

瓜連支所利活用に関する事業者ヒアリング概要

～ 第3回検討委員会に向けた個人ワークシート作成参考資料 ～

令和7年12月23日

※詳細については、3月下旬開催の第4回検討委員会で
あらためて説明をいたします。

テーマ① 事業者からの意見の共有

三 目的と概要

瓜連支所庁舎及び分庁舎の令和12年4月以降の利活用を検討するにあたり、民間事業者の意見も重要であるというご意見や観点から、民間事業者の視点で見た市場ニーズ、事業展開の可能性及び参入条件を把握することを目的として、事業者ヒアリングを実施しました。

10社の民間事業者に対し、利活用方向性、立地・建物条件、事業展開の可能性、公共サービスとの共存条件、参入条件等について意見をお伺いしており、本資料では、その概要を整理し、委員の皆さまが検討するに当たっての参考として共有するものです。

🗨️ 次の3つの項目について整理します



📍 場所について (立地や周辺環境)

周りには何があるか？
人は集まりやすい？
道はどう？



🏢 建物について (建物や敷地)

今の建物を使う？
新しく建てる？
使い方は？



🤝 民間の協力について (民間利用の可能性・条件)

どんな分野の会社に関わりたい？
どんな条件が必要？

お話を聞いた10社の紹介

お店・カフェを経営している会社

F社：コンビニ

コンビニエンスストアを全国で運営。日常の買い物の場、コミュニケーションの場として地域に根ざした店舗展開をしています。

I社：コーヒーショップ

コーヒー栽培・製造から喫茶飲食、菓子製造まで手がけ、独自の店舗を運営。こだわりの豆から作るコーヒーが特徴です。

J社：喫茶・コミュニティ

喫茶店の運営が主力。地域コミュニティ向けに講座・教室などのイベントが開催できる場としての店舗も展開しています。

遊び場・文化施設を作る会社

A社：子ども向け遊び場

遊具の輸入販売からスタート。子ども用玩具ショップや有料の遊び場運営、幼稚園・保育園向けの遊び場づくり、「プレイバス」など移動式サービスも提供しています。

B社：図書館・まちづくり

本屋のレンタル事業が祖業。図書館運営、観光案内所、軽井沢コミュニティハブなど公共サービス・指定管理事業を手掛け、近年は地方創生・まちづくり分野に力を入れています。

C社：体験価値デザイン

商業施設や文化・学習施設、プロモーションイベントなど、人々が集う場の創造と体験価値をデザインする事業を展開しています。

建物・住宅を作る会社

D社：住宅・医療施設

住宅（戸建て、賃貸）をはじめ、商業施設、産業施設、医療・介護施設などの企画・設計・施工を行う総合建設会社です。子育て支援住宅が特徴的な事業です。

E社：公共・商業施設

学校や庁舎などの公共施設、流通施設・店舗を中心に建設。地域の特性を活かした施設づくりが得意で、幅広い建築ノウハウを持っています。

G社：不動産開発

デベロッパーとして首都圏のガード下空間を活用した賃貸事業や、社宅跡地のリノベーションなど「小さなまちづくり」の経験を持つ不動産開発会社です。

H社：eスポーツ施設

2019年の茨城国体をきっかけにeスポーツ事業を開始。プロチーム運営やプログラミング教室など学校教育サポートも行い、2024年から事業を拡大しています。

項目① 場所について

👍 良いところ

小学校が近く、駅も近いので子育て世帯に良い立地（D社）
那珂市なら水戸市やひたちなか市からの転入も見込める（D社）

総合センターらぼーるや郵便局が隣にある（A社・B社）
「寄ってみようかな」と思う仕掛けがあると回遊性が生まれる（B社）

道の駅、植物園、国道沿いのお店 → つなげられる（E社）
ゴルフ場客の前泊需要も活用できる可能性（E社）
地元酒造会社との連携で地域の魅力を高められる（C社・E社）

小さな市でも工夫次第で事業はできる（B社）
人口10万人以下でも人口の1.2倍の来場者データあり（A社）
個人観光客（インバウンド含む）の誘致も効果的（B社）

👎 気になるところ

入口がわかりにくい（F社）
進入経路が良くない、道路からの立ち寄りには間口が狭い（F社）

道の駅と役割がかぶらないか心配（C社）
物販機能は特に道の駅計画と兼ね合いを考える必要あり（C社）

平日の人通りが少ない（G社）
昼間人口、特に平日にどれくらいの人がいるかが課題（G社）
資料館だけでは集客が難しい、国宝レベルでない場合（C社）

💡 個人ワークで参考にしてほしいこと

どの意見が「なるほど」と思いましたか？

どの意見が「確かに課題だな」と思いましたか？

項目② 建物について

今の建物を使う場合

👍 良いところ

- きれいに管理されている（G社）
- リフォームして使える（武雄市の図書館の例）（B社）
 - 武雄市では躯体を残して内装を全面リニューアル

👎 気になるところ

- × 2階は重い物が置けない可能性がある（A社）
 - 重量のある遊具には構造計算が必要になる
- × 空調やメンテナンスにお金がかかる（C社・G社）
 - 外壁塗装や修繕費用が継続的に必要

