

## V 関連検討

### 1 地域に求められる将来像の関係整理

◆吉田区が誇り次世代に守っていくもの【構想：地域に求められる将来像⑥】

吉田区が持つ「地域コミュニティ」と「里地里山」は、誇るべき資源であり、次世代へと受け継ぎ、守っていくものの核であり、この核たる資源を来訪者にテーマとして提供することが重要である。

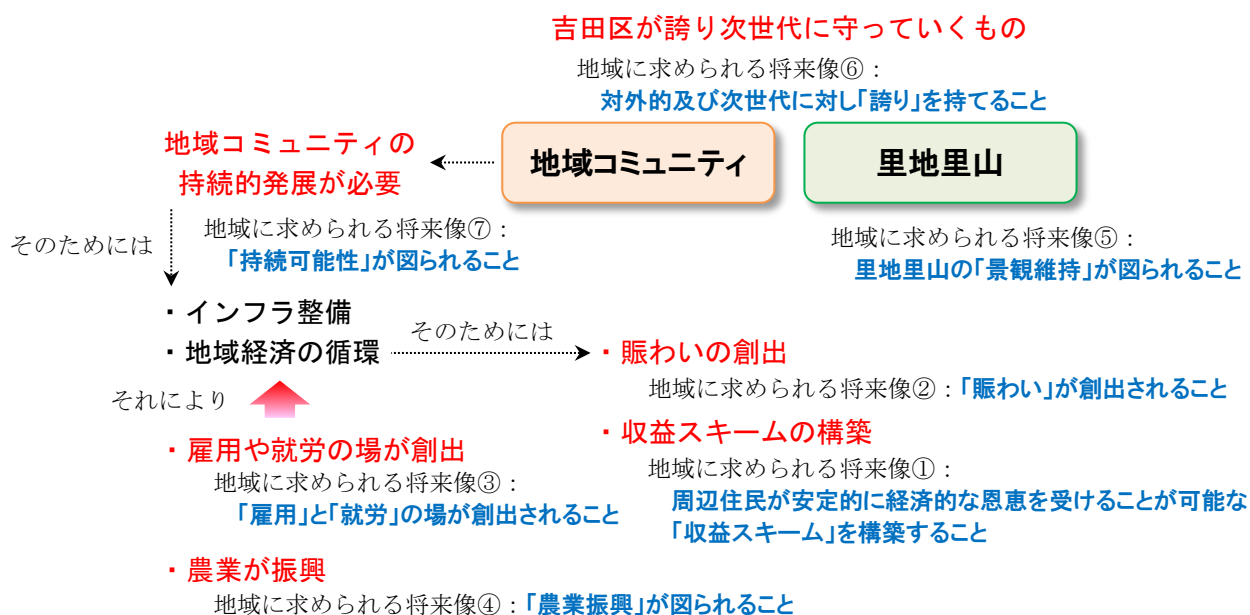
一方で、7つの「地域に求められる将来像」を設定した地域振興策基本構想の考え方を踏襲し、その将来像と吉田区が誇り次世代に守っていくものとの関係性について再整理する。

【基本構想における「地域に求められる将来像」】

- ①周辺住民が安定的に経済的な恩恵を受けることが可能な「収益スキーム」を構築すること。
- ②「賑わい」が創出されること。
- ③「雇用」と「就労」の場が創出されること。
- ④「農業振興」が図られること。
- ⑤里地里山の「景観維持」が図られること。
- ⑥対外的及び次世代に対し「誇り」を持てること。
- ⑦「持続可能性」が図られること。



【「地域に求められる将来像」の関係整理】



## 【地域コミュニティ】

吉田区の特徴として挙げられる1つ目は、「地域コミュニティ」である。災害から地域を守る消防団活動や継承される祭事、そして何よりも本事業の受け入れ同意にもみられるように、地域の課題を共有し、解決に向け団結して行動できる力を持っている。こうして受け継がれてきた「地域コミュニティ」を次世代にも引き継ぎ、持続的に発展させていく必要がある。

- ・「地域コミュニティの持続的発展」【構想：地域に求められる将来像⑦】に向けて

1つ目は「インフラ整備」が必要である。次世代にとって暮らしやすいまちにするため、地区住民が不便に感じている最低限のインフラについて新設・充実を図り、生活の利便性向上と社会変化への対応を図る。

2つ目は「地域経済の循環」が必要である。持続的な発展のためには経済が循環していることが重要であり、循環することにより、雇用や就労の場が創出【構想：地域に求められる将来像③】されたり、地域資源の活用等により農業振興【構想：地域に求められる将来像④】などにもつながる。そのためには、賑わいの創出【構想：地域に求められる将来像②】が必要であり、人を呼びこんだり、お金を地域に落としてもらう仕組み（収益スキーム）【構想：地域に求められる将来像①】を構築しなければならない。賑わいが創出されることにより、地区内外の住民との交流も生まれる。こうした地域経済の好循環を生み出していく。

## 【里地里山】

2つ目に挙げられる吉田区の特徴は、「里地里山」である。周辺には大規模住宅群が各所で開発されるなか、吉田区には江戸時代から変わらぬであろう日本の原風景としての谷津田が広範囲に残されており、希少な猛禽類や水生動植物などの生息地でもある。

また、事業用地の台地は、循環型社会をカタチとして残す歴史的に意義深い、眺望が良く、景観的に優れ、斜面林に囲まれたなどの特徴があり、地域の代表的な農景観を形成している。こうした日本の原風景や特徴ある農景観を形成する「里地里山」を保全し、次世代に引き継いでいく必要がある。

## 2 先進地の動向

地域振興策の展開に当たり参考となる既存先進地について、以下に記す。

### カーブドッチワイナリー（新潟県新潟市）

新潟市西蒲区、角田山の麓にある「カーブドッチワイナリー」は、20年以上を経過する地域ワイナリーで、約7haの敷地（葡萄畑を除く）にはガーデンレストラン機能（パン工房あり）、ワイナリー機能（ツアーあり）、宿泊機能、温浴機能等が展開し、1つのイメージ（ブランド）を形成している。

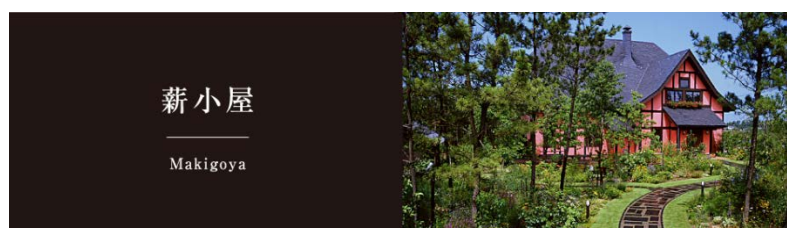
以下写真は右記ページから引用 <http://www.docci.com/>



## <ガーデンレストラン機能>



ガーデンレストランはカーブドッチワイナリーの中央にあり、窓から見える広々とした芝生の向こうには、ぶどう畑と角田山が見え、イングリッシュローズなど、色とりどりの花々が建物を囲む。ワインに合う地元の山海の幸が提供されている。



レストラン薪小屋は、ドイツ人建築家カール・ベンクス氏による、新潟の古民家とドイツの建築を融合させたダイナミックな空間が特徴。建物の中には、パスタを中心としたカジュアルなレストラン、地元の越後もちぶたを100%使用したハム・ソーセージ工房、コクと香りのよいクラフトビールの醸造所の3つが存在している。



## <ワイナリー機能>



カーブドッチワイナリーは新潟市の中心から海沿いに西へ 20km ほど行った角田山の麓にある。水はけが非常に良い代わりに栄養分は乏しい砂地の畑に最初にぶどうを植えたのが平成4年（1992年）。以来、毎年堆肥を入れたり草生栽培をしたりと土作りを続けながら、少しずつ増えた畑は8haになる。また古くから果物の産地として知られる新潟市南区にも約5haの契約圃場があり、角田浜とはまた違ったぶどうが毎年収穫されている。



### ワイナリーツアー

ツアーのあと、ワインテイスティングがごぞいます。

【料 金】お一人様 ¥1,500(税別)  
【ツアー】11:00開始 60~90分程度  
【定 員】15名様まで ※ツアーは他のお客様とご一緒になります  
【予 約】0256-77-2288 ※2日前までをお願いします

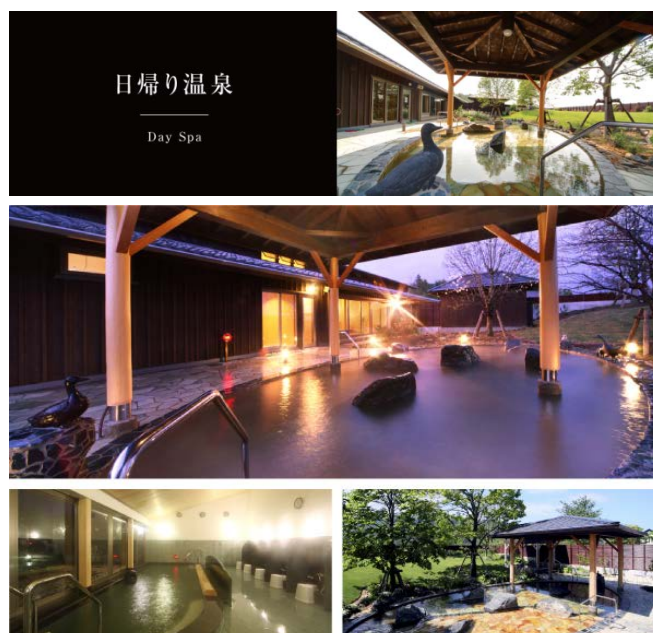
ガイド付きワイナリーツアーを実施している。ツアーではぶどう畑、醸造室、樽熟成庫、セラーなどを巡りながら、スタッフがカーブドッチのワイン造りに対する思いや新潟でのワインの可能性を説明している。（施設の案内の後にワインのテイスティング）

## <宿泊機能>



「ワイナリーに滞在する」ことをブランド化するための宿泊施設が展開。ぶどう畑に立ち込める朝もや、日本海方面に沈む夕日を体感し、何もしない贅沢を提供するリゾートブランドを確立するために整備されている。

## <温浴機能>



露天風呂が好評、窓からは野外の露天風呂超しに周辺景観（角田山、粟ヶ岳などの越後山系）を眺めることができる。ぶどう畑に囲まれた別棟には貸し切りのガーデンスパが展開している。

## 東北自動車道 羽生PA（上り線）「鬼平江戸処」（埼玉県羽生市）

高速道路PAにストーリーとコンセプトを持たせた事例。

東北方面から東京への入り口として埼玉県羽生PAを江戸関所（旧栗橋関所）と見立て、江戸の人情と食の世界を表現している。

平成25年（2013年）12月19日のオープン当時は、大方の施設はオープンしていたが、一部未開業のエリアがあった。平成26年（2014年）3月に工事がすべて完了し、同時に一般道側にも駐車場と連絡通路が整備され、一般道からの利用も可能になった。

建設には民間のコンソーシアムが参加しており、施設設計、デザイン、施工、商業監修、時代考証、料理監修、江戸しぐさ、売り声、情報コンテンツ等を民間の力を活用してコンセプトから実際のコンテンツまでがトータル的に統一することにより、利用客に大きなインパクトを与えている。

- ・ 管 理：ネクセリア東日本
- ・ 駐車場：大型/148台・小型/114台、身障者用大型/1台・小型/4台

以下写真は下記ページから引

用 <https://www.driveplaza.com/special/onihei/index.html>  
<http://ure.pia.co.jp/articles/-/22225>





食は江戸時代の庶民の味であった、そば・うなぎ・鮓・てんぷら・いか焼き等を提供している。江戸時代というコンセプトにより、実際はファーストフードであるものが雰囲気によって特徴を持つように仕向けている。



平成 25 年（2013 年）12 月に旧 P A が「鬼平江戸処」としてリニューアルされている。

【リニューアル前】



【リニューアル後】



<https://ja.wikipedia.org/wiki>



## ろまんちっく村（栃木県宇都宮市）

平成8年（1996年）9月に開業、平成24年（2012年）9月に道の駅「うつのみや」としてリニューアル。

イチゴ摘み、ラベンダー摘みのほか、年間を通じた農産物収穫イベントが実施され、大規模駐車場（1,000台）と無料入園料のシステムから年間約100万人の集客となっている。

開業後、第三セクターの経営で集客力は減少傾向に歯止めがかからなかったため、平成20年（2008年）に民間企業（株式会社ファーマーズフォレスト）が指定管理者となり運営した結果、ソフトを含めた多様な企画によって収益、集客力ともに大幅に改善された。

46haの面積に、集落、森、里の3つのエリアが展開されており、農産物直売所、地元の食材が楽しめる飲食店のほか、体験農場、森遊び、ドッグラン、温泉、宿泊等がある「滞在体験型ファームパーク」とされている。

以下写真は右記ページから引用 <http://www.romanticmura.com>



### <農園施設>

- ・ クラインガルテン
- ・ 農産物収穫体験農場
- ・ ハーブ農園（ハーブ栽培農園）
- ・ 肥料プラント
- ・ 体験センター、展示棟



### <物販・保養施設>

- ・ ギフトキャビン（土産店）
- ・ 畑の台所
- ・ おいしい町（飲食街）
- ・ 農産物直売所
- ・ ヴィラ・デ・アグリ  
（温泉施設）
- ・ ローズハット  
（イベント、休憩コーナー  
等の温室ドームや野菜工場）



### <公園施設>

- ・ みのりの森（自然の山林散策コース）
- ・ ポケットパーク（遊具施設、芝生広場）
- ・ にぎわい広場（イベント実施施設） ほか

### <その他の主な機能>

- ・ ビジターセンター

キッチン、シャワーを備えた研修施設やイベント実施時の運営本部としての貸し出し空間機能を持つ。



- ・ 展示棟

各種展示会等に利用可能な貸し出し空間。室内展示で地域内外の交流が展開されている。



- ・ 芝生広場

大型イベントの実施やボール遊び、凧揚げ等、家族連れが自由に楽しめる空間。地域防災拠点としても位置付けられている。



- ・ 散策コース

みのりの森エリアに展開する約 10ha の山林に、季節ごとの山野草、落葉・広葉樹、孟宗竹が展開している。自由に散策を楽しめる。





## ふなばしアンデルセン公園（千葉県船橋市）

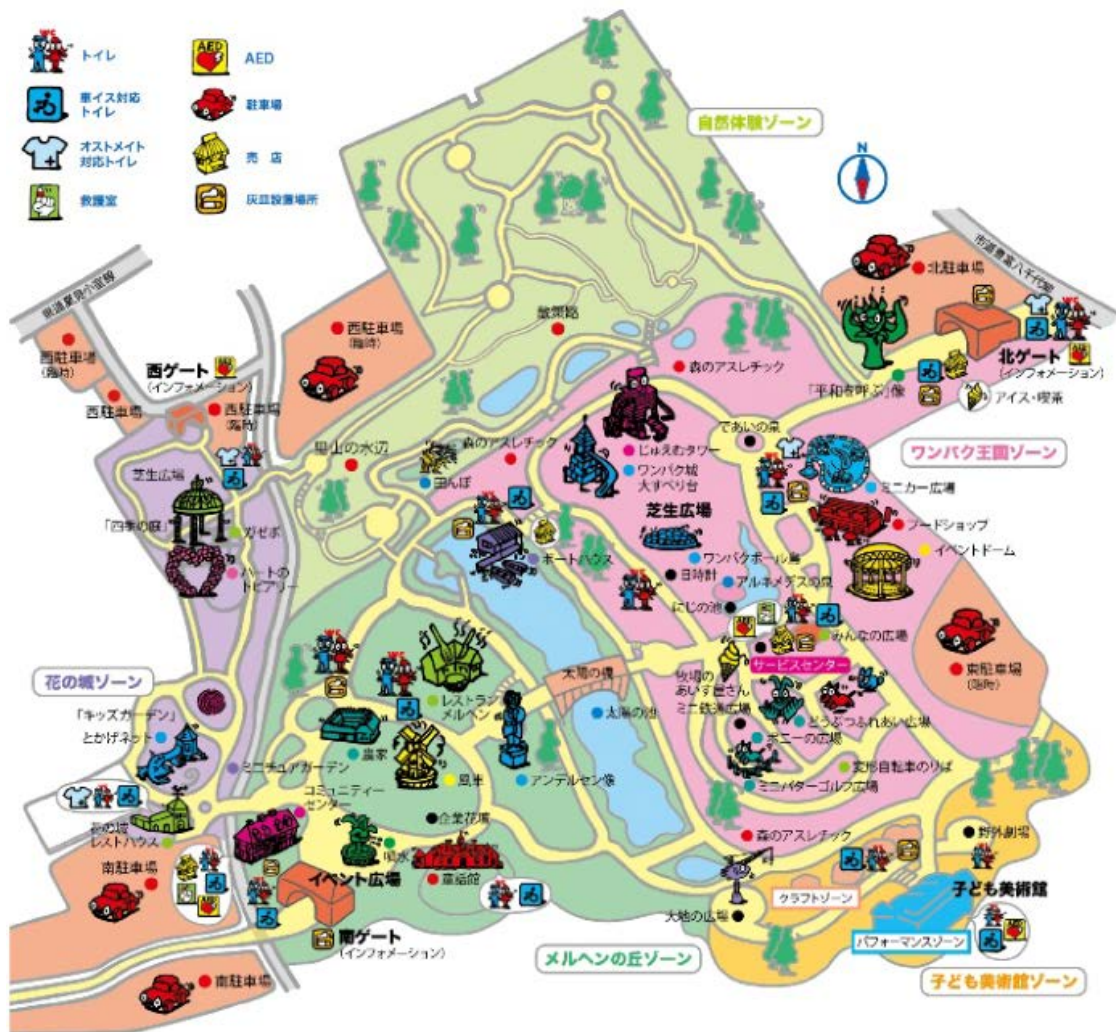
船橋市市政 50 周年を記念し、昭和 62 年（1987 年）11 月に開業。開園当初から「友の会」制度を設け、開業 1 年目で 33 万人を集客している。平成 8 年（1996 年）に現行の名前で新装開園し、平成 11 年（1999 年）に 100 万人を達成、その後は冬季半額等の季節割引制度の導入や年間パスポート券発売等により順調に延べ集客数を伸ばし、平成 27 年（2015 年）に 900 万人を突破した。面積は 39ha。

