

## 1. 将来像の実現するために

地域振興基本構想（案）では、地域に求められる将来像として、「**地域まるごと フィールドミュージアム構想**」が示され、その理念・目的として、多様な地域資源と次期中間処理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、地域がも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、とされています。

また、展開種別として、「**A 地域の持続と再生に必要なインフラ整備等**」、「**B 地域内外の人々が集う多機能な複合施設**」、「**C 次期中間処理施設からの排熱利用事業等**」、「**D 里地里山の保全と活用**」の4つに区分され、想定される場所は、「集落内及びその周辺」、「建設候補地のある台地」、「建設候補地周辺の里地里山」と様々です。

そのため、各種選択決定の際には、以下の点に留意します。

- ①**将来像の実現性と理念・目的との整合性**
- ②**設置・運営・管理者の担保性と適正な事業規模**
- ③**地域住民及び地権者の賛同、合意形成のプロセス**
- ④**アウトプット（施設整備）でなく、アウトカム（施設整備した結果）の視点からの各種選定**

## 2. 展開種別ごとの、各種選択決定の際の留意点

### A 地域の持続と再生に必要なインフラ整備等

#### 展開する地域振興策

集落内及びその周辺を対象に、「地域の持続と再生に必要なインフラ整備等」や、「コミュニティの発展に寄与する支援」を行うものです。整備協定後、速やかに着手することを基本として、検討を行います。

#### 事業スキームを選択決定する際の留意点

##### □留意点

##### （1）インフラ整備関係（NO.1～13）

現行組合規約では、排熱を利用しない事業は展開できないため、インフラ設置・管理者は主に印西市（以下、市という。）となります。地域の皆様（以下、地元という。）の意向を反映しつつ、**インフラ管理者が設置・管理が可能な整備内容や仕様を設定**することに留意する必要があります。

**インフラに関する技術の進歩**にも留意する必要があります。例えば、弊社の実績では、照明にLEDを導入するだけでなく、人感センサーを設置し車両、人の接近を感知し照度を70～100%に調光する機能を備え、更なる省エネを実現しています。この人感センサーは監視カメラのセンサーとしても共用可能です。

また、**収益性のあるインフラ**（マリーナ整備など）については、民設・民営の手法の導入の可能性についても留意する必要があります。弊社が受託した産直交流施設の業務では、敷地内のカヌー等の導入について、アウトドア企業が現地を視察しています。

## (2) コミュニティの発展 (NO.14~20)

現行組合同規約では、排熱を利用しない事業は展開できないため、施設利用の無料化や各種助成、また、御神輿や防災機器等、コミュニティ活動に必要な物については、市との協議が必要となります。組合同様に、市も既存制度との兼ね合いから、**制度化や助成の実施までのタイムラグが想定され**、地元意向を早期に着手できない可能性がある事に留意する必要があります。

### □対応策

地元の意向を把握した上で、市の担当窓口等との協議を行い、地元と市が折り合える内容を見つけていきます。

## B 地域内外の人々が集う多機能な複合施設

### 展開する地域振興策

建設候補地のある台地を対象に、「地域内外の人々が集う多機能な複合施設の導入」を検討します。農産物等の直売機能に加え、温浴施設・外食施設・余暇施設などを併設し、賑わい・収益・雇用の創出を目指します。

### 事業スキームを選択決定する際の留意点

#### □留意点

地域活性化の核となる施設ですが、現行組合同規約では、排熱を利用しない事業は展開できないため、**排熱を利用する施設**と、それ以外の**排熱等を利用しない可能性が高い施設**を区分した検討となることに留意する必要があります。また、施設の機能によって、**整備主体と運営主体の望ましい組み合わせ（公設公営、公設民営、民設民営）**が異なるため、これらを念頭においた検討が必要であるとともに、収益性を確保するためには、**平日いかに集客するかが鍵**となることに留意する必要があります。

