

百里飛行場周辺財産活用基本計画

令和6年3月



百里飛行場周辺財産活用基本計画

目 次

1. 計画策定にあたって	1
1.1 街づくり構想の背景と目的	1
1.2 百里飛行場周辺財産活用基本計画の位置づけ	2
1.3 百里飛行場周辺財産活用基本計画の役割	3
1.4 対象区域	3
2. 対象区域の現況	4
2.1 社会的条件	4
2.1.1 社会的圏域	4
2.1.2 周辺財産の概要	5
2.2 物的条件	6
2.2.1 土地利用の現況	6
2.2.2 道路等の現況	7
2.2.3 緑地環境	8
2.3 環境評価	9
2.3.1 現地踏査	9
2.3.2 総合環境評価	10
3. 周辺財産の活用方針	12
3.1 周辺財産活用の基本的考え方	12
3.2 活用に向けた課題と検討の方針	13
3.3 活用方針	15
3.3.1 テーマ別の活用方針	15
3.3.2 集積形態別の活用方針	18
4. 基本計画検討区域の活用計画	20
4.1 上合高場地区	20
4.1.1 地区の概況	20
4.1.2 基本計画	20

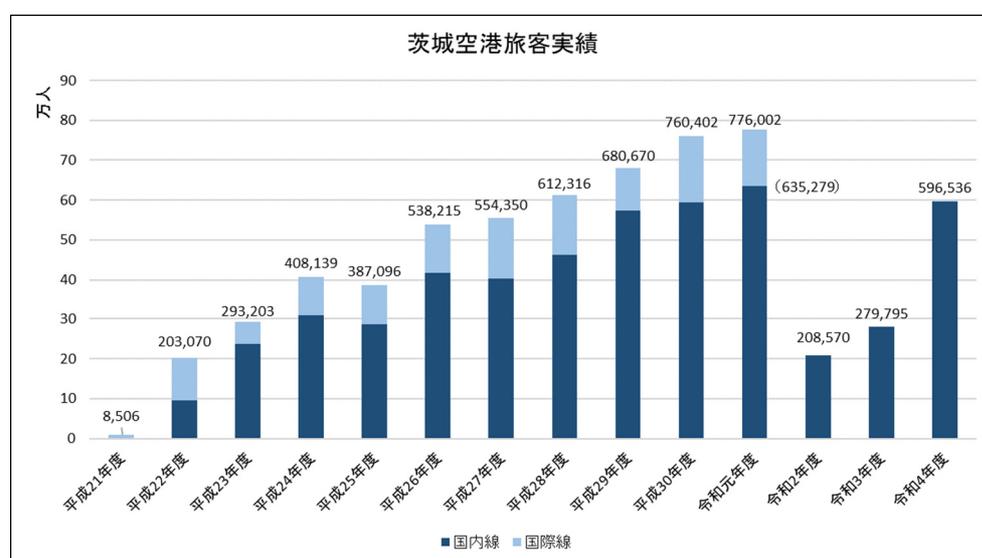
4.2 上合大砂地区	25
4.2.1 地区の概況	25
4.2.2 基本計画	25
4.3 与沢紋谷地区	31
4.3.1 地区の概況	31
4.3.2 基本計画	31
5. 実現に向けて	35
6. 参考資料	36
6.1 周辺財産の整備に係る関係法令抜粋	36
6.2 民間活力の導入に向けて	38
6.3 類似地区事例	40
6.4 策定経緯	43

1. 計画策定にあたって

1.1 街づくり構想の背景と目的

小美玉市は、航空自衛隊百里基地が存する市として、これまで基地と市民の交流並びに市民の安全・安心な生活の安定を図るため、防衛省の補助事業を活用し、道路・学校・社会福祉施設・地区公民館の整備など、様々な事業を進めてきました。

また、平成 22 年 3 月に航空自衛隊百里基地との共用飛行場として開港した茨城空港は、コロナ禍の影響により旅客数が減少したものの、令和 4 年度には国内線旅客数がコロナ禍以前程度まで回復するなど、空港利用者の定着が進んでいますが、小美玉市の魅力ある観光資源などの周知・PR や空港のにぎわいづくりが大きな課題となっています。



