（5）都市計画

都市計画区域は、行政区域の大半において指定されている。指定区域外となっているのは、山地や湖沼などである。

区域区分は、かすみがうら市及び茨城町では都市計画区域の全域で実施されているが、石岡市では線引きされていない地域が多く、石岡市の八郷地区が該当する。また、小美玉市では都市計画区域全域で実施されていない。両地域では、人口減少により市街地拡大の可能性が低いこと、農業振興法や森林法などの他の法令によって自然的な土地利用は概ね保存されていることの二点を、区域区分を実施していない理由に挙げている。

用途地域が指定されている区域は構成市町とも小さく、行政区域の数%に留まる。駅前など都市活力の維持と居住環境の調和が必要な地域、工業団地など土地利用転換が実施された地域を中心に用途地域指定による土地利用規制を敷いている。

新広域ごみ処理施設の周辺は都市計画区域に指定されているが、区域区分及び用途地域の指定は実施されていない。

また、新広域ごみ処理施設の区域は、平成 29 年 12 月に都市計画変更し、都市施設のその他の施設として位置づけられている。

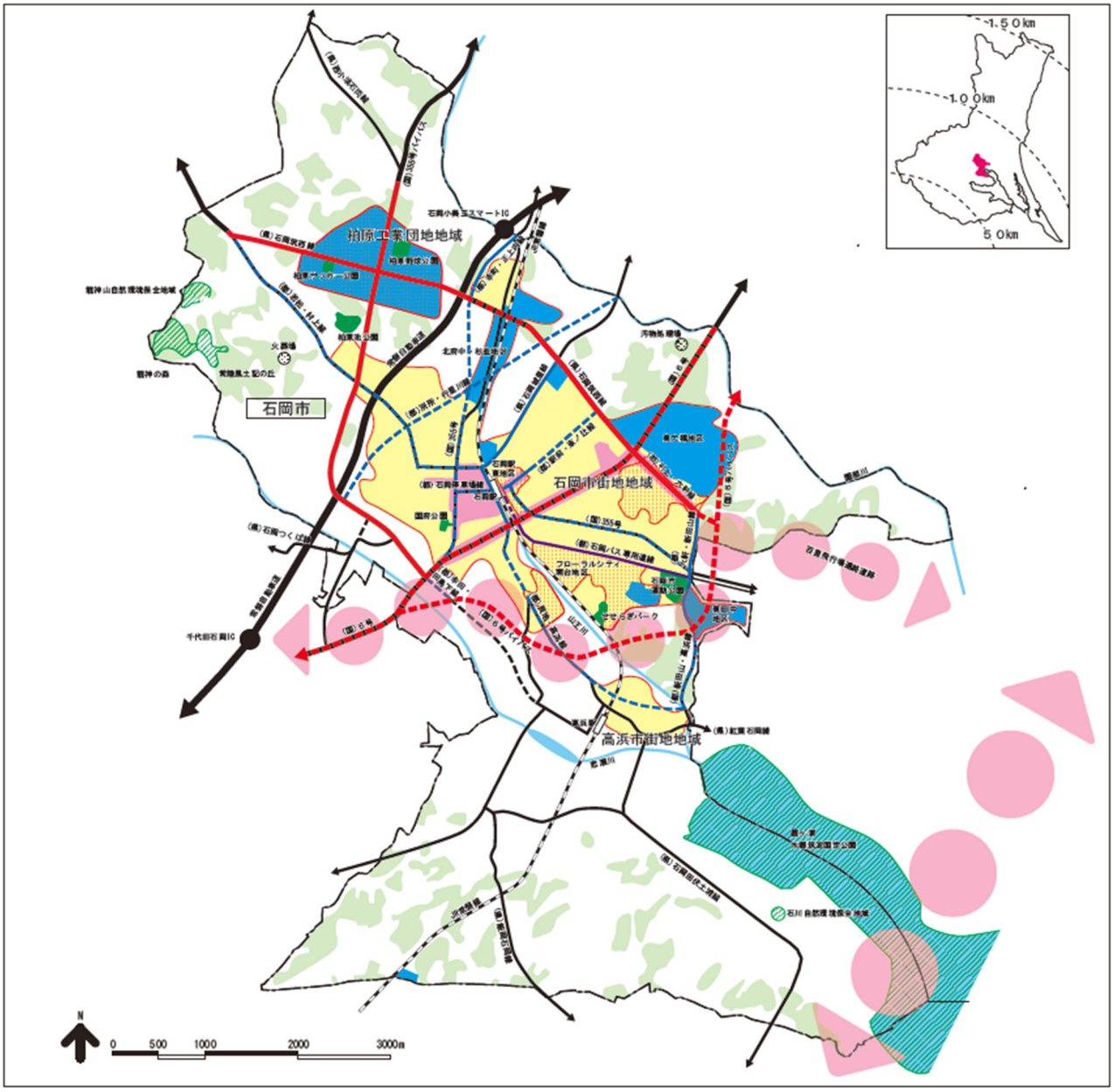
【図表】 都市計画にかかる面積の内訳

市町	石岡市	小美玉市	かすみがうら市	茨城町
行政区域面積	21,553ha	14,474ha	12,158ha	15,660ha
都市計画区域面積	19,883ha (92%)	14,162ha (98%)	9,000ha (74%)	12,158ha (78%)
市街化区域面積	1,410ha (7%)	―	754ha (6%)	503ha (3%)
市街化調整区域面積	4,921ha (25%)	―	8,246ha (68%)	11,655ha (75%)
用途地域指定区域面積	1,615ha (7%)	512ha (4%)	754ha (6%)	503ha (3%)

※括弧内の割合は行政区域に閉める当該区域の面積比率

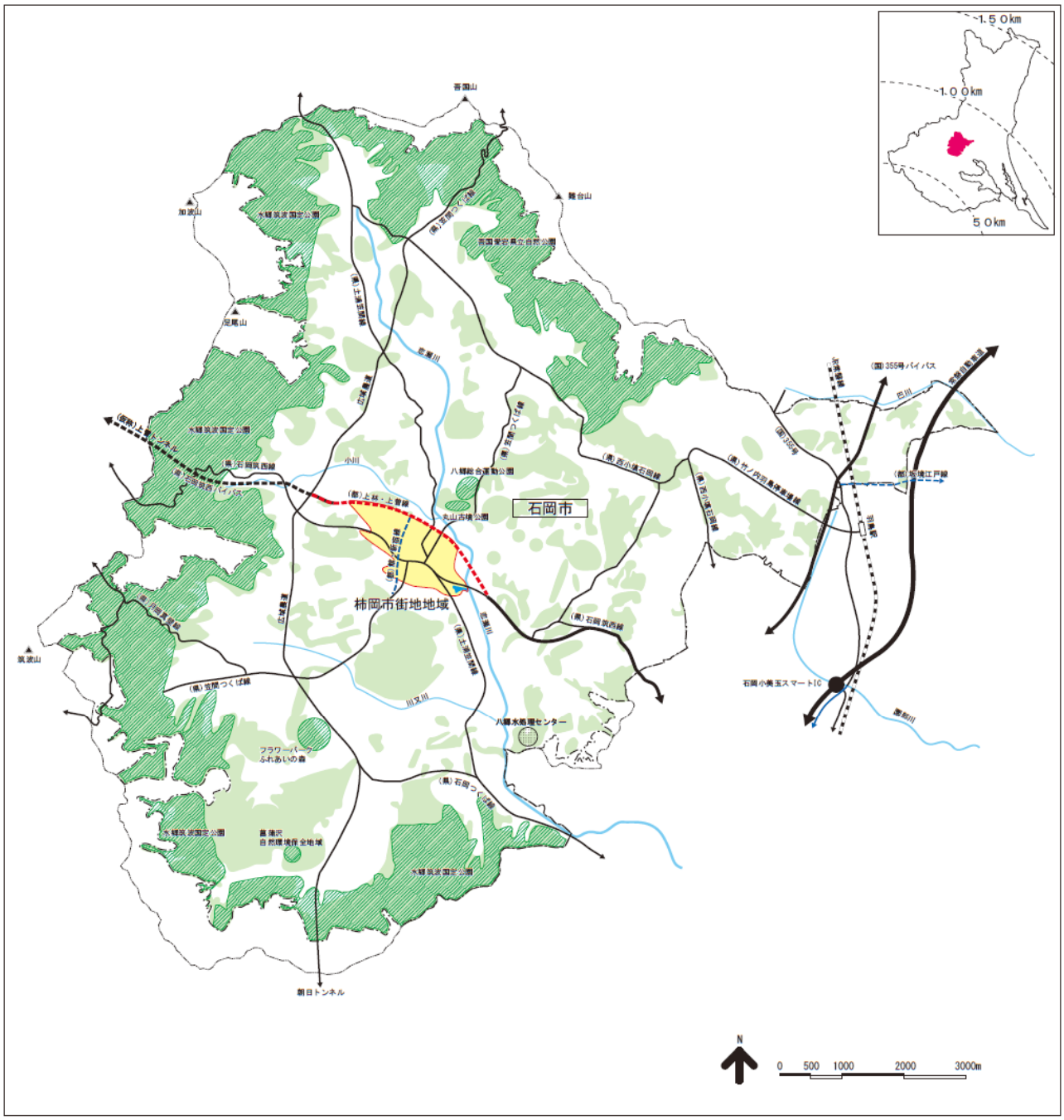
（資料：平成 28 年全国都道府県市町村面積調、平成 28 年都市計画現況調査）

【図表】　石岡市石岡地区の都市計画の状況



（資料：茨城県　石岡都市計画区域都市計画マスタープラン平成 28 年 5 月 16 日告示）

【図表】　石岡市八郷地区の都市計画の状況



凡例

【土地利用】
- 商業・業務地
- 工業地
- 住宅地

【都市施設の整備】

都市計画道路
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）

その他の道路
- 道路（整備済／整備中・整備予定）

※(国):国道,(県):県道,(都):都市計画道路

その他の都市施設
- 鉄道
- その他の施設（整備済み）

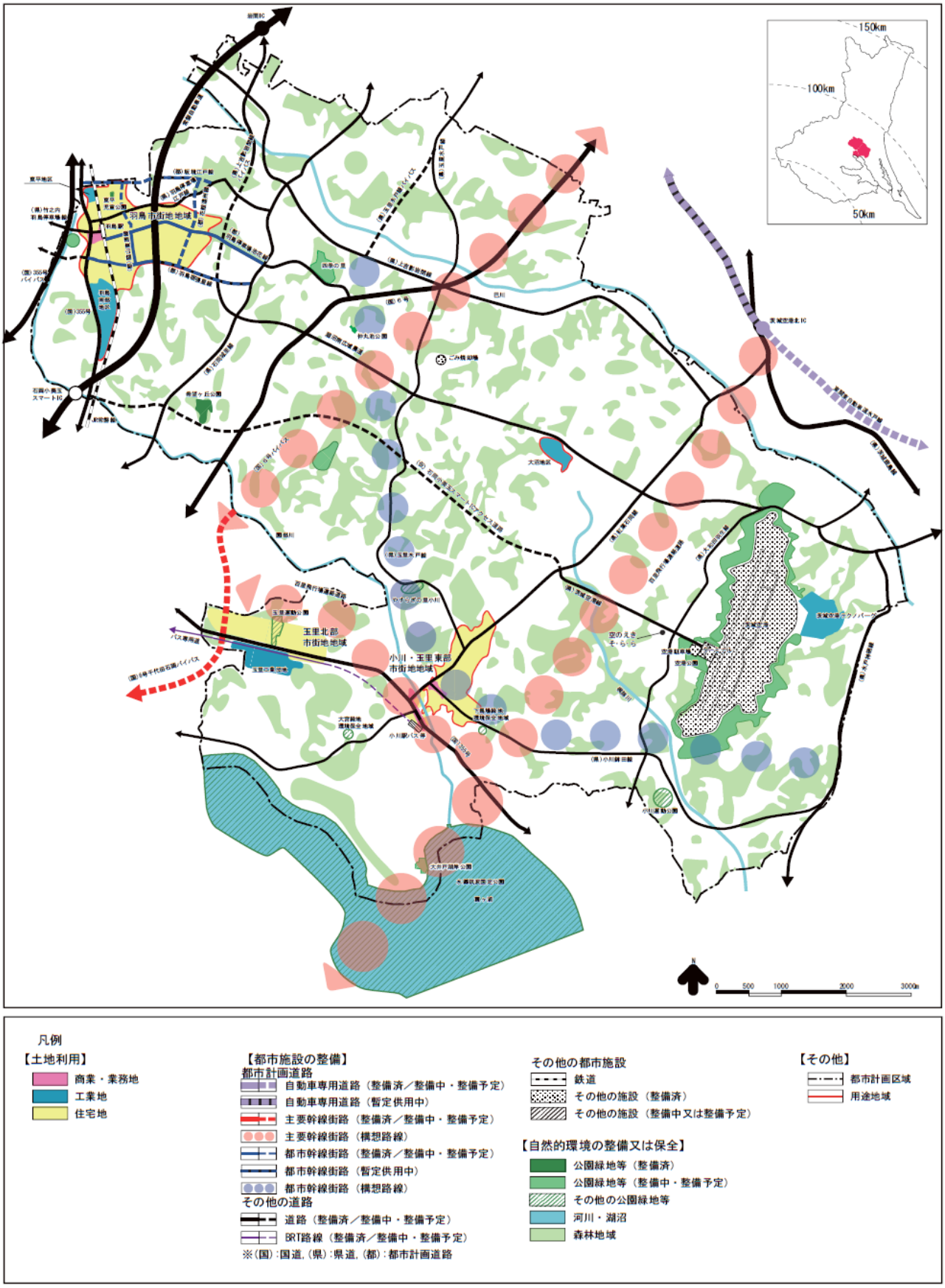
【自然的環境の整備又は保全】
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域

【その他】
- 都市計画区域
- 用途地域
- 市町村界

643

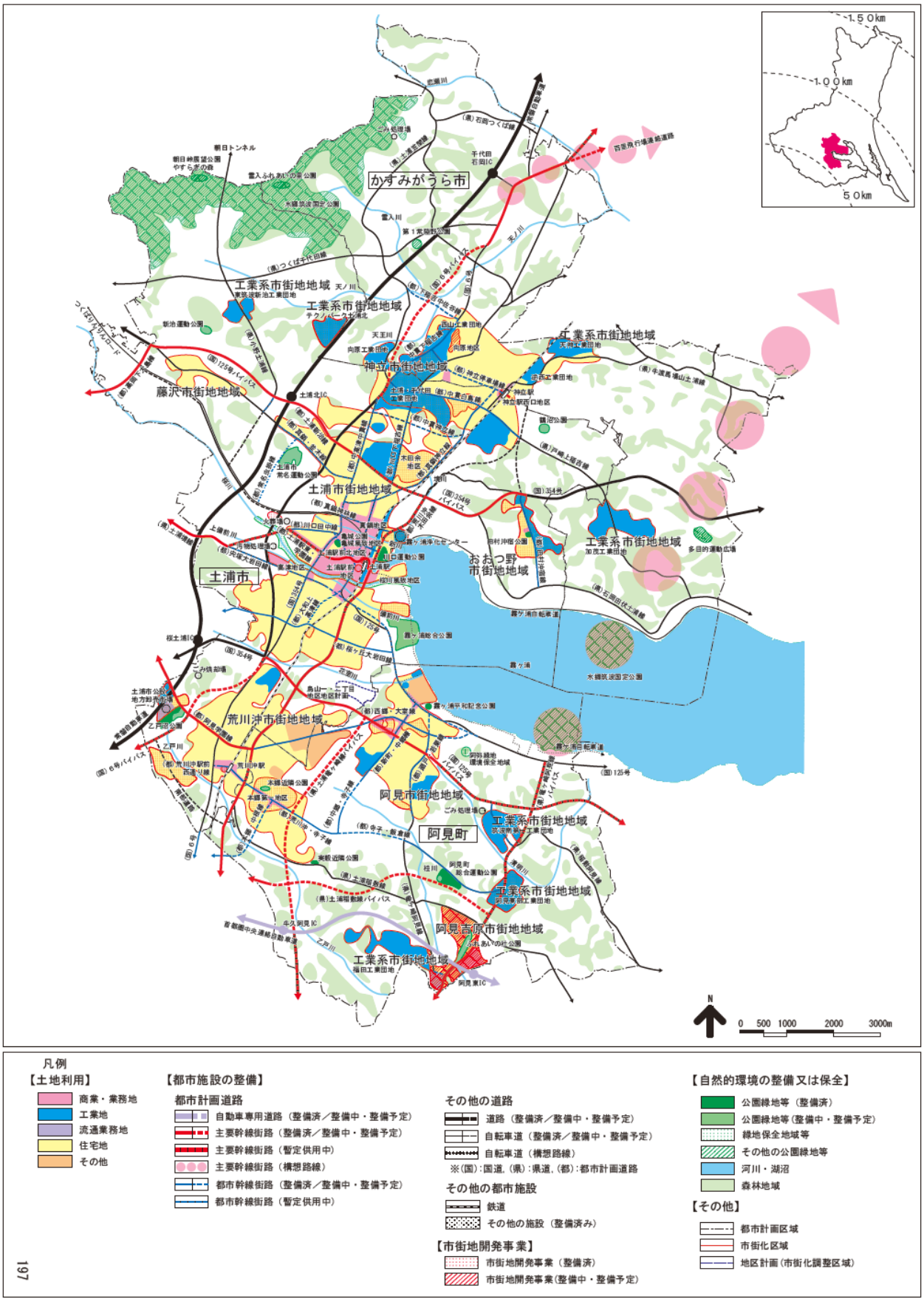
（資料：茨城県　八郷都市計画区域都市計画マスタープラン平成 28 年 5 月 16 日告示）

