

# 真岡市新庁舎周辺整備基本構想

概要版

平成31（2019）年3月

真岡市



## 1. 新庁舎周辺整備事業の背景と目的

真岡市役所周辺は、昭和 32 年に現在の市役所が建設され、時期を同じくして、長瀬土地区画整理事業が施行された古くからの市街地である。しかし、大規模商業施設の郊外進出などの社会情勢の変化によって、中心市街地の活性化を図ることが課題となっている。

このため、本市では、新庁舎の建設に伴い、真岡市役所周辺の行政機能が集約されることから、現在の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館及び水道庁舎（以下「行政棟」という。）の敷地を含めた土地を有効活用し、図書館機能、子育て支援機能、商業機能等を複合的に有し、子どもから高齢者まで多くの人々が利用できる複合交流拠点施設（以下「複合施設」という。）として集約・整備することで、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化を図ることを検討している。

真岡市新庁舎周辺整備基本構想は、PPP<sup>1</sup>、PFI<sup>2</sup>などの民間活力の導入も考慮のうえ、市民や民間事業者等の意見を踏まえ、新庁舎周辺が真岡市の「顔」となるよう「にぎわい」と「魅力」を創出し、中心市街地の活性化を図ることを目的に、複合施設のあり方について取りまとめるものである。

---

<sup>1</sup> 「PPP」とは、「Public Private Partnership」の略で、公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

<sup>2</sup> 「PFI」とは、「Private Finance Initiative」の略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方による事業手法の一つ。

## 2. 事業対象地の概要と前提条件の整理

### 2.1. 事業対象地の概要

事業対象地は、市道を挟む2敷地の事業対象地A・Bがあり、県道西小埜真岡線に接した間口の広い土地形状となっている。

事業対象地Aは東西方向に長い長方形の土地で敷地面積4,197㎡であり、事業対象地Bは南北方向にやや長い土地で敷地面積1,284㎡である。

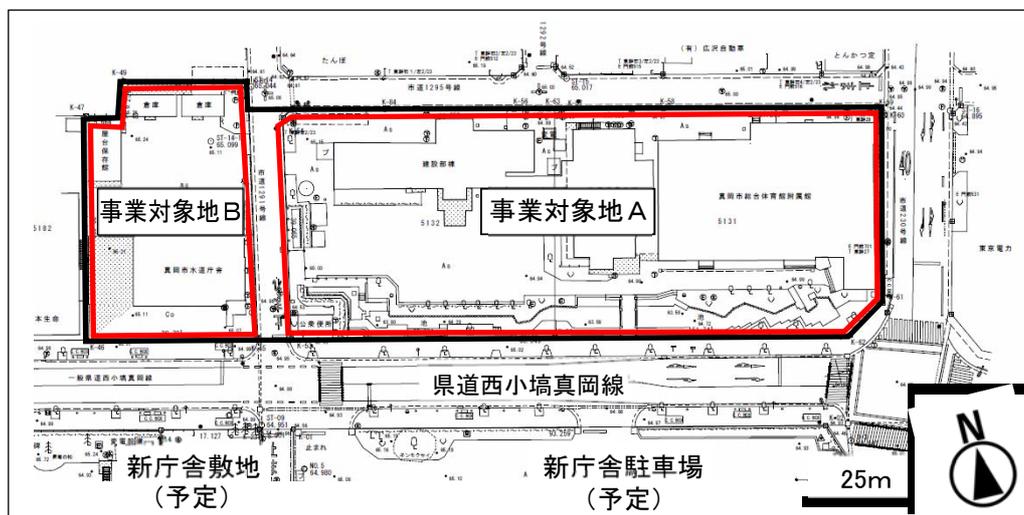


表 1 事業対象地の概要

所在地	真岡市荒町 5131 他
面積	約 5,481㎡（事業対象地A：4,197㎡、事業対象地B：1,284㎡）
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率、容積率	建ぺい率：80%、容積率：200%
現状	行政棟敷地として利用 (建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎)

### 2.2. 基本方針

事業対象地における土地の利活用方針については、市役所新庁舎との整合を図りながら、新庁舎周辺がまちの「顔」となるよう「にぎわい」と「魅力」を創出し、中心市街地の活性化を図ることを基本方針とする。