特別な単体機能は少ないものの、多くの機能を面的に集約することにより、大きな集客力を生み出している。

以下写真は下記ページから引用

<http://www.park-funabashi.or.jp/and/amap/index.htm>

<https://iko-yo.net/facilities>





### <ワンパク王国ゾーン>

- ・森のアスレチック
- ・ワンパクボール島
- ・動物ふれあい広場
- ・ミニパターゴルフ
- ・ミニ鉄道
- ・ワンパク城
- ・イベントドーム
- ・フードショップ
- ・サービスセンター



### <メルヘンの丘ゾーン>

- ・童話館
- ・風車
- ・農家
- ・噴水
- ・イベント広場
- ・池
- ・ボートハウス
- ・レストラン



### <自然体験ゾーン>

- ・散策路
- ・棚田

### <花の城ゾーン>

- ・とかげネット
- ・キッズハウス
- ・レストハウス



### <救護、迷子センターほか>

- ・AED
- ・救護室
- ・迷子センター
- ・授乳室等設置

## おおむら夢ファームシュシュ（長崎県大村市）

平成8年（1996年）に、高齢化による耕作放棄地の増加や若者の後継者離れ等による地域崩壊の危機感を抱いた地区の有志40名で「福重地区農業農村活性化協議会」を設立し、先進事例の視察などの取組を研究した結果、その中の専業農家8名で、ビニールハウスの小さな農産物直売所「新鮮組」を始めた。

1年後、差別化と付加価値を高めることを目的に、地域の特産果物を使ったアイスクリーム工房「手作りジェラートシュシュ」をオープン。平成12年（2000年）に、農林水産省の農業構造改善事業の補助金を得て「ぶどう畑のれすとらん」、「手作りパン工房」、イチゴ等の収穫体験施設など、総額4億円の投資を行い、農業拠点施設「おおむら夢ファームシュシュ」がオープンした。

農業生産法人としては、平成10年（1998年）に有限会社かりんとうを設立し、その後、平成15年（2003年）に社名を有限会社シュシュに変更。最近では、「洋菓子工房」の新設や直売所の増設を行うなどし、決して恵まれた立地ではないものの、現在は地域の一大交流拠点（年間約50万人の集客）である。

以下写真は下記ページから引用

<http://www.chouchou.co.jp/>

<http://www.kyushu.meti.go.jp/seisaku/sogyo/shinki/sogyo-jirei/genkou/chouchou.pdf>

[http://tiiki.jp/news/06\\_column/jireisyu/2131.html](http://tiiki.jp/news/06_column/jireisyu/2131.html)





### <ぶどう畑のれすとらん>

「ぶどう畑のれすとらん」は屋内展開で、旬の食材を利用したランチバイキング方式で提供している。



### <収穫体験施設>

8月中旬から9月中旬までの間では、ぶどう狩り、梨狩りが可能である。

### <直売施設「新鮮組」>

穏やかな大村湾に面した温暖な気候の中で地元のお母さんたちが早起きして作ったお饅頭、漬物などの加工品や大村産の豚肉、大村湾でとれた魚など取り揃えている。

また、県内の直売所では珍しい長崎和牛の販売や地方発送も行っており、新たな取組として近隣で採れた旬の農産物を使用したドリンクやジャム、ケチャップ、ドレッシング等も販売している。



平成17年(2005年)には、新設した洋菓子工房で、地元産の牛乳と鶏卵で「ケッコーイケてるシュシュプリン」を開発し、「2007一村逸品大賞」(日本農業新聞主催)で金賞、第38回長崎県特産品新作展で「最優秀賞」を受賞した。またこれら六次産業化の取組が認められ、平成27年(2015年)全国直売所甲子園で優勝している。



直売所甲子園2015で初優勝した「おおむら夢ファームシュシュ新鮮組」のメンバー(東京部、中野サンプラザ(全国直売所研究会提供))

## おおむら夢ファームシュシュ

直売所甲子園初V

日本一

農産物直売所「日本一」を決める「直売所甲子園2015」の決勝大会が16、17の両日、東京都中野区の中野サンプラザで開かれ、「おおむら夢ファームシュシュ新鮮組」(大村市)が初優勝した。県勢の優勝は初めて。

直売所甲子園は、全国直売所研究会などが2年に1度開き、4回目。今回は「個性と特長」をテーマに全国から23直売所がエントリー。14直売所が決勝に進み、それぞれPRした。

おおむら夢ファームシュシュ(山口成美社長)は2000年4

## 「6次産業化の先進」評価

月に大村市弥勒寺町にオープン。直売所「新鮮組」のほか、アイスクリーム、パン、洋菓子工房、レストランなどを展開。観光農園や農業塾、農家民泊、婚活イベントなど独自の取り組みを進めてきた。

09年には同市福重地区内に農産物加工センターを建設。地元生産者から農産物を買収してジュースなどに加工、直売所やインターネットで販売する「6次産業化」に力を入れている。

鎌田定宗審査委員長は「農業の6次産業化の先進事例であり、モデルケースだ」と評価。山口社長は「生産者と消費者に支えられ優勝できた。これからも土の匂いのある活動を続けたい」と話した。

前回大会で優勝した「みずほの村市場」(茨城県)は来場者が大幅に増え、全国からの視察が相次いだという。(左海力也)



## 楠こもれびの郷（山口県宇部市）

楠地域の農林業振興と地域の活性化、都市と農村の交流などを、宇部市北部との連携を踏まえながら推進する拠点として設置された。

平成 16 年（2004 年）、温泉による地域活性化を目指し「農業を守り温泉を考える会」を発足させ、掘削調査を始めたのがきっかけで、農業振興も図ろうと地元住民らが出資し立ち上げた「楠むらづくり株式会社」が指定管理者である。株主は約 200 人で、1 株 1 万円、議決権は 10 株以上とし、株主全員が成長することを目指している。

交流施設は万倉地区の田園に、周辺農地で育てた農産物の直売所「楠四季菜市」、地元食材にこだわった田舎料理の農家レストラン「つつじ」、地元市有林をふんだんに使った掛け流しのくすのき温泉「くすくすの湯」と、平成 22 年（2010 年）にオープンした農業研修交流施設「万農塾」からなり、駐車場（175 台）も完備している。

農産物直売所は地元農家が栽培した新鮮野菜のほか、J A 山口宇部の農産物加工場から煎茶、イチジクジャム、米、味噌、米粉を使った手作りのマドレーヌ、弁当等が並ぶなどし、温泉「くすくすの湯」と共に核となる施設として、多くの利用客で賑わっている。

以下写真は下記ページから引用

[http://www.ja-yamaguchi.jp/evolution/2009\\_10\\_13.html](http://www.ja-yamaguchi.jp/evolution/2009_10_13.html)

<http://www.ube-kankou.or.jp/sightseeing>



### <くすのき温泉「くすくすの湯」>

源泉掛け流しの天然温泉で浴室は総ひのき造り。家族風呂（3名様以上・要予約）や露天風呂、石風呂も完備。



### <直売所 「楠四季菜市」>

その日の朝に収穫された野菜が並ぶ。



### <農家レストラン つつじ>

地元の主婦が日替わりで旬メニューを提供。



### <農業研修交流施設「万農塾」>

新しく農業に取り組みたい人への研修支援や、さまざまな農業体験を行う研修交流の場。

### <古民家カフェ倉～SOU～>

農家が手間暇かけて育てたこだわりの新鮮野菜の四季彩・旨み・食感を生かす料理をフレンチシェフが提供している。





## 伊賀の里モクモク手づくりファーム（三重県伊賀市）

三重県伊賀市に位置する、農事組合法人伊賀の里モクモク手づくりファーム運営の農業公園。通称は「モクモクファーム」。昭和62年（1987年）4月、伊賀の養豚家20軒が200万円ずつ出資して「ハム工房モクモク」が設立された。

モクモク手づくりファームを特徴づけているのが、①接客サービスのクオリティ、②集客企画、③自社製加工品である。ハム、ソーセージを軸とする加工品のクオリティは高く、それゆえ東京でも加工品の単独店が展開されている。

山あいの地域ではあるものの、生産・購買機能以外に、体験を中心に温浴から宿泊まで可能な複合施設として、年間約40万人の集客力を持つ。

以下写真は下記ページから引用

<http://www.moku-moku.com/>



### <ファーム前エリア（入園料不要）>

- ・元気な野菜塾市場・大豆とうふ工房  
（農事組合法人伊賀の里モクモク手づくりファームや地元農家の農産物を即売）
- ・野天もくもくの湯（天然温泉。入浴料が必要。足湯は無料）
- ・ジャージーミルク工房
- ・とまとカフェ
- ・農村料理の店もくもく
- ・焼豚専門館
- ・モクモクショップ

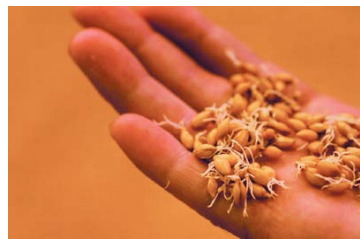


<ファーム前エリア（入園料不要）>

- ・ ウィンナー専門館



- ・ 地ビール工場ブルワリー&麦芽工房（東海3県では初めて）



- ・ 小麦工房



- ・ 手づくり体験教室

（手づくりウィンナー教室、石窯で焼くジャージーミルクパン教室、季節限定特別手づくり教室、本格的スモークウィンナー教室、イチゴ摘み体験学習など）

- ・ それゆけミニブタ芸&ミニブタハウス

（ミニブタを飼育、ミニブタのステージを毎日開催）

- ・ 小さなのんびり学習牧場

（ジャージー牛、羊、ヤギ、ポニー等を飼育。牛さんの乳しぼり学習＝参加無料、親子ふれあいポニー乗馬教室＝参加無料・小学生以下、ヤギさん・ひつじさんの牧草あげ＝参加無料、ストローハウス）

- ・ きのこ農園

- ・ ハンモックの森おまつり広場

（ゴールデンウィークと秋のイベント時にミニブタダービーを開催）

- ・ PaPa ビアレストラン（レストランウェディングもできる）

- ・ バーベキュービアハウス など

## < 温浴機能 >

浴室は「木の葉隠れの湯」と「四季の湯」の二つ、それぞれに中型の内湯、外には露天風呂が三つある。園内で動き汗をかいた後の一風呂を呼びかけている。温泉（露天風呂）があることで汗を多くかく夏場、気温が下がる冬場でも安心してイベントが実施できる。

ファーム前エリア（入園料不要）にあり、地元住民の日帰り温泉地としても活用されており、訪問者と地元住民の接点となっている。

**木の葉隠れの湯**  
 露天の巖上には、天然の一枚岩をくりぬいた「木の葉隠れの湯」があります。木々を抜ける風を感じ、小鳥のさえずりに耳を傾けながら源泉のお湯につかることができます。また夜は空に輝く星たちがあなたの心を癒してくれる、まさに自然と一体の露天風呂です。

**木の葉隠れの湯**  
 露天風呂の中程にある「四季の湯」は、モクモクや仲間の農家さんの四季折々の旬の果実や草花を浮かべてあります。その香りや温浴効果で心身共にリラックスしていただけます。

**生源泉の湯**  
 地下1000m程度より湧き出した生源泉の色は黒褐色や茶褐色、うぐいす色と日々色合いが違います。体温に近い程度の温度なのでゆっくり入る事ができ温泉成分をしっかりと体に取り入れていただけます。

**内湯**  
 体を洗ってまずは内湯に。湯けむりの向こうに広がる外の景色を眺めながら、もの思いにふけてみてはいかがでしょうか。

**内湯**  
 体を洗ってまずは内湯に。湯けむりの向こうに広がる外の景色を眺めながら、もの思いにふけてみてはいかがでしょうか。

**足湯（無料）**  
 疲れた足をまずはゆっくり温浴！ここがもくもく湯巡りのはじめです。

**石門**  
 石材屋さんと採石所まで歩き、直感的に「これだ！」と目撃した石で造られた門です。風情あるたたずまいをお楽しみ下さい。



## < 宿泊機能（Okaeri（おかえり）ビレッジ） >

遠方の訪問者が早朝（酪農ほか）から晩まで、その時間ならではの体験ができるようにするために宿泊棟を設置。

ドーム型コテージが 39 棟展開しており、電気の一部はビレッジ内にある 3つの風車からの電力が使用されている。





## ＜市民農園機能（農学舎）＞

会員制の市民農園。農園管理や研修、体験イベントなどのほか、農業に触れる基本行為と農村の暮らしと時間を提供するもので、クラブハウスが地域内外の交流の場、イベントの場として活用されている。



### 農学舎開校の想い

「五都二村」五日都会で暮らし、二日田舎で過ごす。それは、都会の便利な暮らしと田舎の癒しの生活の使い分けによって、本当の豊かさを感じる生き方なのです。日本の場合、狭い国土の上、モータリゼーションが発達しているのが都会と農村の機能分担が容易です。このライフスタイルは、新しい農村の価値を生み出すきっかけになると考えます。

そこで、モクモクは、農村の新たな価値や機能を高め、農村まるごと産業にする農村産業の一環として、「農学舎」を開校したいと考えています。五都二村の実現できる貸し農園「農学舎」は、現在各地で行われている従来型の市民農園ではなく、もっと文化的なカリキュラムを盛り込んだ、自然と人、人と人とのつながりを深める場所なのです。人々がより生き生きとした人生を歩み、それと同時に、地域の、ひいては日本の農村・農業活性化を目指し、ここに「農学舎」を開校します。

(<http://www.moku-moku.com/nougakusya/kaisetu.html>)

