

小美玉市まちづくり構想基本計画（案）

- 空のえき「そ・ら・ら」の拡張に係る計画 -

令和4年6月
小美玉市

序章 まちづくり構想基本計画の背景

序-1 計画策定の目的（まちづくり構想との整合を図る部分）……………1

- (1) 小美玉市まちづくり事業の目的
- (2) 小美玉市まちづくり事業の位置づけと性格

序-2 小美玉市まちづくり構想の概略……………2

- (1) 基本理念等
- (2) 基本目標
- (3) そらら拡張構想の概要

序-3 まちづくり構想基本計画の役割と対象地域……………4

- (1) 計画の役割
- (2) 対象地域

第1章 前提条件

1-1 既存施設の現状整理……………5

1-2 現状施設における課題抽出……………10

第2章 「そ・ら・ら」拡張の方向性

2-1 施設整備の理念……………15

2-2 計画コンセプト……………15

2-3 基本目標……………16

2-4 導入機能の検討……………17

- (1) 基本構想における整備項目の精査
- (2) 新たに導入すべき機能及び強化すべき機能の検討
- (3) 基本計画における導入機能の検討
- (4) 計画体系

第3章 「そ・ら・ら」 拡張・機能強化に向けた計画方針

3-1 土地利用の方針	28
(1) 基本的方向性	
(2) 既存エリア、拡張エリアの土地利用方針	
3-2 拡張エリアの整備方針	30
(1) 整備の方向性	
(2) 活用方針	
3-3 土地利用方針	32
(1) 土地利用ゾーニング	
(2) 南拡張エリアの土地利用ゾーニング	

第4章 「そ・ら・ら」 拡張に向けた施設等整備計画

4-1 機能別建築物等施設整備計画	37
(1) 広場・展示機能	
(2) 体験・交流機能	
(3) 飲食・物販機能	
(4) レクリエーション機能	
(5) 情報発信機能	
(6) エントランス機能	
(7) 駐車場機能・調整池機能	
4-2 動線計画	52
(1) 車道線	
(2) 人動線	
4-3 駐車場、外構等施設整備計画	55
(1) 駐車場整備計画	
(2) 外構整備計画	
4-4 周辺整備計画	60
(1) 地区周辺関連公共施設整備計画（道路）	
(2) 地区周辺の環境対策	
4-5 総合施設整備計画	62
(1) 総合施設整備計画図	
(2) 整備スケジュールの検討	

第5章 「そ・ら・ら」拡張に向けた管理運営計画

5-1 管理主体（区分）及び管理体制の検討	64
（1）管理運営形態の比較	
（2）「そ・ら・ら」の管理運営形態の検討	
（3）管理運営主体の検討	
（4）管理運営体制の検討	
（5）利用規則の検討	
5-2 「そ・ら・ら」拡張に向けた維持管理計画	72
（1）既存施設	
（2）新規整備施設	
5-3 整備項目別整備主体・管理主体の整理	73

第6章 「そ・ら・ら」拡張に向けた利用促進計画

6-1 PRの対象者設定	74
6-2 PR手法の検討	76

第7章 「そ・ら・ら」拡張に向けた概算事業費の算出及び事業スケジュール

7-1 概算事業費の算出	79
7-2 事業スケジュールの検討	81

第8章 実施計画の策定に向けて

8-1 機能別具体策の整理	82
---------------	----

小美玉市まちづくり構想基本計画（案）

序章 まちづくり構想基本計画の背景

序-1 計画策定の目的

（１）小美玉市まちづくり事業の目的

本市では航空自衛隊百里基地を抱え、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・地区公民館の整備等、様々な事業を進めてきました。

平成22年3月に航空自衛隊百里基地との共用空港として開港した茨城空港は、これまで旅客数並びに就航路線を着実に増やしていますが、茨城空港利用者に少しでも長く本市に滞在してもらえるかが課題となっています。また、茨城空港を訪れる来場者数は、近年は横ばいで推移していますが、空港を活かした産業の振興は重要度が高く、本市の魅力ある観光資源などの周知・PRを推進し、地元への経済波及効果をもたらすことが期待されています。

本事業は、百里基地並びに茨城空港を核として交流人口の拡大や地域振興の活性化に取り組み、茨城空港や本市の認知度の向上を図るとともに、飛行場と地域住民が共存できる災害に強いまちづくりを目指すことを目的として行うものです。

（２）小美玉市まちづくり事業の位置づけと性格

本市では「小美玉市第2次総合計画」（平成30年度～令和9年度）のまちづくりの将来像である『「ひともの地域」が輝きはばたくダイヤモンドシティ ～見つける。みがく。光をあてる。～』を実現するため、基本目標として「みんなの力で磨くまちづくり」、「人を育てる学びの場づくり」、「誰もがいきいきと暮らせる社会づくり」、「仕事と暮らしを創造する環境づくり」、「安全・安心な生活を支える体制づくり」の五つの基本目標を掲げ、「茨城空港の利活用」、「観光の振興」や「基地対策の充実」、「防災対策の充実」などの施策を展開することを位置づけています。

本事業は、この小美玉市第2次総合計画にある基本理念のうち「人・もの・情報の交流、そして発信」をふまえ、土地利用構想で示している「空の交流エリア」、「ゲートウェイエリア」、「空港アクセス沿道エリア」の3つのエリアに関し、防衛省の補助事業である「まちづくり構想策定支援事業」を活用し基本計画を策定するものです。

序-2 小美玉市まちづくり構想の概略

(1) 基本理念等

基本理念を「ひとが輝き、街がきらめく、未来にはばたくゲートウェイシティ」とし、施設の利用の方向性を次のとおり設定しています。

- 空港利用者が長時間滞在できる施設
- 市民と自衛隊員が交流できる施設
- 大人から子供まで楽しめる施設
- みどり豊かな環境と調和する施設
- 未来の街並みを感じさせる施設

【基本理念】

ひとが輝き、街がきらめく、未来にはばたくゲートウェイシティ

(2) 基本目標

①「空の交流エリア」の基本目標

茨城空港ターミナルビルと茨城空港テクノパークがあるこのエリアは、あらたな交流拠点の形成によって、交流人口の拡大と情報発信力を高め、空港利用と産業立地の促進による地域振興を図ります。また、周辺の自然環境を保全しつつ、多くの人が利用できる公園整備を推進します。

- 空港利用者が長時間滞在できる施設づくり
- 市民と自衛隊員が交流できる施設づくり
- 大人から子供まで楽しめる施設づくり
- みどり豊かな環境と調和する施設づくり

②「ゲートウェイエリア」の基本目標

「そ・ら・ら」があるこのエリアは、その機能拡張による利便性向上によって、人の吸引力をいっそう高め、通過型の街から滞在型の街への移行を目指すと共に、北関東の空の玄関口にふさわしい魅力的で快適な街並みづくりを行います。

- 空港利用者が長時間滞在できる施設づくり
- 大人から子供まで楽しめる施設づくり
- 未来の街並みを感じさせる施設づくり

③「空港アクセス沿道エリア」の基本目標

現況が、農地や林野地が大半を占めている茨城空港アクセス道路の沿道エリアは、農地のもつ緑地としての機能や、農業・酪農体験の場としての機能等を再評価した上で、施設を集団的に整備するゾーンや沿道農地として活用するゾーンなど、それぞれが調和した土地利用を実現することで、均衡ある地域振興を図ります。

- 空港利用者が長時間滞在できる施設づくり
- みどり豊かな環境と調和する施設づくり

(3) そらら拡張構想の概要

■テーマ:街の要となる 空のえき「そらら」の拡張と機能強化

●整備項目とその概要

①旅客機の展示と休憩施設

アクセス道路から視認しやすい北東側に航空自衛隊保有最終号機となるYS-11 を展示するなどし、空港導入エリアとしてのゲート性を強化し、ここにしかない街の魅力を生み出します。YS-11 を鑑賞するオープンカフェなどの活動拠点の整備により、滞在化の促進と、周辺へ賑わいの拡散を図ります。

②自動運転車試走路

アクセス道路に平行して新たなモビリティサービスを整備するなど、空港ターミナルビル及び駐車場と「そらら」間の距離の障壁を取り除くと共に、次世代の乗り物が往来する未来型市街地として国内外に発信します。

③BBQ広場とチーズ工房

「そらら」の敷地を拡張し、「農業・酪農からの贈り物」をコンセプトに、直売所で買った食材を持ち込んで調理できるBBQ広場、新鮮なミルクからチーズ作りが楽しめる体験型チーズ工房などの体験型施設の整備を推進します。

④つくば霞ヶ浦りんりんロード補完施設

つくば霞ヶ浦りんりんロードのレンタサイクルに加え、カフェ、コース案内、休憩、更衣(ロッカー室+シャワー室)等リフレッシュエリアを充実させ、日本を代表するサイクリングロードの拠点にふさわしいアメニティ機能を完備します。



▲整備候補地 位置図



▲「そらら」拡張イメージ図

序-3 まちづくり構想の役割と対象地域

(1) 計画の役割

本計画は、小美玉市まちづくり構想の中で示した基本理念「ひとが輝き、街がきらめく、未来にはばたくゲートウェイシティ」の実現に向けて、その整備の方向性を示した「ゲートウェイエリアの基本目標」を総合的に推進していくため、小美玉市まちづくり構想に示されている4つの整備構想のうち、「そ・ら・ら」の機能拡張を図るそらら拡張構想について、基本計画を策定し、その実現にむけて具体の方向性を定めるものです。

(2) 対象地域

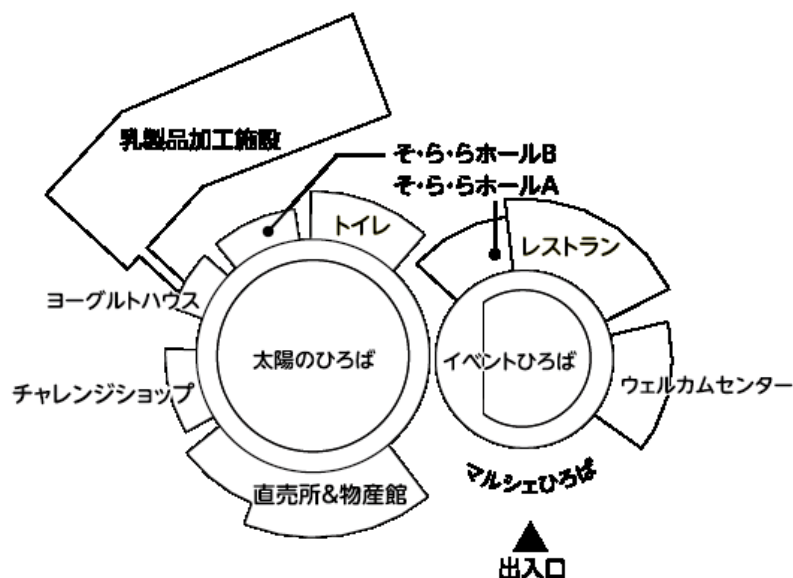
基本計画の対象範囲は、小美玉市山野地内に位置する「そ・ら・ら」を中心としたエリアを対象とします。

第1章 前提条件

1-1 既存施設の現状整理

①「そ・ら・ら」施設概要

「そ・ら・ら」は、「文化」「生活習慣」「自然」「歴史」「産業」などの地域資源を、市民自らが再発見し、次世代に残せるような「地域文化」の創造を目指した地域再生の拠点として、平成 26 年にオープンしました。以下に示す施設で構成しています。

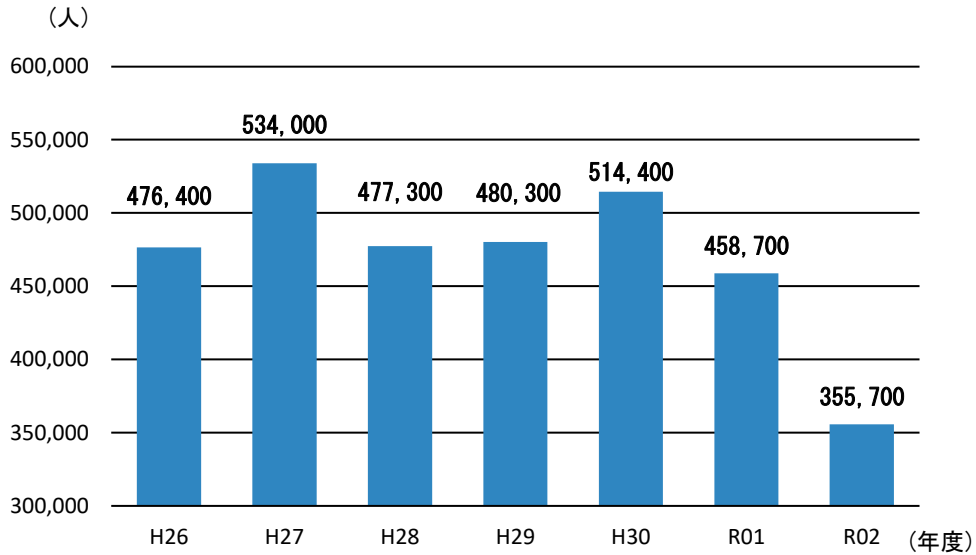


施設	施設概要	面積
乳製品加工施設＋ヨーグルトハウス	小美玉産の生乳を使った安全安心の乳製品づくりを実践する場。工場見学もできます。	1,072 m ²
そ・ら・らホール A、B	「農と食のアカデミー」として、学びの教室や、会議や集会の場所など、自由に使える交流の場。	A 棟 162 m ² B 棟 58 m ²
レストラン	小美玉市の旬の食材を使ったビュッフェスタイルの地産地消レストラン。	365 m ²
ウェルカムセンター	観光協会と連携を図り、小美玉市の魅力的な立ち寄りスポットや施設内での各種情報を紹介する場。	168 m ²
太陽のひろば・イベントひろば	音楽、ダンス、大道芸、お祭り、ミニ牧場など様々なイベントが開催される場。	太陽のひろば 929 m ² イベントひろば 467 m ²
直売所・物産館	地元の新鮮な農畜産物を扱う直売所。お土産品や地元限定品を扱う物産館。	直売所 291 m ² 物産館 82 m ²
チャレンジショップ	将来独立を目指した市民が参加できる商空間。地元の豊かな食材を活用した軽食が味わえる。	58 m ² (3区分)

全体敷地面積 25,267 m²
 空のえき棟 延床面積(トイレ、回廊を含む) 1,876 m²

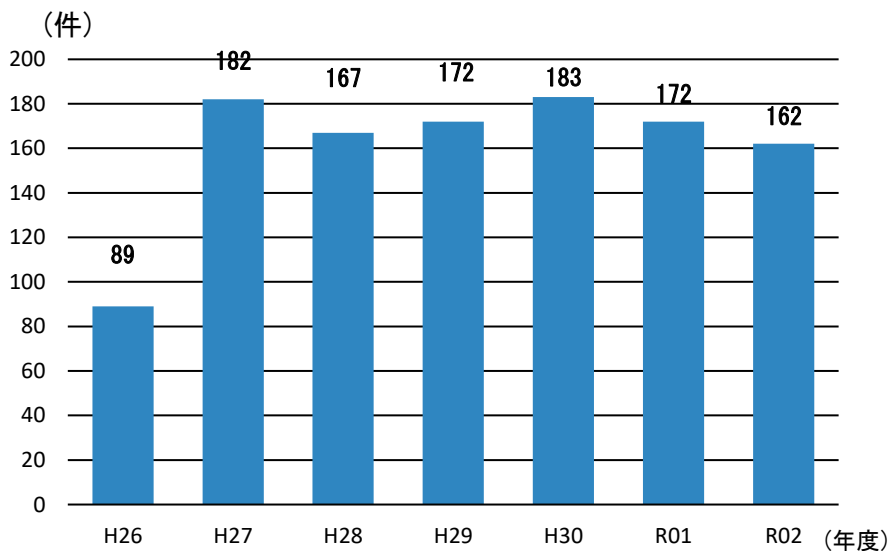
②「そ・ら・ら」来場者数の推移

「そ・ら・ら」来場者数は、茨城空港の旅客数、見学者数の増加に比例して、平成28年度から平成30年度にかけて増加傾向にありましたが、令和元年度末からは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて大きく減少しています。



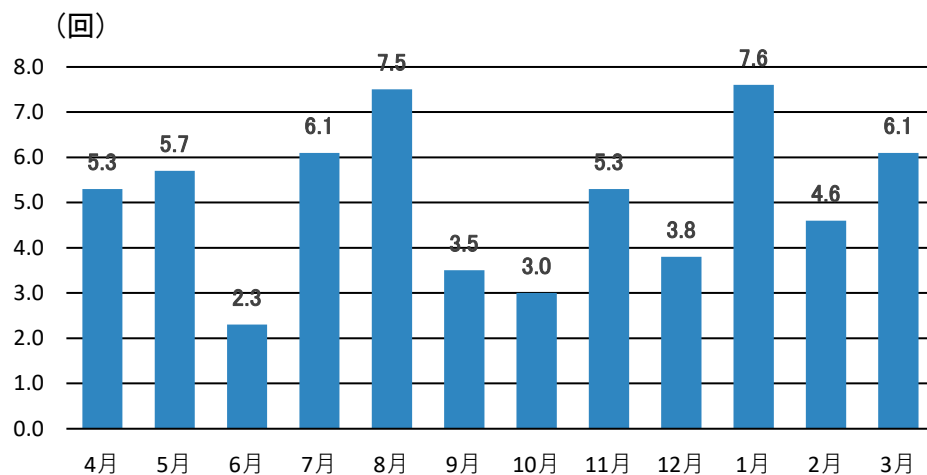
③イベントの開催状況

イベントステージを使ったイベント開催数は、ほぼ横ばいで推移しています。年間を通して新型コロナウイルス感染症拡大の影響が見られた令和2年度においては、平成30年度と比べて12.6%の減少が見られます。イベント内容は、大道芸、和太鼓、ジャズ、プラスバンド、マジックショーなど多様な内容のイベントが開催されています。



④有料ステージイベントの開催月

有料ステージイベントの開催が最も多いのは1月、次いで8月となっており、夏休みや冬休みなどの長期休暇に合わせて開催が増えています。また、梅雨時期で連休の少ない6月は、開催数が最も少なくなっています。(平成26年8月～令和4年3月平均)



⑤チャレンジショップ利用状況

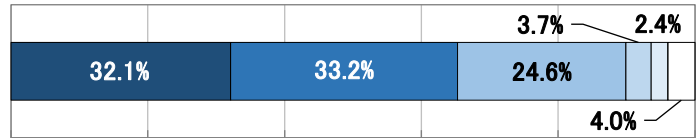
チャレンジショップは、「そ・ら・ら」が開設されてから、延べ9店舗が営業しています。区画Bが平成31年2月から令和2年1月までの11か月半空室だった期間以外は、3区画ともおおむね営業されている状況です。当初は2年間の契約期間でしたが、第3期、第5期の募集時は応募者がなく、既存チャレンジショップを延長して営業を継続しています。平成31年1月以降は、臨時応募をかけられるように要項を修正しました。令和2年12月以降は、小美玉市在住者以外でも応募できるようにするなど、利用しやすい環境をつくっています。

区画	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R01	R02	R03
A	Farmer's Café ふるふる					BLUE★cafe		ちさん中華
B	ままちゃん's ばぁ		産直キッチンmio			栗の美		
C	自然派カフェ Ano		みんなの台所					まつのだ舎

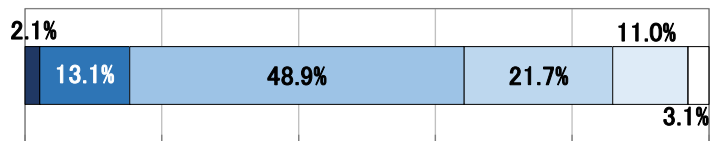
⑥「そ・ら・ら」を活用した地域活性化への期待

1) 空港周辺の地域活性化の重要度と満足度

「小美玉市第2次総合計画策定にかかる市民アンケート調査」では、茨城空港を生かした産業の振興については、65%以上が「重要」、「やや重要」と回答しています。一方、満足度については約15%が「満足」、「やや満足」と回答しており、重要度に比べて満足度が低いことから、空港周辺の地域活性化が求められ、これまで以上の取組が期待されていると考えられます。



■重要 ■やや重要 ■普通 □あまり重要でない □重要でない □無回答

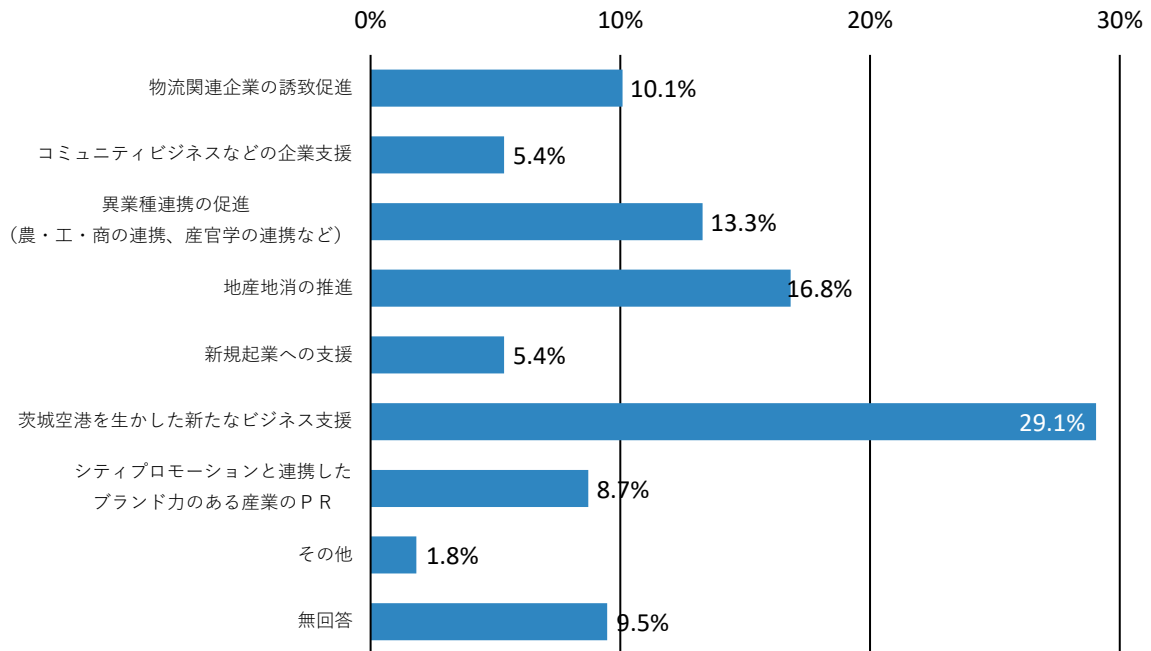


■満足 ■やや満足 ■普通 ■やや不満 □不満 □無回答

※小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、百分率の合計が100%にならない場合があります。

2) 茨城空港を生かしたビジネス支援について

同アンケート調査において「小美玉市の産業振興や新たな産業づくりについて大切だと思うこと」という問に対しては、「茨城空港を生かした新たなビジネス支援」が最も多くなっています。茨城空港周辺の活性化への期待度が伺えます。また、年代別では、20歳代から40歳代の若い世代からの期待が多くなっています。



