

# 谷田部庁舎跡地利活用に関する 地元説明会

令和2年（2020年）9月11日（金）、12日（土）

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    | 茨城県つくば市谷田部4741番 1<br>ほか | 交通アクセス        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・常磐道谷田部ICから約3.5 k m</li> <li>・圏央道つくば中央ICから約3.0 k m</li> <li>・つくばエクスプレスみどりの駅から約2.4 k m</li> </ul>                                           |
| 敷地面積   | 約13,280㎡                |               |                                                                                                                                                                                   |
| 地目     | 宅地                      | 周辺<br>(公共) 施設 | 市民ホール谷田部、谷田部窓口・相談センター、谷田部交流センター                                                                                                                                                   |
| 都市計画区域 | 研究学園都市計画区域内             |               |                                                                                                                                                                                   |
| 区域区分   | 市街化区域                   | 備考            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎撤去済み</li> <li>・バスロータリーとして一部利用中</li> <li>・谷田部小学校の職員駐車場として一部利用中</li> <li>・PCB保管庫、ほか倉庫あり</li> <li>・駐車場利用等で年100日以上利用あり(平成30年度実績)</li> </ul> |
| 用途地域   | 第二種住居地域                 |               |                                                                                                                                                                                   |
| 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

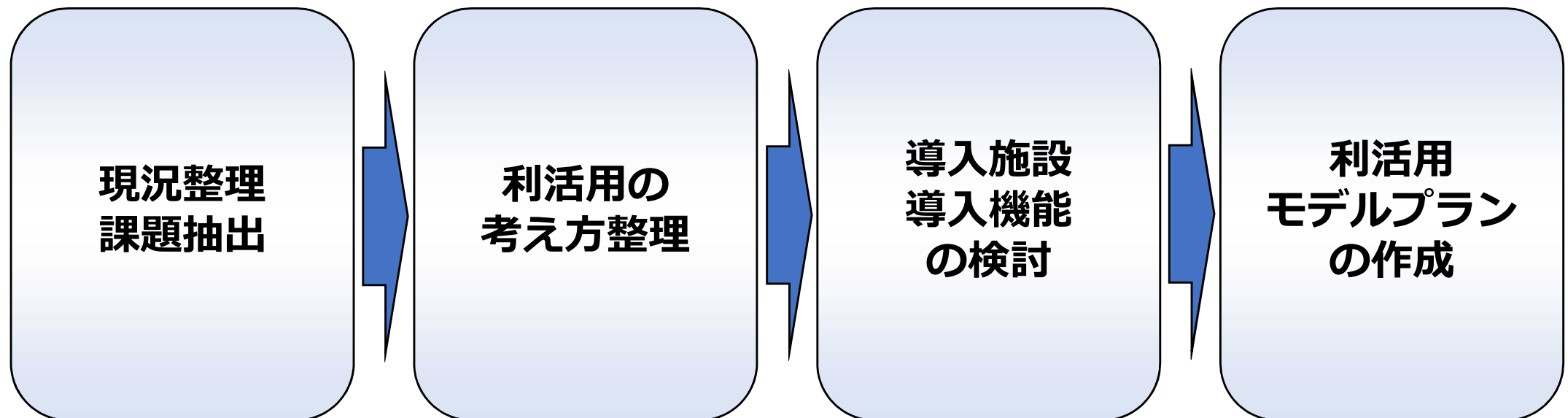
| 年月      | 内容                                                         |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 平成22年4月 | 谷田部庁舎閉庁                                                    |
| 平成25年   | 谷田部庁舎解体、その後バスターミナルや駐車場として運用開始                              |
| 平成29年6月 | 庁内ニーズ調査を実施<br>・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<br>・スーパーマーケットやドラッグストア等の提案があった。             |
| 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<br>・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4月 | 区会連合会谷田部支部から要望書提出<br>・公共施設、商業施設、保育所、記念碑等への要望があった。          |
| 平成30年5月 | 谷田部市街地まちづくり勉強会<br>・駐車場、イベント広場、商業施設、保育所等の意見が出た。             |
| 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、施設立地状況等进行分析し、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。

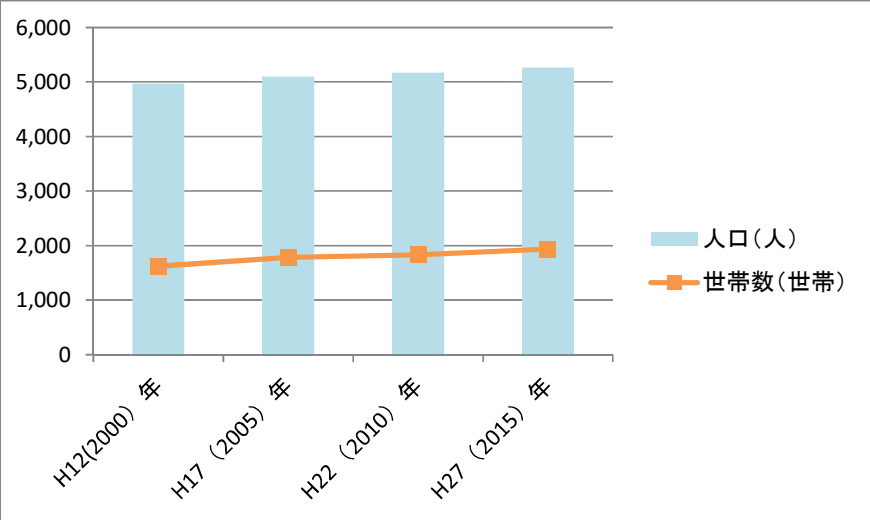
#### 【検討プロセス】



# 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

## 現状分析（人口）

谷田部庁舎跡地周辺の人口は、H27（2015）年時点で約5,300人。過去15年間の推移では、人口・世帯数共に増加傾向にある。一方、世帯当たり人口はH12（2000）年には約3.1人だったが、H27（2015）年には約2.7人まで減少している。



図：谷田部庁舎跡地半径800m圏域の人口推移



| 地区名   | 地区における<br>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   |
| 谷田部   | 70%           | 4,971      | 1,621 | 5,093      | 1,783 | 5,169      | 1,830 | 4,504      | 1,695 |
| 台町1丁目 |               | 0          | 0     | 0          | 0     | 0          | 0     | 87         | 32    |
| 台町2丁目 |               | 0          | 0     | 0          | 0     | 0          | 0     | 403        | 110   |
| 台町3丁目 |               | 0          | 0     | 0          | 0     | 0          | 0     | 273        | 97    |
|       | 計             | 4,971      | 1,621 | 5,093      | 1,783 | 5,169      | 1,830 | 5,267      | 1,933 |