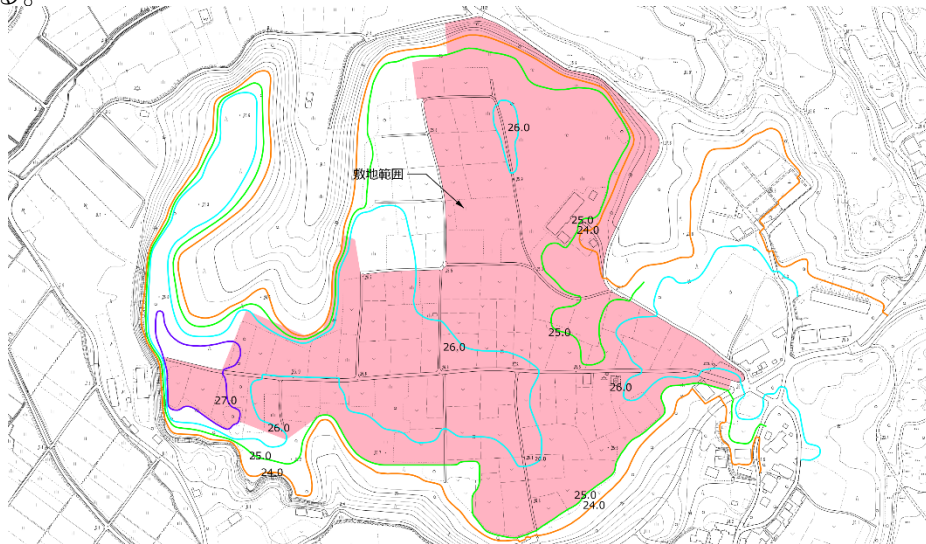
### 3 環境計画の概要

地域振興策展開エリアの環境は、立地する敷地の特性を活かし、地域の自然環境や景観と調和させるものとし、敷地の造成や雨水排水計画、園路広場計画、施設整備計画、そして、植栽計画によって実現する。

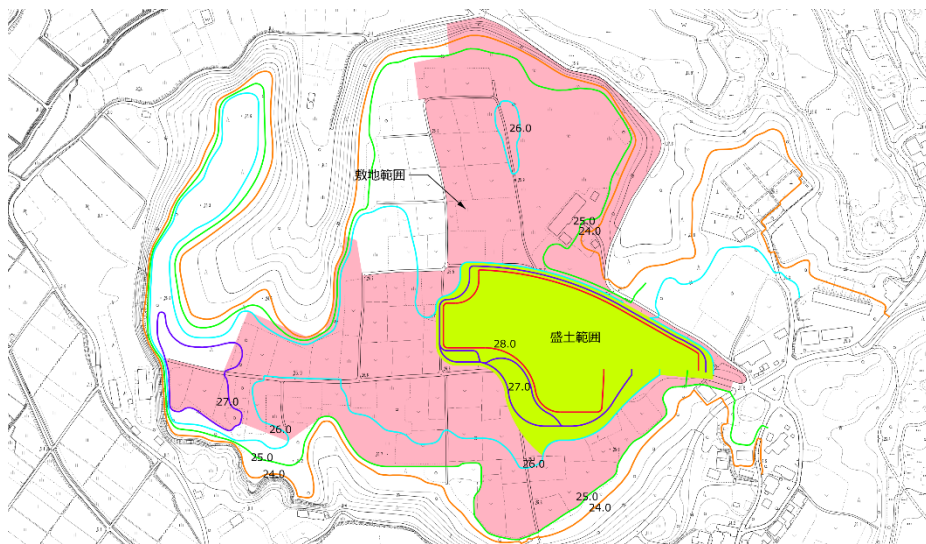
#### (1) 造成計画

敷地の造成に当たっては、下総台地の地形を復元することや、良好な眺望の確保、高さの変化による美しい景観の形成、そして、楽しい空間を創出することを目標に、計画する。

具体的には、下図に示す範囲に最大で3.0mの盛土を行うものである。なお、この盛土に用いる土は、次期施設の建設に伴い発生する残土（約8万 $m^3$ ）を活用する。



現況コンター図



計画コンター図

## ①下総台地の地形の復元

地域振興策展開エリアの敷地現況は、下総台地の頂部を平坦に造成した農地となっており、周辺地域についても農地、または、住宅地として利用され、同様の状況にある。

このような状況に対して、農地としての利用以前は、頂部に微地形が存在していたと考えられることから、盛土によって平坦地に微高地を形成し、地域の自然環境の復元を目指すものである。



計画敷地の現況

## ②良好な眺望の確保

地域振興策展開エリアの敷地周辺には斜面林が広がっており、台地上部の空間の縁取りとして良好な環境を形成している。また、台地の下部からは、斜面林がボリュームある良好な緑の景観を形成している。

この一方、台地上からは、周辺への眺望が斜面上部の樹木によって得難くなっており、高台に位置する地域振興策展開エリアの敷地特性を活かせない状況にある。



眺望を阻害する斜面林



良好な景観を形成する斜面林

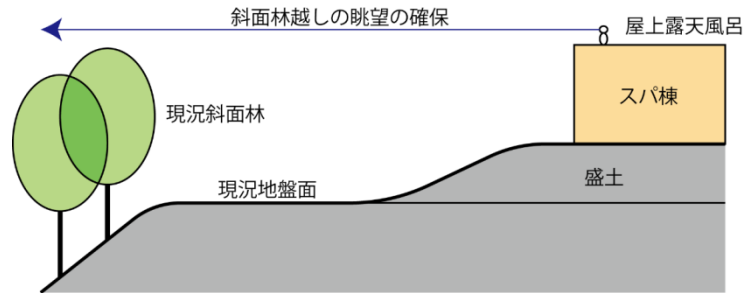


このような状況に対して、地域振興施設からの眺望を向上させるために、地域振興策を集中して展開する部分に盛土（最大 3.0m）を行うものとする。

特にスパ（天然温泉）には、通常露天風呂のほか、屋上露天風呂も設けることで、盛土と建物の高さによって斜面林越しの眺望の確保を図るものとする。



樹林越しの夕焼けのイメージ

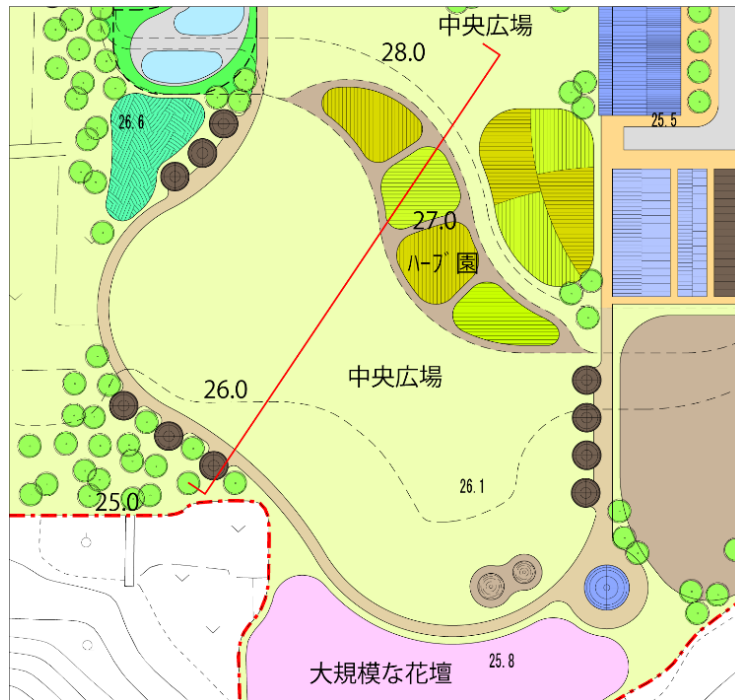


スパ棟部分断面模式図

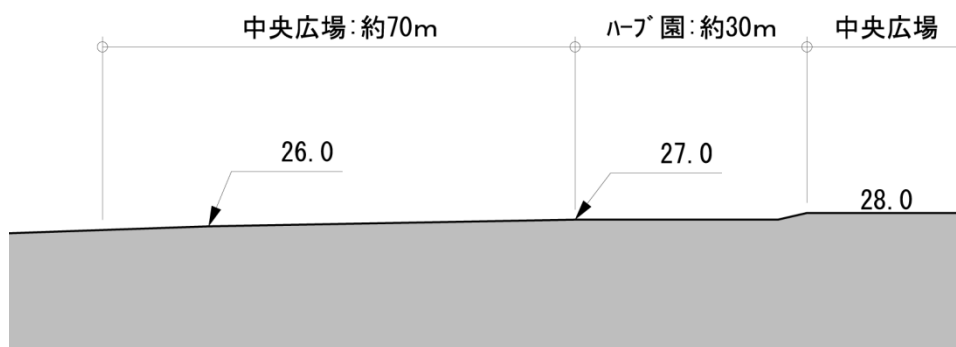
### ③美しい景観の形成

盛土の斜面勾配を、高木の植栽が可能な 1 : 4 以上の勾配とすることで、美しい斜面上の雑木林を形成する。

また、盛土の南側の斜面は可能な範囲で緩やかにし、この斜面の中に段々畑となるように農園を配置するとともに、大規模な花畑を配置することで、伸びやかで広がりのある美しい景観を形成する。



南側斜面部分拡大平面図



南側斜面断面図

#### ④楽しい空間の創出

盛土によってできる高低差を活かして、利用して楽しい空間を創出する。具体的には、露天風呂の水着着用ゾーン内に 1.0m程度の高低差を設けることで、小規模なスライダーなどの設置を行えるようにする。

また、ドッグラン内に緩やかな斜面を含めることで、人だけでなく、犬にとっても楽しめる空間を設ける。



露天風呂部 部分拡大平面図

## (2) 雨水排水計画

地域振興施設の整備に当たっては、印西市の開発事業指導要綱に従って雨水排水設備の整備が必要になるが、この雨水排水設備の中で大きな敷地を確保する必要があるのが調整池である。

これに対して、今回敷地内に調整地を整備すると、将来想定される次期施設の拡張や、地域振興施設の拡張等へ対応する際に柔軟な土地利用が困難になる。

そこで、今回の地域振興施設の整備に当たっては、調整池の代わりに地下浸透施設の整備を想定するものとする。

### ①調整池の設置基準と必要規模

開発行為に伴って整備する必要のある調整池の設置基準は、印西市開発事業指導要綱の整備基準と、千葉県雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きに基づくこととなり、開発面積を約 15.0ha とした場合の必要調整池容量は、約 20,000 m<sup>3</sup>となる。

ただし、開発面積の設定によっては調整池容量が小さくなることも想定される。

○調整池必要容量の算定式（千葉県 雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きより）

$$(1,300\text{m}^3/\text{ha}(\text{必要洪水調整池容量}) + 15\text{m}^3/\text{ha}(\text{設計堆積土砂量})) \times 15\text{ha}(\text{開発面積}) = 19,725\text{m}^3 \div \underline{\underline{20,000\text{m}^3}}$$

### ②地下浸透施設の設置基準と課題

調整地の代わりに整備する地下浸透施設の設置基準は、基本的に調整池と同様に、印西市開発事業指導要綱の整備基準と、千葉県雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きに基づくこととなる。

具体的な地下浸透施設は、基本設計段階の開発行為に係る関係機関との協議を行いながら設計することになるが、設計に当たっては、設計の前提になる現況地盤の浸透能力を明らかにするための、現地調査が必要になる。

また、造成計画において、計画地に盛土を行うこととしているため、現況地盤に加えて、造成地盤の調査の必要も考えられる。



○宅地開発に伴う流出抑制対策として対象とする浸透施設の構造形式  
(千葉県 雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きより)

	構造 (数値はmm)	施設の概要
浸透ます		浸透施設のうち最も代表的な構造様式であり、戸建て住宅や建物の周りに設置する。 ますの周囲を砕石で充填し、雨水をその底面及び側面から浸透させるます類であり、ます単独で設置する場合もあるが、浸透トレンチ等と組み合わせて用いることが望ましい。
道路浸透ます		道路排水を対象にした浸透ますを総称をいう。道路浸透ますでは、土砂、落葉、ゴミなどの流入を防ぐために様々な工夫や汚染の著しい初期雨水を流入させないよう工夫したものがある。 図は東京都で用いている構造の例である。タイプ1は下水管への接続管を浸透施設への接続管より低くし初期雨水の浸透施設への流入を防止している。タイプ2はごみ除け用のバケツ、カゴ及びフィルター等を装備し目詰まり物質の浸透施設への流入を防止している。
浸透トレンチ		掘削した溝に砕石を充填し、さらにこの中に流入水を均一に分散させるために透水性の管を敷設したものである。浸透トレンチは、雨水排水施設として兼用される場合が多いため、透水管径、勾配等は、これらの機能を損なわないように配慮する必要がある。 浸透ますと併用することにより、浸透ますが前処理装置として機能するので浸透トレンチは原則メンテナンスフリー施設となる。
トラフ & トレンチ (拡水法)		窪みに雨水を導き下のトレンチに浸透させる。トレンチの上は透水性のよい土で埋め戻されており濾過された水がトレンチに流入する。 埋土部は、窪みの部分は植栽により団粒化され自然に浸透機能が維持されるので、メンテナンスフリー施設となる。
透水性舗装		雨水を透水性の舗装やコンクリート平板の目地を通して浸透させる機能をもつ舗装であるが、目詰まりによる機能低下が著しいため適切な維持管理が必要となる。 また、コンクリートブロック枠の舗装は、中詰めを透水性のよい土で充填し、上面に芝等を植えることにより浸透機能の維持が図られる。
砕石空隙貯留施設		地下を砕石で置換し、砕石の空隙に雨水を導き貯留するとともに、砕石の底面及び側面から浸透させる施設をいう。 砕石内に貯留槽を設けて貯留した雨水の有効利用を行うこともある。

(出典：宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説)

### (3) 園路広場計画

地域振興施設の園路や広場の計画に当たっては、これらの占める面積が大きいことから、楽しく快適な利用のための配慮に加えて、環境への負荷を低減する配慮が必要になる。

#### ①楽しく快適な利用への配慮

地域振興施設は、下総台地の環境を活かしながら、周辺の景観と調和した空間を形成する必要があるとともに、来場者が楽しい気分になり、快適に施設を利用できる施設を用意する必要がある。

このような前提を踏まえ、来場者の通行が多くなると予想される部分に舗装を施すこととし、その色彩や表面の雰囲気や地域振興施設らしい雰囲気を形成するものとした。

なお、舗装に用いる具体的な舗装材は、周辺環境との調和を考慮して、アースカラーで土の雰囲気を感じられる色を想定し、以下の表に示すようなものを用いることが望ましい。

ただし、予算には限りがあることから、今後、舗装を施す範囲の検討を行うとともに、舗装の組合せの検討を行う必要がある。

舗装種類	概要	概算単価	イメージ写真
カラーアスファルト舗装	アスファルトを茶系の色彩に着色したもの。 アスファルトと同様に廉価であり、維持管理が容易である。	9,000 円/m <sup>2</sup> (材工共、経費込み)	
土系舗装	土、または、それに類するものとセメントを混和させた舗装で、製品によっては透水性と保水性を有する。	12,000 円/m <sup>2</sup> (材工共、経費込み)	
インターロッキング舗装	コンクリート製のブロックを敷き並べた一般的な舗装で、色彩・表面仕上げが多彩であり、空間演出が行いやすいもの。	8,000 円/m <sup>2</sup> ~ (材工共、経費込み)	

## ②環境負荷低減への配慮

近年のヒートアイランド現象は、地域振興施設の屋外空間の夏季の利用者にとって、快適性を阻害する要因となる。また、屋外空間の気温の上昇は、屋内空間の空調への負担を増加させるものであり、夏季の屋外空間の気温をできるだけ下げることが求められる。

夏季の屋外空間の気温を下げるためには、地面からの水分の蒸発による気化熱を利用することが有効であるため、舗装面を可能な範囲で減らし植栽地とすることや、舗装を用いる際は、透水性と保水性のあるものとすることが考えられる。

地域振興施設の施設整備に当たっては、上記「①楽しく快適な利用への配慮」で掲げた舗装材を透水性と保水性のあるものとするのと、最も舗装面積の大きな駐車場の舗装を透水性のあるものにするのが、効果のある整備となる。