敷地を使って新しく建てる場合

👍 良いところ

- 小学校グラウンドと一体的に使える（D社・F社）
 - 学童保育のような共用棟の設置も可能
- 子育て支援住宅の立地に最適（D社）
 - 水戸市・ひたちなか市からの転入も見込める

👎 気になるところ

- × 法規制の変更が必要（D社）
 - 地区計画や区域指定などの変更手続きが前提
- × 商業施設には条件が厳しい（D社・F社）
 - 間口20m以上必要・中央分離帯があると不利

💡 個人ワークで参考にしてほしいこと

どちらの方法が良さそうですか？どの意見が「なるほど！」「これは課題だな」と思いましたか？

項目③ 民間の協力:どんな意見があったか(A社～E社)



A社の提案: 子ども向け遊び場

遊具・玩具販売、遊び場の設計・運営をしている会社

?どんなこと?

室内で遊べる場所を作ります。移動式の遊び場（プレイバス）も実施できます。子どもだけでなく大人も健康づくりができる施設も可能です。新しいまちのコミュニティになり、三世代で来る人も多いです。

?条件は?

遊具や内装にかかる費用は市に負担してほしい（坪40～50万円程度）。図書館やカフェと一緒にあると良いです。総合センターらぼーるや郵便局との隣接は可能性を感じます。小さな市でも、人口の1.2倍くらいのお客さんが来る例があります。



C社の提案: 体験イベント

商業施設や文化・学習施設、体験価値をデザイン

?どんなこと?

瓜連の歴史を体験できる場所や、イベントを企画します。見るだけでなく体験できる内容が大切です。カフェや物販と組み合わせると良いでしょう。建物はリニューアルすればきれいになります。

?条件は?

資料館だけでは人が来ないので、飲食とセットで考えるべきです。建物は市が整備して、運営を民間が行うのが良いと思います。赤字になったら助けてもらえると安心です。道の駅との役割分担も考える必要があります。地元有力者（地元酒造会社など）との連携が効果的です。



B社の提案: 図書館+カフェ

本屋のレンタル事業が祖業、図書館や交流施設の運営

?どんなこと?

本が読めて、お茶も飲める居心地の良い場所を作ります。建物の骨組みを残したままりフォームする方法（武雄市のような）ができます。まちづくりや地方創生にも取り組んでおり、エリア全体の価値を高めます。

?条件は?

市から管理を任せてもらう形で関わりたいです。国のお金（補助金など）を活用できると良いです。隣接施設と一体的に考えて回遊が生まれるようにします。地元の会社（地元酒造会社など）と一緒にできると魅力的です。人口が小規模でも大丈夫です。



D社の提案: 子育て世帯向けの住宅

住宅、商業施設、医療・介護施設などの企画・設計

?どんなこと?

子育て家族が住める賃貸住宅を建てます。みんなで使える共用スペースもあり、学童保育のように使えます。30～36戸くらい作れると思います。小学校が近いので立地は良く、那珂市なら水戸市やひたちなか市からの転入も見込めます。

?条件は?

土地を無料で貸してほしいです。建物を建てられるように法律の変更（地区計画・区域指定）も必要です。できれば更地にしてから貸してもらえると助かります。コンビニなども一緒に建てることができ、24時間営業の場合は配慮が必要です。



E社の提案: ホテルや観光施設

学校や庁舎などの公共施設、店舗を作っている会社

?どんなこと?

市内に泊まれる場所がないので、宿泊施設を作れます。また、老人ホームや医療施設の需要もあると思います。地元の交流だけでなく地元以外も利用できる賑わいのある施設が望ましいです。

?条件は?

道の駅や県植物園との連携ができると良いです。国道118号沿いのゴルフ場客の前乗り宿泊などの需要も。地元企業（地元酒造会社など）と協力して観光につなげることも考えられます。若者が働ける場所を作ることも大切です。

項目③ 民間の協力:どんな意見があったか(F社~J社)



F社の提案: コンビニ

コンビニエンスストア運営

?どんなこと?

24時間営業のコンビニエンスストアを運営します。敷地内に複数店舗を配置する案も検討できます。空地や太陽光発電施設と組み合わせると面白いかもしれません。

?条件は?

既存店舗が近いので単独では難しいです。進入経路や間口の狭さも課題です。公共施設との親和性は良いですが、お客さんが来る場所かどうかが大切です。小学校のグラウンドも含めた面的活用ができれば可能性が広がります。



G社の提案: 若者の集まる場所

不動産・デベロッパー

?どんなこと?

現在の施設を活かして、市民だけでなく外部の人も利用できる場を提案します。高校生が自然に集まって勉強できる場所など、若者向けの空間づくりが可能です。地元事業者と行政をつなぐ役割も担えます。

?条件は?

