

霞ヶ浦ふれあいランド再生基本計画



2020 年 3 月

行方市

目 次

1. 本資料の位置付け	1
2. 事業名称	1
3. 事業の目的	1
4. 事業用地等の概要	1
5. 問題点の整理	9
6. 再生に向けたコンセプト等	10
7. 立地環境、規制等の存在状況	12
8. 業務範囲（官民の役割分担）	17
9. 事業スキーム	19
10. 霞ヶ浦ふれあいランド再生に向けたスケジュール	19
11. 賑わいの創出・交流人口の増加に向けて	20
12. 広報・情報発信について	20
13. 推進体制	20

1. 本資料の位置付け

この資料は、行方市（以下「市」という。）が霞ヶ浦ふれあいランドの再生整備に向けた、再生の考え方を整理したものです。

2. 事業名称

霞ヶ浦ふれあいランド再生整備事業

3. 事業の目的

市は、霞ヶ浦ふれあいランドを観光交流拠点として再生するにあたり、地域活性化・賑わいづくり、市民サービスの向上、民間資金・ノウハウを活用した資産活用を行うこととして、①水の科学館の改修整備、②霞ヶ浦ふれあいランド全体の維持管理・運営、③老朽化設備の更新、④その他（再生にあたり必要な取組み）を行う事とする。

なお、霞ヶ浦ふれあいランドは、水郷筑波国定公園内に位置し、隣接して道の駅関連施設（道の駅たまつくり、観光物産館）、旧みずまるレストラン、河川区域施設（野外ステージ、緊急ヘリ離発着場所）が存在しており、賑わいの創出の観点からは、これら施設の修繕や改修、維持管理・運営も含めて官民連携により一体的な取組みを実施することとしている。

4. 事業用地等の概要

■霞ヶ浦ふれあいランド概要【写真①、②、③】

項目	概要
立地環境	茨城県行方市玉造甲 1234
敷地面積	約 56,700 m ²
設置目的	霞ヶ浦の歴史や治水・利水状況及び水にかかわる文化を、水とのふれあいを通して、水の原理の体験学習や憩いの場を供与し、もって行方市への観光客の誘致を図るため、霞ヶ浦ふれあいランド(以下「ふれあいランド」という。)を設置する。

■ふれあいランド内改修対象施設①概要【写真④】

項目	概要
施設名称	水の科学館（資料館及び科学館）
建築面積	約 2,667 m ²
法定延べ面積	約 3,528 m ²
建築物の高さ／階数	12.50m／地上 2 階
構造	鉄骨造（一部 RC 造）
竣工年／築年数	平成 4 年／27 年

■ふれあいランド内改修対象施設②概要【写真⑤、⑥】

項目	概要
施設名称	親水公園（虹の塔・玉のミュージアムを含む）
建築面積	約 1,104 m ²
法定延べ面積	約 1,569 m ²
建築物の高さ／階数	59.7 m
構造	鉄骨造（一部 RC 造）
竣工年／築年数	平成 4 年／27 年

■駐車場

項目	概要
駐車場台数	● 大型車 14 台、普通車 203 台、身障者用 2 台 （第 1 駐車場～第 3 駐車場合計）

■ふれあいランド周辺施設【写真⑦、⑧、⑨、⑩】

項目	概要
道の駅たまつくり	休憩施設（情報室・トイレ） 駐車場
観光物産館こいこい	物産販売スペース、カフェスペース、デッキテラス 駐車場
旧みずまるレストラン	レストラン設備 駐車場
河川区域施設	野外ステージ、トイレ 緊急ヘリ発着場所

写真①：霞ヶ浦ふれあいランド及び周辺施設全体像



写真②：霞ヶ浦ふれあいランド



写真③：霞ヶ浦ふれあいランド



写真④：水の科学館（エントランス）



写真⑤：虹の塔



写真⑥：玉のミュージアム



写真⑦：道の駅施設（トイレ、情報提供施設）



写真⑧：物産館こいこい



写真⑨：旧みずまるレストラン



写真⑩：河川区域施設



5. 問題点の整理

市は、2020 年度中に独立行政法人水資源機構より、水の科学館及び土地を取得し、ふれあいランド全体を所有する予定である。取得にあたり、近年入場者数が低迷するふれあいランドの再生に向け、改善すべき点は以下のとおりである。

