

## IV 地域振興策の検討ベース

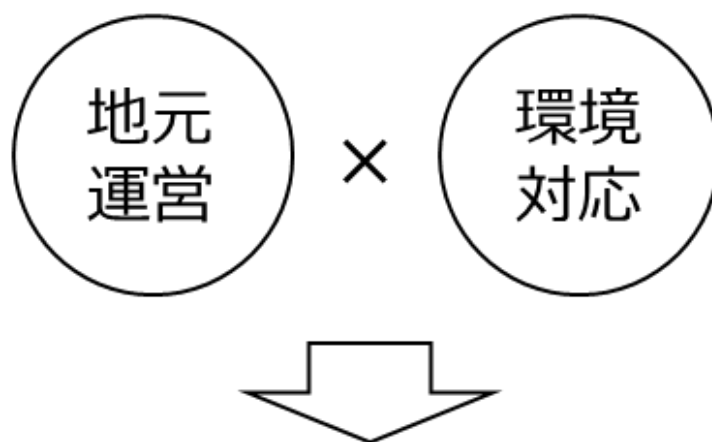
### 1 地域振興策を展開する目的の明確化

#### (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】

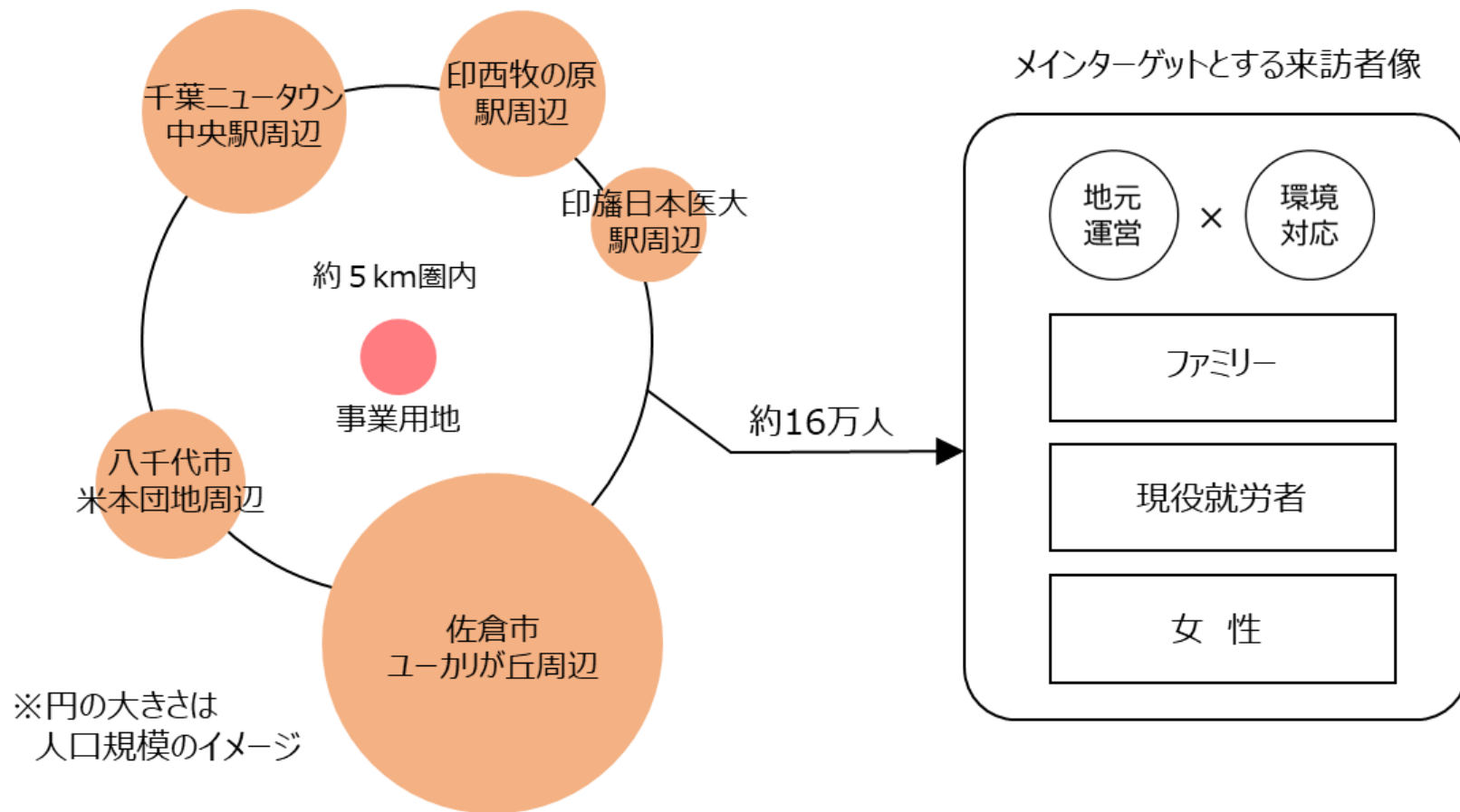
### 地域まるごとフィールドミュージアム構想



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。

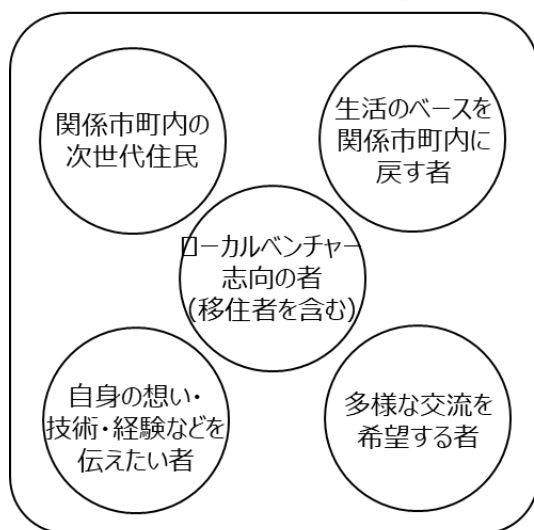
