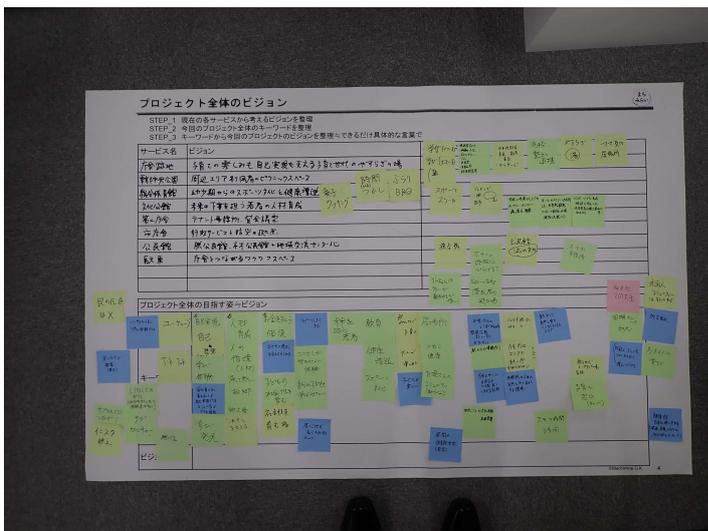
③現在の施設・サービスの整理、ビジョンの整理



<WGで整理した施設ごとのビジョン>

施設名	施設のビジョン（仮）
庁舎跡地	子育ての楽しみも自己実現も支える子育て世代のやすらぎの場
東部中央公園	周辺エリア使用者のピクニックスペース
総合体育館	幼少期からのスポーツ文化と健康増進の拠点
市民文化会館（代替）	未来の下妻を担う若者の人材育成
第二庁舎	テナント事務所、貸会議室
市庁舎	行政サービスと防災の拠点
公民館	脱公民館・ネオ公民館（新しい公民館の在り方） 地域交流センター化
駅東	庁舎エリアとつながるワクワクスペース

④プロジェクト全体のビジョンの整理



<各委員が考えたビジョン>

- ・しもつま ブランディング ZONE
～出産、子育て、学びを提供します～

- ・親子のこれからの時間を創ります
～来た「ついで」があふれるエリア～
- ・未来を生き抜く（生涯にわたって役立つ）社会性を育む親子・学生のコミュニティづくりの4つの場
 - 親子（家族）のふれあいの場
 - ママ友（パパ友）との交流の場
 - 子どもたちの遊び場
 - 学生のたまり場

- ・Re：やり直せる「場」の提供

- ・「下妻創生物語」
～20年後の下妻市を支える人材を育てる～

- ・「マイ・クラフトしもつま」
下妻の未来を担う若者を地域の各分野の達人が育み守るエリア

- ・”みんな”でそだてる、“じぶん”をそだてる

- ・理想の自分になれる未来空間
～愛郷心を育み、自己実現できる成長のまち～

⑤コンテンツの整理

<各委員が考えたコンテンツ>

(注) あくまで各委員が考えたコンテンツであり、現時点において具体的に導入を検討しているものではありません。

○子育て世代をサポートするコンテンツ

- ・ 病児保育施設、託児施設
- ・ 産婦人科、小児科
- ・ エステ、ネイルサロン、カフェ&バー、コミュニティスペース
- ・ 育児カウンセリングルーム
- ・ リトミック教室
- ・ 子どもの遊び場（屋内）、児童館
- ・ 学童施設

○若者の成長と文化活動を支援するコンテンツ

- ・ 子ども向け体験
- ・ 高校生向けキャリア教育
- ・ プログラミング
- ・ 自己実現教室
- ・ 音楽スタジオ、チャレンジショップ
- ・ D I Yスペース
- ・ eスポーツ
- ・ 英語教育
- ・ モンテッソーリ教育
- ・アントレプレナーシップ教育