

まちづくり

電子

かわら版

- 特集1 進化する道の駅 ～多様な機能を備えた道の駅～ Part 2
- 特集2 「空き家対策」 ～空き家の活用拡大～
- 先進事例紹介 「田端西地区土地区画整理事業」 神奈川県寒川町
～組合施行における一括業務代行方式による産業用地整備～
- まちづくり企業訪問1 大和ハウス工業株式会社 「生きる歓びを、未来の景色に。」
- まちづくり企業訪問2 株式会社FRDジャパン
～「海に依存しない陸上養殖で未来の魚文化を創造する」～
- みんなでまちづくり探検隊 NPO 法人こんぶくろ池自然の森 柏市
- まちづくり情報センター事業報告1 まちづくり講習会 みどりとまちづくり ～訪れたいまちになるために～
講師：千葉大学 グランドフェロー 社会構想大学大学院 教授 池邊 このみ 氏
- まちづくり情報センター事業報告2 まちづくり体験教室 クリスマス寄せ植え教室 in 富津公園・長生の森公園
- 寄稿論文 都市計画における都道府県の役割について
～「千葉県における都市づくりビジョンと広域都市計画マスタープランの策定」～
寄稿者：元千葉県都市整備局長 認定都市プランナー 小川 剛志 氏
- 郷土料理レシピ ちばの“食” 魅力発見！ ごんじゅう



一般財団法人 千葉県まちづくり公社



電子「まちづくりかわら版」
はこちら

C CONTENTS

P2 特集 1

進化する道の駅Part2 ～多様な機能を備えた北海道の道の駅～

P9 特集 2

「空き家対策」 ～空家の活用拡大～

P15 先進事例紹介

「田端西地区土地区画整理事業」 神奈川県寒川町

～組合施行における一括業務代行方式による産業用地整備～

P21 まちづくり企業訪問 1

大和ハウス工業株式会社

「生きる歓びを、未来の背景に。」

P27 まちづくり企業訪問 2

株式会社 FRD ジャパン

～「海に依存しない陸上養殖で未来の魚文化を創造する」～

P31 みんなでまちづくり探検隊

NPO法人こんぶくろ池自然の森 柏市

P35 まちづくり情報センター 事業報告 1 **※動画有り**

まちづくり講習会 みどりとまちづくり ～訪れたいまちになるために～

講師：千葉大学 グランドフェロー 社会構想大学大学院 教授 池邊 このみ 氏

P37 まちづくり情報センター 事業報告 2

まちづくり体験教室 クリスマス寄せ植え教室 in 富津公園・長生の森公園

P41 寄稿論文

都市計画における都道府県の役割について

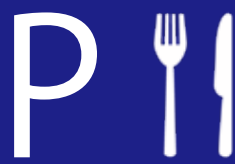
～「千葉県における都市づくりビジョンと広域都市計画マスタープランの策定」～

寄稿者：元千葉県都市整備局長 認定都市プランナー 小川 剛志 氏

P47 郷土料理レシピ ちばの“食”魅力発見！

ごんじゅう

特集 1



進化する道の駅 Part2

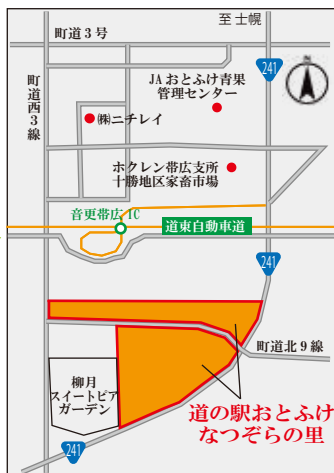
～多様な機能を備えた北海道の道の駅～

前号では、成功する道の駅のポイント・進化する道の駅の事例について紹介しました。

今回は、全都道府県の中で最も道の駅の数が多く(R6年12月現在127箇所)、リニューアル直後の道の駅や宿泊施設・温泉施設、アクティビティな機能等、機能の多様化が進むと共に、地元の特産品を活かした取組みや商品開発等に取り組んでいる北海道の道の駅を特集します。

道の駅おとふけ「なつぞらのふる里」音更町

様々な世代が楽しめる多様な機能



【道の駅の概要】

○コンセプト

「食の聖地」をコンセプトに9つの飲食店のほか農畜産物等販売所を設け、十勝・おとふけの食を集結

○開設日

1996年4月

2022年4月 移転開業

○敷地面積

80,378 m²

○事業費

15億8千万円

道の駅おとふけ「なつぞらの里」は、従来の道の駅の建物が老朽化したことに伴い、2022年に高速道路IC周辺に移転し、リニューアルオープンしました。

年間300回を超えるイベントの開催やNHK連続テレビ小説「なつぞら」のセットが再現された施設、子育て支援施設を備える等、世代を問わず楽しむことができます。

また、「食の聖地」をコンセプトに十勝・音更町の食を集結し、「食」を活かした魅力を発信しています。都市間バス、空港連絡バスの乗り入れによる交通結節点機能や、いざという時に安心・安全な防災機能も備えた多様な機能を備えた道の駅です。



■ 道の駅おとふけ 全体マップ

1 様々な世代が楽しむことが可能

世代を問わず楽しむことが出来る機能が充実しています。食や音楽、防災、花火大会など多岐に渡るジャンルのイベントが年間を通じて開催されているほか、3歳未満、3歳以上と年齢に合わせて遊べるキッズコーナー、ドラマのファンだけでなく知らない人でも十勝ならではの牧歌的な景観や展示等を楽しむことが出来る「なつぞらエリア」など、地域交流の場として賑いを創出しています。

多種多様なイベントの開催 (年間300回以上)



道の駅に行けば何かやっているというほどイベントが開催されており、平日・土日問わず賑わっています。

年齢に合わせて遊べる 「キッズコーナー」



大型の木製遊具や、壁面を利用したプロジェクションマッピングを設置したキッズコーナー。保護者が見守る中安心して遊ぶことが出来ます。

ドラマの世界観が体感出来る 「なつぞらエリア」



2019年に放送されていた「なつぞら」の一部が再現されています。ドラマファンだけでなく、知らない人でも「なつぞら」の世界観を体感できます。

2 地元の名産を活かしたメニューや加工品・特産品が勢ぞろい

地元の食材や名産品を活かしたメニューや、地元中学生が参画し考案したメニューなどが楽しめる飲食店が9店舗入店しています。また、十勝・音更町の農畜産物を用いた加工品や特産品のほか、十勝の水産物や地元の方の普段使いの買い物も楽しめるよう、全国の旬の果物や野菜の販売も行われており、グルメやショッピングが充実しています。



■ 音更町名物、黄身まで白い卵「米艶」が使用された「白いオムライス」



■ 地元中学生が考案し商品化された「ティラミスメロンパン」



■ 地元産のお肉や乳製品、加工食品などが豊富に揃う「なつぞら市場」

3 地域の利便性が向上した「交通結節点」

道の駅移転リニューアルに伴い、国道沿いに立地し、道東自動車道「音更帯広 IC」にも隣接する十勝の南北・東西どちらにもアクセスしやすい場所となり、多くの人が集まる場所となっています。

また、道の駅に隣接する「なつぞら公園」は、約 300 台の駐車が可能で、ここに自家用車を駐車し、バスに乗り目的地に移動する交通結節点（パーク・アンド・バスライド）機能を有しています。札幌、旭川、新千歳空港、帯広空港等への高速バスが運行しています。

自家用車を駐車し、高速バス等により換え、目的地に移動することが可能な「交通結節点」



■「パークアンドライド駐車場」



■「都市間バス・空港連絡バスの乗降所」

4 災害時に頼れる防災機能

音更町の地域防災計画において、指定避難場所、指定緊急避難場所及び車中避難場所に位置づけられています。音更帯広 IC に近い立地を活かした、広域災害時の支援拠点としての機能も想定されています。

館内は、停電時も自家発電で 72 時間対応が可能で、断水時には井水が使用でき、防災倉庫には発電機や避難者向けの毛布などの資材も備蓄され、安心・安全の拠点となっています。

