

産業振興に関する資料

市内立地の既存企業の概要について

【市内産業の概要】

市内に立地する全企業のうち、法人税の課税対象である概ね 1,182（法人税の課税対象）の法人データに基づき、市内に立地する既存企業の概要を以下に整理する。

なお、このデータは、本市税務課の法人税申告システムを用いたものであり、本年9月29日現在のデータである。

また、市内企業従業者数は、上記システムの「分割基準市町村内従業者数」を用いている。

▼本店・支店の区分による状況

区 分		当該企業数 (①)	資本金の計 (②)百万円	1企業の平均資本金 (②/①)百万円
市内 支店	県外本店	307	4,124,784	13,436
	県内本店	121	751,163	6,208
市内 本店	本店のみ	710	9,784	14
	県外支店	9	5,001	556
	県内支店	35	7,167	205
計		1,182	4,897,899	1,182

▼株式・有限の区分による状況

区 分	当該企業数 (①)	市内企業従業者の計 (②)人	1企業の平均従業者数 (②/①)人
株式会社 (普通法人)	631	9,614	15.2
有限会社 (普通法人)	468	2,651	5.7
その他	83	1,124	13.5
計	1,182	13,389	11.3

▼産業体分類による状況

区 分	当該企業数 (①)	市内企業従業者の計 (②)人	1企業の平均従業者数 (②/①)人
農業・林業・漁業・鉱業	26	161	6.2
建設業	222	1,293	5.8
製造業	205	4,922	24.0
電気・ガス・熱供給・水道業	10	52	5.2
運輸・通信業	55	805	14.6
卸売・小売業・飲食業	307	3,166	10.3
金融・保険業	13	388	29.8
不動産業	29	54	1.9
サービス業	178	1,715	9.6
その他※	137	833	6.1
計	1,182	13,389	11.3

区 分	当該企業数 (①)	資本金の計 (②)百万円	1企業の平均資本金 (②/①)百万円
農業・林業・漁業・鉱業	26	258	10
建設業	222	766,296	3,452
製造業	205	208,342	1,016
電気・ガス・熱供給・水道業	10	450	45
運輸・通信業	55	55,161	1,003
卸売・小売業・飲食業	307	634,385	2,066
金融・保険業	13	2,285,131	175,779
不動産業	29	117	4
サービス業	178	299,849	1,685
その他※	137	392,935	2,868
計	1,182	4,642,924	3,928

※その他は：公務・分類不能の産業・未記入を含む。

▼市内の工業団地と既存立地企業(その1)

団地名	立地企業名	業種等
江戸崎 工業団地	事業主体:茨城県企業局(茨城県開発公社より移管) 所在地:稲敷市小羽賀・羽賀・時崎(江戸崎地区) 総面積:43ha、分譲面積:29.1ha	
新利根 工業団地	事業主体:新利根工業団地協同組合 所在地:稲敷市中山(新利根地区) 総面積:4.1ha、企業立地面積:2.7ha	
	◆新利根工業団地協同組合	協同組合
	◆(株)三翠社 新利根工場	生産用機械器具製造業
	◆(株)しんとね	〃
	◆興和運送(有)	〃
	◆(株)大仙工作所 新利根工場	〃
	◆関西精機(株)新利根工場	〃
	◆共和精機(株)	〃
	◆(株)エナテック 新利根工場	〃
◆筑波工業(株)	〃	
下太田 工業団地	事業主体:旧新利根町土地開発公社 所在地:稲敷市下太田(新利根地区) 総面積:16.7ha、企業立地面積:12.9ha	
	◆日本電機(株)茨城工場	電気機械器具製造業
	◆(株)エヌピー・エック	〃
	◆オーテックス(株)	〃
	◆大和紙器(株)つくば工場	パルプ紙加工品製造業
	◆新洸化成(株)	プラスチック製品製造業
	◆シムライズ(株)	化学工業
	◆城東テクノ(株)	ゴム製品製造業
	◆大和スレート(株)関東工場	窯業土石製品製造
	◆(株)不二製作所	生産用機械器具製造業
	◆メタルテック(株)茨城工場	金属製品製造業
	◆(株)ダイエイフーズ	食料品製造業
	◆雪ヶ谷化学工業(株) つくば工場	ゴム製品製造業
◆千葉グラビア(株)、東洋フォンシェール(株)	印刷同関連業	

▼市内の工業団地と既存立地企業(その2)

団地名	既存立地の企業名	業種等
下太田 第二 工業団地	事業主体:旧新利根町土地開発公社 所在地:稲敷市下太田(新利根地区) 総面積:4.2ha、企業立地面積:2.9ha、分譲面積:0.6ha	
	◆(株)共和興業	プラスチック製品製造業
	◆メタルテック(株)茨城第2工場(売出しの情報あり)	金属製品製造業
	◆(有)三豊リサイクルセンター	廃棄物処理業
	◆(株)クマモト	その他の卸売業
迎山 工業団地	事業主体:茨城県開発公社 所在地:稲敷市神宮寺(桜川地区) 総面積:20.3ha、企業立地面積:20.3ha	
	◆ネスレマニュファクチャリング(株)霞ヶ浦工場	食料品製造業
筑波東部 工業団地	事業主体:茨城県開発公社 所在地:稲敷市甘田(桜川地区)・釜井(東地区) 総面積:37.8ha、企業立地面積:30.1ha	
	◆王子チヨダコンテナ(株)霞ヶ浦工場	パルプ紙加工品製造業
	◆タイコエレクトロニクスレイケム(株)筑波事業所	電子部品等製造業
	◆(株)カナツ 新東京工場	輸送用機械器具製造業
	◆(株)コスモテクニカル	はん用機械器具製造業
	◆ナカ工業(株)つくば工場	金属製品製造業
	◆東洋シャッター(株)つくば工場	〃
	◆(株)佐渡島(東栄ルーフ工業(株)つくば工場)	〃
	◆パナソニックエコテクノロジー関東(株)	その他のサービス業

圏央道周辺地域の工業団地等について



市町村名	守谷市	つくばみらい市	取手市	つくば市	土浦市	牛久市	龍ヶ崎市	利根町	河内町	阿見町	美浦村	稲敷市	潮来市	行方市	鹿嶋市	香取市	神崎町	成田市	市町村名
面積(km ²)	35.6	79.1	70.0	284.0	123.5	58.9	78.2	24.9	44.3	71.4	66.6	205.8	71.4	222.4	106.0	262.3	19.9	213.8	面積(km ²)
世帯数(世帯)	21,892	14,678	42,854	84,029	55,975	30,309	29,742	6,128	3,098	17,905	6,307	14,986	10,698	11,555	25,240	27,306	2,186	51,942	世帯数(世帯)
人口(千人)	59	43	110	209	144	80	79	17	10	48	17	47	31	39	65	84	7	127	人口(千人)
高齢者率(%)	13.9	21.3	22.9	15.9	18.1	18.9	18.1	25.9	27.7	19.5	21.0	24.4	22.9	26.5	21.0	26.3	25.9	16.5	高齢者率(%)
1次産業(%)	1.4	6.0	2.0	4.5	3.1	2.7	2.9	4.7	15.2	4.7	5.7	9.0	4.5	25.7	4.2	13.0	9.1	6.1	1次産業(%)
2次産業(%)	29.8	33.2	24.9	18.9	24.0	25.6	26.6	24.9	36.1	27.2	25.6	35.5	32.3	29.1	34.5	25.4	25.7	16.9	2次産業(%)
3次産業(%)	68.8	59.7	71.1	72.6	70.0	68.5	67.6	69.0	48.7	67.4	68.5	54.4	60.4	45.2	59.6	61.6	65.2	77.0	3次産業(%)
財政力指数	1.046	0.790	1.000	1.121	0.983	0.969	0.790	0.522	0.440	1.022	1.025	0.615	0.556	0.486	1.358	0.619	0.511	1.497	財政力指数
職員数(人)	249	200	506	1236	550	306	425	104	90	214	102	288	192	382	302	515	44	674	職員数(人)
財政規模(億円)	168	138	316	672	461	224	212	48	40	135	50	178	105	142	214	280	22	569	財政規模(億円)

※高齢化率:全人口における65歳以上の人口の占める割合。職員数:一級行政圏のみ。財政規模:平成21年度の一般会計当初予算額。

◆圏央道（成田分つづき）間における工業団地等の比較（その1）

	成田市	神崎町	香取市	稲敷市	美浦村	河内町	龍ヶ崎市	阿見町
高速道路	H24 ○下総IC(仮) H24 ○大栄JCT(仮)	H24 ○神崎IC(仮)	◇なし	H21 ●稲敷IC H24 ○東IC(仮) H24 ○江戸崎PA(仮)	◇なし	◇なし	◇なし	●阿見東IC ●牛久岡東IC
交通機関	東関東道：成田IC・大栄IC 成田線（千葉・香取・我孫子） 京成本線（上野・成田空港） 北総鉄道（延伸予定） 成田国際空港（C滑走路予定）	成田線（下総神崎駅） 神崎IC(仮)にハイウェイエィオアシス十道の車の待機あり。	東関東道：佐原香取IC 成田線（佐原駅十他4駅） 高速バス（東京方面）あり。	高速バス（東京方面）あり。	高速バス（東京方面）あり。	河内町コミュニティバス（電ヶ崎駅まで）	常磐線（佐貫駅） 関鉄電ヶ崎線（電ヶ崎～佐貫） 関鉄（成田空港行）、JRR（深谷バス：取手～土浦）	高速バス（東京方面）あり 阿見東ICに「あみプレミアム・アウトレット」あり。
工業団地	●野毛平工業団地 ●豊住工業団地 ●大栄工業団地 ○成田新産業パーク(H16) 成田新産業パーク ① 千葉県まちづくり公社 ② 20.1ha ③ 4.3ha(14区画) ④ 4区画 ⑤ 14,070円/㎡ 15,540円/㎡ ⑥ ヤマザサ醤油など既存立地	●神崎工業団地(S47)	○小見川工業団地 小見川工業団地 ① 千葉県まちづくり公社 ② 36.0ha ③ 2.0ha ④ 1区画 ⑤ 21,000円/㎡ ⑥ 千葉醤油など	●迎山工業団地 ○茨城東部工業団地 ○江戸崎工業団地 ○下太田第二工業団地 茨城県企業局 ① 茨城東部工業団地 ② 33.0ha ③ 29.1ha ④ オーダーメイド ⑤ 25,000円/㎡ ⑥ 下太田第二工業団地 茨城県企業局 ① 茨城東部工業団地 ② 4.2ha ③ 0.6ha ④ 1区画 ⑤ 18,000円/㎡ ⑥ クマモトなど	○木原地区工業専用地域 木原地区工業専用地域 ① 美浦村 ② 33.0ha ③ 4.0ha ④ 未造成区画 ⑤ 不明 ⑥ テキサス美浦工場など	●東部地区工業団地	●つくばの里工業団地 ●茨城南第一工業団地 ●稲田工業団地 ○阿見東部工業団地 阿見東部工業団地 ① 茨城県企業局 ② 164.7ha ③ 16.8ha ④ 5区画 ⑤ 28,300円/㎡ 33,200円/㎡ ⑥ 一部分割分譲・リース可	当該市町村にある工業団地 ●：全分譲済み ○：未分譲あり 工業団地 ①事業の主体 ②全体面積 ③分譲面積 ④分譲区画 ⑤分譲価格 ⑥その他 工業団地の概要（分譲中） ①事業の主体 ②全体面積 ③分譲面積 ④分譲区画 ⑤分譲価格 ⑥その他
企業誘致の支援情報	成田市企業誘致条例 ①概要：親理金の交付 固定資産税の納税相当額、3年間 ②対象：企業の誘致を目的として造成された区域 ③要件：当該地域内への工場等の設置+投下固定資産税総額が5億円以上+臨時使用する従業員数が30人以上	香取市企業立地促進条例 ①概要：親理金の交付 立地親理金⇒固定資産税相当額、3年間 現金⇒一人当たり10万円、1,000万円限度、1回のみ ②対象：市内全域 ③要件：製造業や運輸業などの業種に制限/投下固定資産税(1億円以上、中小企業は5,000万円以上)/新規雇用者が10名以上(中小企業は5名以上)	香取市企業立地促進条例 ①概要：親理金の交付 固定資産税相当額、3年間 現金⇒一人当たり10万円、1,000万円限度、1回のみ ②対象：市内全域 ③要件：製造業や運輸業などの業種に制限/投下固定資産税(1億円以上、中小企業は5,000万円以上)/新規雇用者が10名以上(中小企業は5名以上)	稲敷市企業立地促進条例 稲敷市産業活動の活性化及び雇用機会の創出のための固定資産税の特別措置に関する条例 ①概要：課税の免除 固定資産税相当額、3年間 ②対象：市内全域 a)事務所等を地方公共団体等が造成した工業団地内・農工地区に新設・増設した法人/b)5人以上従業員者(従業員はすべて市内)が増加した法人	美浦村企業立地促進条例 美浦村産業活動の活性化及び雇用機会の創出のための固定資産税の特別措置に関する条例 ①概要：課税の免除 固定資産税相当額、5年間 ②対象：市内全域 ③要件：事業所等の新設・増設/5人以上従業員者(従業員はすべて村内)が増加した法人	龍ヶ崎市企業誘致条例 ①概要：親理金の交付 固定資産税相当額の一部 3年間(新設⇒土地と家賃とも、増設⇒家賃のみ) ②対象：工業専用地域・準工業地域(地区計画) ③要件：工場等の新設・増設+5人以上従業員者(従業員はすべて市内)が増加した法人 (新設⇒土地取得・賃借後2年以内に建設着手し、3年以内に操業を開始した場合のみ)	阿見町工業誘致条例 ①概要：親理金の交付 固定資産税相当額、3年間 ②対象：阿見東部工業団地 ③要件：工場等の新設+用地取得後、賃借契約後2年以内の建設着手+3年以内に操業開始/面積が3,000㎡をこえるもの	当該市町村における企業誘致の措置