⑦市内公共・民間施設配置状況



凡例

- | | |
|---|---|
|  高速道路 (整備済) |  サイクリングロード (整備済) |
|  主要幹線道路 (整備済) |  サイクリングロード (整備予定) |
|  主要幹線道路 (整備中・整備予定) |  鉄道 |
|  主要道路 (整備済) |  行政区界 |
|  主要道路 (整備中・整備予定) |  庁舎 |
| ※(国)：国道、(県)：県道 |  公園 |
| |  文化等施設 |

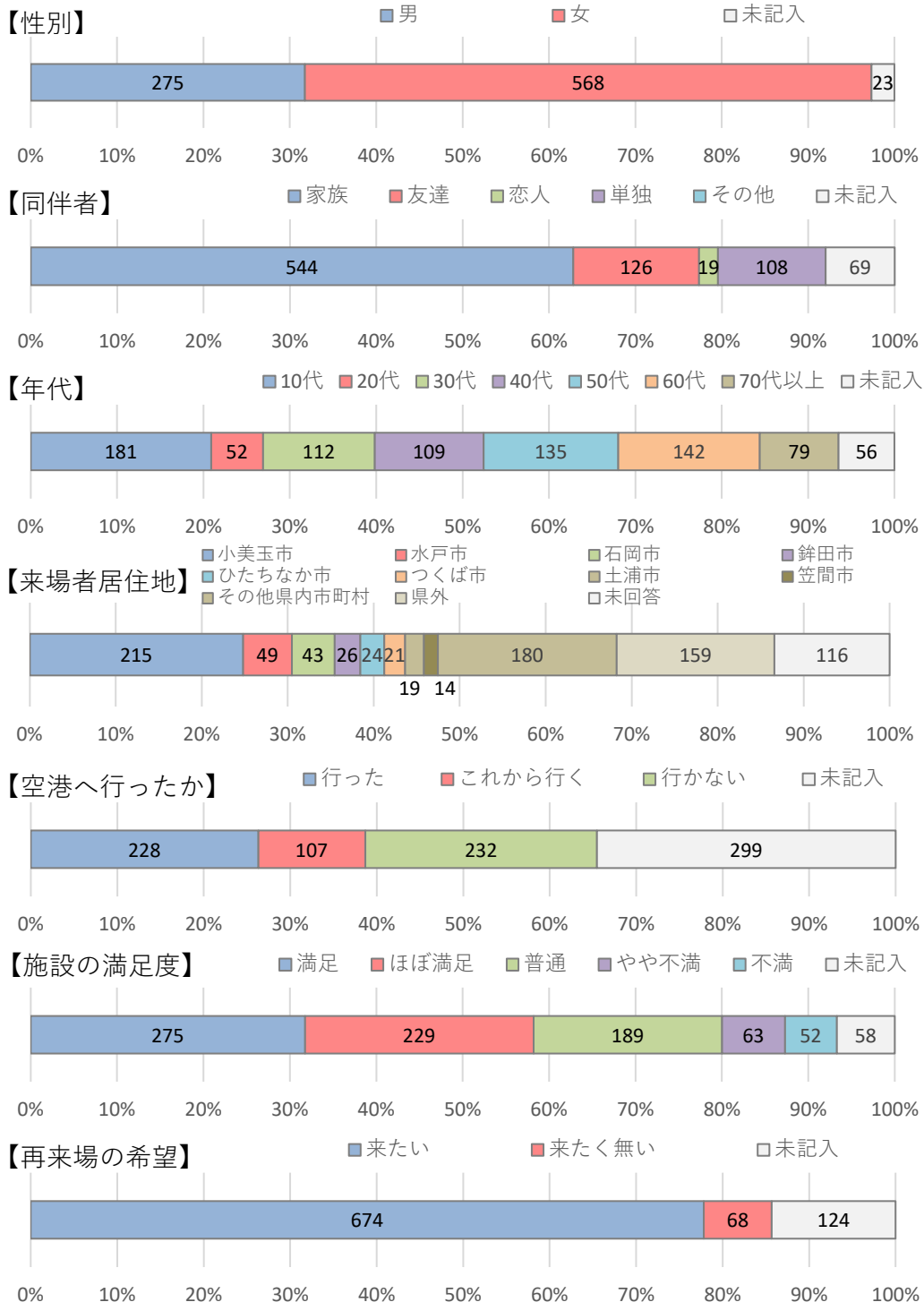
1-2 現状施設における課題抽出

①利用者ニーズからの課題

「そ・ら・ら」では来場者にアンケートを実施しています。(平成27年12月～令和2年9月 延べ866名)
 小美玉市内からの来場者が最も多く、施設の満足度としては、6割弱(58.2%)が満足・ほぼ満足としており、再来場についても来たいと答えた方は7割を超えて(77.8%)います。

ただ、自由回答による施設の要望等からは、現施設の機能に加え、さらなる施設の充実を求める声も多く、これらの期待に応える施設の充実が求められています。

■主な回答項目の集計



■ペット・動物関連に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
記載無し	女	20代	ヤギが小屋が無くてかわいそう。
2016/1	女	20代	芝生の部分に、ペットを連込めないようにしてほしい(犬が怖いので)
2020/1	女	60代	ぜひ ドックランを。ペット連れのお客様がふえると思います。
記載無し	女	20代	ヤギを飼っているならちゃんと飼ってください。床の上がったちゃんとした小屋を作る。

■食べ物や食事関連に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
記載無し	女	60代	ゆっくりと食事のできる場所がほしい
2016/5	女	50代	食べるものが少ない、デザートをもっと増やしてほしい
2016/7	男	70代以上	バイキングだけでなく、小盛の定食・和食がほしい。
記載無し	女	40代	食べ歩きが出来るものがあるといいと思います。クレープ屋さんも大好きなのでぜひ出店していただけるとありがたいです。
2016/8	男	40代	メニューを増やしてほしい
記載無し	女	20代	ジャムはもっと小さいサイズのを何種類かほしいです。
2016/10			新鮮な牛乳をおいてください。ヨーグルトやプリンその他に欲しいです。
2017/3	女	50代	もっと品数を多くして欲しい
記載無し	—	—	もっとメニューがあるといい
2017/3	女	40代	フードコートや軽食、ホットコーヒー売り場がほしい
2017/3	男	70代以上	室内に水が飲める場所があるといい
2019/8	女	60代	休憩所で、無料の水やお茶が飲めるといいな〜…。
2019/11	女	70代以上	お茶があるといいです
2020/1	女	50代	半俵(俵半分の量)づつ米を販売してほしい。
2018/3	男	60代	時々気分転換を兼ねて利用しています。直売所で買い物をして食事をすると、何か得した気分になれます。
2019/6	女	50代	ヨーグルト自動販売機の設置は、ないですか？
2019/9	女	20代	有機農産物があるとうれしいです。

■子ども施設関連に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
2016/7	女	30代	子ども遊具をもう少し充実させてほしい
2016/10	女	30代	子供たちを遊ばせておける遊具を充実してほしい
2017/4	女	30代	授乳室がもう少し何人か使えるとうれしい。オムツ替えも
2017/5	男	60代	子供 0~5 才位までの遊具がもっとほしい。日除けがあればよい。
2017/9	男	10代	子どもが雨の日でも遊べる場所がほしい。※子供に飛行機を見せにきたついでに立ち寄ることができて、便利です。
2019/3	女	10代	子供から大人まで楽しめる遊具がほしいです。食べ物やイベント、おみやげもたくさんあっていいと思います。

■販売機能に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
2017/4	男	50代	直売所を増やしてほしい
2017/11	女	30代	有機農産物の入荷があるとうれしいです。
2016/3	男	20代	お得な商品をもっと増やして欲しい

■ 利便施設機能に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
—	—	—	充電スポットを設置して欲しい。
—	女	—	広場に大きな時計が欲しい
—	女	30代	施設内に時計がほしい
2017/11	女	30代	みえる所に時計がほしいです。
2019/1	女	40代	見えやすいところに大きな時計があると便利と思います。
2019/7	女	30代	スマホ充電出来るスペース欲しいです。

■ 新たな施設機能に対する主な要望

記入日	性別	年代	内 容
2016/3	女	30代	足湯をつくってほしい。そしたら毎日来ます。
2017/3	男	50代	エアライン各社のグッズ販売やエアクラフトの模型の展示, または, 空自の映像も含め, 航空機の飛行映像などが見れる施設
2017/9	男	30代	マニアむけの設備を充実してほしい。→フライトシミュレーター, 自衛隊 or(and)民間, 自衛隊地本を誘致, 飛行機のパーツ実物展示, リアルタイムで茨城空港の情報を流す。
2018/9	女	20代	駐車場に陰があるといいな…。
2021/1	女	50代	コインシャワールームを置いてほしい。コインランドリーも置いてほしい。シューズランドリーも置いてほしい。
2018/3	男	60代	「そ・ら・ら」を拠点とした, ウォーキングコースを作っておいてもらえるとう、我々のような散歩がてらの客が増えると思いますが, いかがでしょう。

■ その他

記入日	性別	年代	内 容
2017/3	女	40代	これといって魅力のあるものが見当たらない。イベントのない日はひっそりとしており, 活気がない様に思えます。また来たいと思える様にして欲しいです。
2017/4	女	20代	遊ぶ場所を区切ってほしい
2019/3	女	10代	イベント回数をふやしてほしいです。むだにひろいのでそこをゆうこうかつようしてほしいです。

②管理者からの課題(要望)

開業から7年を迎えた「そ・ら・ら」の既存施設では、これまでの施設運営の中で、課題も明らかになってきており、改善事項として以下のような内容が指摘されています。

【「そ・ら・ら」既存施設における改善事項(要望内容)】

■駐車場関係

- ・自転車置き場とは分けたバイクの駐輪スペースが必要ではないか。
- ・自転車置き場が分かりづらく、サドルスタンドが少ない部分も課題としてある。
- ・駐車場枠に車が整列されていない状況がある。
- ・臨時駐車場が遠く利用しづらい。

■建物全般

- ・建物が内向きのため、外観の存在感が薄い。
- ・円形のため、初見の客が自分の位置が分からなくなる場合がある。トイレの場所をよく尋ねられる。(サインなどで動線を明確にするなどの方法が必要ではないか。)
- ・回廊の鉄筋の隙間にスズメが巣を作る。糞で回廊が汚れたり、糞が落ちていたりする。
- ・お客様の休憩スペースが少ない。夏や冬は屋外の席で過ごすには限度がある。
- ・回廊が滑りやすい。
- ・広場内を人工芝にする。
- ・ステージには屋根があっても良いのではないか。

■各部屋関係

- ・ホールA裏の倉庫から用具を出すのに、部屋を通らなくてはならない。裏手に搬入口があると良い。
- ・ホールのエアコン及び換気扇の運転音が大きい。イベント開催時に影響がある。
- ・授乳室やおむつ替ベッドがウエルカムセンター内にあるが、商業施設ではトイレの近くに設置してある事が多い。
- ・倉庫や棚など備品の収納スペースが少ない。

■その他

- ・強雨時の排水処理が追い付かない部分がある。
- ・排水除害設備の容量を増やす必要があると思われる。(ヨーグルト工場からの排水量が増えているため)
- ・Wi-Fiを接続するための工程が多く難しい。電波も弱い。
- ・ポスターやPOPの掲示場所が少ない。事務所ガラスやトイレのガラスに掲示しており、景観を損ねている。

③地域再生拠点としての課題

「そ・ら・ら」は、小美玉市の「地域再生拠点」としての役割を担うため、『①ものと人の交流を生み出す「食文化施設」』、『②持続可能な施設づくり』、『③市民が支える「コミュニティビジネス施設」』の3つの施設計画のコンセプトを掲げて整備されました。

当初の目的の到達点を現時点で改めて確認しつつ、現有施設における施設運営上の課題などを次のように整理しました。

課題 1 イベントによる集客に頼らず施設のコンテンツで集客力を高める必要がある。

休日と平日の利用者の格差が大きいことは、一般的にこのような施設で課題となっていることですが、さらに休日の利用においても、イベント等の実施によって来場者の確保を図っている面が否めません。施設のコンテンツにより一定程度の集客力が図れるよう、利用者アンケート等に記載された施設要望なども参考にしながら、さらなる施設機能の強化が求められます。

課題 2 施設の外側に向けて開かれた地域再生拠点となるよう機能強化を図る必要がある。

建物が円形で閉じられた空間の組み合わせとなっていることから、茨城空港アクセス道路側から施設の様子が見えづらく開館・閉館状況が不明瞭だとの指摘もあります。茨城空港アクセス道路側にも開かれた施設として、オープン性の高い施設エントランスとしてリニューアルを図ることが求められます。

課題 3 地域住民が継続的に利用できる機能を高める必要がある。

茨城空港からの誘客や観光目的の利用だけでなく、平日・休日問わず地域住民の利用を高めることも重要です。一般的に地方空港縁辺部に集客を図るためには、食や体験をテーマとした集客力の高い施設機能の配置が考えられます。(例えば、広島空港北側には八天堂ビレッジ・空の駅オーチャードなどが立地)「そ・ら・ら」の立地条件を考慮すると、茨城空港からの誘客に頼らず、平日の日中でも地域住民が立ち寄る施設となる魅力ある施設機能の導入を図る必要があります。



第2章 「そ・ら・ら」拡張の方向性

2-1 施設整備の理念

街の要となる空のえき「そ・ら・ら」の拡張と機能強化

まちづくり構想においては、「そ・ら・ら」の機能拡張による利便性向上によって来街者の滞在促進を図ると共に、北関東の空の玄関口にふさわしい魅力的で快適なまちづくりを行うものとしています。

本計画では、その実現を目指し、本市の産業振興、観光の重要な資源として地元への大きな経済波及効果が期待できる百里基地・茨城空港の立地を活かしながら、来街者を呼び込むだけでなく、市民が将来にわたって愛着をもって利用でき、市民の生活の中に根付く施設の整備を展開します。

2-2 計画コンセプト

本計画策定の大きな目的は、百里基地並びに茨城空港と共存しながら、「そ・ら・ら」の拡張整備による地域振興や交流人口の拡大を図り、本市の魅力を向上していくことです。

「そ・ら・ら」の現状を見ると、近年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を大きく受けたものの、経年的に一定の来場者数を確保しつつ、利用者の満足度や再来場希望も高い状況です。

一方、利用者や管理者からは、新たな機能付加による魅力の向上や、利用利便性及びサービスの向上などが求められており、「そ・ら・ら」のさらなる飛躍に期待が寄せられています。

また、本市においては、本市が有する様々な資源＝宝石を見つけ、みがき、光をあてることで、『「ひともの 地域」が輝き はばたく ダイヤモンドシティ』をまちづくりの将来像として掲げており、「そ・ら・ら」は、産業・観光の重要な拠点施設として位置付けられます。

このようなことから、今回の拡張整備においては、基本構想段階から百里基地並びに茨城空港の立地を活かしつつ、地域の生活の中に共存しながら市民が誇れる施設、地域産業・産物等を活かしながら地域の活力・魅力を育て発信する施設及び多くの人を魅了し広域から近隣まで様々な交流を促進する施設として、地域再生拠点としての役割をさらに強化していくことをテーマとしてきました。

以上より、施設整備の計画コンセプトを次のように定め、一貫したテーマのもとに「そ・ら・ら」拡張整備の計画を進めます。

街の要となる空のえき「そ・ら・ら」の拡張と機能強化

～地域の『農』と『食』から持続可能な『地域再生』を目指す～

2-3 基本目標

施設整備の理念及び計画コンセプトを踏まえ、「そ・ら・ら」拡張整備の目標を下記の通り定めます。

基本目標1 地域の生活の中に共存する体験型施設

市民にとって「あると嬉しい施設」であり、体験型の機能と日常利用できる機能を強化し、市民に長く愛される施設を目指します。

■非日常（ハレの日）の使い方

- ・遠方より友が来た時に連れてきてあげる
- ・友達と遊びに出かける
- ・友達に小美玉特産土産をあげる
- ・ウェディング、パーティー会場として使う
- ・他ではできない体験をしに来る

■日常（ケの日）の使い方

- ・子どもやペットを連れて遊びに来る
- ・日曜日に家族でランチをする
- ・新鮮な野菜などを買いに来る
- ・カフェに来てゆったりと過ごす
- ・散歩やサイクリングで訪れる

基本目標2 地域の活力・魅力を育てる体験型施設

人口減少に歯止めをかけるため、体験型の機能を強化し、「地域の稼ぐ力・地域を生きす力」となる施設を目指します。

産業を伝え振興する施設

本市の酪農文化・農業等の振興を図りながら、体験や製品等を通じた産業の伝承と振興を図ります。

魅力を高める施設

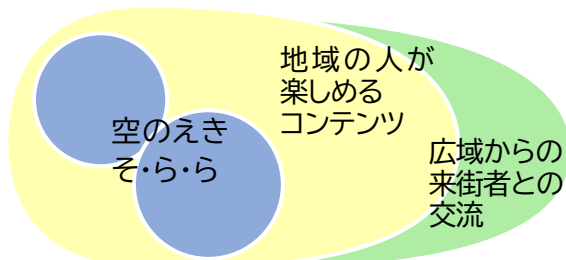
百里基地、茨城空港という、他にはない本市の特徴を活かし本市の魅力を高めます。

チャレンジできる施設

小美玉市の産業・魅力を身近に感じる場だからこそ、新しいチャレンジを育み、創造的に市民が活動できる場をつくります。

基本目標3 広域から近隣まで様々な交流を促進する体験型施設

茨城空港や高速道路とのアクセスの良さを生かしつつ、体験型の機能を強化し、地域と広域の交流が生まれる施設を目指します。



小美玉市らしさを生かしたコンテンツ、地域に根付いたコンテンツにより、地域の人と広域からの来街者（空港利用者など）が、ともに楽しみ、交流を深めます。

2-4 導入機能の検討

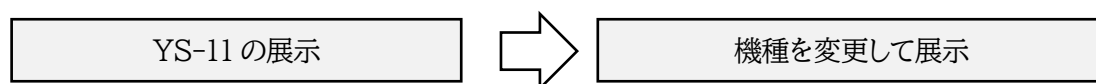
(1) 基本構想における整備項目の精査

基本構想で検討された各整備項目について、現状における個別の進捗状況をはじめ、今後具体的な整備に向けた実現性等を踏まえ、本計画においての位置づけを精査しました。

① 旅客機の展示と休憩施設 ⇒ 展示機能

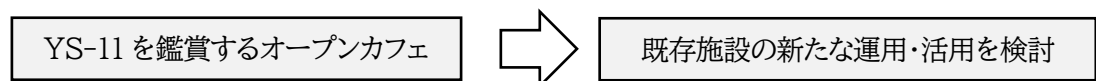
①-1 YS-11の展示

- ・空港導入エリアのゲート性の強化という点で効果が期待できます。
- ・YS-11については、構想策定後も自衛隊と交渉を進めていましたが、貸与のため内装の変更・内部の利用ができません。
- ・機内の有効活用を図るため、代替機の手配を進めます。



①-2 YS-11を鑑賞するオープンカフェ

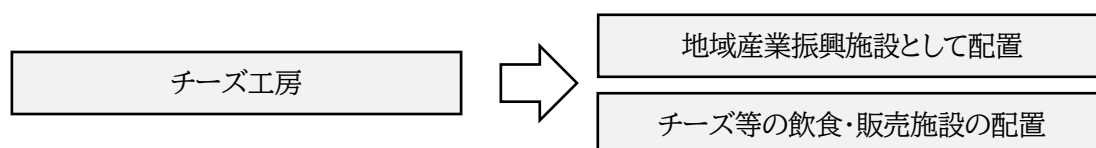
- ・飛行機が設置されるエントランス周辺の広場に屋根をかけ、マルシェやイベントの利用を促進し、飛行機周辺における多様な利用を促進します。
- ・物産館、レストラン、チャレンジショップのニーズを踏まえながら、運営内容の見直しを検討し、既存施設の利活用を図り、利用者からの要望の多いカフェ機能を強化します。



② チーズ工房とBBQ広場 ⇒ 体験・交流機能、飲食・物販機能、レクリエーション機能

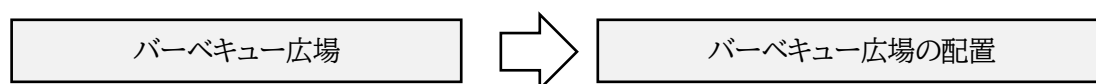
②-1 チーズ工房

- ・「農」と「食」をテーマとした「そ・ら・ら」との関連性をはじめ、地場産業としての酪農を活かした体験・交流の場として大いに期待ができます。
- ・構想策定後整備に向けた具体的検討が別途進められており、本計画においても積極的な位置づけを図ります。
- ・既存ヨーグルト工場との関連性等も鑑みながら、当該施設の配置を検討します。
- ・生産されるチーズやチーズを使ったスイーツなどの飲食の場を新たに提供することにより、地場産物を使ったブランド商品展開など、地域の魅力発信が期待できます。



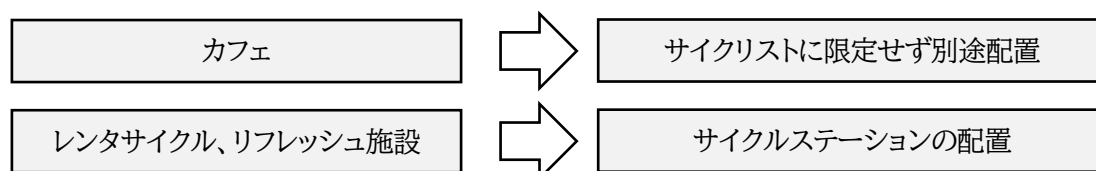
②-2 BBQ広場

- ・アウトドア・レクリエーションの場の提供による、にぎわい創出、交流促進の効果が期待できます。
- ・当該エリアにおいては、眺望等ロケーションが優れていないため、植栽等による修景を行う等の当該施設自体の雰囲気作りが必要となります。
- ・地元企業や農作物、特産品等との連携を図りながら、より地域色豊かな食材等を提供し、手ぶらでも、また雨の日も気軽にバーベキュー等が楽しめるような場とすれば、若者をはじめ近隣都市からの集客が期待できます。



