

次期中間処理施設整備事業 地域振興策基本計画

概要版

平成 30 年（2018 年）3 月

印西地区環境整備事業組合

【 目 次 】

1	地域振興策の計画概要	1
2	用語の解説	2
3	案内図	3
4	これまでの経緯	5
5	商圈人口	20
6	地域振興策総合パッケージの検討における前提	22
7	地域振興策総合パッケージ	26
8	地域振興策を展開する用地	48
9	面積表	51
10	運営手法・事業スキーム	53
11	概算総整備費の算出	56
12	施設利用者数の想定	58
13	事業収支の試算（経営シミュレーション）	61
14	整備スケジュール	63
15	排熱エネルギーの利用方針	64
16	期待される地域振興策の効果	67
17	地域振興策の持続可能性	70
18	想定される地域振興策の課題・リスク	73

1 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（P 8～P13 参照）をもって吉田地区に決定しました。

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

本基本計画は、次期中間処理施設（新クリーンセンター）の周辺対策事業に関する基本的な計画として位置付けられるものですが、整備協定で規定する整備予算 33 億 8,100 万円（現温水センター整備費と同等の額）の範囲内で、これまでの様々な経緯及び各種の調査・考察結果などを検討の前提として踏まえ（P 22～P 25 参照）、「地域まるごとフィールドミュージアム構想」を旗印に、地域の持続と再生に必要な「吉田区のインフラ整備等」のほか、次期中間処理施設の隣接地（P 4 参照）において、地域資源や排熱エネルギーを最大限活用する「多機能な複合施設」の整備を計画するものです。（P 26～P 47 参照）

なお、「多機能な複合施設」の事業スキームは基本的に公設民営とし、今後、吉田区が設立する法人（株よしだ）が指定管理者として運営することを予定しています。（P 53～P 55 参照）

2 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

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(新クリーンセンター)

※整備協定書(P 8～P 13 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156 t/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15 t/日程度の予定)
- iii) リサイクルプラザ(再生家具の展示等を行う環境啓発施設)
(施設規模は60 m²程度の予定)
- iv) 管理棟(組合の事務所)
(施設規模は未定)

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

②稼働開始目標年度

平成40年度(2028年度)

(3) 建設予定地（吉田地区）

次期施設を整備する用地（下図・P 4 参照）

※整備協定書（P 8～P13 参照）を締結する前は同地を「建設候補地」と称す。

(4) 事業用地

建設予定地に地域振興策展開エリア（想定）を加えた用地

（下図・P 4 参照）

(5) 吉田区

建設予定地である吉田地区の地元町内会（千葉県印西市吉田の全域）

（下図・P 4 参照）

(6) 株よしだ

今後、吉田区が設立する法人の仮称

（地域振興施設の運営に関する指定管理契約先として予定する）

3 案内図

(1) 案内図



(2) 航空写真 (広域)



4 これまでの経緯

(1) 経緯の一覧

次期施設の整備事業におけるこれまでの経緯は下表のとおり。

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

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

年 度	経 緯
平成 26 年度 (2014 年度)	<p>「用地検討委員会」が、応募地 4 箇所到现在地（千葉NT事業用地内）を加えた 5 箇所を候補地として位置付け、比較評価を進める</p> <p>候補地の一つである吉田地区の地元町内会（吉田区）が同意書を「用地検討委員会」へ提出（同意条件：吉田区が希望・提案する地域振興策を真摯に受け止め、協議の上妥当な合意を見だし、これを担保すること。）</p> <p>「用地検討委員会」が、総合評点順位第 1 位を吉田地区とする候補地の比較評価結果を管理者へ答申</p> <p>管理者・副管理者会議にて、吉田地区を建設候補地として選定</p> <p>吉田地区の地元町内会（吉田区）と組合で、吉田地区を建設候補地として決定したことを確認及び両者の役割等を定めた基本協定を締結</p>
平成 27 年度 (2015 年度)	<p>管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「施設整備基本計画検討委員会」を設置（次期施設の整備計画検討を担当）</p> <p>管理者の附属機関として、住民委員を主体とする「地域振興策検討委員会」を設置（次期施設の周辺対策に係る基本構想検討を担当）</p> <p>「施設整備基本計画検討委員会」が、施設整備基本計画（案）を管理者へ答申し、原案の内容にて当該計画を策定</p> <p>「地域振興策検討委員会」が、地域振興策基本構想（案）を管理者へ答申し、原案の内容にて当該構想を策定</p>
平成 28 年度 (2016 年度)	<p>吉田地区の地元町内会（吉田区）と組合で、吉田地区を建設予定地として決定することや、地域振興策整備費用の上限額など、次期施設整備事業及び地域振興策を円滑に進めることを目的とした整備協定を締結（P 8～P 13 参照）</p>
平成 29 年度 (2017 年度)	<p>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 19 参照）</p>

(2) 整備協定の締結

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

次期中間処理施設整備事業の施行に関する整備協定書の内容

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

第 1 章 総則

（目的）

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

（定義）

第 2 条 本協定における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

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

第2章 吉田資源循環センター

(吉田資源循環センターの用地)

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

用地	面積
印西市吉田 546 番 他	約 26,000 m ²

(稼働開始の目標年度)

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

(吉田資源循環センターの位置付け)

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

(吉田資源循環センターの建替え)

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

(吉田資源循環センター用地の拡張)

第7条 乙は、吉田資源循環センターの建替え又はより一層の循環型社会形成の推進に寄与することが認められる機能強化を図る場合であって、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)

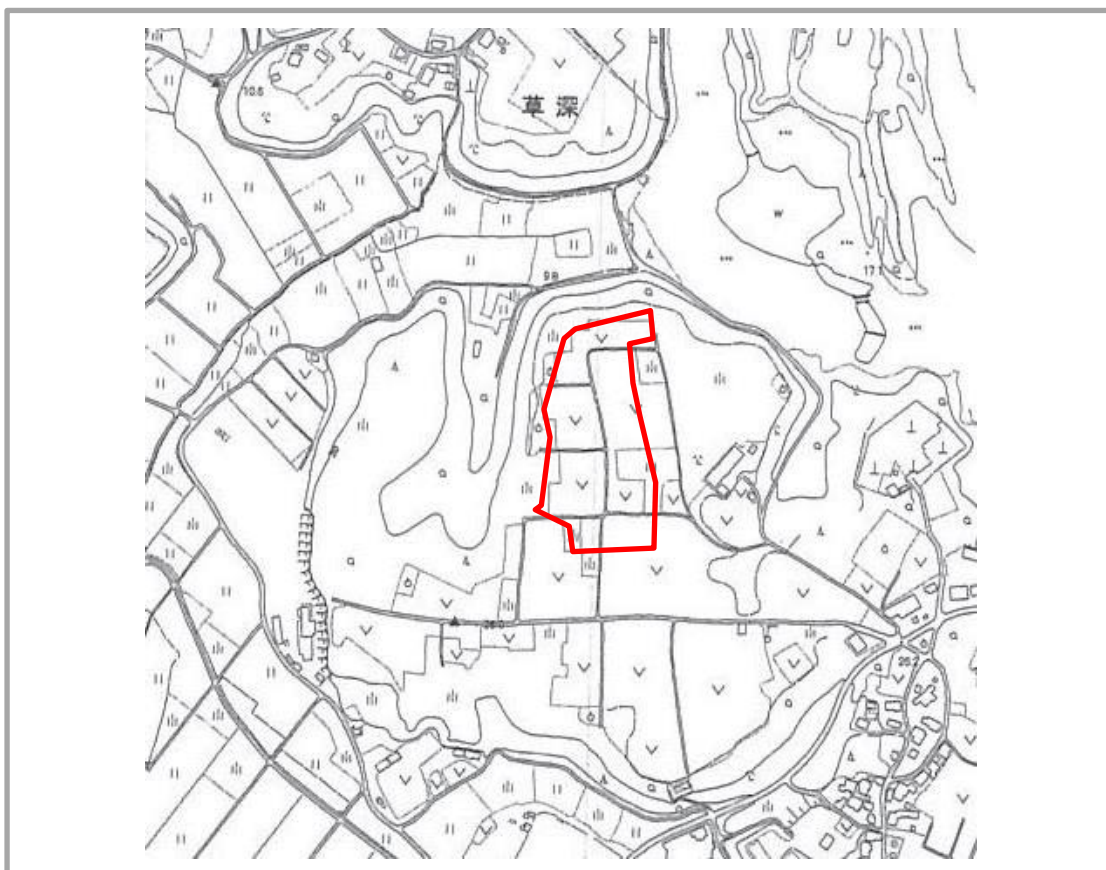
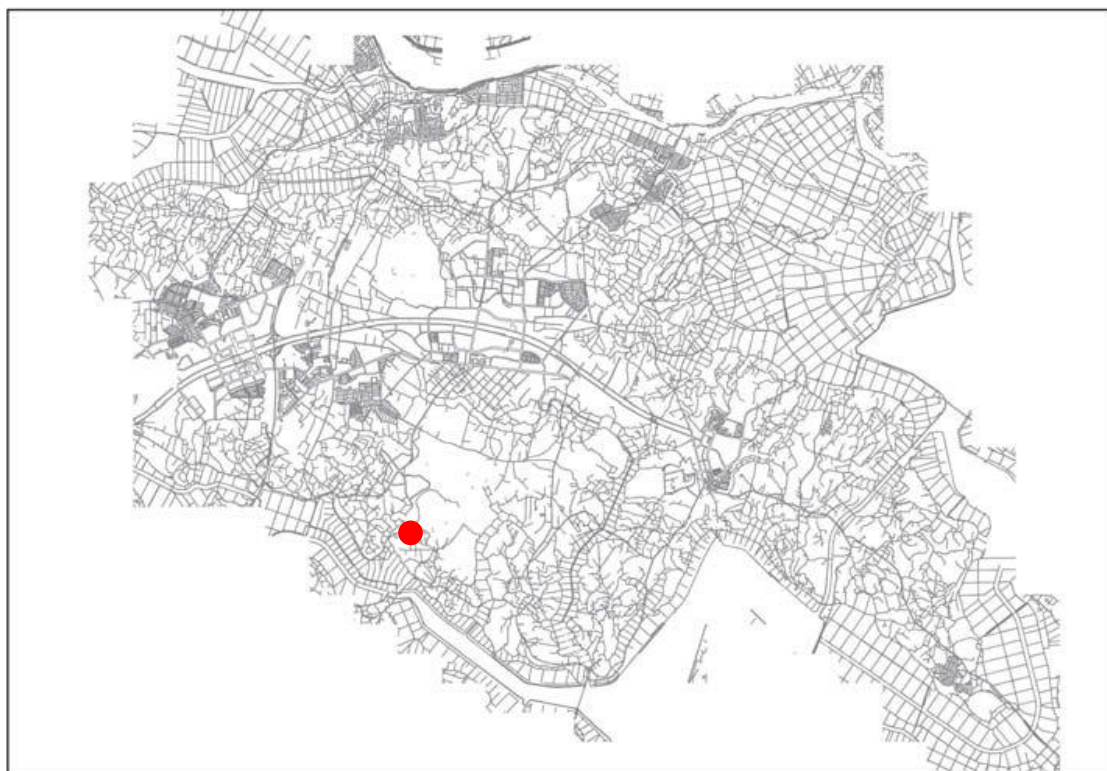
第 21 条 甲及び乙は、本協定に定める事項の履行状況を定期的に確認し、評価及び改善を行い、必要に応じ甲及び乙による協議の上、本協定の見直しを図るものとする。

