

新庁舎周辺整備 基礎調査

平成 30 年 3 月

目 次

1. まちのステーション整備における検討の背景と目的	4
2. 新庁舎周辺整備の概要	5
(1) 複合交流施設検討の目的	
(2) 基本コンセプト	
3. 事業対象予定地の概要	6
(1) 事業対象予定地の概要	
(2) 事業対象予定地周辺の状況	
(3) 移転（予定）する各公共施設等の位置と事業対象候補地	
(4) 参考 事業対象予定地で建設した場合に考えられる敷地条件と建築可能な規模	
4. 新庁舎周辺整備の基本的な整備方針について	9
(1) 新庁舎周辺整備の理念	
(2) 基本的な整備方針	
(3) 基本的な取組姿勢	
5. 土地利用の基本方針	10
6. 各施設について	11
7. 複合交流施設全体機能のイメージ	12
8. 新たな機能の検討	13
9. 導入機能および必要な規模	13
(1) 子ども広場・子育て支援	
(2) 図書館	
(3) 商業機能・商工会議所	
(4) 民間施設	
10. 今後の進め方について	22

1 市役所新庁舎周辺整備における検討の背景と目的

真岡市役所は、真岡市の中心市街地の一角を担い、中心的な行政拠点として歩んできましたが、老朽化が著しく、東日本大震災の影響を受けた現在の市役所庁舎は、昭和32年に建設され50年以上経過し、窓口や待合スペース、通路等が狭く、バリアフリーへの対応が不十分な状態にあります。

市民サービスの中核を担う施設である市庁舎は、市民の安全性や利便性を確保できる施設として、市民サービスの向上や行政効率を高めるため、平成32年度の新庁舎開庁に向けて着実に進捗しております。

一方で、市役所周辺は、昭和30年代に長瀬土地区画整理事業が実施され、以降、中心市街地として市街化が進んだ地域でありましたが、市街地の拡大や大規模商業施設の郊外への進出など、市役所周辺を取り巻く社会情勢が変化してきています。

このような中、真岡市役所新庁舎の建設に伴い市役所周辺の行政機能が集約されることから、これら集約される建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎の敷地（以下「行政棟跡地」という。）を有効に活用することにより、中心市街地におけるにぎわいと魅力の創出や活性化につながることを期待されます。

こうした観点から、行政棟跡地の市有地を含めて、市役所新庁舎周辺に、まちの「顔」となるよう「にぎわい」と「魅力」を創出するための機能の検討を行い、実現に向けて、PFI等の民間活力の活用を念頭に複合的な機能を組み合わせることで、跡地を有効活用できるよう施設整備を推進します。

そのために中心市街地としての機能形成を図り「にぎわい」と「魅力」を創出することを目的として検討を行いました。

2. 新庁舎周辺整備の概要

1) 複合施設検討の目的

新庁舎周辺において、「にぎわい」と「魅力」を創出するために、「遊び・学び・にぎわい」の機能を導入

- ・ 「遊び」＝子ども広場、子育て支援機能
- ・ 「学ぶ」＝図書館機能
- ・ 「にぎわい」＝商業機能、商工会議所
- ・ 世代間交流を促進

「にぎわい」と「魅力」を創出するために必要な機能を有する公共施設等の集約

“ まちの「顔」となる施設 ”

～だれもが笑顔になれる場所づくり～

- 中心市街地に多くの人々が“集まり”“交流する”拠点づくり
- まちの「顔」となる都市景観の形成

2) 基本コンセプト

新庁舎の建設に伴い、新庁舎周辺がまちの「顔」となるよう「にぎわいの場」や「魅力の場」となることが求められています。そのためには、老朽化が進んでいる「第一子育て支援センター」や「市立図書館」等の公共施設、「真岡商工会議所」等の公益団体施設を新庁舎周辺に集約し、多くの市民が集まる子育て支援機能、図書館機能や商業機能等を有する複合施設等を整備することで、市民がわくわくするような仕組みをつくり、中心市街地の活性化を図ります。