こうした前提のもと、様々な地域振興策の展開においては、多くのピースとなる個別の担い手が必要である。

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。

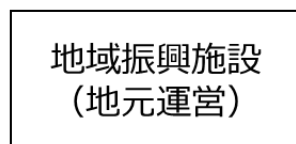
### 【想定する主な担い手】

- 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



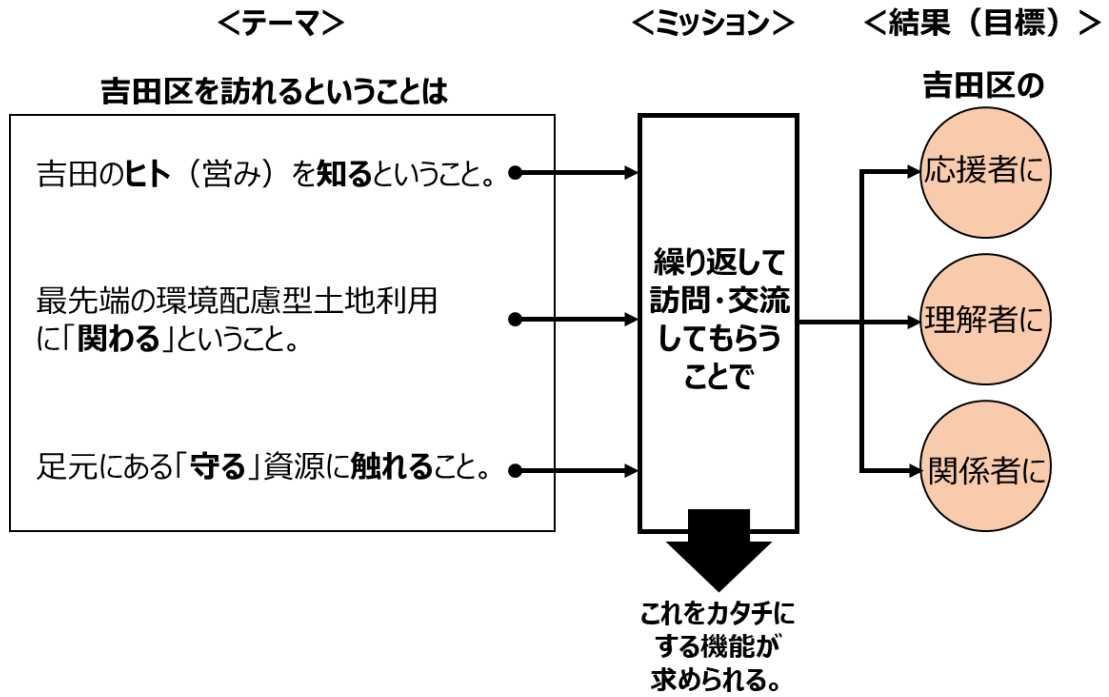
### 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 1

