

荳崎庁舎跡地利活用に関する 地元説明会

令和2年（2020年）8月7、8日

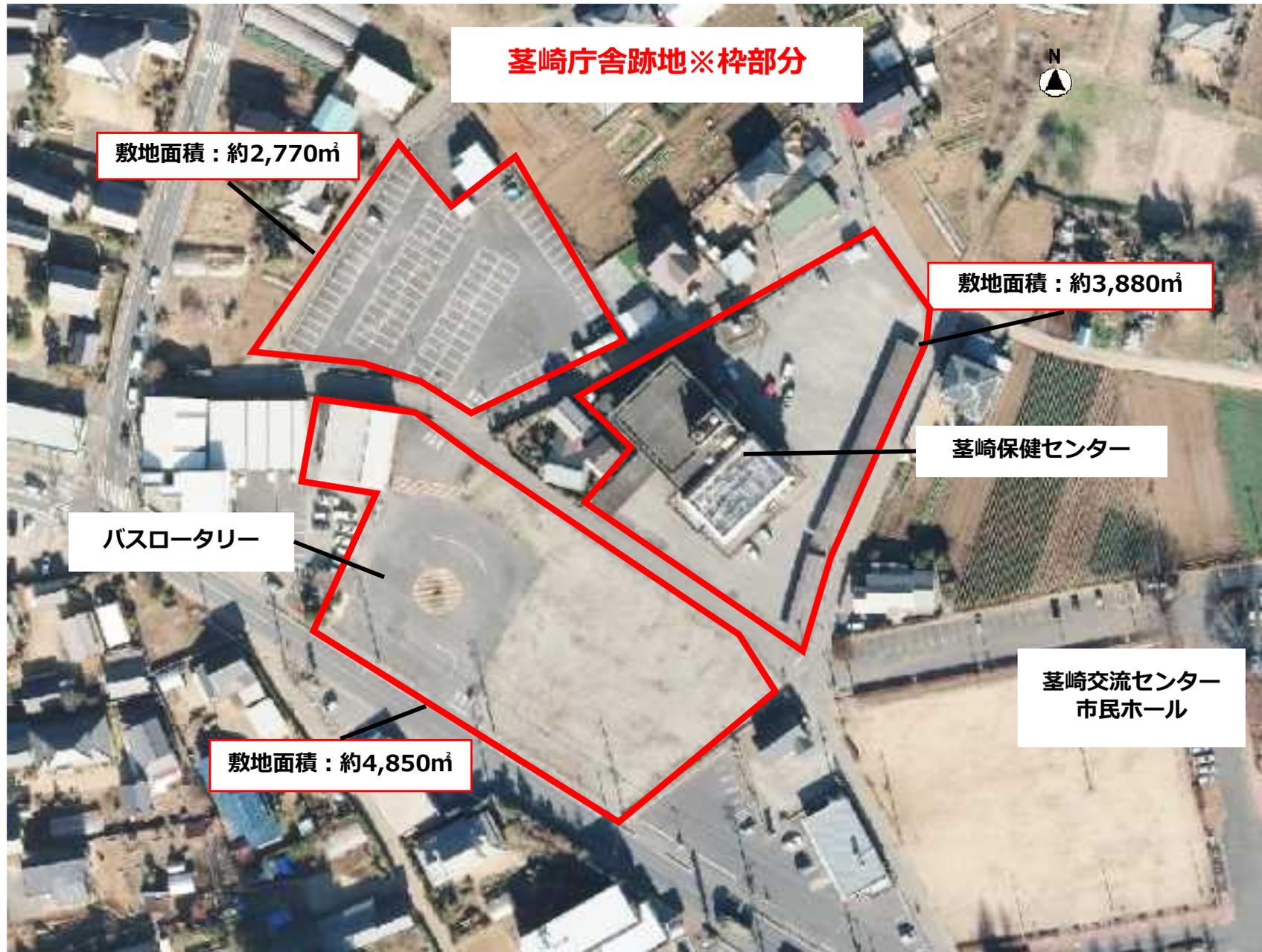
都市計画部 公有地利活用推進課



1 物件概要 ～基本情報～

所在地	茨城県つくば市小荃288番ほか	交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・常磐道谷田部ICから約6.6 k m ・圏央道つくば牛久ICから約5.5 k m ・常磐線牛久駅から約3.2 k m
敷地面積	約11,500m ²		
地目	宅地、雑種地	周辺 (公共) 施設	市民ホールくきざき、荃崎窓口・相談センター、荃崎交流センター
都市計画区域	研究学園都市計画区域内		
区域区分	市街化調整区域(区域指定有：都市計画法34条12号区域)	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・バスロータリーとして一部利用中 ・保健センター1階を利用して、窓口・相談センターを運営中 ・食生活改善推進事業、体操教室などで保健センター施設の一部を利用
用途地域	指定なし		
建蔽率	60%		
容積率	200%		
上水道	整備済		
下水道	整備済		

1 物件概要 ～航空写真～



2 検討経緯

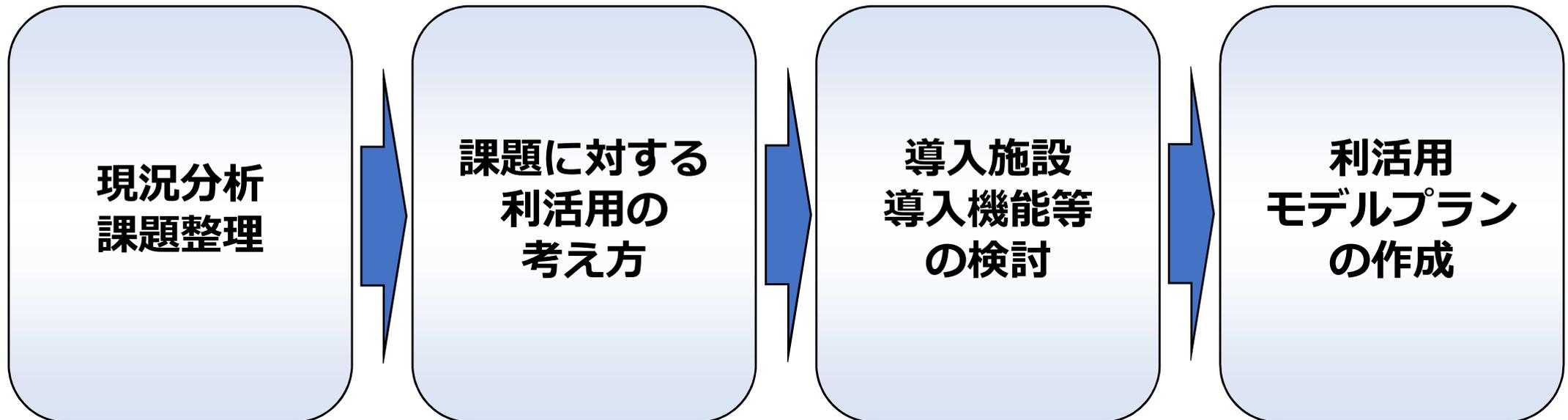
年月	内容
平成22年4月	荃崎庁舎閉庁
平成28年1月	荃崎庁舎解体、その後バスターミナルとして運用開始
平成29年6月	庁内ニーズ調査を実施 ・主体的に事業を進める意向を示した部署はなし
平成29年8月	サウンディング型市場調査の実施 ・公共施設併設型スーパーマーケット、ドラッグストアなどの提案
平成30年1月	庁内ニーズ調査、サウンディング型市場調査の結果の地元説明会 ・スーパーやドラッグストアが良いなどの意見が出た
平成30年7月	荃崎地区区会連合会役員会において、地元との意見交換 ・公共施設併設型スーパーマーケットでの活用に概ね理解を得た
平成30年8、10月	P T A 役員との意見交換 ・公共施設併設型スーパーマーケットでの活用に概ね理解を得た
平成31年2月	区長との意見交換 ・公共施設併設型スーパーマーケットで進めてほしい ・会議ができるなどの施設がほしい
令和元年度	庁舎跡地利活用方策検討調査の実施