遊び

学び

にぎわい

3. 事業対象予定地の概要

事業対象予定地は、真岡市役所の近隣に位置し、市役所新庁舎の整備に伴い、取り壊される行政棟跡地を含めた新庁舎周辺とします。事業対象予定地の概要は、次のとおりです。

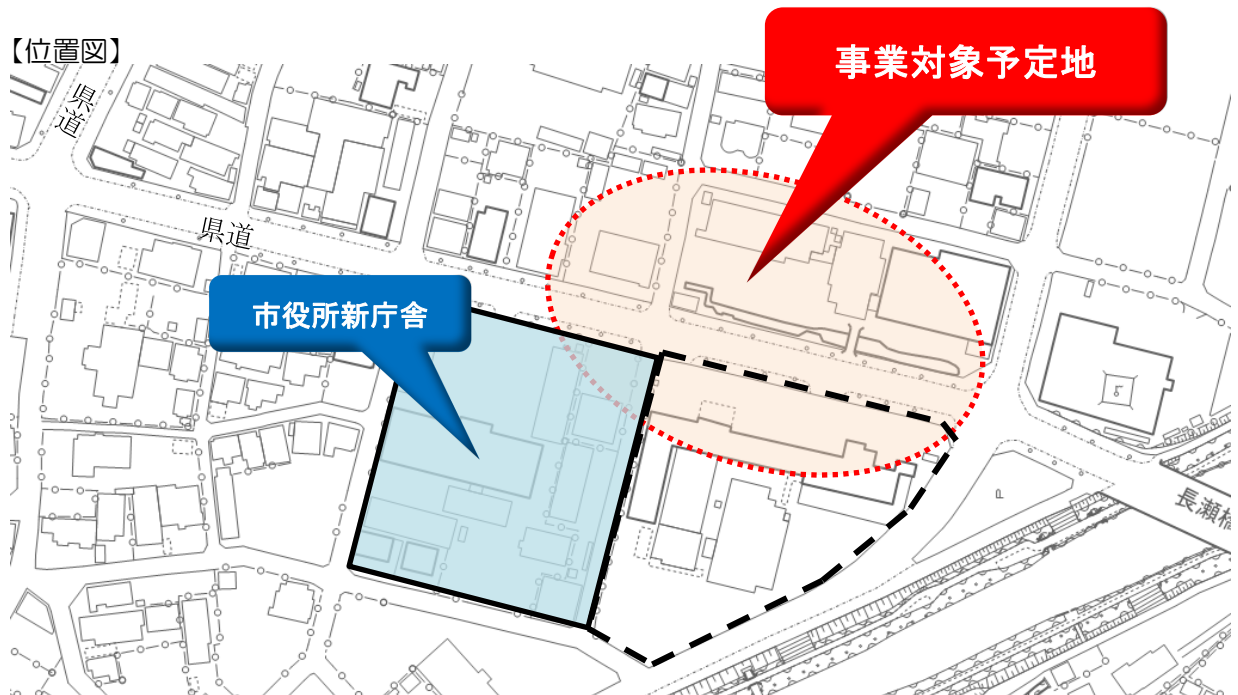
(1) 概要

項目	内容
対象地	行政棟跡地
所在地	真岡市荒町 5131、5132、5181
敷地面積	5,481.2 m ² ※ただし、道路（市道）部分除く
建ぺい率／容積率	80% / 200%
用途地域	近隣商業地域、準防火地域
道路	【北側】市道：各幅員約 6.0m 【西側（敷地間）】市道：各幅員約 6.0m 【東側】市道：8.5m 【南側】県道：16m

