

次期中間処理施設整備事業 地域振興策基本計画

第2回変更

令和4年（2022年）8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	主な変更箇所.....	2
III	地域振興策の基礎情報	3
1	用語の解説.....	3
2	案内図.....	4
3	これまでの経緯.....	7
4	関連計画の整理.....	25
5	事業用地及び周辺地域の現況.....	37
6	吉田区における地域振興策のニーズ.....	77
IV	地域振興策の検討ベース	79
1	地域振興策を展開する目的の明確化.....	79
2	地域振興策に求められる機能.....	86
3	展開する施設の方向性.....	87
4	地域振興策総合パッケージの検討における前提.....	90
V	地域振興策基本計画.....	94
1	新たな地域振興策のアイデア.....	94
2	地域振興策総合パッケージ.....	96
3	次期施設（新クリーンセンター）の設備を活用した地域振興策.....	119
4	地域振興策を展開する用地.....	120
5	イメージパース.....	129
6	イメージ断面図.....	130
7	運営手法・事業スキーム.....	131
8	概算総整備費の算出.....	134
9	施設利用者数の想定.....	136
10	事業収支の試算（経営シミュレーション）.....	139
11	整備スケジュール.....	141

VI 関連検討..... 142

1	過ごし方の一覧（ソフト）.....	142
2	地域に求められる将来像の関係整理.....	144
3	先進地の動向.....	146
4	環境計画の概要.....	168
5	地域振興施設の構造・意匠.....	186
6	関連施設.....	189
7	大規模災害時における防災拠点・復興拠点としての機能.....	190
8	施設施工時における生活環境及び自然環境への配慮.....	192
9	交通弱者への配慮.....	193
10	労働環境への配慮.....	195
11	PR活動の方針.....	196
12	住民参加の機会.....	197
13	地域のブランド化に求められる要素.....	198
14	地域振興施設の総称.....	199
15	整備手法・開発手続き.....	200
16	排熱エネルギーの利用方針.....	204
17	交付金・補助金の活用.....	207
18	求められる人材・組織.....	216
19	施設修繕計画の概要.....	220

VII 諸考察..... 222

1	期待される地域振興策の効果.....	222
2	地域振興策の持続可能性.....	225
3	想定される地域振興策の課題・リスク.....	228

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書（P11～P16 参照）をもって吉田地区に決定しました。

移転先の地元町内会である吉田区の地域振興に関する検討については、先ず、平成 28 年度（2016 年度）に、組合管理者の附属機関である地域振興策検討委員会における調査審議により、地域振興策基本構想を策定しました。（P19～P23 参照）

次に、当該基本構想において掲げた「理念・目的」と「地域に求められる将来像」を達成すべく、平成 29 年度（2017 年度）に、吉田区との対話協議及び様々な有識者のご協力をいただきながら、地域振興策基本計画を策定しました。

その後も、地域振興策に関する吉田区との対話協議を継続し、地域振興策開発エリア及び各施設の配置計画等に関する合意が得られたことから、令和元年度（2019 年度）に地域振興策基本計画（第 1 回変更）を策定しました。（P2 参照）

こうした計画検討の経緯の中、引き続き地域振興策に関する吉田区との対話及び協議を重ね、この度、地域振興策開発エリアの最終設定に関する合意が得られたことから、地域振興策基本計画（第 2 回変更）を策定するものです。

ここに至るまでの間、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。

また、地域振興施設の運営開始予定年度は、次期施設（新クリーンセンター）と同じく、概ね 6 年後の令和 10 年度（2028 年度）となることから、今後の検討についても、引き続きご協力をお願い申し上げます。

II 主な変更箇所

	平成 29 年度 (2017 年度)	令和元年度 (2019 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)
	基本計画 (当初)	基本計画 (第 1 回変更)	基本計画 (第 2 回変更)
1. 地域振興策開発 エリア (P 5・P 6・P 124・ P 125 参照)	建設予定地周辺に おける台地平坦部 の全域(全体公簿面 積は約 15ha)	建設予定地以南か ら直近の公道まで (全体公簿面積は 約 12.5ha)	アプローチゾーン として必要な用地 を追加(全体公簿面 積は約 15.5ha)
2. 地域振興施設へ の進入 (P 70・P 124 参照)	市道 1061 号線から (南側から進入)	次期施設(新クリ ンセンター)のアク セス道路から(北側 から進入)	—
3. 各施設の配置 (P 124・P 125 参照)	分散配置の方向性	集約配置の方向性	—
4. 屋内余暇棟の 建築意匠等 (P 126・P 186 参照)	①建築意匠 一般工法の平屋 ②建築スタイル モール型 ③建築面積 約 3,000 m ²	①建築意匠 平屋倉庫 ②建築スタイル 大空間一体型 ③建築面積 約 5,000 m ²	—
5. 排熱利用事業者 の誘致 (P 131・P 132 参照)	用地を組合が取得	用地を進出事業者 が取得	—
6. 露天風呂の形態 (P 172 参照)	庭園を望みながら 入浴するガーデン スパ及び屋内余暇 棟の屋上に整備す る展望スパ	庭園を望みながら 入浴するガーデン スパ(展望スパは廃 案)	—

将来推計データ等の基礎情報や基本考察は、各変更策定において、基本的に当初計画の内容を継続使用しています。また、地域振興施設の運営開始予定年度は、令和 10 年度 (2028 年度) であることから、今後の社会情勢や地域ニーズ等の変化により、地域振興策基本計画を再度変更する可能性があります。

Ⅲ 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(以下「関係市町」)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(新クリーンセンター)

組合が新たに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

※整備協定書(P11～P16参照)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) エネルギー回収型廃棄物処理施設(可燃ごみの焼却処理施設)
(施設規模は156t/日程度の予定)
- ii) マテリアルリサイクル推進施設(不燃・粗大ごみの破碎処理施設)
(施設規模は10t/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㎡程度の予定)
- iv) 管理棟(組合の事務所)
(施設規模は未定)

※i)及びii)の施設規模は、今後策定予定の「印西地区ごみ処理基本計画」における将来推計ごみ量により確認する。

② 稼働開始目標年度

令和10年度(2028年度)

※地域振興施設も同年度の運営開始予定

(3) 建設予定地

次期施設（新クリーンセンター）を整備する用地（下図・P5・P6 参照）
※整備協定書（P11～P16 参照）を締結する前は、同地を「建設候補地」と称す。

(4) 地域振興策開発エリア

公設民営により地域振興策を展開する用地（下図・P5・P6 参照）

(5) 事業用地

建設予定地に地域振興策開発エリアを加えた用地（下図・P5・P6 参照）

(6) 吉田区

建設予定地の地元町内会（千葉県印西市吉田の全域）（下図・P5 参照）

(7) 株よしだ

平成 30 年度（2019 年度）に吉田区が設立した法人
（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

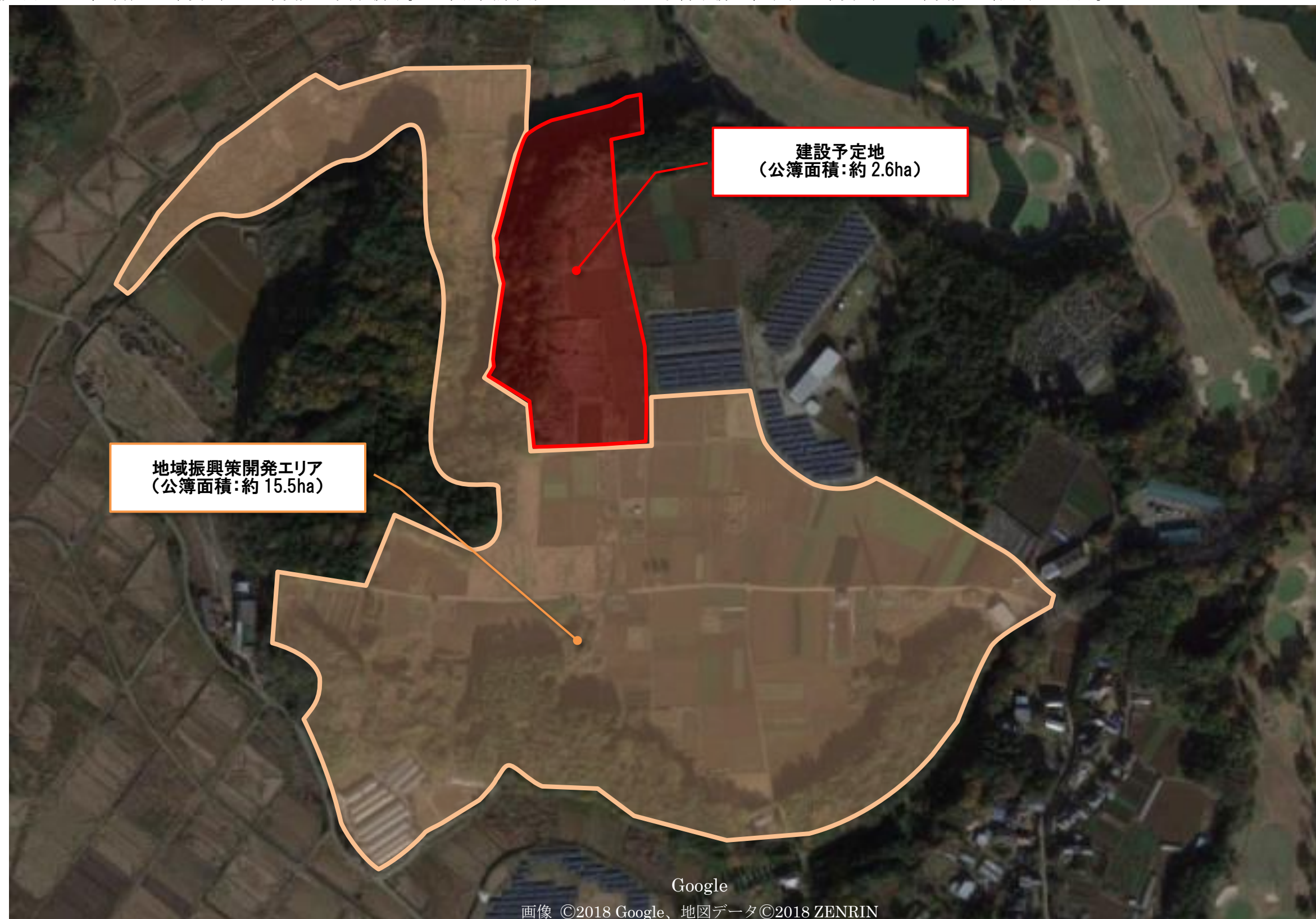


(2) 航空写真 (広域)



(3) 航空写真（事業用地）

建設予定地は、平成 30 年度（2018 年度）に買収済み。地域振興策開発エリアの用地取得事務は、令和 4 年度（2022 年度）に着手する予定。



3 これまでの経緯

(1) 経緯の一覧

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)	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 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
平成 21 年度 (2009 年度)	「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） 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 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 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）
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

平成 22 年度 (2010 年度)	「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
平成 26 年度 (2014 年度)	「用地検討委員会」が、応募地 4 箇所に現在地（千葉NT事業用地内）を加えた 5 箇所を候補地とし、比較評価を進める 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。） 「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 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 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（P10 参照）

平成 27 年度 (2015 年度)	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任）
	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（周辺対策に係る基本構想検討を担任）
	「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、翌年度、原案の内容にて当該計画を策定（P 35 参照）
	「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、翌年度、原案の内容にて当該構想を策定（P 19 参照）
平成 28 年度 (2016 年度)	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 11～P 16 参照）
平成 29 年度 (2017 年度)	地域振興策基本構想における取組が、環境省の地域低炭素化モデル事業に採択（P 24 参照）
	吉田区との対話等により地域振興策基本計画を策定（P 23 参照）
平成 30 年度 (2018 年度)	「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（P 35 参照）
	吉田区と組合で、整備協定書第 10 条の規定に基づく協議により、売電収入の用途や指定管理の額などを定めた覚書を締結（P 17～P 18 参照）
	建設予定地の買収が完了
	建設予定地の埋蔵文化財調査に着手
令和元年度 (2019 年度)	吉田区との対話等により地域振興策基本計画（第 1 回変更）を策定（P 2 参照）
令和 2 年度 (2020 年度)	建設予定地の埋蔵文化財調査が完了
	次期施設の環境影響評価（県条例環境アセスメント）に着手

(2) 吉田区と締結した協定及び覚書

①基本協定の締結

平成 27 年（2015 年）3 月 3 日に、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。

②整備協定の締結

平成 29 年（2017 年）3 月 22 日に、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（新クリーンセンター）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って、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、環境影響評価の手続後、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となる量を除き、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)

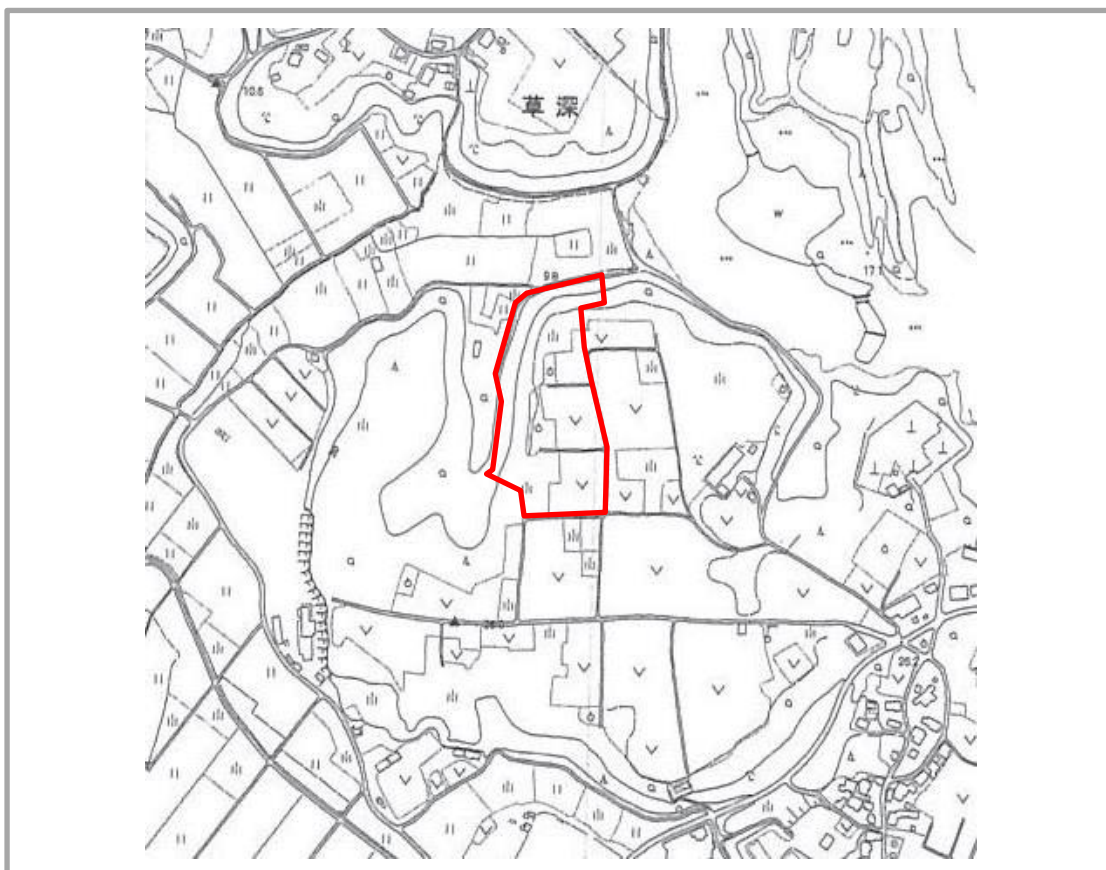
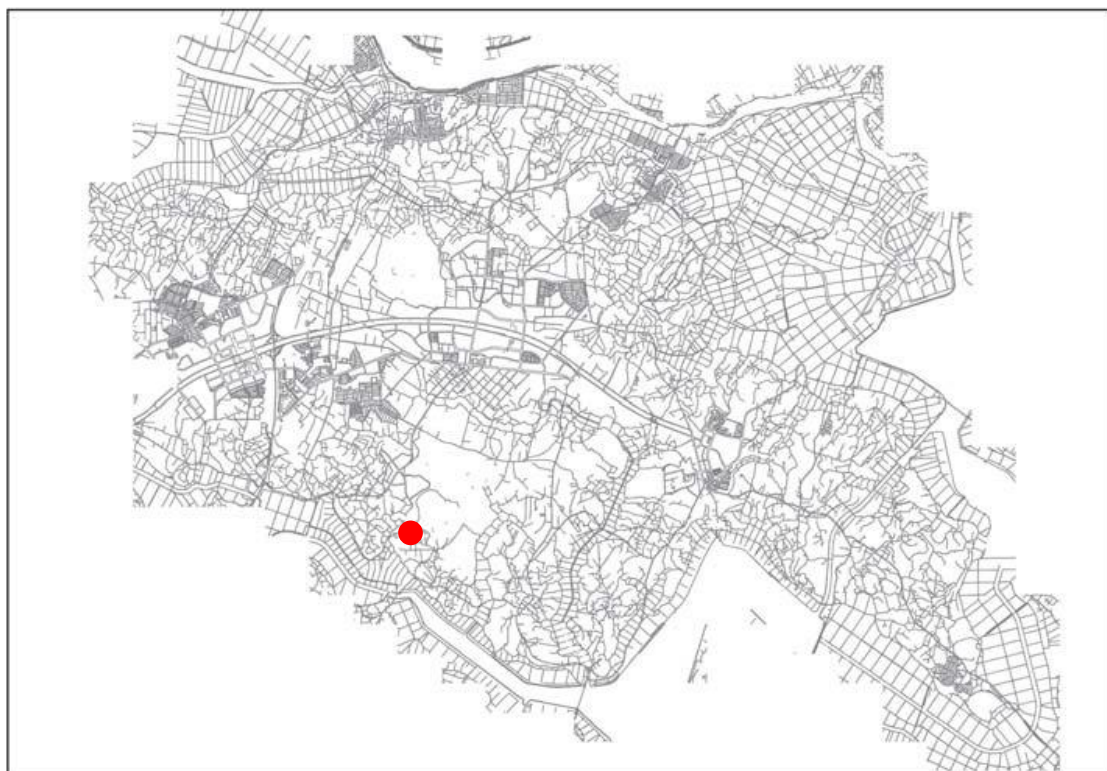
第 21 条 甲及び乙は、本協定に定める事項の履行状況を定期的に確認し、評価及び改善を行い、必要に応じ甲及び乙による協議の上、本協定の見直しを図るものとする。

(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)



③覚書の締結

平成 31 年（2019 年）3 月 28 日に、吉田区と組合で、整備協定書第 10 条の規定に基づく協議により、売電収入の使途や指定管理の額などを定めた覚書を締結した。

次期中間処理施設整備事業の施行に関する整備協定書に係る覚書

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、平成 29 年 3 月 22 日に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（以下「整備協定」という。）第 10 条の規定に基づく協議の結果について、次のとおり覚書を締結する。

なお、この覚書における用語の定義は、整備協定第 2 条の規定による。

記

- 1 地域振興策で設置する各施設（以下「地域振興施設」という。）に係る次の各号に掲げる費用は、整備協定第 11 条第 1 項に規定する整備費用の対象外として、乙が負担する。
ただし、当該負担は乙が設置する地域振興施設に限る。
 - (1) 吉田資源循環センターから排熱エネルギー及び電気を供給するために要する設備（熱導管・電力自営線・熱交換器・受電設備・再加熱器等）の整備及び維持管理費
 - (2) 建物共済保険料
 - (3) 修繕費及び機器更新費
 - (4) 解体撤去費及び建替費
 - (5) 指定管理料
- 2 前項第 1 号の排熱エネルギー及び電気は、無償で供給する。
- 3 整備協定第 12 条第 2 項に規定する排熱エネルギーの供給条件は次の各号のとおりとする。
 - (1) 排熱エネルギーは、地域振興施設で直接利用する分を除き、発電する。
 - (2) 前号で発電した電気は、吉田資源循環センター、乙の事務所及び地域振興施設で利用する分を除き、乙が売電する。

- (3) 前号の売電による収入は、乙の収入とし、50%は整備協定第16条の規定により、甲が設置した法人（以下「法人」という。）が実施する印西市、白井市及び栄町の住民に対する割引サービス（以下「サービス」という。）の原資に充てる。ただし、サービスは、単年度ごとの事業とし、財源を次年度以降に繰越はしない。
- 4 地域振興施設の運営管理は、法人への指定管理（業務）とし、物販その他の運営に係る売り上げは、法人の収入とする。
ただし、当該指定管理は乙が設置する地域振興施設に限る。
- 5 第4項で規定する指定管理の額は、次の各号のとおりとする。
(1) 年額64,820千円に税額を加算した額を上限とし、開業後6年目以降は指定管理料の減額を進め、最終的には50%減の年額32,410千円に税額を加算した額を目安とした運営を目指す。
(2) 第3項第3号のサービスの実施に係る運用等詳細事項及び契約については、第4項の指定管理に係る契約とは別に契約する。
- 6 本覚書に疑義が生じたときは、甲乙互いに誠意をもって協議のうえ、解決を図る。

本覚書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) 計画図書の策定

①地域振興策基本構想の策定

平成 28 年（2016 年）4 月に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（新クリーンセンター）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。

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>

i 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～

ii 理念・目的

多様な地域資源と次期施設（新クリーンセンター）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。

iii 地域に求められる将来像

次期施設（新クリーンセンター）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。

iv 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。

v 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）・泉福寺薬師堂（国重要文化財）・印旛歴史民俗資料館・銅造不動明王立像（国重要文化財）など。

vi 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

vii 地域振興策のアイデアリスト

上記 i の具体策として、上記 ii で記述する「理念・目的」及び上記 iii で記述する「地域に求められる将来像」を達成し、上記 vi で記述する「地域の課題」を解決すべく、上記 iv 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 v 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 A～D のとおり、地域振興策のアイデアを 100 策抽出した。

A 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

B 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

C 次期施設（新クリーンセンター）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

D 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

②地域振興策基本計画の策定

平成30年（2018年）3月に策定した地域振興策基本計画は、地域振興策基本構想を踏まえた次期施設（新クリーンセンター）の周辺対策に関する基本計画で、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基本的事項を定める。（本変更策定の対象計画）

組合ホームページ掲載アドレス

<http://www.inkan-jk.or.jp/creen/29-jiki-chiiki-kihonkeikaku-.html>

(4) 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。

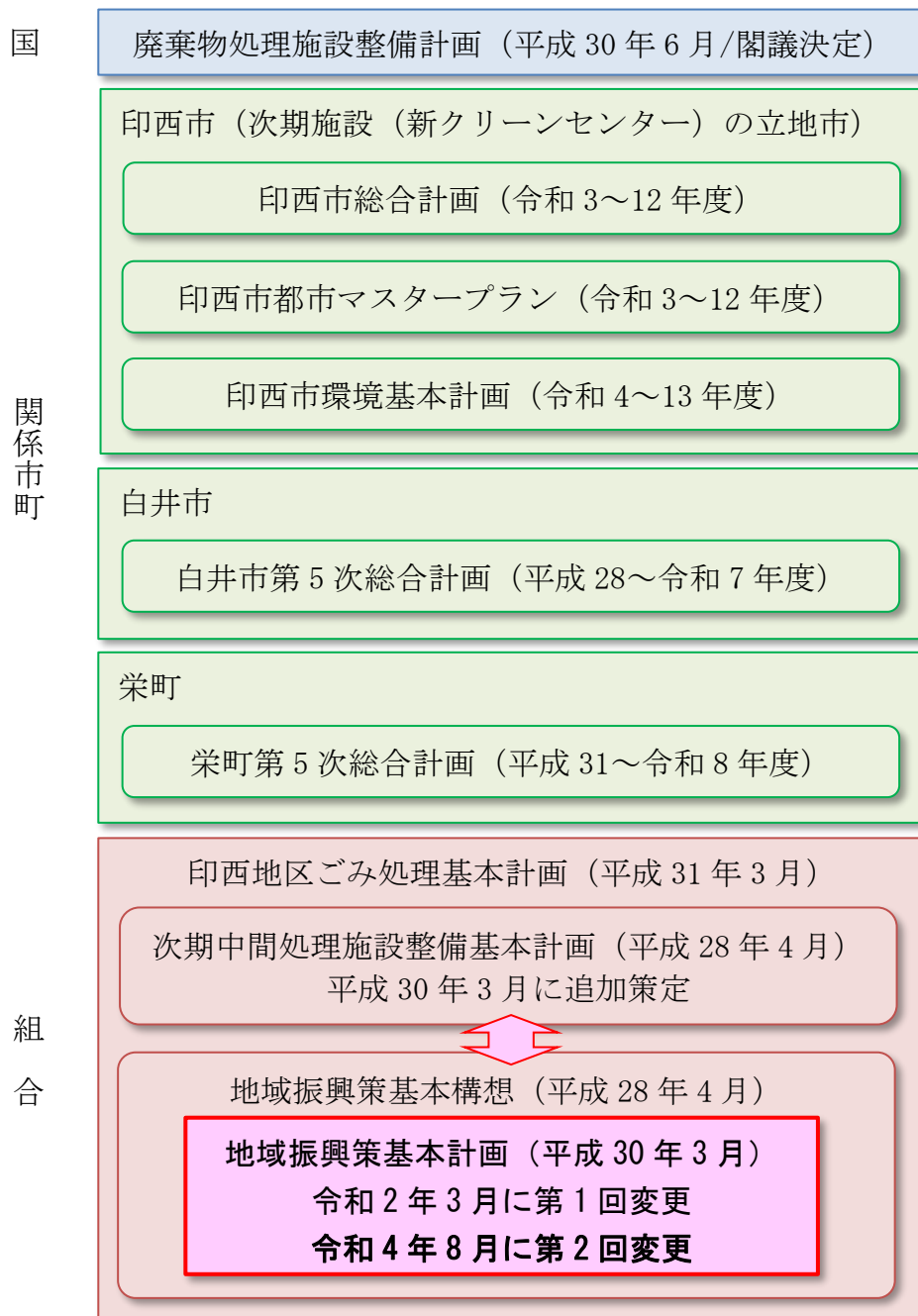
補助対象者は、民間企業、都道府県・市町村・特別区及び地方公共団体の組合、その他環境省が適当と認める者としている。

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。地域振興策基本計画は、関連計画との整合を図るものだが、廃棄物処理施設整備計画が令和5年度（2023年度）に改めて閣議決定される予定であること及び印西地区ごみ処理基本計画が令和5年（2023年）の3月に改訂される予定であることなどから、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30年（2018年）6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項の規定に基づき、計画期間に係る廃棄物処理施設整備事業の目標及び概要を定めるものである。

平成30年（2018年）6月に閣議決定された最新の本計画については、人口減少等の社会構造の変化に鑑み、ハード・ソフト両面で、3R・適正処理の推進や気候変動対策、災害対策の強化に加え、地域に新たな価値を創出する廃棄物処理施設整備を推進させることとしている。

【計画期間】

平成30年度（2018年度）～令和4年度（2022年度）

【基本的理念】

- (1) 基本原則に基づいた3Rの推進
- (2) 気候変動や災害に対して強靱かつ安全な一般廃棄物処理システムの確保
- (3) 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

【廃棄物処理施設整備事業の実施に関する重点目標】

- (1) ごみのリサイクル率
21% → 27%
- (2) 一般廃棄物最終処分場の残余年数
2017年度の水準（20年分）を維持
- (3) 期間中に整備されたごみ焼却施設の発電効率の平均値
19% → 21%
- (4) 廃棄物エネルギーを地域を含めた外部に供給している施設の割合
40% → 46%

【廃棄物処理施設整備及び運営の重点的、効果的かつ効率的な実施】

- (1) 市町村の一般廃棄物処理システムを通じた3Rの推進
 - 食品ロス削減を含めた2Rに関する普及啓発、情報提供及び環境教育・環境学習等により住民及び関連する事業者の自主的な取組を促進する。
 - 分別収集の推進及び一般廃棄物の適正な循環的利用に努めた上で、適正な中間処理及び最終処分を行う体制を確保する。
- (2) 持続可能な適正処理の確保に向けた安定的・効率的な施設整備及び運営
 - 廃棄物の広域的な処理や廃棄物処理施設の集約化を図る等、必要な廃棄物処理施設整備を計画的に進めていく。
 - 地方公共団体及び民間事業者との連携による施設能力の有効活用や施設間の連携、他のインフラとの連携など、地域全体で安定化・効率化を図っていく。
- (3) 廃棄物処理システムにおける気候変動対策の推進
 - よりエネルギー効率の高い施設への更新、小規模の廃棄物処理施設における効果的なエネルギー回収技術の導入、地域のエネルギーセンターとして周辺の需要施設や廃棄物収集運搬車両等への廃棄物エネルギーの供給等に取り組み、地域の低炭素化に努める。
 - 施設整備等のできるだけ早い段階から、様々な関係者が連携して、地域における廃棄物エネルギーの利活用に関する計画を策定する。
- (4) 廃棄物系バイオマスの利活用の推進
 - 民間事業者や他の社会インフラ施設等との連携、他の未利用バイオマスとの混合処理、メタンを高効率に回収する施設と廃棄物焼却施設との組合せによるエネルギー回収等、効率的な廃棄物系バイオマスの利活用を進める。

(5) 災害対策の強化

- 施設の耐震化、地盤改良、浸水対策等を推進し、地域の防災拠点として電力・熱供給等の役割も期待できる廃棄物処理システムの強靱性を確保する。
- 災害廃棄物対策計画の策定、災害協定の締結等を含めた関係機関及び関係団体との連携体制の構築、燃料や資機材等の備蓄、災害時における廃棄物処理に係る訓練等を通じて、災害時の円滑な廃棄物処理体制を確保する。

(6) 地域に新たな価値を創出する廃棄物処理施設の整備

- 地域の課題解決や地域活性化に貢献するため、廃棄物処理施設で回収したエネルギーの活用による地域産業の振興、廃棄物発電施設等のネットワーク化による廃棄物エネルギーの安定供給及び高付加価値化、災害時の防災拠点としての活用、循環資源に関わる民間事業者等との連携、環境教育・環境学習機会の提供等を行う。
- 地方公共団体、民間事業者、地域住民が施設整備に積極的に参画し、関係主体が一体的に検討できる事業体制を構築するとともに、工業団地・農業団地の造成・誘致事業などとの連携を進める。

(7) 地域住民等の理解と協力の確保

- 地域の特性や必要性に応じた一般廃棄物処理施設の整備を進めていくためには、地域住民等の理解を得ることが基盤となる。施設の安全性や環境配慮に関する情報だけでなく、生活環境の保全及び公衆衛生の向上、資源の有効利用、温室効果ガスの排出抑制、災害時の対応、地域振興、雇用創出、環境教育・環境学習等の効果について住民や事業者に対して明確に説明し、理解と協力を得るよう努める。
- 日常的な施設見学の受入や稼働状況に係わる頻繁な情報更新など、情報発信及び住民理解の確保等に努め、地域住民等との信頼関係を構築しておく。

(8) 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

- 入札及び契約の透明性・競争性の向上、不正行為の排除の徹底及び公共工事の適正な施工の確保を図るとともに、公共工物品質確保法に基づき、総合評価落札方式の導入を推進する。

(2) 印西市総合計画（令和 3 年（2021 年）3 月）

印西市総合計画は、印西市の目指すべき将来像を掲げ、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市の最上位計画です。

【構成と期間】

本計画は、基本構想（10 年間）、基本計画（5 年間）、実施計画（3 年間）で構成しています。

年度 区分	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
基本構想	令和3～12年度（10年間）									
基本計画	第1次基本計画（5年間）					第2次基本計画（5年間）				
実施計画	第1次（3年間）									
		第2次（3年間）								
			第3次（3年間）							
				第4次（3年間）						
					第5次（3年間）					
						第6次（3年間）				
							第7次（3年間）			
								第8次（3年間）		

基本構想は、総合的かつ計画的な行政運営を図るため、市の長期的なまちづくりの指針として定めるもので、市が目指す将来都市像を描き、それを実現するための「政策の大綱」を示しています。目標年度は、令和 12 年度（2030 年度）としています。

基本計画は、基本構想に示された「政策の大綱」に沿って、その具体的な「施策」を体系的に示すものです。計画期間は、令和 3 年度（2021 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までの 5 か年を前期計画、令和 8 年度（2026 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 5 か年を後期計画としています。

実施計画は、基本計画に掲げた「施策」の目標を達成するための手段として主要な「事業」を示すものです。実施計画は、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毎年見直しを行うこととしています。

【将来都市像】

住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで

【まちづくりの基本的な方針】

将来都市像を実現するためのまちづくりの方向性を示すものとして政策の大綱を次のとおり定めています。

政策 1

誰もが安心して健康で明るく暮らせるまちをつくります

【安全・安心・健康福祉】

政策 2

子どもたちの未来を育み誰もが心に豊かさをもたらすまちをつくります

【子育て・教育・文化】

政策 3

地理的優位性をいかした活力あふれるまちをつくります

【産業・交流】

政策 4

自然と都市が調和する快適で人にやさしいまちをつくります

【まちづくり・生活環境】

政策 5

市民と行政が力を合わせ持続可能なまちをつくります

【住民自治・協働・行財政】

【宗像地区の土地利用基本構想】

吉田区は宗像地区内に位置しています。

宗像地区は、古くからの地域の拠点である既存の集落が形成され、その周辺には美しい田園地帯や貴重な里山が広がりを見せています。

こうした農村環境や豊かな自然環境は、将来に引き継ぐべきかけがえのない貴重な財産であることから「自然共生ゾーン」と位置付けられ、その保全・活用を図るとともに、地域の特性を活かした暮らしと交流の機能の向上を図ることとしています。

また、合わせて、生活の拠点として住宅や公共施設などが一部集積する「地域生活拠点」と位置付けられ、生活に必要なサービス機能などを維持していくため、最寄りの駅圏や公共施設などの地域間を結ぶネットワークの強化を図ると共に、歴史的建造物や伝統、文化、豊かな自然環境などの各地域の特性を活かした人の交流により活気ある地域の拠点としての形成を図ることとしています。

(「印西市ホームページ」から引用・参考)

(3) 印西市都市マスタープラン（令和3年（2021年）3月）

印西市都市マスタープランは、「印西市総合計画」で掲げている将来都市像「住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで」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す。

【計画期間】

令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）まで

【都市づくりの基本理念】

- ①地域の魅力が輝くまちづくり
- ②みんながつながるネットワーク



快適で、魅力的、持続的に発展する都市

【都市づくりの目標】

将来都市像の実現に向けて、都市づくりの基本理念を踏まえ、次の5つの目標を掲げています。

目標1

地域に根ざした都市環境の形成

目標2

活力ある拠点づくり

目標3

人・モノをつなげるネットワークの形成

目標4

自然環境と共生する都市

目標5

安全・安心で健康に暮らせる都市づくり

【宗像地区の将来都市構造】

吉田区は、宗像地区内に位置する市街化調整区域です。

宗像地区は、自然や農業、景観の保全・活用を図る「自然共生ゾーン」に位置しています。

【宗像地区の課題（一部抜粋）】

- 自然環境と調和した集落地の生活形成の保全
- 交通環境の充実
- 新クリーンセンター整備への協力
- 農地の保全
- 豊富な地域資源の保全と活用

【宗像地区のキャッチフレーズ】

豊かな水辺の風景に溶け込む ゆとりある暮らしと産業が共生するまち

【宗像地区の土地利用の方針（一部抜粋）】

- 自然環境と調和した居住環境の保全として、集落地においては、周辺の農地や里山などの自然環境と調和した居住環境の保全に努めることとしています。また、集落地では、人口減少や少子高齢化が進んでおり、今後も集落地の生活形成を保全するとともに、人口を維持する施策や、周辺環境を阻害しない地域振興を目的とした施設の立地についても必要に応じて検討していくこととしています。
- 農地の保全として、西印旛沼や師戸川などの水辺に沿って広がる水田や台地部の畑地などについては、農業生産基盤の充実を図るとともに、良好な自然環境を形成する要素として保全に努めることとしています。
- 自然豊かな里山の保全として、本地区に残る里山については、地区の特長ある自然環境が残されていることから、良好な自然環境として保全に努めることとしています。

（「印西市ホームページ」から引用・参考）

(4) 印西市環境基本計画（令和4年（2022年）3月）

印西市環境基本計画は、環境の保全に関する理念や基本的な事項を定めた印西市環境基本条例に基づき、環境施策を総合的かつ計画的に進めることを目的として策定した計画です。

【計画期間（第3次計画）】

令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）まで

【印西市が目指す将来環境像】

みんなでつくる 自然と暮らしが調和した 快適でやさしいまち いんざい

【基本目標】

印西市が目指す将来環境像を実現するために、5つの分野の基本目標を定めています。

基本目標1（自然環境）

豊かな自然の恵みを受け潤いと安らぎを感じられるまちづくり

基本目標2（生活環境）

安心して快適なずっと住み続けたいと思えるまちづくり

基本目標3（循環型社会）

限りある資源を有効に活用した持続可能な美しいまちづくり

基本目標4（脱炭素社会）

カーボンニュートラルの実現に向けた地球環境にやさしいまちづくり

基本目標5（人づくり）

パートナーシップを構築し協働で環境保全に取り組むまちづくり

【重点的な取組】

印西市が目指す将来環境像「みんなでつくる 自然と暮らしが調和した快適でやさしいまちいんざい」を実現するためには、複数の環境課題の同時解決を見据えた分野横断的な取組の実施が求められることから、本計画に示した分野別の施策の中から、特に重要かつ効果的なものを組み合わせた3つの重点的な取組を選定しています。

