

V 地域振興策基本計画

1 新たな地域振興策のアイデア

地域振興策総合パッケージの検討における前提（P90～P93 参照）を踏まえ、新たな地域振興策のアイデアを下表のとおり抽出した。

新たな地域振興策のアイデア（主なもの）	説明箇所
(1) 道路側溝整備	P 97②道路側溝整備
(2) 園木・垣根・植物棚は、落葉樹を主体とし、果樹・花木を積極的に採用	P 99②園木・垣根・植物棚
(3) 水着を着用する混浴露天風呂	P 101②入浴施設（天然温泉）
(4) 夏季における一時期は、露天風呂をガーデンプールとして転用することを検討	P 101②入浴施設（天然温泉）
(5) キッズルーム・屋内遊戯場	P 102③キッズルーム・屋内遊戯場
(6) 多目的研修室にて防音・土足厳禁室も検討	P 102⑤多目的研修室
(7) キッチンスタジオ（調理室）	P 103⑥キッチンスタジオ（調理室）
(8) セレクションライブラリー（図書コーナー）	P 104⑦セレクションライブラリー（図書コーナー）
(9) 各国のフェアトレード商品も販売することのほか、環境配慮商品のセレクトショップも併設	P 105⑨農作物等直売所
(10) 公園遊具・休憩テント等を貸出	P 105⑩レンタル品倉庫
(11) エステ店舗	P 107⑬ ii エステ店舗
(12) 大規模テラス	P 109⑭大規模テラス
(13) 大型冷蔵冷凍庫・冷凍機を整備	P 110⑯バックヤード
(14) 大規模な砂山	P 111③大規模な砂山
(15) ハーブ園	P 112⑦ハーブ園

新たな地域振興策のアイデア（主なもの）	説明箇所
(16) 雑木林の創出	P 112⑧雑木林の創出
(17) 美竹林の創出	P 113⑨美竹林の創出
(18) ファミリールーム	P 114①ファミリールーム
(19) 排熱利用（冷熱）により、夏秋季にも一季なり品種のいちご栽培に挑戦	P 115②いちご農園

2 地域振興策総合パッケージ

地域振興策総合パッケージの検討における前提（P90～P93 参照）及び新たな地域振興策のアイデア（P94・P95 参照）を踏まえ、地域振興策総合パッケージ（展開する地域振興策）を下表のとおり設定した。なお、地域振興策総合パッケージの展開にあたり、関連する既存の事業者・営農者等との連携・タイアップについても検討を進める。

(1) 地域振興策の一覧


地域まるごとフィールドミュージアム構想						
関連事業 【P120の地域振興策開発エリアを除く吉田区の全域で展開】	多機能な複合施設 【P120の地域振興策開発エリアで展開】					外部施設 【P121の外部施設エリアで展開】
公設公営（③～⑤は民設民営）	公設民営（指定管理）					民設民営
A 吉田区のインフラ整備等	B 駐車場等	C 屋内余暇	D 屋外余暇	E 滞在	F 農業	G 事業者誘致
①水道整備 ②道路側溝整備 ③防犯監視カメラ設置 ④縁側カフェ ⑤里地里山の保全と活用	①駐車場 ②園木・垣根・植物棚	①総合受付ロビー ②入浴施設（天然温泉） ③キッズルーム・屋内遊戯場 ④ギャラリー ⑤多目的研修室 ⑥キッチンスタジオ（調理室） ⑦セレクションライブラリー（図書コーナー） ⑧風土記の部屋（文化財・歴史展示） ⑨農作物等直売所 ⑩レンタル品倉庫 ⑪レンタルオフィス ⑫ソフトクリーム・ジェラート店舗 ⑬各種チャレンジショップ i マッサージ店舗 ii エステ店舗 iii 食事店舗 iv カフェ&ベーカリー店舗 v テイクアウト店舗 vi その他店舗 ⑭大規模テラス ⑮駐輪場 ⑯バックヤード	①大規模な広場 ②大規模な花畑 ③大規模な砂山 ④ドッグラン ⑤バーベキュー広場 ⑥動物とのふれあい ⑦ハーブ園 ⑧雑木林の創出 ⑨美竹林の創出 ⑩果樹園・花木園 ※地域振興策開発エリア内の既存林は、雑木林の創出等と連携しながら保全と活用を図る。	①ファミリールーム	①野菜のもぎとり農園 ②いちご農園 ③南国フルーツ農園	①野菜工場等 ②本格アスレチック

(2) 地域振興策の概要


展開する地域振興策の概要・展開・導入の狙い等を示す。

【A 吉田区のインフラ整備等】


①水道整備

イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： https://www.monotaro.com/p/0923/4111/</p>	<p>吉田区内に公共水道の管路を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便性の向上 ○安全性の確保 ○老朽化の進む吉田区内の共有井戸の代替え機能


②道路側溝整備

イメージ	概要	狙い
	<p>吉田区内の道路側溝未整備部を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便性の向上 ○合併処理浄化槽の普及に係る基礎整備

③防犯監視カメラ設置

イメージ	概要	狙い
	<p>吉田区内の要所に防犯監視カメラを設置（電柱共架）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○犯罪行為の抑止・摘発

④縁側カフェ


イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： http://tsunagari-osawa.com/engawa_cafe</p>	<p>吉田区内の住宅縁側で茶類を提供 (協力者を募集)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地域間・世代間の交流・親睦 ○レンタルサイクルによる回遊先の一つ

⑤里地里山の保全と活用


イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： https://tokyo-satoyama.jp/map/detail?cId=180</p>	<p>市民の森構想・森の畑構想・薪の生産・田んぼの自然公園・小魚の釣堀・1口オーナー米などを展開(詳細は地域振興策基本構想を参照)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○吉田区の里地里山を適切に保全管理しながら積極的に活用することにより、「住民の癒しの場・環境学習拠点」としての賑わいの創出を図る ○豊かな自然環境をPR材料として地域や農作物のブランド化を進め、収益・農業振興に繋げる ○レンタルサイクルによる回遊先の一つ
	<p>計画・管理・運営は吉田区と環境NPOの協働</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○吉田区が環境NPOへ活動フィールドを提供 ○吉田区と専門的知識・興味を持つ方々との交流
	<p>当面の間は地域振興策のメインとなる多機能な複合施設の計画・運営に専念し、後年度に当該施設の安定運営が図られる状況が確保された後、当該施設の収益を財源として、計画・管理・運営を進める</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○選択と集中 ○安定確保された財源を用いて活動

【B 駐車場等】

① 駐車場

イメージ	概要	狙い
<p>駐車場の一部を緑化 施設への歩行動線の屋根</p>  <p>EV充電 ステーション</p>	<p>メイン駐車場と臨時駐車場による分散整備</p> <p>広区画の駐車スペース</p> <p>屋外トイレを設置</p> <p>駐車場に緑陰を設け、一部は路面緑化工法を検討</p> <p>メイン駐車場から屋内余暇棟への歩行動線に屋根を設置</p> <p>メイン駐車場にEV充電ステーションを設置</p> <p>メイン駐車場に自転車の積み下ろし場を設置</p>	<p>○来訪者の回遊に配慮</p> <p>○臨時駐車場は従業員駐車場を兼ねる</p> <p>○運転初心者・サンデードライバー等に配慮</p> <p>○ベビーカー・車椅子・遊具の積み下ろし等に配慮</p> <p>○各種イベント開催への備え</p> <p>○緑視率の向上に伴う良好な景観</p> <p>○雨水の浸透</p> <p>○雨天時の来訪に配慮</p> <p>○環境配慮施設としてのPR</p> <p>○他地へ赴くサイクリング愛好者の駐車場利用を歓迎 (サイクリング後の入浴施設利用等に期待)</p>

② 園木・垣根・植物棚

イメージ	概要	狙い
	<p>園木・垣根・植物棚は、本地における潜在植生及び代償植生の落葉樹を主体とし、果樹・花木も積極的に採用</p> <p>園木 コナラ・イロハモミジ・エゴノキ・アカシデ・イヌシデ・エノキ・ムクノキ・カツラ・ケヤキ・ヤマツツジ・ハナミズキ・ジューンベリー・ハンカチノキ・ヒメシャラ・シャラ・ウワミズザクラ・シマトリネコ・シラカシなど</p> <p>垣根 ブルーベリー・シルバープリペット・フェイジョア・ドウダンツツジ・ラカンマキなど</p> <p>植物棚 アケビ・ムベ・キウイ・ブドウ・藤など</p>	<p>○他施設との差別化</p> <p>○四季の実感 (新緑 → 濃緑・花 → 紅葉・収穫 → 落葉・木漏れ日)</p> <p>○収穫体験 (「見る」に加えて「触れる」+「味わう」)</p> <p>○話題性・イベント性の高さ</p>

【C 屋内余暇】

①総合受付ロビー



イメージ	概要	狙い
 <p>総合受付ロビー</p>	<p>多機能な複合施設全体の総合受付・案内・管理機能を担う</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者のワンストップ利用に配慮 ○就労者の人員配置の効率化・モチベーション維持 ○学生バイトにおける良質な社会体験（単労を避ける）
 <p>ラウンジスペース</p>	<p>ゆとりのあるラウンジスペースを確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者の休息場所のほか、物産展・軽スポーツ・ゲーム・展示等のイベントにも対応
 <p>パウダールーム</p>	<p>情報発信機能を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者の周辺他施設等への回遊に配慮 ○印西地区ごみ処理基本計画で掲げるごみ減量・資源化の施策を学習・啓発
 <p>野菜等の館内展示</p>	<p>コインロッカー（冷蔵・冷凍を含む）・自販機・銀行ATM等を設置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者の買物等に配慮
<p>良質・高機能なパウダールームや更衣室を備えた快適なトイレを整備</p>	<p>館内で野菜等を展示栽培（野菜工場的な栽培）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○他施設との差別化 ○更衣室は各種イベント対応
<p>暖炉を設置</p>	<p>暖炉を設置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○排熱利用に関する先進的な取組をPR ○話題性の確保 ○里山資源の活用（薪） ○くつろぎの空間

②入浴施設(天然温泉)


イメージ	概要	狙い
 <p>大規模な露天風呂</p>	入浴施設を整備	<ul style="list-style-type: none"> ○地域振興策全体の核となる施設 ○排熱エネルギーの多量活用
 <p>大規模な露天風呂</p>	温泉を掘削	<ul style="list-style-type: none"> ○集客力 ○水道料金の減 ○大規模災害時に水道が断水しても入浴可 ○渇水時の給水制限対応
 <p>水着着用 の混浴露天風呂</p>	最小限の内湯と大規模な露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> ○解放感・非日常感 ○他施設との差別化
 <p>水着着用 の混浴露天風呂</p>	水着を着用する混浴露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> ○家族風呂的な利用を想定（ファミリー利用に配慮） ○話題性の確保
 <p>サウナ</p>	夏季における一時期は、露天風呂をガーデンプールとして転用することを検討	<ul style="list-style-type: none"> ○熱供給できない定期点検を夏季に実施する場合の対応案 ○話題性の確保
 <p>サウナ</p>	サウナ (水風呂を含む) (ハーブサウナも検討)	<ul style="list-style-type: none"> ○入浴機能との親和性 ○美容と健康 ○ハーブ園で栽培するハーブの有効活用
 <p>リラクゼーション ルーム</p>	岩盤浴 (陶板浴や砂風呂も考えられる)	<ul style="list-style-type: none"> ○入浴機能との親和性 ○美容と健康
	パーソナルスペースに余裕を持たせリラクゼーションルーム (カラオケルームを併設) (飲食系店舗からのデリバリーサービス有り)	<ul style="list-style-type: none"> ○入浴機能との親和性 ○ファミリー等の賑わいとリラクゼーションの両立 ○上質な余暇に相応しい閉塞感のない空間創り

※P107のマッサージ店舗及びエステ店舗は、入浴施設内に整備



③キッズルーム・屋内遊戯場

イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： https://comolib.com/places/9408</p>	<p>児童の託児機能・見守りスペースを有す遊戯・学習室を整備 (託児機能の利用者は、吉田区民・来訪者・多機能な複合施設内の就労者に限定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○飲食等において夫婦の時間を得ることに配慮(託児) ○就労環境に配慮(託児)
 <p>画像出典： httpsreport.iko-yo.net/articles/14465images57577</p>	<p>倉庫による軒高を活かし、大人も楽しめるボルダリングやトランポリンなどを含む本格的な屋内アスレチック機能も整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ファミリーを中心とした雨天時の来訪者に配慮

④ギャラリー

イメージ	概要	狙い
	<p>芸術家・芸術活動を行っている住民・児童等の作品(絵画・写真・手芸・工芸・俳句・盆栽等)を展示・販売する広間として整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○主催者が様々な方法で開催を広く告知することによる多数の来場者が、地域振興施設を相互利用することに期待 ○芸術に触れられる機能を持つことで、地域振興策の取組自体の格を高める ○若手や新進気鋭の芸術家が作品展等を開催しやすい環境を整備し育成支援につなげる ○吉田区の集落や谷津田などにおける屋外展示や、谷津田をキャンパスとした芸術イベント開催への発展に期待