昼間人口の規模が気になります。商業ベースでは維持管理費（外壁塗装や修繕）が課題です。指定管理者としての運営は現実的に難しいかもしれませんが、行政と連携した運営スキームは可能です。



H社の提案: eスポーツイベント

eスポーツ・教育事業

?どんなこと?

週末中心のゲーム大会を開催します。プログラミング教室などの教育活動も実施可能です。自社のプロチームも活用できます。場所に制約はなく、ゲーム機とネットワークがあれば実施可能です。

?条件は?

常設運営は難しく、採算性に課題があります。スポンサー収入や大型イベント収入で運営する形になります。土日中心のイベント形式が現実的で、複合施設の一部として機能させるのが効果的です。



I社の提案: カフェ

コーヒー栽培・製造、喫茶飲食

?どんなこと?

こだわりのコーヒーを提供するカフェを運営します。オリジナルの菓子製造も行い、くつろぎの空間を提供します。

?条件は?

基本的に水戸より北への出店は考えていません。5年先の計画については社会情勢が不透明なため慎重です。市の方向性が定まれば収支試算は可能ですが、現時点では判断できません。



J社の提案: 喫茶店

地域コミュニティ型喫茶店

?どんなこと?

地域コミュニティ型の喫茶店を運営します。地域の方々の様々な講座・教室などを開催する場としても利用できる店舗を提供します。

?条件は?

10万人以上が利用する駅周辺に出店する戦略のため、今回の立地には合いません。系列に郊外店舗もありますが、郊外は競争が激しいため今後増やす予定はないというポリシーがあります。

民間の会社が協力する条件って？

お金のこと

- 最初にかかる費用は市が出してほしい（A社・C社）
- 赤字になったら助けてほしい（B社・C社）
- 賃貸料を安くしてほしい（できれば無料で）（B社・D社）
- 国の予算や補助金を上手に活用してほしい（B社）
- 投資の回収に20～30年かかる事業は難しい（B社）

手続きのこと

- 建物の使い方を変えられるようにしてほしい（D社）
- 企画の段階から相談させてほしい（B社）
※最近では運営事業者を先に決めることも増えている
- 建物の図面や情報がほしい（A社・D社）
- 市の具体的な方向性が決まらないと提案しづらい（C社）

運営のこと

- 市から管理を任せてもらう形で関わりたい（A社・B社・C社）
- 地元の会社（地元酒造会社など）と一緒にやりたい（B社・C社・E社）
- 隣の総合センターらぼーるや郵便局と一緒に使えると良い（A社・B社）
- 事業者の撤退リスクも考えておく必要がある（E社）
- 地元の需要があるかどうかをしっかりと調査（D社・E社）

いろいろなアイデアがありました

今の建物を活かすアイデア

図書館+カフェ+交流の場（B社）

本が読めて、お茶も飲める、自由に集まれる場所

✳️効果: 居心地の良い空間、再訪したくなる場

子どもの遊び場+移動式（A社）

室内で安全に遊べる空間と車で移動できる遊び場

✳️効果: 三世代の交流、新たなコミュニティ形成

体験できる資料館+カフェ（C社）

地域の歴史を楽しく学べる資料館と休憩スペース

✳️効果: 新しい学びと交流、若者・観光客の誘致

敷地を活かして新しく建てるアイデア

子育て世帯向け住宅+共用棟（D社）

子育て家族が暮らせる住宅と共有スペース

✳️効果: 定住促進、広域的な移住者の獲得

泊まれる施設+観光と連携（E社）

ホテルなどの宿泊施設と道の駅・植物園との連携

✳️効果: 地元外からの集客、滞在型観光の促進

若者が集まれる場所（G社）

若者向けの賃貸住宅や集会施設

✳️効果: 若者の居場所づくり、独自性ある施設

その他のアイデア

週末のゲーム大会（H社）

eスポーツなどの週末イベントで人を集める

✳️効果: 空間活用、地域連携の可能性拡大

コンビニ（他施設と複合）（F社）

単独では難しいが、他施設との複合なら検討可能

✳️効果: 利便性の向上、ついで利用の促進

💡💡 **どれも一長一短あります** ・それぞれ良いところと難しいところがあります ・どれを選ぶか、組み合わせるか、その他を考えるか、整理してください

個人ワークで参考としていただきたいこと

委員の皆さまに個人ワークを実施いただくにあたり、次の3点を参考に、ご自身の考えを整理してください。



① 場所について

周辺施設との関係、交通アクセス、利用者の動線などを踏まえ、「評価できる点」と「課題となる点」を整理してください。

例：総合センターらぽーるに隣接していることは良い点、進入経路が分かりにくいことは課題点、など



② 建物について

今の建物を活かす方法と、敷地を新たに活用する方法、両方の視点から良い点や課題点を比較してください。

例：きれいに管理されている点は評価できる、2階の構造制約は課題、など



③ 民間の協力について

各社の意見を踏まえ、民間参入の実現性や期待できる効果、課題となる条件などを整理してください。

例：子育て支援住宅の提案は興味深い、出店条件が厳しい点は課題、など

よろしくお願いいたします