(1) 観光交流拠点としての機能の再生

- 既存機能については展示内容の経年劣化と陳腐化が進んでいることから、水の科学館としての機能自体を見直し、どのような観光交流拠点としての再生するかについての検討が必要。
- 民間事業者からの再生に関する提案を評価するにあたっては、賑わいの創出に関する具体的な提案及び実績の確認が重要。

(2) 時代に応じた施設への再生

- 水の科学館は、メインエントランスからの入場にあたり階段を利用する必要があり、エレベーターの位置もわかりにくいことから、再生にあたっては可能な限りバリアを排除する等のバリアフリー対応や案内看板などの設置が必要。また、その他施設についても、設備面を中心に老朽化が進んでいるため、再生にあたり可能な限り更新や長寿命化を図ることが望ましい。
- 民間事業者からの提案にあたっては、既存施設の改修という一定の制約がある中でバリアフリー対策や利用者動線の見直しなどを積極的に評価すべき。老朽化設備の更新にあたっては、市の要望を伝えるとともに、その点への対応の考え方や提案等を確認する。

(3) 利用者動線への配慮

- 霞ヶ浦ふれあいランド及び水の科学館等へのアクセスは、自動車利用が中心と考えられるため、再生にあたっては利用者の実態に合わせた動線計画や機能配置等を考える必要がある。
- 民間事業者からの提案にあたっては、霞ヶ浦ふれあいランド及び周辺施設への集客の観点からの提案等について確認をする。

(4) 賑わいの創出に向けた民間ノウハウの活用

- 観光交流拠点としての再生にあたっては、集客コンテンツの提供やそれに伴う施設の改修において、運営コストの効率化も含め民間事業者の集客ノウハウを活用するとともに、周辺の観光資源や空港との連携も視野に入れた地域内外からの交流機会の拡大や地域経済の活性化を目指す必要がある。
- 民間事業者からの提案にあたっては、提案内容、ターゲット、市の交流人口の増加策等の集客に関する提案等について確認する。

(5) 地域資源への接触向上とリピート誘客の促進

- 情報発信による行方市への接触数を増やし、体験後に再来場したくなるようなプラン企画や資源開発を整備する必要がある。
- 民間事業者に対しては、情報発信手法と再来場に有効な提案等について確認する。

(6) 官民連携体制の構築

- 霞ヶ浦ふれあいランドは、観光客のみならず市民のイベント等においても親しまれていることから、観光交流機能の再生にあたっては、これまでの取組みをより活性化させる観点も含めて官民の連携体制を構築する必要がある。
- 民間事業者に対しては、子育て支援などの政策との連携が可能な機能やスペースの確保について市の条件を提示するとともに、官民の連携体制について市の考え方を提示し協力を求める。

(7) 再整備に伴う財源負担への対応

- 再生にあたっては、施設の老朽化への対応や魅力の向上に向けた一定の財政負担が必要と考えられる。このため、事業化においては、補助事業の活用や民間からの提案による財政負担の軽減策等のアイデアを反映できるような組立を考えるべきである。
- 民間事業者に対しては、市の財政負担を軽減させる観点からの提案を求める。

(8) 市民ニーズへの対応

- 霞ヶ浦ふれあいランドは、観光だけではなく、子どもの学習施設としての利用や市民の憩いの場としても親しまれてきていることから、再生にあたっては今後を担う子育て世代や市民の憩いや交流の場だけではなく、情操教育にとっても有意義な場としての機能強化についても配慮する必要がある。
- 民間提案にあたっては、子育て世代や市民の憩いの場としての機能や情操教育の助勢について具体的な提案を求める。

6. 再生に向けたコンセプト等

官民連携事業としてふれあいランドを再生するにあたり、民間事業者に対して以下の事柄の理解を求めるとともに、市においても望ましい相乗効果が得られるように協力関係を構築することで、再生に向けたコンセプトの実現を目指す。

(1) 都市像との関係性

- 都市像を具体化する場所として、ふれあいランド周辺においては、市ならではの価値や魅力を通して、訪問欲求を喚起するとともに移住・定住促進とも親和性のある拠点づくりが求められる。

(2) 観光振興との関係性

- 観光・交流拠点として、国内のみならず国外にも訴求力のある機能の拡充が求められる。特に、市内の主な観光資源や周辺の観光拠点、交通結節点等との関係性についても意識し、引き続き市の政策面との連携が可能な取組みとすることが必要。