◆圏央道（成田～つくば間）における工業団地等の比較（その2）

	牛久市	土浦市	つくば市	常総市	坂東市	境町	古河市	五霞町
<p>圏央道</p> <p>高速道路</p> <p>鉄 道</p> <p>JR線</p> <p>私鉄線</p> <p>その他</p>	◇なし	◇なし	H15 ●つくば中央C. H22 ●つくば中央C. H15 ●つくばJ.C.T. つくばエクスプレスつくば駅+3駅	H24 ●(仮)水海道C. 常磐線（水船通駅+6駅）	H24 ●(仮)浪島岩井C. 高速バス（東京方面）あり。	H24 ●(仮)廣川C. 東北本線・宇都宮線（古河駅）	◇なし	H24 ●(仮)五霞C. 各種バス（埼玉・千葉方面）あり。
<p>当該市町村に ある工業団地</p> <p>●：全分譲済み ○：未分譲あり</p> <p>工業団地</p> <p>①事業の主体 ②全体面積 ③分譲面積 ④分譲区画 ⑤分譲価格 ⑥その他</p> <p>工業団地の概要（分譲中）</p> <p>工業団地の概要</p> <p>①事業の主体 ②全体面積 ③分譲面積 ④分譲区画 ⑤分譲価格 ⑥その他</p>	<p>●筑波南線工業団地</p> <p>●筑波特産工業団地</p> <p>○東筑波新治工業団地</p> <p>○テクノパーク土浦北工業団地</p> <p>○土浦おおつ野ヒルズ工業団地</p> <p>東筑波新治工業団地</p> <p>①(財)筑城開発公社 ②35.3ha ③3.8ha ④3区画 ⑤21,600円/㎡ 31,000円/㎡</p> <p>⑥リース料金西地区1,154円/㎡</p> <p>テクノパーク土浦北工業団地</p> <p>①(株)都市再生機構 ②41.7ha ③7.9ha ④2区画 ⑤20,000円/㎡</p> <p>⑥トステム傘下、一部リース可</p>	<p>●上大島工業団地</p> <p>●筑波西部工業団地</p> <p>●つくばみどりの工業団地</p> <p>○筑波北部工業団地</p> <p>筑波北部工業団地</p> <p>①筑城県(事業推進課) ②127.8ha ③4.8ha ④2区画 ⑤39,800円/㎡</p> <p>⑥リース可</p> <p>土浦おおつ野ヒルズ工業団地</p> <p>①川崎リアルエステート㈱ ②99.6ha ③33.8ha ④11区画 ⑤28,900円/㎡ 32,200円/㎡</p> <p>⑥リース可</p>	<p>●大生郷工業団地</p> <p>●坂手工業団地</p> <p>●大生郷工業団地</p> <p>●坂手工業団地</p> <p>○つくばハイテクパークわいわい</p> <p>つくばハイテクパークわいわい</p> <p>①筑城県(事業推進課) ②85.2ha ③5.9ha ④3区画 ⑤37,400円/㎡</p> <p>⑥一部分割分譲可</p>	<p>●赤井工業団地</p> <p>●下小橋工業団地</p> <p>●馬井地区工業団地</p> <p>●浪山工業団地</p> <p>●塚崎工業団地</p> <p>●赤井工業団地</p> <p>●上出島地区工業団地</p> <p>●馬井地区工業団地</p> <p>●つくばハイテクパークわいわい</p> <p>つくばハイテクパークわいわい</p> <p>①筑城県(事業推進課) ②85.2ha ③5.9ha ④3区画 ⑤37,400円/㎡</p> <p>⑥一部分割分譲可</p>	<p>●北利根工業団地地区</p> <p>●丘里工業団地</p> <p>●配電器茨城団地</p> <p>●江川工業団地</p> <p>●川邊・大崎工業団地</p> <p>●工与部・押出工業団地</p> <p>●江川工業団地</p>	<p>●北利根工業団地地区</p> <p>●丘里工業団地</p> <p>●配電器茨城団地</p> <p>●江川工業団地</p> <p>●川邊・大崎工業団地</p> <p>●工与部・押出工業団地</p> <p>●江川工業団地</p>	<p>●(仮)五霞C. 各種バス（埼玉・千葉方面）あり。</p>	
<p>当該市町村における 企業誘致の優遇 措置</p>	<p>①概要：納税金の交付 固定資産税相当額、3年間 ②対象：市内全域 ③要件：事業所等の新設・増設（新設⇒投下固定資産増が1億5千万円以上、建物の取得の費用が5千万円以上） （事業用定期借地権は5千万円以上）、増設⇒投下固定資産が5千万円以上）</p> <p>牛久市企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律第10条第1項の規定に基づく基準を定める条例</p> <p>①概要：工場立地法の緑地率等の緩和措置 ②対象：重点促進地区（企業立地促進法） ③緑地面積割合⇒10%、環境施設面積⇒15%</p>	<p>①概要：納税金の交付 固定資産税相当額、3年間 ②対象：工業用地域・東筑波地域・準工業地域 ③要件：事業所等の新設・増設（新設⇒投下固定資産増が3億円以上+10人以上の従業員が市内）が増加した法人 （従業員が5人以上従業員が1億円以上+5人以上従業員が30%以上が市内）が増加した法人</p> <p>つくば市産業活性化条例</p>	<p>①概要：納税金の交付 固定資産税相当額、3年間 ②対象：市内全域 ③要件：事業所の新設・増設（新設⇒投下固定資産増が3億円以上+10人以上の従業員が市内）が増加した法人、増設⇒投下固定資産増が1億円以上+5人以上従業員が30%以上が市内）が増加した法人</p> <p>つくば市産業活性化条例</p>	<p>①概要：納税金の交付 固定資産税相当額、3年間 ②対象：市内全域 ③要件：事業所の新設・増設（新設⇒投下固定資産増が5,000万円） ④対象：つくばハイテクパークわいわい（岩井幸田工業団地） ⑤要件：対象区内に製造工場等を新設・増設（用地面積が5,000㎡を超えるもの、家庭用延べ面積1,000㎡を超えるもの、新設⇒用地取得後2年以内の操業開始、増設⇒新設の操業開始後5年以内の増設着手</p> <p>坂東市工場誘致条例</p>	<p>①概要：納税金の交付 財政扶助等から町費が決定 （固定資産税と土地特別保有税の総額を限度）、3年間 ②対象：町内全域 ③要件：工場等の新設・増設（投下固定資産増の総額が5億円以上）</p> <p>境町工場誘致条例</p>	<p>①概要：課税の免除 固定資産税相当額、3年間 ②対象：市内全域 ③要件：a)500いすりか a)事務所等を地方公共団体等が造成した法人/b)5人以上従業員（従業員はすべて町内）が増加した法人 ※平成18年3月に無効。</p> <p>五霞町産業活動の活性化及び雇用機会の創出のための固定資産税の特例措置に関する条例</p>	<p>①概要：工場立地法の緑地率等の緩和措置 ②対象：重点促進地区（企業立地促進法） ③緑地面積割合⇒10%、環境施設面積⇒15%</p>	

稲敷市の農業等の現況について

■参考資料■：農業各種の推移について（農家戸数・就業人口）

農家数(戸)					形態別販売農家の戸数(戸)					販売農家就業人数(人)					
	H02	H07	H12	H17		H02	H07	H12	H17		H02	H07	H12	H17	
	1990	1995	2000	2005		1990	1995	2000	2005		1990	1995	2000	2005	
販売農家数	4,248	3,588	3,303	2,772	専業農家	281	236	294	335	販売農家就業人数(人)	男性	4,294	1,842	2,049	2,009
自給的農家数	249	138	163	353	兼業農家	3,967	3,352	3,009	2,437	女性	4,003	2,191	2,298	2,094	
計	4,497	3,726	3,466	3,125	計	4,248	3,588	3,303	2,772	計	8,297	4,033	4,347	4,103	
販売農家					兼業農家										
主業農家	-	813	656	487	第1種	817	734	614	445						
準主業農家	-	1,012	848	692	第2種	3,150	2,618	2,395	1,892						
副業的農家	-	1,763	1,799	1,593											

増減実数(戸)				増減割合(%)			
	H07-H02	H12-H07	H17-H12		H07/H02	H12/H07	H17/H12
販売農家数	-660	-285	-531	販売農家数	-15.5%	-7.9%	-16.1%
自給的農家数	-111	25	190	自給的農家数	-44.6%	18.1%	116.6%
計	-771	-260	-341	計	-17.1%	-7.0%	-9.8%
販売農家				販売農家			
主業農家	-	-157	-169	主業農家	-	-19.3%	-25.8%
準主業農家	-	-164	-156	準主業農家	-	-16.2%	-18.4%
副業的農家	-	36	-206	副業的農家	-	2.0%	-11.5%

