

# 百里飛行場周辺財産活用基本計画

(案)



# 百里飛行場周辺財産活用基本計画（案）

## 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

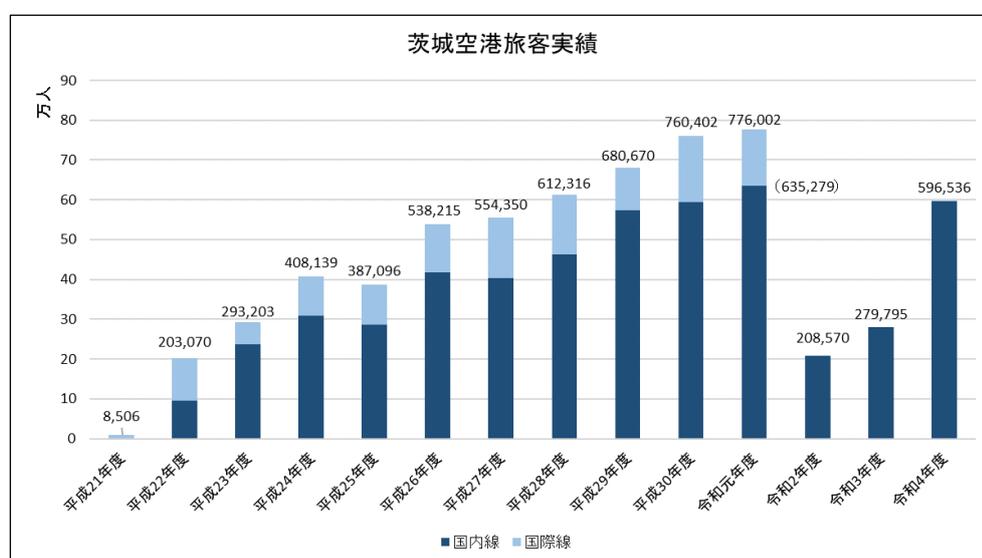
4.2 上合大砂地区	25
4.2.1 地区の概況	25
4.2.2 基本計画	25
4.3 与沢紋谷地区	31
4.3.1 地区の概況	31
4.3.2 基本計画	31
5. 実現に向けて	35
6. 参考資料	36
6.1 周辺財産の整備に係る関係法令抜粋	36
6.2 民間活力の導入に向けて	38
6.3 類似地区事例	41

# 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

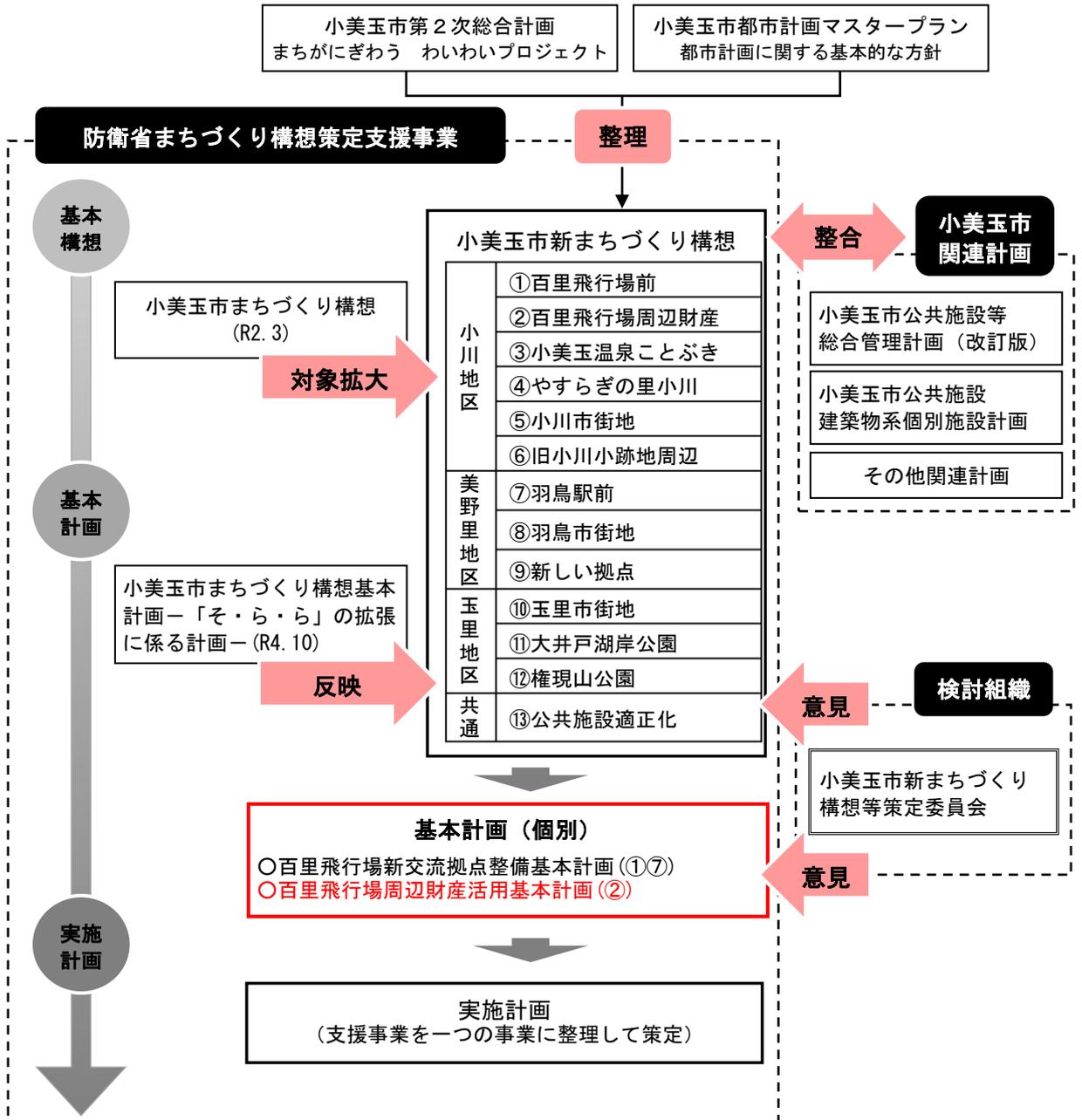
まちづくり構想は、小美玉市の現状や課題を踏まえ、「小美玉市第2次総合計画(令和5年3月)」において掲げる将来像「ひともの地域」が輝き はばたく ダイヤモンドシティの実現を目指し、航空自衛隊百里基地及び茨城空港(以降、「百里飛行場」という。)と地域住民が共存・共栄できるまちづくりを推進することを目的としています。