(3) 地域に根差した産業活性化との関連性

- 地場産物の販売促進や地元企業をはじめとした、地域資源を活用した企業等と連携を行い、産業の活性化につなげる取り組みすることが必要。

(4) 拠点像とコンセプト

①拠点像

きて・みて・感じて 魅力あふれる笑顔のテーマパーク

②コンセプト

ここにしかないとおきのコト消費に加え、霞ヶ浦の自然環境を活用した体験を通して、訪問者が好奇心を高め、リピートや周辺地域も含めた更なる観光や交流ニーズを創造し、地域の賑わい再生するとともに、地域資源をPRする場所。

(5) コンテンツ等

コンセプトを実現するにあたっては、多様な動物との触れ合いができるこれまでにない屋内型の動物園のようなオリジナリティの高い提案を重視する。また、これまで市が培ってきた「ふれあいまつり」のような集客事業に関しても継続し、官民が連携することで一層の魅力向上に資するソフトの提供を目指す。その他、拠点像及びコンセプトを実現するにあたり、重視すべきと考える事柄は以下の通り。

①新規性・話題性の追求

- ✓ 新規性・話題性に配慮した集客力の向上
- ✓ コト消費に結びつくコンテンツの提供

②立地の持つ価値・ポテンシャルの活用

- ✓ 水辺空間との関係性への配慮
- ✓ これまでの活用実態を踏まえた観光・交流機能の拡充
- ✓ 市内外の観光資源と連携可能な観光・交流機能の整備
- ✓ つくば霞ヶ浦りんりんロードの活用
- ✓ 歴史や文化を活用した観光資源の確立

③価値やポテンシャルの創出

- ✓ 訪問する意義がリピートにつながるコンテンツの提供
- ✓ ファミリー層やヤング層に対し訴求するサービスの提供
- ✓ 市民と連携したイベントの開催
- ✓ 動物とのふれあいにつながるサービスの提供
- ✓ 農畜水産物の販売やお土産と食の提供
- ✓ サイクリストにも配慮した環境整備