増減実数(人)				増減割合(%)			
	H07-H02	H12-H07	H17-H12		H07/H02	H12/H07	H17/H12
男性	-2,452	207	-40	男性	-57.1%	11.2%	-2.0%
女性	-1,812	107	-204	女性	-45.3%	4.9%	-8.9%
計	-4,264	314	-244	計	-51.4%	7.8%	-5.6%

■参考資料■：農業各種の推移について（経営耕地面積・販売金額規模）

経営耕地面積(ha)					販売金額規模別経営体数(経営体)				
	H02	H07	H12	H17		H02	H07	H12	H17
	1990	1995	2000	2005		1990	1995	2000	2005
田	4,420	3,659	3,390	2,731	販売なし	110	67	140	114
畑	2,692	2,196	1,775	1,151	100万円未満	1,107	890	968	775
樹林地	87	112	88	60	100~200万円	1,294	854	895	883
計	7,199	5,967	5,253	3,942	200~500万円	1,348	1,300	927	681
					500万円以上	389	477	373	319
					計	4,248	3,588	3,303	2,772

増減実数(ha)				増減割合(%)			
	H07-H02	H12-H07	H17-H12		H07-H02	H12-H07	H17-H12
田	-761	-269	-659	田	-17.2%	-7.4%	-19.4%
畑	-496	-421	-624	畑	-18.4%	-19.2%	-35.2%
樹林地	25	-24	-28	樹林地	28.7%	-21.4%	-31.8%
計	-1,232	-714	-1,311	計	-17.1%	-12.0%	-25.0%

増減実数(経営体)				増減割合(%)			
	H07-H02	H12-H07	H17-H12		H07/H02	H12/H07	H17/H12
販売なし	-43	73	-26	販売なし	-39.1%	109.0%	-18.6%
100万円未満	-217	78	-193	100万円未満	-19.6%	8.8%	-19.9%
100~200万円	-440	41	-12	100~200万円	-34.0%	4.8%	-1.3%
200~500万円	-48	-373	-246	200~500万円	-3.6%	-28.7%	-26.5%
500万円以上	88	-104	-54	500万円以上	22.6%	-21.8%	-14.5%
計	-660	-285	-531	計	-15.5%	-7.9%	-16.1%

「農業振興」を目的にした SWOT 分析結果について

(H23.9.作成)

	Opportunity : 機会 (チャンス)	Threat : 脅威 (マイナス要因)
外部環境	<p>①我が国の農業施策において、大規模化や民間企業の参入など、規制緩和の流れがあり、農業に対する関心が広がってきている。</p> <p>②近年、自然や環境に対する人々の意識が向上しており、まだまだ一部ではあるが、農業に対しての関心の高まりも垣間見られる。⇒新たなライフスタイルの光明となるのか？</p> <p>③ブランド力のある農産物や地域特有の特産品や加工品などの人気から、その販売施設の道の駅や農産物直売所などを目的に外出する傾向がある。</p> <p>④米においては、米そのものだけでなく、米粉など一次加工技術が一般化しつつあり、新たな加工品開発などの可能性が高まっている。</p> <p>⑤圏央道の東関道への延伸に伴い、市内にIC(2ヶ所)とPA(1ヶ所)が設置予定であり、首都圏等からのアクセシビリティの高まりがある。⇒平成 24 年度末予定。</p>	<p>①我が国の農業施策において、大規模化や民間企業の参入など、従来の農業スタイルでの経済的な自立が難しい。</p> <p>②T.P.P.(環太平洋戦略的経済連携協定)をはじめ、農産物の国際競争力(価格や品質など)への対応が求められてきている。</p> <p>③我が国は、先進国の中でも低い食料自給率となっているなど、農業に対する国レベルの考え方が脆弱な側面がある。⇒食料自給率:(生産額ベース)69%、(カロリーベース)39%</p> <p>④食生活の多様化により、国全体での米の消費量が減少している。⇒国民一人当たりの米の年間消費量:(H9)66.7kg/人・年、(H15)59.5kg/人・年</p> <p>⑤我が国の米価が平成5年度をピークに、毎年低下している。⇒国内米価:(H5)23,607 円/60kg→(H19)15,075 円/60kg</p> <p>⑥東日本大震災に起因する原発事故により、農産物等の風評被害が生じており、被害を受けた地域の農業の低迷が懸念されている。</p>
	Strength : 強み (地域資源)	Weakness : 弱み (課題・問題点)
内部環境	<p>①農地のうち水田においては、ほぼ土地改良事業を導入し、一定の生産性のある形態となっている。⇒水田面積:6,029ha(92.0%)／全体農地面積:6,552ha ※</p> <p>②県内の多少町村と同程度であるが、市内の環境保全型農業に取り組んでいる農家が一定量存在する。⇒環境保全型農業に取り組んでいる農家:898 世帯(37.8%)／環境保全型農業に取り組んでいない農家:1,475 世帯(62.2%)、環境保全型農業に取り組んでいる農家(県平均):39.1% ※</p> <p>③「江戸崎かぼちゃ」など、市内にブランド力のある農産物の取り組み事例(自信やノウハウなど)がある。</p> <p>④一部の農家(主に若い農業従事者など)においては、環境や品質など特色ある農産物の生産とともに、独自の販路を開拓するなど、新たな取り組みを行い、自立した農業経営を進めている農業従事者もいる。</p> <p>⑤“農業はもうからない”と言いながらも、毎年農業に取り組む農業従事者が一定量存在する。⇒生きがい(アイデンティティ)として農業が存在しているのか？</p> <p>⑥農業従事者の高齢化は著しいものの、生涯現役の元気な高齢農業従事者が少ない。</p>	<p>①農業従事者の高齢化や後継者問題がある。⇒(高齢化)60歳以上の農家割合:(H22)40.0%(=3,249人/10,326人)／(S58)20.2%(=5,324人/26,294人)、(後継者):後継者のいない農家割合:45.7%(1,077世帯/2,359世帯) ※</p> <p>②農地のうち畑地においては、耕作放棄地が多い。⇒耕作放棄地(畑地):117ha(23.3%)／農地面積(畑地):503ha、耕作放棄地(水田):87ha(1.4%)／農地面積(水田):6029ha ※</p> <p>③国等の農業政策の流れ中で、支援対象外となっている兼業農家が多数を占めている。⇒兼業農家数:2,001世帯(84.2%)／全農家数:2,359世帯、第1種兼業農家:430世帯(21.5%)・第2種兼業農家:1,571世帯(78.5%) ※</p> <p>④いわゆるサラリーマン世帯の農家においては、自家用の農作物の耕作や他農家への耕作依頼等に対応しているが、農地を有していること自体が重荷となっている。⇒貸したい農地:21ha(水田:10ha、畑他:11ha)／借りたい農地:367ha ※</p> <p>⑤農業のけん引役である J.A.や市の農政セクションの取り組みなどが、他地域に比べ弱い状況がある。</p> <p>⑥東日本大震災により、液状化や作付不可の水田が500ha程度、その他に風評被害については計り知れない被害を受け、これまで以上に活力を失っている。</p>

※「平成 22 年度農業センサス」等データより。

チームいなしき推進事業の概要について

【はじめに】

景気低迷の中、本市の基幹産業である「農業」の活性化は、単に産業振興という側面だけでなく、関連する商工分野の発展の可能性、また、観光・交流の促進に留まらず、稲敷市が稲敷市らしく元気な自治体になる起爆剤として期待される場所である。

しかしながら、農業の活性化一つをとっても、農事者の高齢化、後継者不足、耕作放棄地の増大をはじめ、非常に多くの様々な課題や問題点を有しており、農業という産業全体の閉塞感の中で、その糸口すら見えないのが現状である。

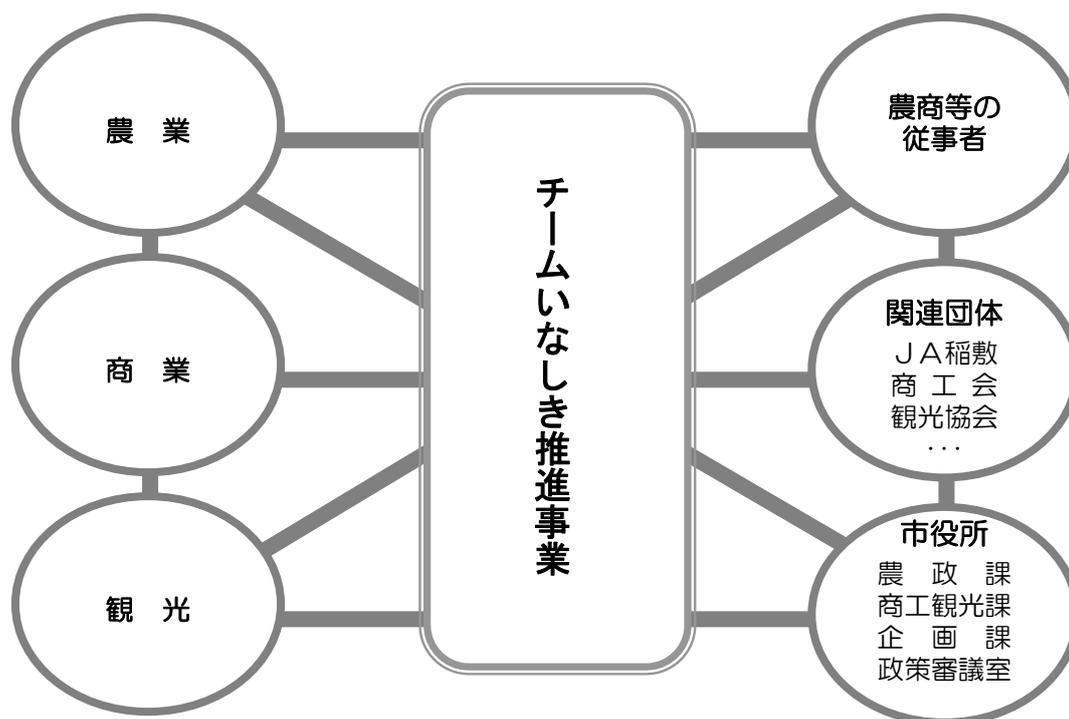
そのため、農業という分野だけでなく、商業や観光など、本市の有する資源を活かしながら、国策レベルのいわゆる一般論ではなく、市内の農商等の従事者などが実感できる、いわば行動可能な具体策が必要である。

そこで、稲敷市として、市内の農商等の従事者などが直接行動し、実感できる機会などを提供しつつ、その手ごたえを踏まえながら、中長期的には、特産品販売を展開できる総合的かつ複合的な「ビジネスモデルの確立」が求められる。

以上を踏まえて、チームいなしき推進事業は、市役所内部の横断的な体制とともに、農業・商業等の各種団体、さらには農商等の従事者との連携・協力をもって、複合的かつ戦略的に取り組む事業として実施するものである。

【基本的なスタンス】

チームいなしき推進事業の基本的なスタンスは、農業・商業・観光などの複数の分野、また、市役所、農業・商業等の各種団体、農商等の従事者など複数の立場が、横断的かつ複合的に連携・協力しあって進めることとする。



【具体的な事業展開のイメージ】

チームいなしき推進事業の事業展開イメージは、「体制づくり」・「機会づくり」・「環境づくり」を基本に、展開する基本方針を踏まえ、以下に示す実施メニューを進めることとする。

