

## 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"> <li>○生活利便性の向上</li> <li>○安全性の確保</li> <li>○老朽化の進む吉田区内の共有井戸の代替え機能</li> </ul>

#### 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"> <li>○生活利便性の向上</li> <li>○合併処理浄化槽の普及に係る基礎整備</li> </ul>

#### 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"> <li>○犯罪行為の抑止・摘発</li> </ul>

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"> <li>○地域間・世代間の交流・親睦</li> <li>○レンタルサイクルによる回遊先の一つ</li> </ul>

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"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○レンタルサイクルによる回遊先の一つ</li> <li>○吉田区が環境NPOへ活動フィールドを提供</li> <li>○吉田区と専門的知識・興味を持つ方々との交流</li> <li>○選択と集中</li> <li>○安定確保された財源を用いて活動</li> </ul>

## 【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"> <li>○来訪者の回遊に配慮</li> <li>○サブ駐車場は従業員駐車場を兼ねる</li> </ul>
	広区画の駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>○運転初心者・サンデードライバー等に配慮</li> <li>○ベビーカー・車椅子・遊具の積み下ろし等に配慮</li> </ul>
	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"> <li>○緑視率の向上に伴う良好な景観</li> <li>○雨水の浸透</li> </ul>
	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><b>園木</b> 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><b>垣根</b> ブルーベリー・ブラックベリー・コキアなど</p> <p><b>植物棚</b> 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"> <li>○他施設との差別化</li> <li>○四季の実感 (新緑 → 濃緑・花 → 紅葉・収穫 → 落葉・木漏れ日)</li> <li>○収穫体験 (「見る」に加えて「触れる」+「味わう」)</li> <li>○話題性・イベント性の高さ</li> </ul>

【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"> <li>○来訪者のワンストップ利用に配慮</li> <li>○就労者の人員配置の効率化・モチベーション維持</li> <li>○学生バイトにおける良質な社会体験（単労を避ける）</li> </ul>
	<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"> <li>○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</li> </ul>
	<p>情報発信機能を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○来訪者の周辺他施設等への回遊に配慮</li> </ul>
	<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"> <li>○来訪者の買物等に配慮</li> </ul>
	<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"> <li>○他施設との差別化</li> <li>○更衣室は各種イベント対応</li> </ul>
	<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"> <li>○排熱利用に関する先進的な取組をPR</li> <li>○話題性の確保</li> </ul>

②スパ(天然温泉)

イメージ	概要	狙い
	入浴施設を整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域振興策全体の核となる施設</li> <li>○排熱エネルギーの多量活用</li> </ul>
	温泉を掘削	<ul style="list-style-type: none"> <li>○集客力</li> <li>○水道料金の減</li> </ul>
	最小限の内湯と大規模な露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> <li>○解放感・非日常感</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>
	水着を着用する混浴露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> <li>○家族風呂的な利用を想定（ファミリー利用に配慮）</li> <li>○話題性の確保</li> </ul>
	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  サウナ （水風呂を含む） （ハーブサウナも検討）  岩盤浴 （陶板浴や砂風呂も考えられる）  パーソナルスペースに余裕を持たせリラクゼーションルーム （カラオケルームを併設） （飲食系店舗からのデリバリーサービス有り）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○話題性の確保</li> <li>○入浴機能との親和性</li> <li>○美容と健康</li> <li>○ハーブ園で栽培するハーブの有効活用</li> <li>○入浴機能との親和性</li> <li>○美容と健康</li> <li>○入浴機能との親和性</li> <li>○ファミリー等の賑わいとリラクゼーションの両立</li> <li>○スパ&amp;リゾートに相応しい閉塞感のない空間</li> </ul>

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

### 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"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>

### 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"> <li>○集客施設の基本的機能</li> <li>○音の伴う利用に配慮</li> <li>○床に触れる利用に配慮</li> <li>○利用率の向上</li> <li>○クールシェア・ウォームシェア</li> </ul>