なお、公設民営、民設民営施設については、収益性と地元のニーズが必ずしも合致しないことに留意する必要があります。

#### (1) 排熱等を利用する施設 (NO.21、22、42、52~54、62~64)

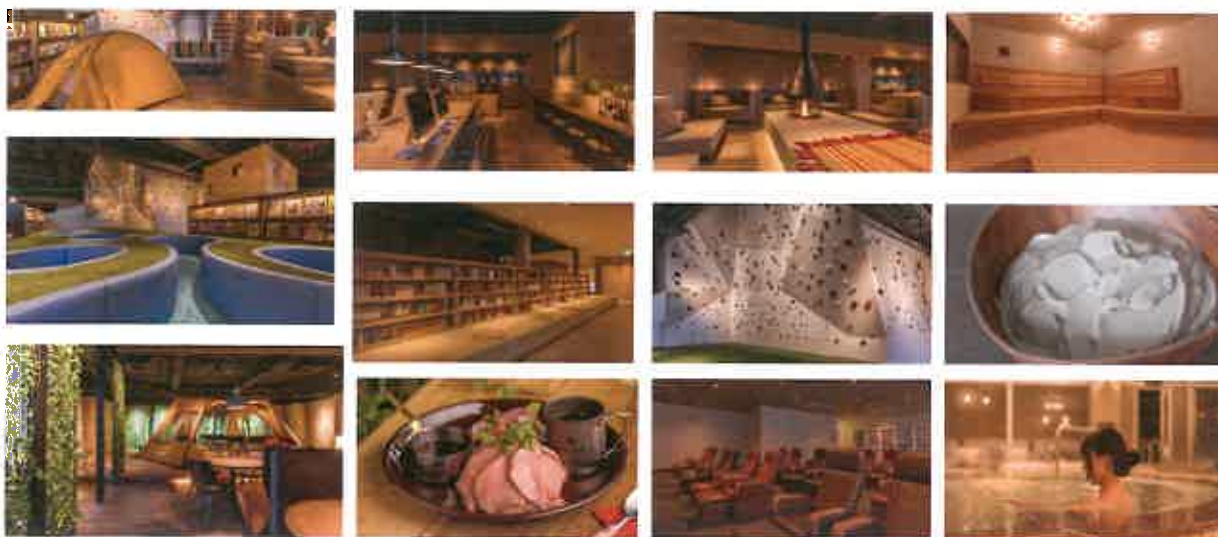
排熱等を利用する施設は、施設計画と連携し、**供給可能な熱量の範囲内での施設規模**の検討となることに留意する必要があります。

また、排熱等を利用する施設は、**収益性の観点から周辺での競合施設の有無、施設規模や内容**に留意する必要があります。

#### (2) 排熱等を利用しない可能性が高い施設 (NO.23~41、43~61)

民間事業者が運営者となる可能性が高いため、その施設の**需要（集客力・収益力）**と合致する導入機能の選定が**企業誘致上重要**であることに留意する必要があります。

近年の余暇需要は、「船橋アンデルセン公園」や「温泉カフェ：おふろ café bivouac（ビバーク）（熊谷市）」が人気を得ているように、「**近くて**」、「**安くて**」、「**ありそうでない**」施設であり、収益性を求めすぎると需要とずれることに留意する必要があります。



おふろ café bivouac (ビバーク)

23 時間営業：大人 1,380 円、深夜追加 1,200 円、銭湯コース 60 分：580 円から

また、地域振興施設の展開メニューの中には、**需要はあるが収益が見込めない、クライנגアルテン**のような施設（弊社実績：昨年度 10 地区のクライנגアルテンの収支を検証）についても、他の施設と組み合わせることで効果を発揮するものもあることに留意する必要があります。

#### □対応策

地元意向を踏まえた地域振興施設の展開の確実性を高めるには、進出意欲のある**民間事業者の意向を計画策定段階で把握**する、サウンディング型の市場調査の実施を提案します。

