

第1回小美玉市新まちづくり構想 実施計画策定委員会 新まちづくり構想実施計画策定スケジュール及び提案について

小美玉市
2025年7月23日

アジェンダ

新まちづくり構想実施計画策定における実施方針	P.3
------------------------	-----

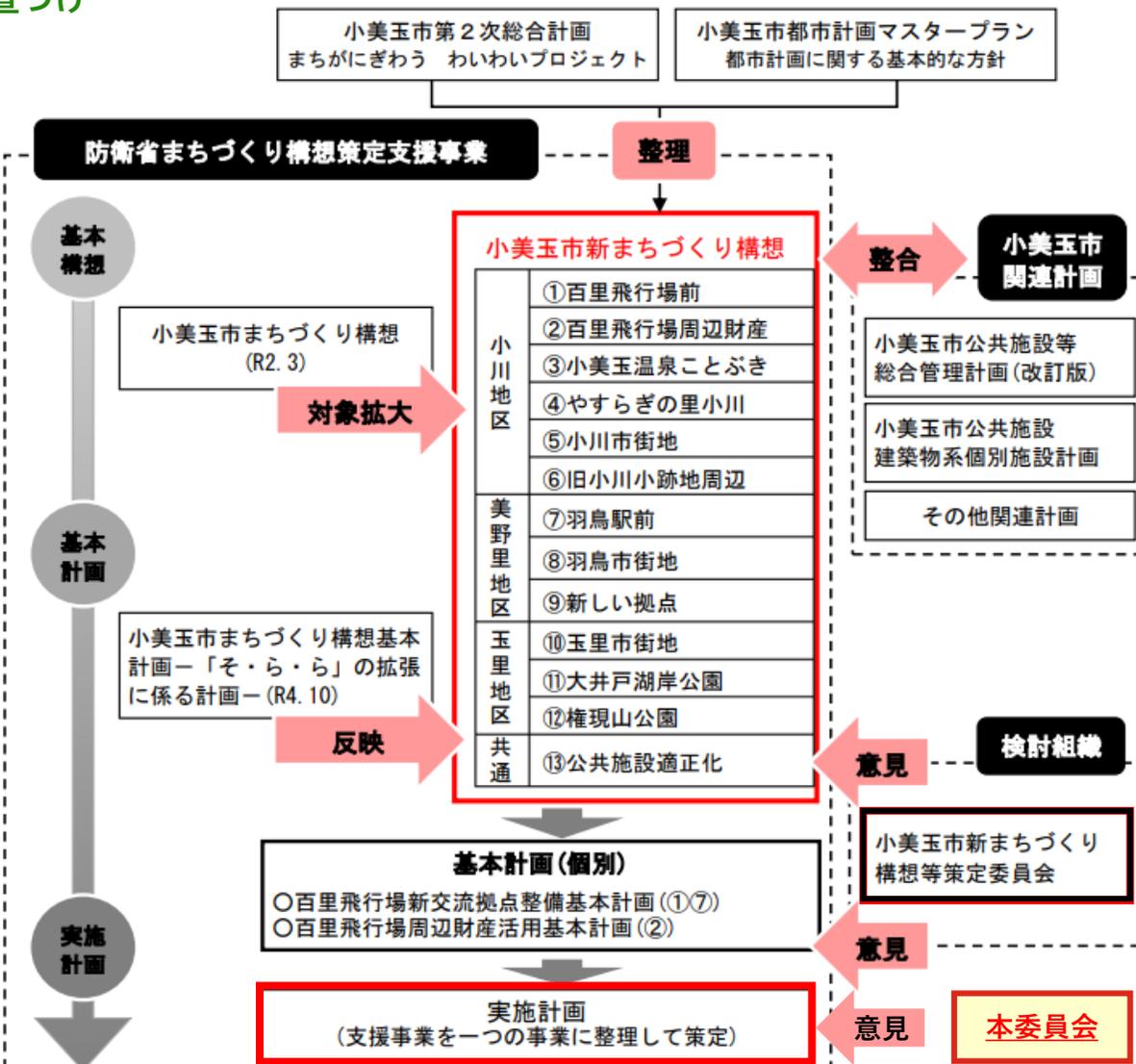
本策定委員会における進め方等	P.13
----------------	------