このような透水性のある駐車場舗装としては、透水性アスファルト舗装や芝生舗装が考えられるが、一般のアスファルト舗装に比べて両者とも整備単価が高いことや維持管理に手間のかかるものもあり、今後、設計の進捗に応じて、採用に当たっての検討を行う必要がある。

舗装種類	概要	概算単価	イメージ写真
透水性 アスファルト舗装	通常のアスファルト舗装に透水性を持たせたもの。 アスファルト舗装と同様に廉価であり、維持管理が容易である。	7,000 円/m <sup>2</sup> (材工共、 経費込み)	
芝生舗装	プラスチック製やコンクリート製の保護材を敷設した上に、芝生を張ったもの。景観的にも優れるが、駐車頻度が高いと芝生が枯れることや、芝刈りが困難であることなどの課題がある。	15,000 円/m <sup>2</sup> (材工共、 経費込み)	



## (4) 施設計画

地域振興策展開エリア内に整備する屋外施設のうち、規模が大きな駐車場とバーベキュー場、ドッグラン、そして、大規模な砂山について、概要を以下に示す。また、施設内に分散配置するファミリールームの配置の考え方についても以下に示す。

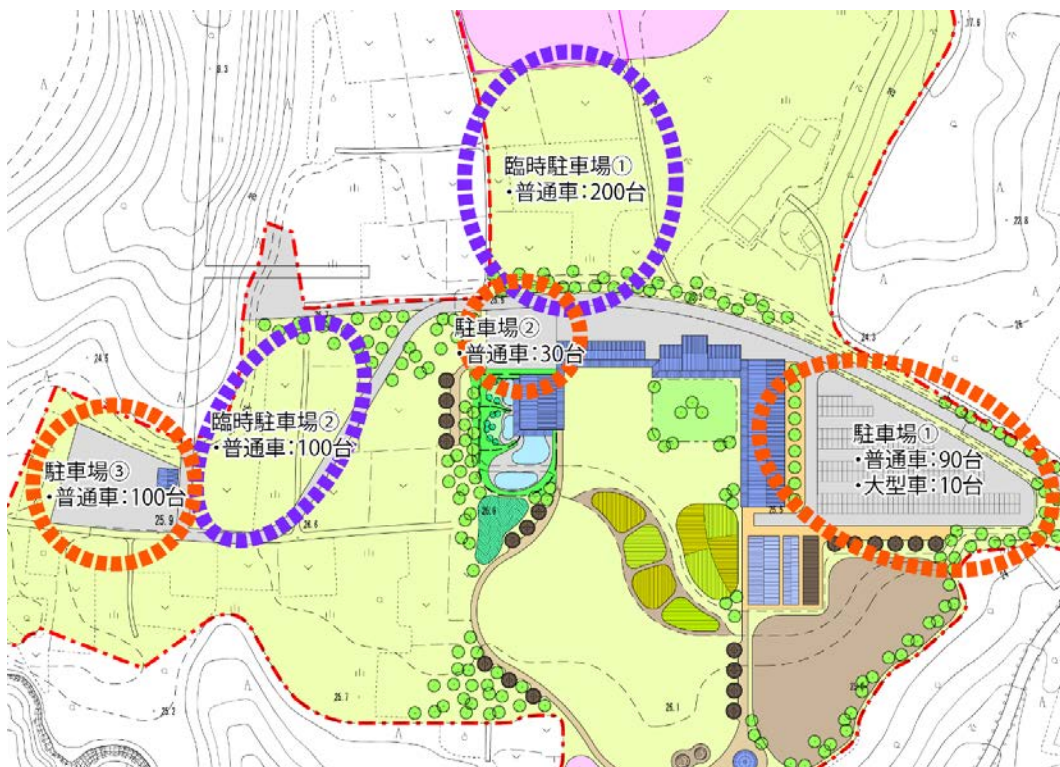
### ① 駐車場

地域振興施設展開エリア内に整備する駐車場は、来場者の利便性に配慮し、常設のものを3箇所に分散して配置するものとした。

具体的には、下図にある通り、メインの駐車場①を入口付近に配置し、スパ（天然温泉）の近傍に車椅子利用者等の利用者を制限した方の利便性に配慮した駐車場②を配置するとともに、将来の事業者誘致等にも配慮し、西端部に駐車場③を配置した。

また、繁忙期の車両に対応するために、北側の大規模な広場内及び排熱利用事業用地内の2箇所を臨時駐車場として利用することを想定し、通常時と繁忙期の駐車台数を、以下の通りに確保することとした。

- ・通常時：普通車 220 台、大型車 10 台
- ・繁忙期：普通車 520 台（臨時駐車場 300 台含む）、大型車 10 台



駐車場配置図

## ②バーベキュー場

バーベキュー場の設置に当たっては、千葉県内の都市公園内に整備されているバーベキュー場の規模を調査し、当該施設に導入するバーベキュー場の規模を設定した。

調査した結果は下表の通りであり、調査対象のバーベキュー場は1,000㎡以上の規模を持つことから、当該施設においても1,000㎡程度の規模を確保することとした。

なお、調査施設の大半が使用料を徴収しており、利用方法も様々であることから、今後、運営方法についての検討も行う必要がある。

公園（施設）名	規 模	概 要
清水公園 （野田市）	不明	半屋外型（12棟のバーベキュー棟で最大1000人収容可能）、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、基本料金：入園料：450円（4歳以上、3歳以下無料）
柏の葉公園 （柏市）	1,500m <sup>2</sup> （地図上で計測）	屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、基本料金：なし
千葉市動物公園 （千葉市）	1,000m <sup>2</sup> （地図上で計測）	最大収容人数：180人（30テーブル）、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、入園料：大人700円（高校生以上、中学生以下無料）
ふなばし三番瀬 海浜公園 （船橋市）	1,750m <sup>2</sup> （地図上で計測）	最大収容人数：600人、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、利用料：100円（4歳以上）
青葉の森公園 （千葉市）	3,500m <sup>2</sup> （地図上で計測）	最大収容人数：320人、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、入園料：大人1000円 小学生500円
幕張海浜公園 （千葉市）	不明	最大収容人数：480人、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、入園料：大人800円 小学生400円 小学生未満無料
北総花の丘公園 （印西市）	2,300m <sup>2</sup> （地図上で計測）	最大収容人数：560人、屋根あり（サイト9箇所）、食材持込可、道具・用具レンタルあり、入園料：大人1000円 小学生500円
船橋県民の森 （船橋市）	不明	最大収容人数：400人、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、野外炉の使用料：300円（1箇所）
香澄公園 （習志野市）	不明	最大収容人数：200人、屋外型、食材持込可、道具・用具持込可、利用料：なし



浦安市総合公園のバーベキュー場

### ③ドッグラン

ドッグランは様々なものが全国に整備されており、その中には無料の都市公園内に整備されたものや、有料の民間の施設なども存在する。

本整備における施設については、都市公園と同様の考え方で設置する施設と考えることから、都市公園に整備されたドッグランを参考に、当該施設に整備するドッグランの規模を設定した。

具体的には、千葉県内と隣接する東京都の都市公園内に整備されているドッグランの規模を調査し、他施設との差別化を図ることができる規模となるよう約7,000㎡とした。

以下に、規模の設定に当たって参照した、ドッグランの導入に積極的な東京都港区が示している整備基準と、ドッグラン整備ガイドブックに示されている基準、そして、千葉県と東京都の都市公園内に整備されているドッグランの規模一覧を示す。

#### ○東京都港区の示す整備基準

区 分	内 容
面積	・概ね1,000m <sup>2</sup> 以上とし、最低でも500m <sup>2</sup> 程度を確保する。
エリア区分	・小型犬、一般ゾーンの2区分を設定する。
入口の構造	・入口とエリアの入口を二重構造とする。
地面の材質	・病原菌が繁殖しにくい素材とする。
フェンスの構造	・ドッグラン外周 形状：メッシュフェンス、高さ：1.5m以上 ・小型犬ゾーンと一般ゾーンを仕切る場合のフェンス 高さ：1.5m以上



○ドッグラン整備ガイドブックの示す整備基準  
 (特定非営利活動法人 社会動物環境整備協会)

区 分	内 容
面積	・規定なし。
エリア区分	・規定なし。
入口の構造	・入口とエリアの入口を二重構造とする。
地面の材質	・芝、低く刈り込んだ草地、土系舗装のいずれか。 ・芝が枯れる原因は犬の行為ではなく人の踏圧であるため、人の動線は干そうとすることが望ましい。
断面形状	・平坦であることが基本 ・起伏をつけるのであれば、小型犬を考慮して1～2mの小山が望ましい。
樹木	・犬と人のために緑陰が必要。 ・樹木の根元を犬が掘ったり小便をすることへの対応として、低木で樹木の根元を巻く。
フェンス	・高さは1.2m程度 ・下の隙間は5cm以下
水飲み・足洗い場	・舗装上に設置
トイレ	・砂地に高さ30～50cmの柱を設置
ダストボックス	・管理が出来れば設置可
遊具	・事故の懸念や他の犬が使ったものを嫌うため設置しない。

○千葉県と東京都の都市公園内のドッグラン一覧

区 分	公 園 名	規 模
千葉県の都市公園	北総花の丘公園	2,000m <sup>2</sup>
	青葉の森公園	1,164m <sup>2</sup>
	柏の葉公園	1,604.3m <sup>2</sup>
東京都の都市公園	大井埠頭中央海浜公園	1,200m <sup>2</sup>
	小山内裏公園	1,600m <sup>2</sup>
	木場公園	2,040m <sup>2</sup>
	小金井公園	3,300m <sup>2</sup>
	駒沢オリンピック公園	1,200m <sup>2</sup>
	篠崎公園	2,000m <sup>2</sup>
	城南島海浜公園	2,800m <sup>2</sup>
	城北中央公園	2,000m <sup>2</sup>
	神代植物公園	3,000m <sup>2</sup>
	辰巳の森海浜公園	1,974m <sup>2</sup>
	舎人公園	2,000m <sup>2</sup>
	水元公園	3,500m <sup>2</sup>
	代々木公園	3,500m <sup>2</sup>
	蘆花恒春園	1,450m <sup>2</sup>

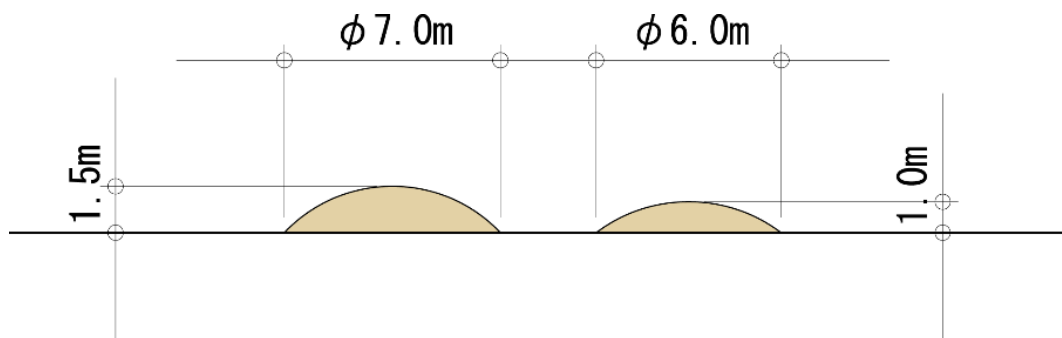
なおドッグランには、ドッグラン整備ガイドブックの示す整備基準の一覧表に示されている通り、様々な施設の整備が必要であり、また、大型犬、中型犬、小型犬の区分の考え方や使用料の設定、運営方法の検討が必要であるため、今後、詳細な検討が必要になる。



昭和記念公園のドッグラン

#### ④大規模な砂山

大規模な砂山の大きさは、高さ 1.5m で直径 7.0m のものと、高さ 1.0 m で直径 6.0m の 2 つの小山で構成するものとした。具体的な形状は以下に示す断面図の通りとし、法面の勾配を穏やかにすることで安全性の確保と維持管理のしやすさに配慮した。



大規模な砂山断面模式図

## ⑤ファミリールーム

滞在型の施設として地域振興策展開エリア内に配置するファミリールームは20棟とし、多様な利用方法と効率的な施設整備、そして景観形成に寄与することを想定して配置を行った。

具体的には、次期施設からの排熱を利用することも考慮して、メインとなる建物群の近傍に配置した。

また、ファミリールームに用いるドームハウスは、特徴的な外観を持つことから、本施設のエントランス部分に配置することで、特徴ある景観を形成することを目指した。

更には、地域振興策展開エリア内に整備する様々な施設との一体・連携利用を行うことで、より魅力のある滞在施設とすることを目指し、以下のようなゾーンに分散配置するものとした。

### (ア)ドッグランゾーン

ドッグランの北側の駐車場に面する部分に配置することで、来訪時に驚きある景観を形成するとともに、ペットの利用も想定した。

### (イ)農園近傍ゾーン

屋外の野菜もぎとり農園の近傍に配置し、ファミリールームを活用した屋内外での一体的な体験プログラムでの利用を想定した。

### (ウ)美竹林ゾーン

美竹林の近傍に配置することで、美竹林での体験プログラム（竹の子狩り、竹林管理）と一体での利用を想定した。

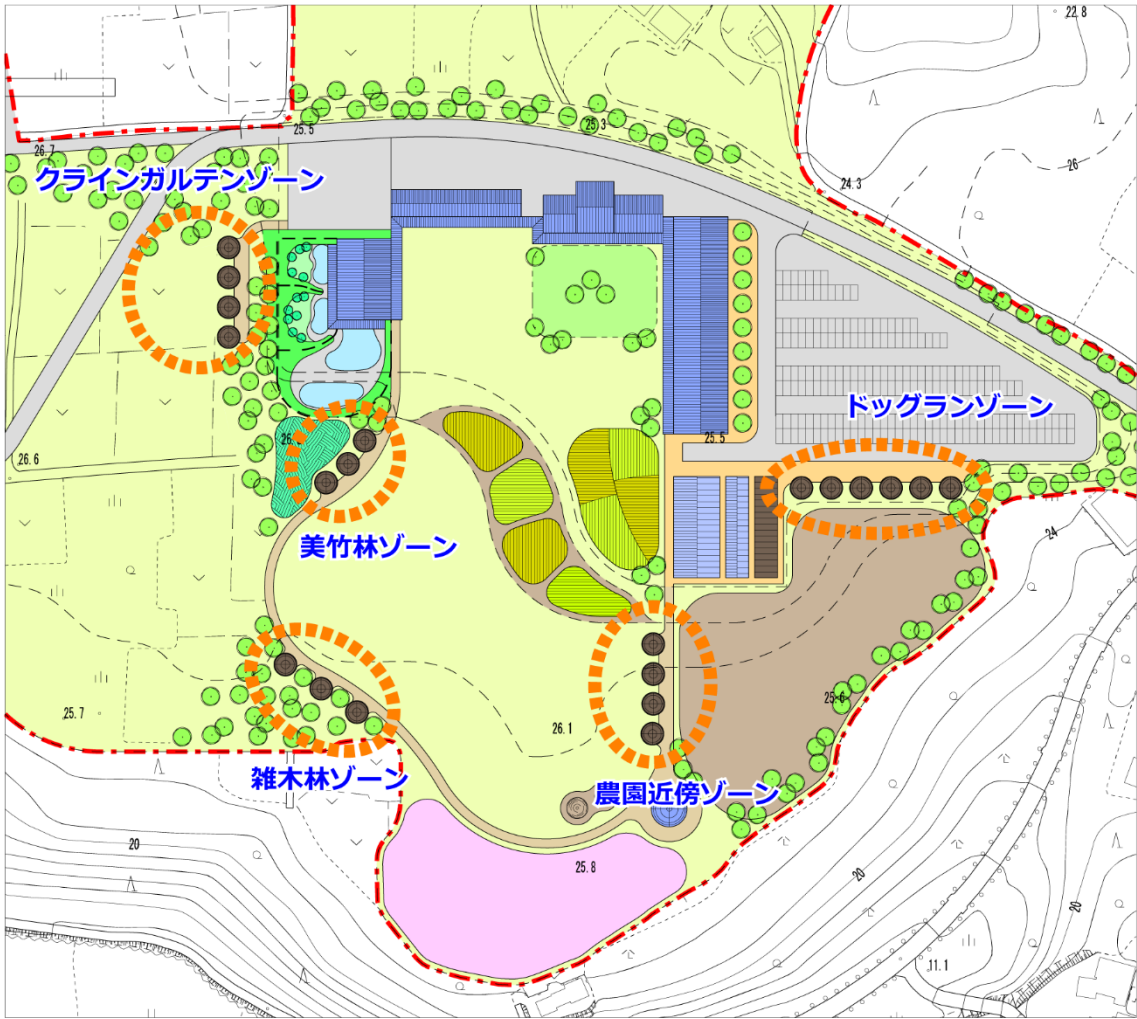
### (エ)雑木林ゾーン

地域振興施設の利用者が集中する区域から離れた雑木林の中に配置し、静かな環境で森林浴をしながらの利用を想定した。

### (オ)クラインガルテンゾーン

周辺に農園を整備できる場所に配置することで、将来的にクラインガルテンとしての転用を想定するとともに、施設群に連続した空間となることから、レンタルオフィスとしての利用も想定した。





