

鋸南町都市交流施設周辺整備基本計画
概要版

令和2年7月

鋸 南 町

目次

1. 本計画の背景・目的.....	1
2. 計画地の概要.....	2
3. 整備コンセプト.....	2
4. 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備計画.....	3
5. 管理運営手法の検討.....	6
6. 整備スケジュール.....	8
《参考》ヒアリング等の実施経緯.....	9

1. 本計画の背景・目的

鋸南町は房総半島の温暖な気候のもと、豊かな海や山に恵まれた環境にあり、この豊かな環境を守りながら、持続可能なまちの発展を目指すため、平成23年3月に町政の基本となる「鋸南町総合計画」を策定した。この計画に掲げた将来像「みんなでつくる三ツ星のふるさと・鋸南」の実現を目指して、旧町立保田小学校を利活用した都市交流施設「道の駅保田小学校」の整備や、農水産品、歴史、文化等の資源を活用した地域活性化、保健福祉総合センター「すこやか」を拠点とした保健福祉の充実、青バス・赤バスによる町内交通網の充実など、総合的なまちづくりを進めてきた。

しかし、少子高齢化や情報化、国際化の進展、地方分権改革による権限委譲や社会保障と税の一体改革にもなう急進的な制度改正など、社会経済情勢は大きく変化し続けている。そのような社会情勢の中、鋸南町は、平成の大合併の際には、地方自治権や地域活力の継承を図るため、合併に頼ることなく自律(立)の道を選択した。

平成17年国勢調査では人口が1万人を割り込み、若年層の地域外流出に伴い高齢化率が40%を超え、過疎化の進展など地域課題が顕在化している鋸南町が、これからも長期的に安定したまちづくりを進めていくためには、自分たちの地域は自分たちで考え、創っていくという理念のもと、住民と行政がそれぞれの役割を十分に担い、町の地域資源を最大限に活用して地域活性化や住民福祉の向上に取り組んでいくことが不可欠である。

このことから平成28年3月に策定した「鋸南町まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、基本目標に「本町の特性を活かした産業振興と雇用創造」を掲げ、その重点施策として「道の駅保田小学校を中心とした産業振興」に取り組んでいる。これにより、都市交流施設・道の駅保田小学校は、年間約90万人が訪れるとともに売上も6億円を超えるなど町の地方創生の拠点として一定の成果を上げている。

今後は、年間100万人の集客を目指して、さらなる来場者の利便性や満足度を高めるべく、隣接する旧町立鋸南幼稚園などを活用した施設整備を進めるため、本計画を策定する。

2. 計画地の概要

本計画地は、道の駅保田小学校に隣接し、房総半島の交通の要所としての役割を担うこととなる。鋸南保田IC周辺に整備することによって、館山自動車道の4車線化整備効果を最大化することが望まれる。

計画地周辺は、農地に囲まれた集落が点在し、道の駅保田小学校が隣接しており、地域住民の生活と観光機能が共存する地区となる。



所在地 安房郡鋸南町保田字波佐間

3. 整備コンセプト

学びと遊びを創出する場

地域の特色・特産を最大限活かしつつ、地域経済・地域交流を活性化する新たな賑わいの場を創出する場を目指す。

(1) 鋸南町の魅力と房総の魅力を「学べる」拠点づくり

鋸南町や房総半島の住民や来訪者が鋸南町の魅力、房総の魅力を学べる場を創る。農業や漁業をはじめ特産品などの産業を学べる拠点をめざす。旧幼稚園舎という特性を活かし、道の駅保田小学校とともに、「学ぶ」をコンセプトに場を創り出す。

(2) 地元住民、来訪者が「遊べる」交流拠点づくり

地域の人たちが日常的に利用し、子育て交流や多世代交流といったコミュニティの拠点となる場づくりを目指す。カフェでくつろぎながら子どもを遊ばせたりできる遊戯室や、家族や友人との食事ができるフードコートなどを施設計画とする。また、地域住民が「遊ぶ」環境を創出する場を目指す。

(3) 鋸南町の魅力を住民と来訪者が共有できる地域活性の拠点づくり

道の駅保田小学校と同様に、来訪者への情報提供や休憩の場としての機能に加え、住民が鋸南町の魅力を再発見でき、施設に誇りを感じていただき、外部に発信していく活動を創出していける場を創る。

(4) 利用の変化に対応できる空間の柔軟性の確保

いつも利用者に溢れている空間は、さらなる利用者呼び込む。平日・休日、日中・夜間といった時間帯に応じて空間のタイムシェアリングを行うことで、限られたスペースを密度高く利活用することのできる空間づくりを行う。提供するサービスや利用の面でも一体性と柔軟性を確保する。