新まちづくり構想実施計画策定の実施方針

小美玉市による新まちづくり構想を踏まえ、今年度は①新交流拠点整備計画及び②空の駅「そ・ら・ら」拡張整備計画を1つの実施計画として策定する予定です

新まちづくり構想に基づく実施計画の位置づけ

- 令和6年度に小美玉市にて策定した新まちづくり構想では、①新交流拠点整備、②空のえき「そ・ら・ら」拡張整備が定められ、それぞれ基本計画を策定している。
- 両事業の計画策定から実現に向けて、防衛省の「まちづくり支援事業」の補助金を活用しており、防衛施設の存在に対する住民の理解を深め、防衛施設とその周辺地域との調和を図ることが求められる事業である。
- 今年度はこれら2施設の基本計画を1つの実施計画として取りまとめ予定である。
- 策定にあたり、検討組織として「小美玉市新まちづくり構想実施計画策定委員会」を設置し、意見を聴取しながら具体的な施設整備計画や事業方針等を検討する。



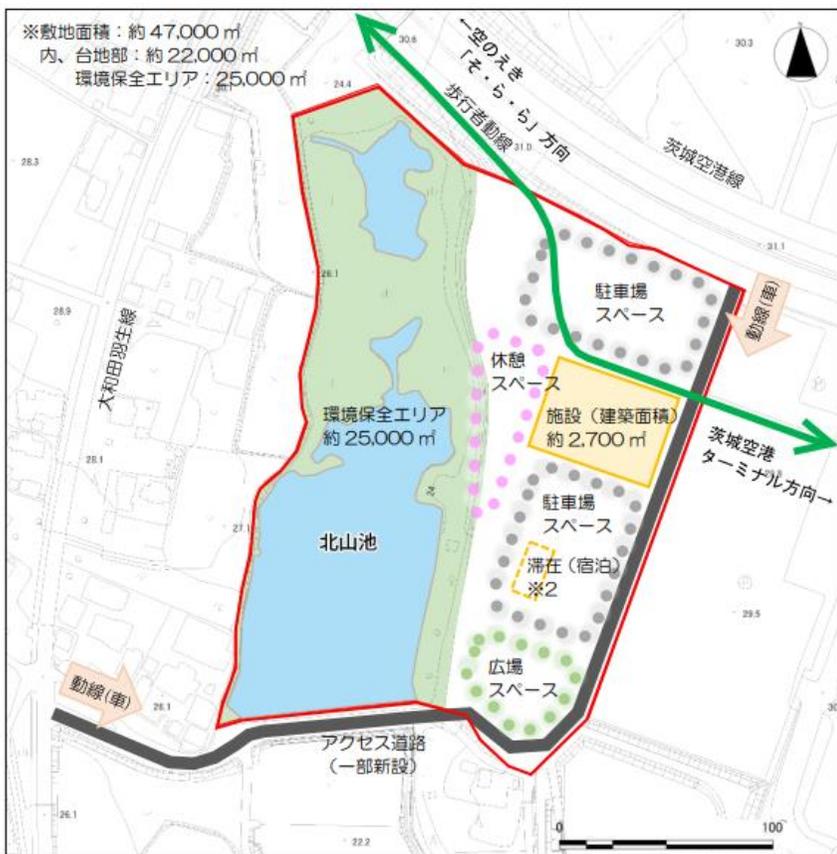
新交流拠点整備基本計画において整備方針とコンセプト、施設機能と構成、配置ゾーニングが整理されており、これら前提をベースに実施計画の検討を行います

百里飛行場新交流拠点整備基本計画 (1/2)

多様な人々を迎え入れ、知り合い、交流し、憩う
 ~百里ウェルカム・プレイス~

①整備方針とコンセプト

百里飛行場前は、スポーツやイベントなど、様々な市民の活動や交流を支援するとともに、空港利用者、基地利用者、自衛隊員など、多様な人々を迎え入れ、知り合い、交流し、憩う施設として計画します。