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"> <li>○来訪者の食・農作物・農業への関心に寄与</li> <li>○各種収穫体験等と連動した調理加工イベントの開催</li> <li>○各種料理教室の開催</li> </ul>
	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"> <li>○農作物の付加価値化に寄与</li> <li>○地域の伝統食文化の再発見・外部発信</li> </ul>
	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"> <li>○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</li> <li>○農作物等直売所との連携</li> </ul>
	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"> <li>○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</li> <li>○冷凍室の有効活用</li> <li>○農作物等直売所との連携</li> <li>○業販・給食センター出荷の発展性</li> </ul>

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"> <li>○芸術文化娯楽作品に触れるきっかけ作りに特化</li> <li>○増書等の基準が明確で運営管理が容易</li> </ul>
	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"> <li>○来訪者の回遊を促進</li> <li>○長時間滞在に配慮</li> </ul>

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"> <li>○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</li> <li>○歴史訪問・地勢学・郷土学に対する知的好奇心の受け皿</li> <li>○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</li> </ul>

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"> <li>○地産地消の推進</li> <li>○地域内外のコミュニケーションの推進</li> <li>○高齢者等の活躍の場</li> <li>○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</li> <li>○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）</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○他施設との差別化</li> <li>○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</li> <li>○吉田区内の交通弱者に配慮</li> <li>○来訪者のワンストップショッピングのニーズを考慮</li> </ul>

### 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"> <li>○手ぶらで楽しめるための機能を充実</li> <li>○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</li> </ul>

### 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"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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）</li> </ul>

### 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"> <li>○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。</li> <li>○他の飲食系の店舗との連携（商品の相互利用等）</li> <li>○来訪者の回遊との親和性</li> <li>○子供の頃の思い出の味覚となることを目指す</li> <li>○レシピの継承</li> </ul>

### 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>余裕のあるパーソナルスペース</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>○集客施設の基本的機能</p> <p>○スパ&amp;リゾートに相応しい閉塞感のない空間創り</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&amp;ベーカリー店舗を整備</p> <p>余裕のあるパーソナルスペース</p>	<p>○飲食系におけるくつろぎの中心を担う</p> <p>○スパ&amp;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</p> <p>○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"> <li>○起伏に富んだ景観・インパクト</li> <li>○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</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>

### 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"> <li>○家族の一員ともいえるペットと共に過ごす時間に対応</li> <li>○安全性</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>

### 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"> <li>○農作物等直売所・野菜のもぎとり農園等との連携</li> <li>○イベント性の高さ</li> <li>○気軽な手ぶら利用</li> <li>○規制ではなく緩和</li> <li>○焚火料理が可能</li> <li>○他施設との差別化</li> <li>○屋外料理の多様性</li> <li>○ピザ窯は、パン焼きやロースト料理にも対応</li> <li>○荷物の積み下ろしに関する利便性の向上</li> <li>○オートキャンプ場としての機能も視野に</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>

### 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"> <li>○ファミリー層の不変的ニーズ</li> <li>○飼育の容易性</li> <li>○ヤギを除草で活用</li> </ul>

### 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"> <li>○美と香りの空間</li> <li>○サウナ・各種チャレンジショップと連携</li> <li>○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）</li> <li>○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</li> </ul>

### 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"> <li>○環境学習の拠点</li> <li>○自然とふれあうきっかけ作り</li> <li>○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</li> </ul>
	<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"> <li>○ファミリー層の利用</li> </ul>

## 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"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>

## 【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"> <li>○滞在機能の中心を担うプライベート空間を提供</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>
	<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"> <li>○不変性の高いロングライフデザイン</li> <li>○耐久性・耐候性・断熱性の高さ</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>
	<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"> <li>○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</li> <li>○点在配置により滞在空間としての広がり感を持たせる</li> <li>○幅広いニーズに対応</li> <li>○将来的なゲストハウス利用(宿泊機能)を想定</li> </ul>

【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"> <li>○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</li> <li>○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）</li> <li>○排熱エネルギーの多量活用</li> <li>○他施設との差別化</li> </ul>
	<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"> <li>○ソフトクリーム・ジェラートのバラエティを増やす</li> </ul>
	<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"> <li>○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</li> <li>○冷蔵室・冷凍室を活用した収穫物の品質保持</li> <li>○外販は地域や施設のPRに繋がる</li> </ul>