重点的な取組 1

自然の力を活かそう！グリーンインフラ大作戦！！

重点的な取組 2

ライフスタイルを見直そう！サステナブル大作戦！！

重点的な取組 3

CO₂を減らそう！ストップ温暖化大作戦！！

(「印西市ホームページ」から引用・参考)

(5) 印西地区ごみ処理基本計画（平成 31 年（2019 年）3 月）

組合が策定した印西地区ごみ処理基本計画は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 6 条第 1 項の規定に基づき「一般廃棄物処理計画」として策定するものであり、関係市町共通の計画として、今後の廃棄物行政における長期的・総合的な指針となるものである。

組合ホームページ掲載アドレス

<http://www.inkan-jk.or.jp/creen/2103kihonkeikaku.html>

(6) 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（新クリーンセンター）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。（平成 30 年度（2018 年度）4 月に追加策定）

次期施設（新クリーンセンター）と地域振興施設は、整備協定書第 5 条（P 11 参照）で規定するとおり、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>

(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（新クリーンセンター）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、関係市町の歴史・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・就労等につながる地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）

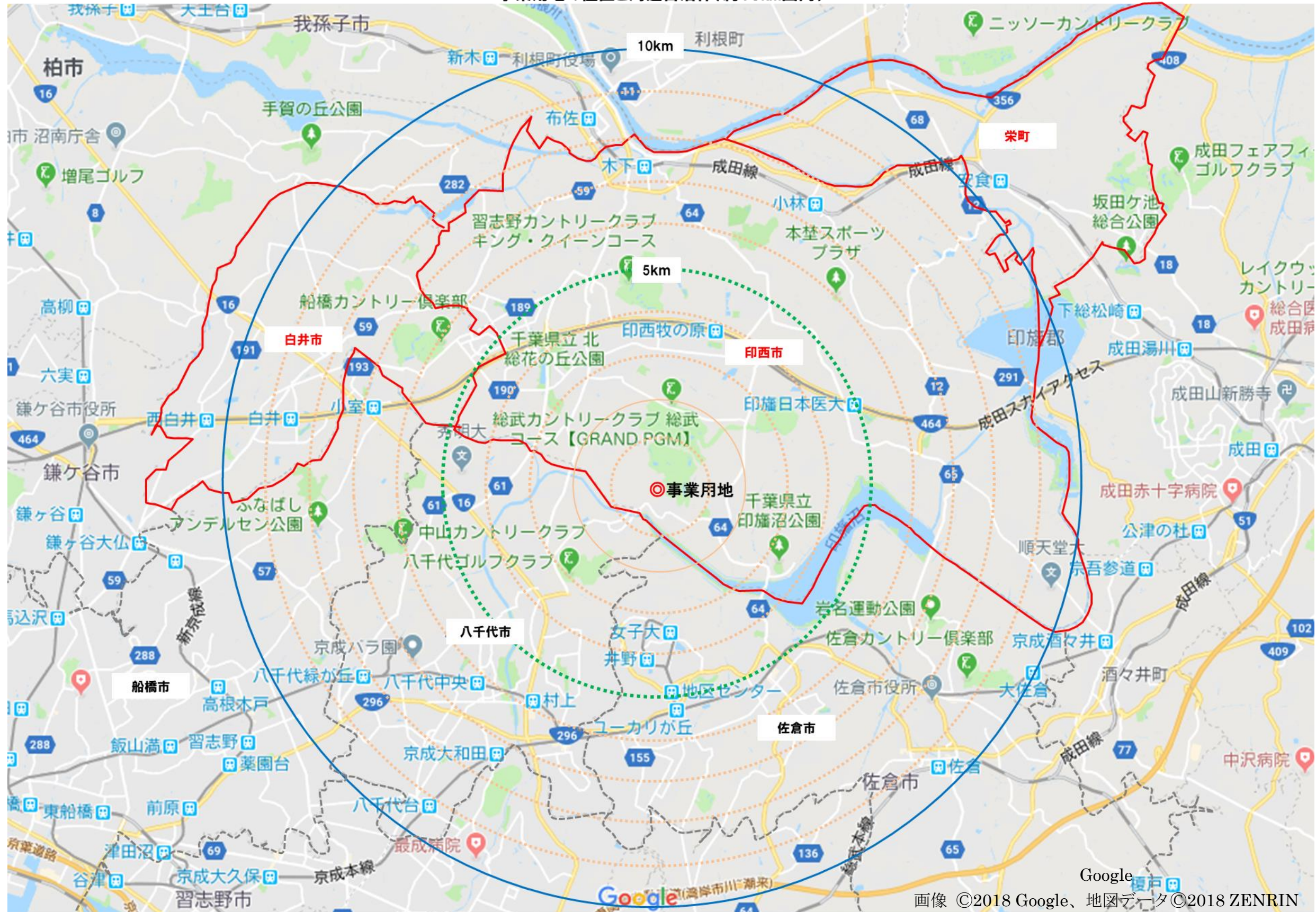
約 10km 圏内には、印西市のほぼ全域、白井市・栄町の一部のほか、八千代市のほぼ全域、柏市・我孫子市・成田市・佐倉市・四街道市・千葉市・船橋市・利根町（茨城県）の一部、計 12 自治体が含まれる。

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)

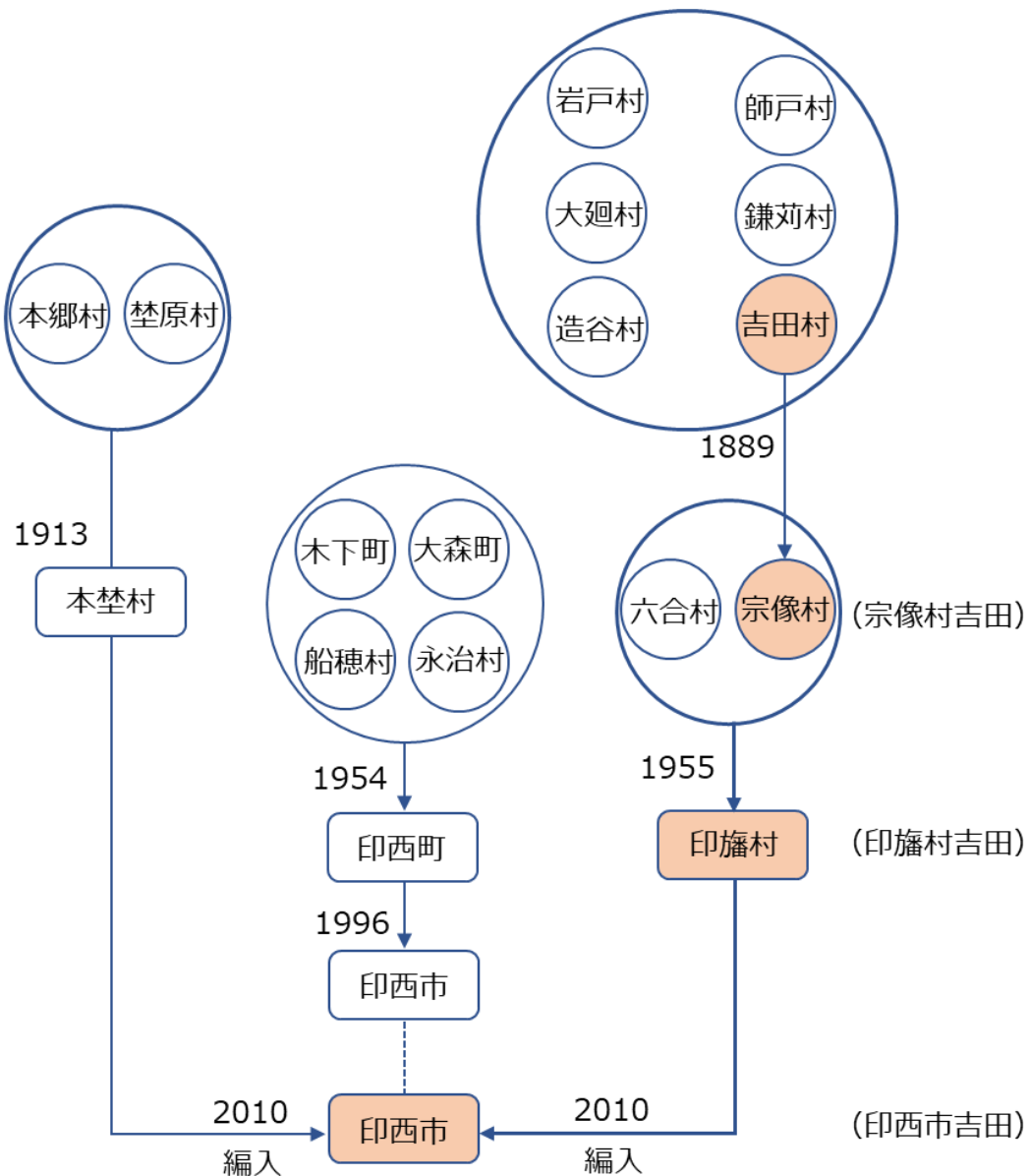


Google
画像 ©2018 Google、地図データ ©2018 ZENRIN

(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、鎌苅村、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、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。

地元の宮司は平成 15 年（2003 年）頃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 5km 圏内にある千葉ニュータウンは、昭和 41 年（1966 年）に建設構想が発表され、昭和 54 年（1979 年）に入居が開始された。

東京都心や成田国際空港との近接性を活かしながら、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など、各種機能の複合した総合的な都市づくりを進めるとともに、首都圏における住宅・宅地需要に適応した、良好で計画的な宅地の供給を図り、北総地域の中核都市を形成することを目的として整備を行っている。（「千葉県ホームページ」引用・参考）

(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 1,300 mm 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。

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。

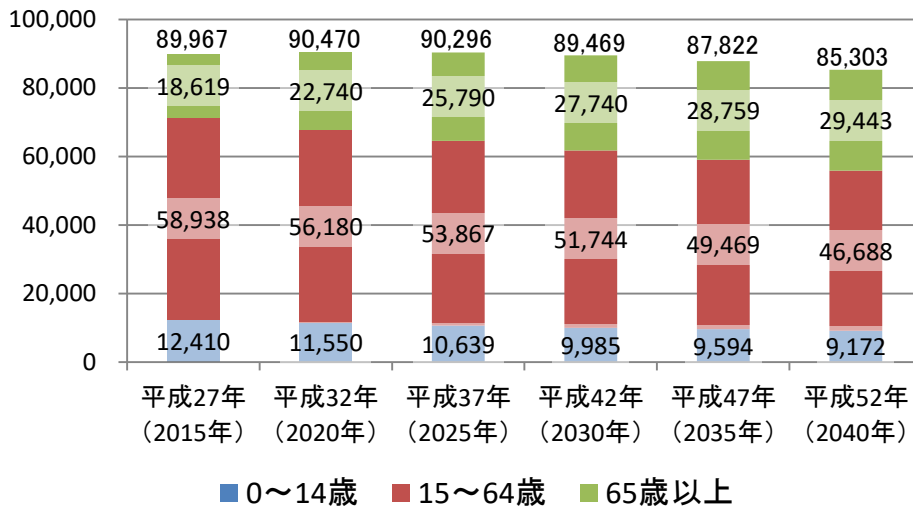
【印西市と吉田区の実績人口等】

		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	印西市	93,088	93,722	95,040	97,263	99,286
	吉田区	447	450	446	423	403
世帯数	印西市	34,898	35,629	36,572	37,826	39,043
	吉田区	166	173	172	169	167
1世帯当たり人数	印西市	2.67	2.63	2.60	2.57	2.54
	吉田区	2.69	2.60	2.59	2.50	2.41

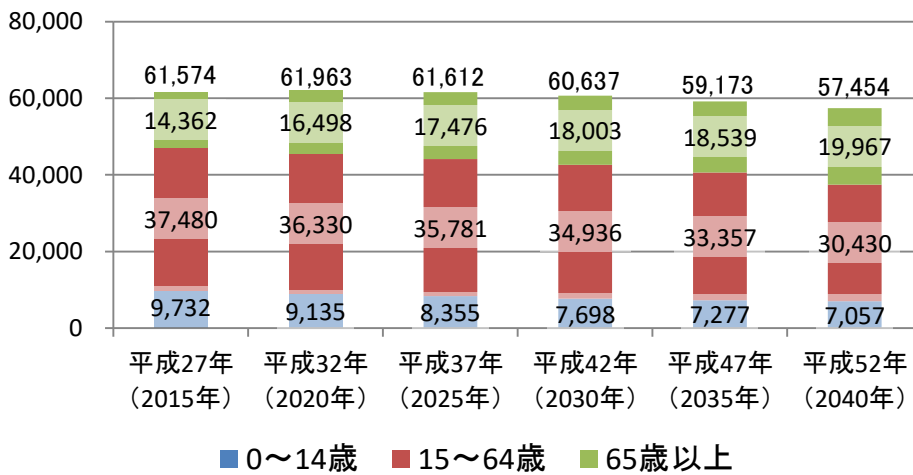
国立社会保障・人口問題研究所が公表している推計（日本の地域別将来推計人口／平成 25 年（2013 年）3 月）では、人口減少のスピードにも増して急速に高齢者人口比率が高まるとされている。この傾向は、他の組合関係市町である白井市・栄町のほか、吉田区に近い八千代市や佐倉市でも同様の傾向にある。特に、栄町と佐倉市においては、他の行政区と比較して、人口減少のスピードが速いと推計されている。

ただし、日本の地域別将来推計人口は、直近の実績値をベースとしたものではないことから、推計値はあくまで参考とする。

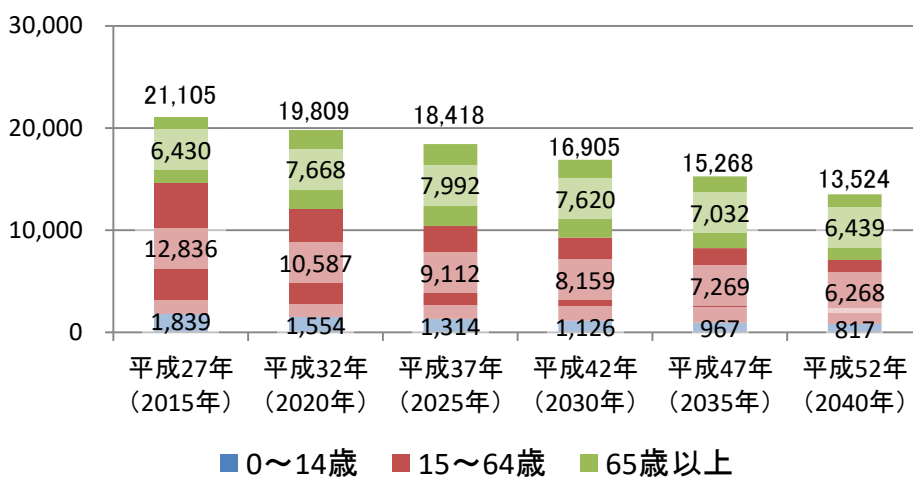
印西市の推計人口



白井市の推計人口



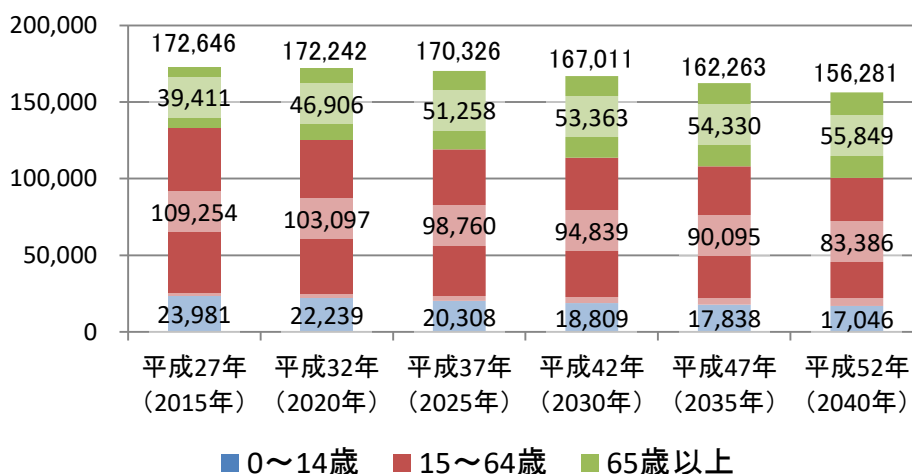
栄町の推計人口



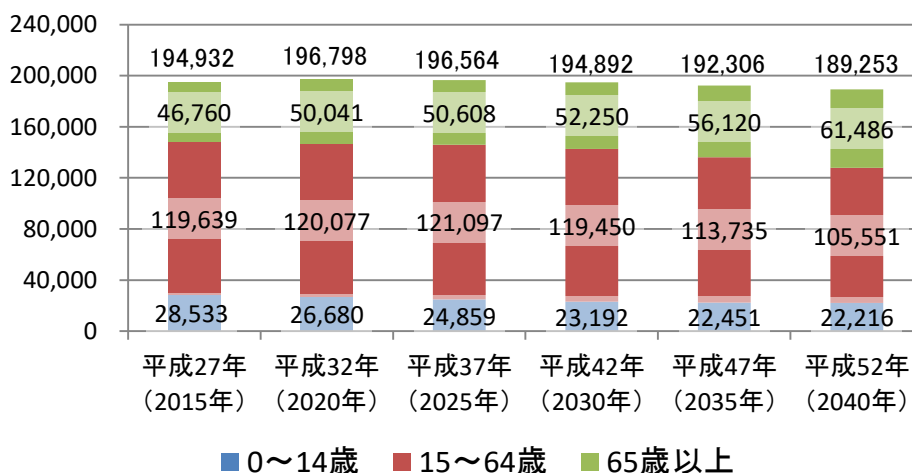
日本の地域別将来推計人口

(国立社会保障・人口問題研究所/平成25年(2013年)3月)

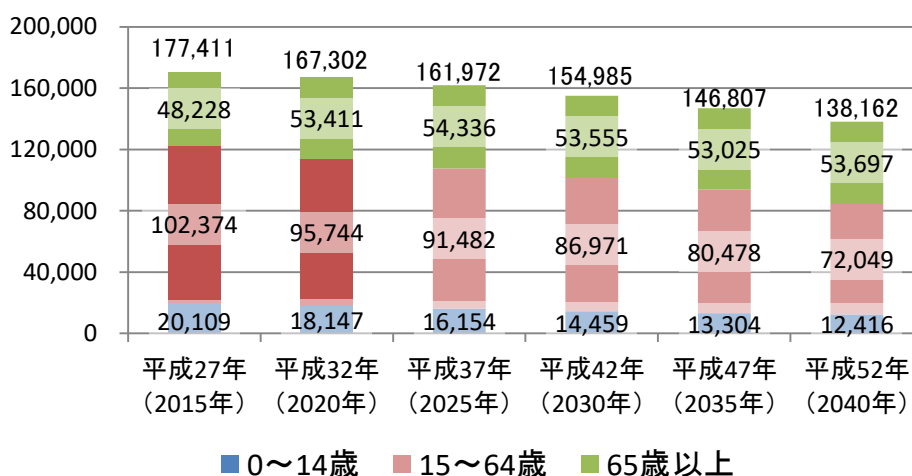
関係市町の推計人口



八千代市の推計人口



佐倉市の推計人口



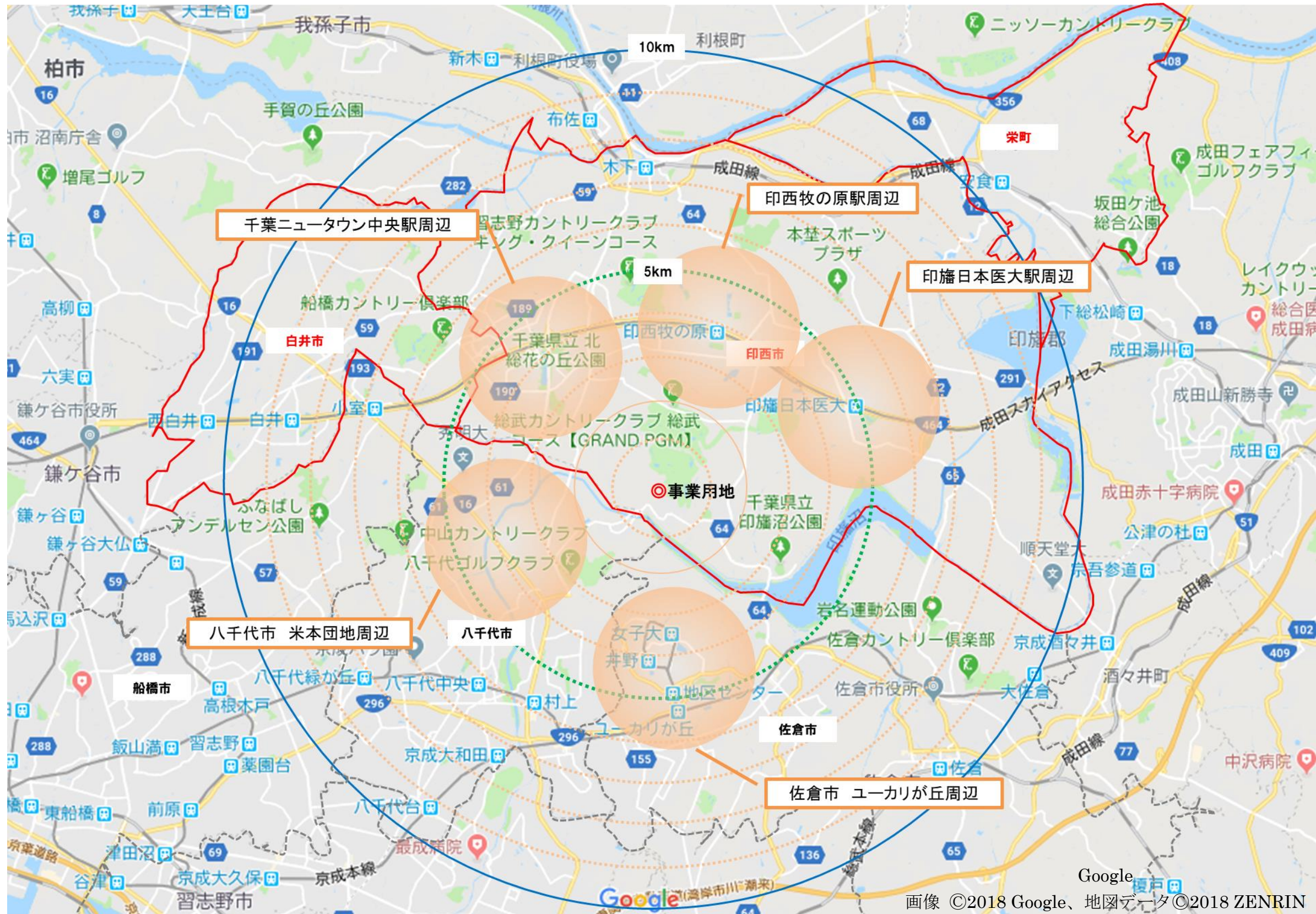
日本の地域別将来推計人口
 (国立社会保障・人口問題研究所/平成25年(2013年)3月)

(5) 商圏人口

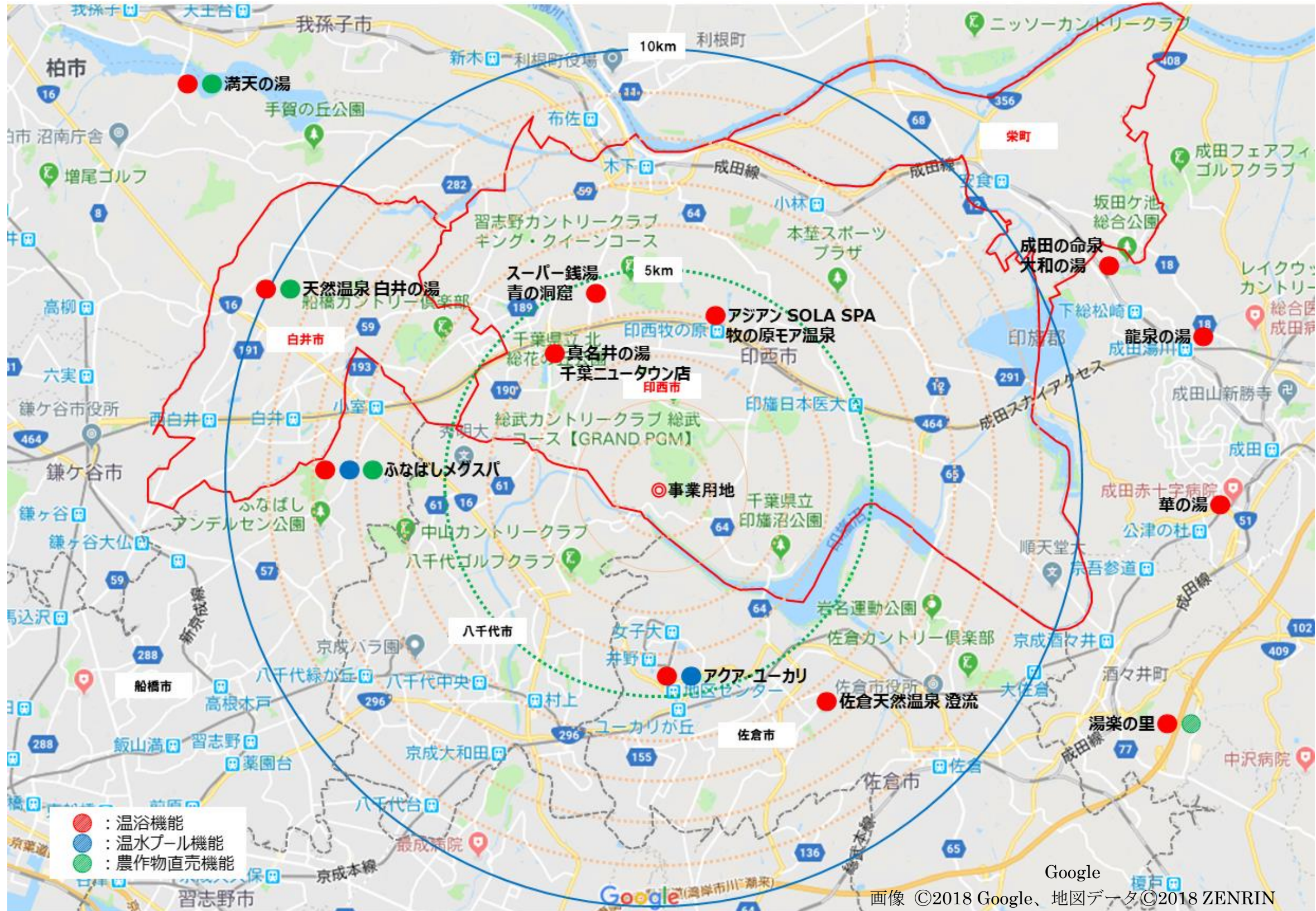
約 10km 圏内には、印西市のほぼ全域、白井市・栄町の一部のほか、八千代市のほぼ全域、柏市・我孫子市・成田市・佐倉市・四街道市・千葉市・船橋市・利根町（茨城県）の一部、計 12 自治体が含まれる。

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 万人を有す一大商圏である。（平成 29 年（2017 年）12 月末現在）

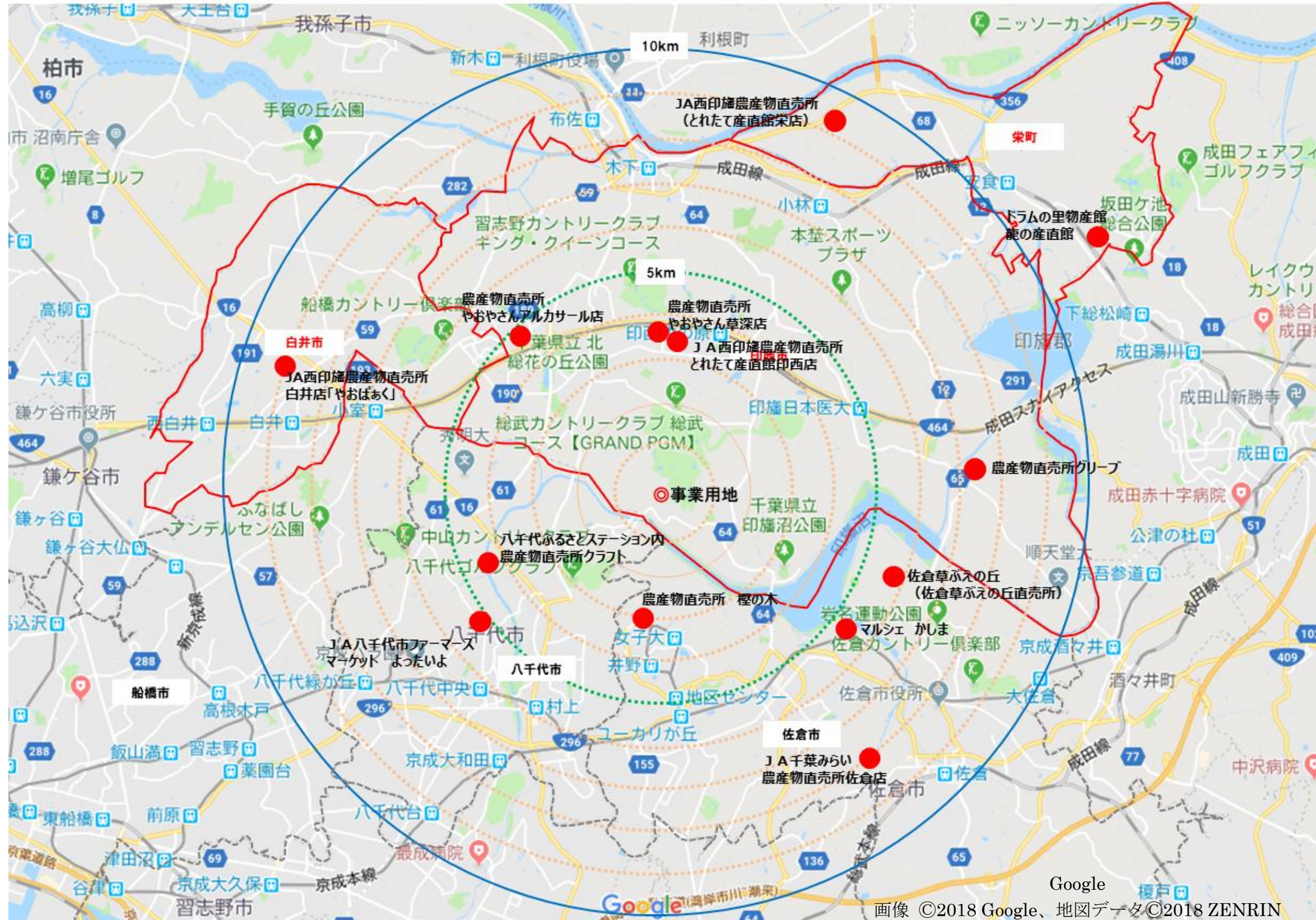
なお、その中でも、地域振興施設のリピーター居住地として大きく期待される約5km圏内は、5箇所の大規模住宅群（千葉ニュータウン中央駅周辺・印西牧の原駅周辺・印旛日本医大駅周辺・ユーカリが丘周辺・米本団地周辺）が存在することもあり、約16万人を有している。（平成29年（2017年）12月末現在）



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入浴施設（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、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。



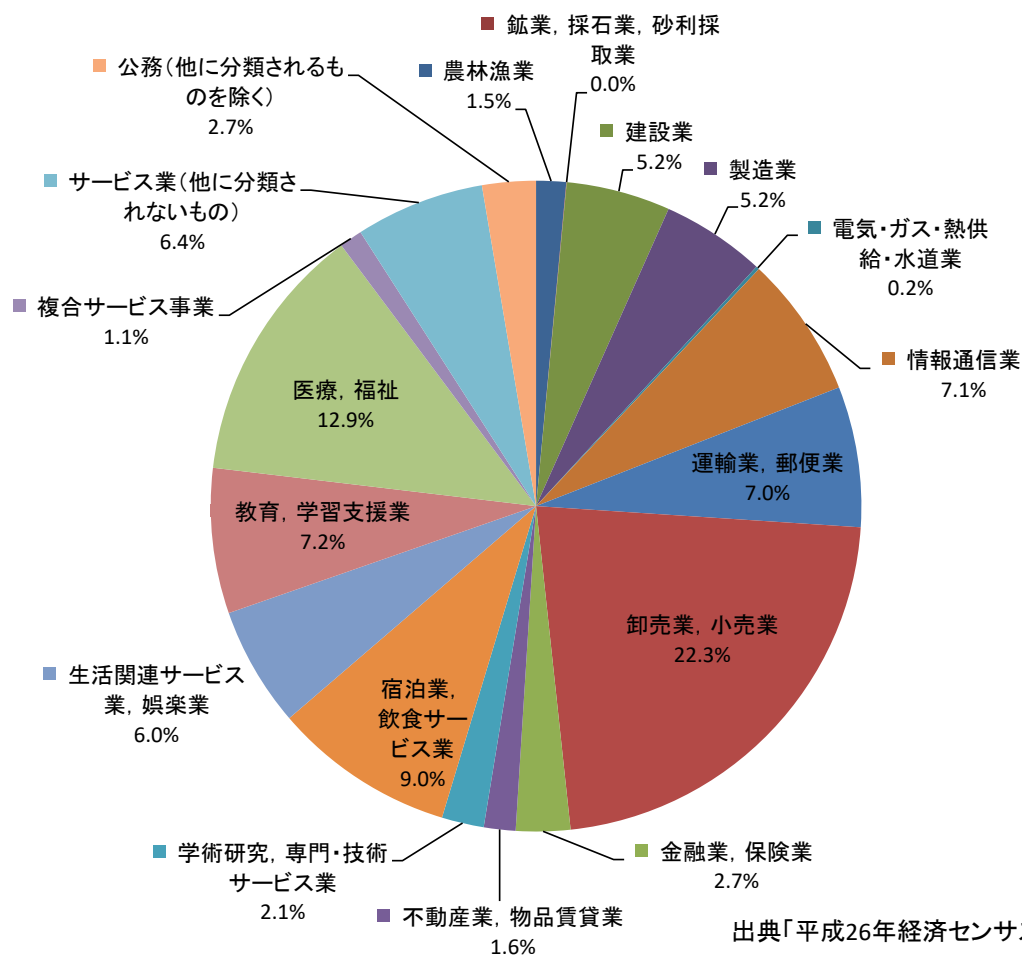
約 10km 圏内に存在する農産物等直売施設は複数存在するが、直売のみの単体機能の施設であり、今回計画しているワンストップで多様な楽しみ方ができる多機能な複合施設は存在しない。



(6) 産業

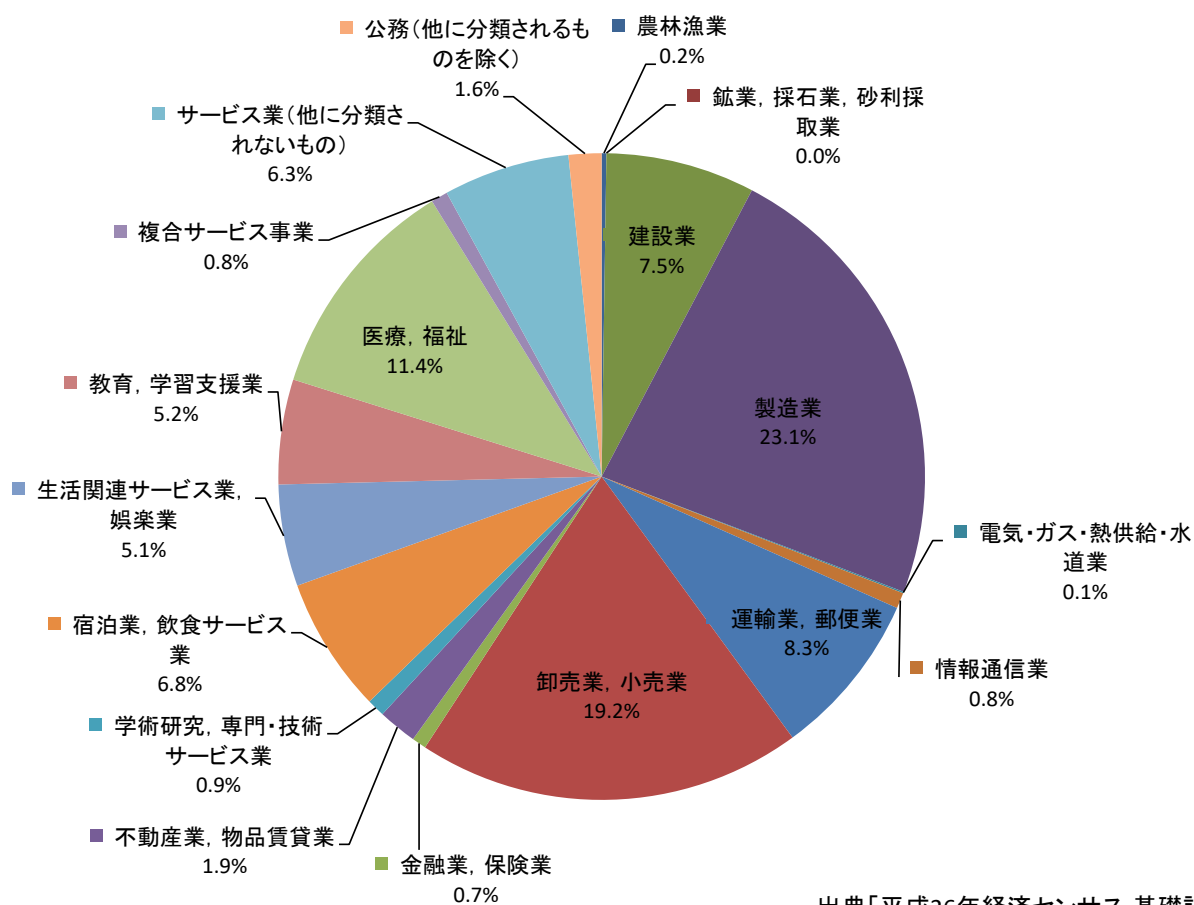
印西市の平成26年（2014年）産業分類別従業者数割合は、「卸売業、小売業」がもっとも多く22.3%を占めており、次いで「医療、福祉」12.9%、「宿泊業、飲食サービス業」が9.0%である。一方で、農林漁業従事者数の割合は全体の1.6%である。