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

概要

サウンディング型市場調査の結果やこれまでの地元との意見交換会を踏まえて、人口、世帯数、土地利用規制、道路網、交通量、公共交通、施設立地状況等を分析し、課題を抽出。この課題解決のための利活用方策を検討し、**利活用モデルプランを作成。**

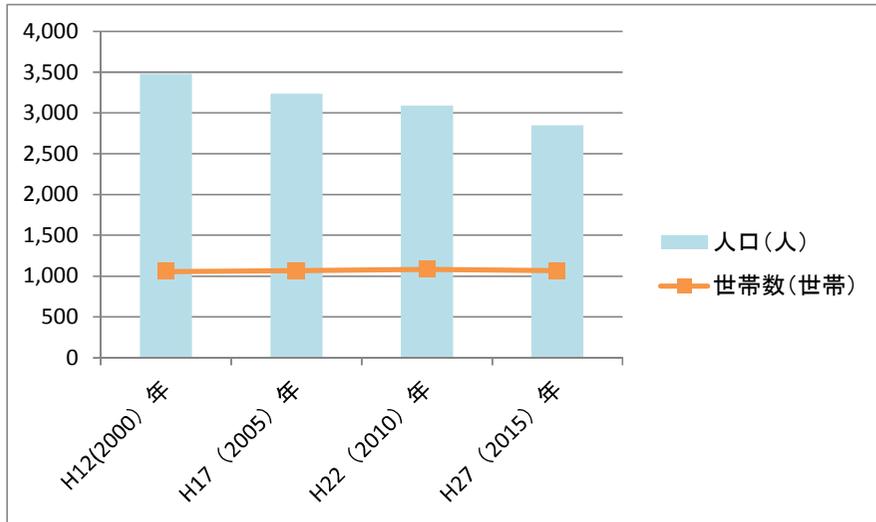
【検討プロセス】



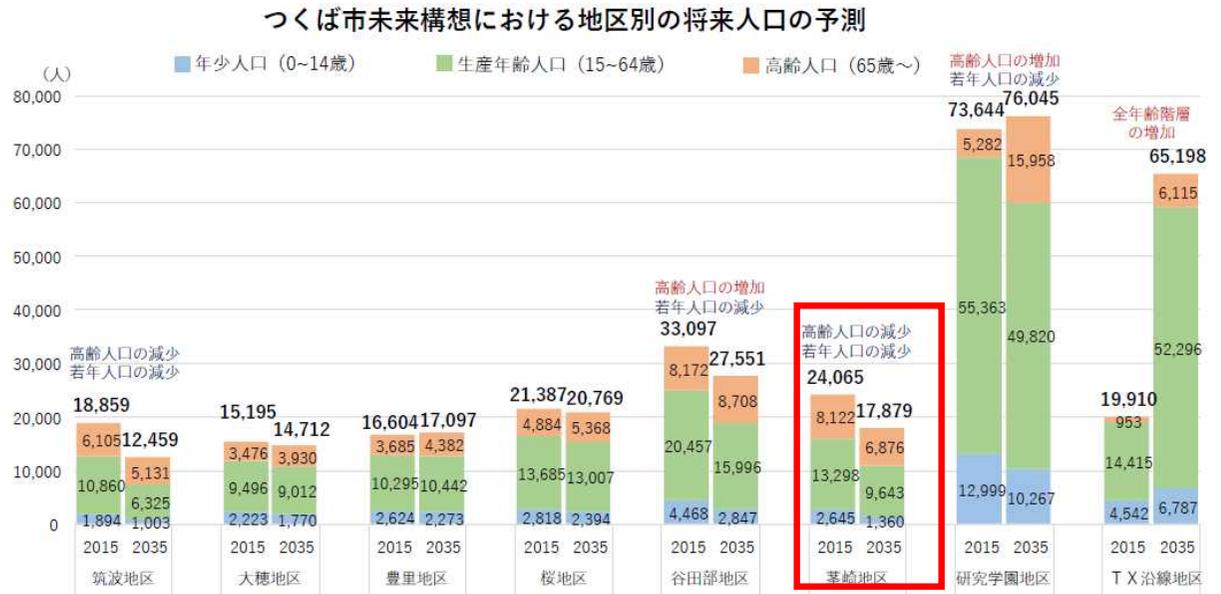
3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（人口）

荃崎庁舎跡地周辺の人口は、H27（2015）年時点で約2,800人。過去15年間の推移を見ると、人口は減少傾向、世帯数はほぼ横ばいに推移。また、世帯当たり人口はH12（2000）年には約3.3人だったが、H27（2015）年には約2.7人まで減少。



図：荃崎庁舎跡地半径800m圏域の人口推移



地区名	地区における按分率	H12(2000)年		H17(2005)年		H22(2010)年		H27(2015)年	
		人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
小荃	90%	399	107	425	124	426	122	419	122
森の里	50%	1,877	602	1,670	592	1,608	619	1,458	604
城山	40%	534	179	482	178	445	173	418	170
天宝喜	80%	342	54	350	58	329	58	301	62
宝陽台	20%	328	114	306	114	283	113	255	109
計		3,480	1,056	3,233	1,066	3,090	1,086	2,850	1,067