出典：茨城空港ウェブサイト「旅客実績」により作成

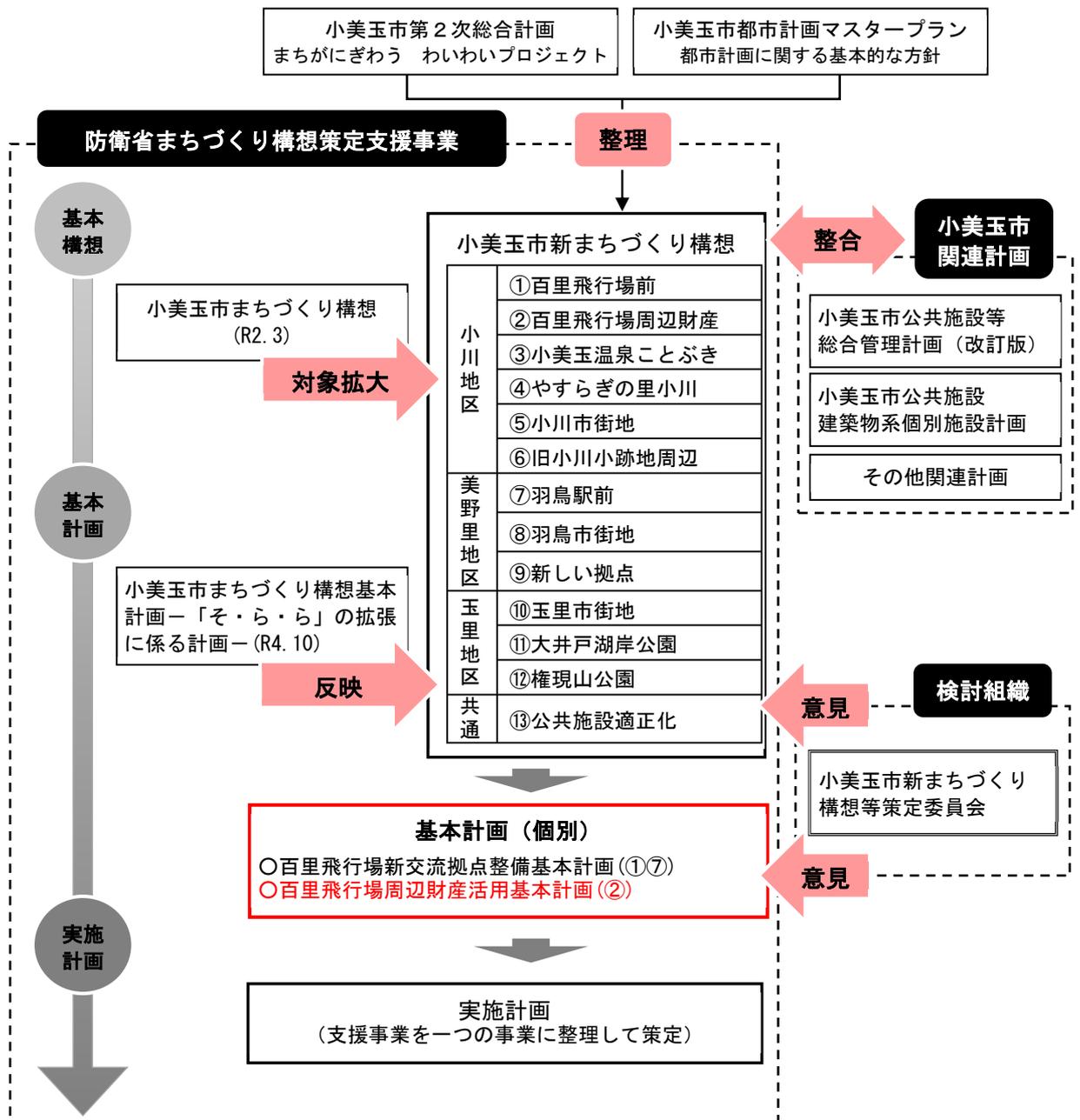
まちづくり構想は、小美玉市の現状や課題を踏まえ、「小美玉市第2次総合計画（令和5年3月）」において掲げる将来像「ひともの地域」が輝き はばたく ダイヤモンドシティの実現を目指し、航空自衛隊百里基地及び茨城空港（以降、「百里飛行場」という。）と地域住民が共存・共栄できるまちづくりを推進することを目的としています。

なお、小美玉市においては、令和2年3月に「小美玉市まちづくり構想」を、令和4年10月に「小美玉市まちづくり構想基本計画—空のえき「そ・ら・ら」の拡張に係る計画—」を策定したところですが、まちづくり構想の更なる推進を図るため、対象を拡大した「小美玉市新まちづくり構想」及び構想を踏まえた個別計画「百里飛行場新交流拠点整備基本計画」、「百里飛行場周辺財産活用基本計画」を策定するものです。

1.2 百里飛行場周辺財産活用基本計画の位置づけ

本計画は、防衛省まちづくり構想策定支援事業による小美玉市新まちづくり構想の基本計画に位置付けられるものであり、百里飛行場周辺財産の望ましい活用の在り方を提案するものです。

なお、新まちづくり構想及び基本計画の策定にあたっては、学識経験者や市民などを含む「小美玉市新まちづくり構想等策定委員会」を組織し、適宜、調査審議を行いながら策定しました。



【防衛省まちづくり支援事業】

地方公共団体が、住民の需要及び防衛施設の存在、自然環境、歴史、文化等の地域の特性を踏まえつつ、その障害の緩和に資する施設の整備を通じて防衛施設の存在を前提としたまちづくりを行う場合に、国がその費用の一部を補助し、防衛施設とその周辺地域との調和を図るもので、防衛施設が所在する特定防衛施設関連市町村が1回のみ活用できる事業です。

防衛省まちづくり構想策定支援事業において、構想や基本計画、実施計画の作成をした後、防衛省まちづくり支援事業において、実施設計費や工事費など、事業実施について防衛省の補助支援が受けられます。