また、にぎわいと魅力の創出にあたっては、多くの人が集い、交流できる拠点施設とするため、「図書館機能」、「子育て支援機能」、民間事業者の提案による「商業機能」の3つの機能を組み合わせることで、各機能の相乗効果を生み出すことができる複合施設の検討を行うものである。

### 3. 市民アンケート調査の概要

#### 3.1. 調査の概要

本事業において、必要なサービスや要望等について、市民の意見を聞くため、市民アンケート調査を実施した。

表 2 市民アンケート調査の概要

項目	内容
調査対象	無作為に抽出された市民 1,000 人
調査期間	平成 30 年 8 月 31 日～平成 30 年 9 月 18 日
回収率	41.8% (1,000 票中 418 票回収) ----- <小さな子ども (満 12 歳以下) がいる世帯の回答数> 全体回収率の約 24% (418 票中 101 票)
主な調査内容	・図書館機能について・子育て支援機能について・商業機能について

#### 3.2. 主な調査結果

##### 3.2.1 調査結果のまとめ

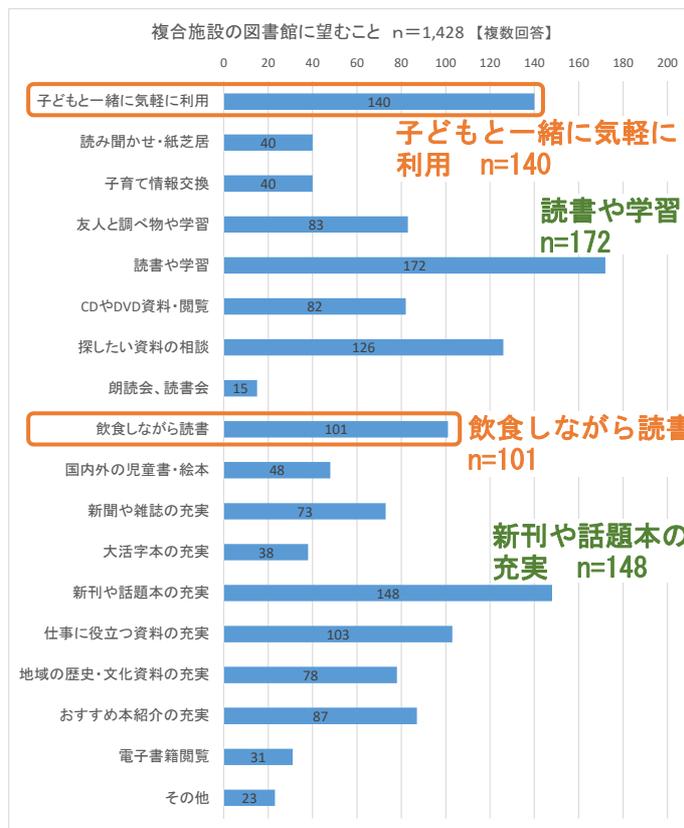
市民アンケート調査の結果について、概要を以下に整理する。

(1) 図書館機能について
① 複合施設の図書館には、現在の図書館の利用目的を強化する機能が求められているほか、多様なニーズが存在すると考えられる。特に、子どもがいる世帯は「子どもと一緒に気軽に利用」することへの要望が高い。
(2) 子育て支援機能について
① 複合施設の子ども広場や子育て支援機能は、子育て世帯の一定の利用が見込まれる。また、子育て世帯以外にも世代間交流を目的に施設利用する市民が見込まれる。
② 新しい「屋内型子ども広場」と「託児室」に関し、一定の利用料金を設定することは可能と考えられる。
(3) 商業機能について
① 複合施設に望む商業機能は、「軽食・カフェ」が 30 歳代、40 歳代及び 60 歳代における回答割合が高かった。「飲食店」も同様の傾向を示し、何らかの飲食系施設を望む回答者が多い。

### 3.2.2 主な調査結果

#### (1) 複合施設の図書館に望むこと

- 複合施設の図書館に望むことについて、「読書や学習」や「新刊や話題本の充実」等蔵書に関するもののほか、「子どもと一緒に気軽に利用」や「飲食しながら読書」など、多様な目的に関する回答が多く挙がった。

