

次期中間処理施設整備事業 地域振興策基本計画（案）

平成 30 年（2018 年）3 月

印西地区環境整備事業組合

【 目 次 】

I	地域振興策の計画概要	1
II	地域振興策の基礎情報	2
1	用語の解説	2
	(1) 組合	2
	(2) 次期施設	2
	(3) 建設予定地（吉田地区）	3
	(4) 事業用地	3
	(5) 吉田区	3
	(6) 俵よしだ	3
2	案内図	3
	(1) 案内図	3
	(2) 航空写真（広域）	4
	(3) 航空写真（事業用地）	5
3	これまでの経緯	6
	(1) 経緯の一覧	6
	(2) 基本協定の締結	9
	(3) 整備協定の締結	10
	(4) 地域振興策基本構想の策定	16
	(5) 地域低炭素化モデル事業の採択	21
4	関連計画の整理	22
	(1) 廃棄物処理施設整備計画（平成 25 年（2013 年）5 月/閣議決定）	23
	(2) 印西市総合計画（平成 23 年（2011 年）3 月）	25
	(3) 印西市都市マスタープラン（平成 25 年（2013 年）3 月）	27
	(4) 印西市環境基本計画（平成 25 年（2013 年）3 月）	29
	(5) 次期中間処理施設整備基本計画（平成 28 年（2016 年）4 月）	31
	(6) 地域振興策基本構想（平成 28 年（2016 年）4 月）	31
	(7) 関連計画を踏まえた地域振興策の方向性	32
5	事業用地及び周辺地域の現況	33
	(1) 地勢	33
	(2) 歴史	36
	(3) 気象	38
	(4) 人口	38
	(5) 商圏人口	40
	(6) 産業	44
	(7) 農業	47
	(8) 主要農産物	53

(9) 土地利用	55
(10) 自然環境.....	56
(11) 集客イベント	58
(12) 公共交通.....	60
(13) 計画を含む道路網.....	62
(14) 災害想定.....	66
6 吉田区における地域振興策のニーズ	71
III 地域振興策の検討ベース	73
1 地域振興策を展開する目的の明確化	73
(1) メインターゲットとする来訪者像.....	73
(2) ピースとなる地域振興策の担い手.....	77
(3) 地域振興施設に訪れてもらうテーマと目標.....	79
2 地域振興策に求められる機能	80
3 展開する施設の方向性	81
(1) 空間設計	81
(2) 地域振興施設の意匠コンセプト.....	82
(3) 過ごし方とシンクロする意匠	83
4 地域振興策総合パッケージの検討における前提	84
(1) 基本的な前提.....	84
(2) 具体的な前提.....	86
IV 地域振興策基本計画	88
1 新たな地域振興策のアイデア	88
2 地域振興策総合パッケージ	90
(1) 地域振興策の一覧.....	90
(2) 地域振興策の概要.....	91
3 地域振興策を展開する用地	110
(1) 地域振興策展開エリア（想定）	110
(2) ゾーニング及び動線.....	111
(3) 配置計画平面図	114
(4) 面積表	116
4 イメージパース	118
5 運営手法・事業スキーム	119
6 概算総整備費の算出	122
7 施設利用者数の想定	124
(1) 商圈人口からの考察.....	124
(2) 近傍路線交通量からの考察.....	124
(3) 施設利用者数の総合計	126
8 事業収支の試算（経営シミュレーション）	127

(1) 基礎条件の想定	127
(2) シミュレーション例	128
9 整備スケジュール	129
V 関連検討	130
1 地域に求められる将来像の関係整理	130
2 先進地の動向	132
3 環境計画の概要	154
(1) 造成計画	154
(2) 雨水排水計画	158
(3) 園路広場計画	160
(4) 施設計画	162
(5) 植栽計画	169
4 地域振興施設の構造・意匠	171
5 関連施設	173
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	174
7 施設施工時における生活環境及び自然環境への配慮	176
(1) 大気汚染対策	176
(2) 水質汚濁対策	176
(3) 騒音・振動対策	176
(4) 地盤沈下対策	176
8 交通弱者への配慮	177
(1) 施設整備時（ハード）の対応	177
(2) 維持管理・運営時（ソフト）による対応	178
9 労働環境への配慮	179
(1) 保育機能の設置	179
(2) 効率かつ柔軟なシステムの運用	179
(3) マニュアル化の推進	179
(4) 誰もが主役となる環境	179
10 PR活動の方針	180
11 住民参加の機会	181
(1) 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1	181
(2) 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2	181
(3) 過ごし方とシンクロする意匠	181
12 地域のブランド化に求められる要素	182
13 地域振興施設の総称	183
14 整備手法・開発手続き	185
(1) 文化財保護法	185
(2) 農地法	185
(3) 森林法	186

(4) 都市計画法	187
(5) 建築基準法、消防法	187
(6) その他の法令、条例	188
15 排熱エネルギーの利用方針	189
(1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針	189
(2) 排熱エネルギーの利用フロー（イメージ）	189
(3) - 1 需要施設別の必要熱量等 1 炉運転時	190
(3) - 2 需要施設別の必要熱量等 2 炉運転時	191
16 交付金・補助金の活用	192
17 求められる人材・組織	194
(1) 人材や組織に求められるチカラ	194
(2) 求められる人材像	195
(3) 組織運営における留意点	197
18 施設修繕計画の概要	198
(1) 設計・施工段階の取組	198
(2) 運営段階の取組	198
(3) 施設種類毎の修繕計画の概要	199
19 有識者懇話会の開催結果	200
VI 諸考察	201
1 期待される地域振興策の効果	201
(1) 地域低炭素化への貢献	201
(2) 集客と収益	201
(3) 交流による化学反応・相乗効果	201
(4) 雇用・就労・起業の場の創出	202
(5) 防災拠点・復興拠点の創出	202
(6) 里地里山の機能・景観維持	202
(7) 生活利便性の向上	202
(8) バランスの良い波及効果	203
2 地域振興策の持続可能性	204
(1) 里地里山との連携	204
(2) 光熱費の大幅な削減	204
(3) 多機能な複合施設	204
(4) 弾力的な施設転用が容易	205
(5) 人材公募	205
(6) 事業者誘致	206
(7) 建築物の維持管理経費軽減	206
3 想定される地域振興策の課題・リスク	207
(1) 集客と収益の確保	207
(2) 公共交通の利便性の悪さ	208

(3) 季節による集客の増減	209
(4) 天候による集客の増減	209
(5) 地産農作物の安定確保	210
(6) 就労者の安定確保.....	210
(7) 各種の不確定要素.....	210

I 地域振興策の計画概要

昭和 61 年度（1986 年度）に稼働開始し、これまで安全・安定操業を継続してきた印西クリーンセンター（千葉ニュータウン中央駅の近傍に位置する現施設）の移転先は、平成 25 年度（2013 年度）に実施した候補地の公募を経て、平成 28 年度（2016 年度）に締結した整備協定（P10 参照）をもって吉田地区に決定しました。

ここに至るまでの間、また、その後の本地域振興策基本計画検討においても、地元町内会である吉田区の皆さまから、多大なご理解と献身的なご協力をいただきましたことに深く感謝申し上げます。

本地域振興策基本計画は、次期中間処理施設（新クリーンセンター）の周辺対策事業に関する基本的な計画として位置付けられるものですが、整備協定で規定する整備予算 33 億 8,100 万円（現温水センター整備費と同等の額）の範囲内で、これまでの様々な経緯及び各種の調査・考察結果などを検討の前提として踏まえ（P84 参照）、「地域まるごとフィールドミュージアム構想」を旗印に、地域の持続と再生に必要な「吉田区のインフラ整備等」のほか、地域資源や排熱エネルギーを最大限活用する「多機能な複合施設」の整備を計画するものです。（P90 参照）

なお、「多機能な複合施設」の事業スキームは基本的に公設民営とし、今後、吉田区が設立する法人（株よしだ）が指定管理者として運営することを予定しています。（P119～P121 参照）

II 地域振興策の基礎情報

1 用語の解説

本基本計画で使用する用語について解説する。

(1) 組合

印西地区環境整備事業組合

(千葉県印西市・白井市・栄町で構成する特別地方公共団体で、一般廃棄物中間処理施設などの設置、管理及び運営を担当する)

(2) 次期施設

組合が新たに整備する一般廃棄物中間処理施設（新クリーンセンター）

※整備協定書（P10 参照）では同施設を「吉田資源循環センター」と称す。

① 施設構成

i) 熱回収施設（可燃ごみの焼却処理施設）

（施設規模は 156 t / 日程度の予定）

ii) リサイクルセンター（不燃・粗大ごみの破砕処理施設）

（施設規模は 15 t / 日程度の予定）

iii) リサイクルプラザ（再生家具の展示等を行う環境啓発施設）

（施設規模は 60 m²程度の予定）

iv) 管理棟（組合の事務所）

（施設規模は未定）

※ i) 熱回収施設及び ii) リサイクルセンターの施設規模は、平成 30 年度（2018 年度）に改訂予定の「印西地区ごみ処理基本計画」における将来推計ごみ量に基づき精査する。

② 稼働開始目標年度

平成 40 年度（2028 年度）

(3) 建設予定地（吉田地区）

次期施設を整備する用地（下図・P 4・P 5 参照）

※整備協定書（P10 参照）を締結する前は同地を「建設候補地」と称す。

(4) 事業用地

建設予定地に地域振興策展開エリア（想定）を加えた用地

（下図・P 4・P 5 参照）

(5) 吉田区

建設予定地である吉田地区の地元町内会（千葉県印西市大字吉田の全域）

（下図・P 4 参照）

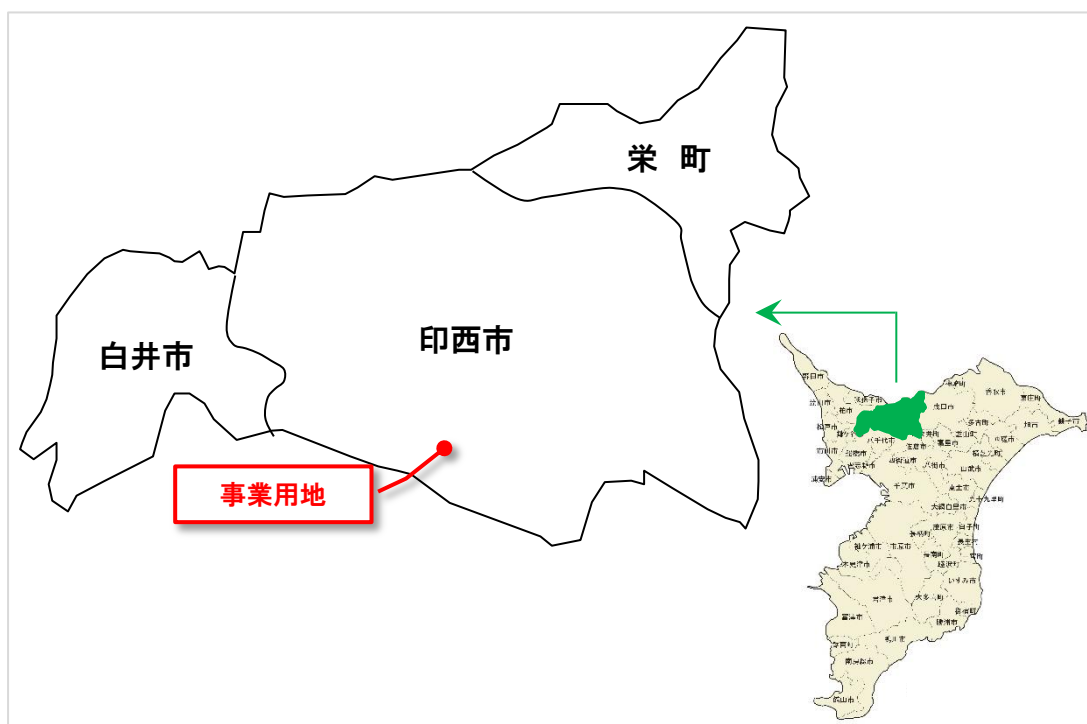
(6) 株よしだ

今後、吉田区が設立する法人の仮称

（地域振興施設の運営に関する指定管理契約先として予定する）

2 案内図

(1) 案内図

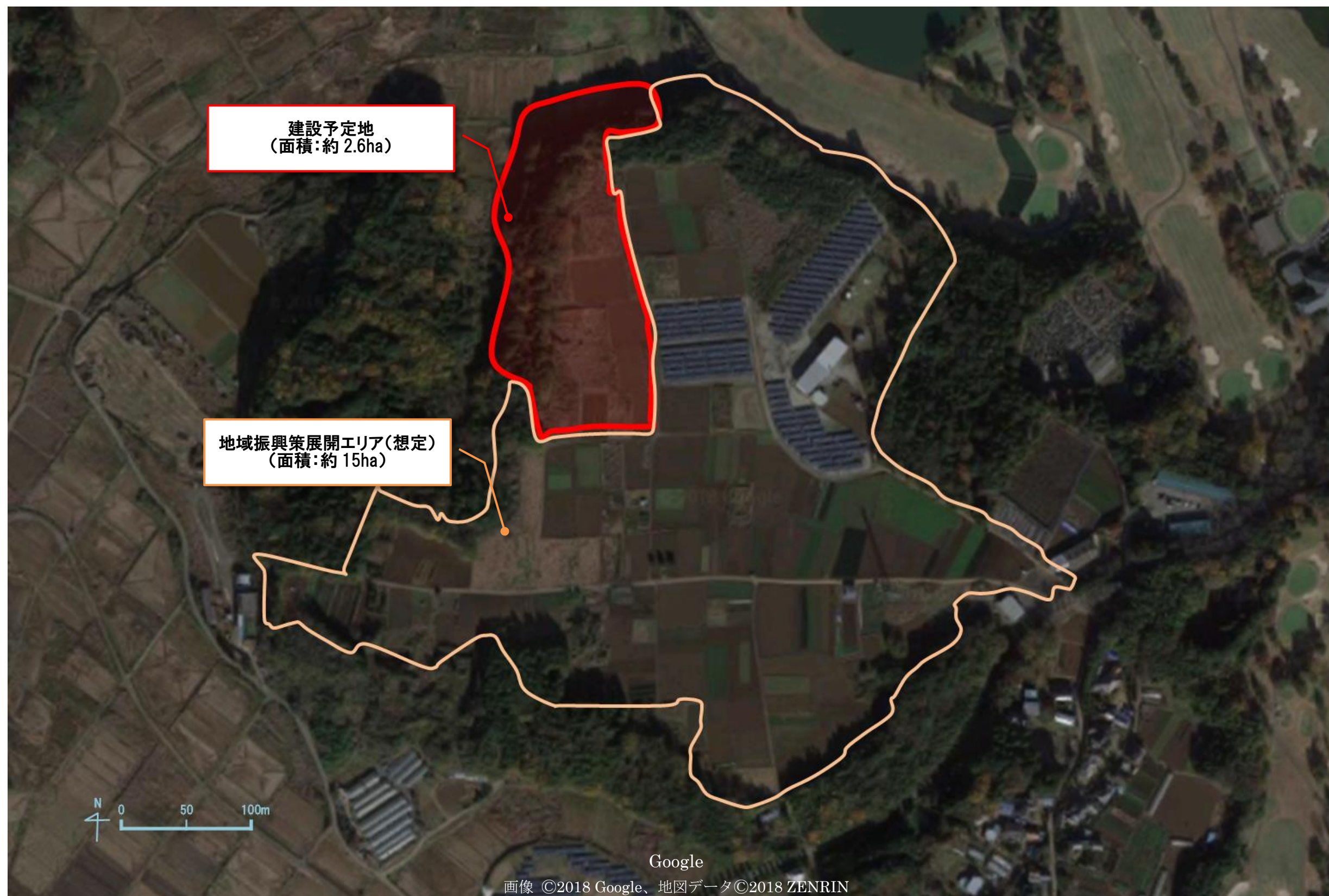


(2) 航空写真 (広域)



(3) 航空写真（事業用地）

地域振興策展開エリア（想定）は、買収地を示すものではなく、想定される最大の展開エリアイメージを示す。エリア決定は平成 30 年度を予定する。



3 これまでの経緯

(1) 経緯の一覧

次期施設の整備事業におけるこれまでの経緯は下表のとおり。

年 度	経 緯
昭和 61 年度 (1986 年度)	現在地（印西市大塚一丁目 1 番地 1）にて、印西クリーンセンター稼働開始（1・2号焼却炉、粗大ごみ処理施設）
平成 5 年度 (1993 年度)	印西クリーンセンターの近接地にて温水センター運営開始
平成 8 年度 (1996 年度)	地域冷暖房システムへの余熱（蒸気）供給開始
平成 10 年度 (1998 年度)	3号焼却炉増設工事竣工
平成 20 年度 (2008 年度)	<p>現在地内に確保している建替用地（テニスコート部）での次期施設整備を管理者・副管理者に説明</p> <p>組合議会及び関係市町村議会から、現在地内に確保している建替用地ありきではなく、他の場所も検討すべきとの意見が示される</p>
平成 21 年度 (2009 年度)	<p>「施設整備検討委員会」を設置（次期施設の用地検討及び整備計画検討を担任）</p> <p>組合関係市町村へ比較検討地の推薦依頼を行った結果、5箇所の推薦があり、当該5箇所に現在地を加えた計6箇所を最終的な比較検討地とする</p> <p>印西市：8住区・9住区・現在地（全て千葉NT事業用地内） 白井市：平塚地区 印旛村：岩戸地区 本埜村：みどり台三丁目（千葉NT事業用地内） 栄 町：推薦地なし</p> <p>市町村合併により組合関係市町が印西市、白井市及び栄町の3団体となる（印旛村・本埜村が印西市に編入）</p>

年 度	経 緯
平成 22 年度 (2010 年度)	「施設整備検討委員会」が、比較検討地における評点合計の上位 3 箇所を管理者へ報告（評点順：9 住区・現在地・8 住区）
	管理者・副管理者会議にて、上位 3 箇所を候補地とすることを決定し、当該 3 箇所を行政区域内に持つ印西市へ意見照会したところ、9 住区または現在地が望ましいとの回答を得る
	「施設整備検討委員会」が、施設整備基本計画（案）を管理者へ報告し、原案の内容にて当該計画を策定
平成 23 年度 (2011 年度)	管理者・副管理者会議にて、9 住区がより望ましいと合意し、9 住区を建設予定地として決定
	9 住区の周辺住民への説明会を計 11 回開催
平成 24 年度 (2012 年度)	板倉新印西市長が管理者に就任
	印西市長から管理者へ、「9 住区における整備計画の白紙撤回」が申し入れされる
	管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「ごみ処理基本計画検討委員会」を設置（ごみ処理行政全般のマスタープラン検討を担当）
	管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「用地検討委員会」を設置（次期施設の用地検討を担当）
平成 25 年度 (2013 年度)	「ごみ処理基本計画検討委員会」が「用地検討委員会」へ、次期施設の整備に係る基本方針及び施設規模の見込みを提出
	「用地検討委員会」が、候補地の選定方法を管理者へ答申
	「用地検討委員会」が、候補地を組合関係市町内から広く公募し、地権者から 4 箇所の応募を受理 印西市：岩戸地区・滝地区・武西地区・吉田地区 白井市：応募なし 栄 町：応募なし
	「ごみ処理基本計画検討委員会」が、ごみ処理基本計画（案）を管理者へ答申し、原案の内容にて当該計画を策定

年 度	経 緯
平成 26 年度 (2014 年度)	<p>「用地検討委員会」が、応募地 4 箇所到现在地（千葉NT事業用地内）を加えた 5 箇所を候補地として位置付け、比較評価を進める</p> <p>候補地の一つである吉田地区の地元町内会（吉田区）が同意書を「用地検討委員会」へ提出（同意条件：吉田区が希望・提案する地域振興策を真摯に受け止め、協議の上妥当な合意を見だし、これを担保すること。）</p> <p>「用地検討委員会」が、総合評点順位第 1 位を吉田地区とする候補地の比較評価結果を管理者へ答申</p> <p>管理者・副管理者会議にて、吉田地区を建設候補地として選定</p> <p>吉田地区の地元町内会（吉田区）と組合で、吉田地区を建設候補地として決定したことを確認及び両者の役割等を定めた基本協定を締結（P 9 参照）</p>
平成 27 年度 (2015 年度)	<p>管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「施設整備基本計画検討委員会」を設置（次期施設の整備計画検討を担当）</p> <p>管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「地域振興策検討委員会」を設置（次期施設の周辺対策に係る基本構想検討を担当）</p> <p>「施設整備基本計画検討委員会」が、施設整備基本計画（案）を管理者へ答申し、原案の内容にて当該計画を策定（P 31 参照）</p> <p>「地域振興策検討委員会」が、地域振興策基本構想（案）を管理者へ答申し、原案の内容にて当該構想を策定（P 31 参照）</p>
平成 28 年度 (2016 年度)	<p>吉田地区の地元町内会（吉田区）と組合で、吉田地区を建設予定地として決定することや、地域振興策整備費用の上限額など、次期施設整備事業及び地域振興策を円滑に進めることを目的とした整備協定を締結（P 10 参照）</p>

(2) 基本協定の締結

平成 27 年（2015 年）3 月に、吉田区と組合で、吉田地区を建設候補地として決定したことを確認及び両者の役割等を定めた基本協定を締結した。

次期中間処理施設整備事業の施行に関する基本協定書の内容

吉田区（以下「甲」という。）と印西地区環境整備事業組合（以下「乙」という。）は、次期中間処理施設整備事業（以下「事業」という。）の施行に関して、以下の事項について確認し、ここに基本協定を締結する。

（目的）

第 1 条 本協定は、甲及び乙が吉田地区（応募のあった印西市吉田 5 4 6 番、他 3 2 筆の土地）を建設候補地として決定したことを確認し、両者の役割等について必要な事項を定めるものとする。

（甲の役割）

第 2 条 甲は、事業が円滑に推進するよう協力するものとする。

（乙の役割）

第 3 条 乙は、事業が円滑に推進するよう最善を尽くすものとする。

（施設整備）

第 4 条 甲及び乙は、施設整備基本計画検討委員会による答申を踏まえ、協議のうえ両者が合意する施設整備の基本計画を決定するものとする。

（地域振興）

第 5 条 甲及び乙は、地域振興策検討委員会による答申を踏まえ、協議のうえ両者が合意する地域振興策を決定するものとする。

（疑義等の協議）

第 6 条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じたときは、その都度、甲及び乙が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ各 1 通を保有する。

(3) 整備協定の締結

平成 29 年（2017 年）3 月に、吉田区と組合で、吉田地区を建設予定地として決定することや、地域振興策整備費用の上限額など、次期施設の整備事業及び地域振興策を円滑に進めることを目的とした整備協定を締結した。

次期中間処理施設整備事業の施行に関する整備協定書の内容

吉田区（以下「甲」という。）及び印西地区環境整備事業組合（以下「乙」という。）は、次期中間処理施設として整備する吉田資源循環センター並びに地域振興策の施行に関し、基本協定書第 4 条で規定する基本計画及び第 5 条で規定する地域振興策の決定に当たり、ここに整備協定を締結する。

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 本協定は、甲及び乙が基本協定書第 1 条で規定する吉田地区を吉田資源循環センターの建設予定地として決定することを確認するとともに、本協定の範囲内において事業及び地域振興策に同意し、必要な事項を定めることにより、事業及び地域振興策を円滑に進めることを目的とする。

（定義）

第 2 条 本協定における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 「吉田資源循環センター」とは、次期中間処理施設として整備するエネルギー回収型廃棄物処理施設及びマテリアルリサイクル推進施設の仮称をいう。
- (2) 「地域振興策」とは、地域活性化に寄与する各策の総称をいう。
- (3) 「基本協定書」とは、甲及び乙が平成 27 年 3 月 3 日付けで締結した次期中間処理施設整備事業の施行に関する基本協定書をいう。
- (4) 「事業」とは、吉田資源循環センターの整備事業をいう。
- (5) 「施設整備基本計画」とは、乙が平成 28 年 4 月に策定した次期中間処理施設整備事業施設整備基本計画をいう。
- (6) 「地域振興策基本構想」とは、乙が平成 28 年 4 月に策定した次期中間処理施設整備事業地域振興策基本構想をいう。

第 2 章 吉田資源循環センター

(吉田資源循環センターの用地)

第3条 第1条で規定する吉田資源循環センターの建設予定地は、次のとおりとする(位置詳細別紙)。

用地	面積
印西市吉田 546 番 他	約 26,000 m ²

(稼働開始の目標年度)

第4条 吉田資源循環センターは、平成40年度の稼働開始を目標とする。ただし、乙は、より早期の稼働開始に向け最大限努力するものとし、甲は協力するものとする。

(吉田資源循環センターの位置付け)

第5条 乙は、吉田資源循環センターと地域振興策が連携することによる恒久施設として、甲の理解が得られる施設整備及び事業運営を図るものとする。

(吉田資源循環センターの建替え)

第6条 乙は、第4条で規定する稼働開始から概ね30年毎に迎える吉田資源循環センターの建替えは、前条による規定のもと、第3条で規定する用地内で行うものとする。ただし、甲及び乙の合意があった場合は、この限りでない。

(吉田資源循環センター用地の拡張)

第7条 乙は、吉田資源循環センターの建替え又はより一層の循環型社会形成の推進に寄与することが認められる機能強化を図る場合であつて、第3条で規定する用地に不足が生じるときは、甲及び乙による協議の上、拡張する用地の所有者の了承を得た後、用地を拡張することができるものとする。

- 2 前項で規定する用地の合理的な拡張先が地域振興策の展開用地であるときは、拡張の可否及び失われる地域振興策の代替機能について、甲及び乙による協議の上、決定する。

(安全操業の堅持)

第8条 甲及び乙は、地域住民の健康の保護と生活環境の保全を図ることを第一に考え、次の各号で規定する取組を実施するものとする。

- (1) 大気汚染、騒音、振動その他の公害の防止について万全の措置を講ずるものとし、環境影響評価の事後、速やかに別途公害防止協定を締結するものとする。
- (2) 吉田資源循環センターが安全かつ安定的に操業しているか監視するため、甲及び乙のほか、必要に応じその他の住民等で組織する協同機関を設置するものとする。なお、当該機関の設置、担当事務、組織等について、甲及び乙による協議の上、前号に規定する公害防止協定

に反映させるもののほか、運営方法の細則については別途定めるものとする。

- (3) 乙は、周辺地域の大气、水質、土壌等の環境を的確に把握するため、定点観測を実施するものとし、観測項目、観測頻度、観測場所等については、甲及び乙による協議の上、第1号に規定する公害防止協定に反映させるものとする。

(吉田資源循環センターの整備計画)

第9条 吉田資源循環センター及び附帯施設の整備計画については、今後、施設整備基本計画の追加策定時に次の各号の内容を反映させるものとし、千葉県環境影響評価委員会などの意見を踏まえ、最終決定するものとする。

- (1) 吉田資源循環センターの施設規模(処理能力)は、今後改訂予定の印西地区ごみ処理基本計画で推計する減量目標達成時のごみ量に基づき改めて算定し、決定する。
- (2) 吉田資源循環センター用地の造成は、施設整備基本計画を踏まえ、周辺の景観等への影響を最小限にとどめるべく切下げ造成を採用し、切下げ深度については甲及び乙による協議の上、決定する。
- (3) 吉田資源循環センターの煙突高は、施設整備基本計画及び経済性を踏まえ、建設地盤から59mとすることを基本とし、甲及び乙による協議の上、決定する。
- (4) 吉田資源循環センター(地域振興策施設を含む。次号について同じ。)へのアクセス道路(進入道路)の整備計画は、施設整備基本計画及び現地の状況を踏まえ、甲及び乙による協議の上、決定する。
- (5) 吉田資源循環センターの調整池排水路の整備計画は、施設整備基本計画及び現地の状況を踏まえ、甲及び乙による協議の上、決定する。

第3章 地域振興策

(地域振興策)

第10条 地域振興策は、地域振興策基本構想を踏まえ、整備する各施設、場所、規模及び事業スキームについて、甲及び乙による協議の上、決定する。なお、当該決定に当たっては、甲の区域における地域活性化だけにとどまらず、周辺地域への公共公益的な波及効果も踏まえたものとする。

- 2 乙は、前項の規定による地域振興策を決定したときは、速やかに諸事務に着手するものとする。

(地域振興策に係る整備費用)

第11条 前条第1項において決定した地域振興策に係る整備費用の総額については、金3,381,000,000円(調査費用、用地取得費用等及び消費税等を含む一式)を上限とする。

- 2 前項の整備費用の財政負担軽減を図るべく、国、千葉県等の補助金及び交付金を最大限活用することについて、甲及び乙は相互に協力するものとする。
- 3 社会情勢の変化による著しい物価変動及び消費税等の改定があったときは、甲及び乙による協議の上、前項の整備費用の総額を見直すことができるものとする。

(排熱エネルギーの供給)

- 第 12 条 吉田資源循環センターで発生した排熱エネルギーについては、吉田資源循環センターの操業に必要な量を除き、第 10 条第 1 項において決定した地域振興策に最大限活用するものとする。
- 2 前項の規定による地域振興策に活用する排熱エネルギーの供給条件のほか、吉田資源循環センターの法定点検による排熱エネルギーの供給停止時期等については、甲及び乙による協議の上、決定する。

(防災拠点等としての機能活用)

- 第 13 条 第 10 条第 1 項において決定した地域振興策で設置する各施設は、排熱エネルギーの供給機能を有する吉田資源循環センターと連携することにより、大規模災害時において甲の区域を中心とした周辺地域の防災拠点及び復興拠点としての活用を図るものとする。
- 2 甲は、前項の活用に当たり、地域振興策で設置する各施設が、一時的に本来の機能が発揮できなくなることを承認するものとし、活用の期間及び区域については、その都度、甲及び乙による協議の上、決定する。

第 4 章 その他

(景観への配慮)

- 第 14 条 吉田資源循環センター及び地域振興策で設置する各施設等の整備に当たっては、周辺の景観や自然環境との調和に配慮した景観計画を甲及び乙による協議の上、決定する。

(雇用創出)

- 第 15 条 乙は、事業及び地域振興策で設置する各施設について、積極的に甲の区域を中心とした周辺地域における雇用創出を図るよう努めるものとする。

(甲が設立する法人)

- 第 16 条 甲は、事業及び地域振興策において設置した施設の運営管理に当たり、新たに法人を設立するものとする。
- 2 前項で規定する法人は、自己の収支で独立した採算をとることを目指すものとする。

(甲が設立する法人に対する管理業務の委託)

第 17 条 乙は、第 10 条、第 13 条及び第 15 条で規定する周辺地域への公共公益的な波及効果を総合的に勘案し、事業及び地域振興策において設置した施設の運営管理業務の一部について、前条第 1 項で規定する法人に委託するものとする。なお、委託内容については、甲及び乙による協議の上、決定する。

(ごみ収集車両等の通行ルート)

第 18 条 吉田資源循環センターへ搬入出するごみ収集車両、焼却灰運搬車両及び薬品を扱う業務車両等の甲の区域における通行ルートについては、甲及び乙による協議の上、決定する。

(エコカーの導入促進)

第 19 条 乙は、前条で規定する各車両について、大気汚染物質の排出量を抑える等、環境負荷が少ない車両の導入促進に努めるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第 20 条 甲及び乙は、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)で規定する暴力団及び暴力団員等を始めとした反社会的勢力を事業及び地域振興策から排除するよう、相互に協力するものとする。

(協定事項の見直し)

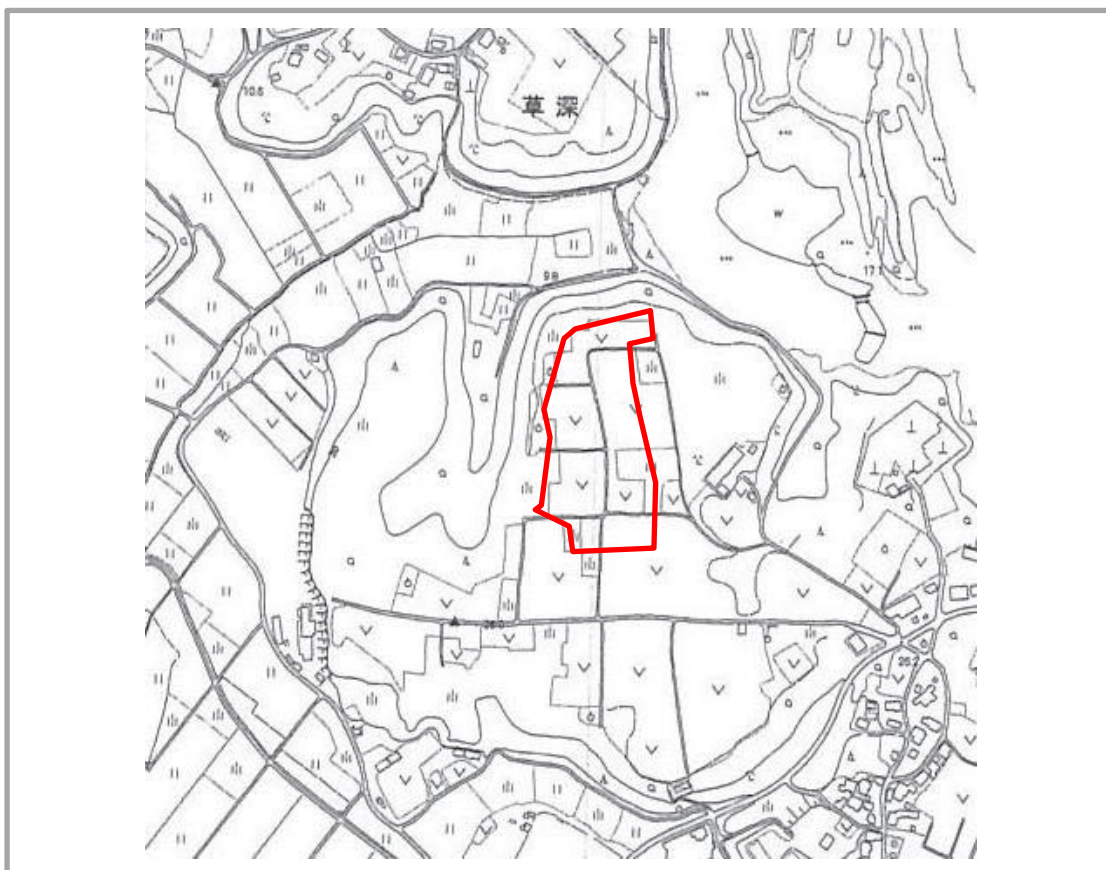
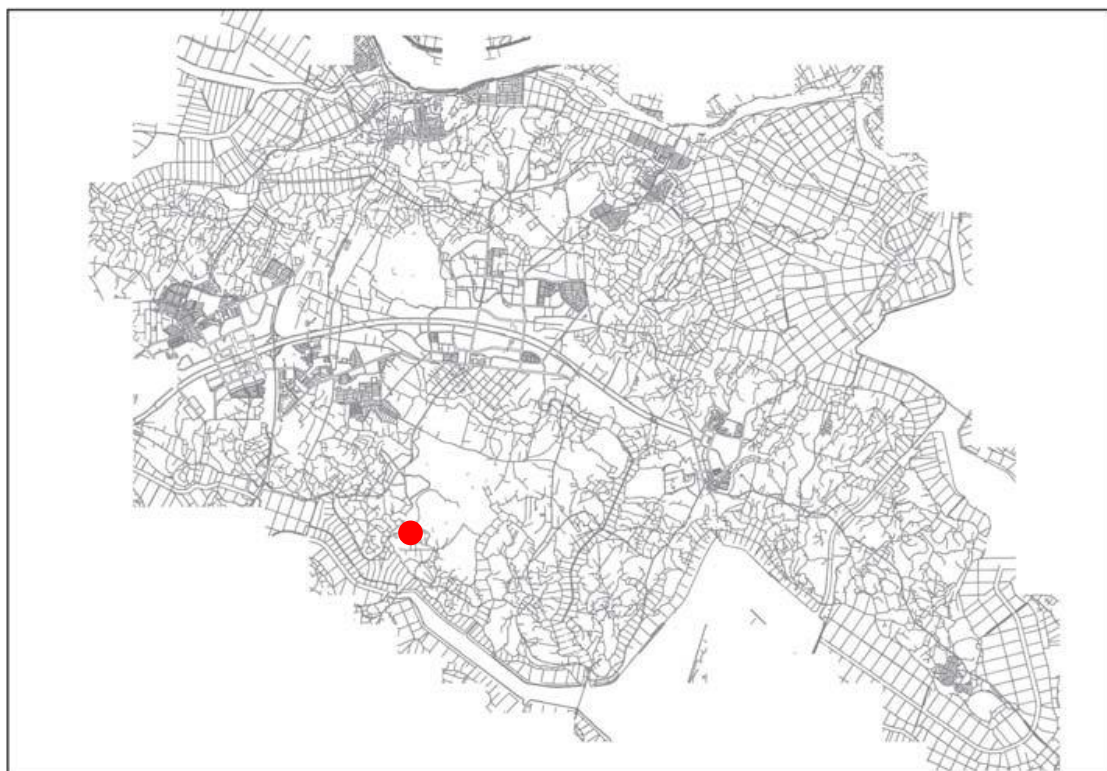
第 21 条 甲及び乙は、本協定に定める事項の履行状況を定期的に確認し、評価及び改善を行い、必要に応じ甲及び乙による協議の上、本協定の見直しを図るものとする。