②施設の機能と構成

市民の活動や交流の場づくり	施設の機能	必要な施設
	健康づくりを支援する機能	●多目的イベントスペース ●トレーニングスペース ●広場スペース(屋外)
	水と緑の憩いの場としての機能	●環境保全全エリア(屋外) ●休憩スペース(屋外)
市民と自衛隊員などの交流の場づくり	自衛隊との交流を支援する機能	●多目的イベントスペース ●広場スペース(屋外)
	百里基地に関する様々な情報の理解の場としての機能	●展示・体験スペース ●カフェ・文化交流スペース
	航空・防衛産業を知る動機づけの場としての機能	●展示・体験スペース
多様な人々を迎え入れる場づくり	観光交流を支援する機能 魅力を発信する機能	●展示・体験スペース ●カフェ・文化交流スペース
	レセプション会場や滞在空間としての機能 宿泊できる機能	●多目的イベントスペース ●広場スペース(屋外) ●滞在(宿泊)スペース
地域の防災拠点づくり	安全・安心を提供する機能 交通拠点としての機能	●多目的イベントスペース ●展示・体験スペース ●災害備蓄スペース ●広場スペース(屋外) ●駐車場(屋外)

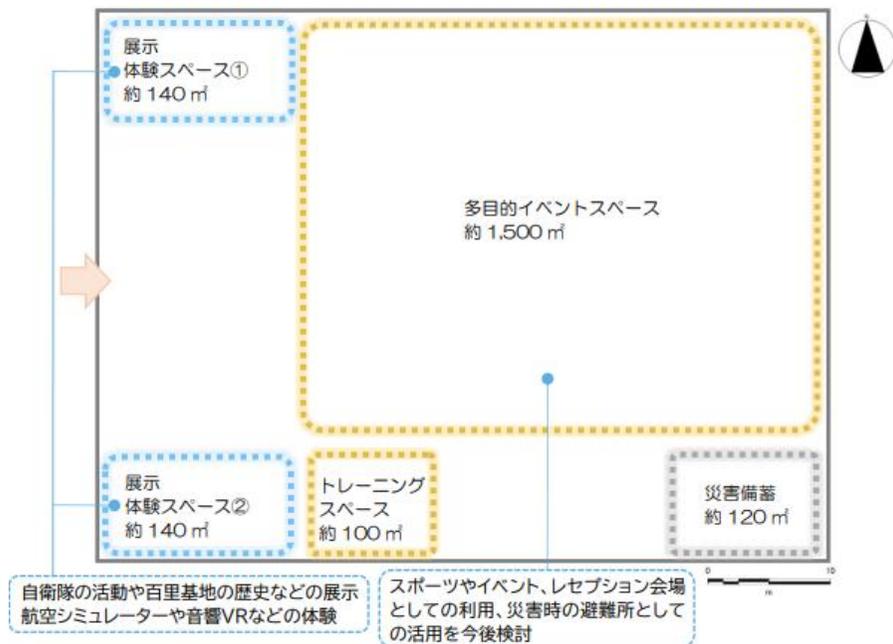
建物計画や外構計画は詳細検討まで行われておらず、実施計画において導入機能の絞り込みと規模の適正化、最適な施設構成等を検討し、具体的なプランニングを行います

百里飛行場新交流拠点整備基本計画（2/2）

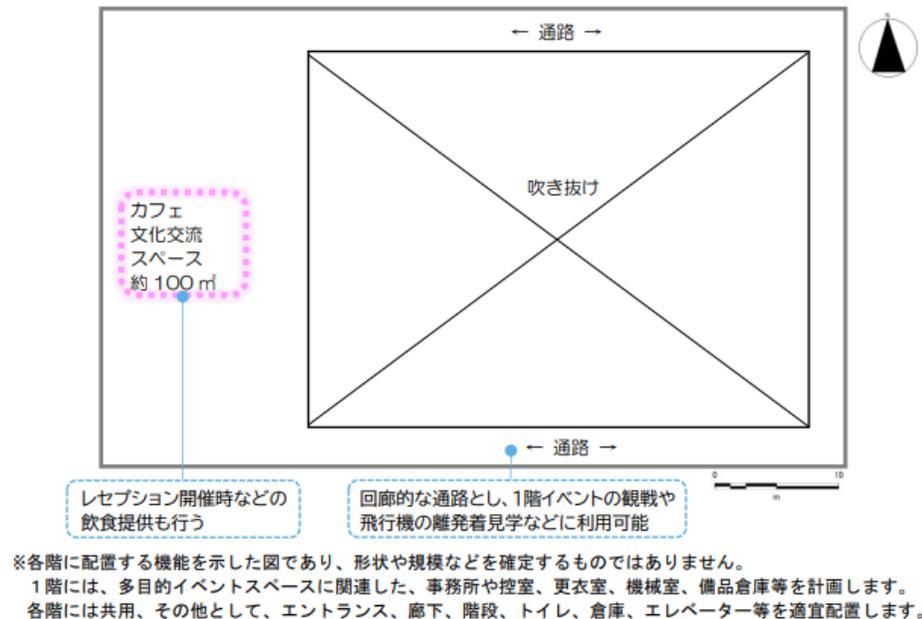
④建物計画

■ 建物規模は、**2階建て（1階約2,700㎡、2階約500㎡）延床面積が約3,200㎡の施設**とし、各機能の利用目的に応じて、下記の通りフロア構成を計画します。

