

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【概要版】

令和4年（2022年）8月

印西地区環境整備事業組合

【 目 次 】

項目		頁
これまでの経緯は？	1. 地域振興策の計画概要	1
何を計画変更したの？	2. 主な変更箇所	2
次期施設とは何？	3. 用語の解説	3～
場所は？	4. 案内図	4～
地元との合意事項は？	5. 吉田区と締結した協定及び覚書	7～
どのような施設を目指すの？	6. 地域振興策総合パッケージの検討における前提	16～
施設の内容は？	7. 地域振興策総合パッケージ	20
	8. 多機能な複合施設の配置計画平面図	21
	9. 屋内余暇棟平面図	22
	10. イメージパース	23
どのように運営するの？	11. 運営手法・事業スキーム	24～
整備費用は？	12. 概算総整備費の算出	27～
スケジュールは？	13. 整備スケジュール	29
どのようなお風呂なの？	14. 露天風呂の形態	30
どのような建物なの？	15. 地域振興施設の構造・意匠	31～
災害時に発揮する機能は？	16. 大規模災害時における防災拠点・復興拠点としての機能	33～
排熱をどのように使うの？	17. 排熱エネルギーの利用方針	35
期待する効果は？	18. 期待される地域振興策の効果	36～
持続可能性はあるの？	19. 地域振興策の持続可能性	39～
課題やリスクは？	20. 想定される地域振興策の課題・リスク	42～

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書（P8～P13 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。

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。（P 2 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。

2. 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 4～P 6 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 21 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 21～P 23 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 22・P 31 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 24・P 25 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 30 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。

3. 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、管理及び運営を担任する)

(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(P8～P13 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10 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、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（P8～P13 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) ㈱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）

4. 案内図

(1) 案内図

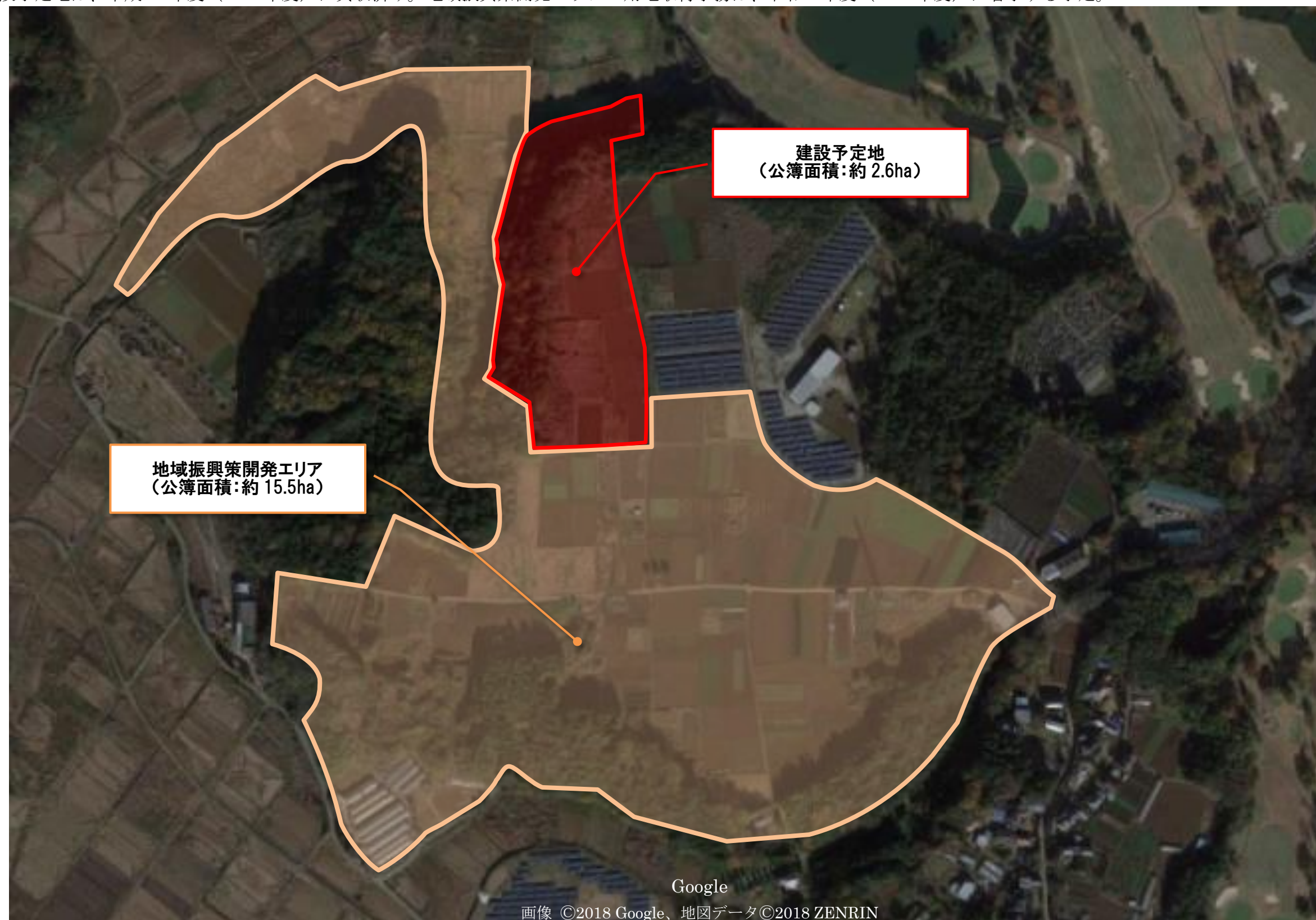


(2) 航空写真 (広域)



