

スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

【特定所管事務調査最終報告】

令和5年9月1日

経済常任委員会

委員長	中山 栄一	副委員長	守谷 智明
委員	今川 英明	委員	古川よし枝
委員	中島 清和		

報告書

1 はじめに

つくばみらい市議会経済常任委員会において、特定所管事務調査として下記の項目について、調査を行った結果、以下のように報告する。

2 調査事項

スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

3 調査目的

(仮称)つくばみらいスマートインターチェンジの周辺開発については、つくばみらい市都市計画マスタープランでは、同インターチェンジ周辺を、市の魅力を発信する新たなエリアとして、広域的な賑わいを創出するための「新産業・交流地域」として位置づけている。

こうした背景を踏まえ、当委員会では、スマートインターチェンジ周辺を地域活性化の拠点として土地利用を図る観点から、スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて、調査・研究し、報告書としてまとめた。

4 調査について

【第1回】

経済常任委員会

日 時：令和4年11月2日（水）午後1時27分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、プロジェクト推進課職員、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

執行部から、スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて、本市の取組状況、今後の予定等の説明を受けた。

また、県内行政視察について協議を行い、令和5年1月から2月の日程で調査を行うことを決定した。

【第2回】

経済常任委員会

日 時：令和4年12月8日（木）午後1時30分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

県内行政視察について協議を行い、令和5年1月16日（月）午前10時から道の駅かさまで行政視察を実施することを決定した。また、行政視察終了後に、経済常任委員会を開催し、県内行政視察について、意見交換を行うことを決定した。

その他、近隣県及び宿泊を伴う行政視察について、日程・候補地等の協議を行った。

【第3回】

行政視察1

日 時：令和5年1月16日（月）

視察場所：道の駅かさま

出席者：委員5人、議長、プロジェクト推進課職員、事務局職員

視察項目：道の駅かさま整備事業について

【第4回】

経済常任委員会

日 時：令和5年1月16日（月）午後2時00分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

道の駅かさまで実施した行政視察について、委員間で意見交換を行った。また、宿泊を伴う行政視察について、日程・候補地等の協議を行った。

【第5回】

経済常任委員会

日 時：令和5年2月14日（火）午前9時59分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

宿泊を伴う行政視察について協議を行い、日程及び視察地を決定した。日程は、5月15日（月）から5月16日（火）までの2日間で行い、視察地は、愛知県豊田市、岐阜

県可児市及び土岐市に決定した。

【第6回】

経済常任委員会

日 時：令和5年3月9日（木）午前9時59分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

愛知県豊田市、岐阜県可児市及び土岐市に対する行政視察に関して、事前送付する質問事項等の協議を行った。

【第7回】

経済常任委員会

日 時：令和5年4月27日（木）午前10時01分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

愛知県豊田市、岐阜県可児市及び土岐市に対する行政視察に関して、視察内容・行程等の最終確認を行った。

【第8回】

行政視察2

日 時：令和5年5月15日（月）

視察場所：愛知県豊田市（鞍ヶ池公園）

出席者：委員5人、議長、プロジェクト推進課長、事務局職員

視察項目：鞍ヶ池スマートインターチェンジの周辺開発について

行政視察3

日 時：令和5年5月16日（火）

視察場所：岐阜県可児市

出席者：委員5人、議長、プロジェクト推進課長、事務局職員

視察項目：可児御嵩インターチェンジの周辺開発について

行政視察4

日 時：令和5年5月16日（火）

視察場所：岐阜県土岐市

出席者：委員 5 人、議長、プロジェクト推進課長、事務局職員
視察項目：五斗蒔スマートインターチェンジの周辺開発について

【第 9 回】

経済常任委員会

日 時：令和 5 年 6 月 12 日（月）午前 9 時 58 分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員 5 人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

愛知県豊田市、岐阜県可児市及び土岐市で実施した宿泊を伴う行政視察について、委員間で意見交換を行った。各委員の意見をまとめ、最終報告書（案）を作成し、次回の委員会で協議することを決定した。

【第 10 回】

経済常任委員会

日 時：令和 5 年 7 月 21 日（金）午前 10 時 03 分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員 5 人、事務局職員

議 題：スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて

《協議内容》

最終報告書に記載する調査結果、課題、まとめ、提言等について協議を行い、令和 5 年第 3 回定例会（9 月 1 日開会）で議長に提出することを決定した。

＜調査によって判明したこと＞

市内の取組状況等については、担当課より、スマートインターチェンジ周辺開発に伴うまちづくりについて、現況の説明を受けた。

近隣では、茨城県笠間市の道の駅かさまで事業視察を実施した。また、県外行政視察は、愛知県豊田市、岐阜県可児市及び土岐市で事業視察を実施した。

まず、市内の状況について報告する。スマートインターチェンジについては、フルインター形式で、ETC 車載器を搭載した大型車を含めた全車種対応で、24 時間運用する予定である。現在は、供用開始に向けて整備を進めている。