⑤多目的研修室

イメージ	概要	狙い
 	<p>各種会議や視察対応のほか、地域交流やカルチャー教室など多目的に利用可能なスペースとして整備</p> <p>音楽のリハーサルスタジオ・ライブのほか、ヨガ・ベビーダンス・スポーツジム等にも対応可能な防音・土足厳禁室も検討</p> <p>予約がない際は読書や学習スペースとして一般開放</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○集客施設の基本的機能 ○音の伴う利用に配慮 ○床に触れる利用に配慮 ○利用率の向上 ○クールシェア・ウォームシェア


⑥キッチンスタジオ(調理室)

イメージ	概要	狙い
  	<p>幅広い年代・調理ジャンルに対応する一般利用調理室を整備</p> <hr/> <p>農作物等の業務用加工場を整備</p>	<p>○来訪者の食・農作物・農業への関心に寄与 ○各種収穫体験等と連動した調理加工イベントの開催 ○各種料理教室の開催</p> <hr/> <p>○農作物の付加価値化に寄与 ○地域の伝統食文化の再発見・外部発信</p>
商品開発・新たな特産品創出の可能性		
<p>○地域の主要産品である米の消費促進 ・ご飯のおとも（バラエティーが豊富・保存運搬性の高さ・商品化の容易性）</p> <p>○周辺の趣味噌店・乳牛牧場と南国フルーツ農園等とのコラボレーション ・ソフトクリーム・ジェラート（P106参照） ・野菜の麴漬け・野菜の味噌漬け・フルーツ牛乳・杏仁豆腐・プリン・スムージー・カップアイス</p> <p>○地域資源の活用 ・たけのこ加工品（竹林の経済的価値の創出・竹藪の再生）</p> <p>○排熱エネルギーの活用 ・冷凍カット野菜（野菜の出荷コントロール・廃棄対象野菜の有効活用・給食センター出荷の発展性） ・冷凍カットフルーツ（南国フルーツ農園との連携・給食センター出荷の発展性）</p>		


⑦セレクションライブラリー(図書コーナー)

イメージ	概要	狙い
	<p>各種受賞作やベストセラーなどの本・音楽ソフト・映画ソフトに限定した図書コーナーを整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○芸術文化娯楽作品に触れるきっかけ作りに特化 ○増書等の基準が明確で運営管理が容易
	<p>多機能な複合施設のどこへでも持出可能とする (カフェ・テラス・広場・ファミリールーム等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者の回遊を促進 ○長時間滞在に配慮


⑧風土記の部屋(文化財・歴史展示)

イメージ	概要	狙い
	<p>吉田区や関係市町の歴史・文化を紹介するとともに、吉田区で発掘された埋蔵文化財等を展示・保管するスペースを整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史・文化に触れられる機能を持つことで、地域振興策の取組自体の格を高める ○歴史訪問・地勢学・郷土学に対する知的好奇心の受け皿 ○関係市町が保有する埋蔵文化財等を展示・保管する発展性

⑨農作物等直売所


イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： https://www.jalan.net/news/article/28749/</p>	<p>関係市町産の農作物・精肉・加工品等を中心とする直売所を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地産地消の推進 ○地域内外のコミュニケーションの推進 ○高齢者等の活躍の場 ○関係市町産の農作物・加工品等の購入が地域の共有財産である里地里山を守ることに繋がることを訴え、品質と価格だけではなく新たな購入動機を喚起 ○ネット通販では購入できない商品を充実させることで価格競争を回避 ○排熱エネルギー（冷熱）を活用する農作物等の高品質保存（バックヤードを含む）
	<p>全国の逸品も販売</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○関係市町における過半数以上の世帯が転入であることを考慮
	<p>各国のフェアトレード商品も販売</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○フェアトレード商品の購入が立場の弱い開発途上国の生産者や労働者の生活改善や自立に繋がることを訴え、品質と価格だけではなく新たな購入動機を喚起
	<p>各種調味料のラインナップを充実</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○他施設との差別化 ○キッチンスタジオ・各種チャレンジショップ（飲食系）・バーベキュー場等との連携
	<p>日用品も販売 （吉田区内の配達サービスも検討）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○吉田区内の交通弱者に配慮 ○来訪者のワンストップショッピングのニーズを考慮
	<p>環境配慮商品のセレクトショップも併設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○温暖化防止・ごみ減量化等の促進に寄与する商品の提案

⑩レンタル品倉庫


イメージ	概要	狙い
	<p>多機能な複合施設内で利用可能な貸出備品（自転車は施設外利用可）を保管する倉庫を整備 （貸出備品は、自転車・セグウェイ・ベビーカー・車椅子・公園遊具・犬用遊具・休憩テント・休憩タープ・レジャーシート・ハンモック・ヨガマット・バーベキュー用具・ボードゲーム等を想定）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○手ぶらで楽しめるための機能を充実 ○各家庭で保管が困難な本格的な遊具・用具を多数ラインナップさせることによる遊びの多様化

⑪レンタルオフィス

・事業者（法人）又は個人を公募により誘致

イメージ	概要	狙い
	<p>個人経営・ベンチャー企業・企業のサテライトオフィスなどの利用を想定する貸出オフィスや、伝統工芸などの工房として整備</p> <p>コワーキングスペース（オープンスペースのオフィス）の整備も検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○自然に囲まれ、従来のオフィスとは異なる快適な環境で就労可能な空間を提供 ○災害時等にエネルギー供給が停止しない経営環境を提供 ○就学前の子供を持つファミリー層も託児機能（P102③参照）を利用した就労が可能 ○園内でウォーキング・ランニング・入浴・食事・リラクゼーションなど、気分転換や充実したアフターワークが可能 ○吉田区にない知識・技術・ノウハウ・資質等を持つ人材との交流や経営者間の情報交換（IT企業のサテライトオフィスや士業事務所の利用に期待）


⑫ソフトクリーム・ジェラート店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>ソフトクリーム・ジェラート店を整備</p> <p>強力な商品力を持つことが想定されることから、公募によらず「栲よしだ」の長期経営店舗とし、地域の特産品化を目指す</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○南国フルーツ農園で収穫する完熟南国フルーツ・地域の農作物等（乳牛を含む）を素材とする。 ○他の飲食系の店舗との連携（商品の相互利用等） ○来訪者の回遊との親和性 ○子供の頃の思い出の味覚となることを目指す ○レシピの継承


⑬各種チャレンジショップ

- ・「株よしだ」の社内ベンチャー又は公募による実力と熱意を持つ若者等への独立支援（選考者は「株よしだ」の役員として就任）
- ・施設側で最低限の備品を用意
- ・他所でオーナーとしての独立及び店舗の新陳代謝を促進させる観点から、一定期間（5年間程度）で店舗を入れ替える（再公募）ことを前提
- ・飲食系の店舗の審査は、関係者によらず著名な料理評論家等へ依頼 → 大きな話題性・宣伝効果
- ・飲食系の店舗は、積極的に関係市町の食材を用いる前提（地産地消）
- ・飲食系の店舗は、他の飲食系の店舗との連携（商品の相互利用等）に期待
- ・飲食系の店舗は、入浴施設（天然温泉）のリラクゼーションルーム・ファミリールームへのデリバリーサービスに対応
- ・飲食系の店舗は、他所でオーナーとしての独立後も継続して関係市町の食材を用いることに期待

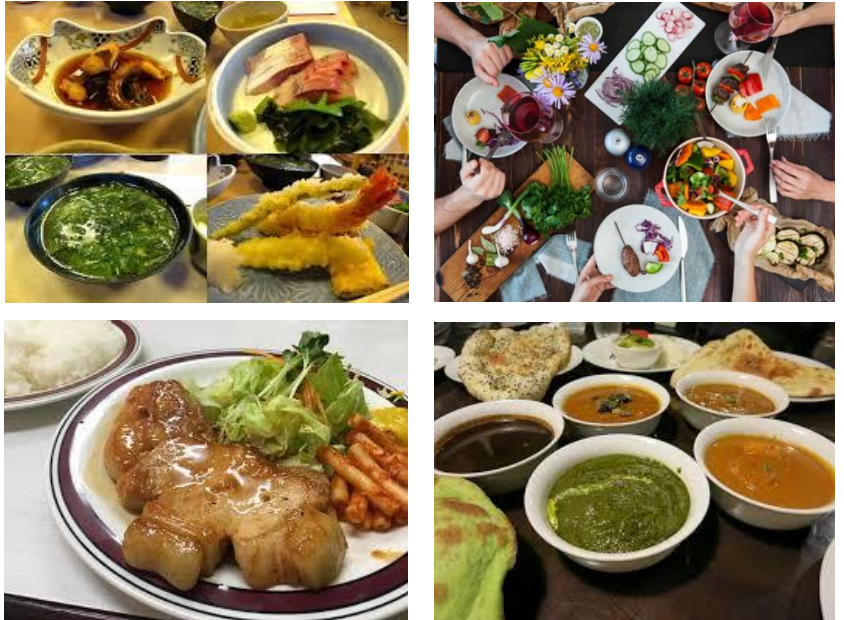
i マッサージ店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>マッサージ店舗を整備 （入浴施設外からも利用可能な動線を確保）</p>	<p>○入浴機能との親和性</p>


ii エステ店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>エステ店舗を整備 （入浴施設外からも利用可能な動線を確保）</p>	<p>○入浴機能との親和性</p>


iii 食事店舗

イメージ	概要	狙い
	ジャンル異なる食事店舗として3店舗を整備	○集客施設の基本的機能
	余裕のあるパーソナルスペース（飲食系各店舗の共有客室）	○上質な余暇に相応しい閉塞感のない空間創り
	想定ジャンルは、和食・焼肉・寿司・蕎麦・うどん・ラーメン・うなぎ・とんかつ・天ぷら・お好み焼き・郷土・洋食・ハンバーグ・イタリアン・パスタ・ピザ・フレンチ・カレー・エスニック・中華など、様々なものが挙げられる	○安易にファーストフード化・バイキング化せず、一定の専門性を持つ集団としてのグルメ拠点化を目指す


iv カフェ&ベーカリー店舗

イメージ	概要	狙い
	カフェ&ベーカリー店舗を整備	○飲食系におけるくつろぎの中心を担う
	余裕のあるパーソナルスペース（飲食系各店舗の共有客室）	○上質な余暇に相応しい閉塞感のない空間創り


v テイクアウト店舗

イメージ	概要	狙い
	バーガー・おにぎり・スナック系のテイクアウト店舗を整備（イートインスペースも検討）	○手軽な独立 ○来訪者の回遊との親和性


vi その他店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>その他店舗を整備</p> <p>想定ジャンルは、ネイル・雑貨・クラフト・翻訳・塾・教室・衣料・園芸・工芸・加工・デザイン・古物・ホビー・ジュエリーなど、様々なジャンルが挙げられる</p>	<p>○ジャンルを指定しない公募により、関係者が思いつかない潜在的需要を見出す</p>



⑭大規模テラス

イメージ	概要	狙い
	<p>各種チャレンジショップの飲食系の店舗と連続性を有す大規模テラスを整備</p> <p>室内→日陰（屋根付きテラス）→半日陰（植物棚テラス）→日なた（オープンテラス）の連続的整備により、採光の加減を演出した空間を創出</p> <p>一部のスペースはペット連れを認める</p> <p>ウェディング需要が生まれる空間整備</p>	<p>○室内外を広く行き来できるダイナミックな動線により自由度の高い空間利用を促進</p> <p>○個々・グループで異なる快適空間の選択肢を増やす</p> <p>○自然との融和</p> <p>○回遊のきっかけ</p> <p>○家族の一員ともいえるペットと共に過ごす時間に対応</p> <p>○良質な空間整備の集大成</p>

⑮駐輪場



イメージ	概要	狙い
	<p>サイクリング愛好者用の駐輪場を整備</p> <p>施設に近接した「見せる駐輪場」を意識した形態</p>	<p>○サイクリング愛好者の来訪を促進</p>

⑩バックヤード



イメージ	概要	狙い
 	<p>各施設の機能に応じた共有バックヤードを整備 (各種倉庫・ランドリー・休憩室・更衣室・シャワー室等)</p> <p>大型冷凍冷蔵庫・冷凍機を設置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○集客施設の基本的機能 ○農作物の保存（高品質に貢献） ○農作物の出荷調整（農繁期の大量収穫に貢献） ○キッチンスタジオにおける冷凍カット野菜の商品開発で必要 ○他施設との差別化

【D 屋外余暇】


①大規模な広場(中央広場・メイン広場・草地広場)

イメージ	概要	狙い
 	<p>緑に囲まれた自然環境を活かす大規模な多目的広場を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○貸出する遊具を楽しむ ○各種屋外イベントの開催場所 ○一時的な占用使用によるパークゴルフ・グランドゴルフ ○エア遊具・エアプールの設置場所 ○災害時やドクターヘリに対応するヘリポート機能


