

小美玉市新まちづくり構想実施計画 (百里飛行場前エリア)

概要版

令和8年3月



1. はじめに

小美玉市は、これまで航空自衛隊百里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まいりましたが、小美玉市の魅力ある観光資源等の周知・PRや空港の賑わいづくりが大きな課題となっています。

令和2年3月に策定した「小美玉市まちづくり構想」は、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。更なる推進を図るため、令和4年10月に空のえき「そら・ら」（以下、「そら・ら」という。）を対象とした「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－」（以下、「そら・ら基本計画」という。）を策定し、令和6年3月には、茨城空港周辺から市内全域を対象を拡大した「小美玉市新まちづくり構想」及び「百里飛行場新交流拠点整備基本計画」（以下、「新交流拠点基本計画」という。）を策定しました。

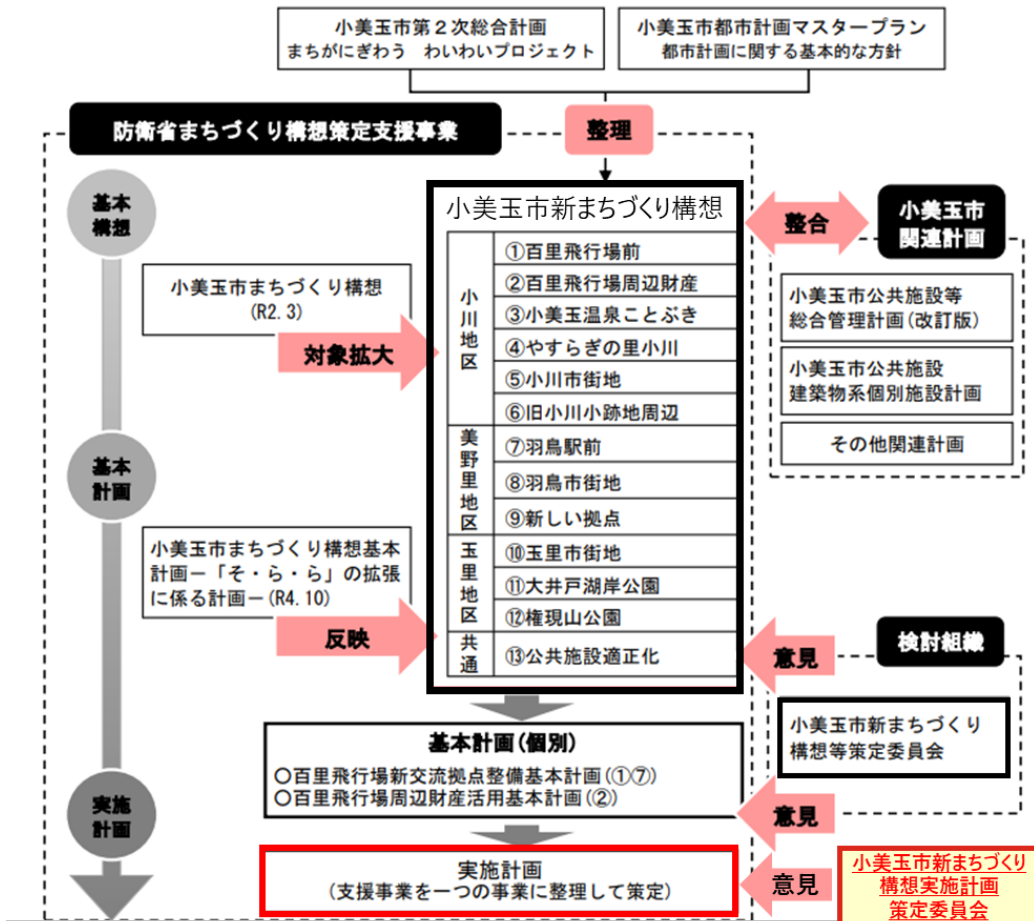
本計画は、「新交流拠点基本計画」及び「そら・ら基本計画」の2つの事業（以下、「本事業」という。）に関する基本計画を統合し、1つの実施計画として取りまとめるものです。