※ 昭和 30 年代に、長瀬土地区画整理実施済

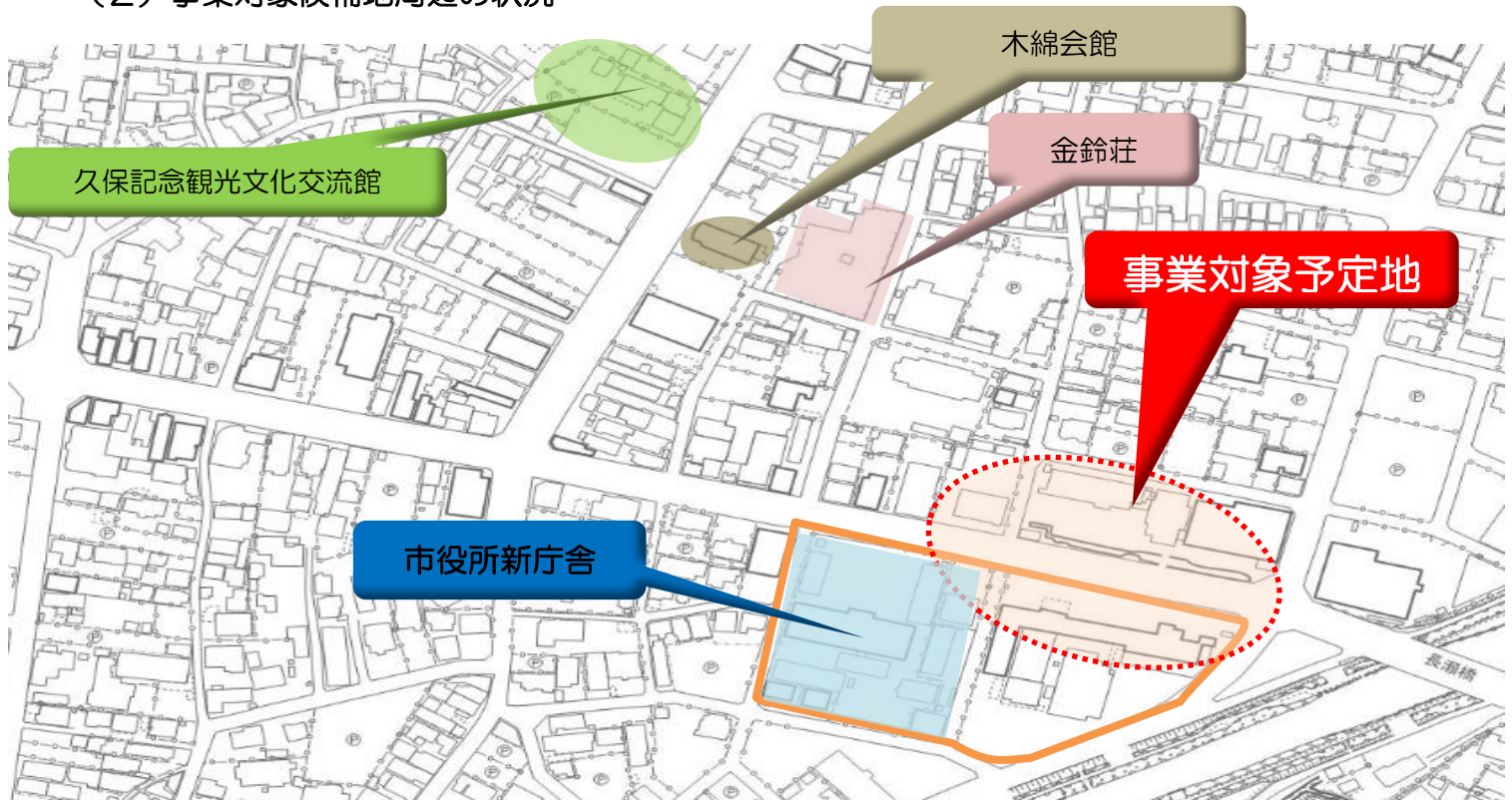
※ 浸水想定区域（2.0m～5.0m）のため、地階は不可と考えられる。

【位置図】

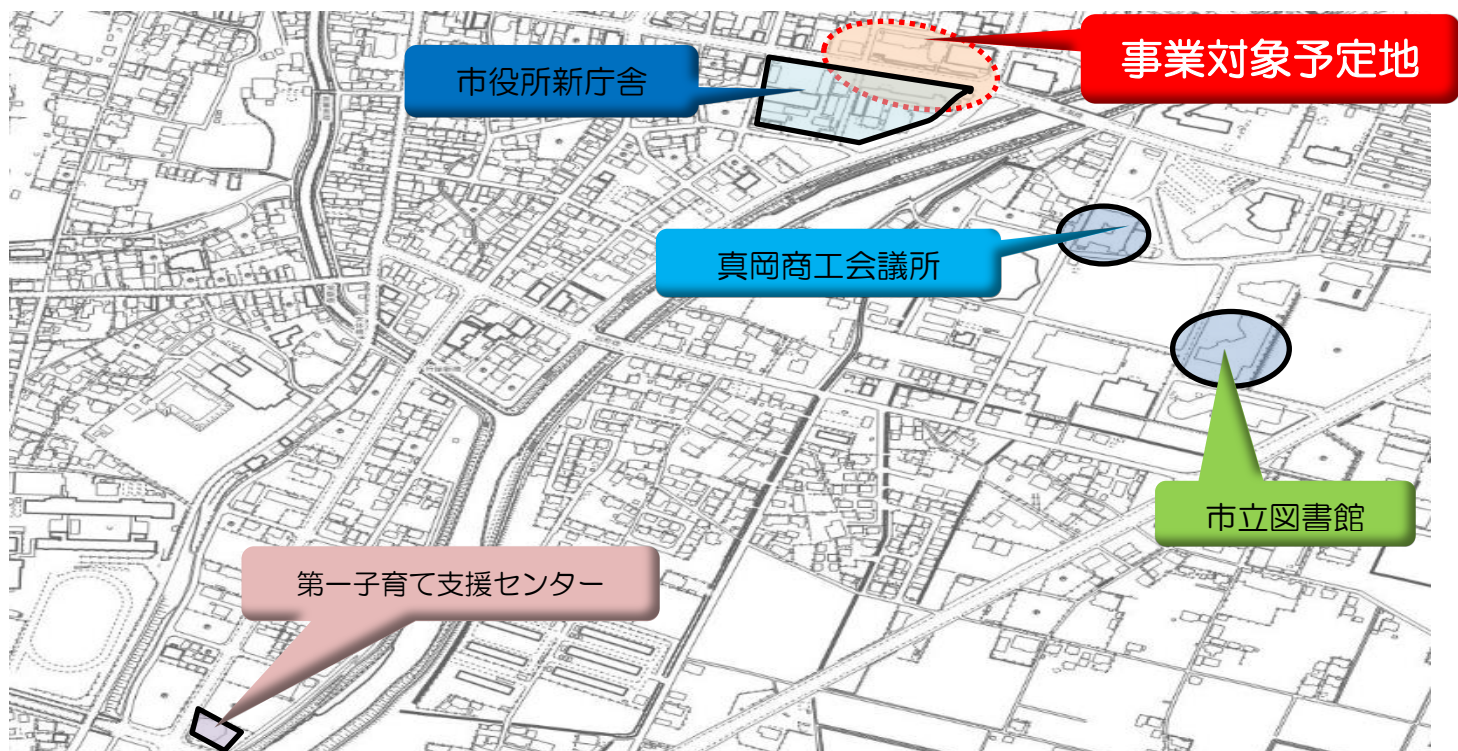


凡 例	
	事業対象予定地
	市役所新庁舎
	市役所旧庁舎 ※新庁舎建設後、駐車場整備予定

(2) 事業対象候補地周辺の状況



(3) にぎわいを創出するために必要な機能を有する各公共施設等の位置と事業対象候補地



(4) 参考

事業対象予定地で建設した場合に考えられる敷地条件と建築可能な規模

都市計画法上の規制

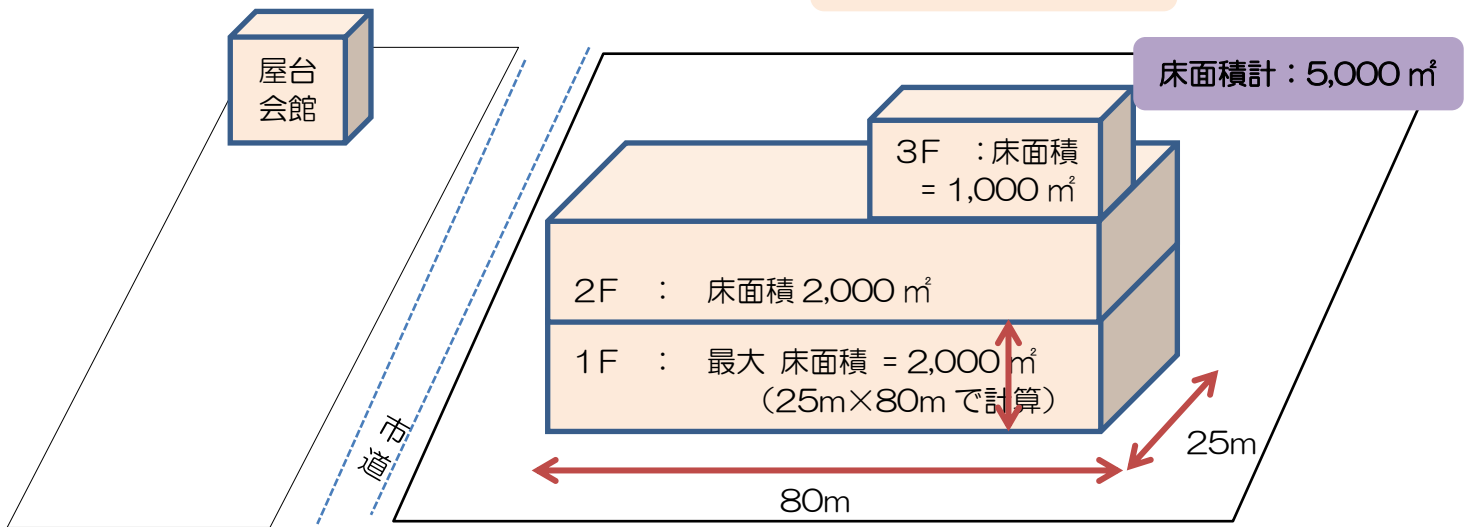
【用途地域】 近隣商業地域、準防火地域
容積率：200%、建ぺい率：80%

浸水想定区域：2.0m~5.0m

最大 延床面積：8,394 m²

最大建築面積：3,357.6 m²

敷地面積：4,197 m²



※イメージ図になります

※ 都市計画法上の規制は満たしている

※ 日影規制/斜線規制（日照権）、電波障害により、建てる位置によっては影響を受け、3階部分は制限される可能性がある

4. 新庁舎周辺整備（複合施設）の基本的な整備方針について

（1）新庁舎周辺整備の理念

全国的に人口減少が進む中、真岡市においても少子高齢化による人口減少が確実に進行しています。このため、「第11次市勢長期発展計画増補版」において、質の高い地域資源を活かし、より多くの魅力を創出することによって、若い世代が希望をもって「真岡に住みたい、働きたい、子育てしたい」、そして楽しさを実感できるだれもが「わくわく」する街づくりの実現を目指すこととしています。

また、「都市計画マスタープラン」では、少子高齢化に配慮し、若者からお年寄りまで多くの人々が暮らしやすいまちづくりとして、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとしています。