②大規模な花畑

イメージ	概要	狙い
 	<p>面的な広がりのある大規模な花畑を整備（季節の花）</p> <p>夜間の間接照明によるライトアップ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○大きな宣伝効果（マスコミ露出度の高さ） ○自然環境との親和性 ○通年における美観 ○花摘み・花を利用するグッズ作り・花畑迷路・蜜蜂飼育によるイベント性の高さ ○品種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能 ○他施設との差別化 ○夜間の賑わいへの寄与


③大規模な砂山

イメージ	概要	狙い
 <p>画像出典： https://www.walkerplus.com/article/116437/image641585.html</p>	<p>高さのある大規模な砂山を整備（砂遊び場）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○起伏に富んだ景観・インパクト ○施設管理における各種応急処置・災害時等で用いる土嚢の材料を予め大量に確保 ○他施設との差別化


④ドッグラン

イメージ	概要	狙い
	<p>緑に囲まれた自然環境を活かすドッグランを整備</p> <p>犬のサイズ別でエリア設定</p> <p>グルーミング場・水浴び場を整備</p> <p>犬の預かりサービス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○家族の一員ともいえるペットと共に過ごす時間に対応 ○安全性 ○他施設との差別化 ○ドッグラン利用者等における他施設利用の促進


⑤バーベキュー広場

イメージ	概要	狙い
	<p>緑に囲まれた自然環境を活かすバーベキュー広場を整備</p> <p>器具や食材の提供に対応</p> <p>安全に焚火や花火を使用可能なスペースを整備</p> <p>ピザ窯・もみがら炊飯器・燻製器等を設置</p> <p>利用者の車を近傍に乗り付けられる動線を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○農作物等直売所・野菜のもぎとり農園等との連携 ○イベント性の高さ ○気軽な手ぶら利用 ○規制ではなく緩和 ○焚火料理が可能 ○他施設との差別化 ○屋外料理の多様性 ○ピザ窯は、パン焼きやロースト料理にも対応 ○荷物の積み下ろしに関する利便性の向上 ○オートキャンプ場としての機能も視野に ○他施設との差別化


⑥動物とのふれあい

イメージ	概要	狙い
	<p>印西牧としての歴史及び地名の由来（吉田区内の小字として現在も残る「入場」、「郷」、「東場」、「馬場台」）にもつながる馬を飼育・放牧し、乗馬や馬車も含めた馬とのふれあいの場としてパドック・牧場を整備（運営事業者は誘致を検討）</p> <p>ヤギなどの小動物も飼育</p> <p>パドック・牧場の隣接地に屋外活動拠点棟を整備</p>	<p>○歴史や文化の継承（地域の歴史を掘り下げられる優良コンテンツ）</p> <p>○広大なロケーションを活かした上質且つ格式ある空間の創出</p> <p>○動物とのふれあい機能を強化</p> <p>○馬やヤギなどの厩舎のほか、事務所・休憩所・トイレ・更衣室・資材置場・洗い場等の機能も導入し、動物とのふれあいに限らず、屋外における様々な活動・行事・イベントに対応する拠点</p>


⑦ハーブ園

イメージ	概要	狙い
	<p>各種ハーブの露地栽培園</p>	<p>○美と香りの空間</p> <p>○サウナ・各種チャレンジショップと連携</p> <p>○体験イベントの優れた素材（摘み取り・入浴剤作り・ハーブソルト作り・ハーブティー作り・各種料理等）</p> <p>○品種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能</p>


⑧雑木林の創出

イメージ	概要	狙い
	<p>周辺地域の自然環境と調和した雑木林及び林内に散策路と馬道（引馬ルート）を整備</p> <p>落葉を活用したカブトムシガーデンを併設</p>	<p>○環境学習の拠点</p> <p>○自然とふれあうきっかけ作り</p> <p>○樹種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能</p> <p>○既存の里地里山の保全活用だけでなく、創出から遷移を体験観察することによる環境学習効果</p> <p>○ファミリー層の利用</p>

⑨美竹林の創出



イメージ	概要	狙い
	<p>周辺地域の自然環境と調和した美竹林を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○里山荒廃に繋がる竹藪とは一線を画す竹林の美を再認識 ○収穫する「たけのこ」「穂先たけのこ」の加工品等を特産品化するなど竹林の経済的価値を見出すことにより、最終的に周辺地域に点在する竹藪の再生に繋げる ○管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能

⑩果樹園・花木園

イメージ	概要	狙い
	<p>果樹と花木に特化したゾーンを整備 (P99②の園木・垣根・植物棚に準じた樹種)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○他施設との差別化 ○四季の実感 (新緑 → 濃緑・花 → 紅葉・収穫 → 落葉・木漏れ日) ○収穫体験 (「見る」に加えて「触れる」+「味わう」) ○話題性・イベント性の高さ

【E 滞在】


①ファミリールーム

イメージ	概要	狙い
	<p>多目的な利用が可能なトイレ・テラス付きの時間貸し個室として20棟を整備 (休憩、昼寝、飲食・パーティー・ガーデンバーベキュー・創作、会合、読書、学習、音楽・DVD鑑賞などの様々な利用を想定することのほか、飲食系店舗からのデリバリーサービス有り)</p> <p>特殊発砲スチロールによるドームハウス工法</p> <p>20棟を集約配置</p>	<p>○滞在機能の中心を担うプライベート空間を提供 ○他施設との差別化</p> <p>○半球体は、不変性の高いロングライフデザイン ○耐震性・耐久性・断熱性の高さ ○他施設との差別化</p> <p>○滞在空間としてのインパクトと独自の世界観を持たせる</p>
<p>画像出典： https://news.mynavi.jp/article/20141010-hs5/</p> 	<p>備品はテーブル、ソファ、リクライニングチェア、簡易キッチン、書斎、テレビ、映像ソフト等再生機、Wi-Fi環境等を基本とし、一部の個室にはフィットネス器具(運動:プライベートレッスン対応可)・電子楽器(演奏)・大型ミラー(ダンスやヨガ)・PC・ゲーム機・ダーツ・カラオケ等を設置することのほか、ペット利用を認める</p>	<p>○幅広いニーズに対応 ○将来的なゲストハウス利用(宿泊機能)を想定</p>

【F 農業】


①野菜のもぎとり農園

・「㈱よしだ」の社内ベンチャー又は公募による実力と熱意を持つ若者等への自立・就労支援（選考者は「㈱よしだ」の役員として就任）

イメージ	概要	狙い
	<p>屋内外の様々な環境（見せる演出が可能なガラスハウス・植付の制限が少ない露地）で栽培する野菜を来訪者が収穫する農園として整備</p> <p>集客よりも生育が勝る際は、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料とする</p>	<p>○事業者側における収穫・選別・洗浄・梱包・出荷・陳列等の作業が伴わないので、安価な提供又は高収益が期待できることのほか、少ない労力で大きな事業展開が可能</p> <p>○手ぶらで収穫体験</p> <p>○食育の一環</p> <p>○生育過程の観察</p> <p>○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○他施設との差別化</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗・大型冷蔵冷凍庫等との親和性</p>

②いちご農園

・「㈱よしだ」の社内ベンチャー又は公募による実力と熱意を持つ若者等への自立・就労支援（選考者は「㈱よしだ」の役員として就任）

イメージ	概要	狙い
	<p>見せる演出が可能なガラスハウスによるいちごの周年栽培農園を複数整備（省エネで断熱性能の高い農業用ドームハウスも検討）</p> <p>排熱利用（冷熱）により、夏秋季にも一季なり品種のいちご栽培に挑戦</p> <p>収穫したいちごは、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料（フレッシュジュースを含む）とすることのほか外販する。また、いちご狩りも検討</p>	<p>○ハウス栽培が中心のいちごの生産は、特に都市部消費者のニーズが高く、安定的な収益を確保できる作物の一つ</p> <p>○長期出荷と付加価値の高い農業を実現</p> <p>○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○他施設との差別化</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗（特にソフトクリーム・ジェラート店舗）との親和性</p> <p>○大型冷蔵冷凍庫等を活用した収穫物の品質保持</p> <p>○外販は地域や施設のPRに繋がる</p>

③南国フルーツ農園


・「㈱よしだ」の社内ベンチャー又は公募による実力と熱意を持つ若者等への自立・就労支援（選考者は「㈱よしだ」の役員として就任）

イメージ	概要	狙い
 <p>パッションフルーツ</p> <p>パパイヤ</p>	<p>見せる演出が可能なガラスハウスによる南国フルーツの栽培農園を複数整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○一定のブランド化に成功している宮崎県産マンゴーなどを筆頭に、南国フルーツの需要は高い ○ガラスハウス＋排熱利用により、南国フルーツを栽培し、長期出荷と付加価値の高い農業を実現（ハウス栽培であっても加温が必須であり、気候変動によっては暖房費がかさみ、収益性が伴わないという最大の課題を排熱エネルギーで解決） ○排熱エネルギーの多量活用 ○他施設との差別化
 <p>アボカド</p> <p>ドラゴンフルーツ</p>	<p>高収益が期待できるマンゴーなどの大量栽培を中心としながら、多種多様な品種を少量栽培する。（品種は、マンゴー・パパイヤ・アボカド・バナナ・レモン・スターフルーツ・アテモヤ・ドラゴンフルーツ・パッションフルーツ・ホワイテサポテ・ミラクルフルーツ・ジャボチカバ・グァバ・パイナップル・アセロラ・フェイジョア・カカオ・アーモンド・コーヒー、サトウキビ等が挙げられる）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ソフトクリーム・ジェラートのバラエティを増やす
 <p>ライチ</p>	<p>収穫した南国フルーツは、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料（フレッシュジュースを含む）とすることのほか外販する。また、南国フルーツ狩りも検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○農作物等直売所・飲食店舗（特にソフトクリーム・ジェラート店舗）との親和性 ○大型冷蔵冷凍庫等を活用した収穫物の品質保持 ○外販は地域や施設のPRに繋がる

【G 事業者誘致】

①野菜工場等

- ・外部施設エリア（P121参照）にて、(株)よしだが事業者（法人）を公募により誘致（用地取得を含め民設民営）
- ・現実的に排熱エネルギーを供給できる範囲は市街化調整区域であり、民設による開発行為や建築物の建築等の土地利用が制限されていることを前提とする。

イメージ	概要	狙い
	<p>排熱利用を前提とする野菜工場・ハウス栽培・養殖等の事業者（法人）を公募により誘致</p> <p>野菜工場で想定される品種 レタス・グリーンリーフ・サンチェ・水菜・春菊・三つ葉・ルッコラ・エスニックハーブ・各種キノコ等</p> <p>ハウス栽培で想定される品種 トマト・キュウリ・トウモロコシ・サクランボ等</p> <p>養殖で想定される品種 うなぎ・フグ・すっぽん・海老類・国産上海蟹等</p> <p>収穫物等は、外販のほか、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料とする。また、来訪者の見学に対応</p>	<p>○リスクヘッジしながら事業規模を拡大</p> <p>○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○排熱エネルギーの供給料金は組合の収入</p> <p>○吉田区が望む事業種別に限定又は優先して公募することも可能</p> <p>○対象地は、地域振興策開発エリアの東側に隣接する一団の平坦農地を想定しており、森林法に基づく立木伐採の届出や許可が不要（森林伐採を伴わない）且つ地域振興策開発エリア内の主要視点場からの景観コントロールに支障が生じない</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗・大型冷蔵冷凍庫等との親和性</p>

進出が期待される排熱利用事業の種別・事業者へのヒアリング結果


排熱利用事業の種別	期待度・実現性・課題等
野菜工場（植物工場）	<p>大量の排熱利用及び未来志向の活用面からの期待度は高いとのこと。野菜工場（植物工場）運営の課題として、イニシャル・ランニングコストの負担が挙げられるが、安価な排熱エネルギーの供給により、ランニングコストを抑えることができるとのこと。近年は人件費の抑制のため地方で新設するケースが多くみられ、消費地までの物流コストは大きくなるが、大消費地に近い首都圏近郊の当該事業用地の立地は、物流コストを抑えることができるとのこと。</p>
温室・冷室ハウス	<p>大量の排熱利用面からの期待度は高いとのこと。野菜工場と同様に、安価な排熱エネルギーの供給により、ランニングコストを抑えることができるとのこと。また、冷暖の温度管理が可能のため、周年多様な品目生産が可能であるとのこと。ただし、商品力及び収穫頻度の点から野菜工場の方が収益における優位性が高いと考えられるとのこと。</p>
育種苗・種苗貯蔵施設	<p>大量の排熱利用及び安定した温度管理面からの期待度は高いとのこと。野菜工場と同様に、安価な排熱エネルギーの供給により、ランニングコストを抑えることができるとのこと。ただし、農家及び農地が減少傾向にある中、マーケットとしては飽和状態にあるとのこと。</p>
魚類等の養殖施設	<p>大量の排熱利用及び未来志向の活用面からの期待度は高いとのこと。野菜工場と同様に、安価な排熱エネルギーの供給により、ランニングコストを抑えることができるとのこと。養殖魚に対する付加価値への理解、商品価値の向上及び販路の見込みが事業者の参入を大きく左右するとのこと。</p>