表：荃崎庁舎跡地半径800m圏域の人口推移の詳細

2015年の「つくば市未来構想策定時の資料」をもとに作成
 （出典：つくば市立地適正化計画）平成31年1月

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（上水道）

上水道整備済み

県道46号線内 : DIP φ250 (既設)

市道64173号線内 : DIP φ100 (既設)

市道64174号線内 : DIP φ 75 (既設)

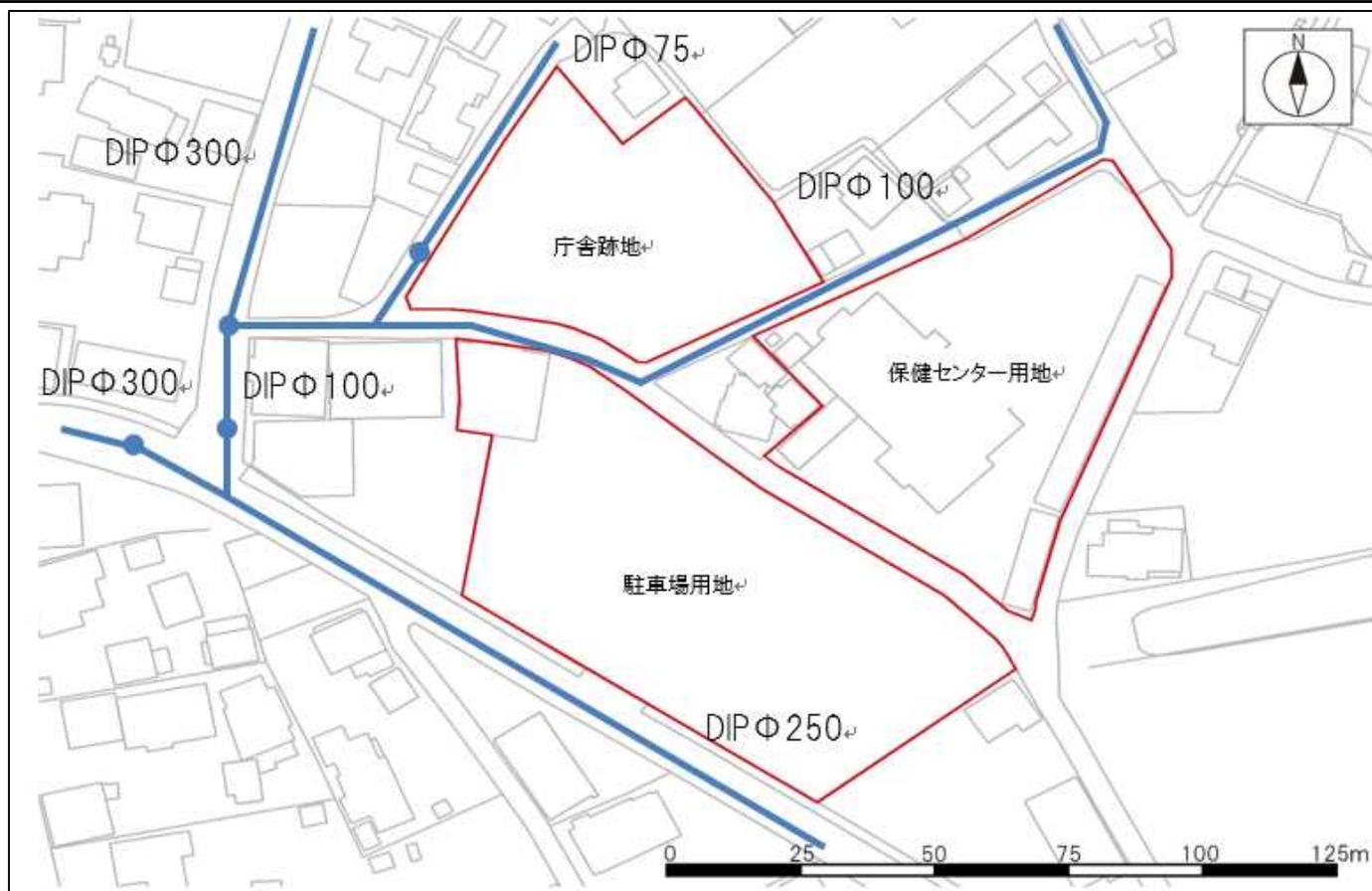


図: 荃崎庁舎跡地周辺の上水道整備状況図

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（下水道）

雨水：敷地内処理

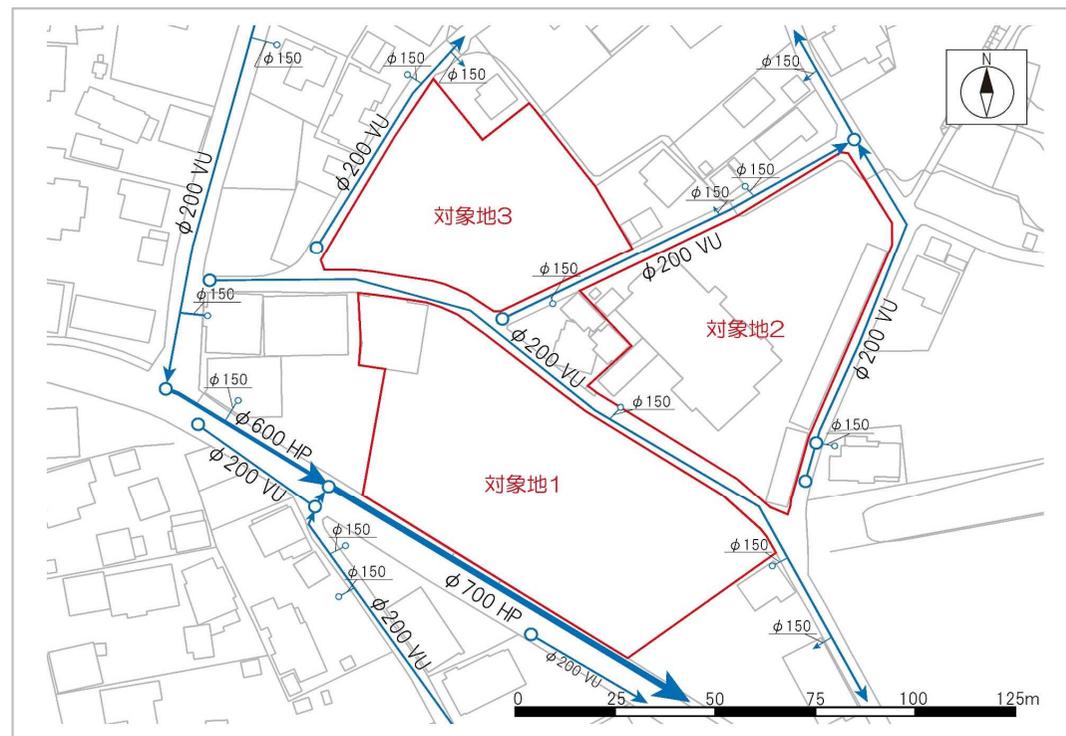
汚水：整備済み

公共下水道全体計画区域（既設）

計画区域：荃崎第4処理分区（旧荃崎町）



図：荃崎庁舎跡地周辺の下水道（雨水）整備状況図



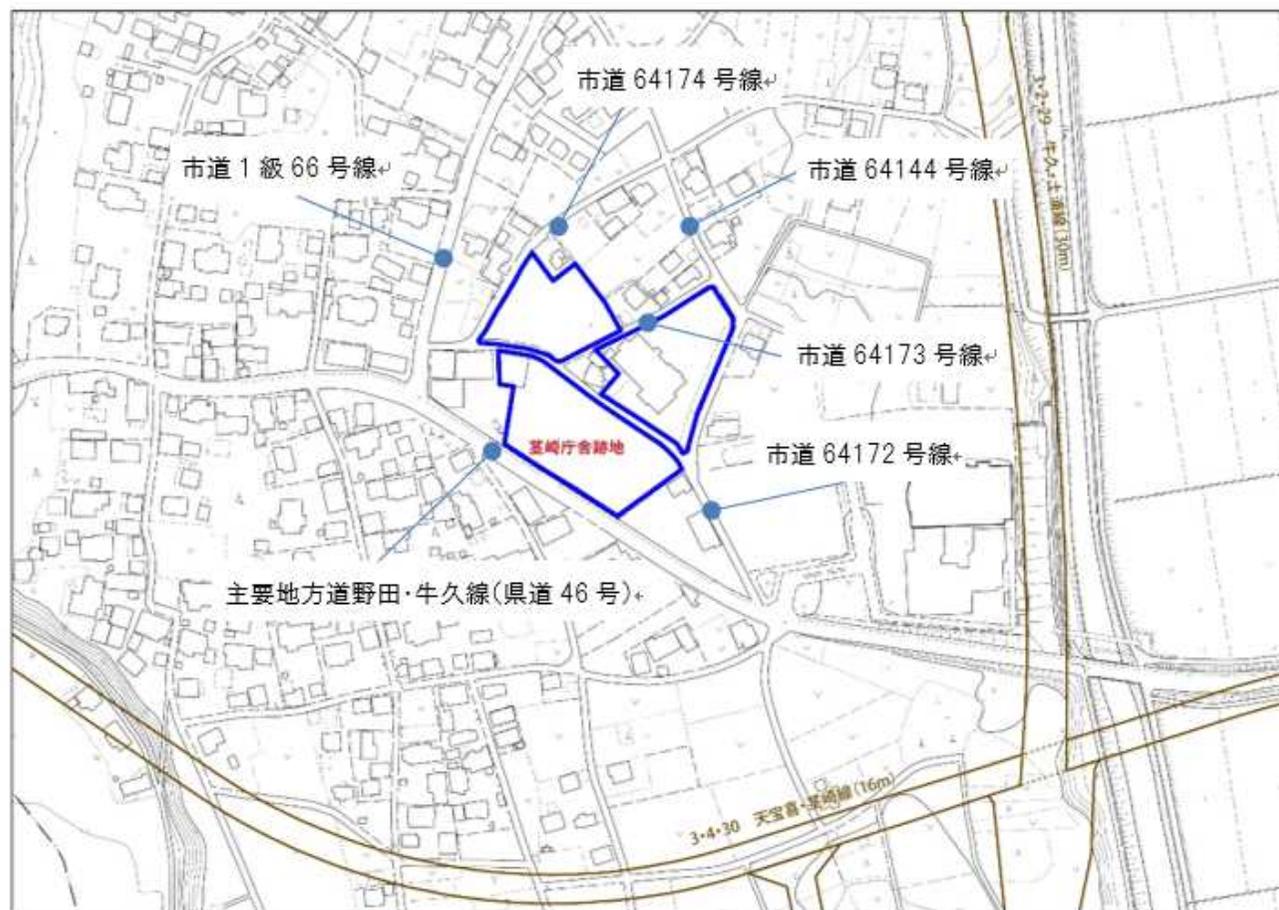
図：荃崎庁舎跡地周辺の下水道（汚水）整備状況図

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（道路）

荃崎庁舎跡地南側は、「主要地方道野田牛久線（県道46号）」に隣接している。周辺には「一般県道谷田部牛久線（県道143号）」がある。

荃崎庁舎跡地の南側に「都市計画道路：天宝喜・荃崎線」、東側に「都市計画道路：牛久土浦線」がある。