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

表：谷田部庁舎跡地半径800m圏域の人口推移の詳細

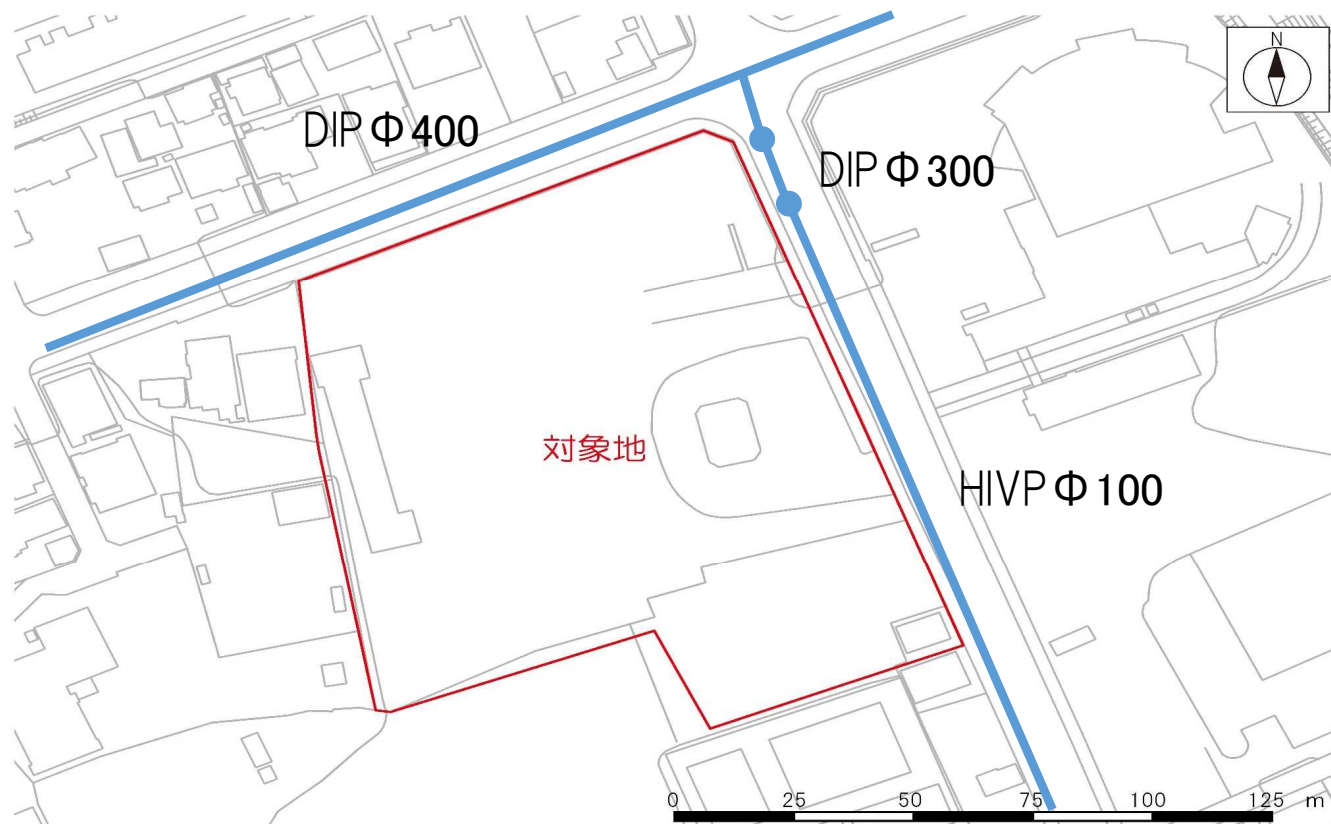
### 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