平成26年産業(大分類)別従業者数割合（印西市）



白井市の平成 26 年（2014 年）産業分類別従業者数割合は、「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、農林漁業従事者数の割合は全体の 0.2%である。

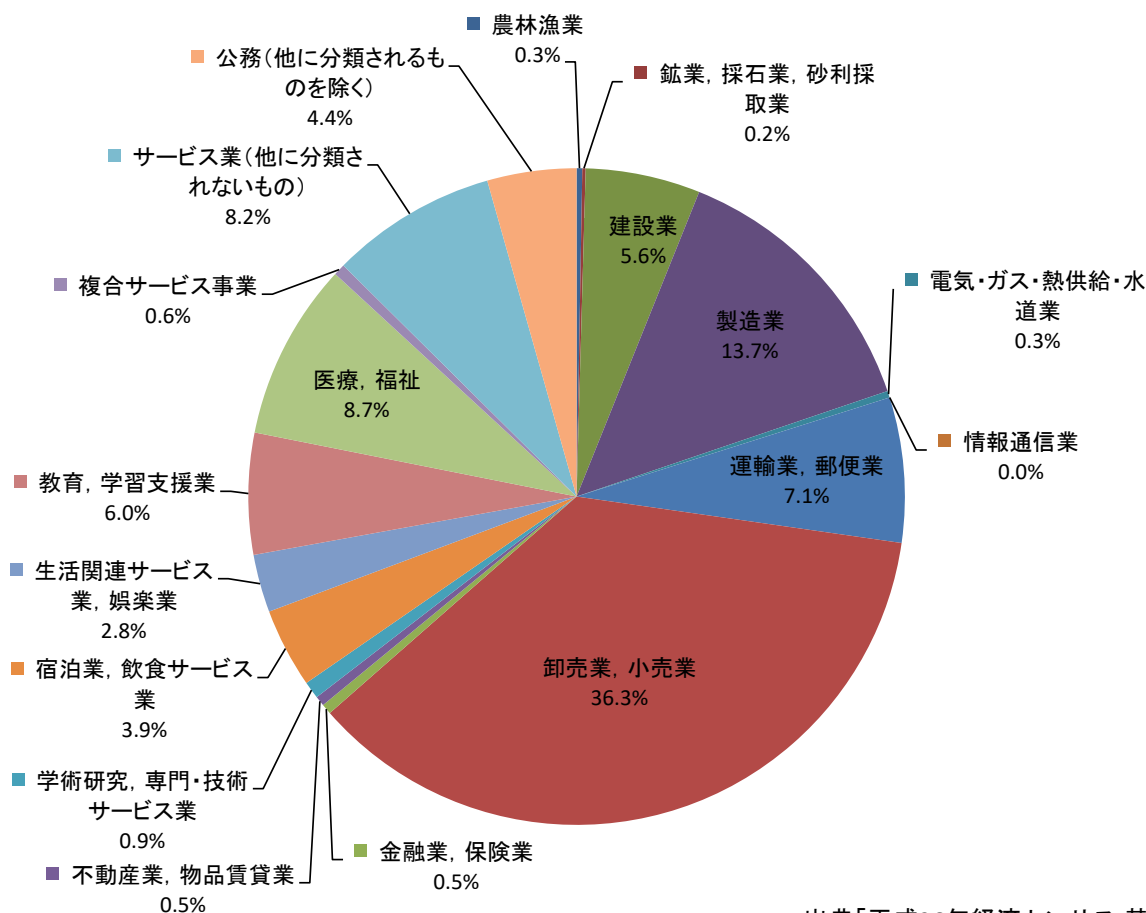
平成26年産業(大分類)別従業者数割合（白井市）



出典「平成26年経済センサス-基礎調査結果」
(総務省統計局)

栄町の平成26年（2014年）産業分類別従業者数割合は、「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、農林漁業従事者数の割合は全体の0.3%である。

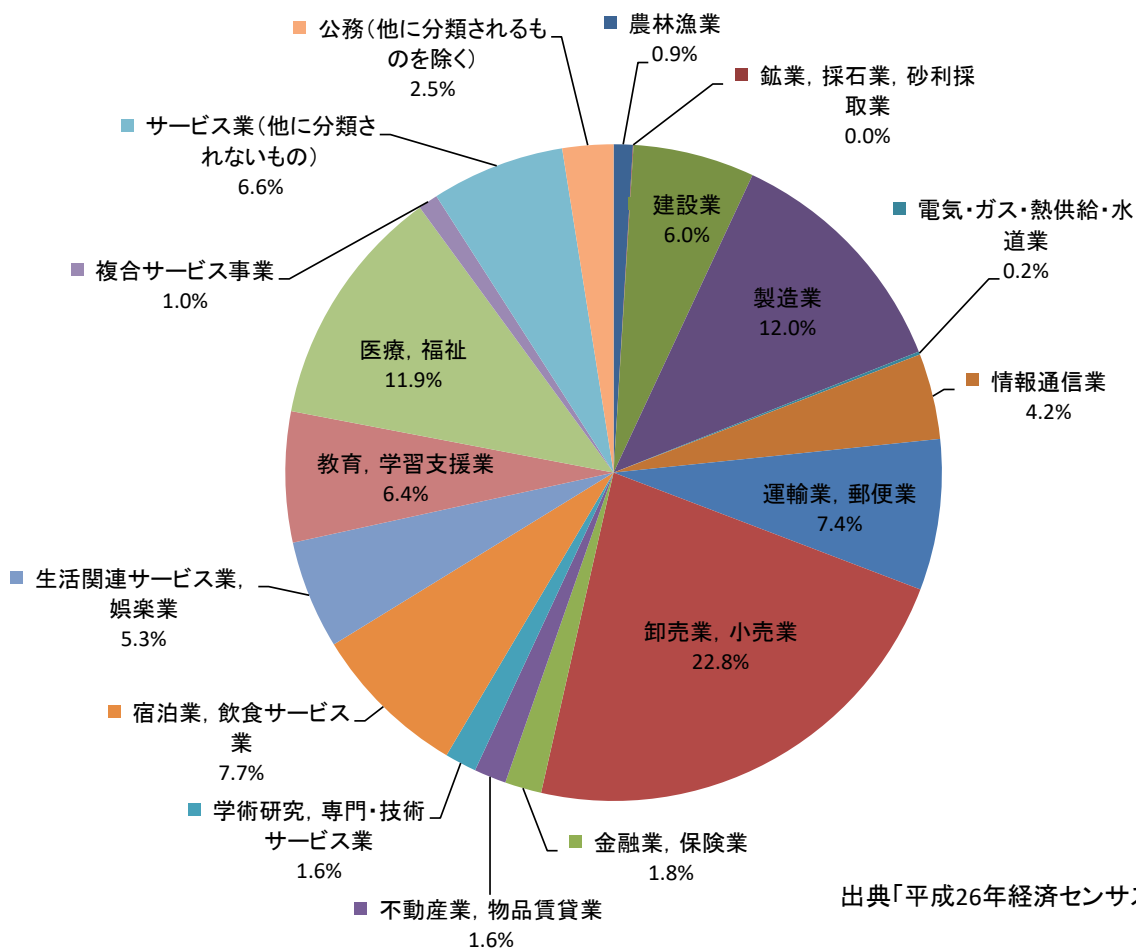
平成26年産業(大分類)別従業者数割合（栄町）



出典「平成26年経済センサス-基礎調査結果」
(総務省統計局)

関係市町の平成 26 年（2014 年）産業分類別従業者数割合で見ると、「卸売業、小売業」がもっとも多く 22.8%を占めており、次いで「製造業」12.0%、「医療、福祉」が 11.9%である。一方で、農林漁業従事者数の割合は全体の 0.9%である。

平成26年産業(大分類)別従業者数割合（関係市町）



(7) 農業

関係市町の平成 27 年（2015 年）農業産出額（推計）によると、野菜が 412 千万円でもっとも大きく、次いで 381 千万円の米と続き、果実が 328 千万円、花きが 90 千万円である。

印西市は、米と野菜のほか、花きや畜産などが生産等されているが、白井市は果実、栄町は米が中心となっている。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の農業産出額（推計）】

（単位：千万円）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
合計	692	497	155	1,344
耕種計	651	478	149	1,278
米	251	22	108	381
麦類	0	-	-	0
雑穀	0	-	-	0
豆類	12	2	1	15
いも類	8	3	0	11
野菜	254	121	37	412
果実	30	298	0	328
花き	90	x	x	90
工芸農作物	1	0	1	2
種苗・苗木類・その他	5	x	x	5
畜産計	40	20	6	66
肉用牛	0	0	0	0
乳用牛	23	0	6	29
うち生乳	20	-	x	20
豚	x	x	-	0
鶏	7	1	-	8
うち鶏卵	x	x	-	0
うちブロイラー	-	-	-	0
その他畜産物	x	x	-	0
加工農産物	-	-	-	0

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

関係市町の平成 27 年（2015 年）農業経営体数によると、米が 1,802 経営体でもっとも多く、次いで 777 経営体の野菜と続き、果実が 328 経営体である。

いずれの市町も米の経営体数が多いが、その他では印西市で野菜、白井市で果実が多い。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の農業経営体数】

（単位：経営体）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
合計	1,412	474	398	2,284
米	1,204	222	376	1,802
麦類	2	1	-	3
雑穀	10	3	2	15
豆類	171	51	32	254
いも類	170	69	13	252
野菜	491	199	87	777
果実	85	236	7	328
花き	61	10	4	75
工芸農作物	5	2	1	8
種苗・苗木類・その他				0
肉用牛	1	2	1	4
乳用牛	3	1	1	5
うち生乳				0
豚	2	2	-	4
鶏				0
うち鶏卵	2	2	-	4
うちブロイラー	-	-	-	0
その他畜産物				0
加工農産物				0

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

※合計は実数のため内訳と一致しない。

関係市町の平成27年（2015年）の稲、麦、雑穀、いも類、豆類、工芸農作物の作付面積をみると、いずれの市町も水稻中心である。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の稲、麦、雑穀、いも類、豆類、工芸農作物の作付面積】

（単位：h a）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
水稻	2,120	158	914	3,192
陸稲	1	-	2	3
麦類				0
小麦	x	x	-	0
大麦・裸麦	-	-	-	0
そば	x	-	-	0
その他雑穀	1	1	x	2
いも類				0
ばれいしょ	5	3	0	8
かんしょ	5	1	x	6
豆類				0
大豆	13	1	6	20
小豆	1	x	x	1
その他の豆類	14	2	1	17
工芸農作物				0
さとうきび	-	-	-	0
たばこ	x	-	x	0
茶	-	-	-	0
てんさい	-	-	-	0
こんにゃくいも	x	-	-	0
その他工芸農作物	1	x	-	1

※販売目的として作付けされた面積で、農家の自己申告による。

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

関係市町の平成 27 年（2015 年）のその他の野菜を除く野菜の作付面積をみると、ほうれんそう、だいこん、トマトが多いが、白井町では特にねぎも多い。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の野菜の作付面積】

（単位：h a）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
だいこん	16	9	x	25
にんじん	x	4	0	4
さといも	x	7	1	8
やまのいも	x	1	0	1
はくさい	8	4	1	13
キャベツ	6	x	1	7
ほうれんそう	18	12	1	31
レタス	1	1	x	2
ねぎ	x	19	1	20
たまねぎ	x	4	1	5
ブロッコリー	5	x	1	6
きゅうり	9	3	x	12
なす	8	x	x	8
トマト	17	4	1	22
ピーマン	2	x	x	2
いちご	3	x	3	6
メロン	2	x	x	2
すいか	6	0	x	6
その他の野菜	26	10	4	40

※販売目的として作付けされた面積で、農家の自己申告による。

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

関係市町の平成 27 年（2015 年）の果樹の栽培面積をみると、日本なし、くりが多い。日本なしについては、白井町の数値が秘密保護上統計数値が公表されていないが、日本なしだけで 205 経営体が存在することから、実際の栽培面積は大幅に多いと思われる。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の果樹の栽培面積】

（単位：h a）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
温州みかん	0	-	-	0
その他のかんきつ	x	x	-	0
りんご	x	-	-	0
ぶどう	2	x	-	2
日本なし	23	x	-	23
西洋なし	x	x	-	0
もも	0	-	-	0
すもも	x	x	-	0
おうとう	x	-	-	0
うめ	0	2	x	2
びわ	-	-	-	0
かき	0	2	x	2
くり	11	11	x	22
キウイフルーツ	2	3	x	5
パインアップル	-	-	-	0
その他の果樹	x	2	x	2

※販売目的として栽培された面積で、農家の自己申告による。

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

関係市町の平成 27 年（2015 年）の花き、その他の作物、畜産の栽培面積、飼養頭（羽）数、出荷羽数をみると、印西市では花き類が栽培されている。また、畜産関係については、経営体数が限られることから、秘密保護上統計数値が公表されていないものが多い。（出典「農林水産省/わがマチ・わがムラ」）

【関係市町の花きの栽培面積】

（単位：h a）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
花き類	37	x	x	37
花木	x	4	x	4

【関係市町のその他の作物の栽培面積】

（単位：h a）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
その他の作物	28	4	21	53

【関係市町の畜産の飼養頭（羽）数、出荷羽数】

（単位：頭・羽）

	印西市	白井市	栄町	合計 (関係市町)
乳用牛	x	x	x	x
肉用牛	x	x	x	x
豚	x	x	-	x
採卵鶏	x	x	-	x
ブロイラー	-	-	-	-

※販売目的として栽培された面積で、農家の自己申告による。

※表記の「0」は単位に満たないもの、「-」は事実のないもの、「x」は秘密保護上統計数値を公表しないものを表している。

(8) 主要農産物

印西市、白井市、栄町を管内とする西印旆農業協同組合（J A西印旆）では、管内の特産品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激減している。

品目	概要	収穫時期
梨	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。「幸水梨」「豊水梨」「あきづき」「新高」「かおり」などが栽培されている。管内では主に印西市、白井市で栽培されている。	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。近年は千葉県が開発した「粒すけ」の栽培もされている。	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、直売所でも人気が高い。	周年
メロン	印西市で栽培されているパパイヤメロンや印西メロンは直売所で人気。	5月～7月
スイカ	印西市草深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」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

（「J A西印旆ホームページ」引用・参考）

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。枝豆として食べても、乾豆にして煮物にしても美味しい。きな粉や焼酎、お菓子などにも加工されている。	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
ホウレンソウ	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

(「JA西印旛ホームページ」引用・参考)

(9) 土地利用

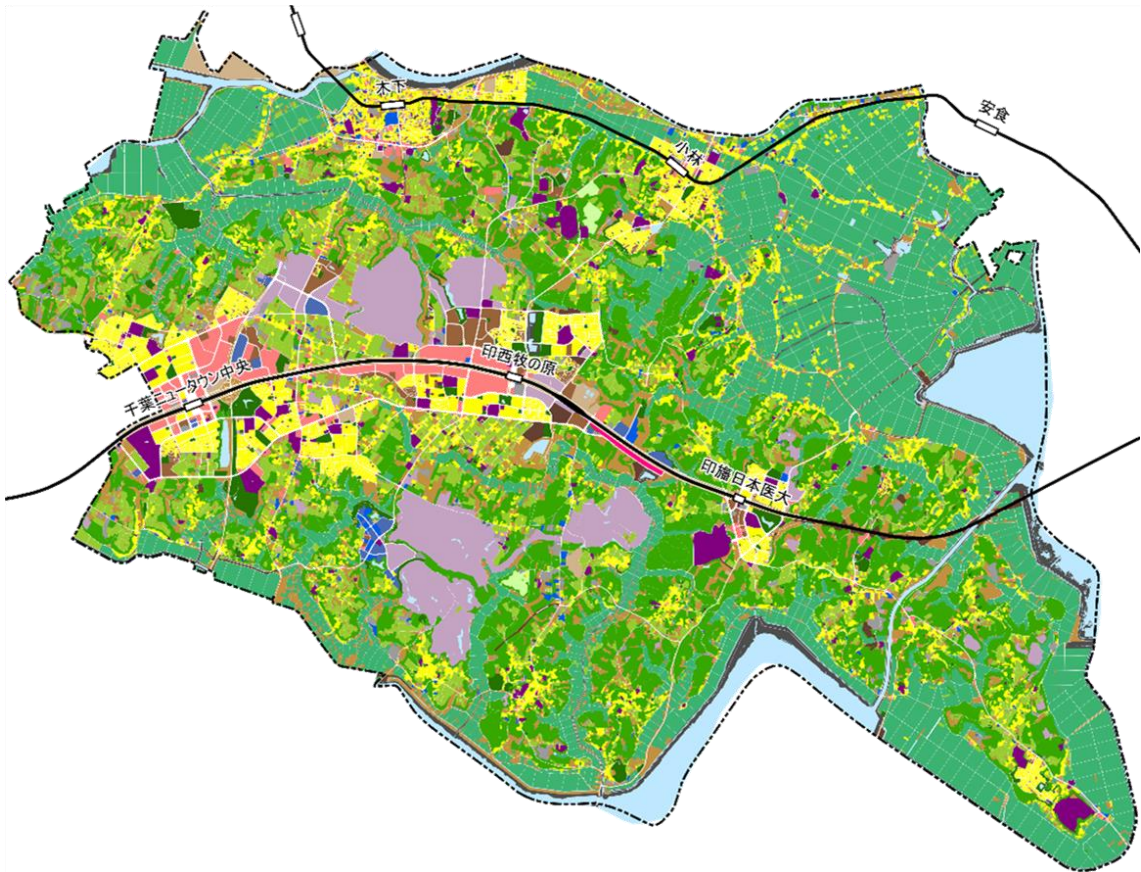
- ◇印西市の土地利用の現況については、自然的土地利用が 69.1%、都市的土地利用が 30.9%という状況である。自然的土地利用の中では、田が 26.1%、山林が 18.0%、都市的土地利用の中では、住宅用地が 8.5%、道路用地が 7.3%と高い割合を占めている。
- ◇北部には、利根川沿いの水運の拠点となっていた木下地区があり、現在は木下駅周辺に市街地が形成され、国道 356 号バイパスの沿道には、沿道型の商業施設が立地している。
- ◇市の中央には、大規模な商業地（業務機能を含む）や住宅地が形成されている千葉ニュータウン地区が広がっている。
- ◇南東部の平賀学園台では、住宅地などが形成されており、南部には製造業、流通業などの企業が立地する松崎工業団地が形成されている。
- ◇宅地として整備されていない台地部は、山林や畑が広がっており、集落地も点在している。低地部には水田と、道路沿いに線状の集落地が形成されている。
- ◇地区別の空き家件数については、木下・大森地区が 144 件と一番多く、次いで小林地区が 53 件、千葉ニュータウン中央地区が 51 件と続く状況である。

【土地利用の状況（平成 28 年）】

	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（市全体）	8,554.6	69.1	3,825.4	30.9	12,380.0
市街化区域	270.7	14.2	1,635.8	85.8	1,906.5
市街化調整区域	8,274.1	79.0	2,199.4	21.0	10,473.5





















注：少数点以下の端数処理の関係により、行政区域面積とは一致しない。

（「印西市都市マスタープラン」引用・参考）



平成28年度都市計画基礎調査

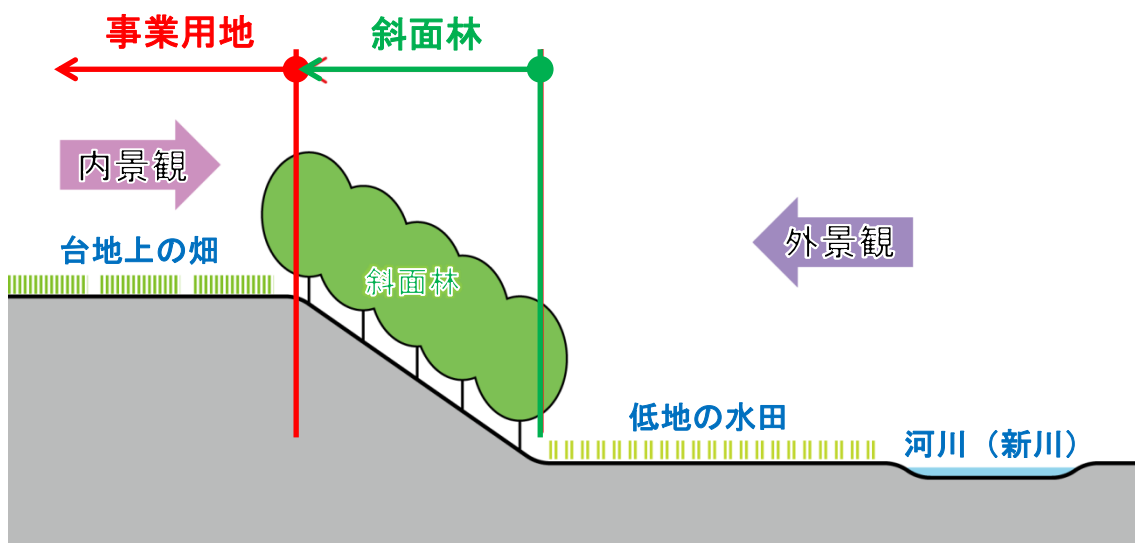
図 土地利用現況図

凡 例			
	田		公共用地
	畑		文教・厚生用地
	採草放牧地		都市公園、広場、運動場、墓園等の公園緑地
	荒地、耕作放棄地、低湿地		未利用地、ゴルフ場等のレクリエーション施設用地
	山林		その他の空き地、未舗装地
	河川、水面、水路		用途改変中土地
	海浜、河川敷		屋外利用地
	住宅用地		道路用地
	商業用地		交通施設用地
	工業用地		
	運輸施設用地		

(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、関係市町における代表的な農の風景である。



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、遊休農地が一部に見られる。（「印西市景観まちづくり基本計画」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」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」引用・参考）

(11) 集客イベント

関係市町内では、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月～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月～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

- ・ しろい桜まつり（4月）
- ・ プラネタリウム夏休み投影（7月～8月）
- ・ 白井夏祭り納涼盆踊り大会（8月）
- ・ 白井市ふるさとまつり（10月）
- ・ 梨マラソン大会（10月）
- ・ 白井市市民文化祭（11月）
- ・ 熟睡プラ寝たりウム（11月）
- ・ 世界のダンス&フードフェスティバル（2月下旬頃）

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 8 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。

【事業用地周辺のバス路線図】



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 : 3 0	★ 3 便 1 1 : 2 9	5 便 1 4 : 3 3	★ 7 便 1 7 : 3 2
松崎・木刈・ 高花回り 循環ルート	★ 2 便 9 : 0 9	4 便 1 2 : 1 3	★ 6 便 1 5 : 1 7	8 便 1 8 : 1 1

★：柏木台経由便

(13) 計画を含む道路網

事業用地周辺の既存道路及び計画道路について整理する。

【国道 16 号】

東京都 23 区を中心として、神奈川県横浜市西区の高島町交差点を起点・終点とする一般国道。千葉県内では特に、幹線道路や鉄道沿いに大規模店舗が立地し、今後の新たな進出も予定されているほか、千葉県北西部における南北の物流機能が依存していることから、慢性的な渋滞が課題となっている。

【国道 464 号（北千葉道路）】

千葉県松戸市を起点とし、成田市を終点とする一般国道。国・県が整備を進めている国道 464 号北千葉道路のうち、成田市北須賀から押畑までの 3.8 キロメートルが暫定 2 車線にて平成 31 年（2019 年）3 月に開通したことにより、物流施設の立地が促進されるなど、地域の活性化や、交通混雑の緩和による安全性の向上、救急医療、防災機能の強化など、交通安全や日常生活にも大きな効果が期待されている。

【県道 263 号線（県道八千代宗像線）（市道 00-122 号線の起点部路線）】

千葉県八千代市米本の県道 4 号線（主要地方道千葉竜ヶ崎線）との交点である下宿交差点を起点とし、印西市岩戸の県道 64 号線（主要地方道千葉臼井印西線）との交点を終点とする一般県道。

【市道 00-026 号線（市道 00-122 号線の終点部路線）】

県道 4 号線（主要地方道千葉竜ヶ崎線）から松崎工業団地を經由し、県道 190 号線（県道千葉ニュータウン南環状線）を結ぶ幹線道路。

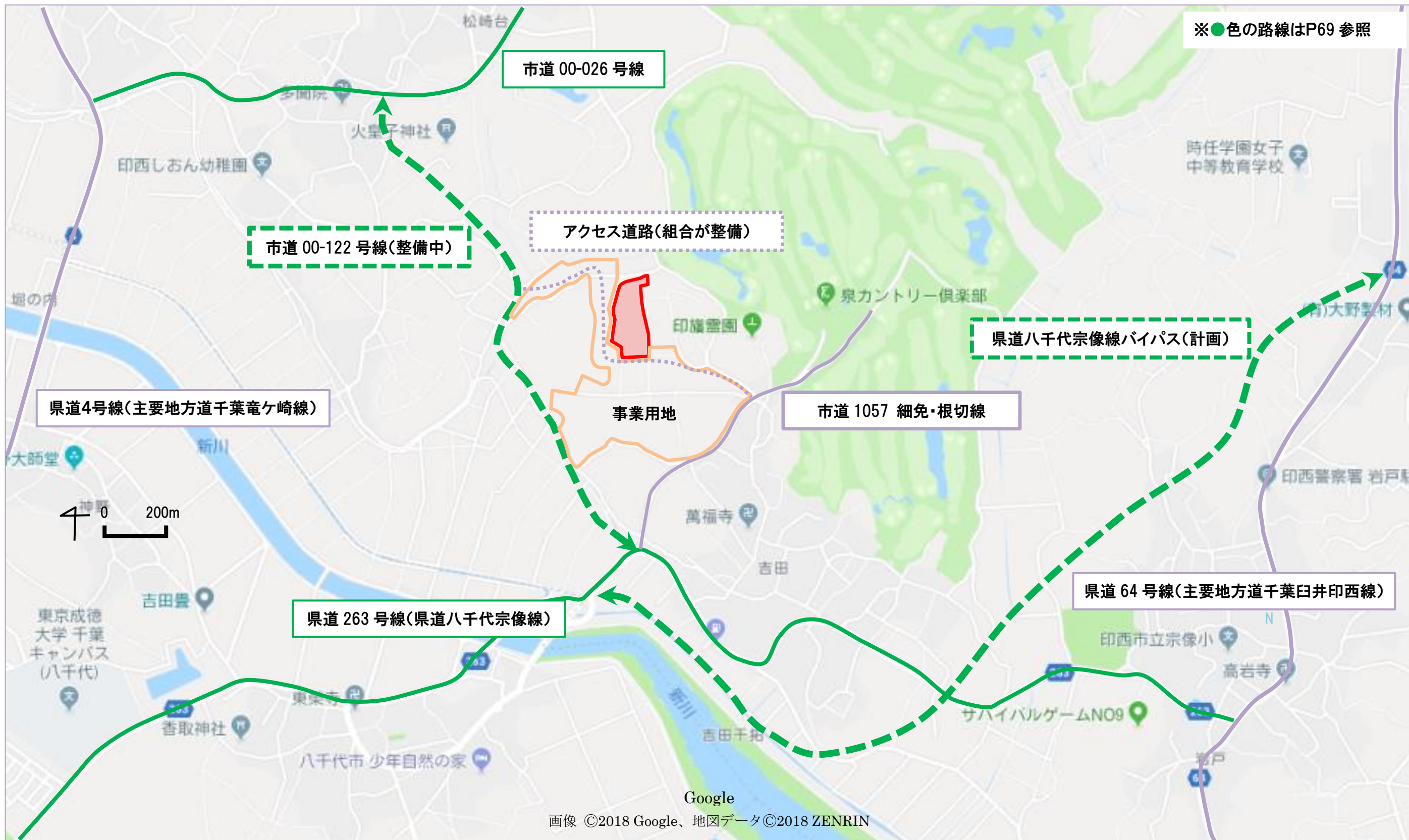
【県道八千代宗像線バイパス（計画）】

八千代市保品から印西市岩戸のバイパス整備を行う計画道路で、うち八千代市保品から印西市吉田までの約 1 キロメートルについて、平成 27 年（2015 年）2 月に開通している。

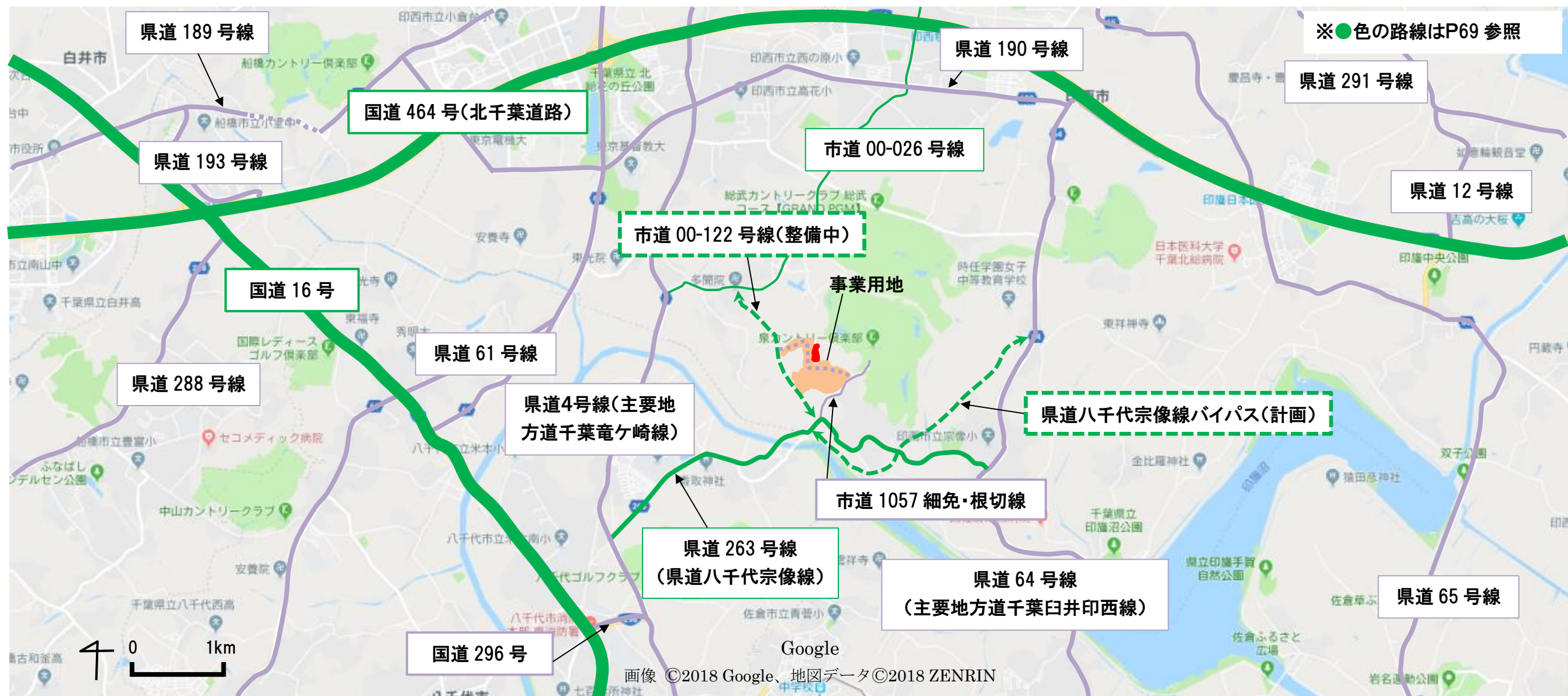
【市道 00-122 号線（整備中）】

県道 263 号線（県道八千代宗像線）から市道 00-026 号線を結ぶ計画道路。

【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（令和4年3月更新）】



広域図

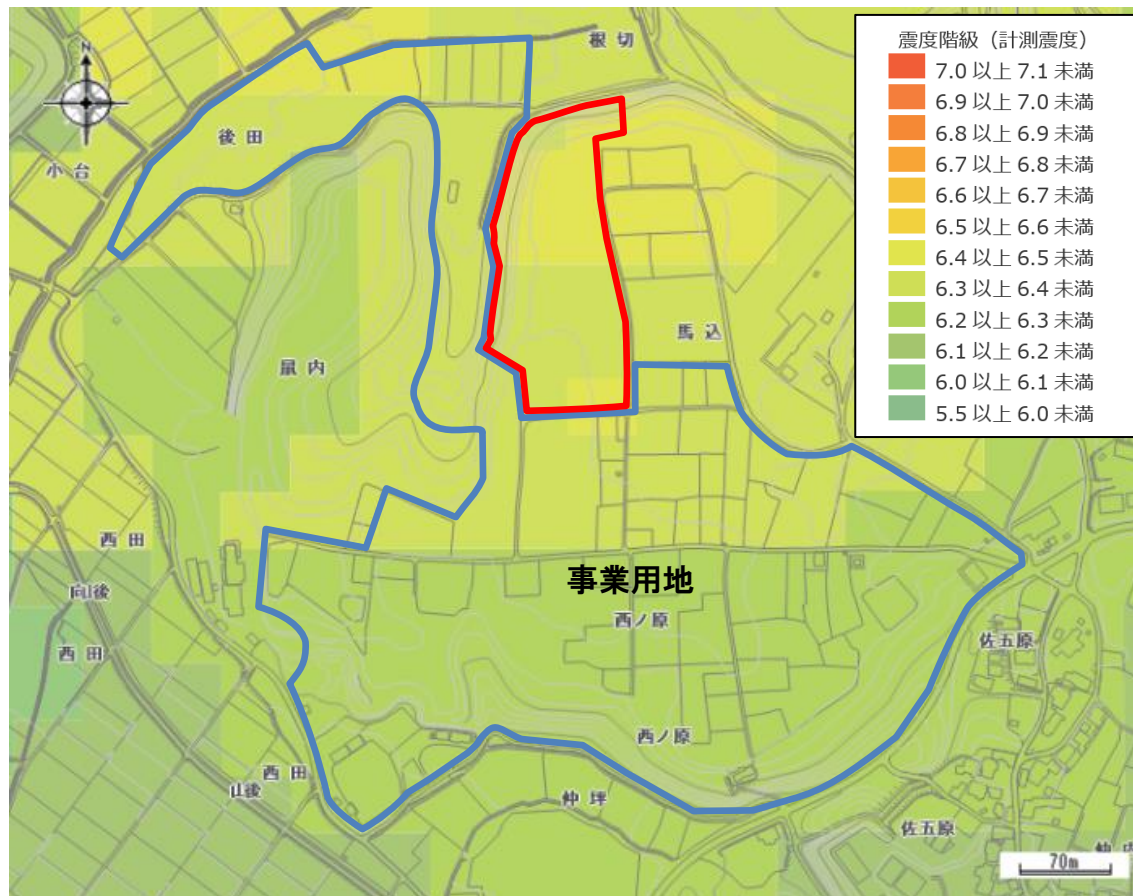


「液状化マップ」は、地域の地形・地盤の特性を考慮して、印西市直下の地震（Mw6.8）が発生した場合に液状化現象が生じる程度を50mメッシュ単位で表したものです。

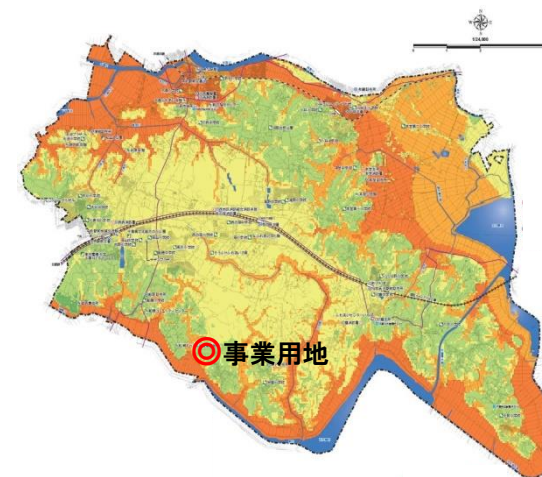
なお、液状化のおそれは地盤情報に基づく予測値であるため、実際の液状化の発生箇所や規模は変動することがあります。