(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。



5. 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、周辺地域の大気、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)

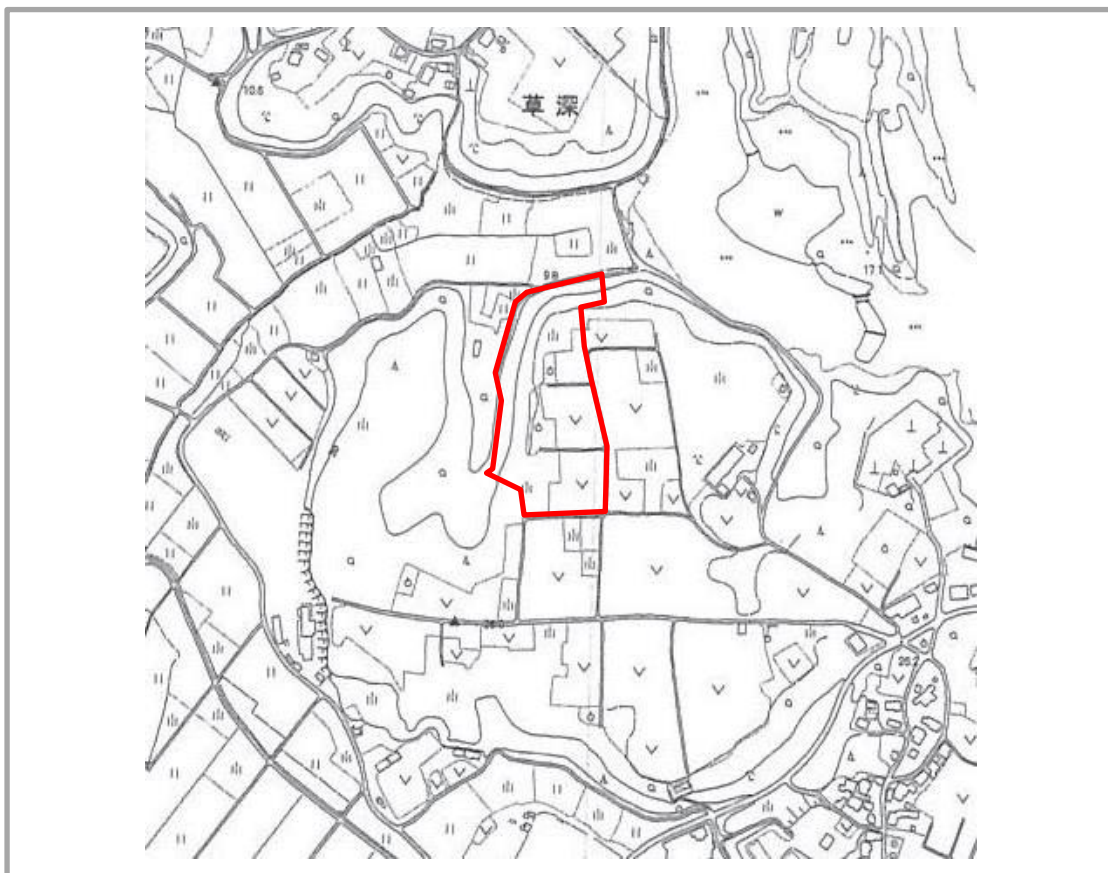
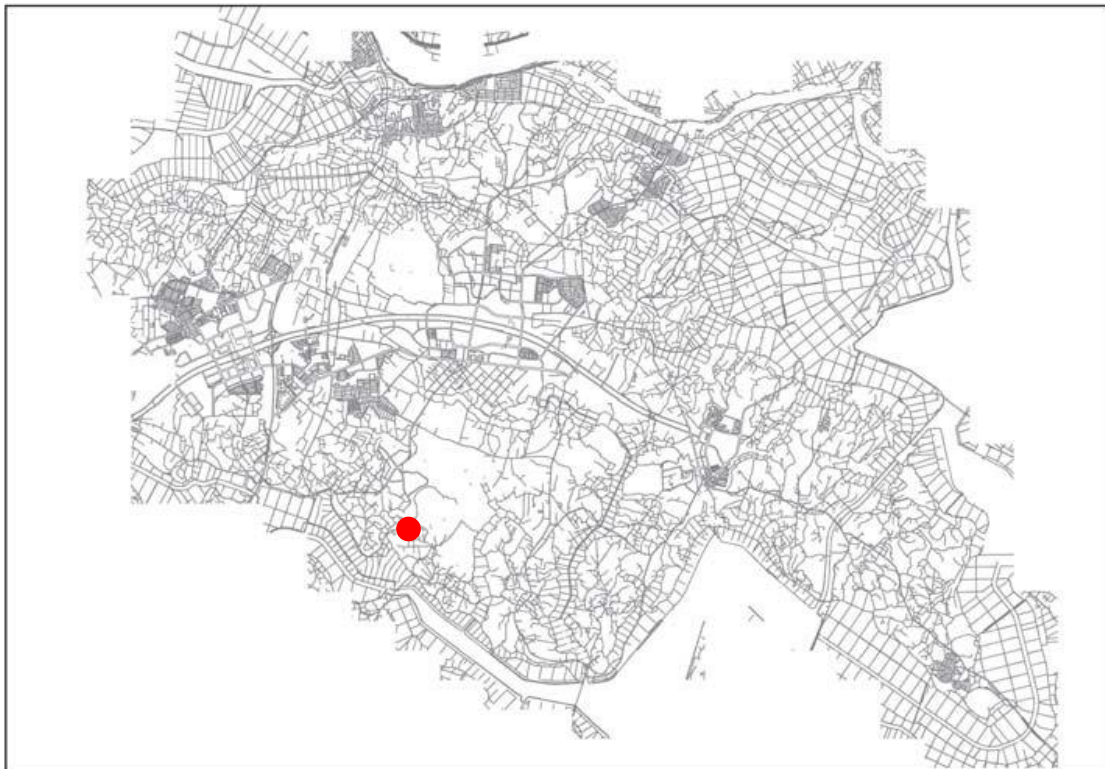
第 21 条 甲及び乙は、本協定に定める事項の履行状況を定期的に確認し、評価及び改善を行い、必要に応じ甲及び乙による協議の上、本協定の見直しを図るものとする。