#### 現状分析（上水道）

上水道整備済み

国道354号内：DIP φ400（既設）

市道1025号内：DIP φ300（既設） HIVP φ100（既設）



図：谷田部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

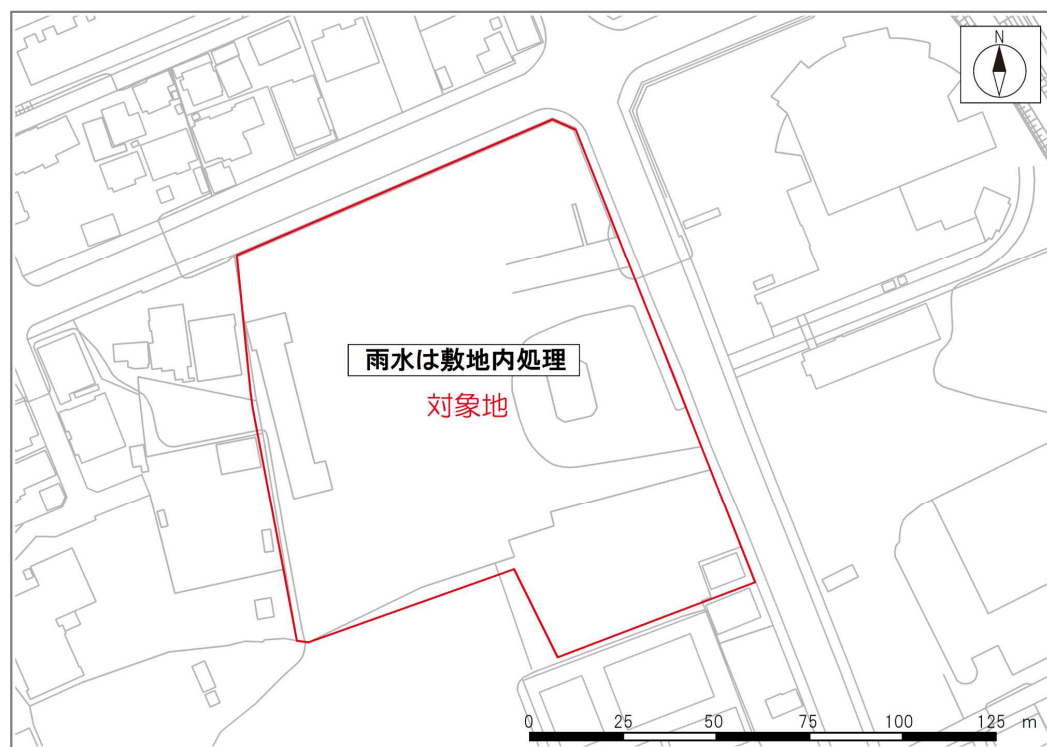
#### 現状分析（下水道）

雨水：敷地内処理

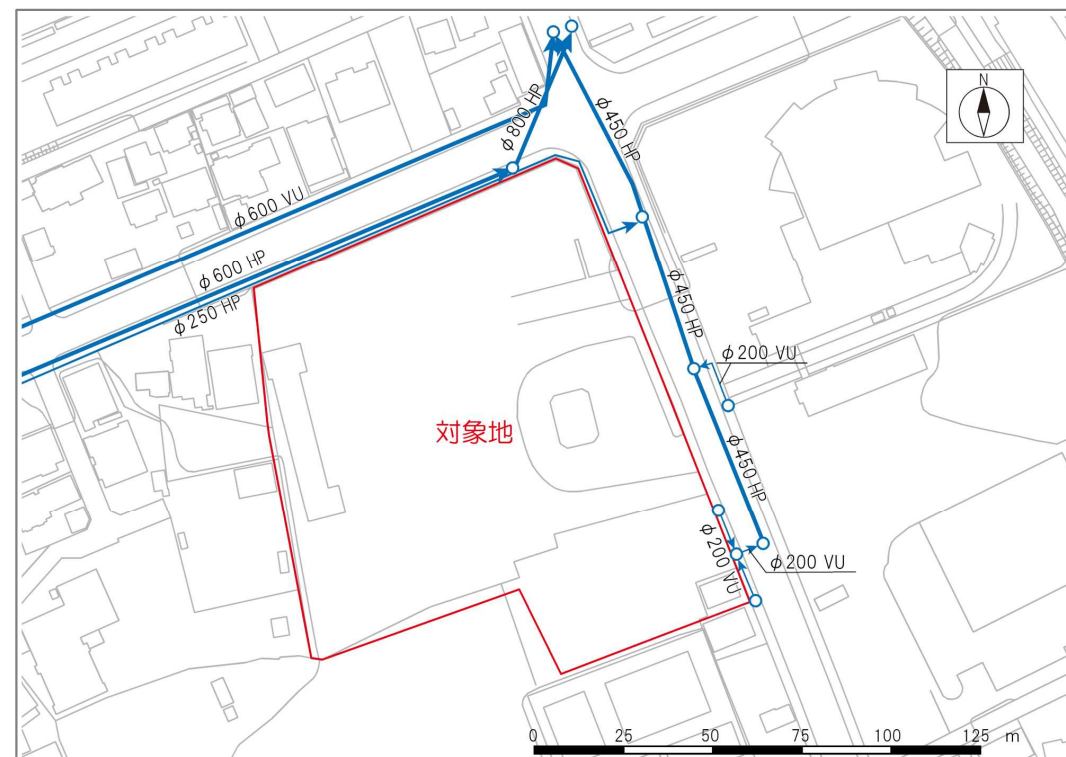
污水：整備済み

公共下水道全体計画区域

計画区域：谷田部第4処理分区（φ200～800（既設））



図：谷田部庁舎跡地周辺の下水道（雨水）整備状況図



図：谷田部庁舎跡地周辺の下水道（污水）整備状況図

# 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

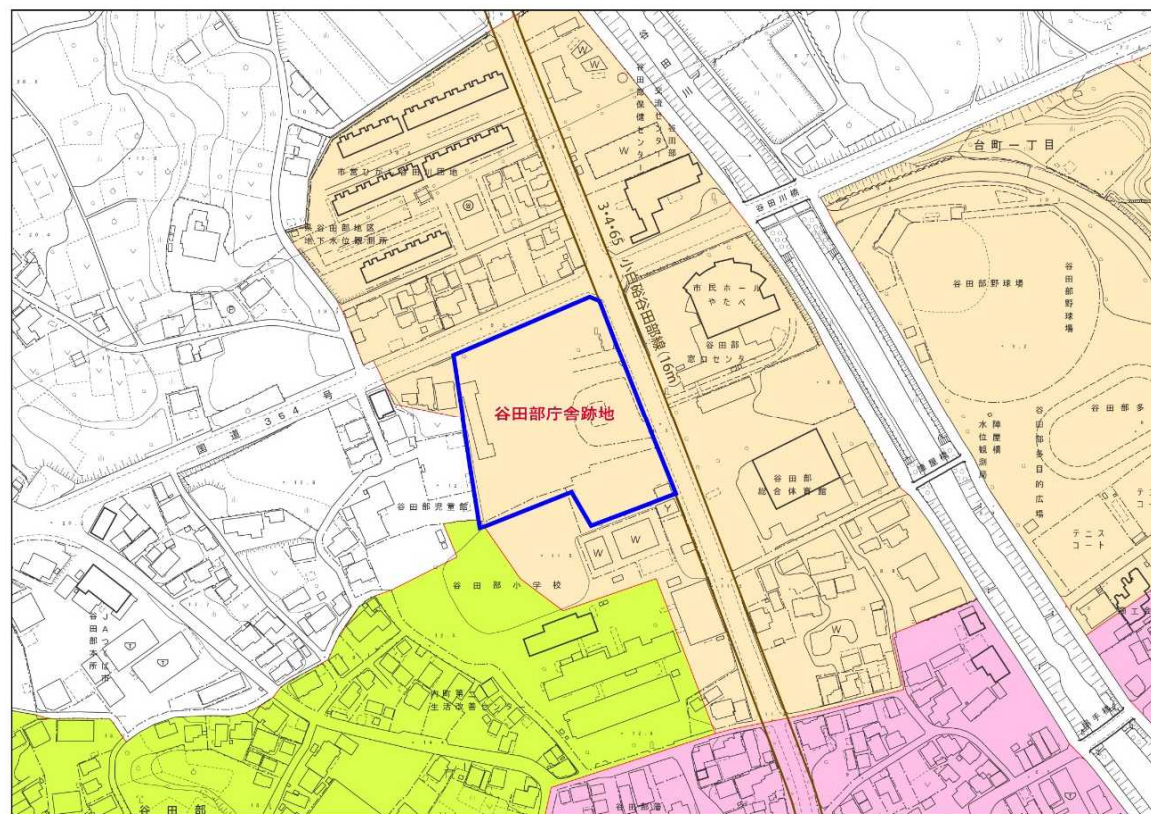
## 現状分析（道路）

谷田部庁舎跡地北側は一般国道（国道354号）に接しており、近隣には一般県道谷田部牛久線（県道143号）、主要地方道つくば野田線（県道3号）がある。周辺には、一般県道谷田部藤代線（県道210号）、主要地方道取手つくば線（県道19号）があるほか、南側には谷田部ICがある。

谷田部庁舎跡地の近辺に「都市計画道路：小白碓谷田部線」がある。



図：谷田部庁舎跡地周辺の広域道路網  
出典：茨城県土浦土木事務所管内図



図：谷田部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、15,613台／12h、24時間交通量（7：00～翌日7：00または0：00～翌日0：00）は、21,078台／24hで混雑度は0.64である。  
旅行速度は、混雑時の上りが30.9km/h、下りが15.4km/h、非混雑時の旅行速度は上りが31.6km/h、下りが21.0km/hである。よって、一般国道つくば野田線（国道354号）での渋滞はなく、現況の交通量に概ね問題がないといえる。