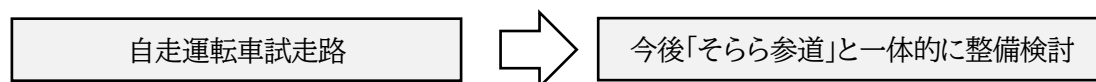
③ つくば霞ヶ浦りんりんロード補完施設 ⇒ 情報発信機能

- ・レンタサイクル、カフェ、リフレッシュ施設等が位置づけられています。
- ・つくば霞ヶ浦りんりんロードへのアクセスの良さ、大洗・ひたち海浜シーサイドルートとの連絡を武器に、広域的な集客効果が期待できます。
- ・サイクリスト用休憩スペース、シャワー、更衣室など、ニーズを踏まえた施設整備が求められます。



④ 自動運転車試走路 ⇒ (新モビリティ機能)

- ・空港ターミナルビル、駐車場と「そ・ら・ら」を連絡するモビリティサービスの整備が位置づけられています。
- ・空港から「そ・ら・ら」間の快適で安全な移動手段としての導入は、一定の効果があると考えられます。
- ・自動運転システムの導入に向けては、今後歩行者プロムナードとして空港と「そ・ら・ら」を連絡する「そらら参道」整備の具体的検討とあわせ、社会実験の実施等も含めた整備が望まれます。



(2) 新たに導入すべき機能及び強化すべき機能の検討

基本構想で検討された各整備項目の精査とあわせ、基本目標の実現に向けて、新たに「そ・ら・ら」に導入が必要な機能を次のとおり設定します。

■ 広場・展示機能

- ・既存のマルシェ広場の利用をさらに快適なものとし、新たに導入する展示機能や飲食機能等と連携しながら、日差しや雨を避けられる屋根を付けるなど広場機能の強化が求められます。
- ・茨城空港との連携のシンボルとして旅客機を配置する展示機能の導入は、集客への効果が期待できます。

■ 体験・交流機能

- ・既存のヨーグルト工場や構想によるチーズ工房に加え、農産物の活用や地域食品関連企業等との連携による、さらなる地域の個性・魅力創出に寄与する体験・交流機能の強化が求められます。
- ・加工品の充足による販売機能、飲食機能の強化をはじめ、市内外の人が訪れ、一日を通して楽しめるよう、農作物の収穫や果物、肉等の加工品の製造を体験できる場などの確保が必要となります。
- ・近接して立地する航空自衛隊百里基地及び茨城空港の存在は、地域との共存のもと、交流人口の拡大や地域振興への活用を積極的に図っていくことが必要であり、旅客機の展示との相乗効果が期待できる体験・交流機能の導入が求められます。

■ エントランス機能

- ・茨城空港アクセス道路からの視認性を確保し、施設の存在感や、新たに導入する展示機能を効果的に発揮させるため、「そ・ら・ら」の顔となるエントランス機能の導入が求められます。

■ レクリエーション機能

- ・利用者ニーズ等も踏まえながら、市民の日常的利用を促進し、より身近で快適に「そ・ら・ら」を利用できるよう、BBQ広場などのレクリエーション機能の強化が求められます。

■ 駐車場機能

- ・新たに導入する広場・展示機能や体験・交流機能及びレクリエーション機能等に必要な施設の配置を図るためには、既存駐車場空間を転用することとなります。
- ・したがって、機能拡張に伴う必要な駐車台数の確保はもとより、利用利便性やイベント開催時への対応等も加味しながら、必要な駐車場機能の確保が必要となります。

(3) 基本計画における導入機能の検討

前項の検討を踏まえ、施設コンセプトを具現化するため必要な導入機能を整理します。

1. 体験・交流機能

- ・地場産業としての酪農振興に寄与するチーズ生産をはじめ、本市特産の農作物や地元食品関連企業との連携による工房等の配置や既存施設の活用により、生産から加工、販売まで行う6次産業を振興する新たな拠点として機能します。
- ・チーズやハム・ソーセージづくりなどが体験できる場としての活用や、特産品とのコラボによる地域性豊かな小美玉ブランド製品の開発・販売など、「そ・ら・ら」の魅力強化を図ります。
- ・施設の検討に当たっては、既存ヨーグルト工場と同様に、来訪者が加工品の生産過程を外部から見学できるような工夫を図ります。

■ 配置施設イメージ:体験・交流施設(チーズ工房等)



出典:北海道農政事務所 Web サイト
(<https://www.maff.go.jp/hokkaido/asahikawa/>)



- ・体験農場や貸し農園のスペースを確保し、来訪者が農産物の栽培や収穫を体験できる通年型の体験場所を提供します。

■ 配置施設イメージ:体験農場・貸し農園等



2. 広場・展示機能

- ・旅客機を展示した広場を茨城空港アクセス道路からの視認性に配慮しながら配置し、空港導入エリアとして象徴性のある空間を演出します。
- ・既存マルシェ広場は、快適で賑やかなイベント会場として利用できるよう、おおぞら広場と一体となった広場空間として機能強化を図ります。
- ・雨や強い日差しを遮る屋根を配置し、天候に対応した空間でのキッチンカー等による飲食の場を提供するとともに、施設内への視覚的な誘導、にぎわいの演出を図ります。
- ・既存施設における中庭に大屋根を設置し、休憩スペースを兼ねた半屋内の広場機能としてリニューアルを図ります。
- ・屋外空間の修景を見直し、テーブル・ベンチの増設などにより居心地の良い滞在空間を設えます。

■ 配置施設イメージ:「おおぞら広場」



■ 配置施設イメージ:既存マルシェ広場のリニューアルイメージ



出典:LASTRA & ZORRILLA Arquitectura textil



出典: SMIT Tensile Solar panels

3. 情報発信機能

- ・既存のウェルカムセンターを核として施設全体で市内の情報を発信し、ここを拠点に市内の各所へと誘う足掛かりとなるような総合的な情報発信機能を高めます。
- ・市内の観光スポット(農産品・工場見学・眺望・歴史など)の情報を、様々なツールを用いて訪れた人に発信します。(農産品直売所などの物販エリアでの情報提供、コミュニケーションボードなどを活用した口コミ情報の発信、タブレットやデジタルサイネージなどICTを活用した情報発信機能の付加等)
- ・そ・ら・らホールなど、現状の機能を維持しながら、地域や茨城空港、航空自衛隊百里基地との連携を図り、個性と魅力ある情報発信の場として配置します。

■ 情報発信機能イメージ:ウェルカムセンター



タブレットを活用した情報提供のイメージ



コミュニケーションボードのイメージ

4. 飲食・物販機能

- ・地元生鮮品や加工品等を活用したカフェの常設など、既存の物産館、レストラン、チャレンジショップの運営内容の見直しなどを図り、地域住民や来訪者のくつろぎの場として、「そ・ら・ら」の魅力強化を図ります。
- ・チーズやハム・ソーセージづくりなどが体験できる場としての活用や、特産品とのコラボによる地域性豊かな小美玉ブランド製品の開発・販売など、「そ・ら・ら」の魅力強化を図ります。
- ・地場産物とのコラボによる「そ・ら・らオリジナル商品」の開発による個性化、魅力化も検討します。
- ・既存施設における物販機能においても利便性を高めた諸室の改善を図りながら、さらなる機能強化を図ります。

■ 配置施設イメージ:



5. レクリエーション機能

- ・ピザ窯やバーベキュー炉を設け、バーベキューを手軽に楽しめる場とし、若者にも訴求する魅力的な施設として配置します。
- ・地元企業や農家等と連携を図りながら、地ビールなども含め地元こだわりの食材の提供を図ります。

■ 配置施設イメージ:「BBQ広場」



- ・つくば霞ヶ浦りんりんロード、大洗・ひたち海浜シーサイドルート利用者の休息、交流の場として県と連携しながら配置を検討します。
- ・ルート等の案内、リフレッシュブース等の配置を検討し、広く自転車利用者のステーションとして機能します。

■ 配置施設イメージ:「サイクルステーション」



6. エントランス機能

- ・展示・広場機能と一体的に、現状ではないエントランス空間を新たに配置し、「そ・ら・ら」の顔として役割を課します。
- ・市の花「コスモス」などの花木の活用による華やかで地域性が感じられる修景や照明の活用などを検討します。

■ 配置施設イメージ:「エントランス広場」



7. 駐車場・駐輪場機能

- ・新たな機能配置やイベント開催時の利用者増に対応するため、必要な駐車場・駐輪場を確保します。
- ・駐車しやすい配置等に配慮しながら、現有施設の拡張を損なわない範囲で既存施設内に設けるほか、現敷地に隣接するエリアでまとまりのある空間を確保します。



(参考) 1日の体験イメージ

「そ・ら・ら」拡張にあたっては、訪れた人がここで半日・1日を楽しく過ごせるような施設として機能を充実させ、コト消費やトキ消費型の体験パッケージやリピート促進型の仕掛けをつくりながら、「そ・ら・ら」の各施設単体でなく、全体を関連させながらソフト事業を展開します。

AM 10:00～

エントランスで飛行機がお出迎え。ヤギなど施設のマスコットもいて、子供たちも大はしゃぎ。

チーズ工房やヨーグルト工房、直売所・物産館など施設内を巡りながら、本市の6次産業への興味・関心を高めます。

AM 10:30～

手ぶらでできる体験農業など準備しなくても体験できる農業体験施設で、土いじりを体験。土いじりが苦手な人は、チーズやヨーグルト・ソーセージなど手作りする体験コーナーへ。

興味を持つ



体験する



市内散策へ

PM 3:00～

帰り道の立ち寄り場所を見つけたら、茨城空港をちょっとだけ見学しながら、寄り道しながら帰路へ。



買う・遊ぶ

PM 2:00～ 3:00

売所・物産館などを再度訪問したり、アンテナショップを巡ったりしながらお買い物。休憩スペースでコーヒーを飲んだり、ウエルカムセンターで市内の情報を得て、帰り道の立ち寄り場所を見つめます。場合によってはレンタサイクルで周辺にお出かけも。



WAKKA SHIMANAMI

食事する

PM 0:30～ 2:00

午前中、体を動かしたので、食事をして一休み。体験農業で収穫した野菜などを使ってバーベキューをしたり、手作りしたチーズやヨーグルトをデザートにしたりして、ここでしか味わえない時間を楽しみます。



(4) 計画体系

「そ・ら・ら」拡張の方向性の検討を踏まえ、下図の通り計画体系として整理します。



【具体的施設例凡例】
 ●：既存施設
 ●：基本計画で位置づけ
 【既】：既存エリアに配置
 【拡】：拡張エリアに配置

※ここに示す配置施設イメージは、導入機能からの一例であり、実際の整備内容を示すものではありません。

第3章 「そ・ら・ら」拡張・機能強化に向けた計画方針

3-1 土地利用の方針

(1) 基本的方向性

現有施設及びその周辺の土地利用の状況等を踏まえながら、検討した導入機能を効果的に発揮させるための土地利用の方向性を示します。

① 「そ・ら・ら」のゲート性、象徴性を高める

- ・空港導入エリアとしてのゲート性を高めるため、茨城空港アクセス道路に対し開放的な空間形成を重視します。
- ・象徴的な空間形成や来訪者を各施設へ誘導する軸線確保を図ります。

② 体験や交流を促進する新たな施設（機能）を配置する

- ・既存施設の利用利便性、快適性を向上させながら、市民をはじめ多様な人々の体験や交流を促進する新たな施設（機能）の配置を図ります。

③ 「農」を活かした地域再生拠点として活用する

- ・地場産業である農業に着目し、地域活性化とともに体験・学習の場としての活用を図り、本市の魅力向上、農業振興、農産業の新たな展開等を目指します。

④ 顔となるエントランス空間を確保する

- ・今回の整備により、本施設の顔となるエントランス空間をメインアクセス路となる茨城空港アクセス道路等に面して確保します。
- ・既存エリアと南拡張エリアを連絡する新たな動線軸の確保を図ります。

⑤ 隣接住戸や農地への影響に配慮する

- ・新たな施設の配置に当たっては、できる限り隣接する住戸や農地に配慮します。

⑥ 新たな施設配置に伴う必要な駐車場を確保する

- ・施設全体の利用者増やイベント開催時に対応した駐車場を確保します。
- ・既存エリアのほか新たに確保する駐車場については、利用利便性を重視し隣接地への確保を図ります。
- ・新たな施設配置に伴う従業員、職員増加に対応した駐車場を確保します。

(2) 既存エリア、拡張エリアの土地利用方針

現在「そ・ら・ら」の各種施設が立地する【既存エリア】と、今回機能強化を図るため必要な【拡張エリア】を想定しながら、それぞれの土地利用の方針を整理します。

【既存エリア】 基本的方向性に対する主な役割： ①、②、④

- ・茨城空港アクセス道路に面する既存エリアについては、本施設の象徴性を高め、多くの人を迎え入れる本施設の玄関口としての役割を担っています。
- ・これまで以上に多くの市民に親しまれ、市外県外からも多くの人々が訪れる地域活性化の拠点として機能していくため、既存施設の機能強化とともに、新たな体験・交流機能の配置を図っていきます。

【拡張エリア】 基本的方向性に対する主な役割： ②、③、⑥

- ・既存エリアに隣接する拡張エリアについては、主要な地域産業である「農」を活かしながら、「そ・ら・ら」の機能を総合的に向上し、体験や交流を通じた地域再生拠点としての魅力を高めていく役割を担っています。
- ・「そ・ら・ら」の機能追加に伴う利用者の増加に対応するとともに、臨時駐車場の集約的配置を行いながら、利用者を迎え入れるための駐車場の配置を図っていきます。



3-2 拡張エリアの整備方針

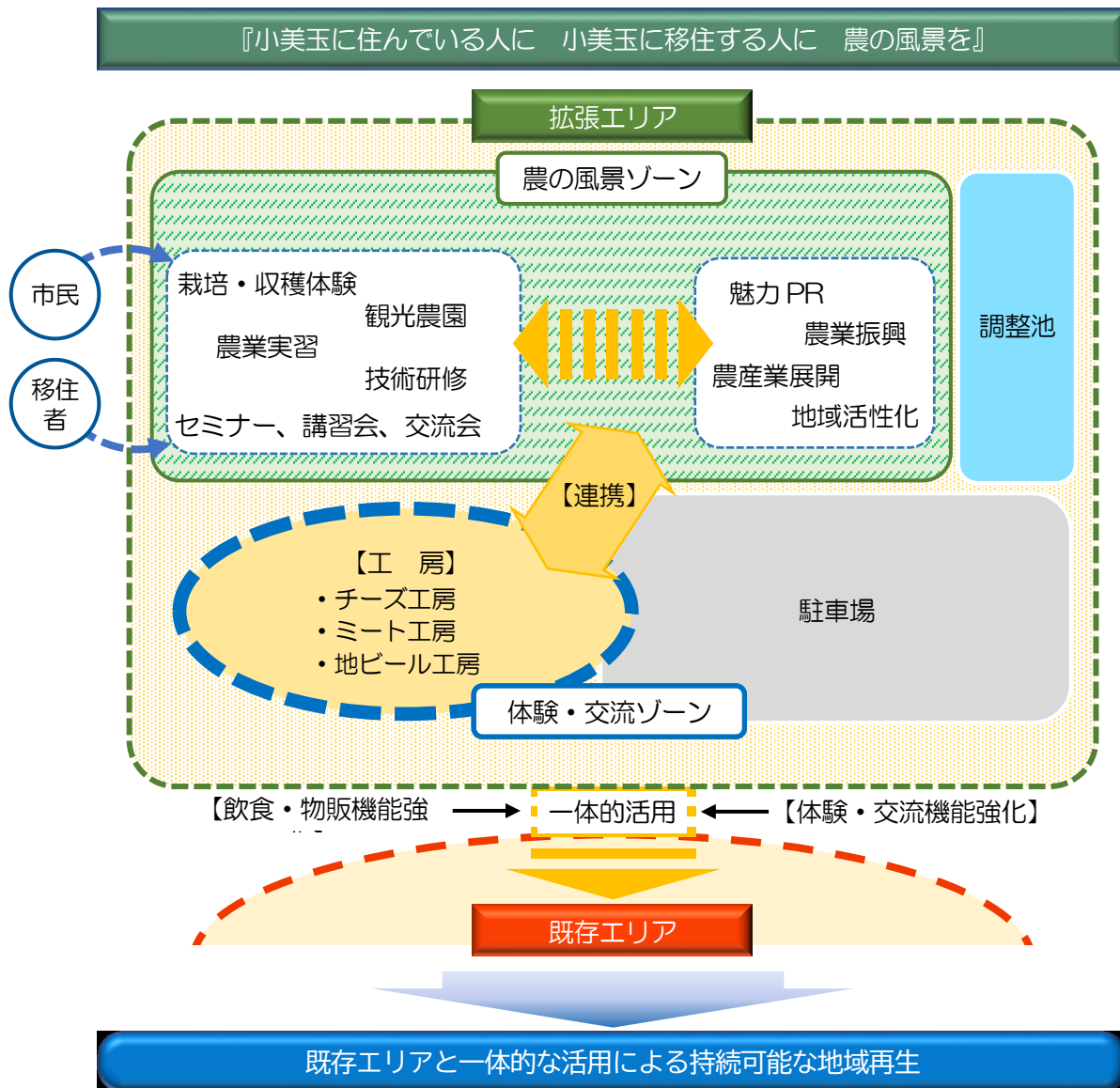
(1) 整備の方向性

「そ・ら・ら」が地域の『農』と『食』から持続可能な『地域再生』に寄与する拠点として効果的に機能するため、既存エリアの南隣接区域について拡張し、機能連携を図りながら一体的な活用を図っていくものとします。

その拡張エリアについては、機能追加による利用客の増加や遠隔地にある臨時駐車場の機能集約を目的とし、駐車場を拡張エリアに整備します。また、工房については、民間活力の活用等を検討しながら、各種工房の導入を図ります。

また、本市の基幹産業である『農』に着目し、『小美玉に住んでいる人に 小美玉に移住する人に 農の風景を』を整備の方向性とし、農家、事業者、研究機関、国・県等と協働しながら、本市の魅力向上及び農業振興、農産業の新たな展開による持続可能な地域再生を目指すものとします。

■拡張エリアの活用イメージ(概念)



(2) 活用方針

拡張エリアの活用にあたっては、「農」を貴重な地域資源として捉えながら、小美玉市民をはじめ小美玉市への移住・定住者を主なターゲットとし、農に係る体験や実習、学習を通じた就農や起業を促進するとともに、小美玉市での暮らしをより魅力的で充実したものとするを旨とし、活用方針を以下のように設定します。

目的	アクション	提供するコンテンツ	配置施設イメージ
●小美玉に住んでいる人			
小美玉で働く	<ul style="list-style-type: none"> 新しい農業への挑戦 農業に興味を持った人が就職先を探す 	<ul style="list-style-type: none"> 農作物の栽培、収穫体験 講習会（最新技術の研修） 食品製造企業の新規・展開を支援（官民連携の支援等） 	<ul style="list-style-type: none"> 農作物の栽培研修圃場 観光農園 農畜産物加工施設（※講習会や調理教室、各種セミナー等は既存のそ・ら・らホールを積極的に活用していきます。）
小美玉を知る	<ul style="list-style-type: none"> 食を通し農業を知る 農業に親しむ 	<ul style="list-style-type: none"> 観光農園での収穫体験 農作物の栽培、収穫体験 調理教室 食品の加工体験 	
●小美玉に移住・定住する人			
農業を始める	<ul style="list-style-type: none"> 農業について学ぶ 	<ul style="list-style-type: none"> 農業指導プログラム 交流会（技術継承） 求人情報、起業支援メニュー 二次化、三次化の情報交換 	<ul style="list-style-type: none"> 農畜産物加工施設（工房） 農業研修場 菜園実習場（※交流会や調理教室、各種セミナー等は既存のそ・ら・らホールを積極的に活用していきます。）
広い家に住む	<ul style="list-style-type: none"> 庭で家庭菜園 	<ul style="list-style-type: none"> 菜園づくり講座 栽培講習 調理教室 	

■配置施設・活用イメージ



▲農作物の収穫体験イメージ



▲体験圃場イメージ



▲若手農業者スキルアップ
セミナーイメージ※

※いしかわ農業総合支援機構 INATO の研修風景

3-3 土地利用方針

(1) 土地利用ゾーニング

「そ・ら・ら」の拡張・機能強化のための土地利用の基本的方向性を踏まえ、拡張候補地を含む計画地を大きく次のA～Dの4つのゾーンに区分し、導入機能との関連性を念頭に、ゾーンの役割や配置する主要施設等を整理します。

Aゾーン：既存施設活用ゾーン

既存施設を中心に、例えば「直売所・物産館」をはじめ、「そ・ら・らホール」、「ウェルカムセンター」、「広場」などの利用利便性の向上や動線の工夫などによる機能強化、魅力向上等を図っていくゾーンとして位置づけます。

- 既存機能の充実による魅力・利便性向上
- 交流・体験の場としてのさらなる活用
- 動線の改善
- 屋外空間(修景)の改善

Bゾーン：体験・交流ゾーン

市民をはじめ多様な人々が集い、交流を通じて、楽しく快適に滞在できる広場や空間を確保するとともに、農を活かした新たな機能を導入するゾーンとして位置づけます。

本ゾーンは、体験等を通して半日～1日楽しめるような魅力ある施設とするため、重要な役割を担います。

- 地場産業を活かした体験・交流拠点として活用
- チーズ工房、ミート工房等の配置
- 体験広場、BBQ広場の配置
- 農業体験の場の確保
- 屋外空間におけるテーブルやベンチ等の休憩施設の設置

Cゾーン：農の風景ゾーン

拡張エリアにおいて、地場産業である農業の魅力を発信しながら、体験などを通じた持続可能な地域再生を図るとともに、既存施設や体験・交流ゾーンと連携した「そ・ら・ら」の新たな魅力と個性づくりを図っていくゾーンとして位置づけます。

なお、当該ゾーンの今後の利用状況により、さらに機能強化を図っていくことが必要な場合に対応するため、今回の拡張エリアの南側に第2期構想としてゾーンを想定しておきます。

- 体験農園等の配置

Dゾーン：エントランスゾーン

多くの人々に本施設の存在感をアピールしながら、新たな施設配置による魅力と個性ある顔づくりを図っていくゾーンとして位置づけます。

茨城空港アクセス道路からの視認性に配慮した象徴的な施設配置と空間形成を図ります。

また、当該施設へは車での来訪が多く、さらにイベント開催時などは同時に多くの人々が利用することを踏まえ、その人々を迎え入れる役割を担う駐車場の配置を図るゾーンとしても位置づけます。

- 本施設の顔づくり
- 飛行機の展示
- 茨城空港アクセス道路や茨城空港との関連性強化
- 駐車場の配置(新規調整池含む)