(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。

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（P 20 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

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（P 8～P 13 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（P14～P15 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

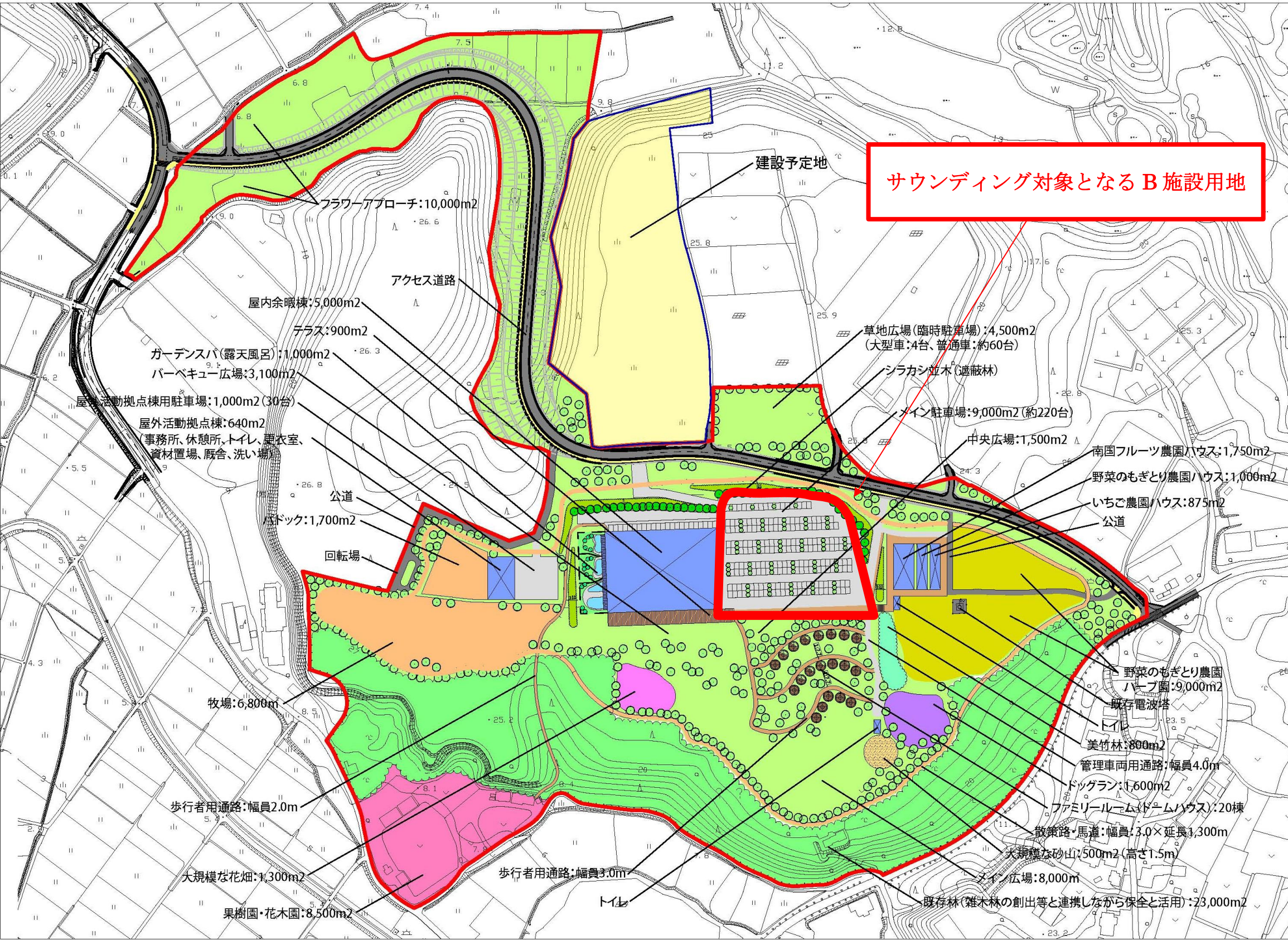
7. 地域振興策総合パッケージ

地域振興策総合パッケージの検討における前提（P16～P19 参照）などを踏まえ、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