④民間ノウハウの活用

- ✓ 上記①～③を実現するにあたり民間ノウハウを最大限活用

⑤市による適切なモニタリングの実施

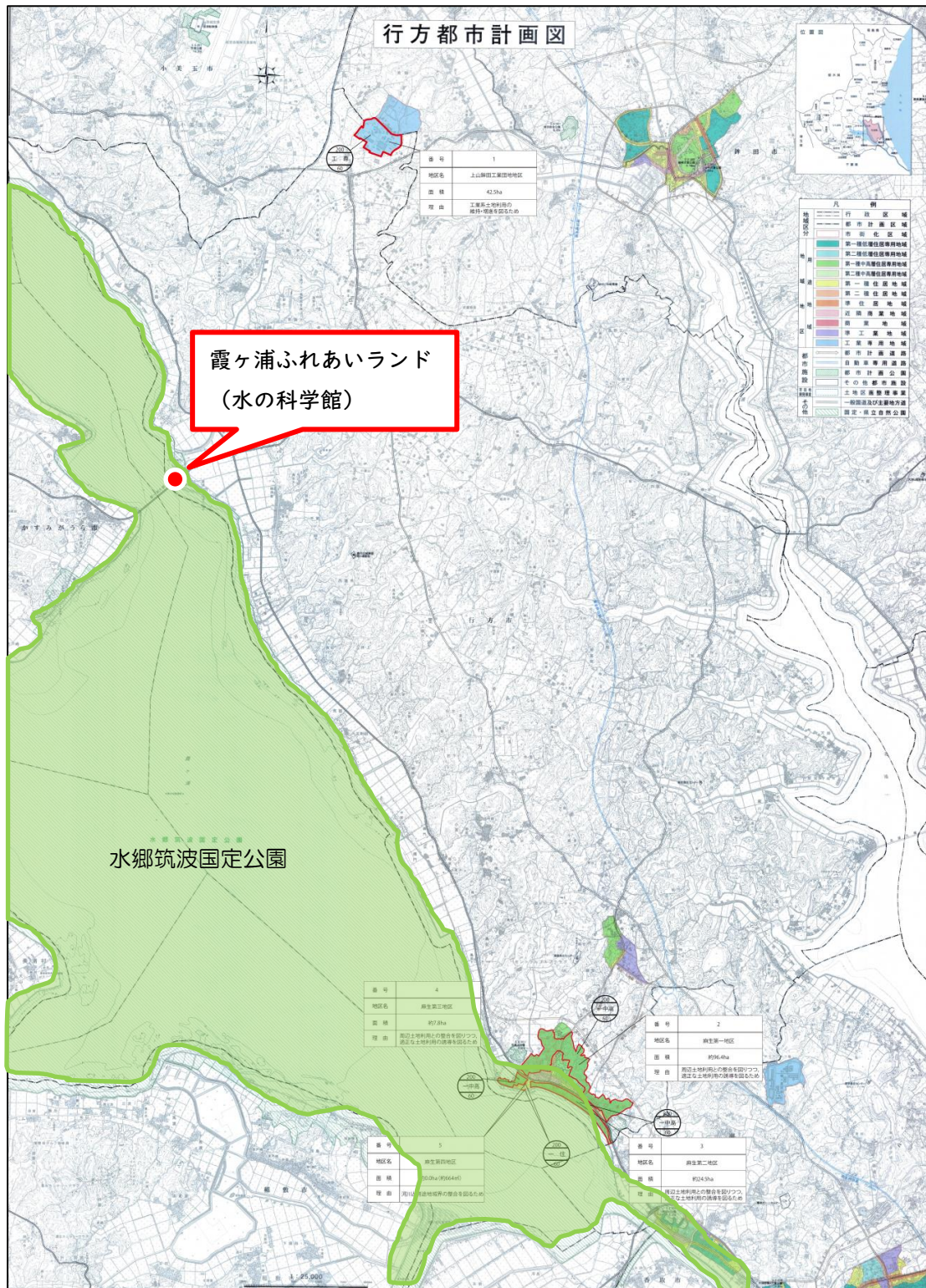
- ✓ 事業者提案内容のチェック
- ✓ 指定管理者に対する評価

7. 立地環境、規制等の存在状況

■関連法制度

- ・自然公園法に定められる国定公園区域（水郷筑波国定公園）・第3種特別地域
- ・霞ヶ浦ふれあいランド条例（市）（再生に伴い改正を行う予定）
- ・用途地域無指定