1. 基本理念の設定	～空に親しみ、空を身近に感じるまちづくり～
2. 基本方針の設定	<ul style="list-style-type: none"> ■基本方針－1 百里基地・茨城空港を生かした交流を創出します。 ■基本方針－2 茨城空港とJR羽鳥駅の拠点化と連携、国道6号バイパス等を契機として、東西域のまちづくりの一体性を創出します。 ■基本方針－3 人々の暮らしや活動の場である、市街地や公共施設のアップデートを進めます。

基本理念・基本方針

2. 事業の目的と実施計画の位置づけ

本事業は、百里飛行場新交流拠点（以下、「新交流拠点」という。）と「そら・ら」の両施設が連携し、多様な人々同士による「交流」を醸成・促進させるエリア開発の実現を目指します。



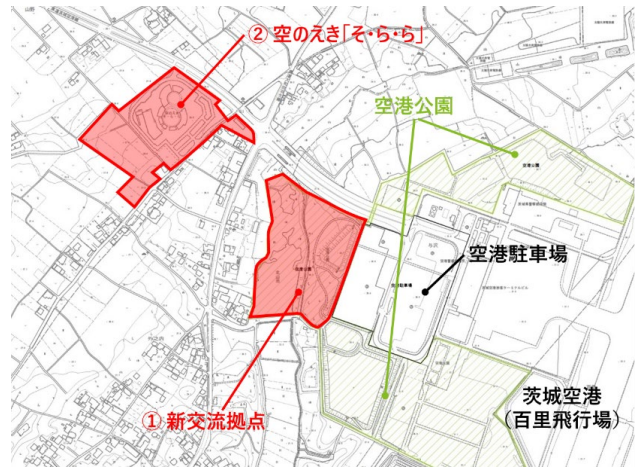
3. 計画地の現況

「新交流拠点」エリア

➤ 「新交流拠点」の計画地は、百里飛行場と「そ・ら・ら」の間に位置し、北側には空港アクセス道路、西側には集落を挟み、県道大和田羽生線が通っており、東側は空港駐車場、南側は農地に接しています。面積は約4.7haです。