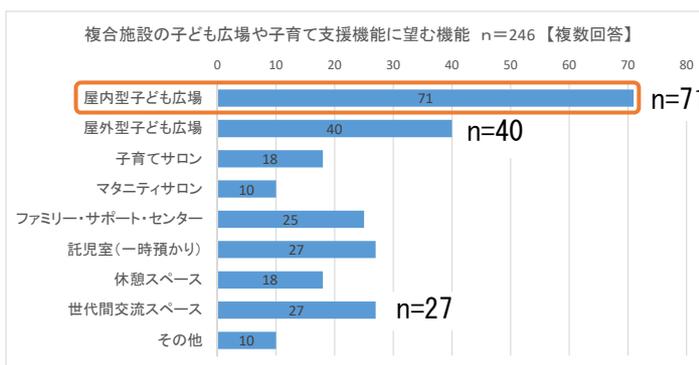


- 0歳～12歳までの子どもがいる世帯の回答では、「子どもと一緒に気軽に利用（70票）」が最も多く、次の「読書や学習（39票）」とは大きく差が開いている。

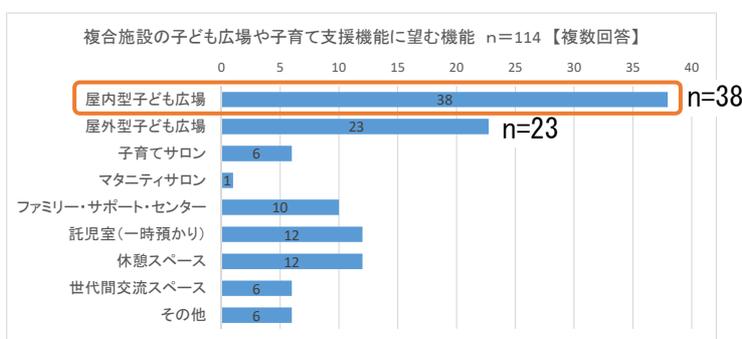


(2) 複合施設の子育て支援機能に望む機能

- 複合施設の子ども広場や子育て支援機能に望む機能として「屋内型子ども広場 (71 票)」が最も多く、次いで、「屋外型子ども広場 (40 票)」であり、子どもの遊び場を求める意見が多かった。また、「世代間交流スペース (27 票)」を希望する回答もみられた。

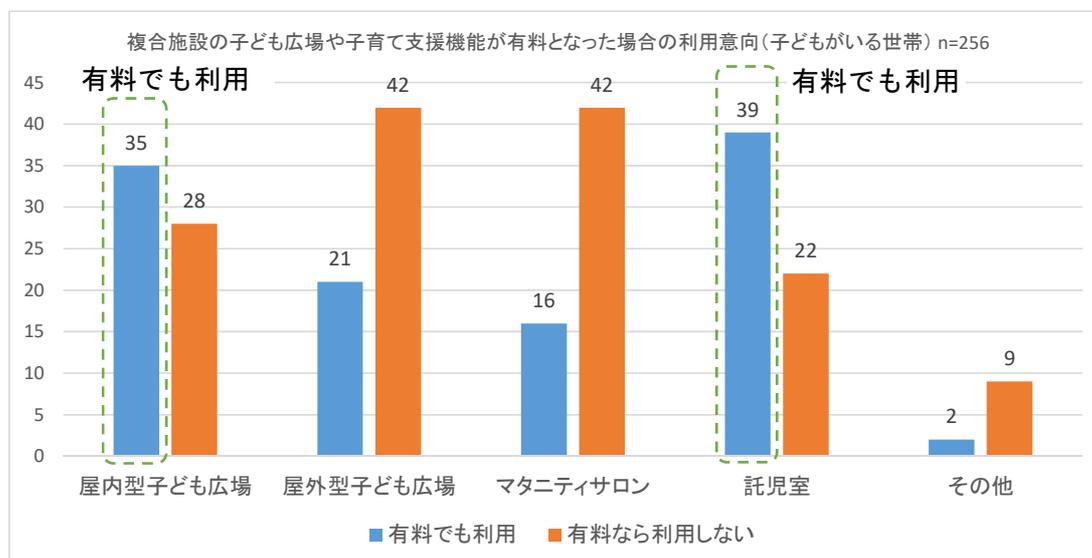


- 0歳～12歳までの子どもがいる世帯の回答では、「屋内型子ども広場 (38 票)」が最も多く、次いで、「屋外型子ども広場 (23 票)」であり、子どもの遊び場を求める意見が多い。