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。

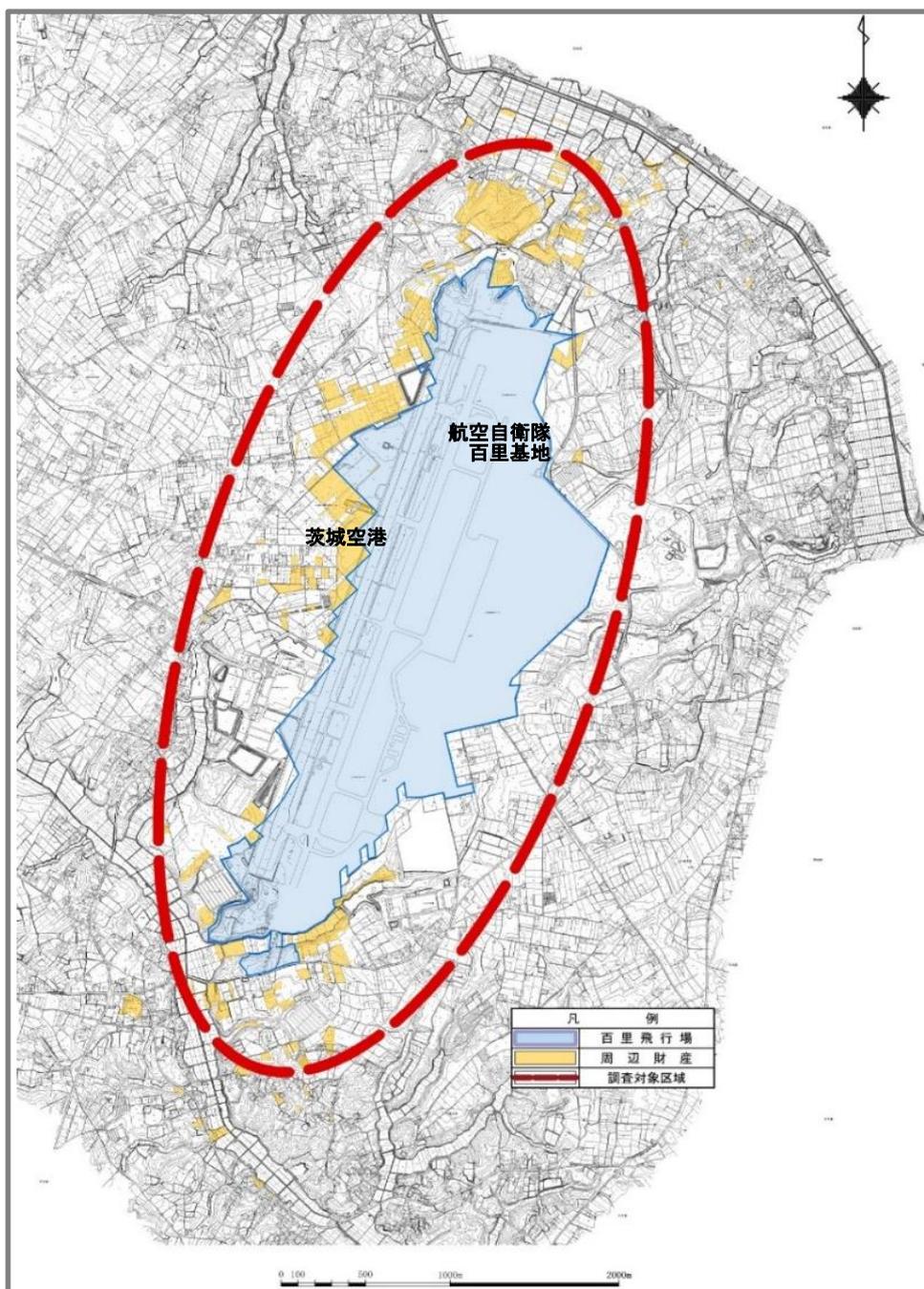
### 1.3 百里飛行場周辺財産活用基本計画の役割

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

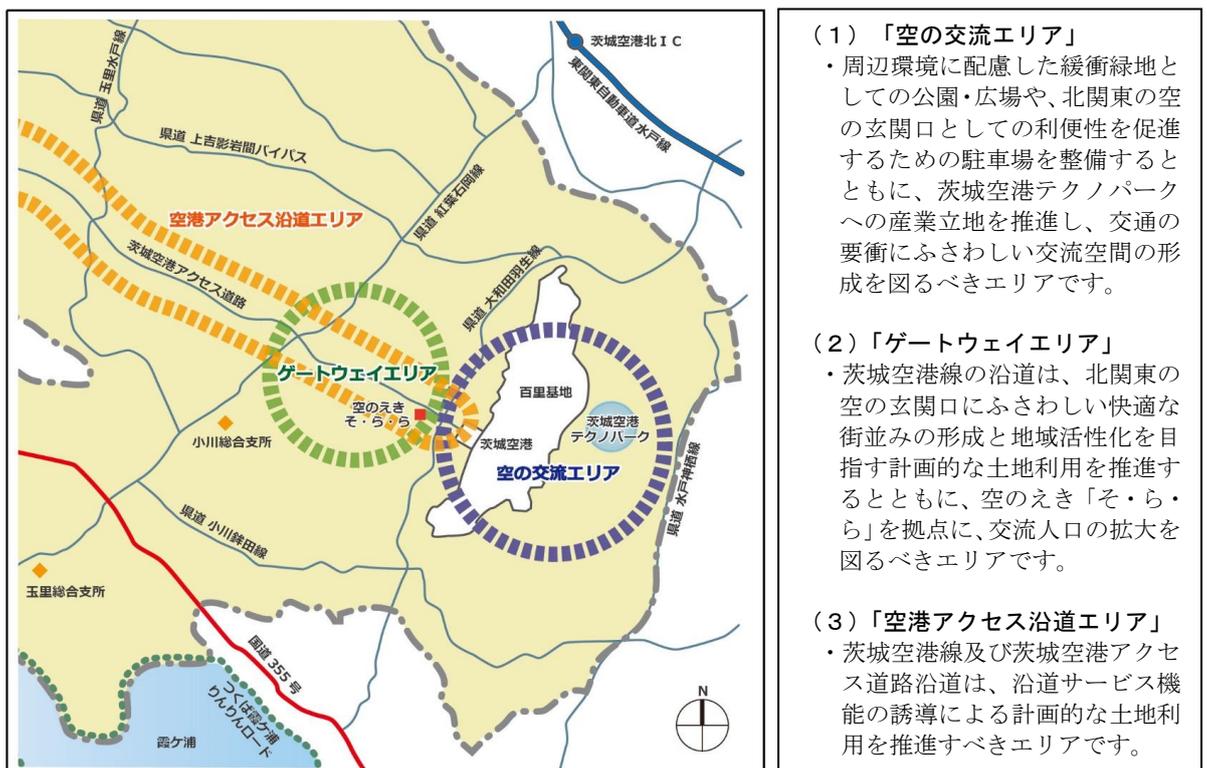
小美玉市は、東京都心から約 80km、茨城県のほぼ中央部、県都水戸から約 20 km、業務核都市である土浦、つくばからそれぞれ 20 km に位置しています。交通条件は、市西部を南北に通過する J R 常磐線（羽鳥駅）、常磐自動車道（岩間 I C : 笠間市、石岡小美玉 S I C : 石岡市）、東関東自動車道（茨城空港北 I C : 水戸市）の高速道路のほか、国道 6 号線、355 号線等の陸路に加え、空路の拠点である茨城空港を擁する良好な交通条件を有する人口約 37,000 人の田園都市です。

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》



(令和 2 年 3 月 : 小美玉市まちづくり構想より)

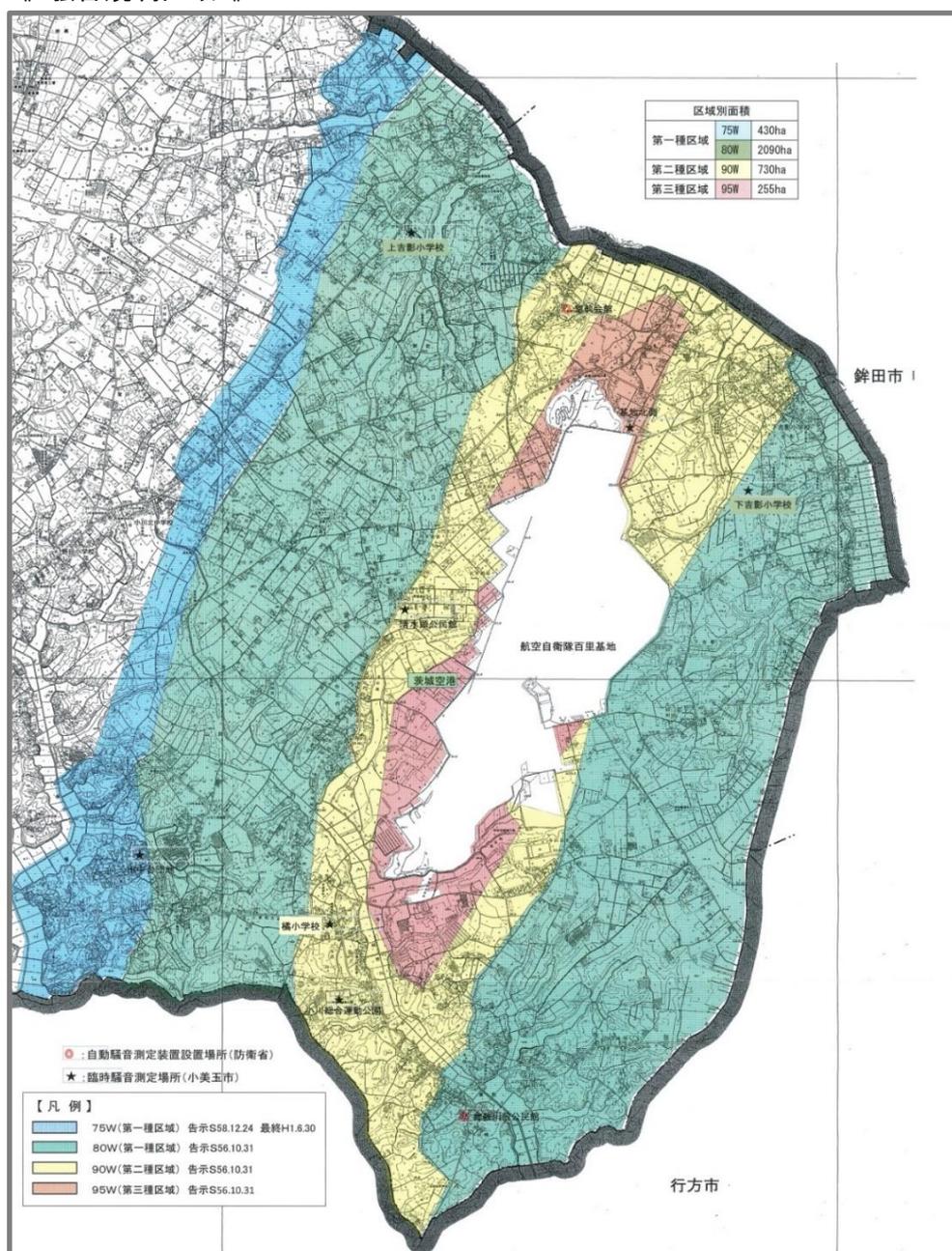
## 2.1.2 周辺財産の概要

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つて、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）にあつては、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》