(信義誠実の原則)

第 22 条 甲及び乙は、本協定に定めのない事項及び疑義が生じたときは、民法その他関係法令に従い、互いに信義を重んじ誠意をもって協議の上、解決を図るものとする。

本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ各 1 通を保有する。

別紙 (第3条)



(4) 地域振興策基本構想の策定

平成 28 年（2016 年）4 月に、地域振興策基本構想を策定した。
（平成 27 年度（2015 年度）に地域振興策検討委員会が内容を調査審議）

①全体構想

地域まるごとフィールドミュージアム構想
～地域の元気と来訪者の笑顔があふれるまちづくり～

②理念・目的

多様な地域資源と次期施設から供給されるエネルギーを活用しながら、地域全体を対象とした最適なハード整備・持続可能なソフト施策を計画的に展開し、地域が持つポテンシャルを最大限に引き出すことにより「暮らしやすく持続できる快適なまち」「訪れたい魅力あるまち」「次世代に残したい里地里山」の具現化を図る。

③地域に求められる将来像

次期施設を恒久的な施設として位置付けた際、今後の社会情勢がどのように変化しようとも変わることのない「誰もが持つ不変的な価値観」を重視すべきと考える。

- 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。

④地域の魅力や優位点

1) 静寂

都市の喧騒や社会騒音とは無縁な静寂に包まれた場所が点在する。

2) 近隣に大規模住宅群

千葉ニュータウン中央駅付近・印西牧の原駅付近・印旛日本医大駅付近・八千代市米本団地・佐倉市ユーカリが丘の大規模住宅群が近隣に位置する。

3) 活発な地域コミュニティ

消防団・祭事の継承など、地域コミュニティが活発である。

4) 里地里山

江戸時代以前から変わらない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いる。

5) 猛禽類の生息

建設予定地の隣接地に、サシバ等の猛禽類が営巣している可能性がある。

6) 未改修水路（土水路）

周辺景観と調和し、また、水生動植物の生息場所として貴重な土水路が残されている。

7) 印旛沼放水路（新川）

千葉市から栄町に至る全長約 50km のサイクリングロードの一部が印旛沼放水路の土手に位置する。

8) 建設予定地周辺の広大な台地

建設予定地周辺に、約 15ha の平坦な畑地が広がる。

9) 台地からの眺望

台地から見下す先の印旛沼放水路（新川）との高低差は、約 20m。

⑤周辺の既存施設

泉カントリー倶楽部（年間利用者数：約 65,000 人）・総武カントリークラブ（年間利用者数：約 148,000 人）・松崎工業団地（約 40 社が進出）・印旛西部公園（年間利用者数：約 23,000 人）・学校法人西村学園（印西しおん幼稚園）・学校法人時任学園・障がい者支援施設（いんば学舎）・サバイバルゲームフィールド（2 km 内に位置する 3 施設の年間利用者数：約 30,000 人）・吉野牧場（約 130 頭の乳牛を飼育）・飲食店等（カフェや果樹園など）・東京成徳大学（学生数：829 人）・八千代市少年自然の家（年間利用者数：約 12,000 人）・泉複寺薬師堂（国指定文化財）・印旛歴史民俗資料館・銅造不動明王立像（国指定文化財）など。

⑥地域の課題

- 1) 少子高齢化
- 2) インフラ不足（上下水道・道路・公共交通）
- 3) ポイ捨て・不法投棄・防犯
- 4) 防災対策
- 5) 農業の担い手不足
- 6) 土地利用のコントロール

⑦地域振興策のアイデアリスト

上記①の具体策として、上記②で記述する「理念・目的」及び上記③で記述する「地域に求められる将来像」を達成し、上記⑥で記述する「地域の課題」を解決すべく、上記④で記述する「地域の魅力や優位点」を念頭に置きながら、上記⑤で記述する「周辺の既存施設」との連携効果を踏まえ、下記の1)～4)のとおり、地域振興策のアイデアを100策抽出した。

1) 地域の持続と再生に必要なインフラ整備等

水道整備・下水道整備・管理負担の大きい印西市道の付け替え・道路整備(待避所)・道路の危険箇所修繕・カーブミラー・ガードレール・雨水排水路の整備・防犯灯・防犯監視カメラ・印西市ふれあいバス路線の延伸・オンデマンド交通・マリナー構想・地域振興施設の無料化(関係地域住民)・Uターン等助成・御神輿修理・自主防災への支援・縁側カフェ・ゲストハウス・健康支援の拡充

2) 地域内外の人々が集う多機能な複合施設

サンセットスパ&リゾート・地域住民サロン・全国公募による外食店・ベンチャー企業の事務所・小規模な多目的店舗・環境NPOの事務所・農作物の直売所・商品開発1(お土産や通販可能な食品)・商品開発2(ジェラートなどのスナック系)・商品開発3(ハンバーガーなどのご当地メニュー)・商品開発4(酒類)・スコーラ機能・多目的研修室・ギャラリースペース・カルチャー教室・環境図書室・歴史浪漫の里構想・サイクル駐輪場・レンタルサイクル等・アウトドア用具の倉庫・カヌー類置場・屋内カーリング場・大規模な花畑迷路・ちびっこランド・水遊びの池・ドッグラン・イベント広場・サイクリング愛好者の駐車場・ふれあい動物公園・ダチョウ園・足湯・もぎとり農園・クライנגアルテン(日帰り型)・クライנגアルテン(滞在型)・バーベキュー場・キャンプ場・燻製器・石釜・釜炊場・焚火場・パラグライダー等の離発着場・EV充電ステーション・温水洗車場・食品残渣地域循環圏構想・プレミアム地域通貨・町内会ホームページ・施設整備記録映画・地域の魅力紹介映像・余暇グルメ情報発信拠点構想・暮らしの観光・植栽管理業務等の受託

3) 次期施設からの排熱利用事業等

排熱利用事業者の誘致・排熱利用事業の経営・トランスヒートコンテナ・メタンガスの地域供給・排熱供給（泉カントリー倶楽部）・可搬式蓄電池・給食センター・猛禽類の営巣場・煙突展望台・清掃工場壁面等の活用・防災拠点化構想・調整池の活用

4) 地域・農作物のブランド化を推進する里地里山の保全と活用

市民の森構想・森の畑構想・薪の生産・鳥類の巣箱・林間アスレチック・田んぼの自然公園・土水路脇に木道・イチゴの畦・里山トイレ・川魚等の養殖・小魚の釣堀・企業米・1口オーナー米・十坪家庭田園・棚田等・里地里山ジョギングロード・散策路コース等

(5) 地域低炭素化モデル事業の採択

環境省が所掌する「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」は、廃棄物焼却施設から恒常的に排出される熱を発電に供するのみならず、再生可能エネルギーとして地域の施設に供給し、地球温暖化対策の強化・地域の低炭素化を図ることを目的とするものである。

事業内容は2つに分類され、「実現可能性調査事業」は、廃棄物焼却施設からの余熱や発電した電気を地域において有効活用するために、余熱見込量や事業採算性の検討等を行い、事業としての実現可能性を調査するもの。

「設備等導入補助事業」は、廃棄物焼却施設からの余熱等を地域の需要施設に供給するための付帯設備（熱導管、電力自営線、熱交換器、受電設備等）及び需要設備（余熱等を廃棄物処理業者自らが利用する場合に限る）への補助を行うものである。

補助対象者は、民間企業、都道府県・市町村・特別区及び地方公共団体の組合、その他環境省が適当と認める者としている。

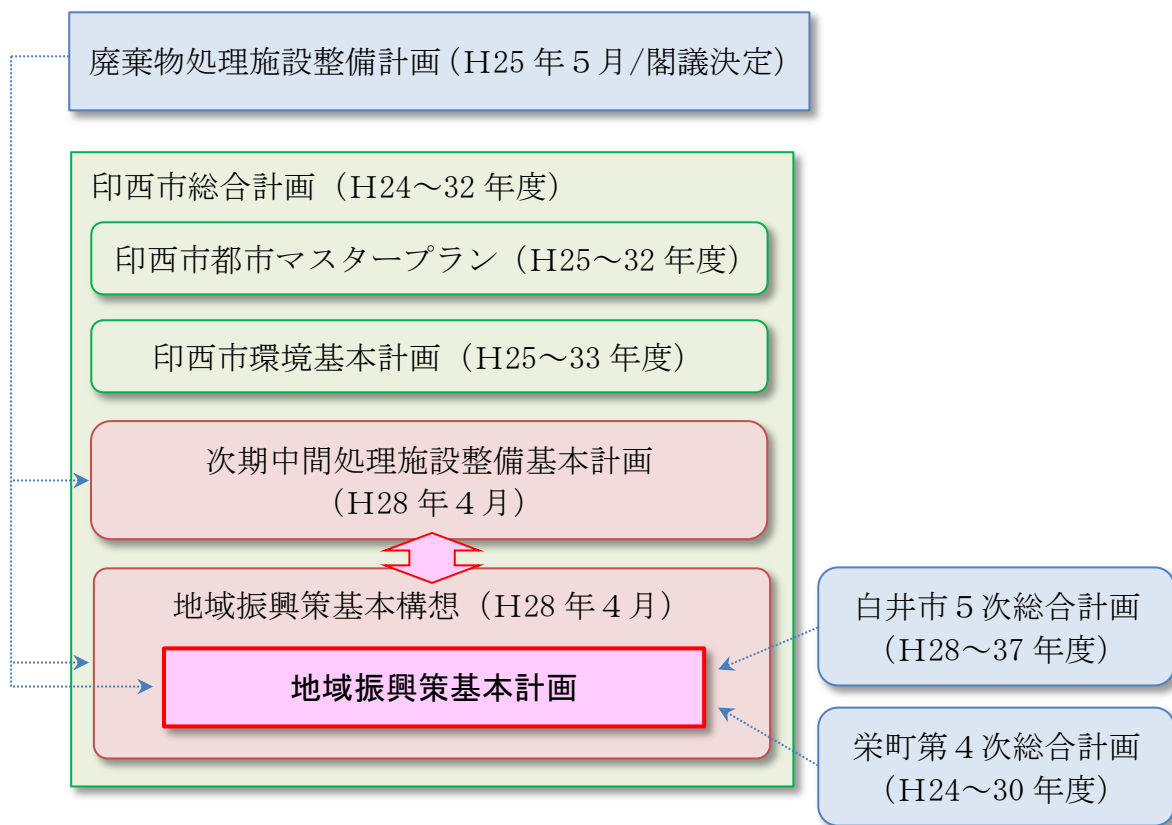
本モデル事業は公募により選考が進められるが、平成29年度（2017年度）の1次公募において下記内容で応募し、平成29年（2017年）5月29日に採択された。

事業者名	区分	事業の名称	事業概要
印西地区環境整備事業組合	実現可能性調査事業	印西地区環境整備事業組合次期中間処理施設整備事業における（仮称）地域まるごとフィールドミュージアムの整備・運営事業	新清掃工場から得られる蒸気、温水及び電気を周辺地域にて最大限有効活用するために、農作物等の直売所、野菜工場、温浴施設などの熱需要施設への供給、蒸気の農業ハウス等への再利用、二酸化炭素の農業利用等について、実現可能性調査を実施する。

4 関連計画の整理

事業用地が所在する印西市における計画を含めた関連計画を下図のとおり整理する。

なお、廃棄物処理施設整備計画が平成 30 年度（2018 年度）に改めて閣議決定される予定であること及び印西市の各計画が平成 33 年度（2021 年度）以降に改訂されることなどから、今後、地域振興事業の各段階において、最新の関連計画の内容を把握し、必要に応じて地域振興事業にフィードバックさせる必要がある。



(1) 廃棄物処理施設整備計画（平成 25 年（2013 年）5 月/閣議決定）

廃棄物処理施設整備計画は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 5 条の 3 第 1 項の規定により、環境省が 5 年ごとに案を作成し閣議決定を求める廃棄物処理施設整備事業に関する計画である。

平成 25 年（2013 年）5 月に閣議決定された最新の本計画については、廃棄物処理施設の重点的、効果的かつ効率的な整備を進めることのほか、低炭素社会及び東日本大震災以降の災害対策への意識の高まり等、社会環境等の変化を踏まえた計画としている。

【基本的理念】

3 R の推進

強靱な一般廃棄物処理システムの確保

地域の自主性及び創意工夫を活かした一般廃棄物処理施設の整備

【重点目標】

- 排出抑制、最終処分量の削減を進め、着実に最終処分を実施
 - ・ごみのリサイクル率 22%→26%
 - ・最終処分場の残余年数 平成 24 年度（2012 年度）の水準（20 年分）を維持
- 焼却時に高効率な発電を実施し、回収エネルギー量を確保
 - ・期間中に整備されたごみ焼却施設の発電効率の平均値 16%→21%
- し尿及び生活雑排水の処理を推進し、水環境を保全
 - ・浄化槽処理人口普及率 9%→12%

【廃棄物処理システムの方向性】

- 市町村の一般廃棄物処理システムを通じた3Rの推進
- 地域住民等の理解と協力の確保
- 広域的な視野にたった廃棄物処理システムの改善
 - ・広域圏の一般廃棄物の排出動向を見据え、廃棄物処理システムの強靱化の観点も含め、施設整備を計画的に進める。
 - ・ストックマネジメントの手法を導入し、既存の廃棄物処理施設の計画的な維持管理及び更新を推進し、施設の長寿命化・延命化を図る。
 - ・資源の有効利用や地球温暖化対策の観点から具体的な指標を求め、より優れたものを優先的に整備する。
- 地球温暖化防止及び省エネルギー・創エネルギーへの取組にも配慮した廃棄物処理施設の整備
 - ・廃棄物処理施設の省エネルギー化・創エネルギー化を進め、地域の廃棄物処理システム全体で温室効果ガスの排出抑制及びエネルギー消費の低減を図る。
- 廃棄物系バイオマスの利活用の推進
 - ・廃棄物焼却施設の熱回収とメタン回収施設を組み合わせるなど、効率的なエネルギー回収を進める。
- 災害対策の強化
 - ・廃棄物処理施設を、通常の廃棄物処理に加え、災害廃棄物を円滑に処理するための拠点と捉えなおし、広域圏ごとに一定程度の余裕を持った焼却施設及び最終処分場の能力を維持し、代替性及び多重性を確保する。
 - ・地域の核となる廃棄物処理施設においては、施設の耐震化、地盤改良、浸水対策等を推進し、廃棄物処理システムとして強靱性を確保する。
- 廃棄物処理施設整備に係る工事の入札及び契約の適正化

(2) 印西市総合計画（平成 23 年（2011 年）3 月）

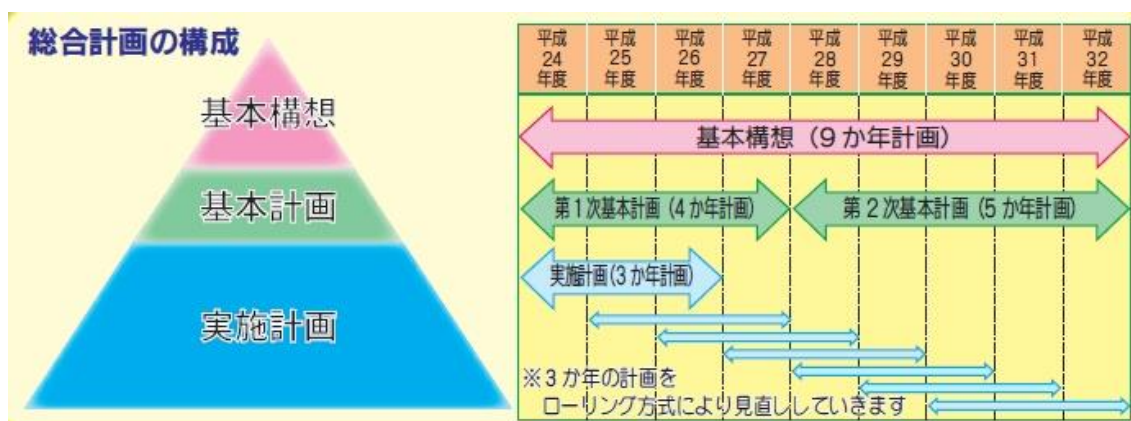
印西市総合計画は、印西市のめざすべき将来都市像を掲げ、その実現に向けた政策を展開していくための指針として定めるものであり、市の最上位計画となるものである。

合併後におけるそれぞれの地域が持つ豊かな自然や伝統文化、整備された都市基盤、広大な農地などを最大限に活かした魅力あるまちづくりを計画的に進めていくために策定したものである。

基本構想は、市の将来都市像を描き、それを実現するための「基本目標」と「政策」を示すもので、目標年度を平成 32 年度（2020 年度）としている。

基本計画は、基本構想に掲げた「基本目標」と「政策」に沿って、その具体的な「施策」を示すもので、前期計画となる第 1 次基本計画の計画期間を平成 24 年度（2012 年度）から平成 27 年度（2015 年度）までの 4 か年、後期計画となる第 2 次基本計画の計画期間を平成 28 年度（2016 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 5 か年としており、現在は第 2 次基本計画の期間内である。

実施計画は、基本計画に掲げた「施策」を達成するための手段として、主要な「事業」を示すもので、基本計画開始年度に 3 か年の計画を策定し、ローリング方式により見直しを行うものとしている。



【印西市の将来都市像】

ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい

【まちづくりの基本目標】

将来都市像を実現するため、6つの分野の基本目標と 20 本の政策、55 本の施策を掲げ、総合的・計画的なまちづくりを進めていくこととしている。

基本目標 1 《生活環境》

恵まれた自然の中でやすらぎを持って生活できるまちをつくる

基本目標 2 《健康福祉》

やさしさを持っていきいきと暮らせるまちをつくる

基本目標 3 《産業振興》

地域の持つ可能性を活かした魅力あるまちをつくる

基本目標 4 《教育・文化》

健やかな心と体を育み未来を拓くまちをつくる

基本目標 5 《都市基盤》

快適で暮らしやすい都市機能の充実した美しいまちをつくる

基本目標 6 《住民自治・協働・行財政》

市民と行政がともに歩み健全で自立したまちをつくる

吉田区は、総合計画の中で位置付けられている土地利用基本構想における将来の土地利用の方針の中で、「緑の共生ゾーン」に位置付けられている。

「緑の共生ゾーン」は、人、自然、都市が交流・共生するゾーンであり、今後も大都市近郊の貴重な自然環境の保全・活用を図り、人々が自然の大切さを学ぶ場としての機能を高めていくこととしている。

【緑の共生ゾーン】

台地部の樹林地や緑地、畑が広がり集落が形成された地域

(3) 印西市都市マスタープラン（平成 25 年（2013 年）3 月）

印西市都市マスタープランは、総合計画で掲げている将来都市像「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」の実現に向けた都市計画分野における目標や方針を示した計画であり、計画年度は平成 25 年度（2013 年度）～平成 32 年度（2020 年度）（目標年度）としている。

【都市づくりの基本理念】

「継承」と「創生」の融合 ～私たちのふるさととなる都市づくりに向けて～

【都市づくりの目標】

将来都市像の実現に向けて、基本理念を踏まえ、4つの目標を掲げている。

都市づくりの目標 1

豊かな自然と調和し、持続的に発展する都市づくり

都市づくりの目標 2

まちの元気や魅力が実感できる都市づくり

都市づくりの目標 3

笑顔輝く便利で快適な暮らしのある都市づくり

都市づくりの目標 4

安全で安心感のある都市づくり

吉田区は、都市マスタープランの中で位置付けられている将来都市構造における「土地利用ゾーン」の中で、「緑の共生ゾーン」に位置付けられている。

「緑の共生ゾーン」は、良好な自然と集落地が調和する土地利用を進め、市民が都市近郊の貴重な自然環境の大切さを学ぶ場として、保全・活用を促進していくこととしている。

【緑の共生ゾーン】

市街化調整区域のうち、台地部の樹林地や緑地、畑が広がり、集落地が形成された地域

また、吉田区は、身近な地域における都市づくりの方向をより具体的な方針として示すことを目的とした地区別構想の中で、宗像地区に区分される。

宗像地区の方向としては、「豊かな水辺の風景がもたらす自然の恵みを感じられるまち」を地区のキャッチフレーズとし、印旛沼の雄大な眺めや里山などの地域資源を保全・活用するとともに、集落地の良好な居住環境の保全により、豊かな水がもたらす自然の恵みを感じられるまちの形成を目指すとしている。

(4) 印西市環境基本計画（平成 25 年（2013 年）3 月）

印西市環境基本計画は、「印西市環境基本条例」に基づき、良好な環境づくりに向けた基本的な考え方、目標及び手段を示し、市の個別計画や事業などと相互連携しながら、施策を展開していくものであり、計画年度は平成 25 年度（2013 年度）～平成 33 年度（2021 年度）年度としている。

【印西市が目指す将来環境像】

「ひと まち 自然」が調和し

豊かで安心できる環境で暮らせるまち いんざい

【都市づくりの目標】

印西市が目指す将来環境像を実現するために、5つの基本目標を掲げている。

基本目標 1（自然環境）

緑や水辺が身近に感じられる、自然と共生するまちを目指して

基本目標 2（生活環境）

安心・安全に暮らせる、環境に負荷を与えないまちを目指して

基本目標 3（都市環境）

都市としての魅力があふれる、快適なまちを目指して

基本目標 4（地球環境）

低炭素社会の構築に向けた、地球環境に負荷を与えないまちを目指して

基本目標 5（人づくり）

環境配慮行動の実践者を拡大し、みんなで環境を育てるまちを目指して

吉田区及び地域振興策に関わる主な施策展開について、以下に整理する。

【基本目標 1 関連：緑や水辺を守り育てよう】

後世に豊かな自然環境を継承していくとともに、自然と調和した魅力的なまちづくりを展開するため、市民・事業者・市の協働により農業を支え、樹林地の維持・管理を行うなど、里山を守り・育む「しくみ」づくりに取り組むこととしている。

【基本目標 1 関連：生きものと共存しよう】

人と生きものが共存する環境づくりを図るため、市民・事業者・市の協働による自然環境調査や自然探検隊を継続するとともに、希少生物の保護に向けた戦略の策定、外来種の移入などに対する監視等を行うこととしている。

【基本目標 3 関連：歴史・文化が感じられるまちにしよう】

歴史文化的な環境を継承し、また、市民が地域の歴史にふれられるよう、指定文化財の保全を進めるほか、市に残る有形・無形の文化財に関する調査を行い、観光事業への活用や収集した資料等の展示公開などを進めることとしている。

【基本目標 4 関連：地球にやさしいまちをつくろう】

温室効果ガスの一層の削減を図っていくため、市の事務事業に伴う省エネ対策を着実に推進するほか、情報提供の充実や環境家計簿の普及等による家庭・事業所等での省エネ行動を促進することとしている。

また、地域特性を活かした再生可能エネルギー活用の検討や太陽光発電機器等の導入に対する補助を行うほか、公共交通の利用環境を向上するなど、温室効果ガスの抑制に向けたまちづくりを進めることとしている。

【基本目標 5 関連：環境を考え行動をする人を育てよう】

学校においては、環境保全に向けた次代の人材を育成するため、体験学習の実施や環境コーナーの設置などを実施しており、これら施策の一層の充実を図ることとしている。

地域においても環境講座の開催や環境に関する図書・資料の紹介等を図り、環境について知り・学ぶ機会の充実を図ることとしている。

【基本目標 5 関連：行動の実践を促すしくみをつくろう】

市の環境の現状や様々な保全活動の状況など、環境情報を地域で共有していく必要があり、広報紙やホームページ等を通じた、情報提供体制の強化を図ることとしている。

また、市民や事業者が環境保全活動に参画する契機として、環境に関するイベント等を開催するほか、自発的に環境保全活動に取り組むNPO等を積極的に支援することとしている。

(5) 次期中間処理施設整備基本計画（平成 28 年（2016 年） 4 月）

組合が策定した次期中間処理施設整備基本計画は、次期施設の整備基本計画で、施設規模の見込み・処理方式・公害防止基準・エネルギーバランス・全体配置・アクセス道路・事業方式・整備スケジュールなどを定める。

次期施設と地域振興施設は、整備協定書第 5 条（P11 参照）で規定しており、互いに連携する恒久施設として整備及び事業運営を図るものである。

組合ホームページ掲載アドレス

<http://www.inkan-jk.or.jp/creen/28-jiki-sisetu-kihonkeikaku-.html>

(6) 地域振興策基本構想（平成 28 年（2016 年） 4 月）

組合が策定した地域振興策基本構想は、公共公益的な波及効果を踏まえた次期施設の周辺対策に関する基本構想で、地域に求められる将来像や地域振興策のアイデアリストなどを定める。（P16 参照）

組合ホームページ掲載アドレス

<http://www.inkan-jk.or.jp/creen/28-jiki-chiiki-kihonkousou-.html>

(7) 関連計画を踏まえた地域振興策の方向性

①排熱エネルギーを最大限活用

次期施設から生み出される排熱エネルギーについて、熱の直接利用のほか、発電により電気に転換して利用するなどし、排熱エネルギーを最大限活用することで、地域低炭素化及び温室効果ガスの一層の削減に寄与する地域振興策を展開する。

②自然環境を守りながら活用

千葉ニュータウン中央駅・印西牧の原駅・印旛日本医大駅を中心に形成される都市部の近郊に位置する貴重かつ豊かな自然環境を「守りながら活用」できる地域振興策を展開する。

③知る・学ぶ・体験に関する機能

各種の環境学習のほか、印西地区の歴史・文化・伝統等に触れることを通じ、「知る・学ぶ・体験」に関する機能を持つ地域振興策を展開する。

④協働と交流

環境NPO等との協働のほか、都市住民と地域住民の交流を図ることができる地域振興策を展開する。

⑤若者の独立・就農・就労等

地域における活力の向上及び持続可能性を得るべく、若者の独立・就農・就労等につながる域振興策を展開する。

5 事業用地及び周辺地域の現況

事業用地及び周辺地域の現況について整理する。

(1) 地勢

事業用地が所在する印西市は、東京都心から約 40km、千葉市から約 20km、成田国際空港から約 15km に位置し、西は我孫子市・柏市・白井市に、南は八千代市・佐倉市・酒々井町に、東は成田市・栄町に、北は利根川を隔てて茨城県に接している。

また、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼、北部を利根川に囲まれ、標高 20 から 30m 程度の平坦な台地と、湖沼周辺の低地により構成されている。また、台地と低地部の境には、低地部から台地に入り込む谷津と呼ばれる地形と斜面緑地によって、地域の特徴的な景観が形成されている。地質は、台地は洪積層に属し関東ローム層であり、低地部は沖積層に属し一般に肥沃な土地が広がっている。（「印西市ホームページ」引用・参考）

約 10km 圏内には、印西市のほぼ全域、白井市・栄町の一部のほか、八千代市のほぼ全域、柏市・我孫子市・成田市・佐倉市・四街道市・千葉市・船橋市・利根町（茨城県）の一部、計 12 自治体が含まれる。

また、約 20km 圏内には、上記自治体を含め千葉県内の 19 自治体、茨城県内の 7 自治体、計 26 自治体が含まれる。

事業用地の位置と周辺自治体(約20km圏内)



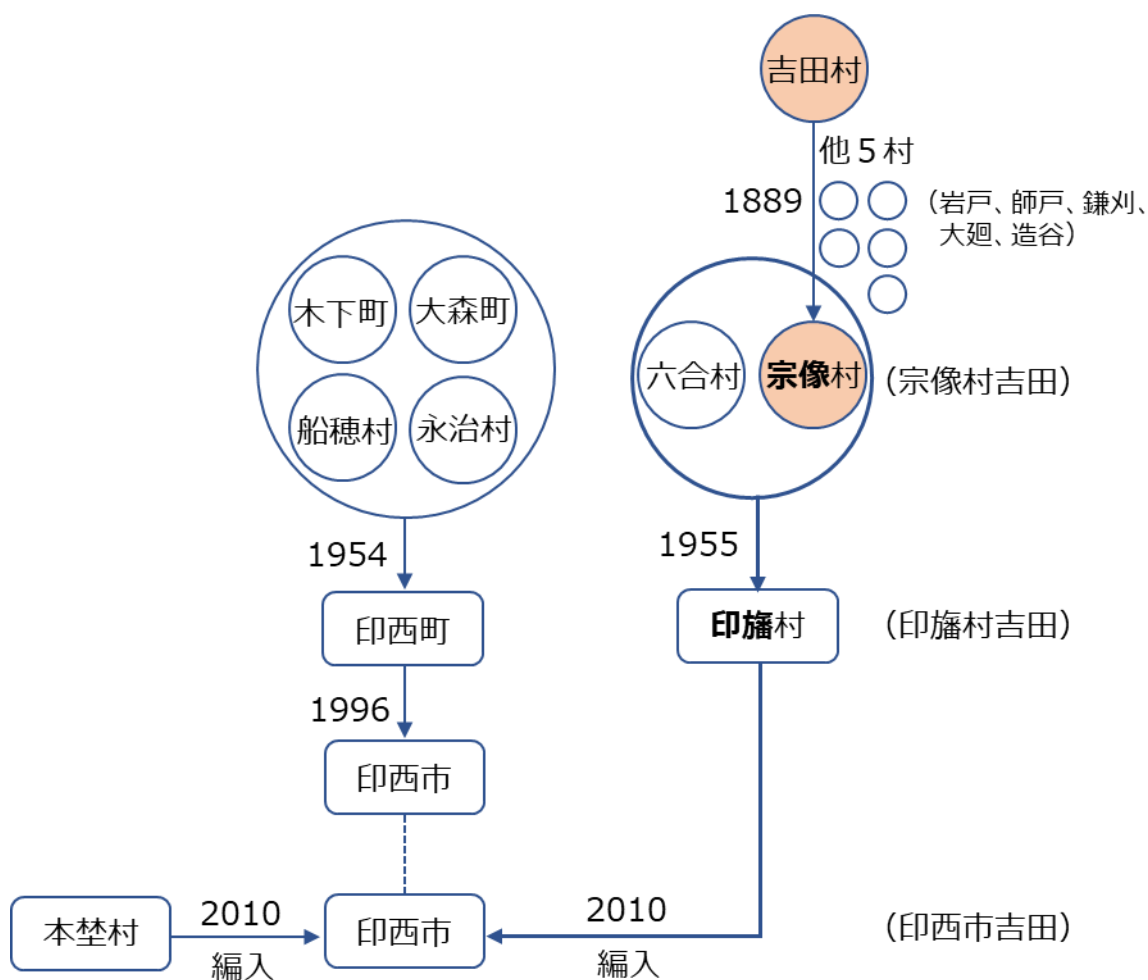
事業用地の位置と周辺自治体(約10km圏内)



(2) 歴史

吉田区は町村制施行に伴い、明治 22 年（1889 年）に岩戸村、師戸村、鎌苧村、大廻村、造谷村とともに吉田村が合併し、印旛郡宗像村吉田となる。

その後、昭和 30 年（1955 年）に六合村と宗像村が合併し、印旛村吉田となり、平成 22 年（2010 年）に本埜村と印旛村が印西市に編入し、現在の印西市吉田となった。



吉田区を含む印西市は、北総地域の豊かな自然環境の中で、古くから、長い歴史をかけ形成された市街地、有形無形の文化財や伝統的な風習等があり、歴史、文化、経済的にも結びつきの強い地域である。

【馬】

旧吉田村は稲作中心の村で、時期は定かではないものの、豪族の馬場があり、馬の飼育場が存在したという。吉田区内に今でも残る地名「入場」、「郷」、「東場」、「馬場台」はその名残といわれる。

【宗像神社】

古来、利根川が度々氾濫し、現在の印旛沼周辺はよく浸水し、田畑に影響したという。この水害を鎮めるため、宗像神社を祀ったといわれる。

宗像大祭は毎年盛大に行われているが、平成 17 年（2005 年）以降、神輿の担ぎ手不足等で神輿巡業（宮出し）については 3 年ごとに変更されている。

地元の宮司は 15 年ほど前から継承者がいなくなり、その後は同地区宗像神社（平賀・鎌苅）の宮司に依頼し、途切れることなく以前同様の神事が守り継がれている。

【印旛沼】

吉田区の暮らしと印旛沼は結びつきが深い。印旛沼自体は江戸時代より干拓の挑戦が続けられていたがいずれもうまくいかず、昭和中盤から 30 年以上の歳月をかけて干拓された。

なお、印旛沼は干拓後、面積が約半分となった。

【千葉ニュータウン】

吉田区から 5 km 圏内にある千葉ニュータウンは、首都圏における良好で計画的な住宅・宅地供給を目的として、昭和 41 年（1966 年）に事業計画が策定され、昭和 54 年（1979 年）に入居が開始された。

近年、事業の進展に伴いめざましい発展を遂げている。

(3) 気象

印西市の気候は、内陸型に近く、年間平均気温は15度前後と比較的温暖で、年間降水量は約1,300mm前後と夏は涼しく冬は暖かく、過ごしやすい環境にある。（「新「印西市」誕生 印西市・印旛村・本埜村合併の記録」引用・参考）

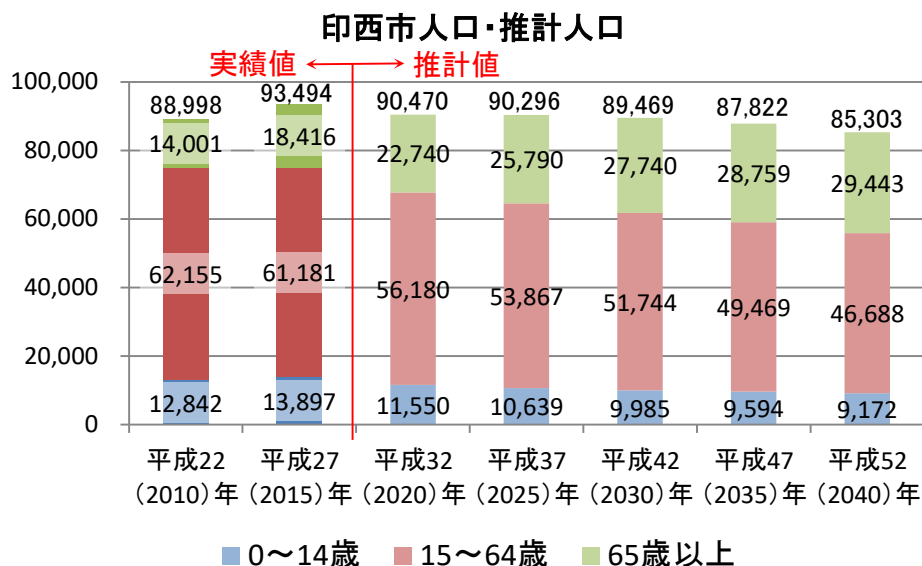
(4) 人口

印西市の人口は、千葉ニュータウンの整備に伴い増加しており、平成29年（2017年）12月末時点の人口は99,286人、世帯数は39,043世帯である。一方で、1世帯当たりの人数は、減少傾向にある。