ファミリールームゾーニング図

## (5) 植栽計画

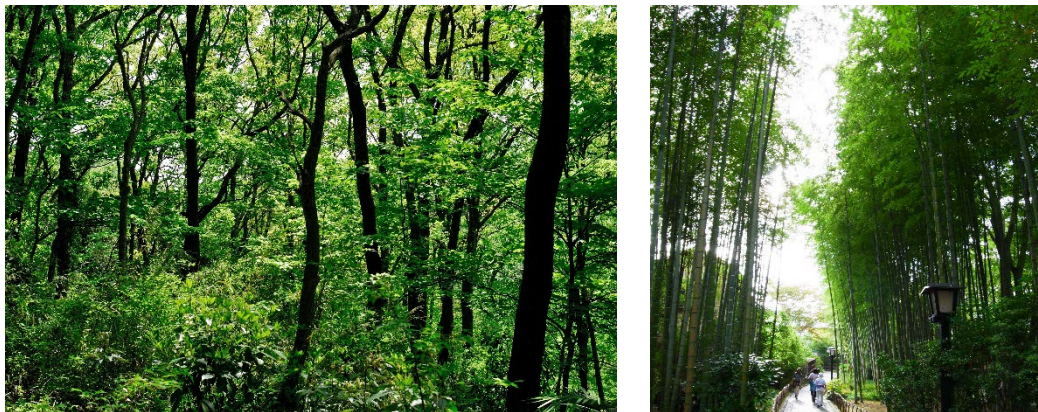
地域振興策展開エリア内の植栽は、大きくは造成法面上の雑木林と美竹林、大規模な花畑、中央広場・バーベキュー場の芝生、そして、大規模な広場の草地である。

### ①雑木林と美竹林

地域振興策展開エリア周辺の斜面林は、かつては農用林として利用されていた雑木林であり、地域の景観を形成する重要な要素である。

また、斜面林の水路際などの傾斜の急な部分には、斜面の崩落防止を目的に竹林が形成され、雑木林と一体となって美しい景観を形成していた。

このような地域景観の特徴を、地域振興施設周辺の植栽計画でも継承することを目的に、盛土によって形成される法面部に雑木林と美竹林を形成するものとした。



雑木林と美竹林のイメージ

### ②大規模な花畑

大規模な花畑は、維持管理における手間を考慮して、基本的に毎年のもので一年草の花を咲かせるものとする。

この一年草については、一度に咲かせる花は1品種とし、量で見せるものとする。また、花を咲かせる時期を年2回程度と想定し、話題性を高めることを目指す。

具体的に種を蒔く植物は、今後、周辺の大面積花畑との関係のあり方や、費用などを含めて検討を行うことになるが、一例としては、国営ひたち海浜公園のネモフィラとコスモスの組合せなどが考えられ、この組合せであれば、初夏にネモフィラが、秋にはコスモスの花が楽しめる。



ネモフィラとコスモス/大規模な花畑の例（国営ひたち海浜公園ホームページより）

### ③芝生と草地

中央広場と大規模な広場は、多目的な利用が想定され、また、将来の拡張計画などへの対応が求められる場所である。

特に大規模な広場は、柔軟な土地利用への対応が可能な表面仕上げとしておく必要があることから、草地となるような整備を想定する。

具体的には、整備はヨモギなどの在来種の種子散布程度に留め、維持管理を低頻度とすることで、費用の低減と虫捕り場（草地性ビオトープ）の創出を併せて目指すものとする。

一方で、中心施設の一部となる中央広場は、利用と景観の両面を考慮した整備が必要であることから、芝生植栽を行うものとする。

### ④地元での樹木栽培

一般的に、植栽に用いる樹木を施工時に新規に購入する場合、費用の面から形状寸法の大きなものを用いることは困難であり、整備当初の景観形成上の課題となる。

このような状況に対して、地域振興施設の整備まで時間的余裕があることを生かし、地域振興策展開エリアもしくはエリア近接地等で先行的に樹木の栽培を行い、十分な大きさに育った樹木を地域振興策展開エリア内の園木等として用いることができれば、整備当初の景観形成上の課題が解決でき、地域振興施設の魅力向上により集客性の向上も期待できる。

ただし、このような委託栽培を行う場合は、その委託費が一般の市場から購入する樹木の費用を下回ることが条件となるため、具体的な植栽樹木の樹種と形状寸法を決定した上で、詳細な検討を行う必要がある。



## 4 地域振興施設の構造・意匠

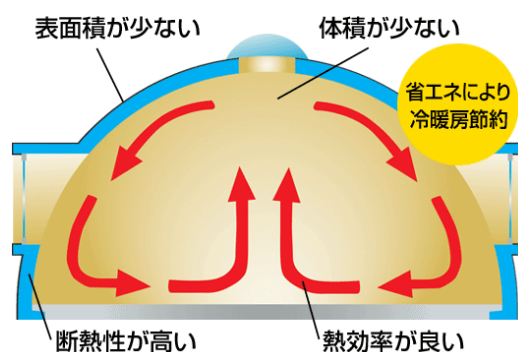
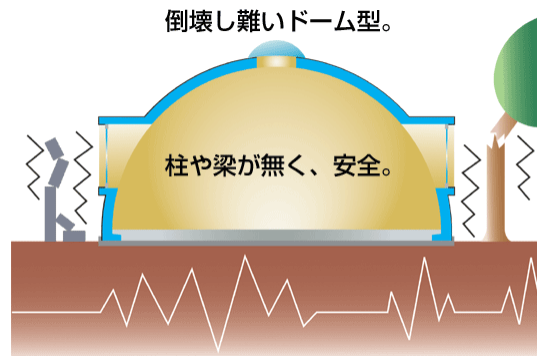
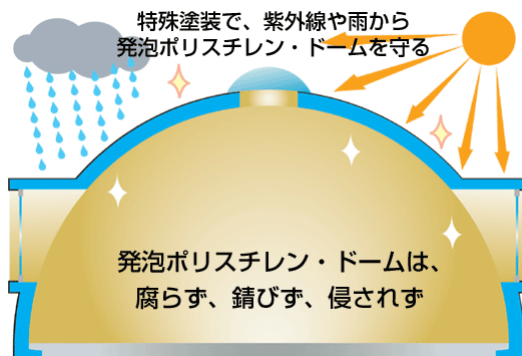
施設整備にあたっては、維持管理や改修費等の低減に配慮するほか、流行や特殊なデザイン性に富んだものではなく、長期に亘り不変的な価値を持つ意匠とし、スパ（天然温泉）を核とする一連の屋内余暇施設においては、一般工法平屋建てを基本とし、コスト低減を図る。（P82 参照）

また、一連の屋内余暇施設に機能を集約しつつも、回遊を前提に分散配置する「ファミリールーム」については、強度・耐久性、安全性、省エネ、高断熱性、環境共生をウリにしたドームハウス（国土交通大臣認定取得）の適合性が高いと考えられる。



7700 型：44.2 m<sup>2</sup>（50 m<sup>2</sup>換算）

### ◆ドームハウス（ジャパンドームハウス株）の主な特徴



### ①耐久性

プラスチック材料は全般的に耐久性が低いのが問題だが、発泡ポリスチレンは紫外線や薬品、あるいは熱の影響を受けなければ、半永久的に変化しないという特徴を持ち合わせている。ドームハウスは表面塗装材や接着剤と組み合わせることで複合材料としての発泡ポリスチレンの可能性を追求し、数多くの実験、材料試験を繰り返した結果、発泡ポリスチレンドームは国土交通大臣の認定を受けるまでの耐久性を確立している。

### ②耐震強度

発泡ポリスチレンドームは、建築物としては大変軽いため、地震時においてはまったく問題ないことが証明されている。また、発泡ポリスチレンドームは建築物としては大変柔軟で、災害時において、この柔軟性は非常に役に立ち、衝撃を吸収すると共にドーム全体が倒壊するおそれがほとんどない。発泡ポリスチレンドームは、材料の持つ性質を徹底的に試験し、それを構造理論に合理的にあてはめることで、国土交通大臣の認定を取得している。

### ③断熱・省エネ

発泡ポリスチレンの断熱性能は、素材そのものに空気をたくさん含んでいるため、保温性・保湿性に優れ、さらに発泡ポリスチレンの独立した気泡が皮膜の役目を果たし、水や湿気をシャットアウトする。また、ドームハウスの発泡ポリスチレン壁厚は20cmもあり、その両側を特殊な表面塗装材料で覆っているため、暖房時も冷房時も大変少ないエネルギーで室温を調整することができ、冷気・暖気のロスも少ない。

(以上、ジャパンドームハウス(株)ホームページより)

## 5 関連施設

地域振興策総合パッケージ（P90 参照）の整備に付随する関連施設について、特記すべき事項を以下に記す。

関連施設	特記すべき事項
公道	現道の払い下げ及び付け替えの考え方について、今後整理を要する。
園路・管理用通路	エリア外周に管理用通路を設け、利用頻度が限られるため、通常は散歩道として開放し、敷地の効率的活用と利用者の回遊を促進する。 また、管理用通路沿いに植物棚等の集客機能を設置し来訪を促進する。(植物棚への雲梯機能付与など)
調整池	地区外の雨水排水路整備を要さない浸透式を検討するとともに、各所に雨水浸透柵を併用することも併せて検討する。
エネルギー供給インフラ	熱導管は、景観へ配慮したうえで、維持管理の容易性の観点から地上を主体に設置する。 また、電線は景観に配慮し、無電柱化を検討する。
その他	トイレ付近を中心に自動販売機の設置を行う。 屋外各所には、日陰となる東屋や休憩等が可能なベンチ等を設置し、遊んでいる子どもやペットの見守りや音楽・読書等を楽しむなど、利用者が空間を多様に利用できる環境を作る。



## 6 大規模災害時における防災拠点・復興拠点としての機能

次期施設は、大規模災害時であっても操炉が継続され、地域振興施設へ電気や熱の供給が可能である。そうした次期施設が持つ優れたシステム及び強靱性を活かした周辺地域の防災拠点・復興拠点としての主な機能を下表のとおり整理する。

地域振興施設	大規模災害時に発揮する主な機能	冷暖房
駐車場	避難者の駐車場 E V充電ステーションにて電気自動車等を充電	
各所の屋外トイレ	トイレ	
各所の屋内トイレ	トイレ（ファミリールームのトイレも含む）	
総合受付ロビー	拠点本部	○
スパ（天然温泉）	入浴（天然温泉につき水道の断水時でも入浴可） 宿泊	○
キッズルーム	遊戯スペースの提供による子供のストレス軽減	○
ギャラリー 多目的研修室 ファミリールーム	宿泊 救護スペース 食事スペース	○
キッチンスタジオ	炊事場	○
農作物等直売所	生鮮食品・冷凍食品の保管提供	○
レンタル品倉庫	燃料を用いない移動手段の提供（自転車）	
食事店舗	生鮮食品・冷凍食品の保管提供 食事スペース	○
中庭・ 大規模テラス	ボランティア等の受入における宿泊（テント設置）	
バックヤード	支援物資の保管 生鮮食品・冷凍食品の保管提供 洗濯	○

地域振興施設	大規模災害時に発揮する主な機能	冷暖房
大規模な広場 ドッグラン	ボランティア等の受入における宿泊（テント設置） ボランティア等の受入における駐車場 復興資材・復興重機の置場 ヘリポート（ドクターヘリを含む） ペットの避難場所	
バーベキュー場	炊事場	
野菜のもぎとり農園 いちご農園 南国フルーツ農園 野菜工場	生鮮食品の提供	
自動販売機	飲料の保管提供	
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの備えについて、検討を進める。</li> <li>・防災井戸の設置について、検討を進める。</li> </ul>		

## 7 施設施工時における生活環境及び自然環境への配慮

事業用地の現況は、北総台地上の農地であり、住宅等は近接していないが、北東側には泉カントリー倶楽部が位置し、また、南東側には吉田区の住宅群が位置している。

また、台地の法面には斜面林が形成されており、その下部には新川が流れ、斜面林と河川の間には水田が広がっている。

このような立地特性を持つ事業用地にあつては、施設施工時に以下のような生活環境及び自然環境への配慮を行う必要がある。

### (1) 大気汚染対策

建設機械から排出される大気汚染物質の削減を図るために、施工に用いる建設機械は環境対策型のものとする。

また、施設施工中に施設物の解体工事を行う際には、粉塵の飛散を防止するために、解体する対象物の調査(アスベスト、ダイオキシン等)を十分に行い、必要な対策を施す。

### (2) 水質汚濁対策

建設機械の燃料やオイル、建設資材に含まれる水質汚濁物質が土壌に浸透することがないように、建設機械の取扱いの適正化と建設資材の廃材の処分を適切に行う。

また、降雨時に汚濁した雨水が周辺の水田や河川に流れ出ないように、沈砂池を敷地内に設ける。

### (3) 騒音・振動対策

施設施工時の騒音と振動を低減するために、環境対策型の建設機械を採用するとともに、資材搬出入車両の走行速度の設定を行う。

また、使用する建設機械による対策のほかに、一日の中での工事実施の時間帯の調整を行うことでの騒音・振動対策も行う。

### (4) 地盤沈下対策

地域振興策を施す対象地の立地条件からは、工事による地盤沈下の恐れは殆どないと考えられるが、造成工事中に軟弱地盤が発見された場合は、その箇所での地盤改良を行うものとする。

また、地下水を使用する場合は、法令に準拠するものとする。



## 8 交通弱者への配慮

交通弱者に配慮した地域振興施設とするためには、施設整備時（ハード）の対応と、維持管理・運営時（ソフト）による対応が必要であり、具体的には以下のような対応を行う必要がある。

### (1) 施設整備時（ハード）の対応

地域振興施設は、建築物の屋内空間と屋外空間によって構成され、それぞれに交通弱者への配慮を行うこととする。

屋内外空間共に、「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」と「千葉県福祉のまちづくり条例」に従い、また、「千葉県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」に基づいて施設整備を行うことで、交通弱者へ配慮する。

#### ① 屋内空間（建築物）の対応

施設建物は全て平屋建てとし、出入口、通路は段差を設けず、車いす等が支障なく通過できる幅員の確保、扉等の仕様とする。

また、上述法令、条例に準拠した案内板の設置、多目的トイレの設置、また、余裕のあるトイレ空間の確保、温浴施設の浴槽縁の高さ等、交通弱者だけでなく、万人へのバリアフリー化を目標として整備を検討する。

#### ② 屋外空間の対応

アクセス手段の中心となる車両の駐車場は十分な台数を設けるとともに、障がい者等用駐車場についても十分なスペースを確保する。また、繁忙期や大型イベント等の開催時等においては、大規模な広場等を臨時駐車場として開放することなどを想定し、いずれの駐車場においても広区画にすることで、誰もが余裕を持って駐車できるようにする。