排熱利用を前提とする事業者（法人）を誘致する際に必要な誘致条件の項目（案）

- 対象地及び周辺の概況（現況・立地環境・交通アクセス等）
- 対象地の面積
- 対象地における各種法規制
- 排熱エネルギー供給条件（種類・量・単価等）
- 契約条件（契約先・契約形態（賃借・売買等）・期間・価格等）

②本格アスレチック

・外部施設エリア（P121 参照）にて、(株)よしだが事業者（法人）を公募により誘致（用地取得を含め民設民営）

イメージ	概要	狙い
	<p>安全なスリル・爽快感・解放感・達成感を味わえる本格アスレチックの事業者（法人）を公募により誘致</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○リスクヘッジしながら事業規模を拡大 ○スパ利用の動機となる「汗をかく・汚れる・疲れる」に大きく合致するコンテンツ ○地域振興策全体との親和性 ○対象地は、地域振興策開発エリアの西側に隣接する一団の山林を想定しており、現地の多様な樹木や、地形としての高低差を活用可
<p>本格アスレチック事業者へのヒアリング結果</p>		
<p>全国各地で森林等を活かした本格的なアスレチック施設の設置・運営が進んでいるが、他地域での展開を予定していないケースが多い。全国複数地域で運営している事業者で、今後他地域に展開を予定している事業者も一部存在するが、具体的な進出条件は持ち得ておらず、候補地のロケーションに基づく展開可能な設備の想定及び立地的な需要を見極め、個々に判断する方針であるとのこと。</p>		
<p>本格アスレチック事業者（法人）を誘致する際に必要な誘致条件の項目（案）</p>		
<p> ■対象地及び周辺の概況（現況・立地環境・交通アクセス等） ■対象地の面積 ■対象地における各種法規制 ■契約条件（契約先・契約形態（賃借・売買等）・期間・価格等） </p>		

3 次期施設（新クリーンセンター）の設備を活用した地域振興策

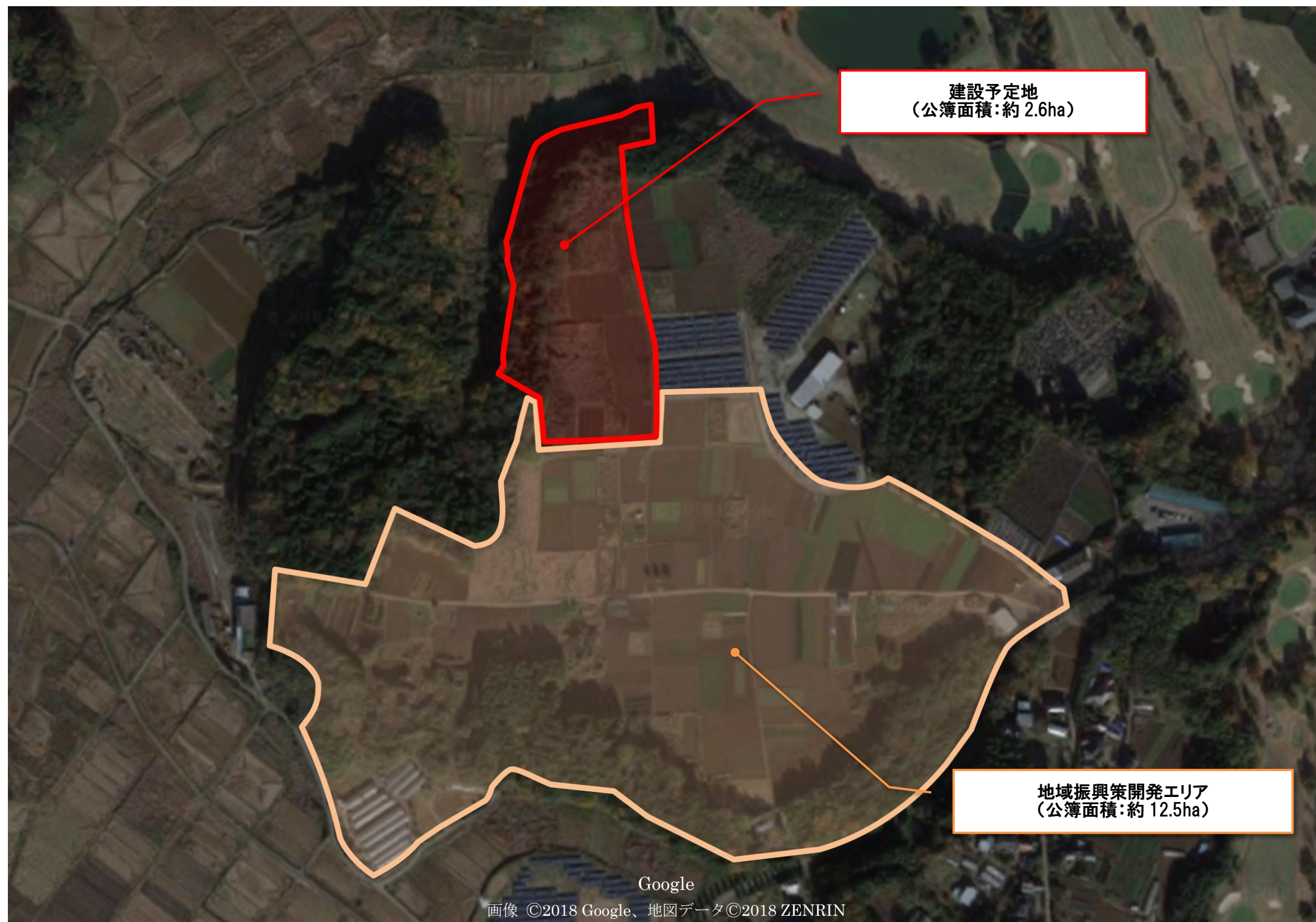
施設整備基本計画追加策定において、次期施設（新クリーンセンター）の設備を活用した地域振興策として、猛禽類の営巣場、煙突展望台、壁面等の活用、調整池の活用について可能性と課題を下表のとおり整理し、今後、地域振興策との連携を図りつつ機能活用の検討に努めるとしている。

地域振興策	可能性	課題
猛禽類の営巣場 	<ul style="list-style-type: none"> ・煙突の壁面を加工し、猛禽類の営巣場を設置した実績がある。（船橋市北部清掃センター） 	<ul style="list-style-type: none"> ・猛禽類が確実に営巣する保証はない。 ・営巣したとしても、展望台利用客が刺激となり、巣を離れてしまう恐れがある。
煙突展望台  <small>※現施設煙突から吉田区方面を撮影</small>	<ul style="list-style-type: none"> ・煙突の最上部に展望スペースを整備 ・煙突内部の階段で昇降 ・階段脇に、ごみの発生から安全な排気を放出するまでの一連の処理体系をパネル標示する（環境学習施設の併設） 	<ul style="list-style-type: none"> ・交付金の交付を受ける際、過大設備と判断されないようにする必要はある。
清掃工場壁面等の活用  <small>File: Climbing-wall. jpg Wikimedia Commons https://commons.wikimedia.org/</small>	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃工場の壁面を活用したレクリエーションを展開（屋外クライミング、プロジェクションマッピング等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外クライミング：安全性の観点から、管理者を配置する必要があり、人件費等の維持管理コストがかかる。 ・プロジェクションマッピング：周辺的生活環境への配慮が必要（音、光）
調整池の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整池をビオトープ的に整備し、オープンスペースとするなど活用を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理にコストがかかる