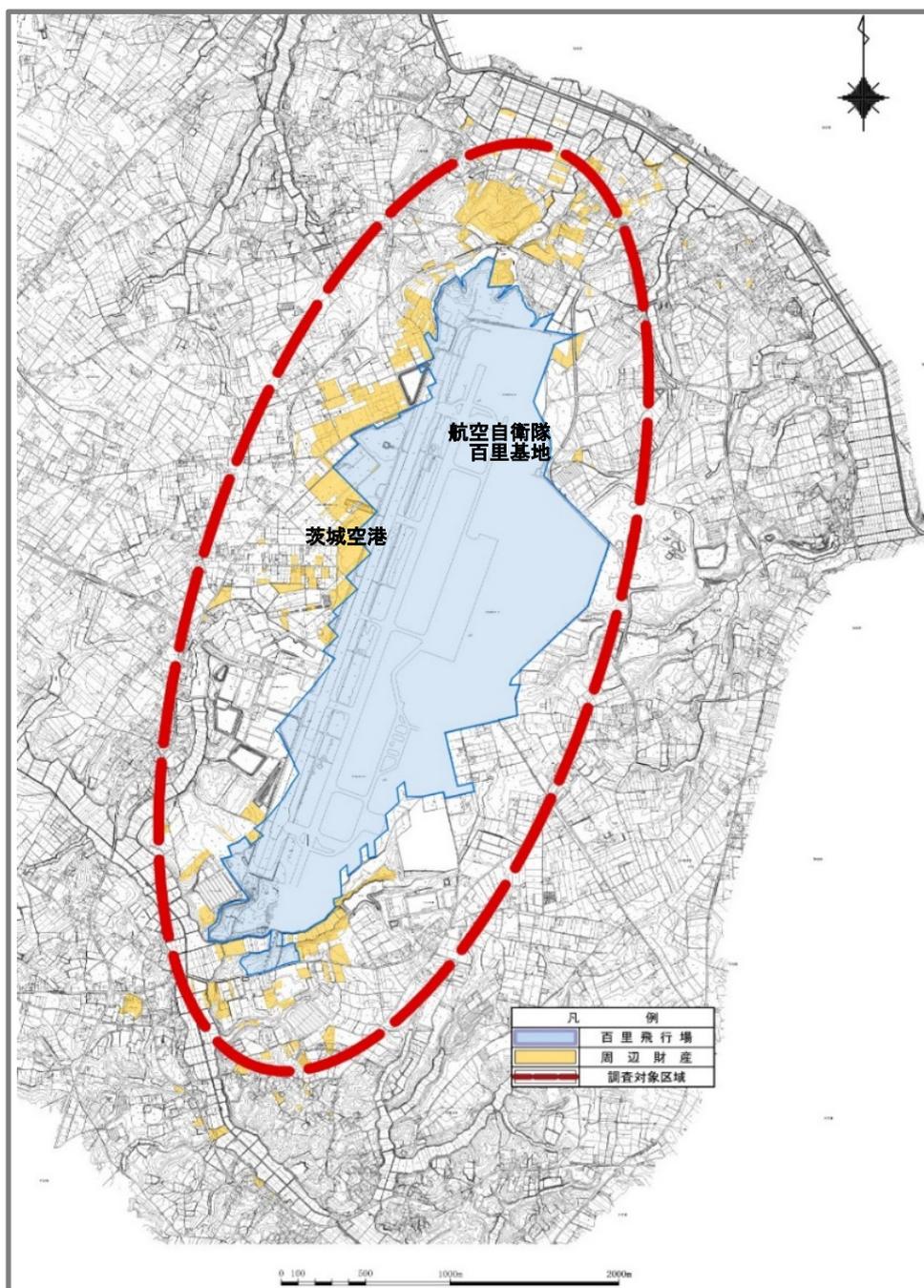
1.3 百里飛行場周辺財産活用基本計画の役割

本計画は、新まちづくり構想の実現に向けて、百里飛行場の「周辺財産」について、その基本的な形態である「緑地」としての緩衝機能の維持・保全を前提としつつ、茨城県の空の玄関口である空港機能と連携し、新たな賑わいを創出する「交流機能」や、地域の主要産業である農業等を基調とした「活力創生機能」など、多様な機能を有する地域資産に変換・活用する計画を提案していくことを目的とするものです。

