

VI 諸考察

1 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（P92～P113 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上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。（P127 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。（P182～P183 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。

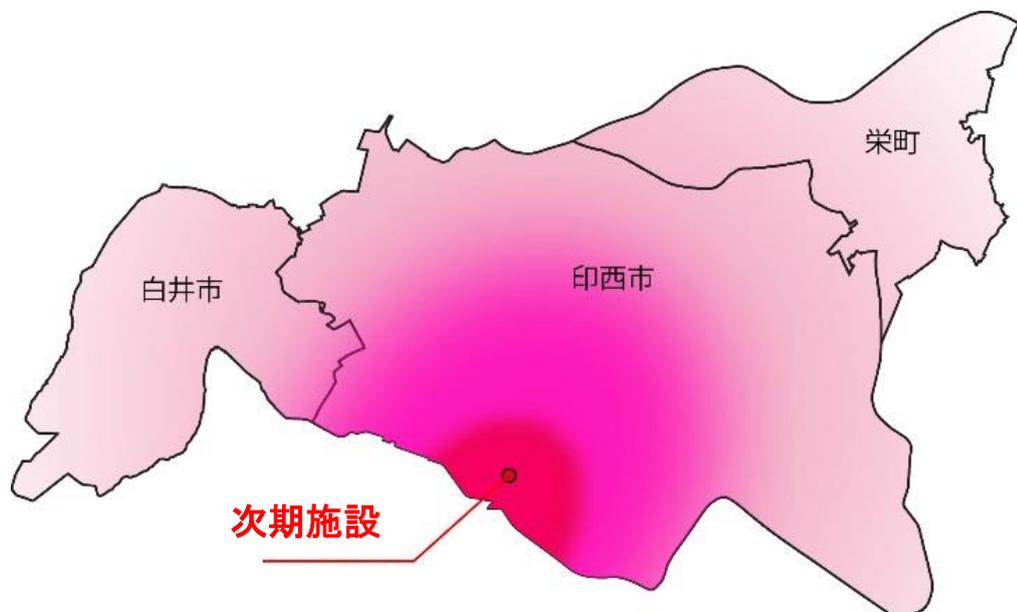
(8) 外国人観光客の集客

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。



2 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（P92～P113 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。(P 179 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。

3 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。(P 40 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。(P 41 参照)

② 他施設との差別化

P 215 (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 127 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

※P18⑤参照

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

P63～P64 で考察しているとおり、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」（P85 参照）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、P215(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、出荷動機が多様性に応えられる。

(6) 就労者の安定確保

事業用地は、P41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、P187で記述している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