【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><b>野菜工場で想定される品種</b> 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><b>ハウス栽培で想定される品種</b> トマト・キュウリ・トウモロコシ・サクランボ等</p> <p><b>養殖で想定される品種</b> 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> <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> <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> <p>○現地の樹木・高低差を活かせる</p>

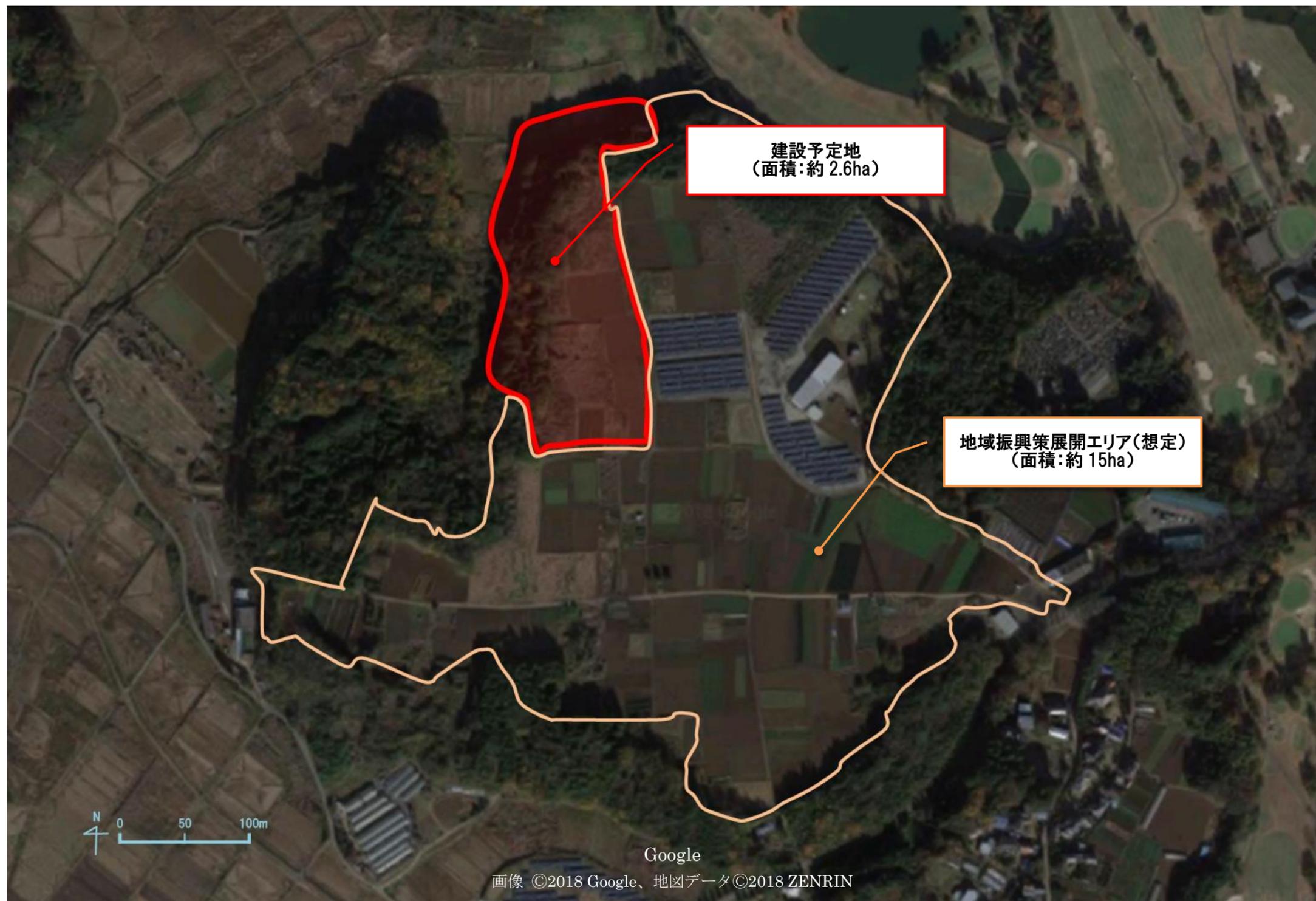
※事業者が用地を賃借又は買収（事業用地のエリア外）

### 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