(5) 地域の人材の活用と次世代育成の仕組みの構築

施設運営や施設を利用した活動に対し、様々な知恵とノウハウを持つ地域の人材が直接関与を続けられる仕組みを構築することで、次世代を担う地域の人材の育成と持続可能な地域活性化を後押しする。

4. 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備計画



ポタニカルガーデン

子どもから大人まで、みんなが植栽と触れ合え楽しめる。
季節ごとに変わる植栽で四季を感じられる。



丘とすべり台

なだらかな丘による勾配で、
自然の景観を意識し高低差を活かした
すべり台を設置し、楽しい雰囲気演出。



Piano Gazebo (西洋風東屋)

公園内中央部にはイベントやコンサートを披露出来るピアノ付きの山屋を設置。
通りがかった人も、丘に腰をかけて、近くでイベントを楽しむことができる。
ピアノは廃校になった小学校で余っているものを再利用する。



ブルーベリーファーム

収穫体験のできるブルーベリー畑は、その場で
食べながら収穫を楽しむ。



水田

既存の水田を活用し、農業体験の場とする。



シンボルツリー

幼稚園や公園を見守る大きな樹木
冬はクリスマスイルミネーション
夏はカーニバルライトにより季節のイベントを盛り上げる。

アスレチック小屋

屋根付き歩道

ターザンロープ

通路シェルター

独立看板

駐車場 × 85+2台

従業員用駐車場

高速バス停留所・待合所

トイレ・ベンチ・自販機など設置。



満車サイン

公園

芝生の多目的広場。ベンチやテーブルを設置し
植栽を植え、夏場には木陰がうまれるようにする。



ドッグラン

犬用の水飲み場を設置。



パーゴラ

夏はミストシャワーを
可動し、熱中症対策に。



果樹園(柑橘系)

果実を収穫し、
食べることができる。





遊べるカフェ

インドアビーチ、ボルダリング、ボックススペースや屋外にはジャングルジムを設置。靴を脱いで利用するため、自由に座ってつろぐことができる。システムは入場料金を支払い、リストバンドを着用することで施設内の出入りを自由とします。



ボルダリング
登って、くつろいで、屋内アウトドアを楽しむカフェ



ベビールーム
赤ちゃん連れでも安心



フードコート



トイレ改修



ろうかギャラリー

手軽にアートに触れ合う廊下



インドアビーチ

プロジェクションマッピングで波や魚の演出。インスタ映えのするブランコ、ヤシの木を設置。

ブランコイメージ



ジャングルジム



コワーキングスペース



ランドリーカフェ

カフェとランドリーを併設。洗濯代行サービスもする事でお年寄りにも対応。



5. 管理運営手法の検討

5-1 管理運営方針

首都圏大学連携鋸南プロジェクト検討会及び道の駅保田小学校関係者ヒアリングでの議論を踏まえ、持続可能な運営を行っていくため、以下の5点を管理運営方針として掲げる。

- ① 地域のニーズを的確に踏まえた、まず地域に使われる施設を目指す
- ② 地域の人的・物的・文化財資源を最大限活かす
- ③ 鋸南町ならではの魅力を創り出し、発信する
- ④ 鋸南町都市交流施設周辺の賑わいの創出のみならず、鋸南町及び房総半島全体の活性化につながる運営を目指す
- ⑤ 地域内で新たな雇用を創出する

5-2 事業手法・事業主体

鋸南町都市交流施設周辺整備の事業手法としては、町が事業主体となって整備する公直接建築方式(内装や設備等をどこまで整備するかは、導入機能や管理運営形態に照らし合わせて要検討)が適切と考えられる。

5-3 管理運営形態

町が施設整備を行うことを前提とした場合、管理運営の形態としては、公設公営、民間への管理委託、指定管理者制度の活用と大きく3つのパターンが考えられる。

施設が有すべき収益を上げ続ける持続可能な運営と利用の自由度の確保を考慮すると、指定管理者制度を活用した管理運営を行うことが望ましい。

管理運営形態比較表

管理運営形態	公設民営		公設公営
	管理委託	指定管理者制度の活用	
概要	施設の管理権限は公共が保有し、管理運営業務を民間へ委託	施設の管理権限も民間が保有し、管理運営業務を民間が実施	公共が整備から管理運営までを実施
メリット	・公共の意向を施設の管理運営に的確に反映することが可能	・管理権限を民間が保有でき、柔軟な管理運営が可能 ・条例で定める範囲内で料金設定が可能で、自らの収入とすることが可能 ・サービスの質の向上・効率化が期待される	・公共性が確保される ・安定経営が指向される
デメリット	・管理運営業受託者は施設の管理権限を持たないため、イベント等自主事業を行えない ・利用料金を自らの収入とすることができない	・サービスの事後チェックは受けるが、運営・経営面の裁量は民間に委ねられている	・採算ベースの視点が薄れる ・意思決定の迅速性に欠ける ・経営ノウハウが限られる