例えば、農業の中で収益性の高い施設農業の展開を考えた場合、中間処理施設から排熱等を提供することで、他の場所で同種の温室栽培を展開するよりも、光熱費削減効果が得られます。

また野菜工場としての栽培空間を提供することで、同様に施設の整備費の負担軽減効果が得られます。

これらのメリットを**計画策定段階から幅広く周知**することは、農家や農業に興味のある地元の方々だけでなく、農業部門への進出を検討している**民間企業への宣伝効果**も期待できます。

弊社は、沖縄県で植物工場を展開していますが、一次産品は販売単価が安いいため、イニシャルコスト及びランニングコスト削減は大きな魅力です。サウンディング型の市場調査の実施することで、民間事業者の意向とのマッチングがより高まると考えます。

#### ■ サウンディング型市場調査の例

閉校となった小学校の跡地について、サウンディング型市場調査により、民間事業者による活用の可能性について把握。事業者を公募型プロポーザル方式により広く募集し、「English Village Maebashi (英語村)」～英語を使い、楽しく活動ながら学ぶ～を選定。

##### 地域貢献等

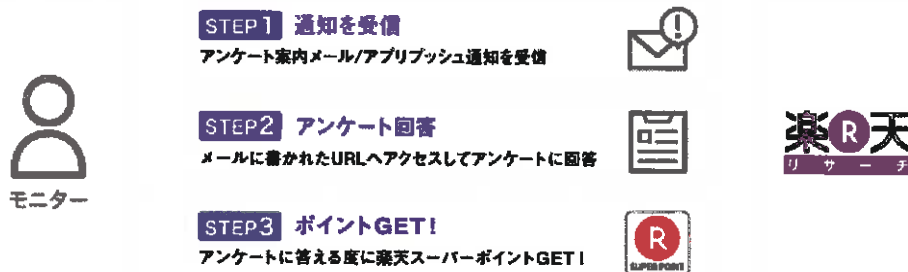
- ・市民の豊かな心を育むまちづくりへ貢献
- ・雇用増加、周辺観光施設への波及
- ・地域住民にも開放した各種イベント、でのボラティア活動

【英語村イメージ】



また、排熱等を利用しない余暇やアウトドア、環境・芸術・文化的地域振興施設の需要については、**WEB アンケート**（モニター登録約75万人）を**実施**することで、市内だけでなく、県内、東京、神奈川の一般市民の需要を迅速に把握することが可能となります。地元の意向に、**WEB アンケート**調査結果を加味することで、地元だけでなく多くの人々に利用され収益性の高い施設を選定することが可能となると考えます。

■ WEB アンケート媒体の例（弊社利用実績 複数あり）



留意点としたように、収益性の面では、休日の利用者だけでは限界があるため、平日に集客可能な施設の検討を提案します。平日の利用者のターゲットは「官公庁や各種団体の視察」、「インバウンド」です。

前者（官公庁や各種団体の視察）は、地域振興の成功体験を経た上での「視察事例対象」となることが必須のため、効果の発揮に時間を要します。

一方、後者（インバウンド）については即効性があります。訪日外国人が2016年には2,400万人（伸び率：約20%）を超えており、「成田国際空港」直近の立地は、訪日及び離日の日の時間調整に最適であり、「成田山新勝寺」へのお参りと鰻の蒲焼、「栄町のコスプレの館と県立房総の村内の古い町並みでの写真撮影」など、短時間滞在施設の導入が期待できます。