2015年11月11日（水）に実施され、谷田部5665付近区間延長1.1kmで計測された交通量。

| 路線           | 起点         | 終点         | 区 間 延 長<br>(Km) | 交通量観測地点<br>地名   | 交通量観測<br>年月日    |
|--------------|------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一般国道<br>354号 | つくば<br>野田線 | 谷田部<br>牛久線 | 1.1             | つくば市谷田部<br>5665 | 2015年<br>11月11日 |

| 混雑時        |      | 昼間非混雑時     |      | 昼間12時間<br>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   |
| 30.9       | 15.4 | 31.6       | 21.0 | 31.4                   | 18.6 |

| 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。

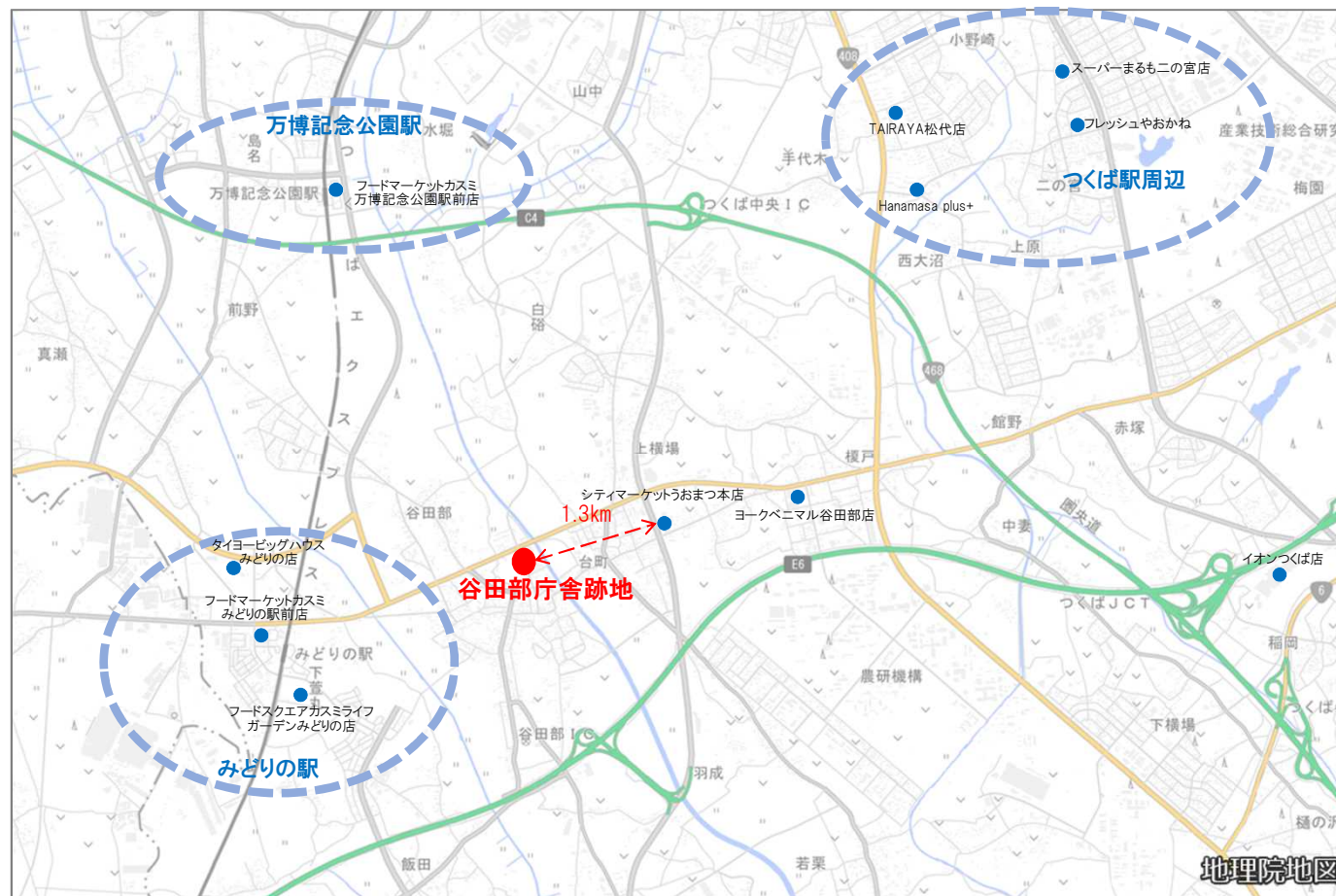
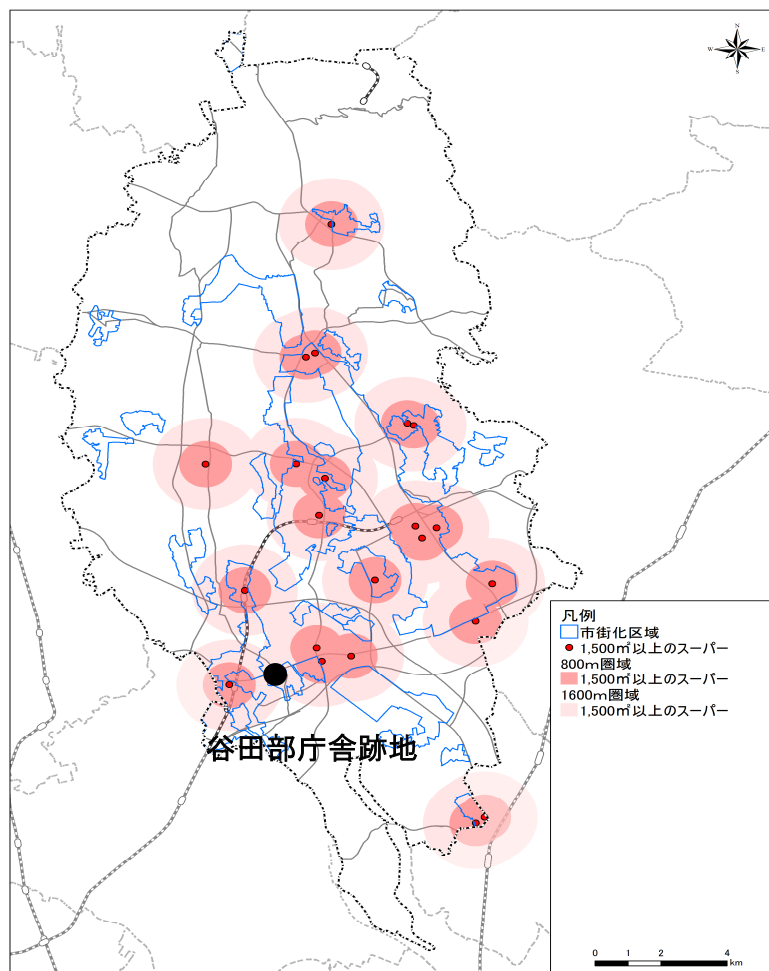
| 混雑度<br>(交通量／交<br>通容量) | 交通状況                                                                             |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0未満                 | 昼間12時間を通じて、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。                            |
| 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が、約1.3km離れて「シティマーケットうおまつ本店」がある。また、TXの駅周辺に多く立地している。