1.4 対象区域

本計画の対象は、周辺財産（口座名：百里飛行場周辺地区）が集積する百里飛行場の概ね0.5km圏の区域とします。

《 調査対象区域図 》



2. 対象区域の現況

2.1 社会的条件

2.1.1 社会的圏域

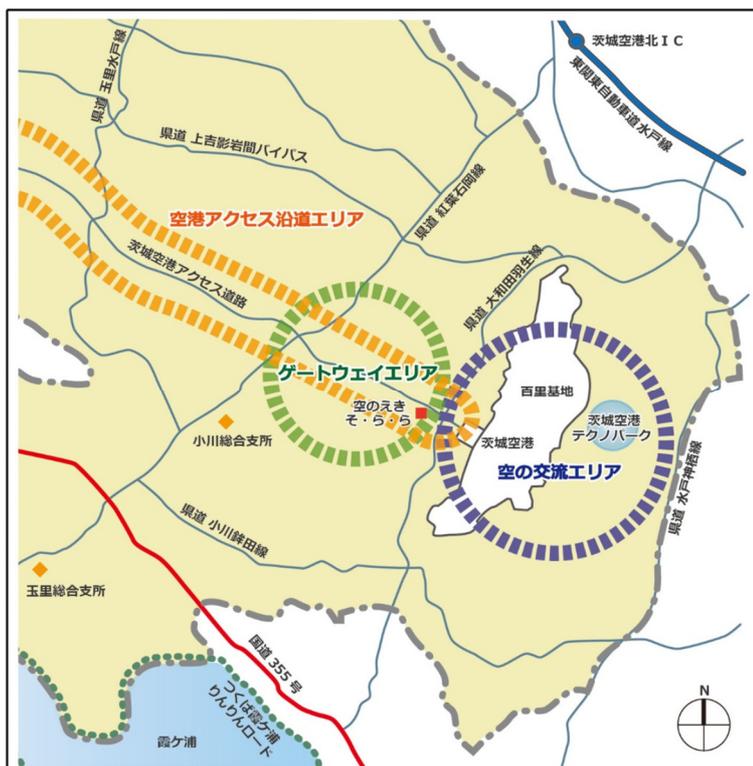
小美玉市は、東京都心から約 80km、茨城県のほぼ中央部、県都水戸から約 20 km、業務核都市である土浦、つくばからそれぞれ 20 km に位置しています。交通条件は、市西部を南北に通過する J R 常磐線（羽鳥駅）、常磐自動車道（岩間 I C：笠間市、石岡小美玉 S I C：石岡市）、東関東自動車道（茨城空港北 I C：水戸市）の高速道路のほか、国道 6 号線、355 号線等の陸路に加え、空路の拠点である茨城空港を擁する良好な交通条件を有する人口約 37,000 人の田園都市です。

地勢は比較的平坦であり、市の南部は霞ヶ浦に面し、市街地周辺は平地林、農地、集落地が広く分散する自然環境豊かな地域です。

小美玉市は平成 18 年に、小川町、美野里町、玉里村の 3 町村が合併して誕生、平成 22 年には、航空自衛隊百里基地の民間共用化空港として茨城空港が開港し、東関東の空の玄関口として共用されています。

対象地域は、小美玉市の東部、百里飛行場の周辺区域にあって、農地や集落地、平地林などが広がる田園地域であり、小美玉市まちづくり構想（令和 2 年 3 月）では、周辺環境への影響に配慮した緩衝緑地としての公園・広場や駐車場の整備を図り、北関東の空の玄関口にふさわしい交流空間の形成を図る「空の交流エリア」として位置付けられています。

《小美玉市まちづくり構想計画エリア》



(1) 「空の交流エリア」

- ・周辺環境に配慮した緩衝緑地としての公園・広場や、北関東の空の玄関口としての利便性を促進するための駐車場を整備するとともに、茨城空港テクノパークへの産業立地を推進し、交通の要衝にふさわしい交流空間の形成を図るべきエリアです。

(2) 「ゲートウェイエリア」

- ・茨城空港線の沿道は、北関東の空の玄関口にふさわしい快適な街並みの形成と地域活性化を目指す計画的な土地利用を推進するとともに、空のえき「そ・ら・ら」を拠点に、交流人口の拡大を図るべきエリアです。

(3) 「空港アクセス沿道エリア」

- ・茨城空港線及び茨城空港アクセス道路沿道は、沿道サービス機能の誘導による計画的な土地利用を推進すべきエリアです。

(令和 2 年 3 月：小美玉市まちづくり構想より)