日常利用も出来、災害時にも役立つ機能



■「ソーラーベンチ」



■「EV 充電器」



■大規模災害を想定した「防災訓練」

5 民間事業者のノウハウを活用（事業手法と事業スキーム）

事業手法

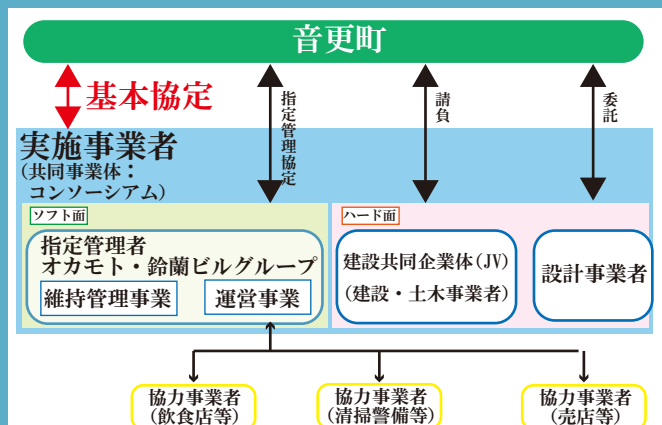
▶ DBO (Design Build Operate) 方式 指定管理者制度

DBO 方式：公共が資金調達を行い、建物等を設計・建設し、運営を民間事業者へ委託する方式

〈施設整備のポイント〉

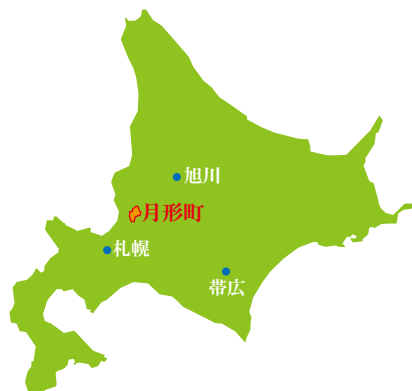
設計段階から民間事業者が関わることで、運営を見越したコストパフォーマンスの高い施設の建設が可能。また、民間事業者の主導で自由度が高く魅力的な運営が実現できるよう、指定管理者制度を導入。

事業スキーム



道の駅 275 つきがた 月形町

地域の特産品を活かした商品開発



【道の駅の概要】

○コンセプト

月形町の知名度向上と魅力をアピールする空間づくり

○開設日	2024 年 9 月 1 日
○敷地面積	37,355 m ²
○事業費	10 億 4 千万円

道の駅 275 つきがたは、新しい建物は建設せず、温泉施設、宿泊施設など皆楽公園エリアの既存の施設を活用し、温泉等の改修に合わせて、道の駅に必要な機能を追加し、2024 年 9 月 1 日にオープンしました。札幌市と旭川市の中間にあり、交通量の多い国道 275 号と町道皆楽公園線の交差点近くに位置し、温泉やキャンプ、特産品の販売場などを備え、観光客だけでなく町民も日常的に訪れ、楽しむことが出来る道の駅です。

道の駅 275 つきがたの特徴

1 特産品開発支援「ふるさと特産品開発補助事業」により 開発された商品の販売

道の駅の魅力向上、町の優れた地場産品の付加価値向上、町の魅力向上及び地域産業の活性化を図ることを目的とし、月形町ふるさと活性化基金を活用した「ふるさと特産品開発事業」を新設しました。町の特色と地域資源を活かした開発に取り組む事業者に補助金を交付することとし、この事業で開発された商品を道の駅等で販売し、町の PR や産業の活性化を図るだけでなく、特産物の創出にも役立てています。

事業支援内容

補助対象者	①【町内対象者】：町内に住所を有する個人・法人・団体 ②【町外対象者】：道内に本店・営業所・事務所等を有する法人
補助対象事業	①新たな商品の開発又は商品化に関するものであること。 ②道の駅で販売することを主たる目的とした特産品開発であること。 ③開発した商品を納入することに確実性があること。 ④販売予定価格及び販売価格が適正であること。 ⑤町の特産品として定着することが期待されるものであること。
補助率・補助額	①【町内対象者】：補助対象経費の 10 分の 9 以内、100 万円を上限 ②【町外対象者】：補助対象経費の 2 分の 1 以内、50 万円を上限
補助対象経費	原材料費・技術コンサルタント料・消耗品費・試験分析費・デザイン費等

交付事業内容

◆令和5年度事業（実績）

- ・月形町産農作物を使ったアイスキャンディーの開発

◆令和6年度事業（第1期） ※4月1日～4月12日の期間において申請があり採択されたもの

- ・オーガニックな食材と月形町産農作物を使ったローグラノーラ商品の開発
- ・月形町産農作物を使ったスイーツ商品の開発
- ・月形の景観（自然・歴史・文化）をデザインした文具と生活雑貨の開発
- ・ご当地カレー（レトルト商品）の開発
- ・月形町産米粉を使ったお菓子の開発

事業を活用して開発された商品

■ 月形町産作物を使った月形アイス



月形町の特産品「かぼちゃ」「スイカ」「メロン」の3種類をメインの食材とし、①かぼちゃ × シナモン、②スイカ × フランポワーズ、③メロン × カルダモン3種類の味が楽しめます。

■ 月形の歴史をデザインした生活雑貨商品



月形町の成り立ちや北海道開拓に影響を与えた樺戸集治監の初代典獄である月形潔をメインモチーフにしたクリアファイルやトートバックなど。

2 多くの人が集う複合交流拠点を形成

温泉施設、宿泊施設、キャンプ場、屋内運動場等の地域交流機能を備え町民が日常的に訪れ、観光客も訪れたい場所として多くの人が集う複合交流拠点を形成するに加え、地域の活性化、賑わい創出のため旧樺戸集治監本庁舎などの点在する観光資源や地域特産品の情報も発信しています。

点在する町の観光資源の情報を発信



■ 観光スポットでは外せない「旧樺戸集治監本庁舎」

町民も観光客も訪れたい複合交流拠点



■ キャンプ場に設置された「バンガローサイト」



■ 露天風呂やサウナも備えた「温泉施設」



道と川の駅 花ロードえにわ 恵庭市

人を惹きつける景観機能



【道と川の駅の概要】

○コンセプト

花と緑と水に囲まれた、恵庭の匂が集まる憩いの駅

○敷地面積 9,770 m²

○開設日

2006年7月1日

2020年3月12日 リニューアルオープン

「花の拠点はなふる」

北海道恵庭市は「花のまち」として知られています。「花の拠点はなふる」は、恵庭の新たな観光スポットとして2020年11月にオープンした、約9.4haの規模を持つ公園です。道と川の駅「花ロードえにわ」が花の拠点はなふるの敷地内にあり、誰もが気軽に花と触れ合え、「花のまち恵庭」の魅力を広くアピールできる都市公園として誕生しました。季節の花々に彩られるガーデンや道の駅が花のまち恵庭を象徴するスポットとなっています。



■「花の拠点はなふる」の看板を彩るプランター

「花」をテーマとした景観形成

道と川の駅「花ロードえにわ」を含むエリア全体を「花」をテーマに一体化させ、エリア全体を回遊でき、「花のまち恵庭」を体感しながら数時間滞在できる拠点を目指しています。エリア全体のデザインを考慮し、恵庭らしく、恵庭ならではの風景・景観となるよう工夫がされています。