（2）基本的な整備方針

基本的な整備方針 ～人々が笑顔になれる場所づくり～

新庁舎周辺に魅力を創出し、多くの市民が交流の場となるにぎわいの拠点を整備します

- **誰もが“わくわく”するような「にぎわい」と「魅力」の創出**
民間活力の活用等により、公共施設と民間施設を組み合わせ、新庁舎周辺におけるにぎわいの創出を実現します
- **市民が笑顔になれる真岡市の「顔」となる施設の整備**
交流・情報発信の場を形成します
- **こどもから大人まで 誰もが同時に楽しめる機能の導入**

真岡市において、市民の生活を支える子育て支援センター、図書館や商業施設等が点在しています。新庁舎周辺に公共施設・公益施設、商業施設等を集約・整備し、新庁舎周辺において市民の生活の一端を担います

（3）基本的な取組姿勢

複合施設の整備にあたっては、にぎわいの創出と中心市街地の活性化を図ることを目的とし、市民や周辺商店などの民間事業者等の意見に配慮しながら、施設整備に取り組みます。

5. 土地利用の基本方針

新庁舎周辺の土地の状況 および 土地利用の検討

(1) 状況

新庁舎周辺については、中心市街地の交流拠点形成にふさわしく、かつ、実現性のある機能の導入が課題となります。行政棟跡地は、市役所の北側に位置し、都市計画法上の用途区域では「近隣商業地域」に指定されております。

市役所新庁舎の建設に伴い、現在の建設部棟、教育委員会棟、水道庁舎及び附属体育館が取り壊されることとなります。これらの行政棟跡地は、中心市街地ににぎわいを創出するための有効な資源であり、実現性のある方策をもって活用を検討できる用地であると考えています。

(2) 方針 および 検討

行政棟跡地における土地の利活用については、にぎわいと魅力の創出のために市役所周辺における状況の把握や市民意向調査等のアンケート調査の分析を行うとともに、民間事業者等からの意見等に配慮しながら、中心市街地においてにぎわいの創出に向けて、PFI など民間活力の活用を念頭に市役所周辺に期待される機能の検討を行います。

(3) 土地利用の目指すべき方向性

公共施設として中心市街地のために求められる機能を検討します。

市は、国の方針に基づいて「真岡市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設の老朽化や利用状況等を考慮しながら、更新や大規模改修時に統廃合や複合化を進め、機能等の集約を行い、床面積の縮減に努めるとともに、公共施設の適正な維持管理を行うこととしています。

中心市街地の活性化のために有効な資源となりうる新庁舎周辺の行政棟跡地における土地の利活用については、にぎわいと魅力の創出のために「子育て支援機能」「図書館（生涯学習）機能」、「商業機能」（民間事業者等からの提案内容）および「商工会議所」という観点から考える必要があります。

市の公共施設には、昭和 55 年以前の旧耐震基準により建築された施設が多く存在し、老朽化が進んでいるものも少なくありません。中でも、昭和 55 年に建設された第一子育て支援センターにおいては、老朽化が著しく耐震強度も不足しており、利用者の安全確保と利便性の向上を目的として、施設をリニューアルし、なお一層の子育て支援の充実を図ることが求められています。また、市立図書館においても、閲覧席が少なく、目的に合わせた空間や環境が整っておらず、通路等も狭く、機能性と快適性が保たれていないことから、施設をリニューアルし、子育て支援センターと連携を図りながら、「静」と「動」が調和する図書館としてにぎわいの創出が求められています。

したがって、新庁舎の周辺において、にぎわいと魅力を創出するためにこれらの機能を複合的に集約し、複合的に組み合わせることで、行政棟跡地を有効活用できるものと考えます。

(4) 土地利用の基本方針

- 新庁舎周辺がまちの「顔」となり「にぎわい」と「魅力」の創出のために、こどもひろば・子育て支援機能、図書館機能、商業機能などの充実を図ります。
- にぎわいを創出するため、複合的な土地利用を図り、新庁舎周辺の行政棟跡地の有効活用の検討を行い、中心市街地に多くの人交流する拠点を形成します。
- 人口減少社会による利用者の高齢化にも配慮し、公共施設の耐震化・バリアフリー化や建替え等による機能確保を図ります。
- 新庁舎との整合を図りながら、まちの「顔」にふさわしい都市景観の形成を図ります。
- 新庁舎周辺整備に関する検討は、「協働」の視点のもと、民間活力の活用を念頭に官民一体となって計画的に進めます。