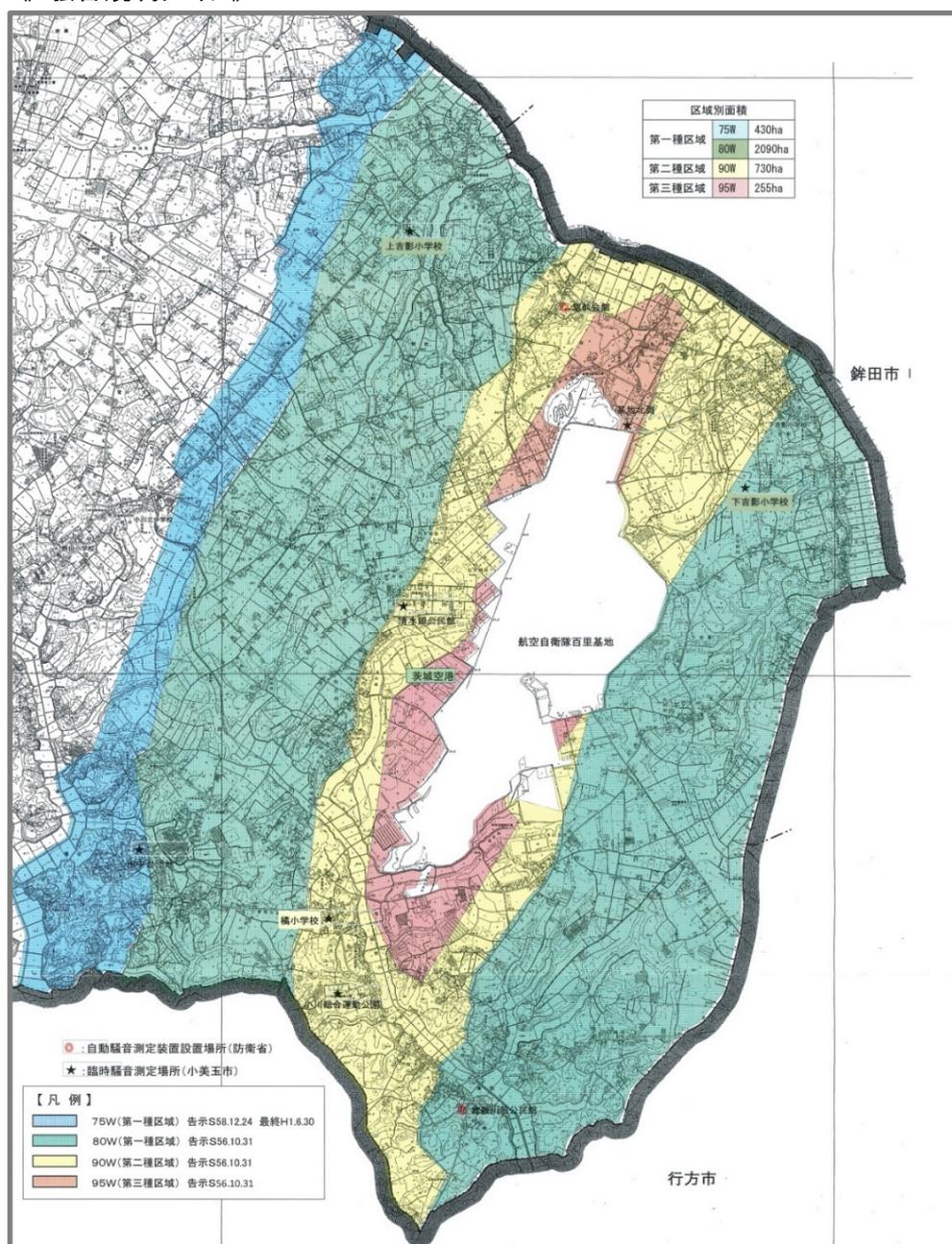
2.1.2 周辺財産の概要

周辺財産とは、自衛隊又は米軍が使用する飛行場周辺にあって、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）第5条2項等に基づき、航空機のひん繁な離陸、着陸等により生ずる音響に起因する障害が特に著しいと認めて防衛大臣が指定する区域（第二種区域）からの移転措置等により取得した防衛省所管行政財産です。

このうち、特に音響に起因する障害の新たな発生を防止し、周辺的生活環境の改善に資する必要がある区域（第三種区域）にあっては、緑地帯その他の緩衝地帯として整備されるよう必要な措置を採るものとされています。

また、同法第7条では、周辺財産を地方公共団体が広場その他政令で定める施設の用に供するときは、当該土地を無償で使用させることができるとされています。

《 騒音規制区域 》



(令和2年3月：小美玉市まちづくり構想 参考資料)

2.2 物的条件

2.2.1 土地利用の現況

百里飛行場周辺は、比較的まとまりのある一団の樹林地（平地林）と畑を主体とする平坦な農地が大部分を占め、その中に農家住宅等の小集落が介在する緑豊かな自然地域であり、まとまりのある樹林地は自然の緩衝帯となっています。