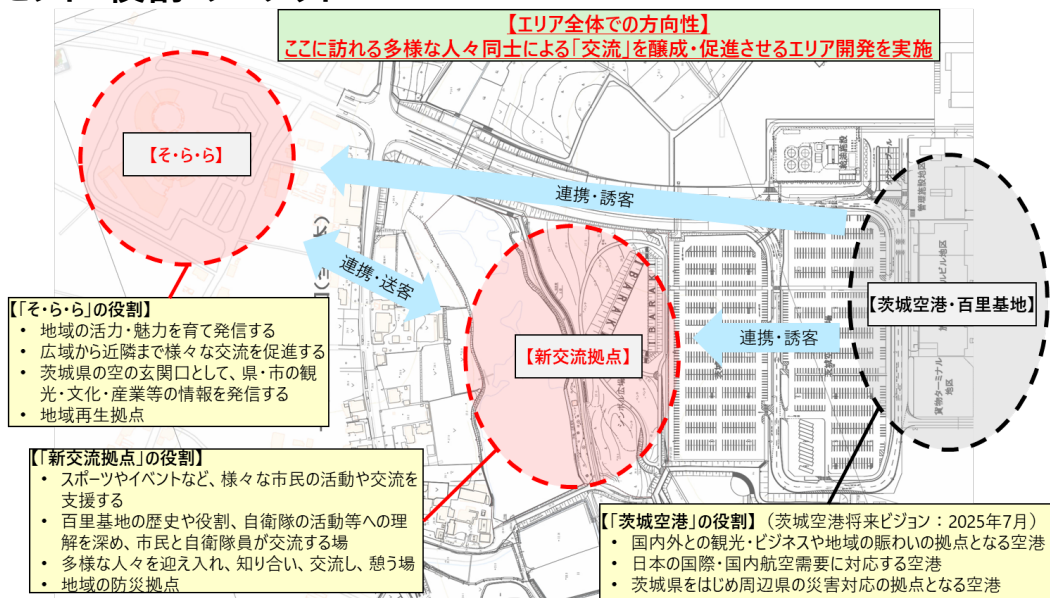
空のえき「そ・ら・ら」エリア

➤ 「そ・ら・ら」は、北東側には空港アクセス道路、南東側に集落、北西及び南西側は農地に接しており、南西側および東側への拡張を計画しています。



対象エリア及び施設位置図

4. コンセプト・役割・ターゲット



項目	「新交流拠点」	「そ・ら・ら」
事業計画 コンセプト	「空」への理解と多様な交流の動機づけの拠点を 目指す。 ※「空」：茨城空港、百里基地（自衛隊）、 航空産業等を指す	街の要となる「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。
施設 コンセプト	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 ～	茨城・小美玉の魅力と人が交わり、 体験し、味わう ～ おみたまからつなぐハブ拠点～
主たる 役割	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 百里基地の歴史や役割、自衛隊の活動等 への理解を深め、市民と自衛隊員の交流を 生む ➤ スポーツやイベント等、様々な市民の活動や 交流を支援する ➤ 地域の防災拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域の活力・魅力を育て発信する ➤ 広域から近隣まで様々な交流を促進する ➤ 茨城県の空の玄関口として、県・市の観光・ 文化・産業等の情報を発信する ➤ 地域再生拠点
ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 小美玉市民、近隣市民、小中学校等の教 育機関（校外学習利用） ➤ 自衛隊員、百里基地関係者 ➤ 航空分野、航空自衛隊分野等に関心のある ファン ➤ 茨城空港来場者 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 小美玉市民、近隣市民（特にファミリー 層） ➤ 自衛隊員、百里基地関係者 ➤ 茨城空港を利用する観光客 ➤ ゴルフやキャンプ等のレジャー客、霞ヶ浦等の サイクリスト等