図：荃崎庁舎跡地周辺の道路

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（交通量）

昼間12時間交通量（7：00～19：00）は、6,051台／12h、24時間交通量（7：00～翌日7：00または0：00～翌日0：00）は、7,624台／24hで混雑度は0.67。
 旅行速度は、混雑時の上りが22.4km/h、下りが28.4km/h、非混雑時は上りが29.5km/h、下りが26.4km/hである。よって、主要地方道野田牛久線（県道46号）における現況の交通量は問題がないといえる。

2015年10月27日（火）に実施され、天喜喜662-1付近1.9kmにて計測された交通量を基に算出

昼間12時間自動車類交通量 (上下合計)			24時間自動車類交通量 (上下合計)			混雑度
小型車(台)	大型車(台)	合計(台)	小型車(台)	大型車(台)	合計(台)	
5604	447	6051	6943	681	7624	0.67
混雑時		昼間非混雑時		昼間12時間 平均旅行速度(km/h)		
旅行速度(km/h)		旅行速度(km/h)		旅行速度(km/h)		
上り	下り	上り	下り	上り	下り	
22.4	28.4	29.5	26.4	26.1	27.1	

道路の区分	「混雑と表現すべき速度」	「渋滞と表現すべき速度」
校外部の高速自動車国道等	60km/h以下	40km/h以下
都市部の高速自動車国道等	40km/h以下	20km/h以下
その他の道路	20km/h以下	10km/h以下