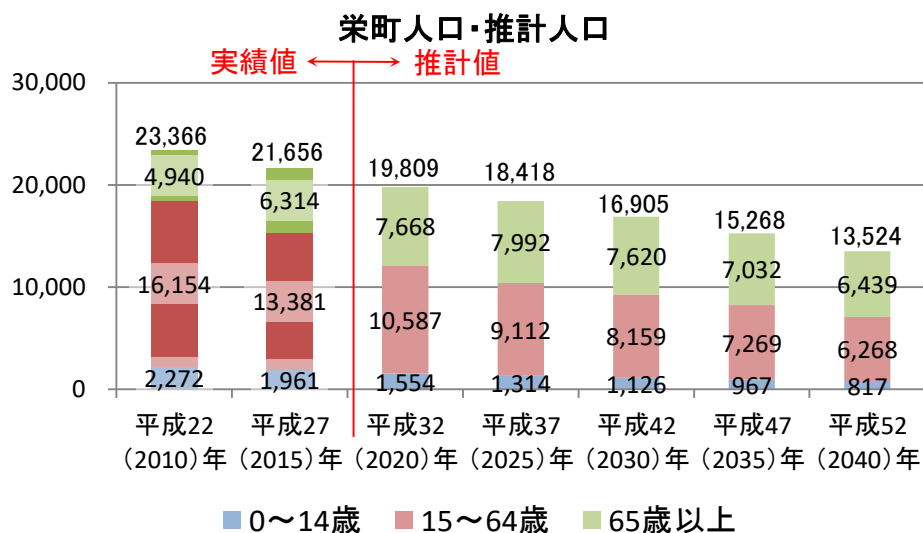
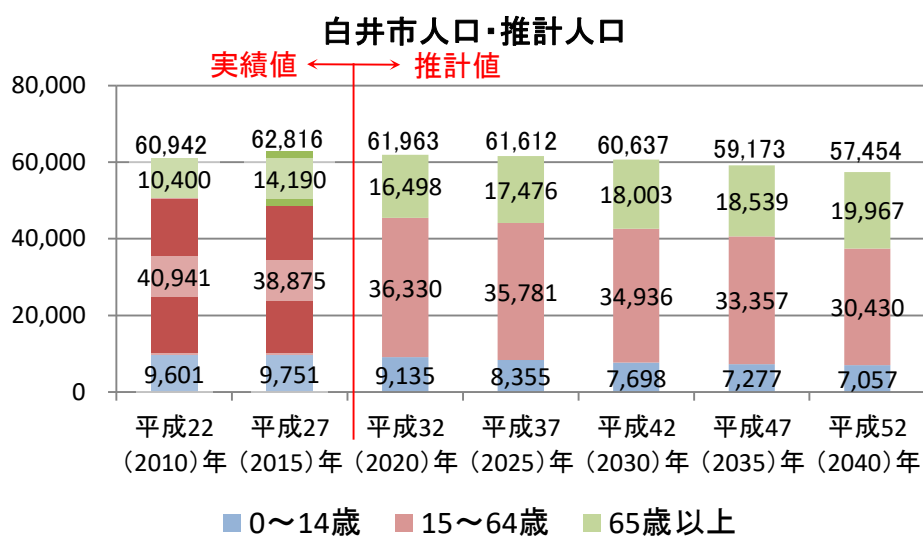
年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）生産年齢人口（15～64歳）の割合は県の数値と比較すると高く、相対的に若い人口構造にあるものの、高齢者人口（65歳以上）の割合は増加傾向にあることから、着実に少子高齢化が進行している状況にある。（「印西市都市マスタープラン」引用・参考）

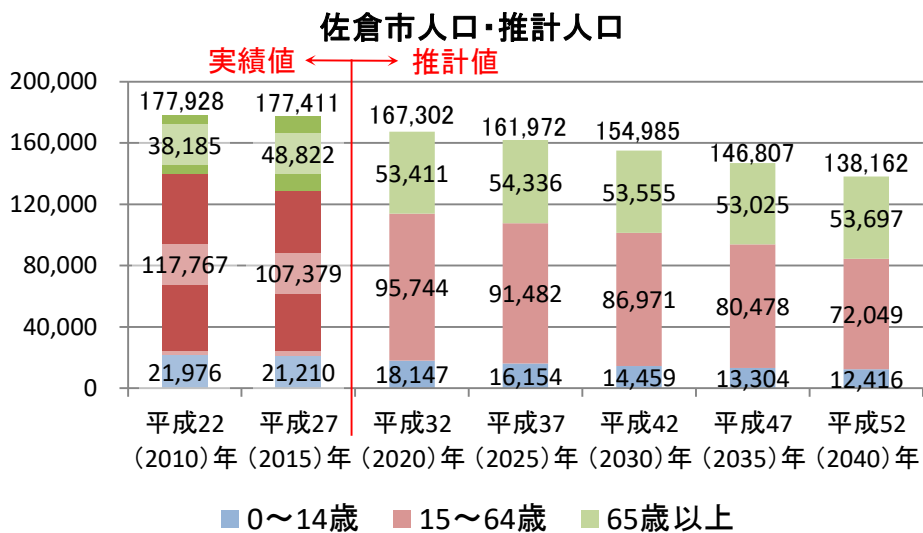
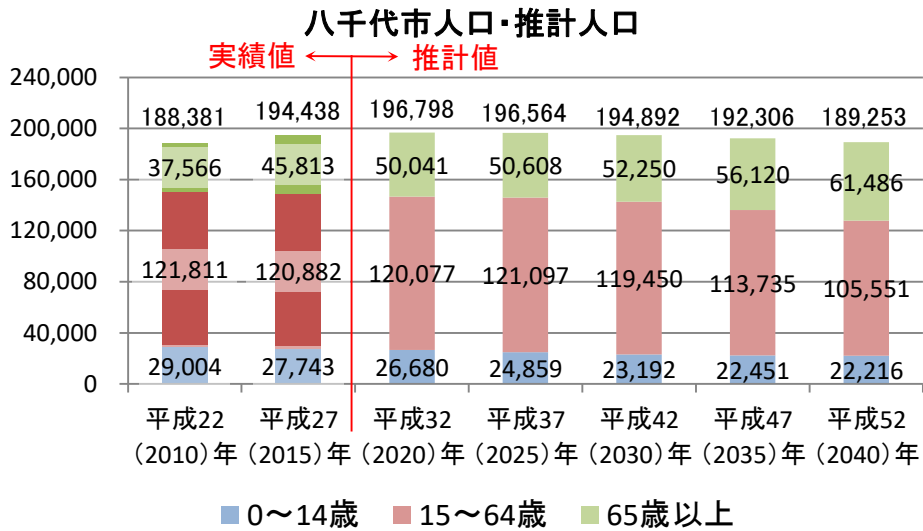
吉田区においては、近年人口は微減傾向にあるものの、世帯数は概ね横ばいであることから、子どもが親元を離れるなど、世帯からの人員減による人口減少傾向がみられる。

		平成25（2013）年 12月末時点	平成26（2014）年 12月末時点	平成27（2015）年 12月末時点	平成28（2016）年 12月末時点	平成29（2017）年 12月末時点
人口	吉田区	447	450	446	423	403
	印西市	93,088	93,722	95,040	97,263	99,286
世帯数	吉田区	166	173	172	169	167
	印西市	34,898	35,629	36,572	37,826	39,043
1世帯当たり人数	吉田区	2.69	2.60	2.59	2.50	2.41
	印西市	2.67	2.63	2.60	2.57	2.54



印西市における平成32年（2020年）以降の推計値をみると、人口減少のスピードにも増して急速に高齢者人口比率が高まるとされている。この傾向は、他の組合構成市町である白井市・栄町のほか、吉田区に近い八千代市や佐倉市でも同様の傾向にある。特に、栄町と佐倉市においては、他の行政区と比較して、人口減少のスピードが速いと推計されている。



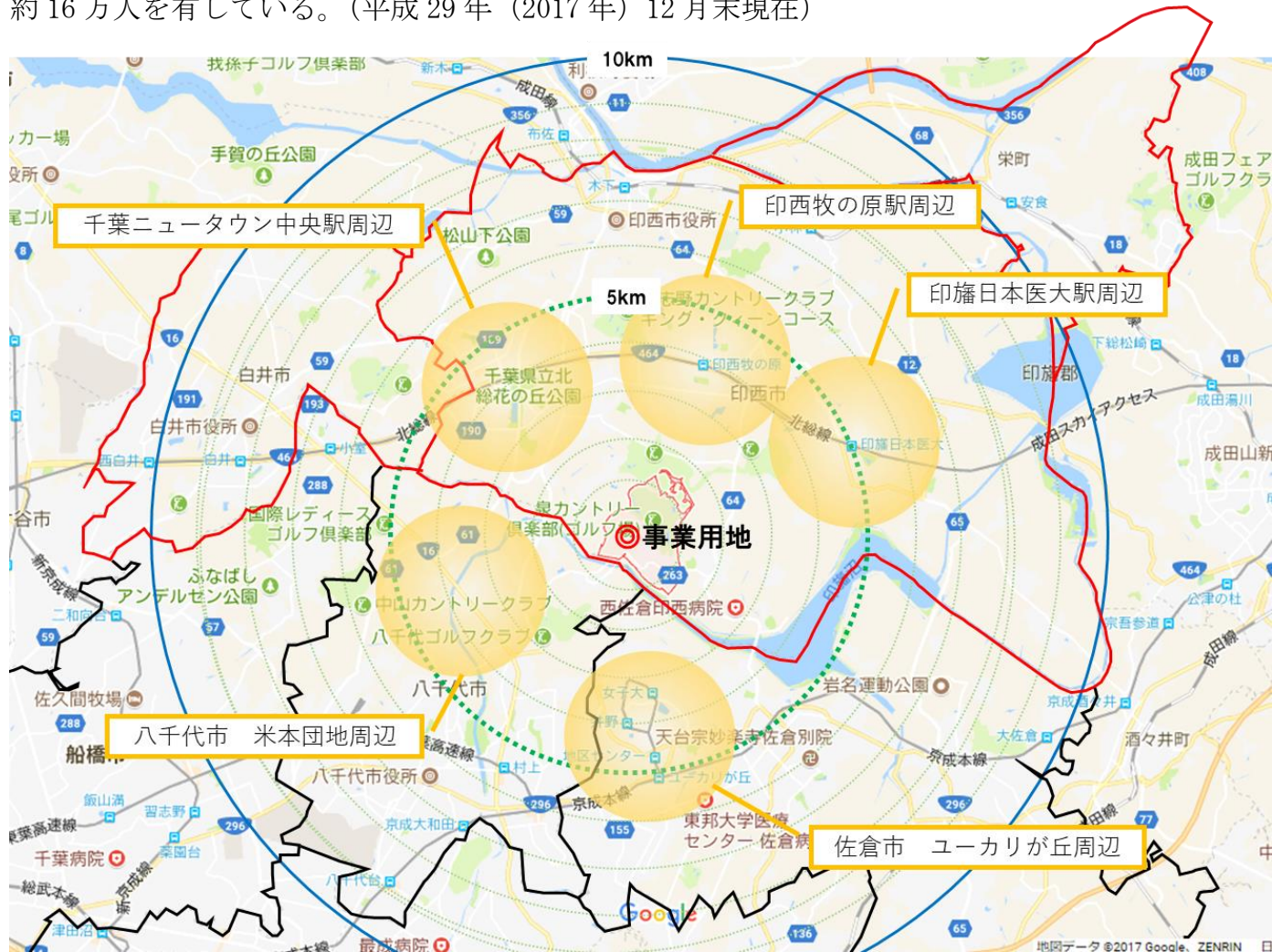


(5) 商圈人口

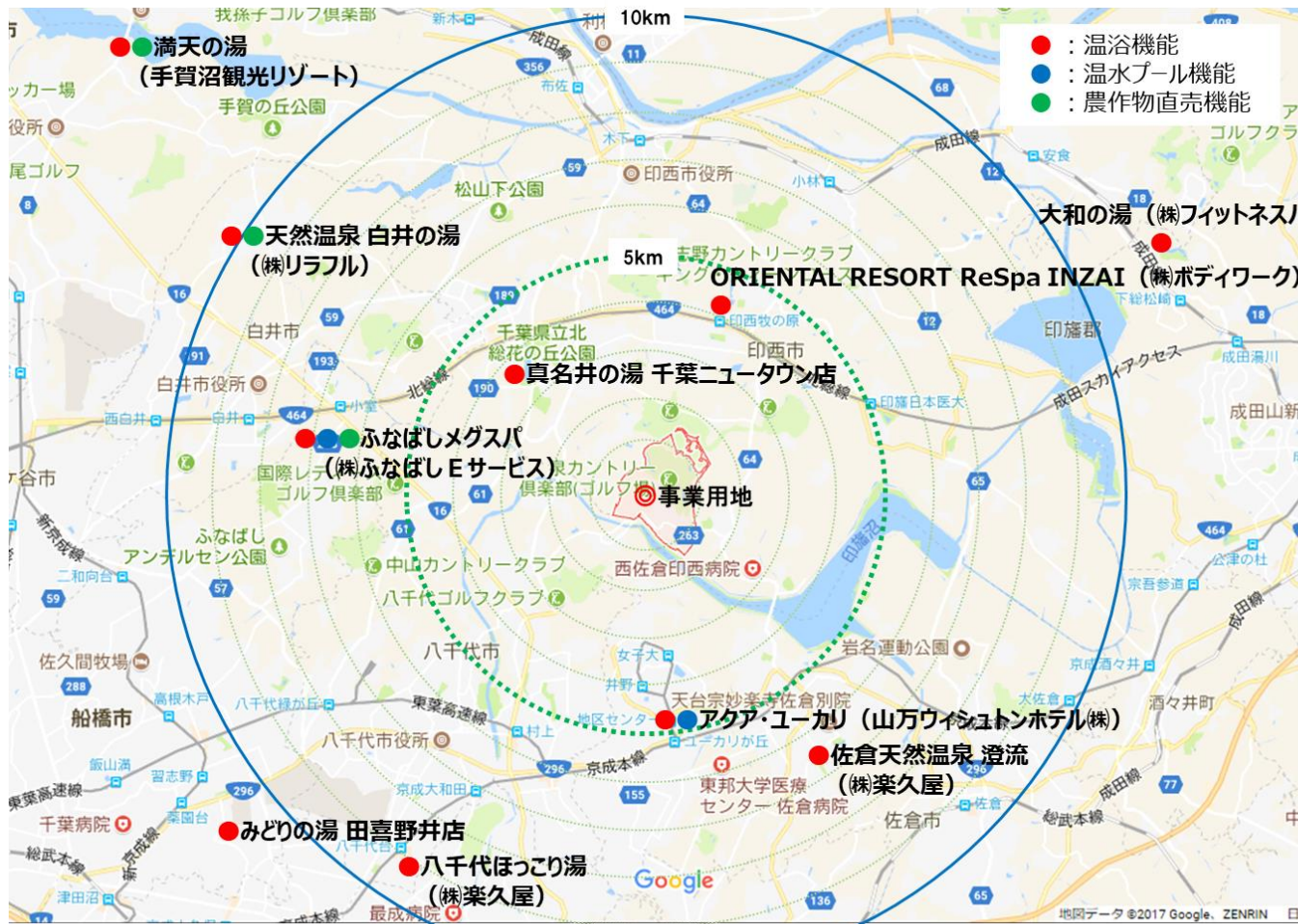
約 10km 圏内には、印西市のほぼ全域、白井市・栄町の一部のほか、八千代市のほぼ全域、柏市・我孫子市・成田市・佐倉市・四街道市・千葉市・船橋市・利根町（茨城県）の一部、計 12 自治体が含まれる。

この内、関係市町である印西市・白井市・栄町のほか、ほぼ全域が含まれる八千代市と、事業用地近傍に大規模住宅群（ユーカーが丘）が位置し、比較的事業用地へのアクセスが良いと考えられる佐倉市の計 5 自治体における総人口を合計すると、約 56 万人を有す一大商圈である。（平成 29 年（2017 年）12 月末現在）

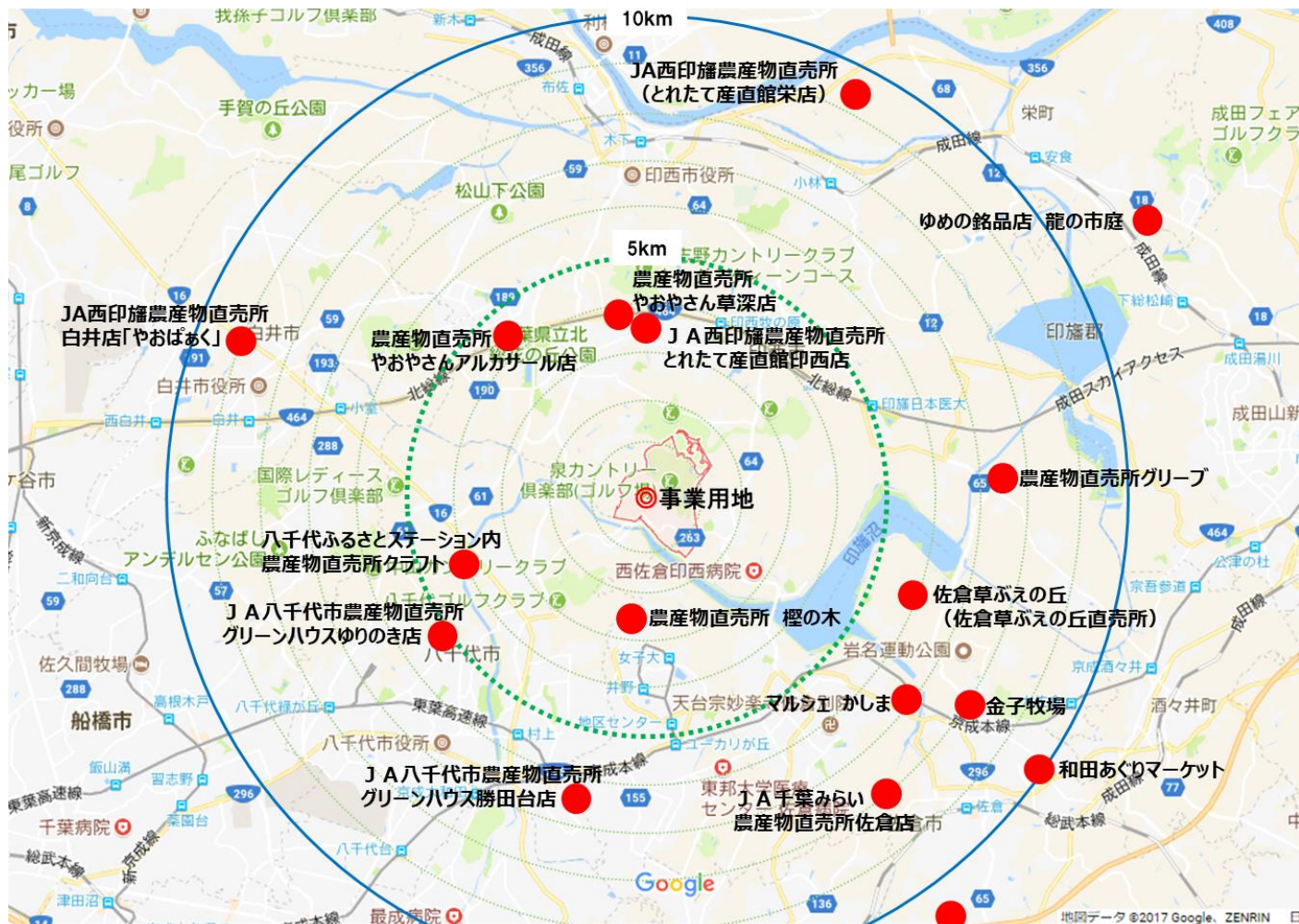
なお、その中でも、地域振興施設のリピーター居住地として大きく期待される約5km圏内は、5箇所の大規模住宅群（千葉ニュータウン中央駅周辺・印西牧の原駅周辺・印旛日本医大駅周辺・ユーカリが丘周辺・米本団地周辺）が存在することもあり、約16万人を有している。（平成29年（2017年）12月末現在）



地域振興策の核となる施設については、排熱エネルギーを多量に活用し、賑わいの拠点となるスパ（天然温泉）を想定している。周辺地域には、温浴施設が何か所か存在するが、周辺は空白地帯となるほか、天然温泉による大規模な露天風呂を主軸とした温浴施設はみられない。また、農作物直売機能や温水プール機能が付帯している温浴施設は存在するが、今回想定しているワンストップで多様な楽しみ方ができる多機能な複合施設は存在しない。



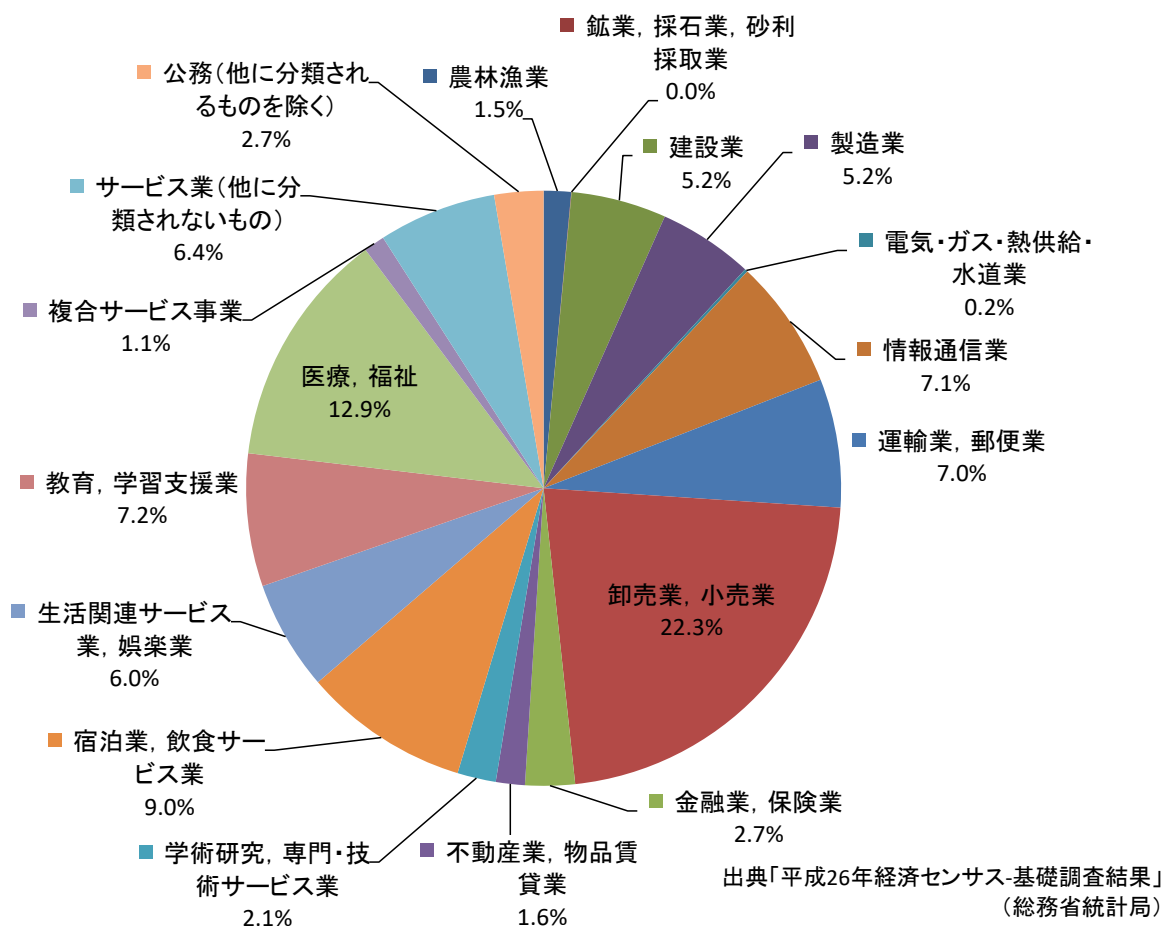
約 10km 圏内に存在する農産物等直売施設は複数存在するが、比較的小規模な施設が多く、ある程度の規模の施設においても、直売のみの単体機能の施設であり、今回想定しているワンストップで多様な楽しみ方ができる多機能な複合施設は存在しない。



(6) 産業

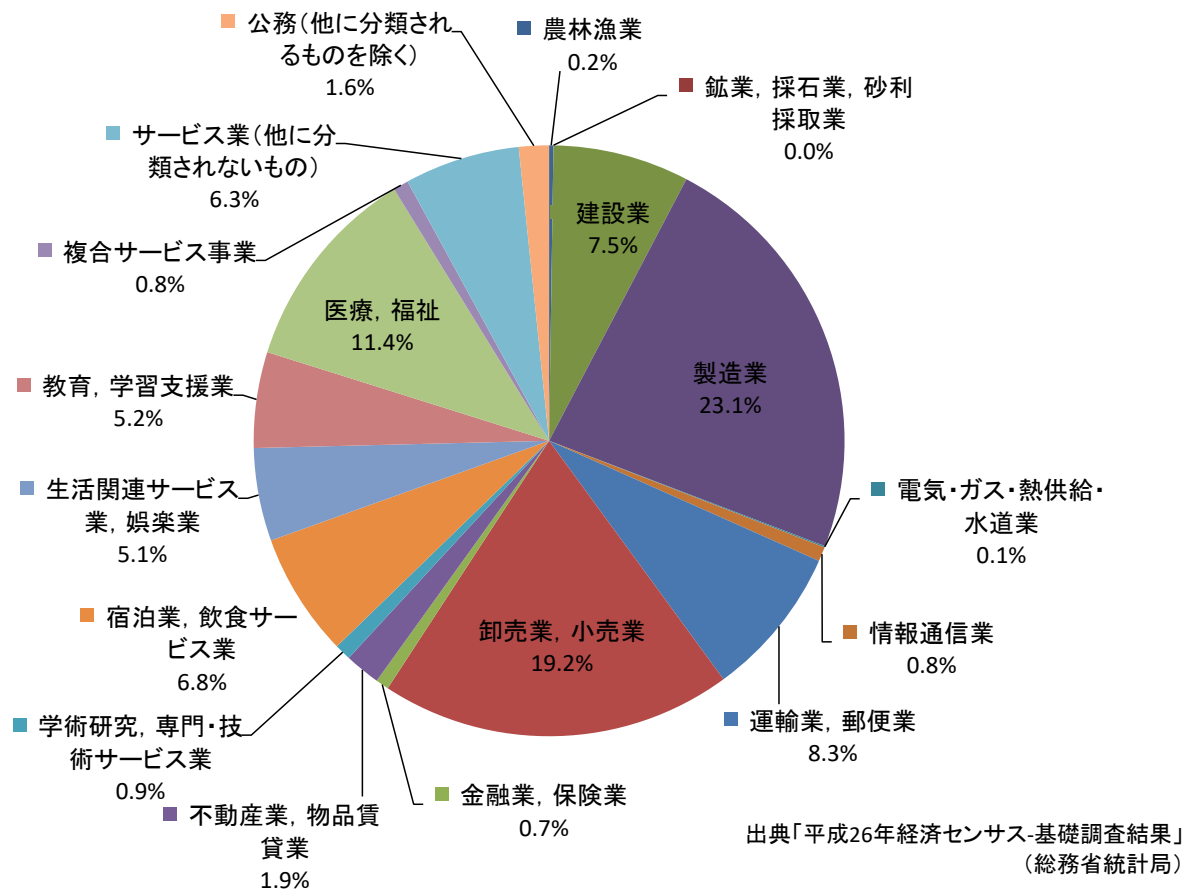
印西市の平成26年（2014年）産業分類別従業者数は、「卸売業、小売業」がもっとも多く22.3%を占めており、次いで「医療、福祉」12.9%、「宿泊業、飲食サービス業」が9.0%である。一方で、農林漁業従事者数は全体の1.6%である。

平成26年産業(大分類)別従業者数（印西市）



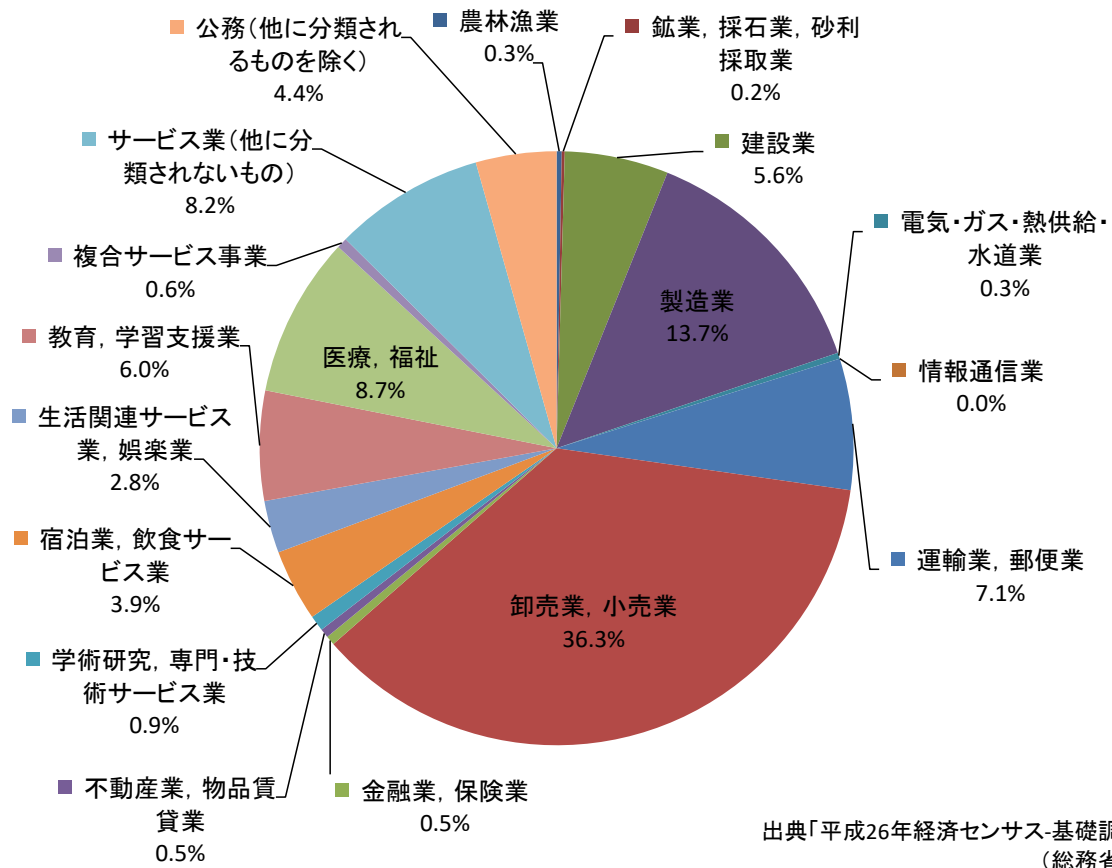
白井市の平成 26 年（2014 年）産業分類別従業者数は、「製造業」がもっとも多く 23.1%を占めており、次いで「卸売業、小売業」19.2%、「医療、福祉」が 11.4%である。一方で、農林漁業従事者数は全体の 0.2%である。

平成26年産業(大分類)別従業者数（白井市）



栄町の平成 26 年（2014 年）産業分類別従業者数は、「卸売業、小売業」がもっとも多く 36.3%を占めており、次いで「製造業」13.7%、「医療、福祉」が 8.7%である。一方で、農林漁業従事者数は全体の 0.3%である。

平成26年産業(大分類)別従業者数（栄町）



(7) 農業

印西市の平成 27 年（2015 年）農業産出額（推計）によると、野菜が 254 千万円でもっとも大きく、次いで 251 千万円の米と続き、花きは 90 千万円、果実が 30 千万円である。

野菜において、農業経営体数では、だいこん、ほうれんそう、きゅうりが 300 経営体以上であるが、作付面積では、だいこん、ほうれんそうのほか、トマトの面積が大きい。

果実においては、日本なしの栽培面積が多く、畜産物においては、牛・豚・鶏・その他の合計で 40 千万円の産出額である。（出典「わがマチ・わがムラ」）

【印西市の農業産出額（推計）と農業経営体数】

■ 農業産出額(推計)		■ 農業経営体数
合計	692 千万円	1,412 経営体
耕種計	651 千万円	
米	251 千万円	1,204 経営体
麦類	0 千万円	2 経営体
雑穀	0 千万円	10 経営体
豆类	12 千万円	171 経営体
いも類	8 千万円	170 経営体
野菜	254 千万円	491 経営体
果実	30 千万円	85 経営体
花き	90 千万円	61 経営体
工芸農作物	1 千万円	5 経営体
種苗・苗木類・その他	5 千万円	
畜産計	40 千万円	
肉用牛	0 千万円	1 経営体
乳用牛	23 千万円	3 経営体
うち生乳	20 千万円	
豚	X	2 経営体
鶏	7 千万円	
うち鶏卵	X	2 経営体
うちブロイラー	-	-
その他畜産物	X	
加工農産物	-	

注1：農業産出額(推計)と農業経営体数についてはH27年値。

注2：農業経営体数の合計は実数のため内訳と一致しない。

【印西市の農業関連データ】

販売を目的とした農畜産物の作付・飼養状況

■ 稲、麦、雑穀、いも類、豆類、工芸農作物

	農業経営体数	作付面積
水稲	1,204 経営体	2,120 ha
陸稲	4 経営体	1 ha
麦類		
小麦	2 経営体	X
大麦・裸麦	-	-
そば	1 経営体	X
その他雑穀	9 経営体	1 ha
いも類		
ばれいしょ	141 経営体	5 ha
かんしょ	75 経営体	5 ha
豆類		
大豆	81 経営体	13 ha
小豆	30 経営体	1 ha
その他の豆類	112 経営体	14 ha
工芸農作物		
さとうきび	-	-
たばこ	1 経営体	X
茶	-	-
てんさい	-	-
こんにゃくいも	1 経営体	X
その他工芸農作物	3 経営体	1 ha

■ 野菜

	農業経営体数	作付面積
だいこん	326 経営体	16 ha
にんじん	148 経営体	X
さといも	277 経営体	X
やまのいも	12 経営体	X
はくさい	276 経営体	8 ha
キャベツ	198 経営体	6 ha
ほうれんそう	308 経営体	18 ha
レタス	39 経営体	1 ha
ねぎ	286 経営体	X
たまねぎ	121 経営体	X
ブロッコリー	162 経営体	5 ha
ぎゅうり	304 経営体	9 ha
なす	280 経営体	8 ha
トマト	290 経営体	17 ha
ピーマン	116 経営体	2 ha
いちご	19 経営体	3 ha
メロン	24 経営体	2 ha
すいか	78 経営体	6 ha
その他の野菜	207 経営体	26 ha

■ 果樹

	農業経営体数	栽培面積
温州みかん	5 経営体	0 ha
その他のかんきつ	3 経営体	X
りんご	1 経営体	X
ぶどう	13 経営体	2 ha
日本なし	22 経営体	23 ha
西洋なし	1 経営体	X
もも	3 経営体	0 ha
すもも	1 経営体	X
おうとう	1 経営体	X
うめ	10 経営体	0 ha
びわ	-	-
かき	9 経営体	0 ha
くり	43 経営体	11 ha
キウイフルーツ	13 経営体	2 ha
パインアップル	-	-
その他の果樹	14 経営体	X

■ 花き

	農業経営体数	栽培面積
花き類	49 経営体	37 ha
花木	16 経営体	X

■ その他の作物

	農業経営体数	栽培面積
その他の作物	19 経営体	28 ha

■ 畜産

	農業経営体数	飼養頭(羽)数
乳用牛	3 経営体	X
肉用牛	1 経営体	X
豚	2 経営体	X
採卵鶏	2 経営体	X
ブロイラー	農業経営体数	出荷羽数
	-	-

注1: 2015年農林業センサスによる平成27年2月1日前1年間の値。

注2: 作付(栽培)面積については、販売を目的として作付け(栽培)された面積。

注3: 農家の自己申告による。

白井市の平成 27 年（2015 年）農業産出額（推計）によると、果実が 298 千万円でもっとも大きく、次いで 121 千万円の野菜と続き、米は 22 千万円である。

果実において、日本なしの農業経営体数は 200 経営体を超え、野菜を含めても品目別ではもっとも多い。野菜の作付面積では、ほうれんそう、ねぎの面積が大きい。

畜産物においては、牛・豚・鶏・その他の合計で 20 千万円の産出額である。（出典「わがマチ・わがムラ」）

【白井市の農業産出額（推計）と農業経営体数】

■ 農業産出額(推計)		■ 農業経営体数	
合計	497 千万円	474 経営体	
耕種計	478 千万円		
米	22 千万円	222 経営体	
麦類	-	1 経営体	
雑穀	-	3 経営体	
豆類	2 千万円	51 経営体	
いも類	3 千万円	69 経営体	
野菜	121 千万円	199 経営体	
果実	298 千万円	236 経営体	
花き	X	10 経営体	
工芸農作物	0 千万円	2 経営体	
種苗・苗木類・その他	X		
畜産計	20 千万円		
肉用牛	0 千万円	2 経営体	
乳用牛	0 千万円	1 経営体	
うち生乳	-		
豚	X	2 経営体	
鶏	1 千万円		
うち鶏卵	X	2 経営体	
うちブロイラー	-	-	
その他畜産物	X		
加工農産物	-		

注1：農業産出額(推計)と農業経営体数についてはH27年値。
 注2：農業経営体数の合計は実数のため内訳と一致しない。

【白井市の農業関連データ】

販売を目的とした農畜産物の作付・飼養状況

■ 稲、麦、雑穀、いも類、豆類、工芸農作物

	農業経営体数	作付面積
水稻	222 経営体	158 ha
陸稲	-	-
麦類	-	-
小麦	1 経営体	X
大麦・裸麦	-	-
そば	-	-
その他雑穀	3 経営体	1 ha
いも類	-	-
ばれいしょ	54 経営体	3 ha
かんしょ	40 経営体	1 ha
豆類	-	-
大豆	17 経営体	1 ha
小豆	1 経営体	X
その他の豆類	38 経営体	2 ha
工芸農作物	-	-
さとうきび	-	-
たばこ	-	-
茶	-	-
てんさい	-	-
こんにゃくいも	-	-
その他工芸農作物	2 経営体	X