【図表】小美玉市の都市計画の状況



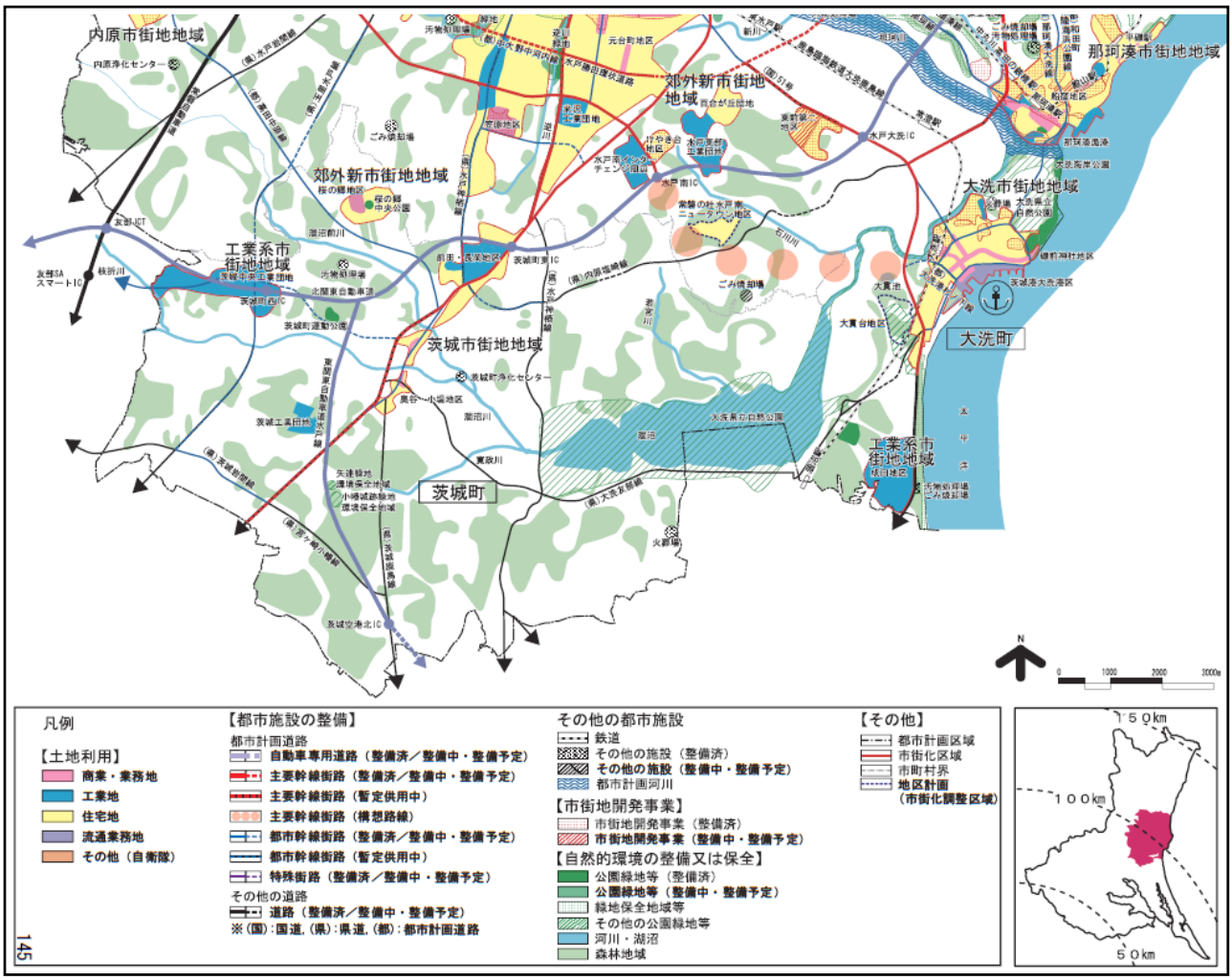
（資料：茨城県　小美玉都市計画区域都市計画マスタープラン平成 28 年 5 月 16 日告示）

【図表】かすみがうら市の都市計画の状況



（資料：茨城県　土浦・阿見都市計画区域都市計画マスタープラン平成28年5月16日告示）

【図表】茨城町の都市計画の状況



（資料：茨城県　水戸・勝田都市計画区域都市計画マスタープラン平成 28 年 5 月 16 日告示）

2-2　類似施設の整備状況

本節では、類似施設として下表に示す３種の施設を取り上げる。また、３種の施設の整備状況について、公共施設と民間施設に分けて、施設内容や立地状況などを整理する。

【図表】　類似施設の種別

種別	概要	公共施設例	民間施設例
スポーツ交流系施設	地域住民にスポーツを通した自己実現や社会参画を促す施設	体育館やプール等の屋内運動施設	スポーツクラブやフィットネスなど
健康増進・福祉系施設	地域住民の健康づくりや生きがい、ふれあいを支援する施設	保健センター、福祉センター、子育て支援など	トレーニングジムや体操教室など
温浴系施設	温浴を通した地域住民の交流を促す施設	浴場を備える保養施設など	スーパー銭湯、健康ランドなど

民間の類似施設は、本構想の地域還元施設にとって競合関係となる施設である。したがって、施設データの収集範囲を構成市町の範囲より広げた方が有効である。特に、スポーツ交流系施設や温浴系施設は広域から集客する施設であるので、広域利用の視点は重要である。2-1　(3)人口・世帯等の動向において、構成市町の通勤・通学者が構成市町だけでなく、水戸市や土浦市へも通っていることを確認しており、利用者の移動範囲に含まれることから、本項では民間の類似施設の収集範囲を構成市町、及び水戸市と土浦市の一部とする。

（1）類似施設の整備状況

○概要

公共の類似施設は、構成市町の公共施設等総合管理計画等を引用して、合計 34 の施設の情報を収集した。スポーツ交流系施設、健康増進・福祉系施設は構成市町とも整備されている。一方、温浴系施設は石岡市、小美玉市、かすみがうら市にそれぞれ１施設が整備されている。

【図表】　構成市町における公共の類似施設の数

施設種別	スポーツ交流系	健康増進・福祉系	温浴系	計
石岡市	8	6	1	15
小美玉市	3	3	1	7
かすみがうら市	4	5	1	10
茨城町	1	1	0	2
計	16	15	3	34

（資料：構成市町の公共施設等総合管理計画など）

民間の類似施設は、(株)クラブビジネスジャパンなど業界団体のホームページを参考にして、各施設のホームページをインターネットで検索し、構成市町で 7 施設の情報を収集した。その他に水戸市で 14 施設、土浦市で 8 施設の情報を収集した。人口が 27 万人いる水戸市には各種施設が多く立地しているので、特に隣接する茨城町では水戸市の広域利用施設との競合を強く意識する必要がある。

【図表】 民間の類似施設の数

施設種別	スポーツ交流系	健康増進・福祉系	温浴系	計
石岡市	1	1	1	3
小美玉市	0	1	0	1
かすみがうら市	1	0	1	2
茨城町	0	0	1	1
小計	2	2	3	7
水戸市	5	5	4	14
土浦市	2	4	2	8
計	9	11	9	29

○スポーツ交流系施設

公共のスポーツ交流系施設は、全体的に竣工から 30 年以上経過している施設が多く、大規模改修や建替えの検討が必要とされている。しかし、施設の老朽化や施設利用の広域化が進むことにより利用者の減少が進んでいる施設が多い。また、高い維持管理費が要因となって、公共施設等総合計画等において統廃合を含めた施設のあり方を検討する必要があると結論付けている場合が多い。

本構想の新地域還元施設においてスポーツ交流系施設を導入する場合、自治体が保有するスポーツ系の公共施設の再編に貢献できる。

【図表】 構成市町における公共のスポーツ交流系施設の整備状況と評価

市町	施設名	施設内容				延床面積	建築年	築年数
		屋内		屋外				
		体育館	プール	プール	その他			
石岡市	石岡運動公園体育館	●			●	6,562㎡	H2	28
	八郷総合運動公園	●			●	3,403㎡	S59	34
	石岡市海洋センター	●		●		1,750㎡	S61	32
	石岡小学校屋内温水プール		●			1,327㎡	H12	18
	朝日スポーツ交流施設	●				851㎡	H9	21
	旧有明中学校体育館	●				1,046㎡	S45	48
	石岡勤労青少年ホーム体育館	●				686㎡	S56	37
	城南地区公民館体育館	●				1,490㎡	S61	32
	評価	・大規模施設は減価償却相当額の負担が重い。 ・同機能施設の配置の検討、周辺自治体と広域連携などの検討が必要。						
小美玉市	小川海洋センター		●			7,549㎡	H3	27
	農村環境改善センター	●				1,912㎡	S54	39
	玉里海洋センター	●		●		4,752㎡	S59	34
	評価	・利用頻度が高く、避難所等の機能も担うので、適切な維持管理が必要。						
かすみがうら市	体育センター	●				1,495㎡	S60	33
	わかぐり運動公園	●			●	1,450㎡	S63	30
	第1常陸野公園	●		●		2,186㎡	S58	35
	働く女性の家	●				1,091㎡	S62	31
	評価	・高額な維持管理費に見合う収入の確保（受益者負担など）の検討が必要。 ・施設の統廃合や広域利用など利用実態に合わせた施設配置の検討が必要。						
茨城町	茨城町運動公園		●	●	●	6,800㎡	S54	39
	評価	・サービスの維持や管理費低減のため適切な修繕の実施など長寿命化を検討。 ・使用料の適正化、広域利用の可能性について検討。						

（資料：構成市町の公共施設等総合管理計画など）

民間のスポーツ交流系施設は、ジムやプールを備えた民間スポーツクラブは石岡市とかすみがうら市に１件ずつ立地している。また、水戸市には少なくとも５件、土浦市には２件立地している。

【図表】 民間のスポーツ交流系施設の整備状況

市町	施設名	施設内容				
		ジム	スタジオ	プール	浴室	その他
石岡市	スポーツプラザ山新石岡	●	●	●	●	
かすみがうら市	フィットネスクラブスパーク千代田	●	●	●	●	気泡プール
水戸市	スポーツクラブルネサンス水戸	●	●	●	●	テニスコート、スカッシュ
	ジェルスイミングクラブ水戸			●		
	ダンロップスポーツクラブ水戸	●	●	●	●	テニスコート
	トップウェルネス水戸	●	●	●	●	カルチャー用教室、和室
	スポーツクラブアクアメディエクス	●	●	●	●	歩行用プール
土浦市	スポーツアカデミー土浦	●	●	●	●	
	スポーツクラブNAC	●	●	●	●	

（資料：各クラブのホームページ）

○健康増進・福祉系施設

公共の健康増進・福祉系施設は、各保健センターが公共施設等総合管理計画等において、施設更新が必要であるとの評価が多い。特に、石岡市石岡地区、小美玉市玉里地区、かすみがうら市の保健センターは、施設更新が課題とされている。

一方、平成になってから健康と福祉の複合施設の建設が見られるようになり、下記の３施設が該当する。

・ひまわりの館（石岡市）：健康体操や料理教室などを通して市民のふれあいを支援
・やまゆり館（かすみがうら市）：子育て相談と健康指導の複合施設
・ゆうゆう館（茨城町）：保健、福祉、子育て支援、図書館等の複合施設

施設を多目的化すると、施設利用者の利便性が増すとともに、多世代の住民が集まるメリットがある。健康増進・福祉系施設は地域の利便性を高める効果があり、地域住民に受け入れやすい施設である。施設の多目的利用や機能の複合化を実現することで、利用者の幅が広がる。

【図表】 構成市町における健康増進・福祉系施設の整備状況と評価

市町	施設名	施設内容						延床面積	建築年	築年数
		健康相談	トレーニング室	子育て支援	児童館	集会施設	その他			
石岡市	石岡保健センター	●						1,665㎡	S54	39
	八郷保健センター	●	●					1,870㎡	H7	23
	ひまわりの館		●			●	浴室	5,146㎡	H11	19
	児童館				●			165㎡	S38	55
	児童センター				●			418㎡	S55	38
	子育て支援センター			●				1,426㎡	H21	9
	評価	・石岡保健センターは重要部位の劣化が生じており、修繕等が必要。八郷保健センターは重要部位の劣化が生じており、修繕等が必要。また、利用者１人当たりのコストは石岡保健センターの方が八郷保健センターよりやや低い。 ・ひまわりの館は個人や団体の教養活動に寄与している施設で、老人ホームを併設するなど地域の拠点施設となっている。利用者は堅調に推移。								
小美玉市	玉里保健福祉センター	●					高齢者ｻﾛﾝ	1,904㎡	S55	38
	小川保健相談センター	●						1,086㎡	H3	27
	四季健康館	●	●				浴室	2,804㎡	H8	22
	評価	・玉里保健福祉センターは身近な地域における保健サービスを提供する施設として必要だが、関係施設の更新が必要。 ・玉里保健福祉センターはH8に大規模改修を実施。 ・施設のあり方を含めた更新方法の検討が必要。								
かすみがうら市	千代田保健センター	●						644㎡	S57	36
	霞ヶ浦保健センター	●						769㎡	S62	31
	大塚ふれあいセンター				●	●	調理室	299㎡	H8	22
	あじさい館		●			●	図書館・浴室	2,197㎡	H10	20
	やまゆり館		●	●		●	足湯	1,025㎡	H20	10
	評価	・千代田保健センターと霞ヶ浦保健センターは緊急避難場所に指定されているが、建築以来30年以上が経過しており、地域事業の再編とともに、施設の多目的利用などが必要。 ・あじさい館の利用者の8割が浴室を利用。利用者は堅調だが、維持管理費用が高い。 ・やまゆり館は子育てルーム、健康づくりコーナーの利用が多い。								
茨城町	ゆうゆう館	●		●			図書館	6,800㎡	H7	23
	評価	・ゆうゆう館は、幅広い世代の利用が多い。 ・安全面に配慮した施設管理、適切な点検・修繕が必要。								

（資料：構成市町の公共施設等総合管理計画など）

民間の健康増進・福祉系施設は、福祉施設との複合は見られないが、健康増進については、健康体操やヨガ、ジムによるトレーニングを提供するスポーツクラブなどがある。施設としては比較的小規模な100～500 ㎡程度のスペースでサービスを提供している。事業内容を特化することによって、きめ細かなサービスで利用者の満足度を向上させ、小さな事業規模や商圏でも事業を成立させている点は注目に値する。

【図表】 民間の健康増進系施設の整備状況

クラブ名	概要	数量
カーブス	女性専用の健康体操教室。１回30分のサーキットトレーニングを女性スタッフが指導。	石岡市1件、小美玉市1件 水戸市3件、土浦市2件
ライザップ	数ヶ月で大幅な体重減量と体型改善を目指す個室ジム。	水戸市1件 土浦市1件
ＬＡＶＡ	ホットヨガスタジオ。日本人女性に合わせたプログラムで１回１時間のレッスンを実施。	水戸市1件
アクトスwill	月会費のみで利用できるジム。ランニングマシン、ストレングスマシンなど。	土浦市1件