■ 1階配置ゾーニング（60m×45m）



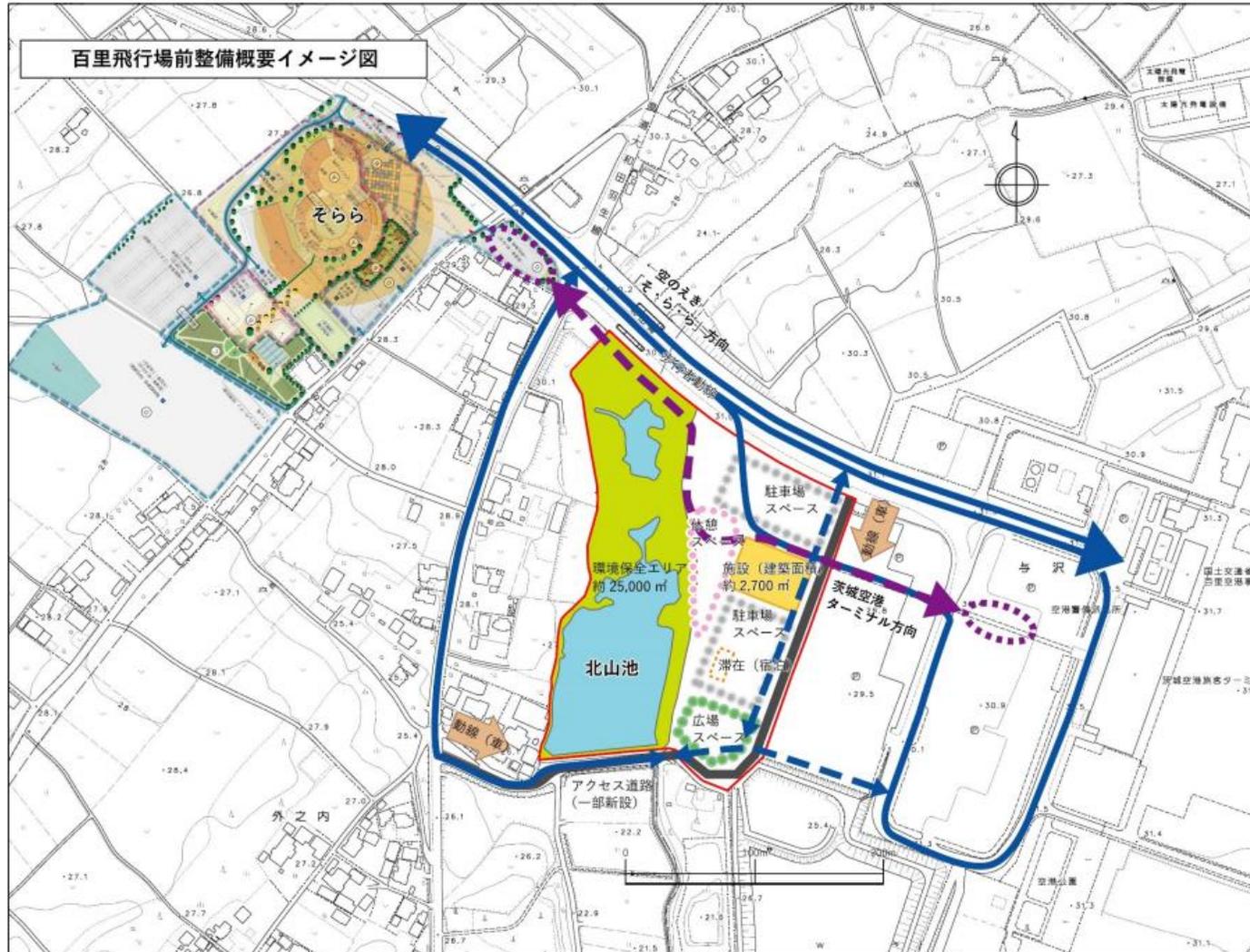
■ 2階配置ゾーニング（60m×38m）



実施計画策定の過程において、建ぺい率（敷地に対する建築面積の割合）の制限や必要機能の絞り込みを踏まえ、基本計画から建築面積・延床面積を再検討します。

新交流拠点は、茨城空港と空のえき「そらら」の間に位置し、両拠点の連携を創出するとともに、空港機能を補完する役割が求められます

新交流拠点と空のえき「そらら」の位置関係



策定委員会において、導入機能・施設規模に対する検討及び建築計画に対する検討を行い、施設整備計画に反映します

エリア及び施設整備計画の検討方針

	委員会での 検討箇所	市民意見 の聴取	新交流拠点施設整備	空のえき「そ・ら・ら」拡張整備
基本計画の状況	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 既存の上位計画・関連計画において体系的な整理やエリアの検討は実施済 コンセプト、導入機能、施設構成は明確であるが、配置計画、建物計画、外構計画は確定されたものではない 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の上位計画・関連計画において体系的な整理やエリアの検討は実施済 コンセプト、導入機能、施設構成、配置計画、建物計画、外構計画等、基本設計レベルの検討がなされている

【検討の方針】

①上位計画の整理 ②エリアの検討	-	-	基本計画の内容を踏襲しつつ、追加的な情報や本年度の検討内容等を基に、これらを <u>一体の実施計画</u> として整理	
③導入機能・施設規模の検討	○	○ アンケート等を想定	<ul style="list-style-type: none"> コアとして残す機能の絞り込みと規模の適正化を図る (多目的イベントスペースとトレーニングスペースの共用化、展示体験スペースの集約化、共用部の削減等) 両施設について、ユーザーのすみ分けや関連性・一体性を考慮した全体最適な施設構成となっているかの検証と修正を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 現在のニーズの把握や民間事業者サウンディングを通じて、導入機能や施設構成の精査を行う
④設計条件の整理	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 設計着手前に、各機能・各諸室との関連性を明確にし、設計方針を定める 意匠・構造・設備レベルと予算とのバランス、運営者・利用者目線での安全性・快適性、法規制への適合性を考慮する。 	
⑤建築計画の検討	○	○ オープンハウス等を想定	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積の縮小を想定しており、新たなプランニングを実施 	<ul style="list-style-type: none"> 当該計画を踏襲しつつ再検討する方針