4 地域振興策を展開する用地

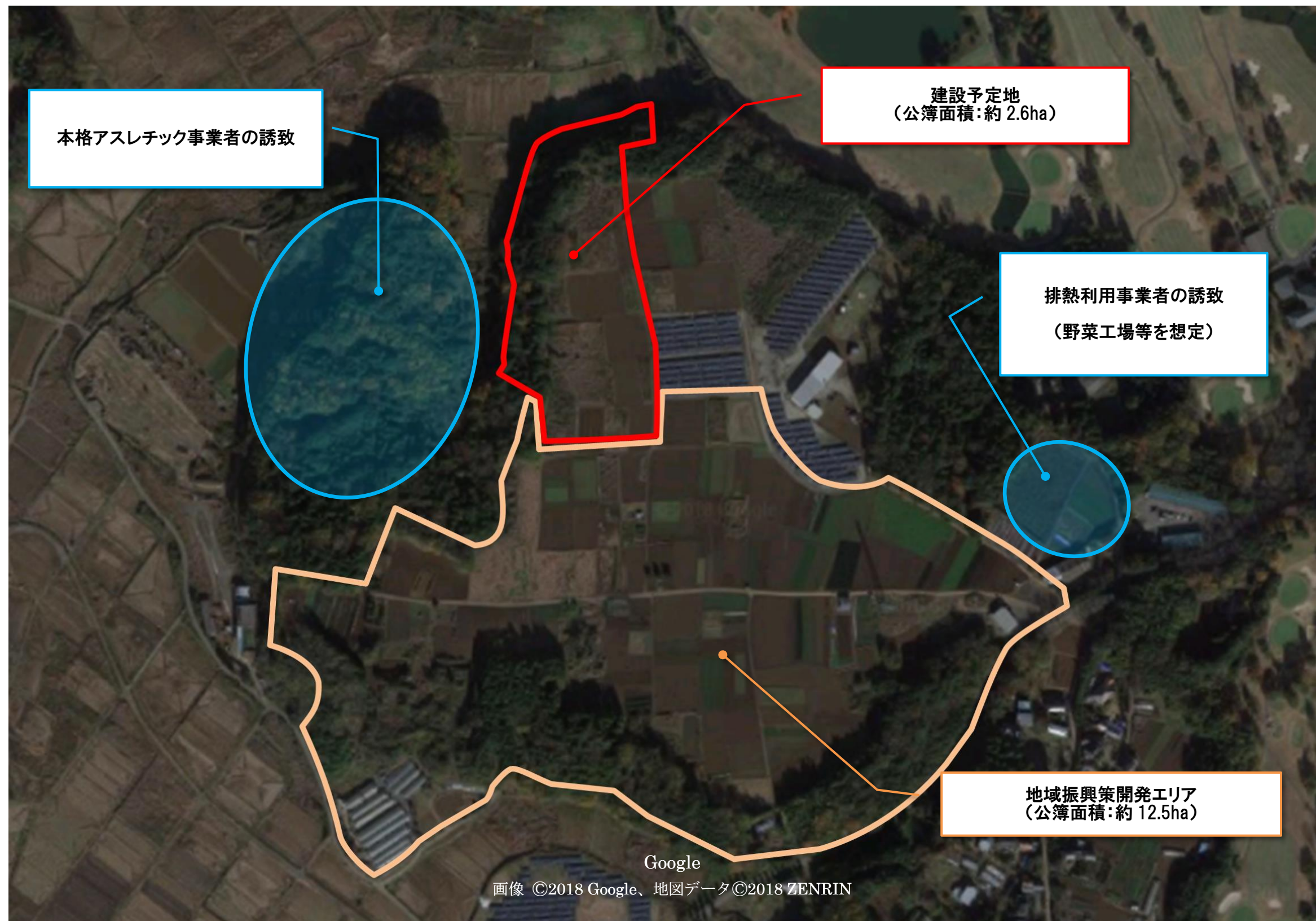
(1) 地域振興策開発エリア（公設民営）

公設民営により地域振興策を展開する用地として、以下のエリアを設定する。



(2) 外部施設エリア（用地取得を含め民設民営） ※参考

民設民営により地域振興策を展開する用地として、以下のエリアを想定する。
なお、外部施設エリアは、今後の検討により追加する可能性がある。（体験農園など）



(3) ゾーニング及び動線

利用者の利便性と運営サイドの効率化を基本とし、敷地形状やアクセス性、将来的な土地活用等を勘案し、ゾーニング及び動線の考え方を示す。

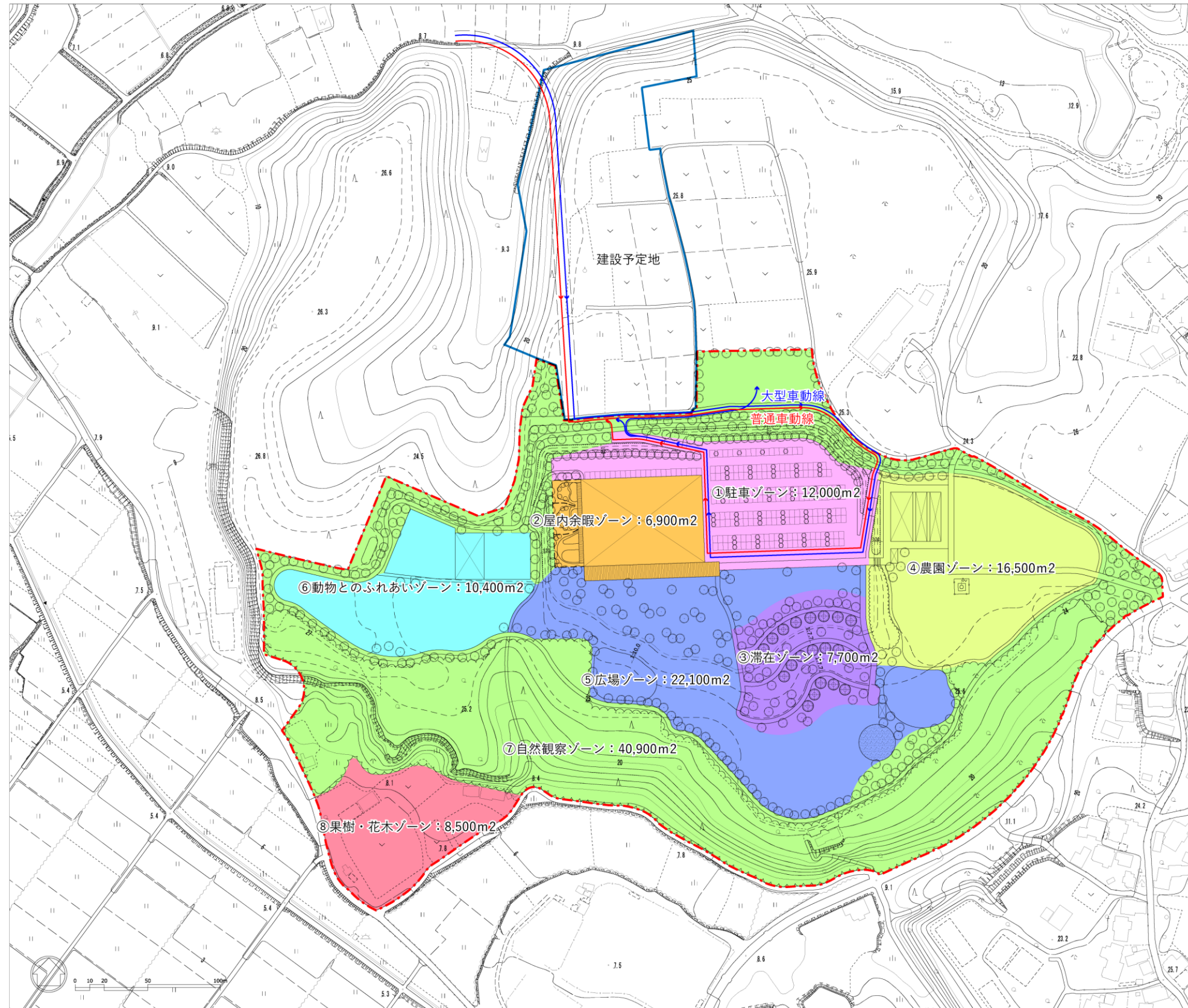
①地域振興策総合パッケージ（P96～P118 参照）を踏まえたゾーニングの考え方

地域振興策総合パッケージの狙いや特性等を踏まえ、公設民営により地域振興策を展開する用地におけるゾーニングの考え方を以下のとおり整理する。

ゾーン	位置づけ・役割	主な施設
①駐車ゾーン	・車や自転車での来場に配慮したエントランス機能として位置づける。	駐車場、駐輪場
②屋内余暇ゾーン	・多機能な複合施設の核となる機能として、排熱エネルギーを活用した入浴施設（天然温泉）を中心に、癒しをテーマとしたゾーンとして位置づけると共に、外部からの人材や事業者と連携しながら、地域の自然及び農業資源を活かした経済活動を行う機能に加え、芸術・文化を育む活動や、地区内外の住民との交流活動を進めるための拠点ゾーンとして位置づける。	屋内余暇棟（入浴施設、キッズルーム、屋内遊戯場、ギャラリー、多目的研修室、キッチンスタジオ、セレクションライブラリー、風土記の部屋、農作物等直売所、レンタルオフィス、各種食事店舗等）
③滞在ゾーン	・立体的な造成による「小さなまち」における様々なプライベート利用に特化したゾーンとして位置づける。	ファミリールーム
④農園ゾーン	・農による経済活動のほか、体験、担い手育成、6次産業化、試験栽培等により、農の魅力のPRと開発を進めるためのゾーンとして位置づける。	野菜のもぎとり農園・いちご農園・南国フルーツ農園・ハーブ園
⑤広場ゾーン	・広大な面的空間における各種機能を利用者と運営者が協働で創り、共に楽しむためのゾーンとして位置づける。	バーベキュー広場・中央広場・メイン広場・大規模な花畑・ドッグラン・大規模な砂山

ゾーン	位置づけ・役割	主な施設
⑥動物とのふれあいゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ファミリー層における集客の要となる動物（地域の歴史や文化に深く関係する馬が主体）とのふれあいに特化したゾーンとして位置づける。 	パドック・牧場・屋外活動拠点棟（事務所、休憩所、トイレ、更衣室、資材置場、厩舎、洗い場）
⑦自然観察ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 四季折々の様々な自然環境とふれあい、観察、体験、学びに供するゾーンとして位置づける。 	既存林・人工林・散策路
⑧果樹・花木ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 様々な露地果物の収穫と花の鑑賞に特化したゾーンとして位置づける。 	果樹園・花木園

②多機能な複合施設のゾーニング図



○ゾーニングの考え方

- 一般の来場者が多く利用する①駐車ゾーンと②屋内余暇ゾーンを、アクセス道路が接続する敷地北側に配置し、利用者の利便に配慮する。
- ②屋内余暇ゾーンから伸びやかな景観を楽しむように、このゾーンの南側に⑤広場ゾーンを配置する。
- ③滞在ゾーンは、利便に配慮して①駐車ゾーンと②屋内余暇ゾーンの近傍であり、日照条件の良い南斜面となる場所に配置する。
- ④農園ゾーンについては、一般の来場者の利用頻度が高くなると想定できる農園ハウスを①駐車ゾーンの近傍に配置し、農園については造成の影響を受けない、既存の畑地を活用しやすい位置に配置する。
- ⑥動物とのふれあいゾーンは、多くの利用者が集まる⑤広場ゾーンからの視認性が良い位置に配置し、施設イメージの向上を図る。
- 現況の特性を活用した施設整備や利用が図りやすい、敷地南側の既存林を中心とする部分を⑦自然観察ゾーンと⑧果樹・花木ゾーンとする。

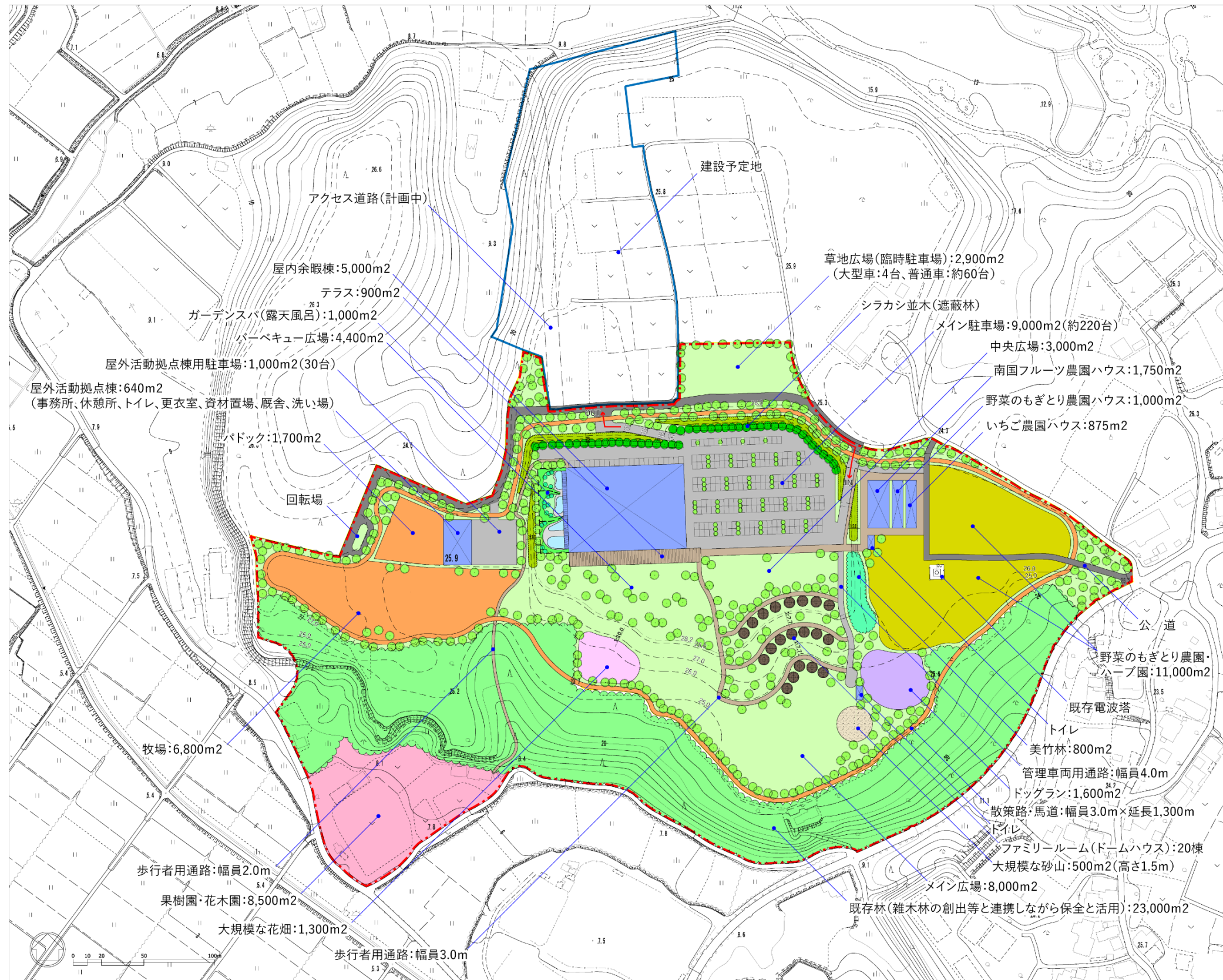
○動線の考え方

- 図面に赤線で示す一般の来場者の車両（普通自動車）動線は、①駐車ゾーンの東側の通路から駐車場に入場し、退場は西側の通路とする一方通行を基本とする。
- 図面に青線で示す大型車（団体バス等）の動線については、駐車場への入場と退場は普通自動車と同様とするが、駐車は敷地北端の草地広場（臨時駐車場）とする。