	基本方針	実施メニュー
体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> ①フレキシブルな行動が可能な組織の設置 ②市内の農商等の従事者も参加可能な開かれた組織運営 ③官・民及び農・商・工の交流の場の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ●チームいなしき推進協議会の設置
機会づくり	<ul style="list-style-type: none"> ①農商等の従事者などが直接参加できるアンテナショップの開催 ②東京近郊の地の利を活かした新たなマーケットの発掘 ③新たな産業振興・産業展開・産業連携に向けた人材育成 	<ul style="list-style-type: none"> ●浅草産直市の開催 (5/29・30、11/13・14) ●産業まつりの開催 (実施未定) ●アントラース「稲敷の日」の開催 (10/24)
環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ①チームいなしき推進事業に関するイベント等のPR活動の展開 ②道の駅やパーキングエリア（圏央道）などの販売拠点の検討 ③稲敷の資源を複合的に活かした戦略的ビジネスモデルの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ●マスメディア（千葉テレビ）の活用 ●コンサルタントの活用

▼浅草産直市の概要

浅草産直市イベント（5月29・30日）の概要

◆事業の概要◆

産業、農業及び観光の振興に関し、地域資源を活用した市のイメージアップやPRに繋げる組織体制（市民等も含め）の確立や資源との協力体制を築き、実際に積極的に活用・アピールしていくことにより、市の活性化に繋げる。

◆浅草産直市の目的◆

- ・全国の人々に、市の魅力を認識してもらい、稲敷市に良いイメージを持つ人を増やすことを目的とする。
- ・また、外部から評価されることを通じて、市民には、郷土の良さを再認識してもらい、地域への自信・誇り・愛着・連帯意識の向上に繋げる。

開催日	平成22年5月29日（土）午前11時～午後5時 平成22年5月30日（日）午前11時～午後5時
場所	浅草演芸ホール付近

◆特産物販売◆

◎あげ餅

- 参加者：4団体各2名 合計8名参加
- 販売物：あげもち（清涼市 根本：100ケ×2日、清涼市 塚本：200ケ以内×2日、マンマミーヤ：100ケ×2日、タミヤ食研：200ケ×2日）
- その他：パネル（出品者・商品）、チラシ（あげもちの謂われ）500枚×2日＝1,000枚、ポスター、のぼり（あげもち）4ケ、販売場所マップ

◎JA稲敷

- 参加者：各日2名参加
- 販売物：ミルクークイン、ブロッコリー、なす、かんしょ
- 試食：ミルクークイ 炊きこみ（炊飯ジャー持込み）
- その他：ミルクークイレシピ、収穫祭応募ハガキ、パネル（ミルクークイ・かぼちゃなど）、のぼり（ミルクークイ）

◎JA（ブルーベリー部会）

- 参加者：5名参加予定 集合方法：現地集合及び宿泊予定
- 販売物：ブルーベリー・みそ・にんにくの缶詰

◎商工観光課・商工会

- 持込み：市観光ガイドブック（300冊×2日＝600冊）、のぼり（稲敷市）1ケ

▼浅草産直市の活動状況(本年5月29-30日)



▼アントラーズ「稲敷の日」の概要

鹿島アントラーズFC

フレンドリータウン2010「稲敷市の日」の概要

◆内 容◆

- ・稲敷市内に在住・在勤・在学している方を対象として、指定席またはサポーターズシートを1,000円でご優待。また、中学生以下と65歳以上の方、ファンクラブ会員の方を無料でご招待。
- ・稲敷市のブースを設置し、特産物販売や市で活動している芸能を披露することにより、稲敷市のPRを図る。

※ホームタウンデイズ「行方市の日」同時開催

開 催 日 平成22年10月24日（日）午後4時～試合開始

対戦相手 横浜F・マリノス

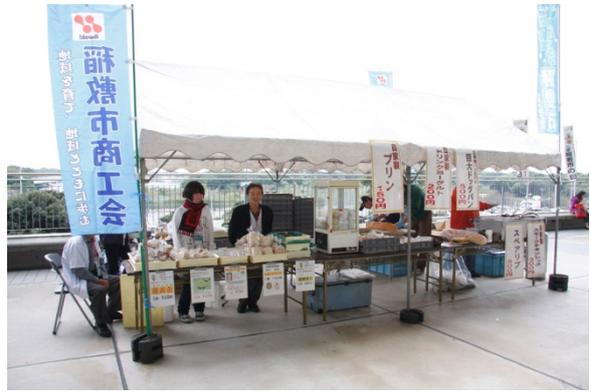
◆イベント内容◆

時 間 午後1時～午後3時30分

場 所 カシマスタジアム メインスタンド側コンコース(住金ゲート側)

- 内 容
- ・特産物販売
 - ※ 商工会・JA稲敷・ポティロン・ゴットマザーRU会・揚げもち団体
 - ※ 佃煮・いちじく・ブルーベリー・ソーセージなど
 - ・お米などの配布
 - ※ 稲敷をPRするお米の配布（8俵：三合袋を約700袋）
 - ※ アントラーズマスコットとのジャンケンで無料配布
 - ・芸能団体披露
 - ※ 市特産物販売ブースの間 2回
 - ・エスコートキッズ・ピッチでマッチ
 - ※ 生涯学習課：市内のスポーツ少年団に依頼
 - ・スタジアム見学ツアー
 - ※ 9月発行の広報誌にて市民から募集 定員100名

▼アントラーズ「稲敷の日」の活動状況(本年 10 月 24 日)



◆江戸崎P.A.(仮称)の事業フレームの見通し

<p>《圏央道》</p> <p>江戸崎P.A (仮称)</p>	<p>《現在》</p> <p>《平成 21 年 3 月 21 日 (圏央道の供用開始)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ●圏央道の稲敷ICが供用開始 ●圏央道のPA・SA計画は、江戸崎PA、喜満PA(約70km、埼玉県久喜市)とともに、神崎IC(千葉県)では併設して「道の駅」整備の予定や五霞町(約50km、茨城県)も候補地としてあげられている状況があるとのこと。 	<p>《概ね3年後～》</p> <p>平成 26 年度 (2車線暫定時)</p> <p>《平成 26 年度未償 (開設見通し)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ●形式：上下線分離型 ●施設：駐車場、トイレ、自動販売機など ●駐車場：上下線それぞれ以下の数量を設置 <ul style="list-style-type: none"> ○大型7台、小型10台、大特2台(ネスクコの見通し) ●トイレ：上下線それぞれに整備(数量不明) ●その他：現在未定 	<p>《概ね20年後》</p> <p>平成 42 年度 (4車線完成時)</p> <p>《平成 42 年度 (4車線完成時)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ●駐車場：上下線それぞれ以下の数量を設置可能 <ul style="list-style-type: none"> ○大型26台、小型34台、大特2台(将来計画図より) ◆左記施設に加え、どのような地域振興策が可能か? ●地域振興策：???
<p>江戸崎P.A (仮称)</p>	<p>《交通量 (H22 センサス)》</p> <p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●4,923台/24時間(昼夜率：1.24) <p>【内訳】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●上り(つくば方面) ⇒小型車：1,815台/24時間 ⇒大型車：526台/24時間 ●下り(成田方面) ⇒小型車：1,951台/24時間 ⇒大型車：631台/24時間 	<p>《交通量 (推計値)》</p> <p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●12,500台/日(24時間) 	<p>《交通量 (H22 センサス)》</p> <p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●28,800台/日(24時間)
<p>段 階</p> <p>フェーズ-1</p>			
<p>《北関東自動車道》</p> <p>笠間P.A</p>	<p>●笠間P.Aの西側の壬生P.Aとの間は、49kmの距離※があり、東側の北関東自動車道・東水戸道路・東関東自動車道には、休憩施設がないため、開設直後から交通量に比べて利用者が多く、土日・祝日の日中には、仮設店舗が設置されることもあった。(※一般的には15kmおきに設置される。)</p> <p>●笠間P.Aと壬生P.Aとの間にSA建設の計画があったが、これが白紙撤回されたこともあり、笠間P.Aの商業施設の整備が進んだという経緯もあって、短期間で商業施設の整備が行われたという情報もある。</p>	<p>《平成 20 年 12 月 20 日 (供用開始)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ●形式：上下線共用型 ●施設：駐車場、トイレ、自動販売機など ●駐車場：上下線それぞれ以下の数量を設置 <ul style="list-style-type: none"> ○大型19台、小型24台、大特2台、身障者駐車場3台 ●トイレ：上下線共通で以下の数量を設置 <ul style="list-style-type: none"> ○男⇒大4、小8、女⇒15、共用：1 	<p>《交通量 (H22 センサス)》</p> <p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●17,375台/24時間(昼夜率：1.25) <p>【内訳】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●上り(高崎方面) ⇒小型車：6,715台/24時間 ⇒大型車：1,923台/24時間 ●下り(笠間《水戸》方面) ⇒小型車：6,738台/24時間 ⇒大型車：1,999台/24時間 <p>《平成 22 年 12 月 21 日 (商業施設等の追加整備・供用)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆左記施設に加え、以下の商業施設等を追加整備 <ul style="list-style-type: none"> ●飲食・販売施設：KASAMA TERRACE(7:00～20:00) ●カソリンスタンドセルフ式スタンド(24時間) ●その他：P.A隣接地に市有地を確保、毎週末は地元商工団体の特産品等を販売(徒歩で運結)
<p>《現在》</p> <p>フェーズ-2</p>			