（資料：各クラブのホームページ）

○温浴系施設

公共の温浴系施設は構成市町で３件あるが、いずれも比較的築年数の浅い施設である。また、利用者数や利用満足度は好調なようである。

【図表】 構成市町における温浴系施設の整備状況と評価

市町	施設名	施設内容	延床面積	建築年	築年数
石岡市	やさと温泉ゆりの郷	浴場、休憩室、個室、レストラン、物産館等	1,784㎡	H12	18
	評価	・やさと温泉ゆりの郷は指定管理者制度の導入により効率的な運営を実施、利用者は平成27年度までは増加、平成28年度からは減少。			
小美玉市	小美玉温泉ことぶき	浴場、大広間、休憩室（個室）、食事処、グラウンドゴルフ場	852㎡	H24	6
	評価	・小美玉温泉ことぶきは指定管理者制度の導入は未実施。施設・サービスの満足度は「施設もサービスも満足」が48.9%。			
かすみがうら市	農村環境改善センター	大会議室、農事研修室研修室、生活実習室、浴場	1,191㎡	S59	34
	評価	評価なし			
茨城町	該当施設なし				
	評価	該当施設なし			

（資料：構成市町の公共施設等総合管理計画など）

民間の温浴系施設は、構成市町ではかすみがうら市及び石岡市に健康ランド、茨城町にスパが１件ずつある。水戸市まで広く見れば、概ね３年ごとに新しい施設が設置されている。民間における温浴系施設の競合関係の厳しさが窺える。

【図表】 民間の温浴系施設の整備状況

施設名	所在地	施設種別			開業年	備考
		健康ランド	スーパー銭湯	スパ・岩盤浴		
石岡健康センター	石岡市	●			H18	竣工はH2
千代田ラドン温泉センター	かすみがうら市	●			H15	竣工はH2
岩盤温浴リゾートココプララ	茨城町			●	H29	桜の郷整備事業(県)
いやしの里	土浦市	●			H15	(ﾋｱﾘﾝｸﾞ結果：15年位前)
湯楽の里	土浦市		●		H13	
ゆらいや御老公の湯水戸店	水戸市	●			H19	
いちの湯水戸店	水戸市		●		H25	
極楽湯水戸店	水戸市		●		H26	
スーパー銭湯やまの湯	水戸市		●		H10	

（資料：各施設のホームページ）

（2）各種施設の分布状況

全体的に石岡市の市街地、かすみがうら市千代田地区の市街地に類似施設が集まっている。新広域ごみ処理施設の位置より 10km を超えると土浦駅前に、20km を超えると水戸市の市街地に類似施設が集中している。また、公共運営の施設は郊外部に立地しているものが多くある一方で、民間運営の施設は鉄道や国道 6 号の周辺に立地する傾向が強い。

以下は、施設の種別ごとに分布状況を概観したものである。

○スポーツ交流系施設

新広域ごみ処理施設の位置より 10km の範囲に公共運営の施設が 9 件、民間運営の施設が 2 件ある。公共運営の施設では、石岡小学校屋内温水プールが築 18 年である他は、いずれも竣工から 30 年程度経過して老朽化が課題となっており、施設の統廃合を含めた検討が必要となっている。一方、民間運営の施設は 2 件ともに国道 6 号に近い市街地に立地している。

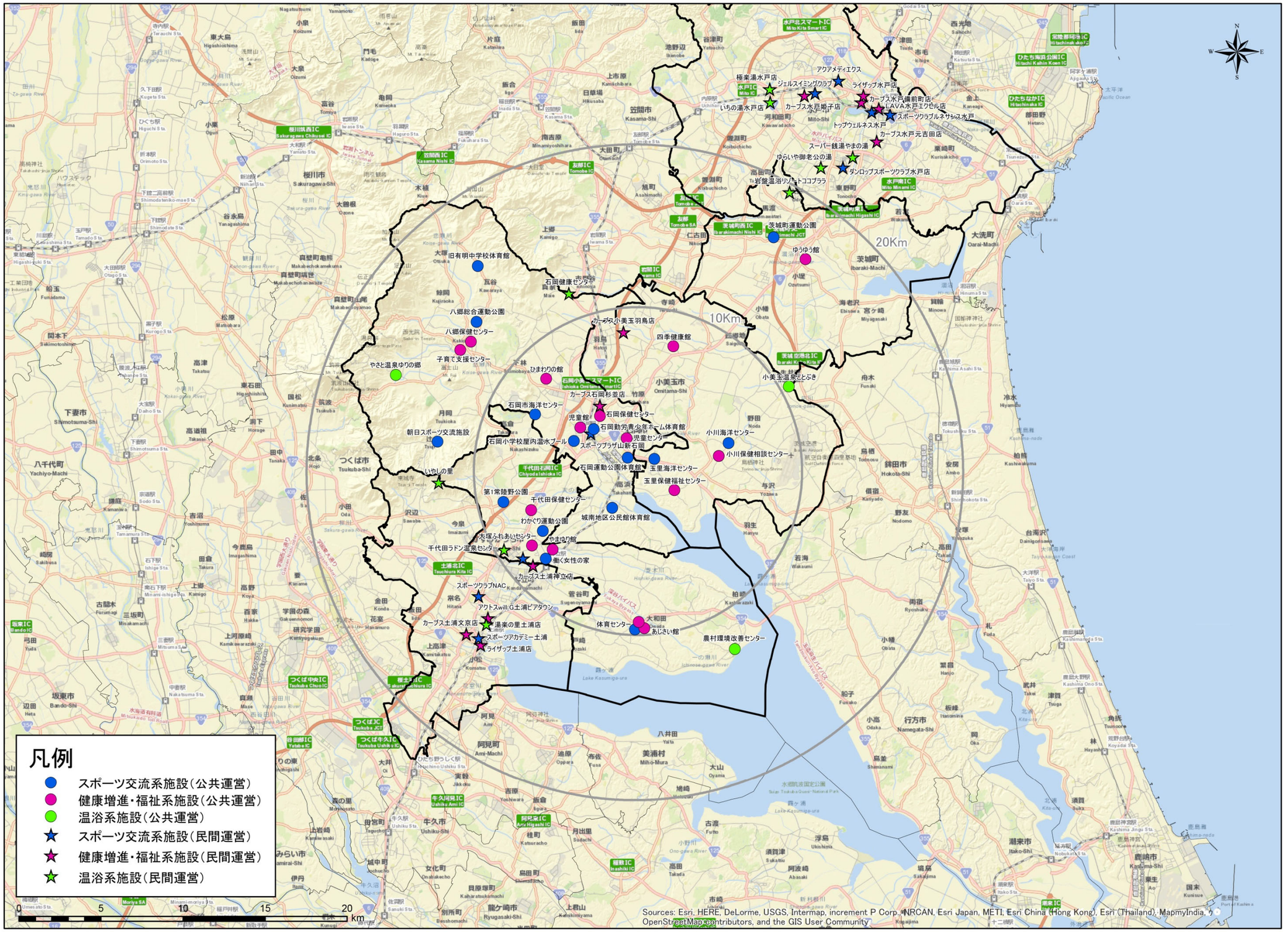
○健康増進・福祉系施設

新広域ごみ処理施設の位置より 10km の範囲に公共運営の施設が 10 件、民間運営の施設が 3 件ある。公共運営の施設は合併前の市町に最低 1 件は立地するなど、分散して立地している傾向が強い。一方、民間運営の施設は全て同じ事業者による施設である。この事業者の出店条件は住宅街やスーパーマーケット周辺など主婦が集まりやすい場所であり、当該地においても駅が近いなどの交通条件に関わり無く立地している場合がある。

○温浴系施設

新広域ごみ処理施設の位置より 10km の範囲に 1 件（かすみがうら市 1 件）、10～20km の範囲に 7 件（石岡市 2 件、小美玉市 1 件、かすみがうら市 1 件、茨城町 1 件、土浦市 2 件）がある。自動車で 30 分程度の距離内に類似施設が 5 件ある。20km を超えると、4 件の温浴施設が立地する水戸市に到達する。

【図表】 類似施設の分布状況



2-3　関連上位計画の整理

(1) 収集した上位計画

構成市町等が発行する総合計画、人口ビジョン、都市計画マスタープラン、高齢者福祉計画及びスポーツ推進計画、地域還元施設の上位計画としての一般廃棄物処理整備基本構想を上位計画として位置づけ、各計画との整合を図るため、その内容を整理した。本節で収集した上位計画の一覧を下表に示す。

【図表】 収集整理した上位計画の一覧

自治体	名称	計画者	計画期間
石岡市	総合計画	石岡かがやきビジョン	2012～2021
	人口ビジョン	まち・ひと・しごと創生石岡市人口ビジョン まち・ひと・しごと創生石岡市総合戦略	2015～2060 2015～2019
	都市計画ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ	石岡市都市計画マスタープラン	2017～2036
	高齢者福祉計画	石岡ふれあい長寿プラン～第7期～	2018～2020
	スポーツ推進計画	石岡市スポーツ推進計画	2018～2025
小美玉市	総合計画	小美玉市第２次総合計画書	2018～2027
	人口ビジョン	小美玉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(案) 小美玉市まち・ひと・しごと創生総合戦略(案)	～2060
	都市計画ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ	小美玉市都市計画マスタープラン	2010～2027
	高齢者福祉計画	小美玉市高齢者福祉計画	2018～2020
	スポーツ推進計画	小美玉市スポーツ振興基本計画	2010～2019
かすみがうら市	総合計画	第2次かすみがうら市総合計画	2017～2026
	人口ビジョン	かすみがうら市人口ビジョン かすみがうら市まち・ひと・しごと創生総合戦略	2015～2060 2015～2019
	都市計画ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ	かすみがうら市都市計画マスタープラン	2009～2028
	高齢者福祉計画	かすみがうら　いきいき長寿プラン	2018～2020
茨城町	総合計画	茨城町第6次総合計画	2018～2027
	人口ビジョン	茨城町人口ビジョン 茨城町まち・ひと・しごと創生総合戦略	2015～2060 2015～2019
	都市計画ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ	茨城町都市計画マスタープラン	2016～2035
	高齢者福祉計画	茨城町高齢者福祉計画	2018～2020
霞台厚生施設組合	廃棄物処理	一般廃棄物処理施設整備基本構想	2016～2028

（2）地域還元施設のあり方に関する情報整理

白雲荘は開設以来 40 年近く、高齢者の健康づくりや余暇活動、地域の福祉、ゲートボールなどスポーツ交流について、地域住民に活動の場を提供してきた。そこで、本項では、各上位計画を高齢者の健康づくり、地域福祉、スポーツ交流の３点を中心に概観した。別頁で一覧表を整理するとともに、概要を以下のように整理した。

〇総合計画

人口の高齢化を反映して、構成市町ともに高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりを施策目標の一つに掲げている。健康づくりを通して高齢者の社会参加や交流を促進し、高齢者の健康寿命の延伸によって介護負担の軽減を図っているものと窺える。

また、社会参加活動のツールの一つとしてスポーツ活動を採り上げており、高齢者だけでなくあらゆる世代との交流を促進することとしている。

〇人口ビジョン

人口減少による活力低下を抑えるために、若い世代の結婚の促進、子育て環境の充実、定住促進などを目標とする場合が多い。その中で、石岡市では、交流人口の拡大による地域活性化を目標としている。これには「やさと温泉ゆりの郷」をはじめとする観光資源の充実を伴う施策が関与している。

また、高齢者を中心とした地域住民が気軽に集まることのできる地域拠点づくりを進めているのは、石岡市とかすみがうら市である。地縁的なコミュニティの強化によって暮らしやすい環境づくりや災害への対応力の強化を図ることとしている。

一方、若い世代が安心して子育てが出来るような社会経済環境の実現を目指しているのは、小美玉市と茨城町である。

〇都市計画マスタープラン

人口減少による活力低下が懸念されており、地域コミュニティを維持する拠点形成が課題となっている。構成市町はいずれも都市的な土地利用と農村的な土地利用が混在しており、それぞれの地域特性に応じた拠点づくりが求められている。

また、厳しい財政事情を反映して、既存の公共公益施設を有効に活用しつつ、利便性や質が高い公益サービスを提供する拠点形成が求められている。

○高齢者福祉計画

介護サービスを充実させるとともに、高齢者が長寿で健康に暮らせるような環境整備が求められている。健康に関する講座や教室を行う団体や住民の支援、健康づくりやスポーツなどを体験学習する機会の充実など、生涯を通してスポーツ・レクリエーション活動に親しむ環境整備について取り組む必要があるとしている。

また、小美玉市では既存施設を有効活用して、高齢者の介護予防や生きがいづくりに寄与する活動拠点の整備が求められている。

○スポーツ推進計画

スポーツ推進計画を策定しているのは、石岡市及び小美玉市の２つの自治体である。いずれの計画でも、児童の体力向上、働く世代の健康増進、高齢者や障害者の健康増進や社会参画などの手段としてスポーツの有効性を提唱し、活動機会を増加させるためにスポーツ施設やスポーツ教室の充実を図ることとしている。

○一般廃棄物処理施設整備基本構想

地域還元施設として道路と余熱利用施設が位置づけられている。このうち、余熱利用施設は従来の福祉及び健康の増進、災害時の拠点機能としての公共施設との連携が想定されている。