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。



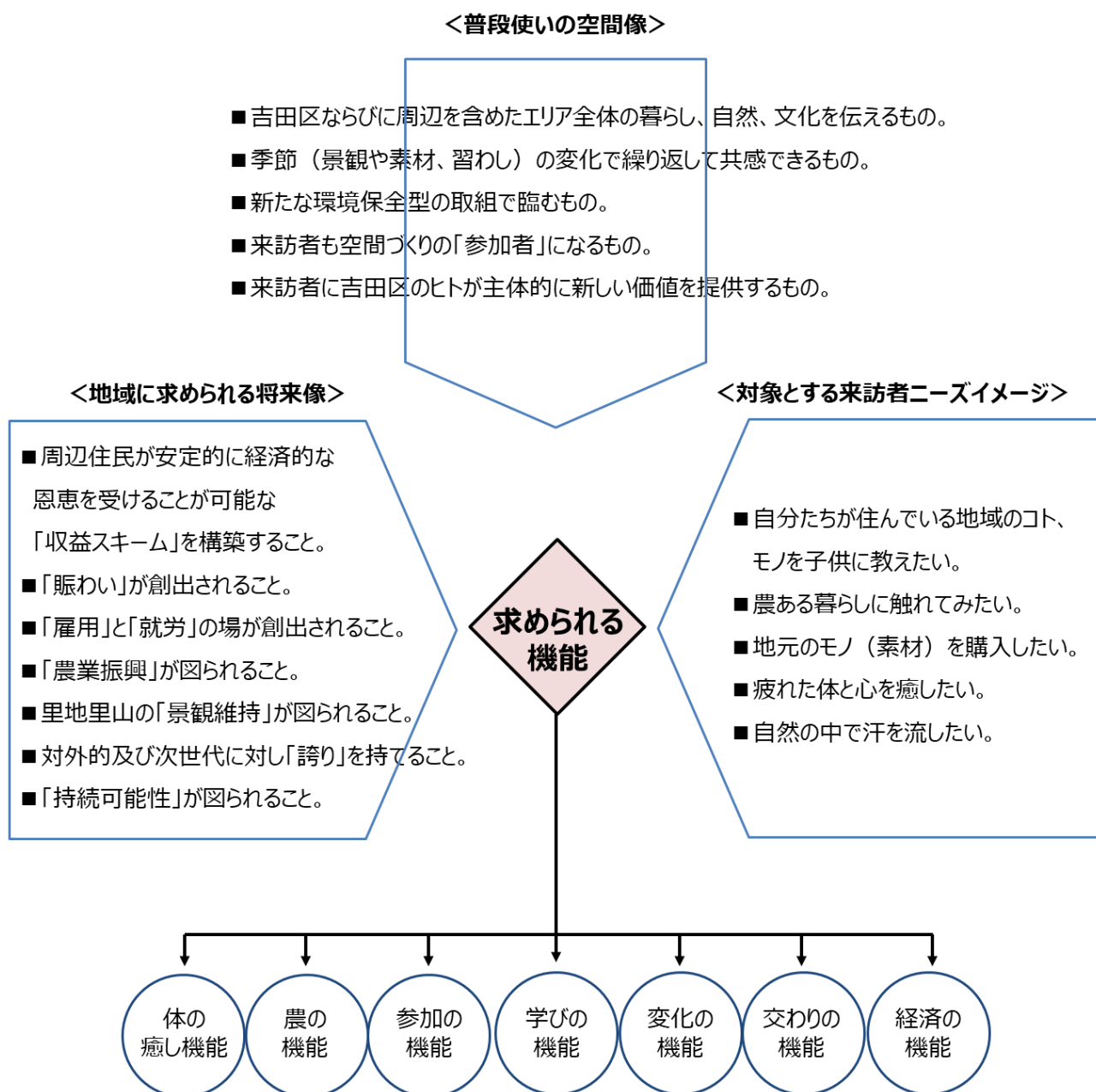
#### 地域振興策を展開する目的のブレイクダウン 2

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

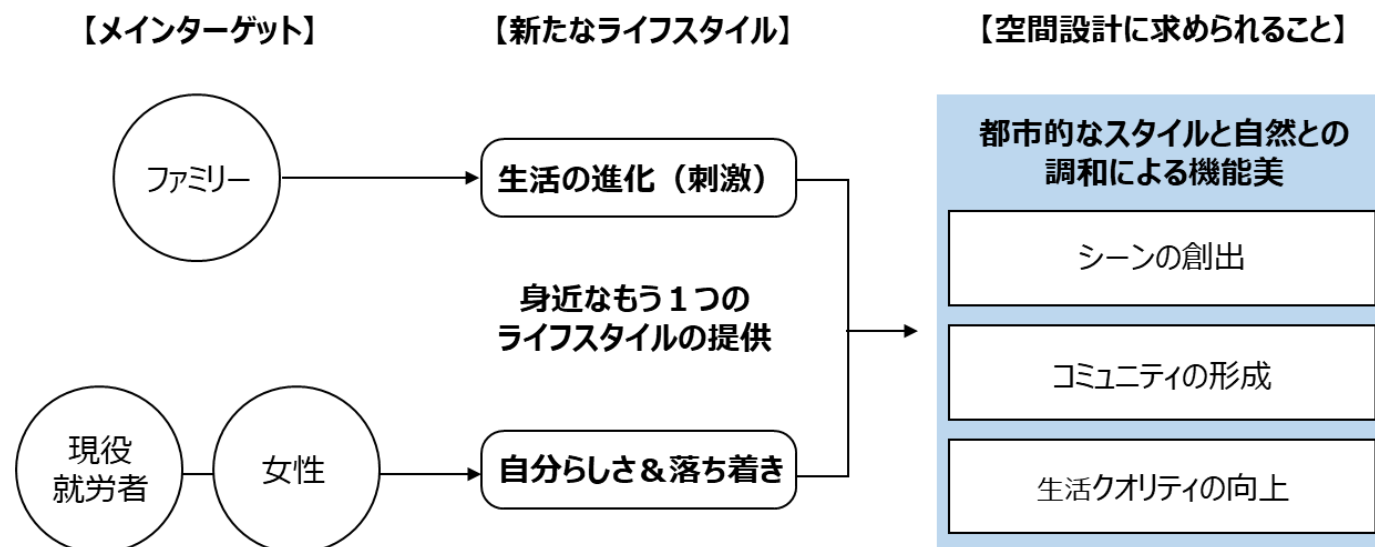