道と川の駅を含むエリア一体が花で彩られ、人を惹きつける景観を創出している



■ハンギングバスケットで彩られる「道と川の駅 花ロードえにわ」

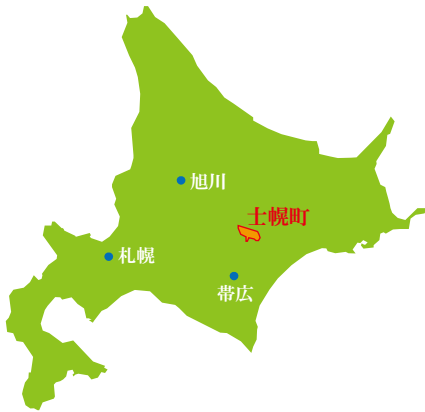


■四季折々の花で彩られる「花の拠点はなふる」ガーデンエリア



道の駅 ピア 21 しほろ 士幌町

デザイン性のある建物と魅力的な空間づくり



【道の駅の概要】

○コンセプト

- ①「町民が造る、町民のためのコミュニティ空間」
- ②「ローカルらしさに共感してもらえる観光スポット」
- ③「士幌らしさ、を町民と共に考える」

○開設日

1997年4月11日

2017年4月23日 リニューアルオープン

○敷地面積 21,910 m²

デザイン性のある建物と空間

酪農が盛んな士幌町ならではの牛舎をイメージした外観デザインになっています。館内は、道内産のカラマツ材をふんだんに使用した木の温もりが感じられると共に、天井が高く開放感のある造りが特徴です。

また、商品には生産者さんの紹介やおすすめレシピ、商品の背景にあるストーリーなど手をかけて作られたPOPも魅力的な空間を創り出しています。



木の温もりが感じられ、開放的でゆったりとした空間にリニューアルされた館内



屋外にも広々とした休憩スペースが設置されており、外での飲食も可能

特産品や素材を作っている生産者の方が喜び、町の人に愛されるオリジナル商品を開発し、魅力的なポップで紹介



限定商品や士幌町でしか手に入らない人気商品



士幌産のジャガイモを使用した「じゃがいも大福」などオリジナル大福



ハスカップやラズベリーを使用した「まるごと果実酢」

特集 2

「空き家」対策

～空き家の活用拡大～



年々、増加の一途をたどる「空き家」。

前号では、2023年に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」）の改正概要を3つのポイントに区分して紹介しました。

今回は、ポイントの1つ「空家の活用拡大」に着目し、その活用方法について紹介します。

改正目標

空き家の状況に応じた適切な利活用・管理・除却の一体的推進

Point 1 空き家の活用拡大

改正項目

- (1)「空家等活用促進区域」の指定
- (2)財産管理人による所有者不在の空家の処分
- (3)「空家等管理活用支援法人」制度

Point 2 適切な管理の確保

改正項目

- (1)「特定空家化」の未然の防止
- (2)管理不全建物管理制度の活用
- (3)所有者把握の円滑化

Point 3 特定空家の除却等

改正項目

- (1)代執行の円滑化
- (2)相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
- (3)特定空家状態の把握

地域分類による空き家の活用事例

2014年に空家法が制定されて以降、空家をリノベーションし、賃貸住宅として活用するだけでなく、地域の活性化や人口交流拠点など様々な用途で活用されるようになっていきます。

では、どの様な活用法があるのでしょうか。以下に、私たちの視点から、空家の立地条件ごとに考えられる活用例についてまとめてみました。

地域による分類	活 用 例
都心型	・賃貸住宅 ・シェアハウス ・ゲストハウス ・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス - 等
郊外型	・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス - 等
観光地周辺	・宿泊施設 ・民泊施設 ・体験型宿泊施設 ・カフェ ・レストラン ・土産品販売店 - 等
農山漁村部	・体験型宿泊施設 ・地域の特産品販売所 ・カフェ ・レストラン - 等

歴史的建造物の保存・活用 レストラン「きのえね omoya」

ここからは、空き家をリノベーションし、活用拡大する具体例を紹介します。

酒々井町にあり、元禄年間の創業以来、酒造業を営み代表銘柄「甲子（きのえね）」で知られる蔵元「飯沼本家」は、飯沼家当主が300年以上住み継いだ主屋をリノベーションし、レストラン「きのえね omoya」として活用しています。

「飯沼本家」の主屋は、国の登録有形文化財にも認定されており、当主の「主屋の活用を通して継続的な魅力・価値の保存をしていきたい」との思いから、リノベーションは建築物の特性を活かした間取りの設定や、耐震改修、防火機能などを行いました。

レストランとして蘇った「きのえね omoya」は、「蔵元飯沼本家主屋」として、「第30回（令和5年度）千葉県建築文化賞」に入賞しました。



■ リノベーションによりレストラン「きのえね omoya」として蘇った蔵元「飯沼本家」主屋。

飯沼家は江戸時代中頃より以前からこの地に居を構え、稲作・製茶・養蚕に加え酒造を生業としてきた。敷地内には現在の酒造施設とともに、江戸時代から昭和にわたって建てられた様々な用途・形式の建物が存在し、中でも次の6棟が国の登録有形文化財に認定されている。主屋（江戸）・明治蔵および前蔵（明治）・甲子蔵、離れ屋、裏門および塀（昭和）、特に主屋は建築当初の規模、形式と柱や梁等の部材をよく伝えており、千葉県及び茨城県の利根川中流域に建つ重要文化財に指定されている江戸時代中期の民家に多くの類似点がみられる貴重な建物である。