(4) 多機能な複合施設の配置計画平面図

ゾーニング及び動線の考え方に基づき、配置計画図及び屋内余暇棟平面図を示す。

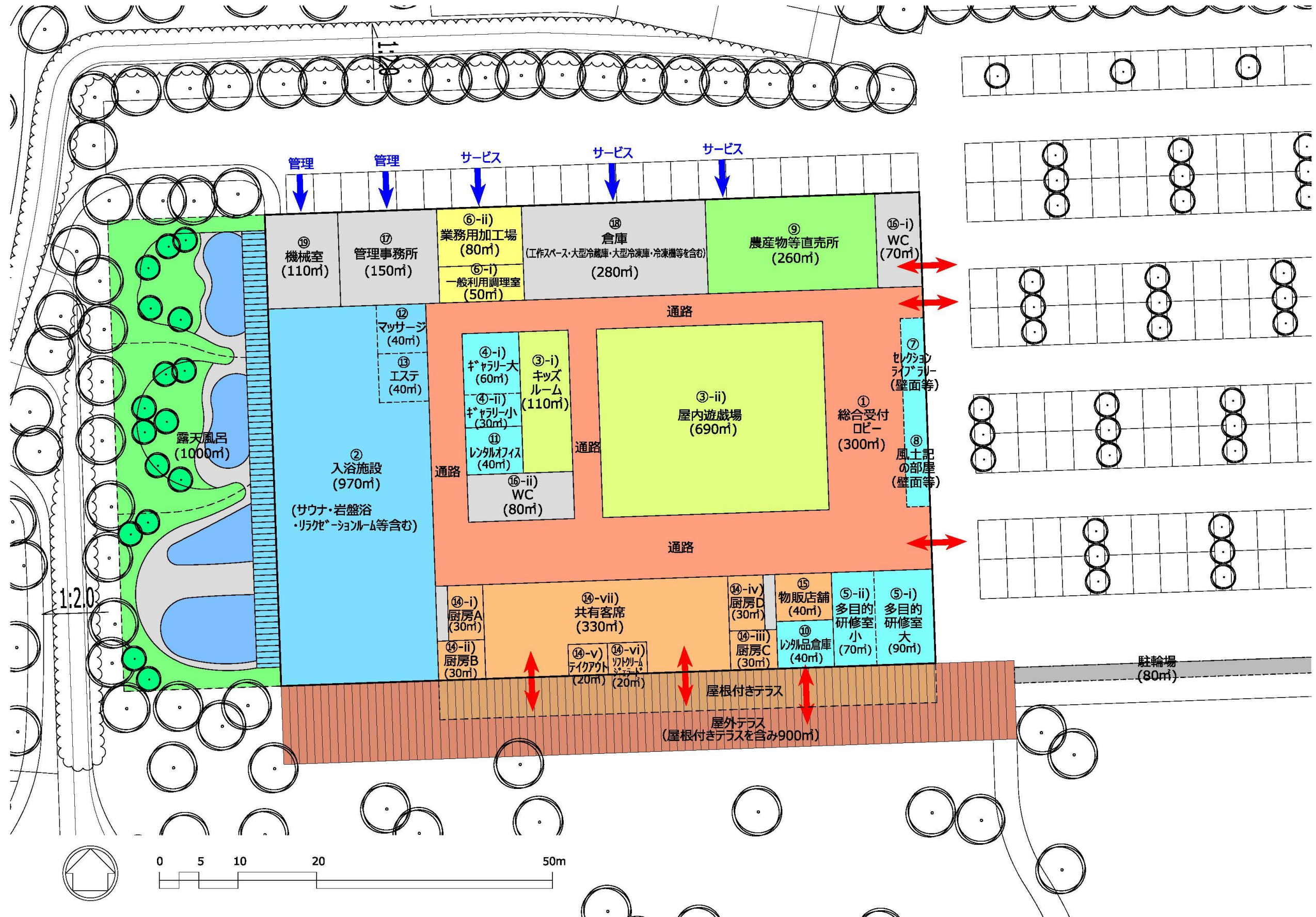
①配置計画図



○施設配置の考え方

- 施設運営の効率性と、インフラ整備の効率性を考慮して、収益を得るための施設はメイン駐車場の周囲に配置する。
- 駐車場の西側に隣接する屋内余暇棟は、南側に開口部を持つ建物とし、庇の下のテラスによる半屋外空間と、その南側に位置する屋外空間と一体的に利用できるものとする。
- 上記の屋外空間をバーベキュー広場とし、魅力ある屋外での体験ができる施設とする。
- バーベキュー広場の南側の穏やかな斜面の下部に大規模な花畑を配置し、伸びやかで華やかな景観を眺望できるようにする。
- 屋内余暇棟の西側に入浴施設(天然温泉)を配置し、喧騒から離れた快適な空間を形成する。
- ドッグラン、大規模な砂山及び多様な利用を想定するメイン広場は、歓声なども伴う賑やかな空間になることから、屋内余暇棟から離れた、安心して利用できる平坦な場所に配置する。
- 敷地東側に集中して配置する屋内外の農園と美竹林を一体的に整備することで、農風景の形成を図る。
- 敷地を周遊できる散策路と馬道を配置し、乗馬での散策も可能な機能を用意する。
- 敷地北側に常緑樹のシラカシ並木を配置し、北側に建設される次期施設(新クリーンセンター)を遮蔽する。

②屋内余暇棟平面図（P127 面積表の屋内余暇ゾーンを参照）



(5) 面積表

多機能な複合施設の想定される規模（面積）を示す。

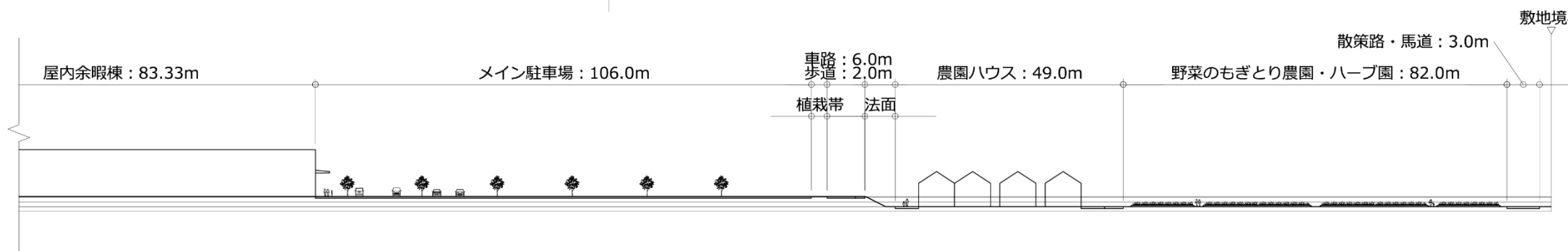
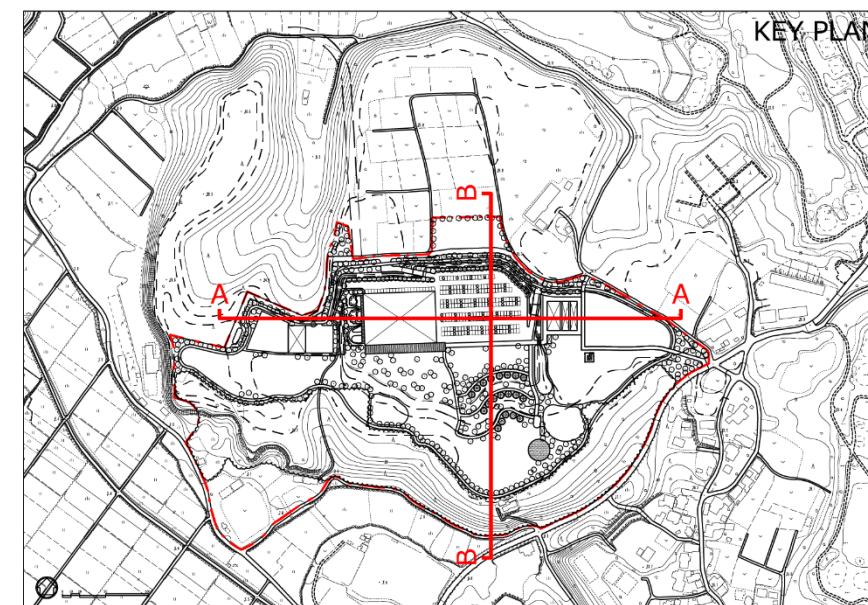
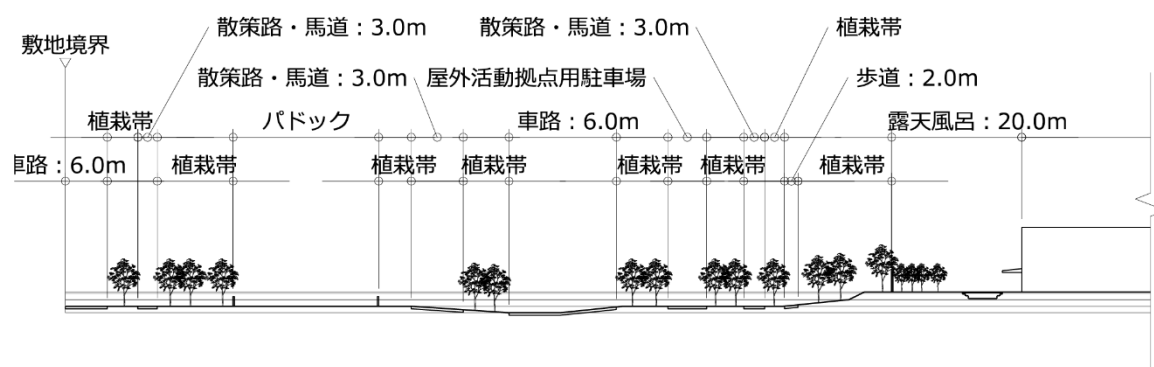
駐車ゾーン		屋内面積	屋外面積
①	メイン駐車場（従業員等駐車場含む）【普通車：約220台】		9,000㎡
②	駐輪場		80㎡
③	植栽帯等		2,920㎡
	計	0㎡	12,000㎡
屋内余暇ゾーン		屋内面積	屋外面積
①	総合受付ロビー	300㎡	
②	入浴施設（天然温泉）	970㎡	1,000㎡
	キッズルーム・屋内遊戯場	800㎡	
③	i) キッズルーム	(110㎡)	
	ii) 屋内遊戯場	(690㎡)	
	ギャラリー	90㎡	
④	i) ギャラリー 大	(60㎡)	
	ii) ギャラリー 小	(30㎡)	
	多目的研修室	160㎡	
⑤	i) 多目的研修室 大	(90㎡)	
	ii) 多目的研修室 小	(70㎡)	
	キッチンスタジオ	130㎡	
⑥	i) 一般利用調理室	(50㎡)	
	ii) 業務用加工場	(80㎡)	
⑦	セレクションライブラリー（図書コーナー）	—	
⑧	風土記の部屋（文化財・歴史展示）	—	
⑨	農作物等直売所	260㎡	
⑩	レンタル品倉庫	40㎡	
⑪	レンタルオフィス	40㎡	
⑫	マッサージ店舗	40㎡	
⑬	エステ店舗	40㎡	
	食事店舗	490㎡	
⑭	i) 食事（厨房A）	(30㎡)	
	ii) 食事（厨房B）	(30㎡)	
	iii) 食事（厨房C）	(30㎡)	
	iv) カフェ&ベーカリー（厨房D）	(30㎡)	
	v) テイクアウト（厨房+販売カウンターA）	(20㎡)	
	vi) ソフトクリーム・ジェラート（厨房+販売カウンターB）	(20㎡)	
	vii) 共有客席	(330㎡)	
⑮	物販店舗	40㎡	
	トイレ	150㎡	
⑯	i) トイレ（A）	(70㎡)	
	ii) トイレ（B）	(80㎡)	
⑰	管理事務所（会議室・更衣室・休憩室・物置等を含む）	150㎡	
⑱	倉庫（ワークスペース・大型冷蔵庫・大型冷凍庫・冷凍機等を含む）	280㎡	
⑲	機械室（熱交換器・非常用発電機等）	110㎡	
—	通路	910㎡	
—	屋外テラス		900㎡
	計	5,000㎡	1,900㎡

滞在ゾーン	屋内面積	屋外面積
① ファミリールーム (ドームハウス)	1,000㎡	
② 歩行者用通路、管理車両用通路等		6,700㎡
計	1,000㎡	6,700㎡
農園ゾーン	屋内面積	屋外面積
① 野菜のもぎとり農園	1,000㎡	
② いちご農園	875㎡	
③ 南国フルーツ農園	1,750㎡	
④ 野菜のもぎとり農園・ハーブ園		11,000㎡
⑤ 美竹林		800㎡
⑥ トイレ	50㎡	
⑦ 公道、既存電波塔等		1,025㎡
計	3,675㎡	12,825㎡
広場ゾーン	屋内面積	屋外面積
① バーベキュー広場		4,400㎡
② 中央広場		3,000㎡
③ メイン広場		8,000㎡
④ 大規模な花畑		1,300㎡
⑤ ドッグラン		1,600㎡
⑥ 大規模な砂山		500㎡
⑦ トイレ	50㎡	
⑧ 管理車両用通路、法面等		3,250㎡
計	50㎡	22,050㎡
動物とのふれあいゾーン	屋内面積	屋外面積
① パドック		1,700㎡
② 牧場		6,800㎡
③ 屋外活動拠点棟 (事務所、休憩所、トイレ、更衣室、資材置置場、厩舎、洗い場)	640㎡	
④ 屋外活動拠点棟用駐車場【普通車：30台】		1,000㎡
⑤ 植栽帯等		260㎡
計	640㎡	9,760㎡
自然観察ゾーン	屋内面積	屋外面積
① 現況斜面林 (既存林・人工林・散策路)		23,000㎡
② 草地広場 (臨時駐車場)【大型車：4台、普通車：約60台】		2,900㎡
③ 歩行者用通路、散策路・馬道、回転場、公道等		15,000㎡
計	0㎡	40,900㎡
果樹・花木ゾーン	屋内面積	屋外面積
① 果樹園・花木園		8,500㎡
計	0㎡	8,500㎡
計	0㎡	0㎡
小計	10,365㎡	114,635㎡
屋内外合計		125,000㎡