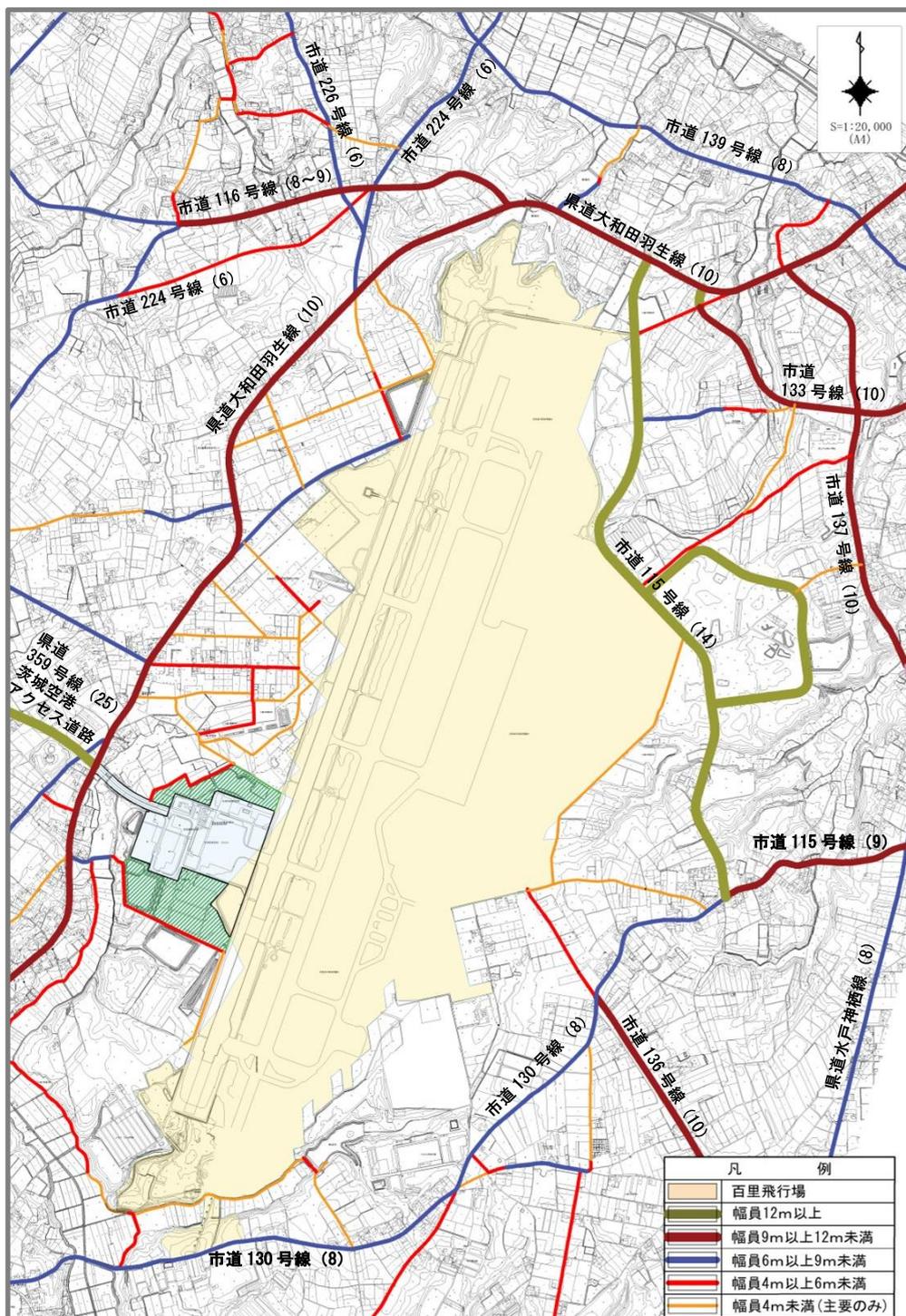
(令和5年8月:グーグルマップより)