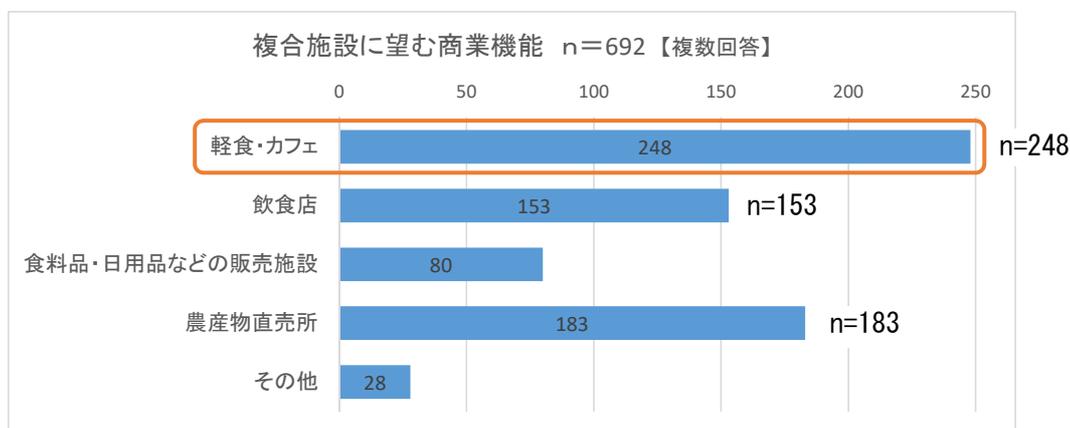
(3) 子育て支援機能が有料となった場合の利用意向 (子どもがいる世帯)

- 「屋内型子ども広場」と「託児室」について、0歳から12歳までの子どもがいる世帯で「有料でも利用する」と回答した世帯が「有料なら利用しない」を上回った。

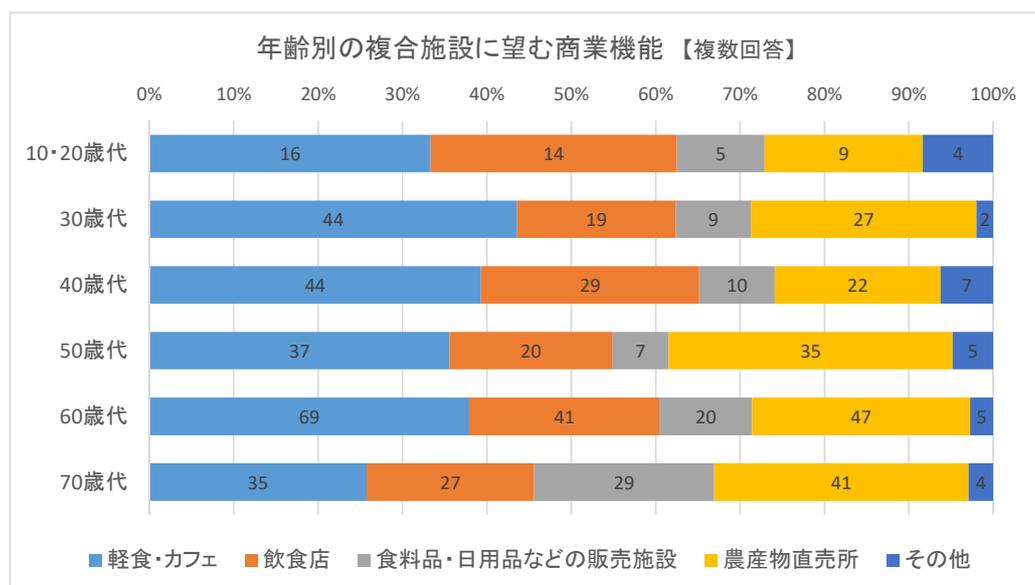


## (4) 複合施設に望む商業機能

- 複合施設に望む商業機能として「軽食・カフェ (248 票)」が最も多く、次いで「農産物直売所 (183 票)」であった。「軽食・カフェ (248 票)」と「飲食店 (153 票)」を合計すると、回答数の約 60%となる。