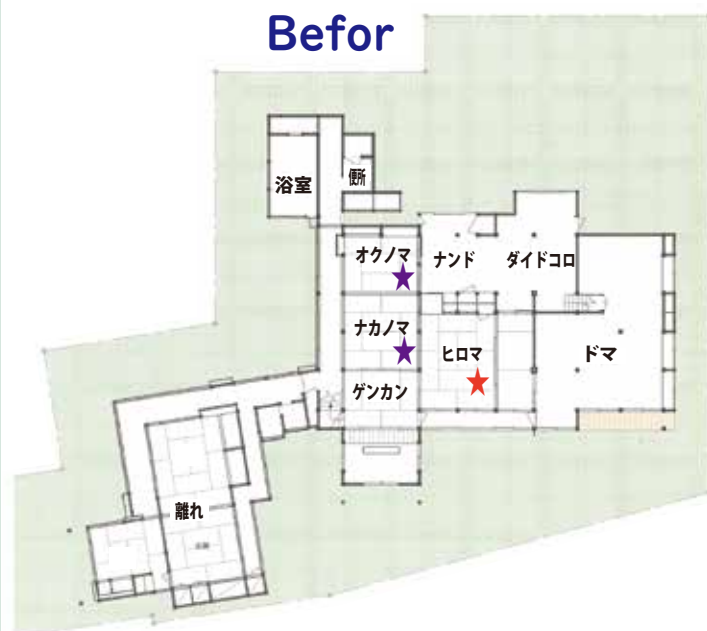
■ 主屋を含め、敷地内に点在する6棟が国の有形登録文化財に認定されている。



■ 飯沼家当主が300年以上住み継いだリノベーション前の主屋。

平面図

Befor



After



[ヒロマ]★: 広間1★

Befor



■ 仏壇（正面）のある [ヒロマ]。左側上部には神棚が見えます。

After



■ Befor 写真と同様の角度から見た広間1。神棚と仏壇部分を残し、新たに設置した壁で耐震性を確保しています。



■ 広間1（手前）と広間2（奥）。

※[] 内は改修前の部屋名

「ナカノマ」★(手前)と「オクノマ」★: 広間2★

Befor

※[] 内は改修前の部屋名



■ 庭に面した「ナカノマ」(手前)と「オクノマ」。

After



■ 「ナカノマ」の障子と「オクノマ」との仕切りであった襖を取り外して、中庭の眺めも楽しめる広間2になりました。



■ 広間2(手前)から広間1(奥)。

土間部★と増設した広間3★

※[] 内は改修前の部屋名



■ 土間部。広い土間と接して広間1「ヒロマ」、その上手に広間2「ナカノマ」、そして手入れされた中庭へと開放的な空間が連続する造りとなっています。

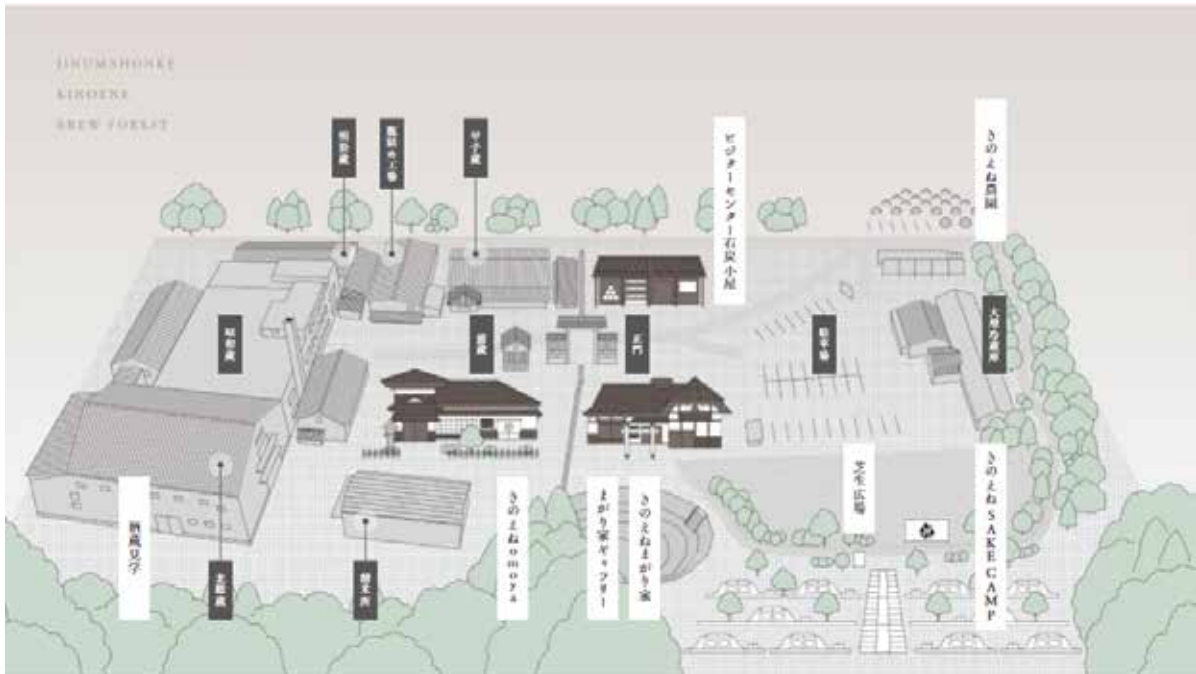


■ 増築した広間3。窓建具は古建具を再用。テーブル台板は当家で酒造りに使用していた酒槽(さかぶね)の部材を使用しています。

地域の面白さを酒蔵から発信 開かれた観光蔵へ

「飯沼本家」の広々とした敷地内には、「きのえね omoya」のほか、8棟の伝統的木造建造物や、お酒・食品・雑貨などを販売する売店とギャラリーを併設した「まがり家」、星空の下で日本酒を楽しむことができる「酒蔵キャンプ場」も併設されています。

「飯沼本家」では、酒造りの様子や歴史ある建物を蔵人が案内する酒蔵見学だけでなく、敷地内の施設を活用した体験・イベントなどを通じて、地域の面白さを酒蔵から全国へと発信しています。



「飯沼本家」敷地内施設



■「飯沼本家」の代表銘柄「甲子」(きのえね)



■醸造蔵である「北総蔵」エントランス



■現在はイベント等の会場として使用している「明治蔵」



■来場者が自由に立ち寄れる「石炭小屋 ビジターセンター」



■大正14年事業拡大のため建設された「甲子蔵」



■蔵に残されていた資料より江戸末期のものと推測される「前蔵」



■鮮やかな緑に囲まれた広大な「芝生広場」



■蔵の敷地内に静かに佇む酒蔵キャンプ施設



■田植え・稲刈り体験ができる「きのえね農園」

きのえねまがり家

「まがりや」とは、東北地方の民家に多く、鍵型の曲がった造りが特徴的な建物で、馬屋（まや）の上に「ちし」と呼ばれる中二階があり、小さな明かり取りとなっています。

「飯沼本家」のまがりや家は、新潟県東蒲原郡川上村というダムに沈んだ村の民家を、瓦屋根に葺き替えて移築しました。

平成7年10月に接客棟として営業を初めて以降、お酒をはじめ食品や雑貨などの販売やカフェを併設しているほか、2階のギャラリーでは、企画展を定期的に開催しています。



蔵元飯沼本家の広々とした敷地に点在する8つの歴史的建造物の一つ、「きのえねまがり家」。



店内には「甲子」をはじめ、飯沼本家で造られる梅酒や焼酎などが並びます。



お酒だけでなく、食品や「甲子」にちなんだTシャツ、酒造りに長年使いこんだ愛着ある酒袋を使った長財布やポーチなど、雑貨も豊富です。



カフェも併設されており、自家果樹園で収穫されたブルーベリーの靴ドリンクや甲子酒粕の最中アイスクリーム、「きのえね農園」で収穫したブルーベリーと清酒カステラのパフェなどが楽しめます。



2階のギャラリーでは、アートを創造する人とアートを愛でる人をつなぐ場として、アーティストの上質なカルチャーを紹介しています。

神奈川県寒川町

茅ヶ崎都市計画事業

田端西地区土地区画整理事業

～組合施行における一括業務代行方式による産業用地整備～

千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

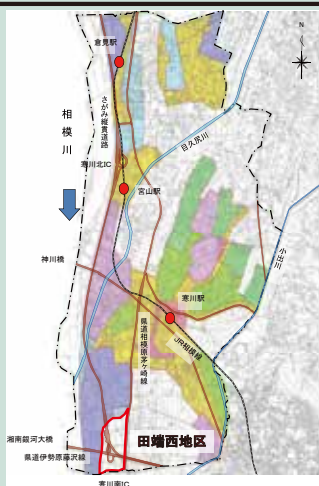
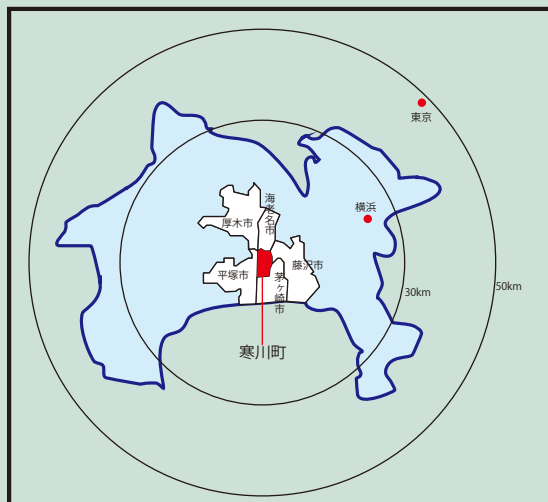
今回は、神奈川県高座郡寒川町で施行されている首都圏中央連絡自動車道（圏央道）寒川南インターチェンジ周辺の「田端西地区土地区画整理事業」を取り上げ、事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介します。

田端西地区土地区画整理事業



■ 上空からの写真（施工中 令和6年8月）

位置図



寒川町田端西地区土地区画整理事業施行区域は、さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）の寒川南インターチェンジに直結し、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が東西に横断し、また東側は、都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接する交通の利便性が高い地区です。

背景と経緯

寒川町では、平成6年に「さがみ縦貫道路(圏央道)」が都市計画決定され、「寒川北IC・寒川南IC」が整備されることになりました。

田端西地区では、「寒川南IC」と2路線の都市計画道路計画が交わる交通結節点となり土地利用の開発圧力がかかることが想定されることや、農業後継者不足による耕作放棄地の増加により、農地転用によるスプロール化が想定されることから平成14年に寒川総合計画の中で「さがみ縦貫道路インターチェンジ周辺の整備を位置づけ、交通の利便性を適切に受け止め周辺環境との調和にも配慮した計画的な土地利用を推進する」として位置づけられました。