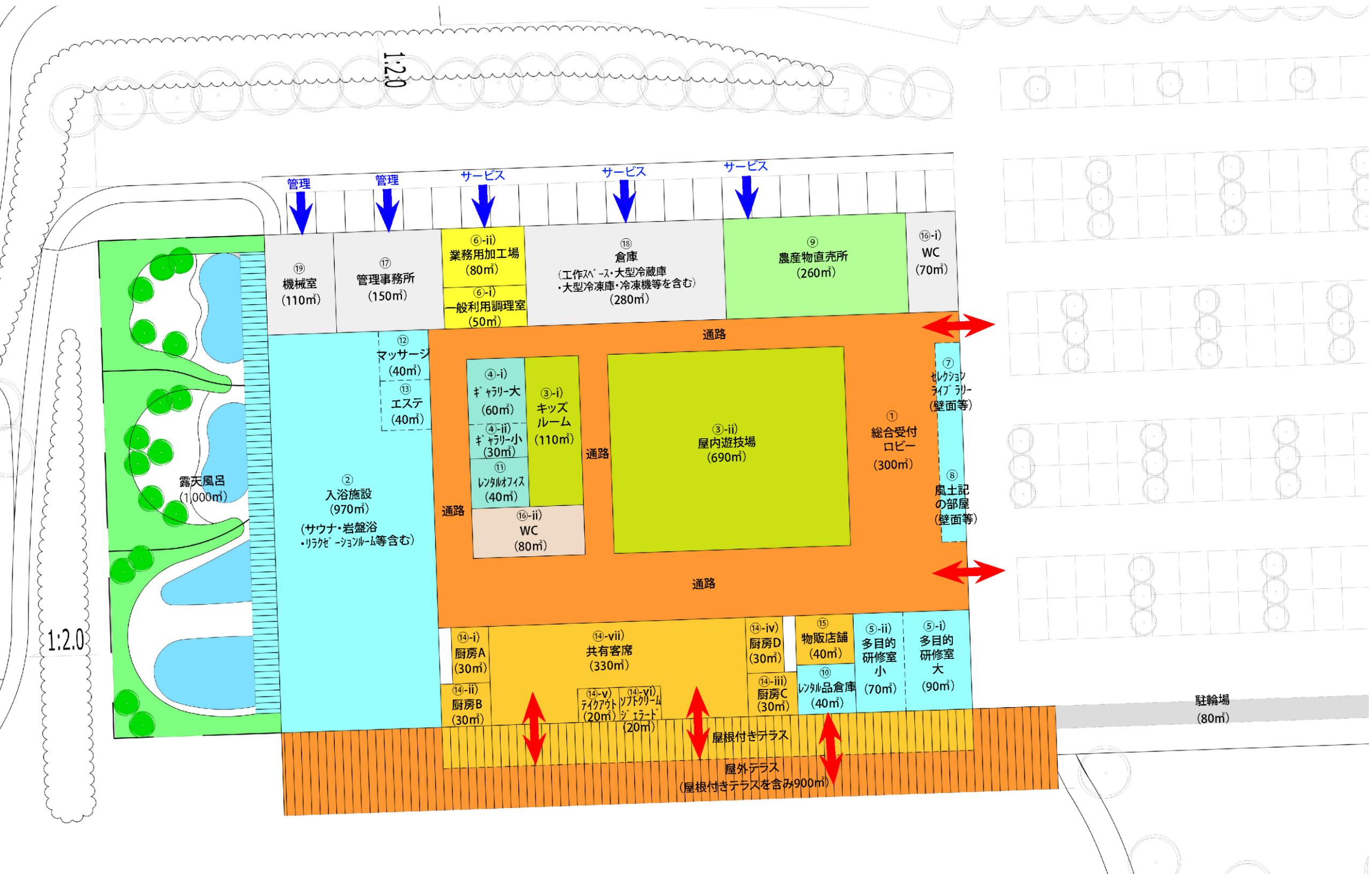
地域まるごとフィールドミュージアム構想						
関連事業 【P6 の地域振興策開発エリアを 除く吉田区の全域で展開】	多機能な複合施設 【P6 の地域振興策開発エリアで展開】					外部施設 【外部施設エリア で展開】
公設公営（③～⑤は民設民営）	公設民営（指定管理）					民設民営
A 吉田区のインフラ整備等	B 駐車場等	C 屋内余暇	D 屋外余暇	E 滞在	F 農業	G 事業者誘致
①水道整備 ②道路側溝整備 ③防犯監視カメラ設置 ④縁側カフェ ⑤里地里山の保全と活用	①駐車場 ②園木・垣根・植物棚	①総合受付ロビー ②入浴施設（天然温泉） ③キッズルーム・屋内遊戯場 ④ギャラリー 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

8. 多機能な複合施設の配置計画平面図



- 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、底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。
 - 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。