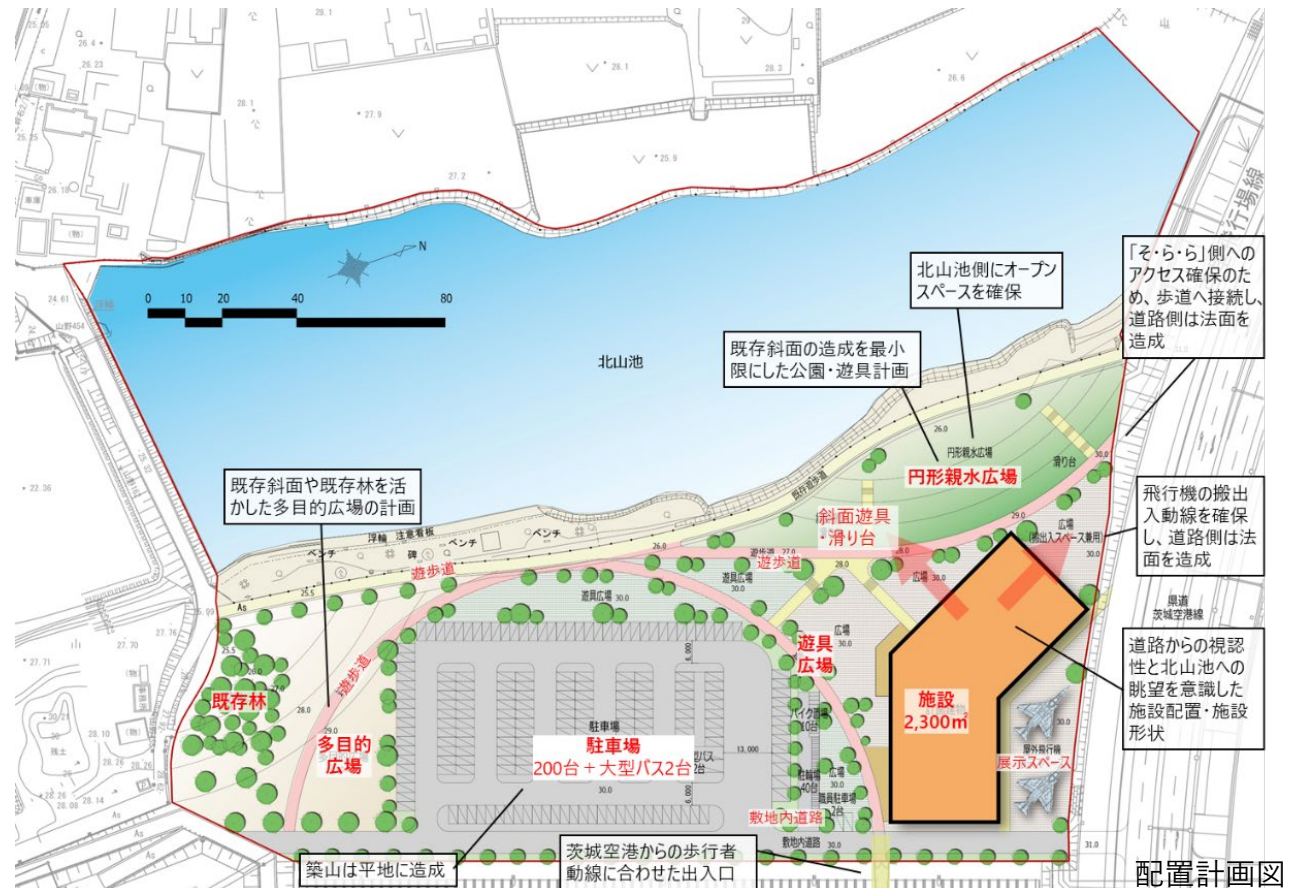
【新交流拠点】

1. 導入機能

交流・コミュニティ機能	<ul style="list-style-type: none"> 人々が集い、交流やつながりを深める活動やイベントを提供する機能 主に自衛隊との交流イベントや市民活動を支援
情報・学習・体験機能	<ul style="list-style-type: none"> 百里基地の歴史、役割、自衛隊の活動等の展示、航空機模型・退役機の展示、フライトシミュレーターやVRによる飛行体験等を通じて、自衛隊、百里基地、航空・防衛産業への理解を深める機能
レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> 心身のリフレッシュや憩いの場を提供する機能 北山池を眺め憩う休憩スペースや屋外遊具広場を設け、憩いや遊び等のレクリエーションができる場を整備
飲食・物販サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> 百里基地にゆかりのある製品を提供し、来訪者の利便性や満足度を高める機能 訪問者が軽食・喫茶ができるカフェや自衛隊関連グッズ販売等、飲食・物販スペースを整備
防災・安全機能	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の避難対応や防災備蓄、安全確保等、防災減災に資する機能 多くの人を収容できる多目的スペースを避難所として開放し、災害時に頼れる地域の防災拠点となる施設を整備

2. 配置計画

1) 敷地内配置計画



2) 動線計画

敷地内には、施設、北山池、親水広場、多目的広場等を回遊できる遊歩道を設けます。

駐車場は、敷地北東側に出入口を設け、空港アクセス道路からの左折IN、左折OUTを基本とし、右折IN/OUTについては関係各所と協議の上、検討します。敷地内では、車両と歩行者の動線がなるべく交錯しないよう駐車場配置を計画します。なお、利用者への安全上への配慮として、サイン・路面標示・警告灯等の設置を検討します。

3. 建築計画

1) 施設構成*

施設	利用イメージ	面積
展示スペース	➢ 飛行機模型（2台程度）	580m ²
	➢ 百里基地の歴史・役割等	
	➢ 自衛隊の映像資料、模型、装備品等	90m ²
	➢ フライトシミュレーター ➢ VR機器	50m ²
多目的スペース	➢ 自衛隊の活動体験、交流イベント、レセプション、ワークショップ ➢ 軽度なスポーツ、健康づくりイベント ➢ 災害時の一時避難 等	320m ²
会議・学習スペース	➢ イス・テーブル・スクリーン等 ➢ 会議室利用、学習教室等の実施 等	100m ²
飲食・物販スペース	➢ 軽食・カフェ ➢ 売店	70m ² 60m ²
共用スペース	➢ エントランス、ロビー、トイレ、授乳室	840m ²
	➢ 受付、事務室、応接室	
	➢ 設備室、倉庫、災害備蓄倉庫 等	
	➢ 休憩や食事ができるフリースペース ➢ 子供向けの屋内遊び場	140m ² 50m ²
合計		2,300m ²