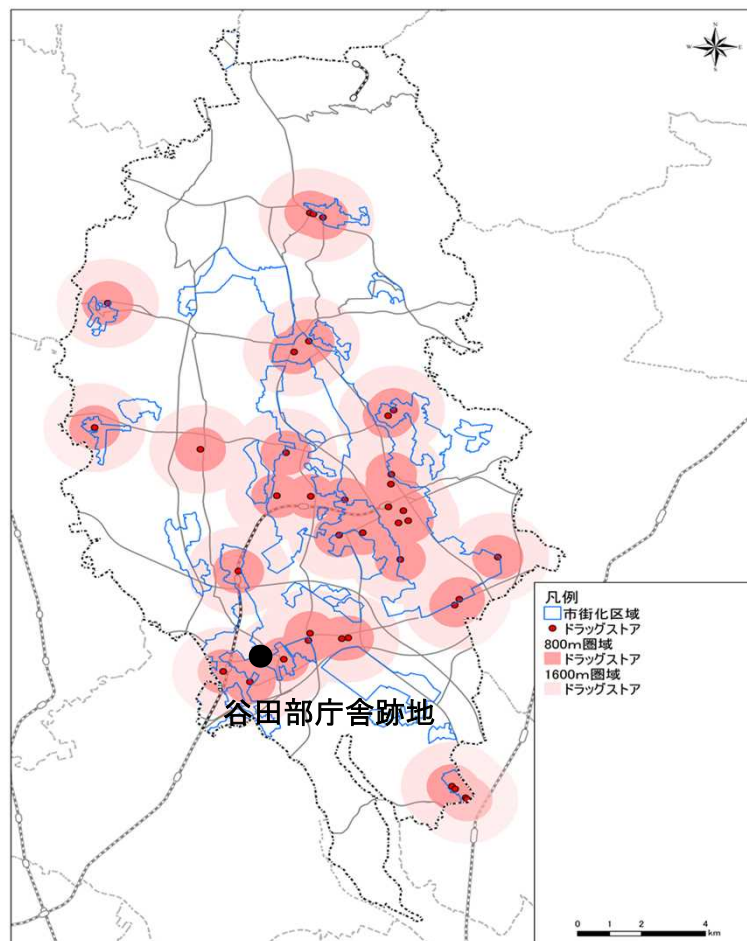
図：谷田部庁舎跡地周辺スーパーマーケット立地状況

図：商業施設(床面積1,500㎡以上のスーパー)の立地状況

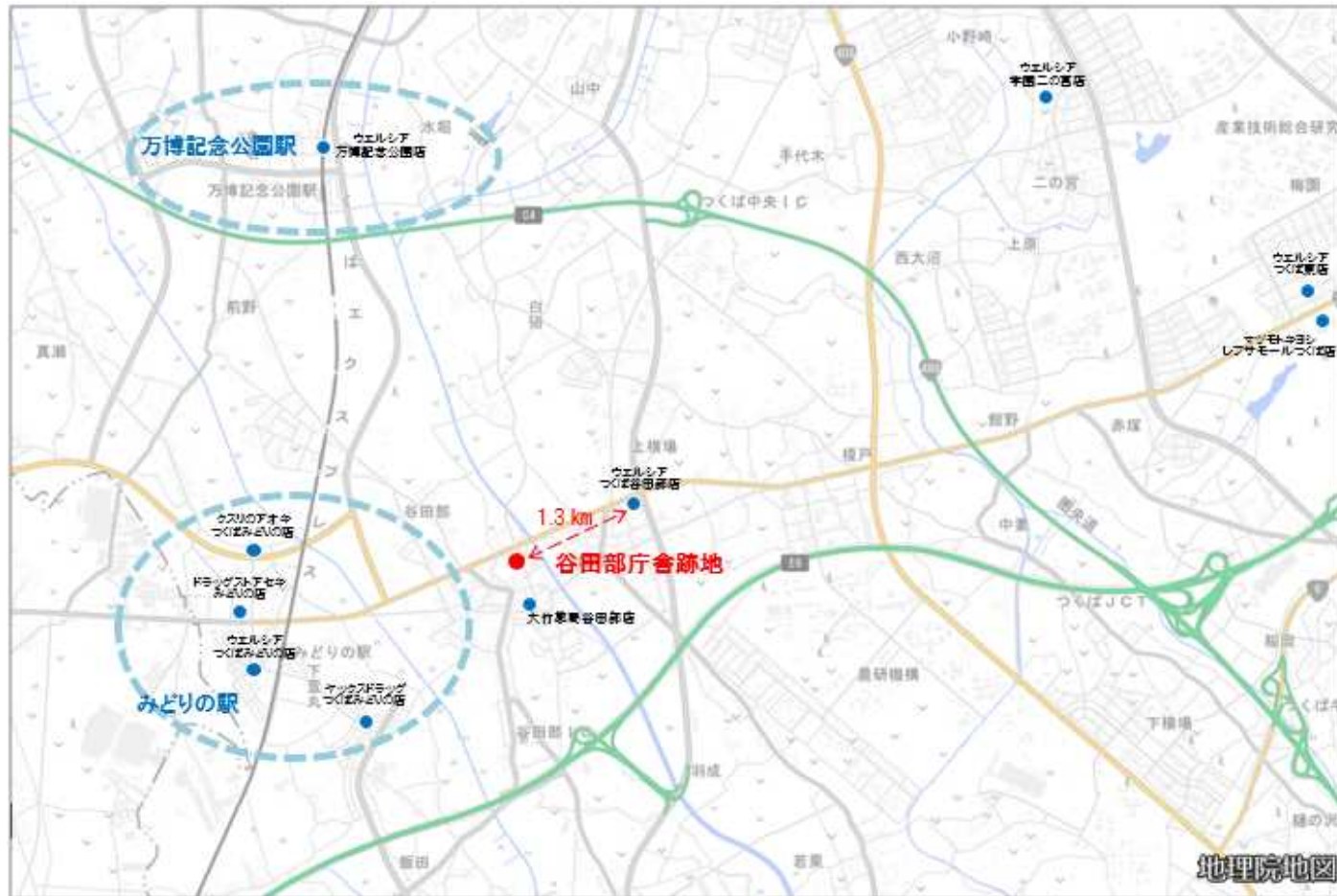
# 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

## 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圏域に立地しているが、日用品を数多く取り扱っているドラッグストアは、約1.3km離れた「ウエルシアつくば谷田部店」である。また、TXの駅周辺に多く立地している。