また、施設整備の際には、地域の意見や要望等を踏まえることと、財政負担に配慮することを条件としている。

【図表　上位計画の概要整理】（抜粋）

市町	石岡市	小美玉市	かすみがうら市	茨城町
総合計画	政策目標 ○健康で笑顔があふれるのびやかなまちへ ・社会参加活動などによる高齢者の自立支援 ・高齢者など見守り支援する地域福祉の充実等 ○歴史・文化・未来を育む学びのまちへ ・市民一人ひとりがいきいきとした生活を送るための生涯学習や生涯スポーツの推進　等	基本目標 ○人を育てる学びの場づくり ・多様な世代がスポーツを楽しめる環境づくり ・総合型地域スポーツクラブの充実、施設整備 ○誰もがいきいきと暮らせる社会づくり ・高齢者が生きがいを持って、自立した生活を送ることができる適切な支援・サービスの充実	基本目標 ○健康で思いやりをもって暮らせるまちづくり ・健康意識の高揚、健康づくり事業の推進　等 ○豊かな学びと創造のまちづくり　等 ・スポーツ・レク活動など生涯学習の充実　等	分野目標 ○健やかでやさしい健康・福祉のまち ・高齢者の生きがいづくりと社会参加の促進（スポーツ･文化活動等） ○次代を担う人を育む教育･文化のまち ・施設の整備充実（計画的な改修） ・スポーツ活動の普及促進
人口ビジョン	基本目標 ○市の強みを活かした安定した雇用の創出 ○市の魅力を活かした新しい人の流れをつくる（交流人口の拡大、移住促進） ○若い世代の結婚､出産､子育ての希望をかなえる ○時代に合った地域をつくり、安心で心豊かな暮らしを守る（地域の拠点づくりなど）	基本目標 ○恋も子育てもしたくなるまちになる ○地域の宝を見つけ、磨き、光をあてるまちになる ・文化のまちのストーリー、交流活性化　等 ○わくワークがとまらないまちになる ○スーッと、ず～っと住めるまちになる	目指すべき将来の方向 ○安定した雇用を創出する ○地域の魅力を磨き新しい人の流れをつくる ○若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ○安心な暮らしを守り、地域と地域をつなぐ ・コミュニティ活性化（施設の有効活用） ・健康づくりの増進（スポーツ推進等）	基本的な考え方 ○人口減少と地域経済縮小への歯止め ○まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立
都市計画マスタープラン	将来都市構造 ・地域コミュニティの維持可能な都市づくり ・市街地と市街地外との空間の連携（公共施設等既存ストックを活用した拠点性向上）	まちづくりの視点 ○広域連携、市域の一体性を強化するまちづくり ・公共公益施設相互のネットワーク　等 将来都市構造 ○まちを活性化し市民の交流を育む拠点の配置 ・賑わい交流拠点：公共施設集積地（小川）公園一体となった四季の里 ・都市農村交流拠点（玉里公民館など）	都市整備の課題 ○一体的な都市構造の構築 ・旧千代田町と旧霞ヶ浦町の分断 ○都市計画区域のあり方 公共・公益施設の整備方針 ・利便性が高く、質の高い公益サービス環境 ・高齢化の進展や都市防災、環境・景観への配慮	都市づくりの課題 ・利便性や安全性に配慮した公益施設の整備管理 ・都市基盤の更新等による定住促進　等 都市づくりの目標 ・茨城町らしさのある個性豊かな都市づくり（広域交通ネットワークを活用した連携･交流等）
高齢者福祉計画	基本目標と重点課題 ○身近で安心な介護サービスの基盤づくり ○いきいき・健康のまちづくり ・長寿でイキイキ暮らすまちづくり 生涯現役プロジェクトの拡大（講座、教室等） 高齢者の生きがいづくりとスポーツの推進 ・介護予防の推進と健康づくり ○やさしさあふれる地域づくり	基本目標と施策 ○介護予防・生きがいづくりの推進 ・市民・地域主体の健康づくりの推進 ・趣味や生きがいづくりの促進（スポーツ活動等） ・活動拠点（既存施設の有効活用） ○住み慣れた自宅や地域で暮らし続けるために ○支えあえる地域づくりの推進 ○適切な介護サービスの提供と質の向上	施策の方針と基本施策 ○社会参加・生きがいづくりの支援 ・社会活動の促進（情報、場所、機会の提供） ・生涯学習の推進 スポーツ健康づくりなど体験学習機会の充実 ○安全・安心な地域づくり ○保健・医療・福祉事業の充実 ・高齢者の健康づくり、通い・交流の場など ○地域支援事業の充実	基本目標と主要施策 ○いきいきと自立し充実した生活づくり ・生きがいづくりと社会参加の促進 生涯を通してスポーツ･レク活動に親しむ環境づくり 体力づくりなど様々な交流の促進 ○支え合い安心して暮らせる地域づくり ○高齢者の尊厳の保持と安全の確保
スポーツ推進計画	施策 ○生涯スポーツの推進 ・健康づくりのための各スポーツ教室の開催 ・健康体操講座の開催や同好会活動の支援　等 ○スポーツ施設の充実と有効活用 ・スポーツ施設などの充実と維持管理 ・広域連携による施設利用　等 ○スポーツを通じたコミュニティづくり ・各種スポーツイベントの普及・啓発 ・児童・生徒の健康増進と体力向上の必要性理解	基本目標と施策 ○生涯スポーツの普及・促進 ・児童・生徒、働く世代、高齢者、障害者 ・機会づくり、効果的な情報提供、社会参画等 ○スポーツ団体・指導者の育成 ・クラブの設立・育成 ・指導者の資質向上等 ○スポーツ施設の整備充実 ・中核施設の整備充実 ・連携による施設の相互利用		

※下線部は本構想と特に関連の深いもの

2-4　地域住民の意向等について

（1）住民の意向把握の調査方法

意向把握については、異なる対象に対して、次の 3 種類の調査を行った。

①モニタリング調査

旧地域還元施設の利用者を対象として、利用団体を通じてアンケートを実施

②構成市町の住民へのアンケート調査

無作為抽出による構成市町の住民（20 歳以上）を対象に、郵便によるアンケート実施

③高校生によるフューチャーセッション

モニタリング調査やアンケート調査の対象にならない 20 歳未満を対象とした高校生によるワークショップ

（2）モニタリング調査

①調査概要

○調査方法

利用者団体を通じて白雲荘の利用者に郵送調査を行った。

○調査期間

平成 30 年 6 月（1 か月で配布・回収）

○配布・回収状況

調査票の配布数は 98 票、回収数は 71 票で回収率は 72%であった。

②調査結果

○集計方法

調査票は、自由記述形式のため、記載された内容を①施設（機能）、②サービス、③立地・その他の項目に分類し、分類毎に共通のキーワードを抽出し、キーワード数の集計を行った。したがって、回答者ｎ＝71 人とし、記述内容に複数のキーワードが含まれることから、マルチアンサー形式の集計となっている。

○集計結果

高齢者福祉センター白雲荘の利用者を対象とした集計結果は以下のとおりです。

【施設（機能）に関して】

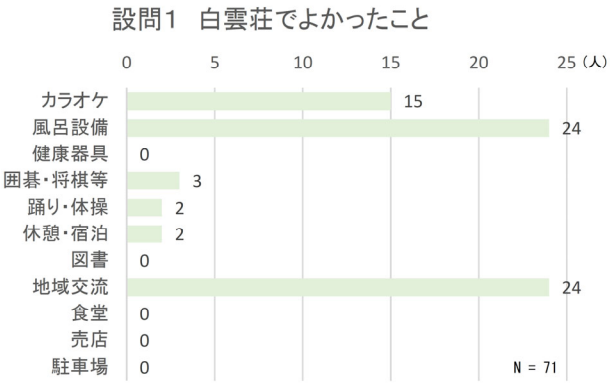
良かったことについての質問を行った回答からキーワードで施設に関するものを抽出した。その結果、風呂設備（24 票）と地域交流（24 票）で、その次にカラオケ（15 票）となっている。

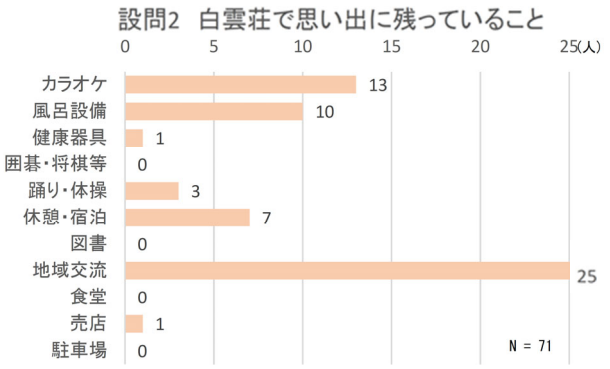
また、囲碁・将棋等（３票）、踊り・体操（２票）、休憩・宿泊（２票）は少数だが良かったと評価している。

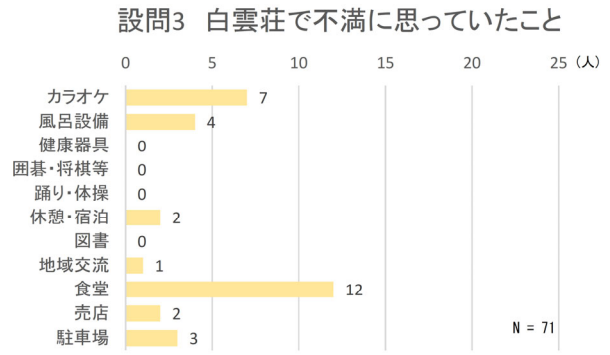
一方、思い出に残っていることについては、地域交流（25 票）が最も多く、次いでカラオケ（13 票）、風呂設備（10 票）となっており、次いで休憩・宿泊（７票）が続いている。

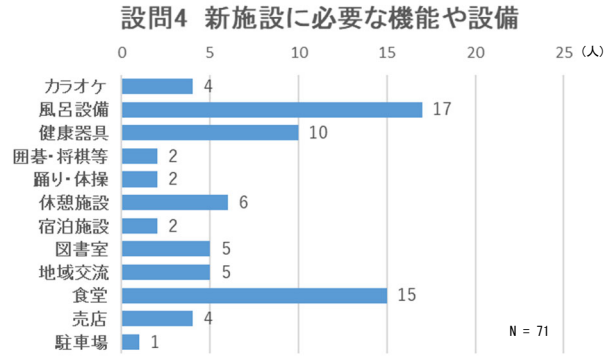
一方、白雲荘で不満に思っていること、施設についてみると、食堂（12 票）と最も多く、当初あった食堂での食事や軽食がとれないことに関する記述が多く見られた。次いでカラオケ（７票）になっているが、カラオケについては施設そのものに対する不満ではなく、カラオケからの騒音に対する不満や静かな空間が欲しいといった記述が見られた。風呂設備（４票）に関しては、衛生面、小さい、入浴時間に対する不満が見られた。

新施設に必要な機能や設備を質問したところ、風呂設備（17 票）で最も多く、次いで食堂（15 票）、健康器具（10 票）、休憩施設（6 票）、地域交流（5 票）図書室（5 票）と続く。風呂には薬湯、露天風呂等の多様な風呂の整備を望む意見があった。弁当なしで来訪できるように食堂の設置や健康器具ではシルバー向けのトレーニングルーム等の設置を望む意見が見られた。







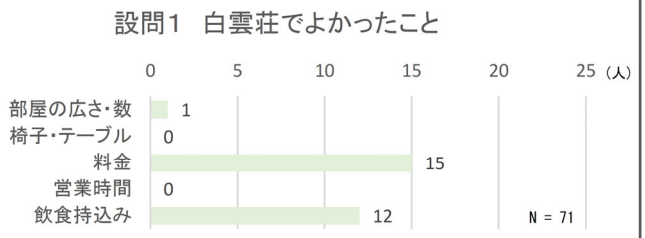


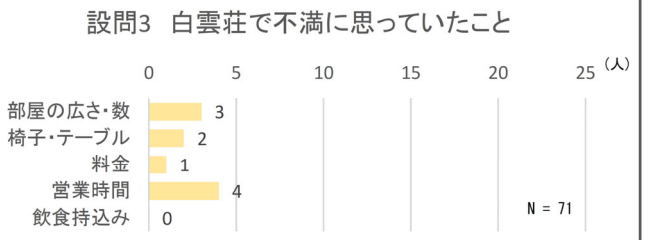
【提供サービス】

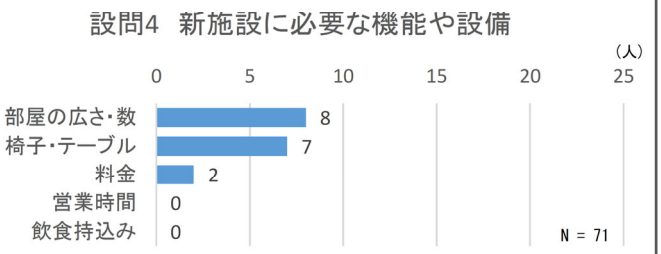
白雲荘で良かったことについての質問で、サービスに関する回答を抽出すると、料金（15票）が最も多く、次いで飲食持込み（12 票）であった。

一方、不満に思っていることは、営業時間（４票）が最も多く、部屋の広さ・数（３票）、椅子・テーブル（２票）となっており利用者の不満は少ないと考えられる。

新施設に必要な機能や設備は、部屋の広さ・数（８票）、椅子・テーブル（７票）、料金（２票）の順となっている。



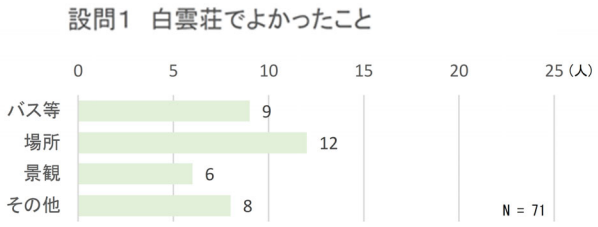


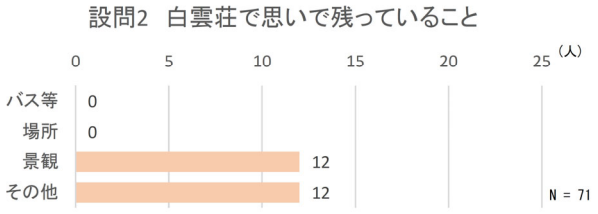


【立地・その他】

白雲荘で良かったことについての質問で、立地・その他に関する回答では、場所（12 票）が最も多く、次いでバス等（９票）、その他（８票）、景観（６票）の順でした。その他の内容では、職員の対応が良かったと評価している。

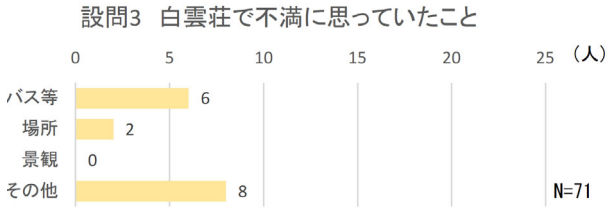
白雲荘で思い出に残っていることについての質問では景観（12 票）、その他（12 票）が多くあげられている。その他の意見としては、玄関前のプランターのお花がきれいだったこと、職員さんが親切であったこと、プロのバンド・歌が聞けたこと、気軽に一人でも入場できたことなどの回答があった。

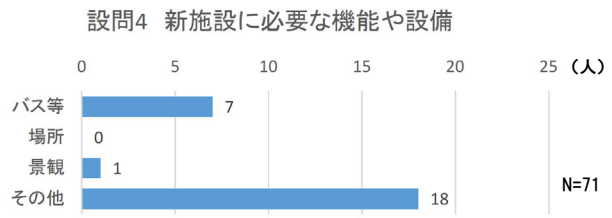




不満に思っていることは、その他（８票）が最も多く、次にバス等（６票）となっており、その他の内容としては履物の管理ができていないことや履物の紛失等に関する記述が多く見られた。また場所（2票）については、家から遠いことをあげている。

新施設に必要な機能や設備では、その他（18 票）が最も多く、次いでバス等（７票）、景観（１票）となっている。その他については、バリアフリー化に関する意見が多く、ニュースポーツ、IT 関連施設、ソフト面の充実、マッサージ器の無料化、グランドゴルフ、遊歩道の設置などの意見があった。





（3）構成市町の住民へのアンケート調査

①調査概要

○調査方法

郵送調査によるアンケートで、下記の要領で実施した。

・アンケート配布数 3,000 人分を構成市町の人口割合で配分し、無作為抽出

○調査期間

・平成 30 年９月１日（土）～９月 17 日（金）

○配布・回収状況

・配布数　3,000 人（構成市町に在住の 20 歳以上の方を対象）

・回収状況は下表のとおりで、全体では 24%となっている。

［地域別回答者数と回収率］

構　成　市　町	配布数（人）	配布割合	回答数(人)	回収率	参考人口（割合）
石岡市	1,100	37%	276	25%	75,925（37%）
小美玉市	800	27%	206	26%	51,508（26%）
かすみがうら市	600	20%	118	20%	42,267（21%）
茨城町	500	16%	106	21%	32,998（16%）
不明	－	－	2	－	－
合　　計	3,000	100%	708	24%	202,698（100%）

（注：人口は構成市町の統計データ住民基本台帳 平成 30 年６月時点を使用）

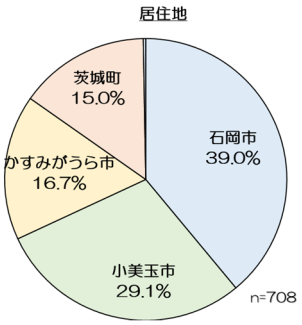
②調査結果

○集計結果

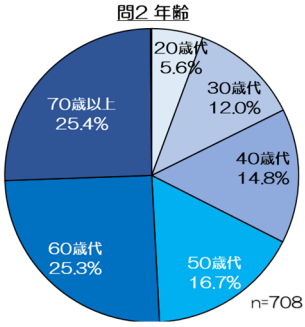
【回答者の属性】

構成市町の回答者の属性は下記の通りである。年齢は60歳代、70歳代で回答者の半数を占めている。

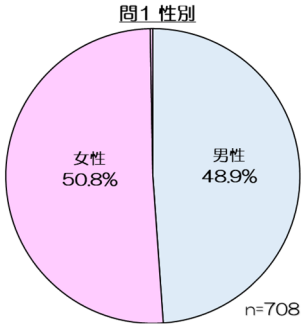
［居住地の割合］



［年齢の割合］



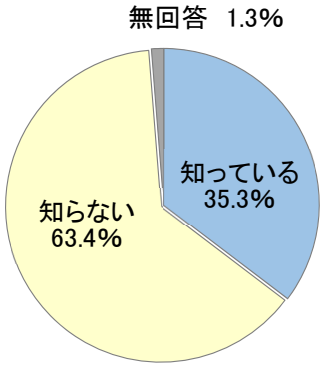
［性別の割合］



【新広域ごみ処理施設について】

新広域ごみ処理施設について知らないという回答が約６割である。

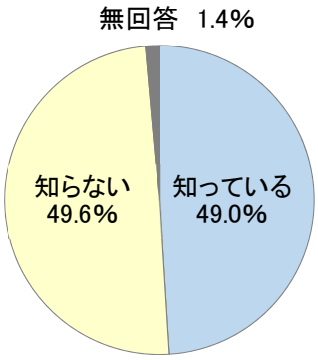
回　　答	回答数（人）
知っている	250
知らない	449
無回答	9
計	708