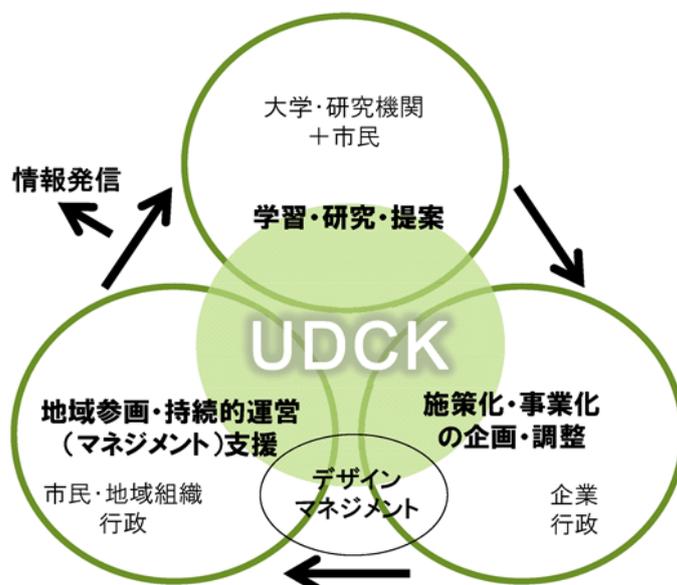
農村地域である吉田区における将来のまちづくり活動、並びに活動拠点＝ルーラルデザインセンターと位置づけ、(株)よしだ・誘致企業・組合の共同運営により、吉田区の「小さなまち」づくりを推進する。

「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。

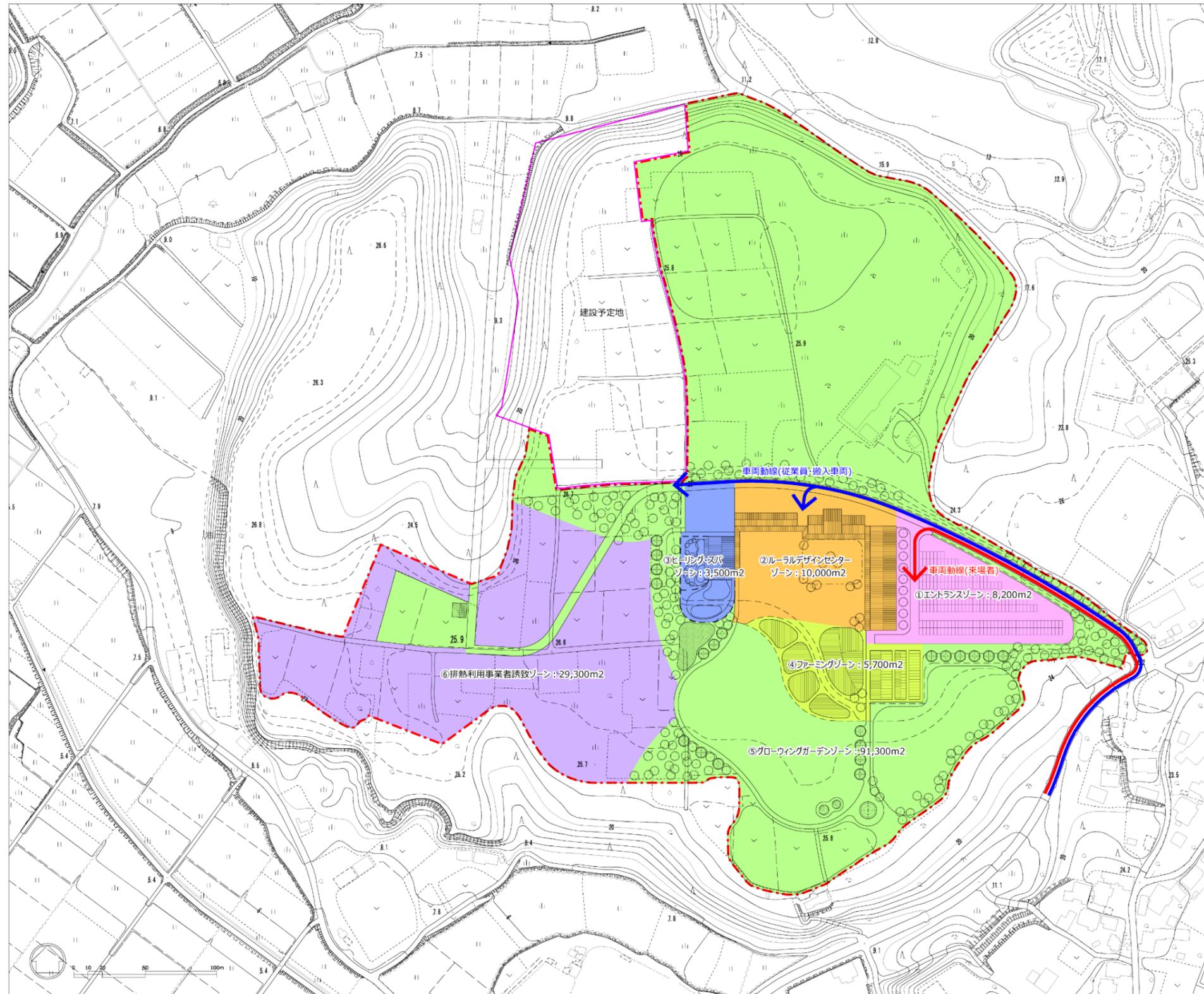
(参考)