◆江戸崎PA(仮称)における位置づけと導入機能のイメージ

		成田方面(下り：外廻り)PA内の地域振興エリア		つくば方面(上り：内廻り)PA内の地域振興エリア	
基本情報	面積	約3,500㎡(≒3,510.22㎡)		約4,000㎡(≒3,979.19㎡)	
	特性	常磐道(首都圏中央・西部)⇒『PA』⇒稲敷IC⇒(仮)東IC⇒東関道(千葉方面)		東関道(千葉方面)⇒(仮)東IC⇒稲敷IC⇒『PA』⇒常磐道(首都圏中央・西部)	
	位置づけ	稲敷の玄関口		茨城の玄関口	
基本方針	主な導入機能	<p>情報提供機能</p> <p>◆稲敷市・美浦村・河内町等の稲敷地域の情報発信を中心とした機能</p> <p>情報促進機能</p> <p>◆稲敷市・美浦村・河内町等の稲敷地域の特産品等の販売・体験を中心とした機能</p> <p>交通結節機能</p> <p>◆高速(圏央道)バスを見据えたパーク&バスライドのターミナル機能</p>	<p>情報提供機能</p> <p>◆稲敷以西の県南地域、茨城県全体の情報発信を中心とした機能</p> <p>情報促進機能</p> <p>◆稲敷以西の県南地域、茨城県全体の特産品等の販売・体験を中心とした機能</p> <p>交通結節機能</p> <p>◆高速(圏央道)バスを見据えたパーク&バスライドのターミナル機能</p>	<p>情報提供機能</p> <p>◆稲敷以西の県南地域、茨城県全体の情報発信を中心とした機能</p> <p>情報促進機能</p> <p>◆稲敷以西の県南地域、茨城県全体の特産品等の販売・体験を中心とした機能</p> <p>交通結節機能</p> <p>◆高速(圏央道)バスを見据えたパーク&バスライドのターミナル機能</p>	<p>交通結節機能</p> <p>◆高速(圏央道)バスを見据えたパーク&バスライドのターミナル機能</p>
【暫定2車線時】 (外・内廻り計)	◇想定交通量 ⇒12,500台/日 ◇想定来訪者数 ⇒5,000人/日	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆施設整備は最小限とし、“稲敷の玄関口”として、関係自治体等との連携を基本に、地域振興エリア(スペース)を活用し、休日等を中心とした地域振興活動を展開。</p> <p>●情報の簡易提供(ネクスコ施設での設置、パネル等の整備)</p> <p>●イベントの開催(毎月1回⇒毎週開催等への体制整備)</p> <p>●高速(圏央道)バスの事業化等の協議</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆施設整備は最小限とし、“稲敷の玄関口”として、関係自治体等との連携を基本に、地域振興エリア(スペース)を活用し、休日等を中心とした地域振興活動を展開。</p> <p>●情報の簡易提供(ネクスコ施設での設置、パネル等の整備)</p> <p>●イベントの開催(毎月1回⇒毎週開催等への体制整備)</p> <p>●高速(圏央道)バスの事業化等の協議</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆施設整備は最小限とし、“茨城の玄関口”として、関係自治体等との連携を基本に、地域振興エリア(スペース)を活用し、休日等を中心とした地域振興活動を展開。</p> <p>●情報の簡易提供(ネクスコ施設での設置、パネル等の整備)</p> <p>●イベントの開催(毎月1回⇒毎週開催等への体制整備)</p> <p>●左記同様</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆施設整備は最小限とし、“茨城の玄関口”として、関係自治体等との連携を基本に、地域振興エリア(スペース)を活用し、休日等を中心とした地域振興活動を展開。</p> <p>●情報の簡易提供(ネクスコ施設での設置、パネル等の整備)</p> <p>●イベントの開催(毎月1回⇒毎週開催等への体制整備)</p> <p>●左記同様</p>
【最終4車線時】 (外・内廻り計)	◇想定交通量 ⇒26,100台/日 ◇想定来訪者数 ⇒11,000人/日 ◇想定来訪者(屋※) ⇒5,500人/屋 ※8時間を想定	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆利用状況や運営組織等に応じて、施設整備に着手し、“稲敷の玄関口”として、継続的な施設運営を展開。</p> <p>●情報施設の整備(圏央道から地域に降りてもらうような情報提供づくり)</p> <p>●物産館・飲食施設の整備</p> <p>●周辺からのアクセス(フラットパーク等なイメージ)</p> <p>●アクセス道の整備</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆交流促進機能の更なる充実を図るため、隣接するエリアへの用地拡大を行い、多様な交流メニューの提供を展開。</p> <p>●運営管理・リニューアル(地域との交流を促進するための情報提供等の仕掛けづくり)</p> <p>●多様な交流メニューの提供(体験型等の付加)</p> <p>●地域との交流促進の企画検討の継続性を確保</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆利用状況や運営組織等に応じて、施設整備に着手し、“茨城の玄関口”として、継続的な施設運営を展開。</p> <p>●情報施設の整備(圏央道や常磐道等により、各県内の観光交流拠点等に降りてもらうような情報提供づくり)</p> <p>●物産館・飲食施設の整備</p> <p>●左記同様</p>	<p>【基本的な考え方】</p> <p>◆利用状況や運営組織等に応じて、施設整備に着手し、“茨城の玄関口”として、継続的な施設運営を展開。</p> <p>●情報施設の整備(圏央道や常磐道等により、各県内の観光交流拠点等に降りてもらうような情報提供づくり)</p> <p>●物産館・飲食施設の整備</p> <p>●左記同様</p>

定住促進に関する資料

転入者へのアンケート調査概要と集計結果について

【アンケート調査の概要】

本市の人口減少及び少子高齢化などの人口問題に対して、総合計画においても重点プロジェクトとして位置づいている。その一環として、平成19年12月に、若手職員による「人口問題プロジェクトチーム」が組織され、月1回のペースで検討が進められてきた。

その「人口問題プロジェクトチーム」の協議の中から、転入者及び転出者に対するアンケート調査が行われるようになり、現在も継続されている。

▼転入・転出者アンケート調査の概要

	実施期間	転入者	転出者
回収票数	H20～H22	848	1,125
平成20年3月末～現在(2年6カ月) ※集計対象は平成22年3月末まで			

▼参考:人口問題プロジェクトの概要

項目	区分	内容
検討期間	第1期	平成19年12月～平成21年3月
	第2期	平成21年7月～平成21年12月
メンバー	第1期	全庁の若手を中心とした職員(13名)
	第2期	新人を中心とした職員(12名)
開催頻度	第1期	15回(1年3カ月)
	第2期	4回(6カ月)
検討内容	第1期	人口問題全般の調査・検討⇒いなしきエール便の作成
	第2期	いなしきエール便の作成
検討方法	—	ワークショップを中心とした検討など
事務局	—	市長公室 企画課

1. 転入される方のことやご家族のことについて

■問1 転入される方の全員の性別・年齢について教えてください。(男女のいずれかに○印, 年齢を記入)

①アンケートを記入された方

記入者	男・女	才
-----	-----	---

②一緒に転入する方



※一緒に転入される方について
ご記入下さい。

1	男・女	才	2	男・女	才	3	男・女	才
4	男・女	才	5	男・女	才	6	男・女	才

▼転入車の性別

区分	人数	割合
男	677	53.4
女	586	46.2
無回答	5	0.4
合計	1,268	100.0

▼転入者の年齢

区分	人数	割合
10歳未満	160	12.6
10歳代	71	5.7
20歳代	400	31.5
30歳代	287	22.6
40歳代	128	10.1
50歳代	96	7.6
60歳代	77	6.1
70歳以上	32	2.5
無回答	17	1.3
合計	1,268	100.0

■問2 転入前後の家族構成について(転入前, 転入後それぞれ1つに○印)

転入前 (以前の住まい)	1. 単身世帯 2. 夫婦のみ 3. 親と子(2世代家族) 4. 親・子・孫(3世代家族) 5. その他
転入後 (本市での状況)	1. 単身世帯 2. 夫婦のみ 3. 親と子(2世代家族) 4. 親・子・孫(3世代家族) 5. その他

▼転入前後の家族形態

	転入後(本市での家族形態)							
	区分	1.単身世帯	2.夫婦のみ	3.親と子	4.親・子・孫	5.その他	無回答	計
転入前 (以前の家族形態)	1.単身世帯	163	10	102	44	39	21	379
	2.夫婦のみ	8	37	21	6	5	4	81
	3.親と子	67	14	94	41	22	16	254
	4.親・子・孫	19	4	18	8	4	4	57
	5.その他	5	6	20	8	21	6	66
	無回答	1	2	0	0	0	8	11
	計	263	73	255	107	91	59	848

■問3 転入前後の住所について（転入前住所、本市内現住所それぞれ□の中に入力）

転入前住所 (以前の住まい)	<input type="text"/>	都道府県	<input type="text"/>	市区町村
本市現住所 (これから住む場所)	稲敷市	<input type="text"/>	(*大字名を記入願います)	

▼転入前の居住地域

順位	転入前地域	回答数	順位	転入前地域	回答数	順位	転入前地域	回答数
1	東京都	81	12	成田市	21	23	静岡県	8
2	茨城県	79	13	北海道	18	24	石岡市	8
3	龍ヶ崎市	63	14	河内町	14	25	神栖市	8
4	千葉県	60	15	松戸市	14	26	利根町	7
5	美浦村	46	16	取手市	13	27	愛知県	6
6	埼玉県	44	17	福島県	12	28	大阪府	6
7	牛久市	39	18	香取市	12	29	行方市	6
8	つくば市	37	19	宮城県	11	30	群馬県	5
9	神奈川県	34	20	栃木県	10	31位以下の計		78
10	土浦市	34	21	かすみがうら市	10	無回答		28
11	阿見町	27	22	潮来市	9	合計		848

※茨城県は、龍ヶ崎市・美浦村・牛久市・つくば市・土浦市・阿見町・河内町・取手市・かすみがうら市・潮来市・石岡市・神栖市・利根町・行方市・守谷市・つくばみらい市・鹿嶋市を除く地域、千葉県は、成田市・松戸市・香取市・柏市・野田市・我孫子市・流山市・神崎町を除く地域。

▼転入前の居住地域×転入先の居住地域(市内)

	転入先の居住地域(市内大字名)						
	区分	1.江戸崎地区	2.新利根地区	3.桜川地区	4.東地区	無回答	計
転入前の居住地域	1. 東京都	48	16	4	8	5	81
	2. 茨城県	53	14	2	8	2	79
	3. 龍ヶ崎市	33	19	4	3	4	63
	4. 千葉県	26	18	4	8	4	60
	5. 美浦村	33	5	3	2	3	46
	6. 埼玉県	19	16	1	5	3	44
	7. 牛久市	23	11	1	2	2	39
	8. つくば市	24	8	1	0	4	37
	9. 神奈川県	25	4	3	2	0	34
	10. 土浦市	24	2	3	3	2	34
	11 位以下の計	173	72	21	26	11	303
	無回答	3	1	1	0	23	28
合計	484	186	48	67	63	848	

■問4 転入前に、稲敷市の地域情報（交通の便や医療・福祉施設など）をお持ちでしたか。
（1つに○印）

1. よく知っていた 2. あまり知らなかった 3. ほとんど知らなかった

▼稲敷市の情報認知

区 分	回答数	割 合
1.よく知っていた	317	37.4
2.あまり知らなかった	236	27.8
3.ほとんど知らなかった	285	33.6
無回答	10	1.2
合 計	848	100.0

■問5 転入前後のお住まいについて（転入前後それぞれに1つ○印、**※1戸建・アパートの別も○印**）

転入前 (以前の住まい)	1. 持ち家(1戸建等)※親と同居している方は「5」に○↓ 2. 民間の借家(1戸建・アパート等) 3. 公営の借家(市営住宅等) 4. 社宅 5. 親と同居 6. その他(_____)
転入後 (本市での状況)	1. 持ち家(1戸建等)※親と同居している方は「5」に○↓ 2. 民間の借家(1戸建・アパート等) 3. 公営の借家(市営住宅等) 4. 社宅 5. 親と同居 6. その他(_____)

▼転入前後の住宅形態

	転入後(本市での住宅形態)								
	区分	1.持ち家	2.民間の借家	3.公営の借家	4.社宅	5.親と同居	6.その他	無回答	計
転入前(以前の住宅形態)	1.持ち家	71	28	1	9	19	13	3	144
	2.民間の借家	106	115	1	26	146	13	10	417
	3.公営の住宅	7	7	6	5	6	2	0	33
	4.社宅	17	21	1	18	17	6	0	80
	5.親と同居	20	41	3	16	41	7	4	132
	6.その他	12	5	0	1	11	3	0	32
	無回答	1	1	0	0	3	0	5	10
	計	234	218	12	75	243	44	22	848

■問6 転入される方のうち、これまで稲敷市にお住まいの経験がある方はいますか。(居住年数は通算年数)

- | | | |
|-------------|--------------|---------------|
| 0. 居住経験なし | 1. 1年未満 | 2. 1年以上3年未満 |
| 3. 3年以上5年未満 | 4. 5年以上10年未満 | 5. 10年以上20年未満 |
| 6. 20年以上 | | |

▼稲敷市内の居住経験

区分	回答数	割合
0.居住経験なし	391	46.1
1.1年未満	30	3.6
2.1年以上3年未満	33	3.9
3.3年以上5年未満	24	2.8
4.5年以上10年未満	49	5.8
5.10年以上20年未満	152	17.9
6.20年以上	146	17.2
無回答	23	2.7
合計	848	100.0