【行方市都市計画図（平成22年）】



《 広域案内図 》



■ 交通アクセス

・ 自動車

✓ 常磐自動車道で

① 土浦北 IC から国道 345 号・霞ヶ浦大橋経由で約 23km 【約 40 分】

② 茨城空港北 IC から約 18km 【約 30 分】

✓ 東関東自動車道で

③ 潮来 IC から国道 355 号経由で約 28km 【約 50 分】

・ 公共交通

✓ JR 常磐線で

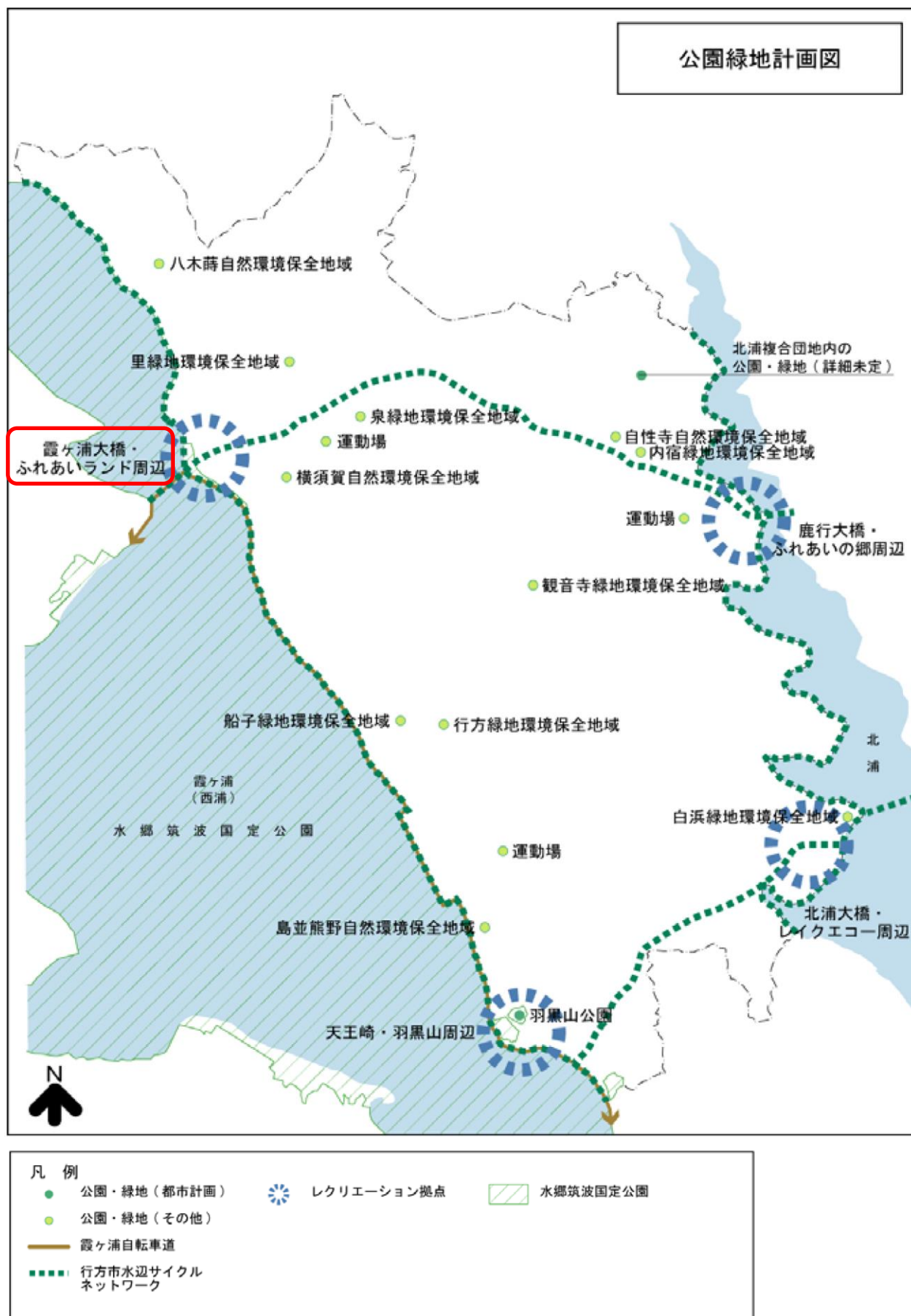
④ JR 土浦駅下車。関鉄グリーンバス「霞ヶ浦ふれあいランド」もしくは「道の駅たまつくり」で下車。【約 50 分】