#### (1) 空間設計

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。

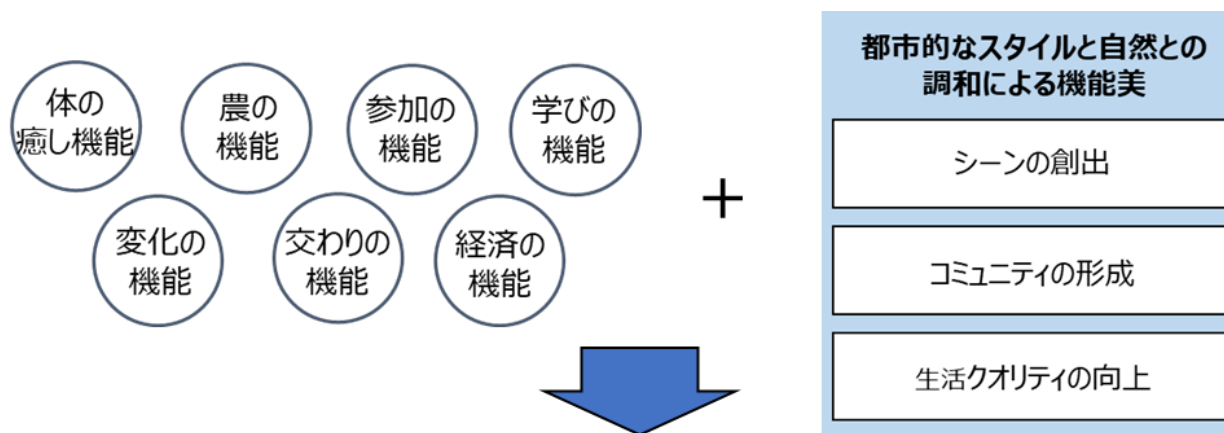
このため、空間設計すなわち施設設計において一般的に求められる「周辺環境との調和」は、牧歌的・農村的な単一方向ではなく、「都市的なスタイルと自然との調和による機能美」が求められると考えられる。