5-4 管理運営主体

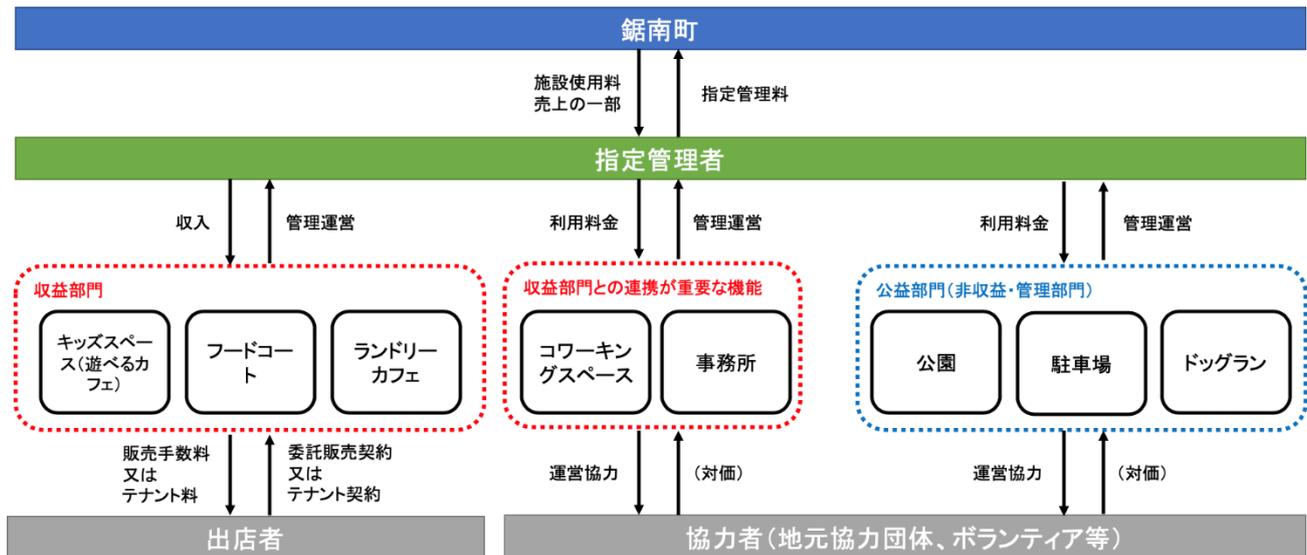
民間の参画が求められる収益部門の導入機能の管理運営の担い手としては、第三セクターや地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者、住民によって形成された組合等、民間企業、NPO 団体等の既存の組織が考えられる。それぞれ管理運営主体のメリット、デメリットが存在するが、管理運営主体選定のプロセスにおいて、5-1 で示した管理運営方針に沿った経営を行うことを要項等に盛り込み、デメリットとして懸念される事項を解消するような工夫が求められる。

管理運営主体比較表

管理運営主体	民間事業者	組合等	第三セクター
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・民間企業、NPO団体等の既存の組織 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者、住民等によって組成 ・株式会社化するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政と民間の共同出資によって組成
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・既存事業の資本をベースとした資金調達力に優れている ・意思決定のスピードは早く、情勢等に迅速な対応が可能 ・これまで培った運営能力、経営ノウハウ、専門知識を活かした管理運営が可能 ・農商工連携による取り組みの活性化が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・地場産品や地域資源に通じた運営が可能 ・地域に新たな雇用を創出可能 ・事業への出資を伴う形で地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい ・地域としてまちづくりの観点を持って運営が可能 ・意思決定のスピードは第三セクターと比較すると早い 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共と民間の連携や意思疎通が図りやすい ・参画する民間の初期投資額を軽減することが可能 ・公益性や長期的なまちづくりの視点を持って、管理運営が可能 ・地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい ・地域に新たな雇用を創出可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・地域外の事業者の場合、新たな地域の雇用や地域との連携が限定的になる可能性がある ・契約期間内の利益が至上命題となり、長期的なまちづくりの視点が欠如する可能性がある ・公益性が高く収益性が低い取り組みが軽視される懸念がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・慣れない事業者の場合、管理運営のノウハウの不足や労務管理、財務管理面での不安がある ・道の駅で展開する事業を民間が自力で新たに立ち上げる必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政破綻事例において、行政出資による危機感の不足や赤字の累積等が指摘されている ・意思決定までに一定程度時間を要し、民間活力を十分に発揮できない可能性がある ・行政と民間の責任の所在等が曖昧になりやすい