スマートインターチェンジ周辺開発について、都市計画マスタープランの位置づけは、市の魅力を発信する新たなエリアとして、広域的な賑わいを創出するための「新産業・交流地域」と示してある。この点を踏まえ、このエリアは地域活性化の拠点として、交通便利性を生かした土地利用を図り、企業誘致をはじめ、6 次産業化や都市農村交流、また商業施設の誘致、さらに公園・広場等の整備なども検討し、地域の魅力や活力を高

め、土地利用の形成を図っていききたいとの説明があった。

次に、道の駅かさまの行政視察については、当該施設は平成 29 年度に事業化に向け検討をはじめ、その後 4 年間で完成し、令和 3 年 9 月に施設をオープンさせた。

笠間市の魅力を内外に発信する、市のゲートウェイ（玄関口）として観光協会等と連携し、笠間市の魅力発信体制の拠点としての役割を果たす。また、道路交通情報や地域情報の発信、広域防災活動拠点としての機能、そして環境への配慮、農業振興・地場農産物を使った商品の開発など地域との連携を大きなテーマとして運営している。

運営は指定管理者である第 3 セクターの株式会社道の駅笠間が企画・運営を担当している。物販施設、飲食施設などは、地域色を出すことを念頭に採用したテナントで運営し、中心となる農産物直売所は JA 常陸が運営している。また、建設費用については初期投資として、用地費・造成費・建築費・委託費で約 29 億 5 千万円、うち国の補助が約 5 億 5 千万円、残りは合併特例債と市の一般財源を約 5 億円充てている。集客数はオープンの令和 3 年 9 月から昨年 11 月末で 100 万人を達成したとの説明があった。

次に、県外行政視察について報告する。県外は 3 ヶ所の視察を実施した。いずれも東海環状自動車道にあるインターチェンジ周辺の開発である。それぞれの視察内容について報告する。

愛知県豊田市の鞍ヶ池（くらがいけ）スマートインターチェンジ周辺開発については、昭和 40 年開園の既存施設である鞍ヶ池公園の豊かな自然を生かしつつ、新たな魅力を創出するため、公募によるパーク PFI と指定管理制度により民間活力の導入を図り、大和リース株式会社を代表とする共同企業体によりリニューアルオープンした。

整備内容は 100ha の公園内にキャンプフィールドとしてレストラン、宿泊用トレーラーハウスなどの設置、そしてカフェ、サービスセンターなどを増設した。キャンプフィールド、レストランは株式会社スノーピーク、カフェはスターバックスコーヒー、動物園を除く公園全体の管理は大和リース株式会社がそれぞれ事業展開、運営している。民間活力を導入することにより、来園者が大幅に増加した。また、スマートインターチェンジの開通に伴い、市外からの来園者も増加し、園内は魅力ある施設が集結しており、交流エリアとして大好評である。

次に、岐阜県可児市の可児御嵩（かにみたけ）インターチェンジ周辺開発については、インターチェンジの近くに、開発面積 17.1ha の工業団地、そして既に営業を開始した道の駅可児ッテを中心とした開発を予定している。道の駅可児ッテは、やや小規模で敷地面積 12,900 m²、うち道路管理者分面積 11,300 m²、可児市所有土地面積約 1,600 m²、建物・備品その他の総事業費は約 2 億 1,000 万円、第 3 セクターの可児道の駅株式会社が運営している。また、工業団地の開発は、総事業費約 49 億 1,000 万円、土地売却益約 43 億 1,000 万円、国庫補助金約 1 億円、市負担金約 5 億円である。分譲価格は、坪約 11 万 4,000 円を予定し、令和 5 年 5 月に分譲開始した。課題は、計画段階より資材・人件費等が高騰し、事業費が増加傾向にあることである。なお、市内には東海地区最大級の岐阜県可児工業団地があり、開発面積 136ha で 48 社が入り、空き区画はない状況であり、当開発地も引き続き計画的に企業誘致を進め、雇用の確保や移住定住につなげ

ていきたいと説明があった。

次に、岐阜県土岐市の五斗蒔（ごとまき）スマートインターチェンジ周辺開発については、インターチェンジ近くを開発面積 101ha、工場用地 11 区画 40ha の工業団地がある。この工業団地は、以前この地にゴルフ場開発などの話もあったが、最終的に工業団地の開発が決まり、県内の優良企業を中心に合同会社土岐アクアシルヴァを設立し、平成 20 年に造成工事が完了した。開発地にはトヨタ自動車の関連会社なども進出している。その後、インターチェンジが開通し、工業団地へのアクセスも格段に向上し、企業進出の促進、雇用の創出も進んだ。さらに進出企業にとっては工業用部品の入荷や製造品の出荷などの時間短縮も進み、製造品出荷額等においても増加傾向にある。