なお、施設内の移動については、中間処理施設の発電を利用した、「携帯可能な電動スクーター」や「超小型モビリティ」、「セグウェイ」などの配置が考えられます。

■ 発電した電気を活用した移動手段の例





### C 次期中間処理施設からの排熱利用事業等

#### 展開する地域振興策

次期中間処理施設の稼働が平成40年度以降に供用開始となることを念頭に、排熱を利用した事業を誘致・運営することにより、収益・雇用の創出を図るものです。

#### 事業スキームを選択決定する際の留意点

##### □留意点 (NO.72~83)

一般的な排熱の利用方法としては、発電・蒸気・温水があげられ、その利用可能な施設は、右表に示すとおり様々です。

排熱の利用方針決定の際には、周辺住民等のニーズを重視するだけでなく、排熱供給量の季節変動、収益性の観点から周辺での競合施設の有無などを踏まえ、施設規模や内容を考慮すべきであることに留意する必要があります。

(例えば、排熱利用として温水プールを建設した場合、必要最低限の熱量は、その施設規模により決定するため、季節変動により熱量が不足する場合には、それを補う熱源が必要となる。)

なお、ごみの減量化が進み、焼却処理量が減少すると、利用可能熱量も減少するため、排熱供給量の変動は事業収支に大きく影響することに留意する必要があります。

表 中間処理施設における発電以外の施設規模別排熱利用方法

規模 (t/日)	50未満	50~100	100~200	200以上	合計
福祉施設	10	17	31	51	109
温水プール	0	2	18	80	100
保養施設	3	5	8	22	38
地区集会所 コミュニティセンター	1	5	9	13	28
下水汚泥処理施設	0	0	5	16	21
園芸など	0	1	5	11	17
スポーツ関係施設	1	1	2	13	17
浴場	1	3	4	2	10
地域給湯、暖房	2	1	1	4	8
文化関係施設	0	0	0	6	6
その他	0	3	4	14	21

「ごみ処理施設整備の計画・設計要領 2006 改訂版」  
全国都市清掃会議

##### □対応策

ごみの発生量には季節変動があり、施設の稼働率を考慮した年間利用可能熱量と平均熱量、また最低熱量を想定した排熱利用の検討を行います。排熱供給量の変動に対する対応としては、別途熱源を利用して施設稼働を前提とする、あるいは変動に対応しうる施設とするかを選択します。

また、地域内外の人々が集う多機能な複合施設との連携により、相乗効果の高い排熱等の周辺利用を検討します。

## D 里地里山の保全と活用

### 展開する地域振興策

建設候補地の周辺の里地里山を対象に、里地里山の保全を適切に保全管理しながら、積極的な活用を図るものです。整備協定後、速やかに着手することを基本として、検討を行います。

### 事業スキームを選択決定する際の留意点

#### □留意点

現行組合格約では、排熱を利用しない事業は展開できないため、里地里山の整備者は、主に市となります。そのため、地元の意向を反映しつつ、**市が整備可能な整備内容や仕様を設定**することに留意する必要があります。

また、地権者所有地での事業展開となるため、**運営は地権者及び地元が主体**となります。そのため、賛同・協力が可能で、かつ持続可能な無理のないスキームとすべきであることに留意する必要があります。

なお、持続可能なスキームの1つとして**運営主体をサポートあるいは、主体的な役割を担う第三者**として連携の可能な、**NPO等の活動団体の発掘が重要**であることに留意する必要があります。

#### □対応策

里地里山活動には、**専門家の主導の下、適切な保全管理と活用が重要**です。

弊社は、里地里山の残る地区において、**農地・山林や集落等の環境・景観・歴史等の地域資源を活用した取組みを、民間企業・地元・行政・東京農業大学との協定のもと、実施してきました。**

具体には、地元自治会からなる協議会と協働して継続的なイベント等を運営するとともに、地域活性化のための様々な行政協議等も含め約**10年**間に渡って活動しています。

今後は、里地里山の恵み・景観地域資源を活用した、来訪者増加の取組みや交流の場作りを通じた里地里山の環境作りを取組んでいく予定であり、この取組で得た知見を、本計画策定及び地域振興策の展開に活かし、**弊社は長期間にわたり活動に協力していく**ことを提案します。

#### ■ 里地里山活動の例 (里地里山：弊社実績)