9. 屋内余暇棟平面図



10. イメージパース

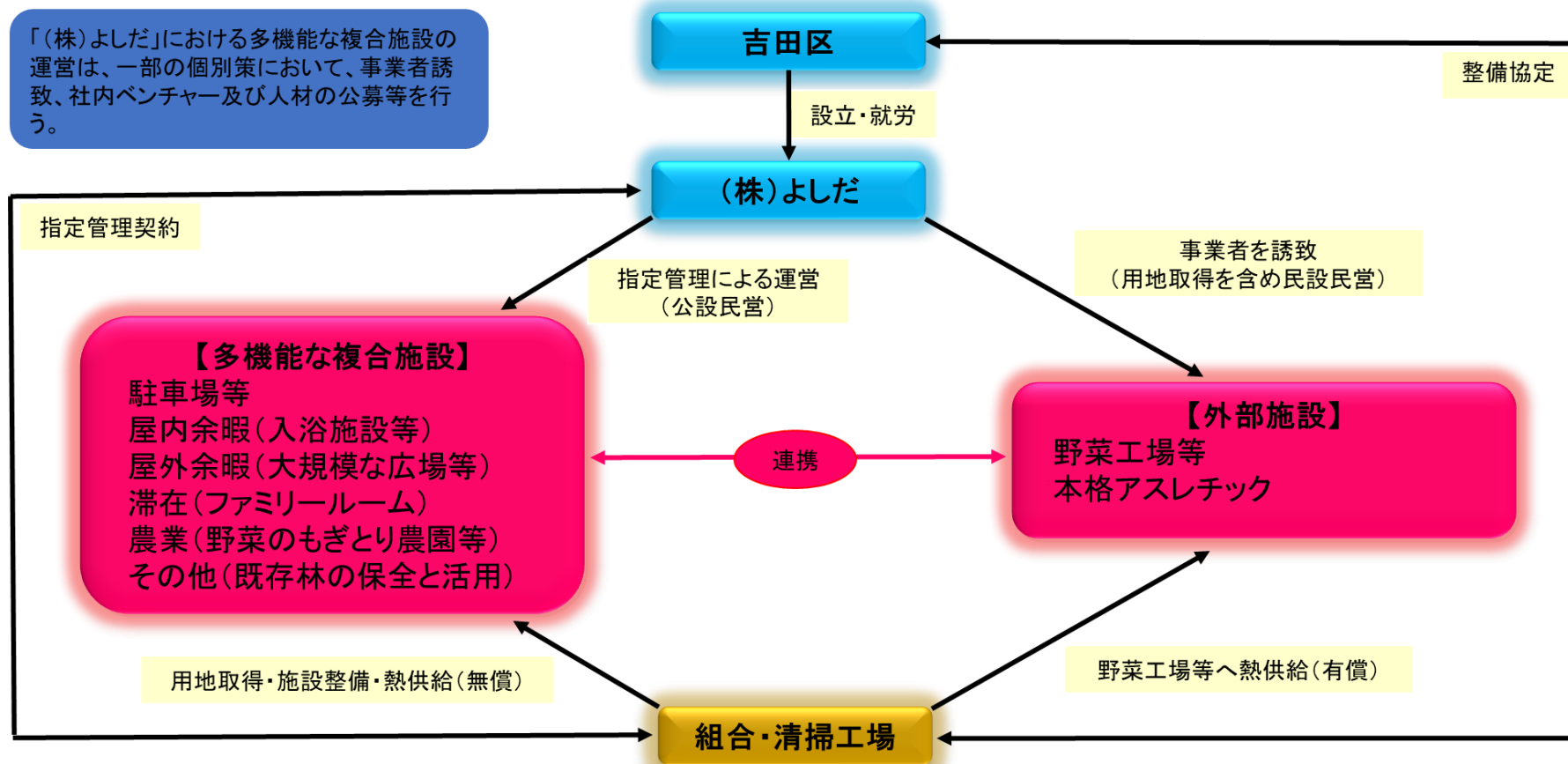


1 1. 運営手法・事業スキーム

(1) 役割分担の概要

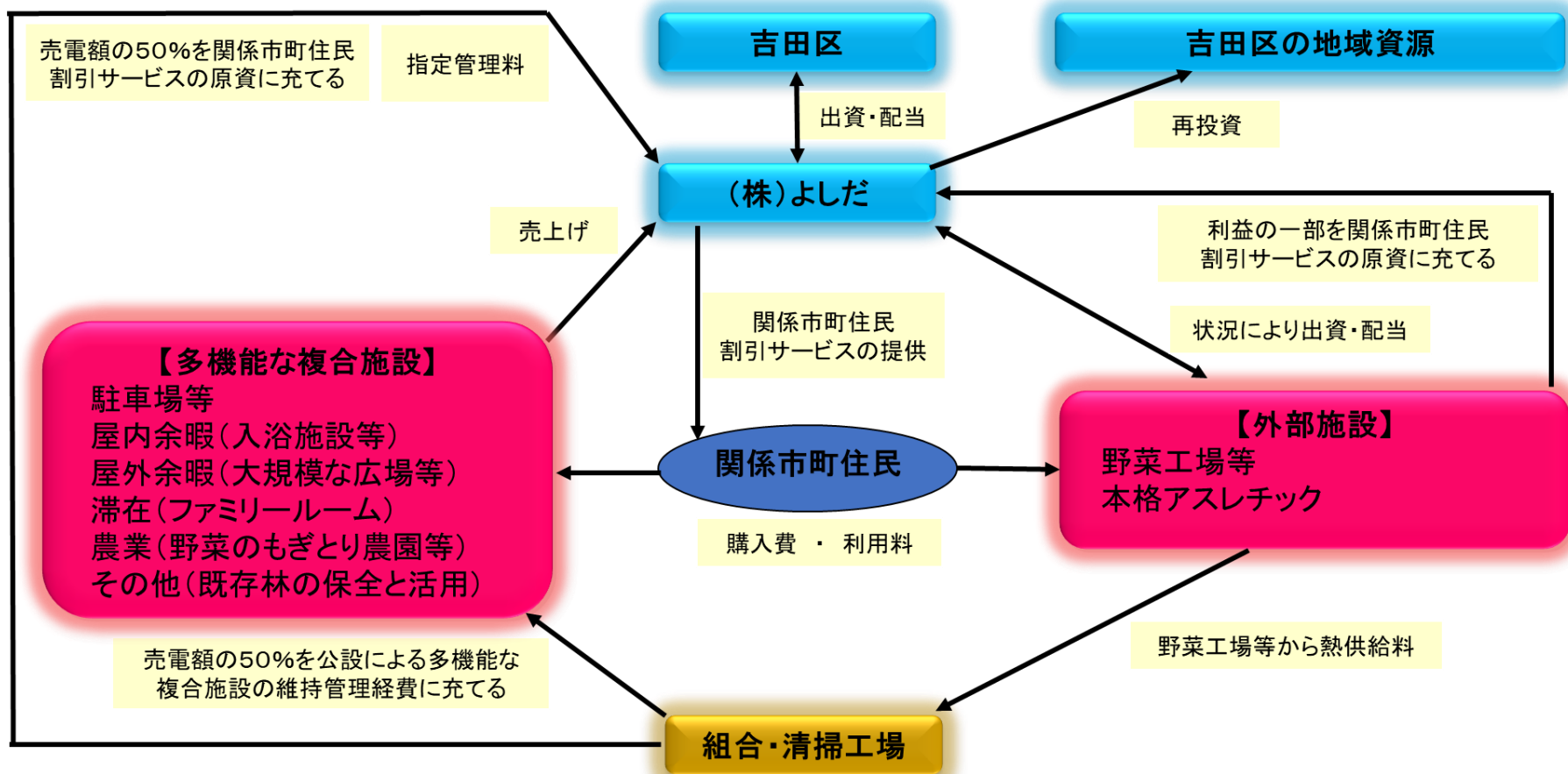
主な展開項目		スキーム種別	役割分担の概要
関連事業	水道整備	公設公営	印西市 : 整備・管理 組合 : 整備費負担
	里地里山の保全と活用 (将来的に吉田区全域を対象に事業展開)	民設民営	(株)よしだ : 整備・管理・イベント開催 環境NPO等 : 協力
多機能な 複合施設	駐車場等 屋内余暇 (入浴施設等) 屋外余暇 (大規模な広場等) 滞在 (ファミリールーム) 農業 (野菜のもぎとり農園等) その他 (エリア内既存林の保全と活用)	公設民営 (指定管理)	(株)よしだ : 管理・運営 環境NPO等 : 協力 組合 : 用地買収・施設整備・熱供給 (無償)・ 売電額の 50% を関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