また、土岐美濃焼祭りなど、観光地、ゴルフ場へのアクセスも向上し、観光活性化にも大きく寄与していると説明があった。

5 課題

（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジの周辺開発については、次の 3 つのゾーンから構成される土地利用が提案されている。

① 賑わい・交流ゾーン

地域資源や地域産業を活用した人々の誘導、交流のための拠点

② 新産業ビジネスゾーン

地域農業の活性化や農産物のブランド化、また農業の 6 次産業化など農業促進の拠点

③ 次世代ロジゾーン

企業や産業の誘致、物流関係、研究所の誘致など

このようなゾーン別土地利用による施設の誘致を進めることにより、地域の活性化、人々の交流、雇用の創出、税収の増加などが期待できる。

そこでいくつかの課題を挙げてみる。

まず、開発を進める上で大切なことは、地権者をはじめ、地域住民の意見を聴取し、地域の方々がどのような施設等を望んでいるのかきちんと把握し、反映させることが必要である。また、当開発地は水田地帯（低地）であり、軟弱な地盤である。この点にも十分な配慮が必要である。

次に、周辺道路の交通渋滞が挙げられる。古川交差点付近は、現在でも、朝夕は渋滞が続いており、周辺道路の整備を進め、車の流れを良くする必要がある。

そして開発・運営に関しては、市がどこまで関わっていくか、PFI 方式、指定管理者、業務委託、第 3 セクターなど多方面から検討し、地域事情に合った方法を検討する必要がある。

笠間市の道の駅かさまは、栗をはじめ、笠間稲荷神社、笠間焼などの観光資源が豊富で、集客力が優れている。つくばみらい市の場合は状況が異なるため、いかに都心方面

からの集客ができるか、どのような付加価値を付けて集客力を高めるかが鍵である。そのためには、農業体験エリアなども必要ではないか。

6 まとめ

県内、県外 4 ヶ所の行政視察を終えてまず感じたことは、インターチェンジ周辺の開発を進めることにより、市外からの集客力が格段に増すことは確実である。市の活性化をもたらすと同時に、市内の観光地やゴルフ場などの集客力にも大きく貢献することが期待できる。

しかし、集客力を増すためには、玄関口にどのような施設をつくるかが大きな課題であり、コスト面とのバランスも必要である。企業や物流、商業施設の誘致などは税収面や雇用創出の面からも大切である。開発地は市民の貴重な財産であり、安全面も含め、人の営みとの調和を大切にした適切な土地利用を進めていくことが求められる。

それぞれの視察地もそこに重点を置いた開発が進められていた。周辺道路の交通渋滞緩和策なども、具体的な検討が求められる。

なお、開発地の造成や施設の運営面においては、市が直接関わるやり方や第 3 セクター、PFI 方式、指定管理者、業務委託など様々である。市の財政力や施設内容などにより、様々な方式が取り入れられている。

豊田市の鞍ヶ池スマートインターチェンジ周辺開発は、もともとあった 100ha 程の公園をリニューアルして、キャンプ場やレストラン、カフェなど、人々の交流施設を作り上げた。開発運営はパーク PFI 方式により、スターバックスコーヒーや株式会社スノーピークなどを呼び込んでいる。

大切なことは、行政として開発地のコンセプトをしっかりと持ち所期の目的をいかに達成するか、それぞれ創意工夫することが大切である。

7 提言

下記のとおり提言する。

- ・ 地域資源を最大に生かした産業の立地を進めるとともに、地域を支える農業振興に資する施設、また多様な産業の受皿づくりを進める。
- ・ つくばみらい市の特産物である、米や野菜などの販売拠点、また農業の 6 次産業化を進める施設を誘致する。
- ・ 優れた交通利便性を生かした物流拠点としての優位性を生かし、企業ニーズに合った新たな工場、物流施設、研究開発施設などを誘致する。
- ・ 豊かで美しい自然環境や景観、歴史、文化などの地域観光資源を生かし、テ

ーマパーク、観光農園、農家レストラン、農業体験ゾーンなどの立地に向けた土地利用についても検討すべきである。

- ・ 開発地における道の駅建設は必須条件のように考えられるが、笠間市の説明を聞く限りでは、総事業費約 29 億 5,000 万円、うち国の補助は約 5 億 5 千万円、残りは合併特例債と市の一般財源約 5 億円で建設したとの説明があった。集客施設としては必要と思うが、当該施設については今後慎重な検討が必要である。
- ・ 開発に伴う交通量の増加に伴って、周辺地域への影響や交通安全の確保が必要である。特に歩道の整備、通学路の整備は真剣に検討する課題である。また、開発地周辺から都市軸道路までの県道の拡幅についても強く申し入れをしていただきたい。

以上のことを念頭に、地権者をはじめ地域住民の意見を十分に取り入れ、開発の具体策の作成をお願いしたい。

なお、特定所管事務調査の提言に対する回答については、進捗状況に応じて、原則半年又は1年後に報告すること。