図：商業施設（ドラッグストア）の立地状況

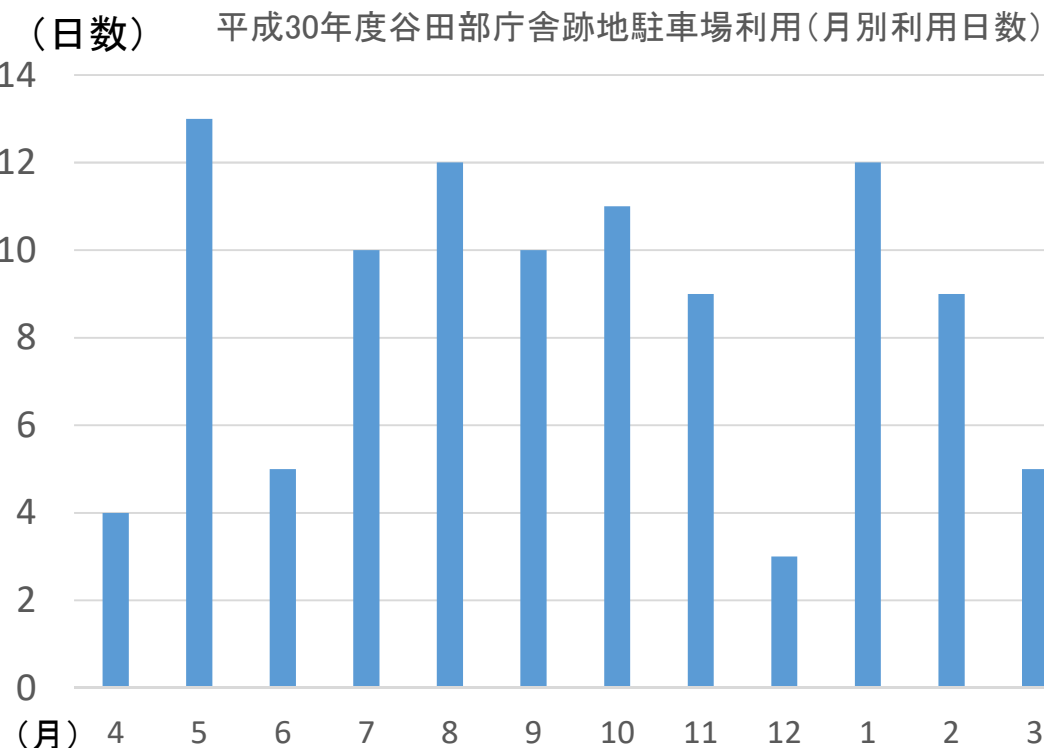


図：谷田部庁舎跡地周辺ドラッグストア立地状況

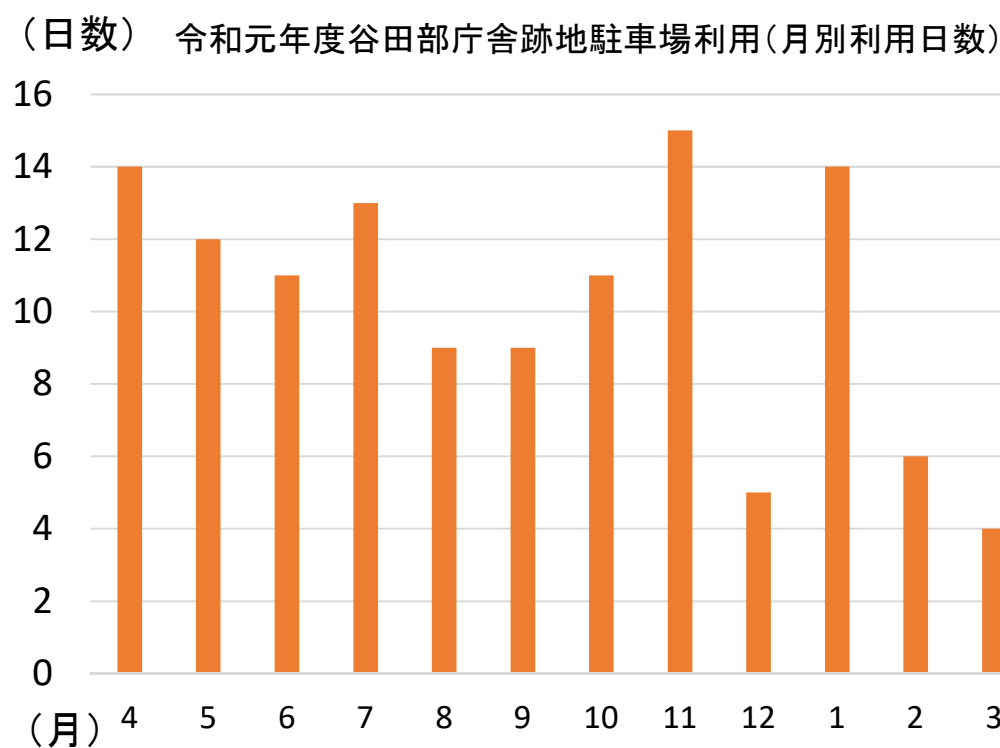
### 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

#### 現状分析（駐車場利用）

現状として、年間100日程度駐車場として利用されおり、最大300台程度の利用申請がされている。



平成30年度合計:103日



令和元年度合計:123日

# 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

## 課題の整理

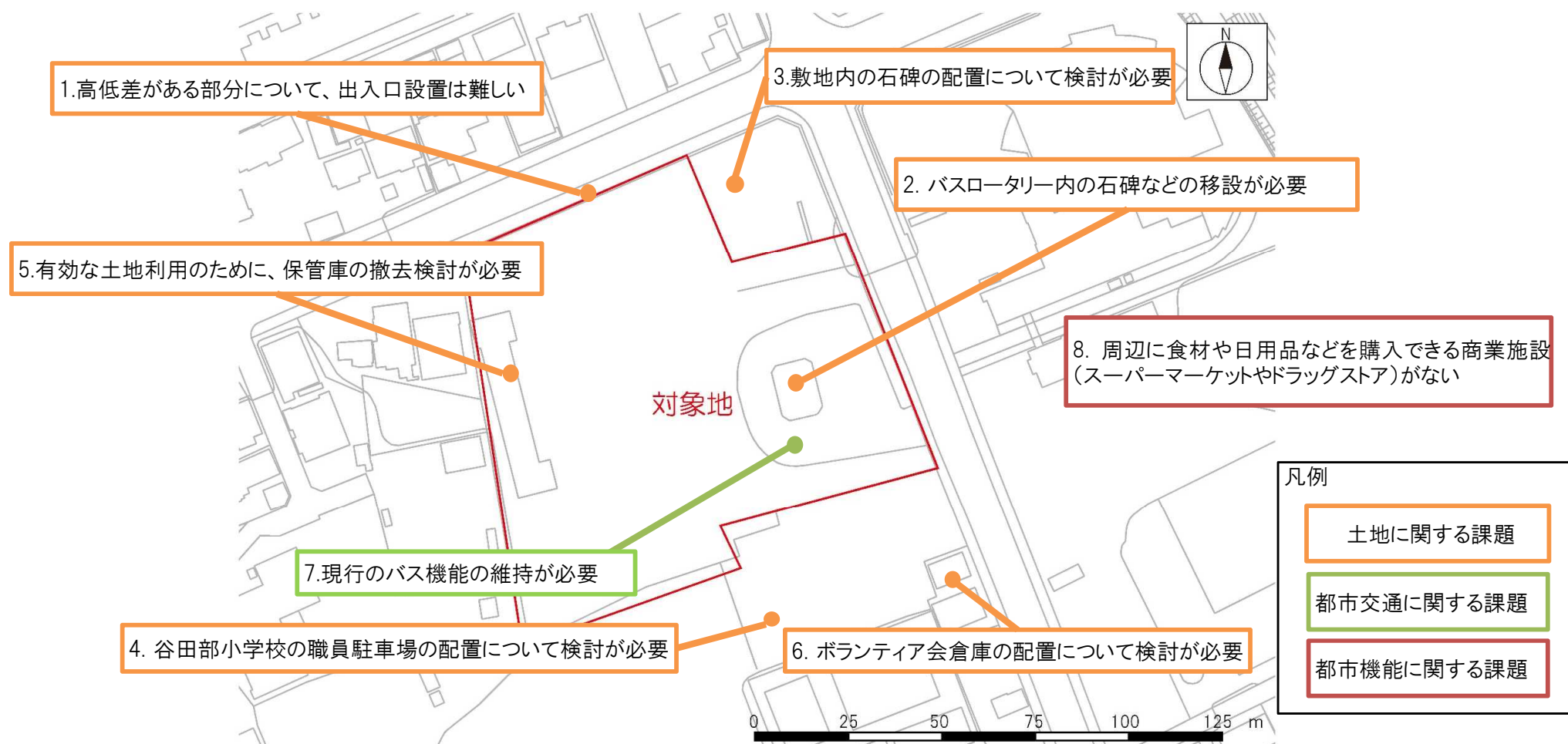
土地利用規制、道路網、交通量、公共交通、施設立地状況等の現状分析を行い以下のとおり課題を整理した。