- 年代別の複合施設に望む商業機能として、「軽食・カフェ」は全ての年代で回答割合が高く、特に 40 歳代までと 60 歳代で「軽食・カフェ」と「飲食店」を希望する回答が 60%以上を占めている。
- 「農産物直売所」は 50 歳代以降の年代における回答割合が高く、「食料品・日用品などの販売施設」を希望する回答割合は、70 歳代が最も高い。



## 4. サウンディング調査の概要

本事業における民間活力導入の検討にあたり、実現性の高い導入機能や事業方法等について民間事業者から広く意見、アイデアを求めるためサウンディング調査を実施した。

サウンディング調査参加企業との対話結果について、概要を以下に整理する。

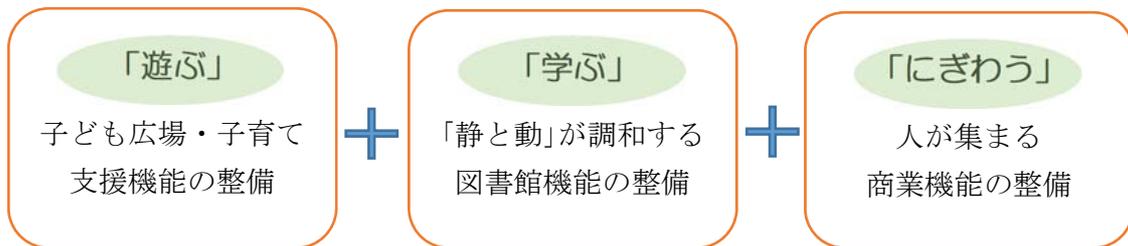
<b>(1) 事業対象地のポテンシャルについて</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」に対応するそれぞれの施設の集約・複合化により、利用者同士を結び付け、利用者の利便性が向上し、相乗効果が期待できる。</li> <li>② 中心市街地である事業対象地に、図書館機能、子育て支援機能を含む複合施設を整備することは、利用する市民にも分かりやすく、周辺の公共施設利用者の利用も見込まれる。</li> <li>③ 大都市に比べると公共交通が弱い、道路の整備が発達しており、交通利便性が高いため、車利用者の駐車場の確保が必要である。</li> </ul>
<b>(2) 図書館機能について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 図書館は複合施設の核となる機能であり、子育て世代から、小中高校生、高齢者までの幅広い世代の利用が見込まれる。</li> <li>② 静かに本を読める空間と、子どもと一緒に過ごせる空間をそれぞれ整備する必要がある。</li> <li>③ 図書館と屋内型子ども広場に加えて、コーヒーが飲めるようなカフェがあれば良いと考える。</li> </ul>
<b>(3) 子育て支援機能について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 子育て支援施設と図書館が複合施設として連携できれば、0歳児からのブックスタートなど乳幼児期からの読書習慣に結び付けやすい。</li> <li>② 屋内型子ども広場は、職員の目が行き届くところで、安全で質の高い施設運営を行うためには、施設規模は大きすぎない方がよい。</li> <li>③ 屋内型子ども広場は、施設規模に応じて100～200円の利用料金を設定するのが一般的である。</li> </ul>
<b>(4) 商業機能について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 市内に大型の商業施設が複数出店していることから、事業対象地に同様の物販施設の出店は難しい。</li> <li>② 図書館とカフェは親和性が高く、相乗効果が期待できる。</li> <li>③ 図書館、子育て支援機能と関連するカフェの導入が考えられるが、事業としての採算性を踏まえて、今後検討が必要である。</li> </ul>
<b>(5) 本事業のスキーム、土地利用について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① PFI等の公民連携事業として、民間事業者のノウハウを活かすことができる事業である。</li> <li>② 車での利用者が多いと思われるため、事業対象地に多くの駐車場を確保する必要がある。</li> <li>③ 新庁舎の駐車場や、周辺市有地の駐車場を有効に活用する必要がある。</li> </ul>