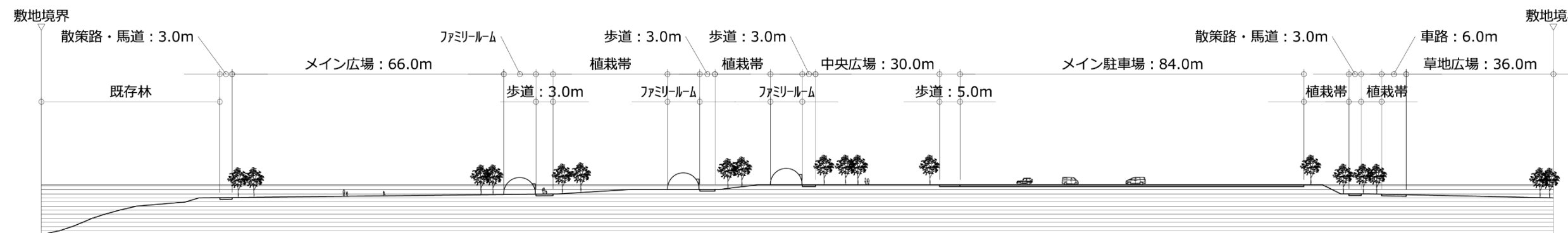
5 イメージパース



6 イメージ断面図



A-A 断面図



B-B 断面図

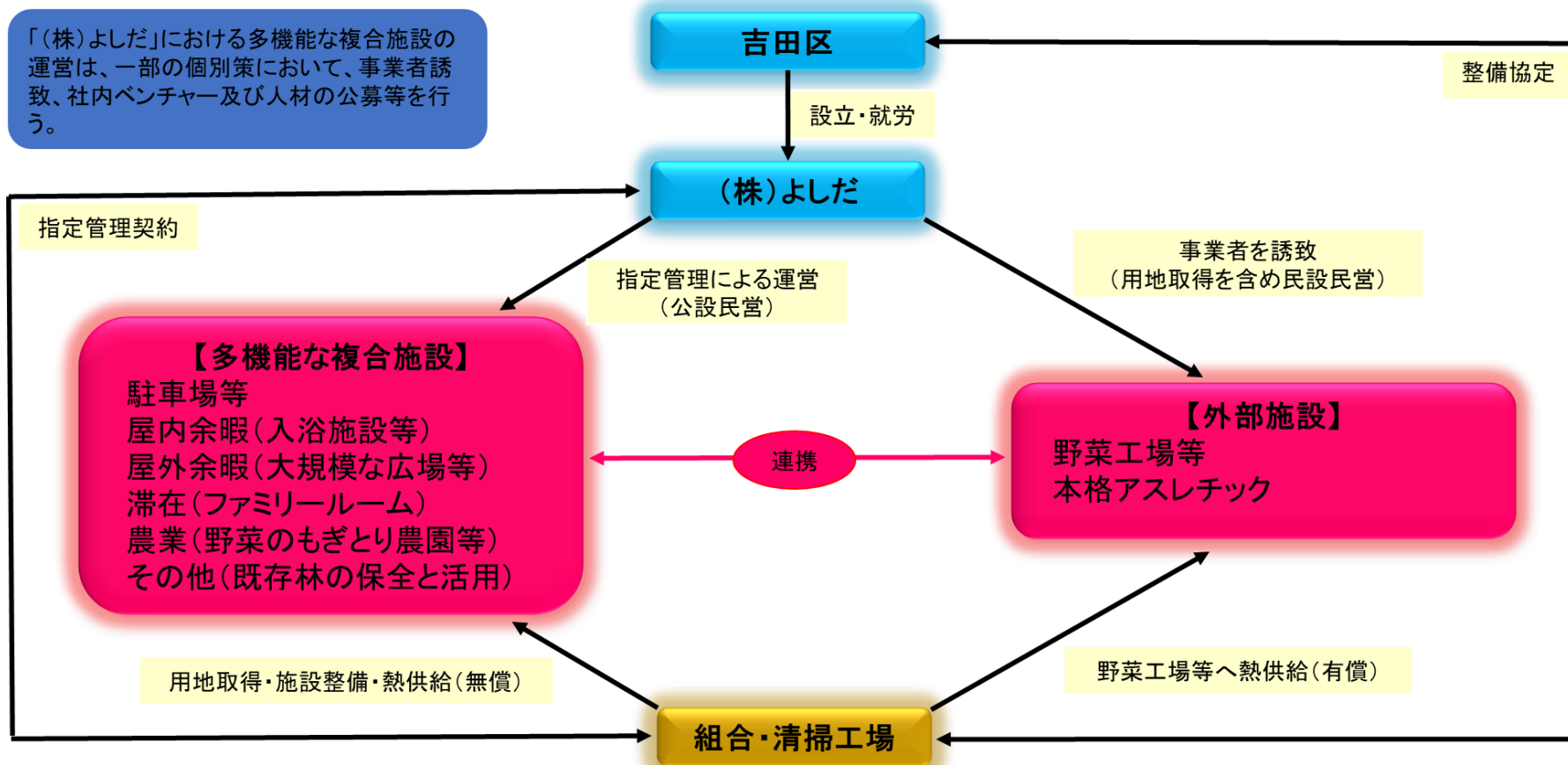
イメージ断面図 1 : 1,000 (A3)

7 運営手法・事業スキーム

(1) 役割分担の概要

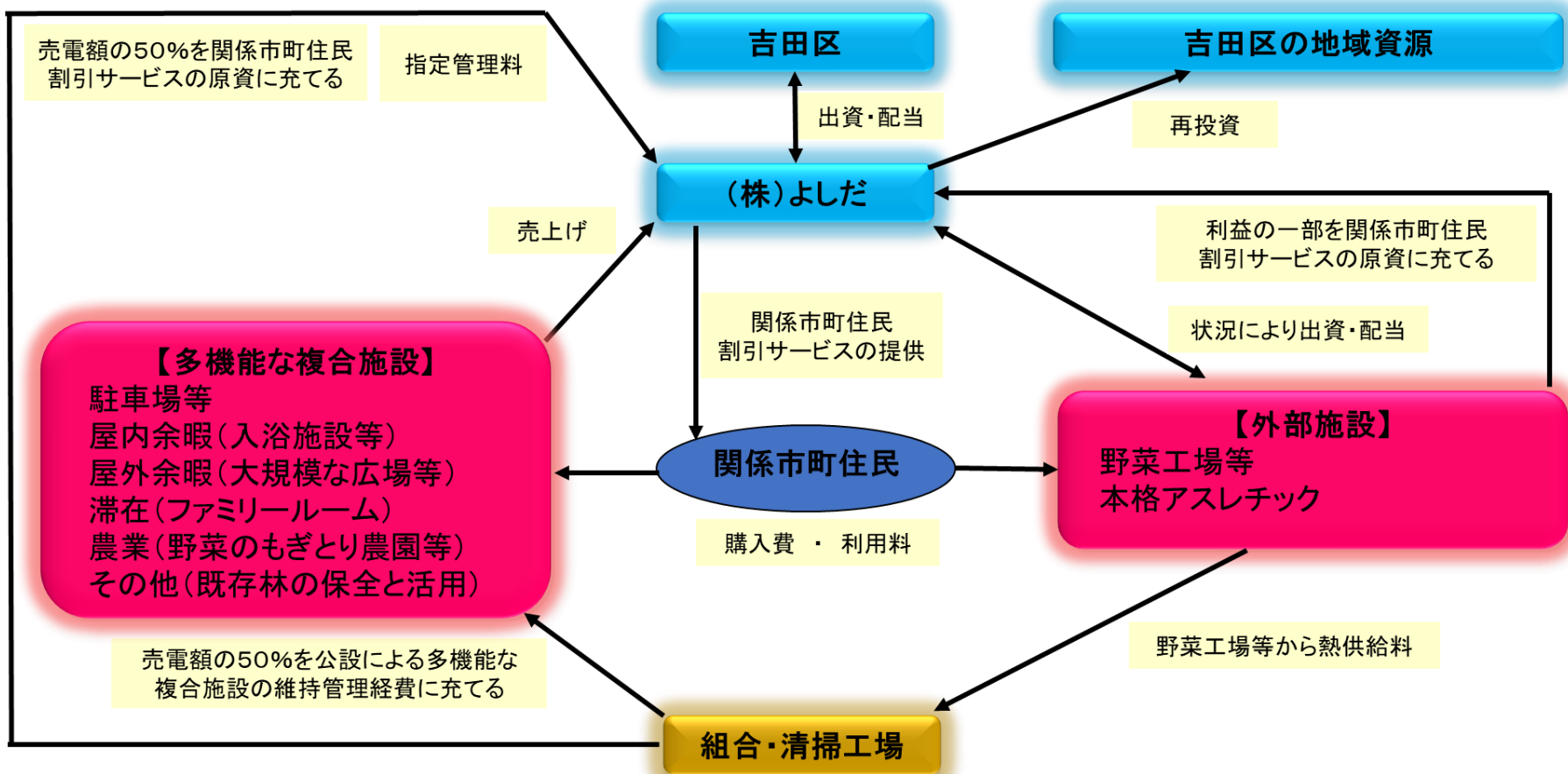
主な展開項目		スキーム種別	役割分担の概要
関連事業	水道整備・道路側溝整備	公設公営	印西市 : 整備・管理 組合 : 整備費負担
	里地里山の保全と活用 (将来的に吉田区全域を対象に事業展開)	民設民営	(株)よしだ : 整備・管理・イベント開催 環境NPO等 : 協力
多機能な 複合施設	駐車場等 屋内余暇 (入浴施設等) 屋外余暇 (大規模な広場等) 滞在 (ファミリールーム) 農業 (野菜のもぎとり農園等) その他 (エリア内既存林の保全と活用)	公設民営 (指定管理)	(株)よしだ : 管理・運営 環境NPO等 : 協力 組合 : 用地買収・施設整備・熱供給 (無償)・ 売電額の50%を関係市町住民割引サービスの原資に充てる
外部施設	野菜工場等	民設民営	(株)よしだ : 事業者を誘致 事業者 : 用地取得・施設整備・運営 組合 : 熱供給 (有償)
	本格アスレチック	民設民営	(株)よしだ : 事業者を誘致 事業者 : 用地取得・施設整備・運営

(2) 概略プロジェクトスキーム



※将来、(株)よしだが自らの資金で施設の増築及び新たな施設を新築し、同様に自らの資金で当該施設を管理運営することも想定する。(株)よしだの意志に基づく多機能な複合施設の機能強化)

(3) 概略マネースキーム



※売電額は現時点の試算においては約1億円/年が見込まれる

8 概算総整備費の算出

地域振興策総合パッケージにおける概算総整備費を下表のとおり算出した。

(金額単位：千円)

項目		摘要	数量	単価	金額
1 用地買収費			1 式		496,000
2 インフラ整備費			1 式		250,000
3 地域振興施設整備費		(1) + (2)	1 式		2,355,350
(1) 工事費		①+②+③	1 式		2,014,350
①温泉掘削工事			1 式		100,000
②外構工事		造成工 舗装工 造園工 外構工 屋外設備工 雨水排水工等	74,500 m ²	5.0	372,500
③建築 工事	屋内余暇棟 (入浴施設)	建築工 電気設備工 空調設備工 機械設備工 備品購入費等	970 m ²	370.0	358,900
	屋内余暇棟 (その他)		4,030 m ²	160.0	644,800
	入浴施設(露 天・庭園)		1,000 m ²	60.0	60,000
	屋外活動拠 点棟		640 m ²	160.0	102,400
	屋外トイレ (2箇所)		100 m ²	370.0	37,000
	ドームハウ ス(20棟)		1,000 m ²	230.0	230,000
	農業用ガラ スハウス		3,625 m ²	30.0	108,750
(2) 設計監理費等			1 式		341,000
①各種調査費等	測量・地質調査・埋 蔵文化財調査・工事 施工監理等(工事費 の3%目安)		1 式		60,000

②建築設計	基本設計 実施設計等	1 式		170,000
③土木外構設計	基本設計 実施設計等	1 式		81,000
④ソフト計画	基本計画見直し等	1 式		30,000
小計（上記 1・2・3 の合計）				3,101,350
消費税（上記 2・3 の合計×10%）				260,535
予備費				19,115
概算総整備費合計（小計＋消費税＋予備費）				3,381,000

【積算条件】

- ・入浴施設（天然温泉）で要す温泉掘削工事費は、事前調査費を含む一般的な相場として、100,000 千円を見込んだ。
- ・外構工事は、大規模な広場など、極力現況を活かした部分とその他の整備が必要な部分に分け、工事レベルにより単価を設定した。
- ・屋内余暇棟の建築工事は、倉庫メーカーへの聞き取りのほか、入浴施設（天然温泉）部分と露天・庭園部分、それ以外に細分化し、それぞれ単価を設定した。
- ・屋外活動拠点棟の建築工事は、倉庫メーカーへの聞き取りをベースに単価を設定した。
- ・ドームハウスは、メーカーへの聞き取りにより、1棟の建設費は約 10,000 千円とことから、設備費を含み 20 棟分で 230,000 千円とした。
- ・設計監理等に係る費用について、建築基本・実施設計費は、「平成 29 年国土交通省「官庁施設の設計業務等積算要領」、土木外構基本・実施設計費は、「2017 ランドスケープコンサルタント業務における標準業務・報酬積算ガイドライン」に基づき積算し、屋内余暇棟及び屋内活動拠点棟の分は含めていない。（倉庫の建築工事に設計費が含まれるため）
- ・ソフト計画に係る費用として、今後における基本計画の見直しや、実施計画策定等に係る委託費を 30,000 千円見込んだ。
- ・消費税については、令和元年（2019 年）10 月に 8%から 10%に改定されている。（本件の取り扱いに関することは、P13 の整備協定書第 11 条を参照）