【白雲荘について】

白雲荘を知っているという回答が約半数である。

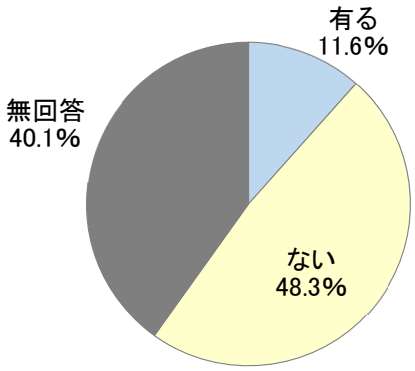
回　　答	回答数（人）
知っている	347
知らない	351
無回答	10
計	708



【白雲荘の利用有無について】

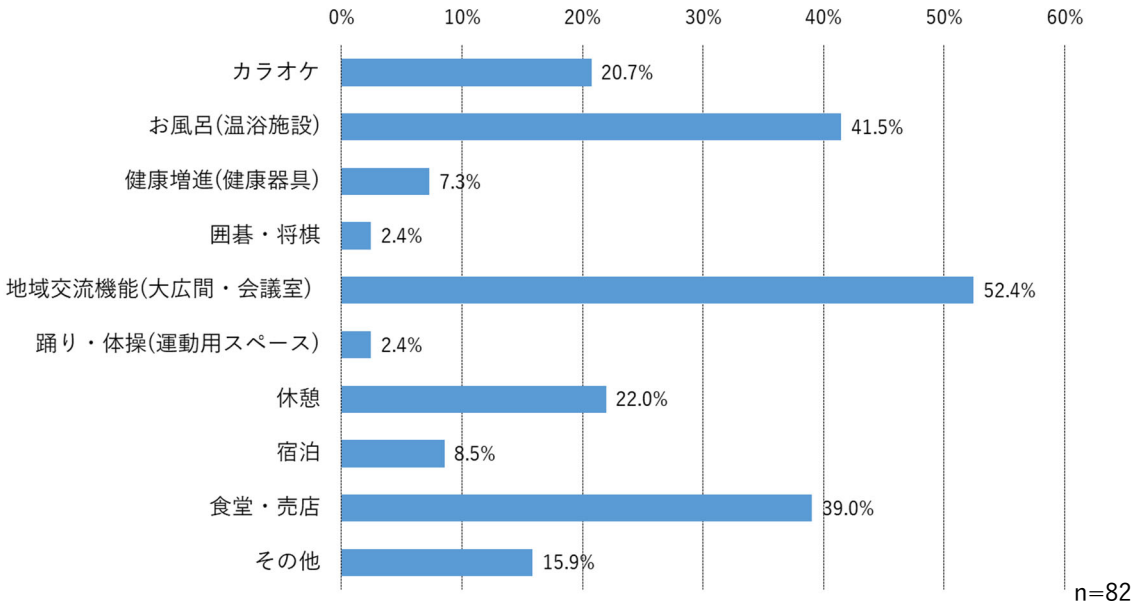
白雲荘を利用したことがないという回答が約半数である。

回　　答	回答数（人）
有る	82
ない	342
無回答	284
計	708



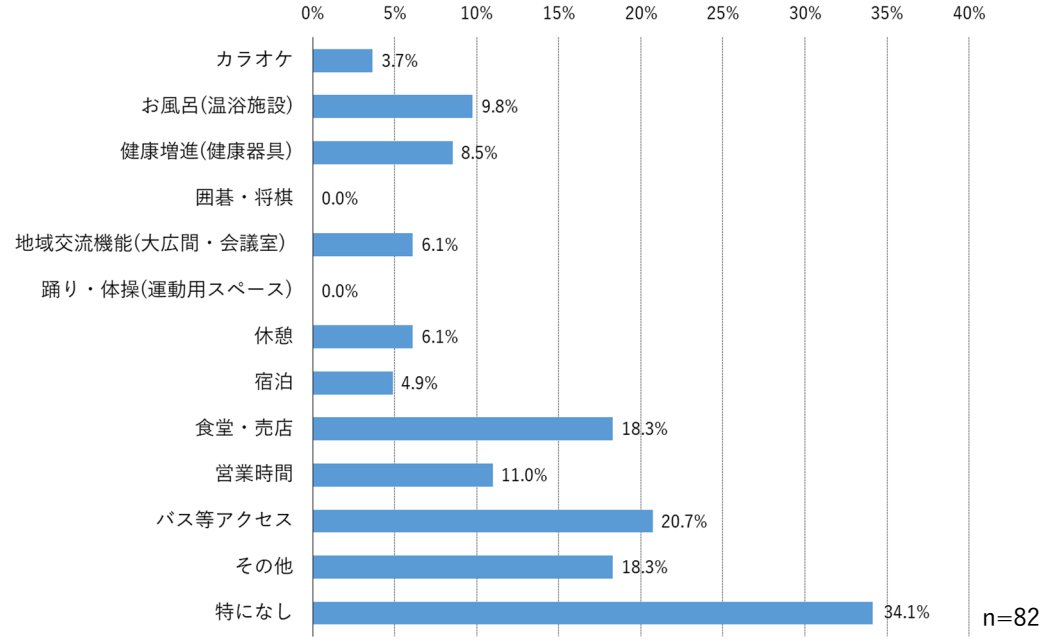
【白雲荘でよく利用した施設について】

白雲荘を利用したことが有る 82 人を対象によく利用した施設を質問したところ、地域交流機能（大広間・会議室）が最も多く 52.4%、次にお風呂（温浴施設）41.5%、食堂・売店 39.0%の順であった。



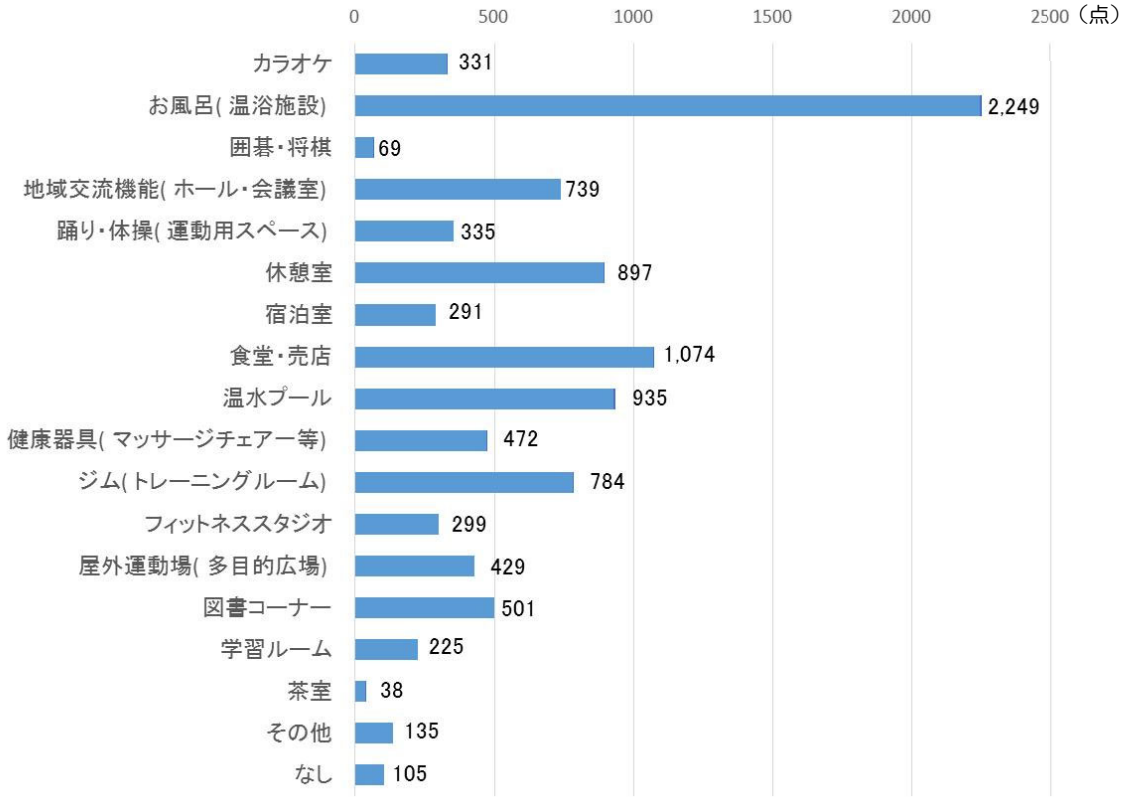
【白雲荘の利用で不便だったこと】

白雲荘を利用した際に不便だった施設について質問したところ、なしという回答が 34.1%と最も多く、次にバス等アクセス 20.7%、食堂・売店が 18.3%の順であった。



【新地域還元施設に必要な施設について（重みづけ）】

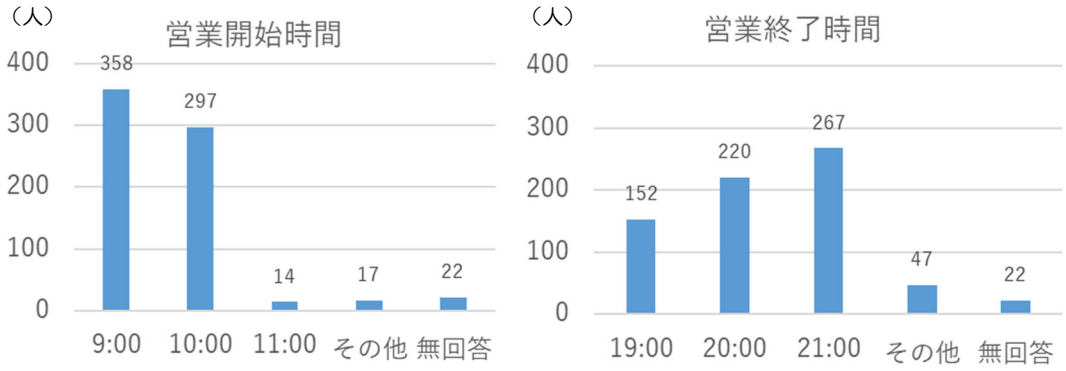
新地域還元施設に必要な施設について質問したところ、お風呂（温浴施設）という回答が最も高く、次に食堂・売店、温水プール、休憩室の順であった。



※順位別配点：１位５点　２位４点　３位３点　４位２点　５位１点を人数に乗ずる。

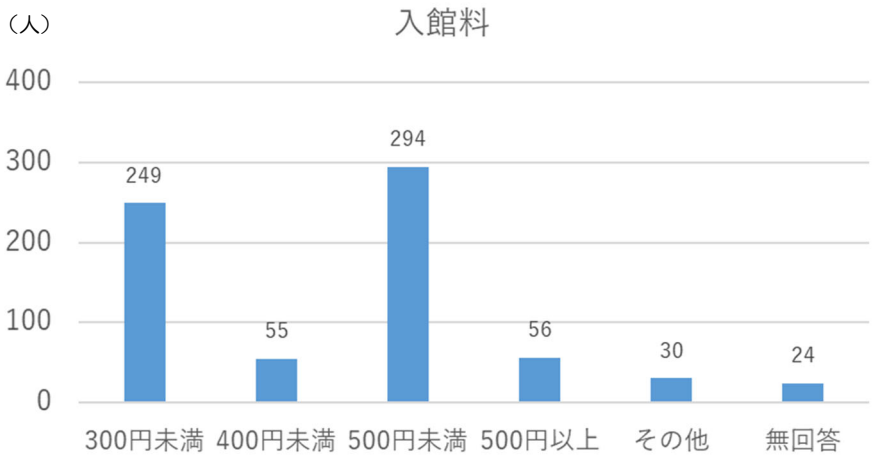
【営業時間について】

新地域還元施設の営業時間について質問したところ、開始時間は 9 時から、終了時間は 21 時までという回答が最も多かった。



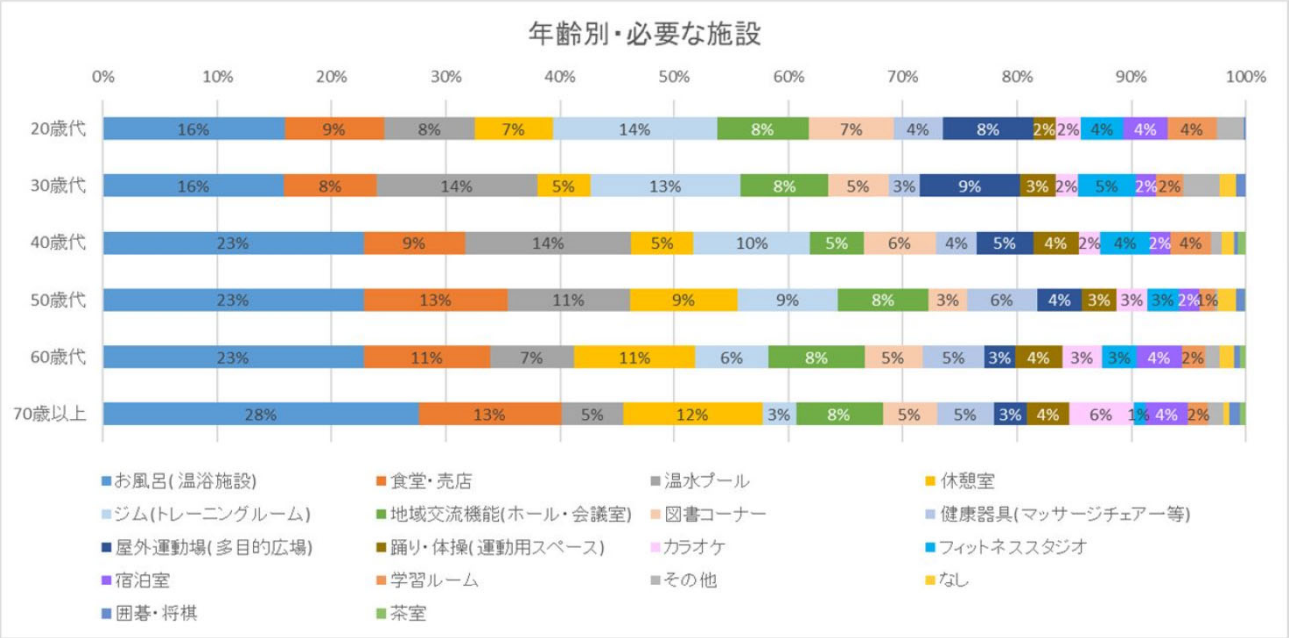
【入館料について】

新地域還元施設の入館料について質問したところ、500 円未満という回答が最も多く、次に 300 円未満という回答が多かった。



【年齢別・必要な施設の選択割合（重みづけ）】

地域還元施設に必要な施設について年齢別に集計したところ、全ての年代でお風呂（温浴施設）という回答が最も多く、20 歳代ではジム（トレーニング）、30 歳代と 40 歳代では温水プール、50 歳代では食堂・売店、60 歳代と 70 歳代では休憩室という回答が多かった。