■問7 稲敷市での今後の居住予定についてお聞かせ下さい。(1つに○印)

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. 基本的には永住する予定 | 具体的にお書き下さい。
() |
| 2. 転居するかもしれないが、その時も稲敷市内にしたい | |
| 3. 将来は稲敷市外に引っ越したい | |
| 4. わからない | |
- なぜですか

▼今後の居住予定

区分	回答数	割合
1.基本的には永住する予定	328	38.7
2.移転するかもしれないが、その時も稲敷市内にしたい	66	7.8
3.将来は稲敷市外に引っ越したい	82	9.7
4.わからない	352	41.5
無回答	20	2.3
合計	848	100.0

Ⅱ. 転入の理由等について

■問8 転入することになった最も大きなきっかけは何ですか。(1つに○印)

- | | | | |
|------------------|----------|-------|--------------------|
| 1. 就職・転勤 | 2. 転職 | 3. 進学 | 4. 両親や子どもの近くに住む・同居 |
| 5. 退職 | 6. 結婚・離婚 | 7. 出産 | 8. 住宅の購入 |
| 9. その他 (_____) | | | |

▼稲敷市内の居住経験

区 分	回答数	割 合	区 分	回答数	割 合
1.就職・転勤	221	26.1	6.結婚・離婚	150	17.7
2.転職	89	10.5	7.出産	11	1.3
3.進学	20	2.3	8.住宅の購入	50	5.9
4.両親や子どもの近くに住む・同居	115	13.6	9.その他	96	11.3
5.退職	52	6.1	無回答	44	5.2
			計	848	100.0

■問9 問8で「1」、「2」、「3」、「4」と回答された方にお伺いします。その「仕事先」、「進学先」、「両親や子どもの住まい」はどこですか。(1つに○印、「その他」の場合□の中に記入)

場所	1. 市内	→	□	都道府県	□	市区町村
	2. その他					

▼稲敷市内の居住経験

区 分	回答数	割 合
1.市 内	262	58.9
2.その他	134	30.1
無回答	49	11.0
合 計	445	100.0

▼「2.その他」の地域

順位	市の転入先	回答数	順位	市の転入先	回答数	順位	市の転入先	回答数
1	千葉県	29	5	美浦村	8	9	阿見町	6
2	東京都	13	6	牛久市	8	10位以下の計		27
3	成田市	10	7	つくば市	7	無回答		11
4	龍ヶ崎市	8	8	土浦市	7	合 計		134

■問 10 転入するにあたって、稲敷市以外の地域でも住まいを探されましたか。(1つに○印)

- | |
|--|
| 1. 他地域も探したが稲敷市に決めた |
| 2. 最初から稲敷市に住もうと決めていた(同居家族の住宅が稲敷市にあった、社宅が市内だったなど) |

▼住まい探しの状況

区 分	回答数	割 合
1. 他地域も探したが稲敷市に決めた	130	15.3
2. 最初から稲敷市に住もうと決めていた(同居家族の住宅が稲敷市にあった、社宅が市内だったなど)	592	69.8
無回答	126	14.9
合 計	848	100.0

■問 11 **問 10 で「1」と回答された方にお伺いします。**現在の住まいを決めるにあたって、どの地域と比較されましたか。(あてはまる番号すべてに○印,「その他」の場合都道府県名・市町村名を記入)

- | | | | | |
|---------|---------|--------------------------------|--------|--------|
| 1. つくば市 | 2. 龍ヶ崎市 | 3. 牛久市 | 4. 阿見町 | 5. 美浦村 |
| 6. 成田市 | 7. 香取市 | 8. その他 (_____ 都道府県 _____ 市町村) | | |

▼居住先を比較した地域

順位	比較した自治体名	回答数	割 合
1	龍ヶ崎市	46	20.0
2	美浦村	34	14.8
3	牛久市	33	14.4
4	阿見町	31	13.5
5	つくば市	21	9.1
6	成田市	10	4.3
7	香取市	8	3.5
	その他	27	11.7
	無回答	20	8.7
	合 計	230	100.0

■問 12 転入先として、お住まいの地域を選んだ理由は何ですか。(あてはまる番号すべてに○印)

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 田舎でのんびり暮らしたい | 2. 土地等の価格が安い |
| 3. 自家用車で生活が便利 | 4. 子どもをのびのび育てたい |
| 5. 出身地だから | 6. 気候が良く災害も少ない |
| 7. 趣味を充実させたい | 8. 治安や環境が良い |
| 9. 霞ヶ浦などの水辺環境がある | 10. 家族等と一緒に(近い) |
| 11. 仕事場(家業)に近い | 12. 近くに医療・福祉施設がある |
| 13. 農作業など土いじりができる | 14. 温かい近所付き合い |
| 15. その他(_____) | |

▼住まい選びの理由

順位	住まい選びの理由	回答数	割合
1	家族等と一緒に(近い)	316	25.5
2	仕事場(家業)に近い	199	16.1
3	出身地だから	121	9.8
4	田舎でのんびり暮らしたい	119	9.6
5	土地等の価格が安い	72	5.8
6	子どもをのびのび育てたい	41	3.3
7	自家用車で生活が便利	35	2.8
8	農作業など土いじりができる	32	2.6
9	温かい近所付き合い	25	2.0
10	趣味を充実させたい	22	1.8
11	気候が良く災害が少ない	21	1.7
12	治安や環境が良い	18	1.5
13	霞ヶ浦などの水辺環境がある	12	1.0
14	近くに医療福祉施設がある	7	0.6
	その他	101	8.1
	無回答	96	7.8
	合計	1237	100.0

▼住まい選びの理由×転入前の居住地

		転入前の居住地(多い順)										
区分	東京都	千葉県	茨城県※	龍ヶ崎市	美浦村	牛久市	つくば市	埼玉県	その他	無回答	計	
家族等が一緒(近い)	35	27	26	31	17	17	16	16	124	7	316	
仕事場(家業)が近い	14	13	19	15	9	12	5	10	99	3	199	
出身地だから	20	8	10	11	5	5	3	5	51	3	121	
田舎でのんびり暮らしたい	17	12	6	10	8	6	5	5	46	4	119	
土地等の価格が安い	5	8	7	3	7	5	4	0	31	2	72	
子どもをのびのび育てたい	3	8	0	6	1	1	3	1	18	0	41	
自家用車で生活が便利	9	3	5	1	4	2	1	0	10	0	35	
農作業等土いじりができる	6	6	1	3	1	0	1	1	13	0	32	
温かい近所付き合い	3	3	2	0	0	1	1	2	13	0	25	
趣味を充実させたい	5	2	0	2	1	1	2	0	9	0	22	
気候が良く災害が少ない	5	3	2	1	0	1	1	0	8	0	21	
治安や環境が良い	3	3	2	0	1	0	0	0	9	0	18	
霞ヶ浦等の水辺環境がある	2	2	1	0	1	0	0	0	6	0	12	
近くに医療福祉施設がある	0	1	2	0	0	1	0	0	3	0	7	
その他	6	2	6	7	6	2	4	5	59	4	101	
無回答	7	10	7	6	4	3	7	7	37	8	96	
計	140	111	96	96	65	57	53	52	536	31	1,237	

※茨城県は、龍ヶ崎市・美浦村・牛久市・つくば市などの稲敷市周辺を除く県内市町村。

▼住まい選びの理由×居住先を比較した地域

		居住先を比較した地域(多い順)									
住まい選びの理由(多い順)	区分	龍ヶ崎市	美浦村	阿見町	牛久市	つくば市	成田市	香取市	その他	無回答	計
	土地等の価格が安い	14	12	13	13	9	3	4	10	2	80
	仕事場(家業)が近い	16	19	15	13	3	3	3	6	1	79
	田舎でのんびり暮らしたい	11	10	11	8	7	0	2	6	1	56
	家族等と一緒に(近い)	10	5	4	6	7	3	0	8	1	44
	自家用車での生活が便利	4	5	3	2	2	0	2	2	0	20
	趣味を充実させたい	3	2	4	3	3	1	0	4	0	20
	農作業等土いじりができる	4	3	2	1	2	1	0	3	1	17
	出身地だから	0	2	1	0	1	1	0	3	0	8
	温かい近所付き合い	2	0	0	1	0	2	0	2	1	8
	霞ヶ浦等の水辺環境がある	0	1	1	1	0	1	1	2	1	8
	子どもをのびのび育てたい	3	0	0	0	0	1	0	2	1	7
	治安や環境が良い	0	0	0	1	2	2	0	1	0	6
	気候が良く災害が少ない	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2
	近くに医療福祉施設がある	1	0	0	1	0	0	0	1	0	3
	その他	7	2	3	2	2	1	0	4	2	23
	無回答	1	0	0	1	0	0	1	0	10	13
	計	76	61	57	53	39	19	13	55	21	394

■問 13 本市ですぐに取り組んで欲しいことはありますか。また、稲敷市に何か一言ありましたらご自由にお書き下さい。

▼フリーアンサーのまとめ(その1)

区 分	内 容
インフラ整備について	<ul style="list-style-type: none"> ●生活の利便性(水道・下水道)の整備をお願いしたい ●インターネット環境の整備 ●地上デジタル化の整備 ●公園をたくさんつくってほしい ●圏央道を早く開通させてください。幹線道路(江戸崎市街)の整備を！ ●自転車が通れる道路スペースの整備を！歩道の設置を ●道路の補修をお願いしたい ●広い通りではなく狭い道路の整備を。車がすれ違えない道路って厳しいと思います。緊急車がきたらアウト！ ●3ヵ月半ぐらいの間に道路がかなり良くなっていて驚いた
交通機関の充実について	<ul style="list-style-type: none"> ●TXを延ばしてほしい ●駅が必要 ●交通の便が悪い、牛久駅までのバスがあれば良い ●君賀地区にバスを通してほしい ●車以外の交通手段が少ない。バスの本数や路線等 ●都内にアクセスしやすい環境を！ ●最寄駅(荒川沖駅など)へのバスの本数増 ●車を運転出来ないので、病院に行く交通手段を増やしてほしい ●公共の交通機関を増やしてほしい
商業施設について	<ul style="list-style-type: none"> ●大型店の充実 ●大きなショッピングセンター等がもっとあれば良いと思います ●買い物ができる場所が少ない。
安全対策について	<ul style="list-style-type: none"> ●子供にとって安全な街にしてほしい(池の周りに柵やパトロール) ●老人が安全に住める地域であってほしい ●交通量が多いのに、信号が少ない ●街灯を増やして欲しい ●交通標識をもっとわかりやすく表示してほしい ●子供と安心して遊ぶことができる公園を各地区に提供してほしい(ゴミ・ムシなどのない清潔感のある環境を整備してもらいたい)
地域活性化について	<ul style="list-style-type: none"> ●イベントや祭りをたくさん行ってほしい ●文化施設、文化プログラムの充実をお願いしたい ●地域の活動・取り組みに興味があるので今後いろいろ覗いてみたい ●お年寄りが元気に住める町にして下さい ●人口を増やしてほしい ●夏の行事の花火大会と祭りはやめないでほしい ●子供やお年寄りが住みやすい街にしてほしい ●宮崎県ではないけれど、農業地域は若者を呼込む努力をすれば地方の発展になる ●霞ヶ浦などの環境に関するボランティア活動などをもっと充実させていただきたい

▼フリーアンサーのまとめ(その2)