さらに、平成24年、令和3年策定の寒川町総合計画と寒川町都市マスタープランにおいて、田端西地区は、「産業集積拠点」として位置付けがされています。

また、土地区画整理事業としては、平成24年11月に土地区画整理組合設立準備会を発足し、事業化に向けた合意形成を深め、令和元年9月組合設立認可により事業を進めています。

事業概要

事業名：茅ヶ崎都市計画事業 田端西地区土地区画整理事業

施行者：寒川町田端西地区土地区画整理組合

業務代行者：大和ハウス工業株式会社(一括業務代行)

施行地区：寒川町田端地内

施行面積：約18.9ヘクタール

事業期間：令和元年度～令和8年度

減歩率：合算24.4%

総事業費：6,218百万円

権利者数：142名(令和元年9月設立認可時点)

都市計画区域：茅ヶ崎都市計画区域

用途地域：工業地域

建蔽率・容積率：建蔽率60% 容積率200%

地区計画：田端西地区地区計画

計画用途：工業・流通業務、生活利便施設、住宅等

種目別前後対照表

施行前		施行後	
公共用地	11.9%	公共用地	16.8%
宅地	87.7% 農地 65.7%含む	宅地	66.6%
その他	0.4%	保留地	16.6%
計	100.0%	計	100.0%

着工前⇒現在

着工前：令和3年11月撮影



「写真提供：㈱エスエス」

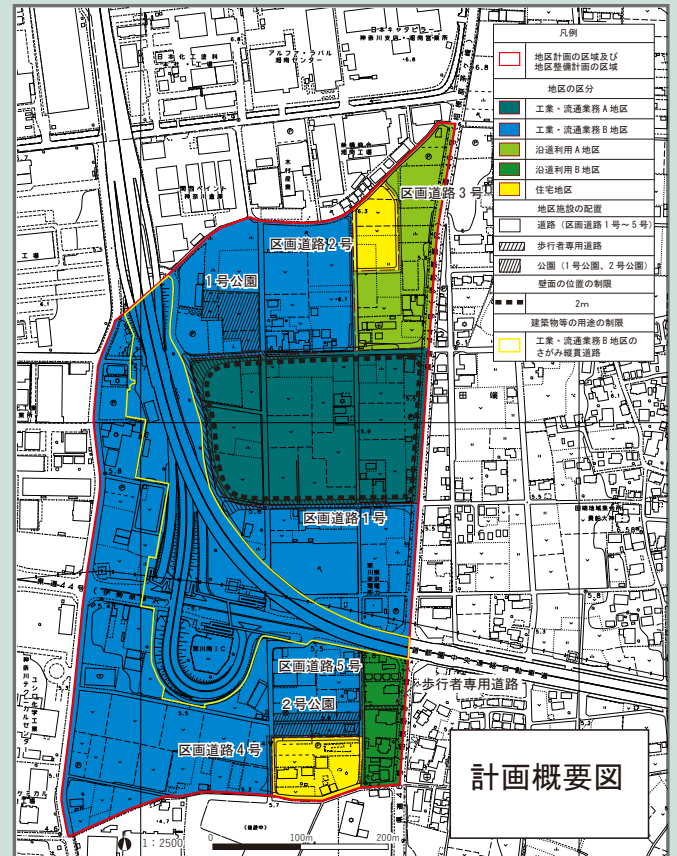
施工中：令和6年8月出来高99.9%



「写真提供：㈱エスエス」

地区計画の概要

名 称	田端西地区地区計画
位 置	寒川町田端地内
面 積	約24.7ha
地区計画の目標	本地区は、JR相模線寒川駅から南西約1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置する、東西約400m、南北約600m、面積約24.7haの地区であり、地区内に位置する都市計画道路1・4・2さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）寒川南インターチェンジが供用されている。また、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が横断していることや、地区東側を都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接しており、交通結節点であることから、産業集積拠点として整備を進める地区である。このため、地区計画の策定により、交通の利便性を活かした新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。



※地区計画を定めている面積は、圏央道を含む約24.7ha。
土地区画整理事業の施行面積は、圏央道を除く約18.9ha。

■ 地区計画概要図

地区の区分 (地区の面積)	工業・流通 業務A地区 (約4.4ha)	工業・流通 業務B地区 (約16.8ha)	沿道利用 A地区 (約1.6ha)	沿道利用 B地区 (約0.8ha)	住宅地区 (約1.1ha)
土地利 用の 方 針	大規模な工業 や流通業務、研 究開発等の分 野の企業の立 地誘導を図る。	既存の工場等 の再配置や新 たな工業や流 通業務、研究 開発等の分野 の企業の立地 誘導を図る。	近隣の住民や工 業・流通業務 地区の就業者 のための生活 利便施設の立 地誘導を図る。	既存の沿道施設 の再配置や新 たな近隣の住 民や工業・流 通業務地区の 就業者のため の生活利便施 設の立地誘導 を図る。	住環境の維持・ 保全をするた め、地区内住 宅の再配置等 、住宅を主体 とした土地利 用を図る。
地区施設の配置 及び規模	(1)道路：区画道路 幅員 10.25 ～ 10.50m、8.00m、6.00m ～ 10.25m、6m (2)歩行者専用道路：幅員 4.00m (3)公園：1号公園 約 3,200 m ² 、2号公園 約 2,500 m ²				
建築物の敷地面積 の最低限度	10,000 m ²	500 m ²	125 m ²		
建築物等の高さの 最高限度	31m		20m		12m
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺との 調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。				

市街化予想図・工事前後の状況



市街化予想図



事業化までの道のり

「田端西地区土地区画整理事業」の開発事業の実施までの道のりを見てみましょう。

- 平成22年 3月 第6回線引き見直しで特定保留区域として位置づけられる
- 平成23年 2月 田端西地区まちづくり研究会発足（以降、準備会発足まで）
- 平成24年 11月 田端西地区土地区画整理組合設立準備会の発足
- 平成26年 6月 事業協力者の参画（大和ハウス工業㈱）
- 平成27年 3月 圏央道神奈川県区間全線開通
- 平成29年 11月 第7回線引き見直しで特定保留区域として位置づけられる
- 平成30年 10月 都市計画変更（区域区分ほか）手続き開始
- 平成30年 10月 定款案、事業計画案作成、本同意取得開始
- 平成31年 4月 寒川町組合土地区画整理事業助成交付要綱施行
- 令和元年 9月 都市計画変更告示
- 令和元年 9月 土地区画整理組合設立認可
- 令和元年 11月 組合と大和ハウス工業㈱で基本協定書を締結
- 令和 3年 10月 仮換地指定
- 令和 6年 9月 造成工事概成
- 令和 8年（予定）換地処分・組合解散

一括業務代行者 大和ハウス工業の役割

- ① 説明会の開催や地権者への説明
- ② 設立認可に係る法令協議への支援
- ③ 事業計画・換地計画（設計）・工事設計
- ④ 一括業務代行による土地区画整理事業の事業（組合事務代行・工事代行）
- ⑤ 事業資金調達・保留地の一括取得
- ⑥ 物流施設「(仮称)DPL(※)寒川(Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ)」の建設・企業誘致



※大和ハウス工業の物流施設のブランド「DPL（ディープロジェクト・ロジスティクス）」
物流施設の設計・施工にとどまらず、物流最適地の提案から維持管理に至るまで、顧客の事業スキームにあわせた専用の物流施設をコーディネートする当社独自の物流プロジェクト。

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功のポイント①

土地利用別に区分した小規模勉強会の開催

- ・平成23年2月、「まちづくり研究会」を発足し、農地、住宅、店舗・駐車場・資材置場等の土地利用が混在していたことから、土地利用別の小グループに分けて勉強会等を開催。
- ・地権者が将来の土地利用計画について、より良い判断ができるよう、税理士や弁護士などの専門家を招いた定期勉強会を実施。