1 2. 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、P10 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、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、P10 の整備協定書第 11 条を参照）

1 3 . 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。

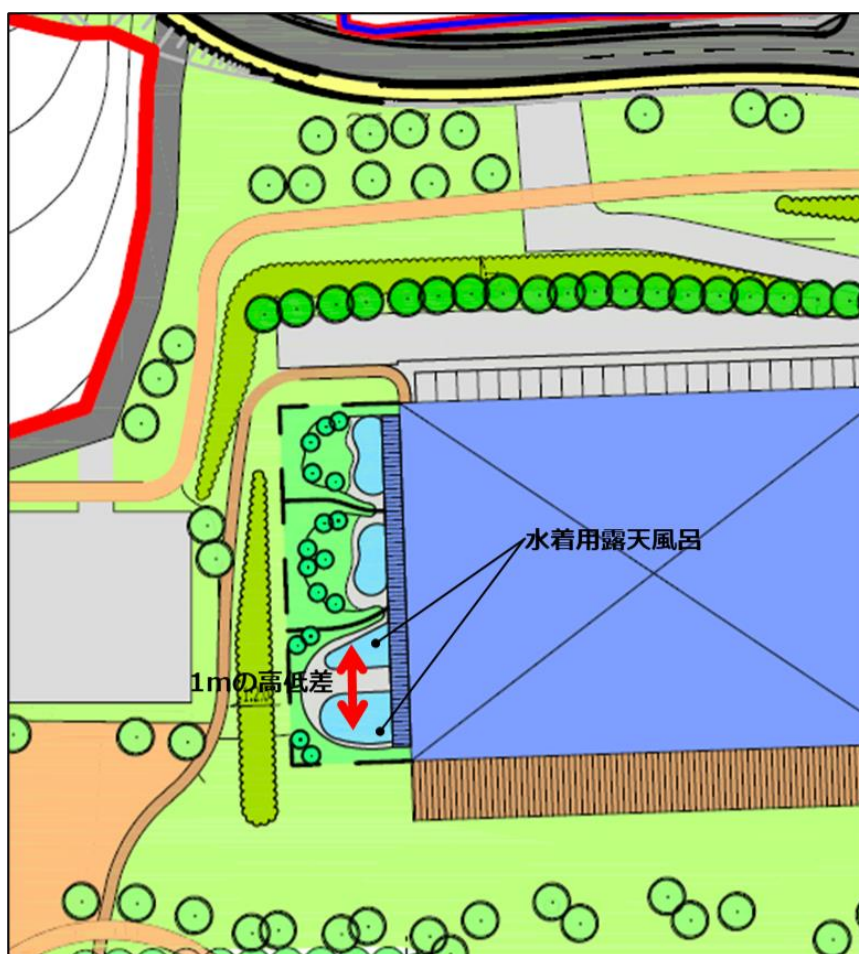
年度		H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
主な項目																	
1 共通 事項 及 び 次 期 施 設 の 整 備	①印西地区ごみ処理基本計画の策定																
	②用地検討（候補地の公募）																
	③吉田区が条件付きの同意書を提出																
	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）	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）																