（「印西市ホームページ」から引用・参考）

【印西市揺れやすさマップ（令和4年3月更新）】



広域図

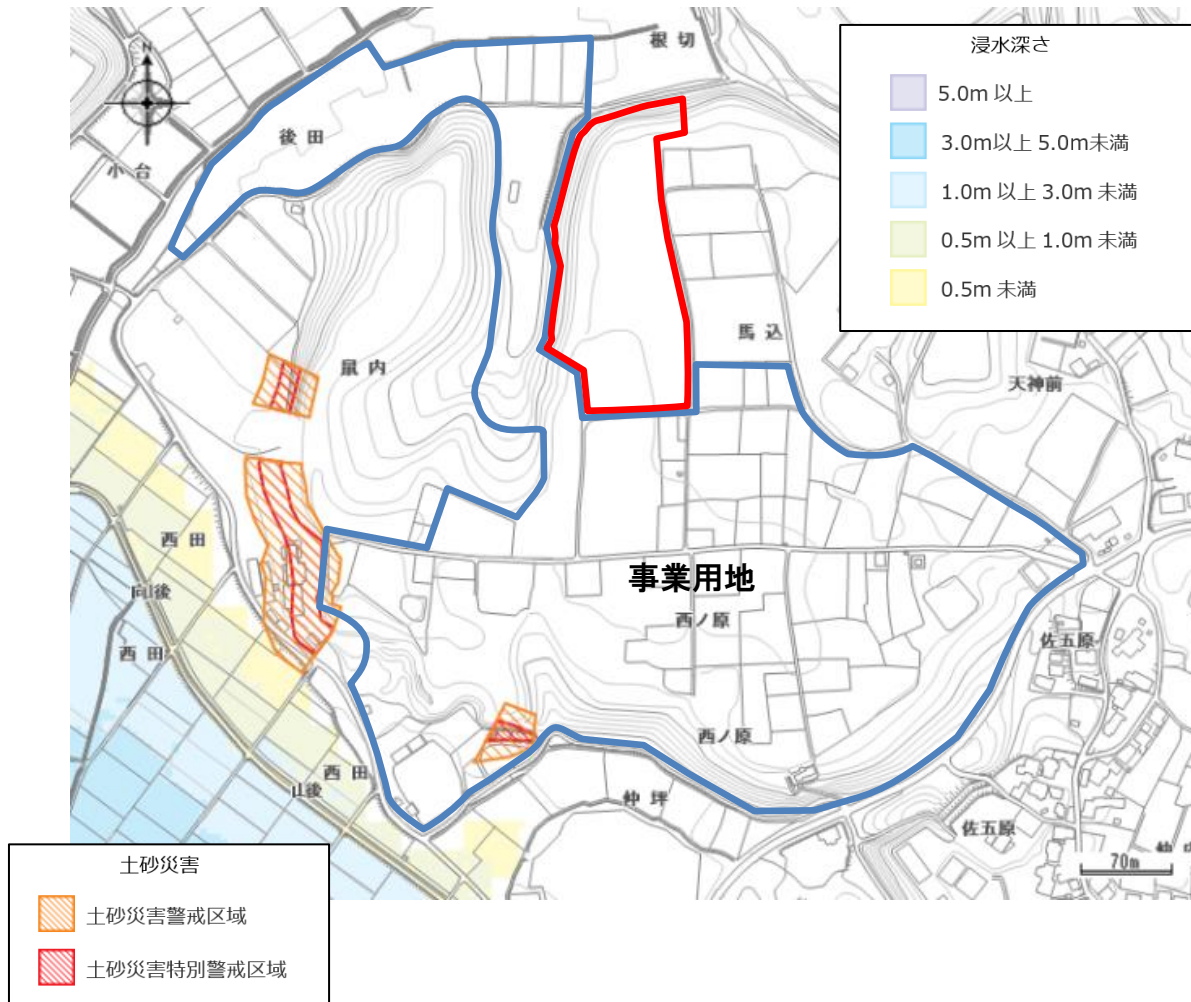


「揺れやすさマップ」は、印西市直下の浅い位置で Mw6.8（注意）の地震が発生した場合の震度分布を表したもので、想定しうる最大の地震動を想定しています。

予測される地震の強さ（震度）は、市全域で震度6弱から7となり、市において大きな被害を与えるおそれがあります。

（「印西市ホームページ」から引用・参考）

【印西市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4年3月更新）】



広域図



「洪水ハザードマップ」は、3日間の総雨量491mmで利根川が氾濫した場合などを想定し、最大となる浸水区域を示したものです。

「土砂災害ハザードマップ」は、千葉県により土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定された急傾斜地を示したものです。

(「印西市ホームページ」から引用・参考)

【印西市内水ハザードマップ（令和4年3月更新）】



広域図



「内水ハザードマップ」は、下水道の雨水排水能力を超える降雨により、雨を河川等の公共の水域に放流できない場合に発生する浸水区域を示しています。

マップで示される浸水想定区域及び浸水の程度は、過去に我孫子観測所で観測された降雨量のうち、平成20年8月30日の105mm（1時間の降雨量が最大）と同様の雨が降った場合の浸水を想定したものです。

（「印西市ホームページ」から引用・参考）

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	
排熱利用事業者(鰻養殖等)の誘致	5	56				
環境・文化学習	2.53	39	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
				託児室の整備	2	44
				Uターン・Iターンの助成措置	1	40
				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
農林水産業振興	2.83	43	林間アスレチック	3	48	
			土水路整備(木道など)	3	48	
レジャー振興	2.21	34	小魚釣り堀	3	48	
			里山ジョギングロード	3	48	
吉田・岩戸千拓	レジャー振興	2.21	34	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)

IV 地域振興策の検討ベース

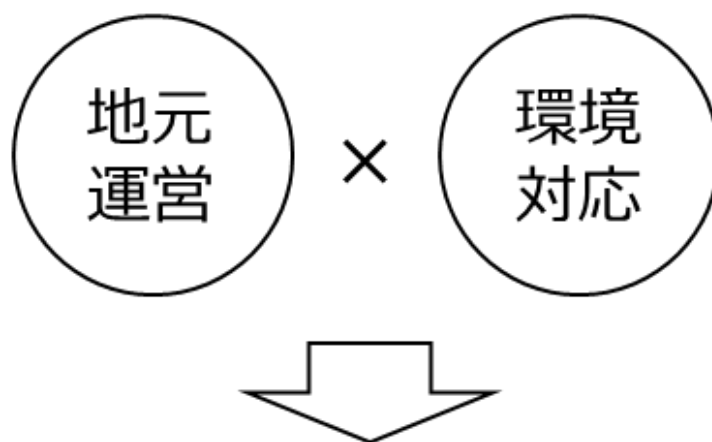
1 地域振興策を展開する目的の明確化

(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、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することを前提に、メインターゲットとする来訪者像を定める。

【全体構想】

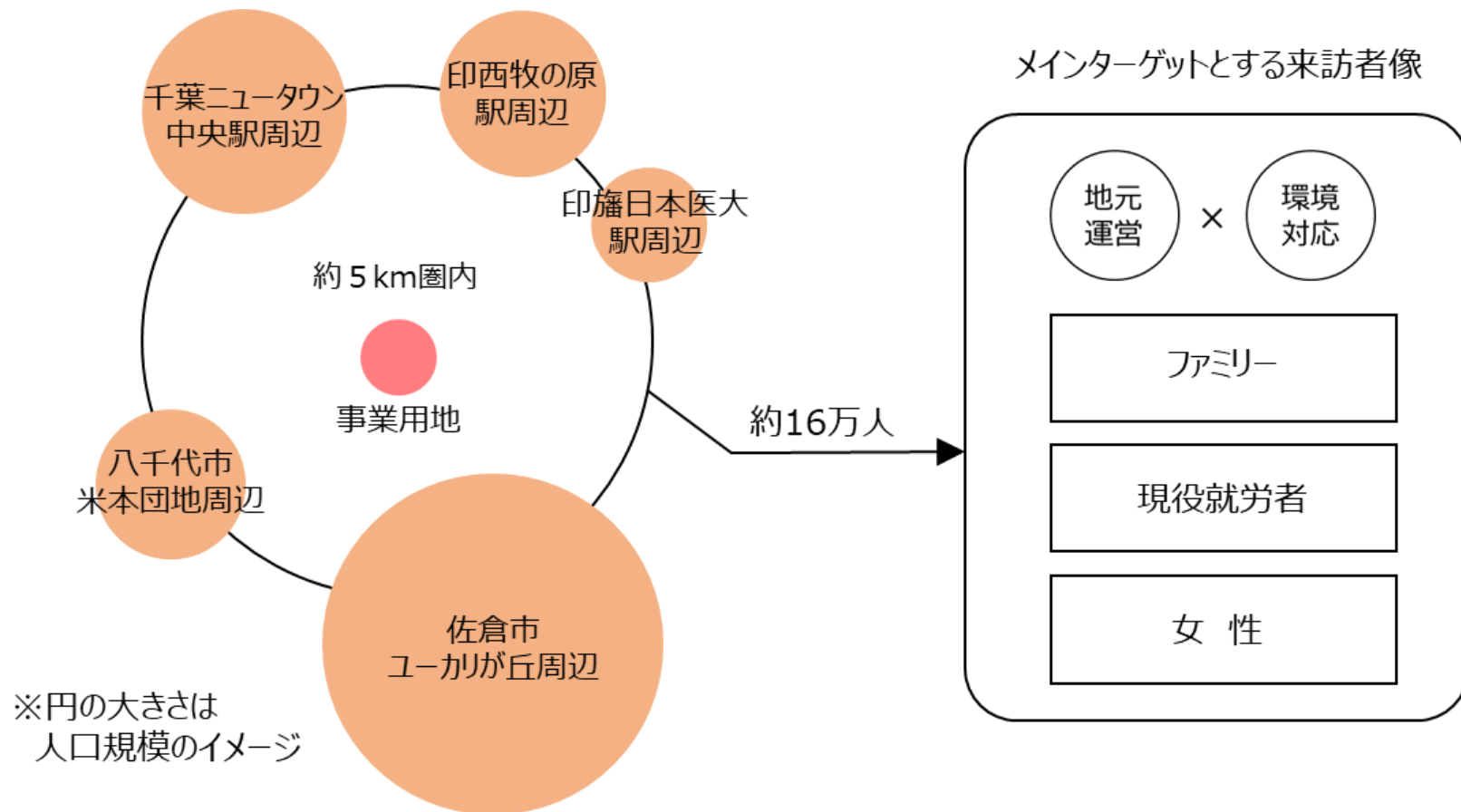
地域まるごとフィールドミュージアム構想



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（P46 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5 km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（P42～P44 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8年後の令和10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70～72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45～47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）に産んだとすると、現在15～20歳（高校・大学生）であり、8年後には25～30歳の働き盛りの『現役就労者』となる。

なお、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、8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、8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25～30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、8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、55～58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、「株よしだ」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。

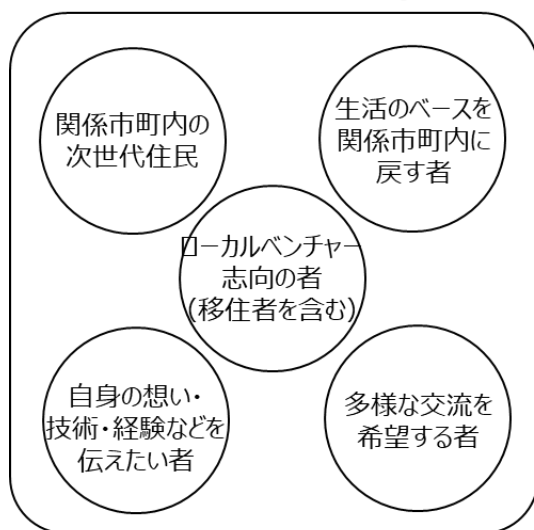
こうした前提のもと、様々な地域振興策の展開においては、多くのピースとなる個別の担い手が必要である。

そこで、吉田区の住民をはじめ多様な人材が存在する関係市町住民のほか、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。

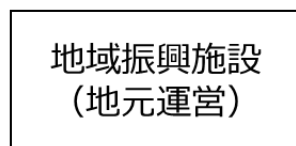
【想定する主な担い手】

- ①吉田区をはじめとする関係市町内の次世代住民
- ②本計画を機に生活のベースを関係市町内に戻す者
（遠方に通勤又は関係市町を離れて遠方に居住する者）
- ③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者（移住者を含む）
- ④定年後、自身の想い・技術・経験などを伝えたい者
- ⑤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

想定する主な担い手



↓ 就労・起業・活動



「身近な自分家の庭」、
「身近な公園」として機能する
『**普段使いの自分たちの居場所**』で、
吉田区と関係市町住民が交じり合う。

↑ 来訪・利用



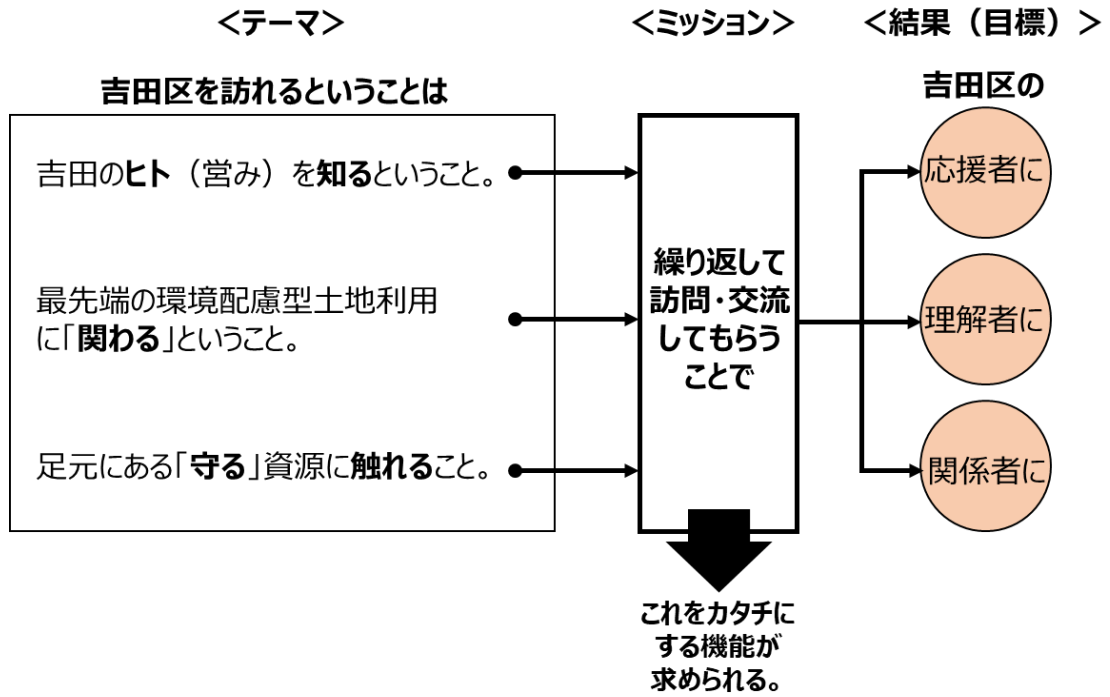
地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1

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・関係市町住民などが、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。



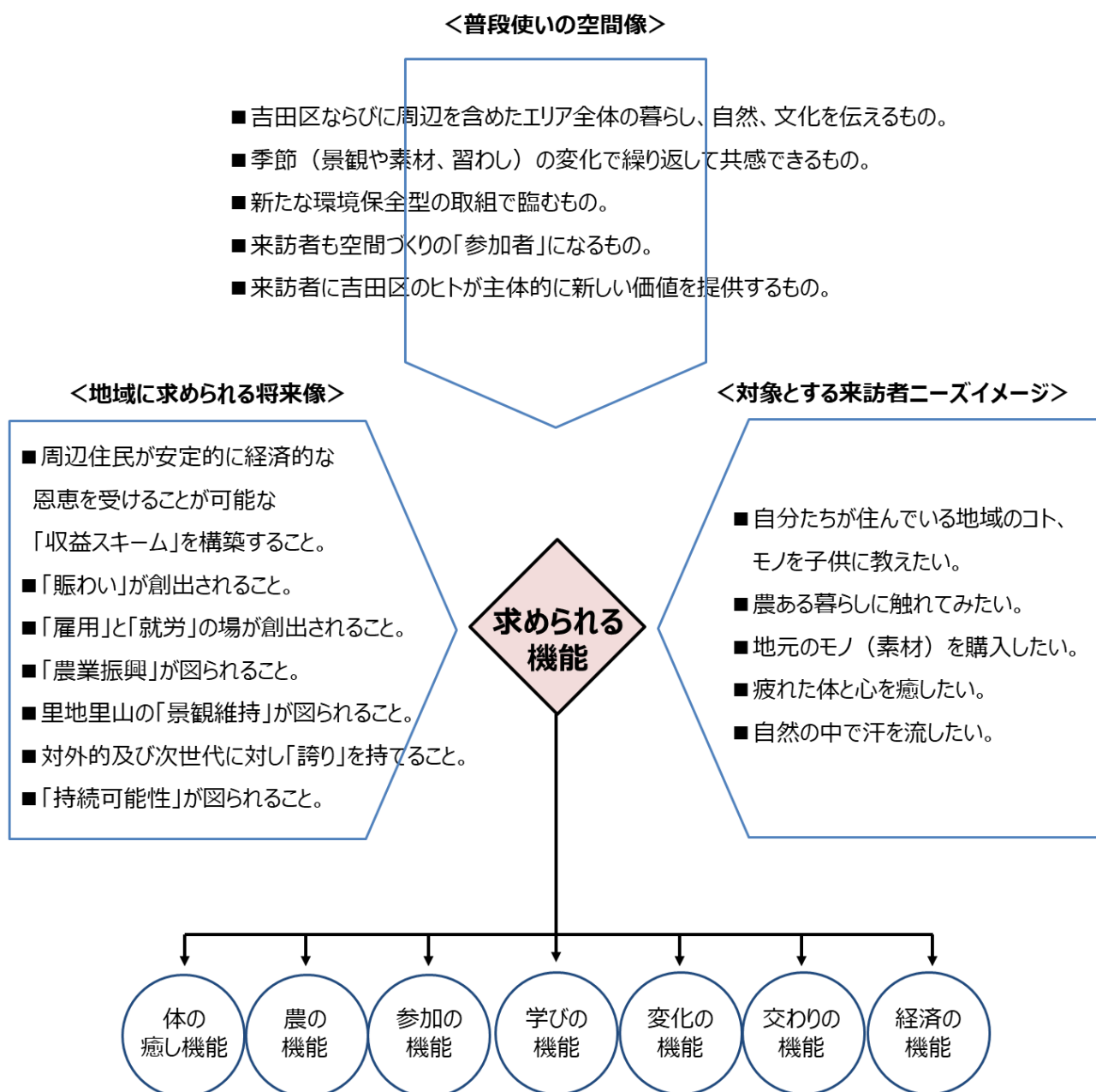
地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2

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、関係市町住民などから、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

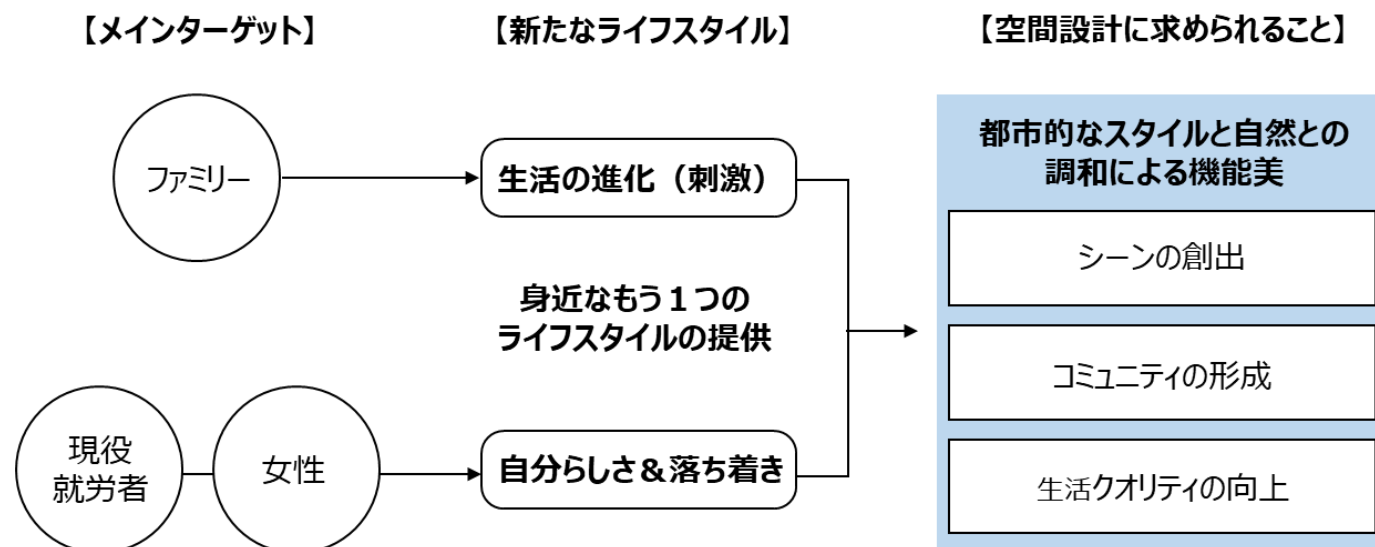
(1) 空間設計

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することが重要であると考えます。

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。

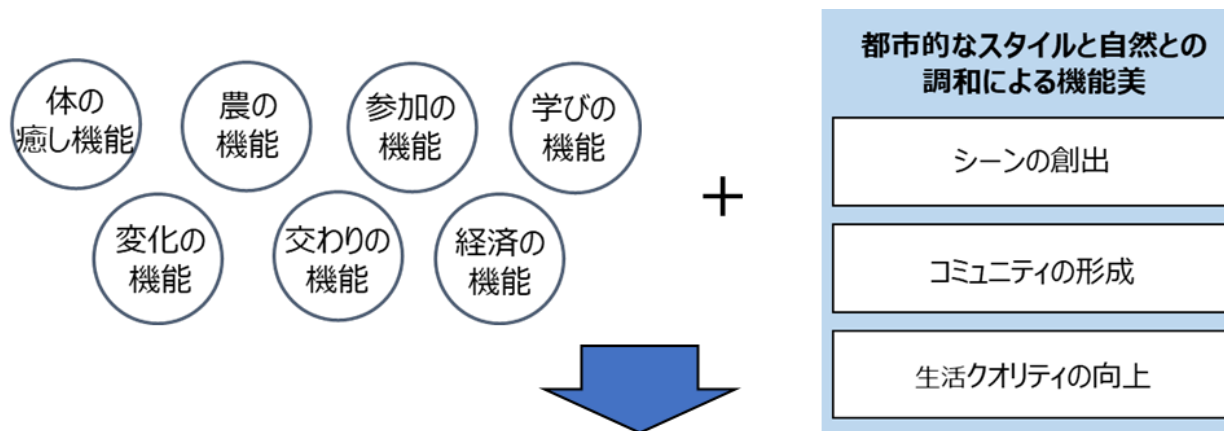
このため、空間設計すなわち施設設計において一般的に求められる「周辺環境との調和」は、牧歌的・農村的な単一方向ではなく、「都市的なスタイルと自然との調和による機能美」が求められると考えられる。



(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との調和による機能美」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

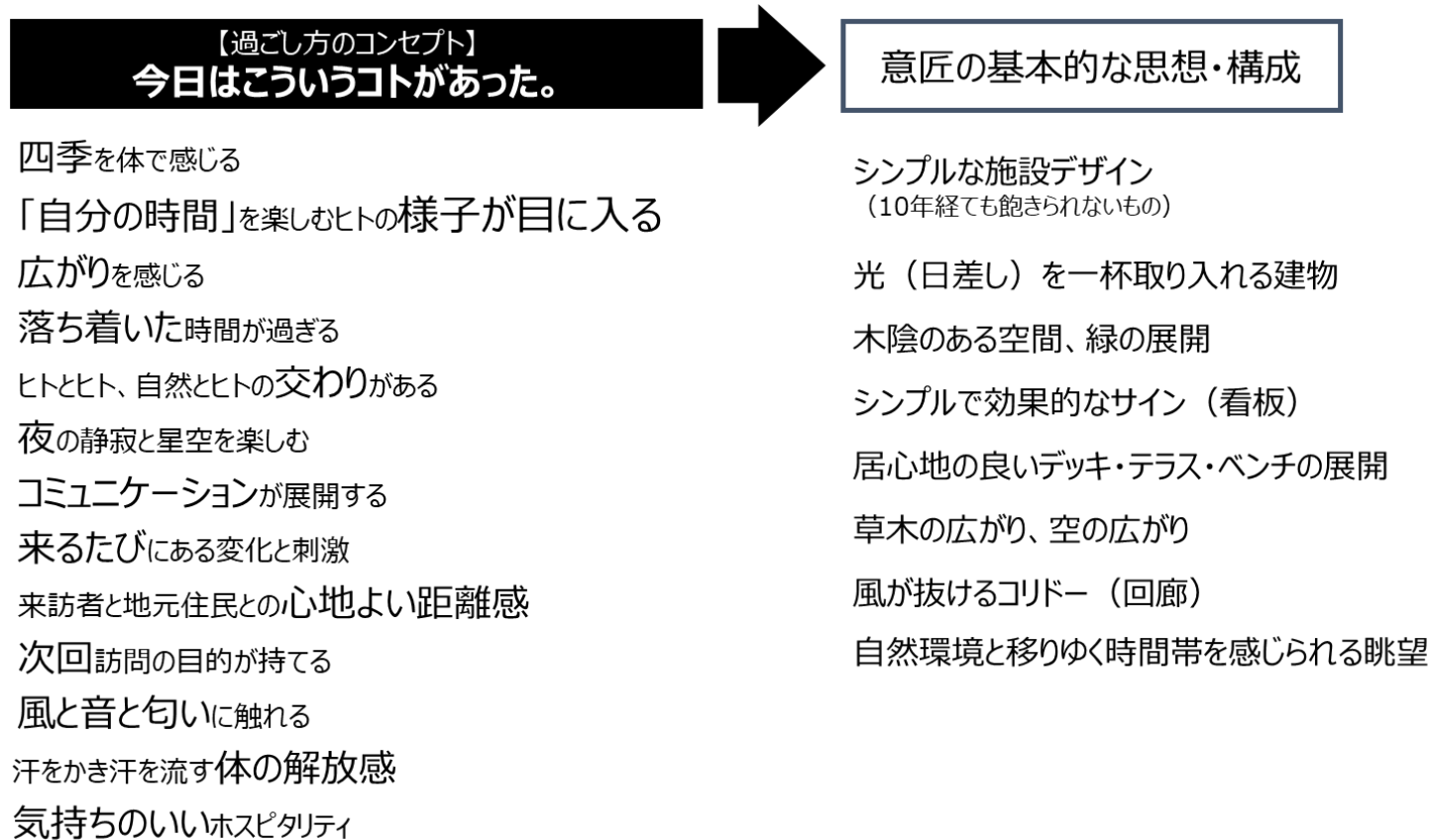
機能を可視化するコンセプト

- 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

「都市的なスタイルと自然との調和による機能美」を備える「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げる。



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（P96 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（P9 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いだし、これを担保すること。）

②整備協定書における合意事項（P11～P16 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整備協定書に係る覚書における合意事項（P17～P18 参照）

平成 30 年度（2018 年度）に吉田区と締結した整備協定書に係る覚書を踏まえた地域振興策とすること。（以下、主な事項の概要）

- i. 組合が設置する地域振興施設を(株)よしだが指定管理者として運営するにあたり、次期施設（新クリーンセンター）から供給される排熱エネルギー及び電気は、無償で供給する。
- ii. 次期施設（新クリーンセンター）で発電した電気は、直接利用しきれない分を売電することで組合の収入とし、その内の 50%を(株)よしだが実施する「関係市町住民に対する割引サービス」の原資に充てる。（売電額の 50%は関係市町住民の施設利用者に還元）
- iii. (株)よしだへ支払う指定管理料の年額は、64,820 千円に税額を加算した額を上限とする。

④地域振興策基本構想で掲げる理念・目的（P19 ii 参照）

多様な地域資源と次期施設（新クリーンセンター）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。

⑤地域振興策基本構想で掲げる地域に求められる将来像（P19 iii 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。

⑥地域振興策基本構想で掲げる地域の魅力や優位点（P20 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。

⑦地域振興策基本構想で掲げる周辺の既存施設（P21 v 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（事業用地外の回遊先）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。

⑧地域振興策基本構想で掲げる地域の課題（P 21 vi 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。

⑨地域低炭素化モデル事業の採択（P 24 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。

⑩関連計画を踏まえた地域振興策の方向性（P 36 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

⑪集客イベント（P 65・P 66 参照）

関係市町内における様々な伝統行事やイベントと連携（事業用地外の回遊先）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。

⑫吉田区における地域振興策のニーズ（P 77・P 78 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（P 79～P 83 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（P 84 参照）

吉田区住民・関係市町住民などが、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 (P85 参照)

関係市町住民などから、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 (P86 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 (P87 参照)

都市的な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 (P88 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rend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 (P89 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。

V 地域振興策基本計画

1 新たな地域振興策のアイデア

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

新たな地域振興策のアイデア（主なもの）	説明箇所
(1) 道路側溝整備	P97②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	P99②園木・垣根・植物棚
(3) 水着を着用する混浴露天風呂	P101②入浴施設（天然温泉）
(4) 夏季における一時期は、露天風呂をガーデンプールとして転用することを検討	P101②入浴施設（天然温泉）
(5) キッズルーム・屋内遊戯場	P102③キッズルーム・屋内遊戯場
(6) 多目的研修室にて防音・土足厳禁室も検討	P102⑤多目的研修室
(7) キッチンスタジオ（調理室）	P103⑥キッチンスタジオ（調理室）
(8) セレクションライブラリー（図書コーナー）	P104⑦セレクションライブラリー（図書コーナー）
(9) 各国のフェアトレード商品も販売することのほか、環境配慮商品のセレクトショップも併設	P105⑨農作物等直売所
(10) 公園遊具・休憩テント等を貸出	P105⑩レンタル品倉庫
(11) エステ店舗	P107⑬ ii エステ店舗
(12) 大規模テラス	P109⑭大規模テラス
(13) 冷蔵室・冷凍室を整備	P110⑯バックヤード
(14) 大規模な砂山	P111③大規模な砂山
(15) ハーブ園	P112⑦ハーブ園

新たな地域振興策のアイデア（主なもの）	説明箇所
(16) 雑木林の創出	P 112⑧雑木林の創出
(17) 美竹林の創出	P 113⑨美竹林の創出
(18) アクセス道路の隣接地に広大な花畑を整備（季節の花）	P 113⑩フラワーアプローチ
(19) ファミリールーム	P 114①ファミリールーム
(20) 夏秋期に一季成りいちごの栽培に挑戦	P 115②いちご農園

※（18）以外については、地域振興策基本計画において抽出

※（18）については、地域振興策基本計画（第2回変更）において抽出

2 地域振興策総合パッケージ

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

(1) 地域振興策の一覧


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

(2) 地域振興策の概要

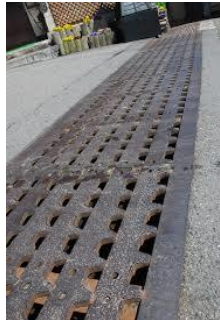
展開する地域振興策の概要・展開・導入の狙い等を示す。

【A 吉田区のインフラ整備等】


①水道整備

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


②道路側溝整備

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

③防犯監視カメラ設置

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

④縁側カフェ


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

⑤里地里山の保全と活用


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

【B 駐車場等】

①駐車場(メイン・サブ)

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

②園木・垣根・植物棚

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

【C 屋内余暇】

①総合受付ロビー



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

②入浴施設(天然温泉)


イメージ	概要	狙い
 <p>大規模な露天風呂</p>	入浴施設を整備	<ul style="list-style-type: none"> ○地域振興策全体の核となる施設 ○排熱エネルギーの多量活用
 <p>大規模な露天風呂</p>	温泉を掘削	<ul style="list-style-type: none"> ○集客力 ○水道料金の減 ○大規模災害時に水道が断水しても入浴可 ○渇水時の給水制限対応
 <p>水着着用 の混浴露天風呂</p>	最小限の内湯と大規模な露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> ○解放感・非日常感 ○他施設との差別化
 <p>水着着用 の混浴露天風呂</p>	水着を着用する混浴露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> ○家族風呂的な利用を想定（ファミリー利用に配慮） ○話題性の確保
 <p>サウナ</p>	夏季における一時期は、露天風呂をガーデンプールとして転用することを検討 サウナ （水風呂を含む） （ハーブサウナも検討）	<ul style="list-style-type: none"> ○熱供給できない定期点検を夏季に実施する場合の対応案 ○話題性の確保
 <p>サウナ</p>	岩盤浴 （陶板浴や砂風呂も考えられる）	<ul style="list-style-type: none"> ○入浴機能との親和性 ○美容と健康
 <p>リラクゼーション ルーム</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）	<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

※C⑬の i マッサージ店舗と ii エステ店舗は、入浴施設内に整備



③キッズルーム・屋内遊戯場

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

④ギャラリー

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


⑤多目的研修室

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


⑥キッチンスタジオ(調理室)

イメージ	概要	狙い
	<p>幅広い年代・調理ジャンルに対応する調理室を整備</p>	<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
	<p>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</p>	<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
<p>商品開発・新たな特産品創出の可能性</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ○地域の主要産品である米の消費促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ご飯のおとも（バラエティーが豊富・保存運搬性の高さ・商品化の容易性） ○周辺の趣味噌店・乳牛牧場と南国フルーツ農園等とのコラボレーション <ul style="list-style-type: none"> ・ソフトクリーム・ジェラート（P102を参照） ・野菜の麴漬け・野菜の味噌漬け・フルーツ牛乳・杏仁豆腐・プリン・スムージー・カップアイス ○地域資源の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・たけのこ加工品（竹林の経済的価値の創出・竹藪の再生） ○排熱エネルギーの活用 <ul style="list-style-type: none"> ・冷凍カット野菜（野菜の出荷コントロール・廃棄対象野菜の有効活用・給食センター出荷の発展性） ・冷凍カットフルーツ（南国フルーツ農園との連携・給食センター出荷の発展性） 		

⑦セレクションライブラリー(図書コーナー)

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


⑧風土記の部屋(文化財・歴史展示)

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

⑨農作物等直売所


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

⑩レンタル品倉庫


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

⑪レンタルオフィス

・事業者（法人）又は個人を公募により誘致

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


⑫ソフトクリーム・ジェラート店舗

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


⑬各種チャレンジショップ

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

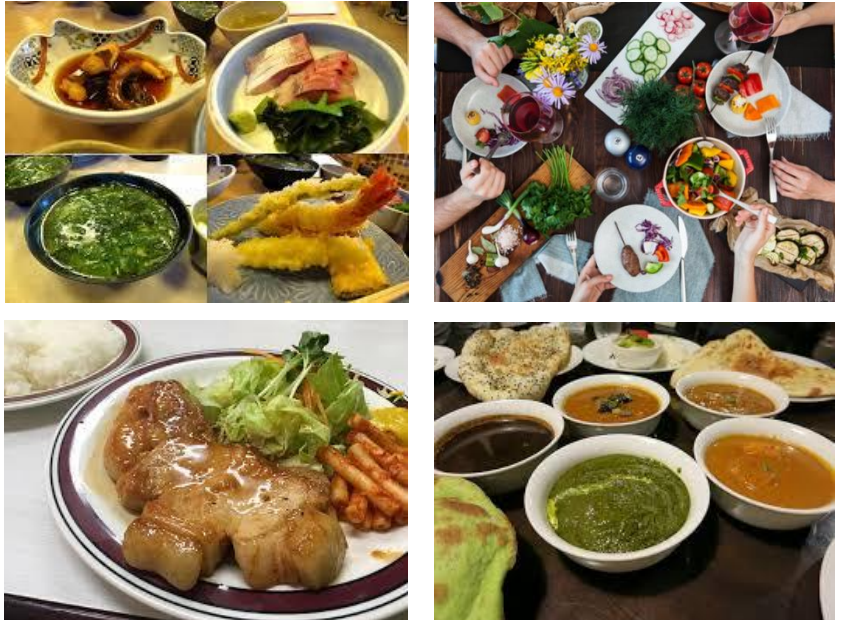
i マッサージ店舗

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


ii エステ店舗

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


iii 食事店舗

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


iv カフェ&ベーカリー店舗

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

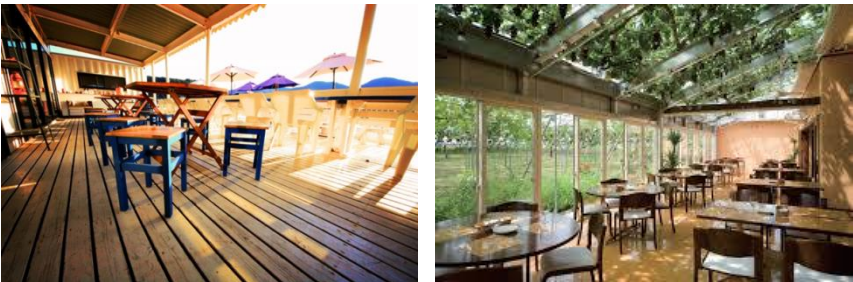
v テイクアウト店舗

イメージ	概要	狙い
	バーガー・おにぎり・スナック系のテイクアウト店舗を整備（イートインスペースも検討）	<ul style="list-style-type: none"> ○手軽な独立 ○来訪者の回遊との親和性


vi その他店舗

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



⑭大規模テラス

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

⑮駐輪場



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

⑩バックヤード



イメージ	概要	狙い
 	<p>各施設の機能に応じた共有バックヤードを整備 (各種倉庫・ランドリー・休憩室・更衣室・シャワー室等)</p> <p>冷蔵庫・冷凍庫を設置</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(中央広場・メイン広場・草地広場)