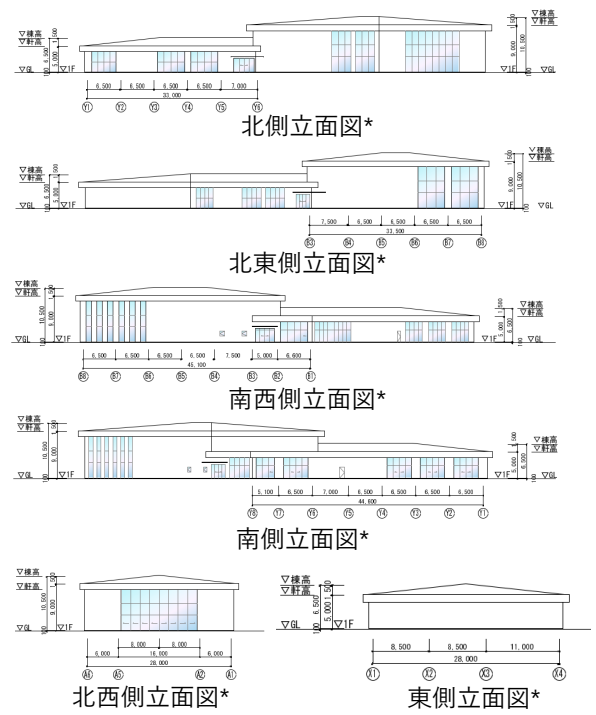
2) 平面計画



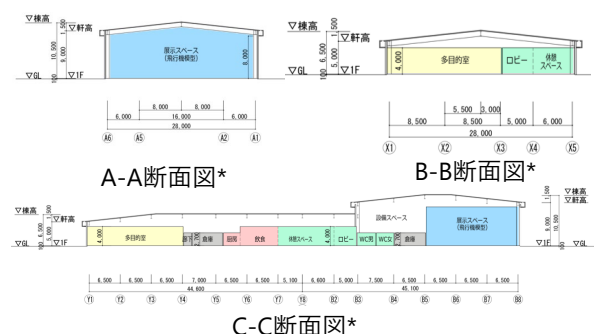
平面図*

*今後の関係機関との協議及び今後の経済、財政状況などにより、変更となることがあります。また、自衛隊の協力、支援などが必要な項目は、今後、詳細な協議等が必要となります

3) 立面計画



4) 断面計画



4. 意匠計画



施設全体イメージ



新交流拠点外観イメージ



新交流拠点外構イメージ



飛行機模型展示イメージ



共用部イメージ



多目的スペース利用イメージ

5. 設備計画

本施設の特徴および気候条件、施設運用の様々な可能性を踏まえ、設備計画の基本方針は以下のとおりとします。

- ① 不特定多数の施設利用者の安全に配慮した設備計画とする。
- ② 機能維持、機器の保全に配慮した設備計画とする。
- ③ 施設の運用方法を踏まえ、環境・省エネルギーに配慮した計画とする。

【空のえき「そ・ら・ら」】

1. 導入機能

交流・コミュニティ機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 市民活動の場の提供やイベントの開催を通じて、市民の交流を育み、コミュニティを醸成することを目指す ▶ 自衛隊に関する広報や情報発信、イベントへの参加（自衛隊車両の展示等）やコラボレーショングッズの販売等、自衛隊との連携を図る
情報・学習・体験機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 主に地域産業としての酪農や農産物を活用した体験・交流機能を強化 ▶ 体験農場を新設し、農作業や収穫体験を通じた地域産業の理解促進を図る
飲食・物販サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ エントランスや駐車場からの視認性の向上やレストラン等の店舗内における利便性を高める
レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「子どもが遊べる広場の整備」や「BBQ広場」の要望が多数あることから、これらを導入し、遊びやスポーツ、自然体験の場を提供する
防災・安全機能	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「そ・ら・ら」は、小美玉市において避難場所として指定されており、継続して避難場所としての機能を果たす

2. 配置計画

計画地を3つの土地利用ゾーンに区分します。また、既存施設の整備の他に、拡張エリアに屋外施設として遊具や休憩場所のある広場スペース、BBQ広場、体験農場、駐車場等を設置します。

既存エリアと拡張エリアを連絡する新たな通路として「そ・ら・らロード」を整備します。また、敷地南側に拡張整備する新設駐車場には西側道路からアクセスできる道路を整備し、イベント開催時等交通集中時における渋滞緩和に配慮した動線計画とします。