| 分類         | No | 課題                                          |
|------------|----|---------------------------------------------|
| 土地に関する課題   | 1  | 高低差がある部分について、出入口設置は難しい                      |
|            | 2  | バスロータリー内の石碑などの移設が必要                         |
|            | 3  | 敷地内の石碑の配置について検討が必要                          |
|            | 4  | 谷田部小学校の職員駐車場の配置について検討が必要                    |
|            | 5  | 有効な土地利用のために、保管庫の撤去検討が必要                     |
|            | 6  | ボランティア会倉庫の配置について検討が必要                       |
| 都市交通に関する課題 | 7  | 現行のバス機能の維持が必要                               |
| 都市機能に関する課題 | 8  | 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

#### 課題の整理

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。



# 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  | 高低差がある部分について、出入口設置は難しい。                      | 国道側に出入口は設置せず、市道側に設置する方針とする。             |
|            | 2  | バスロータリー内の石碑などの移設が必要。                         | 敷地内の石碑エリアに移転を行う。                        |
|            | 3  | 敷地内の石碑の配置について検討が必要。                          | 角地のため、土地利用に大きな影響がないため現状の配置とする。          |
|            | 4  | 谷田部小学校の職員駐車場の配置について検討が必要。                    | 角地のため、土地利用に大きな影響がないため現状の配置とする。          |
|            | 5  | 有効な土地利用をするために、保管庫の撤去検討が必要。                   | 土地利用の状況に応じて、保管庫の撤去を行う。                  |
|            | 6  | ボランティア会倉庫の配置について検討が必要。                       | 角地のため、土地利用に大きな影響がないため現状の配置とする。          |
| 都市交通に関する課題 | 7  | 現行のバス機能の維持が必要。                               | バス機能を維持する。                              |
| 都市機能に関する課題 | 8  | 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。



### 【商業施設（スーパーマーケット・ドラッグストア）の設置】

谷田部庁舎跡地周辺（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。

### 【駐車場兼イベント広場での利用】

現状「駐車場利用」が年100日以上あり、市民要望もあることから、駐車場利用を継続する。さらに、市民要望の「イベント広場」での利用も可能とし、柔軟に活用できる形とする。

### 【バス機能維持】

谷田部庁舎跡地にはつくバス（谷田部シャトル、自由が丘シャトル）が乗り入れているため、現状のバス機能を維持する。

### 【施設配置の方針】

「商業施設（スーパーマーケット・ドラッグストア等）の設置」、「駐車場利用兼イベント広場での利用」は併設利用ではなく、それぞれの土地活用を検討することで有効活用を図り、その中でバス機能の維持も検討していく。

# 3 庁舎跡地利活用方策検討調査について

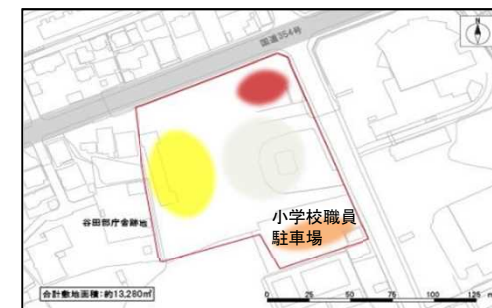
## 施設配置イメージ

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 : 商業施設

商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア等）を設置

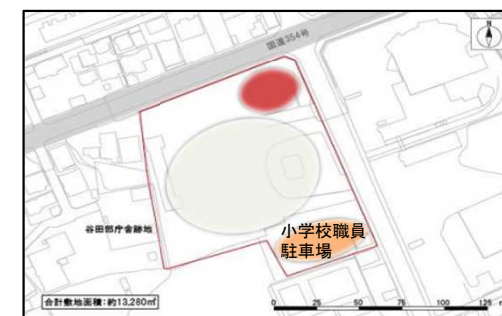
谷田部小職員駐車場、敷地内の石碑は現状の配置とする。また、現行のバスロータリーについては、撤去して更地にすることとし、バス停は周辺部に設置して機能は維持する。商業施設は、敷地内西側中央に配置とする。



### ② Plan 2 : 駐車場兼イベント広場

駐車場やイベント広場などで利用できる。

谷田部小職員駐車場、敷地内の石碑は現状の配置とする。また、現行のバスロータリーは現状の配置とする。駐車場兼イベント広場は、特定エリアを駐車場やイベント広場といった配置にせず、利用者によって柔軟に土地活用ができるようにする。