屋外空間では、園路の幅員や勾配、表面仕上げ、階段とスロープの構造の適正化や、サインの設置などによる対応を行うとともに、栽培する野菜や植栽する植物の発する香りや手触りなどを、交通弱者だけではなくハンディキャップのある来場者が楽しめるようにする。



香りのする花



音のする落葉

## **(2)維持管理・運営時（ソフト）による対応**

交通弱者への配慮は、モノによる対応だけでなく、ヒトによる対応も併せて行うこととする。

### **①来場にあたっての対応**

地域振興策展開エリアへのアクセスについて、公共交通という点では利便性が良いとは言えないが、オープン後の利用状況を鑑みて、近隣駅からの送迎バスの運行等について、検討する必要がある。

### **②来場者への対応**

地域振興施設の利用に係る介護具の貸し出しや、施設運営者による介助サービスの実施について、今後検討する必要がある。

また、施設運営に携わる者が、上記のサービスを行うためには、車椅子の取扱い方法（移動・運搬）や視覚にハンディキャップがある来場者の誘導方法など、ハンディキャップのある来場者や高齢者をサポートする知識と技術の習得が必要になるため、その方法についても検討する必要がある。

### **③維持管理時の対応**

初期の施設整備による交通弱者への配慮は、時間の経過と共に様々な要因によって機能を果たさなくなることが考えられるため、定期的な地域振興施設内の施設・設備等の点検を行い、舗装面の段差等、補修の必要のある箇所との把握と迅速な補修の対応を行う体制をつくる必要がある。

また、福祉に関する各種基準が改訂されることも想定されるため、その際は、迅速に施設の改善を行う仕組みも整備する必要がある。

## 9 労働環境への配慮

地域振興施設における就労者の労働環境について、配慮すべき点を以下に記す。

### (1) 保育機能の設置

多機能な複合施設内に整備を予定している「キッズルーム（児童遊戯室）」は保育機能を有し、来訪者だけではなく、就労者も利用できることから、未就園児などを持つ子育て世代の就労に寄与する。

### (2) 効率かつ柔軟なシステムの運用

各施設・機能における就労は、専任性としないことを基本とし、手が空いている就労者が柔軟に様々な仕事をこなせるようにすることで、職務や時期等による個々の業務過多及び単労によるモチベーション低下に配慮することができる。

### (3) マニュアル化の推進

施設運営や職務の遂行に当たり、人材の有無や善し悪しによらない組織とするため、また、持続的な安定運営に向け、各種マニュアル化を推進することで、就労に向けた間口を広くすることができる。

### (4) 誰もが主役となる環境

雇用形態に関わらず皆で労働環境・運営方法について考え、積極的な改善提案を募り実行するとともに、優れた改善提案や成果に対しては、インセンティブを与えることで、常に高いモチベーションを保つことができる。



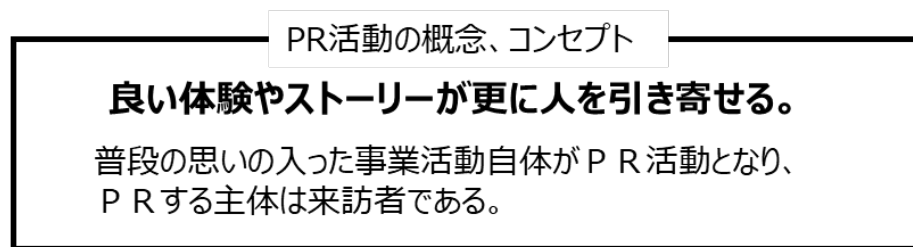
## 10 PR活動の方針

地域振興施設のPR活動は不特定多数向けのメディア戦略等ではなく、基本的に「理解者」を通じた口コミが最も効果的であると考えます。

すなわち、事業コンセプトと具現化された施設がシンクロし、心地よいサービスが展開されるとき、来訪者は自然と拡大すると思えます。

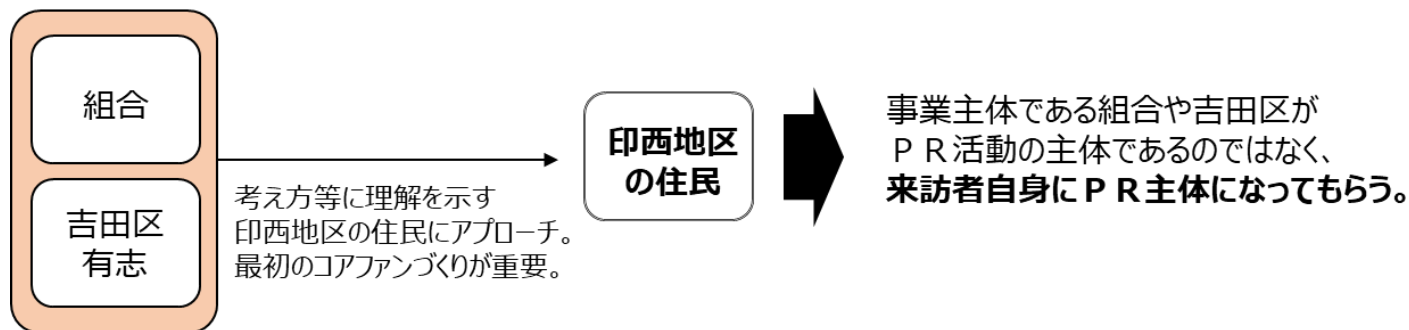
フェイスブックやインスタグラム等のSNSは手段であり、10年後は予想がつかない。(ただし、最低限ホームページは必須) しかし来訪者自身がPR主体となる活動は、手段が変化しても変わらない基本的な概念として位置付けられる。

また、施設内にはチャレンジショップや出品者等の多くの事業主が介在することとなり、施設運営側だけでなく、それぞれが独自にPRをすることで、相乗効果による情報発信力強化に努める。



【活動準備・整備段階】

【オープン後】



## 11 住民参加の機会

地域振興策総合パッケージの検討における前提（P84 参照）において整理した下記の事項を総合的に勘案し、今後の詳細計画の検討時及び地域振興施設の運営開始後に、印西地区住民・就労者・進出事業者・施設利用者などを対象とした（仮称）地域振興施設運営会議を定期開催し、様々な声を聞きながら、必要に応じて整備計画・運営に反映させる。

### (1) 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1

吉田区住民・印西地区住民などが、幅広く地域振興策に関わることで、多様な化学反応が生み出され、もって持続可能な吉田区の地域コミュニティに寄与させることができる地域振興策を展開すること。（P78 参照）

### (2) 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2

印西地区住民などから、地域振興策の取組自体への応援（賛同）者と、取組による産物への理解者を増やし、もって吉田区の関係者となる人口を増やし、持続的な経済性を確保することができる地域振興策を展開すること。（P79 参照）

### (3) 過ごし方とシンクロする意匠

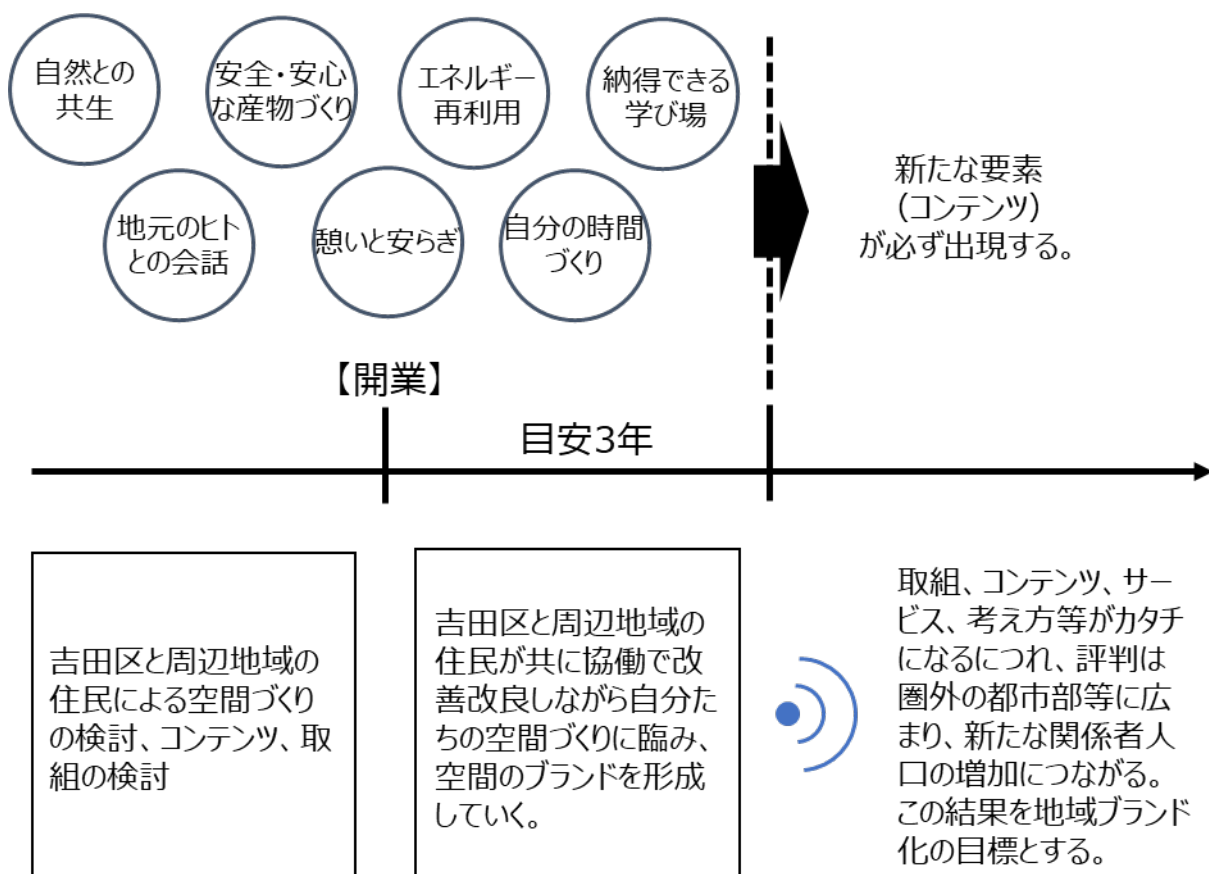
来訪者の「過ごし方」と的確にシンクロする意匠による地域振興策を展開すること。（P83 参照）

## 12 地域のブランド化に求められる要素

ブランドとは「絶対に裏切らない信頼」である。そのため、地域振興施設の取組開始時や運営開始時から存在するものではない。

本計画における地域のブランド化に向けた基本的な考え方、要素を整理する。

### 【地域ブランド化に向けて期待される要素】





## 13 地域振興施設の総称

地域振興策基本構想（P16 参照）・地域振興策総合パッケージの検討における前提（P84 参照）・地域振興策総合パッケージ（P90 参照）を踏まえ、地域振興施設の総称（案）を以下のように設定する。

### 【造る側の視点から導き出される総称】

新たに生まれるエネルギーを最大限に活用した新しい環境型空間づくりの思いを込める。

### 総称案 1 : 共につくる “エネコモンズ吉田”

次期施設から生み出されるエネルギー資源・事業用地周辺の環境資源・吉田区を中心とした印西地区の人的な資源を最大限に活かした事業展開を推進

- ・エネ : 現代の清掃工場はエネルギー源であるとした地域振興策検討委員会の総意
- ・コモンズ : 現代的な入会地（洗練された交流の場）を吉田に創造すべきとした地域振興策検討委員会の総意

### 総称案 2 : 現代版ふるさとの創造 “エネルーラル吉田”

次期施設から生み出されるエネルギー資源を最大限に活用し、都市生活者が求める現代版ふるさとを創造

- ・エネ : 現代の清掃工場はエネルギー源であるとした地域振興策検討委員会の総意
- ・ルーラル : 田舎の、田舎風の、田舎じみた、田園の

### 総称案 3 : **新たな地域のカタチ “ニュービレッジ吉田”**

自らのチカラで、自分たちの地域の発展や繁栄だけでなく、周辺地域を含めた波及効果で自立する新たなムラのカタチを実現

- ・ニュータウン ⇔ ニュービレッジ

#### 【利用（訪問）する側の視点から導き出される総称】

約 5 km 圏内の振興都市開発群の周辺には、造成された公園はあっても自由度の高いフィールドは存在しない。

身近な自分たちのフィールドという思いを込めた、利用（訪問）する側の視点からのシンプルな名称とする。

### 総称案 4 : **“吉田エネロジカルガーデン”**

吉田区住民と周辺エリア住民が協働で空間を創り続け、憩いと教育そして暮らしの一部になることが持続可能な運営を可能とする基礎となる

- ・エネ : 現代の清掃工場はエネルギー源であるとした地域振興策検討委員会の総意
- ・ロジカル : 理にかなっている、論理的
- ・ガーデン : みんなの庭

## 14 整備手法・開発手続き

対象地の立地条件によって異なるが、一般的に開発行為を行う際は、農地法や都市計画法、建築基準法などに係る手続きを行う必要がある。

この手続きは、施設の立地する場所の区域区分や、整備する施設の内容、規模によって手続きの内容が異なるため、具体的な手続き内容については、施設の整備内容が明確になる、施設の基本設計時に関係機関にヒアリングを行うことで明らかにすることになる。

本基本計画段階においては、関係機関に具体的なヒアリング行うまでの熟度には達していないことから、以下に想定される各種手続きの時期と協議に必要な資料等の概要について、関係する法律毎に整理する。

なお、地域振興策を施す敷地は、都市計画区域の市街化調整区域であり、農業振興地域（農用地区域外）の指定がなされている。

### (1) 文化財保護法

一定の条件を満たした開発行為を行う際には、埋蔵文化財の調査を行う必要がある。この調査に当たっては、印西市の担当課との協議を行うことになる。

#### ①協議時期：基本計画策定後から実施設計完了まで

協議は、開発行為の概要が決定した段階で開始し、建築物等の設計が確定する実施設計完了時まで継続して行うことになる。

#### ②協議に必要な資料

協議に必要な資料は、計画・設計の進捗に応じて異なり、おおよそ以下のようなものが必要になる。

- ・基本計画策定後：現況図、土地利用図、施設配置図等
- ・実施設計時：上記に加えて、建築物の基礎平面図、基礎断面図等

### (2) 農地法

地域振興施設の対象地は、農業振興地域（農用地区域外）であるため、いわゆる農振除外の手続きは要しないが、農地転用を要する場合がある。農地転用の手続きについてはヒアリング前であるため、一般的な進め方として以下に記す。



**①協議時期**：基本計画策定（確定）後

協議は、開発行為の概要が決定した段階で開始する。なお、協議に要する期間は、約 0.5 年が一般的である。

**②協議に必要な資料**

協議には、開発行為の概要が示された図面を用意する必要がある。具体的には、現況図、土地利用図、施設配置図、建築平面図、建築立面図、建築断面図などである。

### (3) 森林法

地域振興施設の対象地は、下総台地の上部であり対象地の周辺には斜面林があり、その殆どが「地域森林計画対象民有林」（以下、「対象民有林」という。）であると想定される。

この対象民有林を伐採・改変する場合は、所定の手続きが必要となり、伐採・改変する規模に応じて、協議・届出等の方法と相手先が異なる。

- ・ 区域内の対象民有林範囲が 3,000 m<sup>2</sup>未満の場合：伐採届（市へ提出）
- ・ 区域内の対象民有林範囲が 3,000～10,000 m<sup>2</sup>までの場合：  
小規模林地開発（林業事務所にて処理）
- ・ 区域内の対象民有林範囲が 10,000 m<sup>2</sup>以上の場合：  
林地開発（林業事務所を経て県にて処理）

この対象民有林範囲は、開発区域内に存する面積のため、改変の有無を問わずの手続きとなること、また、改変面積は 1 か所が 3,000 m<sup>2</sup>未満であっても複数箇所改変を行う場合は、区域内の改変合計面積にて手続きが決まるため、注意を要する。

更には、伐採・改変等を行う場合は、間伐による捕植等が必要となり、森林法の場合は、区域内での森林率・残置森林率等の必要面積規定があるため、計画策定の際には、併せて注意が必要となる。