茨城空港は、航空自衛隊百里基地西側に位置し、その対面方向にある基地正門の東側には、小美玉市の新たな産業拠点となる空港テクノパークが整備されています。

周辺財産（口座名 百里飛行場周辺地区）は、主に百里飛行場の西側の平坦な自然地内に介在する状況となっています。

《土地利用現況写真》



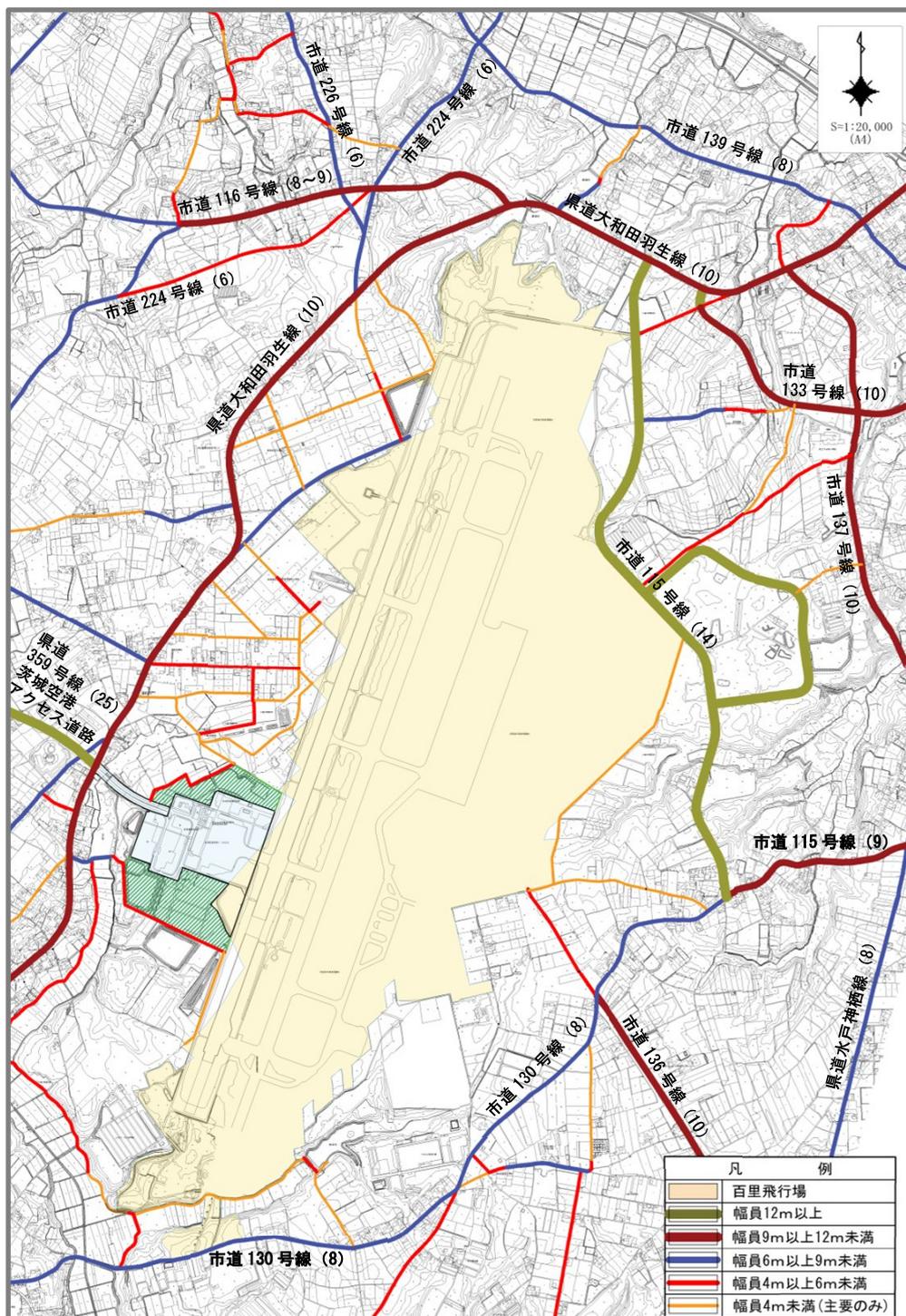
(令和5年8月:グーグルマップより)

2.2.2 道路等の現況

百里飛行場の外周道路は、南部から西側の茨城空港を経て霞ヶ浦方面に向かう県道大和田羽生線（幅員 10m前後）、同路線南部から自衛隊正門を経て空港テクノパークのアクセス道路として整備済みの市道 115 号線（幅員 14m）、さらに同路線から基地裏門紋谷池を経て県道大和田羽生線に接続する市道 130 号線（幅員 8m前後）であり、平時の交差点や狭隘部における混雑はもとより、航空祭等の集客時には交通集中により渋滞する路線となっています。