(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) 地域振興策基本構想の策定

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

①全体構想

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

②理念・目的

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

③地域に求められる将来像

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

- 1) 周辺住民が安定的に経済的な恩恵を受けることが可能な「収益スキーム」を構築すること。
- 2) 「賑わい」が創出されること。
- 3) 「雇用」と「就労」の場が創出されること。
- 4) 「農業振興」が図られること。
- 5) 里地里山の「景観維持」が図られること。
- 6) 対外的及び次世代に対し「誇り」を持てること。
- 7) 「持続可能性」が図られること。

④地域の魅力や優位点

1) 静寂

都市の喧騒や社会騒音とは無縁な静寂に包まれた場所が点在する。

2) 近隣に大規模住宅群

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

3) 活発な地域コミュニティ

消防団・祭事の継承など、地域コミュニティが活発である。

4) 里地里山

江戸時代以前から変わらないであろう日本の原風景としての谷津田が広範囲に残されている。

5) 猛禽類の生息

建設予定地の隣接地に、サシバ等の猛禽類が営巣している可能性がある。

6) 未改修水路（土水路）

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

7) 印旛沼放水路（新川）

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

8) 建設予定地周辺の広大な台地

建設予定地周辺に、約 15ha の平坦な畑地が広がる。

9) 台地からの眺望

台地から見下す先の印旛沼放水路（新川）との高低差は、約 20m。

⑤周辺の既存施設

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

⑥地域の課題

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

⑦地域振興策のアイデアリスト

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

1) 地域の持続と再生に必要なインフラ整備等

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

2) 地域内外の人々が集う多機能な複合施設

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

3) 次期施設からの排熱利用事業等

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

4) 地域・農作物のブランド化を推進する里地里山の保全と活用

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

(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。

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・ユーカーが丘周辺・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）

6 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（P26～P47 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（P7 参照）

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

②整備協定書における合意事項（P8～P13 参照）

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

第 5 条

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

第 10 条

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

第 11 条

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

第 12 条

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

第 17 条

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

③地域振興策基本構想で掲げる理念・目的

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

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

④地域振興策基本構想で掲げる地域に求められる将来像（P14③参照）

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

⑤地域振興策基本構想で掲げる地域の魅力や優位点（P15参照）

事業用地及びその周辺のロケーションを活かした地域振興策を展開すること。

⑥地域振興策基本構想で掲げる周辺の既存施設（P16⑤参照）

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。

⑦地域振興策基本構想で掲げる地域の課題（P16⑥参照）

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

⑧地域低炭素化モデル事業の採択（P19参照）

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

⑨関連計画を踏まえた地域振興策の方向性

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

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

⑩集客イベント

組合構成市町内における様々な伝統行事やイベントと連携（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。

⑪吉田区における地域振興策のニーズ

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

- 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

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

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

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

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

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

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。

7 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（P22～P25 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						
吉田区のインフラ整備等	多機能な複合施設					
A 吉田区のインフラ整備等	B 駐車場等	C 屋内余暇	D 屋外余暇	E 滞在	F 農業	G 事業者誘致
①水道整備	①駐車場（メイン・サブ）	①総合受付ロビー	①大規模な広場	①ファミリールーム	①野菜のもぎとり農園	①野菜工場等
②道路側溝整備	②園木・垣根・植物棚	②スパ（天然温泉）	②大規模な花畑		②いちご農園	②本格アスレチック
③防犯監視カメラ設置		③キッズルーム（児童遊戯室）	③大規模な砂山		③南国フルーツ農園	
④縁側カフェ		④ギャラリー	④ドッグラン			
⑤里地里山の保全と活用		⑤多目的研修室	⑤バーベキュー場			
		⑥キッチンスタジオ（調理室）	⑥小動物園			
		⑦セレクションライブラリー（図書室）	⑦ハーブ園			
		⑧風土記の部屋（文化財・歴史展示）	⑧雑木林の創出			
		⑨農作物等直売所	⑨美竹林の創出			
		⑩レンタル品倉庫				
		⑪レンタルオフィス				
		⑫ソフトクリーム・ジェラート店舗				
		⑬各種チャレンジショップ i マッサージ店舗 ii エステ店舗 iii 食事店舗 iv カフェ&ベーカリー店舗 v テイクアウト店舗 vi その他店舗				
		⑭中庭・大規模テラス				
		⑮駐輪場				
		⑯バックヤード				

(2) 地域振興策の概要

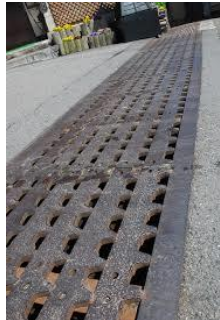
展開する地域振興策の概要・展開・導入の狙い等を示す。

【A 吉田区のインフラ整備等】


①水道整備

イメージ	概要	狙い
 <p>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</p>  <p>施設への歩行動線の屋根</p>  <p>EV充電ステーション</p> 	<p>メイン駐車場とサブ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>○サブ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 (サイクリング後のスパ利用等に期待)</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、落葉樹を主体とし、果樹・花木を積極的に採用</p> <p>園木 桃・栗・柿・梅・スモモ・リンゴ・クルミ・グミ・サクラ ランボ・ビワ・イチジク・ポポー・アンズ・かんきつ類・ 特定の季節に特化した花木など</p> <p>垣根 ブルーベリー・ブラックベリー・コキアなど</p> <p>植物棚 アケビ・ムベ・キウイ・ブドウ・藤など (雲梯機能を付与：ギネス記録は102m)</p>	<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スパ(天然温泉)

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


③キッズルーム(児童遊戯室)

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

④ギャラリー

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


⑤多目的研修室

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


⑥キッチンスタジオ(調理室)

イメージ	概要	狙い
  	<p>幅広い年代・調理ジャンルに対応する調理室を整備</p> <hr/> <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>	<p>○来訪者の食・農作物・農業への関心に寄与 ○各種収穫体験等と連動した調理加工イベントの開催 ○各種料理教室の開催</p> <hr/> <p>○農作物の付加価値化に寄与 ○地域の伝統食文化の再発見・外部発信</p>
<p>商品開発・新たな特産品創出の可能性</p>		
<p>○地域の主要産品である米の消費促進 ・ご飯のおとも（バラエティーが豊富・保存運搬性の高さ・商品化の容易性）</p> <p>○周辺の趣味噌店・乳牛牧場と南国フルーツ農園等とのコラボレーション ・ソフトクリーム・ジェラート（P36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</p> <p>○地域資源の活用 ・たけのこ加工品（竹林の経済的価値の創出・竹藪の再生）</p> <p>○排熱エネルギーの活用 ・冷凍カット野菜（野菜の出荷コントロール・廃棄対象野菜の有効活用・給食センター出荷の発展性） ・冷凍カットフルーツ（南国フルーツ農園との連携・給食センター出荷の発展性）</p>		