## 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》



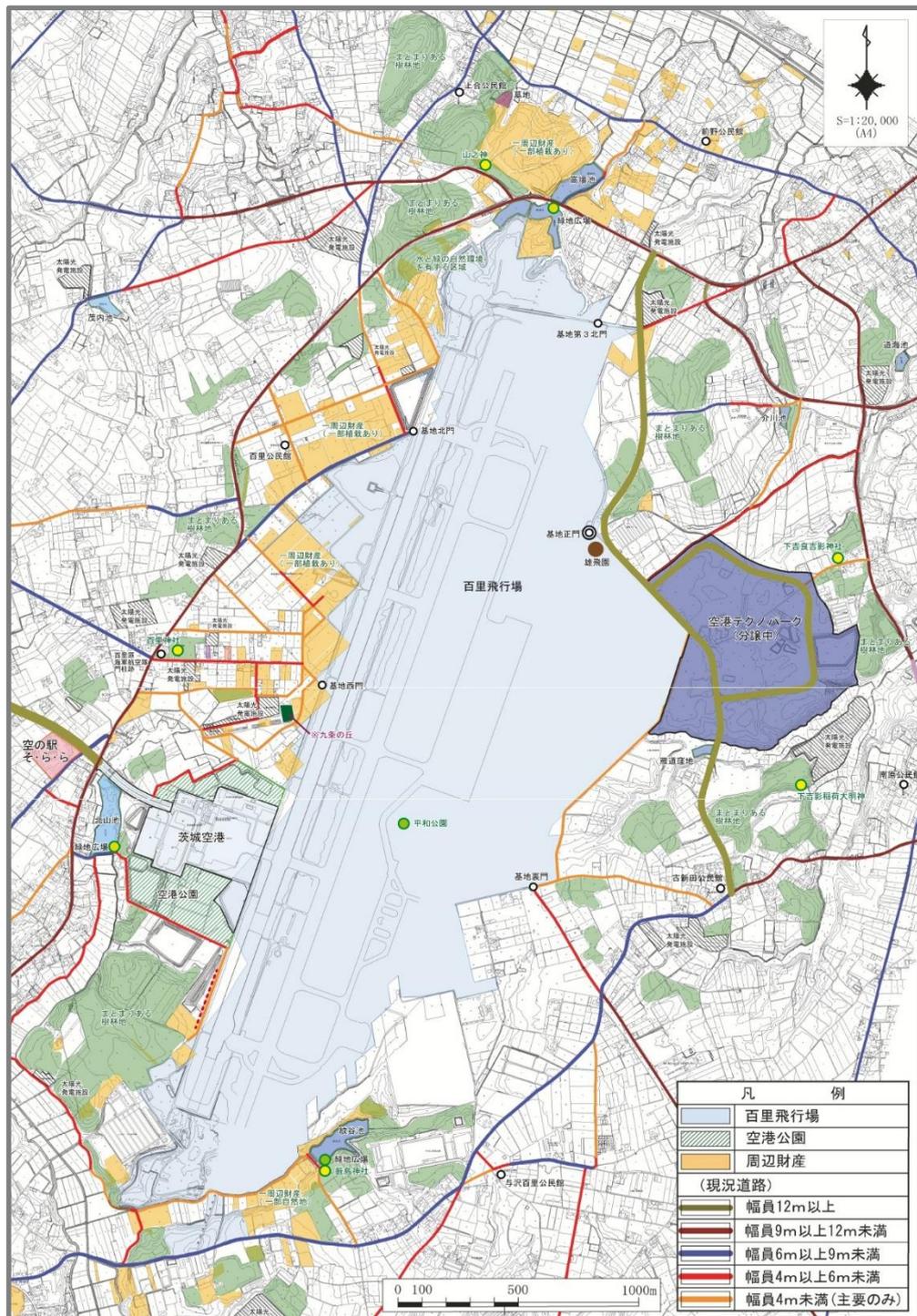
## 2.2.3 緑地環境

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。

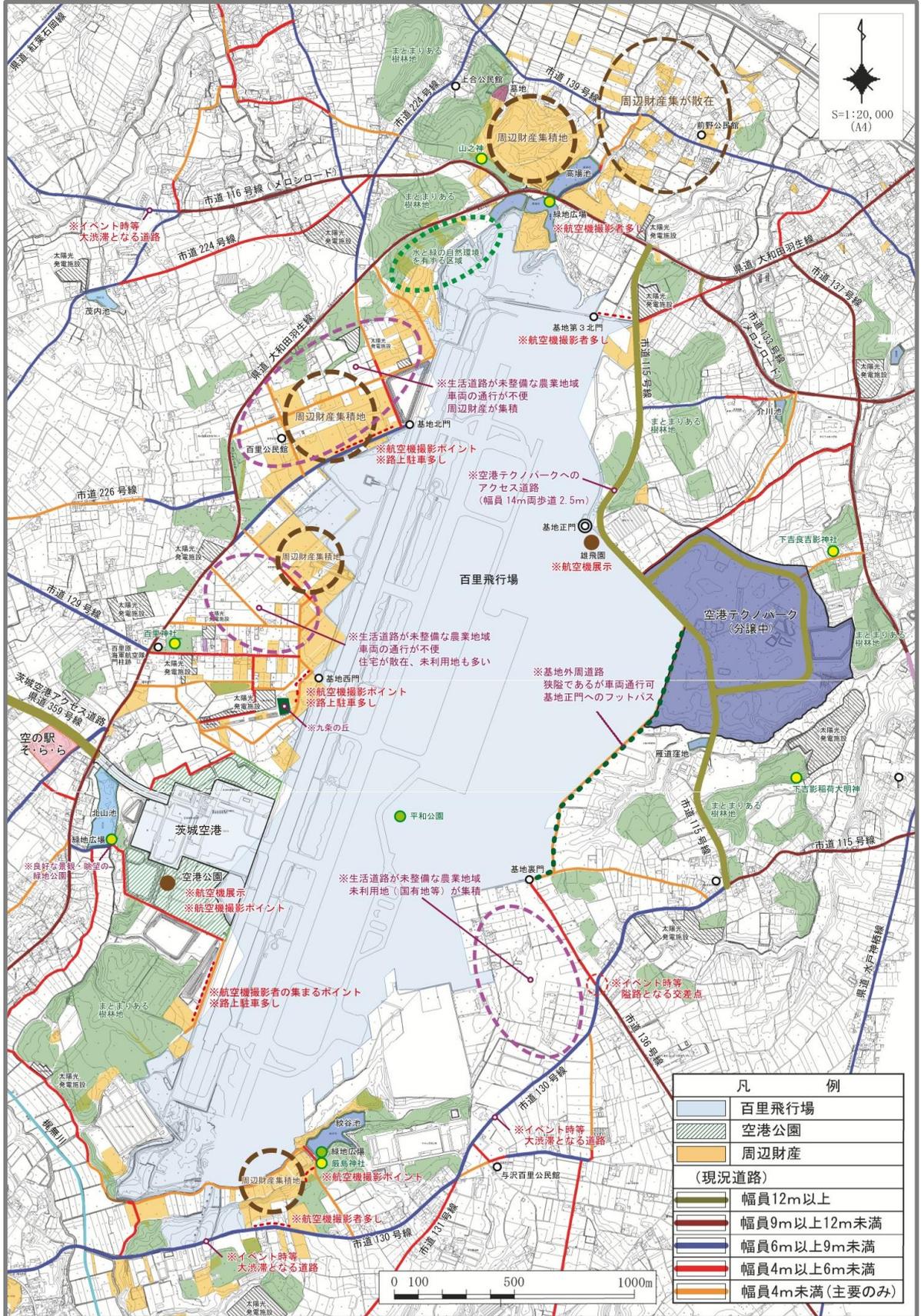
《緑地環境図》



## 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通行や路上駐車等の問題等が生じています。

### 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。

### 3. 周辺財産の活用方針

---

#### 3.1 周辺財産活用の基本的考え方

本計画は、周辺財産が有する緩衝機能などの緑地としての機能を維持しつつ、交流機能・賑わい創出機能、新規農業検討機能等の多様な機能を付加していく活用方針を提案することを目的とします。

このため、求められる機能や活用のあり方、空港周辺の空間構成を踏まえた活用形態やネットワークのあり方を検討していきます。

##### ① 緩衝帯としての機能の維持

- ・ 樹木による遮音効果や視覚的な遮蔽効果に配慮し、効果的な植栽を図ります。
- ・ 現況の地形・植生等に配慮し、活用後の復元可能性にも配慮していく必要があります。

##### ② 周辺地域への配慮

- ・ 周辺財産活用地区については、周辺の緑地、農地、集落地の環境との調和を前提とするとともに、交通をはじめ地区周辺の日常生活に支障を来すことのないよう特に配慮していく必要があります。
- ・ 活用地区内にあって一般の通行の用に供されている道路（赤道等）や水路については、付け替え等により機能確保を図ります。

##### ③ 関連インフラの整備

- ・ 周辺財産活用地区の運用に必要な供給処理施設等の関連インフラについては、段階的な整備も視野に、周辺の状況に応じた効果的な整備を図ります。

- |        |                              |
|--------|------------------------------|
| ○上水道   | ： 既設の施設へ接続                   |
| ○電気・通信 | ： 既設の施設へ接続                   |
| ○汚水排水  | ： 個別処理（将来は公共下水道へ接続）          |
| ○雨水排水  | ： 既設の水路等に放流（必要に応じて調整池の整備を検討） |

## 3.2 活用に向けた課題と検討の方針

### 《 緑や空間を活用した多面的利用の検討 》

「小美玉市新まちづくり構想」は、百里飛行場周辺の地域資源を活用した賑わいや交流の創出、基地との共生、歴史・文化を活用した拠点とネットワークによるまちづくり施策を推進することにより、未来に継承できる、個性ある地域生活圏の形成を目指すものです。

本計画は、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、特に「百里飛行場新交流拠点」で求められる機能に基づく公園・広場として、国有財産の使用許可に関する制度のもと、周辺財産を有効に活用していくための基本的な方針を検討するのです。

#### ■ 国有財産法（第22条）

（無償貸付）

普通財産は、本条に掲げる緑地・公園・ため池などの利用に限り、国以外のもの（主に地方公共団体）に無償で貸し付けることができる。

#### ■ 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（第7条）

（同施行令第11条）

（買い入れた土地の無償使用）

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、無償で使用させることができる。

○広場

○政令で定める施設

- ・花壇、育苗施設等
- ・駐車場
- ・消防・防災施設
- ・公共用施設の建設に必要な資材または機械器具を保管する施設

### 《 活用に向けた課題 》

- ・狭隘な市道や農道の沿接地が多いことから、利便性や安全性に配慮しつつアクセスの確保に配慮する必要があります。
- ・周辺の農地や集落地との隣接環境に特に配慮する必要があります。
- ・周辺財産の機能である緩衝機能の確保を前提としながら、持続可能な維持・管理や運用後の対応に配慮した活用方法を検討していく必要があります。

### 《 検討の方針 》

- ・官民共用、民間利用の可能性も視野に、緑や自然空間を基調とした多面的な活用を検討していきます。

- ① 周辺財産の集積の状況や規模に応じた活用パターンの検討
- ② 隣接する公有地や民有地と一体的な利用の検討
- ③ 安全なアクセス路や駐車場等の確保
- ④ 関連インフラの効果的な整備

### 3.3 活用方針

#### 3.3.1 テーマ別の活用方針

小美玉市新まちづくり構想に基づくテーマ別の活用方針を整理します。

##### 1. 交流拠点との連携（ネットワーク、プログラム）

- ① 新交流拠点（百里飛行場前＋空のえき「そ・ら・ら」）との連携の場づくり  
茨城空港や「そ・ら・ら」の商業・観光機能と連携する空間やアクティビティプログラム等を提供します。

###### （導入機能）

- ・公園、広場（お祭り広場、イベント会場）
- ・アクティビティエリア（各種スポーツ、交流）
- ・眺望ポイント、航空機撮影スポット（エア・ビュー）

- ② 市内交流拠点（体験型観光・体験学習）との連携の場づくり

体験鎖設計（総合戦略）の実践拠点として、多様な観光・交流の機会を提供します。

###### （導入機能）

- ・交流施設の導入検討（ふれあい館・学習館等）
- ・サービス機能の導入検討（物販・飲食・グランピング等）
- ・指導者付き体験農園、農業実習施設等の誘致検討

- ③ 駐車場の整備・運営

平時、臨時、有料、無料等を含め、空港周辺駐車場の综合利用・管理の在り方を検討していきます。

###### （導入機能）

- ・駐車場の综合利用・管理システム等の導入検討

## 2. 空港との親和性の創出

### ① うるおいある景観形成

周辺林地や農地との連続性に配慮しつつ、うるおいある緑の景観を形成していきます。

#### (導入機能)

- ・緑化推進と市民参加による維持管理
- ・現況地形や地域特性を生かした景観づくり
- ・四季の花壇や緑のイルミネーション、ライトアップなど、季節や時間帯を通じた景観づくり