■ 野菜

	農業経営体数	作付面積
だいこん	116 経営体	9 ha
にんじん	68 経営体	4 ha
さといも	120 経営体	7 ha
やまのいも	12 経営体	1 ha
はくさい	98 経営体	4 ha
キャベツ	72 経営体	X
ほうれんそう	145 経営体	12 ha
レタス	18 経営体	1 ha
ねぎ	138 経営体	19 ha
たまねぎ	33 経営体	4 ha
ブロッコリー	57 経営体	X
きゅうり	107 経営体	3 ha
なす	117 経営体	X
トマト	109 経営体	4 ha
ピーマン	53 経営体	X
いちご	7 経営体	X
メロン	1 経営体	X
すいか	18 経営体	0 ha
その他の野菜	70 経営体	10 ha

■ 果樹

	農業経営体数	栽培面積
温州みかん	-	-
その他のかんぎつ	1 経営体	X
りんご	-	-
ぶどう	17 経営体	X
日本なし	205 経営体	X
西洋なし	1 経営体	X
もも	-	-
すもも	2 経営体	X
おうとう	-	-
うめ	16 経営体	2 ha
びわ	-	-
かき	9 経営体	2 ha
くり	27 経営体	11 ha
クワイフルーツ	14 経営体	3 ha
パインアップル	-	-
その他の果樹	6 経営体	2 ha

■ 花き

	農業経営体数	栽培面積
花き類	5 経営体	X
花木	5 経営体	4 ha

■ その他の作物

	農業経営体数	栽培面積
その他の作物	9 経営体	4 ha

■ 畜産

	農業経営体数	飼養頭(羽)数
乳用牛	1 経営体	X
肉用牛	2 経営体	X
豚	2 経営体	X
採卵鶏	2 経営体	X
ブロイラー	農業経営体数	出荷羽数
	-	-

注1:2015年農林業センサスによる平成27年2月1日前1年間の値。

注2:作付(栽培)面積については、販売を目的として作付け(栽培)された面積。

注3:農家の自己申告による。

栄町の平成 27 年（2015 年）農業産出額（推計）によると、米が 108 千万円でもっとも大きく、次いで 37 千万円の野菜と続いている。

野菜において、農業経営体数及び作付面積でも、多様な品目が概ね同等の規模で作付・栽培されている。

果実、花き、畜産物においては、限られた経営体のみで行われている。（出典「わがマチ・わがムラ」）

【栄町の農業産出額（推計）と農業経営体数】

■ 農業産出額(推計)		■ 農業経営体数
合計	155 千万円	398 経営体
耕種計	149 千万円	
米	108 千万円	376 経営体
麦類	-	-
雑穀	-	2 経営体
豆類	1 千万円	32 経営体
いも類	0 千万円	13 経営体
野菜	37 千万円	87 経営体
果実	0 千万円	7 経営体
花き	X	4 経営体
工芸農作物	1 千万円	1 経営体
種苗・苗木類・その他	X	
畜産計	6 千万円	
肉用牛	0 千万円	1 経営体
乳用牛	6 千万円	1 経営体
うち生乳	X	
豚	-	-
鶏	-	-
うち鶏卵	-	-
うちブロイラー	-	-
その他畜産物	-	-
加工農産物	-	-

注1：農業産出額(推計)と農業経営体数についてはH27年値。
注2：農業経営体数の合計は実数のため内訳と一致しない。

【栄町の農業関連データ】

■販売を目的とした農畜産物の作付・飼養状況

■ 稲、麦、雑穀、いも類、豆類、工芸農作物

	農業経営体数	作付面積
水稻	376 経営体	914 ha
陸稲	4 経営体	2 ha
麦類		
小麦	-	-
大麦・裸麦	-	-
そば	-	-
その他雑穀	2 経営体	X
いも類		
はれいしょ	13 経営体	0 ha
かんしょ	1 経営体	X
豆類		
大豆	22 経営体	6 ha
小豆	2 経営体	X
その他の豆類	13 経営体	1 ha
工芸農作物		
さとうきび	-	-
たばこ	1 経営体	X
茶	-	-
てんさい	-	-
こんにゃくいも	-	-
その他工芸農作物	-	-

■ 野菜

	農業経営体数	作付面積
だいこん	44 経営体	X
にんじん	7 経営体	0 ha
さといも	34 経営体	1 ha
やまのいも	4 経営体	0 ha
はくさい	38 経営体	1 ha
キャベツ	32 経営体	1 ha
ほうれんそう	38 経営体	1 ha
レタス	9 経営体	X
ねぎ	47 経営体	1 ha
たまねぎ	27 経営体	1 ha
ブロッコリー	21 経営体	1 ha
きゅうり	34 経営体	X
なす	38 経営体	X
トマト	26 経営体	1 ha
ピーマン	6 経営体	X
いちご	12 経営体	3 ha
メロン	1 経営体	X
すいか	1 経営体	X
その他の野菜	23 経営体	4 ha

■ 果樹

	農業経営体数	栽培面積
温州みかん	-	-
その他のかんぎつ	-	-
りんご	-	-
ぶどう	-	-
日本なし	-	-
西洋なし	-	-
もも	-	-
すもも	-	-
おうとう	-	-
うめ	1 経営体	X
びわ	-	-
かき	2 経営体	X
くり	2 経営体	X
キウイフルーツ	1 経営体	X
パインアップル	-	-
その他の果樹	2 経営体	X

■ 花き

	農業経営体数	栽培面積
花き類	3 経営体	X
花木	1 経営体	X

■ その他の作物

	農業経営体数	栽培面積
その他の作物	11 経営体	21 ha

■ 畜産

	農業経営体数	飼養頭(羽)数
乳用牛	1 経営体	X
肉用牛	1 経営体	X
豚	-	-
採卵鶏	-	-
ブロイラー	農業経営体数	出荷羽数
	-	-

注1: 2015年農林業センサスによる平成27年2月1日前1年間の値。

注2: 作付(栽培)面積については、販売を目的として作付け(栽培)された面積。

注3: 農家の自己申告による。

(8) 主要農産物

印西市、白井市、栄町を管内とする西印旛農業協同組合（JA西印旛）では、管内の主な農産物として下表の農産物を紹介している。

なお、「みつば」は以前、吉田区の産品として盛んに出荷されていたが、現在は生産農家数が減少している。

品目	概要	収穫時期
ナシ	千葉県の梨は全国屈指の生産量があり、その中でも白井市産の梨は「しろいの梨」として有名。「幸水」「豊水」「新高」などの栽培が盛ん。	8月～10月
水稻	管内のほとんどの地域で作られている。「コシヒカリ」を中心に「ふさおとめ」や「あきたこまち」が作られている。	8月下旬 ～10月
イチゴ	市場出荷、直売が行われており、主に「とちおとめ」が作られている。	12月中旬 ～5月初旬
トマト	管内では、ハウス、露地ものが年間を通して収穫されている。大玉、ミニトマトと品種も多く、JA直売所でも人気が高い。	周年
メロン	パパイヤメロンは印西で直売中心に人気の商品。ネットメロンも盛んに作られている。	5月～7月
スイカ	印西市草深、竜復寺を中心に古くから栽培されている。ハウスは5月中旬～、露地では6月中旬～7月まで収穫される。「甘泉」「祭ばやし777」のほか、小玉スイカが栽培されている。	5月～7月
キュウリ	市場出荷、直売所での販売用に栽培が盛ん。	周年
ジネンジョ	農薬や化学肥料の使用を極力抑えて栽培する「ちばエコ」農産物の認証を取得している。贈答品としても好まれている。	11月～2月
栗	印西市の特産品のひとつとなっている。印西市草深を中心に栽培されている。	9月・10月

（JA西印旛ホームページより）

品目	概要	収穫時期
黒大豆・枝豆	栄町産丹波黒大豆・枝豆「どらまめ」として人気を集めている。市場出荷のほか、オーナー制度を設け、毎年県外からも多くの方が訪れる。	10月中旬
ネギ	夏ネギを中心に栽培しているが、近年は直売所で鍋料理に適したものも作っている。	周年
ハウレンソウ	市場出荷、直売所で販売されている。印西市や白井市を中心に作られている。	周年
ニンニク	暖地系ニンニクを作付けし、市場出荷のほか直売所で生ニンニクの販売をしている。	5月下旬 ～6月
ソラマメ	2月頃から収穫できるハウスソラマメの栽培をしている。見た目も中身も充実している。	2月～5月

(J A西印旛ホームページより)

(9) 土地利用

印西市の土地利用について、農地や山林などの自然的土地利用と、住宅や商業・工業用地などの都市的土地利用に大別すると、自然的土地利用が70.4%、都市的土地利用が29.6%である。

北部には、古くは木下河岸を中心とした水陸交通の要衝として栄え、現在は駅舎などの都市施設が整備された木下と、田園環境と調和した住宅地が広がる小林があり、木下駅と小林駅を中心に市街地が形成されており、また、国道356号バイパス沿道では、沿道型の商業施設の立地が進んでいる。

中央部には、新住宅市街地開発事業により良好な住宅地や商業業務地などの整備が進められ、千葉ニュータウン中央駅、印西牧の原駅、印旛日本医大駅を中心に市街地が形成されるとともに、これらの駅周辺や国道464号（北千葉道路）沿道で、商業施設などの立地が進んでいる。一方、事業地内には、未だに多くの未利用地が残されている。

南東部の平賀学園台では閑静な住宅地が、南部には製造業、流通などの企業が立地する松崎工業団地が形成されている。（「印西市都市マスタープラン」引用・参考）

表 土地利用の状況

	自然的土地利用		都市的土地利用		合計面積 (ha)
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	
都市計画区域(市全域)	8,712.1	70.4	3,667.9	29.6	12,380.0
市街化区域	339.8	17.8	1,567.2	82.2	1,907.0
市街化調整区域	8,372.3	79.9	2,100.7	20.1	10,473.0

※面積は、計測値

資料：平成23年度都市計画基礎調査

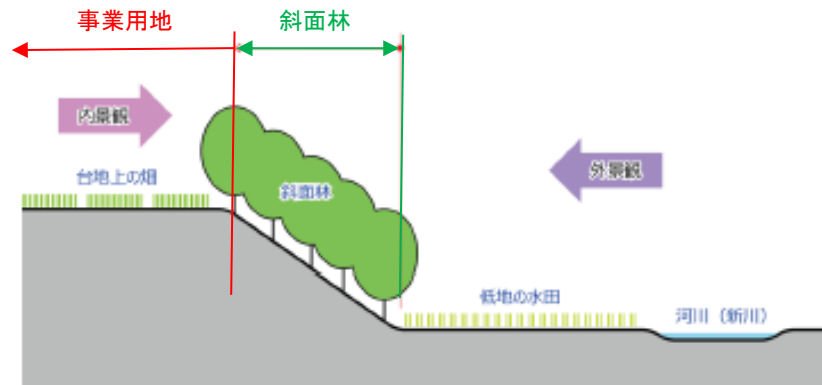


図 土地利用現況図

(10) 自然環境

約5km圏内に複数の大規模住宅群が存在しているが、事業用地は、特徴的な斜面林に囲まれた台地であるほか、周辺には印旛沼等を中心とした水辺環境が存在するなど、都市に近接した貴重な自然環境が広がっている。

事業用地におけるこうした自然環境は、印西地区における代表的な農景観である。



計画地周辺の特徴ある地形の断面模式図

【田園・集落景観】

印西市は、沼及び河川周辺の低地に広がる水田地帯と台地部に見られる畑地の田園景観が市域の多くを占めている。また、水田地帯や畑地周辺に集落があり、民家と屋敷林、庭木と背後の樹林地が一体となった地域らしい景観が見られる。農地、樹林地などで構成される里山は、市内に残る貴重な自然環境である一方で、遊休化した農地が一部に見られる。（「印西市景観まちづくり基本計画（案）引用・参考」）

【水辺景観】

印西市は、北部に利根川、東部に北印旛沼、南部に西印旛沼、北西部に手賀沼を有し、豊かな水辺景観を形成している。また、印旛沼や手賀沼などに流れ込む大小の河川では、田園、樹林地と一体となった水辺景観が見られる。

これらの水辺や河畔などには、親水空間や遊歩道・サイクリングロードなどが設けられ、市民が多様な生物とふれあえる場である。（「印西市景観まちづくり基本計画（案）引用・参考」）

【特徴的樹木景観】

印西市には、地域を特徴づける樹木が多く分布している。その中でも特に市の天然記念物に指定されている吉高の大桜は、市民から親しまれ、春の満開時になると多くの花見客が訪れる。このほか、小林牧場の300本を超える桜並木は県内有数の桜の名所として知られ、県立印旛沼公園の桜は春には多くの桜が園内を彩る。また、印西市立木下小学校校庭のクスノキは、木下交流の杜広場の展望ステージから見ると、利根川を背景にシンボル樹の様相を呈している。このほか、市内に点在する寺社には、巨樹や古木が多く見られる。（「印西市景観まちづくり基本計画（案）引用・参考」）

(11) 集客イベント

組合構成市町内では、それぞれ以下の伝統行事やイベントが開催されている。

① 印西市内の伝統行事やイベント

- ・ 木下万葉公園の河津桜（3～4月）
- ・ 小林牧場の桜（3月下旬～4月上旬）
- ・ 吉高の大桜（4月上旬）
- ・ いんざいぶらり川めぐり（4月～11月）
- ・ 小林こいのぼり（4～5月）
- ・ 八幡神社の獅子舞（4月）
- ・ 鳥見神社の獅子舞（5月）
- ・ 印旛地区のアジサイ（6月）
- ・ 六軒巖島神社の祭礼（7月）
- ・ 阿夫利神社例大祭（7月）
- ・ 別所の獅子舞（8月）
- ・ 結縁寺の彼岸花・御開帳（9月）
- ・ いなぎき獅子舞（9月）
- ・ 鳥見神社の神楽（10月）
- ・ 浦部の神楽（10月）
- ・ いんざい産業まつり（11月）
- ・ 六軒年越し神輿（12月）
- ・ 印西市の花/コスモス（竹袋調整池、牧の原公園、師戸、川の停車場（印西ぶらり川めぐり第二発着所）
- ・ 木下駅南骨董市（毎月第1土曜日）

② 白井市内の伝統行事やイベント

- ・ しろいホワイトフェスティバル（3月）
- ・ しろい桜まつり（4月）
- ・ プラネタリウム夏休み投影（7～8月）
- ・ ときめきマルシェ（10月）
- ・ 白井市ふるさとまつり（10月）
- ・ 熟睡プラネタリウム（11月）

③栄町内の伝統行事やイベント

- ・ さかえリバーサイドマラソン（2月）
- ・ 栄町さくらまつり（4月）
- ・ むらの縁日・夕涼み（8月）
- ・ SAKAE リバーサイド・フェスティバル（8月）
- ・ 千葉・時代コスプレ大会 in さかえ（11月）
- ・ 少子化克服なべまつり（12月）

(12) 公共交通

事業用地の周辺には、北総線の千葉ニュータウン中央駅（事業用地からの直線距離で約 4.2 km）・印西牧の原駅（同 3.8 km）・印旛日本医大駅（同 5.2 km）、京成本線の京成臼井駅（同 5.6 km）・ユーカリが丘駅（同 5.7 km）、東葉高速線の村上駅（同 6 km）などがあるものの、徒歩や自転車圏内に鉄道駅は存在しない。

また、民間バス路線については、吉田区の集落内に「吉田宮前」バス停（同 1 km）があるものの、本数は京成臼井駅方面・印旛日本医大駅方面と併せて 1 日 5 本と少ない。

また、印西市ふれあいバスについては、運行ルートから外れている。

以上のことから、事業用地における公共交通の利便性は良いとは言えない。

【事業用地周辺の民間バス路線】



印西市ふれあいバスの事業用地における最寄りのバス停は「松崎」であるが、事業用地からは約2kmの場所にある。近傍ルートである「南ルート」時刻表は以下のとおりである。

【印西市ふれあいバス南ルート「松崎」バス停時刻表】

ルート	時 刻			
高花・木刈・ 松崎回り 循環ルート	1便 8:30	★3便 11:29	5便 14:33	★7便 17:32
松崎・木刈・ 高花回り 循環ルート	★2便 9:09	4便 12:13	★6便 15:17	8便 18:11

★：柏木台経由便

(13) 計画を含む道路網

印西市都市計画マスタープランにおいて、市内の広域幹線道路、主要幹線道路、地区幹線道路、既成市街地内道路・集落地内道路別に示している方針について、事業用地に近い道路に関するものを抜粋して整理する。

【広域幹線道路】

○国道

東京都心部方面や成田方面など、印西市と周辺都市間を連結する東西方向の広域的な幹線道路については、整備の促進とともに、適切な維持管理を要請している。特に、国道 464 号（北千葉道路）については、印西牧の原駅以東における掘割部区間も合わせて整備を促進している。

千葉柏道路については、国道 6 号や国道 16 号など、千葉県北西部における広域的な幹線道路の慢性的な渋滞の緩和のため、早期事業化を関係機関に要請している。

【主要幹線道路】

○国道・県道

印西市と周辺都市間を結ぶ国・県道については、主要幹線道路としての通行性や安全性を確保するため、接続する道路の整備状況にあわせた改良・拡幅を促進するとともに、適切な維持管理を要請している。

○市道

印西市と周辺都市間、または各拠点間を結ぶ路線区間の一部を構成する市道については、主要幹線道路としての通行性や安全性を確保するため、適切に維持管理する。

【地区幹線道路】

幹線道路を結ぶ市道については、集落地間を連絡する地区幹線道路として整備を進めている。

地区幹線道路に位置付けるその他の市道については、街区または集落地周辺の交通を広域幹線道路または主要幹線道路に接続する道路として、適切な維持管理とともに、安全に配慮した必要な整備を検討している。

【既成市街地内道路・集落地内道路】

既成市街地や集落地内の道路については、身近な生活空間への通過交通の流入を抑制するとともに、見通しの悪い交差点の改善や安全な歩行空間の確保を検討している。

狭あい道路については、円滑な消防・防災活動や日常生活の利便性・安全性に配慮して、必要に応じた整備を検討する。

【事業用地周辺の既存・計画道路網】



【事業用地周辺の広域道路網】



(14)災害想定

事業用地及びその周辺において想定される災害について、印西市地域防災計画に掲載されている各種ハザードマップによると、周辺の谷津田や河川沿いについては、液状化・揺れ・浸水に対する懸念が認められるものの、台地上に位置する事業用地については、各種の災害に対する懸念が少ないエリアであると想定される。

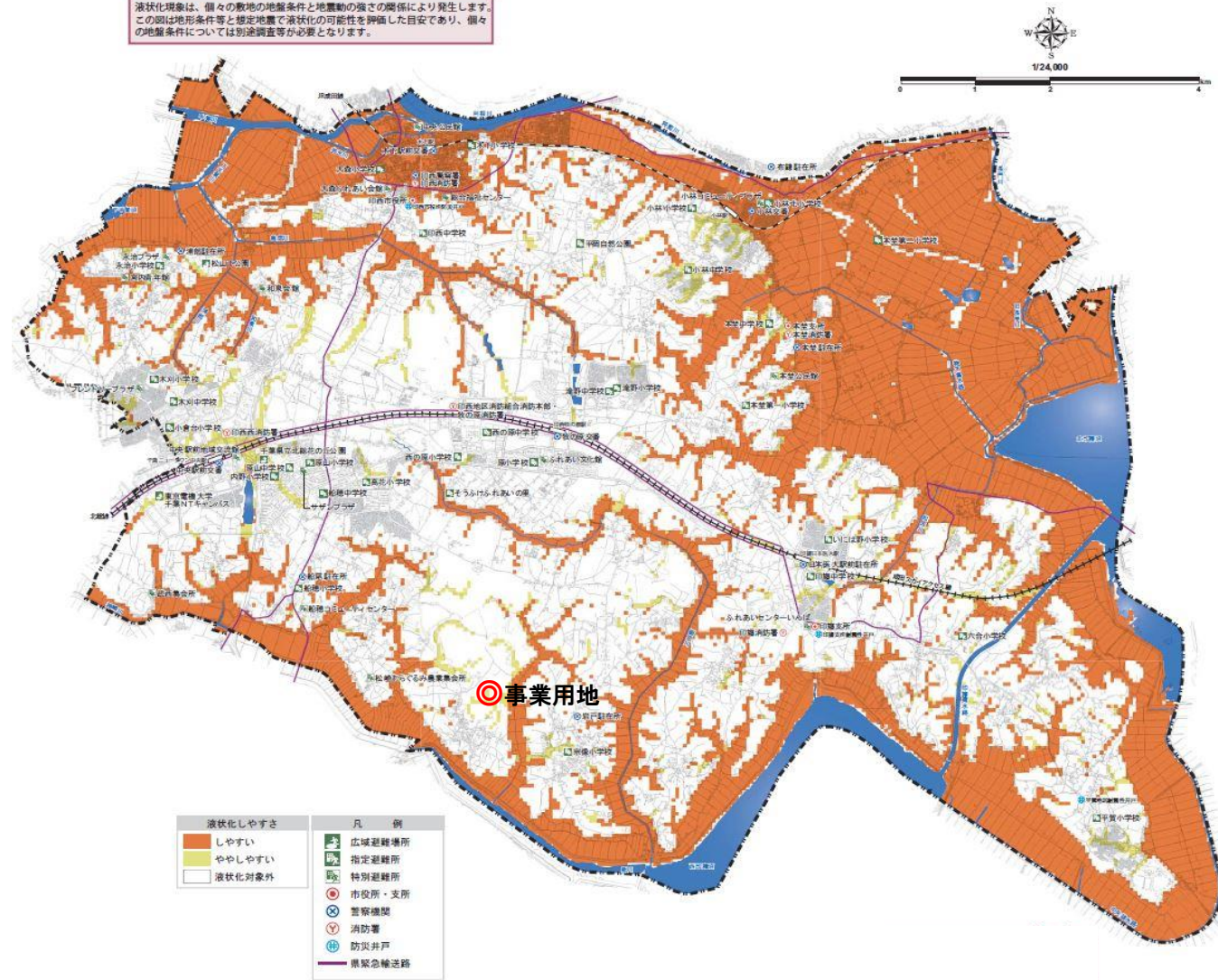
ただし、過去には複数回にわたり降ひょうによる農作物への被害を受けているほか、近年は全国的に異常気象が頻発している。

【県北部に大雨・降ひょうで農作物などに被害】

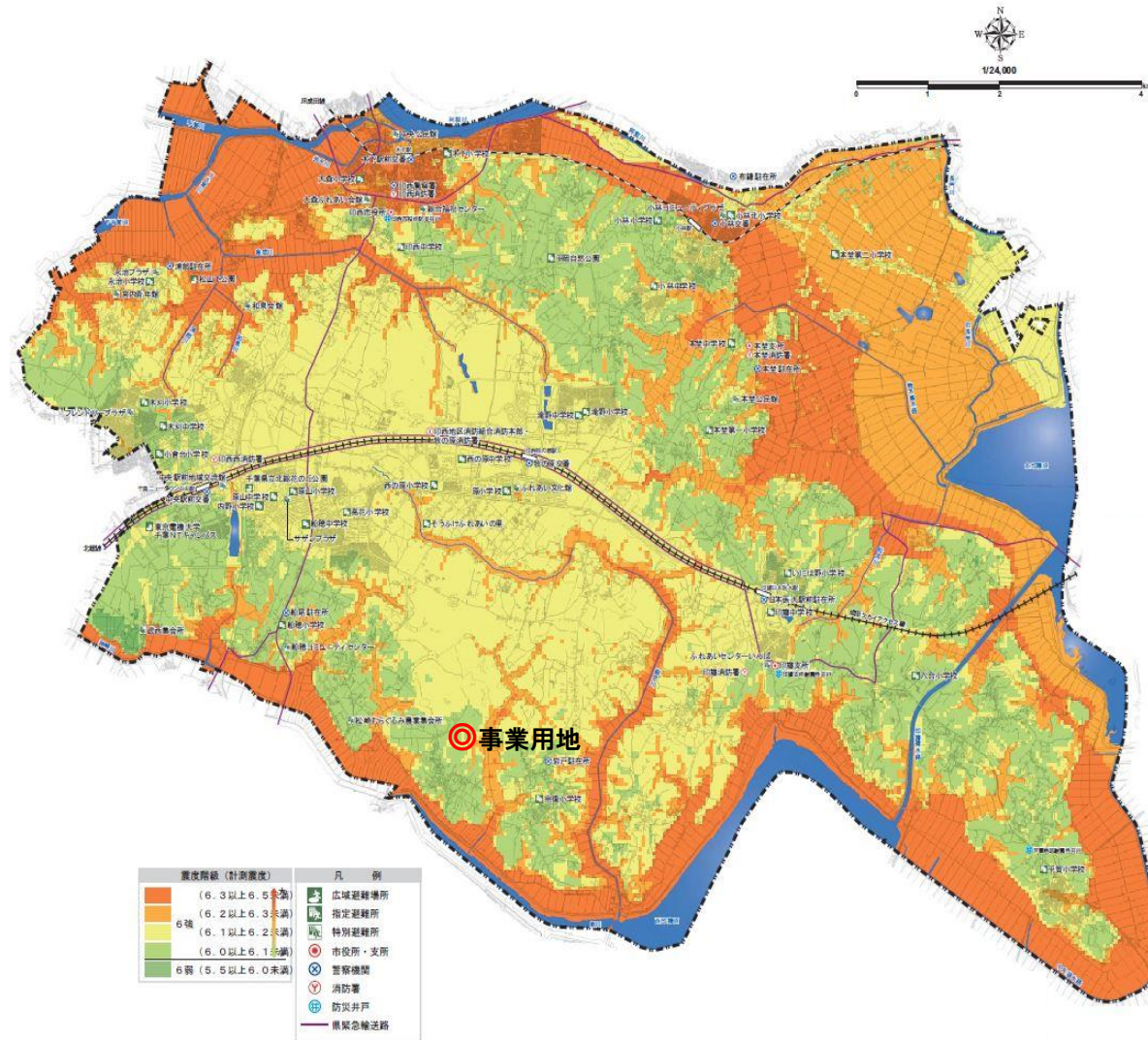
平成 12 年 5 月 24 日、県北部に雷雲が発生し、我孫子市、白井町、印西市、富里町など 26 市町村において大雨とミカン大からピンポン玉の大きさのひょうが降り、柏市などで 100 人を超える負傷者やガラス破損等 29,000 棟余りの建物被害が発生した。また、すいか、なし、ねぎ、とうもろこし等の農作物被害も総額で 71 億円を超え、昭和 58 年 7 月の降ひょう被害に次ぐ規模となった。

【印西市液状化マップ】

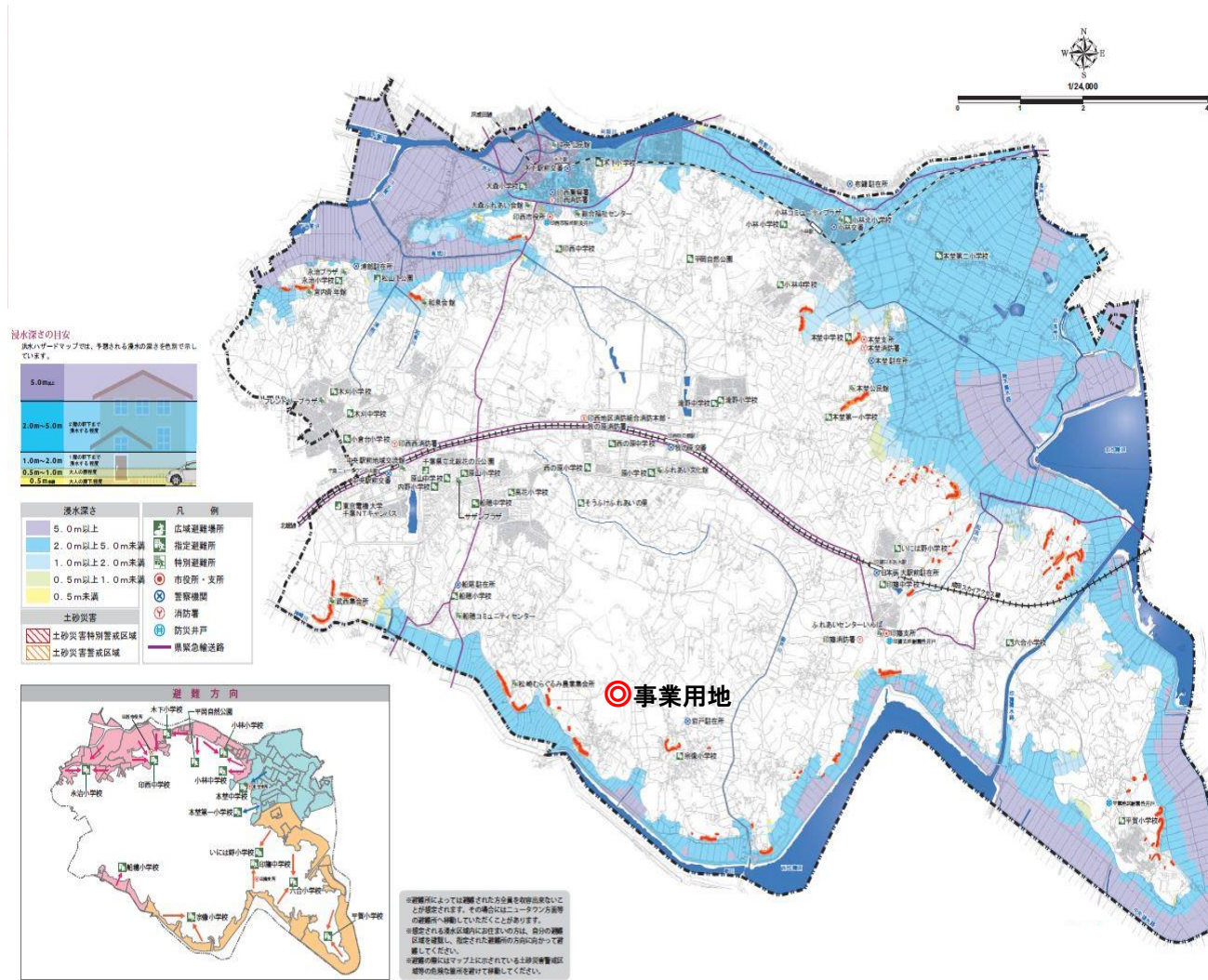
液状化現象は、個々の敷地の地盤条件と地震動の強さの関係により発生します。この図は地形条件等と想定地震で液状化の可能性を評価した目安であり、個々の地盤条件については別途調査等が必要となります。



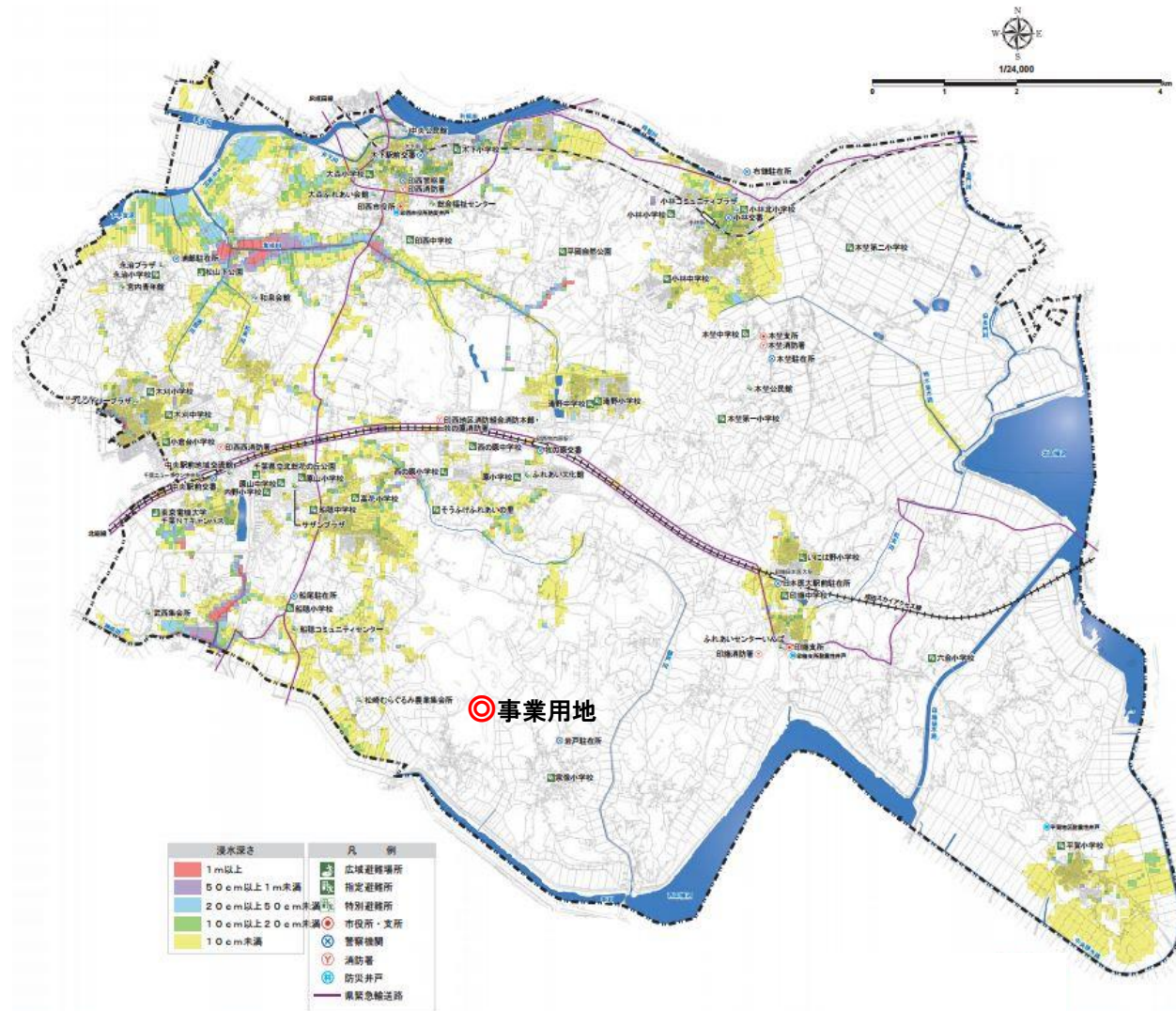
【印西市揺れやすさマップ】



【印西市洪水土砂ハザードマップ】



【印西市内水ハザードマップ】



6 吉田区における地域振興策のニーズ

吉田区が、区内の全世帯（131世帯）に対して、平成27年12月21日～29日に「希望する地域振興策のアンケート」を実施し、56世帯（回収率：42.7%）から回答を得た。集計結果は以下のとおりである。

展開場所候補	ねらい	関心度平均 (最大5)	偏差値	個別事業案	得票数 (最大56)	偏差値
施設建設候補地の台地	賑わい創出 雇用創出 収益事業	3.82	58	道の駅	8	68
				温浴施設(露天風呂・温水プール・岩盤浴)	8	68
	レジャー振興 集客効果	2.92	45	プレミアム地域通貨	6	60
				各施設管理業務受託(平岡方式)	4	52
				飲食店モール	2	44
				ちびっ子ランド	4	52
				煙突展望台	4	52
				大規模な花畑迷路	3	48
				ジャブジャブ池	3	48
				ハーベキュー広場	1	40
				オートキャンプ場	1	40
				燻製・石窯・薪炊飯場	1	40
	スポーツ振興 集客効果	2.96	45	棚田・棚畑・棚花畑	1	40
				ドックラン	0	36
				焚き火場	0	36
				ふれあい動物園	0	36
				ダチョウ園	0	36
				レンタルサイクル・スクーター・セグウェイ	8	68
	農業振興 集客効果	3.04	46	サイクリング愛好家駐車場	4	52
				屋外クライミング	3	48
スポーツジム				3	48	
屋内カーリング場				2	44	
サイクル・アウトドア用品保管庫				1	40	
ハラライダー発着場				0	36	
コミュニティー機能	2.78	43	もぎとり農園	4	52	
			クワイガルテン(市民農園)	4	52	
			食品残渣循環施設(堆肥化)	3	48	
			温室	2	44	
排熱利用 収益事業	3.60	54	商品開発・調理加工施設	1	40	
			多目的研修室	6	60	
			住民サロン	4	52	
			ゲストハウス(宿泊棟)	3	48	
			イベント広場	2	44	
			泉カントリーへ温水供給販売	7	64	
			温水洗車場	5	56	
			EV充電ステーション	5	56	
環境・文化学習	2.53	39	排熱利用事業者(鰻養殖等)の誘致	5	56	
			メタンガス事業	3	48	
			可搬式蓄電池	3	48	
			排熱輸送販売事業	2	44	
			給食センター誘致	2	44	
			環境図書室	5	56	
			カルチャー教室	4	52	
			調整池(ヒートフ)	4	52	
			ギャラリースペース	1	40	
			歴史文化財展示室	1	40	
起業支援	2.34	36	ベンチャー起業事務所(あらゆる業種対象)	1	40	
			猛禽類の営巣場	4	52	
環境保全	2.40	37	環境NPO事務所	2	44	
			吉田区ホームページ	2	44	
ソフト関係	2.48	38	施設整備記録映画	2	44	
			地域の魅力・グルメ・イベント紹介AV	1	40	
防災拠点化	4.06	61	災害時電力供給・温水供給	9	73	
			各施設避難所対応	8	68	
			救護・援護施設化	6	60	
			救援・支援部隊基地機能	4	52	