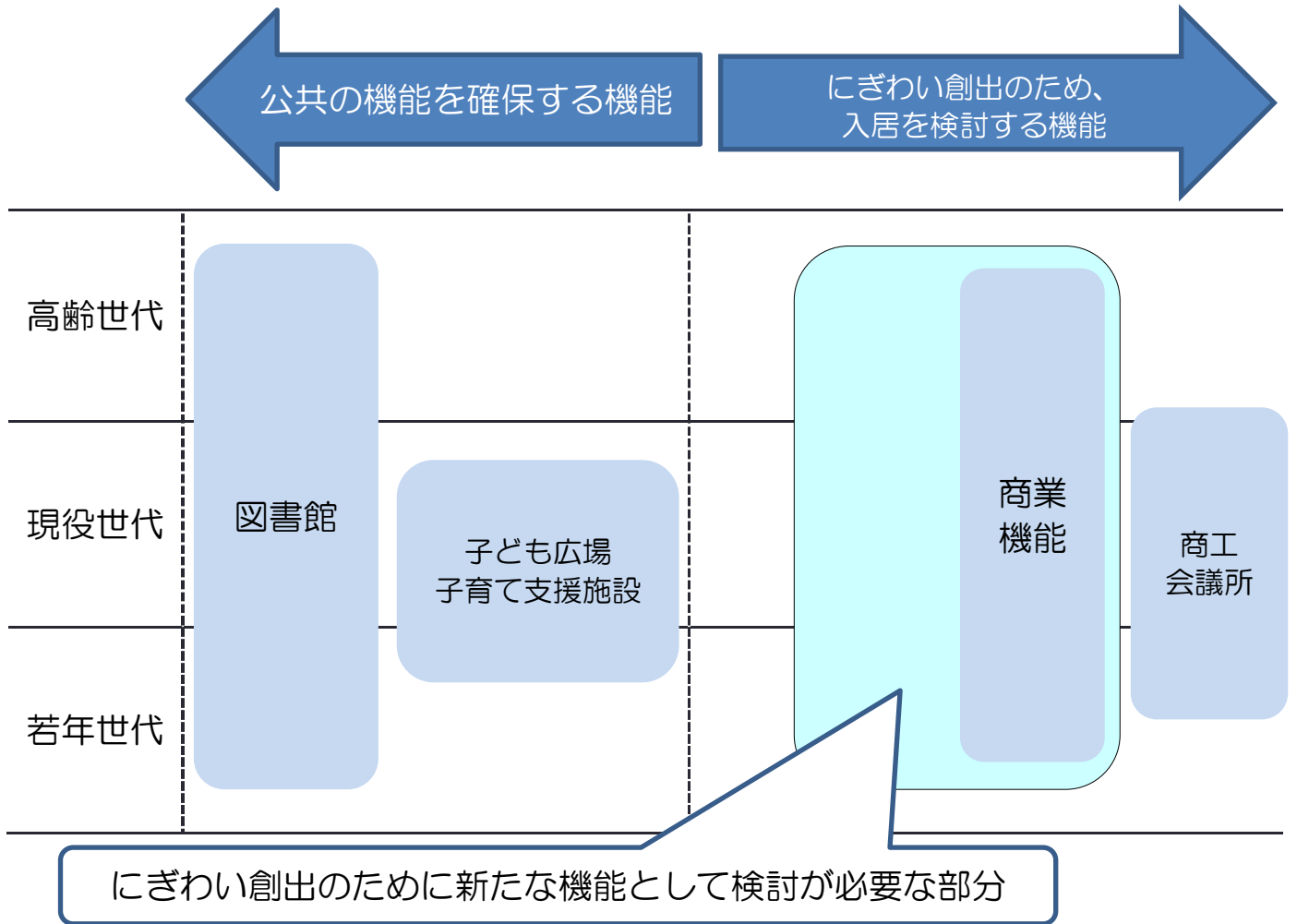
6. 各施設について

にぎわいと魅力を創出するために検討する現在の各施設の状況

	施設名	建築年	敷地面積 (㎡)	延床面積(㎡)
跡地利用	建設部棟	S50	1,893	731.11
	教育委員会棟	S38、S46 増築	2,304	707.26
	附属体育館	S37		1,043.31
	水道庁舎	S53	1,284.28	404.42
移転	第一子育て支援センター	S55	2,930	629.46
移転	図書館	S57、H5 増築	6,934	2,555.41
移転	商工会議所	S47	3,800	1,284.47

※ いずれも建築から30年以上が経過し、老朽化が進行している

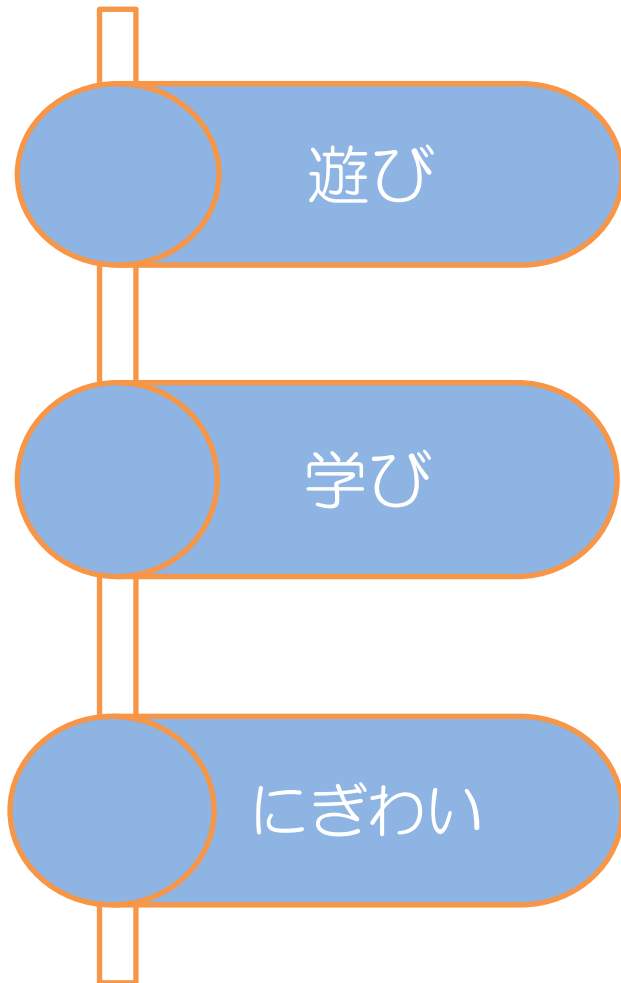
7. 複合施設全体機能のイメージ



(求められる機能)

- 子どもや若者、子育て世代、親子連れなど若年世代が気軽に訪れ利用できる機能
- 老若男女が楽しめる機能
- 多くの人が、集まり、交流できる機能

8. 新たな機能の検討



屋内型子ども広場、子育て支援機能

《ターゲット》乳幼児から小学生までとその保護者

- 雨の日など荒天時でも親子がともに遊べる屋内型の遊び場
- 子育て世代の交流促進
- 子育ての相談ができる子育て支援機能の導入

図書館機能

《ターゲット》乳幼児から市外在住者まで

- 利便性の向上、学力・知識向上が期待できる
- 親子のふれあいを創出
- 幼い頃から本に慣れ親しむことで将来にわたる読書習慣が身につく
- 子ども達の将来の学力向上を図る

商業機能・商工会議所

《ターゲット》こどもからお年寄りまで

- 多くの人交流し、にぎわいのある商業施設等の機能
 - 誰でも気軽に立ち寄れる場所として整備し、市の魅力発信
 - 中心市街地において、地産地消を促進
(商工会議所)
- 地域を基盤とした商工業の発展を図り、地域社会の発展に寄与する

9. 考えられる機能 および 必要な規模

市民意向調査、庁内検討委員会等の意見を踏まえ、新庁舎周辺においてにぎわいと魅力の創出のために求められる機能や規模については、以下の考え方を基本とします。

(1) 子ども広場・子育て支援

施設の現状

第一子育て支援センター

《施設面積》 敷地面積：2,930 m²、延床面積：629.46 m²

田町保育所として、昭和56年に建設された建物を、平成12年の開設当初より使用しているため、老朽化し、補修箇所が年々増えている。

① 各種調査

ア H29 市民意向調査 および H25 子ども・子育て支援事業調査報告書より

- 「雨の日に遊べる場所がない」 57.4%、
- 「遊具などの種類が充実していない」 32.3%
- 「近くに遊び場がない」 21.1%
- 子育て支援センター等の利用したことがない 39.9%
- 子育て支援・相談の場所がよくわからない(相談の必要がない・知らない) 59.4%
- 仕事と子育てを両立するために効果的と思われる市からの支援に、「休日保育等の保育サービスの充実」 54.1%
- 子連れでも出かけやすく楽しめる場所を増やしてほしい 54.9%