1 4. 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

15. 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。

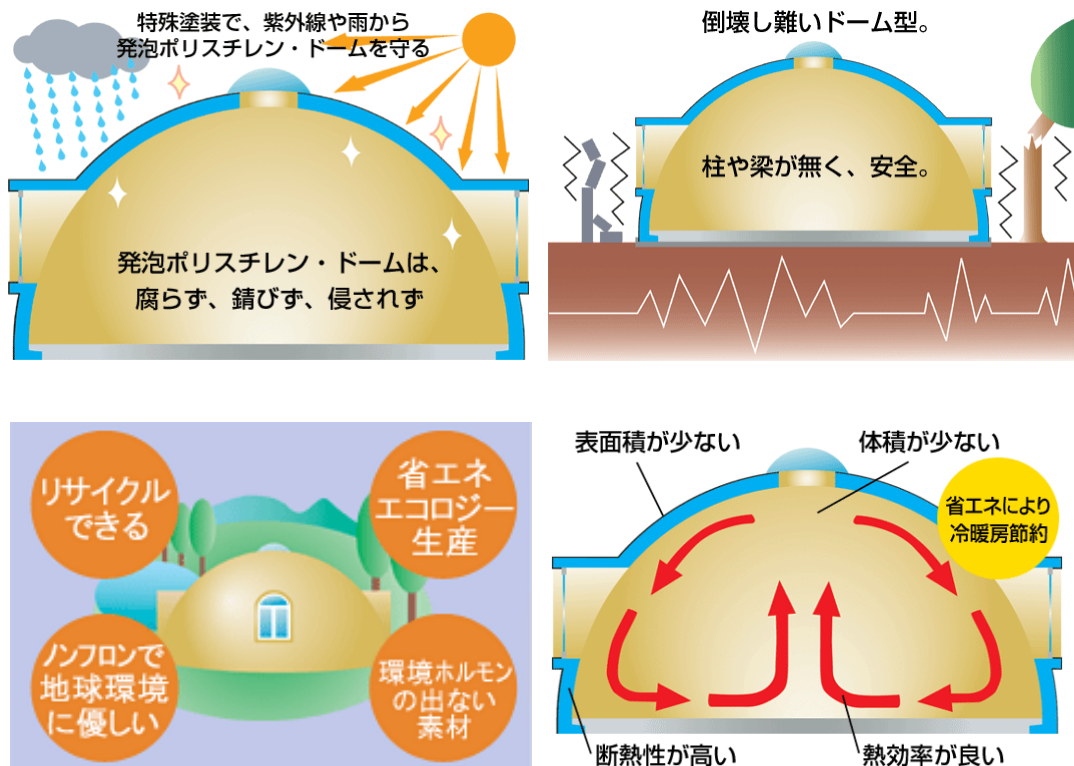
◆ドームハウス（ジャパンドームハウス㈱）の外観



7700 型：約 50 m²



◆ドームハウス（ジャパンドームハウス㈱）の主な特徴



16. 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。

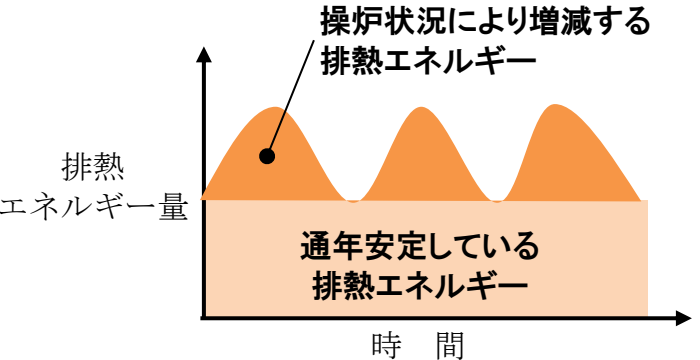
主な地域振興施設	大規模災害時に発揮する主な機能	冷暖房
メイン駐車場	避難者の駐車場 E V充電ステーションにて電気自動車等を充電	
各所の屋外トイレ	トイレ	
各所の屋内トイレ	トイレ（ファミリールームのトイレも含む）	
総合受付ロビー	拠点本部	○
入浴施設（天然温泉）	入浴（天然温泉につき水道の断水時でも入浴可） 宿泊	○
キッズルーム 屋内遊戯場	遊戯スペース（子供のストレス軽減）	○
ギャラリー 多目的研修室	宿泊 救護スペース 食事スペース	○
ファミリールーム	乳幼児や病人を持つ家族の宿泊	○
キッチンスタジオ	炊事場	○
農作物等直売所	生鮮食品・冷凍食品の保管提供	○
レンタル品倉庫	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	
その他 ・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。		