⑤ JR 石岡駅下車。関鉄グリーンバス「玉造駅」で下車し、タクシー又はバスに乗り継ぎ【約 55 分】

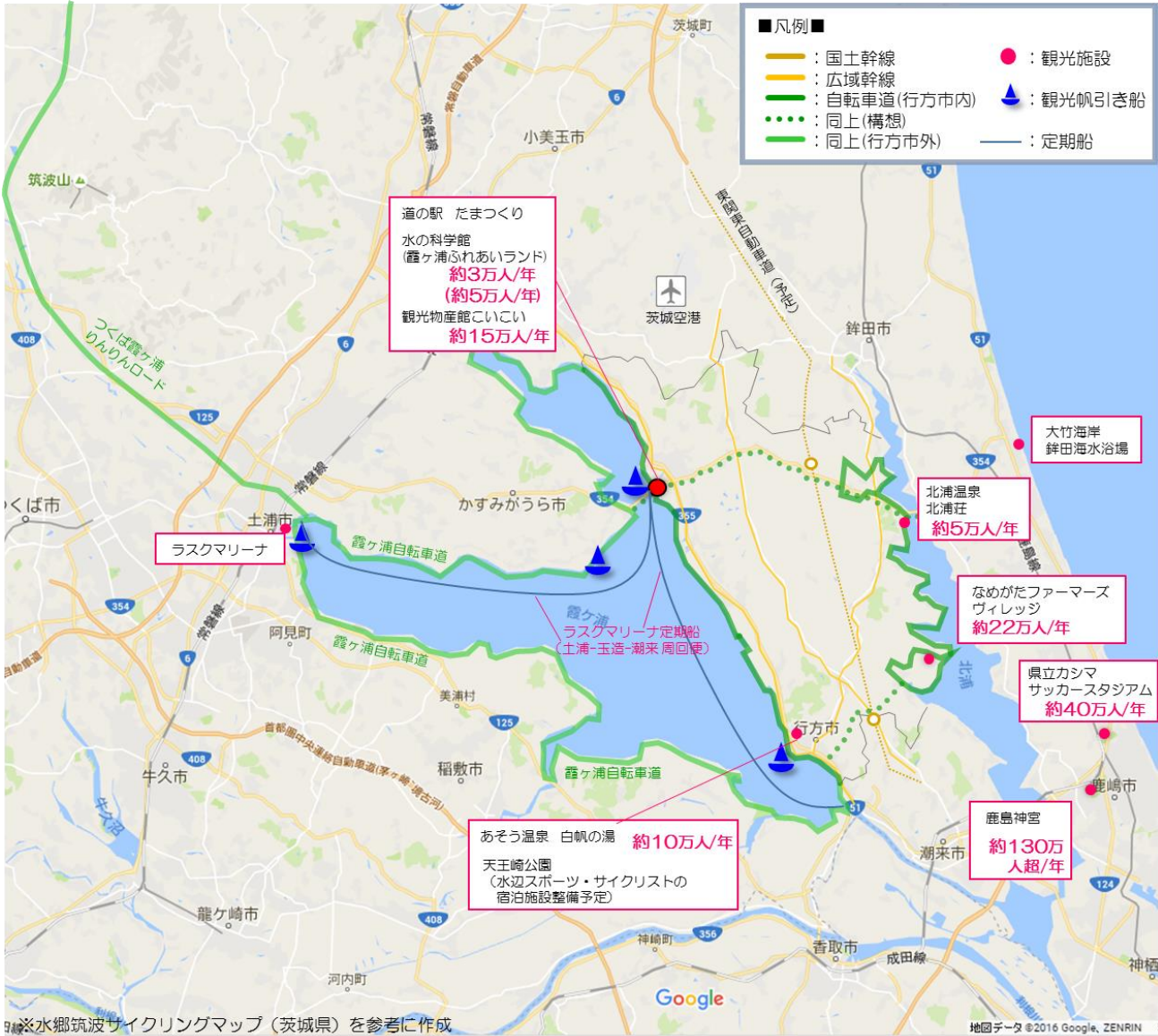
■関連する上位計画等

名称	策定年/最終年度	都市像	霞ヶ浦ふれあいランド周辺（玉造地域）に関する目標・施策、記述
行方市総合戦略書	H27/H37 2015/2025	【将来像】 「行方ならではの価値」の共有～笑顔で住み続けたいまち、行方～	・道の駅たまつくりでマルシェ開催：年５回 ・水郷筑波サイクリングコースの整備
行方市新市建設計画 －変更計画 2005～2025－	2005/2025	【新市の将来像】 豊かな自然との共生、活力ある人々、こころふれあうまち行方	■霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺 霞ヶ浦ふれあいランドを核として高須崎公園や道の駅たまつくりによる観光・交流機能の拡充を図ります。
行方市観光振興計画	H31/H35 2019/2023	【方針】 繰り返し訪れたいくなる地域の魅力を創出する『いくたびの行方』	（場所を特定した記載はない）
行方市シティプロモーション指針	H31/H33 2019/2022	【将来像】 市民が住み続けたい、市外の人々が住みたくなる、お客様が来たくなる、感動と感謝のまちづくり、人づくりの実現	霞ヶ浦ふれあいランド虹の塔や天王崎公園からの夕景は、多くの来訪者を感動させ、“サンセット行方”と呼ぶにふさわしい景観です。霞ヶ浦からの夕景を外国人にも十分訴求力のある感動を与えるコンテンツとして、国内外にPRします。 なめがたFV等他観光施設からの回遊ルートとして、来訪者の市内滞在時間を伸ばすルート開発を行います。
行方市都市計画マスタープラン	H20/H38 2008/2026	【将来の都市像】 水辺と大地と暮らしぶり自慢の行方市	・良好な自然環境の保全 ・霞ヶ浦ふれあいランド周辺では霞ヶ浦ふれあいランドを核として高須崎公園や道の駅たまつくりによる観光・交流機能の拡充（レクリエーション拠点） ・良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のおもてなしに配慮した水辺