## 5. 新庁舎周辺整備事業の整備方針

事業対象地の現状、本市の上位計画、市民アンケート調査やサウンディング調査により市民、民間事業者の意向を踏まえ、本事業の整備方針を以下に示す。

### ◆新庁舎周辺整備事業の整備方針

新庁舎周辺がまちの「顔」となるよう、多様な機能が集積した、多くの市民が交流する拠点として複合施設を整備することで、「にぎわい」と「魅力」を創出する。



### 「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」

中心市街地に多くの人々が“集まり”“交流する”拠点づくり

#### <他市における導入機能のイメージ>



大和市文化創造拠点シリウス  
(神奈川県大和市)

- ・子ども広場でのイベント時に関連する本の紹介
- ・読み聞かせ会や講座・セミナー等の実施



市民交流センターえんぱーく  
(長野県塩尻市)

- ・図書館に子育て応援のコーナーの設置
- ・図書館と子育て支援センターのカウンターが併設



トコトコ大田原 (大田原市)



宇都宮市立南図書館 (宇都宮市)

## 6. 導入機能について

### 6.1. 図書館機能

#### 6.1.1 真岡市立図書館の現状と課題

- ・ 閲覧席が少なく、利用目的に合わせた空間や環境が整備されていない
- ・ 子どもの声が響いてしまうため、利用しにくい
- ・ トイレや通路が狭く、バリアフリーに対応していない
- ・ 書架に本を詰め込みすぎているため取りにくい

#### 6.1.2 求められる機能

「静と動」が調和する図書館

- ・ 静かに読書や学習ができる環境と、子どもと一緒に利用しやすい環境の共存
- ・ 子どもの遊び場の提供や、子育ての相談も行える子育て支援機能との融合
- ・ 子どもから高齢者まで幅広い世代の利用

#### 6.1.3 想定する規模

導入機能	想定規模	既存施設
図書館	3,000 m <sup>2</sup> 前後	2,555 m <sup>2</sup>

「静と動」が調和する図書館として、従来の図書館機能に加えて、子どもと一緒に利用しやすい環境を整備することによって幅広い世代が利用する図書館を目指すものとする。また、真岡市立二宮図書館、西分館図書室との機能分担、蔵書配分といった真岡市図書館全体の課題検討を行い、複合施設内の他の機能との融合、相乗効果が図られるように、今後も詳細な検討を行う。

### 6.2. 子育て支援機能

#### 6.2.1 子育て支援機能の現状と課題

- ・ 雨の日などに子どもが遊べる場所が不足している
- ・ 親子の交流や子育てに関する相談の場として、利用者が増加している第一子育て支援センターの施設の老朽化
- ・ 子どもが本と出会う機会の拡充

#### 6.2.2 求められる機能

- ・ 天候にかかわらず親子で遊ぶことができる屋内型子ども広場
- ・ 第一子育て支援センターの移転、機能拡充
- ・ 図書館との融合による、子どもが本と出会う機会の拡充

### 6.2.3 想定する規模

導入機能	想定規模	既存施設
子育て支援センター等	600 m <sup>2</sup> 前後	600 m <sup>2</sup>
屋内型子ども広場	600 m <sup>2</sup> 前後	—
合計	1,200 m <sup>2</sup> 前後	600 m <sup>2</sup>

第一子育て支援センターの利用者は年々増加していることから、現在の機能を複合施設へ移転し、天候にかかわらず子どもが遊べる屋内型子ども広場、屋外型子ども広場を設置することで、より一層の機能充実を図り、さらに図書館との融合によって子どもが本と出会う機会を拡充し、読書習慣の形成の一層の推進を図る。