イ 子ども・子育て支援事業ニーズ調査より

(i) 地域子育て支援拠点事業(子育て支援センター)について

※主に下記のことが挙げられています

- 利用していない 81%
- 新たに利用したり、利用日数を増やしたりしたいとは思わない 59%
- 地域子育て支援拠点の認知度は、82.1%、利用度は、51.4%
- 子育てに関する悩みや不安・負担を感じている 65.9%
- こどもの遊び場について雨の日を含め近くに遊び場が無い 78.5%
- 遊具等の種類が充実していない、思い切り遊ぶための十分な広さがない 42.9%

ウ 子育て支援センター独自アンケート調査より

(i) 子育て支援センターについて

※主に下記のことが良点として挙げられています

- 安心して遊ばせることができる
- 無料で遊べる
- 雨の日でも遊べる
- いつも指導員の先生がいる

(ii) 子育て支援センターに求める空間・遊びについて

※主に下記のことが挙げられています

- 身体計測
- 水遊び(屋外)
- ポールプール
- 大型遊具 など

(iii) 子育て支援センターに求めるものについて

※主に下記のことが挙げられています

- 年齢にあわせた遊ぶ空間の確保
- 他の人と話せる空間、飲食できる場所(カフェの充実)
- 指導員・保育士と遊べる時間の確保
- イベントの実施
- 授乳室(個室)、一時預かりの確保、相談業務の充実

② 新庁舎周辺において必要と考えられる機能の考え方

ア 現状と課題（本機能が必要と考えられる理由）

主な課題	現状
子どもの遊び場の不足	<ul style="list-style-type: none"> ・真岡市内には、子どもが遊べる屋内型の遊び場がない ・悪天候時や休日に親子で遊べる場所が少ない ・子育て支援センターは、小学校入学前までの子どもとその保護者しか利用できないため、小学生の兄弟姉妹もいる家族が遊びを共有する場が確保されていない
子育て支援、ファミリーサポートセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で孤立しないように、子育て親子の交流の場や子育てに関する不安や負担の軽減を図るための相談・支援施策が求められている ・兄弟姉妹と一緒に時間を過ごせる場の創出が強く望まれている ・核家族化の進行などによる育児負担や不安感、孤立化
マタニティサロンの開設	<ul style="list-style-type: none"> ・市内にはない ・核家族化の進行や就労形態の多様化等から子育ての負担や不安・孤立感を感じているママが増加
一時預かりの多様性(託児室の常設)	<ul style="list-style-type: none"> ・休日に行っている民間保育施設は1園のみ ・保育士のシフトの都合から予約が必要となり、利用者は限られる

イ 提供する公共サービス

現状の課題を踏まえ、子育て支援機能として提供できると考えられる公共サービス

公共サービス	サービスの概要（効果）
子育てサロン、こどもひろば	<ul style="list-style-type: none"> ・親子と一緒に自由に遊べる場所の提供 ・子ども同士の交流 ・親同士、子ども同士の交流する機会の創出 ・子育てに関する情報の取得
マタニティサロン	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもを産み育てることができる環境づくり
こども図書	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども向けの絵本・図書の配置、エリアの整備 ・読み聞かせ等イベント
一時保育、相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ・一時預かり保育 ・子育て相談

ウ 方策

1 子育て環境の整備

子どもが安全に遊べ、親子の交流が行える子育て支援機能を導入することで、良好な子育て・子育て環境を整え、将来を担う子育て世代を支援します

2 にぎわいの創出

市内のみならず、市外からも人を呼び込むことができるため、新庁舎周辺のにぎわい創出や、交流人口の増加が期待できます

3 より安心して子どもを産み育てることができる環境づくり

助産師による相談とミニ講座が受けられるサロンとして位置づけ、民間を活用してマタニティヨガやアロマセラピー、ベビーマッサージ等を行います

エ 考えられる機能の概要

新庁舎周辺に望まれる公共施設	導入する施設・機能・規模 ※各機能の延床面積		理由・説明
全体面積 3,400 m ²			
子ども広場 子育て支援	屋内型子どもひろば ※年齢別に遊べるエリア	2,000 m ²	子どもが安全に遊べて、親子の交流、親同士が交流できる子育てひろばを整備
	屋外園庭	600 m ²	子育てエリアと同じ階の屋外に設置
	子育てサロン (一時保育、相談室)	600 m ²	子育てに関する相談できる環境を整備し子育て世代を支援する
	マタニティサロン	110 m ²	より安心して子どもを産み育てることができる環境づくり
	託児室 (一時預かり)	33 m ² ※定員により変動	保護者の自分時間づくり 生涯学習の機会創出等
	ファミリー・サポート・センター	子育てサロンと兼用可	子育てサロン等と連動
	休憩スペース		
	世代間交流のスペース		

(2) 図書館

施設の現状

《施設面積》 敷地面積 : 6,934 m²

図書館部分 = 1982年(S57)7月建築、1階増築分 = 1993年(H5)3月増築

《建物延床面積》 2555.41 m²

(1階) 2090.23 m²

一般児童用開架・閲覧席(70席)・AVコーナー・こどもおはなししつ・事務室・閉架書庫

(2階) 465.18 m²

学習室(136席)・視聴覚室兼会議室

《所蔵数》 206,005冊 (H29.3.31現在)

① H29 市民意向調査より

過去1年間に図書館を利用したことがない 69.4% (市民意向調査)

② 新庁舎周辺において、必要と考えられる機能の考え方

ア 現状と課題 (本機能が必要とされる理由)

主な課題	現状
市民サービスの向上 および利用促進、 読書習慣の形成・知識向上	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化により損傷が見受けられる ・市立図書館は、閉架書庫が狭く収蔵冊数が少なく、古い本を開架書庫に出しているため、開架書庫を圧迫している ・閲覧席が少なく、目的に合わせた空間や環境が整っていない ・子どもの声が響く ・通路が狭い ・会議室が1つしかないため、規模の大きなイベントができない ・休憩コーナーが狭い