（4）高校生によるフューチャーセッション

①実施概要

○実施日時・会場

平成 30 年 9 月 29 日（土）　13:00～14:30

小美玉市小川文化センターアピオス小ホール

○参加者

茨城県内の高校５校より 25 名が参加した。話し合いや作業、成果発表は５班に分かれて行った。

・茨城県立石岡第一高等学校

・茨城県立石岡第二高等学校

・茨城県立石岡商業高等学校

・茨城県立中央高等学校

・茨城県立茨城東高等学校

〇実施内容

ワークショップ形式により３つのテーマについて各班で議論を行い、その結果について発表を行った。実施内容は次の通りである。

【図表】実施内容

■地域還元施設検討の経緯・旧白雲荘等の説明

■テーマについての議論

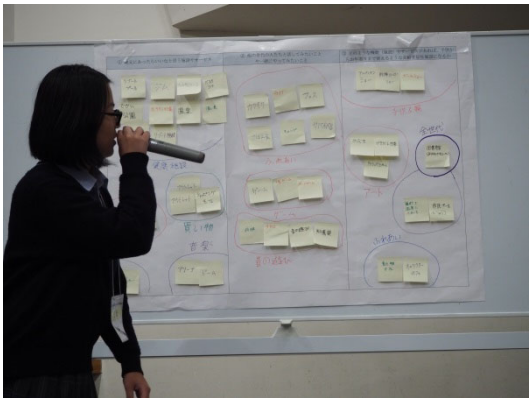
・テーマ１：地元にあったらいいなと思う施設やサービス

・テーマ２：他の世代の人たちと話してみたいことや一緒にやってみたいこと

・テーマ３：どのような機能（施設）やサービスがあれば、子どもからお年寄りまで使えるような高齢者福祉施設になるか

■とりまとめ（各班の成果発表、総括）

【写真】フューチャーセッションの様子



②ワークショップの結果

ワークショップで出た意見について、施設やサービスについて整理したものは下記の通りである。

【図表】ワークショップでの意見

質　　問	代表的な意見
①地元にあったらいいなと思う施設 （62件）	○インスタ映えスポット（３）、おしゃれでインスタ映えするレトロなカフェ ○スポーツ系／無料ジム、駅近ゴルフ場、ボクシングジム、ボーリング場、ラウンドワン、バスケコート、フットサルコート、スポーツ公園、リゾートプール ○温浴施設／温泉（３）、足湯、スーパー銭湯 ○学びの場／図書館、博物館、子ども向けのものづくり体験 ○アミューズメント系／カラオケ、映画館、雀荘、ゲームセンター、ＵＦＯキャチャー、ＵＳＪ、ディズニーランド、お化け屋敷 ○音楽系／アリーナ、ドーム、のど自慢できるステージ ○商業系施設／アウトレットパーク、ショッピングモール、カフェ、長時間休憩できるカフェ、スタバ、古着屋、リゾート施設
②他の世代の人たちと話してみたいことや一緒にやってみたいこと （56件）	○スポーツ／ゲートボール、レスリング、ゴルフ、ヨガ、ボルダリング ○ゲーム／ビンゴゲーム、クイズ大会、ベーゴマ、オセロ、トランプ、麻雀、カードゲーム ○遊び／カラオケ、囲碁、将棋、麻雀、パラパラ踊り、雑貨づくり ○アート／劇団四季、歌舞伎、クラシックコンサート ○その他／折り紙、人生体験の話、知恵袋、恋愛についての話、お正月の話、昔話、昔のまちの様子を聞く、バスケットの話、魚に詳しい人と語り合いたい、クリスマスパーティ、赤ちゃんと戯れたい
③どのような機能（施設）やサービスがあれば、子どもからお年寄りまで使えるような高齢者福祉施設になるか （77件）	○ソフト（サービス） ・オセロ大会、ゴルフ大会、お年寄りの方に相談大会、ビンゴ大会 ・フィッシング、焼き物体験、たこあげ、一緒に物づくり、みんなで楽しく混浴、祭り、お年寄りとおばけやしきを回る、お年寄りの相談会、お年寄りによる雑貨づくりのワークショップ、お年寄りによる浴衣の着付け教室、昔はやった物の講習会、バリアフリーのショッピングモール、交流会の開催 ・インスタ映え、図書館読み聞かせ、年齢関係なしの学校 ・孫がおじいちゃん・おばあちゃんと同行するとサービスのスポーツジム ○ハード（施設） ・温泉（４）、屋内温水プール、サウナ ・室内の公園（雨の日でも子どもが遊べるプレイルーム）、楽器の練習場、個室小ホール、子どもも預けられる場所、老人ホームと保育園の建物の一体化 ・小規模体育館、スポーツジム（２）、武道教室、無料マッサージマシン、格技場、カプセルベッド、酸素ベッド、ジムと温泉の一体化 ・休憩スペース、図書館（２）、歴史館、動物カフェ、テーマパーク、キャラクターカフェ、ドッグラン、遊園地 ・壁に手すり、スロープ

※（　）内の数字は複数意見の数

(5) まとめ

新地域還元施設の機能に関するニーズが高いと考えられるものは以下のとおりである。

〇施設のハード面に関するニーズ

・風呂：老人会等の催事に参加し、友人と入浴したとの回答から、通常の温浴施設よりも入浴時間が集中しても、対応できる空間に余裕のある風呂が求められている。
・多目的室：白雲荘では老人会で大勢で集い楽しかったと多くが回答、これまでの大広間に代わる空間が求められている。また、高校生からは地域の歴史や文化について高齢者から学びたいとの意見があり、これらに関する講座のための研修室が求められている。
・食堂・売店：必要な施設としてのニーズが高い。
・休憩施設：ロビー等の休憩施設
・健康増進施設：モニタリング調査では健康器具、アンケート調査ではトレーニングルーム、若い世代からも小さな体育館のニーズがある。

〇施設のソフト面や運営に関するニーズ

・提供サービス、立地条件・その他では、次の機能が求められていると考えられる。
・送迎バス等のアクセスが求められている。
・白雲荘はほとんどが和室であったため、椅子での利用も求められている。
・施設のバリアフリー化が求められている。

2-5　課題整理

（1）地域還元施設の内容

①地域交流の場としての地域還元

新広域ごみ処理施設の建設場所には、現在の処理体制でごみ処理施設が稼働しており、これまでは旧地域還元施設による地域還元が行われてきたが、新広域ごみ処理施設建設に伴いやむなく解体された。新広域ごみ処理施設に移行後も地域住民に対する健康増進の場や地域交流の場として地域還元の役割を果たす施設整備が求められている。

そのため、ニーズの高い温浴施設（風呂）、多目的施設（大会議室）、食堂・売店、スポーツ施設の導入方針の検討が必要である。

②白雲荘の意思を継承

白雲荘は、高齢者が集い交流する場としての重要な役割を担ってきた。老人会で 100 人を超える参加者が集える場、一緒に入浴を楽しむ場、カラオケを楽しむ場、学習する場等、多様な場を提供して、高齢者にとっての生きがいや憩いの場として機能してきた。解体された旧地域還元施設の諸施設の機能回復が求められている。そういった意味では、まとまった人数が利用できる大ホールやお風呂、学習やカラオケに使用できる娯楽スペース等に関する要望が多く挙げられている。

③多世代が利用する地域還元施設

白雲荘の意思を継承しつつ、限定的に高齢者が享受していた地域還元を、多世代に展開していく必要がある。

（2）建設用地の確定

本構想においては、建設用地は確定していない。建設用地の立地条件や土質条件が基本構想に大きな影響を及ぶすことから、より精度の高い具体的な計画を進めるためには、建設用地を確定する必要がある。

（3）アクセスの確保

高齢者等も利用できる最寄り公共交通機関の駅が、新広域ごみ処理施設周辺にはない。そのため、送迎バス等の来場手段の検討を行う必要がある。

第 3 章　地域還元施設等整備基本構想

3-1　地域還元施設等整備基本構想の方針

（1）地域還元施設等整備の目的

これまでの周辺地域の現況及び住民等の意向調査の結果を踏まえ、地域還元施設等整備は、「① 地域還元」、「②白雲荘の意思を継承した地域還元施設」、「③多世代が利用する地域還元施設」を実現することを目的とする。

① 地域還元

新広域ごみ処理施設の建設場所には、現在の処理体制でごみ処理施設が稼働しており、これまで高齢者福祉センター白雲荘による地域還元が行われてきたところであるが、新広域ごみ処理施設建設に伴いやむなく解体された。新たな地域還元施設は新広域ごみ処理施設に移行後も、地域交流の促進や健康増進の場を提供するなどの地域還元を行う。

② 白雲荘の意思を継承した地域還元施設

白雲荘は、周辺地域にとって、高齢者が集い交流する高齢者福祉センターとして重要な役割を担ってきた。まとまった人数が集える大広間、友人と一緒に入るお風呂などの施設が高齢者の憩いの場となっていた。新たな地域還元施設においても、高齢者のための新たな憩いの場を提供するため、高齢者福祉センター白雲荘の意思を継承する。

③ 多世代が利用する地域還元施設

新たな地域還元施設は、構成市町全域を対象にした地域交流の拠点として、子どもから高齢者までが、多様な利用方法を通じて、多世代の人の新たな地域交流に資するものとする。

（2）地域還元施設のコンセプト

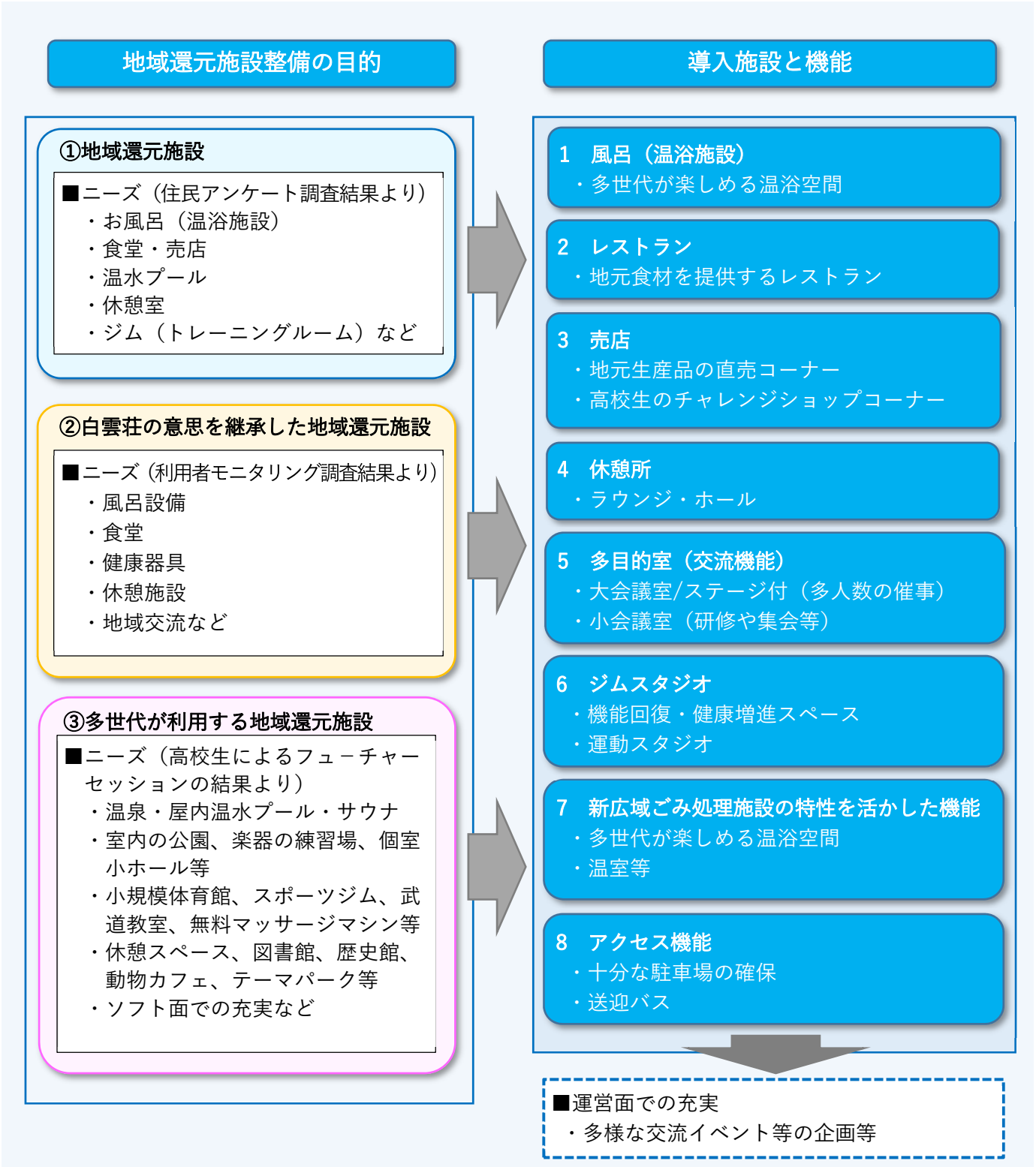
上記の地域還元施設等整備の目的から、その整備コンセプトを次のとおり設定する。

■コンセプト
多世代が集い、交流を育み、
憩いとうるおいの地域還元施設

（3）地域還元施設整備の方針

地域還元施設の構成施設の方針は、モニタリング調査結果、アンケート調査結果、フューチャーセッションの結果を踏まえて、下記の施設内容を想定し、すべての施設でのバリアフリー化を検討する。

【図表】地域還元施設の施設



注）新広域ごみ処理施設の特性を活かした機能について
基本構想において、余熱利用の可能性については継続して検討を行うこととし、余熱利用施設の可能性を残す。

3-2　建設用地の選定条件

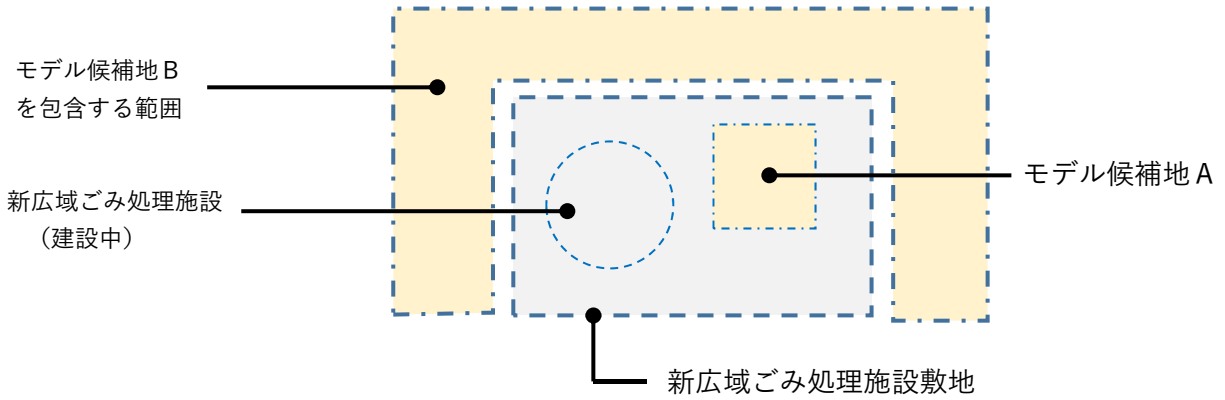
(1) 建設候補地の検討

建設候補地の選定方法の考え方を検討するため、モデル候補地を想定する。想定にあたっては、地域還元施設の性格上、白雲荘の旧地から遠方は考えづらいため、下記の 2 地区に候補を絞っている。なお、モデル候補地は内容を検討するための材料であって、候補地区案ではない。

【図表】　モデル候補地の設定

名　　称	内　　容
モデル候補地 A	敷地内案：新広域ごみ処理施設の敷地内に建設用地を創出 新広域ごみ処理施設の完成後、旧施設を解体し、その跡地を活用する。
モデル候補地 B	敷地外案：新広域ごみ処理施設の敷地外に建設用地を創出 敷地外に新たな建設用地を取得し、建設用地とする。