(2) 南拡張エリアの土地利用ゾーニング

南拡張エリアにおいては、現状の土地利用から大きく変化し、かつ「そ・ら・ら」の機能拡張に大きく影響することから、個別に土地利用ゾーンを検討します。

①体験・交流ゾーン

- ・新たな体験・交流の拠点となるチーズ工房等施設の配置を図ります。
- ・現ヨーグルト工房とできる限り近接配置することにより、「農」と「食」をテーマに農畜産業の振興に寄与する体験・交流の場として一体的活用を図ります。

②農の風景ゾーン

- ・農地等を活用・整備しながら、農作業や収穫などを通じた体験・交流の場として配置を図ります。最南端部(②')については、今後の利用状況やニーズ等を踏まえ第2期構想エリアとして想定します。
- ・「農」と「食」のテーマ性をより強調するため、体験・交流ゾーンとの連携を図ります。
- ・花壇の様に野菜や果樹を楽しむ「ポタジェガーデン」(*)＝“菜園花壇”などの設置により、体験・交流ゾーンと調和する演出を図ります。
- ・駐車場及び体験農園利用者に対応したトイレ、手洗い場等の便益施設の設置を図ります。

(*)ポタジェガーデン：フランス発祥の家庭菜園です。普通の花壇と同じように彩りやバランスを考えて、収穫を目的とした果樹や野菜、ハーブのほか、観賞用の木も草花もすべて混植するのが特徴です。育てる喜び、見る楽しみ、食べる幸福感を実感できるものとして、家庭菜園にも取り入れられています。

③そ・ら・らロードゾーン

- ・既存施設と南拡張エリアを連絡する新たな動線として機能しながら、イベント会場や休憩の場など広場的に活用できるゾーンとして配置を図ります。
- ・中央部には植栽や照明及びベンチ、パーゴラ(*)などを配置し、屋外でもゆったりと過ごせる工夫を図ります。

(*)パーゴラ：格子状の屋根と柱で作られたガーデンアイテム。日差しをコントロールするために開閉式の布製の屋根を設置するなどして使用される場合があります。

④駐車場ゾーン

- ・イベント開催時等にも対応できる駐車場を「そ・ら・ら」全体で確保するため、南拡張エリアにおいて集約的な駐車場の配置を図ります。
- ・体験・交流施設に対し必要な搬入車用駐車場の配置を図ります。
- ・日常時についても考慮し、広場として利用が可能な設えとします。
- ・身体障がい者用駐車場については、必要台数を確保した上で、施設へのアクセスのよい配置を図ります。

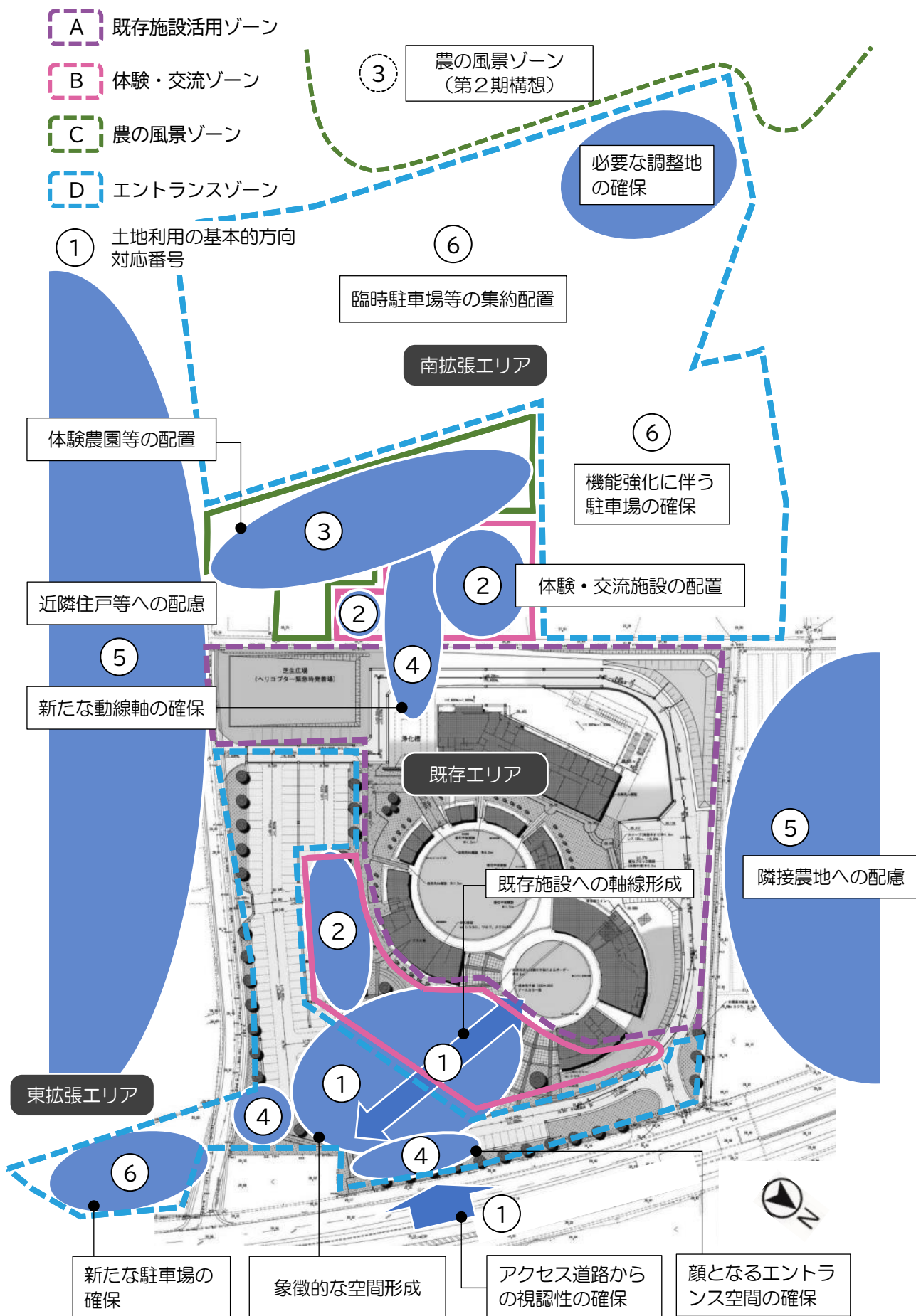
⑤調整池ゾーン

- ・南拡張エリアの整備に伴い必要な調整地の配置を図ります。

■ 南拡張エリアの土地利用ゾーニング



■ 土地利用方針図



第4章 「そ・ら・ら」拡張に向けた施設等整備計画

4-1 機能別建築物等施設整備計画

「そ・ら・ら」の機能拡張に伴い配置する新たな施設及び既存施設の機能強化について、導入機能別に整備計画を整理します。


(1) 広場・展示機能

①飛行機展示【新規】

- ・茨城空港アクセス道路に面したエントランス部に、「そ・ら・ら」を象徴する新たなシンボルとして旅客機を展示します。
- ・機内は自由に見学できるようにし、子どもや航空機ファンのニーズに応えていきます。
- ・展示に当たっては外部、内部とも利用者の安全性を十分確保するものとします。

【類似施設：旅客機の展示関連施設】

公園等の公共施設や飛行場の一部において旅客機を展示する事例(航空機が複数展示された乗り物博物館の施設は除く)は、国内でもいくつか事例がみられます。(YS-11 の屋外展示施設:香川さぬきこどもの国・佐賀空港公園・コウノトリ但馬空港など)

<p>香川さぬきこどもの国</p> <p>香川県高松市にある大型児童館。高松空港滑走路の南に隣接し、公園や自転車コースを始めプラネタリウムや大型遊具設備も備えた複合施設(児童施設)。</p> <p>同施設の東ウイングエリアには YS-11 が1997年の引退後に寄贈され展示されている。常時ではないが機内見学・撮影も可。</p> <p>(YS-11 型航空機機内公開日) 土曜、日曜、祝・休日、春休み、夏休み期間中。機内公開時間 9:00~16:00</p>	 <p>出典:さぬきこどもの国 Web サイト (https://www.sanuki.or.jp/)</p>
---	--

②マルシェ広場【機能強化】

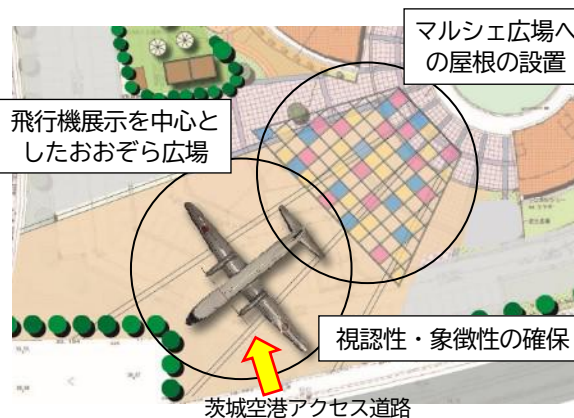
- ・雨天でも利用できるよう屋根を設置し、滞在者の快適性を高めながら、イベント会場として活用します。
- ・屋根を設置することによって下部が暗くならないよう、屋根の構造等に配慮します。

③おおぞら広場【新規】

- ・展示する旅客機を中心にした開放的な広場で、マルシェ広場と一体的にイベント会場としても活用します。
- ・舗装面を工夫し、来場者を既存施設内へ誘導します。



▲飛行機展示のイメージ



<マルシェ広場・おおぞら広場概略>

■ 想定施設規模

・約 3,000 m²程度

■ 舗装等整備概略

インターロッキング舗装等

※敷設パターンは、施設内へと誘導するようデザインに配慮します。

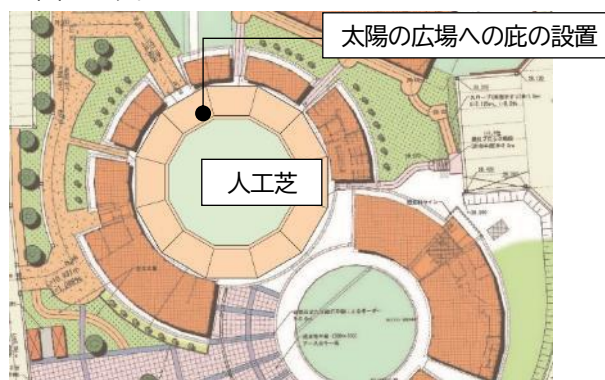
※飛行機展示部分については、一部基礎耐圧盤による補強を行います。

④太陽の広場【機能強化】

- ・既存の太陽の広場の設置趣旨を妨げないように配慮しながら、雨天対策として庇状の屋根を既存建物に隣接して設置し、快適性を高め利用促進を図ります。
- ・庇をかけた後、芝生が根付かなくなることを考慮し広場内を人工芝に張替えます。

⑤体験広場【機能強化】

- ・既存の芝生広場について、アウトドア教室等体験できるイベント会場として活用します。
- ・現状通り、既存エリア内の調整池としても機能します。



(2) 体験・交流機能

⑥各種工房【新規】

- ・新たな体験・交流の場として南拡張エリアへ配置します。
- ・既存ヨーグルト工場と近接して配置し、地域産業振興拠点の形成を図ります。
- ・加工過程・作業を外部から見学できるように工夫し、観る体験の場としても活用します。
- ・新たな商品開発を行いながら、物産館での販売やBBQ 広場での活用を検討します。
- ・農の風景ゾーン(体験農園等)で栽培されるハーブ等の農作物の積極的な活用を図ります。

<チーズ工房整備概略>

■ 想定施設規模

- ・約150㎡(45坪)～200㎡(60坪)程度

■ 想定主要諸室

- ・検査室、製造室・乾燥庫・熟成庫・冷蔵庫、事務所・トイレ、資材庫等

■ 製造するチーズの種類

- ・フレッシュタイプ
(モッツアレラ、ストリング、カチョカヴァロ等)
- ・ハードタイプ
(ゴーダ、カマンベール等)

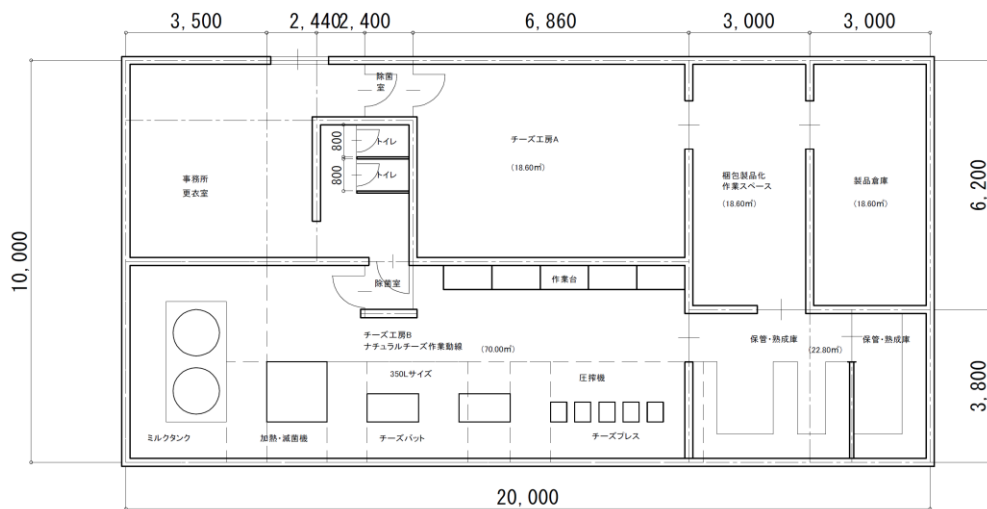


▲ストリング



▲カチョカヴァロ

■ 想定プラン



<ミート工房整備概略>

■ 想定施設規模

・約150㎡(45坪)～200㎡(60坪)程度

■ 想定主要諸室

・検査室、燻製室、保冷库、ボイラー室、加工室、梱包室、事務所・トイレ、資材庫等

■ 製造するミート加工品の種類

・各種ソーセージ(ウィンナー、フランクフルト、ドライソーセージ、無塩せきソーセージ等)

■ 整備イメージ



▲腸詰め作業



▲燻製作業

<地ビール工房整備概略>

■ 想定施設規模

・約150㎡(45坪)～200㎡(60坪)程度

■ 想定主要諸室

・検査室、貯蔵・粉碎室、煮沸室、発酵室、熟成室、梱包室、事務所・トイレ、資材庫等

■ 製造する地ビールの種類

・各種クラフトビール(パールエール、ピルスナー、ドゥンケル等)

■ 整備イメージ



▲煮沸作業



▲発酵工程

【類似施設：チーズ工房】

国産ナチュラルチーズの生産者は増加傾向(平成18年106箇所→令和元年323箇所)にあり、昨今では、酪農家が牧場に併設するチーズ工房や独立したチーズ工房において、特色ある商品の製造販売を行っています。口当たりが良く生乳の風味が楽しめるチーズや比較的クセのないチーズが好まれる傾向にあり、多くの生産者がフレッシュタイプやハードタイプ、白カビタイプを中心に様々な種類のチーズを製造しています。(農林水産省畜産局牛乳製品課資料より。)

茨城県内では、下記のひたちおおたチーズ工房のほか、森のシェーブル館(水戸市)、石岡鈴木牧場ヨーグルトチーズ工房(石岡市)、新利根チーズ工房(稲敷市)等がチーズ工房として稼働しています。

ひたちおおたチーズ工房(常陸太田市)

令和2年5月より常陸太田市学校給食センター里美センターを「ひたちおおたチーズ工房」(里美ふるさと振興公社運営)として改修し、稼働をしています。

常陸太田市産生乳を使ったナチュラルチーズを製造し、工房でチーズ製造体験教室も開催可能となっています。

(製造しているチーズ)

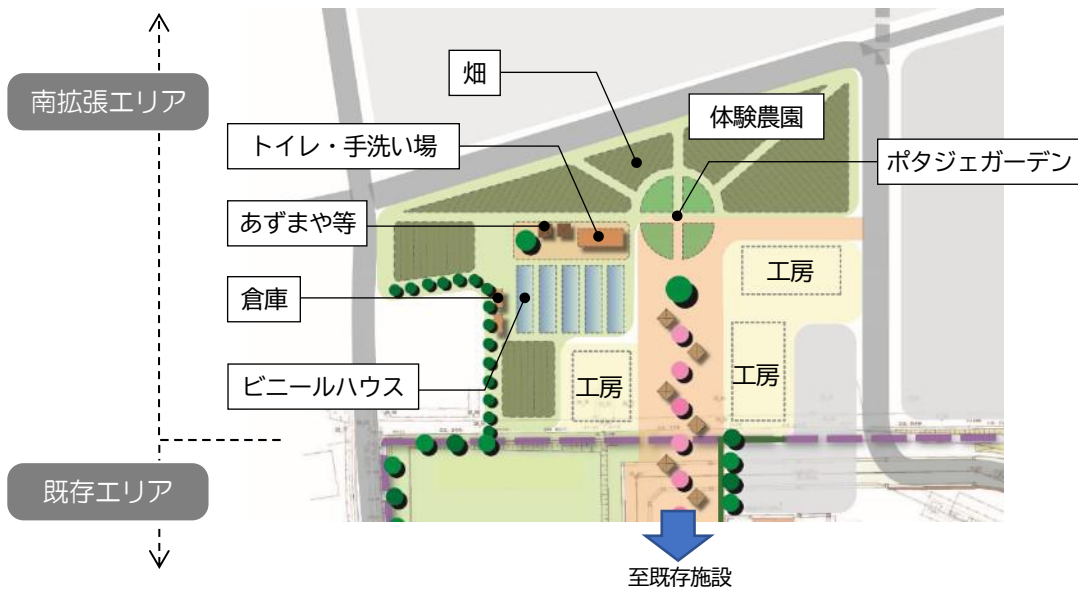
・モッツアレラ/フロマージュブラン/カチョカヴァッロ/リコッタ/ストリング/さとやま(セミハードチーズ)



出典：ひたちおおたチーズ工房

⑦体験農園【新規】

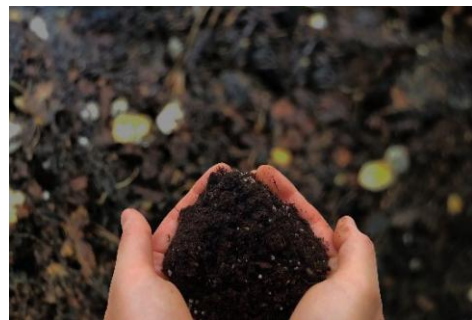
- ・農業体験を通じた地域振興等を図るため、南拡張エリアに配置します。
- ・研修や実習に際しては既存施設のそ・ら・らホールを活用していきます。
- ・便益施設としてのトイレ、手洗い場、あずまや、倉庫等の配置を適宜図ります。
- ・体験農園では、レストラン等飲食施設から発生する切りくずや落ち葉等の堆肥や腐葉土づくりへの活用、雨水を利用した散水、太陽光等自然エネルギーの活用など、自然と共生する環境づくりを目指します。
- ・本施設を効果的、効率的に運用していくため、地域農家との連携を図っていきます。
- ・本施設は「農」をテーマとした地域再生のきっかけとして機能するもので、本施設での体験や学習を通じ、地域農業の継承や農地の積極的活用へと展開していくことが期待できます。



■ポタジェガーデンのイメージ



■地元農家との連携、堆肥作りのイメージ



<体験農園等施設概略>

■ 想定施設規模

- ・ポタジェガーデン・畑(ビニールハウス含む) 約1,700㎡程度
- ※農園内通路も含む

■ 関連付帯施設等

- ・あすま屋、トイレ、手足洗い場、倉庫、ベンチ、テーブル

⑧そ・ら・らホール【機能強化】

- ・各種会議、集会、研修会場として活用を促進し、体験・交流機能の強化を図ります。
- ・各種工房で生産される製品や体験農園で収穫した農作物を使った料理教室をはじめ、農業振興のための各種セミナー、講習会などの会場として、積極的に活用を図ります。

■そ・ら・らホールの体験の場としての活用イメージ



⑨ふれあい牧場【機能強化】

- ・子ども達を中心に生き物とふれあえる貴重な体験の場として活用していきます。
- ・後述するウェルカムセンターの機能拡張に伴い隣接地に移設を図ります。(※将来的には南拡張エリアへの移転を検討します。)

【類似施設：体験型の施設機能】 -----

モノ消費(商品・サービスによって得られる経験に価値を感じて使うこと)から、コト消費(魅力的なサービスや空間設計等によりデザインされた「時間」を顧客が消費すること。)やトキ消費(今その場でしか体験できないことに消費をすること。博報堂生活総合研究所による提唱)へと時代が変化する中、施設機能も体験型の施設を充実するところが増えていきます。

6次産業をテーマにした体験型の施設でも、半日から1日楽しめる施設として機能を充実する事例が最近は多くなってきています。

道の駅川場田園プラザ

「農業プラス観光」で人口約 3,700 人の村に年間約 120 万人が来訪する施設。

リピート率は7割と高く、国土交通省による道の駅の成功例「全国モデル」にも選ばれている。

○農業プラス観光

園内では地元の新鮮野菜・果物が買えるファーマーズマーケットや、地元食材を使用したレストラン、パン工房、ビール工房、カフェや日帰り温泉などの他、これらを活用した果物狩りや陶芸などの体験やイベント等により、村民と来訪者の交流の機会を提供している。

○地域のゲートウェイ

観光協会スタッフがビジターセンターに常駐し、宿泊、体験施設など、地域全体の観光案内を行っている。

(3) 飲食・物販機能

⑩直売所【機能強化】

- ・既存直売所の外側(マルシェ広場側)に、庇のついた入口を新たに設置し、より来訪者が直売所に入りやすい工夫を施します。
- ・マルシェ広場やおおそら広場との関係性を強化し、既存施設内への誘客効果を高めます。

⑪物産館、レストラン、チャレンジショップ【機能強化】

- ・既存の物産館、レストラン、チャレンジショップについては、ニーズを踏まえながら運営内容の見直しを検討し、利用促進を図ります。
- ・工房で生産する商品については、新たな小美玉市の特産品として、物産館での販売やレストランでの食材として有効に活用します。