↑国家公安委員会による混雑基準

「混雑」に明確な定義はないが、公安委員会や道路交通情報センターでは、20km/h以下を混雑・渋滞の指標としている。

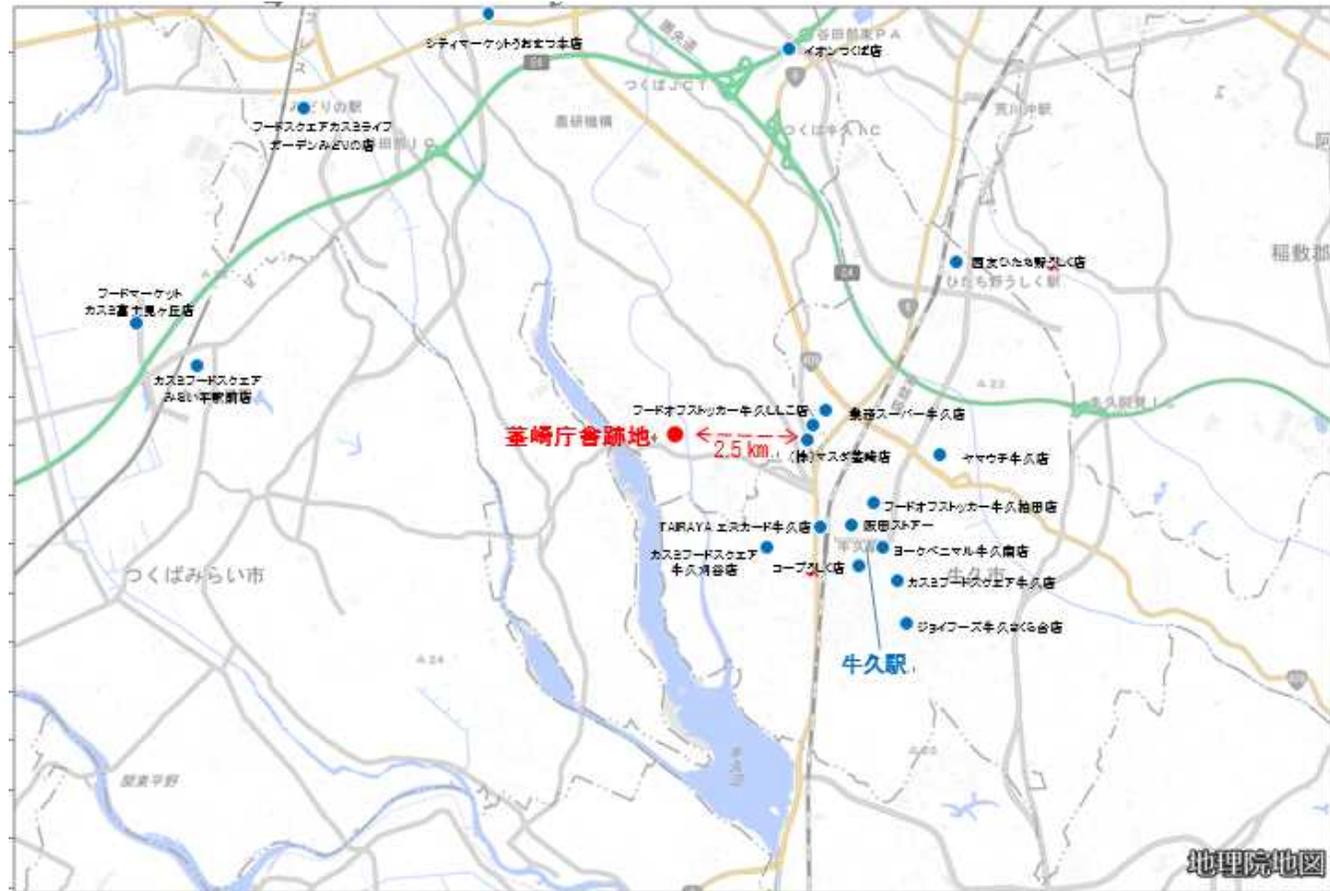
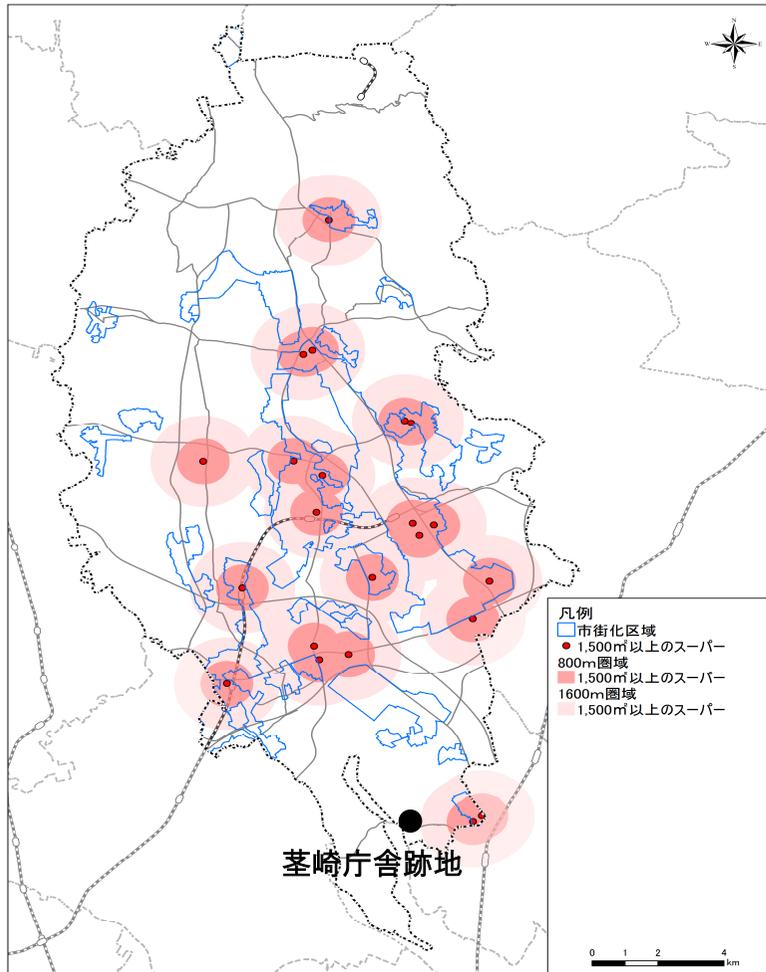
混雑度 (交通量/交通容量)	交通状況
1.0未満	昼間12時間を通じて、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
1.0～1.25	昼間12時間のうち、道路が混雑する可能性のある時間帯が1～2時間(ピーク時間)ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25～1.75	ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性の高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過度状態と考えられる。
1.75以上	慢性的混雑状態を呈する。