「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。

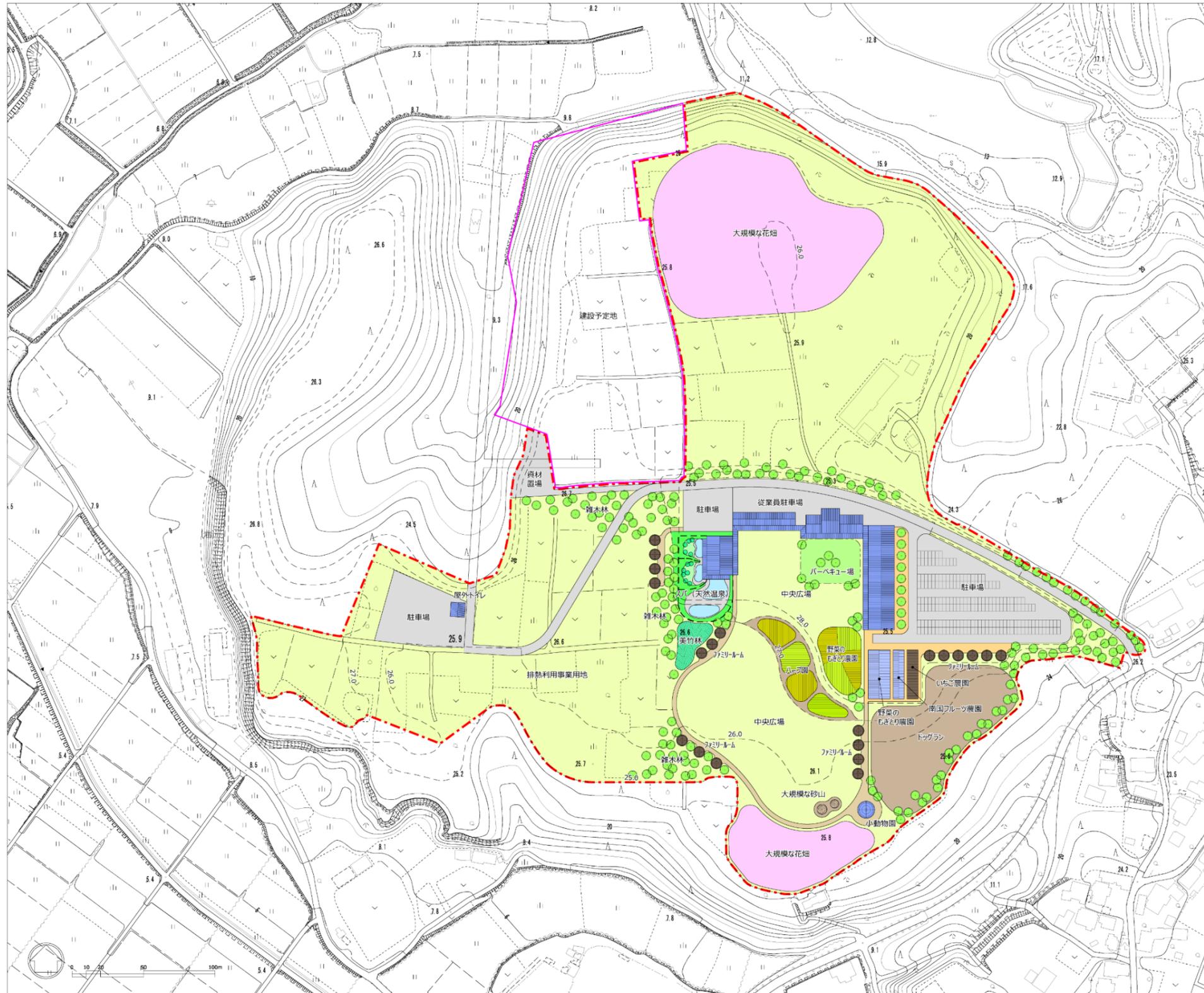
### ○動線の考え方

- 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。



#### (4) 面積表

多機能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 <sup>2</sup>
	中央広場		14,000m <sup>2</sup>
②	大規模な花畑		18,000m <sup>2</sup>
③	大規模な砂山		700m <sup>2</sup>
④	ドッグラン		6,200m <sup>2</sup>
⑤	バーベキュー場		1,250m <sup>2</sup>
⑥	小動物園		100m <sup>2</sup>
⑦	ハーブ園		1,750m <sup>2</sup>
⑧	雑木林の創出		6,400m <sup>2</sup>
⑨	美竹林の創出		500m <sup>2</sup>
計		0m <sup>2</sup>	119,390m <sup>2</sup>
E 滞在		屋内面積	屋外面積
①	ファミリールーム	1,000m <sup>2</sup>	
計		1,000m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
F 農業		屋内面積	屋外面積
①	野菜のもぎとり農園	1,000m <sup>2</sup>	2,000m <sup>2</sup>
②	いちご農園	875m <sup>2</sup>	
③	南国フルーツ農園	1,750m <sup>2</sup>	
計		3,625m <sup>2</sup>	2,000m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
小計		8,275m <sup>2</sup>	139,725m <sup>2</sup>
屋内外合計			148,000m <sup>2</sup>