展開場所候補	ねらい			個別事業案		
		関心度平均 (最大5)	偏差値		得票数 (最大56)	偏差値
集落内	環境衛生整備	4.17	63	上水道	8	68
	環境衛生整備	4.24	64	下水道	10	77
	道路整備	4.19	63	合併浄化槽	2	44
				狭隘な集落内道路・農道の待避所整備	8	68
	排水路整備	3.43	52	カーブミラーの整備	5	56
				既存道路の段差・急傾斜など危険箇所修繕	4	52
	防犯・防災	4.13	62	ガードレールの整備	4	52
				入場地区泉カントリー側道の付け替え整備	3	48
	公共交通改善	4.37	65	元吉田グラウンド外周未整備排水路の整備	2	44
				防犯監視カメラの整備	9	73
福利厚生	3.86	58	防犯灯の整備	5	56	
			防災無線システム	2	44	
文化・伝統保存	3.53	53	印西市ふれあいバスの延伸	10	77	
コミュニティー機能	2.49	39	オンデマンド交通の構築	5	56	
施設建設候補 地北側谷津田 から総武カントリー側谷津田 に至るエリア	自然公園の整備	3.39	51	地域振興施設の吉田区住民フリーバス	6	60
				健康診断	2	44
	農林水産業振興	2.83	43	託児室の整備	2	44
				Uターン・Iターンの助成措置	1	40
	レジャー振興	2.21	34	御神輿オーバーホール	2	44
				縁側カフェ開設希望者支援	1	40
				暮らしの観光実施希望者支援	0	36
				市民の森	7	64
				里山散策・サイクルコース	5	56
				里山トイレ整備	4	52
			林間アスレチック	3	48	
			土水路整備(木道など)	3	48	
			小魚釣り堀	3	48	
			里山ジョギングロード	3	48	
			巣箱(バードウォッチング)	2	44	
			田んぼの自然公園	2	44	
			イチゴの畦	0	36	
			森林栽培生産	4	52	
			オーナー制度稲作	3	48	
			川魚の養殖	2	44	
吉田・岩戸千拓			吉田マリーナ	3	48	

アンケート結果のまとめ

- ①集客・収益の核となる温浴施設などは、一定の票を集めたが、核となる施設と連携する規模の小さい関連策については、票が分かれた。
- ②防犯・防災に関することについて、多くの票を集めた。
- ③インフラ整備に関することについて、多くの票を集めた。
- ④公共交通改善に関することについて、多くの票を集めた。
- ⑤里地里山に関することは、全般的に票が少ない。(市民の森等を除く)

Ⅲ 地域振興策の検討ベース

1 地域振興策を展開する目的の明確化

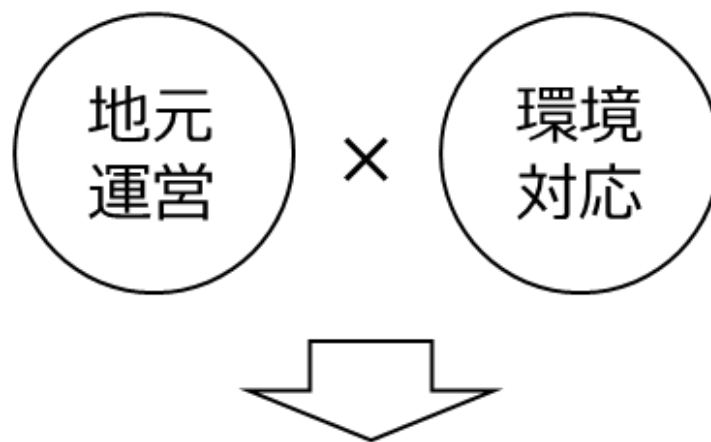
(1) メインターゲットとする来訪者像

地域振興策基本構想において全体構想として掲げた「地域まるごとフィールドミュージアム構想」を具現化するにあたり、メインターゲットとする来訪者像を定める。

地元による主体的な運営を行いながら、貴重な自然や歴史、エネルギーなどの環境に対応していく。

【全体構想】

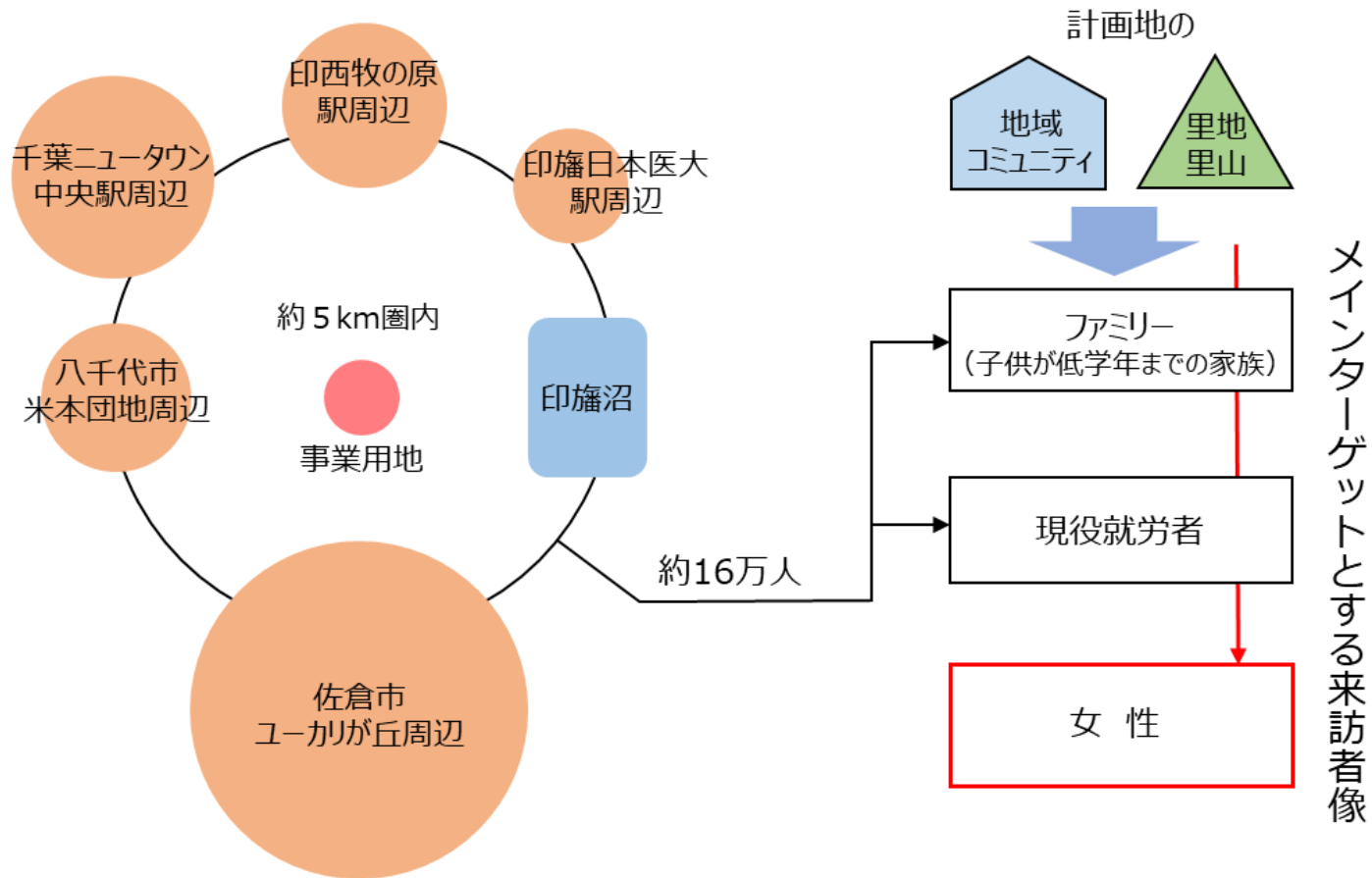
地域まるごとフィールドミュージアム構想



不特定多数を対象にするものではなく
「顔の見える」相手に
構想のテーマを提供する。

事業用地の周辺地域に目を向けると、全国でも有数の「ニュータウン」系開発地が複数存在する（P41 参照）。今後は高齢者比率が高まり、人口自体も減少傾向ではあるが、現在、約5km圏内で約16万人の人口を持ち、将来においても地方都市ほどの急激な人口減少は予想されていない（P38～40 参照）。また、住宅の計画分譲等は進行形であり、本計画においては極めて恵まれた、ターゲット母体として考えられる。

そこで、当該母体を考慮した「メインターゲットとする来訪者像」として、「ファミリー・現役就労者・女性」を掲げる。



◆メインターゲットとする来訪者像の考え方

ファミリー

現役就労者

女性

基本的な考え方としては、現代から近未来のニーズに対応し、後年度は時代のニーズに柔軟に対応していく方針とするが、地域振興施設の運営開始が予定されている概ね 10 年後の平成 40 年（2028 年）を見据えたターゲット設定が必要となる。

現代から近未来のニーズへの対応といった点では、地区内外の「多様な世代」が「個」を尊重しながらも、交流を図ることができ、多様なライフスタイルに溶け込むことができる場所となることが重要と考える。

その中で、すべてをターゲットとしては、他と代り映えしない施設となるため、メインターゲットとして、「ファミリー」、「現役就労者」、「女性」に設定する。

【ターゲット設定の根拠・留意点】

①「ファミリー」について

第一次ベビーブーム（1947 年（昭和 22 年）～1949 年（昭和 24 年））である団塊世代が現在 68～70 歳前後であり、その子ども（第二次ベビーブーム）である団塊ジュニア世代（1971 年（昭和 46 年）～1974 年（昭和 49 年）生まれ）が 43～46 歳前後と言われている。その団塊ジュニア世代の子どもは出生数こそベビーブームほど多くないが、仮に第一子を 28 歳、第二子を 30 歳（共に該当者が 25～30 歳の 1995 年（平成 7 年）及び 2000 年（平成 12 年）の出生時の母の平均年齢）に生んだとすると、現在 13～18 歳（中高生）であり、10 年後には 23～28 歳の働き盛りの『現役就労者』となる。

なお、最新の 2016 年（平成 28 年）の統計では、夫の初婚平均年齢が 31.1 歳、妻が 29.4 歳、また、出生時の母の平均年齢は第一子が 30.7 歳、第二子が 32.6 歳であり、未婚化・晩婚化の傾向を踏まえると、初婚平均年齢や出生時の母の平均年齢は今後、少なくとも若干は上昇することが想定される。

以上のことも踏まえ、人口減少は避けられないと推測されるが、その中で、生産年齢（15～64 歳）及び人口数としても中心となる 20～40 歳の「ライフスタイル」が、10 年後以降、単身の現役就労から結婚・出産を経て比較的小さな子どもを持つ『ファミリー』世代となることが想定される。また、合計特殊出生率は最新の 2016 年（平成 28 年）の統計では 1.44 であり、子どもへの経済的な投資といった観点からも

重要と考える。

ただし、晩婚化に伴う単身世帯及び子ども無し夫婦の増加は顕著であることは今後の推移を検証する必要性がある。

②「現役就労者」について

上記の考察にも記載しているように、10年後には団塊ジュニア世代（1971年（昭和46年）～1974年（昭和49年）生まれ）の子どもは23～28歳の働き盛りの『現役就労者』となる。

事業用地から約5km圏内に居住する「ニュータウン系開発地」の現役就労者は、都内へ鉄道で1時間以内という交通アクセス性の良さから、その多くが都内に在勤しており、今後、特に若い世代を中心に多様な働き方が推進され、自然等の環境に恵まれたオフィス環境へのニーズ、サテライトオフィスとしてのニーズ、テレワーカーの増加などが想定される。また、都内在勤者は、交通アクセスが良いとは言え、日常的な通勤及び勤務への疲労は少なくなく、心身への癒しを求める傾向は強い。こうしたニーズに応えることにより、他の複合型商業施設とは一線を画す集客が期待できると考える。

③「女性」について

特に、出産・子育てといったライフステージは、男性よりも女性が主体性を持つケースがまだまだ多い状況の中、女性の社会進出により、働く女性が増加し、共働き世帯が増加していることは、注目すべき点であると考ええる。

また、いつの時代もトレンドを開発するのは女性であり、男性と比較すると流行に敏感なうえ、納得したものには経済的な投資を惜しまない傾向があると考えられる。さらに、口コミなどによる情報発信力を持つため、適格に女性のニーズを押さえることが重要と考える。

④「高齢者」について

メインターゲットに高齢者を加えることも考えられるが、高齢者の経済的基盤は充実していると考えられるものの、体力や健康の維持などのパーソナルな観点が先行し、活気ある賑わいを生み出しにくいという点から、特に意識するターゲットとして設定する必要性は少ないと考える。

ただし、平日日中の稼働率（交流密度）を上げるという観点において、「アクティブシニア」の存在は貴重であると共に、孫の面倒を見るなどステージの異なる「ファミリー」としてのライフスタイルがあるものと

考える。

なお、10年後、第二次ベビーブームの団塊ジュニア世代（1971年（昭和46年）～1974年（昭和49年）生まれ）は、53～56歳前後となる。

当該世代は、定年の延長や再雇用といった社会情勢を鑑みても高齢者と呼ぶには早く、「現役就労者」と位置付けることができる。

(2) ピースとなる地域振興策の担い手

地域振興策の担い手は重要な検討事項であるが、「㈱よしだ」が指定管理者として施設の管理・運営を包括的に担任することを予定している。

こうした前提のもと、様々な地域振興策の展開においては、多くのピースとなる個別の担い手が必要である。

そこで、吉田区の住民をはじめ多様な人材が存在する印西地区住民のほか、吉田区を離れた者がいつでも戻ることのできる環境を整えながら、個別の担い手を得ることが重要である。

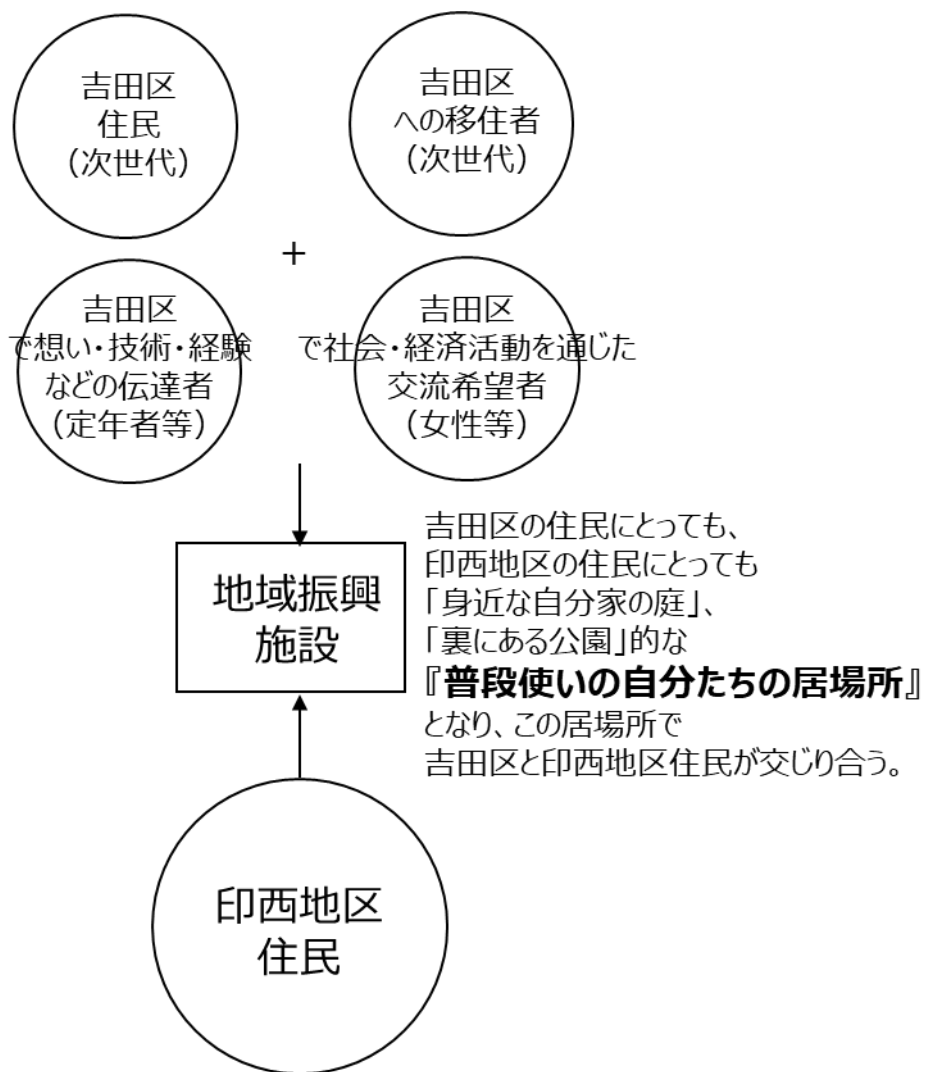
①吉田区住民を中心とした印西地区住民の中から

- ・次世代住民
- ・遠方に通勤印西地区を離れて遠方に在住する者
（本計画を機に生活のベースを印西地区内に戻す者）
- ・定年後、自身の想い・技術・経験などを伝えたい者
- ・農産物の販売や加工などの社会活動・経済活動を通じた多様な交流を希望する者

②印西地区外の住民の中から

- ・地域振興策の目的などに共感し、新しい取組（農業・飲食店・その他起業等）にチャレンジしたいローカルベンチャー志向の移住者

など



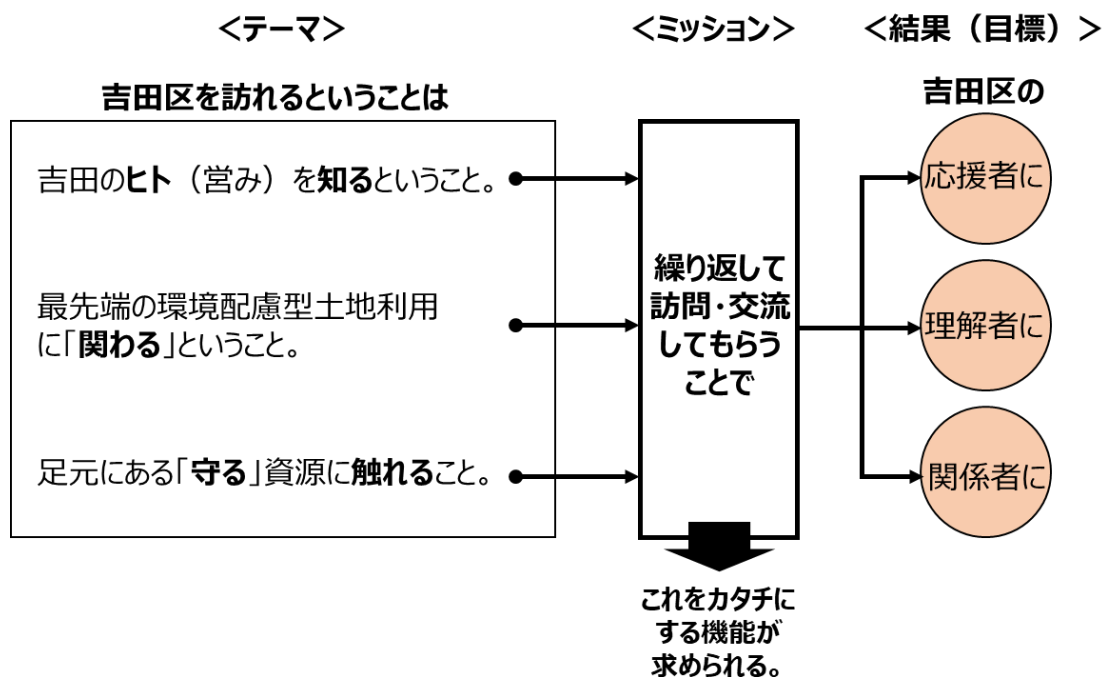
地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1

巨大な周辺人口に「普段使いの自分たちの居場所を提供する」ことは目的でなくプロセスである。

地域振興策を展開する目的は、そのプロセスを通じて吉田区住民の未来への希望を醸成し、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である。

(3) 地域振興施設に訪れてもらうテーマと目標

地域振興施設に訪れてもらうことは重要であるが、その来訪者たちに、何かしらのテーマを掲げることが重要である。またそのテーマは、吉田区にとって意義ある結果（目標）をもたらすものであり、その結果をもって地域振興策を展開する目的を達成することが重要である。



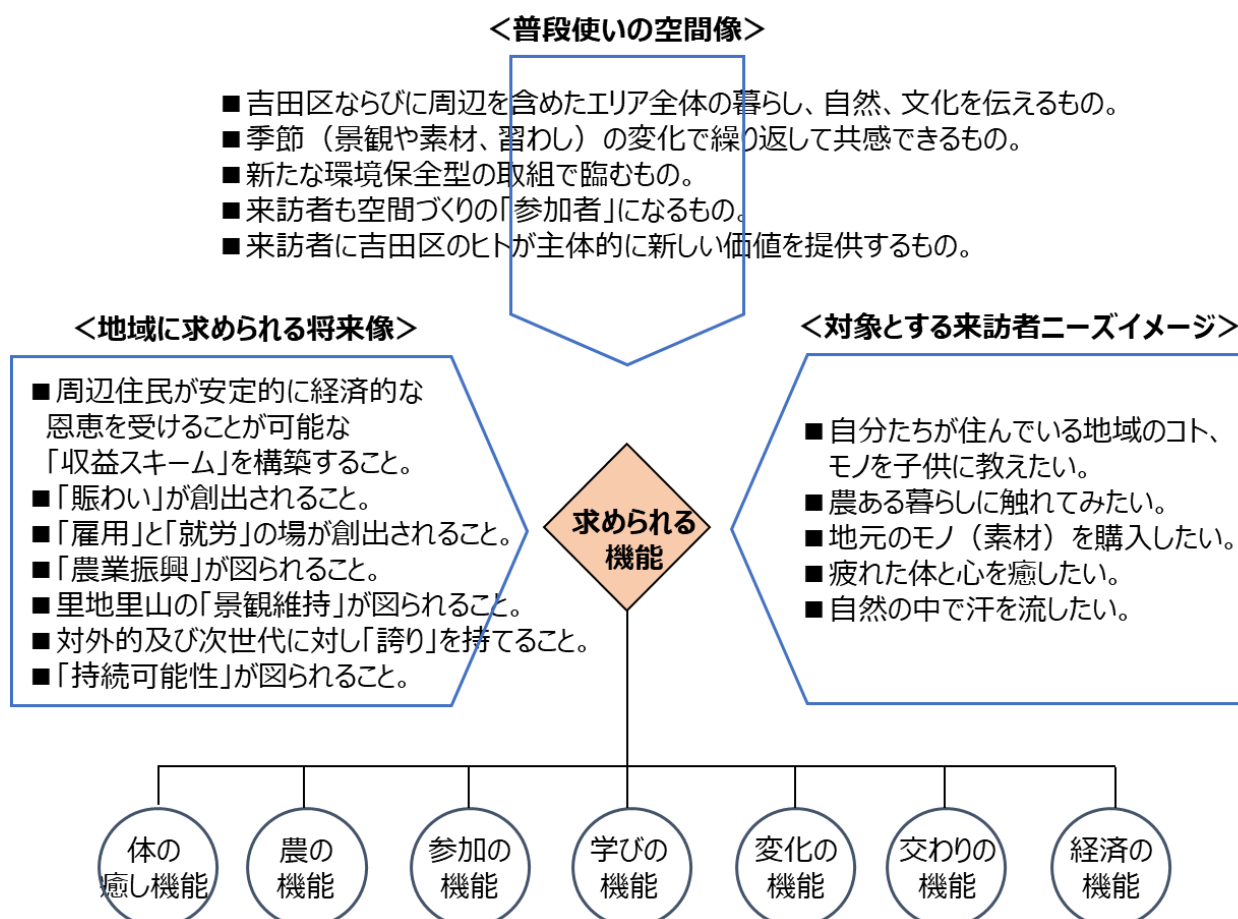
地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2

地域振興施設の整備において、「排熱エネルギーを最大限利用する」ことは目的ではなく手段である。

地域振興策を展開する目的は、印西地区住民などから、そのような取組自体への応援（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である。

2 地域振興策に求められる機能

前述した地域振興策を展開する2つの目的を鑑み、地域振興策に求められる機能について、古い歴史を有す吉田区の住民と、新興住宅地である都市部の住民が、ヒトとモノで有機的につながる普段使いの空間づくりを進めることを基本的な考え方に据え、地域振興策に求められる機能のイメージを整理する。



3 展開する施設の方向性

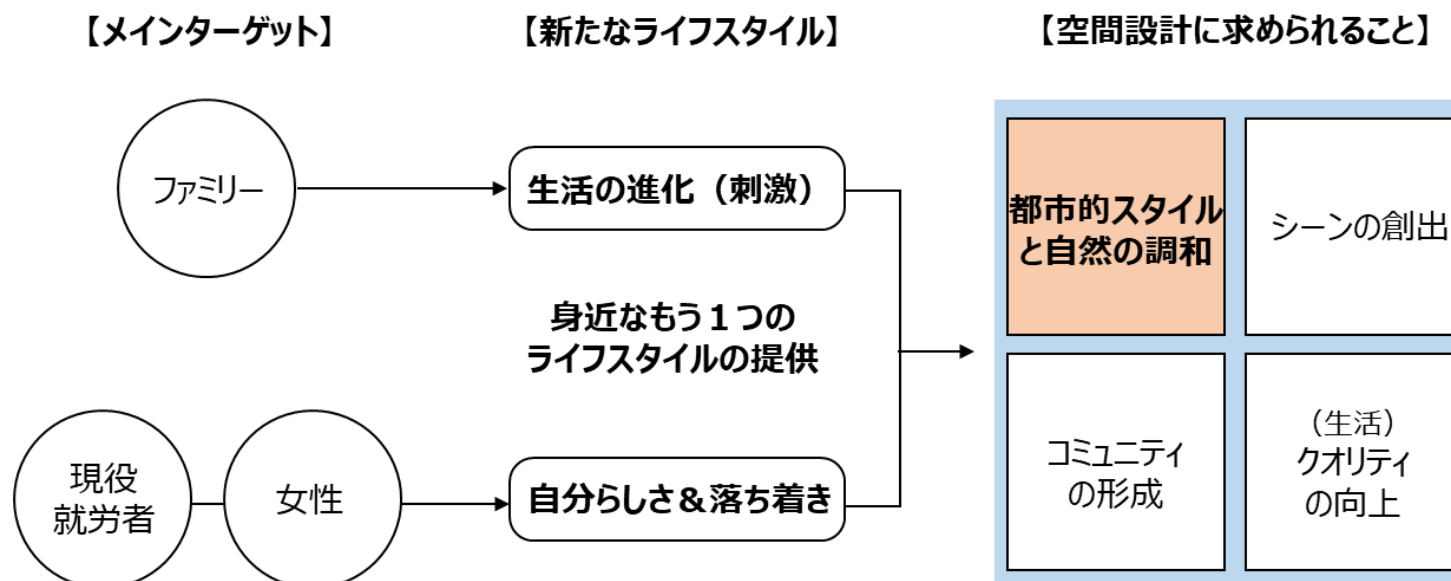
(1) 空間設計

地域振興策に求められる機能は、メインターゲットとして想定する「ファミリー」に対して、例えば、日常に刺激を与え、生活を進化させるライフスタイルを提供したり、「現役就労者」や「女性」に対して、自分らしさや落ち着きを取り戻せる場を提供したりすることが重要であると考える。

事業用地は、畑や斜面林、谷津田等の自然環境に囲まれ、里地要素を有するが、立地としては中山間地域ではなくむしろ都市圏内の住宅エリアに属する。

周辺の都市住民をターゲットにできる恵まれた環境で、ターゲットとする来訪者に対して新たなライフスタイルを提供するには、都市的なスタイルを崩さずに周辺環境に調和したものである必要がある。

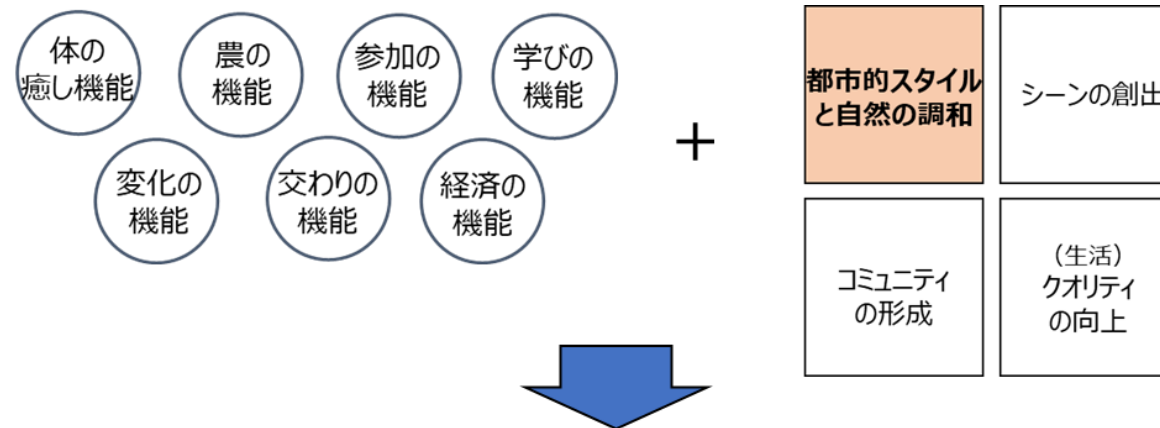
このため、空間設計すなわち施設設計において、一般的に求められる「周辺環境との調和」は、牧歌的・農村的な単一方向ではなく、「都市的スタイルと自然との調和」による機能美が求められると考えられる。



(2) 地域振興施設の意匠コンセプト

地域振興施設の意匠は、都市的なスタイルと自然が調和する機能美を備えることを目指す。

「調和」とは自らを主張しないものであり、「機能美」とはシンプルで余分な要素を排除するものである。目指す機能を可視化するとそれは「小さなまち」となる。地域振興施設の意匠では、事業用地に新たに人が集う「小さなまち」としての空間を創出することを意識する必要がある、①主張しない刺激、②トレンドに左右されない普遍性、③周辺環境に溶け込みつつも埋もれないデザインの3点を意匠コンセプトに据える。



建物、内容、景観、コンテンツとヒトが全て溶け込んで
1つのもの=『**小さなまち**』
になる空間づくり

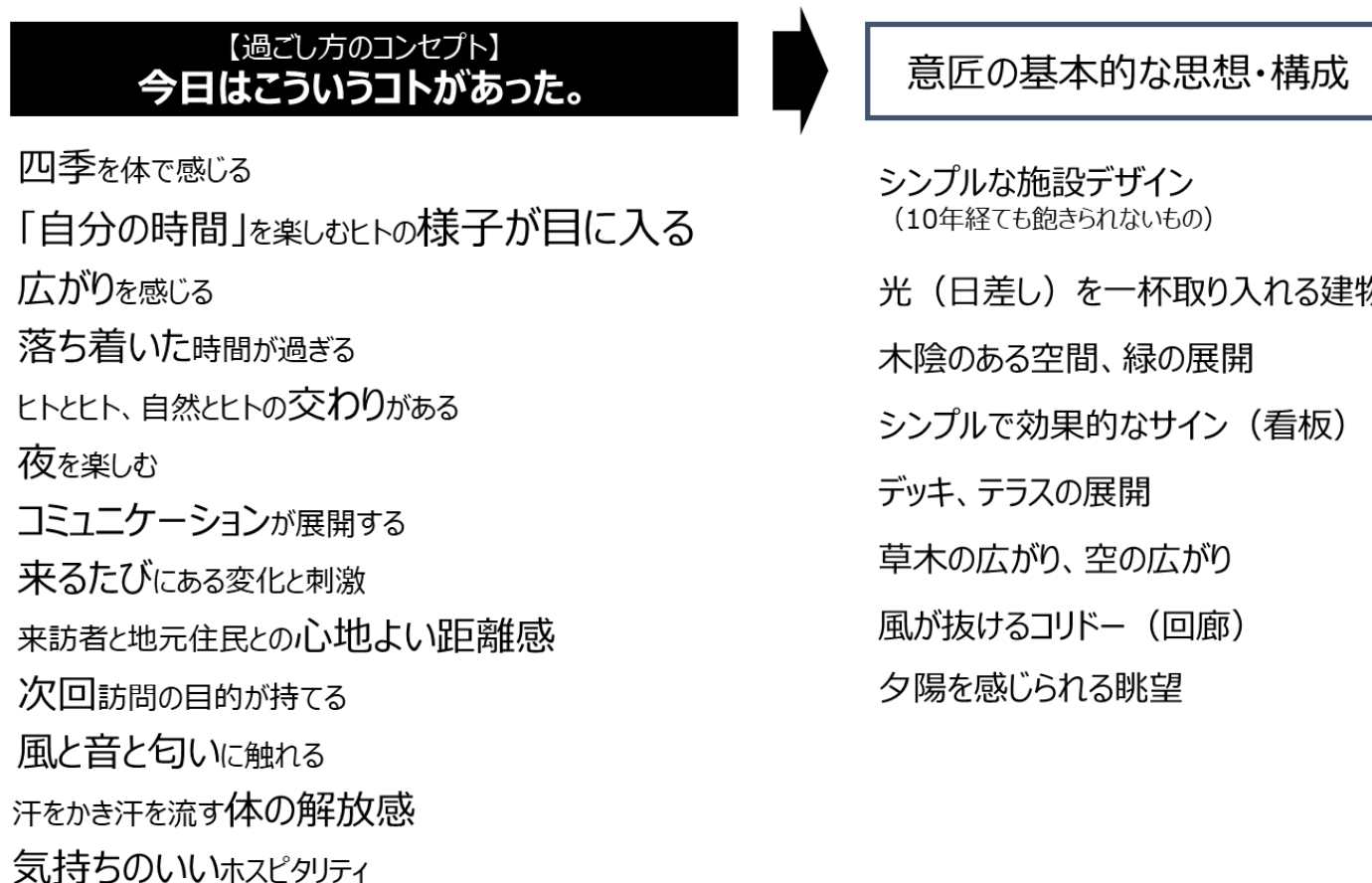
機能を可視化するコンセプト

- ①主張しない刺激
- ②トレンドに左右されない普遍性
- ③周辺環境に溶け込みつつも埋もれないデザイン

(3) 過ごし方とシンクロする意匠

「都市的スタイルと自然の調和」する「普段使いの自分たちの居場所」＝『小さなまち』には、必ず「過ごし方」が存在する。

この「過ごし方」は「小さなまち」での体験・ストーリーであり、意匠の思想や構成をこの「過ごし方」とシンクロさせることで、より深く想いを伝え、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につながる。



4 地域振興策総合パッケージの検討における前提

これまでの情報及び考察などを踏まえ、地域振興策総合パッケージ（P90 参照）の検討における前提を下記のとおり整理する。

(1) 基本的な前提

①吉田区の同意条件（P8参照）

平成26年度（2014年度）に吉田区から提出のあった同意書に記載されている条件を満たす地域振興策とすること。（同意条件：吉田区が希望・提案する地域振興策を真摯に受け止め、協議の上妥当な合意を見だし、これを担保すること。）

②整備協定書における合意事項（P10参照）

平成28年度（2016年度）に吉田区と締結した整備協定で掲げる合意事項を充たす地域振興策とすること。（以下、主な条文の概要）

第5条

組合は、次期施設と地域振興策が連携することによる恒久施設として、吉田区の理解が得られる施設整備及び事業運営を図る。

第10条

地域振興策として整備する各施設、場所、規模及び事業スキームについて、吉田区及び組合による協議の上、決定する。なお、当該決定に当たっては、吉田区内の地域活性化だけにとどまらず、周辺地域への公共公益的な波及効果も踏まえる。

第11条

地域振興策に係る整備費用の総額は、3,381,000,000円（調査費用、用地取得費用等及び消費税等を含む一式）を上限とする。

第12条

次期施設で発生した排熱エネルギーは、次期施設の操業に必要なとなる量を除き、地域振興策に最大限活用する。

第17条

次期施設及び地域振興施設の運営管理業務の一部について、吉田区が新たに設立する法人に委託する。

③地域振興策基本構想で掲げる理念・目的

多様な地域資源と次期施設から供給されるエネルギーを活用しながら、地域全体を対象とした最適なハード整備・持続可能なソフト施策を計画

的に展開し、地域が持つポテンシャルを最大限に引き出すことにより「暮らしやすく持続できる快適なまち」「訪れたい魅力あるまち」「次世代に残したい里地里山」の具現化を図ることのできる地域振興策を展開すること。