⑫各種工房【新規】

- ・イベント時などにおいて工房での加工品やそれらを使った食べ物等を販売し、工房周辺の賑わいの場の形成を図ります。

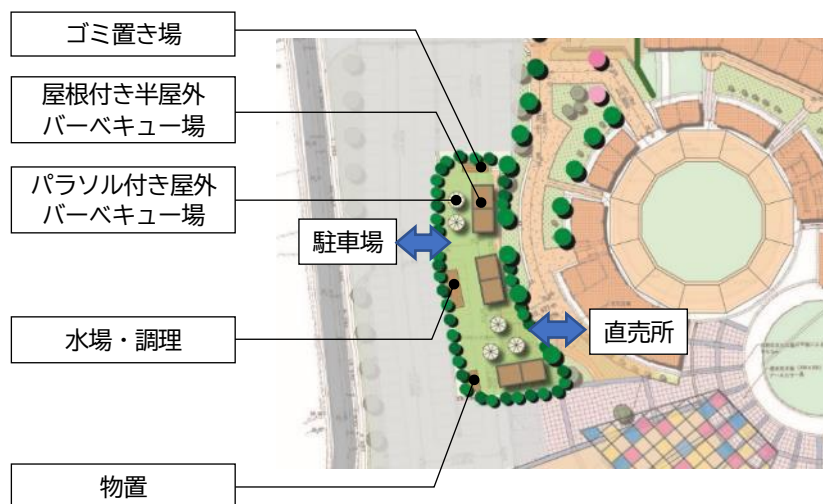
■マルシェやキッチンカーでの製品販売イメージ



(4) レクリエーション機能

⑬BBQ広場【新規】

- ・新たなレクリエーションの場として、駐車場や直売所等とのアクセスを考慮しながら配置します。
- ・日差しなどを避けながら、開放的にかつ快適に利用できる施設整備を目指します。
- ・利用方法としては、基本的には食材、食器等は持ち込み方式あるいは食材は直売所や物産館での調達方式とし、コンロ、炭についてはレンタル、販売方式を想定します。



■BBQ広場イメージ【「STAGEX 高島 -ステージクス高島」(滋賀県高島市)】



<BBQ広場施設概略>

■ 想定施設規模

- ・約 1,000 m²程度

■ 関連施設等

- ・バーベキューサイトは屋根付きサイトと個別パラソルサイトの設置を想定
- ・広場内に、水場・調理スペース、倉庫(物置)、ゴミ置き場等を設置

【類似施設：BBQ広場】

バーベキュー人口が増加する中、より手軽に簡単に楽しみたいというニーズも高まっており、手ぶらでバーベキューができる施設も増えています。農産物直売所や農場・牧場(ファーム)で新鮮な食材の提供をパッケージ化したサービスを売りにしたバーベキュー施設も人気となっています。

道の駅常陸大宮(かわプラザ)バーベキュー施設(茨城県常陸大宮市)

道の駅常陸大宮(かわプラザ)の施設の一角にバーベキュー施設を設置。

野菜や肉、米などの食材を道の駅(直売所)で調達することができ、新鮮な食材を使いながら”手ぶらでバーベキュー”が楽しめる人気施設となっています。

(バーベキュー施設概要)

利用料金:1人1時間500円

⑭サイクルステーション【新規】

- ・サイクリスト用の更衣室、サイクルポート等の機能を持つ施設を新たに配置します。
- ・サイクルポートについては、屋根付きの外部空間とします。
- ・つくば霞ヶ浦りんりんロード、大洗・ひたち海浜シーサイドルートと連絡することにより、サイクリストの誘客効果を高めていきます。

<サイクルステーション整備概略>

■ 想定施設規模

- ・約 200 m²(60 坪)程度

■ 想定主要諸室

- ・更衣室、シャワー室、ロッカー、トイレ、サイクルポート(屋外)、倉庫(レンタル関連機能)等
- ※ウェルカムセンターの機能強化と一体的に整備することを想定

【類似施設：サイクリング附帯施設】

近年、サイクリングを通じた観光事業の展開が進み、県や基礎自治体等においてサイクルツーリズムをPRするイベントやサイクリストをサポートする施設が整備されています。

茨城県では、つくば霞ヶ浦りんりんロードを核とした日本一のサイクリングエリアの形成に向けた取組を進めており、道路上のサイン設置や自転車道整備、サイクリングマップ作成、「自転車サポートステーション」等の整備を実施しています。

りんりんポート土浦(土浦市)

つくば霞ヶ浦りんりんロードにアクセスしやすい霞ヶ浦湖畔に立地する、無料 Wi-Fi 完備の休憩スペース、メンテナンススペース、トイレ、多目的室、シャワー室などを備えたサイクリングの拠点施設。

(りんりんポート土浦施設概要)

休憩施設の主な設備: 休憩スペース(無料 Wi-Fi 環境)、自転車メンテナンススペース、多目的室、シャワー室、トイレ、自動販売機、屋上展望スペース
その他の設備: 駐車場、自転車駐車場



出典: 土浦市

(5) 情報発信機能

⑮ ウェルカムセンター【機能強化】

- ・既存のウェルカムセンターの機能を強化し、バーベキュー施設の管理・受付機能を導入します。
- ・新たに配置するサイクルステーションと行き来を可能とし、サイクリストの休憩室として一体的に活用します。
- ・マルシェ広場に面し窓口を設け、受付等が可能となるよう使い勝手に配慮します。

⑯ そ・ら・らホール【機能強化】

- ・現状の機能を維持しながら、地域や航空自衛隊、茨城空港などの情報発信機能の強化を検討します。

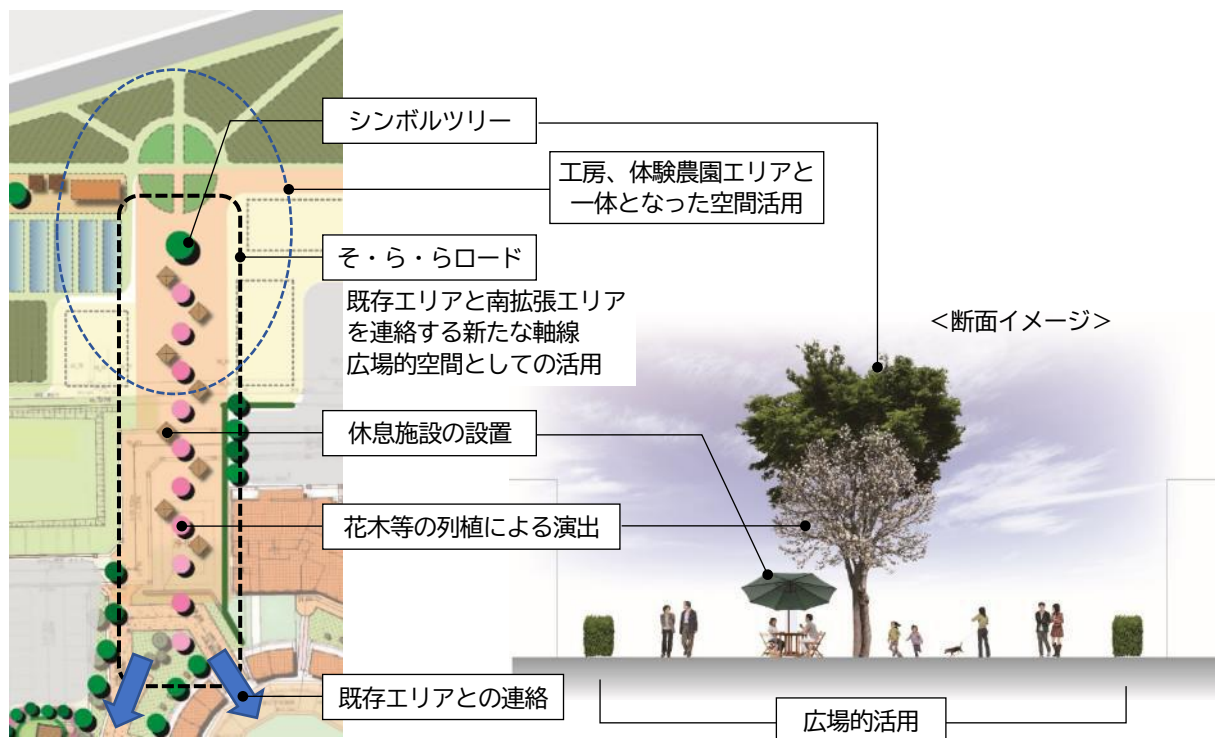
(6) エントランス機能

⑰ エントランス広場【新規】

- ・当施設の顔となるエントランス広場です。
- ・開放的な空間とし、茨城空港アクセス道路からの視認性を高めます。

⑱ そ・ら・らロード【新規】

- ・南拡張エリアのエントランスとなり、かつ既存エリアと連絡する新たな動線軸(幅員約 15m程度)として配置します。
- ・工房や体験農園と連携しながら広場的に活用するなど、賑わいのあるエントランス空間の形成を図ります。
- ・動線軸をより強調しながら、華やかな空間演出を図るため、中央部への花木の列植を図るとともに、あずまややパーゴラ等の配置により、憩いの場としての利用できるよう工夫を施します。
- ・軸状空間や樹木を活かしたイルミネーションなどで夜間の演出も検討します。



■ 花木のある象徴的な動線軸、動線軸を活用した賑わいの創出イメージ



出典：安満遺跡公園ハンドメイドフェス

<そ・ら・らロード・エントランス広場概略>

■ 想定施設規模

・約 1,700 m²程度(既存エリア及び拡張エリア含む)

■ 舗装等整備概略

・インターロッキング舗装等

※浄化槽のメンテナンスや樹木に必要な土壌厚を確保した樹木の配置を検討します。

(7) 駐車場機能・調整池機能

⑱ 身体障がい者用駐車場【機能強化】、自動二輪車用駐車場【新規】

・茨城空港アクセス道路から近い位置に身体障がい者用駐車場および自動二輪車用駐車場を確保します。

⑳ 一般駐車場、大型車駐車場、臨時駐車場【機能強化】、【新規】

・既存エリア内で駐車台数を最大限確保します。

・既存エリアに加え、機能拡張に伴い必要な駐車台数を確保します。

・現在遠隔地にある臨時駐車場を集約配置します。(※必要駐車台数等の検討は4-3で示します。)

・各種工房及び体験農園に近接する側については、通常利用の駐車場としてアスファルト舗装、体験農園の南奥側については臨時駐車場として砕石舗装を想定します。

㉑ 調整池【既存】、【新規】

・既存エリアに対応する調整池については現調整池を活用します。

・拡張エリアの整備に伴い必要な調整池を新たに確保します。(※調整池の検討は4-3で示します。)

<駐車場・調整池 南拡張エリア施設概略>

■ 想定施設規模

・一般駐車場 約 6,500 m²程度

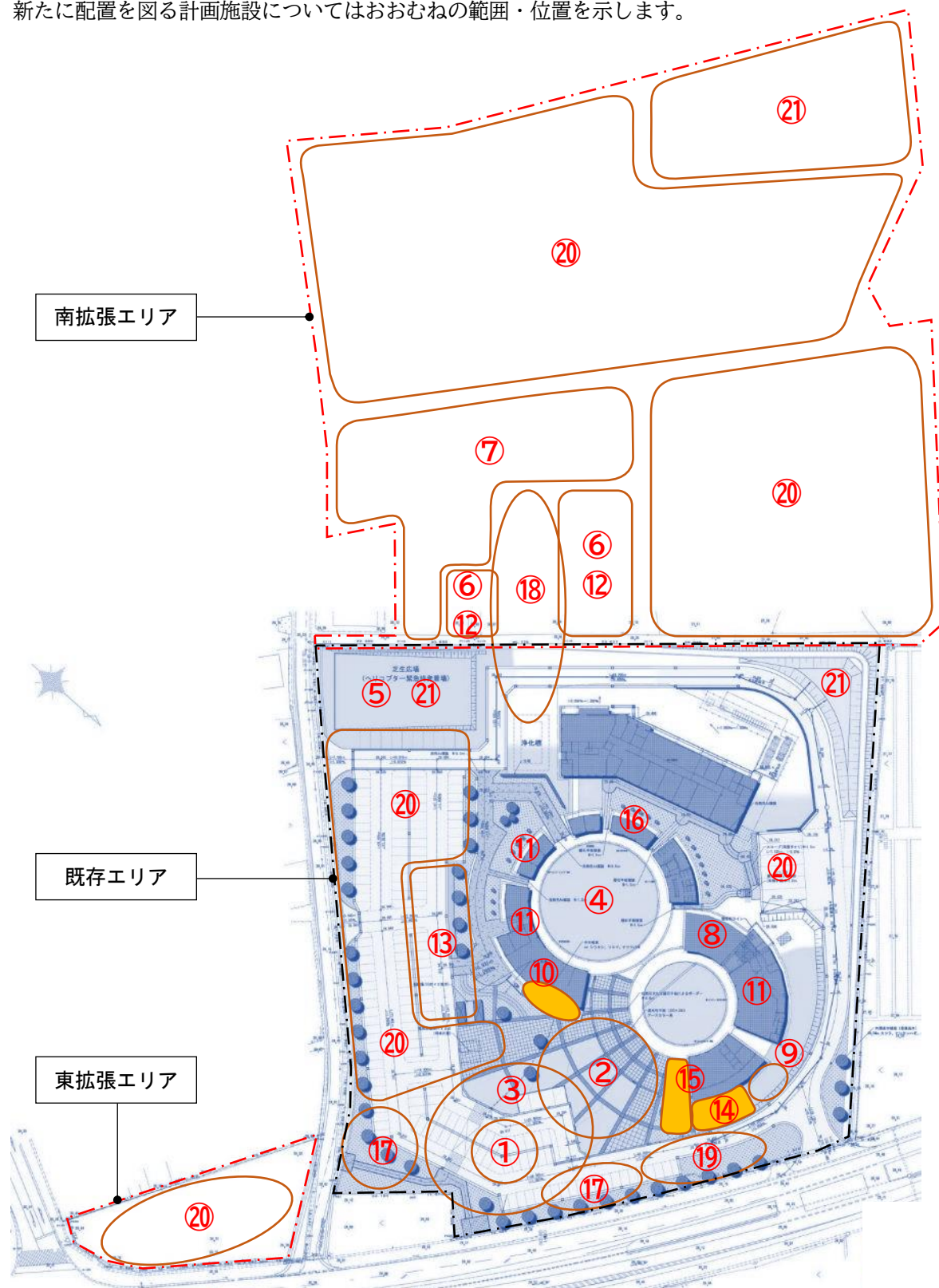
・臨時駐車場 約 12,000 m²程度

・調整池 約 2,600 m²程度

■施設配置位置図

前述の施設の配置位置を示したものです。

新たに配置を図る計画施設についてはおおむねの範囲・位置を示します。



4-2 動線計画

(1) 車道線

本施設への車両でのアクセスを下表のとおり計画します。

区分	アクセス	誘導方針
①一般車	石岡小美玉スマート IC 方面から	出入口A→敷地内道路→第二駐車場 出入口A→敷地内道路→出入口BまたはC→第一駐車場
	茨城空港及び県道大和田羽生線方面から	出入口B及びC→第一駐車場 出入口D→第三駐車場
②身体障害者用自動二輪車	いずれの方面から	出入口A→すぐ左折→身体障がい者用駐車場
③大型車	いずれの方面から	出入口A→敷地内道路→大型車駐車場（既存エリア内） ※既存エリア内が満車の場合臨時駐車場へ
④職員・搬入車	石岡小美玉スマート IC 方面から	出入口A→敷地内道路→第一職員・搬入車駐車場（主にヨーグルト工場、工房用）
	空港及び大和田羽生線方面から	出入口B→第二職員・搬入車駐車場（主に既存施設用）
⑤イベント時	石岡小美玉スマート IC 方面から	出入口A→敷地内道路→臨時駐車場
	空港及び大和田羽生線方面から	出入口E→敷地内道路→臨時駐車場

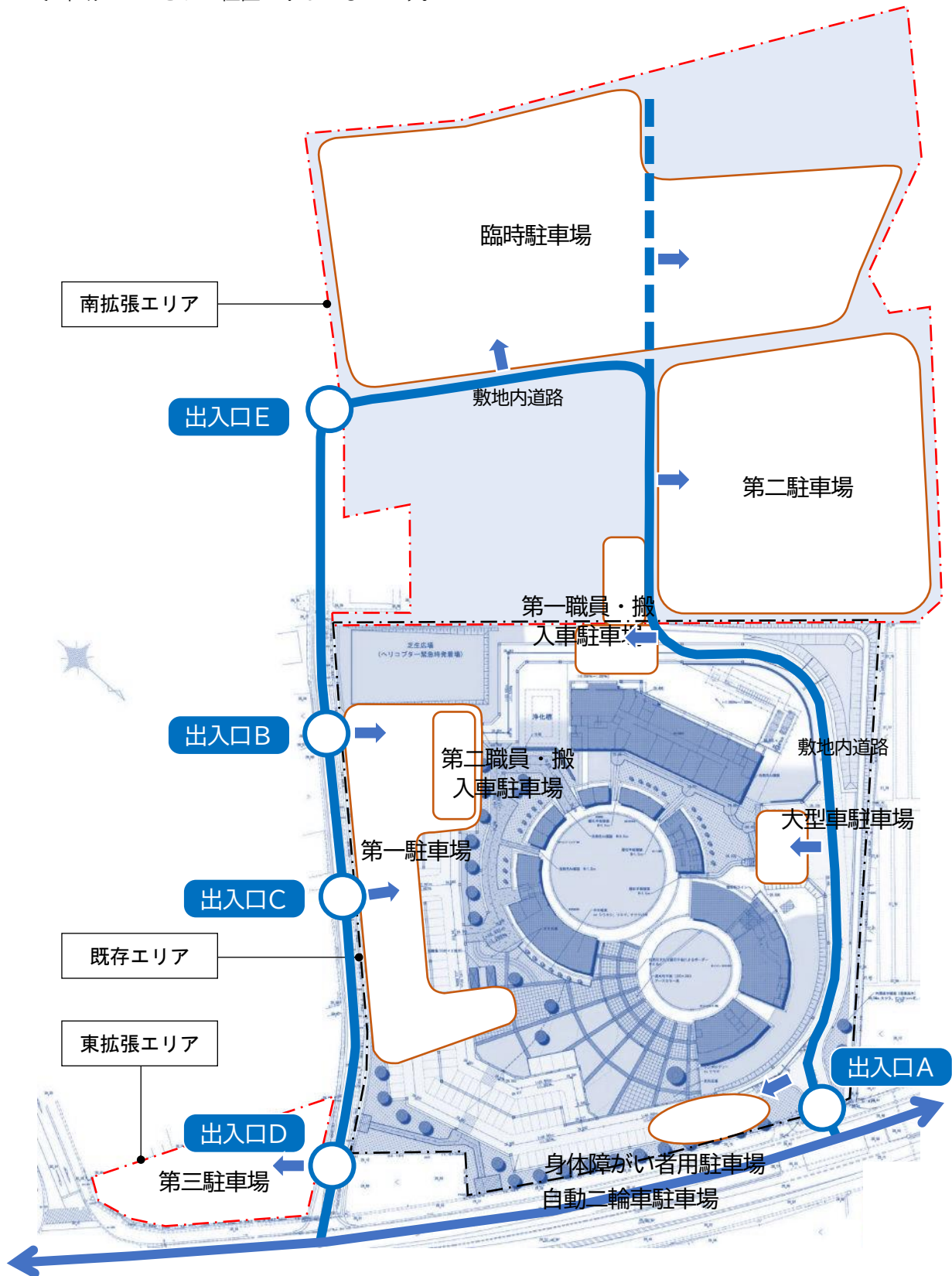
(2) 人道線

本施設内の人の動線については、下記の点について特に留意し計画します。

- ・既存施設においては引き続き回遊性のある動線を確保します。
- ・既存施設への誘客効果を高めるため、おおぞら広場－マルシェ広場－既存施設と繋がる動線軸を形成します。
- ・おおぞら広場－BBQ広場－そ・ら・らロード－工房－体験農園と繋がる大きな動線軸を形成します。
- ・直売所とマルシェ広場を直に繋ぐ新たな動線を確保します。
- ・そ・ら・らロードの配置により、既存エリアと南拡張エリアを機能的に連絡します。
- ・各駐車場から施設内へスムーズにアクセスできる動線を確保します。