【公園緑地計画図（行方市都市計画マスタープラン計画書より抜粋）】



【周辺観光施設位置図】



■水郷筑波広域レンタサイクル事業：

・つくば霞ヶ浦りんりんロード（180 km）沿線各自治体に10カ所のレンタサイクル貸出施設が存在。行方市は、霞ヶ浦ふれあいランド内に配置。

■茨城 100k ウルトラマラソン

・北浦を1周する県内初の日本一超フラットな100キロマラソン大会。平成31年に第1回目開催。

■鹿行広域DMO（アントラーズホームタウンDMO）

・鹿島アントラーズのホームタウンである鹿行地域内にスポーツツーリズムを核とした鹿行地区の観光プラットフォームを確立し、交流人口拡大や雇用の創出、地域経済の活性化を行うために設立。観光客誘客のための「着地型旅行事業」と新電力販売や地域商社といったDMO自走化のための「収益事業」を二本柱に、「地域の稼ぐ力」を向上させるための事業を展開。

8. 業務範囲（官民の役割分担）

■土地・施設の所有：市

■事業方式：R O

■施設の改修・維持管理・運営：設計、改修工事、維持管理を含めた一括発注

	市	事業者
土地の所有	○	
施設の所有	○	
施設の改修		○
施設の維持管理・運営		○

- 運営に関する業務は、民間事業者による自主事業とする。
- 運営業務は、本事業の目的を効果的に達成するため、予め市長の承認を得て、ふれあいランド及び周辺施設全体を利用し行う事ができる。
- 事業の実施にあたっては地元事業者の活用や地元住民の雇用等、地元経済への波及に配慮する。

（１）自主事業とは、民間事業者が施設において提案業務を実施し、設置条例で定める利用料金以外の料金を利用者から徴収するなどして収入を得る事業。

（２）自主事業により収入を得た場合、その収入は民間事業者に帰属する。

（３）自主事業の実施は、本基本計画及び市の観光振興計画に照らして判断されることになりますが、著しく不適切と判断された場合は、市と協議の上で改善を行うこと。

（４）自主事業が、本来の事業目的に支障を与えていると判断された場合は、自主事業の改善、中止等を命ずる場合がある。

■民間事業者の業務

施設		所在	求める機能	事業者による		
				改修事業	維持管理	運営
霞ヶ浦ふれあいランド	水の科学館 (資料館及び科学館)	一部機構 ⇒ 市	・観光・交流 ・こどもの遊び場	必須	全体の 維持管理	必須
	虹の塔	市	・市の情報発信	必須 (E V)		必須
	玉のミュージアム	市		任意 (提案)		必須
	駐車場	市	—	任意 (提案)		—
道の駅たまつくり	休憩施設 (情報室・トイレ)	県	—	—		—
	駐車場	県	—	—		—
観光物産館	こいこい	市	・地場産物の販売促進 ・地域資源の活用と産業の活性化 ・市の情報発信	任意 (提案)		必須
	駐車場	市	—	任意 (提案)		—
旧レストラン	レストラン	開発公社 ⇒ 市	—	任意 (提案)		必須
	駐車場	市	—	任意 (提案)		—
河川区域施設	野外ステージ	国土交通 省より占用	—	任意 (提案)		—
	緊急ヘリ離発着場所	国土交通 省より占用	—	任意 (提案)		—