- 効果**・地権者は、各々の土地利用の状況にあった説明を受けることができたので、事業への理解が深まり、その後の全体説明会をスムーズに行うことができた。
- ・専門家からの適切な助言により、地権者は将来の土地利用計画を具体的に立てることができた。このことは、申出換地の手続きにも十分な効果があった。
 - ・全体説明会は、大人数の場でも発言できる人の質問等で終わってしまう傾向にあるため、規模を小さくした属性別説明会により、そうでない人が発言しやすい環境をつくることができた。

成功のポイント②

事業協力者（一括業務代行者）の選任

- ・設立準備組合は、平成26年度に「事業協力者」をプロポーザル方式で公募し、関係権利者等の投票により、「一括業務代行者」として提案があった大和ハウス工業㈱を選定。



- 効果**・組合土地区画整理事業の業務を一括代行して事業を進めていくため、組合の運営・換地・工事・権利者調査等の各業務間における調整や情報共有が円滑にできた。
- ・事業資金の調達や保留地処分を効率的に行えた。
 - ・民間事業者のノウハウによる事業化の促進、事業期間の短縮等を図ることができた。

成功のポイント③

戸建て住宅を住宅専用街区へ集約

- ・地区内に点在していた戸建て住宅を、居住者の生活環境に配慮し、地区の北側及び南側に住宅街区を設け換地を集約。



- 効果**・既存住宅の集約により、住宅と工業地等の土地利用の仕分けができ、戸建て住宅に適した住環境になった。（地域コミュニティの向上）
- ・現位置換地だと周りの換地の形状が不整形になるが、集約換地することで土地の価値を向上することができた。
 - ・既存住宅を集約することで、効率的なインフラ整備を行うことができた。

「生きる歓びを、未来の景色に。」
 生きる歓びを分かち合える世界の実現に向けて、
 再生と循環の社会インフラと生活文化を創造する。

大和ハウス工業株式会社

今回は、神奈川県寒川町の「田端西地区土地区画整理事業」の一括業務代行者として、新たな拠点開発に貢献した大和ハウス工業株式会社をご紹介します。

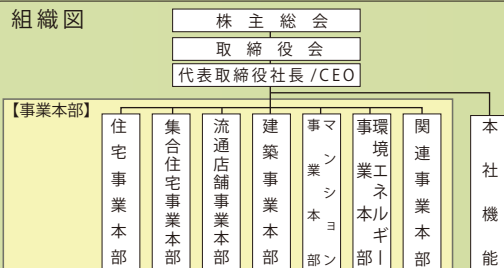
大和ハウス工業の概要

大和ハウス工業は1955年に創業し、戸建住宅、賃貸住宅、商業施設、事業施設、分譲マンション、環境エネルギーなど幅広い事業領域で社会に貢献してきました。

また、新築だけではなく、リフォームや買取再販事業などのストックビジネスの強化とともに、かつて開発した郊外型住宅団地の再耕(再生)事業「リブネスタウンプロジェクト」にも取り組んでいます。

- 創業 1955年4月5日（設立1947年3月4日）
- 住所 大阪市北区梅田3丁目3番5号
- 資金 1,622億1,684万212円
- 従業員数 連結：48,483人（2024年3月31日時点）
 単体：16,135人（2024年3月31日時点）

組織図



事業内容

住宅事業



1959年、大和ハウス工業は「プレハブ住宅の原点といわれる」「ミゼットハウス」※を世に送り出し、以降半世紀以上にわたって家づくりの技術やノウハウを磨きながら、鉄骨造・木造の戸建住宅を展開。

家づくりにおいては、設計・インテリアコーディネーターなどの専門スタッフが営業スタッフとともに総合提案力でお客さまのニーズをカタチにすることで、ご入居後も、きめ細やかなアフターサポートと長期保証で、安心して快適な暮らしを末永くサポート。

※「ミゼットハウス」は、戦後のベビーブームで急激に家族数が増え、手狭になってしまった住宅問題を解決するために誕生した商品です。離れの勉強部屋として1959年(昭和34年)に発売し、当時の建築の常識では考えられない3時間という速さで建てられることと、11万円程度に抑えた価格設定で爆発的にヒット。この商品こそが、今日のプレハブ住宅の原点であり、プレハブ住宅の礎となりました。

賃貸住宅事業



「D-ROOM」ブランドで全国展開している賃貸住宅事業は、累計供給戸数約123万戸(2024年3月31日現在)の実績を基に、ご入居者や時代のニーズを先取りした商品開発を行い、プレハブ住宅のパイオニアとして「持家品質」の満足感をご入居者に提供。

土地オーナーさまに対しては、大和ハウス工業、大和リビング、大和ハウス賃貸リフォームの3社が連携して「建ててからが本当のおつきあい」の理念のもと、オーナーさまとのパートナーシップを築き、安心して賃貸住宅経営に取り組む体制を整えます。

流通店舗事業



不動産の有効活用による税務対策や収益性の確保を考えている土地オーナーさまと、新たなビジネス展開のための出店候補地を探しているテナント企業さまのニーズをジョイントするのが、大和ハウス工業の土地有効活用システム「LOC(ロック)システム」。「LOCシステム」は全国に展開する大和ハウス工業の情報網を活かし、土地情報と出店情報を集積。豊富なノウハウと綿密な調査をもとに最適な事業計画をご提案するとともに、建物の設計・施工までトータルにプロデュースするシステムです。

建築事業



建築事業は、1955年の創業商品である倉庫「パイプハウス」※をルーツとする部門であり、法人企業さまの事務所・工場などの事業施設を建築する部門です。不動産開発では、国内外で物流施設「D P L」の開発を推進し、地域の「生活インフラ」整備に貢献しています。物流施設・医療介護施設・食品・医薬品施設・データセンターや、土地活用提案など多岐にわたる事業を専門スタッフがサポート。

※「パイプハウス」は戦後、大型台風で多くの住宅が倒壊した時、強風にも折れない稲や竹をヒントに開発された鋼管(パイプ)構造の規格型仮設建物です。部品化された骨組みや壁を工場で生産し、現場で特殊金具を用いて接合、組み立てを行います。「建築の工業化」を実現した「パイプハウス」は官公庁を中心に倉庫や事務所などに利用され、戦後復興から高度経済成長期へと発展する日本の支えとなりました。

マンション事業



1977年のマンション事業開始以降、資産価値に加え、環境や社会への配慮、地域への貢献を目指した付加価値の高い商品提供を目指しており、全国でのマンション供給実績は105,720戸(2024年3月31日現在)。マンションに住まう方々の多彩なライフスタイルに応える為に上質な暮らしを求める「プレミスト」ブランドを全国で提供しています。「愛され続ける場所になる。」というブランドコンセプトのもと、ハウスメーカーとしてのノウハウを駆使しながら、長寿命の住まいに欠かせない基本性能や快適性、安全性、管理体制を提供。

環境エネルギー事業



技術力と提案力を活かし、再生可能エネルギー発電所の設計・施工を行う「EPC事業」※1、電力小売事業である「PPS事業」※2、太陽光発電・風力発電・水力発電の再生可能エネルギー発電事業である「IPP事業」※3を中心に事業展開を行っており、再生可能エネルギーの普及に貢献。

※1 EPCとは「Engineering, Procurement and Construction」の略で、「設計・調達・建設」のこと。

※2 PPSとは「Power Producer and Supplier」の略で、「特定規模電気事業者」という意味で、一般的には新電力のこと。

※3 IPPとは「Independent Power Producer」の略で、「独立系発電事業者」と呼ばれ、発電設備を持ち、売電する事業者のこと。

海外事業



今日のグローバル時代に先駆けて、当社は、日中国交回復の1972年から中国でのビジネスに着手しました。80年代からは合弁会社や現地法人を設立し、活動を本格化させ、外国人駐在員向け賃貸住宅の建築・運営・管理を行うほか、不動産開発事業、ホテルの運営・管理、アウトソーシングなど、30年以上にわたって現地に根づいた事業活動を進めてきました。また、今日ではASEAN、オーストラリア及びアメリカにて新規事業を開始し、その他の国々においても新しい事業の可能性についての調査にも着手。