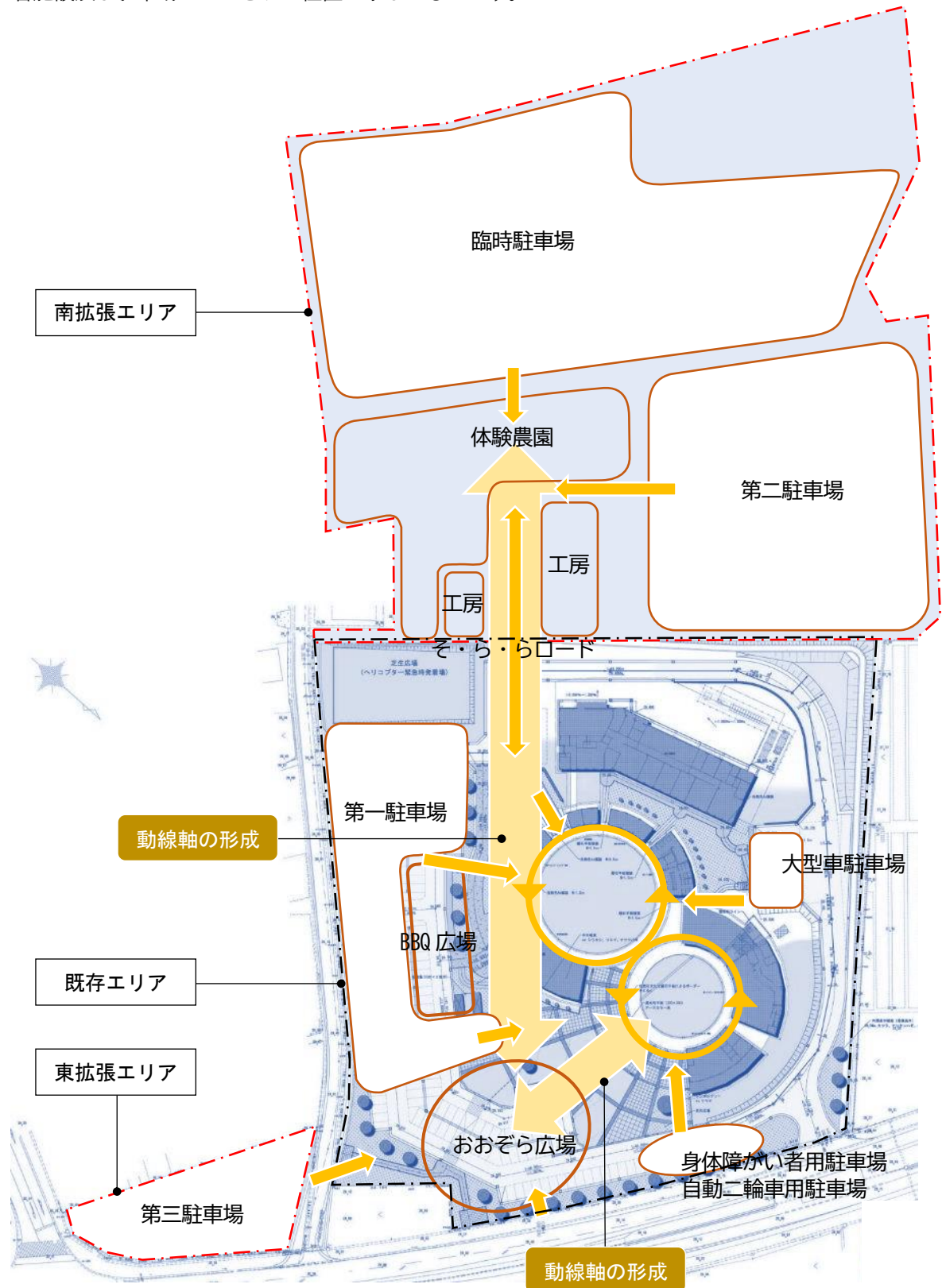
■車動線計画図

駐車場はおおむねの位置を示したものです。



■人動線計画図

各施設及び駐車場はおおむねの位置を示したものです。

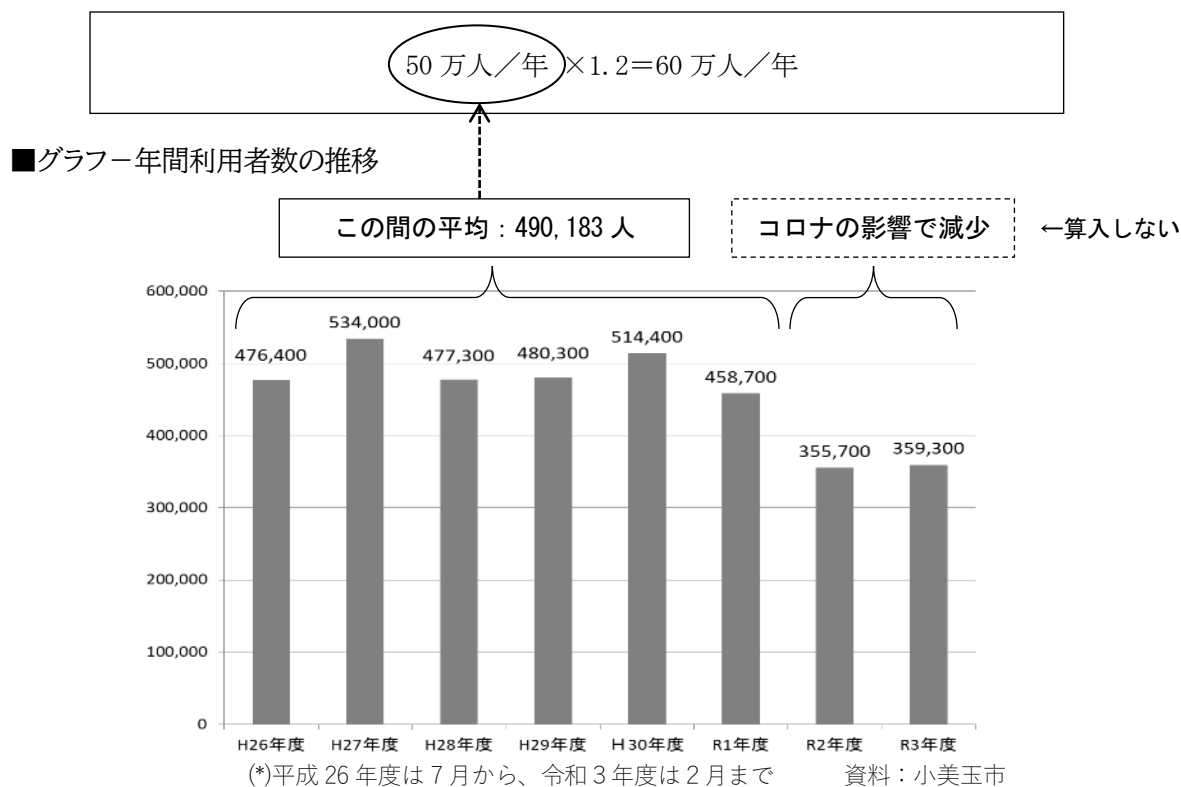


4-3 駐車場、外構等施設整備計画

(1) 駐車場整備計画

①年間利用者数の想定

コロナの影響を受ける前の平成 26 (2014) 年度～令和 1 (2019) 年度における年間利用者数の平均値：約 50 万人を基に、今回の機能拡大により市民を中心とした利用促進を図ることとし、2割増の 60 万人/年を目指すものとします。



②必要台数の試算

年間利用者数の想定から、最大時利用者数を算出し、それを用いて必要台数を求めます。

■最大時利用者数の設定

$$\begin{aligned} \text{最大時利用者数 } P &= \text{年間利用者数} / 12 \text{ ヶ月} / 30 \text{ 日} \times 2 (*) \\ &= 600,000 / 12 / 30 \times 2 = 3,400 (\text{人}) \end{aligned}$$

(*) 祝日等における利用者数は、平均利用者数の 200%になることを想定して設定。

■必要駐車台数算定のための想定

必要駐車台数を求めるため、下記の通り各数値を想定します。(*1)

α : 乗用車利用率	= 90%(*2)
S : サービス水準	= 100%(*3)
N : 一台当たり乗車人員	= 3人(*4)
n : 回転率	= 1.5 回転/日(*5)

(*1) 数値の設定及び算定式は、日本造園学会編「造園ハンドブック」に基づいて算定しています。

(*2) 乗用車利用率は「そららアンケート集計」<2016 年度～2020 年度>(市提供)の来場手段「自家用車」の割合(約 90%)から設定

(*3) サービス水準は、原則駐車待ちの状態とはしないものとして設定

(*4) 一台当たり乗車人員は、「そららアンケート集計」<2016 年度～2020 年度>(市提供)の同伴者として最も多い「家族」(約 70%)を根拠に設定(住民基本台帳による令和 4 年 3 月 1 日現在における小美玉市の一世帯当たり人員は 2.3 人/世帯)

(*5) 長時間滞在(1.0)が理想的であるが、現実的には短時間滞在も見込まれることから 1.5 と想定

■必要駐車台数の算定(普通車、身体障がい者用含む)

上記の想定数値を用い、次式により必要駐車台数を求めます。

$$\begin{aligned}\cdot \text{必要駐車台数 } C &= P \times \alpha \times S / N / n \\ &= 3,400 \times 0.9 \times 1.0 / 3 / 1.5 \\ &= 680(\text{台})\end{aligned}$$

③駐車場計画

■車種別、エリア別計画台数の検討

上述の試算より、拡張エリアを含む計画地全体で、身体障がい者用含む普通車で 680 台程度の駐車台数を確保する必要があります。

既存エリアにおいては、普通車 80 台程度、身体障がい者用 8 台、大型車 6 台を確保します。(加えてバイク駐車場、自転車駐輪場も確保)

また、東拡張エリアにおいて普通車約 40 台程度を確保します。

よって、南拡張エリアにおいては、普通車約 570 台程度(現在利用されている臨時駐車場 190 台分の移設含む)、身体障がい者用 4 台、大型車 3 台の配置を図ります。

計画地全体では、普通車が計 690 台程度、身体障がい者用が計 12 台程度、大型車が計 9 台程度となります。

身体障がい者用を含めた普通車は、合計 702 台程度となり、試算した必要台数 680 台程度を上回る駐車台数を確保できます。また、必要な台数を確保した上で、施設へのアクセスに配慮した配置とします。

なお、南拡張エリアにおける身体障がい者用駐車台数の想定については、東日本高速道路株式会社 設計要領 休憩用建築施設より算出しています。(510×1/100+2=7.1 台以上)

以上より、車区分毎の現状台数と整備後台数は次頁の<表-駐車台数の整理>に示す通りとなります。

■表一 エリア別車種別計画台数の算定(概算)

(単位：台)

区 分	既存エリア	拡張エリア (東側)	拡張エリア (南側)	合 計
一般車 (臨時含む)	80	40	570	690
身体障がい者用	8	—	4	12
小 計	88	40	574	702
大型車	6	—	3	9
職員・搬入車用	18	0	16	34
合計	112	40	593	745

⇒ 必要駐車
台数以上
を確保

■表一 駐車台数の整理

区 分	現状台数	整備後台数
一般車	152 台	320 台程度 内訳 80 台程度 (既存エリア) 240 台程度 (拡張エリア)
臨 時	190 台 (施設外)	370 台程度 (拡張エリア)
身体障がい者用	4 台	12 台程度 内訳 8 台程度 (既存エリア) 4 台程度 (拡張エリア)
大型車	6 台	9 台程度 内訳 6 台程度 (既存エリア) 3 台程度 (拡張エリア) (臨時駐車場に含む)
職員・搬入車用	14 台	34 台程度 内訳 18 台程度 (既存エリア) 16 台程度 (拡張エリア)
合計台数 (面積)	合計 366 台 施設内 176 台 (7,910 m ²) 施設外 190 台	合計 745 台 (24,710 m ²) 既存エリア 112 台 (5,810 m ²) 拡張エリア 633 台 (18,900 m ²)

※駐車場台数については、1/2,500 図をもとに算出しています。測量後の台数とは異なる場合があります。

■表一 身体障がい者用駐車場台数の算定

駐車ますの区分	身体障がい者用小型駐車ます数 (台)
全駐車ます数 ≤ 200	全駐車ます数 × 1/50 以上
全駐車ます数 > 200	全駐車ます数 × 1/100 + 2 以上

[資料:東日本高速道路株式会社 設計要領 休憩用建築施設]

※身体障がい者用駐車場は、拡張エリアの整備台数に応じて 8 台分を増加しています。施設へのアクセスに配慮し、既存エリアに 8 台、拡張エリアに 4 台を配置しています。

(2) 外構整備計画

①地区内緑地保全・整備計画

地区内に現存する広場等の緑地部分については、その機能を維持し、緑空間として保全を図ります。

一方、BBQ広場や体験農園においては、新規に緑空間を確保し、それぞれの空間的魅力を向上していくものとします。

②造成計画

既存エリアについては、現状の地盤高さ、建築GL（グラウンドレベル）、通路等の高さを変更しないことを基本とします。

ただし、BBQ広場については、周辺からの雨水等の流入を防止するため、極端な段差が生じない範囲で、周辺より高く地盤を設定しておきます。

一方、南拡張エリアについては、既存エリアや接続道路との高低差を生じないよう地盤設定を行いながら、隣接宅地や農地への土壌、雨水等の流出防止を図るため、人と車の出入に支障がない範囲で敷地外周部の地盤を高く設定しておきます。

拡張エリアに詳細なレベル設定は、今後測量を実施し検討していくものとします。

③雨水排水計画

拡張エリアについては、既存エリアに合わせ、市の基準に準じて設置することとし、敷地の有効利用と安全性に配慮し、極力専用工作物によらない地形を活用した工法とします。

また、雨水流出抑制に当たっては舗装面を極力少なくする駐車場計画とします。

④調整池計画

下流水路の断面形状・処理能力に応じて、調整池の容量、構造、処理方法を計画します。

⑤植栽計画

植栽にあたっては、既存の樹木を極力保全するとともに、隣接する宅地や農地への騒音、防風機能を持たせながら適切に植栽を行います。

主要エリアにおいては、四季を通じて花や緑を楽しめるような計画とします。

<そ・ら・らロード>

高木花木の列植による演出を図ります。また、そ・ら・らロード南端部にはシンボルとなる高木落葉樹の植栽を行います。

<BBQ 広場>

隣接施設との間仕切りとなり防音等の効果が期待できる中木常緑樹の植栽を行います。

<マルシェ広場、おおぞら広場等>

本施設の中でも大きな面積を有するマルシェ広場やおおぞら広場においては、可動式やハンギング式の花壇プランターの設置を検討し、空間に華やかさを演出します。

<ポタジェガーデン>

体験農園には花壇の様に野菜や果樹を楽しむ「ポタジェガーデン」＝“菜園花壇”を植栽の一部として捉え設置し、観て、食べて楽しい空間演出を行います。

⑥サイン計画

サインの配置にあたっては、正確な情報伝達を前提とし、利用者が現在地を把握し、目的施設に容易に到達できるよう配慮するものとします。

特に、新たにエリアが拡張され整備されること、また、既存エリアにおいてもBBQ広場やサイクルステーションなど新たな施設整備が行われることから、利用者を適切に誘導していくサインの設置を図ります。

<全体案内板>

施設全体の配置がわかるサインとして、エントランス部に配置します。

<誘導サイン>

利用者を目的施設まで誘導するサインとして、施設の方向を原則園路の分岐点に配置します。

特にトイレ、インフォメーションセンター及び各駐車場への誘導案内板は、多くの利用者が迷わず到達できるよう設置するものとします。

<位置サイン>

新たに配置する施設について、その施設の名称を記したサインの設置を図ります。

施設によっては、該当施設壁面への掲載も検討します。

<駐車場案内>

既存エリア及び拡張エリアにおける駐車場への案内サインの設置を図ります。

利用者が目的施設近くに駐車できるよう、施設との関係性を情報として掲載します。

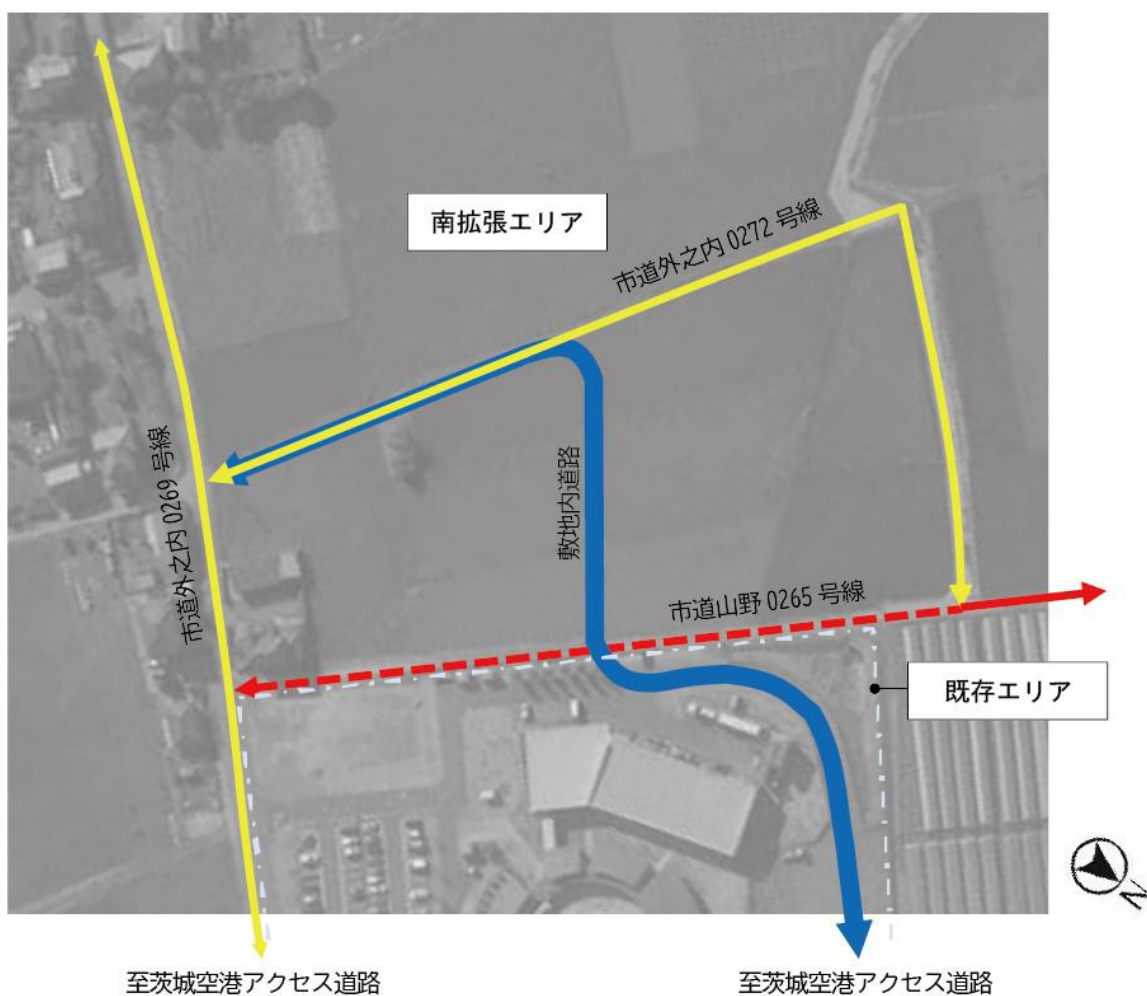
- 例) BBQ広場 → 既存エリア内駐車場
- 体験農園 → 南拡張エリア内駐車場
- イベント等開催時 → 南拡張エリア南端臨時駐車場

4-4 周辺整備計画

(1) 地区周辺関連公共施設整備計画（道路）

今回の南拡張エリアの整備に伴い、現況敷地南境界部を走っていた市道山野 0265 号線（図中赤線）について、拡張エリア内については廃道とします。（図中赤点線）

また、同時に現状の敷地内道路を南拡張エリアまで延伸し、市道外之内 0272 号線（図中黄線）を利用して計画地東側の市道外之内 0269 号線（図中黄線）に接続する新たな車動線（図中青線）を配置することから、それに該当する同市道（図中黄と青が重なる区間）については、現状幅員 2.5m から 7.0m に拡幅整備します。



(2) 地区周辺の環境対策

今回の拡張整備にあたり、下記の通り周辺環境に配慮するものとします。

①適切な雨水排水処理

周辺宅地や農地に、計画地内から雨水が流出しないよう、適切に調整池を確保します。

②新たな施設配置に応じた適正な下水処理

新たな配置施設に伴い発生する下水の処理について、地下水や周辺土壌等に影響を及ぼさないよう高度処理型浄化槽等の設置により適正に処理します。

③隣接する住環境や農環境の保全

新たな施設の配置に当たっては、できる限り隣接する住戸や農地に影響の少ない位置に配置し、敷地東側や西側に隣接する住戸や農地の環境を保全します。

4-5 総合施設整備計画

(1) 総合施設整備計画図

4-1～4の検討を踏まえ、計画地における総合的な施設の整備計画を示したものを次頁に掲載します。

なお、図に示す各種施設の配置、規模等については、今後の基本・実施設計の段階において詳細な検討を行いながら確定していくものとします。

(2) 整備スケジュールの検討

想定する施設整備のスケジュールを、下図に示します。

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
実施計画(基本設計)	■				
実施設計(測量・地質調査含む)		■	■		
外構整備工事 (緑地整備、造成、駐車場整備、給排水工事、サイン施設工事など)				■	
建築工事 (広場大屋根、サイクルステーション、BBQ広場施設など)					■

4-5 総合施設整備

総合施設整備計画図

「空のえき そ・ら・ら」拡張・機能強化のための
土地利用ゾーン区分

A 既存施設活用ゾーン

- 既存機能の充実による魅力・利便性向上
- 交流・体験の場としてのさらなる活用
- 動線の改善

B 体験・交流ゾーン

- BBQ広場の配置
- 雨天でも快適に利用できるマルシェ広場
- サイクルステーションの配置
- 工房の配置
- 既存施設との連携

C 農の風景ゾーン

- 体験農園等の配置

D エントランスゾーン

- 本施設の顔づくり
- 飛行機の展示
- アクセス路や茨城空港との関連性強化
- 駐車場の配置（新規調整池含む）



第5章 「そ・ら・ら」 拡張に向けた管理運営計画

5-1 管理主体（区分）及び管理体制の検討

(1) 管理運営形態の比較

「そ・ら・ら」について、今後も市民に親しまれ、地域再生の拠点として存在していくため、適正な管理運営を継続していくことが必要です。

施設整備については、基本的には本市が主体的に行うことを前提とした場合、管理運営の形態としては、現行の本市が管理運営する「①公設公営方式」、民間が管理運営を行う「②公設民営方式」の大きく2つのケースがあります。

さらに、「②公設民営方式」については、「②-1 民間への管理委託」と「②-2 指定管理者制度の活用」の2つがあります。

これらの管理運営形態について一般的に言われるメリット、デメリットを整理したものが下表になります。

■表－管理運営形態の比較

管理運営形態	①公設公営 (現行)	②公設民営	
		②-1 民間委託	②-2 指定管理者
概要	・公共が整備から管理運営までを実施	・施設の管理権限は公共が保有し、管理運営業務を民間へ委託	・施設の管理権限も民間が保有し、管理運営業務を民間が実施
メリット	・公共性が確保される ・安定経営が指向される	・市の意向を施設の管理運営に反映することが可能	・サービスの質の向上・効率化が期待される ・管理権限を民間が保有でき、柔軟な管理運営が可能 ・条例で定める範囲内で料金を設定でき、自らの収入とすることが可能
デメリット	・採算ベースの視点が薄れる ・意思決定の迅速性に欠ける ・経営ノウハウが限られる	・管理運営受託者は施設の管理権限を持たないため、イベント等自主事業を行えない ・利用料金を自らの収入とすることができない	・サービスの事後チェックは受けるが、運営・経営面の裁量は民間に委ねられる

<整備手法について>

■ 整備・管理運営における民間導入手法について

- ・管理運営に加え、整備も含めて整理すると、上記の公設を基本とした「①公設公営」「②公設民営」の他に、「③民設公営」「④民設民営」があります。
- ・整備手法については、今後、整備内容について具体的な方向性を定めていく実施計画等の検討段階で、詳細を検討することとしますが、施設の性格上、収益施設要素の強い工房施設(チーズ・ミート・地ビール工房)については、PFI 事業も視野に入れた民設民営型による整備手法を前提とすることとして検討を行うものとします。

■表一 管理運営・施設整備の手法の比較

		管理運営	
		行政	民間
施設整備	行政	①公設公営 ・直営方式 (全て行政が担当)	②公設民営 ・業務委託方式(民間委託) ・管理運営委託方式(指定管理含) 等
	民間	③民設公営 ・施設譲受方式 ・施設借用(リース方式) 等	④民設民営 ・PFI事業 ・定期借地権方式 等

(2) 「そ・ら・ら」の管理運営形態の検討

前項の管理運営形態の比較を踏まえ、「そ・ら・ら」の拡張整備にあわせた、今後の管理運営形態を検討します。

本施設にふさわしい管理運営形態の検討にあたっては、

- 経年的に市の財政負担となっている施設運営を改善する必要がある
- 多様な利用者ニーズに柔軟に対応しながら、サービスの質を持続的に向上していく必要がある

などの現状の経営的課題や今後のサービス提供のあり方等を踏まえ、民間経営の感覚や視点が必要不可欠であると言えます。

したがって、前項で比較した3つの形態のうち、管理権限を民間が保有し、柔軟に本施設の管理運営に取り組むことが可能な「②-2 指定管理者制度」を活用した手法が最も望ましいものと考えられます。