**①協議時期**：基本設計時

協議は、後述する都市計画法に係る協議と同時期に、開発行為の内容が決定した段階で開始する。

**②協議に必要な資料**

協議には、開発行為の概要が示された図面を用意する必要がある。具体

的には、現況図、土地利用図、施設配置図、建築平面図、建築立面図、建築断面図などである。

#### (4) 都市計画法

農地法に係る農振除外と農地転用の手続きが完了した後に、都市計画法に係る手続きを開始することとなり、一般的には、開発許可申請を行う。

なお、今回の地域振興施設の整備は公共事業であり、開発許可申請が不要となることも考えられるが、協議は都市計画法に従って行うことになる。この都市計画法に係る協議には、警察との交差点協議と消防との協議も含まれる。

##### ①協議時期：基本設計時から工事着工まで

協議は、開発行為の概要が決定した段階で開始し、工事着工までに必要な書類の提出を行う。なお、協議に要する時間は、警察との交差点協議に要する約1年の期間を含めるため、1年以上となる。

##### ②協議に必要な資料

協議に必要な資料は、計画・設計の進捗に応じて変わり、おおよそ以下のようなものが必要になる。

- ・基本設計時：現況図、土地利用図、施設配置図等
- ・実施設計以降：上記に加えて、動線計画図（交通量調査書等を含む）、造成計画図、雨水排水平面図・詳細図、消防水利平面図・詳細図、給排水設備平面図、建築配置平面図、建築平面・断面図等

#### (5) 建築基準法、消防法

建物は、建築基準法、消防法、および千葉県改正建築基準法施行条例に準拠した計画・設計を行う。

計画が進行する毎に関係機関に協議を行い、基準法上の解釈等を確定しながら、計画・設計を行うこととする。

都市計画法関係等の手続きが完了、建築実施設計完了後、建築工事着工前に確認申請を行う。

##### ①協議時期：基本設計時から実施設計時

市街化調整区域であるため、上述(1)～(4)の都市計画における協議の結果・扱いを基に、各建築の計画が進行する毎に協議を行う。

## ②協議、申請に必要な資料

協議に必要な資料は、施設配置図、建築平面図、建築立面図、建築断面図などである。

確認申請に必要な仕様は、実施設計図一式（建築、構造、設備）、構造計算書（規模、構造による）などである。

## (6) その他の法令、条例

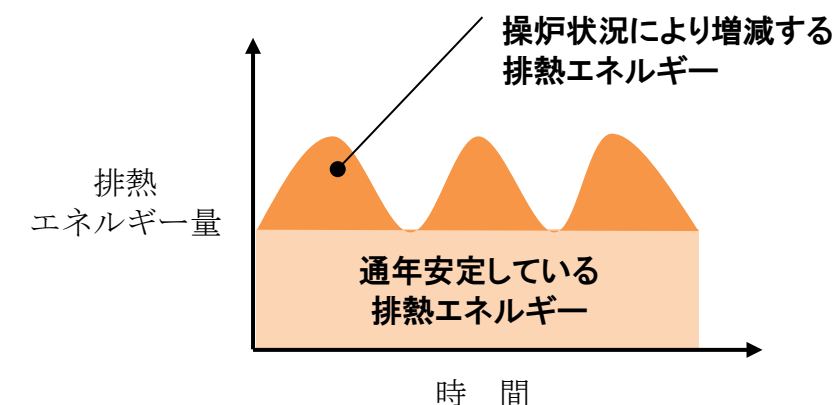
上述したもの以外に考えられる法令、条例は以下の通りである。ただし、今後の計画の進行により、関係機関に調査、ヒアリング協議を実施し、必要な申請、届出を確定させることとする。

- ・千葉県福祉のまちづくり条例
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- ・浄化槽法関係
- ・水質汚濁防止法関係

## 15 排熱エネルギーの利用方針

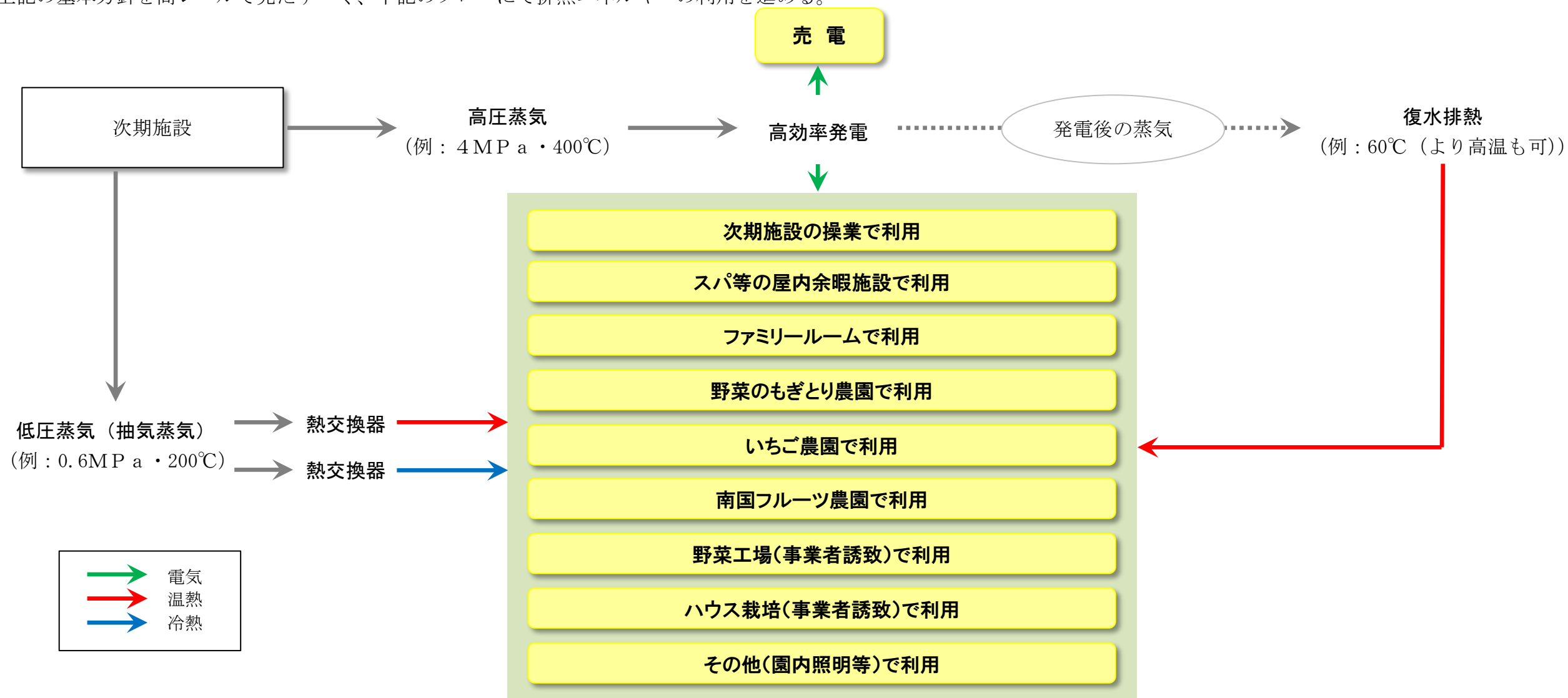
### (1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針

- ①エネルギー回収率は、循環型社会形成推進交付金における高効率エネルギー回収型の要件である 17.5%（施設規模 150 t/日超、200 t/日以下の場合）を安定的に上回ること。
- ②地域振興策基本構想で掲げる地域に求められる将来像に合致すること。（P16③の地域に求められる将来像を参照）
- ③吉田区の地域特性・人的資源を活かすこと。
- ④排熱エネルギー利用の確実性を担保すること。（技術的に確立されている利用方法を重視）
- ⑤排熱エネルギーの質に応じたカスケード利用（段階的な利用）を積極的に取り入れること。
- ⑥過度なバックアップシステムを必要としないこと。
- ⑦長期間に亘る事業展開を睨み、社会環境・地域環境・経済環境の変化に応じた弾力的な利用を可能とすること。
- ⑧定期的に変化する操炉状況（1 炉運転・2 炉同時運転）を要因とする排熱エネルギー量の増減に対応すること。（右図参照）



### (2) 排熱エネルギーの利用フロー（イメージ）

上記の基本方針を高レベルで充たすべく、下記のフローにて排熱エネルギーの利用を進める。





(3) - 1 需要施設別の必要熱量等 1 炉運転時

基本計画における見込み			今後の具体的な検討分野（仮設定）				
排熱エネルギーの 需要施設等	施設規模等	必要熱量 (MJ/h)	排熱エネルギーの需要詳細	供給する排熱エネルギーの種類			年1回の法定点検 における全炉停止 時のバックアップ
				高圧蒸気 電気	低圧蒸気 温熱	復水蒸気 冷熱 温熱	
①売電 ※1	—	0	—	○			—
②次期施設の操業 ※2	1,011kWh	22,500	プラント動力	○			—
			施設の照明 ※3	○			非常用発電機
			施設のコンセント	○			非常用発電機
			施設の給湯		○		補助ボイラ
			施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ
③スパ等の屋内余暇施設	施設の総面積 3,484 m <sup>2</sup> (スパにおける湯の必要熱量は 温水センターの実績を採用)	1,960	施設の照明	○			非常用発電機
			施設のコンセント	○			非常用発電機
			施設の給湯		○		補助ボイラ
			施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ
			温泉の加温 ※4		○		補助ボイラ
			冷蔵室の冷蔵			○	
			冷凍室の冷凍	○			非常用発電機
④ファミリールーム	ドームハウス 1,000 m <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> ×20 棟)	330	ドームハウスの照明	○			非常用発電機
			ドームハウスのコンセント	○			非常用発電機
			ドームハウスの空調 (冷房・暖房) ※5	○			非常用発電機
⑤野菜のもぎとり農園	ガラスハウス 1,000 m <sup>2</sup>	600	ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機
			ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○
⑥いちご農園	ガラスハウス 875 m <sup>2</sup>	300	ガラスハウスの照明	○			非常用発電機
			ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機
			ガラスハウスの空調 (冷房・暖房)		○	○	補助ボイラ
⑦南国フルーツ農園	ガラスハウス 1,750 m <sup>2</sup>	1,700	ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機
			ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○
⑧野菜工場 (事業者誘致)	野菜工場 5,000 m <sup>2</sup> (サラダ菜換算: 6,750 株/日)	8,600	野菜工場の照明 (栽培促進用LED含む)	○			事業者対応
			野菜工場のコンセント	○			事業者対応
			野菜工場の空調 (冷房・暖房) ※5	○			事業者対応
⑨ハウス栽培 (事業者誘致)	ガラスハウス又はビニールハウス 2,400 m <sup>2</sup>	1,200	ガラスハウスのコンセント	○			事業者対応
			ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○
合計		37,190	必要熱量 37,190 MJ/h ≒ 供給可能熱量 37,200 MJ/h				

※1 高圧受電施設における売電の上限量は 2000kWh

※2 工場棟事務室・視察者通路・視察対応用会議室・組管理棟・リサイクルプラザを含む。

※3 本項目に限らず、バックアップを非常用発電機としている項目は、次期施設で設置する非常用発電機の有効活用を検討する。

※4 法定点検を夏季とし、当該点検期間をプールとして転用することで温泉を加温しない場合、本項目のバックアップは必要としない。

また、本項目に限らず、バックアップを補助ボイラとしている項目は、次期施設で設置する補助ボイラの有効活用を検討する。

※5 ④・⑧は断熱性能の高い密閉空間なので、空調について、温熱・冷熱を供給するのではなく、一般エアコンの設置を検討する。

※6 法定点検を夏季とする場合、⑤・⑦・⑨のバックアップは必要としない。

(3) - 2 需要施設別の必要熱量等 2 炉運転時

基本計画における見込み			今後の具体的な検討分野（仮設定）				
排熱エネルギーの 需要施設等	施設規模等	必要熱量 (MJ/h)	排熱エネルギーの需要詳細	供給する排熱エネルギーの種類			年1回の法定点検 における全炉停止 時のバックアップ
				高圧蒸気 電気	低圧蒸気 温熱	復水蒸気 冷熱 温熱	
①売電 ※1	2,000kWh	59,600	—	○			—
②次期施設の操業 ※2	1,251kWh		プラント動力	○			—
			施設の照明 ※3	○			非常用発電機
			施設のコンセント	○			非常用発電機
			施設の給湯		○		補助ボイラ
③スパ等の屋内余暇施設	施設の総面積 3,484 m <sup>2</sup> (スパにおける湯の必要熱量は 温水センターの実績を採用)	施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ	
		施設の照明	○			非常用発電機	
		施設のコンセント	○			非常用発電機	
		施設の給湯		○		補助ボイラ	
		施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ	
		温泉の加温 ※4		○		補助ボイラ	
④ファミリールーム	ドームハウス 1,000 m <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> ×20 棟)	冷蔵室の冷蔵			○	補助ボイラ	
		冷凍室の冷凍	○			非常用発電機	
		ドームハウスの照明	○			非常用発電機	
⑤野菜のもぎとり農園	ガラスハウス 1,000 m <sup>2</sup>	ドームハウスのコンセント	○			非常用発電機	
		ドームハウスの空調 (冷房・暖房) ※5	○			非常用発電機	
		ドームハウスの空調 (暖房) ※6				○	補助ボイラ
⑥いちご農園	ガラスハウス 875 m <sup>2</sup>	ガラスハウスの照明	○			非常用発電機	
		ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機	
		ガラスハウスの空調 (冷房・暖房)		○	○	補助ボイラ	
⑦南国フルーツ農園	ガラスハウス 1750 m <sup>2</sup>	ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機	
		ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○	補助ボイラ
⑧野菜工場 (事業者誘致)	野菜工場 5,000 m <sup>2</sup> (サラダ菜換算: 6,750 株/日)	野菜工場の照明 (栽培促進用LED含む)	○			事業者対応	
		野菜工場のコンセント	○			事業者対応	
		野菜工場の空調 (冷房・暖房) ※5	○			事業者対応	
⑨ハウス栽培 (事業者誘致)	ガラスハウス又はビニールハウス 2,400 m <sup>2</sup>	ガラスハウスのコンセント	○			事業者対応	
		ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○	事業者対応
合計		74,290	必要熱量: 74,290 MJ/h ⇔ 供給可能熱量 74,300 MJ/h				

※1 高圧受電施設における売電の上限量は 2000kWh

※2 工場棟事務室・視察者通路・視察対応用会議室・組合管理棟・リサイクルプラザを含む。

※3 本項目に限らず、バックアップを非常用発電機としている項目は、次期施設で設置する非常用発電機の有効活用を検討する。

※4 法定点検を夏季とし、当該点検期間をプールとして転用することで温泉を加温しない場合、本項目のバックアップは必要としない。

また、本項目に限らず、バックアップを補助ボイラとしている項目は、次期施設で設置する補助ボイラの有効活用を検討する。

※5 ④・⑧は断熱性能の高い密閉空間なので、空調について、温熱・冷熱を供給するのではなく、一般エアコンの設置を検討する。

※6 法定点検を夏季とする場合、⑤・⑦・⑨のバックアップは必要としない。

## 16 交付金・補助金の活用

地域振興策総合パッケージの整備で活用が想定される主な交付金・補助金について整理する。なお、交付金・補助金に関しては、国等の政策に伴い改廃等が行われることから、活用時点において事前の内容確認等を行う必要があり、下記交付金・補助金が必ず活用できるとは限らない。

	制度名	管轄	交付期間	補助率	交付対象事業	活用の可能性がある地域振興策
1	社会資本総合整備交付金	国土交通省	おおむね 3～5年	20/100	1 基幹事業 ①道路事業、②港湾事業、③河川事業、④砂防事業、 ⑤地すべり対策事業、⑥急斜地崩壊対策事業、⑦下水道事業、⑧その他総合的な治水事業、⑨海岸事業、⑩都市再生整備計画事業、⑪広域連携事業、⑫都市公園・緑地等事業、⑬市街地整備事業、⑭都市水環境整備事業、⑮地域住宅計画に基づく事業、⑯住環境整備事業 など	ギャラリー 多目的研修室 セレクションライブラリー (図書室) 風土記の部屋 (文化財・歴史展示) 大規模な広場 大規模な花畑 大規模な砂山 ハーブ園 雑木林の創出 美竹林の創出