⑥外構の検討	○	-	<ul style="list-style-type: none"> 外構計画についても、導入施設の検討における設計条件の整理・建築計画の検討と一体的に検討 新たな建築計画を踏まえ、外構計画についても再検討・設計図作成を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 当該計画を踏襲しつつ再検討する方針

事業計画においても、策定委員会で検討された施設の利用イメージを踏まえ、各施設の管理運営方針及び事業収支の検討を実施予定です

事業計画の検討方針

		委員会での 検討箇所	新交流拠点施設整備	空のえき「そ・ら・ら」拡張整備
基本計画 の状況	コンセプト	-	<ul style="list-style-type: none"> 多様な人々を迎え入れ、知り合い、交流し、憩う～百里ウェルカム・プレイス～ 	<ul style="list-style-type: none"> 街の要となる空のえき「そ・ら・ら」の拡充と機能強化～地域の『農』と『食』から持続可能な『地域再生』を目指す～
	ターゲット	-	<ul style="list-style-type: none"> <u>小美玉市民（在住者、移住者）</u> <u>空港利用者、基地利用者、自衛隊員</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>小美玉市民（在住者、移住者）</u> <u>（来街者：空港利用者）</u>
	主な提供価値	-	<ul style="list-style-type: none"> <u>市民活動、市民交流の機会</u>、休憩・憩い <u>自衛隊との交流、基地・航空防衛の情報発信</u>、地域の防災拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 体験・交流、情報発信、飲食・物販、レクリエーションの場 <u>「農」に係る体験や学習・実習</u>、農業指導、情報交換等
	事業性	-	十分な検討がなされていない	十分な検討がなされていない
【検討の方針】				
①各施設の管理運営方針の検討	利用イメージ	○	<ul style="list-style-type: none"> <u>他類似施設の利用実態調査、百里基地との連携方策の検討</u>等を実施、実現性の高い利用イメージを具体化 	<ul style="list-style-type: none"> <u>指定管理者方式を前提として、民間事業者サウンディングを実施し、精査・深度化を行う</u>
	運営方式	-	<ul style="list-style-type: none"> 公益型施設かつ自立運営が望ましいことを踏まえ、<u>指定管理方式</u>を想定し、比較評価 	<ul style="list-style-type: none"> 過年度の検討を踏まえ、<u>指定管理者制度</u>により運営を行う予定
②事業収支の検討		-	<ul style="list-style-type: none"> <u>概算事業費</u>は、<u>基本計画における算出方法との整合性を確認</u>の上、算出 <u>運営収支計画</u>は、<u>各施設の主な収入項目と費用項目の洗い出し</u>を実施の上、検討 	