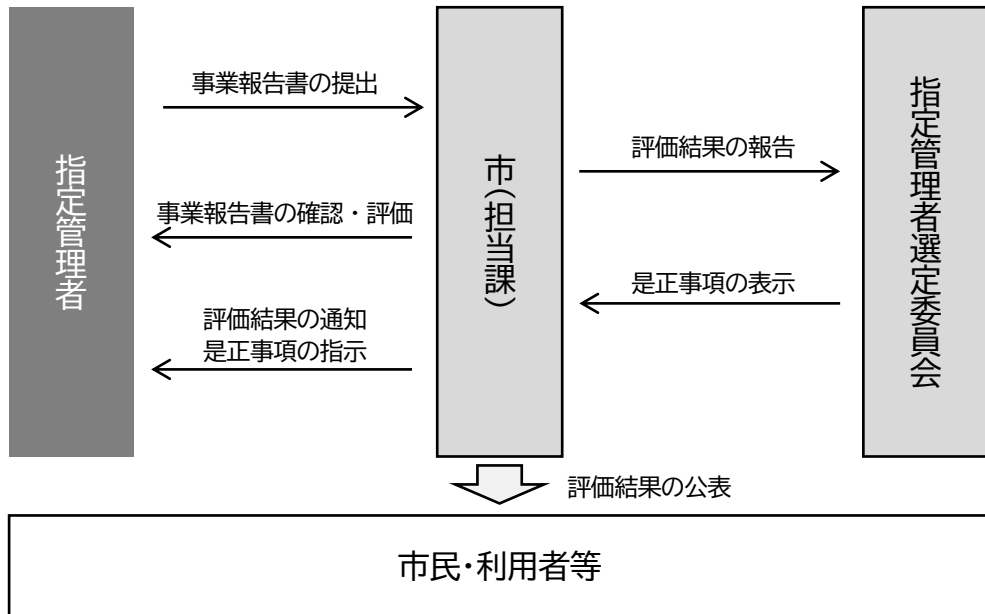
また、指定管理者がノウハウや能力を最大限に発揮できるよう、できるだけ早い段階で指定管理者を選定する方向で、今後実施計画等の具体的検討を進めることが肝要であると言えます。

指定管理者を公募・選定する際には、「小美玉市指定管理者制度導入指針」に基づき、指定管理の期間や管理運営業務の範囲、管理の基準等細かに設定していきます。

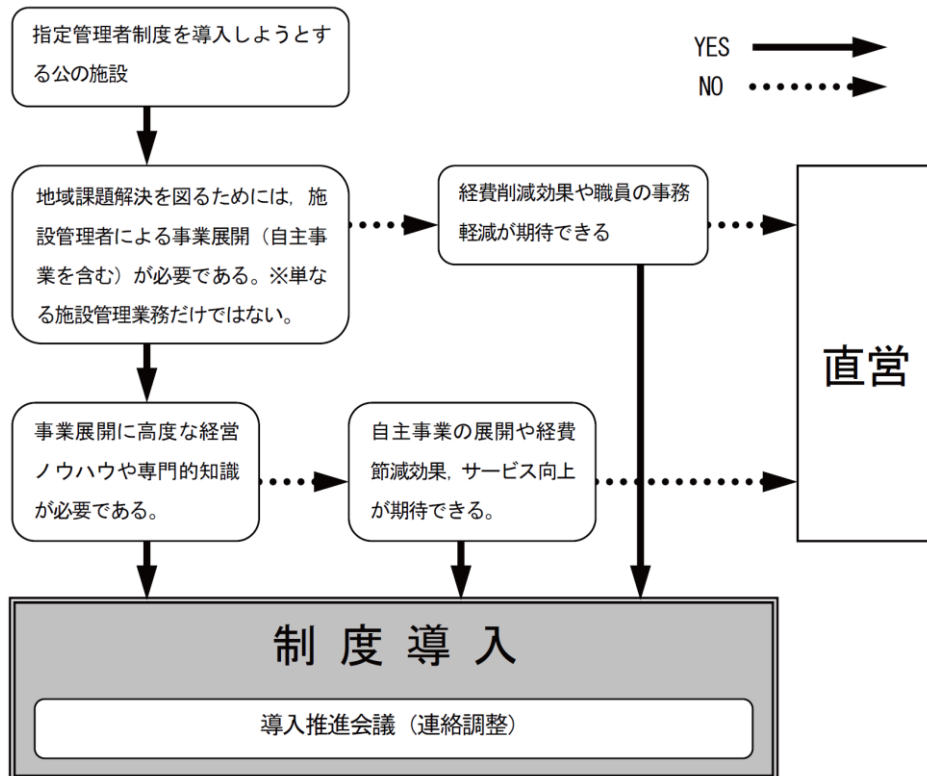
「そ・ら・ら」の管理運営を健全に持続していくため、公募の実施に先立ち、サウンディング調査を実施するなど、今後指定管理の範囲や条件等に関する「仕様」の決定を図ります。

さらに、指定管理者による施設の管理運営が開始された際には、適正に施設が管理運営されているかを監理・監督するため、下図に示すように、市が指定管理者に対し随時実地調査及び指導を行い評価することが求められます。

■図一 指定管理者評価イメージ



■図一 指定管理者制度導入の判断フローチャート(小美玉市指定管理者制度導入指針【平成23年5月改定】より)



■図－指定管理者制度導入の流れ(小美玉市指定管理者制度導入指針【平成 23 年 5 月改定】より)

制度導入検討・決定 ↓	○ 管理運営チェックの実施, 施設に係る管理運営上の課題等の把握 ○ 導入推進会議の開催, 制度適用の可否を検討, 導入施設を決定 ○ 施設個別設置条例改正準備
議案上程 ↓	○ 施設個別設置条例改正議案上程(議会定例会) (指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲を規定)
申請受付 ↓	○ 募集要項の策定・公告
選定 ↓	○ 小美玉市指定管理者選定委員会により, 選定指針に基づき適当な団体及び次点者を選定
選定結果の通知 ↓	○ 選定結果の通知 ○ 第1位選定団体と協定内容について協議(協議が調わない場合は次点者と協議)し, 仮協定書を締結
議案上程 ↓	○ 指定議案上程(議会定例会) (施設名称, 指定管理者名, 指定管理期間) ○ 必要に応じて市の債務負担行為を設定 ○ 告示
協定の締結 ↓	○ 基本協定・年度協定の締結
管理業務の開始 ↓ 事業報告・業務調査	○ モニタリングの実施 ○ 毎年度又は必要に応じ事業報告書の提出を受ける

■表－小美玉市における指定管理者制度導入施設【令和 2 年 3 月 31 日現在】

No.	施設名	担当課	指定管理者
1	小美玉市美野里シビック・ガーデン	農政課	一般財団法人小美玉農業公社
2	小美玉市小川保健相談センター	健康増進課	社会福祉法人小美玉市社会福祉協議会
3	小美玉市四季健康館	健康増進課	社会福祉法人小美玉市社会福祉協議会
4	小美玉市玉里保健福祉センター	健康増進課	社会福祉法人小美玉市社会福祉協議会
5	タスパジャパンミートパーク (小美玉市玉里海洋センター)	スポーツ推進課	特定非営利活動法人小美玉スポーツクラブ
6	小美玉市小川海洋センター	スポーツ推進課	株式会社アビック
7	小美玉温泉湯～GO! (小美玉市小美玉温泉ことぶき)	健康増進課	磐城実業株式会社

(3) 管理運営主体の検討

指定管理者制度による基本的な管理運営主体としては、行政と民間の共同出資による「①第三セクター」、地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者、住民等によって組織された「②組合等」、民間企業、NPO団体等の「③民間事業者」の3種類に区分されます。

各々の主体におけるメリット・デメリットを整理すると下表のようになります。

本施設の管理運営主体については、

- 既存施設と一体的な管理運営を行っていく上で、速やかな管理運営主体の決定が望まれる
- 多様な専門的見地からの管理運営が可能で、地域に根差した施設として維持できる
- 社会経済情勢の変化やトレンドなどに迅速に対応した管理運営ができる

ことなどが求められることから、これらを実現可能な“熱意と意欲のある指定管理者”を提案型公募によって「②組合等」もしくは「③民間事業者」の中から選定する方法が望ましいと考えられます。

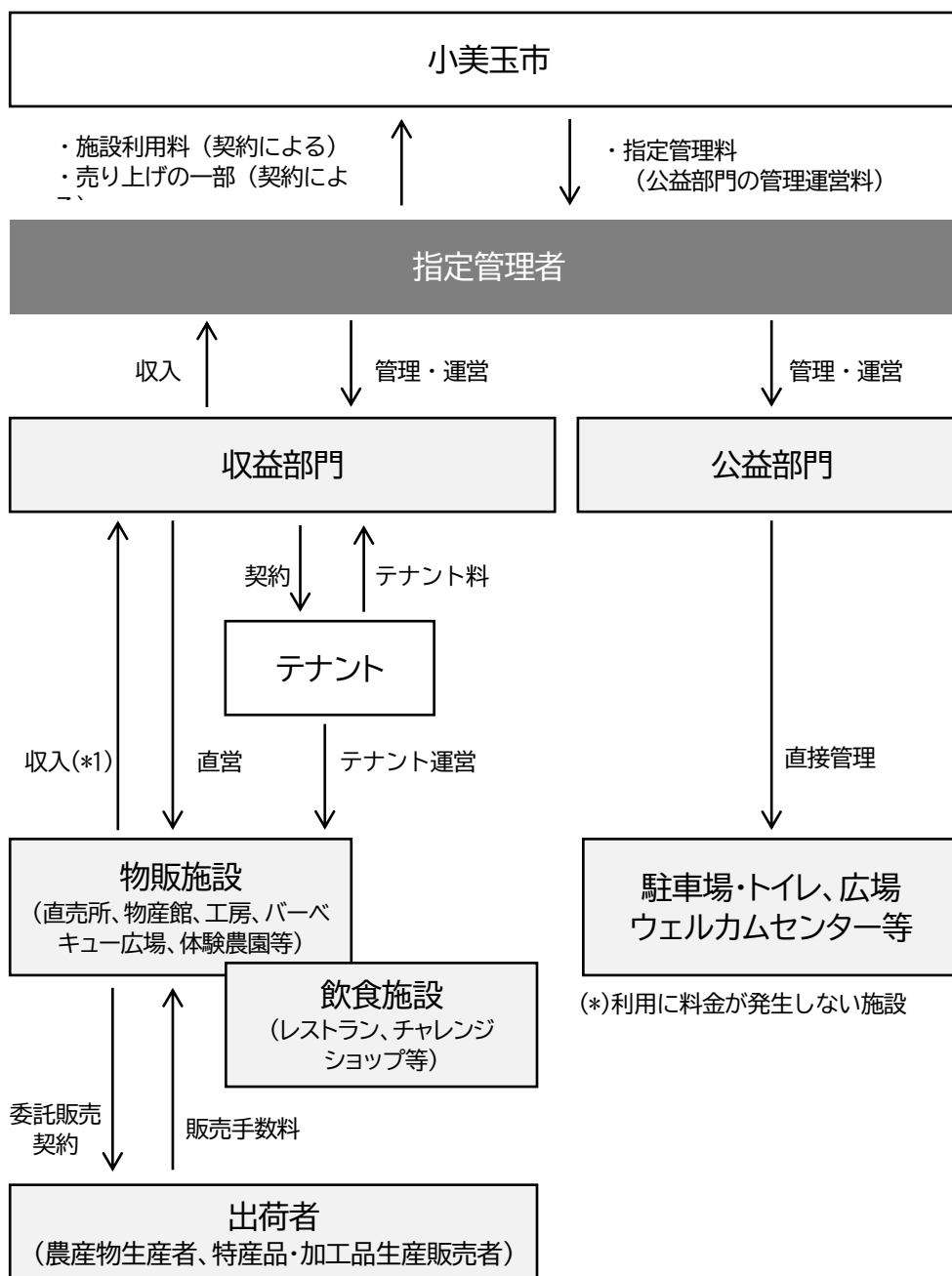
■表一 管理運営主体の比較

管理運営主体	①第三セクター	②組合等	③民間事業者
概要	・行政と民間の共同出資によって組成	・地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者等によって組成 ・株式会社化するケースもある	・民間企業、NPO団体等の既存の組織
メリット	・公益性や長期的なまちづくりの視点を持って、管理運営が可能 ・地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい ・参画する民間の初期投資額を軽減することが可能 ・地域に新たな雇用を創出可能	・事業への出資を伴う形で地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい ・地域としてまちづくりの視点を持って運営が可能 ・地場産品や地域資源に通じた運営が可能 ・地域に新たな雇用を創出可能 ・意思決定のスピードは第三セクターと比較すると早い	・これまで培った運営能力、経営ノウハウ、専門知識を活かした管理運営が可能 ・既存事業の資本をベースとした資金調達力に優れている ・意思決定のスピードは早く、情勢等に迅速な対応が可能 ・農商工連携による取り組みの活性化が期待できる
デメリット	・意思決定までに一定程度時間を要し、民間活力を十分に発揮できない可能性がある ・行政と民間の責任の所在等が曖昧になりやすい ・財政破綻事例においては、行政出資による危機感の不足や赤字の累積等が指摘されている	・本施設で展開する事業を民間自力で新たに立ち上げる必要がある ・慣れない事業者の場合、管理運営のノウハウの不足や労務管理、財務管理面での不安がある	・契約期間内の利益が至上命題となり、長期的なまちづくりの視点が欠如する可能性がある ・公益性が高く収益性が低い取り組みが軽視される懸念がある ・地域外の事業者の場合、新たな地域の雇用や地域との連携が限定的になる可能性がある

(4) 管理運営体制の検討

本施設を指定管理者制度による組合等あるいは民間事業者が管理運営していく場合、基本的な管理体制は、下図に示すとおりです。

■図－管理運営体制イメージ



(*)ホール、各種ひろばなどの施設及び付属設備器具使用料含む

(5) 利用規則の検討

「そ・ら・ら」の利用に係る利用規則については、既存施設に関し「小美玉市地域再生拠点施設の設置及び管理に関する条例」及び同施行規則により定められています。

現状における主な利用規則については次頁表に示すとおりです。

今回の機能拡張に伴う新規整備施設等の利用規則については、原則として現状の利用規則に基づきながら、類似施設等の料金設定を参考に、かつ運営事業者との協議により設定していくものとします。

新規整備施設等に係る利用規則の基本的考え方は以下のとおりです。

■BBQ広場

- ・開業時間及び休業日は、施設全体との整合を図るため、基本的には午前9時から午後6時までとします。
- ・質の高い設備及び空間提供を前提に、基本料金及び施設使用料を徴収することを検討します。直売所や工房と連携し、購入した食材を持ち込めるようにします。(例)基本料金(小学生以上):500円程度/1名、施設使用料(小学生以上):1,000円程度/1名)
- ・ただし、市内の「希望ヶ丘公園」内のバーベキュー施設の利用は無料、「美野里シビック・ガーデン」内のバーベキュー施設は520円/基となっており、本施設利用を有料とする場合は、施設内容やサービスにおいて両施設との差別化を図っていくことが必要です。
- ・そのほか、鉄板、グリル等の貸し出し、炭や薪の販売も検討します。

■サイクルステーション

- ・上記同様開業時間及び休業日は、施設全体との整合を図るため、基本的には午前9時から午後6時までとします。
- ・サイクルポート、更衣室、ウェルカムセンター内休憩所利用は無料とし、シャワー(コイン形式1回200円~300円程度)、ロッカー(小:300円、大:600円程度)利用については原則有料とすることを検討します。
- ・レンタサイクルを導入する場合は、自転車の種類や時間等により料金を設定する場合や、自転車の種類や時間に限らず一定料金とする場合などあり、運営事業者等との協議を踏まえながら設定していきます。

■おおぞら広場、そ・ら・らロード

- ・おおぞら広場を専有活動や販売活動で利用する場合は、既存のその他の施設「マルシェひろば」と同様の料金設定を検討します。
- ・そ・ら・らロードについては、面的な制約、立地位置などを考慮し、マルシェひろばより低い、例えば「イベントひろば」と同程度の料金設定を検討します。

■表一 現状における施設利用の主な利用規則

項目	利用規則																																																																																																	
開業時間及び休業日	<p>■開業時間:午前9時から午後6時まで ■休業日:12月29日から翌年1月3日までの日 :毎週月曜日。ただし、当該日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日に当たるときは、その翌日</p>																																																																																																	
使用料	<p>■地域再生拠点施設</p>																																																																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="481 539 804 577">区分</th> <th data-bbox="804 539 1394 577">使用料基準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="481 577 804 616">1 多目的施設A棟</td> <td data-bbox="804 577 1394 616">1時間につき 400円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 616 804 654">2 多目的施設B棟</td> <td data-bbox="804 616 1394 654">1時間につき 200円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 654 804 692">3 食材供給施設棟</td> <td data-bbox="804 654 1394 692">月額 326,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 692 804 730">4 直売区画</td> <td data-bbox="804 692 1394 730">月額 256,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 730 804 768">5 物販区画</td> <td data-bbox="804 730 1394 768">月額 75,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 768 804 804">6 チャレンジショップ棟</td> <td data-bbox="804 768 1394 804">一区画につき月額 17,000円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	使用料基準額	1 多目的施設A棟	1時間につき 400円	2 多目的施設B棟	1時間につき 200円	3 食材供給施設棟	月額 326,000円	4 直売区画	月額 256,000円	5 物販区画	月額 75,000円	6 チャレンジショップ棟	一区画につき月額 17,000円																																																																																			
	区分	使用料基準額																																																																																																
	1 多目的施設A棟	1時間につき 400円																																																																																																
	2 多目的施設B棟	1時間につき 200円																																																																																																
	3 食材供給施設棟	月額 326,000円																																																																																																
	4 直売区画	月額 256,000円																																																																																																
	5 物販区画	月額 75,000円																																																																																																
	6 チャレンジショップ棟	一区画につき月額 17,000円																																																																																																
	<p>■その他施設</p>																																																																																																	
<p style="text-align: right;">単位:円/日</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="481 891 925 929">その他の施設</th> <th colspan="4" data-bbox="925 891 1394 929">面積区分使用料</th> </tr> <tr> <th data-bbox="481 929 683 967">施設名</th> <th data-bbox="683 929 925 967">利用区分</th> <th data-bbox="925 929 1040 967">全面使用</th> <th data-bbox="1040 929 1155 967">半面使用</th> <th data-bbox="1155 929 1270 967">4分の1使用</th> <th data-bbox="1270 929 1394 967">4分の1未満使用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="481 967 683 1072" rowspan="3">1 太陽のひろば</td> <td data-bbox="683 967 925 1005">(1)専有活動</td> <td data-bbox="925 967 1040 1005">10,000</td> <td data-bbox="1040 967 1155 1005">5,000</td> <td data-bbox="1155 967 1270 1005">2,500</td> <td data-bbox="1270 967 1394 1005">1,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1005 925 1043">(2)営利・宣伝・営業活動</td> <td data-bbox="925 1005 1040 1043">20,000</td> <td data-bbox="1040 1005 1155 1043">10,000</td> <td data-bbox="1155 1005 1270 1043">5,000</td> <td data-bbox="1270 1005 1394 1043">3,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1043 925 1072">(3)販売活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1043 1394 1072">(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 1072 683 1178" rowspan="3">2 イベントひろば</td> <td data-bbox="683 1072 925 1111">(1)専有活動</td> <td data-bbox="925 1072 1040 1111">5,000</td> <td data-bbox="1040 1072 1155 1111">2,500</td> <td data-bbox="1155 1072 1270 1111">1,250</td> <td data-bbox="1270 1072 1394 1111">1,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1111 925 1149">(2)営利・宣伝・営業活動</td> <td data-bbox="925 1111 1040 1149">10,000</td> <td data-bbox="1040 1111 1155 1149">5,000</td> <td data-bbox="1155 1111 1270 1149">2,500</td> <td data-bbox="1270 1111 1394 1149">2,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1149 925 1178">(3)販売活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1149 1394 1178">(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 1178 683 1283" rowspan="3">3 マルシェひろば</td> <td data-bbox="683 1178 925 1216">(1)専有活動</td> <td data-bbox="925 1178 1040 1216">10,000</td> <td data-bbox="1040 1178 1155 1216">5,000</td> <td data-bbox="1155 1178 1270 1216">2,500</td> <td data-bbox="1270 1178 1394 1216">1,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1216 925 1254">(2)営利・宣伝・営業活動</td> <td data-bbox="925 1216 1040 1254">20,000</td> <td data-bbox="1040 1216 1155 1254">10,000</td> <td data-bbox="1155 1216 1270 1254">5,000</td> <td data-bbox="1270 1216 1394 1254">3,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1254 925 1283">(3)販売活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1254 1394 1283">(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 1283 683 1388" rowspan="3">4 芝生</td> <td data-bbox="683 1283 925 1321">(1)専有活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1283 1394 1321">1㎡あたり1時間 100円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1321 925 1359">(2)営利・宣伝・営業活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1321 1394 1359">1㎡あたり1時間 200円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1359 925 1388">(3)販売活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1359 1394 1388">(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 1388 683 1494" rowspan="3">5 駐車場 (臨時駐車場を含む)</td> <td data-bbox="683 1388 925 1426">(1)専有活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1388 1394 1426">100円/台/h</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1426 925 1464">(2)営利・宣伝・営業活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1426 1394 1464">200円/台/h</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1464 925 1494">(3)販売活動</td> <td colspan="4" data-bbox="925 1464 1394 1494">300円/台/h</td> </tr> <tr> <td data-bbox="481 1494 683 1509">6 上記以外</td> <td data-bbox="683 1494 1394 1509"></td> <td colspan="4" data-bbox="925 1494 1394 1509">1㎡あたり1時間 200円</td> </tr> </tbody> </table>	その他の施設		面積区分使用料				施設名	利用区分	全面使用	半面使用	4分の1使用	4分の1未満使用	1 太陽のひろば	(1)専有活動	10,000	5,000	2,500	1,500	(2)営利・宣伝・営業活動	20,000	10,000	5,000	3,000	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額				2 イベントひろば	(1)専有活動	5,000	2,500	1,250	1,000	(2)営利・宣伝・営業活動	10,000	5,000	2,500	2,000	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額				3 マルシェひろば	(1)専有活動	10,000	5,000	2,500	1,500	(2)営利・宣伝・営業活動	20,000	10,000	5,000	3,000	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額				4 芝生	(1)専有活動	1㎡あたり1時間 100円				(2)営利・宣伝・営業活動	1㎡あたり1時間 200円				(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額				5 駐車場 (臨時駐車場を含む)	(1)専有活動	100円/台/h				(2)営利・宣伝・営業活動	200円/台/h				(3)販売活動	300円/台/h				6 上記以外		1㎡あたり1時間 200円			
その他の施設		面積区分使用料																																																																																																
施設名	利用区分	全面使用	半面使用	4分の1使用	4分の1未満使用																																																																																													
1 太陽のひろば	(1)専有活動	10,000	5,000	2,500	1,500																																																																																													
	(2)営利・宣伝・営業活動	20,000	10,000	5,000	3,000																																																																																													
	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額																																																																																																
2 イベントひろば	(1)専有活動	5,000	2,500	1,250	1,000																																																																																													
	(2)営利・宣伝・営業活動	10,000	5,000	2,500	2,000																																																																																													
	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額																																																																																																
3 マルシェひろば	(1)専有活動	10,000	5,000	2,500	1,500																																																																																													
	(2)営利・宣伝・営業活動	20,000	10,000	5,000	3,000																																																																																													
	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額																																																																																																
4 芝生	(1)専有活動	1㎡あたり1時間 100円																																																																																																
	(2)営利・宣伝・営業活動	1㎡あたり1時間 200円																																																																																																
	(3)販売活動	(2)の区分の使用料に売上の100分の10に相当する額(10円未満切捨て)を加算した額																																																																																																
5 駐車場 (臨時駐車場を含む)	(1)専有活動	100円/台/h																																																																																																
	(2)営利・宣伝・営業活動	200円/台/h																																																																																																
	(3)販売活動	300円/台/h																																																																																																
6 上記以外		1㎡あたり1時間 200円																																																																																																
<p>ア 専有活動:金品の授受を伴わないが、場所を専有する場合 イ 営利・宣伝・営業活動:金品の授受を伴わないが、場所を専有し、申請者の利益につながる活動をする場合 ウ 販売活動:金品の授受を伴う場合。投げ銭を行う場合も含む。 エ イベントひろばのステージのみを使用する場合は、「4分の1使用」の金額を適用する。ただし、ひろばを客席として専有する場合は、それを含めた面積区分使用料とする。 オ 「4 芝生」、「5 駐車場」及び「6 上記以外」は、市長が特に認めた場合を除き原則的に貸し出しは行わない</p>																																																																																																		