⑦セレクションライブラリー(図書室)

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室を整備</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・中庭・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

⑩レンタル品倉庫


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

⑪レンタルオフィス

・事業者（法人）又は個人を公募により誘致

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


⑫ソフトクリーム・ジェラート店舗

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


⑬各種チャレンジショップ

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

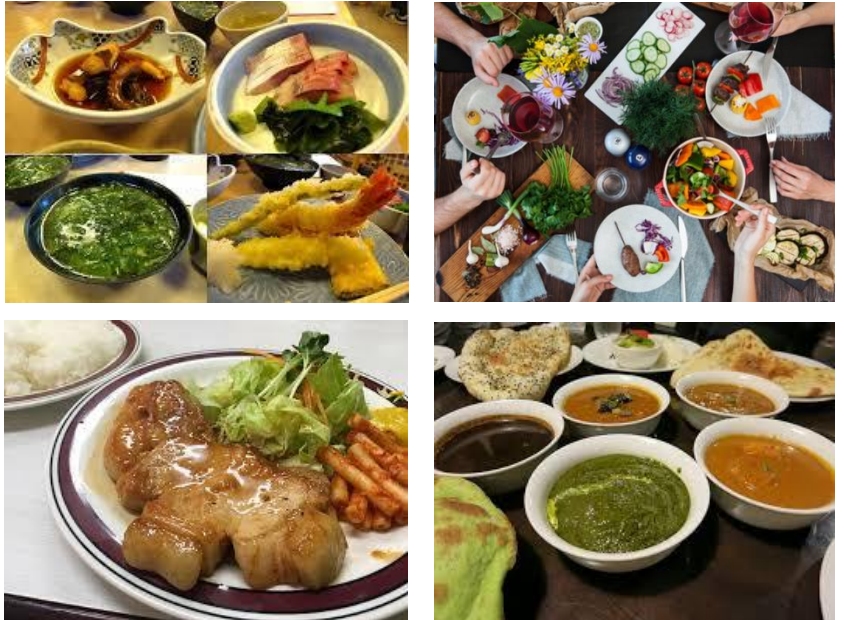
i マッサージ店舗

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


ii エステ店舗

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


iii 食事店舗

イメージ	概要	狙い
	ジャンル異なる食事店舗として4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	○スパ&リゾートに相応しい閉塞感のない空間創り
	指定ジャンルは、和食・焼肉・寿司・蕎麦・うどん・ラーメン・うなぎ・とんかつ・天ぷら・お好み焼き・郷土・洋食・ハンバーグ・イタリアン・パスタ・ピザ・フレンチ・カレー・エスニック・中華など、様々なジャンルが挙げられる	○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	○スパ&リゾート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整備)	○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中庭・大規模テラス

イメージ	概要	狙い
	<p>各種チャレンジショップの飲食系の店舗と連続性を有す大規模テラスを整備</p> <p>室内→日陰（屋根付きテラス）→半日陰（植物棚テラス）→日なた（オープンテラス）の連続的整備により、採光の加減を演出した空間を創出</p> <p>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>冷蔵室・冷凍室を整備</p>	<p>○集客施設の基本的機能</p> <p>○農作物の保存（高品質に貢献）</p> <p>○農作物の出荷調整（農繁期の大量収穫に貢献）</p> <p>○キッチンスタジオにおける冷凍カット野菜の商品開発で必要</p> <p>○他施設との差別化</p>

【D 屋外余暇】


①大規模な広場

イメージ	概要	狙い
 	<p>緑に囲まれた自然環境を活かす大規模な多目的広場を整備</p>	<p>○貸出する遊具を楽しむ</p> <p>○各種屋外イベントの開催場所</p> <p>○一時的な占用使用によるパークゴルフ・グラウンドゴルフ</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</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バーベキュー場

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

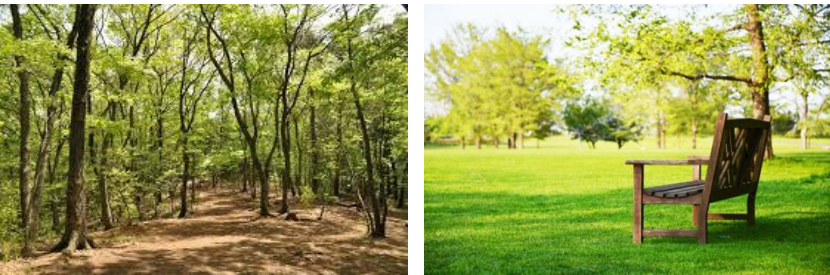
⑥小動物園

イメージ	概要	狙い
	<p>安全性の高いヤギ・ウサギ等とふれあえる小動物園を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ファミリー層の不変的ニーズ ○飼育の容易性 ○ヤギを除草で活用
	<p>地名の由来にもつながる馬を飼育し、乗馬や馬車も含めた馬とのふれあいの場を整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史や文化の継承 ○格式ある空間の創出


⑦ハーブ園

イメージ	概要	狙い
	<p>各種ハーブの露地栽培園</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○美と香りの空間 ○サウナ・各種チャレンジショップと連携 ○体験イベントの優れた素材（摘み取り・入浴剤作り・ハーブソルト作り・ハーブティー作り・各種料理等） ○品種選定・配置計画・管理・イベント開催等を環境NPOや住民と協働することが可能

⑧雑木林の創出




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

⑨美竹林の創出

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

【E 滞在】


①ファミリールーム

イメージ	概要	狙い
	<p>多目的な利用が可能なトイレ・テラス付きの時間貸し個室として 20 棟を整備 (休憩、昼寝、飲食・パーティー・ガーデンバーベキュー・創作、会合、読書、学習、音楽・DVD鑑賞などの様々な利用を想定することのほか、飲食系店舗からのデリバリーサービス有り)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○滞在機能の中心を担うプライベート空間を提供 ○他施設との差別化
	<p>特殊発砲スチロールによるドームハウス工法を採用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○不変性の高いロングライフデザイン ○耐久性・耐候性・断熱性の高さ ○他施設との差別化
<p>画像出典： https://news.mynavi.jp/article/20141010-hs5/</p> 	<p>一団配置と点在配置を組み合わせる</p> <p>備品はテーブル、ソファー、リクライニングチェア、簡易キッチン、書斎、テレビ、映像ソフト等再生機、Wi-Fi 環境等を基本とし、一部の個室にはフィットネス器具（運動：プライベートレッスン対応可）・電子楽器（演奏）・大型ミラー（ダンスやヨガ）・PC・ゲーム機・ダーツ・カラオケ等を設置することのほか、ペット利用を認める</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○一団配置により滞在空間としてのインパクトを持たせる ○点在配置により滞在空間としての広がり感を持たせる ○幅広いニーズに対応 ○将来的なゲストハウス利用（宿泊機能）を想定

【F 農業】


①野菜のもぎとり農園

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

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

②いちご農園

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

イメージ	概要	狙い
	<p>見せる演出が可能なガラスハウスによるいちごの周年栽培農園を複数整備 （省エネで断熱性能の高い農業用ドームハウスも検討）</p> <p>夏秋期に一季成りいちごの栽培に挑戦</p> <p>収穫したいちごは、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料（フレッシュジュースを含む）とすることのほか外販する。また、いちご狩りも検討</p>	<p>○ハウス栽培が中心のいちごの生産は、特に都市部消費者のニーズが高く、安定的な収益を確保できる作物の一つ</p> <p>○排熱利用により、国産いちごの出回らない夏秋期は四季成りいちごを栽培し、長期出荷と付加価値の高い農業を実現</p> <p>○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○他施設との差別化</p> <p>○大きな商品力</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗（特にソフトクリーム・ジェラート店舗）との親和性</p> <p>○冷蔵室・冷凍室を活用した収穫物の品質保持</p> <p>○外販は地域や施設のPRに繋がる</p>

③南国フルーツ農園


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

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

【G 事業者誘致】

①野菜工場等

・事業者（法人）を公募により誘致（民設民営）

イメージ	概要	狙い
	<p>排熱利用を前提とする野菜工場・ハウス栽培・養殖等の事業者（法人）を公募により誘致</p> <p>野菜工場で想定される品種 レタス・グリーンリーフ・サンチェ・水菜・春菊・三つ葉・ルッコラ・エスニックハーブ・各種キノコ等</p> <p>ハウス栽培で想定される品種 トマト・キュウリ・トウモロコシ・サクランボ等</p> <p>養殖で想定される品種 うなぎ・フグ・すっぽん・海老類・国産上海蟹等</p> <p>収穫物等は、外販のほか、農作物等直売所での販売・飲食店舗への提供・加工原料とする。また、来訪者の見学に対応</p>	<p>○リスクヘッジしながら事業規模を拡大 ○排熱エネルギーの多量活用</p> <p>○農作物等直売所・飲食店舗・冷蔵冷凍室等との親和性</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