イ 提供する公共サービス

現状の課題を踏まえ、図書館機能として提供できると考えられる公共サービス

公共サービス	サービスの概要 (効果)
赤ちゃんから高齢者までの学びを支援する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・真岡の未来を担う子どもの学びを支援 (学力向上) ・市民の学びと読書・学習意欲を喚起するため、多様なニーズに対応した閲覧空間を整備 ・だれでも気兼ねなく利用できる環境を整備 ・乳幼児対象に、親やスタッフによる読み聞かせ ・将来にわたり図書館を利用してもらう機会を提供 ・子ども向けの絵本・図書の配置の工夫
就職・仕事・子育てを支援する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産業やまちの活力創出に向けた情報提供 ・真岡市の産業や企業の紹介並びに関連資料等のコーナーの設置 ・図書館サポーター等の組織化を支援 ・子育てに関する資料や情報を提供 ・託児機能の設置

交流・賑わい創出機能	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館を利用する人全てが相互に交流できる場と機会の提供 ・無線公衆LANを導入し、広く社会と繋がる環境を整備 ・図書館内外でイベントを開催 ・市民間の交流に寄与し賑わい創出（不特定多数の人の交流のきっかけづくり） ・子どもに特化した絵本を設置し、親子のふれあいを創出
------------	--

ウ 方策

1 図書館の整備

- 乳幼児が早くから本に親しむ機能を設けることで、将来にわたる読書習慣を形成することで、知識の向上を図ります
- 音が出ても周りを気にしないで済むような環境とすることで、子育て世代の利用促進を図ります

2 にぎわいの創出

- 不特定多数の人が利用できるため、新庁舎周辺のにぎわい創出や、交流人口の増加に寄与します
- 真岡市の産業や企業の紹介並びに関連資料等のコーナーの設置や図書館サポーター等の組織化を支援することで、地域の活力創出と市民活動拡大を目指します
- 託児機能を設け、子育て世代の利用を促進し、子育てに関する資料や情報を豊富に提供します。また、図書館に来ることで、子育ての悩みを解決できる手助けをします

3 読書習慣・知識向上

- 子どもが自ら課題を見つけ、解決することで子どもの学力向上をはかります
- 利用者の閲覧・学習・研究・リラックスした読書等多様なニーズに対応した閲覧空間を整備します
- 乳幼児対象に、親やスタッフによる読み聞かせを行い、早くから本に親しむ機会を設けることで、将来にわたり図書館を利用してもらう機会を提供します

エ 考えられる機能の概要

新庁舎周辺に望まれる公共施設	導入する施設・機能・規模 ※各機能の延床面積	理由・説明	
全体面積 3,800 m²			
図書館	図書の貸出・返却 ※一般開架スペース 児童開架スペース	1,720 m ² ※閲覧席： 150 席	学びを支援し、誰もが気兼ねなく利用できる環境を整備 「静」と「動」が調和する図書館
	学習室・会議室	500 m ²	就職、仕事、子育て等を支援 学生が自学自習できる環境を整備
	交流スペース、多目的室	280 m ²	交流の促進、にぎわいの創出
	事務所・閉架書庫	540 m ²	
	共用部分	760 m ²	階段、廊下、EV、トイレ等

(3) 商業機能・商工会議所

現状

(商業機能)

中心市街地の個人商店においては、経営者等の高齢化と後継者不足といった構造的な問題を抱え、空き店舗の増加が見られる

(商工会議所)

《施設面積》敷地面積： 3,800 m²

延床面積： 1,287.47 m²

《土地の所有区分》 私有地（一部市有地）

《建物》 昭和49年11月建築

(現在の機能) 事務室(143.88 m²)、会議室(350 m²) 他

① 各種調査

ア H29 市民意向調査より

中心市街地であればいいと思う施設

○ ショッピングモール 50.1%

○ 百貨店 39.9%

○ 映画館 31.8%

② 新庁舎周辺において、必要と考えられる機能の考え方

ア 現状と課題（本機能が必要とされる理由）

主な課題	現状
地域産業の活性化、 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地の個人商店においては、経営者の高齢化と後継者不足・ 空き店舗の増加・ 近隣に飲食店などの商業施設がある・ 市役所周辺において真岡市の情報発信の場が少ない・ 起業家支援のためのインキュベーション施設が、真岡商工会議所内に設置されている
周辺との競合性	<ul style="list-style-type: none">・ 現在は市内では主に「道の駅にのみや」と「あぐりっ娘」で野菜等の直売を実施しているが、中心市街地には少ない。
地域社会の発展に 寄与	<ul style="list-style-type: none">・ 地域を基盤とした商工業の発展を図る

イ 提供するサービス

現状の課題を踏まえ、商業機能として提供できると考えられるサービス

サービス	サービスの概要（効果）
軽食・カフェ	・だれもが1日楽しく過ごせる施設整備
物販施設、 イベント用スペース	・農産物、お弁当、福祉施設等で作られたものなどの物販や チャレンジショップとして利用できるよう整備
展示スペース	・お祭り関係の展示スペース ・特産品（真岡木綿、いちごなど）の展示スペース
インキュベーション 施設	インキュベーション施設の整備
農産物直売所、 ファーマーズマーケット	農産物の直売
商工会議所	・地産地消を促進する ・市の特産品に触れる機会を創出する ・中心市街地において、地域を基盤とした商工業の発展を図る

ウ 方策

1 商業機能及び観光機能の導入

- 多くの市民が利用できる商業機能を導入することで、人が集う場所として期待できます
- 中心市街地の他のゾーン・施設へ人を繋ぎ、回遊させることで観光客と市民が交流でき、多くの人が集まる機能を導入します

2 にぎわいの創出

- 不特定多数の人が利用でき、市内のみならず、市外からも人を呼び込むことができるため、新庁舎周辺のにぎわい創出や、交流人口の増加が期待できます
- 地域物産を販売するなど、真岡の良さの発信、人々のコミュニケーションを充実させる空間を作り、にぎわいの創出を目指します

3 商工会議所の整備・中心市街地の活性化

- 起業家支援のためのインキュベーション施設を整備し、商工会議所を併設することで、地域を基盤とした商工業の発展を図り、商業の活性化や地域社会の発展を目指します
- 市の商工観光課と連携を密にし、強化することで、中心市街地の活性化を図ります