世界最先端のライフサイエンス・環境分野の研究開発拠点 キングスカイフロント「殿町プロジェクト」(2023(R5).11 完成)

大和ハウス工業と川崎市は、国際戦略拠点「キングスカイフロント」において、ライフサイエンス・環境分野での世界最先端の研究開発から新産業を創出する「新しいまち」として、2014年から「殿町プロジェクト」を進めてきました。

キングスカイフロント「殿町プロジェクト」とは、いすゞ自動車川崎工場の跡地で、京浜急行電鉄「小島新田」駅徒歩約12分、JR「川崎」駅より車で約22分に立地。敷地面積46,172.96㎡の敷地に、大和ハウス工業が川崎市と連携し、「賑わい・交流機能」の創出をテーマに、羽田空港に近い立地を生かして研究施設4棟、ホテルをオープンノベーション拠点として開発したプロジェクトです。

4棟ある研究施設「Research Gate Building(リサーチ・ゲート・ビルディング)」は、最先端の医療技術、医療機器の研究開発等を行うことができる最先端のバイオメディカルラボです。すでに、健康・医療・福祉・環境など約70の企業・機関が入居し、さまざまなビジネス、研究開発が展開されています。

「川崎キングスカイフロント東急REIホテル」では、使用済みプラスチック由来低炭素水素とバイオエネルギーが活用され、施設内で使用する電力のCO₂排出量削減など、環境に配慮したホテルとして運営されています。



位置図

キングスカイフロント「殿町プロジェクト」



【「川崎キングスカイフロント東急REIホテル」外観】

【コミュニティパーク】

【プロムナード】



【「Research Gate Building -TONOMACHI 3-」外観】

【「Research Gate Building -TONOMACHI 3-」内観】

【「Research Gate Building -TONOMACHI 4-」外観】

「DPL流山プロジェクト」東京ドーム15個分の延床面積を誇る 同社最大の物流タウン(2023(R5).4完成)

大和ハウス工業は、千葉県流山市において、2016年7月より開発を進めていた、計4棟のマルチテナント型物流施設(※1)からなる同社最大級の物流タウン「DPL流山プロジェクト」(総敷地面積:316,716㎡、総延床面積:737,346㎡)について、2023年4月28日に4棟目となる「DPL流山Ⅱ」が竣工し、当プロジェクトが完成しました。

※1.テナント企業が複数入居可能な物流施設のこと。



■ DPL 流山プロジェクト

「DPL流山プロジェクト」では、

1. 従業員の働き方改革の支援

物流施設内にテナント企業さまの従業員専用の保育施設やドライバーステーション、カフェテリアなどを完備。

2. 防災・環境に配慮

免震システムを採用し、非常用発電機や防災備蓄倉庫、マンホールトイレなども設置するなど、防災に配慮しています。また、全棟に太陽光発電システムを搭載し、環境にも配慮しています。

さらに、4棟の物流施設の一体感が出るよう、随所に「サクラ並木ゾーン」や「ツツジ・メタセコイア並木ゾーン」などを設けたことに加え、四季を通して花や草木が楽しめるよう植栽にもこだわっています。

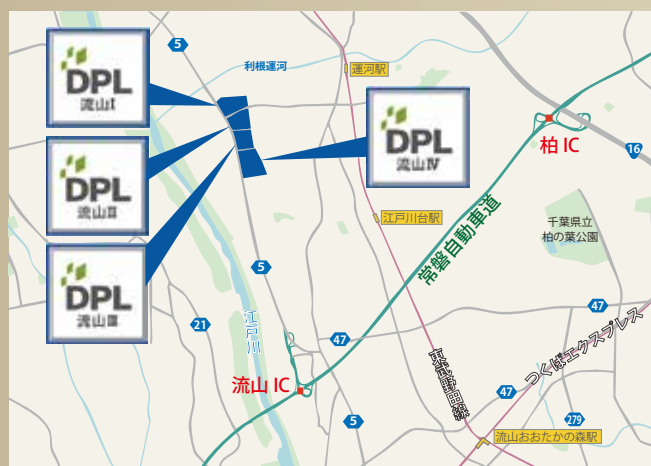
3. 交通アクセス

立地面では、都心から25km圏内、常磐自動車道「流山インターチェンジ」から約2.5km(※2)、首都高速6号三郷線・常磐自動車道「三郷インターチェンジ」から約6.6km(※2)と首都圏をはじめ、東日本全域までアクセスが良好な場所に位置し、既に入居しているテナント企業には、首都圏向け物流の集約拠点や中継物流施設としてだけでなく、世界中からの輸出入に対応できる次世代物流施設としても利用できます。

4. 地域との共生

当プロジェクトでは、同社と流山市が災害協定を締結したり、地域の子ども食堂と連携したりするなど、地域との共生に向けた取り組みも行っています。

※2.「DPL 流山Ⅳ」からの距離。



■ 位置図



■ 物流施設内



■ 四季のひろば



■ 「DPL 流山Ⅳ」入口



■ 保育施設(イメージ)

「DPL 大阪舞洲」マルチテナント型冷凍冷蔵物流施設(2024(R6).7 竣工)

大和ハウス工業は、大阪湾岸部において2024年7月に3温度帯（常温・冷蔵・冷凍）に対応できるマルチテナント型物流施設（※1）を竣工しました。

※1.テナント企業が複数入居可能な物流施設のこと。



D P L 大阪舞洲



位置図

● 開発の背景(冷凍食品の需要と冷凍施設・倉庫の老朽化)

冷凍食品の需要は、コロナ禍での中食(なかしょく)(※2)の普及などにより、大幅に増加しています。

その一方で、建て替え費用や設備更新費の高騰といった、保管施設の老朽化に伴う投資コストの増加を背景に、冷凍食品を扱う事業者が廃業に追い込まれ、冷凍倉庫が不足すると懸念されています。

冷凍倉庫は建物だけでなく、冷凍設備にも投資が必要なため、常温の物流倉庫と比較して建設費用が高くなる傾向にあります。また、政府が2015年に施行した「フロン排出抑制法」をうけて、老朽化した冷凍倉庫では温暖化への影響が少ない冷凍設備への更新が求められています。そのため、冷凍冷蔵倉庫の建て替えや設備更新の初期費用を捻出できない企業では、事業の継続が困難な状況となっています。

こうした状況を踏まえ、イニシャルコストを抑制して入居できるマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫への需要が高まると見込んで、大阪湾岸部において「DPL 大阪舞洲」を開発しました。

※2.弁当や惣菜など調理・加工された食品を購入し、家庭や職場などで食事をする事。

1. コールドチェーン（低温物流）に対応する冷凍冷蔵設備を採用

「DPL 大阪舞洲」は、冷凍食品の需要の高まりに伴うコールドチェーン(低温物流)に対応するため、冷凍食品から乳製品、野菜までを保管できる冷凍冷蔵設備を採用しました。

また、トラックから積み荷を降ろすバースを2層構造にすることで、庫内温度を保てる仕様にしました。設備では、メンテナンスや故障に備えて冷凍冷蔵設備の2系統制御を採用しました。

2. 交通アクセスに優れた立地

「DPL 大阪舞洲」は、トラックや貨物船によるコンテナ輸送に適しているだけでなく、従業員の確保にも優れた立地です。高速道路のインターチェンジに近く、名古屋市まで約2時間30分(約180km)でアクセスできるなど広域輸送拠点として機能します。国際物流ターミナルが整備されている「大阪湾」に近接しており、「関西国際空港」および「神戸空港」も利用できる立地であるため、陸路輸送だけではなく、海路・空路輸送にも対応しています。



冷凍冷蔵倉庫のトラックバース

「DPL 境古河」大型マルチテナント型物流施設(2024(R6).4 竣工)