#### 4 イメージパース

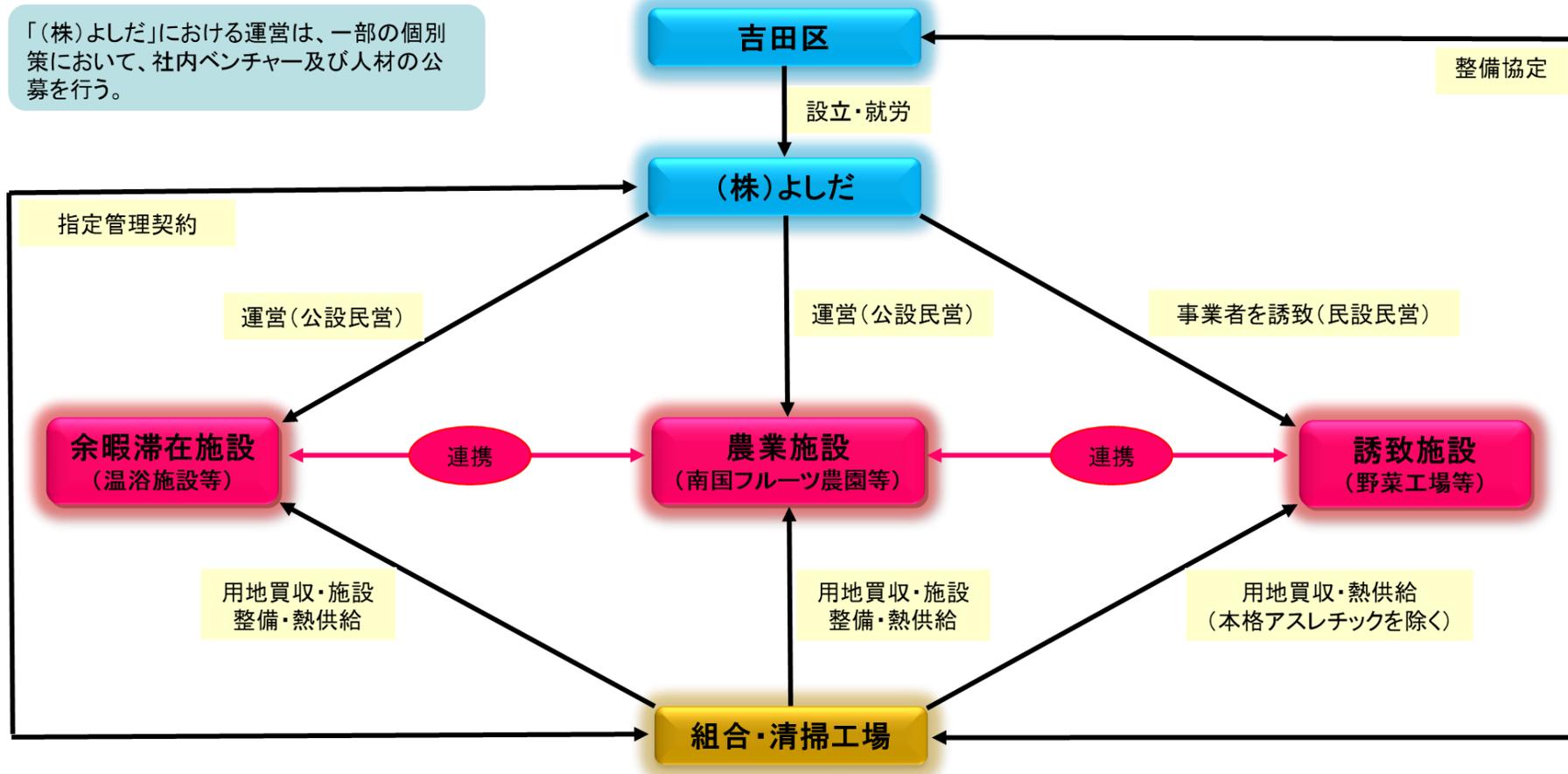


## 5 運営手法・事業スキーム

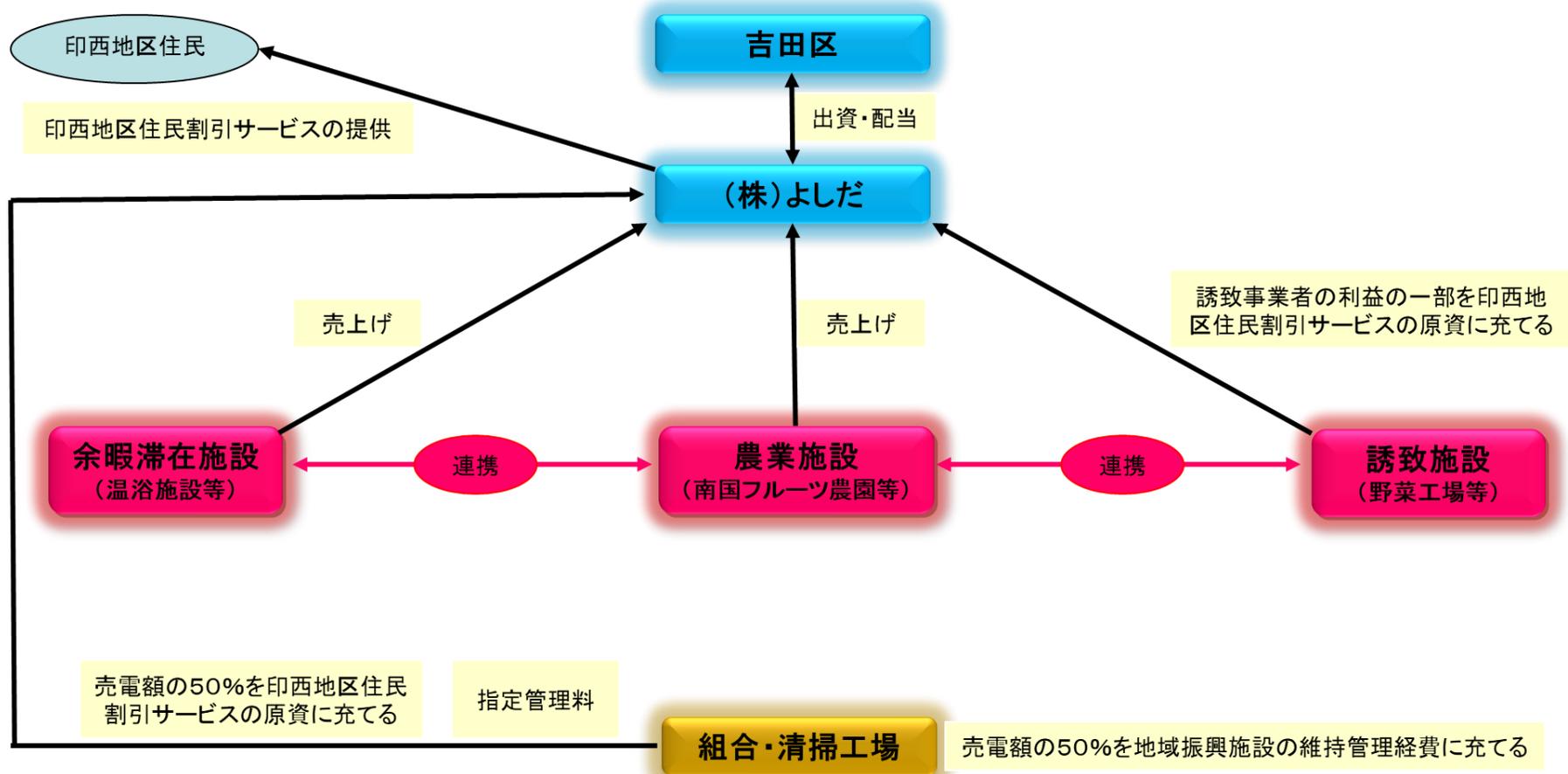
運営手法・事業スキームについては、下記の表及びフローのとおり。

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	350.0	175,000
	スパ（露 天・庭園）		1,000 m <sup>2</sup>	60.0	60,000
	その他屋 内施設		2,187 m <sup>2</sup>	250.0	546,750
	ドームハ ウス		1,000 m <sup>2</sup>	230.0	230,000
	ガラスハ ウス		3,625 m <sup>2</sup>	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
<b>概算総整備費合計 (小計+消費税+予備費)</b>				<b>3,381,000</b>

#### 【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 m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>）とことから、設備費を含み23万円/m<sup>2</sup>（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
<b>施設利用者数の合計</b>	<b>129,600 人／年</b>	

※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
<b>⑩施設利用者数の合計（⑧+⑨）</b>	<b>248,520 人／年</b>

- ※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
<b>⑦固定費（⑤－⑥）</b>		<b>86,586,308</b>	

#### 【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）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 32 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.3 = 3,635,500 \text{ 円}$
<b>利益の合計 （損益分岐ライン）</b>	<b>87,000,000 円／年</b>

※「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		各種設計・測量	用地買収					工事				
	松崎吉田線（印西市が整備）		用地買収・詳細設計		工事								

供用開始

供用開始