5-2 「そ・ら・ら」拡張に向けた維持管理計画

「そ・ら・ら」の維持管理については、今後、公募・選定による指定管理者制度の活用を目指すことから、事前の事業者サウンディング調査や具体的な事業提案を踏まえ、詳細な計画を検討していくものとし、

基本的には、「そ・ら・ら」の自立的・継続的運営を可能とする維持管理計画を検討していくものとし、かつ、本施設が地域再生の拠点として、市民をはじめ多くの利用者に親しまれ、末永く利用してもらうため、安全面や快適性等を十分確保するため必要な維持管理を行っていきます。

(1) 既存施設

既存施設の維持管理の基本的考え方は以下に示すとおりです。

- 既存施設については、原則竣工時に作成された「建築物等維持・保全に関する資料」(平成26年2月)における記載内容に従い、建築物の内外装及び舗装や植栽等の外構の維持管理を実施する
- 既存施設については、「小美玉市公共施設建築物系個別施設計画」に基づき、概ね竣工(2014年)から20年程度を目安に、2031年～2040年の間に中規模改修を、さらに20年後を目安に、2051年～2060年の間に長寿命化を図る

(2) 新規整備施設

今回の機能拡張に伴う新規整備施設等についての維持管理の基本的考え方は以下に示すとおりです。

- サイクルステーション、各種工房
 - ・建築物としての維持管理については、既存施設と同様に、「建築物等維持・保全に関する資料」に準じ適正な維持管理を行う
 - ・工房については、各製品の製造過程において、一般的な施設に比べ水や熱を多く使用することが想定されることから、維持管理コストへの負担をできる限る抑制するよう努める
- 飛行機展示
 - ・展示に当たっては見学者の安全確保が必須であり、特に風の影響を考慮した固定を行う
 - ・展示時に再塗装を想定し、展示後は3年～5年に1回程度の頻度で塗装メンテナンスを行うよう努める
- マルシェ広場、太陽の広場屋根
 - ・両施設とも独立した工作物として、塗装のはげ、ねじ等の緩み、屋根(膜構造想定)の清掃など、定期的な保守点検・メンテナンスとともに、設置後10年～20年程度を目安に必要な修繕を行う
- BBQ広場
 - ・火、油を使用する施設として、日常的な保守点検とともに、安全性については利用時に巡回点検するなど、火気の取り扱いには十分な配慮を行う

- ・屋根付き施設やパラソル等の維持管理は、風の影響を考慮した安全な維持管理を行うとともに、屋根付き施設については、設置後10年～20年程度を目安に必要な修繕を、パラソルについては、必要に応じ適宜更新を行う

■外構

- ・マルシェ広場、おおぞら広場、エントランス広場、そ・ら・らロード等の外構については、舗装材等の清掃など、定期的な保守点検・メンテナンスとともに、割れ、浮き等が発生した場合は速やかに必要な補修を行う
- ・植栽については、既存施設と同様に、「建築物等維持・保全に関する資料」に準じ適正な維持管理を行う

■体験農園

- ・体験農園内に設置されるトイレ、物置等の建物については、既存施設と同様に、「建築物等維持・保全に関する資料」に準じ適正な維持管理を行う
- ・農地については、一般的な農地としての維持管理を行うものとするが、特に近隣住宅地への土、水等の飛散などが発生しないよう適切な維持管理を行う

5-3 整備項目別整備主体・管理主体の整理

前述した整備・管理主体を以下のように整理します。

施設等整備項目		施設整備主体	管理運営主体
■広場・展示機能	・飛行機展示 ・おおぞら広場 ・体験広場	小美玉市	指定管理者制度導入を検討
■体験・交流機能	・ふれあい牧場		
■レクリエーション機能	・サイクルステーション		
■情報・発信機能	・ウェルカムステーション		
■エントランス機能	・エントランス広場 ・そ・ら・らロード		
■駐車場機能	・駐車場 ・調整池		
■広場・展示機能	・マルシェ広場 ・太陽の広場		
■体験・交流機能	・体験農園 ・そ・ら・らホール		
■飲食・物販機能	・直売所 ・物産館、レストラン、チャレンジショップ		
■レクリエーション機能	・BBQ広場		
■体験・交流機能 ■飲食・物販機能	・各種工房(チーズ工房、ミート工房、地ビール工房)	民間事業者の参入を検討	

第6章 「そ・ら・ら」 拡張に向けた利用促進計画

6-1 PRの対象者設定

機能拡張に伴う既存施設及び新たな配置施設について、市民をはじめより多くの人々に利用してもらうため、以下に示すPR対象者を設定し、効果的かつ積極的なPRに努めるものとします。

■メインは市民。性別・年齢などは絞らず幅広く

「そ・ら・ら」が地域に寄り添う施設であること、また利用者の属性として市内居住者が最も多いことなどから、積極的にPRしていく相手としては「市民」をメインの対象者とします。

市民の中では、特に性別や年代を絞り込まず、子どもからその家族、高齢者まで幅広い層をターゲットに設定します。

ただし、個々の施設・店舗によっては、下記のように一定のターゲット絞り込みが必要です。各施設を個別にPRしていく場合においては、対応する主なターゲットを念頭に、効果的なPRを行っていくものとします。

■表－個々の施設に対する主なターゲット例

個々の施設	主なターゲット
BBQ 広場	ファミリー層や若者層
チーズ工房(体験講習含む)	子どもや女性層
飛行機展示	子どもや中高年層
サイクルステーション	若者層や中年層

■茨城空港利用者も対象に誘客

そらら拡張構想が位置づけられる「ゲートウェイエリア」は、空港利用者が長時間滞在できる施設づくりを基本目標としています。

下表に示すように、茨城空港の国内線、国際線旅客実績を見ると、コロナ禍前の平成27年～令和元年の5年間平均で約68万人となっており、「茨城空港利用者」をターゲットとして設定し、本施設へ誘客していくことが効果的であると考えられます。

■表－旅客実績の推移

年度	国内線(人)	国際線(人)	合計(人)
令和元年度	635,279	140,723	776,002
平成30年度	594,853	165,549	760,402
平成29年度	573,824	106,846	680,670
平成28年度	462,871	149,445	612,316
平成27年度	403,700	150,650	554,350
合計	2,670,527	713,213	3,383,740
5か年平均	—	—	676,748

[資料:旅客実績(茨城空港HP)]

■表一 茨城空港来場者数の推移(航空機搭乗者含む)

年度	来場者数(人)	累計(人)	前年比(%)
令和元年度	1,464,700	12,907,700	-5.6%
平成30年度	1,552,100	11,443,000	6.3%
平成29年度	1,460,400	9,890,900	5.3%
平成28年度	1,386,700	8,430,500	-1.1%
平成27年度	1,402,300	7,043,800	-1.9%
合計	7,266,200	-	-

[資料:小美玉市]

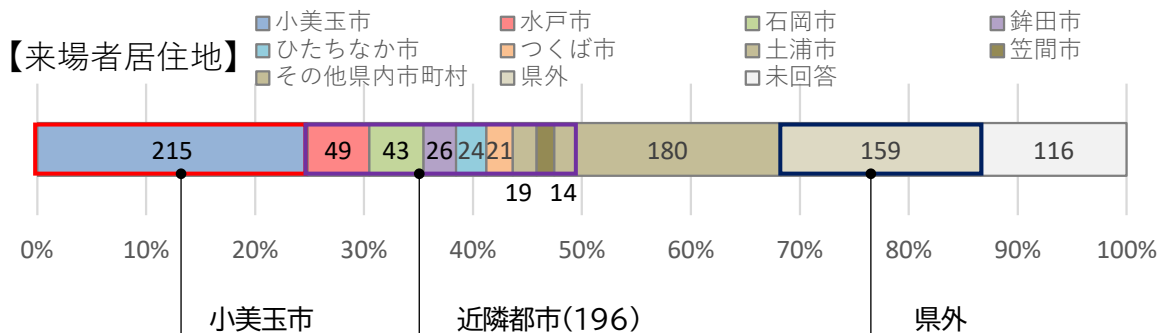
■近隣都市、県外在住者も小美玉市のPRを兼ねて対象

「そ・ら・ら」来場者アンケートからは、来場者の居住地は小美玉市内が最も多くなっていますが、近隣都市及び県外からの利用者も一定数見られます。

本施設は、常磐自動車道石岡小美玉スマートICから茨城空港アクセス道路により、首都圏等からも比較的スムーズにアクセスが可能です。

本市においては、これまでも積極的にシティプロモーションを展開しており、「そ・ら・ら」を重要な誘客拠点として捉え、「近隣都市、県外居住者」もターゲットとして設定し、小美玉市全体の魅力を発信する場としてPRしていきます。

■グラフー来場者居住地(再掲)



6-2 PR手法の検討

「そ・ら・ら」のPR手法については、以下に示す方針のもと、多様な媒体を効果的に使用するとともに、市民や地域団体、事業者及び関係機関等との連携で進めます。

■PR対象者に応じた手法を講じる

前項で設定したPR対象者に対し、効果的な手法を講じていくことが大切です。

各対象者に対しては、主に以下に示す手法を講じていくこととします。

また、媒体となるパンフレットやHPなどの掲載内容については、今回の機能拡張と合わせた更新が必要です。

■表－PR対象者に対応した主なPR手法

PR対象者	主なPR手法
市民	広報誌、市HP、そららHP、新聞報道などのメディアの活用
茨城空港利用者	空港内へのチラシ・パンフレット・ポスター・垂れ幕等設置
近隣都市、県外在住者	アンテナショップ(IBARAKI sense)の活用、市HP、そららHP



▲広報紙「広報おみたま」(左)と「お知らせ版」(右)



▲現行のそららパンフレット



▲アンテナショップ (IBARAKI sense)
(東京都中央区銀座にある茨城の逸品を紹介するコンセプトショップ)

■シティブロモーションと連携したPR動画・情報等の発信

本市が得意とするシティブロモーションとの連携を強化し、「そ・ら・ら」機能拡張にあわせたPR動画や各種情報を作成・発信していくことで、幅広い層に対し効果的なPRを図っていきます。



▲全国的にも評価の高い本市のシティブロモーションの取組み



▲小美玉の魅力を発信する「動画で観光」

■SNS等の活用

今や facebook、Twitter、LINE、Instagram などの SNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)は、個人と企業や店舗をダイレクトに繋ぐ効果的なツールとして、多方面で利用されています。

本施設も facebook を活用した PR を実施していますが、他の SNS に比べかなりフォーマルな利用となるため、近年では他の SNS の利用者が増加している傾向にあります。

また、利用者層も比較的中高年層が多く、若年層への訴求効果が低くなってしまいう恐れがあります。

今回の機能拡張に伴い、情報発信の方法やターゲット等を見極めながら、効果的な媒体を選択し、より効率的かつ効果的な PR を進めていきます。

特に、「そ・ら・ら」の存在を広く PR し、すばやく魅力を発信していくためには、情報拡散力が高い Instagram や Twitter の積極的活用を検討します。

■地元密着型PRの推進

小美玉市では現在、市民による市民のためのデジタルメディア「TOWN JOURNAL OMITAMA」が、地域に密着した地域目線の旬な話題を提供しています。

また、「Omitama Shigoto」など若い世代を中心とした本市の活性化を目指す活動組織も結成され、小美玉市の魅力発信に一役買っています。

「そ・ら・ら」をより地域に密着し、市民に親しまれ利用される施設としていくため、このような組織と連携したPR・情報発信を進めます。



▲「TOWN JOURNAL OMITAMA」による記事の配信

■他自治体・施設との協定

茨城県や他自治体が協賛するイベントへ積極的に参加協力し、人・ものを媒介したPRと情報発信を進めます。また、市内外の事業者との販売協定の締結など、ネットワークを活用した知名度向上を図ります。

■ターゲットを絞ったプロモーション

年齢や世代などの属性ごとに異なる趣味・志向性に基づき、効果的な媒体に働きかけを行うなど、ターゲットを意識したプロモーション活動を展開します。

ライフステージ別プロモーションでは、写真映えする旅を志向する20～30代の女性、学びのある旅を志向する中高年、それぞれを対象とした観光企画を展開するなどが考えられます。

趣味・志向別プロモーションでは、高齢者を対象とした屋外での健康づくり企画や、専門家にレクチャーを受けながら、「そ・ら・ら」内の植栽や菜園の手入れをし、造園の知識が身につくボランティア企画などが考えられます。

第7章 「そ・ら・ら」拡張に向けた概算事業費の算出及び事業スケジュール

7-1 概算事業費の算出

総合施設整備計画図に基づいて、機能や施設を配置した場合の概算事業費は、以下のとおりとなります。

今後、実施計画の中で、詳細に導入機能や施設配置を精査した上で、庁内における協議や実施計画策定に係る会議等における意見等を踏まえながら、施設整備の計画コンセプトである『街の要となる空のえき「そ・ら・ら」の拡張と機能強化 ～地域の『農』と『食』から持続可能な『地域再生』を目指す～』の観点から、事業費を精査していくものとします。

また、さらなる事業費の精査にあたっては、事業費を低減させるよう施工方法などにも配慮しながら、事業費の抑制に努めていくものとします。

なお、概算事業費については、計画対象地における土地条件や導入する施設の規模や仕様、資材や人件費の高騰等によって、大きく変化するものであり、本基本計画において算出した概算事業費は、測量をはじめ計画対象地における諸条件を考慮していない段階で算出したものであることから、詳細の事業費については、その後に検討する実施計画の段階で、仕様を調整しながら検討するものとなります。

■表－概算事業費(想定)

区分	数量	概算事業費	備考
土木工事費	一式	約470百万円	
建築工事費	一式	約660百万円	
土地取得費	一式	約200百万円	※基準地価等を参考に算定
機体購入 設置費	一式	約450百万円	※国内事例等を参考に算定
合計額	—	約1,780百万円	

(参考) 概算事業費 (算定内訳に関する参考資料)

(1) 事業費

区分	概算事業費(円)	概算事業費
① 土木工事費	約 470,000,000	約 470 百万円
既存エリア		
そららロード+搬入車駐車場+体験広場	約 17,000,000	
太陽の広場+既存建築施設	約 16,000,000	
マルシェ広場+おおぞら広場	約 43,000,000	
BBQ 広場	約 36,000,000	
拡張エリア		
基盤整備関連	約 80,000,000	
そららロード	約 16,000,000	
体験農園+工房エリア	約 74,000,000	
一般駐車場+臨時駐車場+調整池	約 169,000,000	
雑工事費	約 19,000,000	
② 建築工事費	約 660,000,000	約 660 百万円
マルシェ広場大屋根	約 121,000,000	
サイクルステーション	約 53,000,000	
太陽の広場庇状屋根	約 102,000,000	
施設受付窓口大庇	約 4,000,000	
直販施設棟ファサード庇	約 9,000,000	
BBQ サイト	約 27,000,000	
ゴミ捨て場	約 2,000,000	
水場/調理スペース	約 5,000,000	
チーズ工房 (150㎡~200㎡)	約 100,000,000	
ビール工房 (150㎡~200㎡)	約 100,000,000	
ミート工房 (150㎡~200㎡)	約 100,000,000	
倉庫 (BBQ 広場)	約 4,000,000	
トイレ (拡張エリア)	約 25,000,000	
飛行機展示用基礎	約 4,000,000	
パラソルサイト	約 2,000,000	
※各施設の調理機器等は別途とする。		
③ 土地取得費	約 200,000,000	約 200 百万円
土地	約 195,000,000	
補償	約 5,000,000	
④ 機体購入設置費	約 450,000,000	約 450 百万円
機体購入費	約 50,000,000	
運搬	約 150,000,000	
機材	約 50,000,000	
組立解体	約 200,000,000	
※ 組立解体 (最大)	約 400,000,000	
計(①+②+③+④)	約 1,780,000,000	約 1,780 百万円

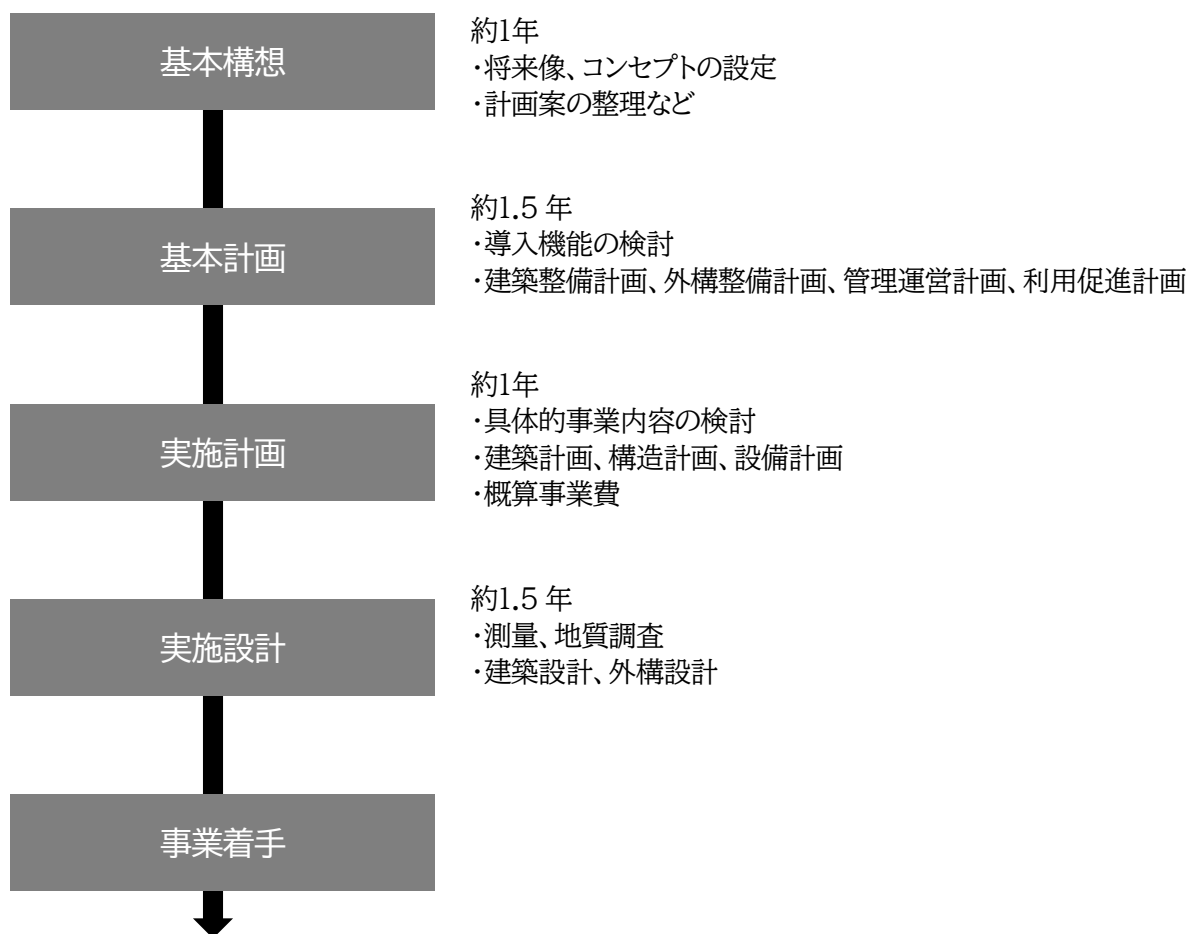
※各項目別の概算は、全体概算を算出する為に、総合施設整備計画図に基づき大枠で把握したものです。個別施設毎の概算費用は、個別施設毎に改めて概算を出すこととしており、上記の表は参考として示しているものとなることに留意願います。

(2) 補助事業の活用イメージ

総額 1,780 百万円		
防衛省 まちづくり支援事業 1,110 百万円 (補助対象費 1,480 百万円)	民間活力導入 チーズ・ミート・地ビール 300 百万円	市 一般財源 370 百万円

7-2 事業スケジュールの検討

小美玉市まちづくり構想に基づいた計画推進のスケジュールを以下のように想定します。



第8章 実施計画の策定に向けて

8-1 機能別具体策の整理

下記の機能の整備にあたっては、実施計画において、内容を再度検討することとします。現段階において留意点を以下に整理しました。

施設等整備項目	整備上の留意点
■広場・展示機能 ・飛行機展示 ・おおぞら広場 ・体験広場	■ランドマーク性と費用対効果のバランスに配慮する ・空のえき「そ・ら・ら」への誘導を図るランドマーク性のある広場として、飛行機展示とその他の方法(例:遊具 等)について、費用対効果等を比較・勘案しながら、検討を行います。
■体験・交流機能 ■飲食・物販機能 ・各種工房(チーズ工房、ミート工房、地ビール工房)	■民設民営による方法を軸に、施設機能のさらなる精度を高める ・各種工房施設は、民設民営を基本とすることから、サウンディング型市場調査などを行い、参入意向や参入しやすい公募条件などを把握しながら、施設機能のさらなる精度を高めます。