

**官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム**  
**「サウンディング」**  
**案件登録様式**

記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
団体名	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
事業名	次期中間処理施設整備事業 地域振興施設 メイン駐車場用地の活用
本事業の現在の検討ステージ	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他( )
サウンディングの目的	<p>千葉県北中央部に位置する印西市・白井市・印旛郡栄町の2市1町で構成する特別地方公共団体の印西地区環境整備事業組合(以下「組合」という。)では、印西市吉田地区において、都市に近接する里地里山など多様な地域資源と、新清掃工場から供給される排熱エネルギー(最大14.7GJ/hの熱・電気)を活用する公設民営を前提とした地域振興施設(以下「A施設」という。)の計画検討を進めています。(施設イメージは、入浴施設+道の駅+余暇公園)</p> <p>A施設の最新計画として、令和4年度に地域振興策基本計画(第2回変更)を策定(別添の概要版をご覧ください)していますが、今回、当該基本計画で未検討の事項である「A施設のメイン駐車場用地の活用」に対し、本サウンディング調査を実施することで、新たな事業発案の検討を進めたいと考えています。</p> <p>具体的には、A施設のメイン駐車場用地(9,000㎡)において、ピロティ構造により、1Fは駐車場、2Fは排熱エネルギーを活用する民設民営の新たな事業施設(以下「B施設」という。)を整備運営し、A施設と連携することによる相乗効果を図りたいと考えています。</p> <p>なお、本サウンディング調査の対象となるB施設の一例としては、多くのエネルギーを必要とするカーリング場・スケートリンク・屋内運動施設・水族館・美術館・老人福祉施設・植物工場・冷蔵冷凍倉庫など、様々なものが考えられますので、民間事業者としての専門性や幅広い発想により、多くのご提案をいただけることを望んでいます。</p>
民間事業者に対する質問事項	1.B施設として参画検討が可能な事業内容の提案 2.B施設の事業方式に関する提案 3.B施設の参画検討にあたり組合に配慮を求める事項や条件など 4.B施設で必要なエネルギーの種類(熱 or 電気)及び概算必要量
対話を希望する業種	1.設計            2.建設            3.不動産 4.金融機関       5.維持管理       6.コンサルタント

	7.運営 ( ) 8.その他 ( B 施設の参画検討に関する全業種 )
対話を希望する事業者の事業展開エリア	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他 ( )
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1) 基本情報</b>	
事業の分野 ( B 施設 )	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設 ( ) 8.その他 ( 新清掃工場の整備運営における周辺対策事業の一環 )
事業の種類 ( B 施設 )	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他 ( )
想定する事業類型 ( B 施設 )	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他 ( )
想定する事業の手法 ( B 施設 )	1.PFI 事業 ( ) 方式 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 9.その他 ( )
事業内容	A 施設の事業内容 上記 1 及び別添の地域振興策基本計画 ( 第 2 回変更 ) 概要版をご覧ください。 B 施設の事業内容 上記 1 をご覧ください。
現状及び課題	A 施設の現状 別添の地域振興策基本計画 ( 第 2 回変更 ) 概要版をご覧ください。 A 施設の課題 収益性と持続可能性の更なる向上 用地買収が未完了 ( 令和 4 年 1 1 月から用地買収に着手し、現時点において面積ベースで約 9 3 % が完了 ) B 施設の現状 事業発案段階につき具体的には未検討 B 施設の課題 必要なエネルギー量の把握
前提条件 ( B 施設 )	1. 本サウンディング調査は、民設民営を前提とする B 施設のみを対象としています。( 公設民営を前提とする A 施設のサウンディング調査は別の実施します ) 2. 市街化調整区域を前提としての提案を求めます。( 都市計画変更の余地はありません ) 3. メイン駐車場用地 ( 9 , 0 0 0 m <sup>2</sup> ) の全部ではなく、一部を用いて