イメージ	概要	狙い
 	<p>緑に囲まれた自然環境を活かす大規模な多目的広場を整備</p>	<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・グラウンドゴルフ</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>夜間の間接照明によるライトアップ</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> <p>○他施設との差別化</p> <p>○夜間の賑わいへの寄与</p>





③大規模な砂山

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


④ドッグラン

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


⑤バーベキュー広場

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

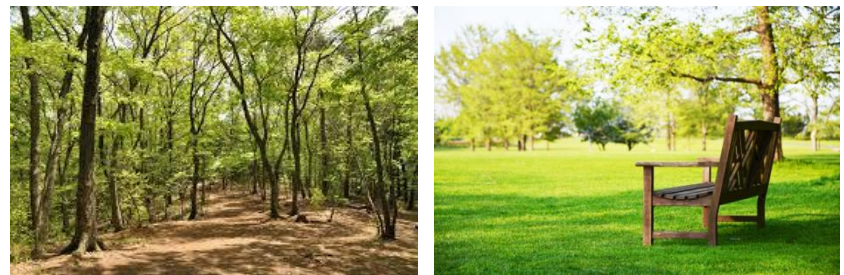
⑥動物とのふれあい

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


⑦ハーブ園

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


⑧雑木林の創出

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


⑨美竹林の創出

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

⑩果樹園・花木園



イメージ	概要	狙い
	<p>果樹と花木に特化したゾーンを整備 (P99の②園木・垣根・植物棚に準じた樹種)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○他施設との差別化 ○四季の実感 (新緑 → 濃緑・花 → 紅葉・収穫 → 落葉・木漏れ日) ○収穫体験 (「見る」に加えて「触れる」+「味わう」) ○話題性・イベント性の高さ

⑪フラワーアプローチ

イメージ	概要	狙い
	<p>アクセス道路の隣接地に、人の流れを誘う広大な花畑を整備 (季節の花) (市道 00-122 号線から地域振興策開発エリアの台地部に至るまでの間)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○一般通行者に対する誘引力 ○地域振興施設のイメージアップ戦略 ○大きな宣伝効果 (マスコミ露出度の高さ) ○自然環境との親和性 ○通年における美観 ○花摘み・花を利用するグッズ作り・花畑迷路・蜜蜂飼育によるイベント性の高さ ○品種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能 ○今後、本地において野菜生産等の農業展開も検討

【E 滞在】


①ファミリールーム

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

【F 農業】


①野菜のもぎとり農園

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

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

②いちご農園

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

イメージ	概要	狙い
	<p>見せる演出が可能なガラスハウスによるいちごの周年栽培農園を複数整備 （省エネで断熱性能の高い農業用ドームハウスも検討）</p> <p>夏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>○大型冷蔵冷凍庫を活用した収穫物の品質保持</p> <p>○外販は地域や施設のPRに繋がる</p>

③南国フルーツ農園


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

イメージ	概要	狙い
 <p>パッションフルーツ</p>	<p>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>パパイヤ</p>  <p>アボカド</p>	<p>高収益が期待できるマンゴーなどの大量栽培を中心としながら、多種多様な品種を少量栽培する。（品種は、マンゴー・パパイヤ・アボカド・バナナ・レモン・スターフルーツ・アテモヤ・ドラゴンフルーツ・パッションフルーツ・ホワイトサポテ・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、サトウキビ等が挙げられる）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ソフトクリーム・ジェラートのバラエティを増やす
 <p>ドラゴンフルーツ</p>  <p>ライチ</p>	<p>収穫した南国フルーツは、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料（フレッシュジュースを含む）とすることのほか外販する。また、南国フルーツ狩りも検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○農作物等直売所・飲食店舗（特にソフトクリーム・ジェラート店舗）との親和性 ○大型冷蔵冷凍庫を活用した収穫物の品質保持 ○外販は地域や施設のPRに繋がる

【G 事業者誘致】

①野菜工場等

・外部施設エリア（P121 参照）にて、(株)よしだが事業者（法人）を公募により誘致（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</p> <p>○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○排熱エネルギーの供給料金は組合の収入</p> <p>○吉田区が望む事業種別に限定又は優先して公募することも可能</p> <p>○対象地は、地域振興策開発エリアの東側に隣接する一団の平坦農地を想定しており、森林法に基づく立木伐採の届出や許可が不要（森林伐採を伴わない）且つ地域振興策開発エリア内の主要視点場からの景観コントロールに支障が生じない</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗・大型冷蔵冷凍庫等との親和性</p>

進出が期待される排熱利用事業の種別・事業者へのヒアリング結果

現実的に排熱エネルギーを供給できる範囲は市街化調整区域であり、民設による開発行為や建築物の建築等の土地利用が制限されていることを前提とする。


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

排熱利用を前提とする事業者（法人）を募集する際に必要な募集条件の項目（案）

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

②本格アスレチック

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

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

※事業者が用地を賃借又は買収（事業用地のエリア外）

3 次期施設（新クリーンセンター）の設備を活用した地域振興策

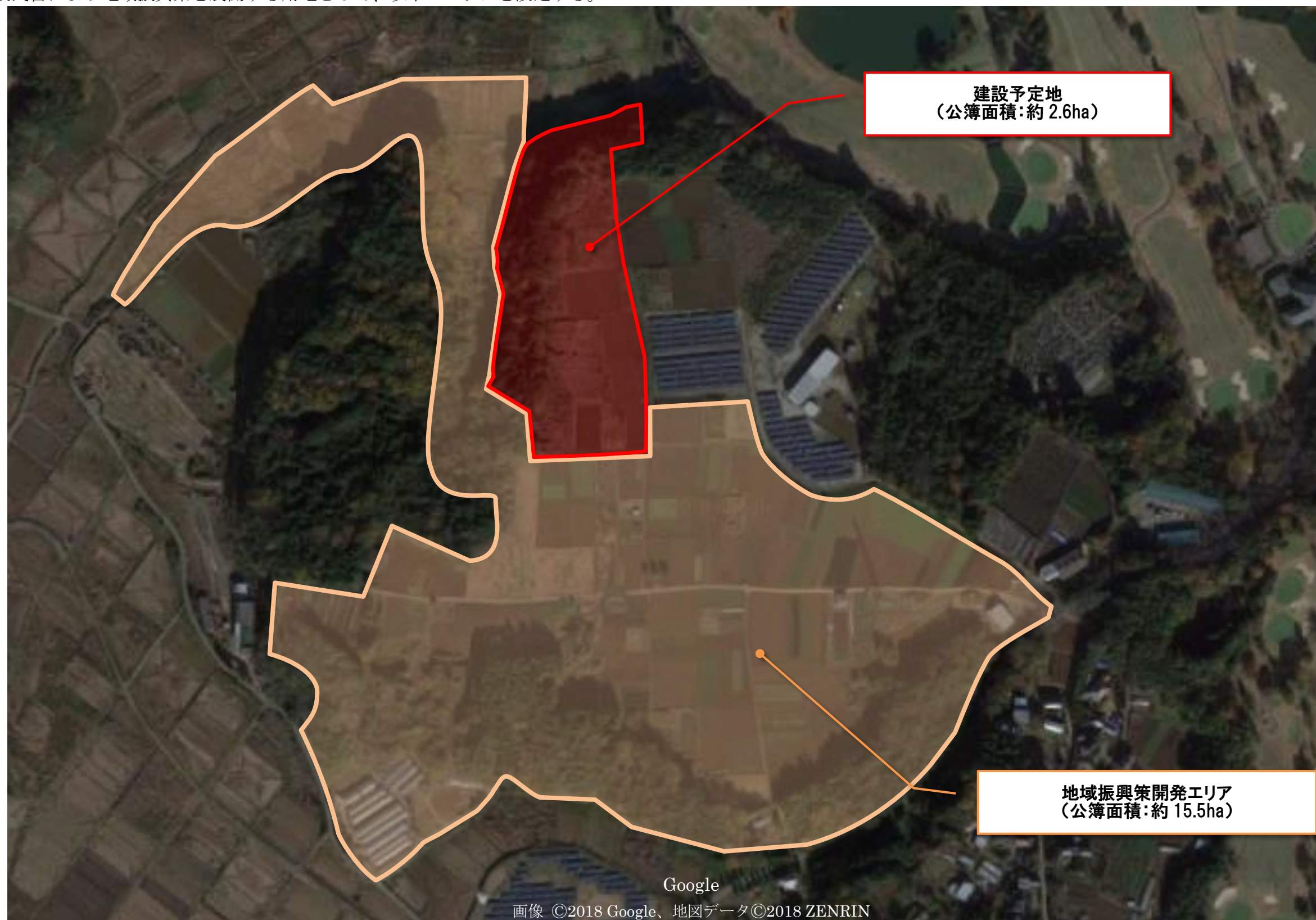
施設整備基本計画追加策定において、次期施設（新クリーンセンター）の設備を活用した地域振興策として、猛禽類の営巣場、煙突展望台、壁面等の活用、調整池の活用について可能性と課題を下表のとおり整理し、今後、地域振興策との連携を図りつつ機能活用の検討に努めるとしている。

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

4 地域振興策を展開する用地

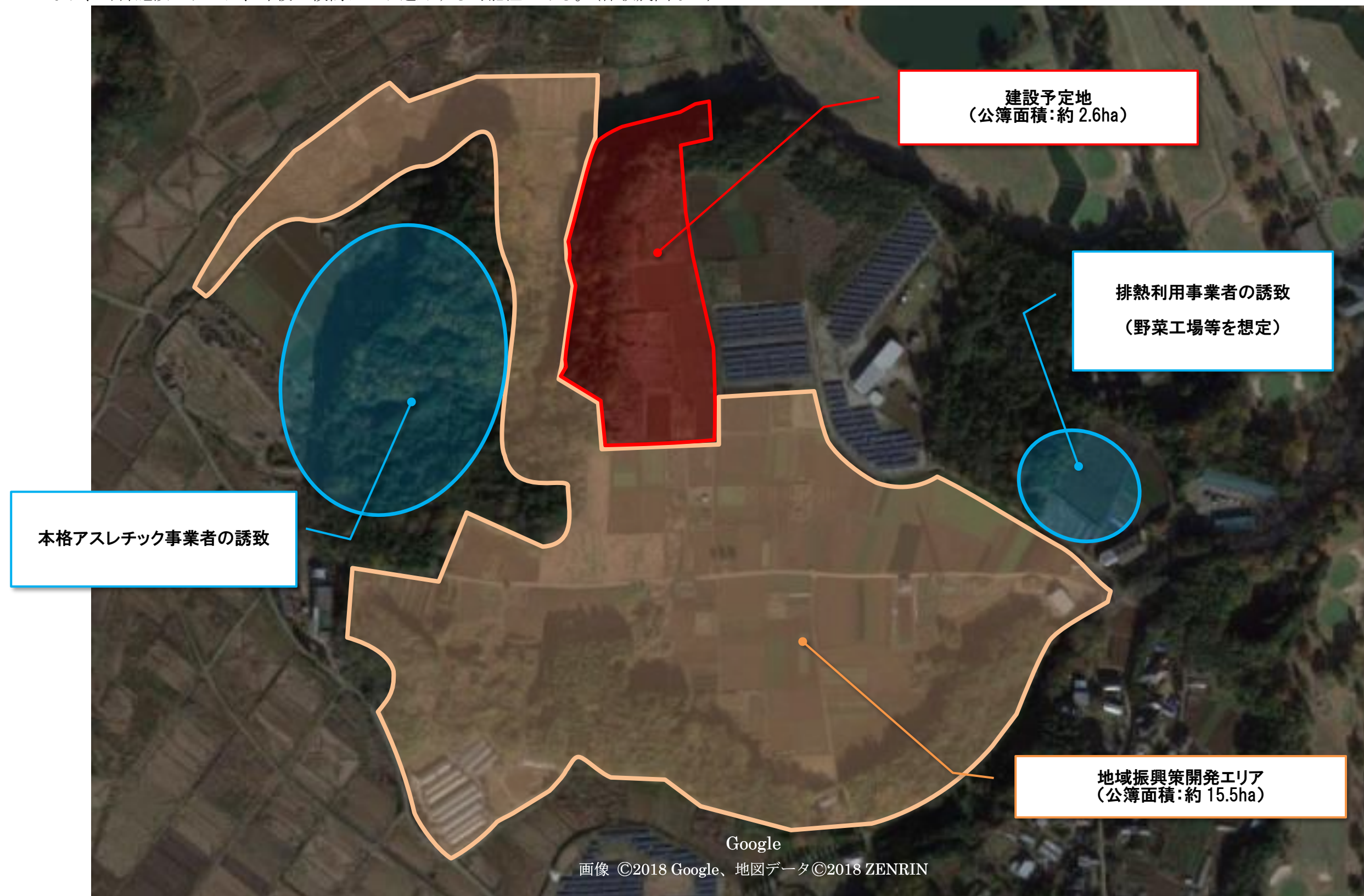
(1) 地域振興策開発エリア（公設民営）

公設民営により地域振興策を展開する用地として、以下のエリアを設定する。



(2) 外部施設エリア（用地取得を含め民設民営） ※参考

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



(3) ゾーニング及び動線

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

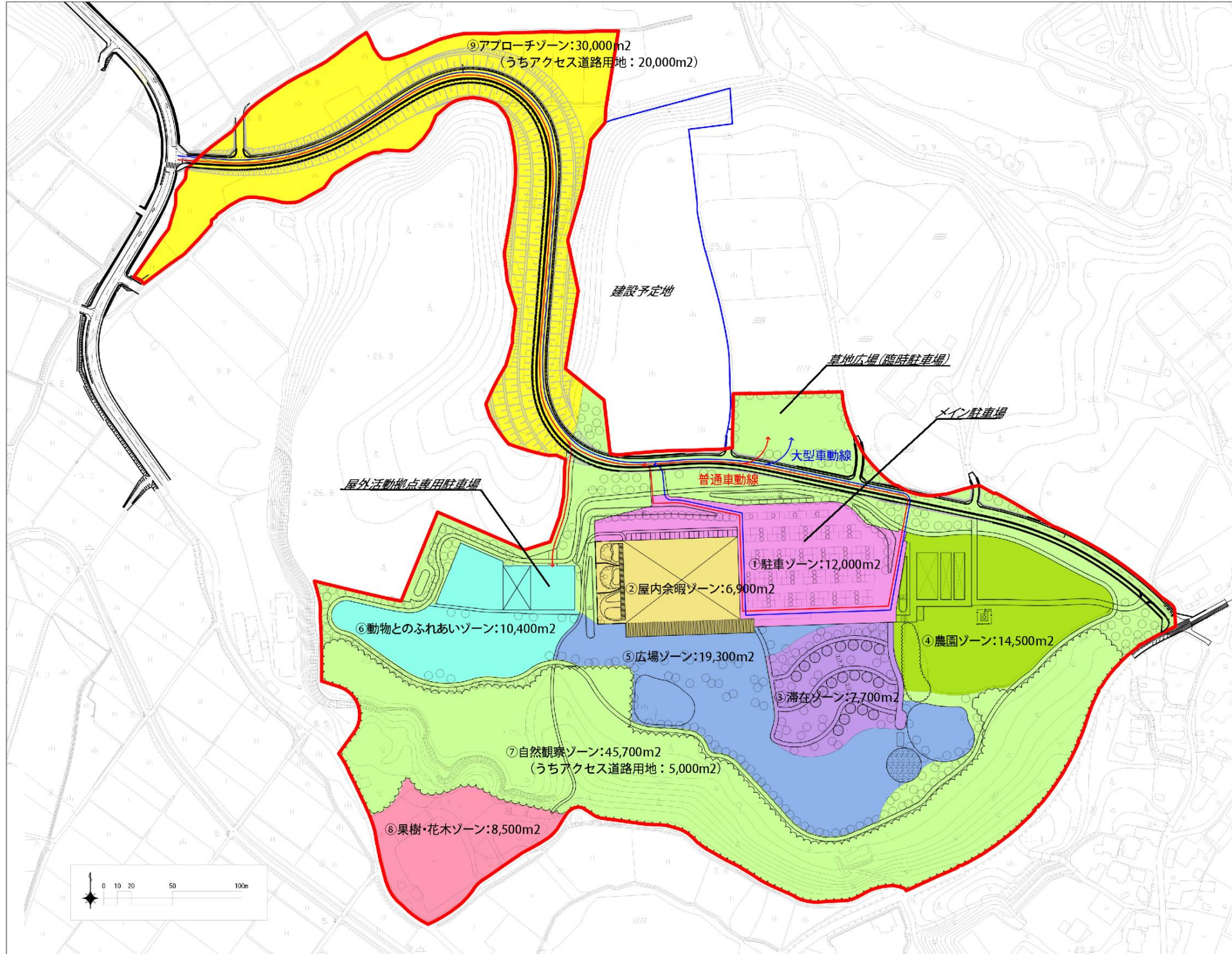
① 地域振興策総合パッケージ（P96～P118 参照）を踏まえたゾーニングの基本的な考え方

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

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

ゾーン	位置づけ・役割	主な施設
⑥動物とのふれあいゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ファミリー層における集客の要となる動物（地域の歴史や文化に深く関係する馬が主体）とのふれあいに特化したゾーンとして位置づける。 	パドック・牧場・屋外活動拠点棟（事務所、休憩所、トイレ、更衣室、資材置場、厩舎、洗い場）
⑦自然観察ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 四季折々の様々な自然環境とふれあい、観察、体験、学びに供するゾーンとして位置づける。 	既存林・人工林・散策路
⑧果樹・花木ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 様々な露地果物の収穫と花の鑑賞に特化したゾーンとして位置づける。 	果樹園・花木園
⑨アプローチゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 広大な花畑による通年の美観により、来訪者を出迎えるゾーンとして位置づける。 	フラワーアプローチ

② 多機能な複合施設のゾーニング図



○ゾーニングについて

- ・一般の来場者が多く利用する①駐車ゾーンと②屋内余暇ゾーンを、アクセス道路が接続する敷地北側に配置し、利用者の利便に配慮する。
- ・②屋内余暇ゾーンから伸びやかな景観を楽しむように、このゾーンの南側に⑤広場ゾーンを配置する。
- ・③滞在ゾーンは、利便に配慮して①駐車ゾーンと②屋内余暇ゾーンの近傍であり、日照条件の良い南斜面となる場所に配置する。
- ・④農園ゾーンについては、一般の来場者の利用頻度が高くなると想定できる農園ハウスを①駐車ゾーンの近傍に配置し、農園については造成の影響を受けない、既存の畑地を活用しやすい位置に配置する。
- ・⑥動物とのふれあいゾーンは、多くの利用者が集まる⑤広場ゾーンからの視認性が良い位置に配置し、施設イメージの向上を図る。
- ・現況の特性を活用した施設整備や利用が図りやすい、敷地南側の現況斜面林を中心とする部分を⑦自然観察ゾーンと⑧果樹・花木ゾーンとする。
- ・⑨アプローチゾーンは、周辺の自然環境との親和性等も踏まえたフラワーアプローチ(広大な花畑)を配置する。

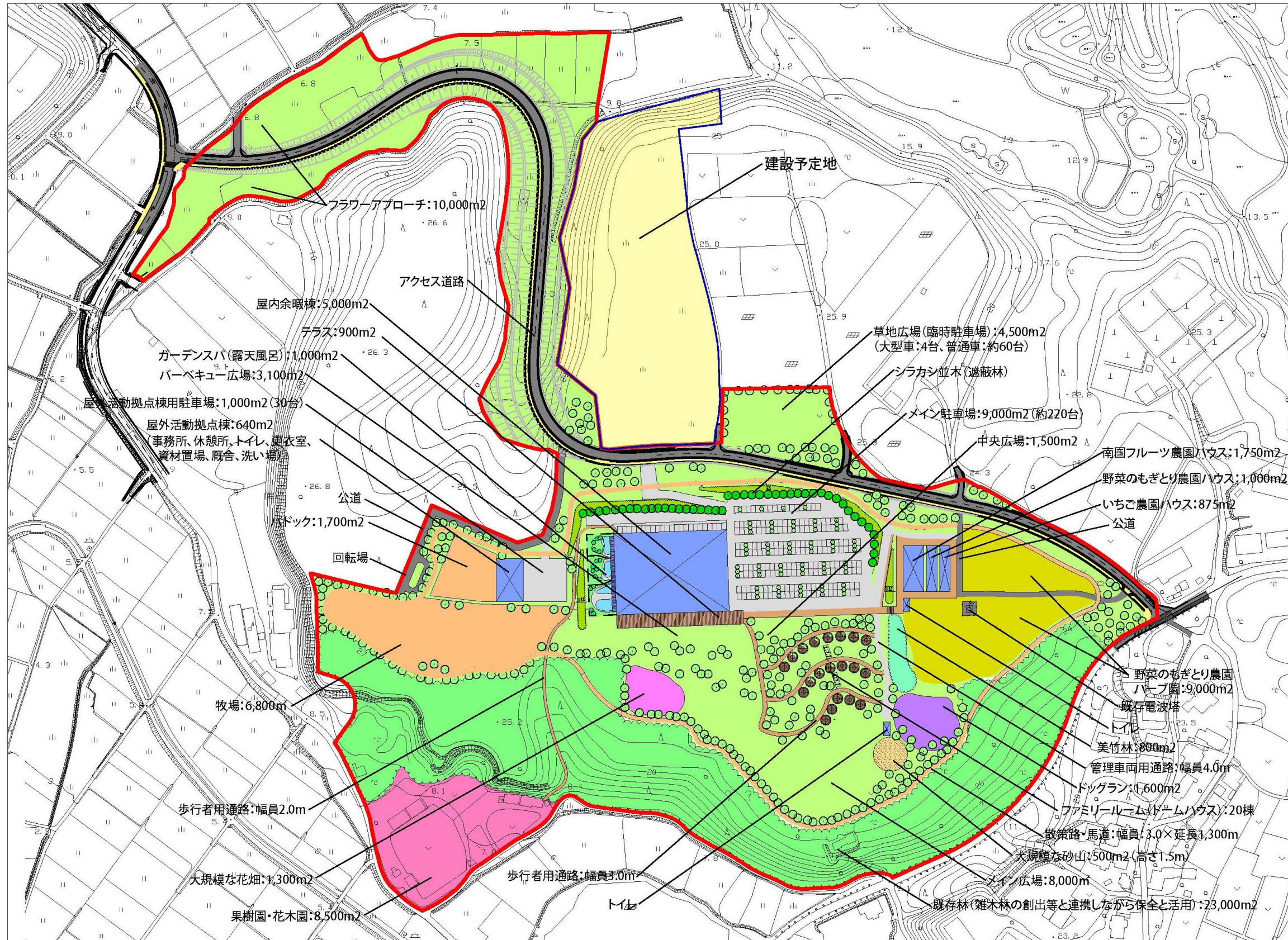
○動線について

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

(4) 多機能な複合施設の配置計画平面図

ゾーニング及び動線の基本的な考え方に基づき、多機能な複合施設の配置計画図及び屋内余暇棟平面図を示す。

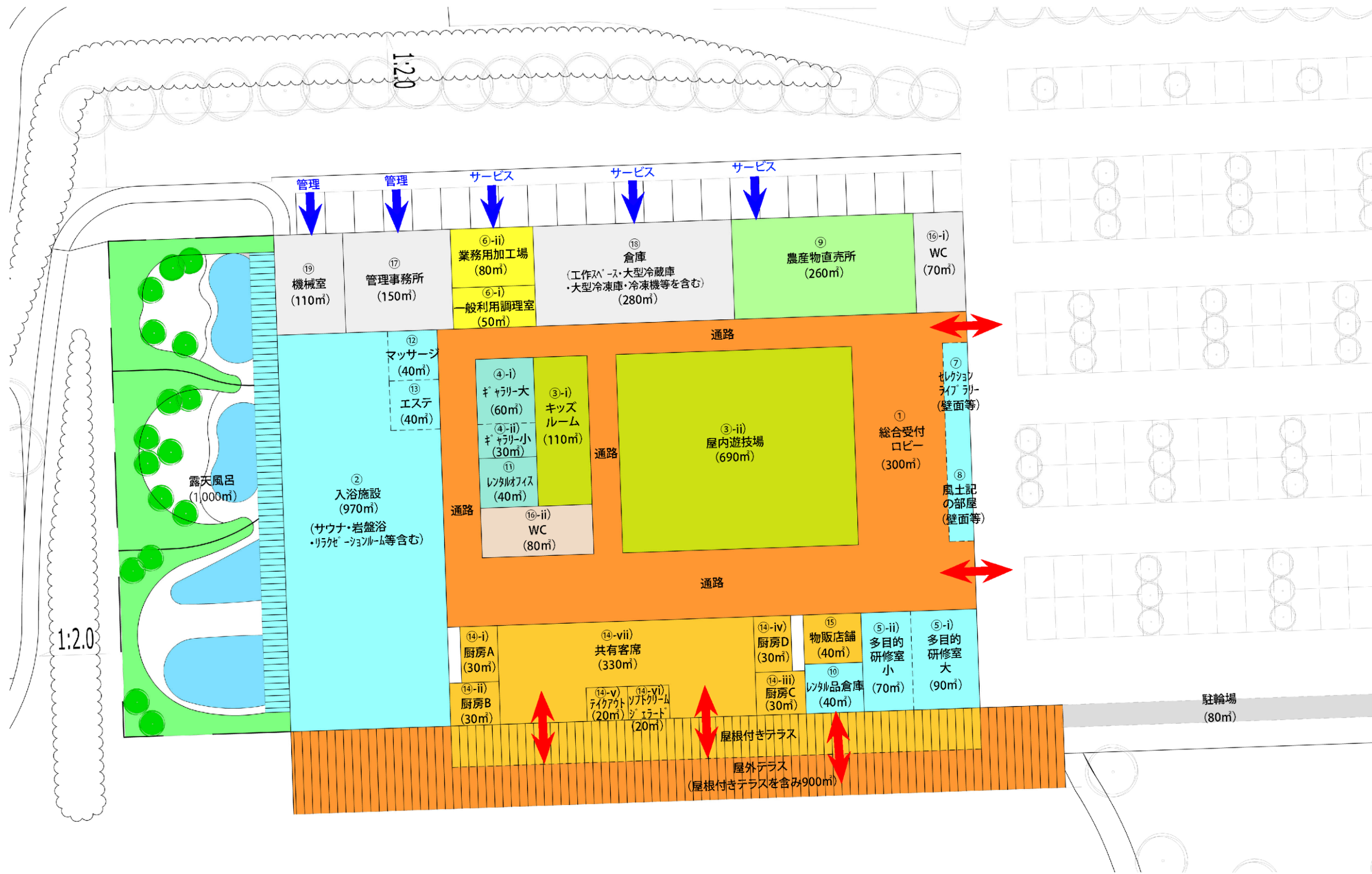
①配置計画図



○施設配置について

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

②屋内余暇棟平面図（P127 面積表の屋内余暇ゾーンを参照）



(5) 面積表

多機能な複合施設の想定される規模（面積）を示す。

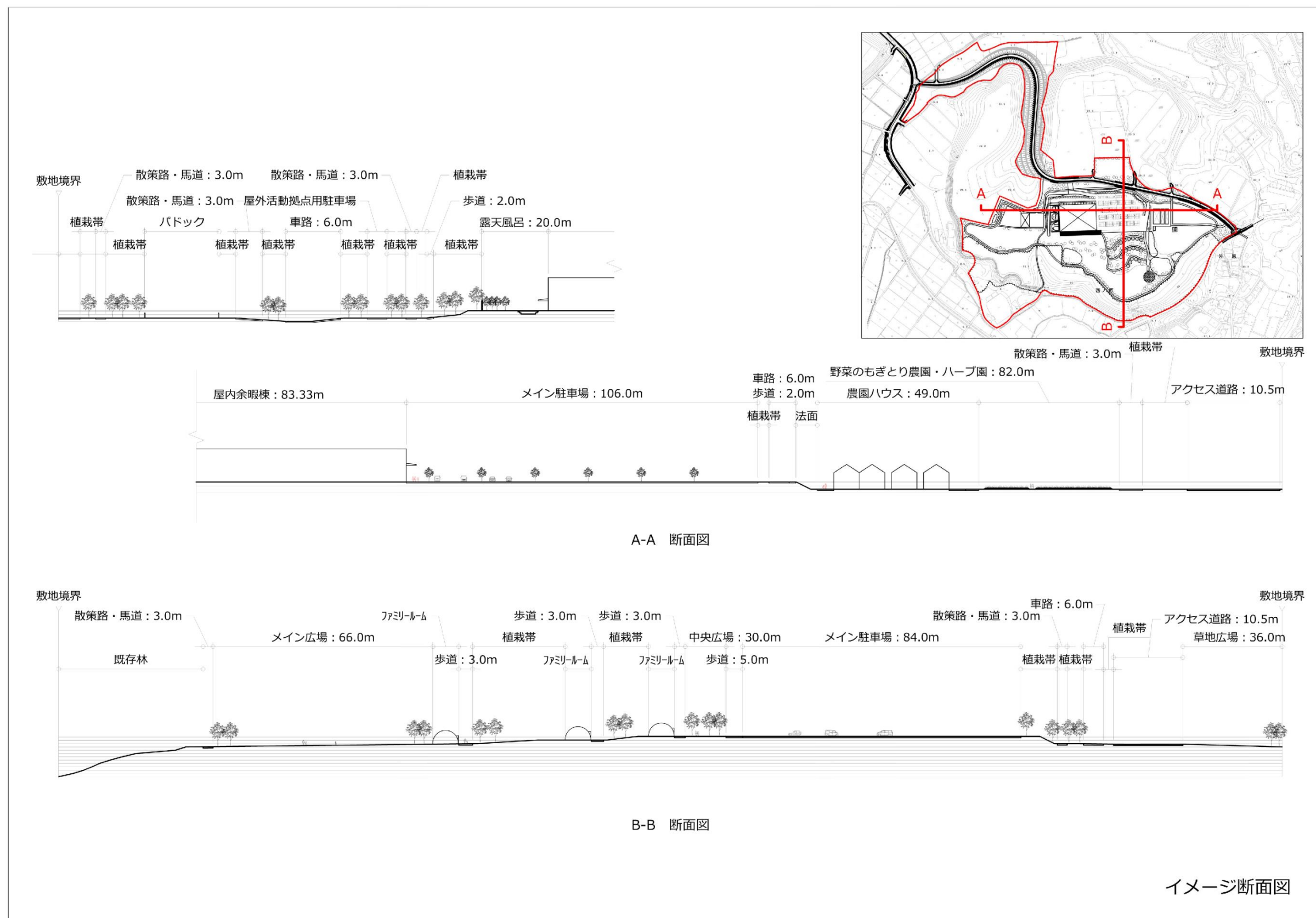
駐車ゾーン		屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
①	メイン駐車場（従業員等駐車場含む）【普通車：約220台】		9,000
②	駐輪場		80
③	植栽帯等		2,920
	計	0	12,000
屋内余暇ゾーン		屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
①	総合受付ロビー	300	
②	入浴施設（天然温泉）	970	1,000
	キッズルーム	800	
③	i) キッズルーム	(110)	
	ii) 屋内遊戯場	(690)	
	ギャラリー	90	
④	i) ギャラリー 大	(60)	
	ii) ギャラリー 小	(30)	
	多目的研修室	160	
⑤	i) 多目的研修室 大	(90)	
	ii)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

滞在ゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① ファミリールーム (ドームハウス)	1,000	
② 歩行者用通路、管理車両用通路等		6,700
計	1,000	6,700
農園ゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① 野菜のもぎとり農園 (ハウス)	1,000	
② いちご農園 (ハウス)	875	
③ 南国フルーツ農園 (ハウス)	1,750	
④ 野菜のもぎとり農園・ハーブ園		9,000
⑤ 美竹林		800
⑥ トイレ	50	
⑦ 公道、既存電波塔等		1,025
計	3,675	10,825
広場ゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① バーベキュー広場		3,100
② 中央広場		1,500
③ メイン広場		8,000
④ 大規模な花畑		1,300
⑤ ドッグラン		1,600
⑥ 大規模な砂山		500
⑦ トイレ	50	
⑧ 管理車両用通路、法面等		3,250
計	50	19,250
動物とのふれあいゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① パドック		1,700
② 牧場		6,800
③ 屋外活動拠点棟 (事務所、休憩所、トイレ、更衣室、資材置場、厩舎、洗い場)	640	
④ 屋外活動拠点棟用駐車場【普通車：30台】		1,000
⑤ 植栽帯等		260
計	640	9,760
自然観察ゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① 現況斜面林 (既存林・人工林・散策路)		23,000
② 草地広場 (臨時駐車場)【大型車：4台、普通車：約60台】		4,500
③ 歩行者用通路、散策路、馬道、回転場、公道等		18,200
計	0	45,700
果樹・花木ゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① 果樹園・花木園		8,500
計	0	8,500
アプローチゾーン	屋内面積 (㎡)	屋外面積 (㎡)
① フラワーアプローチ (広大な花畑)		10,000
② 公道等		20,000
計	0	30,000
小計	10,365	144,635
屋内外合計	155,000	