	制度名	管轄	交付期間	補助率	交付対象事業	活用が想定される地域振興策
2	農山漁村振興交付金 (農山漁村活性化整備対策) ※旧農山漁村活性化プロジェクト支援交付金	農林水産省	原則として3年以内 (不測の事態が発生した場合は最大5年)	定額、 1/2 又は 3/10	①生産基盤及び施設の整備(基盤整備、生産機械施設、処理加工・集出荷貯蔵施設など)、②生活環境施設の整備(簡易給排水施設、防災安全施設、農山漁村定住促進施設)、③地域間交流拠点の整備(地域資源活用総合交流促進施設、農林漁業・農山漁村体験施設など)、④その他省令で定める事業(遊休農地解消支援、農地等補完保全整備など)、⑤①～④までの事業と一体となって実施する事業事務(創意工夫発揮事業)	農作物等直売所 キッチンスタジオ (調理室) ソフトクリーム・ジェラート店舗 多目的研修室 大規模な広場 ハーブ園 野菜のもぎとり農園 いちご農園 南国フルーツ農園
3	平成29年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金(廃棄物焼却施設の余熱等を利用した地域低炭素化モデル事業等)	環境省 (公益財団法人日本環境協会)	単年度、 複数年度	太陽光発電設備 1/3、 それ以外 2/3	①再生可能エネルギー発電・熱利用設備導入促進事業(太陽光、風力、バイオマス、水力、地熱、太陽熱、地中熱、温度差エネルギー、雪氷熱、バイオマス燃料製造、蓄電池、その他協会が適当と認める設備等) ⇒対象設備は普及段階にあり、かつ確実にCO2排出削減が見込めるもの。研究開発要素の強い設備は対象外。	(地方公共団体) 熱需要施設熱導管 (民間企業:誘致事業者等) 熱需要施設及び熱導管



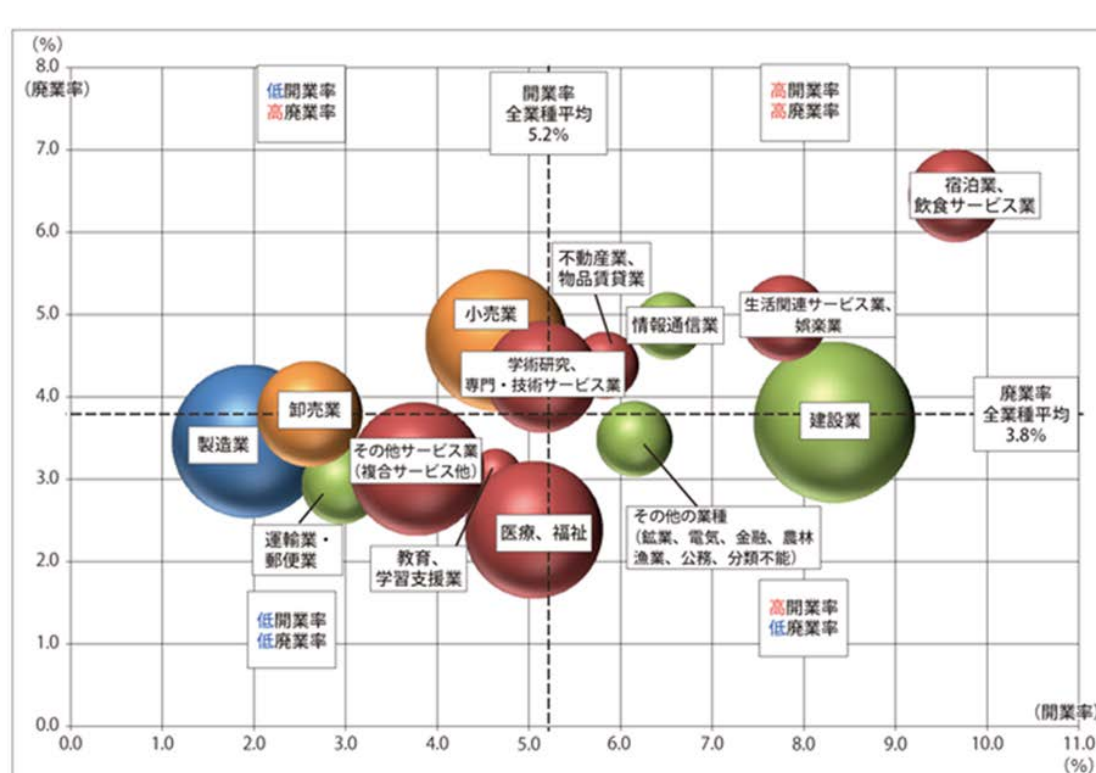
## 17 求められる人材・組織

「株よしだ」において求められる人材及び法人そのもの（組織）について整理する。

### (1) 人材や組織に求められるチカラ

地域振興施設の指定管理者を予定している「株よしだ」が担任する業種は、農園運営も一部含まれるものの、主としてサービス業である。（直売という小売業もここでは広義のサービス業とみる）

特に飲食や生活関連のサービス業は、開業しやすいものの廃業率は高く、運営が難しい業種である。また、現在の吉田区には少ない業種であることも認識しなければならない。



資料：厚生労働省「雇用保険事業年報」

(注)1. 雇用保険事業年報による開業率は、当該年度に雇用関係が新規に成立した事業所数/前年度末の適用事業所数である。

2. 雇用保険事業年報による廃業率は、当該年度に雇用関係が消滅した事業所数/前年度末の適用事業所数である。

3. 適用事業所とは、雇用保険に係る労働保険の保険関係が成立している事業所である（雇用保険法第5条）。

業種別開業率（2015年度 厚生労働省）

これまで全国的に道の駅と合わせて多くの農作物直売所が整備されてきたが、道の駅のみならず直売所自体の数が増加した結果、直売所運営においても二極化が鮮明となり、整備すれば売れるという時代ではなくなっている。

以上のことから、本事業を担う人材や組織においては、以下のチカラが求められる。

事業を担う人材や組織には、

- ① 印西地区の住民構成、ライフスタイルをしっかり把握し、求められるものを考えるチカラ
- ② 吉田区が持つ本来のDNAをサービスの形で提供できるチカラ
- ③ 常に新しい価値を生み出し、チャレンジするチカラ
- ④ 公共公益的な取組に価値を見出すチカラ

が求められる。

## (2) 求められる人材像

本事業の運営においては、吉田区及び周辺住民の人材を中心に据えつつも、同じ理念を持ち、事業の趣旨に共感し、不足する経験やノウハウを持ち得る人材は、区域を越えてでも担い手として迎え入れる考え方も必要である。以下に、求められる人材像の考え方を整理する。

### 【吉田区】

既存の有力者  
(エネルギーのある  
有志)

次世代のプロパー

このプロジェクトに  
共感する外部有志、  
移住者

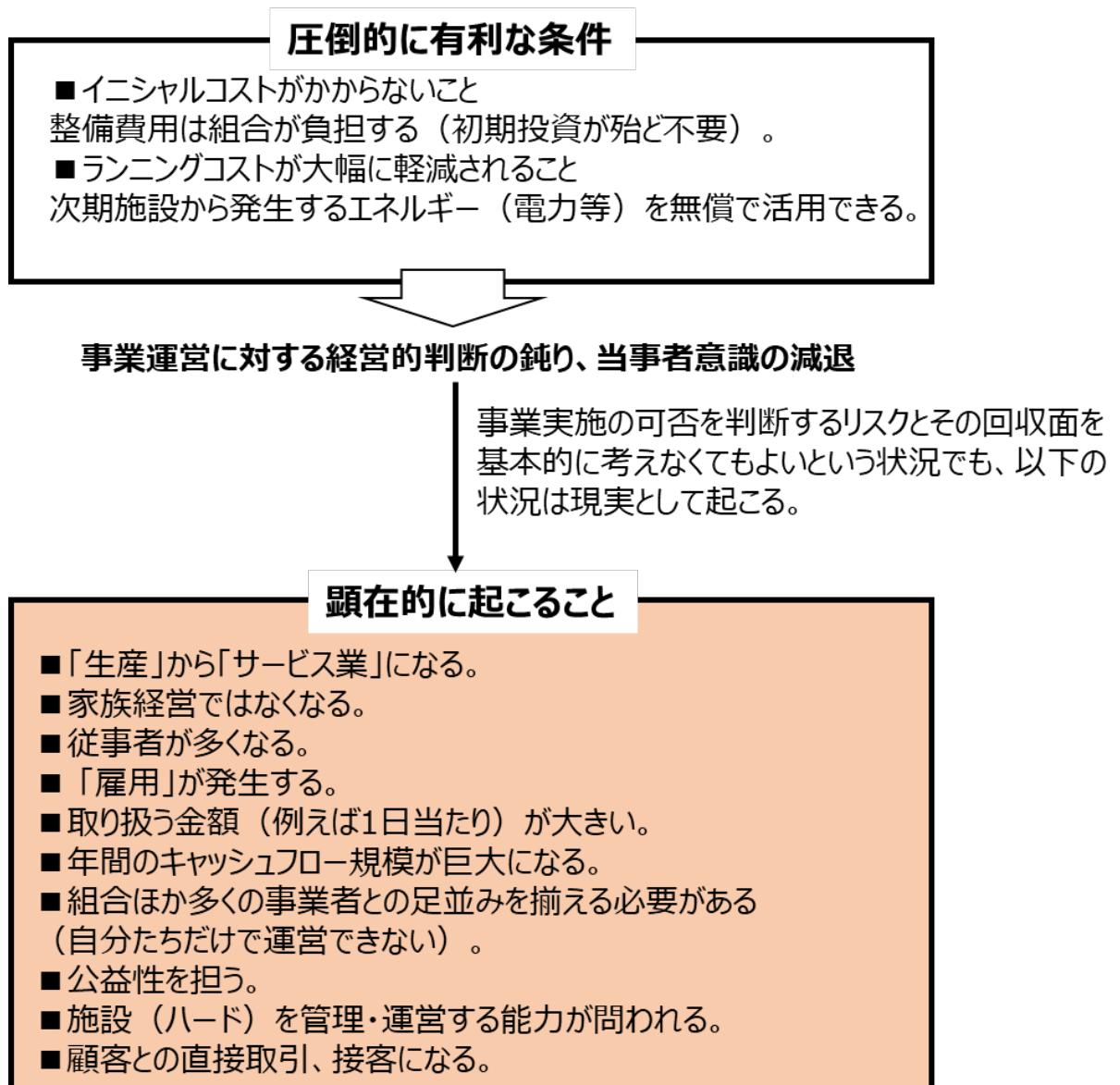
+

経験、ノウハウを持つ  
周辺在住者  
(印西地区の住民)

人材区分		人材像の考え方
統括責任者	①施設長	複数の施設で構成し、様々な関係者が関わる地域振興策総合パッケージを1つの空間としてみなしながら、取組の目的やコンセプトを共有し、関係者が同じ方向に向かうよう、幅広い経験・力強いリーダーシップ・公平性を有すゼネラリストが求められる。
	②副施設長	平時には施設長を直接補佐することのほか、施設長が不在の際は、その代理を務めることから、施設長に準じた人材像が求められる。
部門長	③総務	<p>特に施設の運営開始時においては、担任する部門の経験と責任感を有すスペシャリストが求められることのほか、各部門や外部関係者との実務連携を図る機会が多く想定されることから、コミュニケーション能力も重要となる。</p> <p>なお、⑧・⑩・⑪などの一部の部門においては、有資格者が求められる。</p> <p>また、統括責任者も含めた全ての人材区分に言えることとして、P174で記述しているとおり、地域振興策総合パッケージは防災拠点・復興拠点としての機能も具備することなどから、居住地は印西地区内など、事業用地の近傍が求められる。</p>
	④人事・労務	
	⑤経理・財務	
	⑥企画・広報	
	⑦営業・販売	
	⑧保育・学習	
	⑨飲食・加工	
	⑩施設・植栽管理	
	⑪警備・安全対策	

### (3) 組織運営における留意点

本事業における組織運営においては、通常の組織運営と比較すると圧倒的に有利な条件で運営が可能であるが、こうした条件下においても、顕在的に起こることを留意し、経営的判断を適正に行い、当事者意識を持ち続けることが重要である。





## 18 施設修繕計画の概要

ライフサイクルコスト低減の実現を目標とした施設計画、修繕計画とする。

### (1) 設計・施工段階の取組

設計・施工段階では、以下の取組を行う。

- ・可能な限り長寿命、高耐久性の部材、材料、機器を採用し、修繕・更新コストを抑制する。
- ・保守のし易いシンプルな設備システム、汎用性のある入手可能な部材、機器選定を行い、継続的な維持管理コストを抑制する。
- ・「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」等を鑑み、可能な限り木材の利用や、人に優しい自然素材の採用をし、地産地消による森の循環への寄与についても検討する。

### (2) 運営段階の取組

運営段階では、施設の維持管理として、以下の取組を行う。

#### ①点検

施設や設備の機能および劣化・損傷の状態を調べる。点検には、自主点検と法定点検がある。

- ・自主点検：施設の維持・補修を最も効率的かつ計画的に実施するために「点検の手引き」を作成し、それに基づいた点検を実施し、「維持管理点検シート」等の作成により、施設の状況把握を行い、点検履歴を蓄積して適切な維持管理に努める。
- ・法定点検：施設を安全に使用するために、定められた法律に基づく点検を行う。(主な適用法令：建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、電気事業法、ガス事業法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法、水道法など)

#### ②清掃

利用者にとって心地よい美観の維持、また施設の清潔さを保つことはもちろん、材料の劣化要因を取り除き、腐食などの進行を遅延させる。

### ③修繕

1年間における日常的な修繕費の確保、および長期、定期的な修繕計画を立てて実施する。

## (3) 施設種類毎の修繕計画の概要

施設種類毎の修繕計画について、概要を以下に記す。

### ①建築物・付帯設備

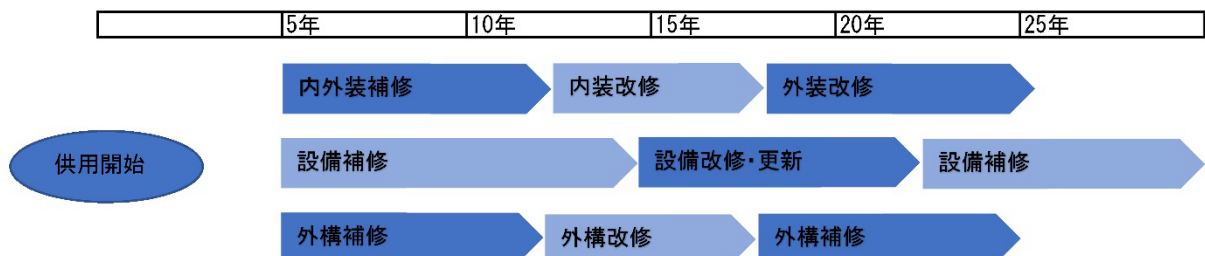
- ・建築物の塗装、防水等の屋外に面する仕上げについて、予防保全として、5年サイクルでの補修計画、その他内装については10年サイクルでの補修計画とする。ただし、15年経過時には、改修・更新を検討する。
- ・付帯設備について、定期的な点検、それに伴う修繕を行うが、設備の法定耐用年数に基づき、10～15年程度のサイクルでの改修・更新を計画する。

### ②外構施設

- ・外構管理施設（フェンス等）、舗装については、予防保全よって寿命を延ばす保守計画とするが、10年目程度の改修・更新を検討する。

### ③備品

- ・随時必要に応じた更新計画とする。
- ・各々の耐用年数を考慮、また快適な利用のために、建物内装等に合せた更新計画を検討する。



## 19 有識者懇話会の開催結果

有識者懇話会は、有識者から計画案に対する意見をいただく場ですが、現在、開催途中につき、結果の取りまとめは、平成30年3月末の予定