地域振興策展開エリア（想定）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）

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 対象地及び周辺の概況（現況・立地環境・交通アクセス・商圈等） | <input type="checkbox"/> 対象地の面積 | <input type="checkbox"/> 対象地における各種法規制 |
| <input type="checkbox"/> 契約条件（契約先・契約形態（賃借・売買等）・期間・価格等） | <input type="checkbox"/> 排熱エネルギー供給条件（種類・量等） | ※吉田区が望む種別に限定又は優先して募集することもできる |

※事業者が用地を賃借又は買収することも想定

②本格アスレチック

・事業者（法人）を公募により誘致（民設民営）

イメージ	概要	狙い
	<p>安全なスリル・爽快感・解放感・達成感を味わえる本格アスレチックの事業者（法人）を公募により誘致</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○リスクヘッジしながら事業規模を拡大 ○SPA利用の動機となる「汗をかく・汚れる・疲れる」に大きく合致するコンテンツ ○地域振興策全体との親和性
	<p>展開場所は事業用地の西側に近接する一団の山林内</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○現地の樹木・高低差を活かせる
<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>事業者（法人）を募集する際に必要な募集条件の項目（案）</p>		
<p> <input type="checkbox"/>対象地及び周辺の概況（現況（植栽樹種・期間・木高等）・立地環境・交通アクセス・商圈等） <input type="checkbox"/>対象地の面積 <input type="checkbox"/>対象地における各種法規制 <input type="checkbox"/>契約条件（契約先・契約形態（賃借・売買等）・期間・価格等） </p>		