外周道路内側は、一部耕地整理等により方形に整備された道路はあるものの、大部分が幅員 4m未満の狭隘な市道、農道となっています。

《周辺道路現況図》



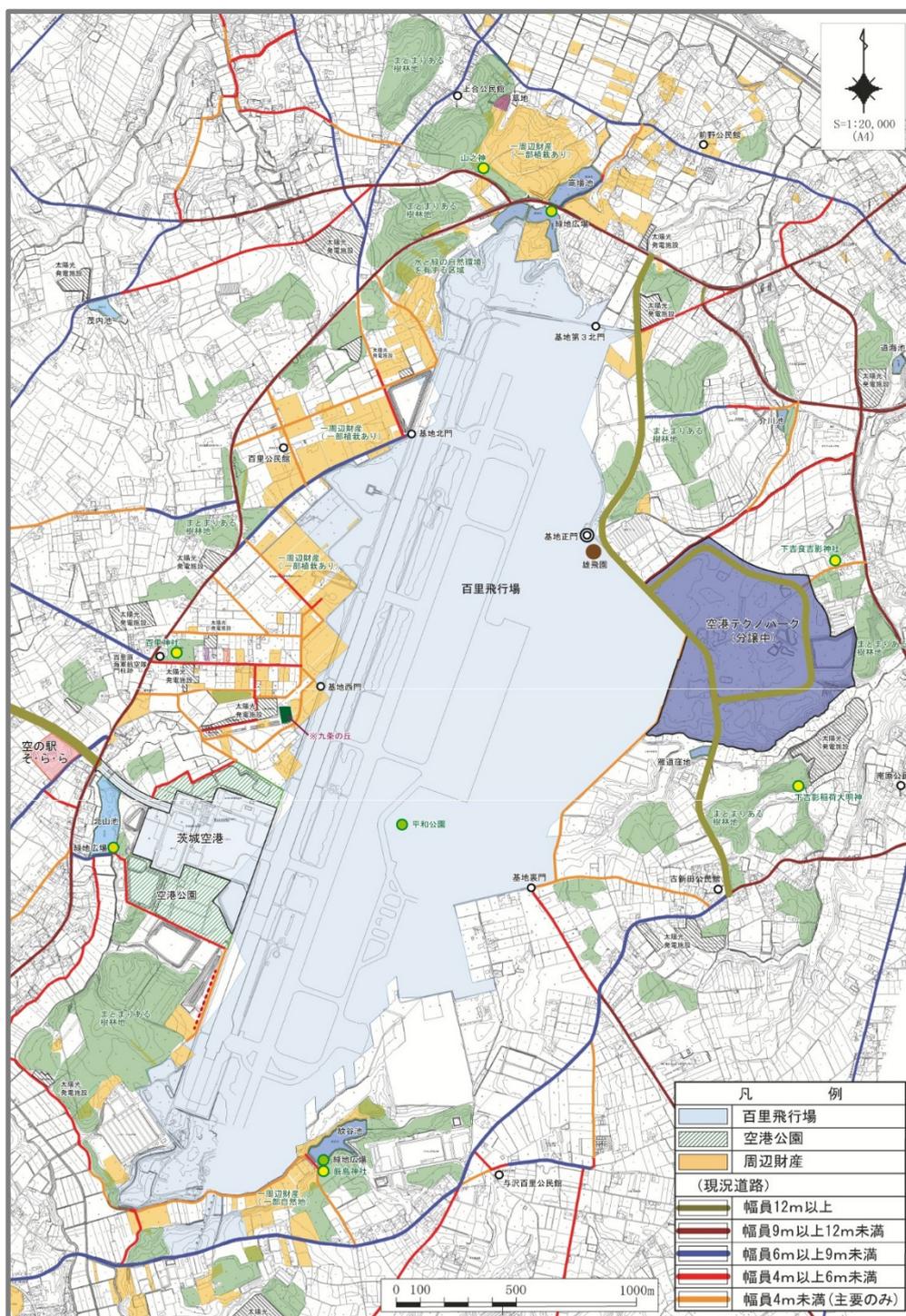
2.2.3 緑地環境

百里飛行場周辺は、比較的まとまりのある一団の樹林地（平地林）が囲み、自然の緩衝帯となっていますが、その厚みはまばらであり、農地・集落や低木地等により不連続部分も見受けられます。

飛行場の南方には霞ヶ浦に流下する梶無川が流れ、美しい谷津田が形成されています。また飛行場北端部には高場池、南端部には紋谷池、茨城空港の西部には北山池、東部の空港テクノパークの南西には雁道窪地などの水辺空間（ため池）があります。