④地域振興策基本構想で掲げる地域に求められる将来像（P16③参照）

今後の社会情勢がどのように変化しようとも変わることのない「誰もが持つ不変的な価値観」を重視し、収益スキーム・賑わい・雇用と就労・農業振興・景観維持・誇り・持続可能性が得られる地域振興策を展開すること。

⑤地域振興策基本構想で掲げる地域の魅力や優位点（P17参照）

事業用地及びその周辺のロケーションを活かした地域振興策を展開すること。

⑥地域振興策基本構想で掲げる周辺の既存施設（P18⑤参照）

事業用地周辺の様々な集客施設・歴史文化施設などと連携を図ることによる相乗効果が得られる地域振興策を展開すること。

⑦地域振興策基本構想で掲げる地域の課題（P18⑥参照）

少子高齢化・農業の担い手不足など、吉田区の課題が解決される地域振興策を展開すること。

⑧地域低炭素化モデル事業の採択（P21参照）

当該モデル事業の目的である、「地球温暖化対策の強化・地域の低炭素化」に寄与する地域振興策を展開すること。

⑨関連計画を踏まえた地域振興策の方向性（P32参照）

廃棄物処理施設整備計画・印西市総合計画などの関連計画を踏まえ、下記の事項に寄与する地域振興策を展開すること。

- i 排熱エネルギーを最大限活用
- ii 自然環境を守りながら活用
- iii 知る・学ぶ・体験に関する機能
- iv 協働と交流
- v 若者の独立・就農・就労等

⑩集客イベント（P58 参照）

組合構成市町内における様々な伝統行事やイベントと連携を図ることによる相乗効果が得られる地域振興策を展開すること。

⑪吉田区における地域振興策のニーズ（P71 参照）

吉田区が実施した「希望する地域振興策のアンケート」の結果を踏まえた地域振興策を展開すること。（防犯・防災・インフラ整備・公共交通改善に関することについて、多くの票を集めた）

(2) 具体的な前提

①メインターゲットとする来訪者像（P73 参照）

- i ファミリー
- ii 現役就労者
- iii 女性

②地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1（P78 参照）

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。

③地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2（P79 参照）

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。

④地域振興策に求められる機能（P80 参照）

下記の機能が得られる地域振興策を展開すること。

- i 体の癒し機能
- ii 農の機能
- iii 参加の機能
- iv 学びの機能
- v 変化の機能
- vi 交わりの機能
- vii 経済の機能

⑤空間設計（P81 参照）

都市的スタイルと自然との調和による機能美が得られる地域振興策を展開すること。

⑥地域振興施設の意匠コンセプト（P82 参照）

事業用地に新たに人が集う「小さなまち」として、下記の意匠コンセプトによる地域振興策を展開すること。

- i 主張しない刺激
- ii トレンドに左右されない普遍性
- iii 周辺環境に溶け込みつつも埋もれないデザイン

⑦過ごし方とシンクロする意匠（P83 参照）

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。

IV 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（P84 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	P91②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	P93②園木・垣根・植物棚
(3) 水着を着用する混浴露天風呂	P95②スパ（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	P95②スパ（天然温泉）
(5) キッズルーム（児童遊戯室）	P96③キッズルーム（児童遊戯室）
(6) 多目的研修室にて防音・土足厳禁室も検討	P96⑤多目的研修室
(7) キッチンスタジオ（調理室）	P97⑥キッチンスタジオ（調理室）
(8) セレクションライブラリー（図書室）	P97⑦セレクションライブラリー（図書室）
(9) 各国のフェアトレード商品も販売	P98⑨農作物等直売所
(10) 公園遊具・休憩テント等を貸出	P99⑩レンタル品倉庫
(11) エステ店舗	P100⑬ ii エステ店舗
(12) 中庭・大規模テラス	P102⑭中庭・大規模テラス
(13) 冷蔵室・冷凍室を整備	P103⑯バックヤード
(14) 大規模な砂山	P104③大規模な砂山
(15) ハーブ園	P105⑦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 105⑧雑木林の創出
(17) 美竹林の創出	P 106⑨美竹林の創出
(18) ファミリールーム	P 106①ファミリールーム
(19) 夏秋期に一季成りいちごの栽培に挑戦	P 107②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（P84 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。

(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						
吉田区のインフラ整備等	建設予定地周辺で展開する多機能な複合施設					
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	①駐車場（メイン・サブ）	①総合受付ロビー	①大規模な広場	①ファミリールーム	①野菜のもぎとり農園	①野菜工場等
②道路側溝整備	②園木・垣根・植物棚	②スパ（天然温泉）	②大規模な花畑		②いちご農園	②本格アスレチック
③防犯監視カメラ設置		③キッズルーム（児童遊戯室）	③大規模な砂山		③南国フルーツ農園	
④縁側カフェ		④ギャラリー	④ドッグラン			
⑤里地里山の保全と活用		⑤多目的研修室	⑤バーベキュー場			
		⑥キッチンスタジオ（調理室）	⑥小動物園			
		⑦セレクションライブラリー（図書室）	⑦ハーブ園			
		⑧風土記の部屋（文化財・歴史展示）	⑧雑木林の創出			
		⑨農作物等直売所	⑨美竹林の創出			
		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中庭・大規模テラス				
		⑮駐輪場				
		⑯バックヤード				

(2) 地域振興策の概要

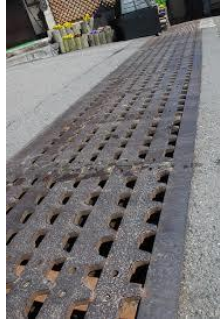
展開する地域振興策の概要・展開・導入の狙い等を示す。

【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>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>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>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> <p>計画・管理・運営は吉田区と環境NPOの協働</p> <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"> ○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 ○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 ○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(メイン・サブ)

イメージ	概要	狙い
	メイン駐車場とサブ駐車場による分散整備	<ul style="list-style-type: none"> ○来訪者の回遊に配慮 ○サブ駐車場は従業員駐車場を兼ねる
	広区画の駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> ○運転初心者・サンデードライバー等に配慮 ○ベビーカー・車椅子・遊具の積み下ろし等に配慮
	屋外トイレを設置	○各種イベント開催への備え
	駐車場の一部は路面緑化工法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ○緑視率の向上に伴う良好な景観 ○雨水の浸透
	メイン駐車場から屋内余暇施設への歩行動線に屋根を設置	○雨天時の来訪に配慮
	メイン駐車場にEV充電ステーションを設置	○環境配慮施設としてのPR
	メイン駐車場に自転車の積み下ろし場を設置	○他地へ赴くサイクリング愛好者の駐車場利用を歓迎 (サイクリング後のスパ利用等に期待)

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、落葉樹を主体とし、果樹・花木を積極的に採用</p> <p>園木 桃・栗・柿・梅・スモモ・リンゴ・クルミ・グミ・サクランボ・ビワ・イチジク・ポポー・アンズ・かんきつ類・特定の季節に特化した花木など</p> <p>垣根 ブルーベリー・ブラックベリー・コキアなど</p> <p>植物棚 アケビ・ムベ・キウイ・ブドウ・藤など (雲梯機能を付与：ギネス記録は102m)</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

【C 屋内余暇】


①総合受付ロビー

イメージ	概要	狙い
	<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>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>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
	<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>	<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>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"> ○排熱利用に関する先進的な取組をPR ○話題性の確保


②スパ(天然温泉)

イメージ	概要	狙い
	<p>入浴施設を整備</p>	<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>温泉を掘削</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○集客力 ○水道料金の減
	<p>最小限の内湯と大規模な露天風呂</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○解放感・非日常感 ○他施設との差別化
	<p>水着を着用する混浴露天風呂</p>	<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>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>	<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 (水風呂を含む) (ハーブサウナも検討)</p>	<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>岩盤浴 (陶板浴や砂風呂も考えられる)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○入浴機能との親和性 ○美容と健康
	<p>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)</p>	<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 ○スパ&リゾートに相応しい閉塞感のない空間


③キッズルーム(児童遊戯室)

イメージ	概要	狙い
	<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"> ○雨天時のファミリー利用に配慮 ○飲食等において夫婦の時間を得ることに配慮 ○就労環境に配慮





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
	幅広い年代・調理ジャンルに対応する調理室を整備	<ul style="list-style-type: none"> ○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
	室内の一部を隔離するなどして農作物等の加工機能を整備	<ul style="list-style-type: none"> ○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
	加工機能について、第一段階として「ご飯のおとも」に特化した商品の開発を進める	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の主要産品である米の消費促進・保存性の高さ・商品化の容易性を勘案 ○農作物等直売所との連携
	加工機能について、第一段階として「冷凍カット野菜」に特化した商品の開発を進める	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の主要産品である野菜の出荷コントロール・廃棄対象野菜の有効活用 ○冷凍室の有効活用 ○農作物等直売所との連携 ○業販・給食センター出荷の発展性


⑦セレクションライブラリー(図書室)

イメージ	概要	狙い
	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室を整備	<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
	多機能な複合施設のどこへでも持出可能とする (カフェ・中庭・テラス・広場・ファミリールーム等)	<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>吉田区や印西地区の歴史・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>印西地区産の農作物・精肉・加工品等を中心とする直売所を整備</p> <p>全国の逸品も販売</p> <p>各国のフェアトレード商品も販売</p> <p>各種調味料のラインナップを充実</p> <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"> ○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 ○印西地区産の農作物・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 ○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） ○印西地区における過半数以上の世帯が転入であることを考慮 ○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 ○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 ○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

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>	<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、積極的に印西地区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、スパ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印西地区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 （スパ施設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 （スパ施設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
	<p>ジャンルの異なる食事店舗として4店舗を整備</p>	<p>○集客施設の基本的機能</p>
	<p>余裕のあるパーソナルスペース</p>	<p>○スパ&リゾートに相応しい閉塞感のない空間創り</p>
	<p>指定ジャンルは、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、様々なジャンルが挙げられる</p>	<p>○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</p>


iv カフェ&ベーカリー店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>カフェ&ベーカリー店舗を整備</p>	<p>○飲食系におけるくつろぎの中心を担う</p>
	<p>余裕のあるパーソナルスペース</p>	<p>○スパ&リゾートに相応しい閉塞感のない空間創り</p>


v テイクアウト店舗

イメージ	概要	狙い
	<p>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整備)</p>	<p>○手軽な独立 ○来訪者の回遊との親和性</p>


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中庭・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>ペット連れを認める</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>

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>冷蔵室・冷凍室を整備</p>	<p>○集客施設の基本的機能</p> <p>○農作物の保存（高品質に貢献）</p> <p>○農作物の出荷調整（農繁期の大量収穫に貢献）</p> <p>○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</p> <p>○他施設との差別化</p>

【D 屋外余暇】


①大規模な広場

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>	<p>○貸出する遊具を楽しむ</p> <p>○各種屋外イベントの開催場所</p> <p>○一時的な占用使用によるパークゴルフ・グランドゴルフ</p> <p>○エア遊具・エアプールの設置場所</p> <p>○災害時やドクターヘリに対応するヘリポート機能</p>


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>○大きな宣伝効果（マスコミ露出度の高さ）</p> <p>○自然環境との親和性</p> <p>○通年における美観</p> <p>○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</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>


③大規模な砂山

イメージ	概要	狙い
	<p>高さのある大規模な砂山を整備</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>	<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


⑤バーベキュー場

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小動物園

イメージ	概要	狙い
	<p>安全性の高いヤギ・ウサギ等とふれあえる小動物園を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ファミリー層の不変的ニーズ ○飼育の容易性 ○ヤギを除草で活用


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>	<ul style="list-style-type: none"> ○美と香りの空間 ○サウナ・各種チャレンジショップと連携 ○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） ○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

⑧雑木林の創出

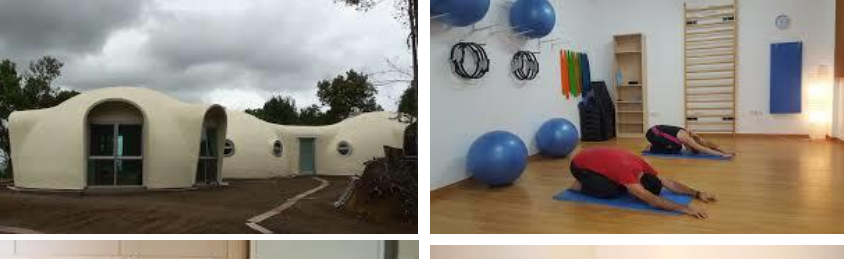


イメージ	概要	狙い
	<p>周辺地域の自然環境と調和した雑木林を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○環境学習の拠点 ○自然とふれあうきっかけ作り ○樹種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能
	<p>落葉を活用したカブトムシガーデンを併設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ファミリー層の利用

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

【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>	<ul style="list-style-type: none"> ○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>特殊発砲スチロールによるドームハウス工法を採用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○不変性の高いロングライフデザイン ○耐久性・耐候性・断熱性の高さ ○他施設との差別化
	<p>一団配置と点在配置を組み合わせる</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>	<ul style="list-style-type: none"> ○一団配置により滞在空間としてのインパクトを持たせる ○点在配置により滞在空間としての広がり感を持たせる ○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

【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複数整備</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・冷蔵冷凍室等との親和性</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>夏秋期に一季成りいちごの栽培に挑戦</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>○排熱利用により、国産いちごの出回らない夏秋期は四季成りいちごを栽培し、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>○大きな商品力</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>○冷蔵室・冷凍室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>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>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・ホワイトサポテ・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>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 ○冷蔵室・冷凍室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


・事業者（法人）を公募により誘致（民設民営）

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 ○排熱エネルギーの多量活用</p> <hr/> <p>○農作物等直売所・飲食店舗・冷蔵冷凍室等との親和性</p>

※事業者が用地を賃借又は買収することも想定

②本格アスレチック

・事業者（法人）を公募により誘致（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> <hr/> <p>展開場所は事業用地の西側に近接する一団の山林内</p>	<p>○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</p> <hr/> <p>○現地の樹木・高低差を活かせる</p>

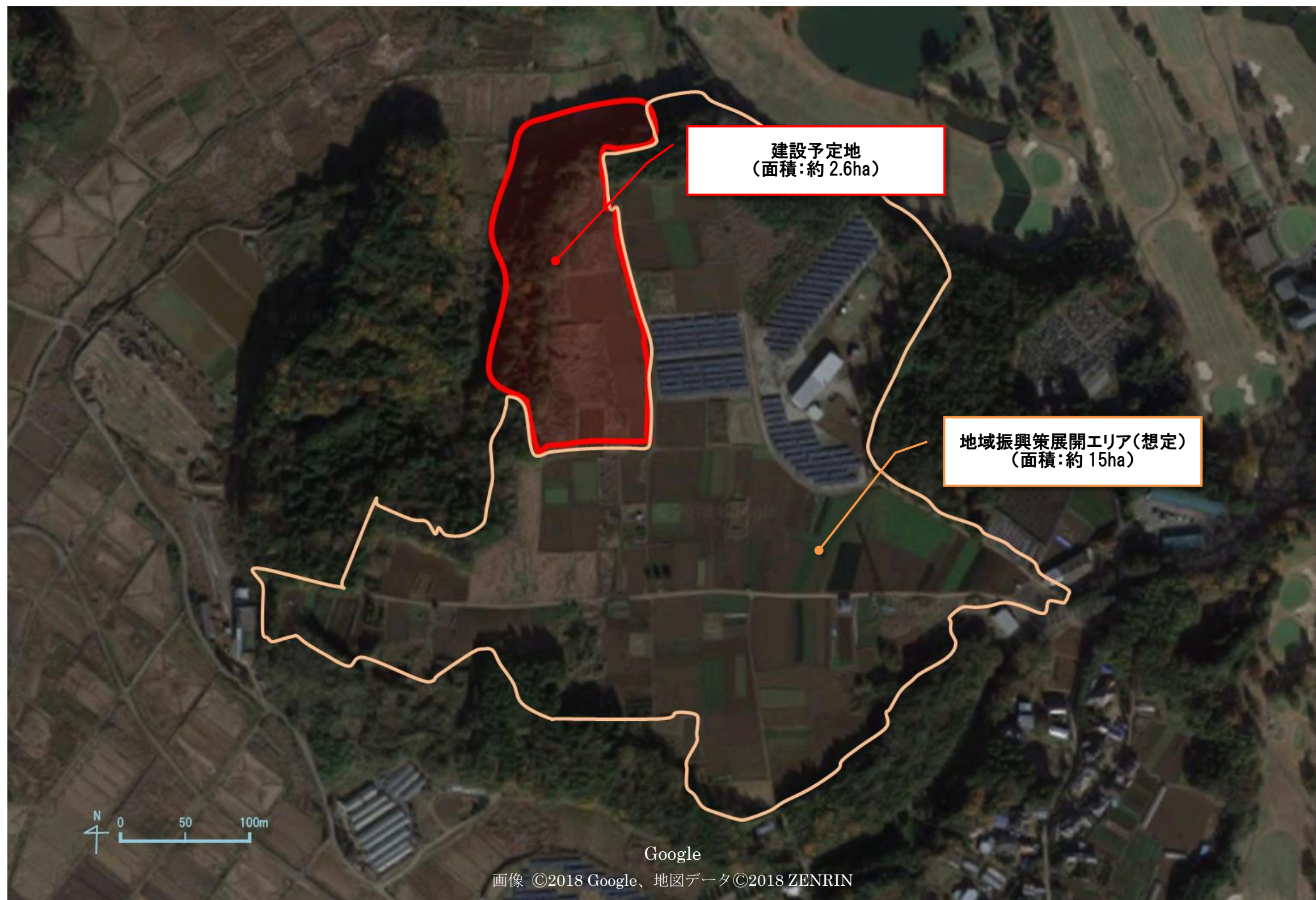
※事業者が用地を賃借又は買収（事業用地のエリア外）

3 地域振興策を展開する用地

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。

注意：地域振興策展開エリア（想定）は、買収地を示すものではなく、想定される最大の展開エリアイメージを示す。エリア決定は平成30年度を予定する。

(1) 地域振興策展開エリア（想定）



(2) 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（P90 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、想定され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
① エントランスゾーン	・ 当該エリアのエントランス機能として、車や自転車での来場の利便性に配慮する。
② ルーラルデザインセンターゾーン	・ 外部からの人材や事業者と連携しながら、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、地区内外の芸術・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。
③ ヒーリング・スパゾーン	・ 多機能な複合施設の核となる施設として、排熱エネルギーを活用したスパ（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。
④ ファーミングゾーン	・ 屋内外の農地を活かした経済活動のほか、体験、担い手育成、6次産業化、試験栽培等の農の魅力のPRと開発を進めるためのゾーンとして位置づける。
⑤ グローウイングガーデンゾーン	・ 広大な自然的空間を利用者と運営者が協働で創り、育て、担い手としても成長していくためのゾーンとして位置づける。
⑥ 排熱利用事業者誘致ゾーン	・ 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）を公募により誘致するゾーンとして位置づける。

「ルーラルデザインセンター」の考え方

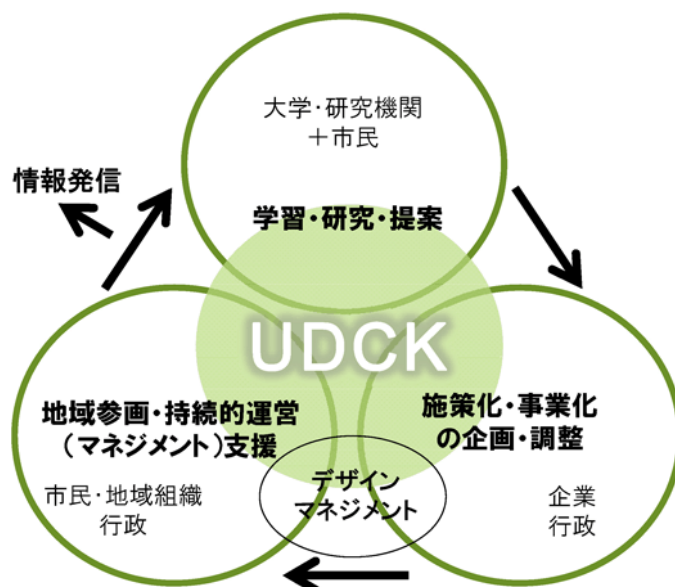
農村地域である吉田区における将来のまちづくり活動、並びに活動拠点＝ルーラルデザインセンターと位置づけ、(株)よしだ・誘致企業・組合の共同運営により、吉田区の「小さなまち」づくりを推進する。

「ルーラルデザインセンター」とは都市のまちづくり組織や拠点である「アーバンデザインセンター」に対する新しい造語である。

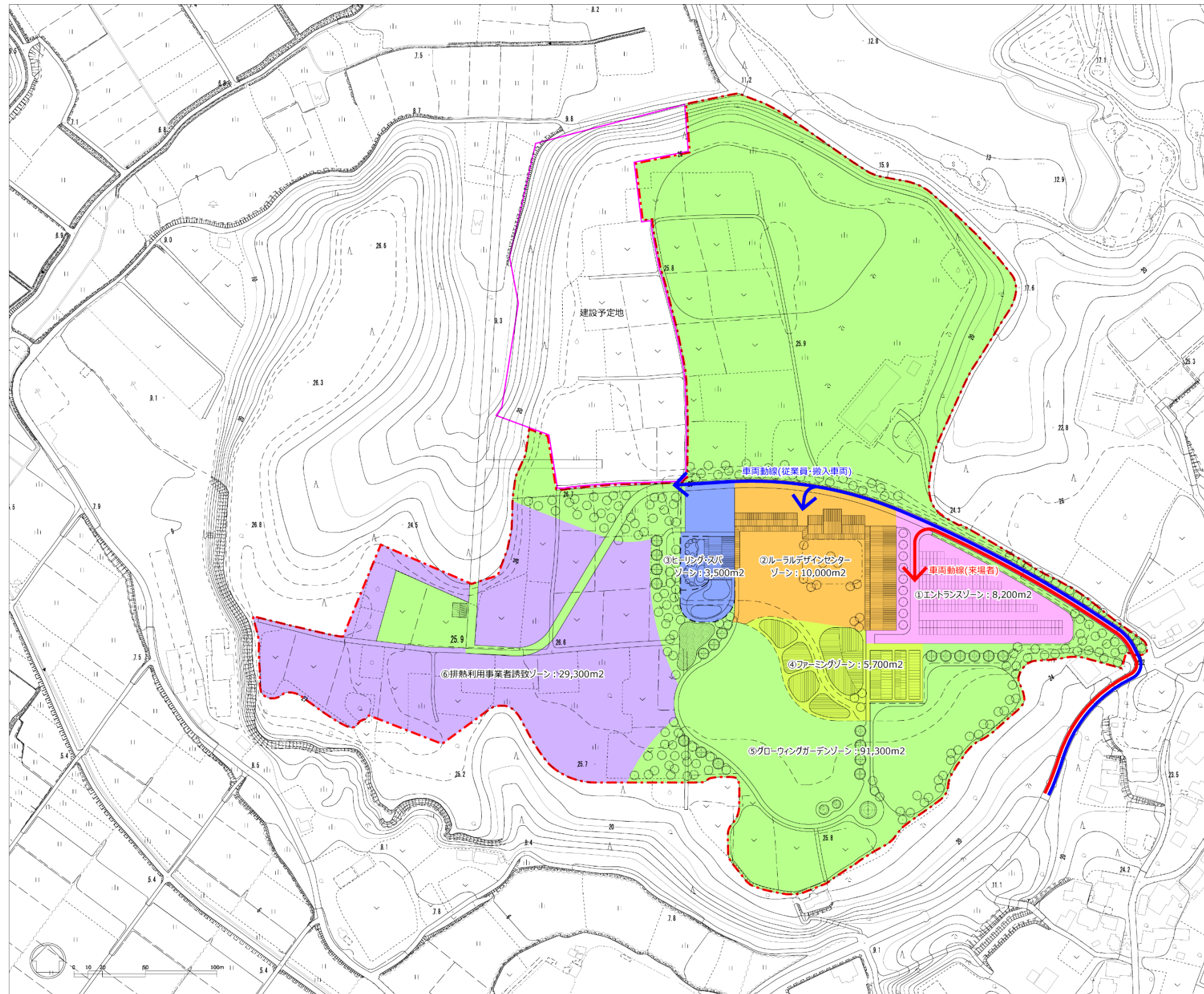
(参考)

「アーバンデザインセンター」とは、市民、企業、大学、行政など地域に係る多様な主体が連携したまちづくり組織や拠点のことである。国内では柏市、横浜市、松山市等、14箇所を設置されている。

県内には代表的な「アーバンデザインセンター柏の葉 (UDCK)」があり、つくばエクスプレスの開通に伴い、柏の葉駅周辺に高層マンション、ショッピングセンター、大学施設等が整備されるに至り、新たなまちづくり活動が求められ、それを背景に地域協議会、商工団体、デベロッパー、鉄道会社、大学、市により共同で運営されている。一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンターが主体となって活動を推進している。活動財源はデベロッパーが負担している。



②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ゾーンを敷地中央に配置し、利用頻度の少ないグロウイングガーデンゾーンと排熱利用事業者誘致ゾーンを敷地の北側と西側に配置する。これによって、敷地北側については、次期施設の拡張に対応し、敷地西側については、誘致事業者の事業地としての利用に対応する。また、北側と西側共に臨時駐車場としての利用にも対応する。
- 敷地の西側端部については、臨時駐車場としての利用のほか、将来的な誘致事業者及びその来場者の利用も想定する。
- 車両（車・自転車）での来場の利便に配慮し、アクセス性の良い敷地東側に駐車場・駐輪場を配置し、エントランスゾーンとして位置づける。
- 様々な利用に配慮しながら、全体として一体感のある空間を形成するために、一般の来場者が利用するエリアの中心に大きなオープンスペースを持つルーラルデザインセンターゾーンと位置付け、これに接するように他のゾーンを配置する。
- 喧騒から離れて静かに過ごす空間とするヒーリング・スパゾーンは、中心機能の西側に配置する。

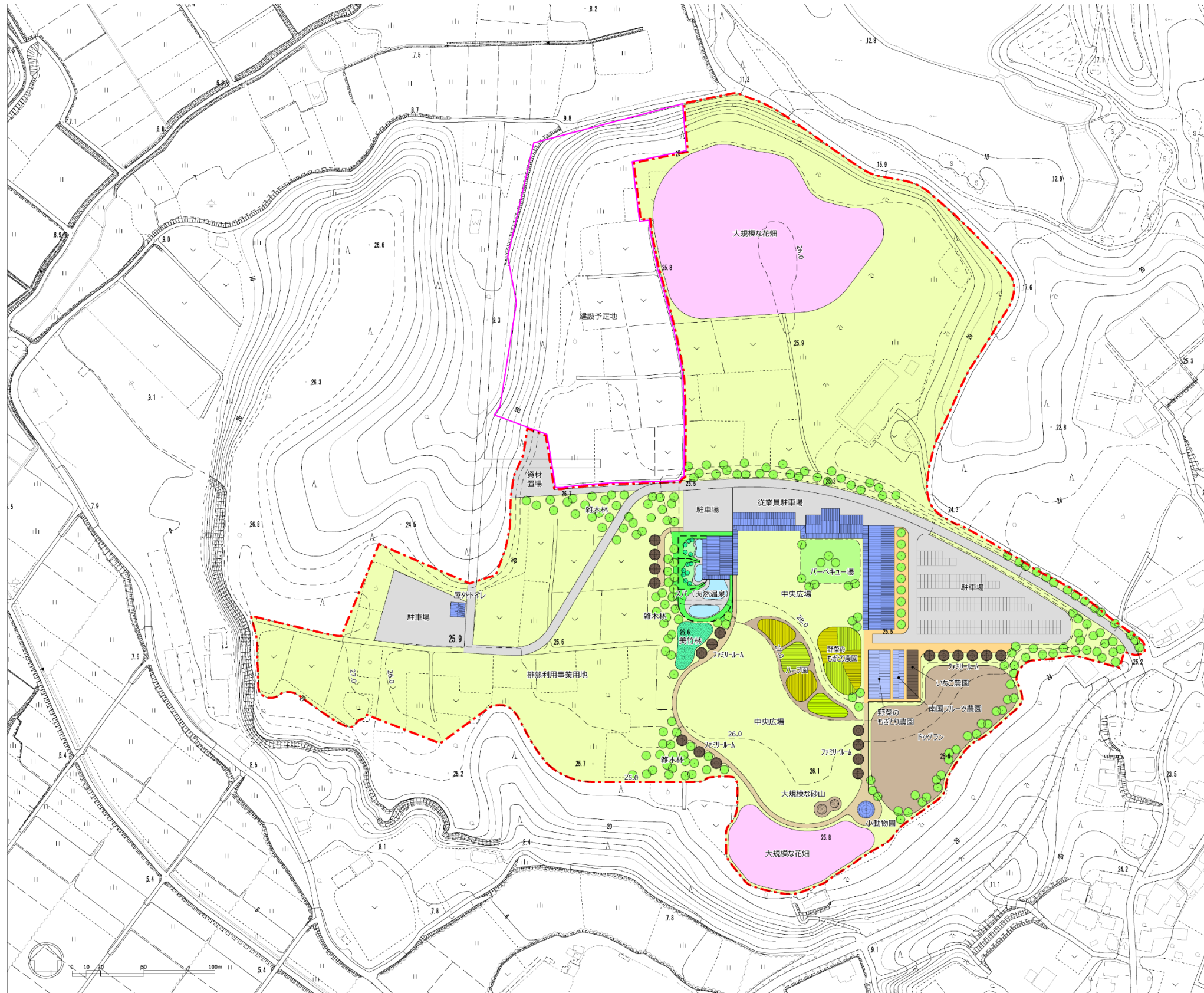
○動線の考え方

- 一般の来場者の車両動線はエントランスゾーンまでとする。（臨時駐車場稼働時は例外）
- 管理車両、及び、将来の誘致事業者及びその来場者が利用する動線を、来場者が車両の通行を意識しないよう、中心機能の北側に配置する。

(3) 配置計画平面図

ゾーニング及び動線の考え方に基づき、配置計画図及び施設平面図を示す。

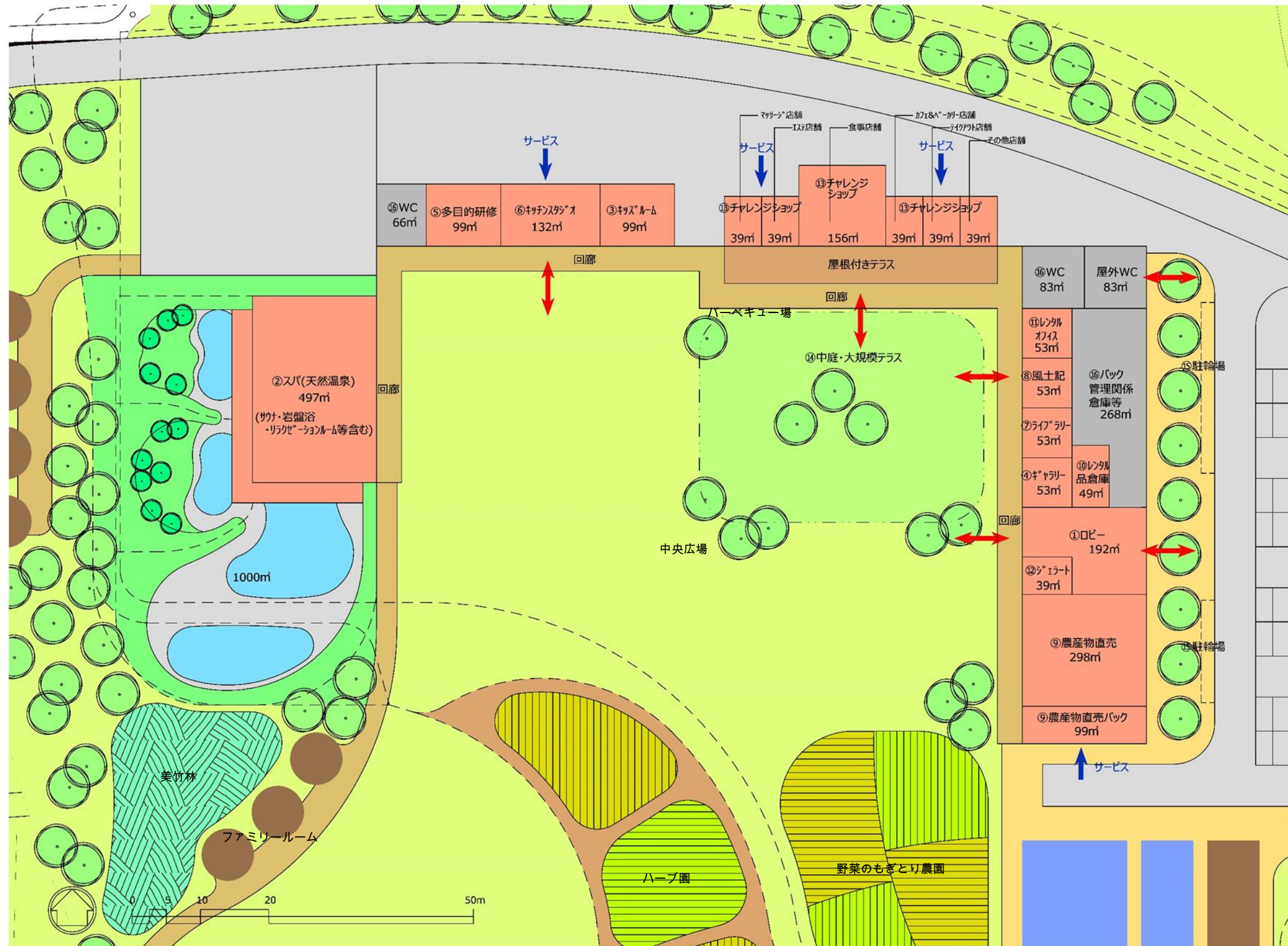
①配置計画図



○配置計画の考え方

- 施設運営の効率性と、地域振興策展開エリア内のインフラ整備の効率性を考慮して、中央広場を囲むように収益性の高い施設を配置する。また、この建物群によって、無機質な駐車場と、中央広場を中心とする潤いある空間を仕切るものとする。
- 上記の建物群は、賑わいの創出、また、建物から美しい景観の眺望性を高められるよう、南側に開いた配置とし、回廊で結ぶことで屋内空間を一体的に、回遊しながら利用できるようにする。
- 中央広場から南側に連続して農園や花畑を配置することで、伸びやかで開放的な空間を形成する。
- 上記の開放的な空間の西側に雑木林と美竹林を空間の仕切りとして配置するとともに、多目的に利用が可能なプライベート空間となるファミリールームを配置することで、中心機能に適度な囲まれ感のある空間を形成する。
- ドッグランや大規模な砂山を、中央広場から南に連続する開けた空間の東側に配置し、動的な活動が行われる空間を区分するとともに、駐車場に近接した位置に配置することで、利用しやすさに配慮する。
- 農業用ハウスなどの屋内農業施設と屋外の農園との一体性を形成するとともに、ドッグランを始めとする動的な施設と、中央広場から南に掛けての静的な施設との仕切りとする。また、駐車場側に配置することで、積み下ろしのしやすさに配慮する。

②施設平面図（「C 屋内余暇（P94 参照）」）



(4) 面積表

多機能的な複合施設の想定される規模（面積）を示す。

B 駐車場等		屋内面積	屋外面積
①	駐車場（メイン）【普通車：90台、大型車10台】		4,500㎡
	駐車場（メイン従業員用）		400㎡
	屋外トイレ（メイン）	83㎡	
	駐車場（サブ）【普通車：130台】		4,300㎡
	駐車場（サブ従業員用）		200㎡
	屋外トイレ（サブ）	83㎡	
②	園木・垣根・植物棚		8,855㎡
計		166㎡	18,255㎡
C 屋内余暇		屋内面積	屋外面積
①	総合受付ロビー	192㎡	
②	スパ（天然温泉）	1,497㎡	
③	キッズルーム（児童遊戯室）	99㎡	
④	ギャラリー	53㎡	
⑤	多目的研修室	99㎡	
⑥	キッチンスタジオ（調理室）	132㎡	
⑦	セレクションライブラリー（図書室）	53㎡	
⑧	風土記の部屋（文化財・歴史展示）	53㎡	
⑨	農作物等直売所	397㎡	
⑩	レンタル品倉庫	49㎡	
⑪	レンタルオフィス	53㎡	
⑫	ソフトクリーム・ジェラート店舗	39㎡	
⑬	各種チャレンジショップ	351㎡	
	i マッサージ店舗	(39㎡)	
	ii エステ店舗	(39㎡)	
	iii 食事店舗	(156㎡)	
	iv カフェ&ベーカリー店舗	(39㎡)	
	v テイクアウト店舗	(39㎡)	
	vi その他店舗	(39㎡)	
⑭	中庭・大規模テラス	—	
⑮	駐輪場		80㎡
⑯	バックヤード	417㎡	
	トイレ+授乳室	(149㎡)	
	管理事務所	(268㎡)	
	会議室		
	更衣・休憩室		
	その他（倉庫、冷蔵庫、冷凍庫、備蓄等）		
計		3,484㎡	80㎡