### ② いこいの広場づくり

市民に愛され、親しまれる憩いの場として、周辺住民の日常生活や交流活動が展開される緑豊かな広場を提供します。

#### (導入機能)

- ・緑に包まれた癒しの場、眺望を楽しむ広場づくり
- ・ウォーキング、ランニング、ライトスポーツなど市民の日常的な健康づくり・体力づくりの場となる広場づくり

## 3. 産業・観光の振興・創出

### ① 産業・開発支援

公共事業や産業立地活動等からの求めに応じた支援を行う場としての活用を検討していきます。

#### (導入機能)

- ・公共事業による掘削土等のストックヤード等への運用（暫定利用）
- ・運用後の公園・広場等としての活用

### ② 新たな産業・観光の創出

小美玉市の自然に根差した新たな産業・観光事業を、市民との協働のもとに創出していく機能の導入を検討していきます。

#### (導入機能)

- ・市民によるフラワーガーデンづくり
- ・体験農場、実習施設
- ・実験農場や研究施設における小美玉ブランドの開発・販売等

## 4. 百里飛行場周辺へのアクセス性の向上

### ① 周辺交通補完機能

茨城空港及び航空自衛隊百里基地の外周アクセス道路は、茨城空港前を通過する地区西周りの県道大和田羽生線、百里基地正門及び空港テクノパークを通過する地区東周りの市道 115 号線 130 号線により形成されており、これ以外の迂回路等がないのが現状です。このため、平時の交差点や狭隘部における混雑はもとより、航空祭等集客時の交通集中による渋滞の発生が問題となっているほか、災害等緊急時の交通機能の確保が課題となっています。

周辺財産の活用検討にあたっては、こうした周辺交通を補完する機能についても配慮していく必要があります。

#### (導入機能)

- ・ 平時交通の補完：周辺財産を活用した主要道路の拡張・改良やバイパスルートの可能性の検討
- ・ 緊急時交通の補完：航空祭など交通集中時の誘導・迂回・避難システム等の検討
- ・ 駐車場の整備、避難場所としての解放

### ② 緊急時の対応策の共有

本計画と合わせ、事故・災害発生時や渋滞等交通問題の発生時に、市、警察、消防、自衛隊が連携して対応にあたるマニュアル等を将来に向けて検討し共有していくことが望まれます。

#### (導入機能)

- ・ 災害等問題発生時の初期アクション及び避難誘導マニュアルの検討
- ・ 環境被害等の処理マニュアルの検討

### 3.3.2 集積形態別の活用方針

周辺財産の規模や集積状況に応じた活用を検討します。

#### ① 分散型：小規模な周辺財産が集落や農地内に分散する形態

##### (活用方針)

- 貸農園、市民農園等への個別利用を図ります。
  - ・一定の条件下で民間（個人、企業等）への使用許可も可能とされています。
  - ・使用期間は原則 5 年ですが 1 回に限り更新可能とされています。

##### (導入機能)

- 居住目的以外で原状回復が容易な利用
  - ・駐車場、車両置き場、家庭菜園
  - ・物置、資材置き場などのプレハブ
  - ・舗装、
  - ・簡易工作物

#### ② 集積型：中小規模の周辺財産が比較的まとまって隣接集積する形態

##### (活用方針)

- 施設と駐車場のセット型利用やアクセス道路の一体整備による関連機能のネットワークにより、交流拠点や産業や商業の副次的拠点の形成を図ります。

##### (導入機能と基本計画検討区域)

- スポーツや交流の拠点
  - ・上合大砂地区を基本計画検討区域（運動公園）とします。
- 体験型農業・観光拠点
  - ・与沢紋谷地区を基本計画検討区域（農業公園）とします。