5-5 管理運営体制

整備コンセプトを踏まえ、収益部門、公益部門(非収益・管理部門)を問わず施設全体で一体的な運営を実施可能な管理運営体制が望ましいと考えられる。具体的な運営方法は、今後詳細な検討が必要である。



6. 整備スケジュール

令和5年度第一四半期オープンに向けて、次のいずれかのスケジュールで進めることを想定する。

概略スケジュール(設置条例制定先行)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
旧幼稚園舎	設計	詳細設計		
	運営検討	設置条例制定・公募条件検討	公募・選定	指定管理予定者との事業内容・管理運営計画調整
	用地取得	用地買収		
	施工		建築工事	内装工事
公園・駐車場	設計	詳細設計		
	用地取得	用地買収		
	施工		土木工事	建築工事

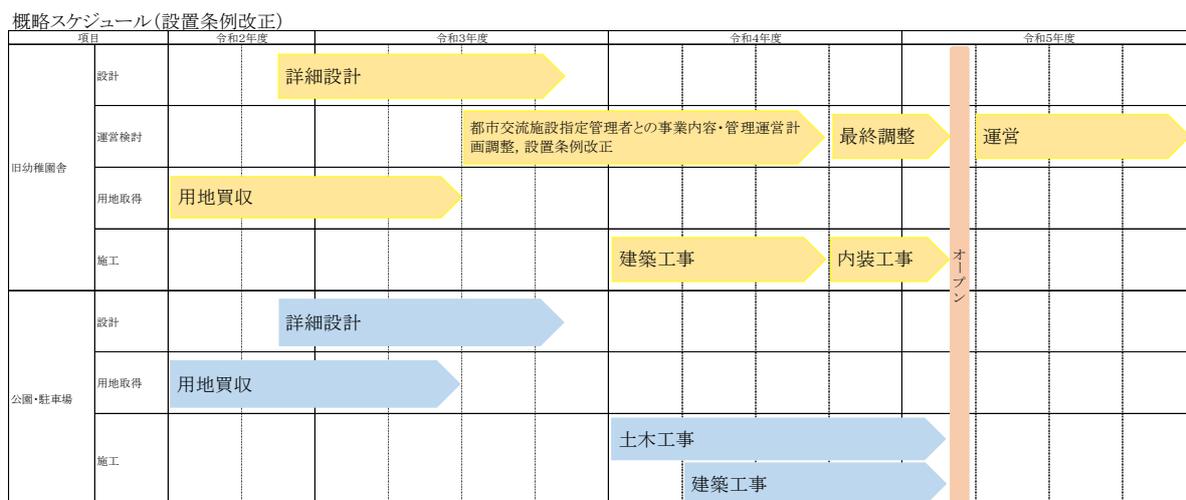
最終調整 (令和4年度末) | オープン (令和5年度初)

概略スケジュール(指定管理予定者選定先行)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
旧幼稚園舎	設計	詳細設計		
	運営検討	公募条件検討	公募・選定	指定管理予定者との事業内容・管理運営計画調整, 設置条例制定
	用地取得	用地買収		
	施工		建築工事	内装工事
公園・駐車場	設計	詳細設計		
	用地取得	用地買収		
	施工		土木工事	建築工事

最終調整 (令和4年度末) | オープン (令和5年度初)

また、この他のケースとして現行の「鋸南町都市交流施設の設置及び管理に関する条例」を改正し、都市交流施設と一体的に指定管理とするパターンも想定される。



《参考》ヒアリング等の実施経緯

- ・本計画の検討にあたり、法政大学を中心とした首都圏大学連携プロジェクトから提出された「2018年度・2019年度首都圏大学連携鋸南プロジェクト報告書」をもとに、空間づくりや管理運営のあり方について検討を進めた。
- ・令和元年度及び令和2年度には、目指すべきコンセプトや導入機能ごとのあり方について具現化するために、2回の検討会、2回の報告会、首都圏大学連携鋸南プロジェクトの意見を収集するためのヒアリング、観光交流に関する活性化意向把握するための道の駅保田小学校関係者のヒアリングを行った。

鋸南町役場総務企画課検討会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和元年10月1日
第2回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和2年4月14日

鋸南町役場中間報告会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備報告会	令和元年11月6日
第2回 鋸南町都市交流施設周辺整備報告会	令和2年7月10日

首都圏大学連携鋸南プロジェクト検討会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和元年11月15日

道の駅保田小学校関係者ヒアリング 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備ヒアリング	令和2年3月16日