エ 考えられる機能の概要

新庁舎周辺に望まれる公共施設	導入する施設・機能・規模 ※各機能の延床面積		理由・説明
全体面積 870 m²			
商業機能	軽食カフェ	60 m ²	多くの市民が利用でき、1日楽しく過ごせる環境整備
	物販施設・自動販売機	70 m ²	物販、弁当、チャレンジショップ、イベント用スペースとしても使えるようにする
	農産物直売所	250 m ²	農産物直売所を設置することにより、人を集め、にぎわいを創出できる
	ファーマーズマーケット (青空市場)	250 m ²	
	起業支援 機能インキュベーション施設	70 m ²	インキュベーション室(3部屋)共用スペース
観光機能	お祭り関係展示スペース	100 m ²	中心市街地の他のゾーン・施設へ人をつなぎ、回遊させる場にする 特産品のPR
	特産品の展示スペース	70 m ²	
全体面積 800 m²			
商工会議所	事務室、相談室、役員室、 倉庫、資料保管室	360 m ²	
	会議室	320 m ²	
	経済団体との連携、 保険サービス	120 m ²	

(4) 民間機能

新庁舎周辺における施設導入機能の考え方

本施設に導入を予定する民間機能は、基本コンセプトを踏まえ、以下の視点に基づき導入します

＜民間施設導入の視点＞

- 多くの人が交流し、にぎわいのある商業施設等の機能の導入
- 導入を予定する公共機能との相乗効果が期待できる機能の導入

【新庁舎周辺公共施設に導入する機能 および 必要と考えられる規模】

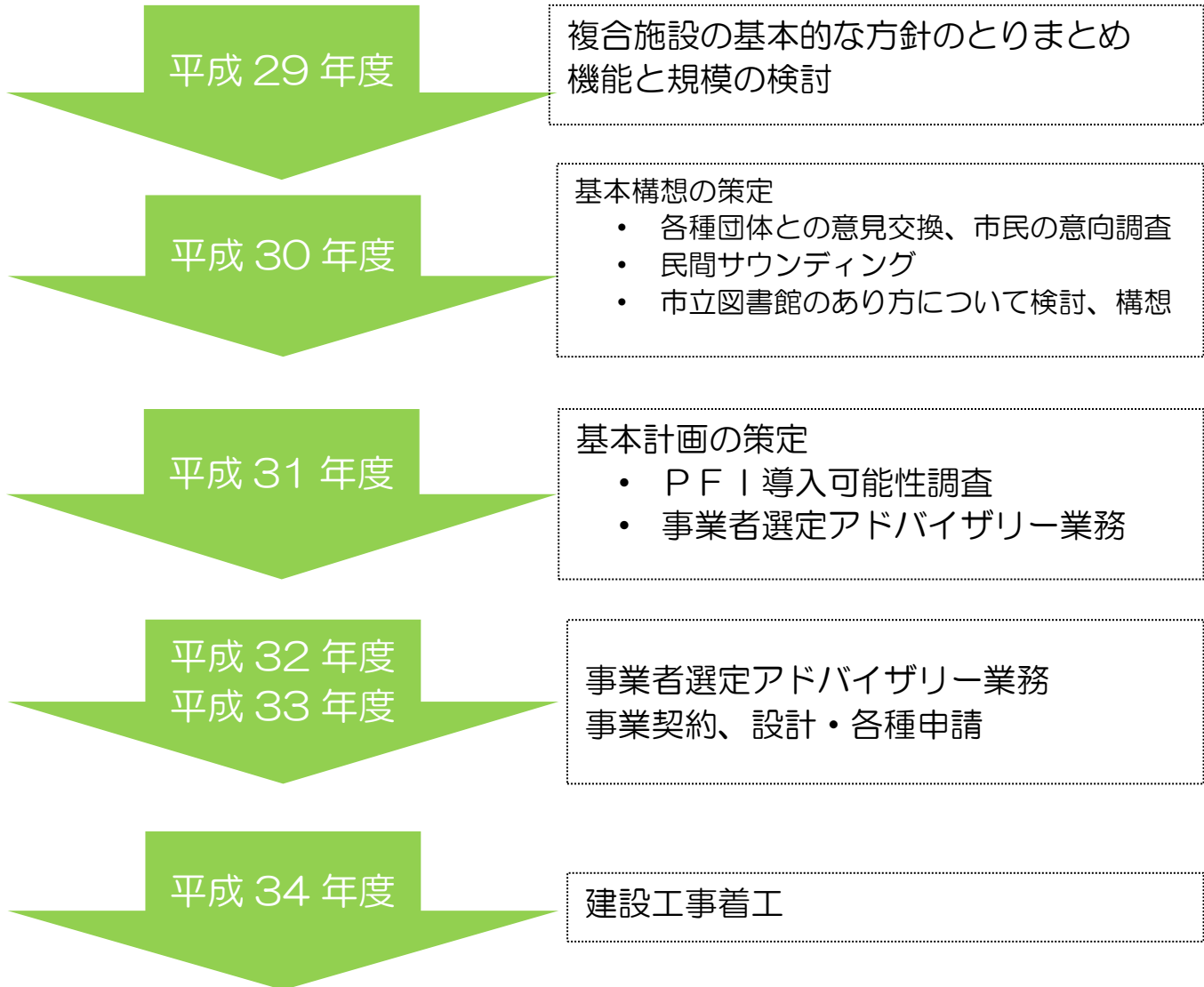
(公共施設・公益団体)

- ・ 子育て支援機能(子ども広場、一時保育、相談室) : 3,400 m²
- ・ 図書機能 : 3,800 m²
- ・ 商業(観光)機能 : 870 m²
- ・ 商工会議所 : 800 m² 小計 8,870 m²

(民間機能)

- ・ 民間提案にて α m² **合計 8,870+α m²**

10. 今後の進め方について



(1) 事業手法

他自治体における類似施設の整備事例、財政負担の軽減、市民サービス向上、事業スケジュール等の観点から民間活力を導入する範囲や経済性の検証などを行い、要求水準書や実施方針など事業者を選定するための資料を作成する過程で、本事業に最も優位な事業手法を決定します

(2) 事業スケジュール

本施設整備は、新庁舎完成後 2022(平成 34)年度中の建設工事着工を目指します。

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)
新庁舎周辺 複合施設整備 事業	基礎調査	基本構想・基本計画 PFI 導入可能性調査 事業手法決定 事業者募集・選定			設計・建設	

【問い合わせ】

〒321-4395

栃木県真岡市荒町 5191 番地
真岡市 総務部 新庁舎周辺整備推進室

電話 0285-83-8059

FAX 0285-83-5896

Mail shuhenseibi@city.moka.lg.jp