区 分	内 容
学校整備について	<ul style="list-style-type: none"> ●小学校に洋式のトイレを整備してほしい
生活環境について	<ul style="list-style-type: none"> ●燃えないゴミの袋をもう少し小さめにしてほしい ●ゴミ袋を使いやすく(しぼりやすくしてほしい) ●道路をキレイにしてほしい ●野菜もおいしいし、空気もきれいで、とても良い所なので、自然を壊してほしくない ●道路周辺の環境保全を(ゴミが道路側に落ちていて汚れていると感じる) ●資源ゴミ回収を雑誌、発泡スチロール、プラなどに細かく分けたい ●自然をのこした大きな公園を
子育て環境について	<ul style="list-style-type: none"> ●子育ての支援を充実してほしい(子供の健診や予防接種、マタニティ教室や、子供の栄養指導、子供の歯科検診等) ●子供の手当てや、保育園(学童保育)等もう少し融通をきかせてほしい ●子供の医療費軽減 ●15才まで医療費無料を希望します ●18才までの医療費を無料にしてほしい ●子育てがしやすくなるよう小児科病院や産婦人科があるといいです
市役所等について	<ul style="list-style-type: none"> ●市 HP に市役所の営業時間が載っていない。載っているのかもしれないがわかりづらいので、各種手続きの時間帯等載っていると安心です ●役所窓口の対応があまり親切でない部署がある ●手続きの電子化。ホームページの充実・改良 ●市議を少なくして給料を下げる ●民生委員は同じ地区でなくても、相談する側が選んでも良いのでは ●税金を安くしてほしい ●土日に開庁してほしい ●水道料が高いと聞いている。低減して欲しい ●固定資産税の検討(現役でも年金受給者でも同じ算出では収入負担率が違いすぎるので) ●畑、水田を所有していますが、休耕している場合は税額減税を検討してほしい ●市役所の看板をもっとわかりやすく表示してほしい ●企業誘致の推進
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●自分が生まれ育ったところが一番住みやすい。これからも住みたいと思います ●来たばかりでわからない ●田舎の良さをずっと残してほしいです ●のどかな所だと思いました ●すぐに転居するかもしれないが、何か貢献できることがあれば協力したいと思います ●自然や田舎でしかできない所をアピールすれば外からの人も住みやすくなると思う ●運転が身勝手な人が多く、道が狭い

「ヒルズガーデンあずま」の概要と魅力について

【ヒアリング調査のポイント】

「ヒルズガーデンあずま」は、稲敷市光葉（旧東町）にある住宅団地で、1980年代に大手商社（伊藤忠商事）が開発したものの、バブル崩壊などの影響もあって販売は伸びず、その後、ミサワホーム関東が買い取り、コンセプトからの見直しを行い、販売実績を伸ばしたものである。

バブル崩壊後の厳しい経済状況の中で、著しい販売実績と高い入居者の満足度などから、建設業界で大きくクローズアップされ、（社）日本不動産学会「第8回業績賞」の受賞等も加わり、大学や研究機関などの調査対象としても注目を浴びている住宅団地である。

今回は、かつてからこの団地の販売特約店として、実際に販売及び運営管理などを請け負っている「株式会社アルファ」へのヒアリング調査を行った。

この資料は、そのヒアリング調査及び各機関の調査結果などを合わせて整理・作成したものである。

【ヒルズガーデンあずまの沿革】

当初の開発は、22.45haの敷地を取得した伊藤忠商事により行われた。平成6年4月に茨城県より開発許可を取得し、1区画の敷地面積を50～60坪（165～200㎡）とし、565区画を造成した。

そのうち、40区画に建売住宅を建築・販売を開始したが、バブル崩壊や地価の暴落等により、平成9年までに建売3戸と宅地（注文住宅用地）7区画の販売と低調さを極める結果となった。そのため、平成9年12月には、売れ残り建売住宅を処分するために、1,500万円もの大幅な値下げに追い込まれ、翌年3月までには完売できたものの、撤退を余儀なくされた。



その後、平成10年3月からは、ミサワホーム関東が、伊藤忠商事から毎年80区画程度を買い取り、建売住宅を中心に販売を行っており、建売住宅は完売状態で、注文住宅用地の分譲自体も完了している。現在は、毎年10件程度の住み替え等が生じている状況であるということであった。

伊藤忠商事が撤退を余儀なくされた一方で、ミサワホーム関東がこのような販売実績を得るためには、住宅団地のコンセプトやターゲットの方針等の見直しをはじめ、その方針等に沿った区画や住宅なども大きく切り替え、今回の成功に至っている。

▼ガーデンヒルズあずまの概要

<ul style="list-style-type: none"> ●開 発 面 積：22.45ha（以前は森林） ●上・下水道：上水道及び公共下水道が完備。 ●ガス・電気：ガスは集中方式のプロパンガス、電気は東京電力。 ●建 築 協 定：容積率 80%、建ぺい率 50%（周辺地域は容積率 200%、建ぺい率 60%）、建築高さ 10m以下、色彩・広告物等の規制など（平成 7 年締結）

▼伊藤忠商事とミサワホーム関東の相違点概要

	伊藤忠商事（当初）	ミサワホーム関東（以降）
団地の名称	イトーピアあずま	ヒルズガーデンあずま
ターゲット	●ファミリー向け （資料ではなかったが、ヒアリングでは成田市等の若いファミリー層を狙っており、当時成田では同クラスの住宅が 6,000 万円程度であったという。）	●首都圏の退職者向け （主に都内や周辺の都市部の退職者をターゲットとしており、特に従来のシニアと違った価値観を持つ団塊の世代としたこと。）
キャッチフレーズ	●住みたい街より、住みよい街を創りました ●ゆとりすとの街 ●やがて“ふるさと”となる街だから、イメージや憧れよりも、住みやすさで選びたい	●わたし流を楽しむ「広い敷地」 ●大きく育つ、「わたし流」 ●ゆったりとわたし流 ●思うぞんぶんわたし流の生き方を、庭づくりが好きになりました。
区画数	●565 区画	●452 区画
敷地規模	●50～60 坪（165～200 m ² ）	●標準：80～90 坪（265～300 m ² ） ●大：120～150 坪（400～500 m ² ）
価格設定	●標準：3,000 万円（住宅込） ●最大：4,000 万円（ 〃 ）	●標準：1,800～2,500 万円（住宅込） ●大：2,600～2,900 万円（ 〃 ）
建築様式	●2階建て（約 100 m ² ）	●平屋建て（約 80 m ² ）
特記事項	●団地内に商業施設用地を確保し、日常的な買い物等を行えると記述あり。	●団地内の商業施設用地には、商業施設は張り付いていない。

【ヒルズガーデンあずまの現状】

現在、ヒルズガーデンあずまの土地分譲も終え、297 世帯 633 人が居住している（平成 22 年 10 月 1 日現在）。

既存資料で購入者の特性をみると、以前の住まいは、東京都が最も多く、次いで、千葉県、神奈川県などの順である。

この中で、都内はもちろんのこと、千葉県では千葉市や市川市など、神奈川県では横浜市など、いわゆる都市部住民であり、稲敷周辺エリア（成田とか鹿嶋など）縁のある方は 2 割程度とのことである。

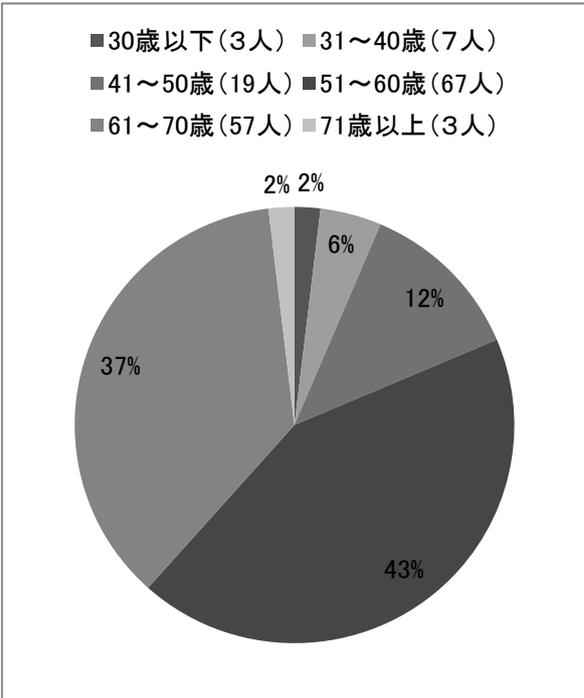
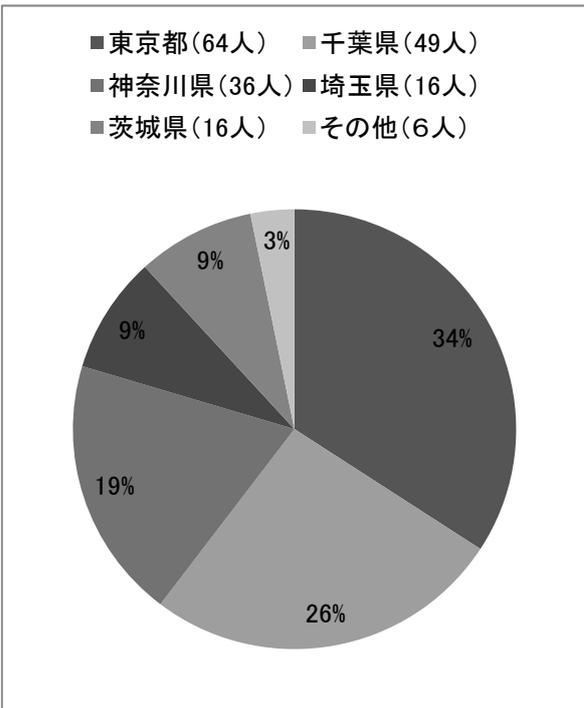
また、年齢も 60 代・70 代が多くを占めており、設定したターゲット通り、都市部の退職者や退職前の方が多い。また、職業は大手企業や企業経営者など、比較的所得の高い方が多く、住宅購入に当たっては、住宅ローンを組まず、購入する方の割合が高いということである。

全体の購入者のうち 1/3 程度が「セカンドハウス」として、残りの 2/3 が「メインハウス」となっている。当初「セカンドハウス」として購入した方も、加齢に伴い「メインハウス」としての割合が増える傾向がある。また、夫婦の一方のパートナーが亡くなることを契機に、息子夫婦や娘夫婦と同居するなどの住み替えが行われるケースがあり、年に 10 件の売買が発生しているとのことであった。この売買においても、退職者等の夫婦が購入するケースが多く、広告を載せると完売してしまう状況とのことであり、まだまだニーズはあるということである。