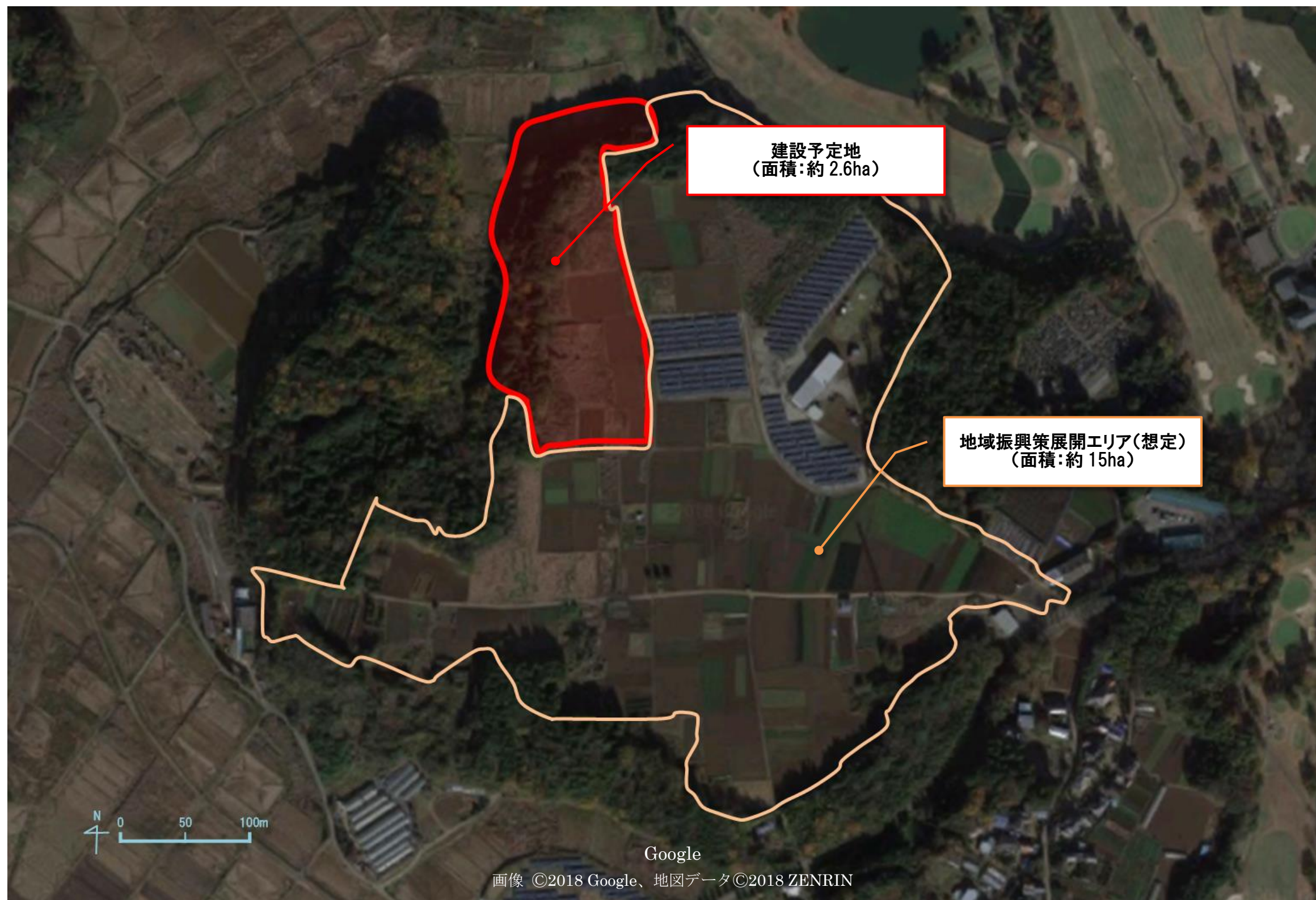
※事業者が用地を賃借又は買収（事業用地のエリア外）

8 地域振興策を展開する用地

地域振興策を展開する用地として、以下のエリアを想定する。

注意：地域振興策展開エリア（想定）は、買収地を示すものではなく、想定される最大の展開エリアイメージを示す。エリア決定は平成30年度（2018年度）を予定する。

(1) 地域振興策展開エリア（想定）



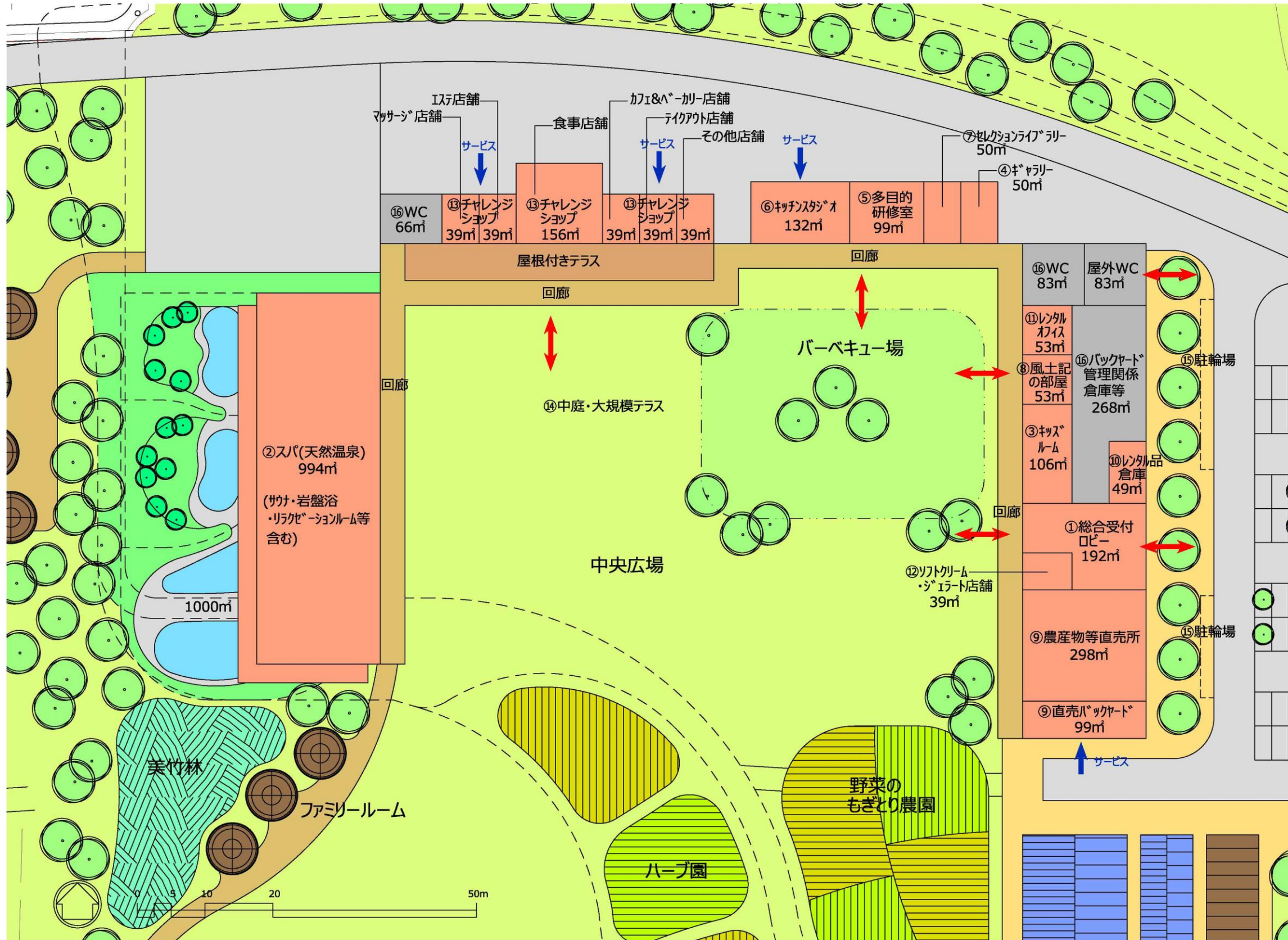
(2) 配置計画平面図



○配置計画の考え方

- 施設運営の効率性と、地域振興策展開エリア内のインフラ整備の効率性を考慮して、中央広場を囲むように収益性の高い施設を配置する。また、この建物群によって、無機質な駐車場と、中央広場を中心とする潤いある空間を仕切るものとする。
- 上記の建物群は、賑わいの創出、また、建物から美しい景観の眺望性を高められるよう、南側に開いた配置とし、回廊で結ぶことで屋内空間を一体的に、回遊しながら利用できるものとする。
- 中央広場から南側に連続して農園や花畑を配置することで、伸びやかで開放的な空間を形成する。
- 上記の開放的な空間の西側に雑木林と美竹林を空間の仕切りとして配置するとともに、多目的に利用が可能なプライベート空間となるファミリールームを配置することで、中心機能に適度な囲まれ感のある空間を形成する。
- ドッグランや大規模な砂山を、中央広場から南に連続する開けた空間の東側に配置し、動的な活動が行われる空間を区分するとともに、駐車場に近接した位置に配置することで、利用しやすさに配慮する。
- 農業用ハウスなどの屋内農業施設と屋外の農園との一体性を形成するとともに、ドッグランを始めとする動的な施設と、中央広場から南に掛けての静的な施設との仕切りとする。また、駐車場側に配置することで、積み下ろしのしやすさに配慮する。
- スパ（天然温泉）を核とする一連の多機能な複合施設は、現案の他にも管理動線のコンパクト化を図る集約配置や、更なる回遊を促す分散配置も考えられる。

(3) 施設平面図 (「C 屋内余暇 (P30 参照)」)



9 面積表

多機能な複合施設の想定される規模（面積）を示す。

B 駐車場等		屋内面積	屋外面積
①	駐車場（メイン）【普通車：90台、大型車10台】		4,500㎡
	駐車場（メイン従業員用）		400㎡
	屋外トイレ（メイン）	83㎡	
	駐車場（サブ）【普通車：130台】		4,300㎡
	駐車場（サブ従業員用）		200㎡
	屋外トイレ（サブ）	83㎡	
②	園木・垣根・植物棚		8,357㎡
計		166㎡	17,757㎡
C 屋内余暇		屋内面積	屋外面積
①	総合受付ロビー	192㎡	
②	スパ（天然温泉）	994㎡	1,000㎡
③	キッズルーム（児童遊戯室）	106㎡	
④	ギャラリー	50㎡	
⑤	多目的研修室	99㎡	
⑥	キッチンスタジオ（調理室）	132㎡	
⑦	セレクションライブラリー（図書室）	50㎡	
⑧	風土記の部屋（文化財・歴史展示）	53㎡	
⑨	農作物等直売所	397㎡	
⑩	レンタル品倉庫	49㎡	
⑪	レンタルオフィス	53㎡	
⑫	ソフトクリーム・ジェラート店舗	39㎡	
⑬	各種チャレンジショップ	351㎡	
	i マッサージ店舗	(39㎡)	
	ii エステ店舗	(39㎡)	
	iii 食事店舗	(156㎡)	
	iv カフェ&ベーカリー店舗	(39㎡)	
	v テイクアウト店舗	(39㎡)	
	vi その他店舗	(39㎡)	
⑭	中庭・大規模テラス	—	
⑮	駐輪場		80㎡
⑯	バックヤード	417㎡	
	トイレ+授乳室	(149㎡)	
	管理事務所	(268㎡)	
	会議室		
	更衣・休憩室		
	その他（倉庫、冷蔵庫、冷凍庫、備蓄等）		
計		2,982㎡	1,080㎡

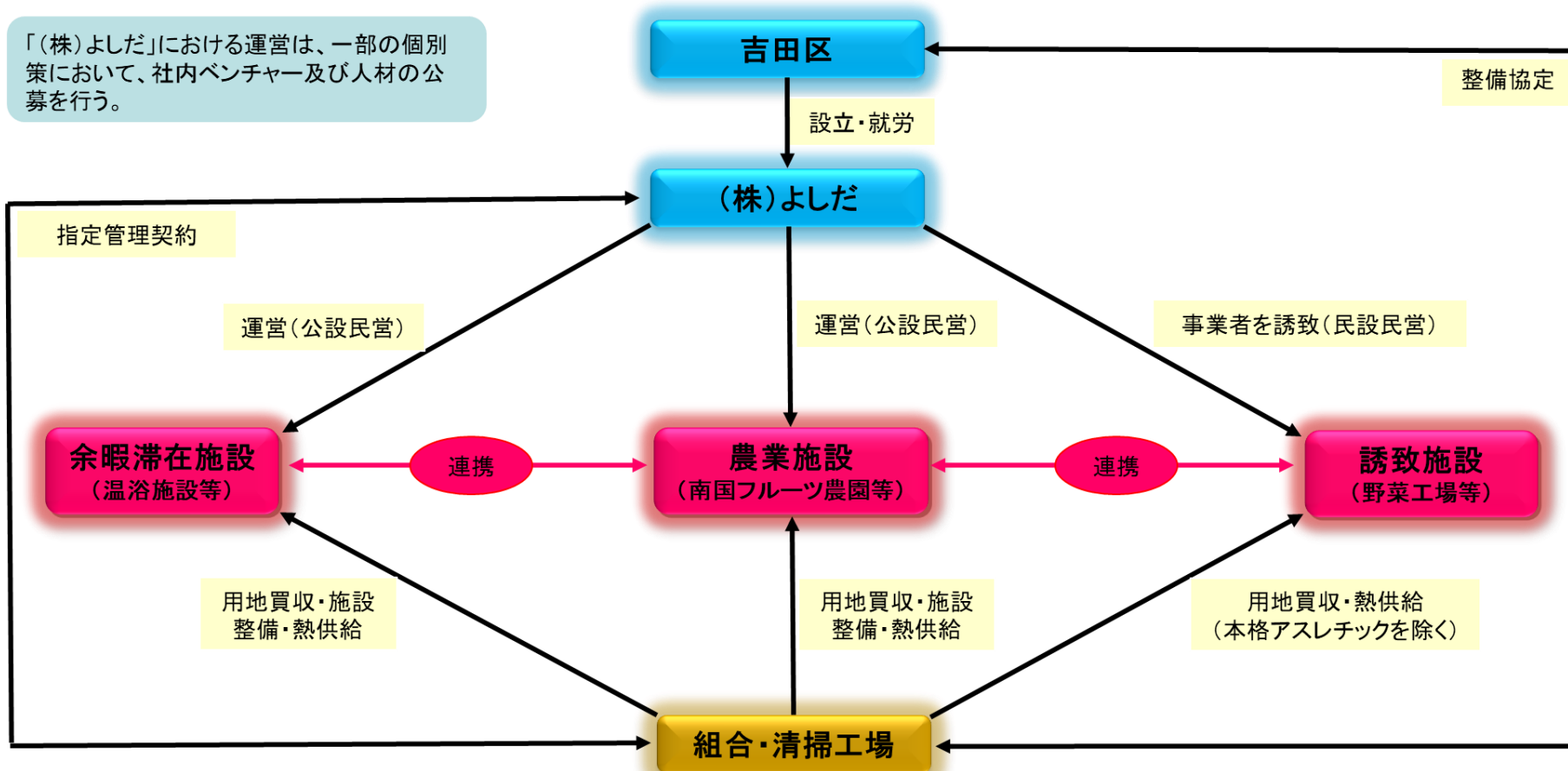
D 屋外余暇		屋内面積	屋外面積
①	大規模な広場		70,490m ²
	中央広場		14,000m ²
②	大規模な花畑		18,000m ²
③	大規模な砂山		700m ²
④	ドッグラン		6,200m ²
⑤	バーベキュー場		1,250m ²
⑥	小動物園		100m ²
⑦	ハーブ園		1,750m ²
⑧	雑木林の創出		6,400m ²
⑨	美竹林の創出		500m ²
計		0m ²	119,390m ²
E 滞在		屋内面積	屋外面積
①	ファミリールーム	1,000m ²	
計		1,000m ²	0m ²
F 農業		屋内面積	屋外面積
①	野菜のもぎとり農園	1,000m ²	2,000m ²
②	いちご農園	875m ²	
③	南国フルーツ農園	1,750m ²	
計		3,625m ²	2,000m ²
G 事業者誘致		屋内面積	屋外面積
①	野菜工場等		(広場対応)
②	本格アスレチック		(エリア外)
計		0m ²	0m ²
小計		7,773m ²	140,227m ²
屋内外合計			148,000m ²