体験・にぎわいゾーン

- ▶ 市民・近隣住民に向けた賑わいと憩いの場
- ▶ 市民・近隣住民をはじめ自衛隊等、多様な人々の体験や交流の促進

飲食・物販・発信ゾーン

- ▶ 飲食・物販サービスの提供による利便性・収益性の向上
- ▶ 自衛隊に関連する物販や飲食メニューの提供など、食文化による交流促進
- ▶ 茨城県や小美玉市の空の玄関口としての観光・文化・産業等のPR情報の発信

エントランスゾーン

- ▶ 本施設の顔づくり
- ▶ 茨城空港アクセス道路からの視認性に配慮した空間形成



3. 建築計画

1) 施設構成

施設	利用イメージ	面積
乳製品加工施設 ＋ ヨーグルトハウス	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 ➤ 施設の見学もできる 	1,072㎡
ウェルカムセンター	<ul style="list-style-type: none"> ➤ （一社）小美玉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㎡
物販スペース	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 小美玉市の新鮮な農畜産物を扱う直売所 	291㎡
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ お土産品や市の特産品を扱う物産館 ※多目的施設C棟の用途転換（＋83㎡）含む 	165㎡
飲食スペース	<ul style="list-style-type: none"> ➤ レストラン 	365㎡
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ フードコート、カフェ等テナント ※多目的施設A棟の用途転換 	162㎡
多目的施設B棟	<ul style="list-style-type: none"> ➤ イス・テーブル・スクリーン等 ➤ 会議室利用、学習教室等の実施 等 	58㎡
共用スペース	<ul style="list-style-type: none"> ➤ トイレ、授乳室 ➤ 設備室、倉庫 等 	—
太陽のひろば	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 音楽、ダンス、大道芸、お祭り、ミニ牧場等様々なイベントが開催される場 	929㎡
イベントひろば		467㎡

2) 平面計画



4. 設備計画

既存施設は改修および一部増築のため、既存設備との連携を前提とし、不足分（フードコート厨房等）は増強を図るものとします。（電気設備・給排水衛生設備・空調換気設備および防災消火設備）

拡張エリアに新設するBBQ場とトイレの給排水衛生設備・電気設備および駐車場と広場の照明設備は基本方針をもとに適切に整備します。

5. 外構計画



施設全体イメージ

施設	概要、利用イメージ
サイクルステーション（新設）	<ul style="list-style-type: none"> サイクリストの利便性向上を図る拠点として、サイクルステーションを整備 安全な駐輪スペースに加え、休憩室、更衣室、トイレを設置
ドッグラン（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ペット同伴の来訪者が気軽に立ち寄れるドッグランを整備 犬の体格別にエリアを分ける等安全性に配慮した設計
イベント広場（既設・新設）	<ul style="list-style-type: none"> 既存の「太陽のひろば」や新設するイベント広場には、天候に左右されずにイベントの開催や遊具の利用ができるよう、屋根及びミスト装置を設置 既存の「イベントひろば」、「太陽のひろば」では、マルシェや食フェスのようなイベント、新設のイベント広場では、自衛隊・茨城空港といった地域資源を活用したイベントや施設全体における賑わいや交流の創出など、それぞれの空間特性を活かした利用を想定
遊具広場（新設）	<ul style="list-style-type: none"> 地域の子育て支援機能を強化し、ファミリー層の日常的な来場を促すため、新たに遊具広場を整備 幼児及び児童を主とした、安全性に最大限配慮した大型複合遊具等を設置
BBQ場（新設）	<ul style="list-style-type: none"> 機材の貸出等を行い「手ぶら」での利用を可能とするBBQ場を整備
体験農園（新設）	<ul style="list-style-type: none"> 小美玉市の基幹産業である農業への市民の理解と関心を深めるため、体験農園を新たに整備
駐車場（既設・新設）	<ul style="list-style-type: none"> 新たな機能配置やイベント開催時の利用者の増加に対応するため、職員用・搬入用を含み全体で434台確保 「そ・ら・ら」敷地内の駐車場が満車になる場合に備え、現在利用されている臨時駐車場（190台分）についても継続して利用可能とする 拡張エリアの駐車場は、イベント開催時や車中泊等、需要に応じて柔軟に活用できるものとし、広場としても転用可能な整備とする