5 イメージパース



6 イメージ断面図

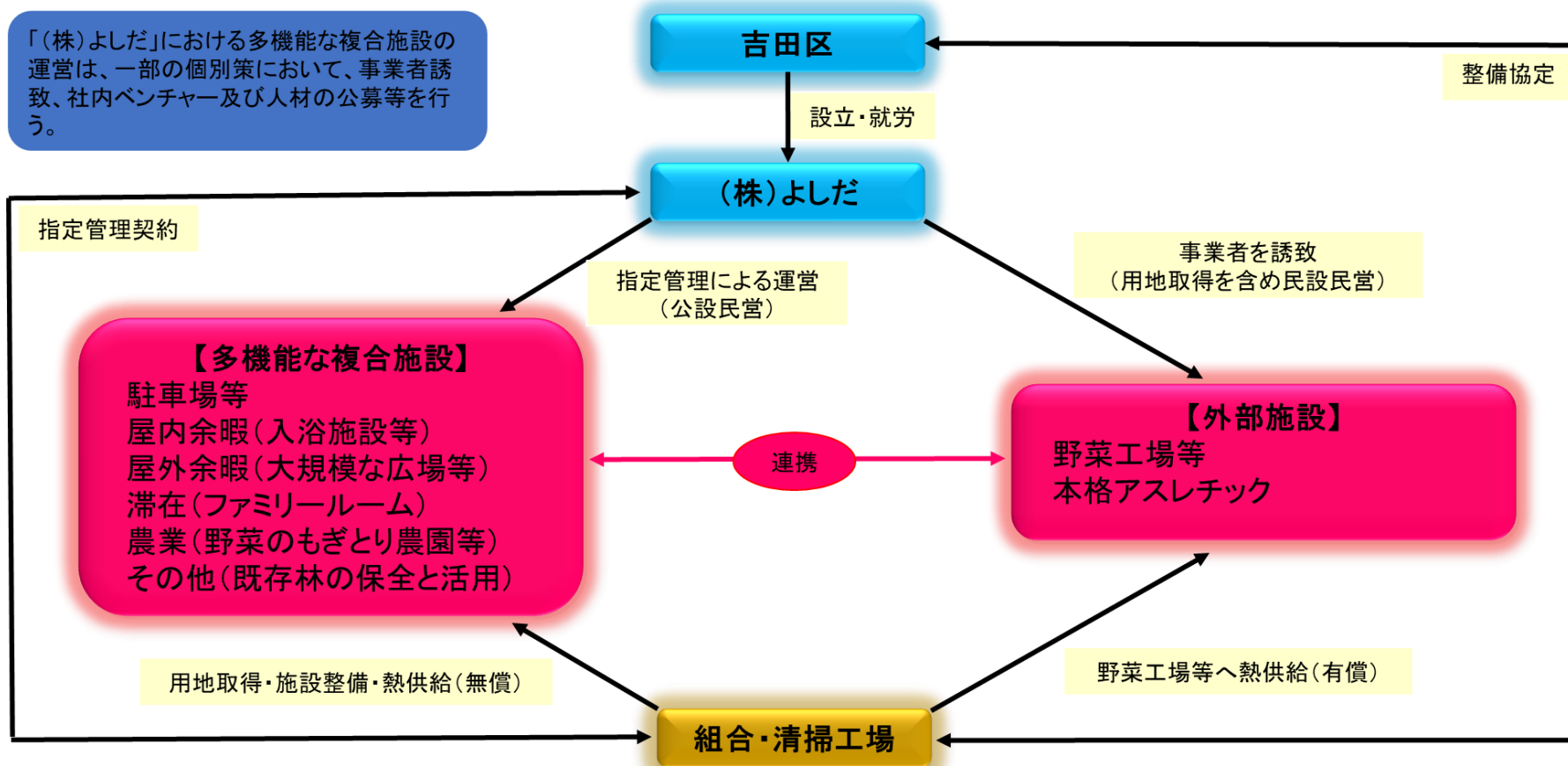


7 運営手法・事業スキーム

(1) 役割分担の概要

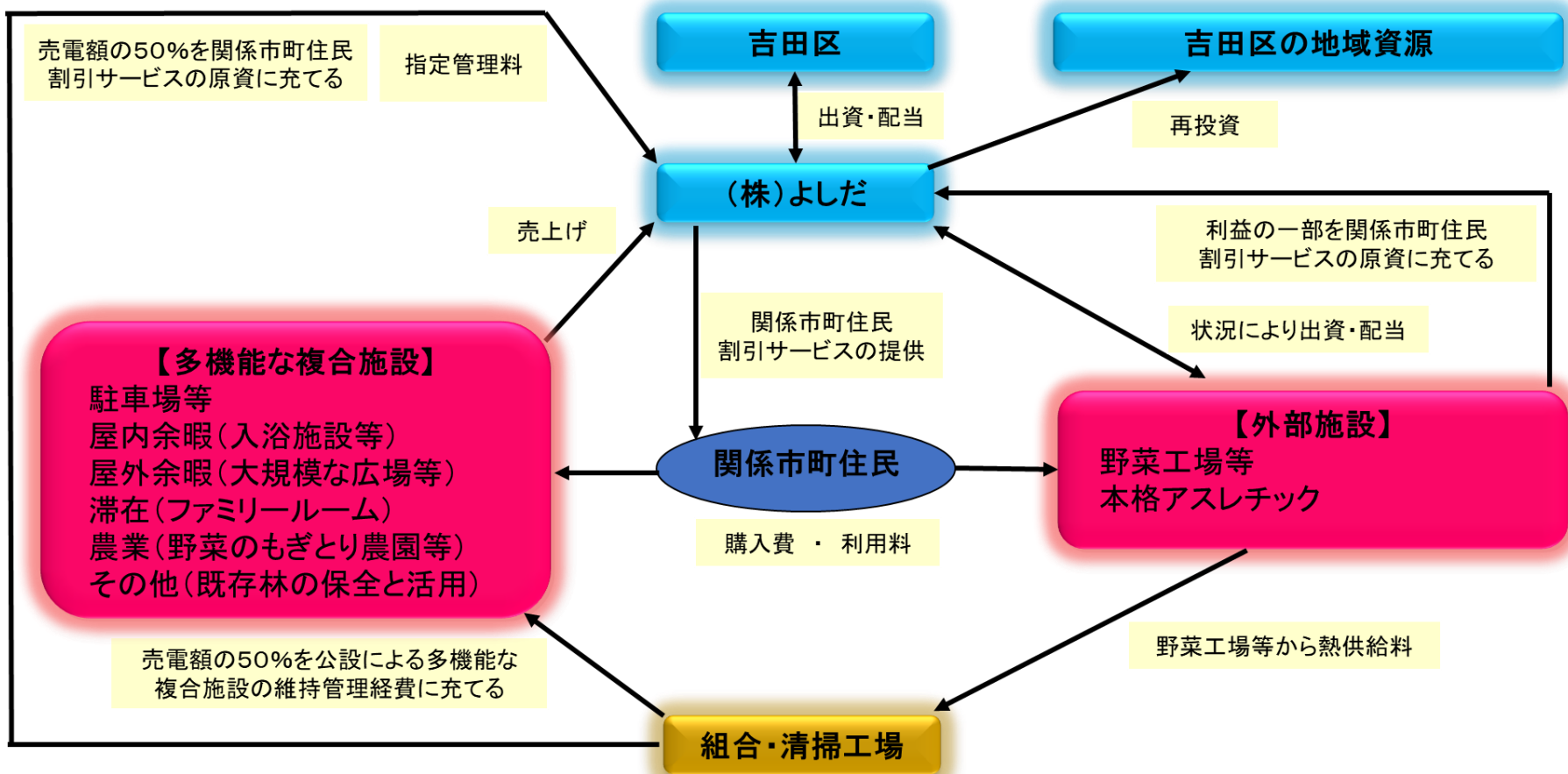
主な展開項目		スキーム種別	役割分担の概要
関連事業	水道整備	公設公営	印西市 : 整備・管理 組合 : 整備費負担
	里地里山の保全と活用 (将来的に吉田区全域を対象に事業展開)	民設民営	(株)よしだ : 整備・管理・イベント開催 環境NPO等 : 協力
多機能な 複合施設	駐車場等 屋内余暇 (入浴施設等) 屋外余暇 (大規模な広場等) 滞在 (ファミリールーム) 農業 (野菜のもぎとり農園等) その他 (エリア内既存林の保全と活用)	公設民営 (指定管理)	(株)よしだ : 管理・運営 環境NPO等 : 協力 組合 : 用地買収・施設整備・熱供給 (無償)・ 売電額の50%を関係市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

(2) 概略プロジェクトスキーム



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

(3) 概略マネースキーム



※売電額は現時点の試算においては約1億円/年が見込まれる

8 概算総整備費の算出

地域振興策総合パッケージにおける概算総整備費を下表のとおり算出した。

(金額単位：千円)

項目		摘要	数量	単価	金額
1 用地買収費			1 式		695,000
2 インフラ整備費			1 式		250,000
3 地域振興施設整備費		(1) + (2)	1 式		2,171,165
(1) 工事費		①+②+③	1 式		1,835,165
①温泉掘削工事			1 式		100,000
②外構工事		造成工 舗装工 造園工 外構工 屋外設備工 雨水排水工等	69,500 m ²	5.0	347,500
③建築 工事	屋内余暇棟 (入浴施設)	建築工 電気設備工 空調設備工 機械設備工 備品購入費等	970 m ²	333.0	323,010
	屋内余暇棟 (その他)		4,030 m ²	144.0	580,320
	入浴施設(露 天・庭園)		1,000 m ²	54.0	54,000
	屋外活動拠 点棟		640 m ²	144.0	92,160
	屋外トイレ (2箇所)		100 m ²	333.0	33,300
	ドームハウ ス(20棟)		1,000 m ²	207.0	207,000
	農業用ガラ スハウス		3,625 m ²	27.0	97,875
(2) 設計監理費等			1 式		336,000
①各種調査費等	測量・地質調査・埋 蔵文化財調査・工事 施工監理等(工事費 の3%目安)		1 式		55,000

②建築設計	基本設計 実施設計等	1 式		170,000
③土木外構設計	基本設計 実施設計等	1 式		81,000
④ソフト計画	基本計画見直し等	1 式		30,000
小計（上記 1・2・3 の合計）				3,116,165
消費税（上記 2・3 の合計×10%）				242,116
予備費				22,719
概算総整備費合計（小計＋消費税＋予備費）				3,381,000

【積算条件】

- ・アクセス道路の整備については、P13 の整備協定書第 11 条で規定する「地域振興策に係る整備費用」の対象外であることから、総面積約 155,000 m²の買収地のうち、アクセス道路用地の約 25,000 m²を除外した約 130,000 m²を用地買収費（物件補償費を含む）の対象地として積算した。
- ・温浴施設整備のための温泉掘削工事費は、事前調査費を含む一般的な相場として、100,000 千円を見込んだ。
- ・外構工事は、大規模な広場など、極力現況を活かした部分とその他の整備が必要な部分に分け、工事レベルにより単価を設定した。なお、アクセス道路の整備については、前記のとおり「地域振興策に係る整備費用」の対象外であることから、当該用地の約 25,000 m²は外構工事の対象外とした。また、P113⑩で掲げるフラワーアプローチ用地の約 10,000 m²についても、取組の性質を踏まえ外構工事の対象外とした。
- ・建築工事の各単価は、メーカーへの聞き取り（参考見積）を基礎としていること及び今後の検討において仕様の変更で価格調整可能な余地等も考えられることから、地域振興策基本計画（第 1 回変更）で設定した各単価を補正（10%減）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。ただし、屋内余暇棟及び屋内活動拠点棟の分は含めていない。（倉庫の建築工事に設計費が含まれるため）
- ・ソフト計画に係る費用として、今後における基本計画の見直しや、実施計画策定等に係る委託費を 30,000 千円見込んだ。
- ・消費税については、令和元年（2019 年）10 月に 8%から 10%に改定されている。（本件の取り扱いに関することは、P13 の整備協定書第 11 条を参照）

9 施設利用者数の想定

下記のとおり、施設利用者数の想定結果を示す。

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

(1) 商圈人口からの考察

項目	約 5 km圏内からの施設利用者数	約 10 km圏内からの施設利用者数
①人口 (P40・P41 参照)	約 16 万人	約 40 万人 (約 56 万人－約 16 万人)
②利用割合の想定	10%	5%
③平均利用回数の想定	6 回 (2 ヶ月に 1 回)	2 回 (6 ヶ月に 1 回)
④利用者数の想定 (①×②×③)	96,000 人/年	40,000 人/年
施設利用者数の合計	136,000 人/年	

(2) 近傍路線交通量からの考察

項目	各種数値
①近傍路線 1 県道八千代宗像線の交通量 ※ 1	3,208 台/日
②近傍路線 2 市道 00-026 号線の交通量 ※ 2	6,813 台/日
③近傍路線交通量の合計 (①+②)	10,021 台/日
④地域振興施設の想定営業日数 ※ 3	310 日/年
⑤年間交通量 (③×④)	3,106,510 台/年
⑥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
 県道 263 号線（県道八千代宗像線）
 交通量は上下合計・小型大型合計・昼間 12h
 平成 27 年度（2015 年度）交通センサス
- ※2 近傍路線 2
 市道 00-026 号線
 交通量は上下合計・小型大型合計・昼間 12h
 平成 27 年度（2015 年度）印西市交通量調査



- ※3 週 1 日定休+年末年始休み
- ※4 各立寄率は、同類の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	136,000 人／年
② 近傍路線交通量から考察した施設利用者数	248,520 人／年
③ 施設利用者数の総合計	384,520 人／年

以上により、施設利用者数の総合計は、384,520 人／年が想定される。

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

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

10 事業収支の試算（経営シミュレーション）

(1) 基礎条件の想定

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

費目		金額（円）	備考
① 人件費		128,618,160	下記の要員計画参照 （福利厚生費（10%想定）含む）
② 事務費	旅費交通費	75,019	照明・空調・給湯等で要するエネルギーは、次期施設（新クリーンセンター）から無償供給される。
	通信運搬費	965,603	
	損害保険費	658,802	
	広告宣伝費	2,855,253	
	その他経費	4,764,155	
③ 管理費		16,640,980	
④ 修繕費		0	組合で負担
⑤ 小計（①～④計）		154,577,972	
⑥ 想定指定管理料		64,814,815	税抜
⑦ 固定費（⑤－⑥）		89,763,157	

【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	1,785,600	46,425,600	契約社員・パートタイマー 960円/時×6時間/日×310日/年
計			116,925,600	
福利厚生費			11,692,560	人件費の10%
人件費計			128,618,160	

以上のことから、地域振興施設全体における固定費を賄うには、89,763,157円/年≒**90,000,000円/年**の利益を要する。（損益分岐ライン）

(2) シミュレーション例

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

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

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

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

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

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

11 整備スケジュール

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

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

VI 関連検討

1 過ごし方の一覧（ソフト）

豊かな自然環境に囲まれた広大な敷地に多様な地域振興施設を整備することから、下記一覧のとおり様々な過ごし方及びイベント展開が可能となる。

また、キッズルームが持つ託児機能を最大限活かし、小さなお子さんを持つ方々の参加・体験の促進を図る。

①交流・体験

野菜の植付体験、栽培学習会（野菜・花・ハーブ）、農作物収穫祭、おもしろ炊飯体験（もみがら炊飯・竹筒炊飯など）、焚火料理体験、ジェラート作り体験、農作物&南国フルーツの加工体験、園内果樹の収穫イベント、郷土料理体験、糠床糠漬け作り体験、干し柿作り体験、保存食作り体験、ジャム作り体験、味噌作り体験・梅干し作り体験、果実酒作り体験、直売所での販売員体験、花摘みイベント、染め物体験、ハーブ体験（摘み取り・石鹼・ティーブレンド・オイル・押し花）、日本茶作り体験、燻製作り体験、焙煎体験、落葉集め&カブトムシ生育観察体験、門松作り体験、焚火おこし教室&焚火の夕べ、どんど焼き、軽トラ市場&青空マルシェ、ヤギと散歩体験、山菜収穫&天ぷら食事会、谷津田の早朝食事会、谷津田キャンプイベント、里山縦走体験、山まで体験、間伐&薪作り体験、田んぼオーナー制、田植え体験&どろんこ鬼ごっこ、レンコン栽培体験、どじょう養殖&どぜう汁の会、ツリーハウス造りワークショップ、古い写真を巡る地域散策会、等

②学習・観察

ごみとエネルギーの環境学習イベント、レンタルオフィス参入事業者によるビジネスセミナー、野菜工場や養殖場の見学会、吉田区の自然や歴史を知る検定座学&実地研修、虫取りと夏の宿題イベント、巨大ナイトトラップによる昆虫採集、通年の生物調査ワークショップ、環境系の会議を誘致、鳥よせ&鳥観察、自然観察&謎解きイベント、各種青空教室、寝袋星空観察会、等

③スポーツ・健康増進

パークゴルフ、フィールドヨガ&太極拳、大規模な砂山でマウンテンビーチフラッグ大会、ディスクドッグ大会、青空綱引き大会、青空ボーリング大会、農業大運動会、谷津田駅伝、ウォーキング&サイクリングラリー、早朝散歩&サンライズ入浴イベント、川沿いサイクリングで幕張の海へ、駅から散歩、月間万歩計競争、等

④余暇・レクリエーション

ファミリールームでプライベートタイム（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・音楽鑑賞・DVD鑑賞・各種プライベートレッスン・電子楽器練習など）、ロビーでレトロゲーム大会、消灯入浴の星空観察会、中庭で個人式典（ウエディング・七五三・金婚式など）、凧作り・凧揚げ、ドローンイベント、フォトログーニング大会、バルーンファイト、水鉄砲大戦、七夕フェス、ハンモックハーバー、仮装ハロウィンフェス、クラシックカーイベント、園内地域猫との触れ合い、トレジャーハンター、ファミリー花火大会、ラジコン大会、セグウェイで園内散歩、自転車で周辺散策、貸出する公園遊具でお手軽遊園、フリーマーケット、骨董市、エア遊具&エアプールイベント、ペットのしつけ教室&ドッグカフェ、のだての茶話会、アウトドアクッキング大会、ピザ窯クッキング大会、夜更かし焚火BAR、暖炉BAR、キャンピングトレーラーによるフィールドカフェ、屋台イベント、巨大流しそうめんイベント、等

⑤芸術・文化

展示会（絵画・写真・手芸・工芸・俳句・盆栽等）、各種カルチャー教室、フォトコンテスト、里山動画コンテスト、ドライブインシアターフェス、野外音楽フェス、クリスマスイルミネーションフェス、ガーデンコンテスト（ガーデンマイオーナー）、盆踊り、里山朗読会、谷津田芸術フェス、等

2 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。

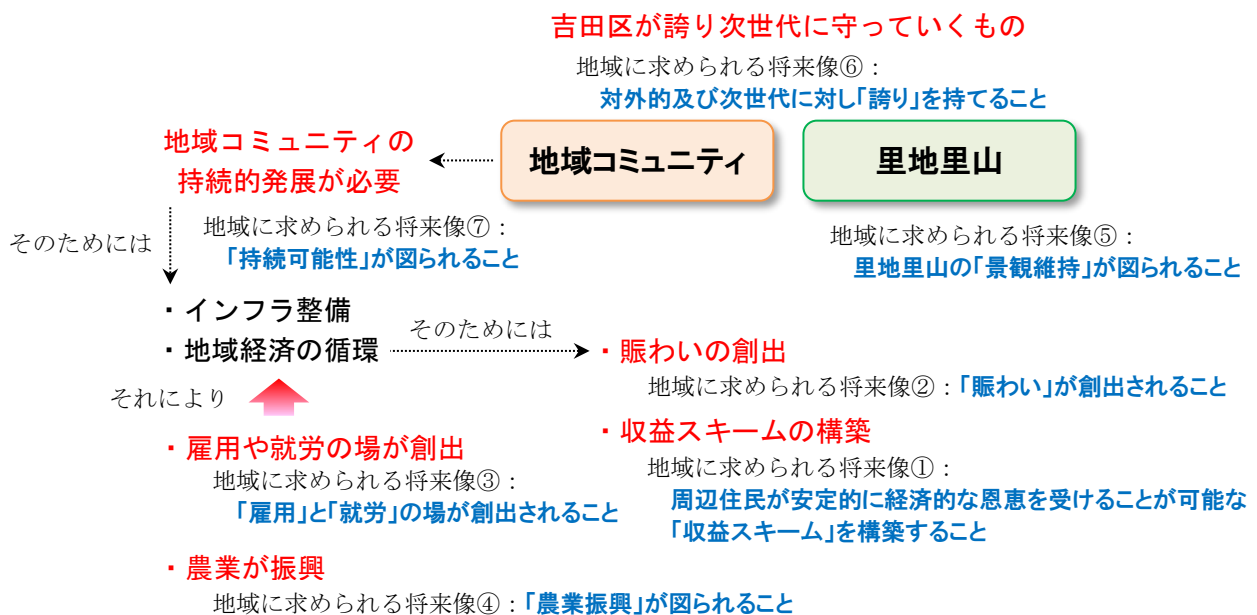
一方で、7つの「地域に求められる将来像」を設定した地域振興策基本構想の考え方を踏襲し、その将来像と吉田区が誇り次世代に守っていくものとの関係性について再整理する。

【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、地域の代表的な農の風景を形成している。こうした日本の原風景や特徴ある農の風景を形成する「里地里山」を保全し、次世代に引き継いでいく必要がある。

3 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。

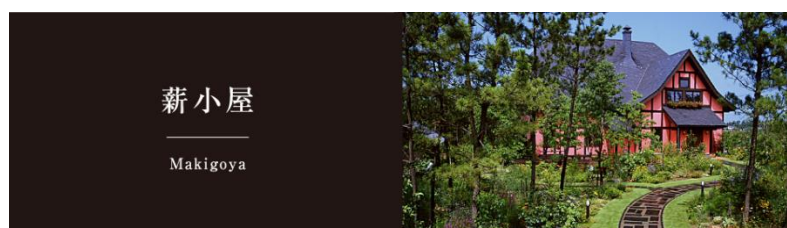
以下写真は右記ページから引用 <http://www.docci.com/>



＜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。



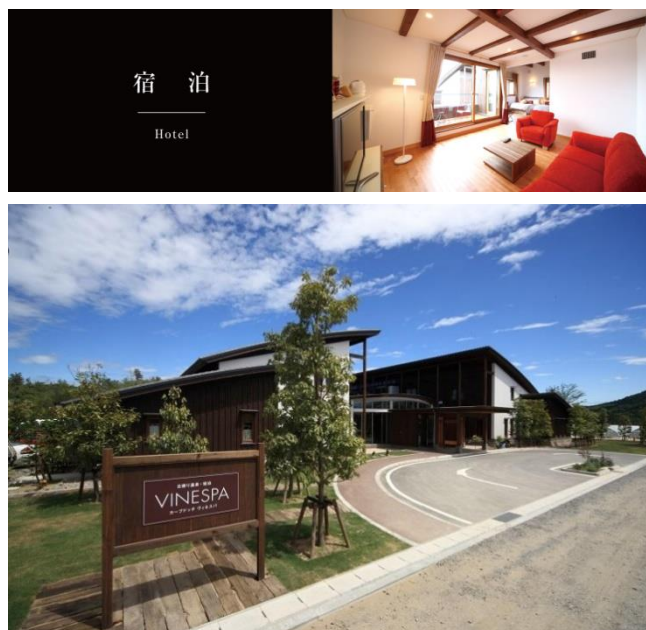
ワイナリーツアー

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

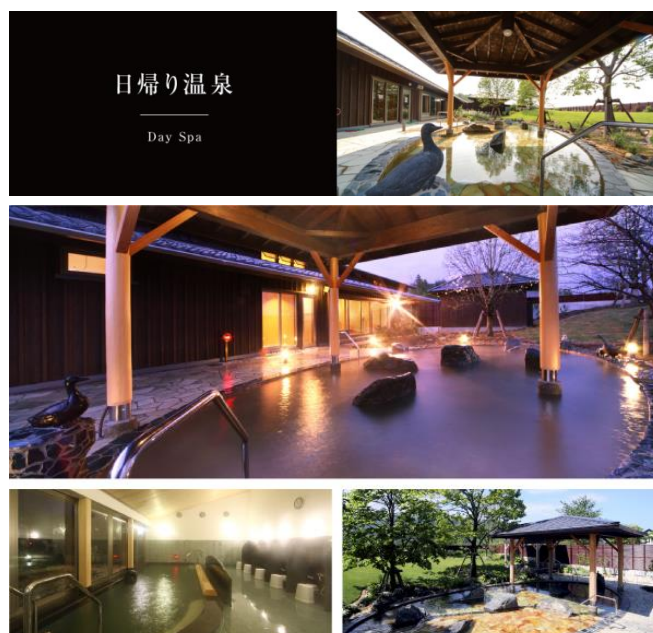
ガイド付きワイナリーツアーを実施している。ツアーではぶどう畑、醸造室、樽熟成庫、セラーなどを巡りながら、スタッフがカーブドッチのワイン造りに対する思いや新潟でのワインの可能性を説明している。（施設の案内の後にワインのテイスティング）

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



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

【リニューアル前】



【リニューアル後】



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

ろまんちっく村（栃木県宇都宮市）

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

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

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

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

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



<農園施設>

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



<物販・保養施設>

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



<公園施設>

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

<その他の主な機能>

- ・ ビジターセンター

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



- ・展示棟

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



- ・芝生広場

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



- ・散策コース

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



ふなばしアンデルセン公園（千葉県船橋市）

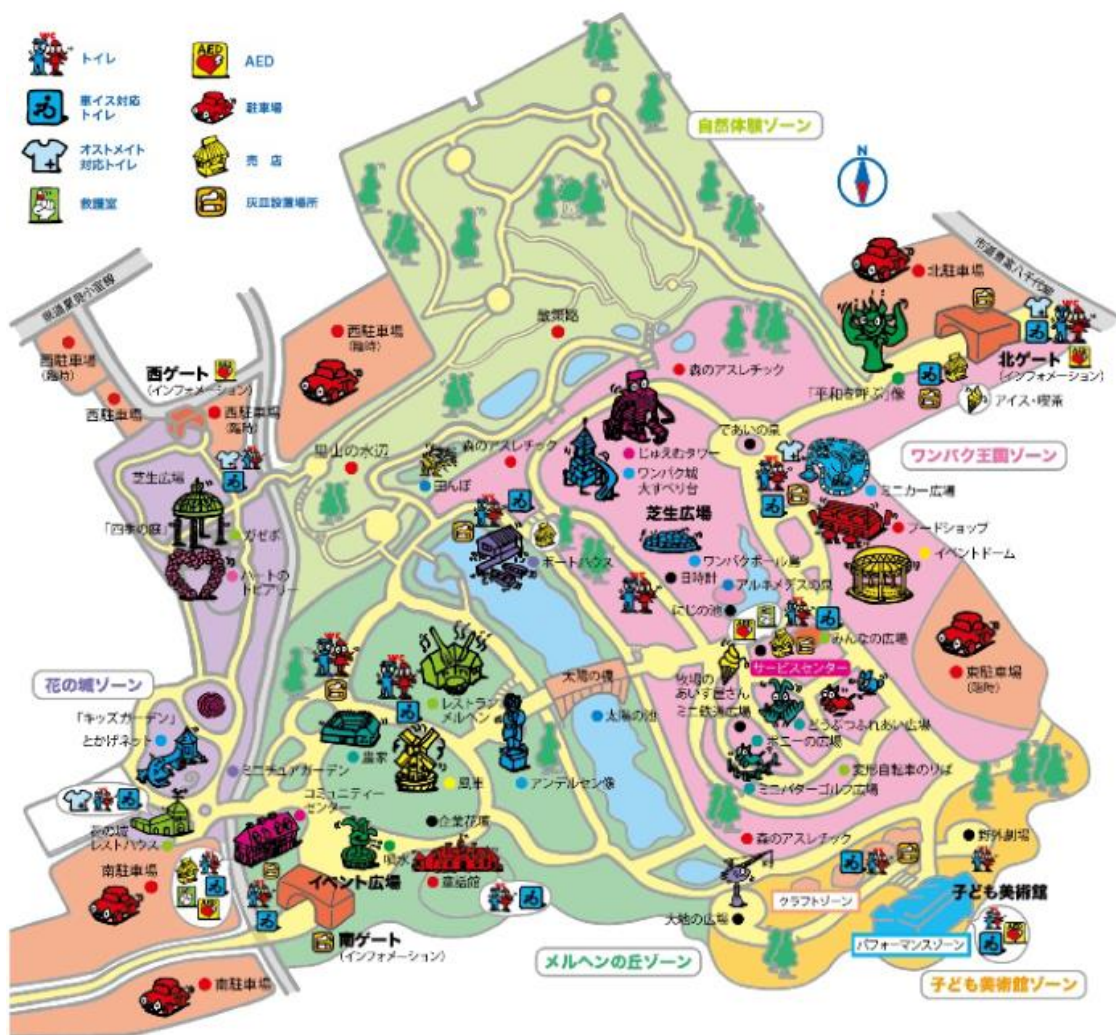
船橋市市政 50 周年を記念し、昭和 62 年（1987 年）11 月に開業。開園当初から「友の会」制度を設け、開業 1 年目で 33 万人を集客している。平成 8 年（1996 年）に現行の名前で新装開園し、平成 11 年（1999 年）に 100 万人を達成、その後は冬季半額等の季節割引制度の導入や年間パスポート券発売等により順調に延べ集客数を伸ばし、平成 27 年（2015 年）に 900 万人を突破した。面積は 39ha。

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

以下写真は下記ページから引用

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

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



<ワンパク王国ゾーン>

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



<メルヘンの丘ゾーン>

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



<自然体験ゾーン>

- ・散策路
- ・棚田

<花の城ゾーン>

- ・とかげネット
- ・キッズハウス
- ・レストハウス



<救護、迷子センターほか>

- ・AED
- ・救護室
- ・迷子センター
- ・授乳室等設置

おおむら夢ファームシュシュ（長崎県大村市）

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

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

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

以下写真は下記ページから引用

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

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

http://tiiki.jp/news/06_column/jireisyu/2131.html



<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(東京部、中野サンプラザ(全国直売所研究会提供))

おおむら夢ファームシュシュ

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ある活動を続けたい」と話した。

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

(左海力也)

楠こもれびの郷（山口県宇部市）

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

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

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

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

以下写真は下記ページから引用

http://www.ja-yamaguchi.jp/evolution/2009_10_13.html

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



<くすのき温泉「くすくすの湯」>

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



<直売所 「楠四季菜市」>

その日の朝に収穫された野菜が並ぶ。



<農家レストラン つつじ>

地元の主婦が日替わりで旬メニューを提供。

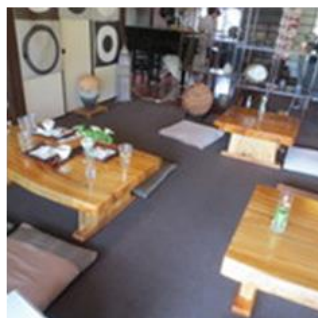


<農業研修交流施設「万農塾」>

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

<古民家カフェ倉～SOU～>

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



伊賀の里モクモク手づくりファーム（三重県伊賀市）

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

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

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

以下写真は下記ページから引用

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



<ファーム前エリア（入園料不要）>

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

<ファーム前エリア（入園料不要）>

- ・ ウィンナー専門館



- ・ 地ビール工場ブルワリー&麦芽工房（東海3県では初めて）



- ・ 小麦工房



- ・ 手づくり体験教室

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

- ・ それゆけミニブタ芸&ミニブタハウス

（ミニブタを飼育、ミニブタのステージを毎日開催）

- ・ 小さなのんびり学習牧場

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

- ・ きのこ農園

- ・ ハンモックの森おまつり広場

（ゴールデンウィークと秋のイベント時にミニブタダービーを開催）

- ・ PaPa ビアレストラン（レストランウェディングもできる）

- ・ バーベキュービアハウス など

< 温浴機能 >

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

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

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

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

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

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

石門
 石材屋さんと採石所まで歩き、直感的に「これだ」と一目惚れした石で造られた門です。風情あるたたずまいをお楽しみ下さい。

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

< 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>)

4 環境計画の概要

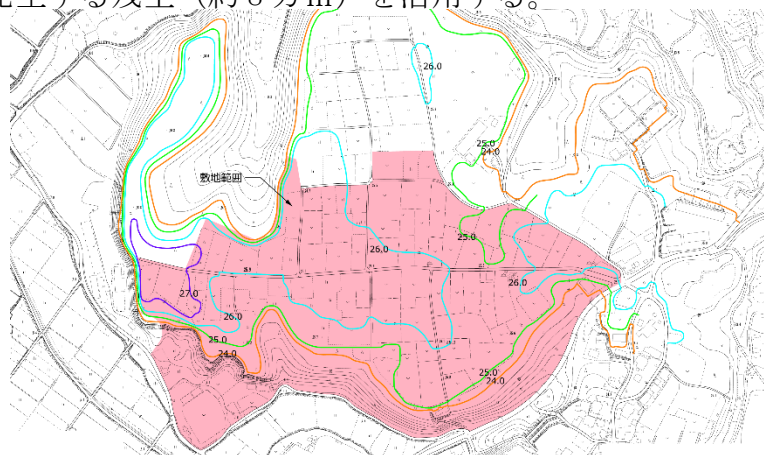
地域振興施設の整備は、立地する敷地の特性を活かし、地域の自然環境や景観と調和させるものとし、造成計画、雨水排水計画、園路広場計画、施設整備計画、施設計画及び植栽計画によって実現する。

なお、各施設の窓、テーブル及び通路のほか屋外のベンチなど、園内の各視点場から四季及び時間帯の変化に応じ、どのような景観を来訪者へ提供するの
か、適切な計画性を持ったうえで今後の具体的な整備計画をまとめる。

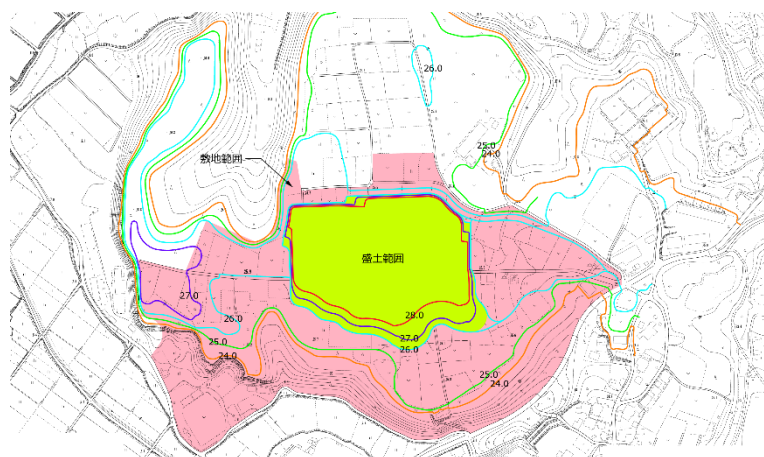
(1) 造成計画

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、下図に示す台地部の範囲に最大で2.0m程度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（新クリーンセンター）の建設に伴い発生する残土（約8万 m^3 ）を活用する。



台地部の現況コンター図



台地部の計画コンター図

① 下総台地の地形の復元

地域振興策開発エリアの台地部現況は、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。



台地部の現況

② 良好な眺望の確保

地域振興策開発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開発エリアの敷地特性を活かせない状況にある。



台地上からの眺望を阻害する斜面林

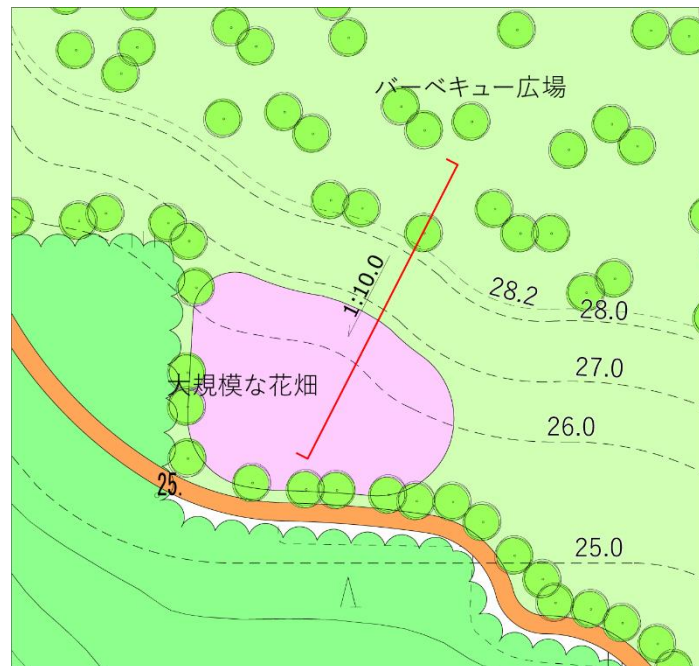


良好な景観を形成する斜面林

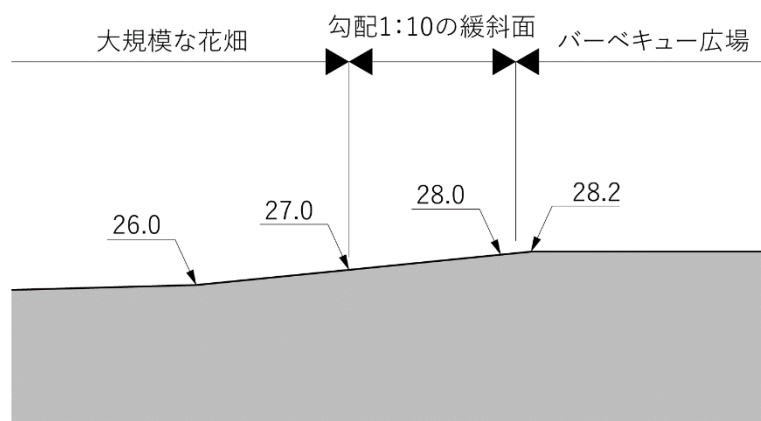
このような状況に対して、多くの来訪者が想定される屋内余暇棟周辺からの眺望を向上させるために、当該用地周辺に集中して盛土（最大 2.0m 程度）を行うものとする。

③美しい景観の形成

盛土の南側の斜面を可能な範囲で緩やかにし、この斜面の下部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。