17. 排熱エネルギーの利用方針

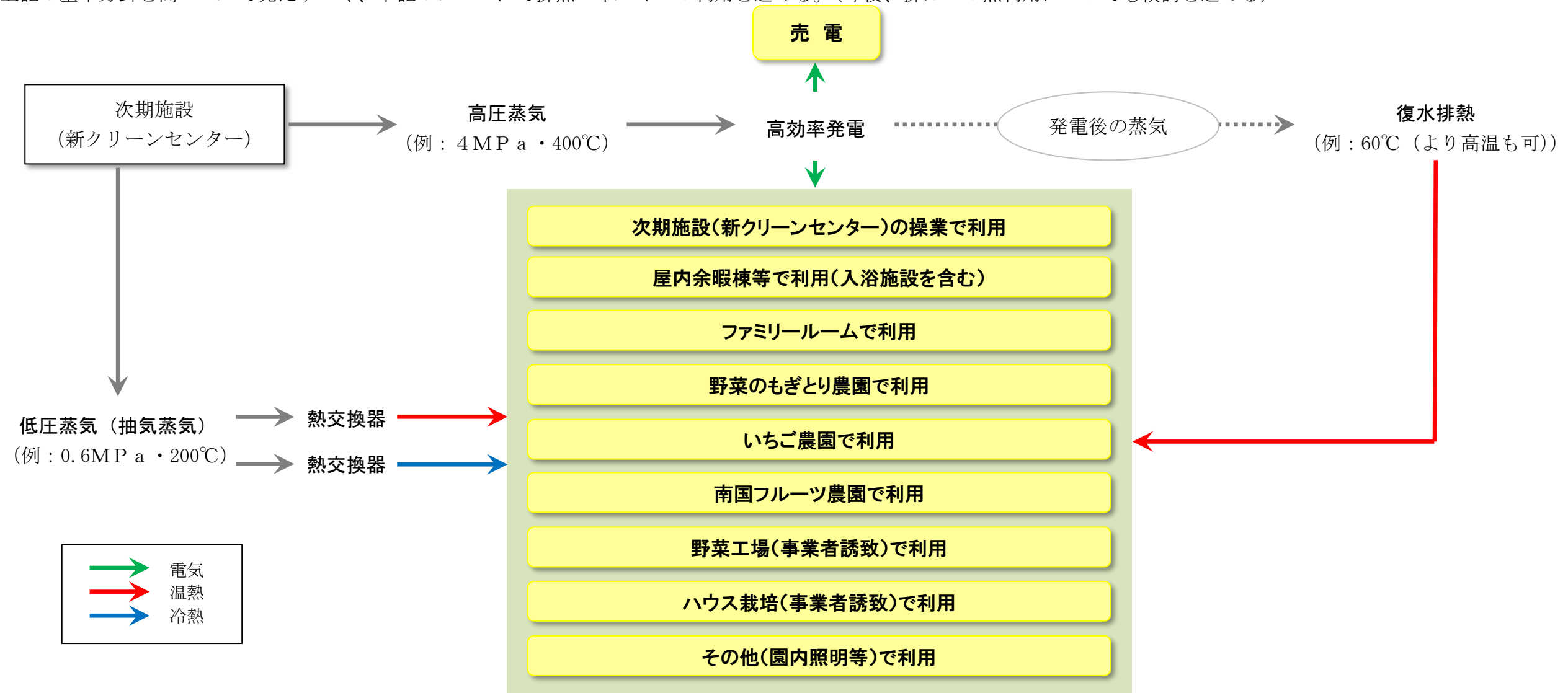
(1) 排熱エネルギーの利用に係る基本方針

- 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。（P17⑤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）



18. 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（P20 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、「棚よしだ」の「安定した収益」が期待できる。（P24・P26 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。（P33・P34 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。

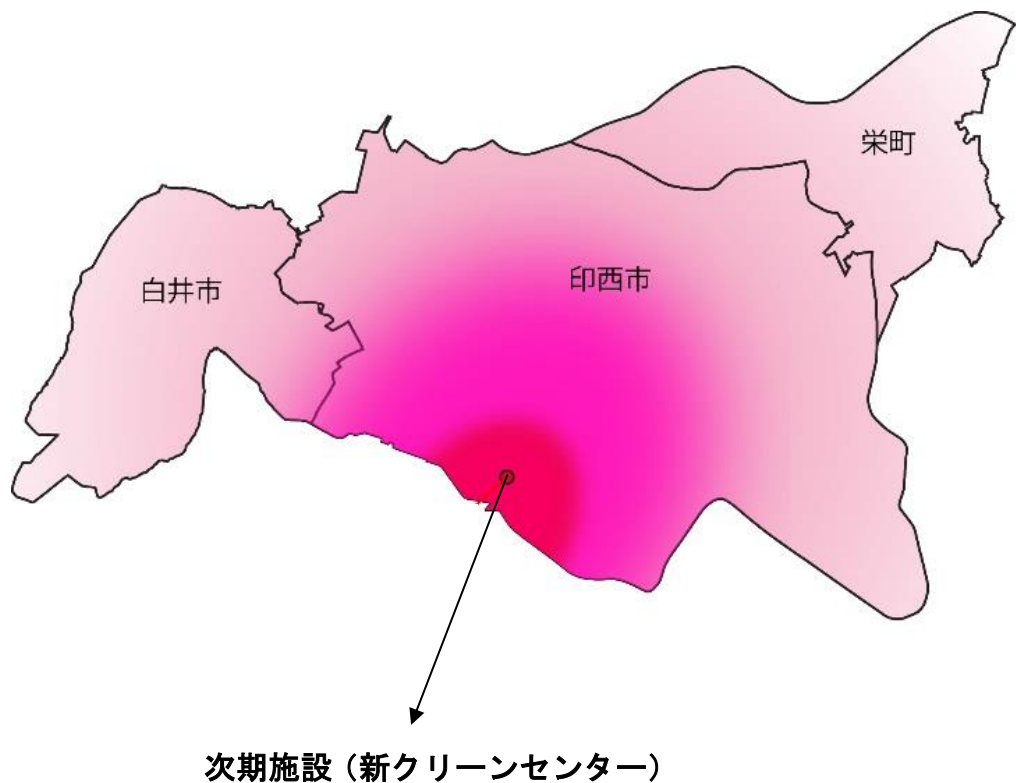
(8) 外国人観光客の集客

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。



19. 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（P20 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。(P31・P32 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。

20. 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 商圏人口

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 万人を有す一大商圏である。

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 36 (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 24・P 26 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

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

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」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 m²）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、P36（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、出荷動機の高齢者の多様性に応えられる。

(6) 就労者の安定確保

事業用地は、大きな商圏人口（労働者人口）を有していることのほか、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