10 運営手法・事業スキーム

(1) 役割分担の概要

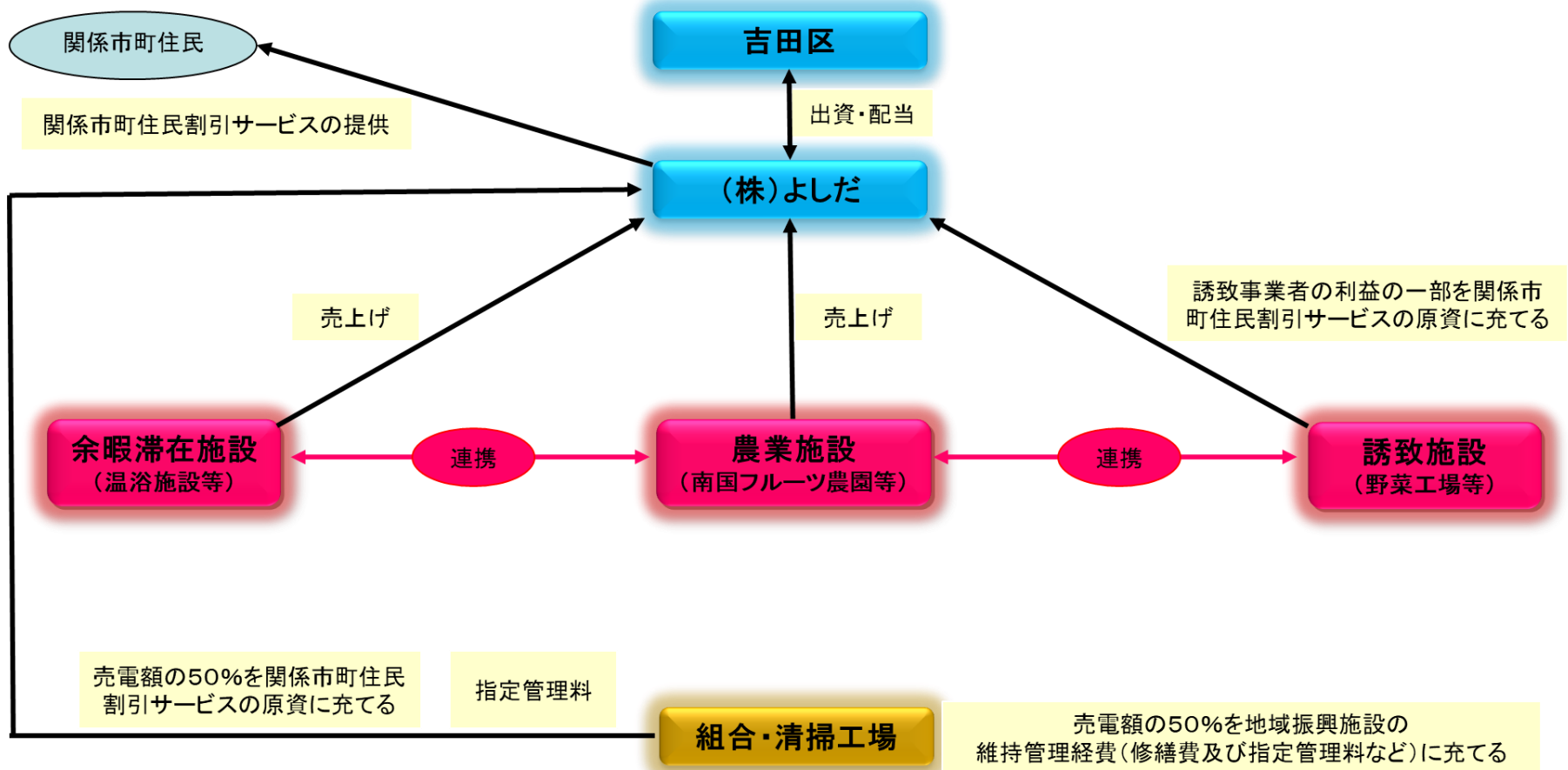
主な展開項目		スキーム種別	役割分担の概要
水道整備・道路側溝整備		公設公営	印西市 : 整備・管理 組合 : 整備費負担
里地里山の保全と活用		民設民営	(株)よしだ : 整備・管理 環境NPO等 : 協力 地権者 : (株)よしだへ用地提供
多機能な 複合施設	余暇滞在施設（温浴施設等） 農業施設（南国フルーツ農園等）	公設民営	(株)よしだ : 運営（指定管理） 環境NPO等 : 協力 組合 : 用地買収・施設整備・ 施設修繕・熱供給
	事業者誘致（野菜工場等）	民設民営	(株)よしだ : 事業者を誘致 事業者 : 施設整備・運営 組合 : 用地買収（事業者が用地を賃借又は 買収することも想定）・熱供給
	事業者誘致（本格アスレチック）	民設民営	(株)よしだ : 事業者を誘致 事業者 : 施設整備・運営 地権者 : 事業者へ用地提供（事業用地のエリア外）

(2) 多機能な複合施設 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) 多機能な複合施設 概略マネースキーム



※売電額は現時点の試算においては約1億円/年が見込まれる

11 概算総整備費の算出

地域振興策総合パッケージにおける概算総整備費を下表のとおり算出した。

項目	摘要	数量	単価 (千円)	金額 (千円)
1 用地買収費		148,000 m ²	4.5	666,000
2 インフラ整備費		1 式		250,000
3 地域振興施設関連費				
(1)敷地内整備費				
①温泉掘削工事		1 式		100,000
②外構工事	造成工、舗装工、造園工、外構工、屋外設備工、雨水排水工	58,000 m ²	9.0	522,000
③建築工事	スパ(天然温泉)	994 m ²	370.0	367,780
	スパ(露天・庭園)	1,000 m ²	60.0	60,000
	その他屋内施設	1,988 m ²	270.0	536,760
	ドームハウス	1,000 m ²	230.0	230,000
	ガラスハウス	3,625 m ²	50.0	181,250
計 (①+②+③)				1,997,790

項目	摘要	数量	単価 (千円)	金額 (千円)
(2) 設計監理等				
① 建築設計	基本・実施設計等	1 式		110,000
② 土木外構設計	基本・実施設計等	1 式		81,000
③ ソフト計画	基本計画見直し等	1 式		50,000
計 (①+②+③)				241,000
計 ((1)+(2))				2,238,790
小計 (1+2+3)				3,154,790
消費税 8% (2と3の消費税)				199,103
予備費				27,103
概算総整備費合計 (小計+消費税+予備費)				3,381,000

【積算条件】

- ・ 温浴施設整備のための温泉掘削工事費は1億円を見込んだ。
- ・ 外構工事は、大規模な広場など、極力現況を活かした部分とその他の整備が必要な部分に分け、工事レベルにより単価を設定した。
- ・ 建築工事は、スパ（天然温泉）部分と露天・庭園部分、それ以外に細分化し、それぞれ単価を設定した。
- ・ ドームハウスは、メーカーへの聞き取りにより、44.2 m²のドームハウス1棟の建設費は約1千万円（税抜）（約22.6万円/m²）とことから、設備費を含み23万円/m²（税抜）とした。
- ・ 設計監理等に係る費用について、建築基本・実施設計費は、「平成29年国土交通省「官庁施設の設計業務等積算要領」、土木外構基本・実施設計費は、「2017ランドスケープコンサルタント業務における標準業務・報酬積算ガイドライン」に基づき積算した。
- ・ ソフト計画に係る費用として、向こう10年間における基本計画の見直しや、実施計画策定等に係る委託費を5千万円見込んだ。

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

13 事業収支の試算（経営シミュレーション）

(1) 基礎条件の想定

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

費目		金額（円）	備考
①人件費		125,426,400	要員計画参照 （福利厚生費（10%想定）含む）
②事務費	旅費交通費	75,019	
	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）		151,386,212	
⑥想定指定管理料		64,814,815	税抜
⑦固定費（⑤－⑥）		86,571,397	

【要員計画】

職務・役職	要員（人）	年間給与（円/人）	年間給与計（円）	備考
施設長	1	4,500,000	4,500,000	正社員
副施設長	1	4,000,000	4,000,000	正社員
部門長	9	3,000,000	27,000,000	正社員
その他職員	14	2,500,000	35,000,000	正社員（部門長補佐職員）
臨時職員	26	1,674,000	43,524,000	契約社員・パートタイマー 900円/時×6時間/日×310日/年
計			114,024,000	
福利厚生費			11,402,400	人件費の10%
人件費計			125,426,400	