D 屋外余暇		屋内面積	屋外面積
①	大規模な広場		70,490m ²
	中央広場		14,000m ²
②	大規模な花畑		18,000m ²
③	大規模な砂山		700m ²
④	ドッグラン		6,200m ²
⑤	バーベキュー場		1,250m ²
⑥	小動物園		100m ²
⑦	ハーブ園		1,750m ²
⑧	雑木林の創出		6,400m ²
⑨	美竹林の創出		500m ²
計		0m ²	119,390m ²
E 滞在		屋内面積	屋外面積
①	ファミリールーム	1,000m ²	
計		1,000m ²	0m ²
F 農業		屋内面積	屋外面積
①	野菜のもぎとり農園	1,000m ²	2,000m ²
②	いちご農園	875m ²	
③	南国フルーツ農園	1,750m ²	
計		3,625m ²	2,000m ²
G 事業者誘致		屋内面積	屋外面積
①	野菜工場等		(広場対応)
②	本格アスレチック		(エリア外)
計		0m ²	0m ²
小計		8,275m ²	139,725m ²
屋内外合計			148,000m ²

4 イメージパース

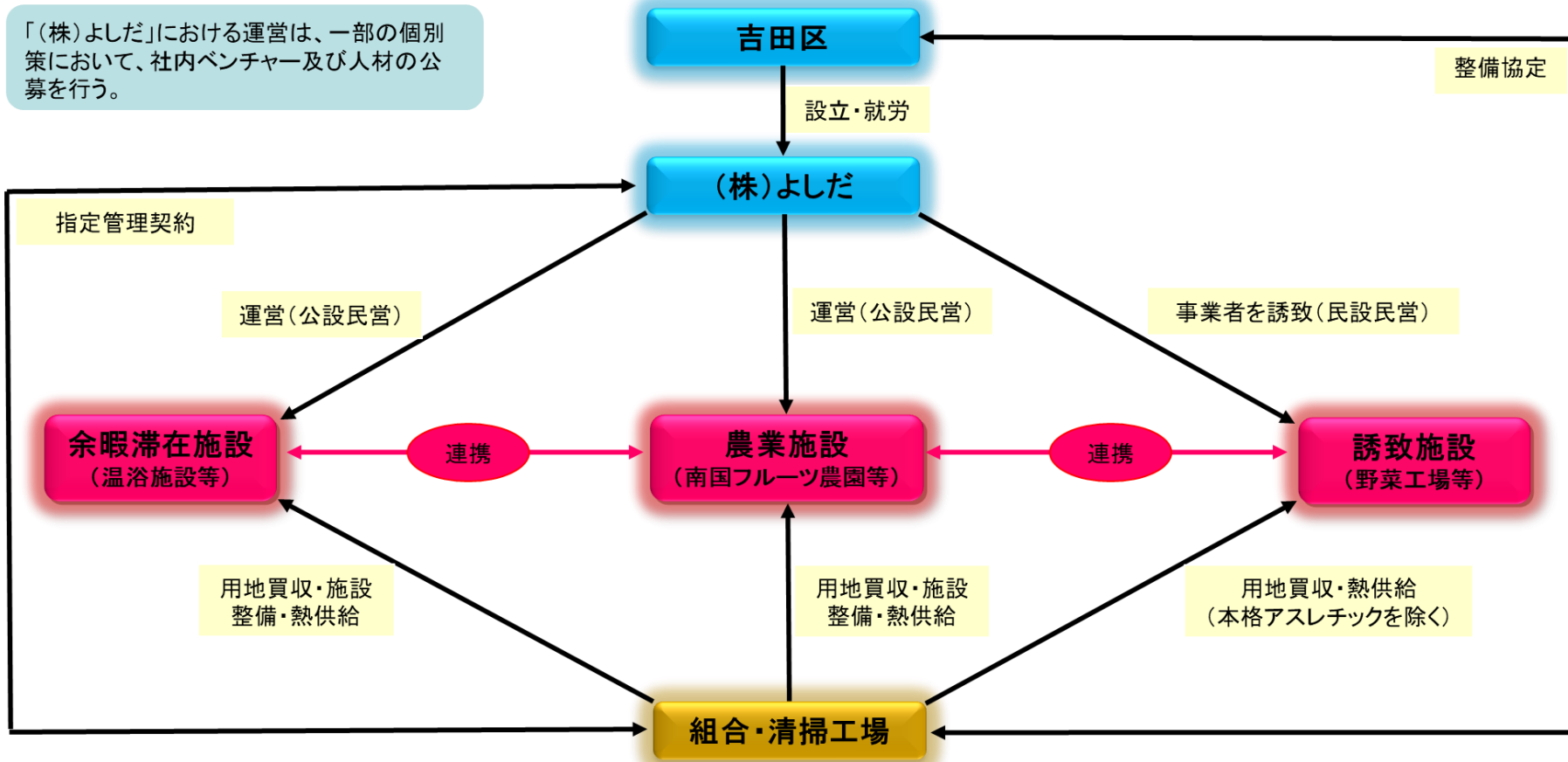


5 運営手法・事業スキーム

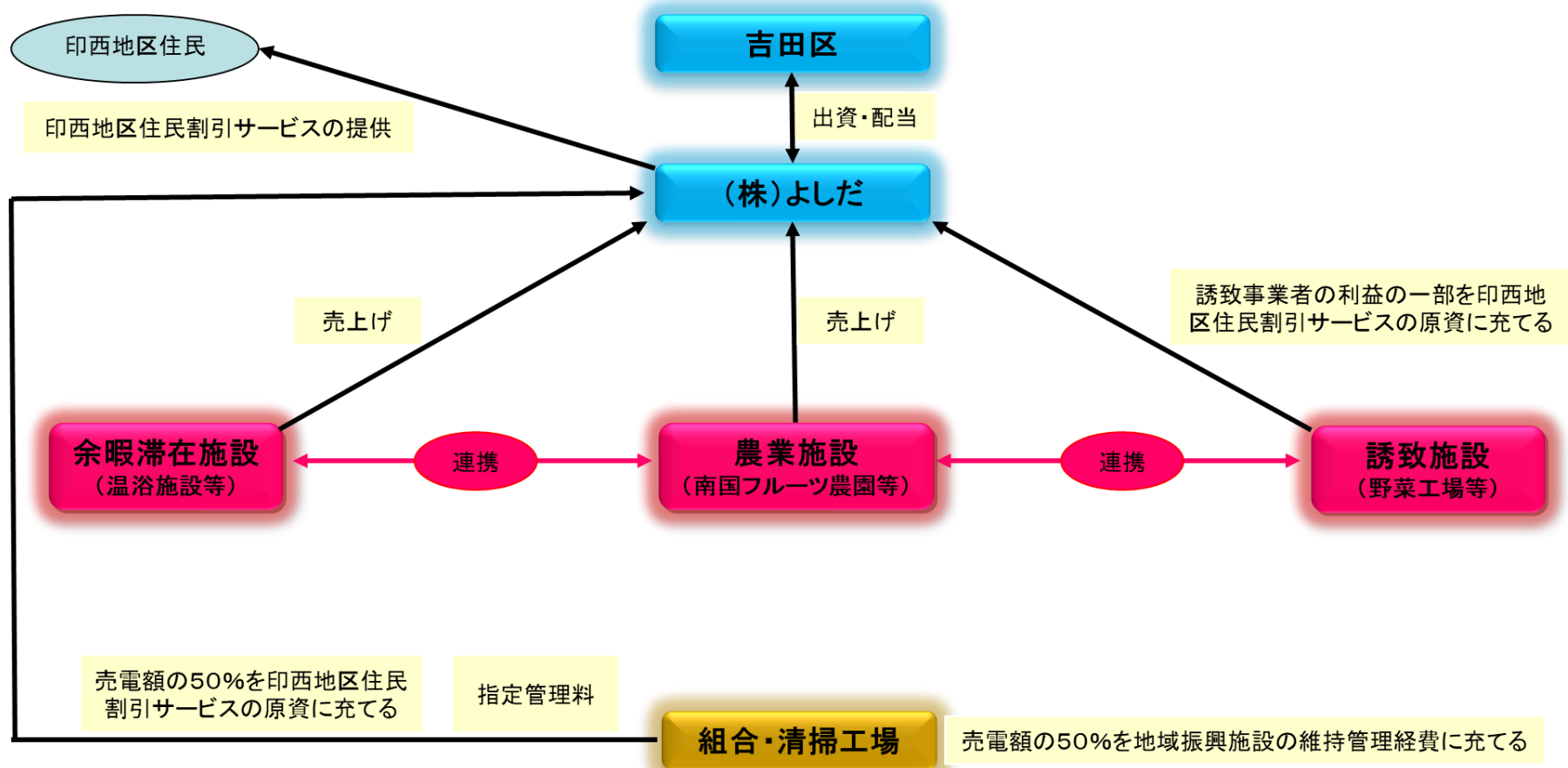
運営手法・事業スキームについては、下記の表及びフローのとおり。

主な展開項目		スキーム種別	役割分担の概要
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		民設民営	(株)よしだ : 整備・管理 環境NPO等 : 協力 地権者 : (株)よしだへ用地提供
多機能な 複合施設	余暇滞在施設（温浴施設等） 農業施設（南国フルーツ農園等）	公設民営	(株)よしだ : 運営（指定管理） 環境NPO等 : 協力 組合 : 用地買収・施設整備・ 施設修繕・熱供給
	事業者誘致（野菜工場等）	民設民営	(株)よしだ : 事業者を誘致 事業者 : 施設整備・運営 組合 : 用地買収（事業者が用地を賃借又は 買収することも想定）・熱供給
	事業者誘致（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 : 施設整備・運営 地権者 : 事業者へ用地提供（事業用地のエリア外）

多機能な複合施設 概略プロジェクトスキーム



多機能な複合施設 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

6 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。

項目	摘要	数量	単価 (千円)	金額 (千円)		
1	用地買収費	148,000 m ²	4.5	666,000		
2	インフラ整備費	1 式		250,000		
3	地域振興施設関連費					
	(1)敷地内整備費					
	①温泉掘削工事	1 式		100,000		
	②外構 工事	大規模な 広場等	種散布工	90,000 m ²	0.2	18,000
		その他	造成工、舗 装工、造園 工、外構工、 屋外設備 工、雨水排 水工	58,000 m ²	10.0	580,000
	③建築 工事	スパ（天 然温泉）	建築工、電 気設備工、 機械設備工	500 m ²	350.0	175,000
		スパ（露 天・庭園）		1,000 m ²	60.0	60,000
		その他屋 内施設		2,187 m ²	250.0	546,750
		ドームハ ウス		1,000 m ²	230.0	230,000
		ガラスハ ウス		3,625 m ²	50.0	181,250
計 (①+②+③)						1,891,000

項目	摘要	数量	単価 (千円)	金額 (千円)
(2) 設計監理等				
① 建築設計	基本・実施設計等	1 式		110,000
② 土木外構設計	基本・実施設計等	1 式		81,000
③ ソフト計画	基本計画見直し等	1 式		50,000
計 (①+②+③)				241,000
計 ((1)+(2))				2,132,000
小計 (1 + 2 + 3)				3,048,000
消費税 8 % (2 と 3 の消費税)				190,560
予備費				142,440
概算総整備費合計 (小計+消費税+予備費)				3,381,000

【積算条件】

- ・ 温浴施設整備のための温泉掘削工事費は 1 億円を見込んだ。
- ・ 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。
- ・ 建築工事は、スパ（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。
- ・ ドームハウスは、メーカーへの聞き取りにより、44.2 m²のドームハウス 1 棟の建設費は約 1 千万円（税抜）（約 22.6 万円/m²）とのことから、設備費を含み 23 万円/m²（税抜）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」に基づき積算した。
- ・ ソフト計画に係る費用として、向こう 10 年間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 5 千万円見込んだ。

7 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、商圏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) 商圏人口からの考察

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	約 16 万人（P41 参照）	約 56 万人（P40 参照）
②利用割合の想定	10%	3%
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	33,600 人／年
施設利用者数の合計	129,600 人／年	

※圏内人口の重複と将来的な人口減を勘案し、利用割合はミニマムに想定

(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 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温浴施設の立寄率（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
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、同類の温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	129,600 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	378,120 人／年

以上により、施設利用者数の総合計は、378,120 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が、利用割合や立寄率をミニマムに想定しているため、単純に合計した人数を採用する。なお、以後の検討においては端数を整理し、『380,000 人／年』を用いる。

8 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、地域振興施設全体における固定費（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		125,426,400	要員計画参照 （福利厚生費（10%想定）含む）
②事務費	旅費交通費	75,062	
	通信運搬費	966,158	
	損害保険費	659,181	
	広告宣伝費	2,856,893	
	その他経費	4,766,891	
③管理費		16,650,538	
④修繕費		0	組合で負担
⑤小計（①～④計）		151,401,123	
⑥想定指定管理料		64,814,815	税抜
⑦固定費（⑤－⑥）		86,586,308	

【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	1,674,000	43,524,000	契約社員・パートタイマー 900円/時×6時間/日×310日/年
計			114,024,000	
福利厚生費			11,402,400	人件費の10%
人件費計			125,426,400	

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、86,586,308円/年≒**87,000,000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

87,000,000 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
スパ（天然温泉）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 0.3$ （道の駅はがにおける温浴施設利用率） $\times 450 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.8 = 41,040,000 \text{ 円}$
キッズルーム	$310 \text{ 日} \times 200 \text{ 円} / \text{人} \times 5 \text{ h} \times 10 \text{ 人} = 3,100,000 \text{ 円}$
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	$5,000,000 \text{ 円} / \text{年} \times 9 \text{ 店舗} \times \text{テナント料率 } 0.2 = 9,000,000 \text{ 円}$
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）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 32 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.3 = 3,635,500 \text{ 円}$
利益の合計 （損益分岐ライン）	87,000,000 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事業者誘致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。

※客単価の損益分岐ラインは、229 円／人（87,000,000 円／380,000 人）

※損益分岐ラインの利益（87,000,000 円／年）に満たない場合は、その状況や事由により、組合が不足分の負担を検討する可能性がある。

9 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、次期施設の整備スケジュールを含めて整理する。なお、地域振興策展開エリア（想定）周辺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、まず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、「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。

整備事項		平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	平成31年 (2019年)	平成32年 (2020年)	平成33年 (2021年)	平成34年 (2022年)	平成35年 (2023年)	平成36年 (2024年)	平成37年 (2025年)	平成38年 (2026年)	平成39年 (2027年)	平成40年 (2028年)
次期施設の整備	①印西地区ごみ処理基本計画												
	②基本計画の変更策定												
	③用地買収												
	④埋蔵文化財調査												
	⑤基本設計（DBO発注支援業務を含む）												
	⑥環境影響評価（県条例アセスメント）												
	⑦都市計画							都市計画決定					
	⑧電波障害調査												
	⑨周辺環境定点観測調査												
	⑩公害防止関連（特定施設届出）												
	⑪工事								工事契約議決				試運転
	⑫稼働開始												
地域振興施設の整備	①基本計画												
	②展開エリアの決定												
	③用地買収（関連事務を含む）												
	④基本計画の変更策定（必要に応じて）												
	⑤各種測量・地質調査												
	⑥埋蔵文化財調査												
	⑦基本設計												
	⑧実施設計（工事発注図書作成）												
	⑨工事												
	⑩運営開始												
	⑪事業者誘致（公募による民設民営）												
地区外の整備	アクセス道路												
	松崎吉田線（印西市が整備）												

供用開始

供用開始

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。

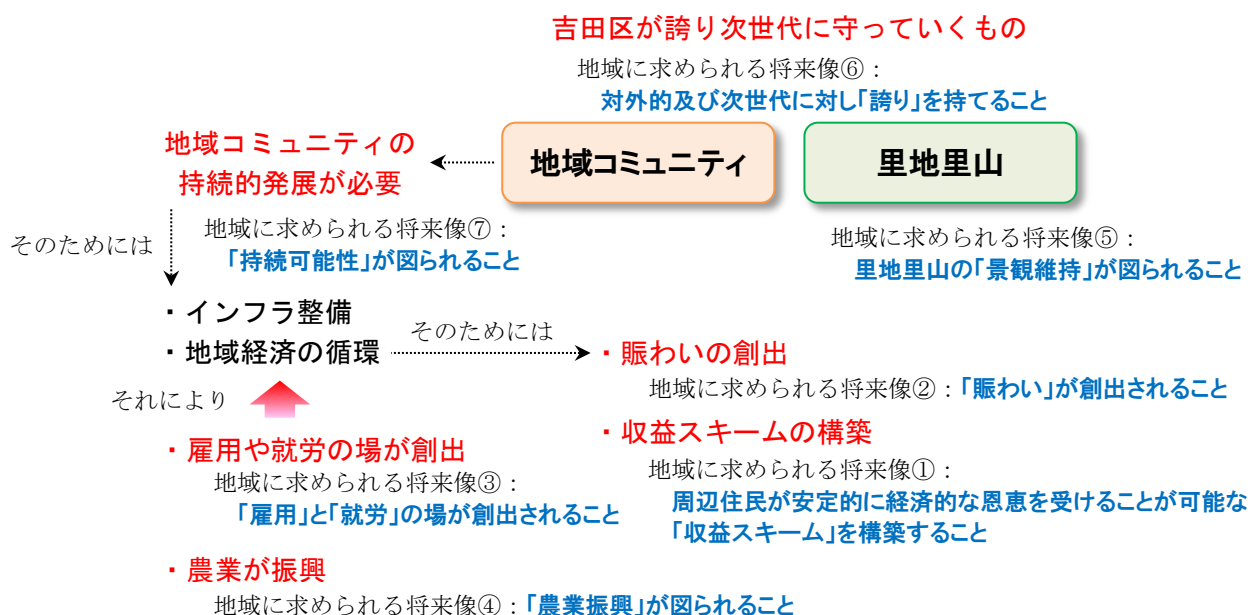
一方で、7つの「地域に求められる将来像」を設定した地域振興策基本構想の考え方を踏襲し、その将来像と吉田区が誇り次世代に守っていくものとの関係性について再整理する。

【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。

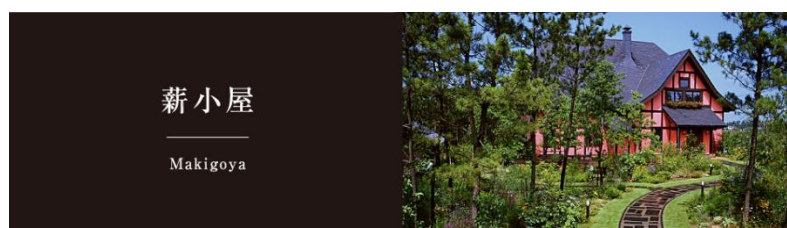
以下写真は右記ページから引用 <http://www.docci.com/>



＜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さいます。

【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・鮎・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）

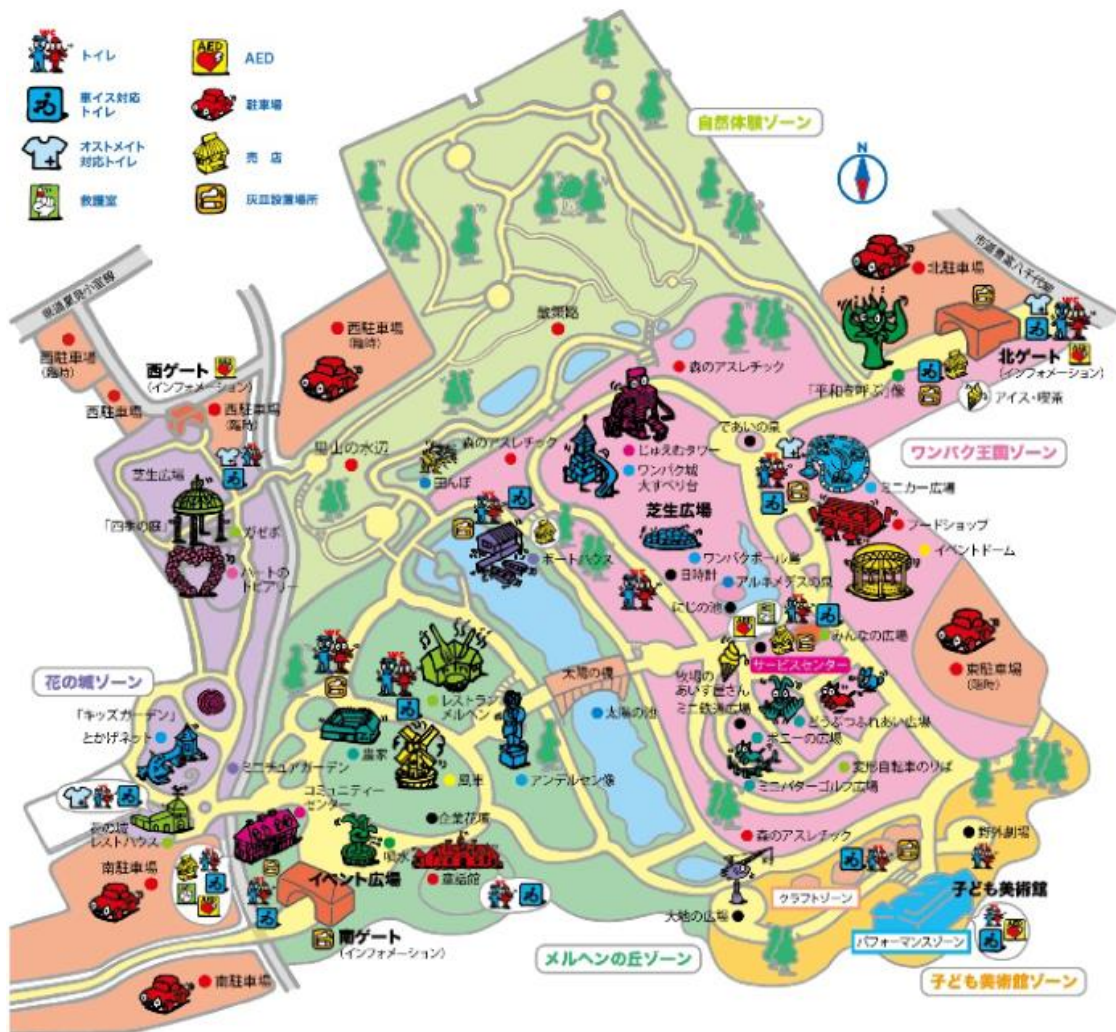
船橋市市政 50 周年を記念し、昭和 62 年（1987 年）11 月に開業。開園当初から「友の会」制度を設け、開業 1 年目で 33 万人を集客している。平成 8 年（1996 年）に現行の名前で新装開園し、平成 11 年（1999 年）に 100 万人を達成、その後は冬季半額等の季節割引制度の導入や年間パスポート券発売等により順調に延べ集客数を伸ばし、平成 27 年（2015 年）に 900 万人を突破した。面積は 39ha。

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



<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(東京都、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

日本一

直売所甲子園初V

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する活動を続けたい」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.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。

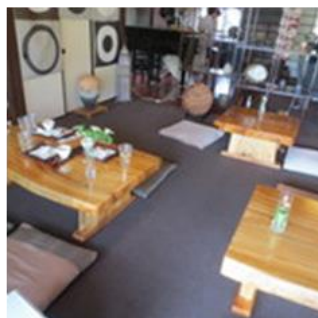


<農業研修交流施設「万農塾」>

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。



<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。



< 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ため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>)

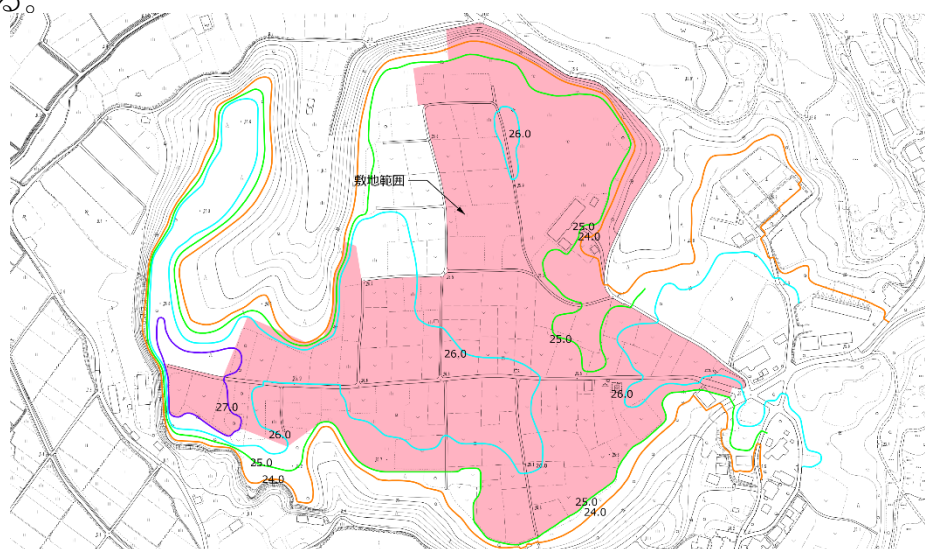
3 環境計画の概要

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。

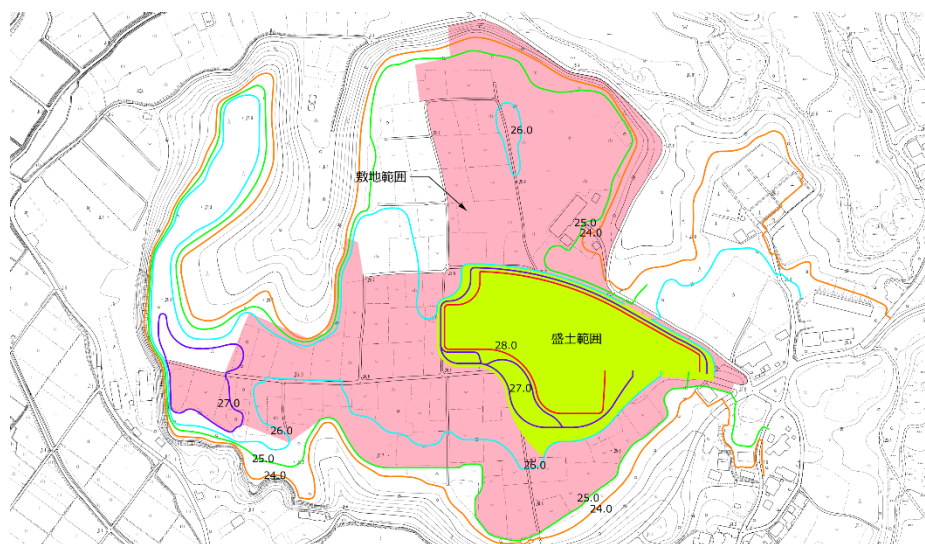
(1) 造成計画

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



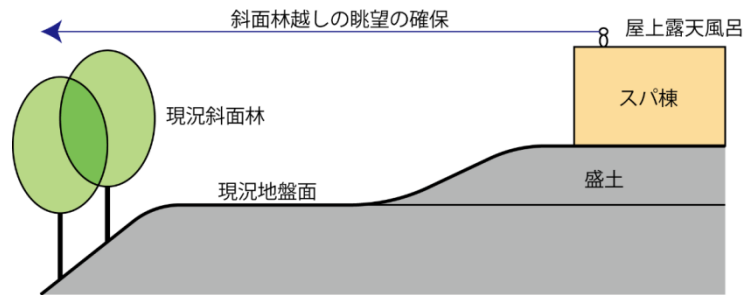
良好な景観を形成する斜面林

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

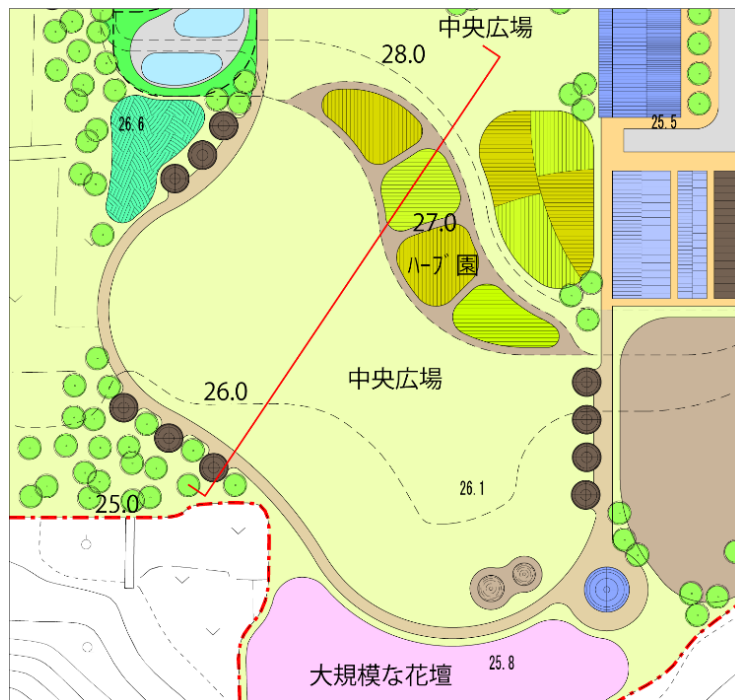


スパ棟部分断面模式図

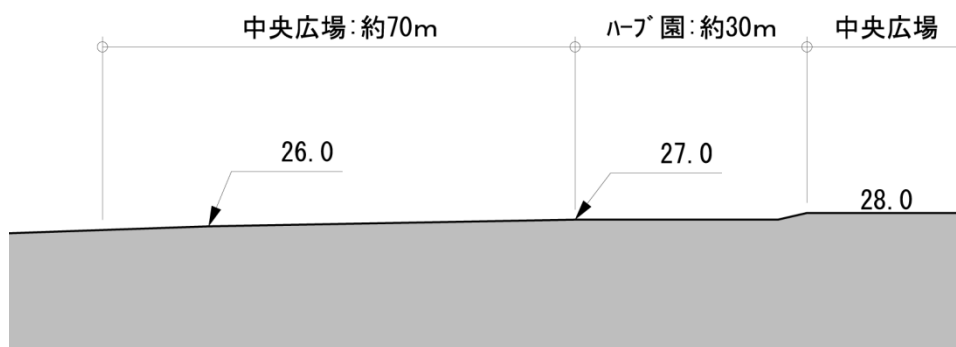
③美しい景観の形成

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なる。

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 m³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		<p>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。</p> <p>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。</p>
道路浸透ます		<p>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。</p> <p>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はごみ除去用のバケツ、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。</p>
浸透トレンチ		<p>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。</p> <p>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。</p>
トラフ & トレンチ (拡水法)		<p>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。</p> <p>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。</p>
透水性舗装		<p>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。</p> <p>また、コンクリートブロック砕の舗装は、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。</p>
砕石空隙貯留施設		<p>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。</p> <p>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。</p>

(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 ² (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 ² (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 ² ~ (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 ² (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 ² (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。

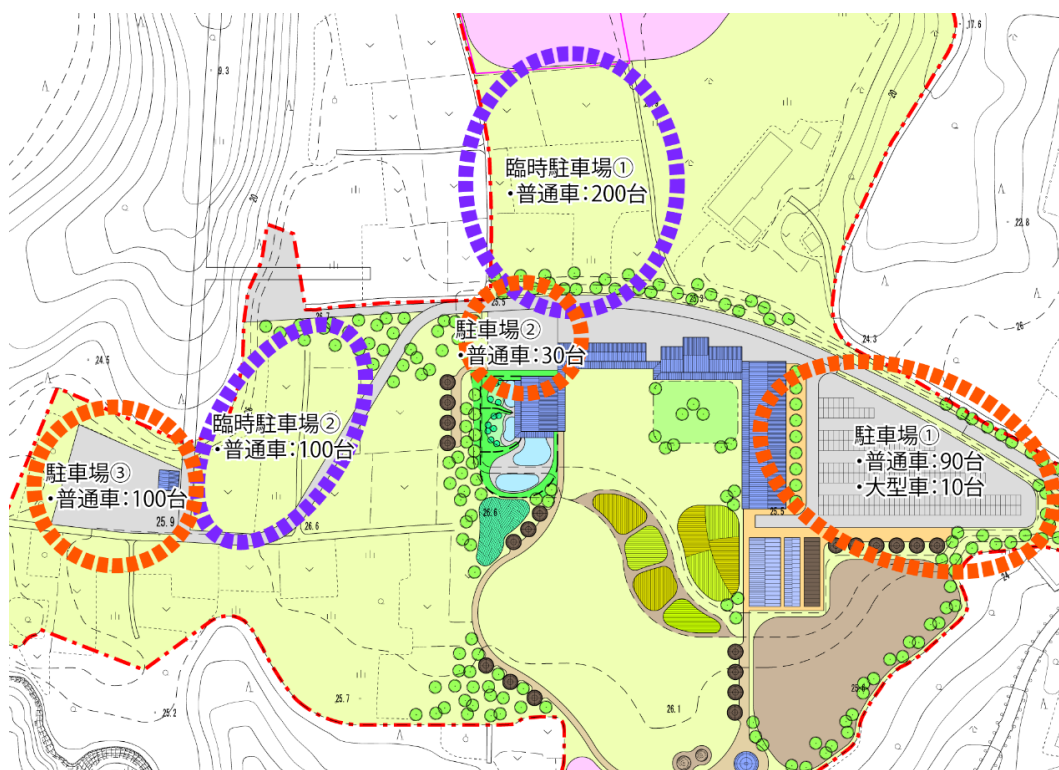
① 駐車場

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）	1,500㎡ （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）	1,000㎡ （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）	1,750㎡ （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）	3,500㎡ （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）	2,300㎡ （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 ² 以上とし、最低でも500m ² 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 ²
	青葉の森公園	1,164m ²
	柏の葉公園	1,604.3m ²
東京都の都市公園	大井埠頭中央海浜公園	1,200m ²
	小山内裏公園	1,600m ²
	木場公園	2,040m ²
	小金井公園	3,300m ²
	駒沢オリンピック公園	1,200m ²
	篠崎公園	2,000m ²
	城南島海浜公園	2,800m ²
	城北中央公園	2,000m ²
	神代植物公園	3,000m ²
	辰巳の森海浜公園	1,974m ²
	舎人公園	2,000m ²
	水元公園	3,500m ²
	代々木公園	3,500m ²
	蘆花恒春園	1,450m ²

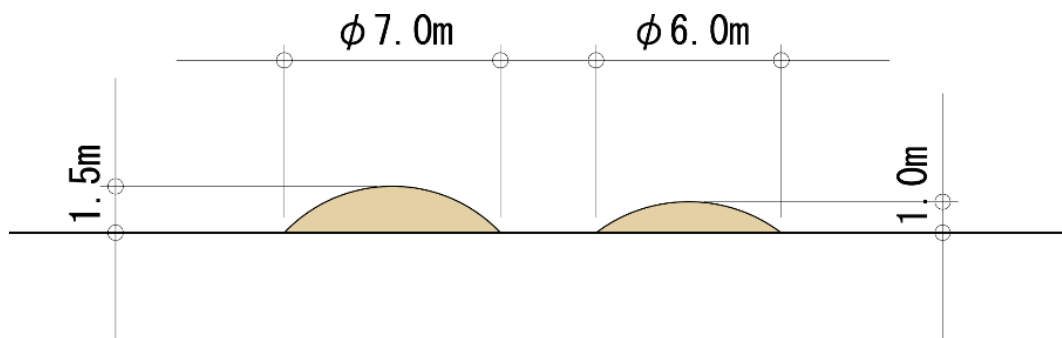
なおドッグランには、ドッグラン整備ガイドブックの示す整備基準の一覧表に示されている通り、様々な施設の整備が必要であり、また、大型犬、中型犬、小型犬の区分の考え方や使用料の設定、運営方法の検討が必要であるため、今後、詳細な検討が必要になる。