なお、屋内型子ども広場では安全で質の高い運営を行う必要があるため、今後、機能の具体的検討とともに、規模の検討を行う。

### 6.3. 商業機能

商業機能は、公共部分である図書館機能、子育て支援機能とは別に、民間事業者が運営を担う部分であり、事業対象地における事業性等を検討した上で提案するものである。

なお、サウンディング調査では、市内に既に大型の商業施設やコンビニエンスストアが複数出店していることから、事業対象地に新規出店を望むのは難しいとの意見がある一方で、多くの利用者が見込まれる図書館機能や子育て支援機能があることから、カフェや軽食をとることができる飲食店に、一定の利用が期待されるとの肯定的な意見も得られている。

今後は、公共部分の機能をより具体化し、引き続き民間事業者との意見交換を行うことで、導入する機能、規模の検討を行う。

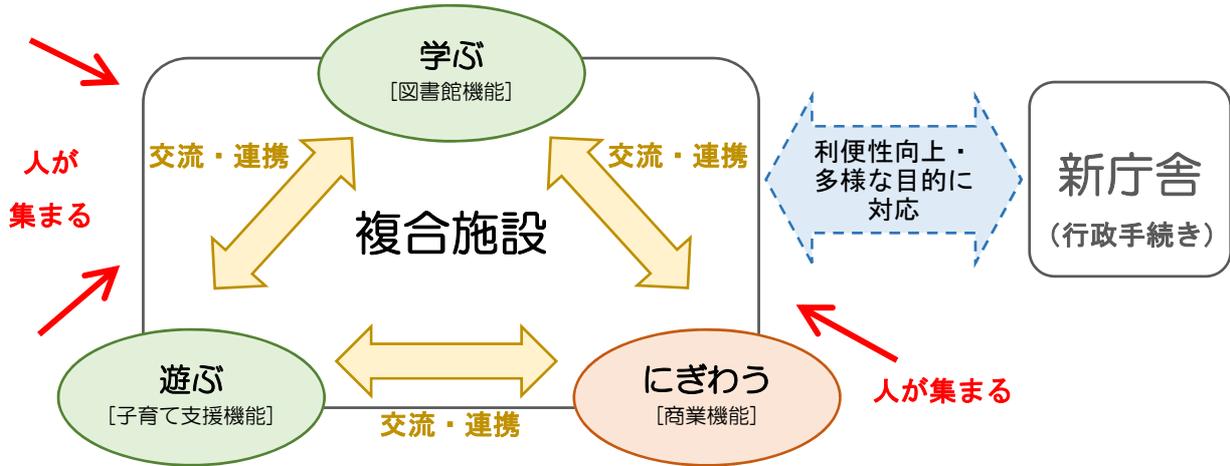
### 6.4. その他

複合施設においては、廊下、エレベーター、トイレといった共用部分について、図書館機能や子育て支援機能があることを十分に考慮し、バリアフリーに対応したゆとりある共用部分となるように検討を行う。

また、複合施設を快適に利用できるように、事業対象地には一定数の駐車施設を整備することも必要であり、今後、複合施設の規模や利用者の見込みなどを含め、総合的に検討を行う。

### 6.5. 導入機能・規模（案）まとめ

複合施設における導入機能のイメージ及び想定規模を以下に整理する。



公共施設	
図書館機能	子育て支援機能
<p>以下の一般的な図書館諸室を基本に「静と動」の調和する図書館として必要な諸室を導入する。</p> <p>図書の貸出・返却、閲覧室 学習室・会議室 交流スペース・多目的室</p>	<p>屋内型子ども広場、屋外型子ども広場 子育てサロン、マタニティサロン ファミリー・サポート・センター 託児室（一時預かり） 休憩スペース、世代間交流スペース</p>
想定規模：3,000㎡前後	想定規模：1,200㎡前後 （屋外型子ども広場は上記面積に含まず）

民間施設
商業機能
<p>民間事業者提案による（以下は参考）</p> <p>軽食・カフェ、飲食店、コンビニエンスストア 等</p>
想定規模：民間事業者の提案による