【図表】　モデル候補地の概念図



(2) 建設用地の選定の考え方

建設用地選定の比較項目を次のように設定する。

①立地条件

- 面積条件（建設用地に必要な面積確保）
- アクセス条件
- 地形条件（造成工事等の必要性）
- 地質条件（造成工事や建物の基礎地盤としての条件）

②手続き関係条件

- 用地取得手続き
- 既存建物の解体

（3）モデル候補地の比較検討

モデル候補地の比較検討結果を下表に示す。

【図表】モデル候補地の比較検討

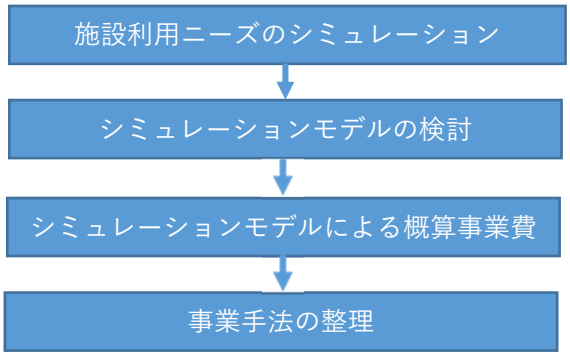
候　補　地　名		モデル候補地 A	モデル候補地 B
候補地の概要等		新広域ごみ処理施設が完成後、敷地内にある旧ごみ処理施設を解体した後、跡地を活用する。	敷地外で旧地周辺の遠くない範囲に新たな建設用地を取得し、建設用地とする。
立地条件	・敷地面積 建設に必要な面積確保	敷地内での確保可能	下記の条件つきで確保可能 （土地所有者の協力が不可欠）
		○	△
	・アクセス条件	敷地内のため、新広域ごみ処理施設のごみ搬入車の動線と交錯することになる。	新広域ごみ処理施設の動線とは分離した独立したアクセス動線を確保できる。
		△	○
	・地形条件 造成工事等の必要性	すでに造成されており、整地程度で建物の建設が可能である。	地形条件等により、土地利用には一定規模の造成工事が伴う。
		○	△
	・地質条件 造成工事や建物の基礎地盤としての条件	新たな用途で安全に利用するため、ダイオキシン等の有無等の土壌汚染調査とその対策検討が必要である。	ボーリング調査等による地盤の状況把握が必要である。建物の基礎地盤としての強度の調査、対策検討が必要となる
		△	△
手続き等関係条件	・用地取得	不要である。	必要である。 新たな用地取得費の発生と土地所有者との用地交渉が必要となる。
		○	△
	・建設のための既存建物の解体期間	必要である。 広域処理施設の供用開始後から旧施設を解体するため、着手時期、供用開始が、モデル候補地 B と比較すると遅れる。	不要である。
		△	○
スケジュール		B 案より着手時期が遅い	A 案と比較すると早期着手が可能
		△	○

各表の下段の評価：事業費又はスケジュールへの影響　○＝小さい　△＝大きい

3-3　利用ニーズのシミュレーション

（1）利用ニーズのシミュレーションの目的と方法

地域還元施設の整備方針は建設用地の立地条件による内容を組み立てるのが望ましい。しかし、建設用地は今後確定するため、新広域ごみ処理施設周辺を建設用地とみなし、規模設定、概算事業費、事業手法の検討を行うため、基礎データをシミュレーションした。



（2）施設の利用ニーズのシミュレーションについて

ここでは地域還元施設の中で、住民等の意向調査で人気の高い温浴施設（風呂）について、利用ニーズを把握するため、仮に新広域ごみ処理施設を中心に５km 毎に距離の人口分布を整理し、利用者数をシミュレーションしたものである。

（3）人口分布の状況

平成27年度の国勢調査結果による新広域ごみ処理施設を中心に仮に５km ごとに利用圏を設定すると下表のとおりとなる。

【図表】　人口分布の状況

利用圏（試案）	距　　離	人　　口		備　　考
第１次利用圏	５ｋｍ	総　　数	55,109	7.5 分圏　（平均 40km/h）
		0～14 歳人口	6,421	
		15～64 歳人口	32,355	
		65 歳以上人口	15,881	
第２次利用圏	10ｋｍ	総　　数	92,163	15.0 分圏（平均 40km/h）
		0～14 歳人口	11,801	
		15～64 歳人口	56,429	
		65 歳以上人口	23,685	
第３次利用圏	15ｋｍ	総　　数	125,713	22.5 分圏（平均 40km/h）
		0～14 歳人口	14,814	
		15～64 歳人口	74,986	
		65 歳以上人口	35,533	

注）総数には年齢不詳人口、配分による四捨五入の値を含むため、合計値は一致しない。

（4）年間利用者数の設定

①温浴施設の参加率による推計

温浴施設の利用圏については、湯冷めを考慮すると 10～15 分以内とされ、平均時速を 40km/h とすれば、10km 圏内と考えられる。この圏内で年間利用者数は下記の式で算出する。

ア）対象地域の年間利用者数

Y（年間利用者数）＝P（圏内の人口）ｘK（年間利用率＝人口に対する年間利用者の割合）

K＝R（年間利用回数）×S（参加率）

〇2018 レジャー白書より「2017 の実績」より

R＝8 回（全国）　S＝24.9%（北関東）、　K=8×24.9%＝1.99

イ）対象施設の年間利用者数

T（対象施設の年間利用者数）＝N÷B（施設数）

先に想定した利用圏より年間の利用者数を推計すると下表のとおりとなる。

【図表】　利用圏の温浴施設の年間利用者の推計

利　用　圏	算　定　式	年間利用者数	
0～5 ｋｍ圏	55 千人 ｘ1.99	109 千人	292 千人
5 ～10ｋｍ圏	92 千人 ｘ1.99	183 千人	

新広域ごみ処理施設建設地の５km 圏内には既存の温浴施設はなく、５～10km 圏では 10km 付近には２施設が存在する。各施設のシェア配分を５km 圏内は１施設、５～10km 圏では２施設を含めた３施設で需要を配分すると仮定すると、10km 圏内では最大で下表の利用ニーズが想定される。

【図表】　利用圏のポテンシャル

利　用　圏	算　定　式	建設地のポテンシャル	
0～5 ｋｍ圏	109 千人÷1	109 千人	170 千人
5 ～10ｋｍ圏	183 千人÷3	61 千人	

②白雲荘の実績から見た利用ニーズ

利用圏は送迎バスの移動時間を踏まえ、５km 圏と設定した。利用者数の実績を５km 圏の 65 歳以上の人口で除して利用率を算出した。多世代が利用する施設への機能更新から、人口総数にこの利用率を乗じて、利用者年齢による補正 0.9 を乗じて推計したものが下表である。

【図表】　旧白雲荘の実績から見た利用ニーズ

対象年齢	A：人口（H27 年国勢調査）	B:年間利用者数	K＝B／A
65 歳以上	16　千人	21 千人（H27 年実績）	1.31
総　　数	55　千人	55 千人×1.31×0.9≒65 千人	－

③シミュレーションモデルの利用者数の設定

「(4) ① 温浴施設の参加率による推計と②白雲荘の実績から見た利用ニーズ」の利用者数の推計方法による比較検討結果から、シミュレーションモデルの利用者数は白雲荘の実績による推計を採用し、65千人とする。

【図表】　年間利用者数の推計の比較

推計方法	利用圏設定	利用者数	推計方法の特性	比較評価
全国レジャー白書による推計	10ｋｍ	170 千人	利用圏の人口に利用者率を乗じた最大需要といえる。最大限に需要を取り込むには、岩盤浴やエステなど集客性を優先した施設構成が前提となる。	△
白雲荘の実績による推計	5ｋｍ	65 千人	地域還元施設の実績から、地域還元施設の性格に即した利用者数が推計される。集客性よりも公共的な施設優先が前提となる。事業面では公共性だけでなく、集客性、収益性の高い施設の導入についても検討する必要がある。	○

注）比較評価は、地域還元の性格から公共性の高い施設を配置する観点から、公共性重視型を○、収益性重視型を△とした。

シミュレーションモデルの年間稼働日数を 310 日（休館日を週 1 回と正月休みとし）と設定と、1 日の平均利用者数＝65,000 人÷310 ≒ 210 人と推計できる。

【図表】　シミュレーションモデルの平日と休日の利用者数

平日・休日	来場者割合	利用者数
年間利用者数	－	65 千人/年
1 日平均利用者数	－	210 人/日（稼働日＝310 日/年）

また、白雲荘の平日と休日の利用者数について、休日の利用者割合を同程度と仮定すると、

○稼 働 日＝約 290 日　　休館日（毎週月曜日・第 2・3 火曜日）

○1 日平均利用者数＝21 千人÷290 日＝72 人/日

【参考資料】　近隣の温浴施設の利用実績

	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
やさと温泉「ゆりの郷」 延床面積＝1,784 ㎡	197 千人	200 千人	209 千人	206 千人	204 千人
小美玉温泉ことぶき 延床面積＝1,090 ㎡	81 千人	83 千人	88 千人	104 千人	111 千人

やさと温泉「ゆりの郷」
駐車場＝バス 2 台　乗用車＝144 台　入浴料　平日大人 800 円（小学生は半額）　土・日・祭　1,000 円
小美玉温泉「ことぶき」
駐車場＝97 台　入浴料＝市内大人 300 円（小学生は半額 70 歳以上は 100 円）　市外大人 600 円（小学生は半額）

（5）施設規模のシミュレーション

（4）で推計した休日の利用者数から、風呂（温浴施設）を中心とする施設規模の目安をシミュレーションした。なお、具体的な施設の内容及び規模設定については、今後、基本計画において、その利用計画を踏まえ、高齢者や身障者が安心して利用できるように余裕を持たせた計画を行うこととする。

【図表】　シミュレーションモデルの規模想定（案）

導入機能	白雲荘（実績）	シミュレーションモデルの規模想定	
		規模	規模設定の考え方
風呂（大浴場・脱衣場等）	150 ㎡	220 ㎡	白雲荘の風呂の空間レベルを確保し、マッサージバスや露天風呂など多世代が楽しめる施設とする。白雲荘の浴室の空間レベルを維持することとし、白雲荘の風呂の面積をベースに算定する。 〇150 ㎡×（210 人／72 人）÷ 2 ≒ 220　㎡
レストラン（食堂）	36 ㎡	65 ㎡	地元産の野菜を使用したこだわりの料理を提供するお洒落な食堂をイメージする。個人経営程度のレストランとして、平均的な面積を 100 ㎡及び 30 席（1.5 席/坪）を確保する。
レストラン（厨房）	34 ㎡	35 ㎡	
ショップ	20 ㎡	50 ㎡	利便施設だけでなく、地産即売所、高校生チャレンジショップコーナー等を地域と利用者の新たな交流機会の場を提供するスペースとして 50 ㎡を設置する。
多目的室	230 ㎡	220 ㎡	多目的室は、白雲荘にあった大広間、娯楽施設と同程度の規模を確保する。娯楽室は、伝統文化の継承や歴史についての講座やミーテイング等の多様な世代の地域交流の場として活用できるように設える。 ホール（大会議室）＝120 ㎡　（ステージ付き） ミーティングルーム＝100 ㎡　（25 ㎡×4 区画）
スタジオ	30 ㎡	130 ㎡	トレーニング＝50 ㎡　スタジオプログラム＝80 ㎡
エントランスホール	200 ㎡	200 ㎡	エントランス、廊下、ラウンジ等（白雲荘と同程度を設定）
管理諸室	190 ㎡	180 ㎡	管理人室、トイレ、機械室（白雲荘と同程度を設定）
その他	180 ㎡	－	附属施設等
合計	1,070 ㎡	1,100 ㎡	
駐車場	－	1,800 ㎡	ことぶき荘等の実績と年間利用者数の割合から算出 97 台×65 千人/104 千人≒60 台　60 台×30 ㎡＝1,800 ㎡
修景スペース	－	1,100 ㎡	修景（緑地）スペースは建物と同程度を確保した。
土地面積	－	4,000 ㎡	

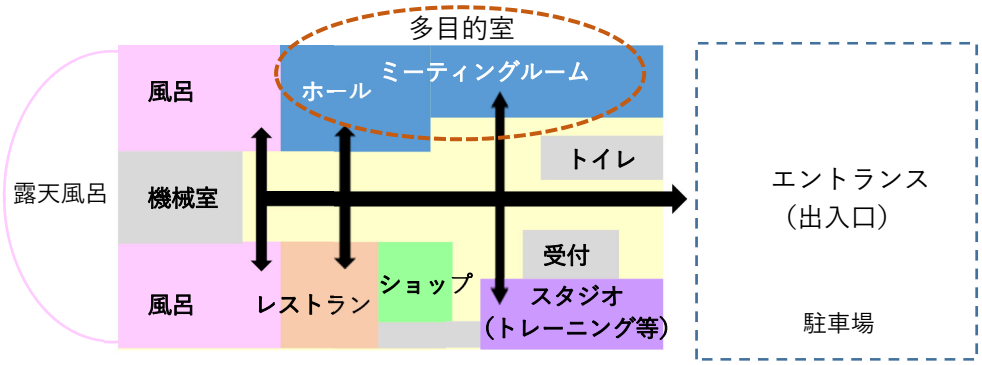
注）白雲荘の面積はゾーンに区切って図面から算定。多目的施設は、大広間（120 ㎡）、娯楽室、図書室、会議室の面積を合計した。

3-4　シミュレーションモデルの検討

（1）動線計画と施設配置（案）

施設をイメージするためのモデルでは、建物のエントランスから中央の主動線を通って、突き当りに温浴施設を配置した。また、主動線の進行方向右側に多目的室（ホールやミーティングルーム）を配置、進行方向左側に受付、スタジオ、ショップ（チャレンジコーナー）、レストランを配置した。

【図表】　動線計画と施設配置（案）

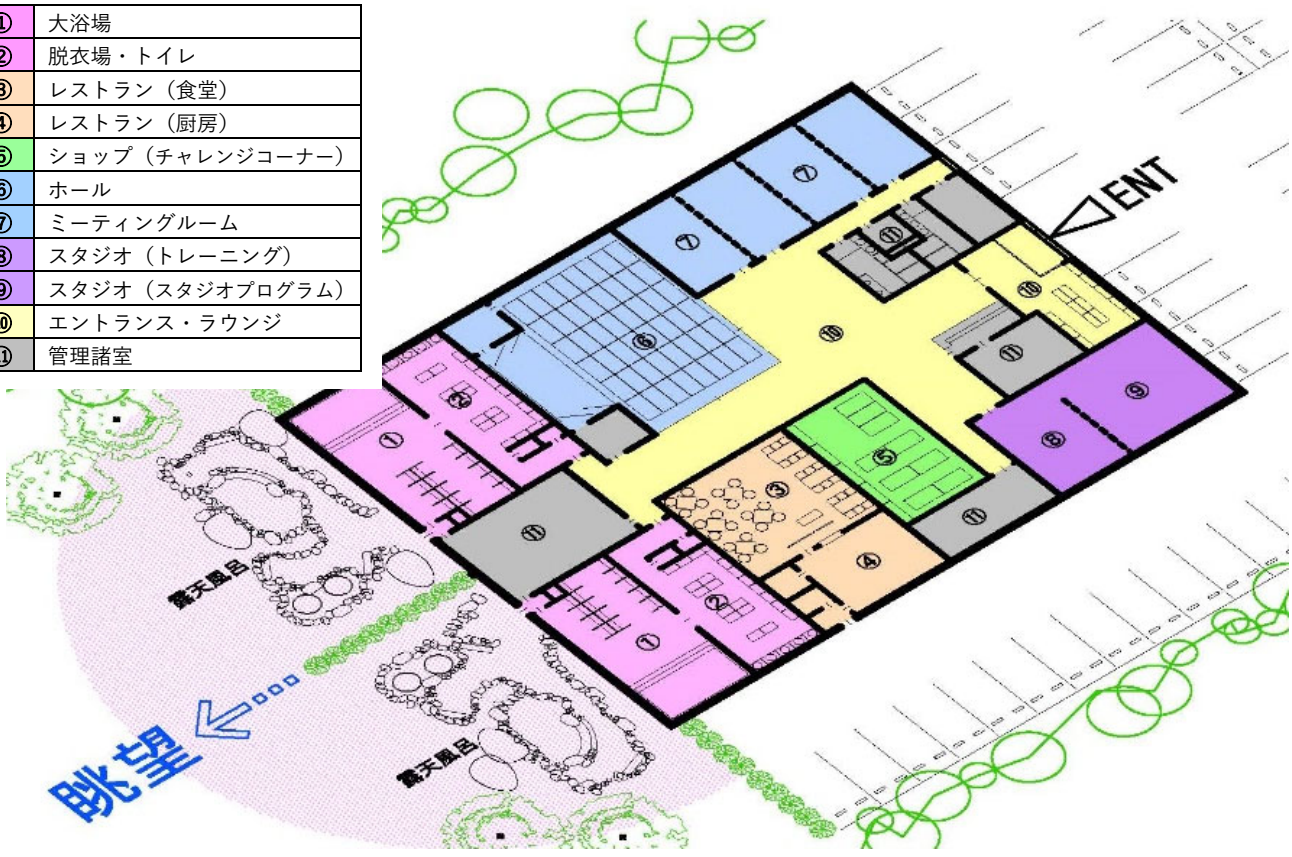


（2）シミュレーションモデルのイメージ（案）

施設配置のイメージを把握するために、シミュレーションモデルをイメージ化した。なお、基本構想ではイメージ案のみにとどめ、基本計画段階で建設用地を確定した上で、再度、施設内容や規模の設定、配置の再検討を行うこととする。