以上のことから、地域振興施設全体における固定費を賄うには、86,571,397円/年≒**87,000,000円/年**の利益を要する。（損益分岐ライン）

(2) シミュレーション例

87,000,000 円／年の利益を得るためのシミュレーション例は下表のとおり。

施設	想定する利益
スパ（天然温泉）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 0.3 \text{ (道の駅はがにおける温浴施設利用率)} \times 450 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.8 = 41,040,000 \text{ 円}$
キッズルーム	$310 \text{ 日} \times 200 \text{ 円} / \text{人} \times 5 \text{ h} \times 10 \text{ 人} = 3,100,000 \text{ 円}$
ギャラリー	$310 \text{ 日} \times 1,000 \text{ 円} / \text{日} \times \text{稼働率 } 30\% = 93,000 \text{ 円}$
多目的研修室	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 100 \text{ 円} / \text{h} \times \text{稼働率 } 30\% = 93,000 \text{ 円}$
キッチンスタジオ	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 150 \text{ 円} / \text{h} \times \text{稼働率 } 30\% = 139,500 \text{ 円}$
農作物等直売所	$310 \text{ 日} \times 400 \text{ 人} / \text{日} \times 500 \text{ 円} / \text{人} \times \text{販売手数料率 } 0.15 = 9,300,000 \text{ 円}$
レンタル品	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ 人} / \text{日} \times 100 \text{ 円} / \text{人} = 310,000 \text{ 円}$
ソフトクリーム・ジェラート店舗	$310 \text{ 日} \times 40 \text{ 人} / \text{日} \times 300 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.7 = 2,604,000 \text{ 円}$
各種チャレンジショップ	$5,000,000 \text{ 円} / \text{年} \times 9 \text{ 店舗} \times \text{テナント料率 } 0.2 = 9,000,000 \text{ 円}$
ドッグラン	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ 頭} / \text{日} \times 100 \text{ 円} / \text{頭} = 310,000 \text{ 円}$
バーベキュー場	$310 \text{ 日} \times 5 \text{ 組} / \text{日} \times 5,000 \text{ 円} / \text{組} \times \text{利益率 } 0.5 = 3,875,000 \text{ 円}$
ファミリールーム	$310 \text{ 日} \times 10 \text{ h 営業} \times 500 \text{ 円} / \text{h} \times 20 \text{ 棟} \times \text{稼働率 } 30\% = 9,300,000 \text{ 円}$
野菜のもぎとり園 いちご農園 南国フルーツ農園	$7,000,000 \text{ 円} / \text{年} \times 3 \text{ 施設} \times \text{テナント料率 } 0.2 = 4,200,000 \text{ 円}$
その他（自動販売機・イベント等）	$380,000 \text{ 人} / \text{年} \times 32 \text{ 円} / \text{人} \times \text{利益率 } 0.3 = 3,635,500 \text{ 円}$
利益の合計 (損益分岐ライン)	87,000,000 円／年

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

※照明・空調・給湯等で要するエネルギーは次期施設から供給される。

※レンタルオフィス及び事業者誘致は不確定要素が多いことから、シミュレーション対象外とした。

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

※損益分岐ラインの利益（87,000,000 円／年）に満たない場合は、その状況や事由（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。

14 整備スケジュール

現時点で想定される地域振興施設運営までのスケジュールについて、次期施設の整備スケジュールを含めて整理する。なお、地域振興策展開エリア（想定）周辺で展開する縁側カフェ及び里地里山の保全と活用については、まず地域振興策のメインとなる多機能な複合施設の計画・運営に専念し、後年度に当該施設の安定運営が図られる状況が確保された後、「株よしだ」の収益を財源として、「株よしだ」と環境NPO等の協働により、計画・運営することを前提とする。

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

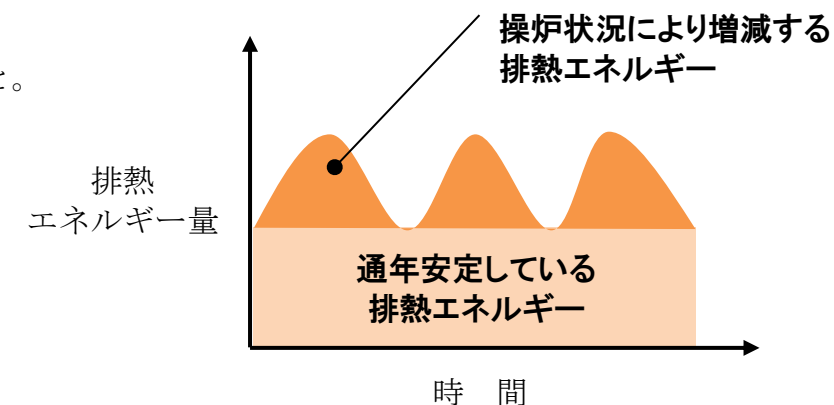
供用開始

供用開始

15 排熱エネルギーの利用方針

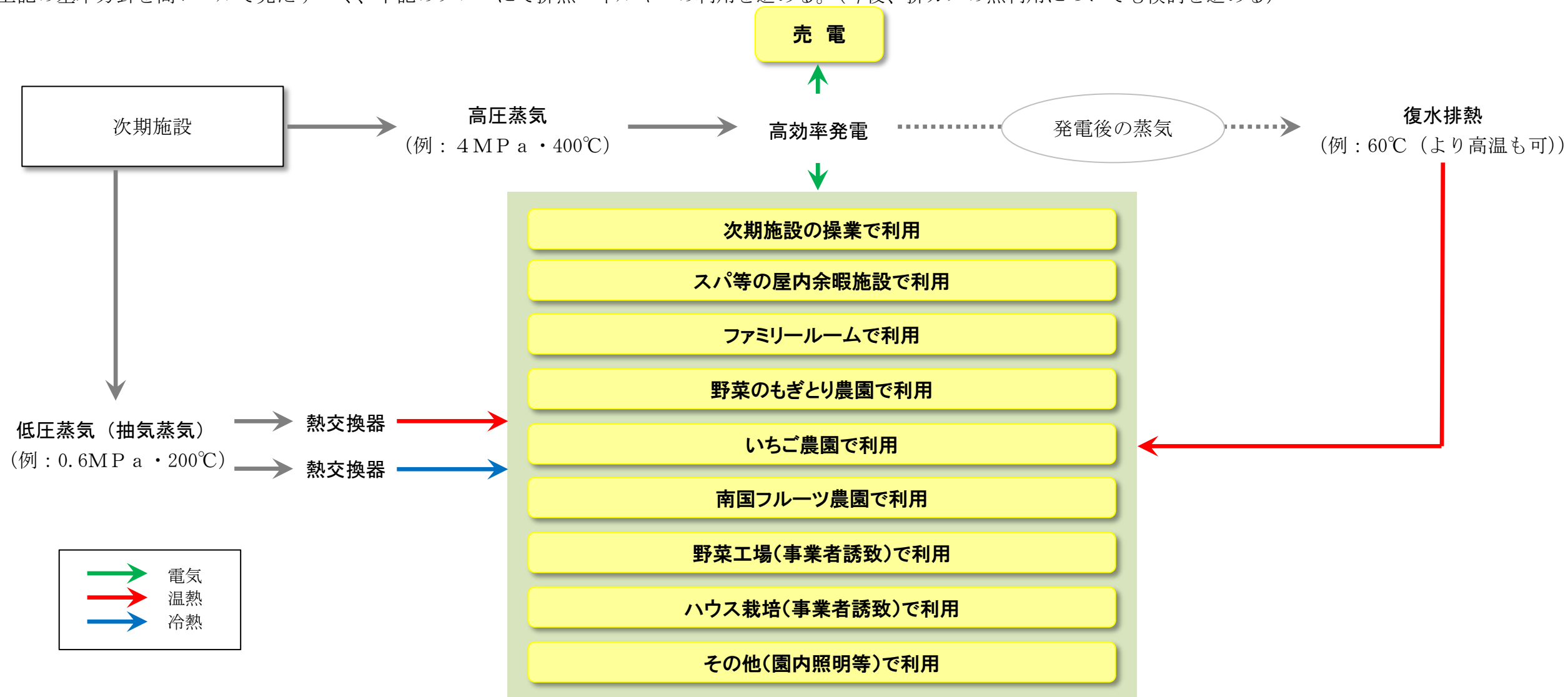
(1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針

- ①エネルギー回収率は、循環型社会形成推進交付金における高効率エネルギー回収型の要件である 17.5%（施設規模 150 t/日超、200 t/日以下の場合）を安定的に上回ること。
- ②地域振興策基本構想で掲げる地域に求められる将来像に合致すること。（P14③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 温熱	
①売電 ※1	—	0	—	—	○			—
②次期施設の操業 ※2	1,011kWh	22,500	—	プラント動力	○			—
				施設の照明 ※3	○			非常用発電機
				施設のコンセント	○			非常用発電機
				施設の給湯		○		補助ボイラ
				施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ
③スパ等の屋内余暇施設	施設の総面積 2,982 m ² (スパにおける湯の必要熱量 は温水センターの実績を採用)	1,690	828	施設の照明	○			非常用発電機
				施設のコンセント	○			非常用発電機
				施設の給湯		○		補助ボイラ
				施設の冷房・暖房		○	○	補助ボイラ
				温泉の加温 ※4		○		補助ボイラ
				冷蔵室の冷蔵			○	補助ボイラ
				冷凍室の冷凍	○			非常用発電機
④ファミリールーム	ドームハウス 1,000 m ² (50 m ² ×20 棟)	330	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: 6,750 株/日)	8,570	4,197	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		37,180	7,189	必要熱量 37,180 MJ/h ⇔ 供給可能熱量 37,200 MJ/h				