↑「道路の交通容量」における「混雑度の解釈」
 社団法人日本道路協会

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（周辺施設の立地状況：スーパーマーケット）

スーパーマーケットは半径800m圏域には立地していない。荃崎庁舎跡地から最も近いスーパーマーケットは約2.5km離れた「(株) マスダ荃崎店」である。



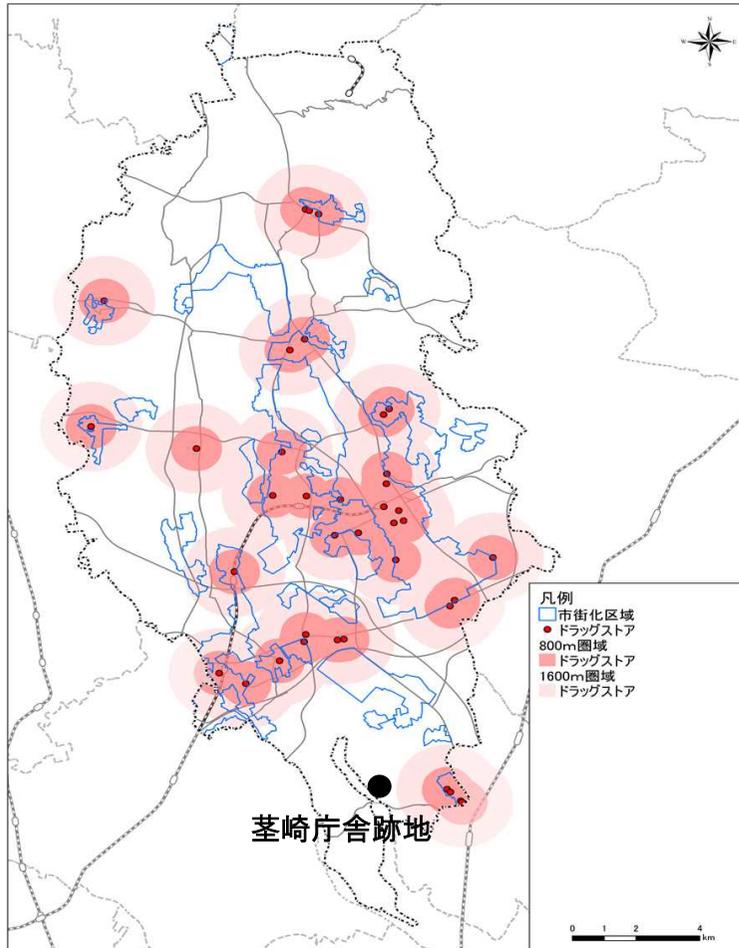
図：荃崎庁舎跡地周辺スーパーマーケット立地状況

図：商業施設(床面積1,500㎡以上のスーパー)の立地状況

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

現状分析（周辺施設の立地状況：ドラッグストア）

ドラッグストアは半径800m圏域に立地していない。荃崎庁舎跡地から最も近いドラッグストアは約2.5km離れた「ヤックスドラッグつくば高見原店」である。



図：商業施設(ドラッグストア)の立地状況



図：荃崎庁舎跡地周辺ドラッグストア立地状況

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

課題の整理

人口、世帯数、土地利用規制、道路網、交通量、公共交通、施設立地状況等の現状分析を行い以下のとおり課題を整理した。

分類	No	課題
土地に関する課題	1	市街化調整区域(区域指定:都市計画法第34条12号区域)となる。
	2	駐車場用地は文化財包蔵地のため、建築物の建設には、調査などが必要となり、費用と時間がかかる。
	3	現行のバスロータリー敷地にあるバス倉庫の配置について検討が必要
都市交通に関する課題	4	現行のバスロータリー機能の維持が必要
	5	つくバス用の休憩所があり、土地利用の際に移転の検討が必要
都市機能に関する課題	6	一体的な土地利用の検討のため、保健センターを撤去する場合、その際に失われる公共サービスの維持が必要
	7	周辺に食材や日用品などを購入できる商業施設(スーパーマーケットやドラッグストア)がない。

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

整理した課題に対する考え方

課題に対する利活用の考え方は以下のとおり

分類	No	課題	利活用の考え方
土地に関する課題	1	市街化調整区域(区域指定:都市計画法第34条12号区域)となる。	必要機能立地にあたり、開発許可を受ける。
	2	駐車場用地は文化財包蔵地のため、建築物の建設には、調査などが必要となり、費用と時間がかかる。	通常より費用と時間がかかることから、基本的に建築物を建設しない方向とする。
	3	現行のバスロータリー敷地にあるバス倉庫の配置について検討が必要	移転の余地もあるが、現状は角地に配置されており、土地利用に大きな影響がないことから移転しない。
都市交通に関する課題	4	現行のバスロータリー機能の維持が必要	既存のバスロータリーを活用する。
	5	つくバス用の休憩所があり、土地利用の際に移転の検討が必要	利便性を考慮して基本的には、バスロータリーの近くに移転する。
都市機能に関する課題	6	一体的な土地利用の検討のため、保健センターを撤去する場合、その際に失われる公共サービスの維持が必要	保健センターを撤去し、併設する公共施設部分に窓口センターなどの現行機能を維持する。撤去中は代替施設での運用を検討する。
	7	周辺に食材や日用品などを購入できる商業施設(スーパーマーケットやドラッグストア)がない。	商業施設(スーパーやドラッグストア)を配置し、日常生活の買い物利便性向上を図る。

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

利活用の方向性

課題に対する利活用の考え方も踏まえて、利活用の方向性を整理する。また、利活用にあたり周辺住民への配慮や施設利用者への十分な駐車台数の確保も考慮する必要がある。



①公共サービスの機能維持

- ・保健センター撤去後に、荃崎窓口センター及び荃崎相談センターなどの現状機能が失われるため、利活用後も現公共サービスを維持する。

②交通結節点としてのバスロータリー機能維持

- ・つくバス（南部シャトル、自由が丘シャトル）、関東鉄道の路線バス実証実験が乗り入れているため、交通結節点として既存のバスロータリーを有効利用し機能を維持する。

③商業施設（スーパーマーケット・ドラッグストア等）の設置

- ・荃崎庁舎跡地周辺（半径800m圏域）には、食材や日用品を購入できる店舗が不足している。スーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設を設置することで、日常生活の買い物利便性の向上を図る。

④施設配置の方針

- ・駐車場は主要地方道野田牛久線（県道46号）からのアクセスが良い「庁舎跡地」に配置し、既存バスロータリーと併設する。

また、駐車台数は庁舎跡地のみでは不足する可能性も考慮し、文化財包蔵地である「駐車場用地」を第2駐車場のよう形で配置する方針とする。公共施設併設型商業施設については、保健センターを撤去し、「保健センター用地」に配置する方針とする。