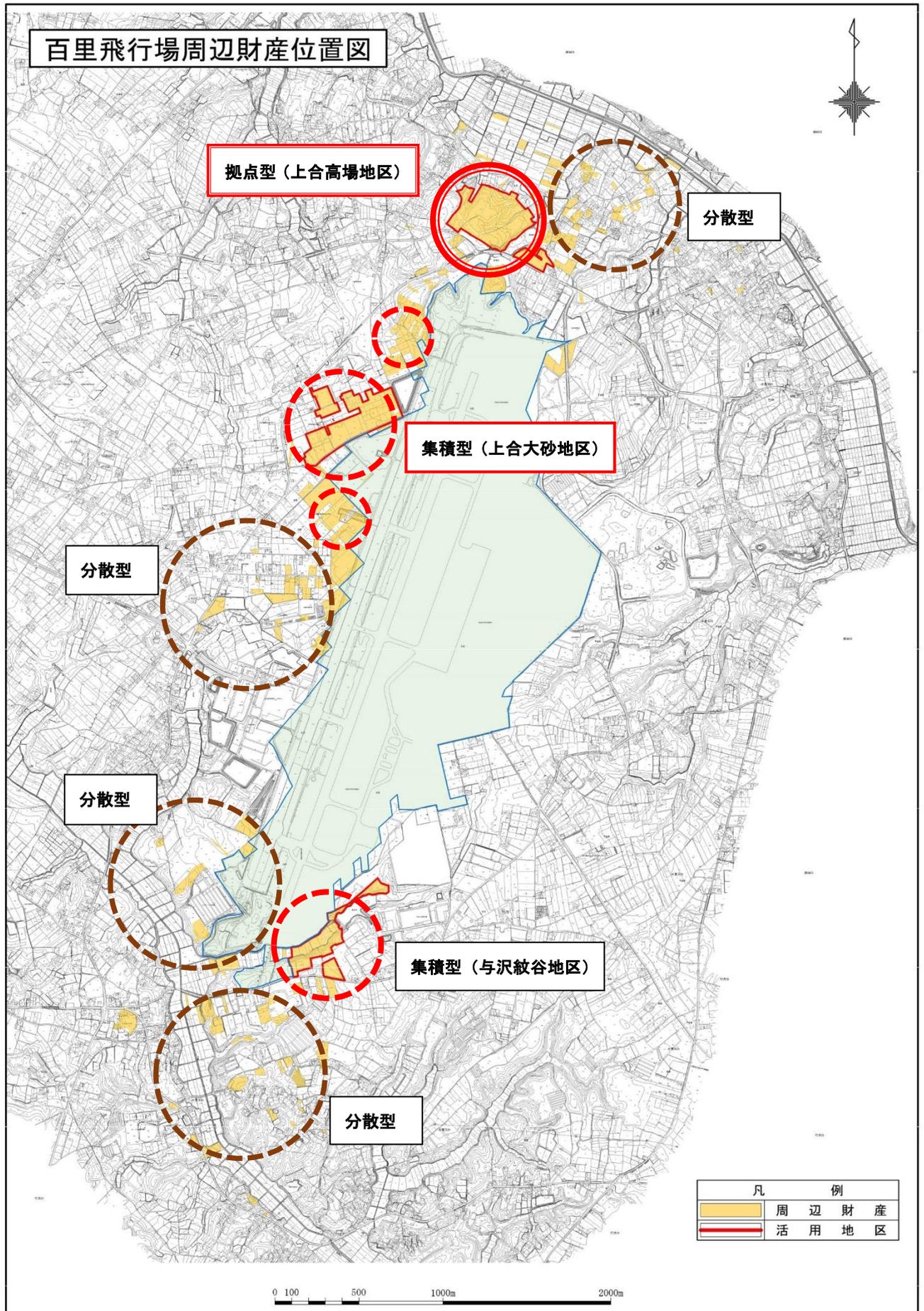
#### ③ 拠点型：周辺財産により一団のエリアが形成されている形態

##### (活用方針)

- 拠点緑地・広場等として自然環境や景観を基調としたシンボリックな空間の形成を図ります。

##### (導入機能と基本計画検討区域)

- 基幹的緑地公園
- 防災拠点
  - ・上合高場地区を基本計画検討区域（大規模緑地公園）とします。



## 4. 基本計画検討区域の活用計画

### 4.1 上合高場地区

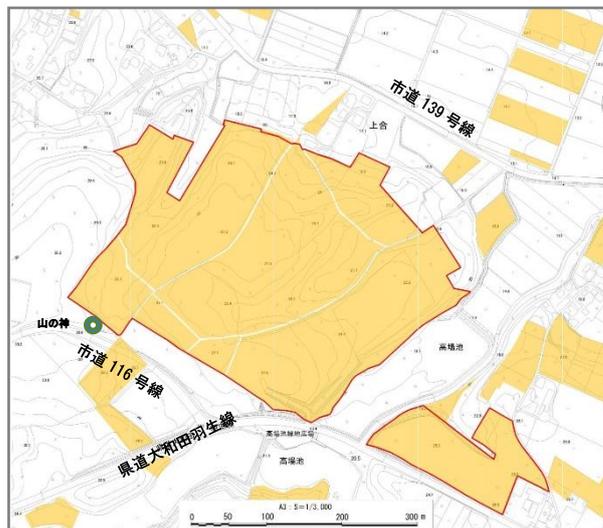
#### 4.1.1 地区の概況

県道大和田羽生線及び市道 116 号線沿道（メロンロード）に位置する小丘陵地であり、地区北側は、市道 139 号線沿線の集落地となっています。

東関東自動車道茨城空港北インターチェンジをはじめ市内外からのアクセス性が高い地区です。

高場池及び緑地公園は、釣りや自然観察の場として親しまれており、上空は航空機離着陸の航路にあたるため航空機の撮影スポットとなっています。

丘陵の西部は一団の樹林地であり、地区外南西部に「山の神」の鳥居と石祠があります。



#### 4.1.2 基本計画

##### 《 活用テーマ 》

豊かな森と緑の水辺で、様々なふれあいを楽しむ

雄飛が丘グランパーク

— 緑の丘と高場池の雄大な緑地広場 —

※百里基地の展示広場「雄飛園」よりネーミング

##### 《整備方針》

高場池周辺の豊かな水と緑の自然環境を基調に、交通アクセスの利便性を生かした集客力ある自然系の基幹公園として整備・活用を図ります。

飲食サービスやグランピングなどのレジャーサービス機能については、公園の段階的整備計画や管理運営計画を踏まえた導入手法を検討していきます。

本地区においては、公園整備に至るまでの暫定活用として、広域交通の利便性を生かした公共残土のストックヤードとしての活用も期待されます。

## 《 導入機能 》

### ■雄飛が丘展望広場

： 広大な緑の芝生の丘で  
周辺の眺望や航空機の  
撮影等を楽しむ広場



### ■ファミリーパーク

： わんぱく広場やデイキ  
ャンプ、バーベキューな  
ど家族で休日を楽しむ  
広場



### ■体験の森

： 自然観察やアスレチッ  
クなど自然を楽しみ体  
験する森



### ■自由広場

： 各種トリムなどの健康  
づくり広場やステージ  
イベントを楽しむ緑の  
広場



### ■市民百花園・市民百菜園

： 市民の手による花壇づ  
くりや野菜づくりを楽  
しむ広場



### ■キャンプサイト

： キャンプサイトのほか  
グランピングサービ  
スの導入の検討など、自  
然と夜空を楽しむ広場



## ■その他の施設等

: 駐車場、トイレ、管理棟、などの基本的施設の整備を図ります。

: 雨水排水は、アクセス路や園路の側溝や雨水管などにより集水し、高場池方向に排水します。

# 周辺財産活用計画図 (上合高場地区)

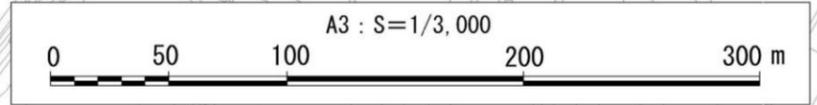
## 雄飛が丘グランパーク (A=14.2ha)



1:3,000



凡 例  
活用区域





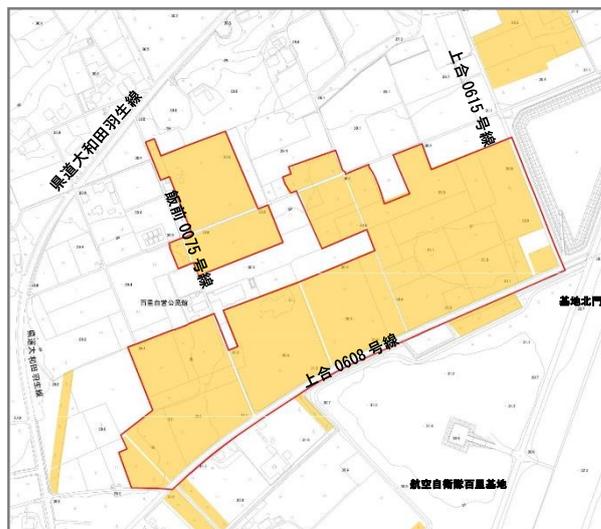
## 4.2 上合大砂地区

### 4.2.1 地区の概況

茨城空港から約 1.3 k m の位置にあり、県道大和田羽生線から市道上合 0615 号、飯前 0075 号線、上合 0608 号線によりアクセスする比較的平坦でまとまりのある地区です。

市道上合 0608 号線は百里基地の西に接する道路であり、基地北門周辺は航空機の撮影スポットとなっています。

アクセス道路はいずれも幅員が狭く、周辺住民の日常生活に支障を来しているほか、路上駐車も多く見受けられます。



### 4.2.2 基本計画

#### 《 活用テーマ 》

集い、ふれあい、健やかな暮らしを楽しむ  
百里ウェルネスパーク

— 百里基地を望む健康交流広場 —

#### 《 整備方針 》

茨城空港や空のえき「そ・ら・ら」の商業・観光・交流機能と連携する空間やアクティビティを提供するとともに、市民に愛され、親しまれる憩いの場、スポーツや健康づくりを通じた交流の場として、周辺住民の日常生活や交流活動が展開される緑豊かな広場を提供します。

隣接地の協力を得て周辺財産間を結ぶ道路網を形成し、アクセス道を確保するとともに、各施設の管理・運営には積極的な市民参加を図ります。

## 《 導入機能 》

### ■スポーツパーク

：テニス、陸上競技、フットボール、ストリートスポーツなどに幅広く対応可能な運動公園



### ■健康広場

：トリム広場やグラウンドゴルフのほか、高齢者や初心者も親しみやすいニュースポーツなどを通して、市民が楽しく健康づくりに取り組める広場



：小美玉温泉ことぶき整備構想と連携した活動の場としての環境整備

### ■自由広場

：イベントステージを有する芝生広場や基地の展望や航空機撮影を楽しむ小山など、様々な交流を育む広場



### ■ふれあい広場

：デイキャンプやバーベキュー、アスレチックを楽しむ冒険の森、ドッグランなど、アフタースポーツや家族で楽しむふれあい・交流の広場



## ■集いの広場

: 市民によるフラワーガーデンの整備・管理やガーデンショップの運営などを通して、市民が集い、ふれあう広場



## ■その他の施設

: 駐車場、トイレ、管理棟、などの基本的施設の整備を図ります。

: 雨水排水は、アクセス路や園路の側溝や雨水管などにより集水し、上合 0608 号線に敷設されている百里排水路に排水します。また、排出量を調整する必要がある場合は、地区内に調整池を設ける等の対応を検討します。



# 周辺財産活用計画図 (上合大砂地区)

百里ウェルネスパーク (A=12.9ha)

1:3,000

上合

飯前

国道大和田羽生線

国道大和田羽生線



凡 例  
活用区域

A3 : S=1/3,000  
0 50 100 200 300 m



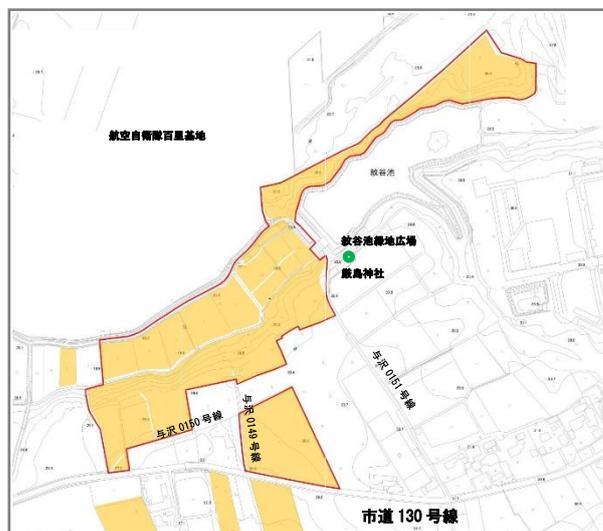
## 4.3 与沢紋谷地区

### 4.3.1 地区の概況

百里基地南端部に位置する市道130号沿道の台地部と斜面下の耕地からなる地区です。

紋谷池には小規模ながら紋谷池緑地広場及び駐車場が整備されており、隣地には「巖島神社」があります。紋谷池西側の台地は見晴らしが良く、航空機の撮影スポットとなっています。