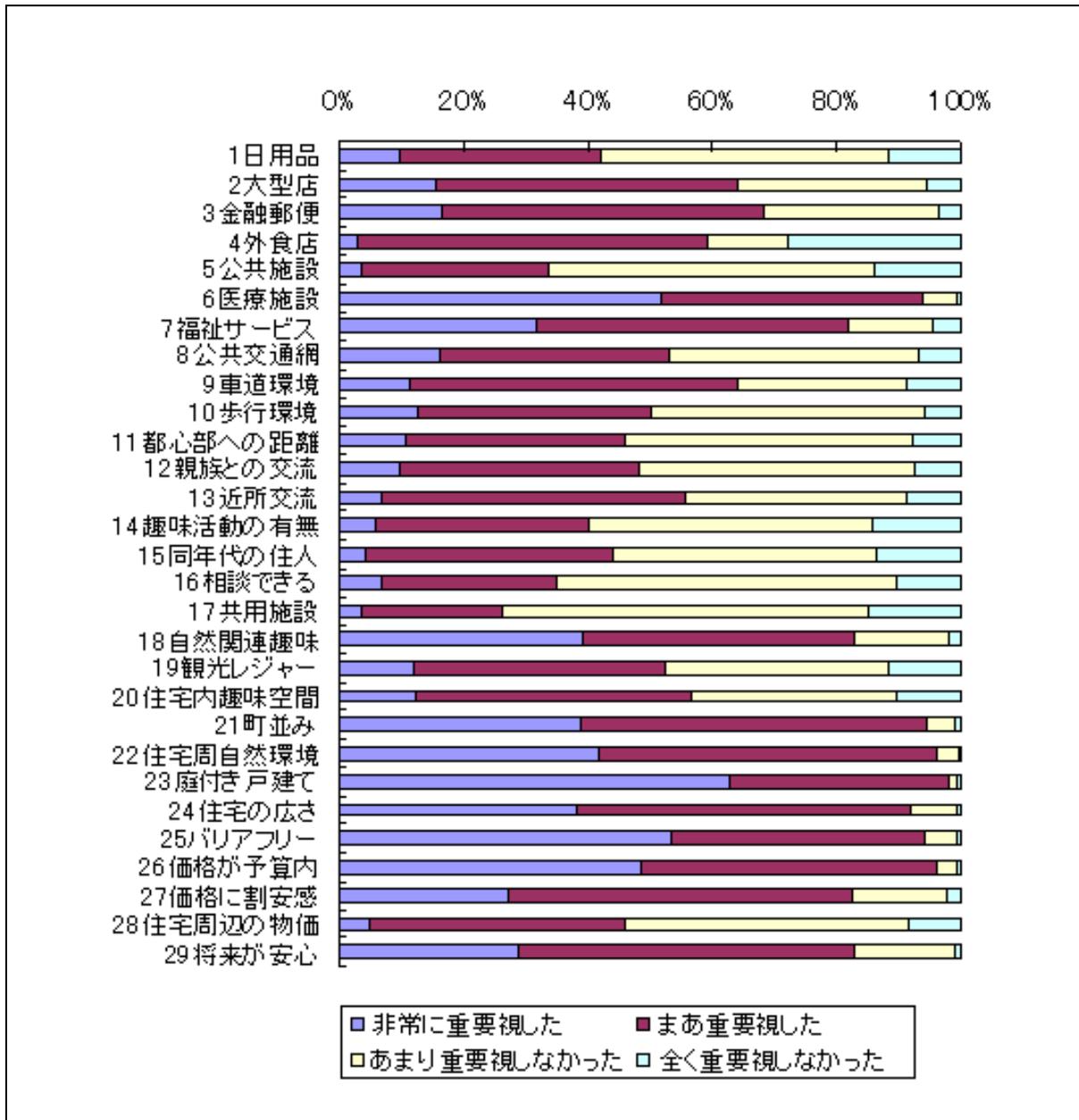
また、光葉地区を手掛ける際に、市内「浮島」においても、ケーススタディを行った経緯もあったようである。

以下に購入決定時の各要因の重要度を調査した結果を示す。これはミサワホーム茨城が実施したものであり、非常に重要視したが過半数を超えているものは、「庭付き戸建て」、「バリアフリー」、「医療施設」であり、次いで「価格が予算内」となっている。

▼購入者の以前の住まい・年齢構成



▼購入決定時の各要素の重要度(サンプル数 225)



出典:「ミサワホーム茨城のホームページ」より引用。

【ヒルズガーデンあずまの成功のポイント】

ヒルズガーデンあずまの成功の要因について、ヒアリング結果を踏まえ取りまとめたもの、また、既存の各種レポートで整理されている要因等を以下に示す。

▼ガーデンヒルズあずまの成功要因(ヒアリング結果より)

●価格の適正化とターゲットの変更（明確化）が最大の転機

- ①伊藤忠商事から受け継いだ当初から、都市部の退職者にターゲットを絞ったわけではなく、試行錯誤する中で、光明として見出せたターゲットとコンセプトであり、販売していく中で、「これはいける！」という印象を販売現場でも感じられた。
- ②その結果、従前の3,000万円から2,000万円という、退職者が支払いやすい価格帯の設定ができたことが大きい。
- ②結果からみれば、地域の魅力と課題にフィットしたターゲットを見いだせたことが大きい。

●住宅団地の区画や緑などの周辺環境の要因が大きい

- ①機械的・機能的な区画では売れない（市内南ヶ丘との対比の話があった）。
- ②広い庭が確保できる大きな敷地と無駄な2階のない平屋づくりがマッチした。
- ③平屋づくりは、バリアフリーやエコロジカルだけでなく、広い庭とセットで、住んでいる人々のステイタスにもなっている。
- ④住宅団地全体の環境や景観を誘導するためには、建売というスタイルが望ましく、販売する側においても、購入者にわかりやすくアピールできた点も大きい。

●入居後の活動支援やコミュニティづくりに成功

- ①入居者のニーズは多様であり、ヒルズガーデンあずまにおいても、すべての方がガーデニングや市民農園等を行いたいわけではない。
- ②そのため、農園、スポーツ、陶芸教室などの要望に対して、支援や地域との橋渡しを現地で行っている。
- ③広い庭でのバーベキューセットのレンタルをはじめ、上記のように、コンセプトにある「わたし流」を支援している。
- ④上記の事業者側の支援と合わせて、入所者側でも、資産価値を下げないようにと、地区をきれいにするような意識や活動に対して積極的な取り組みも行われている。

●周辺の生活環境・施設等への要望は予想以下

- ①医療機関の存在は購入時のニーズとしては高く、隣接する既存院では役不足の印象があったが、入居者の実態においては、特に不満等はない。
- ②これは、当該地の利便性は高くないが、都心に近いこともあり、例えば、高度医療の場合等においては、都内などの医療機関に通えば良いという認識が伺える。
- ③日常の買い物環境は、脆弱な状況であるが、現在、アピタ・パルナ（西代）の無料バスが週2便、また、各家で自家用車を有していることなどから、十分対応できているのではないかと。

▼ガーデンヒルズあずまの成功要因(既存資料より)

《立地・周辺》

- 自然に恵まれていながら首都圏から2時間以内での都心に日帰り可能なこと。
- 近辺にゴルフ場やテニスコートなどの娯楽施設もあれば、利根川や霞ヶ浦など自然の中でのレジャーもできること。
- 車で買い物を行えば、公共交通などが充実していなくとも郊外の大型店が利用できること。
- 電気・ガス・水道は都会と同じレベルでの環境が整っていること。

《価 格》

- ガーデニングや菜園づくりに向いた大敷地にもかかわらず値頃感があること。
- 年金生活者でも購入可能な価格帯を設定したこと(その結果、定年後の生活に期待と不安を持つ高齢者層のニーズに答えている)。

《医療・福祉》

- 総合病院や福祉施設が徒歩ですぐ近くにあり老後の安心感があること。
- 既存の総合病院に隣接した位置に住宅を開発したこと(その結果、最も不安である医療・介護施設が近くにあることで安心感が得られる)。
- 団地入口に総合病院があり、そこには特別養護老人ホームを併設し、デイサービスも行っていること。

《住 宅》

- 平屋建てのシンプルな住宅で子供が独立した夫婦世帯の需要にマッチしたこと。
- 平屋住宅とすることで、住宅内の面積を小さくし、コンパクトな生活による家のマネジメントの負担を減らしたこと(その結果、趣味に割く時間が拡大する)。

《コミュニティ》

- 趣味等の活動を活発に行うことで、新しい土地で新しい人間関係を持とうとする人々の不安を解消していること。

『定住促進』を目的にしたSWOT分析結果について

(H22.9.作成)

	Opportunity：機会（チャンス）	Threat：脅威（マイナス要因）
外部環境	<p>①圏央道の全線開通と市内にICとPAが設置され、首都圏からのアクセシビリティが高まる。</p> <p>②県が事業主体の「江戸崎工業団地」の事業凍結が解除され、本格始動し始めている。</p> <p>③つくばスタイルに代表されるような都市的生活と田舎的生活のライフスタイルが受けている。</p> <p>④近年、自然に対する人々の意識が向上しており、農業に対する関心の高まりがある。</p> <p>⑤農業分野への企業参入をはじめ、産業振興に対する規制緩和の流れがある。</p> <p>⑥香取市（小野川沿川）やつくば市（筑波山）をはじめ、観光分野の集約力の高まりがある。</p> <p>⑦つくばエクスプレス沿線地域など、人口の増加傾向のあるエリアが近隣にある。</p>	<p>①我が国全体が本格的な人口減少・少子高齢化時代に突入している。</p> <p>②平成24年度には圏央道の全線開通となるが、当面は片側1車線の状況となる。</p> <p>③近隣に成田市・つくば市・龍ヶ崎市など、都市環境が整っている魅力的な居住エリアがある。</p> <p>④都市計画法の改正や農地法の厳守傾向をはじめ、容易な土地利用を進めにくい状況がある。</p> <p>⑤我が国の農業施策において、明るい材料が見えない（兼業・小規模農家などの未来が不明）。</p>
	Strength：強み（地域資源）	Weakness：弱み（課題・問題点）
内部環境	<p>①霞ヶ浦をはじめとする水辺を含めた豊かな自然環境がある。</p> <p>②高度な土地利用が図られておらず、雄大な土地や農地がある。</p> <p>③広大な穀倉地帯であり稲作をはじめ、多くの農産物が生産されている。</p> <p>④9つのゴルフ場や多様な水辺環境があり、多くのゴルフ客や釣り客が来訪する。</p> <p>⑤プロ仕様ではないが、4地区に相応以上のスポーツ施設が充実している。</p> <p>⑥市内全域に光ファイバー網が誘致され、インターネット環境が整っている。</p> <p>⑦高齢化は著しいが農村地帯であるため、生涯現役の元気な高齢者が少なくない。</p> <p>⑧煩わしさはあるが、近所付き合いなどの地域コミュニティによる安心感がある。</p> <p>⑨PRが上手くされていない状況はあるが、花火大会などのイベントや歴史的資源がある。</p> <p>⑩江戸崎まちなかや浮島レイクサイドなど、集客拠点としてのまちづくりが進みつつある。</p>	<p>①広域かつ市内とも公共交通が脆弱で、自動車がないと生活できない。</p> <p>②総合病院をはじめ、夜間休日診療・産婦人科・小児科などの医療施設がない。</p> <p>③自然以外に若い年齢層が遊ぶ施設（飲み屋街や商業レジャー施設など）が少ない。</p> <p>④若い年代向けの賃貸住宅や魅力的な住宅インフラが少ない。</p> <p>⑤魅力的な子育て支援環境や教育環境、福祉施策等に特徴がない。</p> <p>⑥若い年齢層にとって魅了ある働く場所や働き口の選択肢が少ない。</p> <p>⑦魅力的な稲敷市ならではのまちづくりのイメージや圏央道開通を見据えた具体策がない。</p> <p>⑧耕作放棄地の利活用策や農産物のブランド化・商品化など、農業施策が弱い状況がある。</p> <p>⑨茨城ゴールデンゴールズはあるが、一般に認知された誇れるものが皆無である。</p> <p>⑩昔からの近所付き合いをはじめ、閉鎖的な地域の実情がある。</p>