既存エリア（エントランスゾーン付近）イメージ



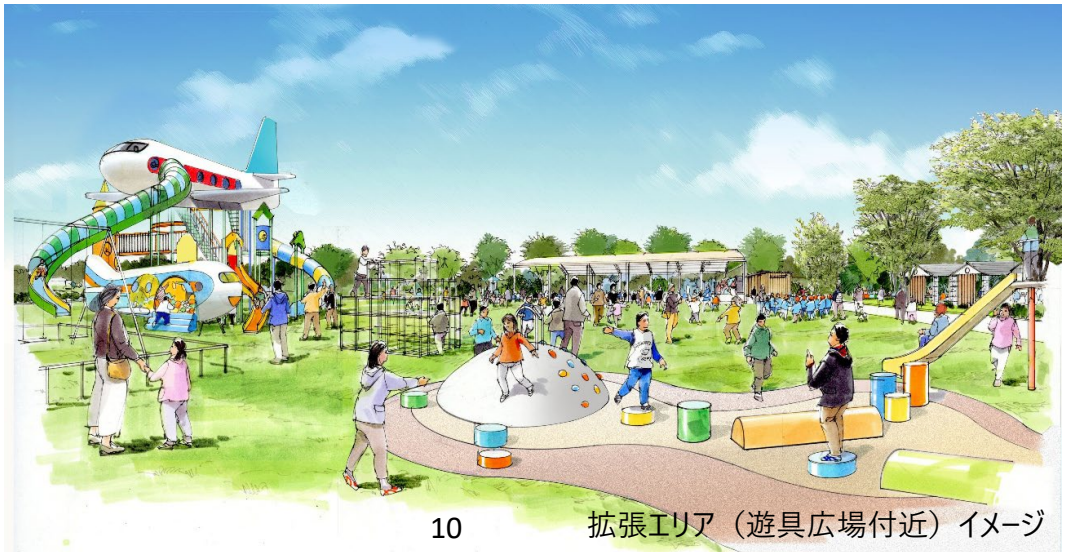
既存エリア（フードコート）イメージ



既存エリア（太陽のひろば付近）イメージ



拡張エリア（イベント広場付近）イメージ



【事業計画】

1.1. 【新交流拠点】管理運営計画

1) 管理運営について

新交流拠点の管理運営については、指定管理者制度の導入を基本としつつ、公的機能の管理運営の方法の検討をさらに進め、令和9年度以降に決定していきます。

2) 施設利用料金について

本市の財政負担を軽減すること、安定した集客や安全性、利便性を確保することを目的として、展示スペース、多目的スペース、会議・学習スペースについて、本市のその他公共施設での実績等を考慮した施設利用料を設定します。

1.2. 【新交流拠点】概算事業費*

項目		金額（円）	備考
設計監理費	基本設計費	50,530,000	▶ 事業スケジュールを踏まえ、物価補正を実施 ▶ 防衛省の補助事業や地方債の活用を想定 ▶ 民間事業者サウンディング、他類似施設事例等による従前の調査等を参考に積算したもの
	実施設計費	130,460,000	
	工事監理費	121,650,000	
	展示内装・コンテンツ設計費	17,520,000	
合計		320,160,000	
工事費	建築工事費	1,709,040,000	
	屋外工事費（造成・駐車場・広場等）	828,720,000	
	遊具整備費	106,090,000	
合計		2,643,850,000	
設備費	飛行機模型製作費	50,960,000	
	VR・シミュレーター製作費	9,560,000	
	展示内装・コンテンツ制作費	175,150,000	
	その他備品	3,190,000	
合計		238,860,000	
調査費	合計	107,320,000	
事業費合計		3,310,190,000	

*概算事業費について、今後の関係機関との調整、経済、財政状況等により、一部、変更となることがあります。

1.3. 【新交流拠点】事業スキーム

従来方式、DB+O方式、DBO方式について比較評価を実施したところ、民間事業者の参画しやすさや公募の公平性の担保も鑑み、本事業においては、DB+O方式が最も適していると評価しました。

また、従来方式と比較して、DB+O方式でのVFMは4.66%の結果となり、設計・建設及び維持管理・運営の効率化により、一定の費用削減効果が期待できることが確認されています。

よって、本事業においては、DB方式を採用した整備を行います。また、新交流拠点の運営については、指定管理者制度により、民間事業者のノウハウや経営手法を取り入れる方針です。