市道130号線は、基地裏門へアクセスする市道与沢0158号線に接続する道路であり、航空祭などのイベント時の主要路線となっています。



### 4.3.2 基本計画

#### 《 活用テーマ 》

緑あふれる池のほとりで、みらいの農を楽しむ  
紋谷池アグリパーク

— 緑の丘と紋谷池の自然豊かな体験型農業公園 —

#### 《整備方針》

小美玉市の自然に根差した体験型設計（総合戦略）の実践拠点として、市民との協働のもと農業を核とした新たな観光・交流・学習の場を提供していきます。

このため、指導者付き体験農園や農業実習施設等の誘致を図るとともに、実験農園や育苗施設における小美玉ブランドの開発に取り組んでいく場の形成を図ります。

また、隣接地の協力を得て市道与沢0149号線、0150号線、0151号線の拡幅整備を行い、紋谷池へのアクセス道を確保するとともに、実習施設等の管理・運営には積極的な市民参加を図ります。

## 《 導入機能 》

### ■アグリパーク

: 実験農園、育苗施設、花卉・果樹栽培園など、小美玉農産物ブランドとなる農作物の研究施設や直売施設の誘致

: 指導者付き体験農園や農業実習施設（実習館）の誘致



### ■自由広場・展望広場

: 芝生広場や展望広場、散策路など、紋谷池周辺の自然と眺望を楽しむ広場



### ■その他の施設

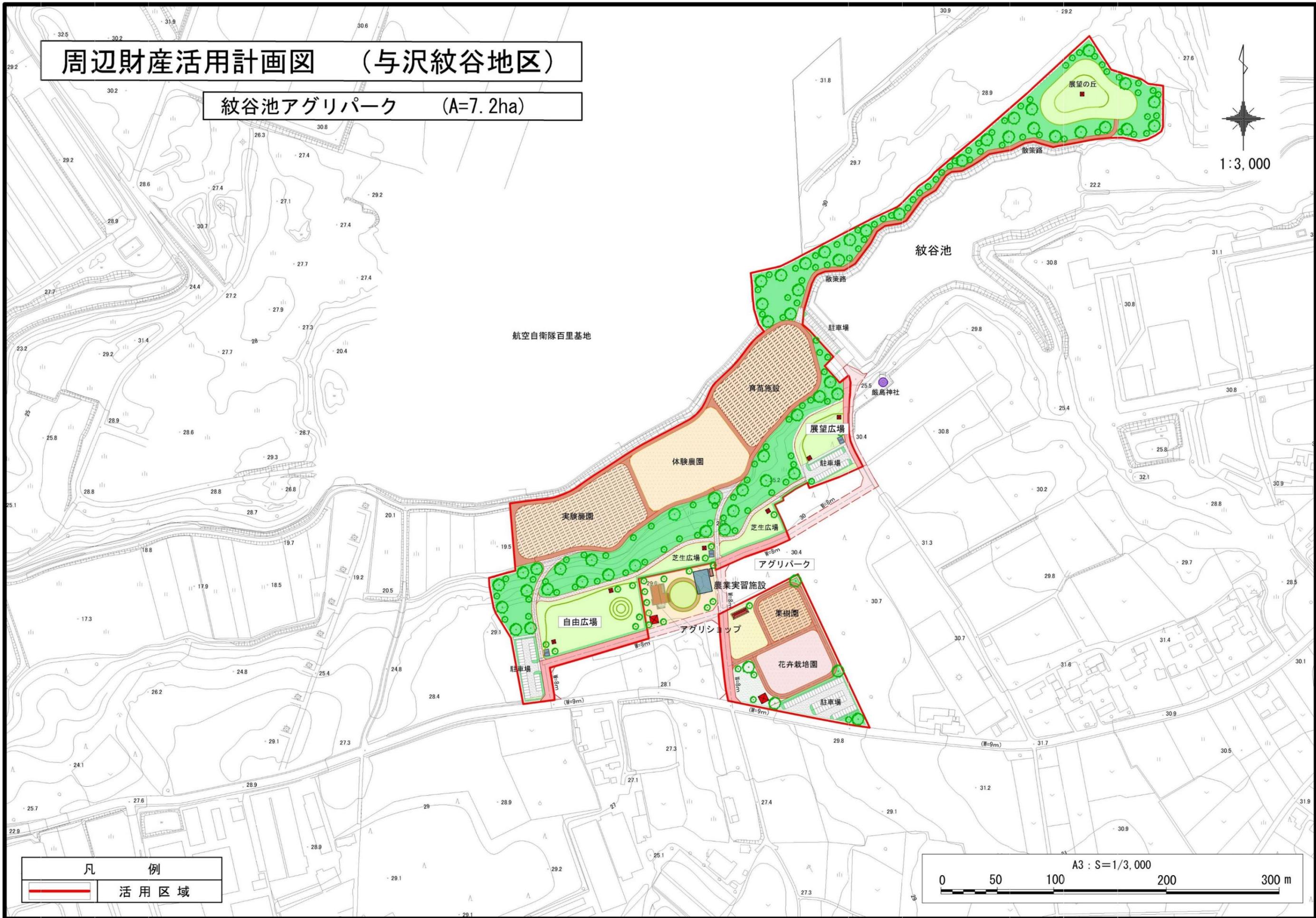
: 駐車場、トイレ、管理棟、などの基本的施設の整備を図ります。

: 雨水排水は、アクセス路や園路に設ける側溝・雨水管などにより集水し、紋谷池方向に排水します。

: 地元農業関連組織の協力のもと、実験農園や実習施設、農業体験指導やアグリショップ（直売所、レストランなど）の誘致（周辺財産の隣接地利用も含む）を検討していきます。

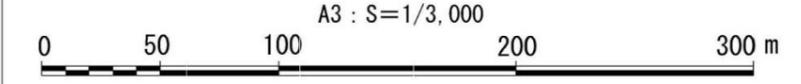
# 周辺財産活用計画図 (与沢紋谷地区)

紋谷池アグリパーク (A=7.2ha)



1:3,000

凡	例
	活用区域





## 5. 実現に向けて

---

基本計画検討区域における整備は、それぞれの土地条件やアクセス条件に応じた段階的整備を視野に取り組んでいく必要があります。このため、国有財産活用に係る規制や関連インフラ整備との調整を図りつつ、以下の視点を重視し、効果的な手法を選定していく必要があります。

以下に実現に向けた課題を整理します。

### ○計画内容の調整と合意形成の推進

- ・周辺財産活用基本計画は、百里飛行場の安定的運用を前提とするとともに、周辺の自然環境や農業環境、居住環境、地域景観との調和を図り、段階的に計画・整備を推進することが基本となります。このため、各段階において関係機関との基本的な調整のもとに、庁内、市民、周辺地域との合意形成を図っていく必要があります。
- ・今後は、関係機関との調整や合意形成も踏まえ、防衛省のまちづくり構想策定支援事業とは切り離し、その他の補助支援も含めて予算確保を行い、検討を進めていく必要があります。

### ○段階的・誘導的整備の推進

- ・基本計画検討区域3地区は、いずれも都市基幹公園クラスの大規模公園であり、アクセス道路の確保やインフラの整備、一体的活用の可能性など隣接地区の協力を得ながら、段階的に計画的に整備誘導を図っていくことが前提となります。

### ○行政負担の軽減

- ・各種補助事業の導入の検討を図りつつ、市予算の適正確保のもと整備を推進していく必要があります。
- ・このため、計画・設計から整備・管理まで、民間事業者、市民団体等の積極的参画を図るとともに、アクセス道路や上下水道など必要となるインフラ整備の効率化を図り、行政負担の軽減を図っていく必要があります。
- ・民間活力を生かした公園づくりとして、近年 Park-PFI（以降 P-PFI と表記 参考資料 6.2 参照）による整備が各地で行われています。P-PFI は、民間の投資を誘導し、施設整備による収益を利用して公園の整備・管理を行う手法であり様々な形での運用が期待されますが、周辺財産を活用した公園整備については、国有財産法第二十二条に基づく公共団体等への「無償貸付」の適用の可否を確認していくことになります。その上で、運用にあたっては、周辺財産隣接地への導入の可能性や、有償貸付となった場合の整備・運用収支について、十分に検証していく必要があります。

## 6. 参考資料

### 6.1 周辺財産の整備に係る関係法令抜粋

#### ○国有財産法(昭和二十三年法律第七十三号)(抄)

(無償貸付)