民間活力導入可能性調査では、本事業の特性に適した事業者へのサウンディングを通し、実現性の高い事業スキームを検討します

民間活力導入可能性調査の実施方針

	新交流拠点施設整備	空のえき「そ・ら・ら」拡張整備
基本計画の状況	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力の導入も示唆されているが、<u>事業スキームの検討は十分なされていない</u> 民間事業者への<u>サウンディングはまだ実施されていない</u> 	
【検討の方針】		
①事業スキームの検討	<ul style="list-style-type: none"> <u>イニシャルコストの削減、施設の長期的な安定運営に向けた維持管理費の削減、サービスの向上</u>を図る <u>2施設の連携</u>を考慮した<u>事業のパッケージ化</u>についても比較検討を実施 <u>VFMの算定</u>に当たっては、<u>民間事業者サウンディングによる事業スキームの絞り込み</u>を行い、<u>実現性の高い案に対する定量的評価として実施</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>現指定管理者との業務分担・整理</u>の是非の検討
②事業者サウンディングの実施	<ul style="list-style-type: none"> 民間視点での改善点や懸念事項を抽出 サウンディングの事業者候補として、<u>施設整備を担うゼネコン・デベロッパー、公園の指定管理等に携わる造園事業者</u>に加え、特に「<u>そ・ら・ら</u>」の<u>運営視点</u>として、<u>茨城県下・小美玉市下の事業者（農業、酪農、飲食等）の意見抽出</u>を図る 小美玉市農政課、JA新ひたち野、茨城県畜産農業協同組合連合会等への打診等、小美玉市ご協力のもと進める方針 	

本事業の実施計画は、以下構成案とすることを想定しています

実施計画の骨子案

序章 はじめに	1. 計画の背景と目的
	2. 計画の位置づけ
	3. 計画の対象エリア
	4. 検討の経緯
第1章 現状分析と課題	1. 地域の概況
	2. 関連法規制の整理
	3. 現状の利用実態とニーズ
	4. 課題の整理
第2章 基本方針	1. 基本理念とコンセプト
	2. 整備の基本方針
	3. 利活用・運営の基本方針
第3章 施設整備計画	1. 全体配置・動線計画
	2. 主要施設の詳細計画
第4章 利活用・運営計画	1. 施設利用イメージ
	2. 管理運営計画
	3. 民間活力導入の検討
第5章 事業推進計画	1. 事業費、収支計画
	2. 事業スキーム
	3. 事業スケジュール

【作成におけるポイント】

【基本的な構成】

いずれの計画も「①序論→②現状分析→③基本構想・コンセプト→④具体的な計画→⑤事業計画」という大枠のフローに沿う

【防衛省補助事業活用】

全ての計画が、飛行場周辺地域を対象としており、自衛隊との交流や防災機能の強化が重要なテーマとして盛り込む

【住民意見の反映】

検討委員会の設置や、住民を対象としたアンケート・オープンハウス等により住民意見の聴取により、市民の意見を計画に反映しながら、検討を進める

【図や写真の活用】

住民など専門家以外にも分かりやすく伝えるため、地図、現況写真、完成イメージパース、図面などを豊富に活用

本策定委員会における進め方等

今年度の事業スケジュールは以下を想定しています。

今年度の事業スケジュール案

- アンケートやオープンハウス等により市民意見の聴取や説明機会を設けるとともに、委員会における議論を反映しながら、実施計画のとりまとめを進めることを想定している。