※上記機能のほか、共用部分や駐車施設の整備が必要となる。

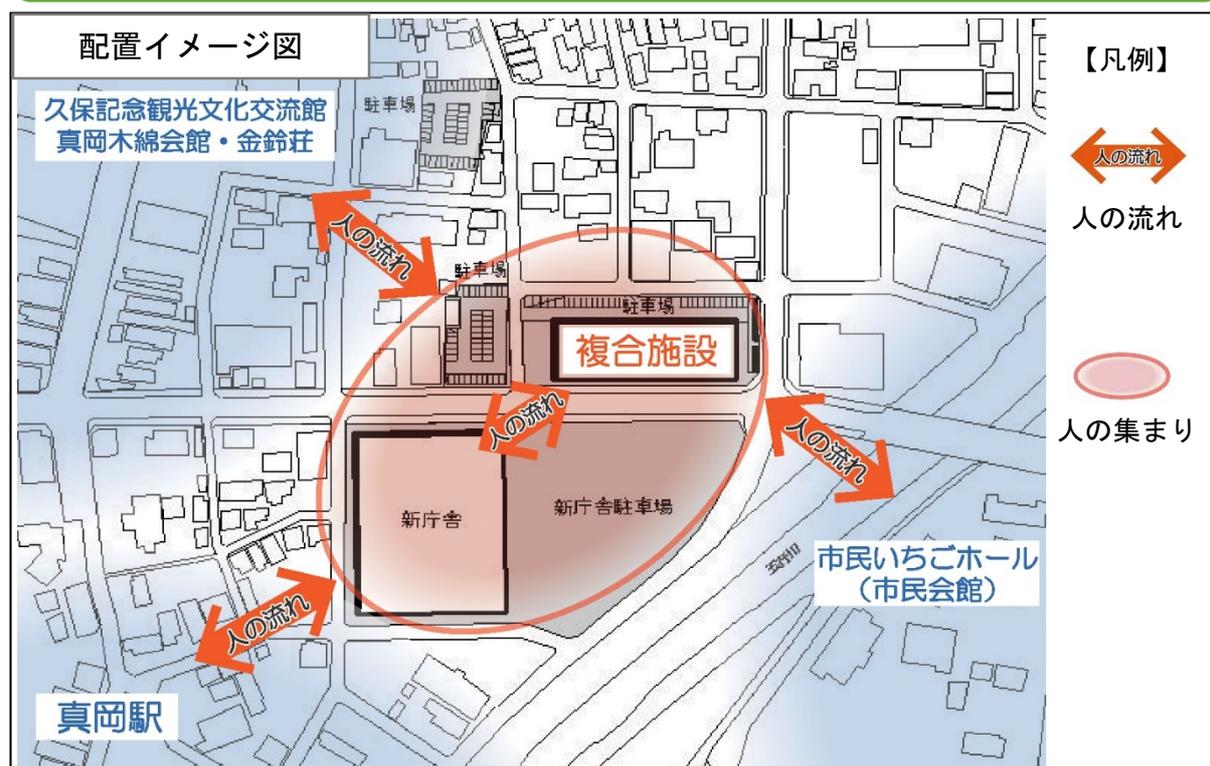
※上記機能は現時点の想定であり、実際の施設内容とは異なる場合がある。

## 7. 施設配置イメージ

導入機能・規模の整理、サウンディング調査結果を踏まえ、施設配置について整理する。

### <施設配置の検討にあたってのポイント>

- **まちの「顔」となるよう複合施設を配置**
  - ・新庁舎周辺において多くの市民が交流する拠点として複合施設を整備し、「にぎわい」と「魅力」あるまちづくりを進める。
  - ・周辺の公共施設や久保記念観光文化交流館、真岡木綿会館などへの人の流れを見据えた、中心市街地の活性化を促すような歩行者の動線に配慮した計画とする。
- **事業対象地と周辺を含めた駐車場利用計画**
  - ・民間施設の規模により、事業対象地内に整備する駐車場では必要台数が不足する場合、新庁舎駐車場や事業対象地周辺の公用車駐車場等を活用し補完する。
- **公共施設は、建設部棟・教育委員会棟・附属体育館の敷地に計画**
  - ・公共機能を集約し、建設部棟・教育委員会棟・附属体育館敷地に複合施設として計画する。
  - ・水道庁舎敷地は、今後の民間提案等により土地利用を決める。



## 8. 整備スケジュール

事業名称	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)
新庁舎周辺 整備事業	基本構想 策定段階	事業計画、 事業手法 検討段階	事業者選定段階	設計	建設工 事着工