部分拡大平面図

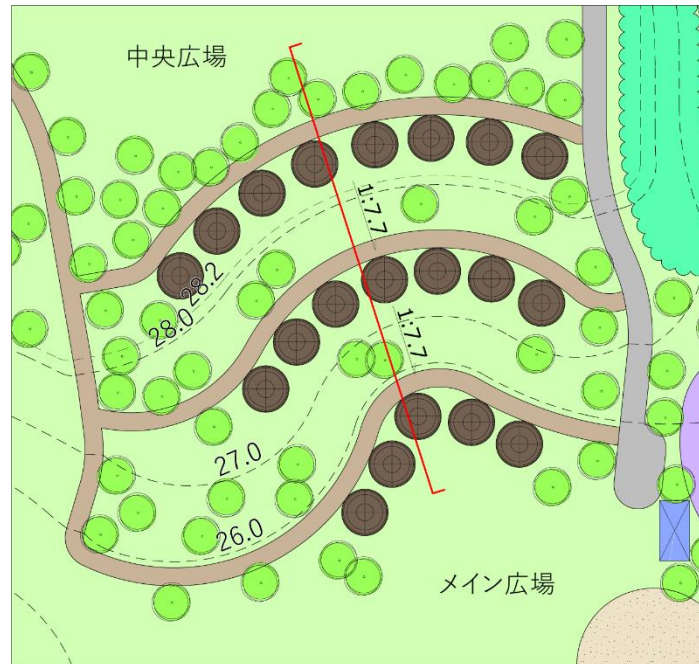


断面図

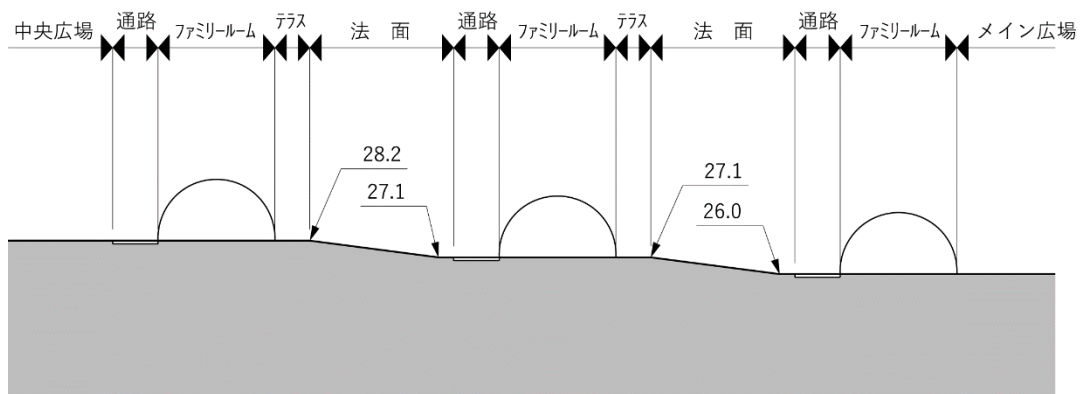
④面白い景観の形成

盛土の南側の穏やかな斜面を利用して、特徴ある形状のファミリールームと一体となった、他にない、面白い景観を形成する。

具体的には、斜面の中に3つの異なる高さの地盤を持った谷地形を形成し、ファミリールームが上下方向に重なって見える景観を形成する。



部分拡大平面図



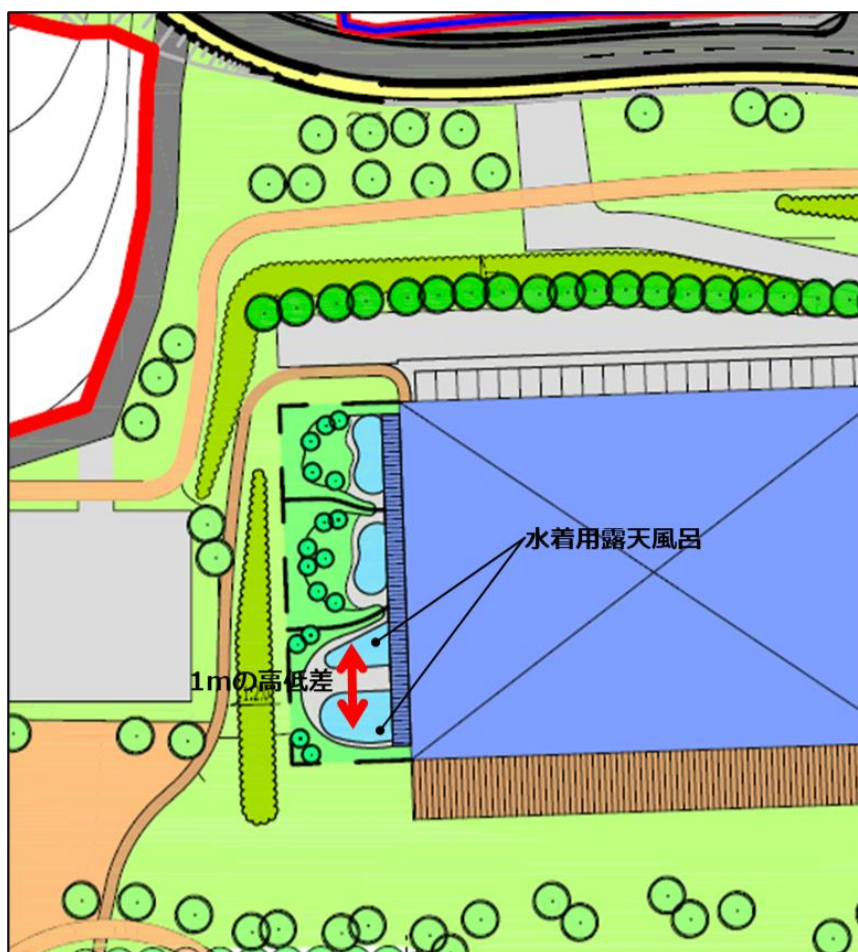
断面図

⑤露天風呂の形態

露天風呂は、男女別の露天風呂及び水着着用露天風呂（混浴）で構成するが、各湯舟周辺には落葉樹及び花木等を中心とした樹木を多く植栽し、四季折々の変化が楽しめる形態とする。

なお、露天風呂を盛土敷地の西部に配置したことにより、沈む夕日を望みながらの入浴が可能となる。

また、多くのファミリー利用が想定される水着着用露天風呂（混浴）は、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検討する。



露天風呂部 部分拡大平面図

(2) 雨水排水計画

① 全量浸透の意義

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、地域振興策開発エリア内に調整池を整備すると、将来想定される地域振興機能の追加やレイアウト変更等における柔軟な土地利用が困難になる。

また、現状では、雨水の大部分が浸透していると推測され、洪水時の流出抑制、地下水涵養、平常時河川流量及び生態系・水質の保全等の水循環が確保されていると考えられる。このため、開発後も同様の浸透機能を確保し、健全な水循環を保全する必要がある。

そこで、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。

② 浸透施設の概略検討結果

千葉県雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きに基づいて実施した現地の地盤透水試験（令和元年11月に3地点4箇所を実施）の結果を踏まえた全量浸透を達成させる浸透施設整備メニューは下表のとおり。

地域振興策開発区域は、広大な敷地が存在することから、表面貯留と浸透施設を組み合わせる内容とした。

浸透施設整備メニュー	概略施設規模	設置場所
浸透ます及び浸透トレンチ	約 1,300m	外周部の散策路・馬道
広場窪地表面貯留	約 4,500 m ²	メイン広場の地表
空隙貯留浸透施設	約 4,500 m ²	メイン広場の地下
浸透ドレーン	約 1,200 本	メイン広場の地下

③ 全量浸透を導入する際の課題整理等

地域振興策開発エリアで全量浸透を導入するにあたり、今後、計画降雨以外の超過洪水等の扱いを確認検討する必要がある。

また、詳細設計においては、浸透ドレーン配置における地下水位の把握、表面貯留に活用する広場窪地の造成、浸透施設への雨水導水のための地形勾配及び流出係数の扱い等に係る詳細な検討が必要である。

④浸透施設の標準的な構造

	構造 (単位 mm)	施設の概要
浸透ます		<p>透水ますの周辺を碎石で充填し、集水した雨水をその底部及び側面から地表の比較的浅い部分に浸透させる「ます」類である。透水ますは、有孔コンクリートやポーラスコンクリートを用いる場合が多いが、塩ビ製のものもある。透水ますの形状は丸形と角形があるが、浸透ますからの浸透量を規定するのは碎石部の形状であり、ますが丸形でも碎石部が角形の場合は角形ますとして浸透量の算定を行うことになる。なお、直径が大きく深く設置するものを浸透マンホールと呼ぶ。</p>
浸透トレンチ		<p>掘削した溝に碎石を充填し、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布設したものである。近年、碎石と管の機能を同時に合わせ持つポーラスコンクリート製やプラスチック製の一体製品も使用されている。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、管径・勾配等は、排水機能を損なわないように配慮する必要がある。</p>
空隙貯留浸透施設		<p>地下の碎石等の空隙貯留浸透槽に雨水を導き、側面及び底面から地中へ浸透させる施設をいう。碎石内に貯留槽を設けて雨水の有効利用を行う場合もある。近年、碎石の代わりに高い空隙率 (90%以上) を有するプラスチック製貯留材を用いる施設が増えている。</p>
浸透ドレーン		<p>縦型の浸透施設であり、地下の透水性の高い地層までドレーンを埋め込み、表面の雨水を地中に浸透させる。</p>

(3) 汚水排水計画

下記の用地 (合計約 16ha) については、下水道の事業計画区域として位置付ける予定であるため、現在、印西市下水道課と調整を進めている。

- ・建設予定地 (P 124 参照)
- ・地域振興策開発エリアの内、アプローチゾーンを除いた用地 (P 124 参照)
- ・民設民営による排熱利用事業者の誘致想定エリア (P 121 参照)

(4) 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。 アスファルト舗装に比べ イニシャル・ランニングコスト が高いため、採用 には検討を要す 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)	

(5) 施設計画

地域振興策開発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、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

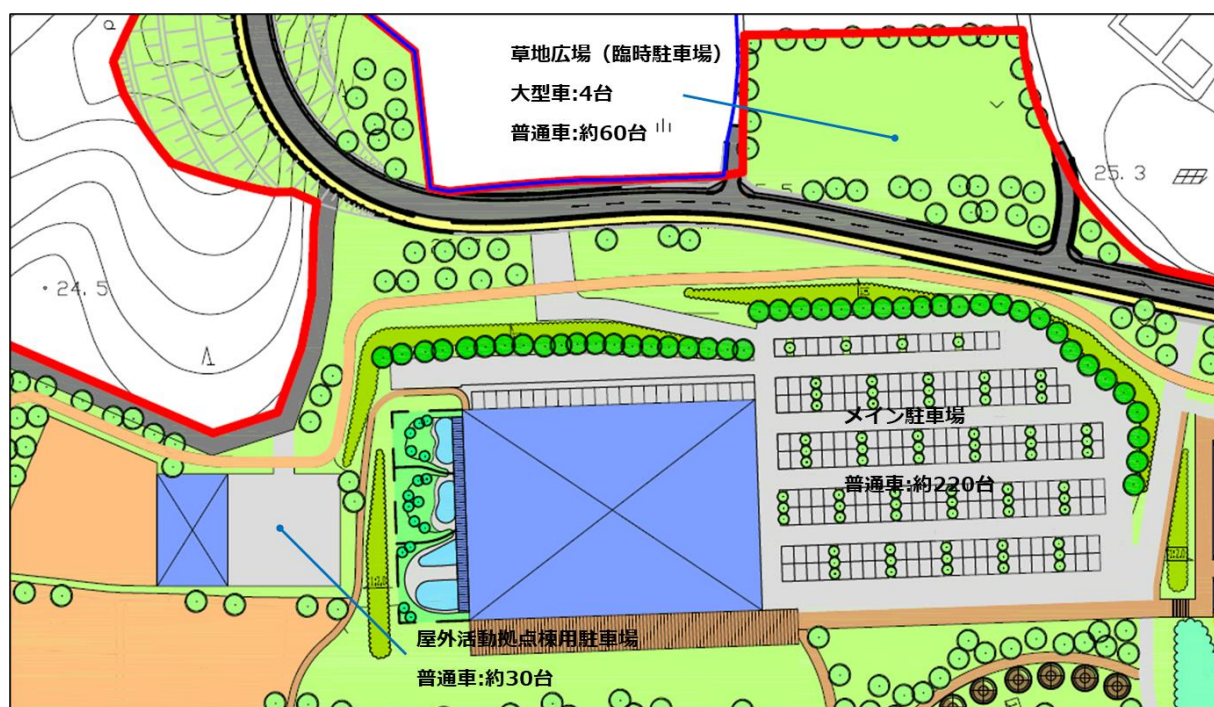
地域振興策開発エリア内に整備する駐車場は、来場者の利便性に配慮し、常設のものを2箇所に分散して配置するものとした。

具体的には、下図にある通り、メイン駐車場を屋内余暇棟に隣接した場所に配置し、将来の事業者誘致等も考慮した屋外活動拠点棟用駐車場を、敷地西側の屋外活動拠点棟の隣に配置した。

また、繁忙期の車両に対応すると共に、観光バス等の大型車両の駐車に対応するために、敷地北端に繁忙期に臨時駐車場として利用できる草地広場を配置した。

なお、通常時と繁忙期の駐車台数は、以下の通りである。

- ・通常時：普通車 250 台、大型車 4 台
- ・繁忙期：普通車 310 台（臨時駐車場 60 台含む）、大型車 4 台



駐車場配置図

なお、各駐車場で設定した普通車用の駐車マスは、全て身障者用の駐車マス程度の広さで設定しているが、これを全て通常の駐車マスとした場合は、下表のとおり、通常期で約 350 台分、繁忙期で約 430 台分が確保される。

今後、来訪者の滞在時間及び車両 1 台当たりの乗員数の想定のほか、無料送迎バスの運行計画、外部施設の誘致状況及び就労者の雇用計画等が明らかとなった段階で、下表の範囲内の台数を基本とし、駐車場台数の詳細検討を進める。

	全て身障者用の駐車マスとした場合の駐車場台数	全て通常の駐車マスとした場合の駐車場台数
通常時	250 台	350 台
繁忙期	310 台	430 台

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 m²以上の規模を持つことから、当該施設においても 1,000 m²程度の規模を確保することとした。

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

公園（施設）名	規 模	概 要
清水公園 （野田市）	不明	半屋外型（12 棟のバーベキュー棟で最大 1000 人収容可能）、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、基本料金：入園料：450 円（4 歳以上、3 歳以下無料）
柏の葉公園 （柏市）	1,500m ² （地図上で計測）	屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、基本料金：なし
千葉市動物公園 （千葉市）	1,000m ² （地図上で計測）	最大収容人数：180 人（30 テーブル）、屋外型、手ぶらプランあり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、入園料：大人 700 円（高校生以上、中学生以下無料）
ふなばし三番瀬 海浜公園 （船橋市）	1,750m ² （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	3,500m ²	最大収容人数：320 人、屋外型、手ぶらプラン

(千葉市)	(地図上で計測)	あり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、 入園料：大人 1000 円 小学生 500 円
幕張海浜公園 (千葉市)	不明	最大収容人数：480 人、屋外型、手ぶらプラン あり、食材持込可、道具・用具レンタルあり、 入園料：大人 800 円 小学生 400 円 小学生未満 無料
北総花の丘公園 (印西市)	2,300m ² (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、他施設と遜色ない規模となるよう約 1,600 m² 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：1.5 m 以上

○ドッグラン整備ガイドブックの示す整備基準

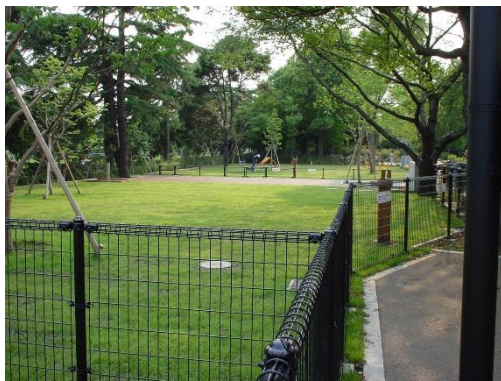
(特定非営利活動法人 社会動物環境整備協会)

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 1～2 m 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

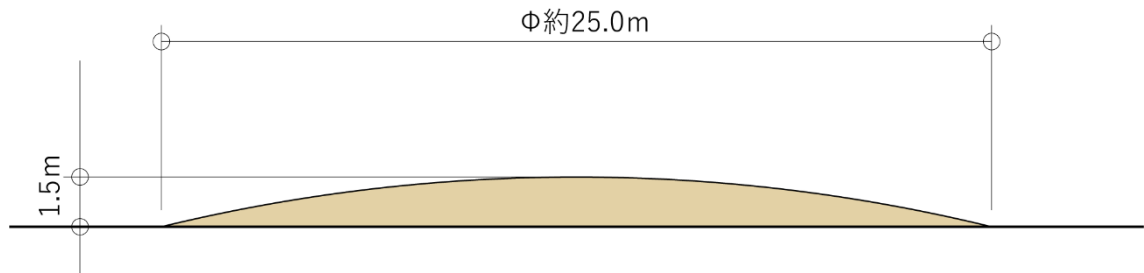
なお、ドッグランには、ドッグラン整備ガイドブックの示す整備基準の一覧表に示されている通り、様々な施設の整備が必要であり、また、大型犬、中型犬、小型犬の区分の考え方や使用料の設定、運営方法の検討が必要であるため、今後、詳細な検討が必要になる。



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 で直径約 25.0m のものとした。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。



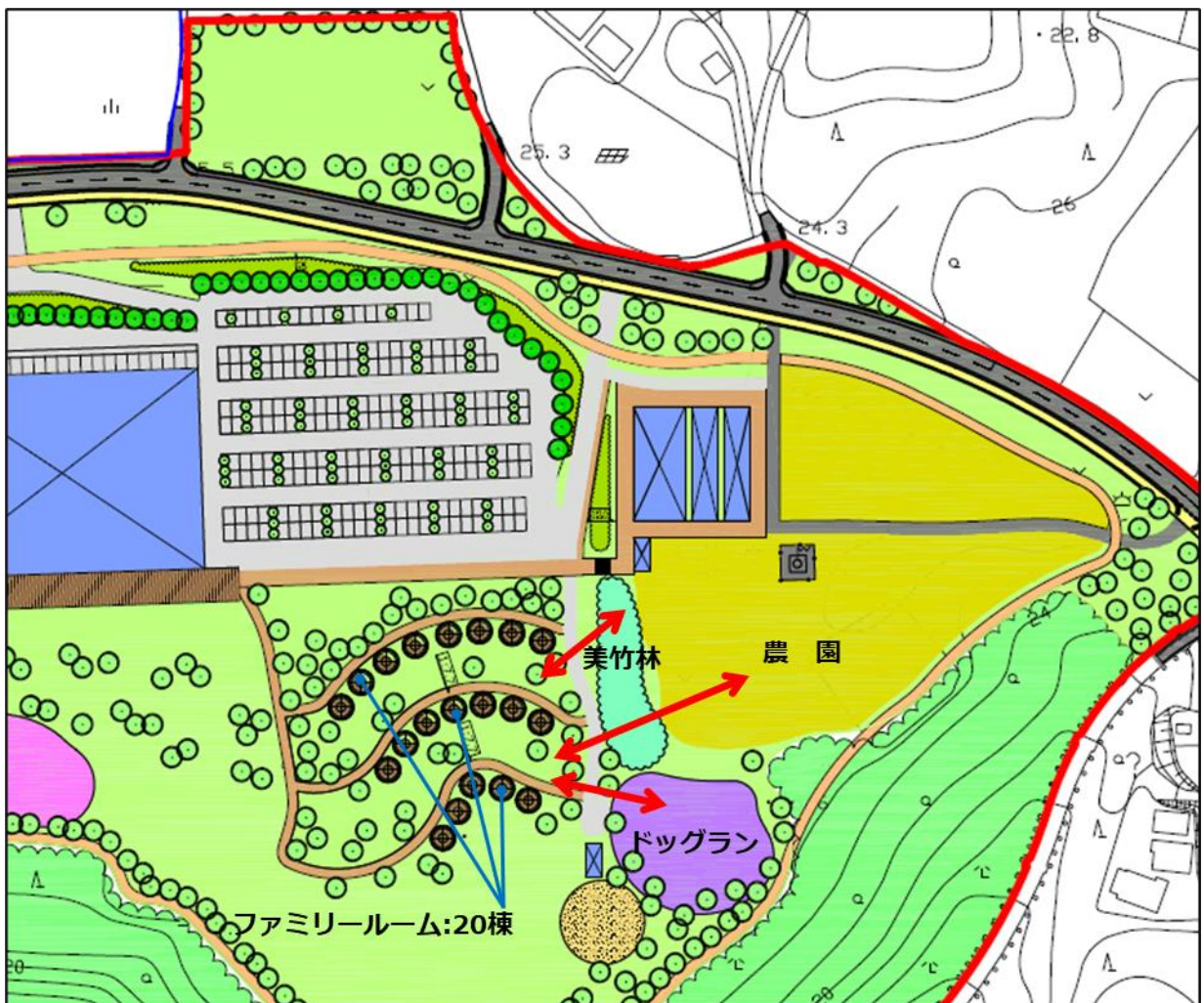
大規模な砂山断面模式図

⑤ファミリールーム

滞在型の施設として整備するファミリールームは 20 棟とし、多様な利用方法と景観形成に寄与することを想定し、集約的な配置を行った。

具体的には、地域振興策開発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、ドックラン利用者のペット同伴利用や、農園・美竹林を活用する各種体験プログラムでの利用を想定した。

また、ファミリールームに用いるドームハウスは、半球体の特徴的な外観を持つことから、斜面地形と一体的に配置することで、特徴ある景観形成を目指す。



ファミリールーム配置図

(6) 植栽計画

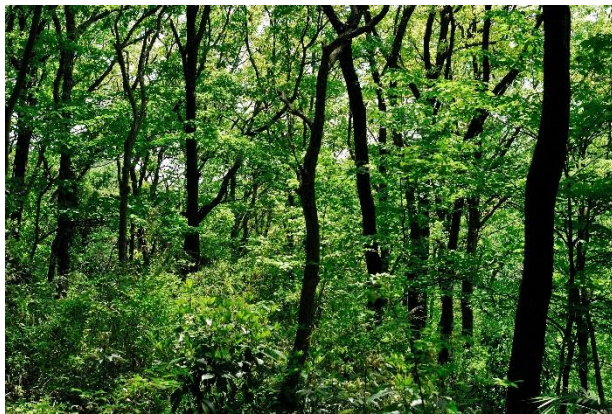
地域振興策開発エリア内の植栽は、大きくは雑木林、美竹林、大規模な花畑、中央広場、バーベキュー広場、メイン広場及び草地広場で構成される。

① 雑木林と美竹林

周辺地域の斜面林は、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継承することを目的に、盛土によって形成される法面部を中心に雑木林及び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広場の整備

広場の整備については、基本的に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。

ただし、屋内余暇棟と一体となり地域振興策開発エリアの中心となる中央広場・バーベキュー広場は、多様な利用が想定されると共に、景観形成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近接地での樹木の先行栽培

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多量に用いることは困難であり、整備当初の景観形成における課題となる。

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、地域振興策開発エリアの近接地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開発エリア内の園木等として移植することができれば、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力の向上も期待できる。

ただし、このような先行栽培を行う場合は、その費用が施工時に一般の市場から購入した場合の費用を下回ることが求められるため、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。

5 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、流行によるもの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する必要がある。

そこで、入浴施設（天然温泉）を核とする一連の屋内余暇棟及び屋外活動拠点棟においては、シンプルな倉庫造の導入を基本とし、各種コストの低減を図るものとする。

なお、屋内余暇棟及び屋外活動拠点棟の構造・意匠については、平成30年度（2018年度）に、よしだ未来会議^{※1}の分科会として設置したデザイン部会を計6回開催し、主に下記の理由により、倉庫造に優位性を見出した。

- ①来訪者は施設の外観を見ながら滞在するわけではなく、最重視すべきは内観である。
- ②一般建築と比較し、建築費が相対的に安価なので、差額を集客等に資する内装・備品・施設面積の増のほか、コンテンツの追加等に充てられる。
- ③一般建築と比較し、施設維持費も相対的に安価である。
- ④自然環境に馴染む外観であるとも評価できる。
- ⑤大空間が確保されることから、ゆとりのあるレイアウト・歩行動線が設定できる。
- ⑥室内に構造壁がない（又は少ない）ことから、自由度の高いレイアウト設定・将来変更が容易である。
- ⑦室内高を活かし、中二階フロア・本格的な屋内遊戯場の整備が可能となる。
- ⑧大空間に各種の機能が集約されるので、悪天候時であっても利用しやすい。
- ⑨インダストリアルな外観と温もりのある内観のギャップは、意外性という魅力が生まれる。
- ⑩様々なコンテンツを導入することから、建築意匠を何々風にする必然性がない。

※1

よしだ未来会議とは、吉田区の区民から選任された議員（全17名：令和4年4月現在）で組織する任意の会議で、次期施設（新クリーンセンター）の整備計画及び地域振興策に関する経営戦略等を地元住民の立場で検討することのほか、組合との対話・協議における窓口を担当する。

また、様々なプライベート利用及び災害発生時における避難所対応を前提に整備するファミリールームについては、耐震性、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。

なお、屋内余暇棟、屋外活動拠点棟及びファミリールームにおける建築工法の妥当性・適合性は、今後も調査検討を進める。

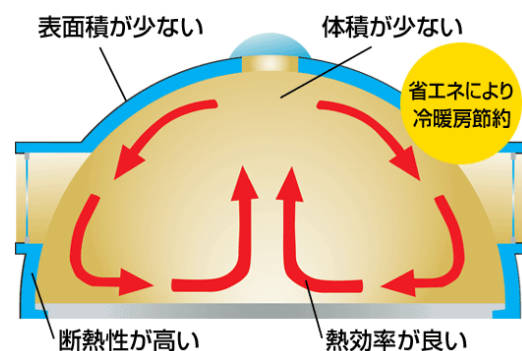
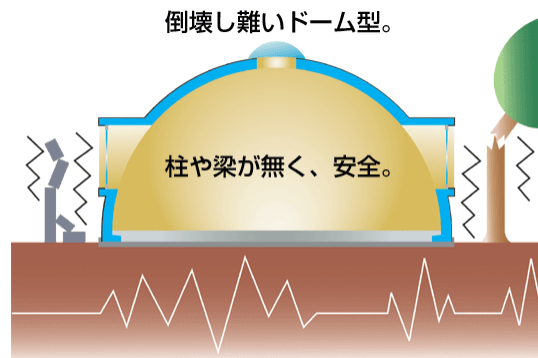
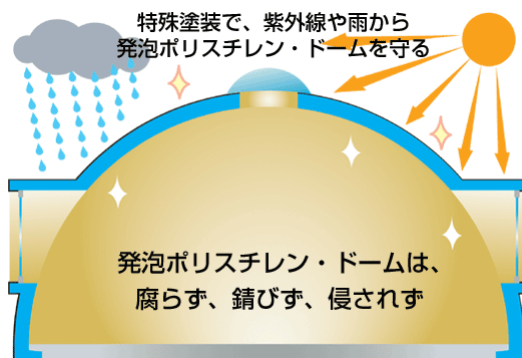
◆ドームハウス（ジャパンドームハウス株）の外観



7700 型：約 50 m²



◆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)

6 関連施設

地域振興策総合パッケージ（P96～P118 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、関係機関との調整・協議を進める。
調整池	地区外の雨水排水路整備を要さない全量浸透の検討について、関係機関との調整・協議を進める。
受電・上下水道	次期施設（新クリーンセンター）における整備計画及び先行整備の状況を考慮しながら、関係機関との調整・協議を進める。
消防施設	防火水槽や消火栓等の消防施設の設置について、関係機関との調整・協議を進める。
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、整備コスト及び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。
再生可能エネルギーの導入	ハイブリット外灯の設置及び太陽光発電シートを内蔵したガラスによる発電など、再生可能エネルギーの更なる導入促進を検討する。
その他	屋外各所には、日陰にて休憩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のほか、音楽・読書等を楽しむなど、来訪者が屋外空間を多様に利用できる環境を作る。

7 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（新クリーンセンター）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。

主な地域振興施設	大規模災害時に発揮する主な機能	冷暖房
メイン駐車場	避難者の駐車場 EV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	○
入浴施設（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 屋内遊戯場	遊戯スペース（子供のストレス軽減）	○
ギャラリー 多目的研修室	宿泊 救護スペース 食事スペース	○
ファミリールーム	乳幼児や病人を持つ家族の宿泊	○
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	○
倉庫（バックヤード） ※大型冷蔵庫あり ※大型冷凍庫あり	支援物資の保管 生鮮食品・冷凍食品の保管提供 洗濯	○
中央広場 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）	

地域振興施設	大規模災害時に発揮する主な機能	冷暖房
メイン広場 ドッグラン 牧場	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	
屋外活動拠点棟	ボランティア等の受付	○
大規模な砂山	土嚢の材料提供	
バーベキュー広場	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	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。 		

8 施設施工時における生活環境及び自然環境への配慮

地域振興策開発エリアの主な現況は、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、地域振興策開発エリア南側の法面には斜面林が形成されており、更に南側のエリア外には水田が広がると共に、一級河川の印旛沼放水路（新川）が存在する。

このような立地特性を持つ中、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

地域振興策開発エリアの立地条件からは、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。

9 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を基本とし、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、草地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

地域振興施設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ことから、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、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把握と迅速な補修の対応を行う体制を構築する必要がある。

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。

10 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。

なお、当該就労者は、最も身近で重要な顧客でもあることを十分に踏まえたうえで施設運営に臨む。

(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、インセンティブを付与することで、常に高いモチベーションを保つことができる。

11 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。 (平成28年度(2016年度)に実施した温水センターの利用者アンケートの調査結果によると、施設利用のきっかけは「友人・知人の紹介」が30%で第1位)

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る。

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。

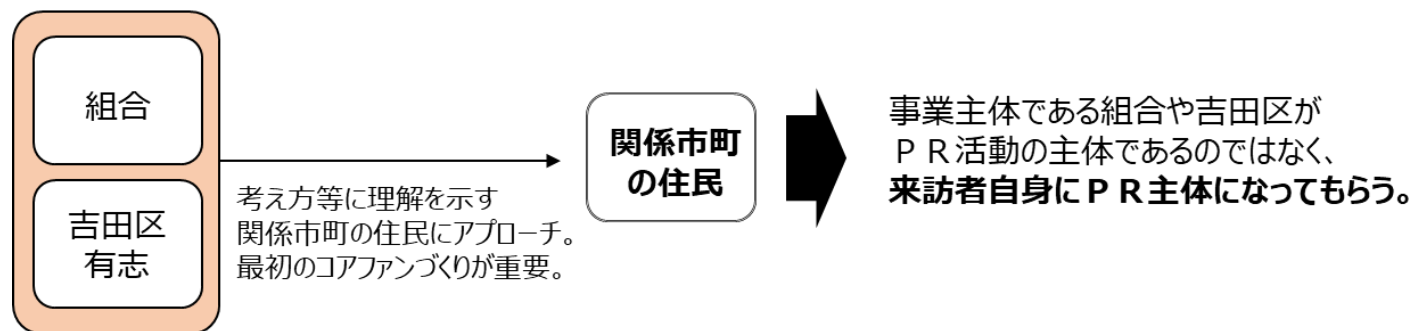
PR活動の概念、コンセプト

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】



12 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において整理したもの内、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、関係市町住民・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・関係市町住民などが、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。(P92②参照)

②地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2

関係市町住民などから、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。(P93③参照)

③過ごし方とシンクロする意匠

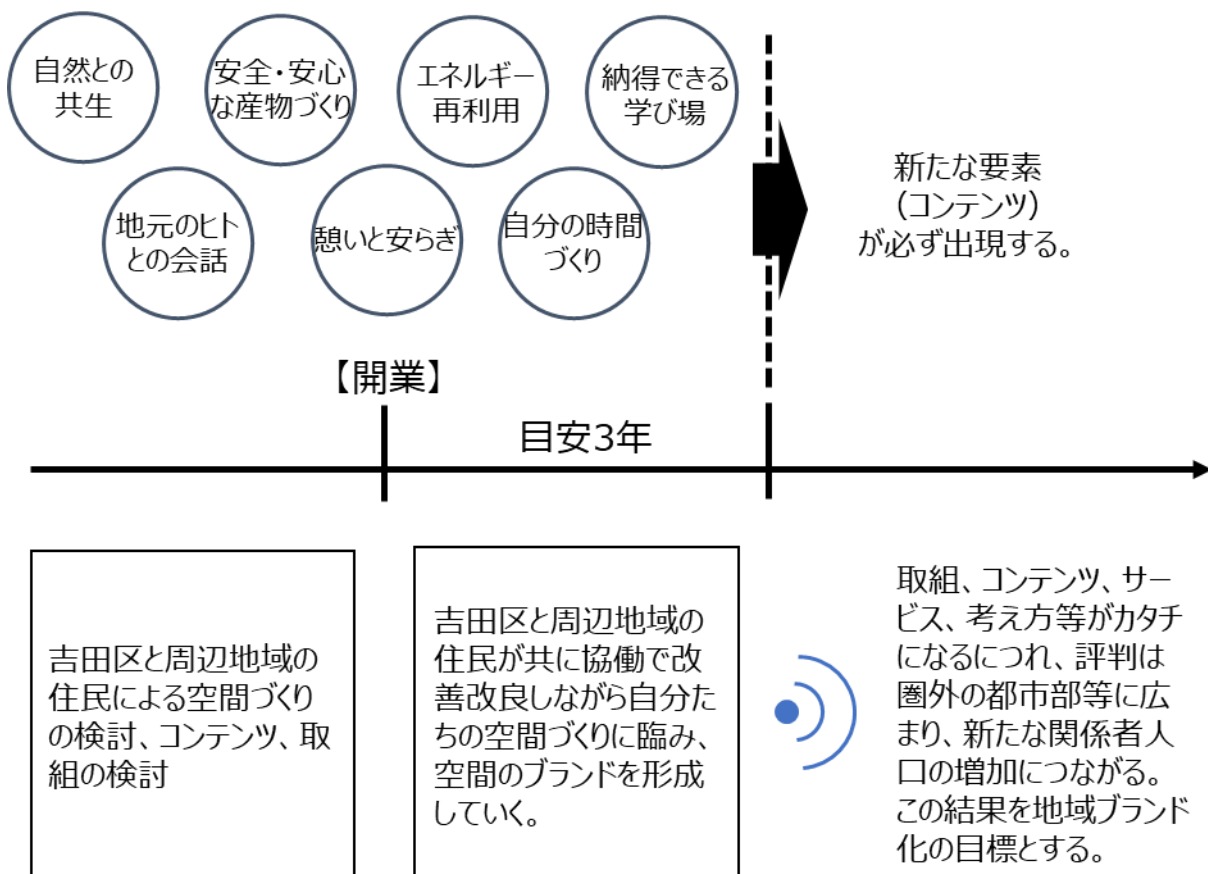
来訪者の「過ごし方」と的確にシンクロする意匠による地域振興策を展開すること。(P93⑦参照)

13 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】



14 地域振興施設の総称

地域振興施設の総称の検討については、吉田区自らが関わることで「事業に対する理解」が更に深まることなどを想定し、平成 30 年度（2018 年度）に、「よしだ未来会議^{※1}」にて、具体検討を進めた。

結果として 117 件の総称案が抽出され、吉田区の区会による決議を経て、次の総称が選定された。

なお、総称については、後年度に制定する地域振興施設の設置管理条例（組合議会の議決）により正式に決定する。

総称	スカリアの丘
読み	すかりあのおか
意味	スカイ（空）＋クリア（透明感）＝澄み切った空を望む丘

※1

よしだ未来会議とは、吉田区の区民から選任された議員（全 17 名：令和 4 年 4 月現在）で組織する任意の会議で、次期施設（新クリーンセンター）の整備計画及び地域振興策に関する経営戦略等を地元住民の立場で検討することのほか、組合との対話・協議における窓口を担当する。

15 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、規模及び整備手法等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、施設の整備内容等の検討段階より関係機関との協議を行い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協議を行うまでの計画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一般的な概要について、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

農地法に基づく農地転用手続きと並行して、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、開発許可申請を要する。

なお、地域振興策開発エリア内の整備は公共事業であるが、開発許可申請の要否に関しては、施設の用途・規模・整備手法等について許可権者との協議を経て決定される。この開発事業に関する協議に付随して、他法令による協議も同時に行っていく必要がある。

①協議時期：基本設計時から工事着工まで

協議は、施設の整備内容等の検討段階から開始し、工事着工までに必要な協議を整え、許認可を受ける。

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

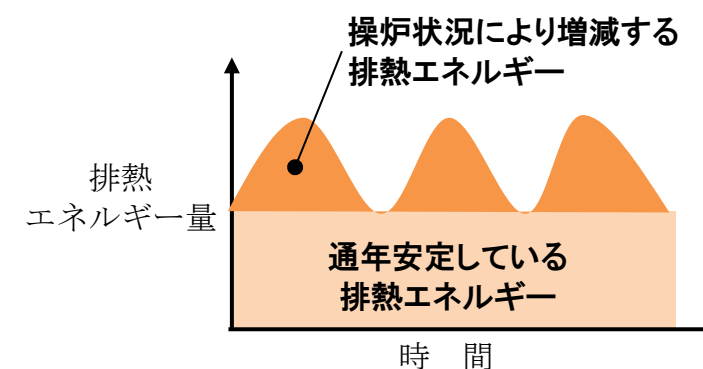
上述したもの以外に考えられる法令、条例は以下の通りである。ただし、今後の計画の進行により、関係機関に調査、ヒアリング協議を実施し、必要な申請、届出を確定させることとする。

- ・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）
- ・景観法
- ・下水道法
- ・浄化槽法関係
- ・水質汚濁防止法関係

16 排熱エネルギーの利用方針

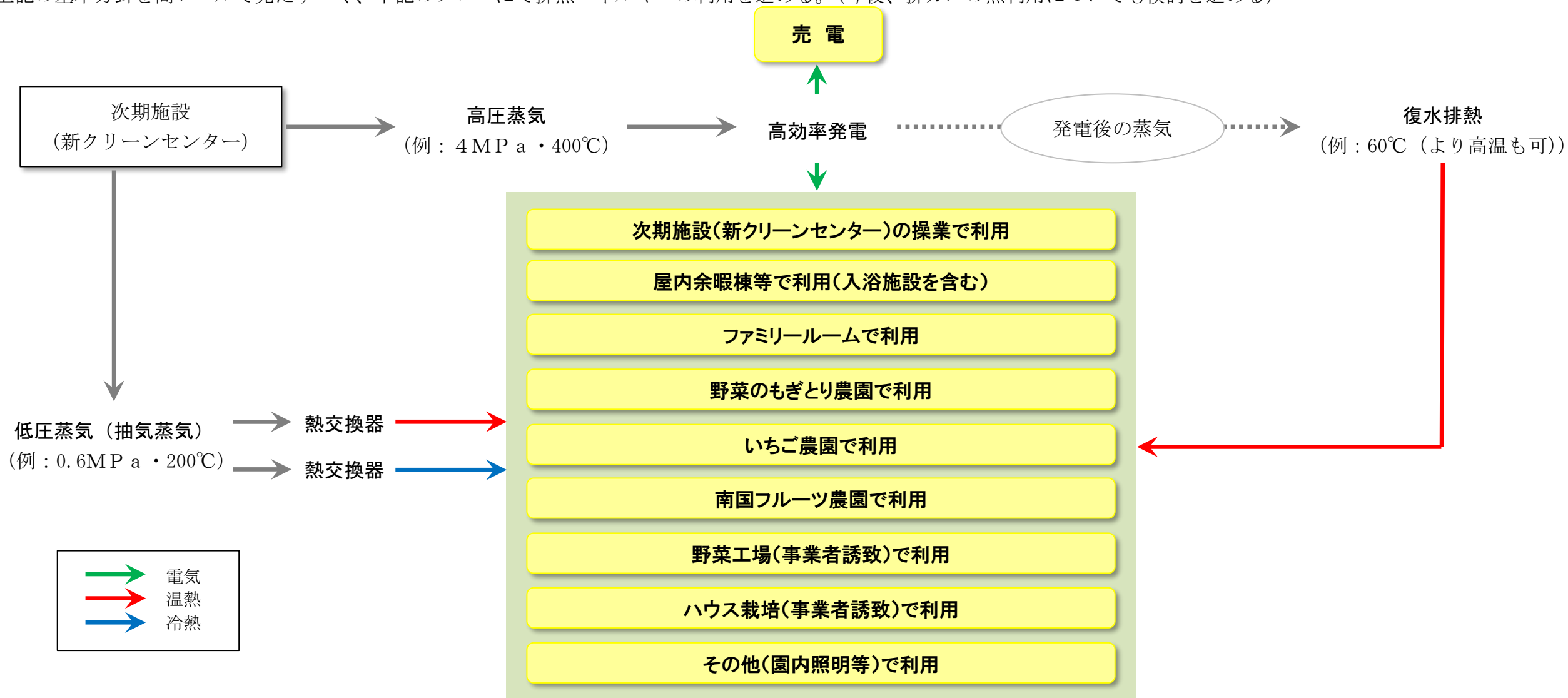
(1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針