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

導入機能・導入施設の検討

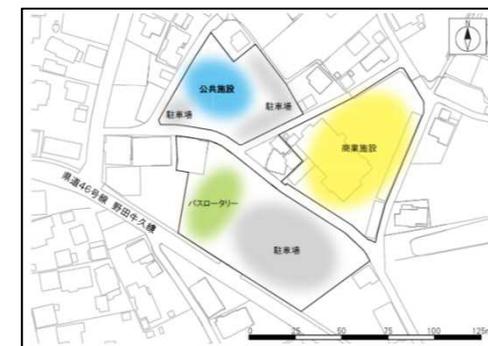
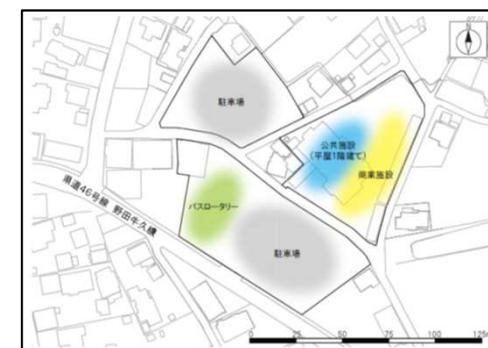
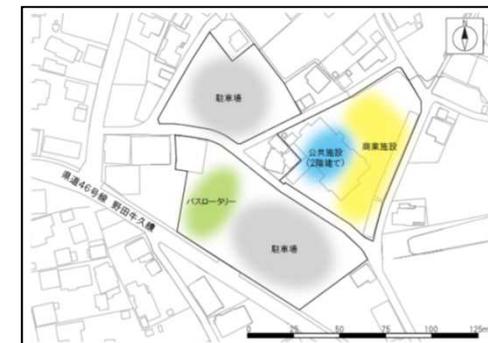
分類	導入機能・施設	必要面積等
公共施設	窓口・相談センター等	約200m ²
	調理室	約120m ²
	多目的室	約200m ²
公共交通機能	バスバース	3台
	つくたく乗降場所	1か所
	バス運転手休憩所	10m ²
	駐輪場	10台
商業施設	食材・日用品を取扱う売場	約1,000m ² ~2,000m ²
	フリースペース、バックヤード	
駐車場及び駐輪場	駐車場	約110~約200台
	駐輪場	約40~50台

3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

施設配置イメージ

施設配置の方針に基づき、施設配置イメージを整理。

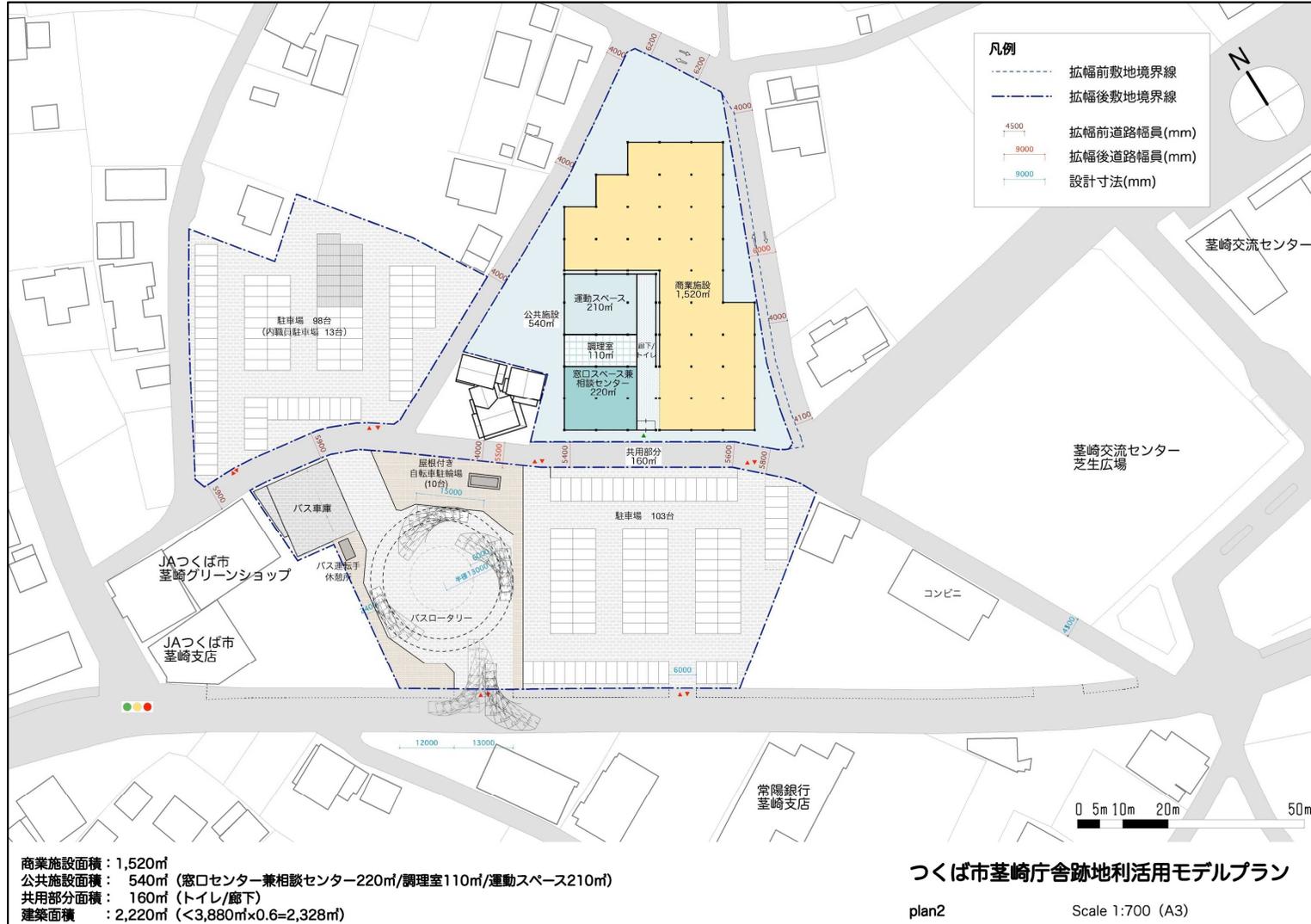
- ① **Plan 1 : 公共施設併設型商業施設
(公共施設部分のみ 2 階建て)**
- ② **Plan 2 : 公共施設併設型商業施設
(全て 1 階建て)**
- ③ **Plan 3 : 公共施設及び商業施設
(公共施設を別棟で配置)**