	<p>B 施設を整備運営するご提案も可能です。ただし、その場合の B 施設の配置は、A 施設の屋内余暇棟の隣接地を求める可能性があります。</p> <p>4. B 施設の参画事業者において整備・管理・運営する主な範囲は、次のとおりです。</p> <p>( 1 ) B 施設本体 ( 1 F の駐車場を除く )</p> <p>( 2 ) B 施設にエネルギーを供給するための電線及び熱導管 ( A 施設の屋内余暇棟からの延長 )( 地中化を求める可能性あり )</p> <p>( 3 ) B 施設において必要となる非常用発電機等のバックアップ設備</p> <p>5. B 施設を整備運営にあたり、土地賃借とエネルギー供給は有償となりますが、具体的な料金については、本サウンディング調査の結果等を踏まえた今後の検討事項となります。なお、B 施設がもたらす周辺地域への貢献度に応じた料金設定を検討する可能性があります。</p> <p>6. 新清掃工場は、年 1 回の定期点検があります。当該点検期間中 ( 1 週間程度 ) は、基本的にエネルギー供給ができません。</p> <p>7. B 施設 1 F の駐車場は、AB 両施設で利用します。</p> <p>8. B 施設 1 F の駐車場は、大型観光バスや、ルーフ上に自転車を搭載した SUV 車が安全に通行できる形態 ( 上部クリアランス ) とすることを前提とします。</p> <p>9. 全体造成として、3 m 以内の盛土を行う可能性があります。</p> <p>10. A 施設の屋内余暇棟は、建築意匠を倉庫建築としています。よって、B 施設の建築意匠は、同様の倉庫建築若しくは同種のインダストリアルデザインを求める可能性があります。</p> <p>11. 上記の各前提条件等は、今後、本サウンディング調査の結果等を踏まえて変更する場合があります。</p>
<p>事業スケジュール ( 予定 )</p>	<p>A 施設の事業スケジュール ( 予定 ) は次のとおりです。</p> <p>令和 5 年度 ~ 令和 6 年度 別に実施するサウンディング調査等</p> <p>令和 7 年度 基本設計・実施設計の策定</p> <p>令和 8 年度 ~ 令和 9 年度 工事</p> <p>令和 10 年 4 月 運営開始</p> <p>B 施設の事業スケジュールは、本サウンディング調査の結果等を踏まえて検討を進めますが、A 施設と同時運営開始 ( 令和 10 年 4 月 ) を目指したいと考えています。</p>
<p><b>( 2 ) 対象地</b></p>	
<p>所在地 ( 交通情報含む )</p>	<p>千葉県印西市吉田字馬込 5 2 8 番他</p> <p>都心へ直行可能な近傍駅からの直線距離は次のとおりです。</p> <p>北総線 印西牧の原駅 約 3 . 8 km</p> <p>北総線 千葉ニュータウン中央駅 約 4 . 2 km</p> <p>北総線 印旛日医大駅 約 5 . 2 km</p>

	京成本線 京成臼井駅 約 5.6 km 京成本線 ユーカリが丘駅 約 5.7 km 東葉高速線 村上駅 約 6.0 km
敷地面積	A 施設 約 155,000 m <sup>2</sup> B 施設 (A 施設の敷地内) 最大で 9,000 m <sup>2</sup>
土地利用上の制約	都市計画区域：市街化調整区域 用途地域：指定なし 防火地区：該当せず 建ぺい率：60% 容積率：200% 森林法：地域森林計画対象民有林が存在 文化財：埋蔵文化財包蔵地が存在 接道：計画道路あり(将来市道)
所有者	印西地区環境整備事業組合(面積ベースで約 93%の用地買収が完了)
周辺施設等(約 2 km 圏内の主な施設)	泉カントリー倶楽部 約 65,000 人/年 総武カントリークラブ 約 148,000 人/年 印旛西部公園 約 23,000 人/年 サバイバルゲームフィールド(3施設) 約 30,000 人/年 松崎工業団地 進出企業数約 40 社 東京成徳大学 学生数 829 人 各数値は、2015 年度に実施した調査結果
対象地周辺の環境	対象地周辺は、水辺の潤いを含む豊かな自然環境を有す里地里山が広がっていますが、上記(2)で記述するとおり、約 6.0 km 圏内に都心へ直行可能な 3 路線 6 駅が存在し、大規模な住宅群にドーナツ型に囲まれているロケーションとなります。 また、最寄りの印西牧の原駅と千葉ニュータウン中央駅の周辺には、ジョイフル本田・コストコ・イオンモールなど大規模商業施設が多数進出し、県内有数のショッピングエリアとなっています。
その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	1.新清掃工場で発電した電気の一部は売電します。売電額は年額約 1 億円を想定していますが、その内の 50%の額(年額約 5 千万円)を原資とした「農作物販売における割引サービス等」を通じ、A 施設の利用者に売電の経済的価値を還元することにより、リピーターの増を図る計画としています。 2.新清掃工場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熱や電気を外部に供給可能)と A 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・復興拠点の創出も目指した計画としています。 3.新清掃工場と A 施設が連携することで、環境に関するトータル型の学習の場の創出も目指した計画としています。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 R、一般廃棄物の中間処理及び最終処分等（廃棄物問題）</li> <li>・ 創エネ（エネルギー問題）</li> <li>・ 地産地消（食料問題）</li> <li>・ 里地里山の保全と活用、雨水排水の全量浸透処理（自然環境問題）</li> </ul> <p>4. A施設と近傍駅間を終日往復する無料送迎バスの運行を検討しています。</p> <p>5. A施設の全体計画は、廃棄物処理施設の余熱等を利用した地域低炭素化モデル事業に採択されています。（平成29年度 環境省）</p> <p>6. A施設の整備費上限額は、33億8100万円としています。</p> <p>7. 施設が立地する印西市は、東洋経済新報社による「住みよさランキング」において、2012年から7年連続日本一になったことのほか、住民基本台帳に基づく人口動態調査（2023年1月1日時点）において、日本人の人口増加率が全国第1位、外国人も含む総計でも全国第2位となりました。また、東京都心や成田国際空港へのアクセスなどの地理的優位性から、大型商業施設や物流の拠点施設、データセンターなどの企業立地も進んでおり、全国的に注目されている自治体の一つとなります。</p>
--	---

添付資料

地域振興策基本計画（第2回変更）概要版

全編版は、次の組合HPからご覧いただけます

<http://www.inkan-jk.or.jp/jikisetsu/20210801-2-10-2.html>