		2025/R7						2026/R8		
		7	8	9	10	11	12	1	2	3
マイルストーン			▼アンケート等による市民意見の聴取				▼オープンハウス等による市民説明・意見聴取			実施計画策定▼
本委員会 (5回程度予定)		第1回		第2回		第3回		第4回		第5回
		キックオフ・現状と 課題の共有		基本コンセプトと 計画の骨格づくり		施設整備計画の具体化		計画素案の確認と 事業性の検討		最終案とりまとめ
実施計画の 検討	エリア及び 施設整備計画	・上位計画・関連計画・ エリアの整理検討 ・導入機能・施設規模 の検討		・設計条件の整理 ・建築計画の検討		・外構の検討 等		・実行計画としての とりまとめ		
	事業計画	・各施設の管理運営方針の検討				・事業収支の検討				
	民間活力等 導入可能性調査	・事業スキームの検討			・サウンディングの実施					

各策定委員会の主要議題及び議論のポイントは下記を想定しています

新まちづくり構想実施計画策定委員会の主要議題及び議論のポイント（案）

回	主要議題	委員会における議論のポイント（案）
第1回 R7.7.23（本日）	キックオフ・現状と課題の共有	新まちづくり構想実施計画策定スケジュール及び提案について
第2回 R7.9	導入機能・利用イメージに係る検討	導入すべき機能や施設規模の適正化、利用者のすみ分けや一体性を考慮した構成、施設の利用イメージや百里基地等との連携方策について
第3回 R7.11	施設整備計画の具体化に係る検討	導入機能の詳細やゾーニング、施設配置案について
第4回 R8.1	計画素案の確認と事業性の検討	【報告】実施計画の素案（全体構成、事業スキーム、概算事業費、サウンディング結果、スケジュール等）について
第5回 R8.3	最終案とりまとめ	【報告】実施計画（最終案）について

防衛省の同補助金対象施設（芦屋飛行場、築城飛行場、木更津飛行場）の実施計画策定において、検討委員会が運営されています

（参考）防衛省の同補助金対象施設の概要、委員会運営手法等

		芦屋飛行場周辺まちづくり実施計画	築城飛行場周辺まちづくり構想実施計画	木更津飛行場周辺まちづくり実施計画
自治体		福岡県遠賀町	福岡県みやこ町	千葉県木更津市
導入用途・機能		図書コーナー、飲食スペース、学習室、多目的室×3、遊戯室、和室等	多目的ホール、料理コーナー、キッズコーナー、半屋外テラス等	【江川総合運動場周辺】 キャンプ、物販、合宿ゾーン、多目的広場 【木更津駅周辺】 市民活動支援センター、多目的ホール、コワーキングスペース、カフェ等
委員会の名称		芦屋飛行場周辺まちづくり構想検討委員	みやこ町防衛施設周辺まちづくり構想検討委員会	木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
委員会の構成		学識経験者、住民代表（区長会等）、関係団体（商工会、基地被害者組合）	学識経験者、関係団体（商工会、観光協会、消防、区長会等）、公募委員	学識経験者、関係団体（公民館運営審議会、図書館協議会）、公募委員、市職員
スケジュール	開催数	約1年間で委員会を4回開催	約7ヶ月間で委員会を3回 住民参加ワークショップ等を2回開催	約8ヶ月間で委員会を5回開催
	開催日・各回議題	第1回 (H30.8.30) 配置検討、外観デザイン等	(R3.6.25) スケジュール、実施計画骨子案、施設配置、ワークショップ等	(R6.7.25) 事業経過報告等
	第2回 (H30.10.22) 動線計画、施設利用・管理運営計画、立体駐車場等	(R3.10.25) 平面計画案、実施計画骨子案等	(R6.9.13) 実施計画中間報告	
	第3回 (H31.2.1) 駐車場、エントランス等	(R3.12.7) 実施計画（案）	(R6.10.4) 実施計画骨子案	
	第4回 (R1.6.20) 実施計画素案のまとめ方	-	(R6.11.1) 実施計画（素案）	
	第5回 -	-	(R7.2.10) 実施計画	
プロセス 出所：各施設HP		庁内ワーキングでの検討と委員会での議論が交互に行われ意見集約を両立させている	住民参加のプロセスを重視し、その結果を委員会で議論・反映する流れが特徴的	計画策定の進捗に応じ、中間報告、素案とりまとめ、最終確認とオーソックスな進め方