※1 高圧受電施設における売電の上限量は 2000kWh

※2 工場棟事務室・視察者通路・視察対応用会議室・組管理棟・リサイクルプラザを含む。

※3 本項目に限らず、バックアップを非常用発電機としている項目は、次期施設で設置する非常用発電機の有効活用を検討する。

※4 法定点検を夏季とし、当該点検期間をプールとして転用することで温泉を加温しない場合、本項目のバックアップは必要としない。

また、本項目に限らず、バックアップを補助ボイラとしている項目は、次期施設で設置する補助ボイラの有効活用を検討する。

※5 ④・⑧は断熱性能の高い密閉空間なので、空調について、温熱・冷熱を供給するのではなく、一般エアコンの設置を検討する。

※6 法定点検を夏季とする場合、⑤・⑦・⑨のバックアップは必要としない。

(3) - 2 需要施設別の必要熱量等 2 炉運転時

基本計画における見込み				今後の具体的な検討分野（仮設定）						
排熱エネルギーの 需要施設等	施設規模等	必要熱量 (MJ/h)	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	2,000kWh	59,600	—	—	○				—	
②次期施設の操業 ※2	1,251kWh			プラント動力	○					—
				施設の照明 ※3	○					非常用発電機
				施設のコンセント	○					非常用発電機
				施設の給湯		○				補助ボイラ
③スパ等の屋内余暇施設	施設の総面積 2,982 m ² (スパにおける湯の必要熱量 は温水センターの実績を採用)	1,690	828	施設の冷房・暖房		○	○		補助ボイラ	
				施設の照明	○					非常用発電機
				施設のコンセント	○					非常用発電機
				施設の給湯		○				補助ボイラ
				施設の冷房・暖房		○	○			補助ボイラ
				温泉の加温 ※4		○				補助ボイラ
④ファミリールーム	ドームハウス 1,000 m ² (50 m ² ×20 棟)	330	162	冷蔵室の冷蔵			○		補助ボイラ	
				冷凍室の冷凍	○				非常用発電機	
				ドームハウスの照明	○				非常用発電機	
				ドームハウスのコンセント	○				非常用発電機	
⑤野菜のもぎとり農園	ガラスハウス 1,000 m ²	600	294	ドームハウスの空調(冷房・暖房) ※5	○				非常用発電機	
				ガラスハウスの空調(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 1750 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:6,750 株/日)	8,570	4,197	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		74,280	7,189	必要熱量:74,280 MJ/h ≒ 供給可能熱量74,300 MJ/h						

※1 高圧受電施設における売電の上限量は2000kWh

※2 工場棟事務室・視察者通路・視察対応用会議室・組管理棟・リサイクルプラザを含む。

※3 本項目に限らず、バックアップを非常用発電機としている項目は、次期施設で設置する非常用発電機の有効活用を検討する。

※4 法定点検を夏季とし、当該点検期間をプールとして転用することで温泉を加温しない場合、本項目のバックアップは必要としない。

また、本項目に限らず、バックアップを補助ボイラとしている項目は、次期施設で設置する補助ボイラの有効活用を検討する。

※5 ④・⑧は断熱性能の高い密閉空間なので、空調について、温熱・冷熱を供給するのではなく、一般エアコンの設置を検討する。

※6 法定点検を夏季とする場合、⑤・⑦・⑨のバックアップは必要としない。

16 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（P26～P47 参照）は多種多様な効果が期待できると考える。

(1) 地域低炭素化への貢献

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

(2) 集客と収益

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

また、農作物等直売所などにおいては、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。（P55 参照）

(3) 交流による化学反応・相乗効果

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

(4) 雇用・就労・起業の場の創出

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

また、学生については、良質な社会経験を積むアルバイト先となり得る。

(5) 防災拠点・復興拠点の創出

次期施設が持つ優れたシステム及び強靱性（大規模災害時であっても電気や熱を外部に供給可能）と地域振興策総合パッケージの各施設が連携することにより、これまでにな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。

(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。

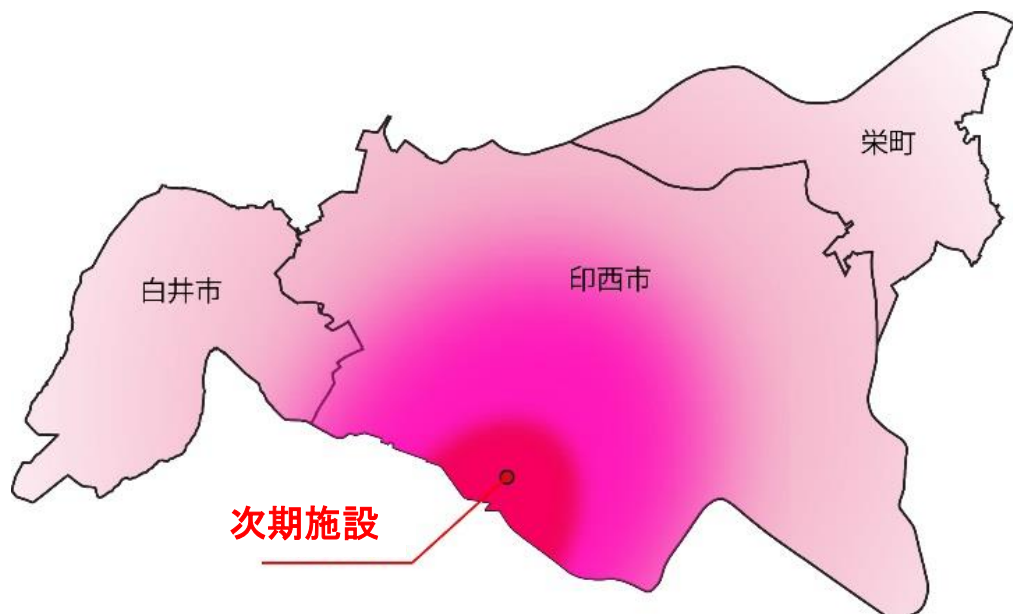
(8) 外国人観光客の集客

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。



17 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（P26～P47 参照）は高い持続可能性を担保できると考える。

(1) 里地里山との連携

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

(2) 光熱費の大幅な削減

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

(3) 多機能な複合施設

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

(4) 弾力的な施設転用が容易

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

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

(5) 人材公募

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

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

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

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

(6) 事業者誘致

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

この場合、「株よしだ」と組合は、リスクヘッジしながら事業規模を拡大できる。

(7) 建築物の維持管理経費軽減

下記事項により、建築物の維持管理経費軽減が期待できる。

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

18 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 20・P 21 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。

② 他施設との差別化

P 67 (2) で記述するとおり、地域振興策総合パッケージの展開は、都市に近接した里地里山を代表とする地域資源、次期施設から生み出される排熱エネルギー（電気・温熱・冷熱）及び広大な敷地などを最大限活用することによる多機能性を有し、一般的な休憩・余暇施設や周辺の類似施設と差別化された「滞在型の賑わい」が期待できる。

③ 売電額の 50%を原資とした割引サービス

P 55 で記述するとおり、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）を実施することから、安定した多くの販売が期待できる。

④ 約 2 km圏内に集客施設等が点在

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

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

※平成 27 年度（2015 年度）に調査

※P16⑤参照

⑤市道 00-122 号線（松崎吉田線）の供用開始

事業用地へのアクセス道路の起点となる市道 00-122 号線（松崎吉田線）は、平成 34 年度（2022 年度）に供用開始する予定だが、八千代市方面から印西牧の原駅周辺の大規模商業施設群へ赴く際の交通利便性が高いと考えられることから、今後、相当の交通量を見込むことができる。

(2) 公共交通の利便性の悪さ

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下表のとおり。

来館手段

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

出発地からの所要時間

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

お住まいの地域（参考）

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

(3) 季節による集客の増減

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

(4) 天候による集客の増減

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

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

(5) 地産農作物の安定確保

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

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

本直売所は、P67(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、出荷動機の多様性に応えられる。

(6) 就労者の安定確保

事業用地は、P20で記述しているとおり大きな商圈人口（労働者人口）を有していることのほか、保育機能の設置やインセンティブの付与など、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）

《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 次期施設推進班

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

《コンサルタント会社》

株式会社 流通研究所

住 所：〒243-0003 神奈川県厚木市寿町1丁目4番3-2号

電 話：046-295-0831

F A X：046-295-0834

E-mail：info@ryutsu-kenkyusho.co.jp