百里飛行場は、こうした河川や水辺の低地、谷津の台地上に位置する象徴的な空間に位置しています。

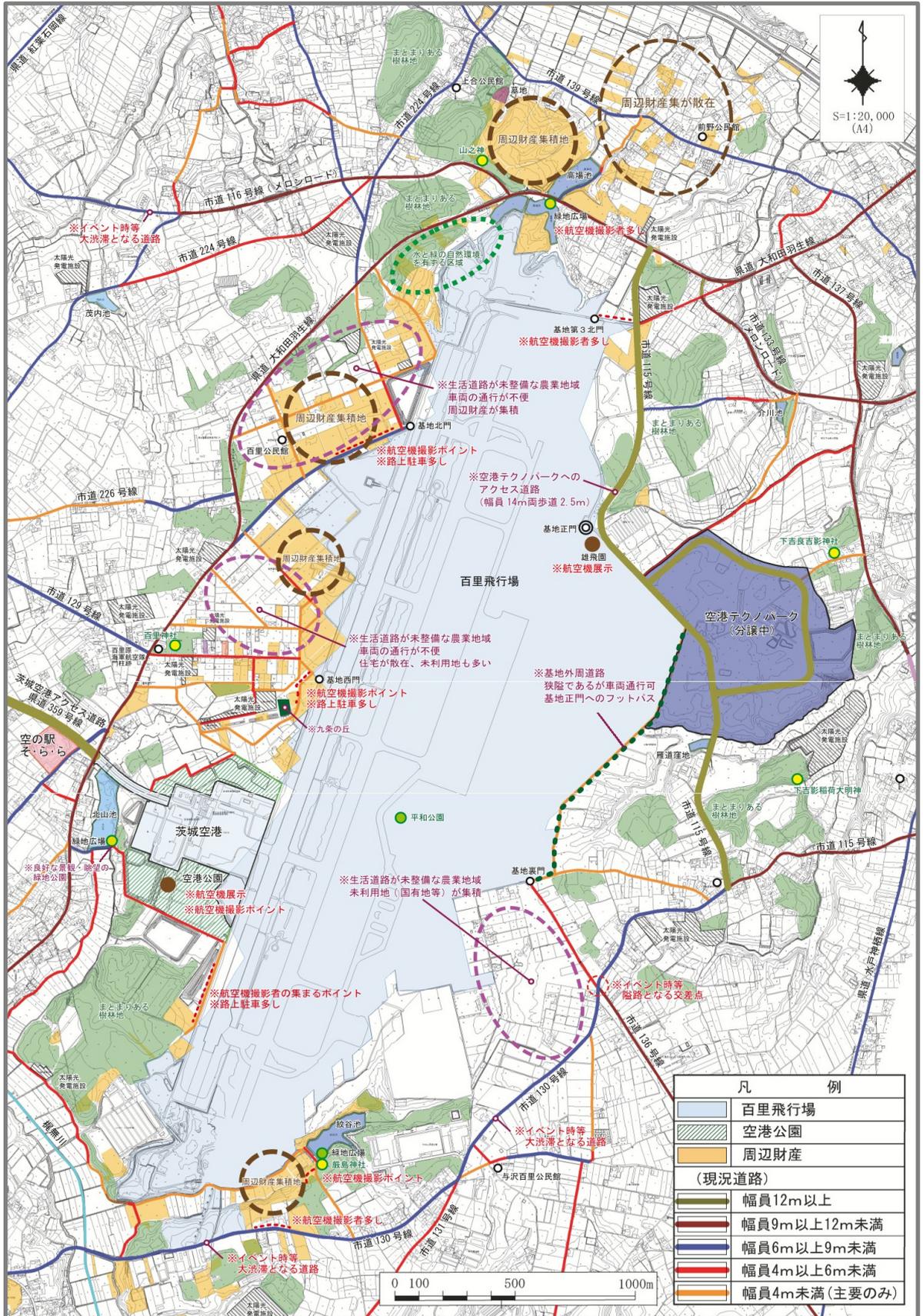
《緑地環境図》



2.3 環境評価

2.3.1 現地踏査

《現地踏査図》



2.3.2 総合環境評価

現況調査及び現地踏査に基づき、緩衝機能などの基本的機能に加え、交流機能、賑わい創出機能、新規農業検討機能などの多様な機能を付加していく周辺財産の活用の視点に立って、百里飛行場周辺の環境を評価します。

① 保全環境要素

(水と緑の自然環境)

- ・百里飛行場は、比較的まとまりのある樹林地（平地林）群や平坦で広大な農地、梶無川をはじめとする河川やため池等の水辺の低地に囲まれた象徴的な自然環境の中にあります。これらの水と緑の自然環境は、地域における昔ながらの生活や農業、新たな交流や賑わいづくりのバックグラウンドとして、適切に保全・活用を図っていく必要があります。

(首都圏北部唯一の空港)

- ・茨城空港は、航空自衛隊百里基地との共用化空港であり、首都圏北部の空港空白地帯を補完し、航空機利用の需要拡大に資することが期待されています。また、航空祭をはじめ地域と自衛隊の交流活動をはじめ、航空自衛隊の航空機（戦闘機）を目の当たりにすることができる関東唯一の空港として注目されています。
- ・1966年の航空自衛隊百里基地設置以来、地域と空港の共存のためにハード・ソフト合わせた様々な取り組みが進められていますが、百里飛行場は地域のランドマークであり、今後とも様々な人やモノの流れ、様々な立場の人の生活・文化に関わっていく重要な施設です。周辺財産の活用にあたっては、地域住民の気持ちに寄り添いながら、空港とのより良い共存・調和を図る場の創出に配慮していく必要があります。

② 環境阻害要素

(外周道路)

- ・百里飛行場の外周道路は、県道大和田羽生線、空港テクノパークのアクセス道路として整備済みの市道 115 号線、基地裏門を経て県道に接続する市道 130 号線により構成されていますが、平時の交差点や狭隘部における混雑の発生はもとより、航空祭等の集客時の交通集中による渋滞の発生、災害等緊急時の交通機能の確保等の課題を抱えており、円滑な自動車交通を阻害する要素となっています。

(生活道路)

- ・外周道路の内側は、一部耕地整理等により方形に整備されていますが、大部分が幅員 4m 未満の狭隘な市道や農道であり、歩行の危険や車両の対面交通等の阻害など、日常生活活動を阻害する要素となっています。

(未利用地)

- ・基地周辺の林地や農地の中には非耕作地等の未利用地が介在しており、土地利用の健全化や景観の阻害要素となっています。

(航空機撮影スポット)

- ・空港周辺には、航空機撮影者等が集中するスポットが点在しており、狭隘な道路における車両通行の集中や路上駐車等の問題が生じています。

③ 不足環境要素

(道路)

- ・百里飛行場の外周道路は迂回路や回避路がなく、交通集中時においてはアクセス性が著しく低下します。
- ・外周道路の内側の農地部、集落部は、大部分が幅員 4m未満の狭隘な市道、農道のみであり、生活交通の利便性が不足しています。

(景観・緩衝機能)

- ・百里飛行場周辺は、一団の樹林地（平地林）と畑を主体とする平坦な農地の中に農家住宅や工場等の事業所が介在する緑豊かな自然地域です。樹林地は自然の緩衝帯となっていますが、その厚みはまばらであり、農地・集落や低木地等による不連続部分も多く、連続した緑景観や緩衝帯としての機能が不足しています。

(生活基盤)

- ・周辺財産の活用のために必要となる上下水道等供給処理施設等の関連インフラについては、周辺の状況に応じた段階的な整備等、効果的に整備を図っていく必要があります。