# 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

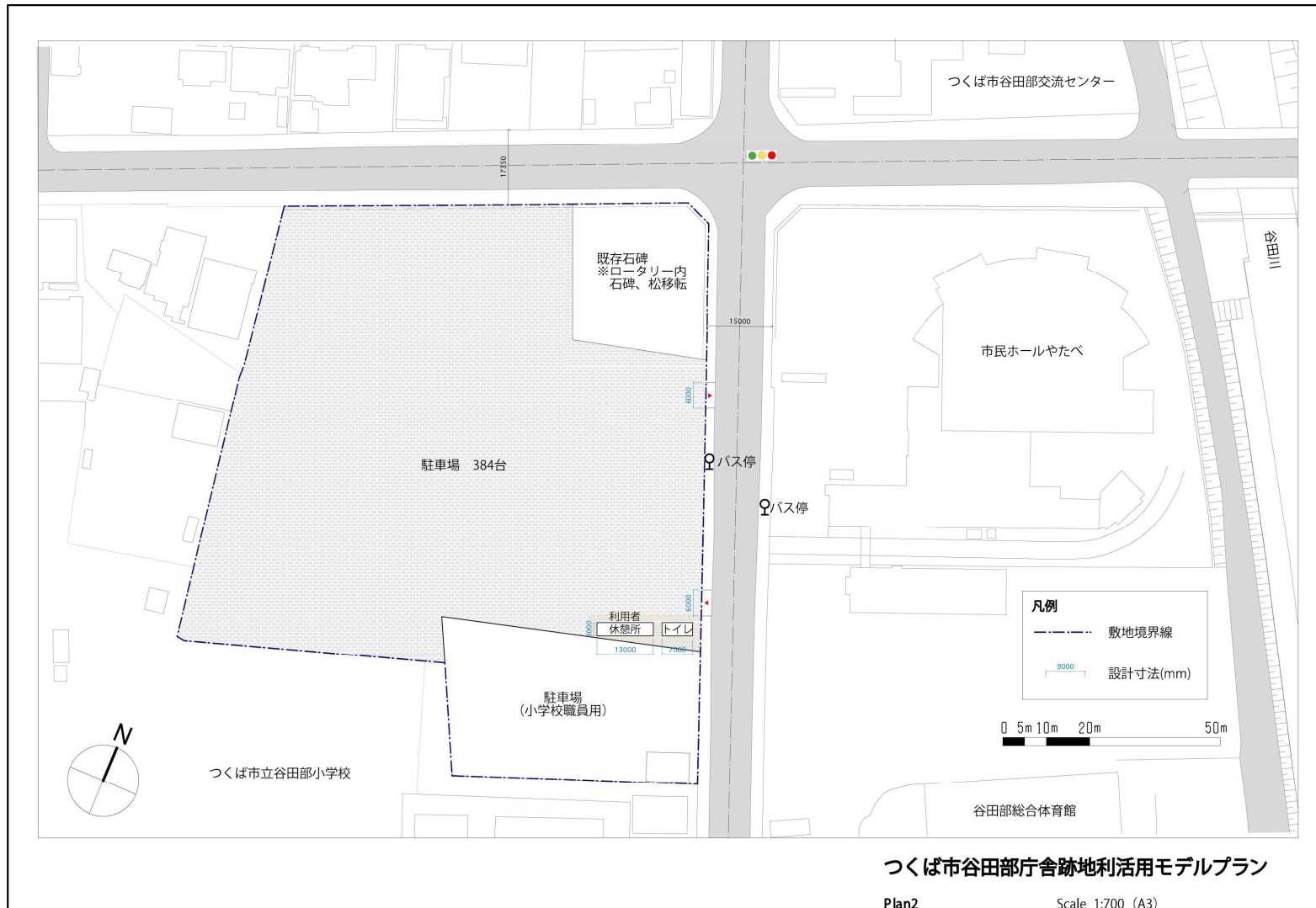
### ① Plan 1 : 商業施設



# 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 : 駐車場兼イベント広場



# 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）

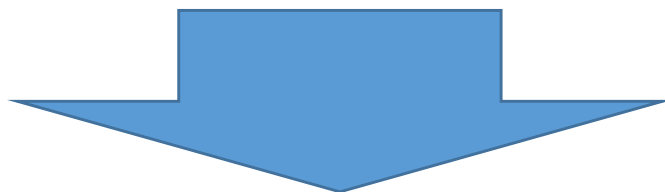
| 土地利用計画図 |         | Plan1                                                                               | Plan2                                                                                                                                                  |
|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設案     |         | 商業施設                                                                                | 駐車場兼イベント広場                                                                                                                                             |
| 整備状況    | 商業施設面積  | 約 2,500 m <sup>2</sup> 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 380 台であり、必要台数を確保することができる。                                                                                                                            |
|         | バス・つくたく | 周辺部に必要機能を設置することができる。                                                                | 周辺部に必要機能を設置することができる。                                                                                                                                   |
|         | トイレ・休憩所 | —                                                                                   | 必要機能を設置することができる                                                                                                                                        |
| 市街地振興   |         | 商業施設が良いといった意見がある。一方で地元商店街への影響を懸念する意見もある。                                            | 駐車場兼イベント広場が良いといった意見がある。                                                                                                                                |
| 配置について  |         | ・半径 800m 圏域に商業施設がないため、日常生活の買い物利便性が向上する。<br>・本機能以外に必要機能ができた場合、再活用を図りにくい。             | ・現状の駐車場利用に加えてイベント利用など、ある程度柔軟に土地利用ができる。<br>・本機能以外に必要機能ができた場合、再活用を図りやすい。                                                                                 |
| 整備費用・期間 |         | ・サウンディングの結果から、現行バスロータリーなどを更地にした土地利活用が必要となり、土地整備費がかかる可能性が高い。<br>・整備期間に影響を与える制約は特にない。 | ・現行バスロータリーを更地にするなど、最大整備費での算出のため、地元協議などの結果、現行の土地状況でも必要要件を満たすことも可能であれば、土地整備費の調整も可能となり、Plan1 より費用がかからない場合もある。（現行のまま利用であれば整備費 0 円）<br>・整備期間に影響を与える制約は特にない。 |
| 概算事業費   | 市負担分    | 約 0.6 億                                                                             | 約 2.5 億円                                                                                                                                               |
|         | 民間負担分   | 約 14 億円                                                                             | —                                                                                                                                                      |
|         | 合計      | 約 14.6 億円                                                                           | 約 2.5 億円                                                                                                                                               |
| 総合評価    |         | ○                                                                                   | ○                                                                                                                                                      |

## 4 利活用方策

---

谷田部庁舎跡地の利活用方策について、Plan1とPlan2を検討した。

- ① 現在、駐車場としての利用が年100日以上と多く、市民からの要望もあることから、駐車場としての機能維持が必要。
- ② 商業施設を設置した場合、商店街への影響が懸念される。
- ③ 商業施設を設置した場合、商業施設以外に必要な機能が生じた場合に再利活用を図りにくい。



Plan2の駐車場兼イベント広場として、当分の間、利活用する。

## 5 今後の予定

---

- ① **当分の間、これまでの機能を維持する。**
  - ・ これまでと同様に、バスロータリーや駐車場、イベント広場として利用する。
- ② **既存石碑部分（北東角地）は維持する。**
- ③ **公的利活用や地域による利活用等について、地元の要望等を踏まえながら、引き続き検討する。**