9 施設利用者数の想定

下記のとおり、施設利用者数の想定結果を示す。

なお、想定の方法は、商圈人口からの考察と近傍路線の交通量からの考察を行い、総合的な判断のもとに全体の利用者数を想定する。

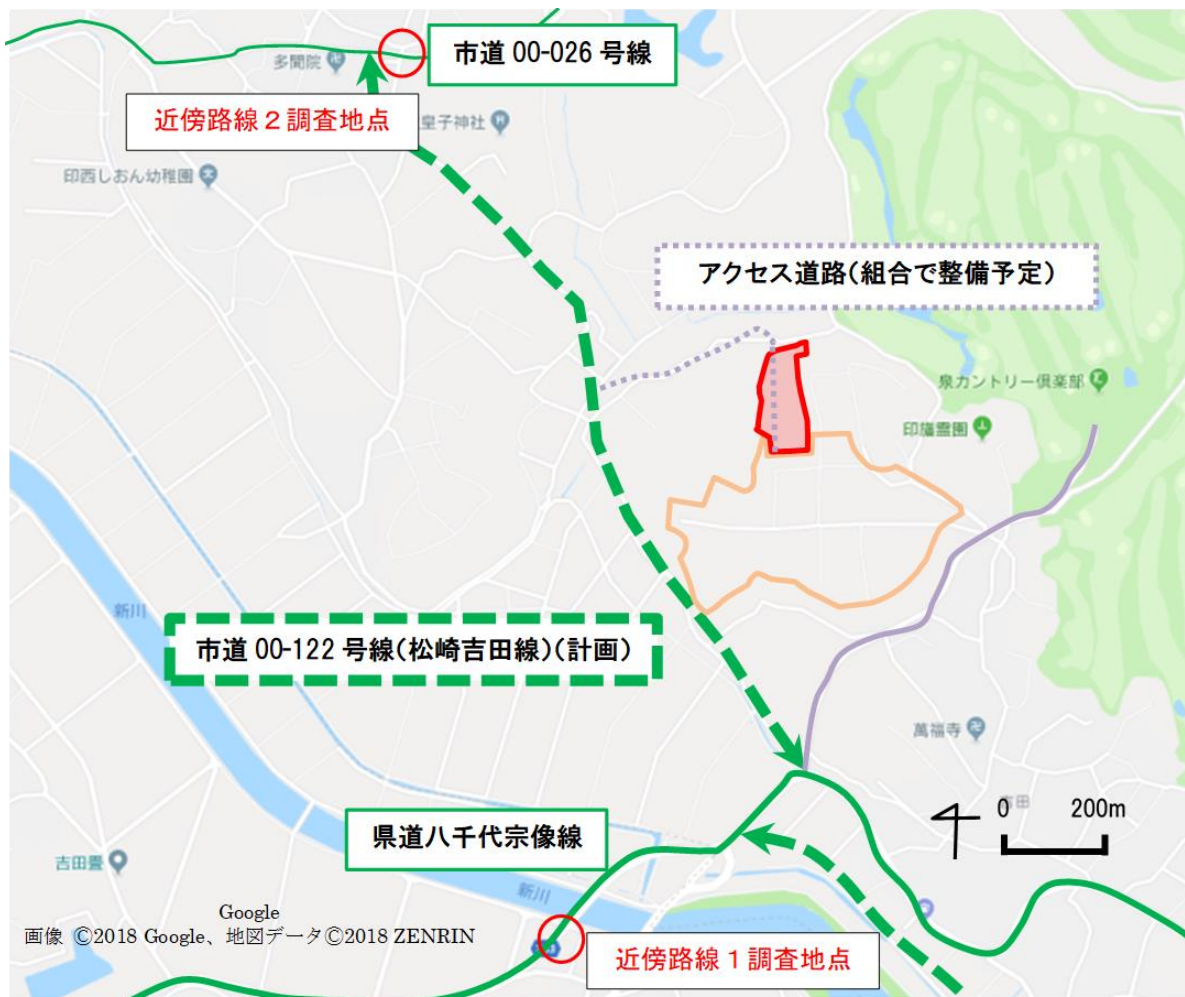
(1) 商圈人口からの考察

項目	約 5 km圏内からの施設利用者数	約 10 km圏内からの施設利用者数
①人口 (P 45・P 46 参照)	約 16 万人	約 40 万人 (約 56 万人－約 16 万人)
②利用割合の想定	10%	5%
③平均利用回数の想定	6 回 (2 ヶ月に 1 回)	2 回 (6 ヶ月に 1 回)
④利用者数の想定 (①×②×③)	96,000 人/年	40,000 人/年
施設利用者数の合計	136,000 人/年	

(2) 近傍路線交通量からの考察

項目	各種数値
①近傍路線 1 県道八千代宗像線の交通量 ※ 1	3,208 台/日
②近傍路線 2 市道 00-026 号線の交通量 ※ 2	6,813 台/日
③近傍路線交通量の合計 (①+②)	10,021 台/日
④地域振興施設の想定営業日数 ※ 3	310 日/年
⑤年間交通量 (③×④)	3,106,510 台/年
⑥入浴施設の立寄率 (道の駅はがを参考) ※ 4	0.024
⑦その他施設の立寄率 (道の駅はがを参考) ※ 4	0.056
⑧スパ (天然温泉) 利用者数の想定 (⑤×⑥)	74,556 人/年
⑨その他施設利用者数の想定 (⑤×⑦)	173,964 人/年
⑩施設利用者数の合計 (⑧+⑨)	248,520 人/年

- ※1 近傍路線1
 県道八千代宗像線【交通量は上下合計・小型大型合計・昼間12h】
 平成27年度（2015年度）交通センサス
- ※2 近傍路線2
 市道00-026号線【交通量は上下合計・小型大型合計・昼間12h】
 平成27年度（2015年度）印西市交通量調査



- ※3 週1日定休+年末年始休み
- ※4 各立寄率は、同類の入浴施設を持つ多機能な複合施設の事例として、「道の駅はが（栃木県芳賀町）」における率を用いる。ただし、本事業においては、事業用地が幹線道路に面していないこと及び近傍幹線道路から施設が目視できないことなどから、各立寄率を1/10に減じる。

	面前交通量 (12h) (台/日)	年間 営業日数 (日)	年間 面前交通量 (台/年)	温浴施設 年間利用者数 (人)	その他施設 年間利用者数 (人)	温浴施設 立寄率	その他施設 立寄率
道の駅はが	2,352	310	729,120	175,000	407,000	0.24	0.56

(3) 施設利用者数の総合計

項目	推計人数
① 商圏人口から考察した施設利用者数	136,000 人／年
② 近傍路線交通量から考察した施設利用者数	248,520 人／年
③ 施設利用者数の総合計	384,520 人／年

以上により、施設利用者数の総合計は、384,520 人／年が想定される。

商圏人口及び近傍路線交通量には重複者が見込まれるものの、利用割合及び立寄率を控えめに想定していることから、単純合計とした。

なお、今後の検討においては端数を整理し、『**380,000 人／年**』を用いる。

10 事業収支の試算（経営シミュレーション）

(1) 基礎条件の想定

事業収支の試算にあたり、多機能な複合施設（公設民営）における固定費（利用者数・売上げの多少に関わらず要する人件費・施設管理費・植栽管理費など、「株よしだ」が負担する最低限の経費）の試算及び指定管理料の設定を下表のとおり想定する。なお、固定費の想定にあたっては、整備予算の規模を概ね同じとする印西温水センターにおける状況を参考とし、施設面積按分した。

費目		金額（円）	備考
①人件費		128,086,200	下記の要員計画を参照 （福利厚生費（10%想定）含む）
②事務費	旅費交通費	75,019	照明・空調・給湯等で要するエネルギーは、次期施設（新クリーンセンター）から無償供給される。
	通信運搬費	965,603	
	損害保険費	658,802	
	広告宣伝費	2,855,253	
	その他経費	4,764,155	
③管理費		16,640,980	
④修繕費		0	組合で負担
⑤小計（①～④計）		154,046,012	
⑥想定指定管理料		64,814,815	税抜
⑦固定費（⑤－⑥）		89,231,197	

【要員計画】

職務・役職	要員（人）	年間給与（円/人）	年間給与計（円）	備考
施設長	1	4,500,000	4,500,000	正社員
副施設長	1	4,000,000	4,000,000	正社員
部門長	9	3,000,000	27,000,000	正社員
その他職員	14	2,500,000	35,000,000	正社員（部門長補佐職員）
臨時職員	26	1,767,000	45,942,000	契約社員・パートタイマー 950円/時×6時間/日×310日/年
計			116,442,000	
福利厚生費			11,644,200	人件費の10%
人件費計			128,086,200	

以上のことから、地域振興施設全体における固定費を賄うには、89,231,197円/年≒90,000,000円/年の利益を要する。（損益分岐ライン）

(2) シミュレーション例

90,000,000 円／年の利益を得るためのシミュレーション例は下表のとおり。

施設	想定する利益
入浴施設（天然温泉）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 0.3 \text{ (道の駅はがにおける入浴施設利用率)} \times 450 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.8 = 41,040,000 \text{ 円}$
キッズルーム・屋内遊戯場	$310 \text{ 日} \times 200 \text{ 円} / \text{人} \times 5 \text{ h} \times 10 \text{ 人} = 3,100,000 \text{ 円}$
ギャラリー	$310 \text{ 日} \times 1,000 \text{ 円} / \text{日} \times \text{稼働率 } 30\% = 93,000 \text{ 円}$
多目的研修室	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 100 \text{ 円} / \text{h} \times \text{稼働率 } 30\% = 93,000 \text{ 円}$
キッチンスタジオ	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 150 \text{ 円} / \text{h} \times \text{稼働率 } 30\% = 139,500 \text{ 円}$
農作物等直売所	$310 \text{ 日} \times 400 \text{ 人} / \text{日} \times 500 \text{ 円} / \text{人} \times \text{販売手数料率 } 0.15 = 9,300,000 \text{ 円}$
レンタル品	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ 人} / \text{日} \times 100 \text{ 円} / \text{人} = 310,000 \text{ 円}$
ソフトクリーム・ジェラート店舗	$310 \text{ 日} \times 40 \text{ 人} / \text{日} \times 300 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.7 = 2,604,000 \text{ 円}$
各種チャレンジショップ	$6,000,000 \text{ 円} / \text{年} \times 8 \text{ 店舗} \times \text{テナント料率 } 0.2 = 9,600,000 \text{ 円}$
ドッグラン	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ 頭} / \text{日} \times 100 \text{ 円} / \text{頭} = 310,000 \text{ 円}$
バーベキュー場	$310 \text{ 日} \times 5 \text{ 組} / \text{日} \times 5,000 \text{ 円} / \text{組} \times \text{利益率 } 0.5 = 3,875,000 \text{ 円}$
ファミリールーム	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 500 \text{ 円} / \text{h} \times 20 \text{ 棟} \times \text{稼働率 } 30\% = 9,300,000 \text{ 円}$
野菜のもぎとり園 いちご農園 南国フルーツ農園	$7,000,000 \text{ 円} / \text{年} \times 3 \text{ 施設} \times \text{テナント料率 } 0.2 = 4,200,000 \text{ 円}$
その他（自動販売機・イベント等）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 53 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.3 = 6,035,500 \text{ 円}$
利益の合計 (損益分岐ライン)	90,000,000 円／年

※「1－利益率」で求められる数値は、変動費（原材料・消耗品等）として要する経費（人件費等は固定費）

※レンタルオフィス及び馬のパドック・牧場等は、不確定要素が多いことから、シミュレーション対象外とした。

※客単価（利益）の損益分岐ラインは、237 円／人（90,000,000 円／380,000 人）

※損益分岐ラインの利益（90,000,000 円／年）に満たない場合は、その状況や事由（有事の際の転用及び災害廃棄物の一時保管等）により、組合が不足分の負担を検討する可能性がある。

11 整備スケジュール

現時点で想定される地域振興施設運営までのスケジュールについて、次期施設（新クリーンセンター）の整備スケジュールを含めて整理する。なお、地域振興策開発エリア外で展開する縁側カフェ及び里地里山の保全と活用については、多機能な複合施設の安定運営が図られる状況が確保された後、「株よしだ」の収益を財源として、「株よしだ」と環境NPO等の協働により、計画・運営することを前提とする。

年度		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
		(2013)	(2014)	(2015)	(2016)	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)
1 共通事項及び次期施設の整備	①印西地区ごみ処理基本計画の策定																
	②用地検討（候補地の公募）																
	③吉田区が条件付きの同意書を提出																
	④吉田地区を建設候補地に選定																
	⑤吉田区と基本協定を締結																
	⑥施設整備基本計画を策定																
	⑦吉田区と整備協定を締結																
	⑧施設整備基本計画を追加策定																
	⑨地質調査・測量																
	⑩吉田区と覚書を締結																
	⑪用地買収																
	⑫埋蔵文化財調査																
	⑬施設整備基本設計・建設工事発注支援																
	⑭環境影響評価（県条例アセスメント）																
	⑮都市計画決定手続き																
	⑯建設工事																
	⑰稼働開始																
2 （多機能な複合施設）の整備	①吉田区が地域振興策のアイデアリストを提出																
	②地域振興策基本構想を策定																
	③環境省の地域低炭素化モデル事業に採択																
	④地域振興策基本計画を策定																
	⑤用地買収（事前の関連事務を含む）																
	⑥埋蔵文化財調査																
	⑦地質調査・測量																
	⑧需要調査・市場調査																
	⑨基本設計（印西市との開発協議を含む）																
	⑩実施設計（工事発注図書作成）																
	⑪建設工事																
	⑫運営開始																
3 外部施設の整備（事業者誘致による民設民営）																	
4 関連道路の整備	①アクセス道路																
	②市道00-122号線（印西市が整備）																