## (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

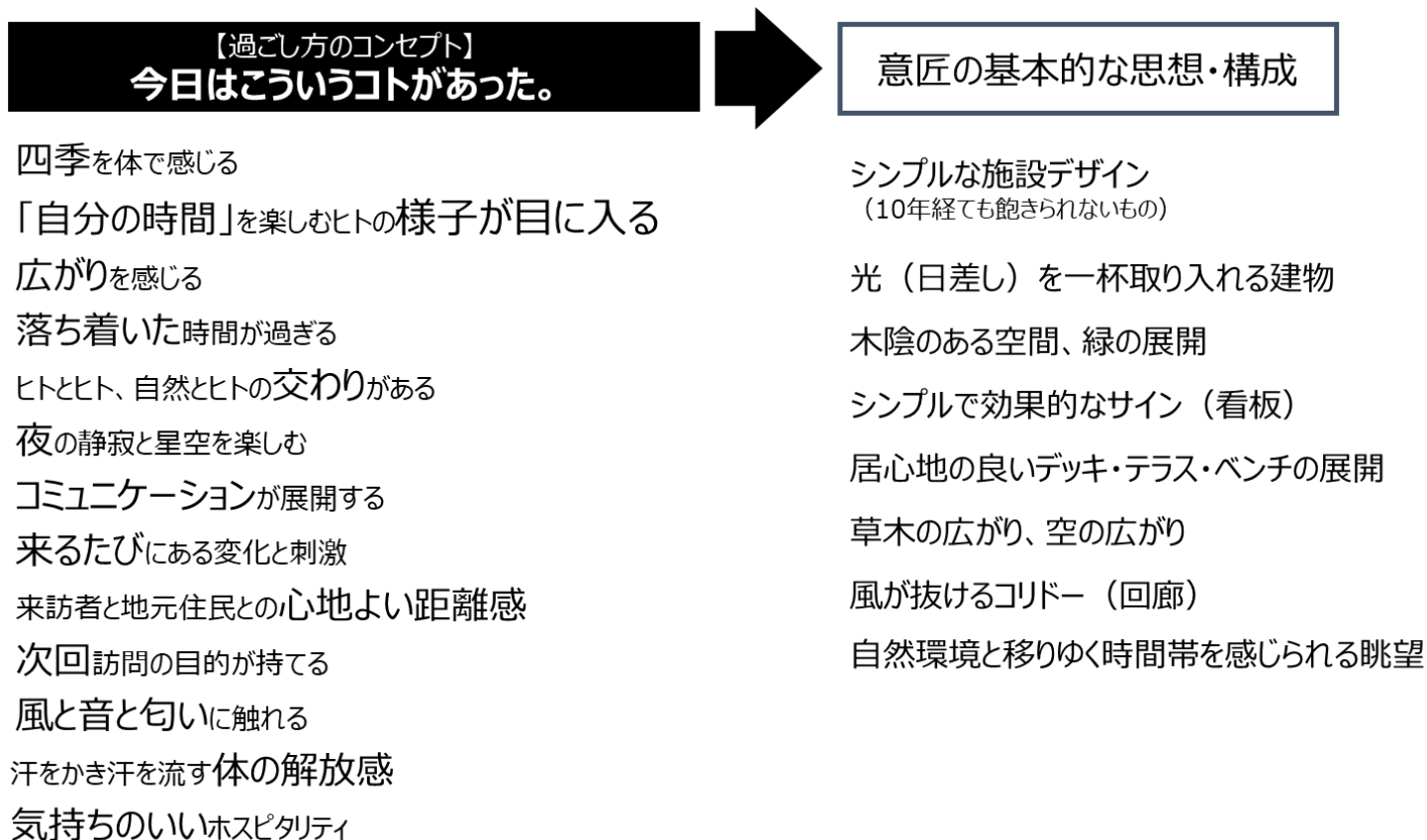
### 機能を可視化するコンセプト

- 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がる。



## 4 地域振興策総合パッケージの検討における前提

これまでの情報及び考察などを踏まえ、地域振興策総合パッケージ（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 トレンドに左右されない普遍性
- iii 周辺環境に溶け込みつつも埋もれないデザイン

### ⑦過ごし方とシンクロする意匠 (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。