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

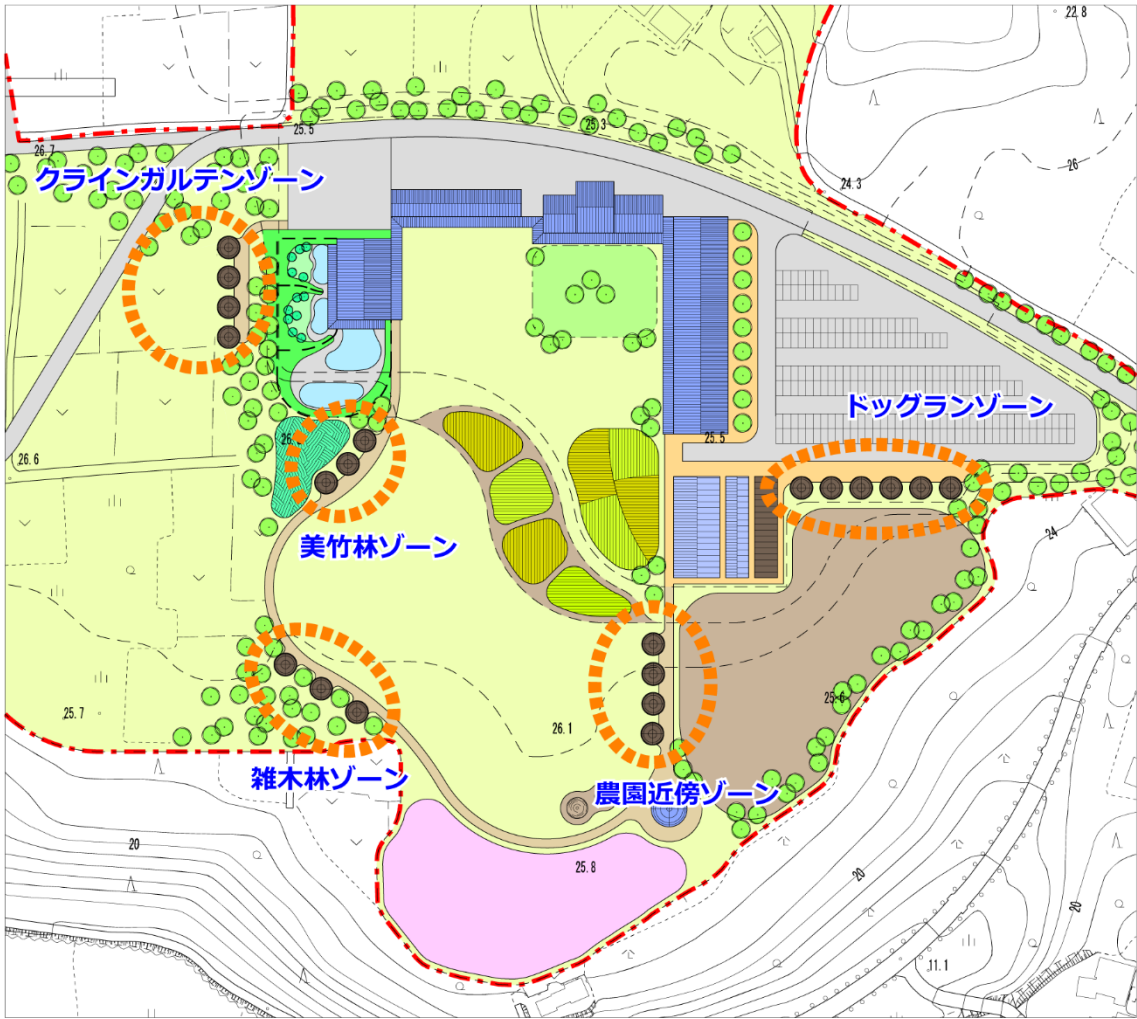
美竹林の近傍に配置することで、美竹林での体験プログラム（竹の子狩り、竹林管理）と一体での利用を想定した。

(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

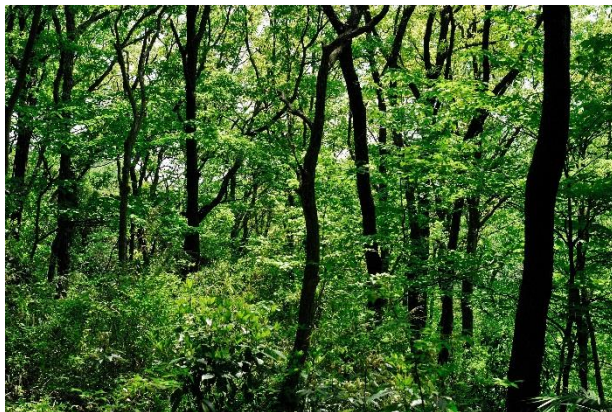
地域振興策展開エリア内の植栽は、大きくは造成法面上の雑木林と美竹林、大規模な花畑、中央広場・バーベキュー場の芝生、そして、大規模な広場の草地である。

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

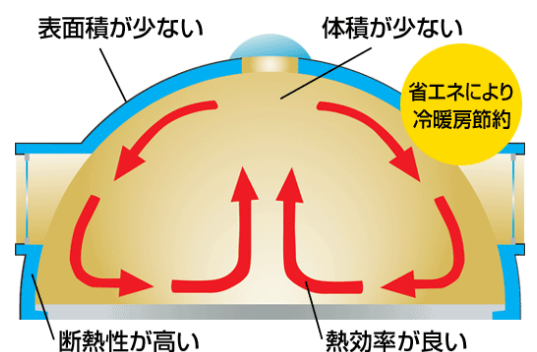
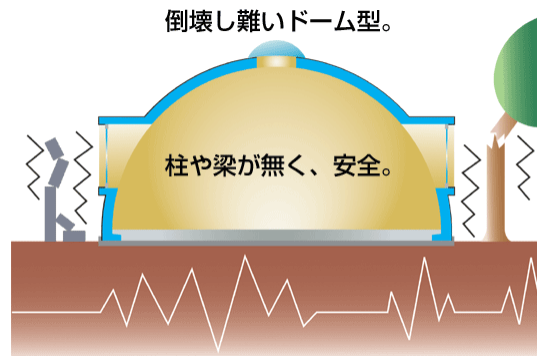
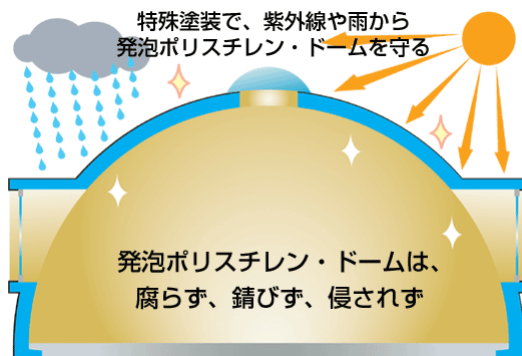
施設整備にあたっては、維持管理や改修費等の低減に配慮するほか、流行や特殊なデザイン性に富んだものではなく、長期に亘り不変的な価値を持つ意匠とし、スパ（天然温泉）を核とする一連の屋内余暇施設においては、一般工法平屋建てを基本とし、コスト低減を図る。（P82 参照）

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 m² (50 m²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"> ・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。 ・防災井戸の設置について、検討を進める。 		

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壤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考えます。

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。

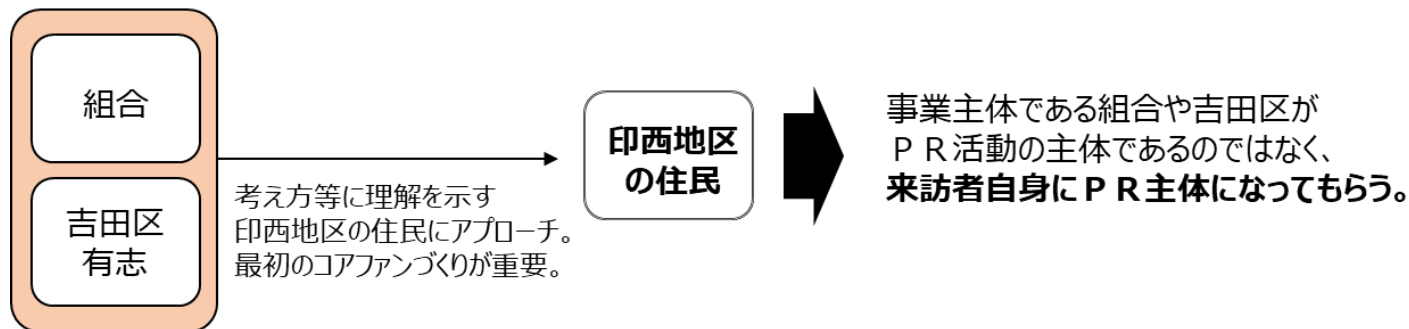
PR活動の概念、コンセプト

良い体験やストーリーが更に人を引き寄せる。

普段の思いの入った事業活動自体がPR活動となり、PRする主体は来訪者である。

【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

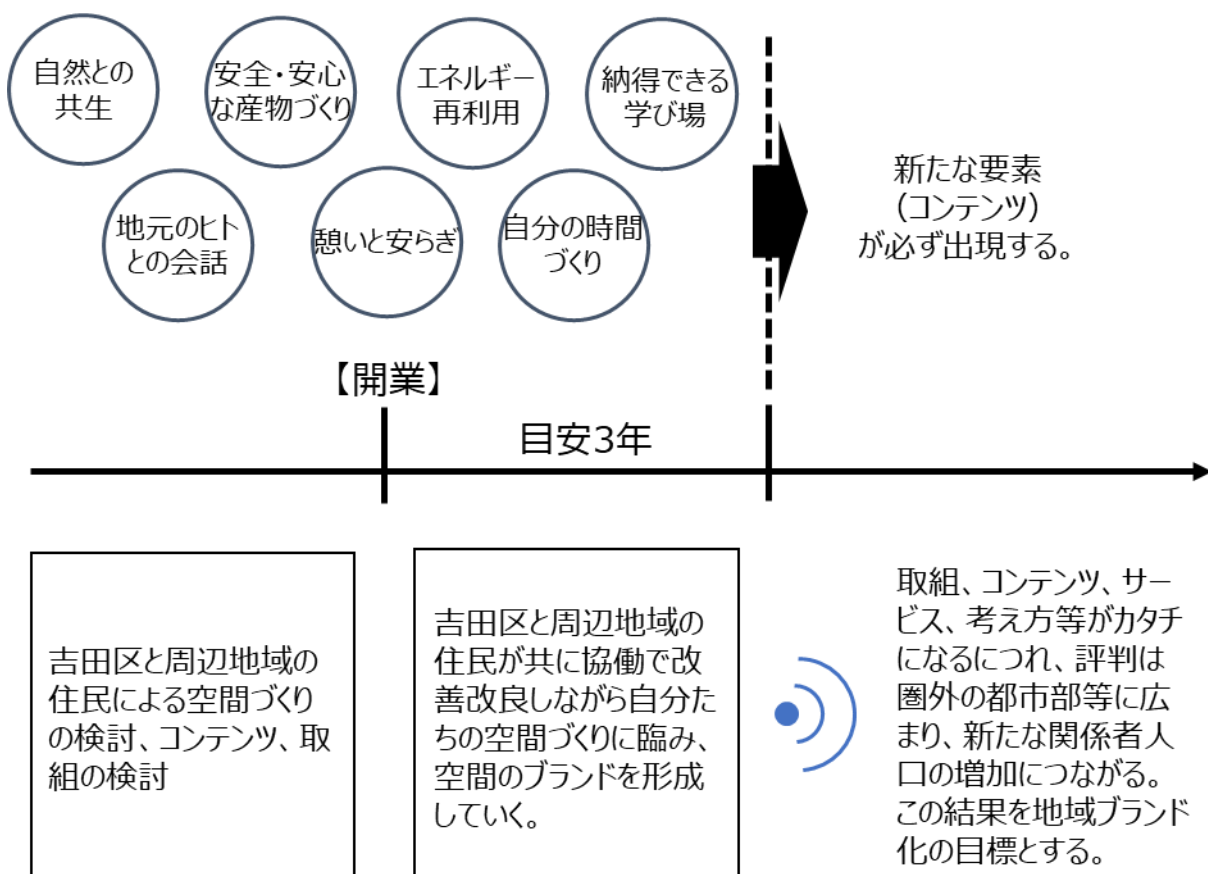
来訪者の「過ごし方」と的確にシンクロする意匠による地域振興策を展開すること。（P83 参照）

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 m²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 m²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 m²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 m²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

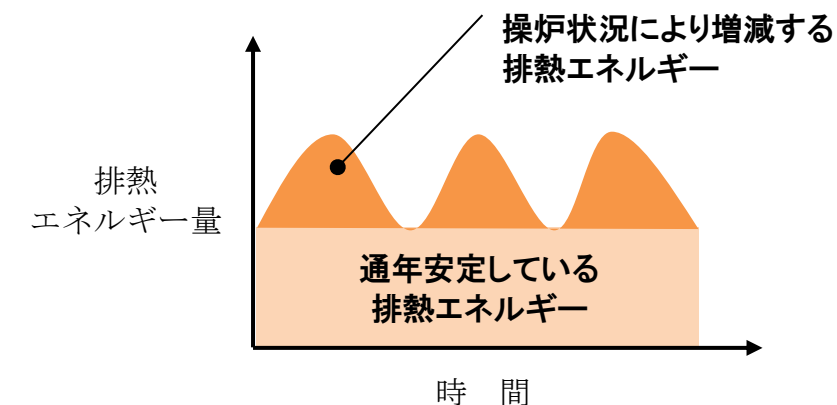
上述したもの以外に考えられる法令、条例は以下の通りである。ただし、今後の計画の進行により、関係機関に調査、ヒアリング協議を実施し、必要な申請、届出を確定させることとする。

- ・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

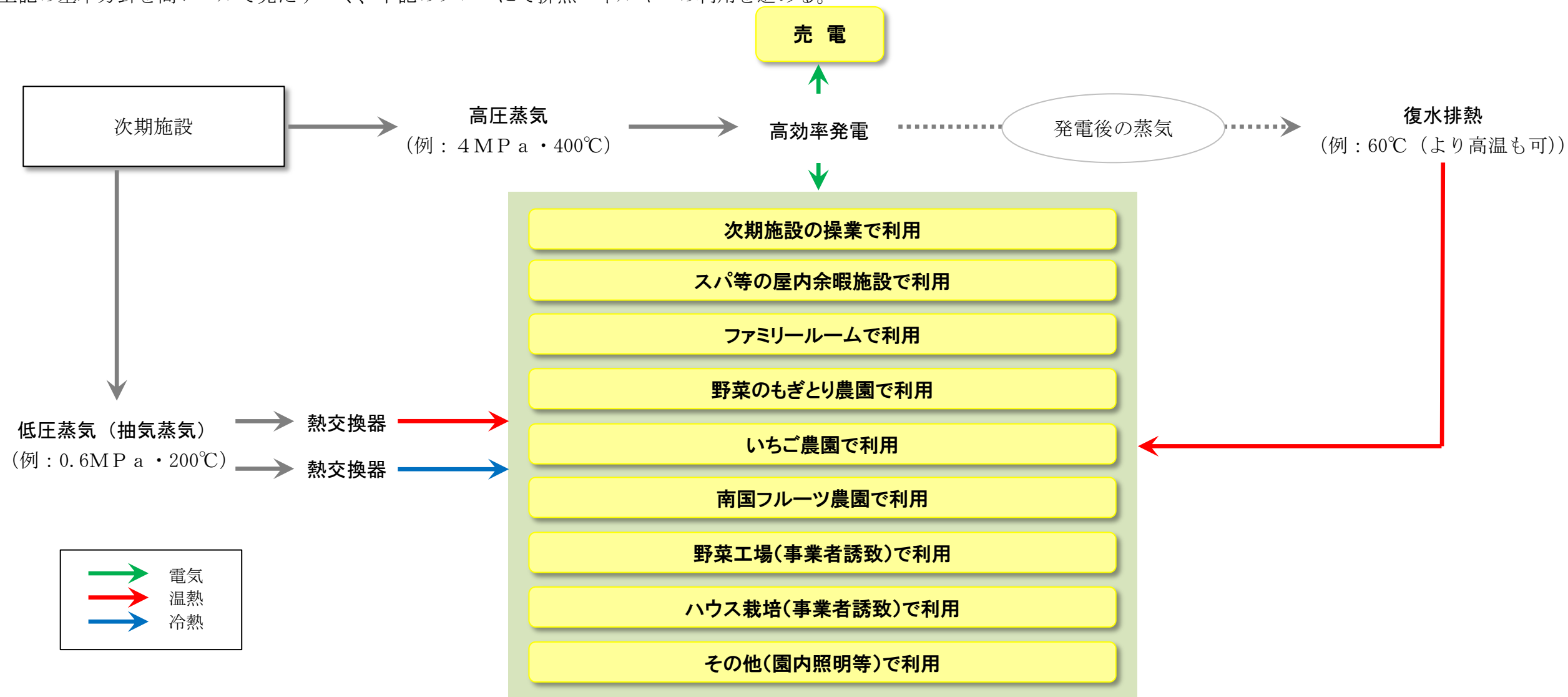
(1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針

- 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満たすべく、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 ² (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 ² (50 m ² ×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 ²	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 ²	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 ²	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 ² (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 ²	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 ² (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 ² (50 m ² ×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	
		ドームハウスのコンセント	○			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 ²	ドームハウスの空調 (冷房・暖房) ※5	○			非常用発電機	
		ガラスハウスのコンセント	○			非常用発電機	
⑥いちご農園	ガラスハウス 875 m ²	ガラスハウスの空調 (暖房) ※6				○	補助ボイラ
		ガラスハウスの照明	○			非常用発電機	
⑦南国フルーツ農園	ガラスハウス 1750 m ²	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 ² (サラダ菜換算: 6,750 株/日)	ガラスハウスの空調 (冷房・暖房) ※5	○			事業者対応	
		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	
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 ²	野菜工場の空調 (冷房・暖房) ※5	○			事業者対応	
		ガラスハウスのコンセント	○			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

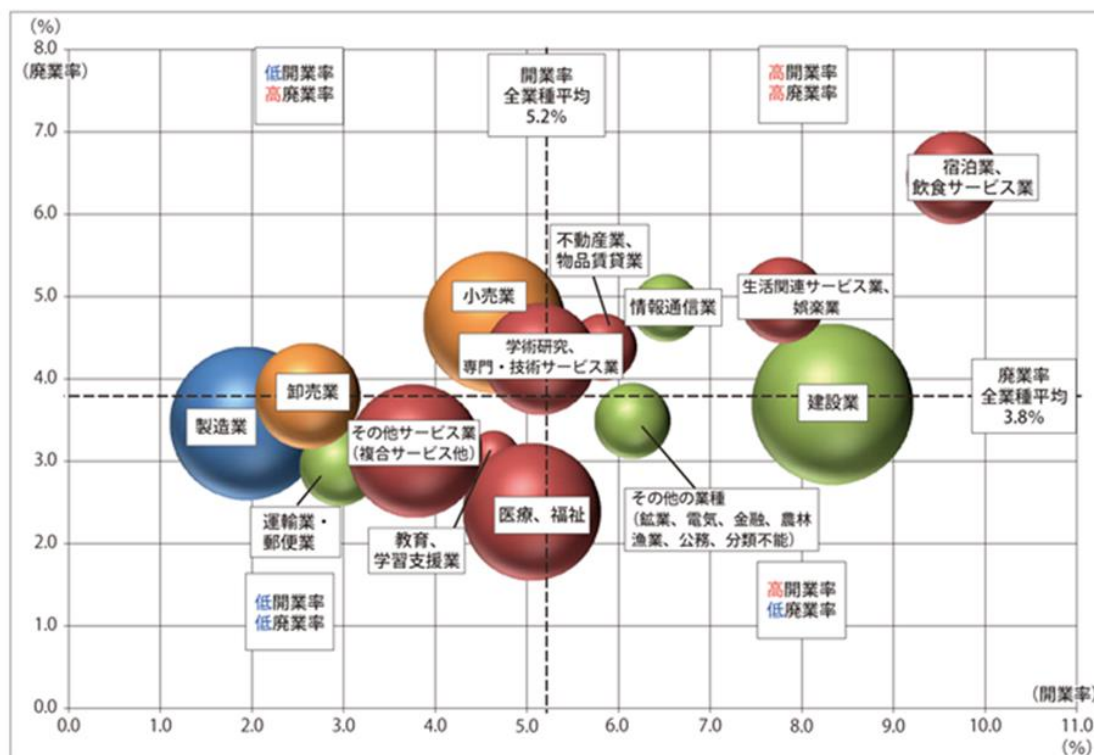
17 求められる人材・組織

「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。

圧倒的に有利な条件

- イニシャルコストがかからないこと
整備費用は組合が負担する（初期投資が殆ど不要）。
- ランニングコストが大幅に軽減されること
次期施設から発生するエネルギー（電力等）を無償で活用できる。

事業運営に対する経営的判断の鈍り、当事者意識の減退

事業実施の可否を判断するリスクとその回収面を基本的に考えなくてもよいという状況でも、以下の状況は現実として起こる。

顕在的に起こること

- 「生産」から「サービス業」になる。
- 家族経営ではなくなる。
- 従事者が多くなる。
- 「雇用」が発生する。
- 取り扱う金額（例えば1日当たり）が大きい。
- 年間のキャッシュフロー規模が巨大になる。
- 組合ほか多くの事業者との足並みを揃える必要がある（自分たちだけで運営できない）。
- 公益性を担う。
- 施設（ハード）を管理・運営する能力が問われる。
- 顧客との直接取引、接客になる。

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

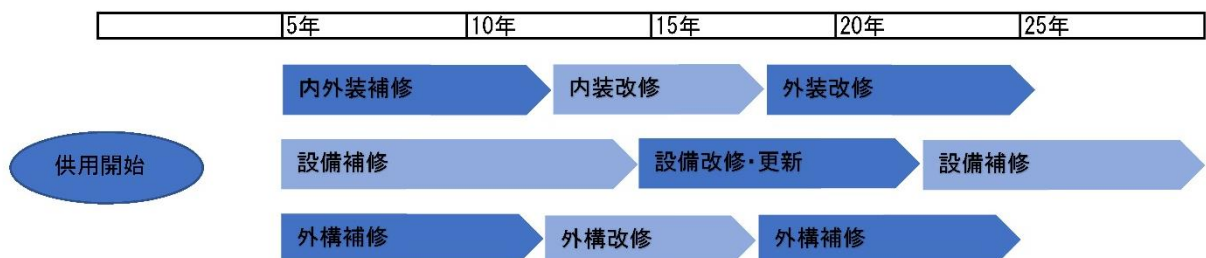
- ・建築物の塗装、防水等の屋外に面する仕上げについて、予防保全として、5年サイクルでの補修計画、その他内装については10年サイクルでの補修計画とする。ただし、15年経過時には、改修・更新を検討する。
- ・付帯設備について、定期的な点検、それに伴う修繕を行うが、設備の法定耐用年数に基づき、10～15年程度のサイクルでの改修・更新を計画する。

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

VI 諸考察

1 期待される地域振興策の効果

以下に掲げる点から、地域振興策総合パッケージ（P90 参照）は多種多様な効果が期待できると考える。

(1) 地域低炭素化への貢献

次期施設から生み出される排熱エネルギー（電気・温熱・冷熱）を地域振興策総合パッケージの各施設で最大限活用することから、様々な国際政治の舞台で主要な議題として採り上げられる「地域低炭素化＝地球温暖化防止」に貢献する。

(2) 集客と収益

地域振興策総合パッケージの展開は、都市に近接した里地里山を代表とする地域資源、次期施設から生み出される排熱エネルギー（電気・温熱・冷熱）及び広大な敷地などを最大限活用することによる多機能性を有し、一般的な休憩・余暇施設や周辺の類似施設と差別化された「滞在型の賑わい」が期待出来る。

また、農作物等直売所などにおいては、印西地区住民を対象とした割引サービス（売電額の 50%などを割引原資とし商品を安価に販売することなど）を実施することにより、「榎よしだ」の「安定した収益」が期待できる。（P121 参照）

(3) 交流による化学反応・相乗効果

地域振興策総合パッケージの展開は、「普段使いの自分たちの居場所＝小さなまち」として、現代的な入会地（洗練された交流の場）となり得ることから、吉田区住民と周辺の都市住民（環境NPO等を含む）との良質な化学反応が期待できる。

(4) 雇用・就労・起業の場の創出

地域振興策総合パッケージの展開は、様々な職種・人材を要することから、雇用・就労・起業の場が創出される。

また、学生については、良質な社会経験を積むアルバイト先となり得る。

(5) 防災拠点・復興拠点の創出

次期施設が持つ優れたシステム及び強靱性（大規模災害時であっても電気や熱を外部に供給可能）と地域振興策総合パッケージの各施設が連携することにより、これまでになく多様な機能が発揮される防災拠点・復興拠点が創出される。（P174 参照）

(6) 里地里山の機能・景観維持

上記(2)における集客により、農作物等直売所において多くの地産農作物・加工品の販売が期待され、その付随効果として農地の保全等に繋がることから、印西地区全体の共有財産とも言える里地里山の機能・景観維持に寄与する。

また、地産農作物の・加工品の購入が地域の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い新たな購入動機を喚起することで、大きな啓発効果が得られる。

(7) 生活利便性の向上

地域振興策総合パッケージの展開にあたり、売上額・来訪者数・来訪者の主な居住地にもよるものの、「柁よしだ」における施設運営の一環として、来訪者及び就労者などを対象とする無料送迎バス（近傍駅⇔事業用地）を運行する可能性を十分見込める。

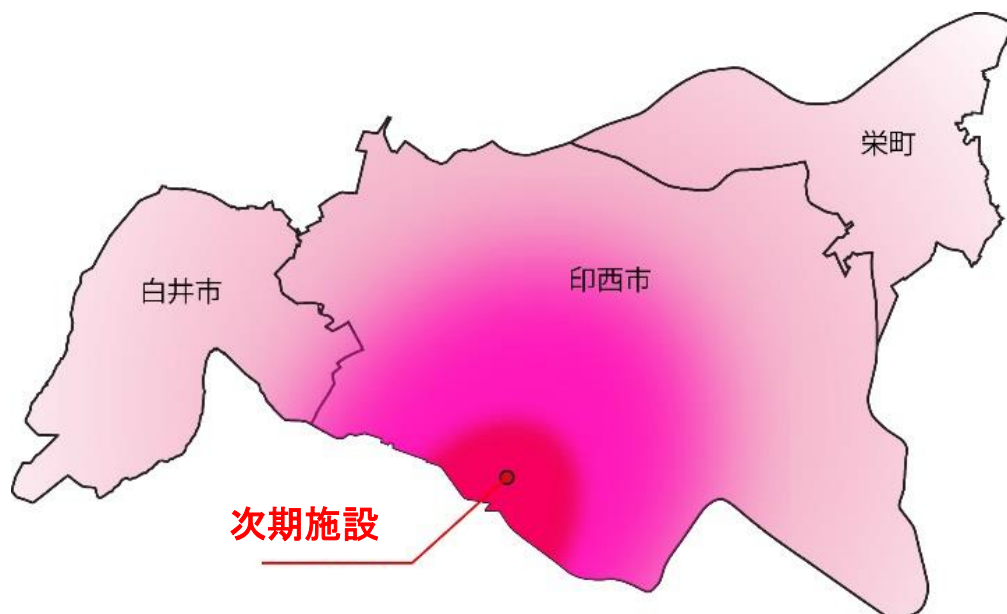
当該送迎バスを運行する場合、現状において公共交通網が脆弱な吉田区に居住する交通弱者の方々（特に高齢者）などが、日常的な生活バスとして利用できることから、生活利便性の向上に寄与する。

また、農作物等直売所では、地産農作物のほか日用品なども販売し、小さなスーパーとして機能させることから、吉田区に居住する交通弱者の方々の日常的な買い物に際し、遠方へ赴かざるを得ない頻度が少なくなる。

(8) バランスの良い波及効果

地域振興策総合パッケージの展開効果は、主に次期施設からの距離に応じて発揮されることから、地元の吉田区への周辺対策と印西地区全体への波及効果がバランス良く両立する。

なお、波及効果のイメージは、下図のとおり。



2 地域振興策の持続可能性

以下に掲げる点から、地域振興策総合パッケージ（P90 参照）は高い持続可能性を担保できると考える。

(1) 里地里山との連携

地域振興策総合パッケージは、持続可能性の象徴とも言える里地里山と連携することから、不変的な価値を持つ。

(2) 光熱費の大幅な削減

次期施設から生み出される排熱エネルギー（電気・温熱・冷熱）を地域振興策総合パッケージの各施設で最大限活用することから、各施設における光熱費の大幅な軽減が図られる。

(3) 多機能な複合施設

地域振興策総合パッケージは、特定の機能や施設に依存しない多機能な複合施設として整備することから、突発的な要因による運営リスクや、流行廃りの影響を受けにくい。

(4) 弾力的な施設転用が容易

固有機能の整備となるスパ（天然温泉）以外は、基本的にスペース（箱と空間）の整備なので、各施設を長期に亘り運営するにあたり、来訪者ニーズ・地域社会環境・経営環境の変化などに応じ、下表の例のとおり、弾力的な施設転用が容易にできる。

現状の施設	施設転用の例
多目的研修室	キッズルームの拡張
キッチンスタジオ	農作物の加工場に転用
風土記の部屋	ギャラリーの拡張
レンタルオフィス	販売店舗に転用
大規模な広場	駐車場の拡張・市民農園に転用
ドッグラン	小動物園の拡張
ファミリールーム（20棟）	一部を販売店舗・ゲストハウス（宿泊施設）・クラインガルテン（滞在型市民農園の宿泊棟）に転用
野菜のもぎとり農園	事業者誘致により養殖場に転用
いちご農園	南国フルーツ農園の拡張

(5) 人材公募

地域振興策総合パッケージの内、各種チャレンジショップ（マッサージ店舗・エステ店舗・食事店舗・カフェ&ベーカリー・テイクアウト店舗など）及び農業（野菜のもぎとり農園・いちご農園・南国フルーツ農園）については、運営にあたり技術や専門性が求められることから、「株よしだ」の社内ベンチャー及び人材公募を導入し、選考者が各施設の代表者となり独立した運営を行う。

よって、「株よしだ」の本部は、地域振興策総合パッケージの核となるスパ（天然温泉）の運営のほか、その他施設の運営・公園機能の管理に専念できる。

また、責任を持つ数多くの代表者が事業に関わることで、特定の人材の熱意や能力に依存しない全体運営・代表者間の質の高い連携・SNS等における情報発信力の著しい向上が期待できる。

なお、各種チャレンジショップは、刻々と変化する来訪者ニーズとの適合（新陳代謝）を得るべく、定期的な入替（再公募）を前提としている。

(6) 事業者誘致

地域振興策総合パッケージの内、野菜工場や本格アスレチックなど、整備・運営にあたり多くの資金や特殊なノウハウを要す取組は、民設民営を前提に事業者を誘致する。

この場合、「株よしだ」と組合は、リスクヘッジしながら事業規模を拡大できる。

(7) 建築物の維持管理経費軽減

下記事項により、建築物の維持管理経費軽減が期待できる。(P 171 参照)

- ①建築物の共通事項として、流行などを追わないシンプルなロングライフデザインとする。
- ②スパ(天然温泉)を核とする一連の屋内余暇施設は、一般工法の平屋建てとする。
- ③ファミリールームは、耐久性などに優れるドームハウス(特殊発砲スチロール)とする。

3 想定される地域振興策の課題・リスク

地域振興策総合パッケージの展開あたり、以下に掲げるいくつかの課題・リスクが想定されるが、いずれも対処若しくはコントロールできると考える。

(1) 集客と収益の確保

① 商圏人口

約 10 km圏内に含まれる計 12 自治体のうち、印西市・白井市・栄町・八千代市・佐倉市の 5 自治体の総人口を合計すると約 56 万人を有す一大商圏である。(P 40 参照)

また、リピーター居住地として大きく期待される約 5 km圏内は、約 16 万人を有す。(P 41 参照)

② 他施設との差別化

P 201 (2) で記述するとおり、地域振興策総合パッケージの展開は、都市に近接した里地里山を代表とする地域資源、次期施設から生み出される排熱エネルギー（電気・温熱・冷熱）及び広大な敷地などを最大限活用することによる多機能性を有し、一般的な休憩・余暇施設や周辺の類似施設と差別化された「滞在型の賑わい」が期待できる。

③ 売電額の 50%を原資とした割引サービス

P 121 で記述するとおり、農作物等直売所などにおいては、印西地区住民を対象とした割引サービス（売電額の 50%などを割引原資とし商品を安価に販売することなど）を実施することから、安定した多くの販売が期待できる。

④ 約 2 km圏内に集客施設等が点在

約 2 km圏内に集客施設等が点在しており来訪に関し連携が図れる。
なお、主な集客施設等は下表のとおり。

主な集客施設等	年間利用者数
泉カントリー倶楽部	約 65,000 人
総武カントリークラブ	約 148,000 人
印旛西部公園	約 23,000 人
サバイバルゲームフィールド（3施設）	約 30,000 人
少年自然の家（八千代市）	約 12,000 人
合計	約 278,000 人
松崎工業団地	進出企業約 40 社
東京成徳大学（八千代市）	生徒数 829 人

※平成 27 年度（2015 年度）に調査

※P18⑤参照

⑤松崎吉田線の供用開始

事業用地へのアクセス道路の起点となる松崎吉田線は、平成 34 年度（2022 年度）に供用開始する予定だが、八千代市方面から印西牧の原駅周辺の大規模商業施設群へ赴く際の交通利便性が高いと考えられることから、今後、相当の交通量を見込むことができる。

(2) 公共交通の利便性の悪さ

P60 で考察しているとおおり、事業用地における公共交通の利便性は良いとは言えない。

しかしながら、平成 28 年度（2016 年度）に実施した印西温水センターの利用者アンケートの調査結果によると、公共交通の利便性の良い千葉ニュータウンの中心部に立地しているにも関わらず、来館手段は自動車が 78.5%を占めている。

また、出発地からの所要時間は、10 分超が 72.2%を占めている。

こうしたことから、印西地区は自動車社会であることが推察され、公共交通の利便性の悪さや、出発地からの所要時間が、必ずしも集客に支障を来すとは言えないと考えられる。

なお、アンケート結果の詳細は下表のとおり。

来館手段

	徒歩のみ	自転車	バイク	自動車	電車	バス
回答者数	18	37	2	234	3	4
構成比	6.0%	12.4%	0.7%	78.5%	1.0%	1.3%

出発地からの所要時間

	10分以内	10分～ 30分未満	30分～ 60分未満	60分以上
回答者数	83	154	33	29
構成比	27.8%	51.5%	11.0%	9.7%

お住まいの地域（参考）

	印西市	白井市	栄町	その他
回答者数	177	61	16	45
構成比	59.2%	20.4%	5.4%	15.0%

(3) 季節による集客の増減

観光地や観光施設の場合は、特定の季節に集客が大きく偏り、安定経営に支障を来していると考えられる事例が散見するものの、地域振興策総合パッケージの展開は、「普段使いの自分たちの居場所＝小さなまち」（P77～P83 参照）を目指しており、特定の季節に集客が大きく偏るリスクは極めて少ないと考えられる。

(4) 天候による集客の増減

屋外施設を中心とした展開の場合は、天候（晴・雨・雪・風の強弱等）により集客が大きく偏ることが想定されるものの、地域振興策総合パッケージの展開は、広大な屋外施設と合わせて、スパ（天然温泉）を核とする多機能な屋内余暇施設も整備することから、天候により集客が大きく偏るリスクは極めて少ないと考えられる。

なお、周辺の類似施設との差別化を図る観点から、駐車場から屋内余暇施設へ至る歩行動線に屋根（雨除け）を設置することとしている。

(5) 地産農作物の安定確保

農作物等直売所では、地産農作物のほか日用品なども販売し、小さなスーパーとして機能させる考えだが、メインターゲットとする来訪者像（都市部に居住するファミリー・現役就労者・女性）の嗜好を考慮すると、地産農作物・加工品のラインナップは充実させたい。

昨今、地産農作物・加工品が地域の直売所に集まりにくい状況を散見するが、基本的には売れるところに商品は集まる。

本直売所は、P201(2)で記述する「滞在型の賑わい＋割引サービス」により、多くの地産農作物・加工品の販売が期待されることから、これまで直売所に出荷したことのない生産者等の掘起しを含め、地産農作物・加工品の安定確保に期待が持てる。

また、小さなスーパーとしての機能を活かし「出荷・集金のついでに買物」、各施設の機能を活かし「出荷・集金のついでに入浴」、「出荷・集金のついでに食事」など、出荷動機が多様性に応えられる。

(6) 就労者の安定確保

事業用地は、P40・P41で記述しているとおりの大きな商圏人口（労働者人口）を有していることのほか、P179で記述している労働環境への配慮を実施することで、就労者を安定的に確保することが期待できる。

(7) 各種の不確定要素

地域振興策総合パッケージの展開にあたり、各種のハードル・トラブルに関する不確定要素も想定されるが、雇用者・就労者・関係者全員の「行動規準」を予め明確化し継続遵守することで、対処若しくはコントロールできると考える。

なお、「行動規準（案）」は、下記のとおり。

①安全第一【safety first】

（来訪者が口にするものや事故などに関し安全が最重要）

②チャレンジ精神【Sprit of challenge】

（新たな開拓を継続・否定でなく代案が重要）

③相乗効果【Synergy effect】

（取組の単独効果ではなく相乗効果を意識・選択と集中）

④マニュアル化【Manualization】（効率的な施設運営・改善提案の共有）