3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

施設配置イメージ

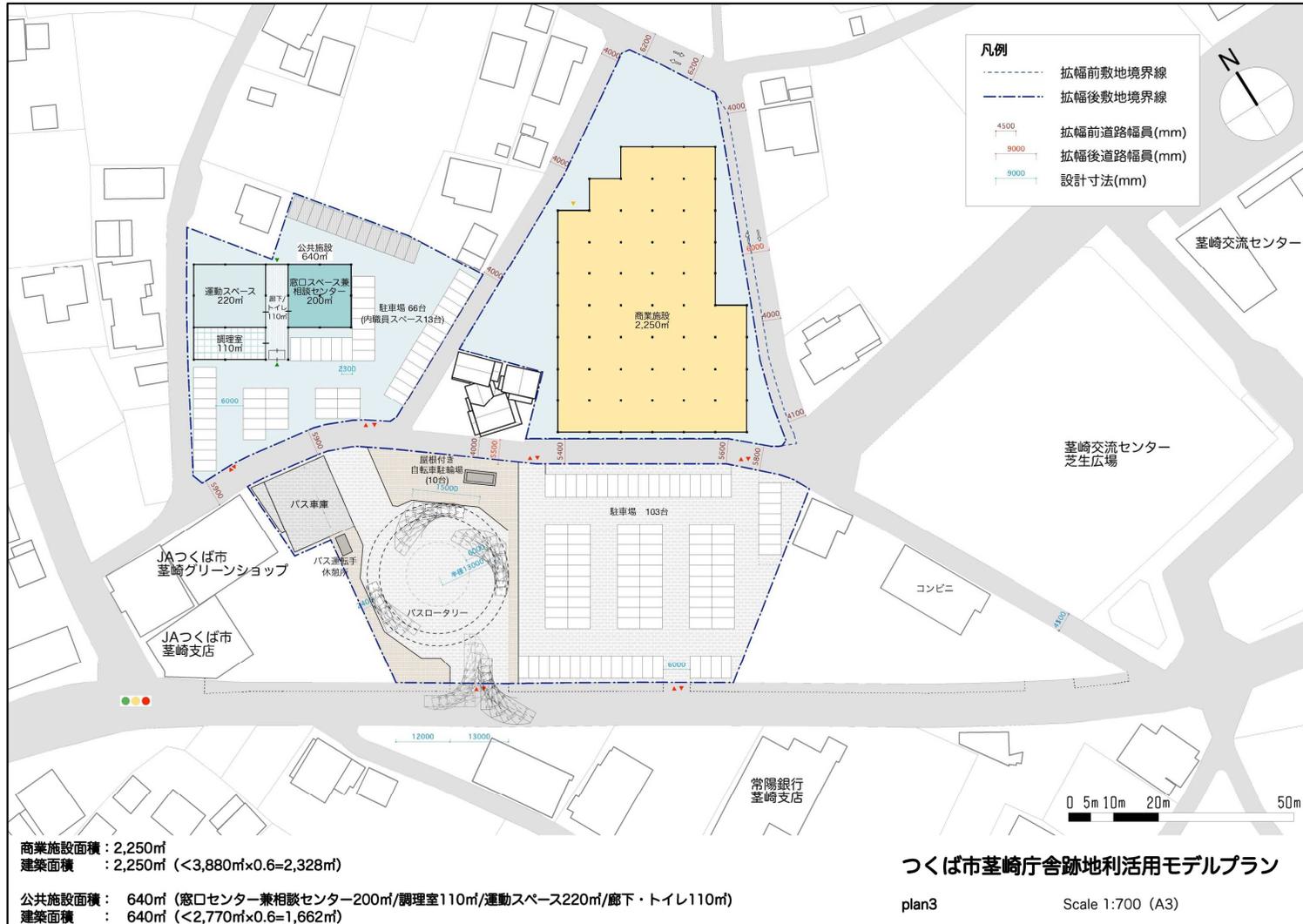
② Plan 2 : 公共施設併設型商業施設 (全て1階建て)



3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

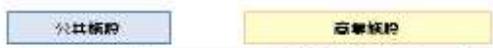
施設配置イメージ

③ Plan 3 : 公共施設及び商業施設（公共施設を別棟で配置）



3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

利活用モデルプランの評価（配置イメージの比較表）

土地利用計画図		Plan1	Plan2	Plan3
施設案		公共施設併設型商業施設（公共施設のみ2階建て）		公共施設併設型商業施設（全て1階建て）
整備状況	公共施設面積	必要面積・機能を確保することができる	◎ 必要面積・機能を確保することができる	◎ 必要面積・機能を確保することができる
	バス・つくたく	必要面積・機能を確保することができる	◎ 必要面積・機能を確保することができる	◎ 必要面積・機能を確保することができる
	商業施設面積	約1,900㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。	◎ 約1,500㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。	◎ 約2,300㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。
	駐車台数	約200台であり、必要台数を確保することができる。	◎ 約200台であり、必要台数を確保することができる。	◎ 約170台であり、必要台数を確保することができる。
建物配置		 <ul style="list-style-type: none"> - 公共施設部分は2階建てになるため、バリアフリーの観点からEVの設置が必要となる。 - 事業者撤退のリスクを考慮し、公共施設と商業施設は切り離すことができる構造も可能 - 公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が高く、集客力観点から民間事業者へのメリットがある。 - 併設型のため利用者にとって利便性が高い 	 <ul style="list-style-type: none"> - 平屋のため、十分なバリアフリー設計が可能である - 事業者撤退のリスクを考慮し、公共施設と商業施設は切り離すことができる構造も可能 - 公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が高く、集客力観点から民間事業者へのメリットがある - 併設型のため利用者にとって利便性が高い 	 <ul style="list-style-type: none"> - 平屋のため、十分なバリアフリー設計が可能である - 事業者撤退による公共施設側へのリスクはない - 公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が低く、集客力観点から民間事業者へのメリットがあまりない。 - 公共施設と商業施設が離れているため利用者にとって利便性が低い。
整備費用・期間		◎	◎	△
概算事業費	市負担分	約2億円	約2億円	約7億円
	民間負担分	約16億円	約14億円	約12億円
	合計	約18億円	約16億円	約19億円
総合評価		○	◎	△

4 今後の工程

荃崎庁舎跡地の導入施設及び導入機能の検討をふまえ、利活用モデルプラン及び概算事業費の算出を行った。

今後は、事業者公募を行い、事業者選定の後、事業者との調整・庁内協議により活用プランを具体化することになる。

項目		事業者選定	協議	施行段階
事業者選定	準備			
	公募			
	最優秀提案者決定			
	協議（公共機能、民間機能、スケジュール等）			
開発行為等	開発許可・確認申請 ・測量、設計 等			
工事	建物撤去			
	建築工事			
	施設代替運用			
竣工・引渡し				
開業準備	什器搬入・引越し等			
供用開始				

表 工程（イメージ）

注）工程の段階を示すものであり、時間軸を表すものではありません。