第二十二條 普通財産は、次に掲げる場合においては、地方公共団体、水害予防組合及び土地改良区(以下「公共団体」という。)に、無償で貸し付けることができる。

一 公共団体において、緑地、公園、ため池、用排水路、火葬場、墓地、ごみ処理施設、し尿処理施設、と畜場又は信号機、道路標識その他公共用若しくは公用に供する政令で定める小規模な施設の用に供するとき。

二 公共団体において、保護を要する生活困窮者の収容の用に供するとき。

三 公共団体において、災害が発生した場合における応急措置の用に供するとき。

四 地方公共団体において、大規模地震対策特別措置法(昭和五十三年法律第七十三号)第二条第十四号の地震防災応急対策の実施の用に供するとき。

五 地方公共団体において、原子力災害対策特別措置法(平成十一年法律第一百五十六号)第二条第五号の緊急事態応急対策の実施の用に供するとき。

六 地方公共団体において、武力攻撃事態等における国民の保護のための措置に関する法律(平成十六年法律第一百十二号)第二条第三項の国民の保護のための措置又は同法第一百七十二条第一項の緊急対処保護措置の実施の用に供するとき。

2 前項の無償貸付は、公共団体における当該施設の経営が営利を目的とし、又は利益をあげる場合には、行うことができない。

3 各省各庁の長は、第一項の規定により、普通財産を無償で貸し付けた場合において、公共団体の当該財産の管理が良好でないとき又は前項の規定に該当することとなったときは、直ちにその契約を解除しなければならない。

#### ○国有財産法施行令(昭和二十三年政令第二百四十六号)(抄)

(小規模な施設)

第十五條 法第二十二條第一項第一号に規定する政令で定める小規模な施設は、掲示板、巡查派出所、公衆便所その他公共用又は公用に供する施設で財務大臣が定めるものうち、その敷地面積が五十平方メートルを超えないものとする。

○防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律

(昭和四十九年法律第百一号)(抄)

(買い入れた土地の無償使用)

第七条 国は、第五条第二項の規定により買い入れた土地を、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、当該地方公共団体に対し、当該土地を無償で使用させることができる。

2 国有財産法(昭和二十三年法律第七十三号)第二十二条第二項及び第三項の規定は、前項の規定により土地を使用させる場合について準用する。

○防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律施行令

(昭和四十九年政令第二百二十八号)(抄)

(土地の無償使用に係る施設)

第十一条 法第七条第一項の政令で定める施設は、次に掲げる施設とする。

一 花壇

二 種苗を育成するための施設

三 駐車場

四 消防その他の防災に関する施設

五 公共用施設の建設に必要な資材又は機械器具を保管するための施設

## 6.2 民間活力の導入に向けて

### ○Park-PFI 活用ガイドラインの概要

(都市公園の質の向上に向けた P-PFI 活用ガイドライン

: 国土交通省都市局公園緑地・景観課平成 30 年 8 月 4 改定 より)

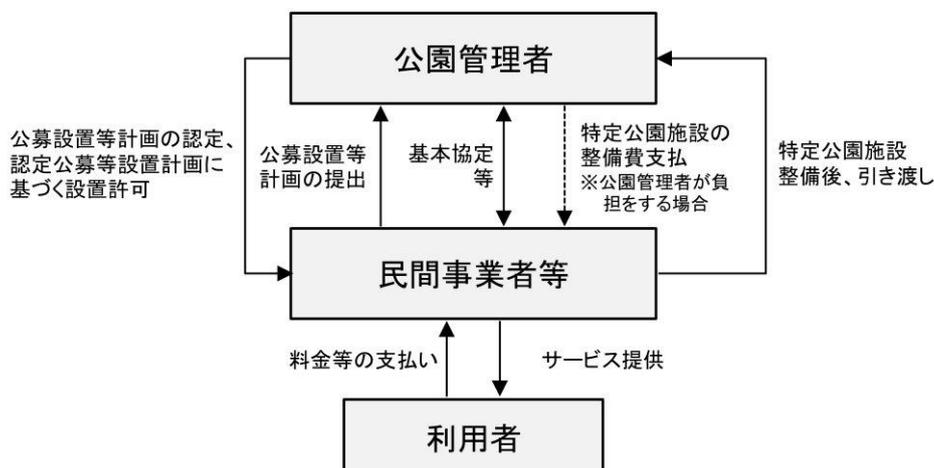
#### (P-PFIの概要)

P-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

#### (P-PFIのイメージ)



#### (P-PFIの事業スキーム)



## (P-PFIにおける特例措置)

P-PFIは、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるといった特徴を有することから、設置管理許可期間の延伸や建蔽率緩和など、事業者が公募対象公園施設を都市公園に設置し、運営しやすくするための法の特例措置が設けられている。

特例1:設置許可期間の緩和 (10年→20年)

特例2:公募対象公園施設の建蔽率規制の緩和 (2%→12%)

特例3:占有物件の特例(自転車駐輪場、掲示板、広告塔を「利便増進施設」として設置可)

## (P-PFIのメリット)

### 公園管理者:

民間資金を活用することで、公園整備、管理にかかる財政負担が軽減される

民間の創意工夫を取り入れた整備・管理により、公園のサービスレベル向上が期待される

### 民間事業者:

都市公園内に飲食店や売店等の収益施設を設置できる

収益施設の設置や設置期間の延長により、長期的視野での投資、経営ができる

緑豊かな空間を活用して自らが設置する収益施設に合った広場等を一体的にデザイン、整備することで、収益向上につながる質の高い空間を創出できる

### 公園利用者:

飲食施設の充実など利用者向けサービスが充実する

老朽化し、質が低下した施設の更新が進むことで、公園の利便性、快適性、安全性が高まる

## (周辺財産を活用した公園整備への運用の検討)

P-PFIは、民間の投資を誘導し、施設整備による収益を利用して公園の整備・管理を行う手法であり様々な形での運用が期待できるが、周辺財産を活用した公園整備については、国有財産法第二十二条に基づく公共団体等への「無償貸付」の適用の可否を確認していくことになる。その上で、運用にあたっては、周辺財産隣接地への導入の可能性や、有償貸付となった場合の整備・運用収支について、十分に検証していく必要がある。



## 6.3 類似地区事例

### ①秋田県立中央公園

空港名	秋田空港	施設名	秋田県立中央公園
整備年度	S52～H19（経過年数） 16	主要 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツゾーン</li> <li>・青少年教育ゾーン</li> <li>・ファミリーピクニックゾーン</li> <li>・空港前庭ゾーン</li> <li>・自然観察ゾーン</li> <li>・自然探勝ゾーン</li> </ul>
整備面積	132.6ha(全体面積 583.8ha)		
整備費用	206.0億円		

#### 【エリアマップ】



○スポーツゾーン



○石のオブジェクト(芝生広場)



○フィールドアスレチック(青少年教育ゾーン)



○青少年ファミリーキャンプ場(青少年教育ゾーン)



<写真>

秋田県立中央公園HPより

## ②大阪国際空港周辺緑地

空港名	大阪国際空港	施設名	大阪国際空港周辺緑地 利用緑地「ふれあい緑地」
整備年度	S63～H25（経過年数） 10	主要 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野球場 2面</li> <li>・テニスコート 8面</li> <li>・サッカー・ラグビー場 1面</li> <li>・芝生広場 3箇所</li> <li>・遊戯広場 3箇所</li> <li>・温水プール</li> <li>・管理棟 1棟</li> <li>・駐車場 2箇所</li> </ul>
整備面積	50ha 緩衝緑地:36.5ha 利用緑地:13.5ha		
整備費用	600億円(内利用緑地整備費 30.1億円)		

### 【エリアマップ】



○芝生広場(6街区)



○球技場(2街区)



○遊具広場(9街区)



○ビオトープ(1街区)



<写真>

関西エアポート㈱  
大阪府HP・豊中市HPより

### ③庄内空港緩衝緑地

空港名	庄内空港	施設名	庄内空港緩衝緑地
整備年度	S46～H6（経過年数）	29	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オートキャンプ場</li> <li>・グラウンドゴルフ</li> <li>・テニスコート 9面</li> <li>・遊具の広場</li> <li>・アーチェリー場 9コース</li> <li>・ヒーリングゾーン</li> <li>・ゲートボール場(バタンク) 4面</li> <li>・ゲームコート(ローラースケート・スケボー)</li> </ul>
整備面積	60.5ha	主 要 導 入 施 設	
整備費用	94.7億円		

#### 【エリアマップ】



○スポーツゾーン



○砂丘の広場(遊具広場)



○オートキャンプ場



<写真> In Green 庄内園芸緑地(株)HPより