【図表】シミュレーションモデルのイメージ（案）

①	大浴場
②	脱衣場・トイレ
③	レストラン（食堂）
④	レストラン（厨房）
⑤	ショップ（チャレンジコーナー）
⑥	ホール
⑦	ミーティングルーム
⑧	スタジオ（トレーニング）
⑨	スタジオ（スタジオプログラム）
⑩	エントランス・ラウンジ
⑪	管理諸室



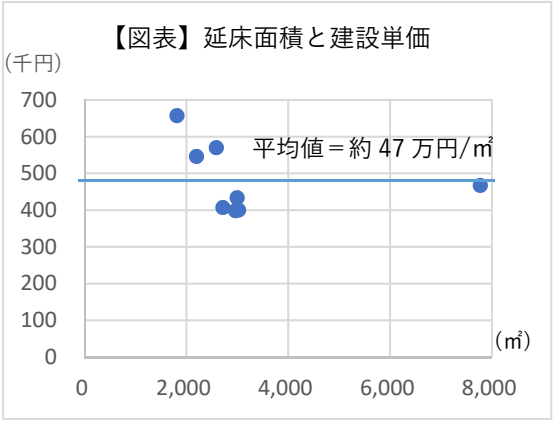
3-5　シミュレーションモデルによる概算事業費

シミュレーションモデルを使用し、概算事業費の試算を行った。

(1) 算出方法

2005～2016 年の地域還元施設等で温浴施設を含む類似施設について、延床面積と事業費が公表されている施設のデータを収集した。事業費を延床面積で除して㎡当たりの建設単価を算出した結果、平均は約 47 万円/㎡であった。また、2016 年に整備された近年の 2 事例は、50 万円/㎡を上回っていた。そこで単価の上昇傾向を踏まえて、㎡当たりの建設費を 50 万／㎡と仮定して算出することとした。

【図表】延床面積と建設単価



（事例調査結果から作成）

(2) 施設建設費の算出

シミュレーションモデルの施設規模は、1,100 ㎡として概算建設費を算出した。

【図表】　シミュレーションモデルの概算建設費

名　　称	細　　目	費用（千円）	割　合	備　　考
建築工事費	建物関連工事費	302,500	55%	
	設備関連工事費	165,000	30%	
	外構・植栽	27,500	5%	
	付帯工事費	44,000	8%	備品管理、家具、看板等
	その他	11,000	2%	負担金・予備費等
	小　　計	550,000	100%	500 千円/㎡×1,100 ㎡
設計管理その他	測量	3,520	8%	
	ボーリング	4,400	10%	
	企画設計	8,800	20%	
	基本実施設計	17,600	40%	
	各種申請関係	880	2%	
	工事監理	8,800	20%	
	小　　計	44,000	100%	工事費の約 8%
合　　計		594,000	－	消費税を含まない

（注：概算事業費は仮に想定したモデルによる目安で、建設予定地等の諸条件で変化する）

(3) 用地取得費等の検討

新広域ごみ処理施設の周辺の地価を踏まえ、用地取得に係る調査・測量・その他手続きを含めて、概ね次のように想定した。なお、これらについては、建設用地が確定した段階で見直す必要がある。

○用地取得費等＝50,000 千円

(4) 造成工事費の検討

造成工事費については、建設用地の地形条件や接道条件と土質条件により大きく異なるため、建設用地が確定した段階で、造成設計を行った上で、造成費用を算出することになる。

(5) 概算事業費

先の施設建設費と用地取得費等から、モデル候補地Ａ及びＢの概算事業費を算出すると下表のとおりとなる。

【図表】概算事業費の比較

項　　目	モデル候補地Ａ（敷地内）		モデル候補地Ｂ（敷地外）	
	金　額	備　考	金　額	備　考
施設建設費	594,000 千円	―	594,000 千円	―
用地取得費等	―	敷地内	50,000 千円	―
造成工事費	―	〃	（別途）	敷地条件
合計	594,000 千円		644,000 千円	別途造成工事費が必要

3-6　事業手法の検討

地域還元施設に限らず新たな施設の整備・運営には、施設建設時の整備費用、運営時の運営・維持管理費用が必要となり、大きな財政支出となることが推測される。従来は公設公営方式による行政主体の管理・運営等を行ってきたが、2003 年（平成 15 年）の PFI 法改正で民間委託できる事業範囲が広がったことにより、PPP（public private partnership）方式による行政と民間が協力して公共サービスを効率的に運営する手法が普及した。PPP 方式は、PFI 方式のほか市場化テスト（官と民が同じ条件で競争入札すること）、民間委託などを包括した概念で、企画・計画段階から民間企業が加わり、民間の独自ノウハウで、より効率的な運営を目指す。また、厳しい財政状況のなかで、民間資金の活用を拡大するねらいもある。

本検討では、整備・運営事業全体を効率的に実施するため、PFI 方式、DBO 方式、指定管理者制度等による民間参加型を含めた事業方式について比較検討し、本事業において活用可能な事業方式の検討を行う。

（1）公設公営方式

公設公営方式とは、施設の計画、調査、設計から財源確保、建設、運営まで自治体が主体で行う。施設の整備について一般的に、行政は施設整備の発注時に処理方式や処理能力等を予め発注仕様書において設定し、予定価格を定めた上で、競争入札等により建設請負者を決定する。

運営は行政が行い、維持管理については、行政による直営、あるいは民間へ委託する。この委託の場合は、単年度ごとの契約となるのが通例となる。そのため、年度ごとの事業費の平準化が図りにくく、長期的な施設運営を考慮した効率的な運営・維持管理が行いにくい傾向がある。

（出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

（2）主要な PFI 方式（BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式）

PFI 方式とは、private finance initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略称で、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である。

PFI 方式は、その対象事業の性質を踏まえながら、事業リスクや法的枠組みの制約、民間期待利益の程度を考慮し、「Build（建設）」、「Operate（運営）」「Transfer（譲渡）」「Own（所有）」「Rehabilitate（改修）」等を組み合わせて検討する必要がある。

（出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

(3) DBO 方式

DBO 方式とは、design build operate デザイン・ビルド・オペレイトの略称で、行政が国の交付金や公債等により施設建設の資金を市中金利と比較して低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設と運営・維持管理を一括で担わせる方式である。

民間事業者に、事業期間における施設の性能の確保を条件として課すことで、長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計、建設が図られる。さらに運営・維持管理の手法についても民間事業者に一任することで、業務の効率化が図られ、行政の事業全体コストの削減効果が発揮される傾向がある。

民間事業者にとっては、PFI 方式と比較して創意工夫を活かす余地は減るが、資金調達リスクを回避できるため、行政にとっては、低廉でノウハウを活かした良質なサービスが期待される。

（出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

(4) コンセッション方式

コンセッション方式は、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式である。

公共側は運営権を設定（売却）することで運営権設定対価という収入が得られ、施設やインフラを所有したまま事業リスクを民間に移転することができる。一方の民間事業者側も、従来は立ち入ることのできなかった新しい領域での事業機会が得られるなど、両者にとってさまざまなメリットのある手法と言える。また、公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供できる。

（出典：「コンセッション方式」、内閣府ホームページ）

(5) 指定管理者制度

指定管理者制度は、それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる（行政処分であり委託ではない）制度である。

公の施設には、いわゆるハコモノの施設だけでなく、道路、水道や公園等も含まれるとされている。ただし、道路・河川・公園・港湾・空港・下水道などでは、個別の法律によって、管理者は原則として国や地方公共団体とされており、法律によって管理者が国・地方公共団体とされているものについては、管理運営を一括して民間事業者に行わせることはできない。道路建設などの公共工事は、従来から請負契約によって民間の建設会社に委託されてきており、管理者が特定されている場合でも、設置や管理運営のうちの一部を民間に行わせることは可能である。

現在、地方公共団体の所有する施設のうち、スポーツ関連施設や文化関連施設等を中心に制度の導入が図られている。指定管理者の指定は地域の公益法人や NPO などが多いが、民間のビルメンテナンス会

社などの指定もある。ただし、施設の運営に関して設置者が地方公共団体であることなどを求める法律がある施設や特定の者のみがサービスを享受する学校給食センターなどはこの制度から除外されたり、複数ある同種施設の業務の一部のみを管理者が行う業務として委任することがある。

（出典：「指定管理者制度の導入及び運用に係るガイドライン」、平成 29 年 12 月 契約管財局）

（6）一部民間委託

公共サービス及びそれに密接に関わる周辺サービスについて、民間企業等が公的主体と協力して担うことにより、選択肢を多様化するとともに、サービスを効率化することが期待できる。公設公営方式の施設管理・運営業務の一部について、業務範囲を限定して、委託契約を行うものである。

（7）包括的民間委託

包括的民間委託とは、平成 13 年 4 月に国土交通省が発表した『性能発注の考え方に基づく民間委託のためのガイドライン』に基づいた委託で、同ガイドラインでは、性能発注の考え方に基づく民間委託を「包括的民間委託」と称している。基本的には、施設の管理運営を主体とした業務に適用する業務委託手法である。

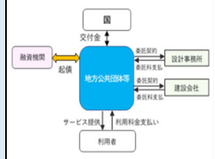
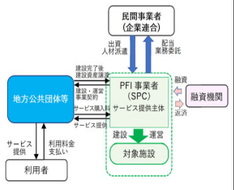
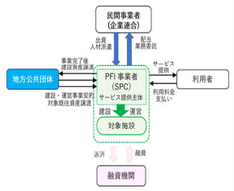
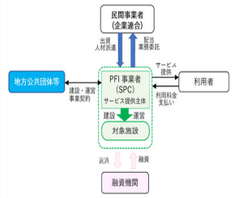
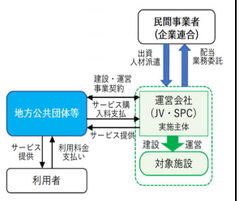
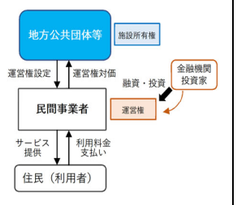
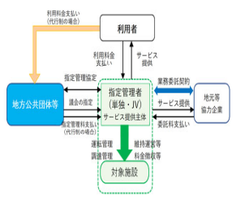
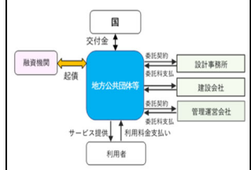
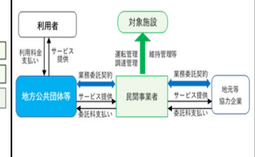
公共団体等の管理下で、事実上の運営責任は公共団体等が保持した上で、一定の性能（サービス水準）を確保することを条件に、その業務手法等は民間の自由裁量に委ねる性能発注の考え方に基づいて、複数の業務を一括して一者に委託する手法である。従来の仕様発注により、複数の業務を一括して一者に民間委託する包括委託とは一線を画すものとなる。

（出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室
新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

（8）事業手法の比較

前項において整理した事業手法のうち、公設公営方式以外の民間委託などを包括したPPP方式の内容について比較を行う。

【図表】　事業手法比較表

形態		公設公営方式	ＰＦＩ方式			ＤＢＯ方式	コンセッション方式	指定管理者制度	一部民間委託	包括的民間委託
			ＢＴＯ方式	ＢＯＴ方式	ＢＯＯ方式					
スキーム図										
官民間の契約形態		－	事業契約	事業契約	事業契約	設計・建設は工事請負契約 維持管理・運営は事業契約	事業契約	指定（行政処分）	委託契約	委託契約
業務内容		公共が設計・建設し、公共による管理･運営等を行う方法	民間事業者が公共施設等の設計・建設し、施設完成直後に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理・運営等を行う方法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式	民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注と維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式	公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、維持管理を行う方法	地方公共団体が公の施設の維持管理・運営費管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる方法	公設公営方式の維持管理等のうち、受付サービス等の一部に限定して業務委託させる方法	公共施設等の維持管理・運営段階における複数業務・複数年度の性能発注による業務委託させる方法
業務範囲	設計	公共	民間	民間	民間	民間	－	－	－	－
	建設	公共	民間	民間	民間	民間	－	－	－	－
	維持管理	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公共（一部民間）	民間
	運営	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公共（一部民間）	民間
所有施設者の	建設時	公共	民間	民間	民間	公共	公共	公共	公共	公共
	運営期間中	公共	公共	民間	民間	公共	公共	公共	公共	公共
	事業終了後	公共	公共	公共	民間	公共	公共	公共	公共	公共
資金調達		公共資金	民間資金	民間資金	民間資金	公共資金	公共資金	公民間の契約による	公共の資金	公共の資金
特徴		･公共団体等が自ら行う従来型の公共施設の事業手法	・サービス導入型のＰＦＩ事業で多岐に渡る施設で広く採用されている。 ・維持管理・運営期間中の民間事業者の業務範囲は、長期間の契約の対象とすることが適切かといった観点から、検討・決定される。	・民間事業者が利用料金収入を直接収受するなど、民間事業者の裁量が広いＰＦＩ事業で採用されている。 ・民間事業者が維持管理・運営期間中に公共施設等の所有権を有しているため、改修等を含め、維持管理・運営等の自由度が広い。	・維持管理・運営期間を施設の需要期間や耐用年数等にあわせることができるＰＦＩ事業等で採用されている。 ・損傷や陳腐化等により一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられる。	・産業廃棄物の分野等で、ＰＦＩ手法と並び採用されている。 ・資金調達や工事発注、所有は公共側が行うスキーム	・利用料金を収受する施設等で民間事業者による効率的な維持管理・運営が期待される事業において採用されている。 ・空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅が重点分野として取り組まれている。	・地方公共団体に限定され、対象施設は「公の施設」に限定されるが、広く採用されている。	・公設公営方式の事業のうち運営・管理の一部を委託するものである。 ・窓口業務等のサービス提供で一部民間委託が行われている。	維持管理・運営を長期間包括して性能発注により業務委託し、最適な時期・方法で補修等を行うことにより、維持管理費等の削減が期待される施設（プラント等）で採用されている。
廃棄物処理施設及び余熱利用施設の活用事例		従来方式	・野洲市余熱利用施設整備運営事業	・岡山県東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業	・岩手県第2クリーンセンター（仮称）整備運営事業	・ふじみ野市・三芳町環境センター整備・運営事業	－	－	－	－

※行政処分は、行政庁の一方的な判断で権利・義務を形成することができ、契約は当事者間双方の合意に基づいて成立する。
　－は運営・維持管理部分のみであり、変更が可能である。

3-7 事業スケジュール（案）の検討

ここでは、シミュレーションモデルを対象とした事業スケジュールの検討を行った。

モデル候補地Ａ及びＢのスケジュール（案）を下表に示す。モデル候補地Ａは、新広域ごみ処理施設の敷地内に建設するため、新施設が供用開始後の 2021 年度から既存施設の解体工事を行い、解体後に地域還元施設の建設に着手することになり、最短で 2023 年度内の供用開始が考えられる。

一方、モデル候補地Ｂは、用地取得が円滑に進捗することを前提とすると、2021 年度中の着手が見込める。整地程度の 2 次造成工事を前提とすれば、最短で 2022 年度内の供用開始が考えられる。

【図表】　モデル候補地Ａのスケジュール（案）

年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
基本構想	━					
関連調査		━				
計画・設計		━	━			
既存施設の解体				━		
工事					━	→

【図表】　モデル候補地Ｂのスケジュール（案）

年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
基本構想	━					
関連調査		━				
用地取得		━				
計画・設計		━	━			
工事				━	→	

3-8 今後の展開

本基本構想では、整備にかかる基礎データを整理するとともに整備コンセプトや施設構成のイメージづけを行ってきた。また、仮の建設候補地を想定したシミュレーションモデルにより、建設候補地別の事業費やスケジュールへの影響等についても整理を行った。

今後、実現化に向け、これまでの検討の結果を踏まえ、建設用地を確定することが求められる。

建設用地が確定した段階で、地域特性と立地条件、さらに地元説明会やパブリックコメントでの意見を踏まえ、施設の利用方法、構成内容、事業採算性や事業手法を検討し、具体的な整備方針を基本計画に取りまとめていく必要がある。