【事業計画】

2.1. 【空のえき「そら・ら」】管理運営計画

「そら・ら」では、指定管理者制度を導入し、施設運営は指定管理者が担っています。拡張後も、指定管理者制度の導入を基本として、管理運営について検討していきます。

2.2. 【空のえき「そら・ら」】概算事業費*

項目		金額（円）	備考
設計監理費	基本設計費	36,270,000	▶ 事業スケジュールを踏まえ、物価補正を実施 ▶ 防衛省の補助事業の活用を想定 ▶ 民間事業者サウンディング、他類似施設事例等による従前の調査等を参考に積算したもの
	実施設計費	73,270,000	
	工事監理費	45,800,000	
	合計	155,340,000	
工事費	建築工事費	421,870,000	
	遊具設置費	115,910,000	
	屋根設置費	243,410,000	
	外構工事費（造成・駐車場・広場等）	521,580,000	
合計	1,302,770,000		
用地費	土地	112,500,000	
	補償	1,000,000	
	合計	113,500,000	
その他経費	調査費	42,780,000	
	備品購入費	8,790,000	
	合計	51,570,000	
事業費合計		1,623,180,000	

*概算事業費は、民間事業者サウンディング、他類似施設事例等による従前の調査などを参考に積算し、事業スケジュールを踏まえ物価補正を実施した設計以前の積算額です。

今後の関係機関との調整、経済・財政状況などにより、一部変更となることがあります。

*測量や地質調査、実施設計の結果によっては、工事手法などの変更に伴う変動や、配置計画の最適化、整備範囲などの変動が発生する可能性があります。

2.3. 【空のえき「そら・ら」】事業スキーム

「そら・ら」拡張整備は、一部既存施設部分の整備を行うため、市や指定管理者の意向を踏まえつつ設計・施工を行う必要性が高いことから、従来方式（設計・施工・運営分離発注）での整備を行います。

施設運営については、引き続き指定管理者制度により、民間事業者のノウハウや経営手法を取り入れる方針です。

【事業計画】

3. 事業スケジュール

現時点で想定される事業手法により整備した場合の事業スケジュールについて、以下に示します。「新交流拠点」施設は、令和8年度に公募を開始し、令和9年より事業着工、令和12年度の供用開始を目指します。

空のえき「そ・ら・ら」は、令和8年度より各種設計や調査を進め、令和11年度頃より用地取得を行った後、工事に着手することを想定しています。

事業		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13以降
新交流拠点	DB方式	実施計画の策定	公募準備用地調査	DB公募	設計・工事		供用開始	
	指定管理					指定管理者公募・準備期間	指定管理による運営	
空のえき「そ・ら・ら」	従来方式		測量	設計地質調査等	用地測量土地評価	用地取得		工事
	指定管理		指定管理（R8～12）					

*関係機関との協議及び今後の経済、財政状況などにより、変更となることがあります。

4. 今後の課題

4.1. 事業化に向けた詳細条件の精査

新交流拠点整備事業は、DB方式による施設整備を想定しており、性能発注に向けた事業条件の精査や要求水準書等の作成が必要です。次年度の公募に向けて、それら諸条件を整理し、事業者との意見交換を踏まえた精緻化を目指します。また、展示企画や運営の方針整理と並行し、引き続き、自衛隊との連携方策について具体化を進めます。

4.2. 敷地の詳細調査を踏まえた計画内容の再確認

「新交流拠点」の敷地及び「そ・ら・ら」の拡張エリアについては、測量や地質調査等の調査を今後予定しています。そのため、それら調査結果を、本実施計画の内容や事業条件に反映する必要があります。

4.3. 魅力的な運営者を呼び込む工夫の検討

「新交流拠点」及び「そ・ら・ら」についてはどちらも指定管理者制度により、民間事業者のノウハウや経営手法を取り入れた運営とする方針です。施設やエリアの賑わいづくりに貢献するためには、魅力的な運営事業者を呼び込むことが重要であり、多くの事業者が関心を持つような運営条件やインセンティブ設定の工夫が求められます。効率的な施設運営や人員配置、市の財政的負担の軽減も鑑み、各施設の指定管理範囲や運営条件について、今後検討を進めます。