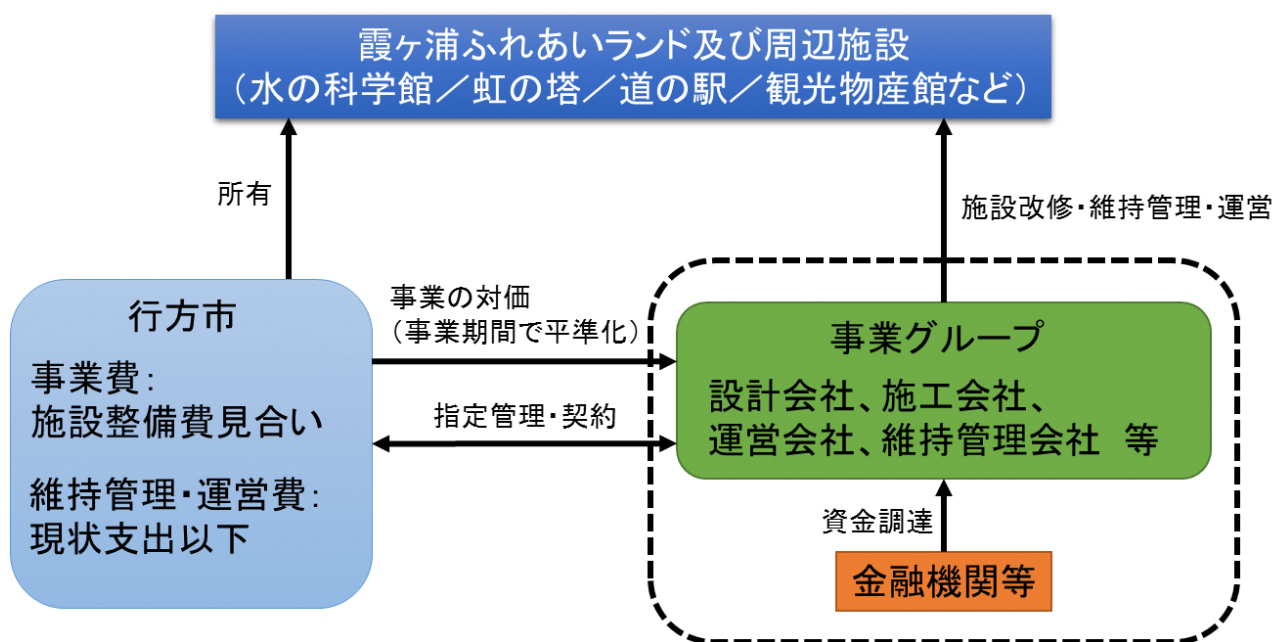
※必須事業において、既存施設の形状変更や一部解体を伴う提案については、公共施設のバリアフリー化による利用者利便性や集客効果の向上、費用対効果等の観点に照らし、合理的と認められる場合に限り可能とする。

9. 事業スキーム

民間事業者は、市が定める施設に対し、提案に基づく必要な改修工事を行うとともに、ふれあいランド及び周辺施設の維持管理・運営業務を行う。

民間事業者が行った施設の改修に要する費用は、事業期間中において市が分割して支払う。維持管理・運営に要する費用のうち、市は上限を定め、その金額の範囲内で支払う。

民間事業者は、運営を通して得た収益の一部を必要に応じてふれあいランドの魅力の維持向上に投入する。加えて、民間ノウハウの活用による市の毎年の維持管理費の支出削減について積極的な提案を行うことを条件とする。



10. 霞ヶ浦ふれあいランド再生に向けたスケジュール

時期	事柄（予定）
2020年3月～4月	基本計画の策定・公表
2020年4月～5月	事業者募集
2020年6月～7月	提案受付
2020年7～8月	事業者の審査・決定 (2022年4月まで基本設計、実施設計、改修工事の実施)
2021年	水の科学館取得
2021年4月～	事業者による霞ヶ浦ふれあいランドの維持管理業務開始
2022年4、5月頃	事業者による改修後水の科学館等各施設の運営開始を目指す

Ⅰ Ⅰ. 賑わいの創出・交流人口の増加に向けて

- 施設の魅力だけでなく、周辺の観光資源等との連携による一層の相乗効果の創出を目指し、交流人口の増加に資する取組みを通して、面的な賑わい創出を目指す
- 市は、交流人口の増加に向けて、市内の他の観光交流拠点、周辺観光地、主要な交通拠点との連携を図るために、必要な施策を実施するとともに、市内消費の拡大に向けた取組を推進する。

Ⅰ Ⅱ. 広報・情報発信について

- 霞ヶ浦ふれあいランドを活用した集客の取組みは、民間事業者を主体として実施する事を前提とし、市では引き続き観光等による交流人口の増加や市政策面との連携を意識して広報活動や情報発信を行う。

Ⅰ Ⅲ. 推進体制

- 市では民間事業者との協議体制を整えるとともに関係各課が連携して本事業の推進を行う。
- 市は事業の進捗を確認するとともに、拠点像・コンセプトの実現に向け、事業者との定期的な協議の場を設け、必要な取組みを行う。また、事業の実態を把握するため、事業者に対して必要な資料の提供を求める。