- 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。（P 19 iii の地域に求められる将来像を参照）
- ③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）
- ④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）を取り入れるなど排熱エネルギーの積極的活用を検討すること。
- ⑤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）
- ⑥地域振興施設の負荷変動に確実に追従できる排熱エネルギー供給システムを構築すること。
- ⑦次期施設（新クリーンセンター）の操炉状況及び地域振興施設の運営状況等を踏まえた適切なバックアップシステムを検討すること。
- ⑧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。



(2) 排熱エネルギーの利用フロー（イメージ）

上記の基本方針を高レベルで充たすべく、下記のフローにて排熱エネルギーの利用を進める。（今後、排ガスの熱利用についても検討を進める）



(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)	CO ₂ 排出 削減量(a) (t-CO ₂ /年)	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	復水蒸気 温熱	
①売電 ※1	—	0	—	—	○				—
②次期施設（新クリーンセンター）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屋内余暇棟（入浴施設を含む）及び屋外活動拠点棟	施設の総面積 5,640 m ² （入浴施設における湯の必要熱量は温水センターの実績を採用）	2,421	1,185	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
				大型冷蔵庫の電源	○				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	162	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	294	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
⑥いちご農園	ガラスハウス 875 m ²	280	137	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	1,660	813	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：6,170 株/日）	7,840	3,840	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 3,100 m ²	1,550	759	ガラスハウスのコンセント	○				事業者対応
				ガラスハウスの空調（暖房） ※6				○	事業者対応
合計		37,181	7,190	必要熱量 37,181 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（新クリーンセンター）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（新クリーンセンター）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)	CO ₂ 排出 削減量(a) (t-CO ₂ /年)	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			—	○			—
②次期施設（新クリーンセンター）の操業 ※2	1,251kWh	59,600	—	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屋内余暇棟（入浴施設を含む）及び屋外活動拠点棟	施設の総面積 5,640 m ² （入浴施設における湯の必要熱量は温水センターの実績を採用）	2,421	1,185	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
				大型冷蔵庫の電源	○			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	162	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	294	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	280	137	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	1,660	813	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：6,170 株/日）	7,840	3,840	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 3,100 m ²	1,550	759	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		74,281	7,190	必要熱量：74,281 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（新クリーンセンター）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（新クリーンセンター）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。

17 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。

(1) 活用可能な補助金及び交付金に関する資料

地域振興策の種類		関連する交付金・補助金等	関連する交付金・補助金等の概要・目的	想定される地域振興の具体例	
0. 全般（共通）		まち・ひと・しごと創生関連事業	市町村の人口減少克服・地方創生の推進。	複合施設等整備 各種ソフト事業 等	
		地方創生交付金	地域経済の活性化、雇用機会の創出その他、地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進。	複合施設等整備 各種ソフト事業 等	
		広域周遊観光促進のための観光地域支援事業	複数の都道府県を跨って、テーマ性・ストーリー性を持った一連の魅力ある観光地を、交通アクセスも含めてネットワーク化し、外国人旅行者の滞在日数に見合った、訪日を強く動機づける骨太な「観光動線」の形成を促進し、海外に発信。	地域まるごとフィールドミュージアム構想	
1. 集落内及びその周辺	A 地域の持続と再生に必要なインフラ整備等	(1) インフラ整備関係	社会資本整備総合交付金	国土交通省所管の事業において、成長力強化や地域活性化等につながる事業に対して、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金	水道整備
			電動化対応トラック・バス導入加速事業	低炭素化の推進に向け、車両及び充電インフラ整備へも支援	無料送迎バス (オンデマンド交通)
	B 里地里山の保全と活用	(1) 森林の保全と活用	農山漁村振興交付金のうち地域活性化対策、農山漁村活性化整備対策	農山漁村が持つ豊かな自然や「食」を活用した地域の活動計画づくりや実践活動、意欲ある都市の若者等の地域外の人材を長期的に受け入れる取組を支援。また、福祉農園等を整備する取組、障害者の適性を踏まえた農業活動を行うための取組や、都市農業の多様な機能の発揮に向けた取組を支援。	雑木林の創出等と連携した保全と活用

地域振興策の類型		関連する交付金・補助金等	関連する交付金・補助金等の概要・目的	想定される地域振興の具体例
		(2) 谷津田の保全と活用	農山漁村振興交付金のうち地域活性化対策、農山漁村活性化整備対策	農山漁村が持つ豊かな自然や「食」を活用した地域の活動計画づくりや実践活動、意欲ある都市の若者等の地域外の人材を長期的に受け入れる取組を支援。また、福祉農園等を整備する取組、障害者の適性を踏まえた農業活動を行うための取組や、都市農業の多様な機能の発揮に向けた取組を支援。 田んぼの自然公園
2. 建設予定地のある台地	A 地域内外の人々が集う多機能な複合施設	(1) 駐車場等関係	電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電インフラ整備事業費補助金	電気自動車等への電気を供給する設備の普及を促進することで、次世代自動車の更なる普及を促進し、経済的社会的環境に応じた安定的かつ適切なエネルギーの需給構造の構築を図ることを目的とする。 E V充電ステーション
		(2) 屋内余暇関係	社会資本整備総合交付金	国土交通省所管の事業において、成長力強化や地域活性化等につながる事業に対して、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金 入浴施設（天然温泉）
		(3) 屋内余暇関係（公募）	6次産業化の推進 食文化等によるインバウンド対応推進事業	6次産業化の市場規模拡大に向けて、農林漁業者と多様な事業者が連携して行う地域資源を活用した新商品開発や販路開拓等の取組、加工・販売施設等の整備を支援。 地域の食文化・伝統文化を磨き上げ、農山漁村の食・食文化や伝統文化を海外に発信し、農林水産物・食品の新需要創出に資する取組を支援。 各種チャレンジショップ（食事店舗等） キッチンスタジオ（調理室）
			地域経済循環創造事業交付金（令和2年度予算要求14.5億円）のうちローカル10,000プロジェクト	産学官の連携により、地域の資源と資金を活用して、雇用吸収力の大きい地域密着型企業の立ち上げを支援。 レンタルオフィス 各種チャレンジショップ
		(4) 屋内余暇関係（販売）	6次産業化の推進	地域資源を活用した新商品・新サービスの開発や販路開拓の取り組み等を支援。 商品開発
			6次産業化の推進 食文化等によるインバウンド対応推進事業	食と景観等が一体的な魅力を織りなす地域（食と農の景勝地）を情報発信するとともに、食と農のアーカイブス化（集積・保護・継承）。 農作物等直売所
			農業人材強化総合支援事業	青年の就農意欲の喚起と就農後の定着を図るため、段階的に支援 農作物等直売所

地域振興策の類型		関連する交付金・補助金等	関連する交付金・補助金等の概要・目的	想定される地域振興の具体例	
		(5) 屋外余暇関係	社会資本整備総合交付金	【都市公園・緑地等事業】 都市公園等の整備を行うことにより、安全で快適な緑豊かな都市環境の形成を推進し、豊かな国民生活の実現等を図る。	大規模な広場、バーベキュー場
		(6) 農業関係	農業人材強化総合支援事業	青年の就農意欲の喚起と就農後の定着を図るため、段階的に支援	農作物等直売所、野菜のもぎとり農園、いちご農園、南国フルーツ農園
		(7) ソフト・ツール関係	農山漁村振興交付金のうち地域活性化対策、農山漁村活性化整備対策 食品ロス削減総合対策事業	定住や二地域間居住、都市との地域間交流を促進することにより農山漁村地域の活性化を図るため、地域の取り組みを総合的かつ機動的に支援。食品ロスの削減を推進。	食品残渣地域循環圏構想
			地方創生交付金	地方創生交付金に関する事業は自治体により異なる。	関係市町割引サービス
	B 次期施設（新クリーンセンター）からの排熱利用事業等	(1) 排熱等の外部供給	廃棄物処理施設を核とした地域循環共生圏構築促進事業	再生可能エネルギーや未利用エネルギーを活用した自立・分散型エネルギーの導入や省エネ効果に優れた先進的設備の導入支援として、計画・調査策定のほか、施設導入等を支援。	排熱供給 可搬式蓄電池

(2) 地域振興策に関連する平成 30 年度の主な国の補助事業等

①地方創生関連支援

・まち・ひと・しごと創生関連事業

経緯・目的	市町村の人口減少克服・地方創生の推進を目的とする。 平成 26 年 11 月 21 日に成立した「まち・ひと・しごと創生法」（以下「創生法」）の下で、平成 26 年末に策定された「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン（令和元年改訂版）」の改訂（令和元年改訂版）」と第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」とが、令和元年 12 月 20 日に閣議決定。 引き続き地方公共団体と一体となって、地方創生の深化に取り組むため、第 1 期の 5 年間で進められてきた取組の検証を行い、地方創生の目指すべき将来や、2020 年度を初年度とする今後 5 か年の目標や施策の方向性等を取りまとめている。
予算規模	平成 30 年度予算：1 兆円 令和元年度予算：：1 兆円 令和 2 年度予算要求：：1 兆円
支援対象	「人口減少の歯止め」と「東京一極集中の是正」により、地域で住みよい環境を確保するため、以下のような財政的支援を実施。 ○緊急的取組 ・地域住民生活等緊急支援のための交付金（例：プレミアム付商品券、ふるさと名物商品・旅行券 等） ○地方版総合戦略を策定し、施策を推進するための税制・地方財政措置 ・企業の地方拠点強化に関する取組を促進するための税制措置 ・地方創生の取組に要する経費について地方財政計画に計上し、地方交付税を含む地方の一般財源確保 等 ○総合戦略のさらなる進展（28 年度以降：②参照） ・新型交付金の本格実施（戦略に基づく事業・施策の実施、効果検証等）

・地方創生交付金（内閣府 地方創生推進室）

経緯・目的	地方公共団体が、地方創生に向けて複数年度に渡り取り組む先導的な事業、特に東京圏からの U I J ターンの促進及び地方の担い手不足対策を安定的・継続的に支援することにより、地方の創意工夫を引き出し、実情に応じた地方創生の取組を推進する。地域経済の活性化、雇用機会の創出その他、地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進することを目的とする。
予算規模	平成 30 年度予算：1,000 億円 令和元年度予算：1,000 億円 令和 2 年度予算要求：1,000 億円
支援対象	・地域再生計画策定事業 ・地域再生戦略事業：地域の課題解決を後押しする仕組みとして、既存の補助等制度の対象事業と一体的に実施することで効果が高まるもの（各府省庁の補助金等の対象とならないもの）を支援（補助率：1/2、1/3）

・総合戦略等を踏まえた個別施策（省庁別）

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
総務省	地域経済循環創造事業交付金（令和2年度予算要求14.5億円）のうちローカル10,000プロジェクト（令和2年度予算要求9億円）	産学金官の連携により、地域の資源と資金を活用して、雇用吸収力の大きい地域密着型事業の立ち上げを支援する。 民間事業者等の初期投資費用を支援対象とする。また、国等が開発・支援して実証段階にある新技術の活用、再犯防止等の推進、農林水産物・食品の輸出促進に関連する事業等であって、全くの新規分野における事業の立ち上げであり、新規性・モデル性の極めて高い事業については、国費10/10により支援する。	地方公共団体：1/2等
	地域経済循環創造事業交付金（令和2年度予算要求14.5億円）のうち分散型エネルギーインフラプロジェクト	地方公共団体を核として、需要家、地域エネルギー会社及び金融機関等、地域の総力を挙げて、バイオマス、廃棄物等の地域資源を活用した地域エネルギー事業を立ち上げるマスタープランの策定を支援する。	地方公共団体：原則1/2。財政力指数0.5未満市町村は2/3、財政力指数0.25未満市町村は3/4。新規性、モデル性の極めて高い事業計画は10/10
	過疎地域等集落ネットワーク圏形成支援事業（令和2年度予算要求：5.0億円）	基幹集落を中心に周辺の複数集落をひとつのまとまりとする「集落ネットワーク圏」（小さな拠点）において、Society5.0時代の技術を活用して行う生活支援の取組や「なりわい」を創出する活動等を支援する。 対象事業：活性化プランに基づく集落機能の維持・活性化に資する取組	対象地域：過疎地域をはじめとした条件不利地域 事業主体：集落ネットワーク圏を支える中心的な組織（地域運営組織等）※ 交付金の申請は市町村が実施 交付額：1事業当たり2,000万円以内
文部科学省	地域文化財の総合的な活用の推進（令和2年度予算要求24.19億円）	地域の文化財の総合的な活用を推進するため、「文化財保存活用地域計画」等の策定支援のほか、「日本遺産」の認定地域等において、解説ガイドの育成等へ支援を行うとともに、伝統行事・伝統芸能の後継者養成、古典に親しむ活動等、地域の文化遺産を活用した特色ある総合的な取組を支援する。	
厚生労働省	地方就職希望者活性化事業（令和2年度予算要求6.3億円）	UIJターンなどにより地方で働くことを希望する方を支援するため、厚生労働省では、ハローワークの全国ネットワークを活用した職業相談、職業紹介のほか、大都市圏のハローワークに地方就職支援コーナーを設置し、専門の相談員による職業相談、職業紹介や情報提供を行う。	
農林水産省	農業人材強化総合支援事業（令和2年度予算要求212.55億円）	就農準備、経営開始に要する資金の交付、農業法人等が働きやすい職場環境を整備しつつ行う実践研修や多様な人材の確保、地域における新規就農者に対するサポート体制づくり、就職氷河期世代を含む幅広い世代へのリカレント教育（学び直し）の実施等を支援する。	都道府県、市町村、新規就農者、農業法人等。定額、1/2等
農林水産省	6次産業化の推進（令和2年度予算要求額：30.65億円）	6次産業化の市場規模拡大に向けて、農林漁業者と多様な事業者が連携して行う地域資源を活用した新商品開発や販路開拓等の取組、加工・販売施設等の整備を支援するとともに、6次産業化サポートセンターによる農林漁業者等への支援活動、外食・中食等における国産食材の活用を支援する。	都道府県、市町村、農林漁業者の組織する団体、民間団体等：定額、1/2等

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
	食文化等によるインバウンド対応推進事業（令和2年度予算要求額：0.6億円）	日本食・食文化や伝統文化への関心の高まりや農林水産物・食品の輸出増大をインバウンドの拡大につなげ、多くの訪日外国人の経験を通じ、更に農林水産物・食品の評価を高めるといった好循環を構築するため、地域の食文化・伝統文化を磨き上げ、農山漁村の食・食文化や伝統文化を海外に発信し、農林水産物・食品の新需要創出に資する取組を支援する。	民間団体等：定額
	食品ロス削減総合対策事業（令和2年度予算要求額：6,600万円）	事業系食品ロスの半減目標の設定や食品ロス削減推進法の施行を踏まえ、事業系の食品ロスを総合的に削減するため、個別企業等では解決が困難な納品期限の緩和など商慣習の見直し等を更に推進するとともに、新たに、フードバンク活動を推進するマッチングシステムの実証・構築を支援する。	
	農山漁村振興交付金（令和2年度予算要求額：98.05億円）のうち地域活性化対策	地域の創意工夫による活動の計画づくりから農業者等を含む地域住民の就業の場の確保、農山漁村における所得の向上や雇用の増大に結びつける取組を取組の発展段階に応じて総合的に支援し、農林水産業に関わる地域のコミュニティの維持と農山漁村の活性化及び自立化を支援する。 地域活性化のための活動計画づくりと実証、就職氷河期世代を含む潜在的就農希望者の発掘、優良事例や農業遺産の情報発信等を支援する。	要件を満たす地域協議会：定額
	農山漁村振興交付金（令和2年度予算要求額：98.05億円）のうち農山漁村活性化整備対策	地域の創意工夫による活動の計画づくりから農業者等を含む地域住民の就業の場の確保、農山漁村における所得の向上や雇用の増大に結びつける取組を取組の発展段階に応じて総合的に支援し、農林水産業に関わる地域のコミュニティの維持と農山漁村の活性化及び自立化を支援する。 地方公共団体策定の活性化計画に基づき行う施設整備を支援する。	要件を満たす地域協議会：定額、1/2等
	農山漁村振興交付金（令和2年度予算要求額：98.05億円）のうち都市農業機能発揮対策	地域の創意工夫による活動の計画づくりから農業者等を含む地域住民の就業の場の確保、農山漁村における所得の向上や雇用の増大に結びつける取組を取組の発展段階に応じて総合的に支援し、農林水産業に関わる都市部での農業体験等による交流を通じた都市住民と共生する農業経営の実現を図る取組等を支援する。	要件を満たす地域協議会：定額
経済産業省	地域・企業共生型ビジネス導入・創業促進事業（令和2年度予算要求額：5億円）	隣接した複数地域、または点在する複数地域から抽出して束ねられた課題解決の取組みや、付加価値を向上させる取組みを支援する。	中小企業等：2/3以内
中小企業庁	小規模事業者対策推進事業（令和2年度予算要求額：59.2億円）	全国商工会連合会、日本商工会議所が実施する商工会、商工会議所等と連携し、地域の産業の活性化、観光開発など、地域の経済活性化に向けた取組を支援する。	商工会、商工会議所等：定額、2/3等
	中小企業・小規模事業者人材対策事業（令和2年度予算要求額：11.7億円）	中小企業の経営課題に即した多様な形態（兼業・副業等）の解決人材（氷河期世代、女性、高齢者等）を確保するため、地域内外からの人材確保を支援する。	民間企業・団体等：定額、1/2

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
観光庁	広域周遊観光促進のための観光地域支援事業（令和2年度予算要求額：7.16億円）	訪日外国人旅行者等の各地域への周遊を促進するため、調査・戦略策定からそれに基づく滞在コンテンツの充実、広域周遊観光促進のための環境整備、情報発信・プロモーションといった、日本政府観光局と地域の関係者が広域的に連携して観光客の来訪・滞在促進を図る取組に対して総合的な支援を行う。	事業計画に位置づけられた事業の実施主体（訪日外国人旅行者のニーズに応える取組を行う観光地域づくり法人（日本版DMO）、地方公共団体）：定額、1/2等
	利便性が高く持続可能な地域公共交通ネットワークの実現（令和2年度予算要求額303億円（令和元年度補正予算69億円を含む））	人口減少や高齢化を踏まえ、関係者の連携やICT等新技術の活用促進など、利便性が高く持続可能な地域公共交通ネットワーク等の実現に向けた取組を推進する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の関係者の連携・協働による交通サービス提供の促進 ・ 地域の実情に応じた路線バス、離島航路等の生活交通の確保維持の支援 ・ ノンステップバスの導入、内方線付点状ブロックの整備等のバリアフリー化の支援 ・ 地域鉄道の安全性向上に資する設備の更新等の支援 ・ 日本版MaaS等の次世代モビリティの推進による地域や観光地の移動の利便性向上 ・ ETC2.0のデータ活用（オープン化）による地域のモビリティサービス強化 ・ バスタプロジェクト（集約公共交通ターミナル）の全国展開 ・ 地域の実情に応じた持続可能な旅客運送サービスの実現に向けた取組の推進 ・ 地域交通のグリーン化に向けた次世代自動車の普及促進 	
環境省	地域脱炭素投資促進ファンド事業（令和2年度予算要求額48億円）	一定の採算性・収益性が見込まれる脱炭素化プロジェクトに地域の民間資金を呼び込むため出資により支援する。	民間事業者・団体

②令和2年度の主な資源循環・再生可能エネルギー支援事業

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
環境省	脱炭素イノベーションによる地域循環共生圏構築事業（令和2年度予算要求額：80億円）	<p>（1）脱炭素型地域づくりモデル形成事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地域の多様な課題に応える脱炭素型地域づくりモデル形成事業 ② 脱炭素型地域づくりに向けた地域のネットワーク構築事業 <p>（2）地域の自立・分散型エネルギーシステムの構築支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地域循環共生圏の構築に向けた取組の評価改善事業 ② 地域の再エネ自給率向上を図る自立・分散型地域エネルギーシステム構築支援事業 ③ 激甚化する災害に対応したエネルギー自給エリア等構築支援事業 ④ 温泉熱等利活用による経済好循環・地域活性化促進実証事業 <p>（3）地域の脱炭素交通モデルの構築支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 自動車CASE活用による脱炭素型地域交通モデル構築支援事業 ② グリーンスローモビリティの導入実証・促進事業 ③ 交通システムの低炭素化と利用促進に向けた設備整備事業 	民間事業者・団体、地方公共団体等：定額、1/2等

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
環境省	廃棄物処理施設を核とした地域循環共生圏構築促進事業(令和2年度予算要求額:259.5億円)	再生可能エネルギーや未利用エネルギーを活用した自立・分散型エネルギーの導入や省エネ効果に優れた先進的設備の導入支援として、以下の事業の一部を補助する。 交付金 ・新設(エネルギー回収型廃棄物処理施設):1/2、1/3 交付 ・改良(エネルギー回収型廃棄物処理施設、マテリアルリサイクル推進施設):1/2 交付 ・計画・調査策定(計画支援・長寿命化・集約化):1/3 交付 補助金 ・新設(エネルギー回収型廃棄物処理施設):1/2、1/3 補助 ・改良(エネルギー回収型廃棄物処理施設):1/2 補助 ・電線、変圧器等廃棄物発電により生じた電力を利活用するための設備:1/2 補助(災害時の非常用電源となるEV収集車:差額の2/3 補助、蓄電池:1/2 補助) ・熱導管等廃棄物の処理により生じた熱を利活用するための設備:1/2 補助 ・廃棄物処理施設による未利用熱及び廃棄物発電の有効活用に係るFS調査:定額補助	市町村等・民間事業者:定額、1/2、1/3
環境省(一部農林水産省連携事業)	廃熱・未利用熱・営農地等の効率的活用による脱炭素化推進事業(令和2年度予算要求額:12.81億円)	廃熱・未利用熱等を有効活用し、脱炭素化に向けた社会システムのモデルケースを創出や、農業分野における地域の特性を活かしたエネルギー利用及び地域連携によるCO2削減対策の導入など、地域の廃熱・未利用熱等の未利用資源の活用システムや高効率エネルギー供給システム等を構築する事業に対し、必要な設備等の経費を支援する。	地方公共団体、民間事業者・団体等:2/3、1/2
環境省	再生可能エネルギー電気・熱自立的普及促進事業(令和2年度予算要求額:50億円)	固定価格買取制度の利用拡大が困難となる中、再生可能エネルギーの最大限の導入には、地域の自然的社会的条件に応じた導入モデルの形成と水平展開が不可欠。このため、地方公共団体等の積極的な参画・関与を通じて、再生可能エネルギー導入に伴って生じる地域課題に適切に対応する等を支援する。 ・再エネ発電設備、熱利用設備の導入(※太陽光発電設備の補助対象は、単位当たり費用が20万円/kW以下の案件に限る) ・既存温泉熱の多段階利用の可能性調査 ・オフグリッド型の離島における再エネ発電設備、熱利用設備、蓄エネルギー設備、EMS、電気自動車充電設備、自営線等の導入 ・既存再エネ利用設備余剰熱を有効活用するための導管等設備の導入 ・営農地等での再エネ設備導入	地方公共団体、非営利団体、民間事業者・団体等:2/3、1/2、1/3
環境省(国土交通省・経済産業省連携事業)	電動化対応トラック・バス導入加速事業(令和2年度予算要求額:10億円)	2030年目標達成に向け、運輸部門のCO2排出量の3割を占めるトラック・バスの低炭素化を推進するため、一定の燃費性能を満たすHVトラック・バスや、EVトラック・バスの購入に対して、標準的な車両との差額分を支援するとともに、これらのトラック・バス導入とセットで、充電インフラ整備への補助を行う。	地方公共団体、民間団体等(所有事業者に限る):2/3、1/2

省庁	施策名	地域振興策に関連する支援内容	申請者／補助・充当率
国土交通省	クリーンエネルギー自動車導入事業費補助金(令和2年度予算要求額：130億円)	車種ごとの導入補助を通じて、初期需要の創出・量産効果による価格低減を促進するとともに、電動車から外部に電力を取り出す際に必要となるインフラの導入補助を実施する。	購入者：定額 ※充放電設備は地方自治体、法人等の申請に限る。
国土交通省	電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電インフラ整備事業費補助金(令和2年度予算要求額：8.9億円)	整備の加速が特に期待されるマンション、事業所、道の駅、高速道路SA・PAの駐車場等に設置する充電器等の購入費及び工事費を補助する。また、充電渋滞を解消すべく、既設の充電器の利用状況などを把握し、充電器のリプレースや、ニーズに応じたアップグレード・増設・電池を搭載した充電器の活用などの支援を行う。	事業者等：定額、2/3、1/2

※申請者／補助・充当率：空欄部は調査時点では未定

③その他

・社会資本整備総合交付金(国土交通省)

経緯・目的	交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善等を図ることを目的とする。 地方公共団体が作成した、「社会資本総合整備計画」に基づく事業等の実施に要する経費に充てるため、国が交付する交付金で支援を行う。 国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設。 成長力強化や地域活性化等につながる事業が対象。
予算規模	平成30年度予算：8,886億円 令和元年度予算：8,713億円 令和2年度予算要求：7,627億円
対象	<ul style="list-style-type: none"> ・基幹事業 道路、港湾、河川、砂防、下水道、海岸、都市公園、市街地、住宅、住環境整備等 ・効果促進事業 観光案内版の整備、社会実験(レンタサイクル)等
地域振興策に関連する内容	<p>【都市公園・緑地等事業】(補助率：1/2、1/3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助対象施設には、広場や園路、キャンプ場、運動施設(スケート場、温水利用型健康運動施設等)などがある。 <p>【道路事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般国道、都道府県道又は市町村道の新設、改築、修繕等 <p>【下水道事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流域下水道又は都市下水路の設置又は改築に関する事業等

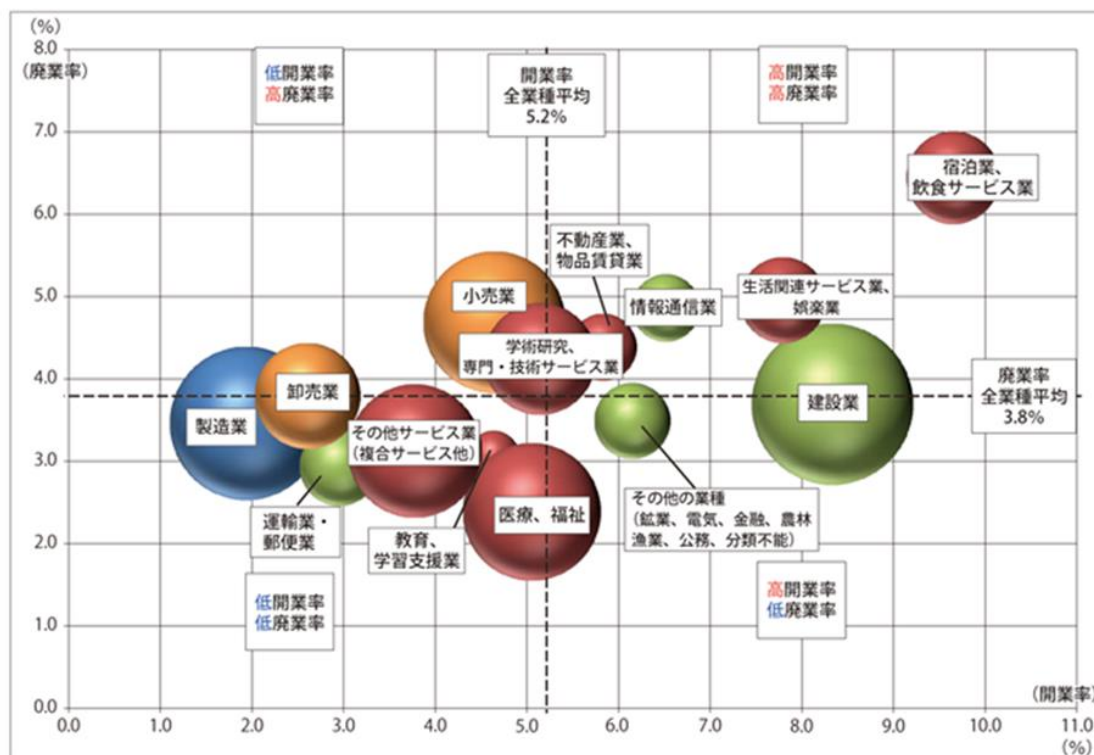
18 求められる人材・組織

「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 関係市町の住民構成、
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
(関係市町の住民)

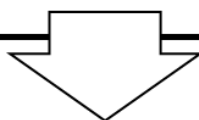
人材区分		人材像の考え方
統括責任者	①施設長	複数の施設で構成し、様々な関係者が関わる地域振興策総合パッケージを1つの空間としてみなしながら、取組の目的やコンセプトを共有し、関係者が同じ方向に向かうよう、幅広い経験・力強いリーダーシップ・公平性を有すゼネラリストが求められる。
	②副施設長	平時には施設長を直接補佐することのほか、施設長が不在の際は、その代理を務めることから、施設長に準じた人材像が求められる。
部門長	③総務	<p>特に施設の運営開始時においては、担任する部門の経験と責任感を有すスペシャリストが求められることのほか、各部門や外部関係者との実務連携を図る機会が多く想定されることから、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、居住地は関係市町内など、事業用地の近傍が望ましい。</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) 事業運営における留意点

本事業における事業運営は、通常一般の民間企業における事業運営と比較すると圧倒的に有利な条件ではあるが、こうした条件下においても、顕在的に起こることに留意し、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

- インシヤ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。

19 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

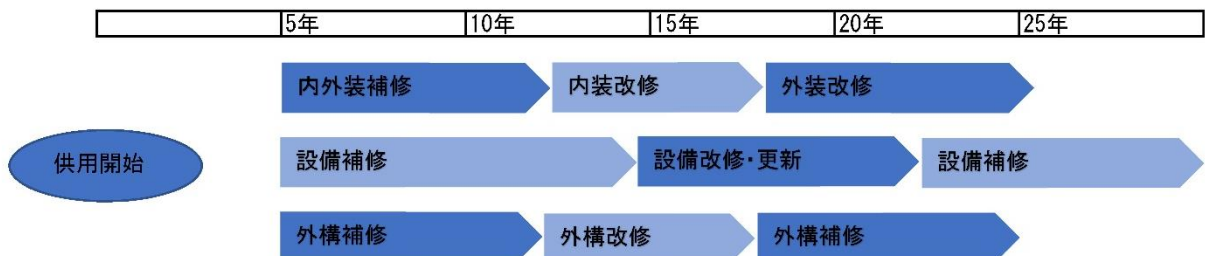
- ・建築物の塗装、防水等の屋外に面する仕上げについて、予防保全として、5年サイクルでの補修計画、その他内装については10年サイクルでの補修計画とする。ただし、15年経過時には、改修・更新を検討する。
- ・付帯設備について、定期的な点検、それに伴う修繕を行うが、設備の法定耐用年数に基づき、10～15年程度のサイクルでの改修・更新を計画する。

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、建物内装等に合わせた更新計画を検討する。



Ⅶ 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（P96～P118 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（新クリーンセンター）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及び売電額の 50%を関係市町住民割引サービスの原資に充てることから、熱需要施設の利用者数の増が期待され、様々な国際政治の舞台上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（新クリーンセンター）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、関係市町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。（P131・P133 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（新クリーンセンター）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、これまでにない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。（P190・P191参照）

(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、関係市町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・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、「柵よしだ」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。

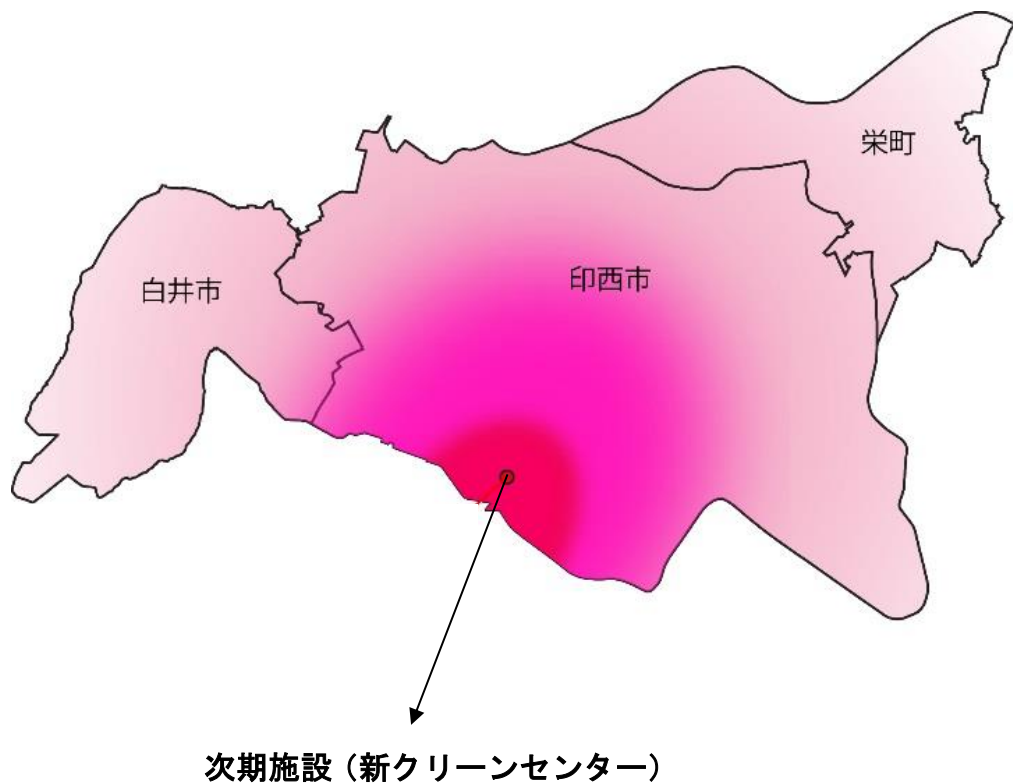
(8) 外国人観光客の集客

事業用地が、成田空港及び北総線の各駅等に進出しているホテルに近いロケーションであることから、前項で記述する無料送迎バスの運行にあたり、外国人観光客の集客が期待できる。

(9) 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（新クリーンセンター）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関係市町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（P96～P118 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（新クリーンセンター）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入浴施設（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	業務用加工場に転用
レンタルオフィス	販売店舗に転用
中央広場	駐車場の拡張・市民農園に転用
ドッグラン	美竹林の拡張
パドック・牧場	メイン広場の拡張
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	南国フルーツ農園に転用

(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、「㈱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、「㈱よしだ」の本部は、地域振興策総合パッケージの核となる入浴施設（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のほか、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 186～P 188 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入浴施設(天然温泉)を核とする屋内余暇棟及び屋外活動拠点棟は、倉庫造の平屋建てとする。
- 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(特殊発泡スチロール)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 商圈人口

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 万人を有す一大商圈である。(P 45 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 46 参照)

② 他施設との差別化

P 222 (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（新クリーンセンター）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 131・P 133 で記述するとおり、関係市町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、主な集客施設等は次ページのとおり。

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 ※P21 v 参照

⑤市道 00-122 号線の供用開始

事業用地へのアクセス道路の起点となる市道 00-122 号線は、令和 6 年度（2024 年度）に供用開始する予定であり、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。

⑥フラワーアプローチ（広大な花畑）

地域振興策総合パッケージとして展開する各施設は、市道 00-122 号線及び既存の周辺道路から望むことのできない隔離されたロケーションではあるが、アクセス道路に隣接するフラワーアプローチ（広大な花畑）により、一般通行者に対する誘引力及び大きな宣伝効果等が期待できる。

(2) 公共交通の利便性の悪さ

P67・P68 で考察しているとおり、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、関係市町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次ページのとおり。

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」（P88・P89参照）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、入浴施設（天然温泉）を核とする屋内余暇棟（建築面積5,000㎡）を整備することから、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棟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、P222(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、P45で記述しているとおりの大きな商圈人口（労働者人口）を有していることのほか、P195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）

次期中間処理施設整備事業地域振興策基本計画 第2回変更

令和4年(2022年)8月

《事務局》

印西地区環境整備事業組合

印西クリーンセンター 次期施設推進室

住 所：〒270-1352 千葉県印西市大塚一丁目1番地1

電 話：0476-46-2734

F A X：0476-47-1765

E-mail：jikisisetu@inkan-jk.or.jp