大和ハウス工業が開発を進めてきた大型マルチテナント型物流施設「DPL 境古河」が2024年4月30日に竣工しました。

● 茨城県境町と大和ハウス工業が2024年6月24日 「災害発生時における支援協力に関する協定書」を締結



■ 災害協定締結式の様子

【協定の内容】

- (1) 近隣住民の一時避難施設としての提供
- (2) 支援物資の一時保管、集積場所としての提供
- (3) 一時避難住民のための駐車場施設としての提供
- (4) 本協定による支援として行うことが相当と認めたもの



■ DPL 境古河



■ 位置図

● 支援協力を行う物流施設「DPL 境古河」について

(1) 茨城県内における物流施設開発について

大和ハウス工業は、茨城県においては、「DPL つくば阿見Ⅲ」、「DPL つくば中央」などの物流施設を開発しています。

(2) 立地について

「DPL 境古河」は、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「境古河インターチェンジ」に隣接する産業用地「境古河 IC 周辺地区土地区画整理事業内」にあります。都心から 50 km 圏内にあり、茨城県、埼玉県、千葉県との県境に位置することから関東一円への広域配送に適した立地です。

(3) 施設概要について

「DPL 境古河」は、地上 4 階建て、敷地面積 58,438.45 m²、延床面積 126,660.75 m²、最大 8 テナント（1 区画約 13,000 m²）の入居が可能な大型マルチテナント型物流施設です。当施設では、災害発生時の被害を最小限にとどめ、早期に物流事業を再開するために免震システムや非常用電源を採用した他、1 階の床高や主要な設備機器の設置面を、想定浸水位より高く計画するなど、防災にも配慮した施設です。



■ 物流施設内



■ トラックバース



■ 従業員用ラウンジ

株式会社F R Dジャパン

「海に依存しない陸上養殖で未来の魚文化を創造する」

株式会社F R Dジャパンは、サーモンの陸上養殖を行う企業です。実証実験プラントを5年間運営し、海に依存せずサーモンが安定生産出来ることを実証してきました。

「おかそだち®サーモン」は、独自の閉鎖循環式陸上養殖システムで育てた独自ブランドのサーモンです。

現在、東関東自動車道富津中央インターチェンジ周辺にサーモン陸上養殖商業プラントを建設中であるF R Dジャパンについて紹介します。



F R Dジャパン木更津プラント

F R D ジャパンの概要



木更津プラント内

「サーモンとテクノロジーで世界を驚かそう」というビジョンを掲げ、サーモンの陸上養殖を手掛けているF R Dジャパン。

同社が開発した閉鎖循環式陸上養殖システムを用いることで、海からも川からも離れた陸上での養殖、年間を通した生産と価格の安定したサーモンの生産を実現。

水産養殖のポテンシャルを開放し、進化させる存在である「閉鎖循環式陸上養殖」を世界中に普及することを目指し、F R Dジャパンは挑戦し続けます。

○設 立 : 2013年12月

○資 本 金 : 1億円

○従業員数 : 31人 (2025年1月現在)

○本 社 : 埼玉県さいたま市岩槻区古ヶ場1-7-13

木更津プラント : 千葉県木更津市かずさ鎌足3-9-13

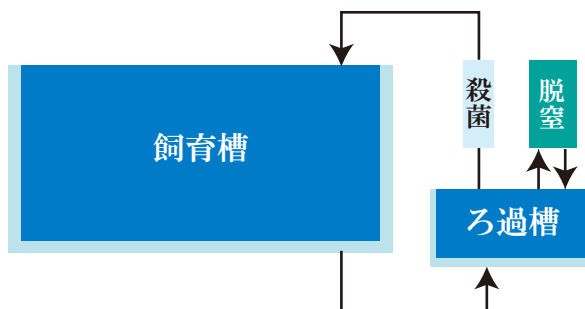
「閉鎖循環式陸上養殖」

F R Dジャパンのサーモンの養殖事業では、水を循環させながら、ろ過等により清潔な水質を保つ「閉鎖循環式陸上養殖」という手法を用いています。

閉鎖循環式陸上養殖

陸上の施設で水を循環させることにより、主に海水に生息する魚介類を養殖する方法の一つです。

このシステムでは、水を循環させながら水質を浄化し、再利用することで、河川や海洋と接することなく養殖を行うことが出来ます。



閉鎖循環式陸上養殖イメージ図

F R D ジャパン独自のろ過技術を活かした閉鎖循環式陸上養殖



F R D ジャパンが、従来の循環式陸上養殖システムと大きく異なる点は、「ろ過技術」です。

F R D ジャパンの閉鎖循環式陸上養殖システムは、バクテリアを利用した高度ろ過技術により、天然海水を使用せず、飼育水を閉鎖循環させながら水質を維持することが可能です。

これにより、従来の陸上養殖で高コストの要因となっていた取水時の水温調節費用や、魚病の侵入リスクを大幅に減少させることが可能となりました。

《F R D ジャパン閉鎖循環式システムの特徴》

	従来の循環式	F R D ジャパン (閉鎖循環式)	
水 源	海水又は地下水	水道水から作った人工海水	特徴 1 最低限の換水率で水を循環させることができる
1日当たりの換水率	30-50%	1%未満	特徴 2 冷却コストを削減できる
水温調節	汲上海水を 15℃まで冷却する必要あり	人工海水を 15℃に保つのみ	特徴 3 排水を海に流さないの、海洋汚染につながらない
魚病侵入リスク	海水 / 地下水からの侵入リスクあり	海水からの病原菌侵入リスクなし	

「おかそだち®サーモン」4つの特徴

① 鮮度

「おかそだち®サーモン」が現在養殖されている木更津プラントは、東京まで車でわずか1時間の場所に立地しています。この場所だからこそ、届けることのできる生の鮮度感。一度も冷凍されていない生サーモンならではの、凝縮された旨味と抜群の鮮度感が特徴です。

② 抗生物質不使用

海水を一切使わず育てられるため、海水に存在する細菌に対する抗生物質を使用していないので安心して食べられます。

③ 環境に優しい

一般的にサーモンは海面養殖で育てられますが、その規模が大きくなると餌や糞の影響で海が汚染されてしまいます。独自のろ過システムにより、人工海水を100%循環させて養殖しているため、海や川への排水がなく、海を汚さない、環境にも優しいサーモンです。

④ 味が良く、美味しい

身がしっかりしていて、甘味も感じる可以享受の美味しいサーモン。ほどよい脂とサッパリした味わいが「おかそだち®サーモン」の特徴です。



■ おかそだち®サーモン

農林水産大臣賞を受賞

FRDジャパンは、経済産業省が主催する「日本スタートアップ大賞 2024」において、農林水産大臣賞を受賞しました。

日本スタートアップ大賞2024

政府が次世代のロールモデルとなるような、インパクトのある新事業者を創出した起業家やスタートアップを表彰し称える制度です。起業を志す人々や社会に対し、積極的に挑戦することの重要性や起業家一般の社会的な評価を浸透させ、もって社会全体の起業に対する意識の高揚を図ることを目的とされています。

日本ベンチャー大賞として始まり、2022年の表彰から改称されています。



「日本スタートアップ大賞 2024」受賞時の写真

〈実証実験から新たなフェーズへ〉～Phase1からPhase2～

FRDジャパンは2017年から埼玉県さいたま市、千葉県木更津市にて、実証実験プラントを運営してきました。実証実験プラントでは、独自のろ過技術を活かした閉鎖循環式システムにより、海に依存しない陸上養殖によるサーモンが安定生産できることを実証してきました。

FRDジャパンは閉鎖循環式陸上養殖の普及を目指し、Phase1（実証実験プラント）“から” Phase2（商業プラント）“へ移行しています。

Phase1：実証実験プラント（30トン/年）

年間生産量30トン規模の実証実験プラントを運用し、最低限の換水率で魚を安定生産することに成功しました。生産した魚は「おかそだち®サーモン」というブランド名で販売しており、首都圏近郊の千葉県で養殖していることから鮮度感を高く評価されています。

《孵化～生産》

- 大きさ：孵化～250g
- 期間：孵化～6カ月まで



埼玉孵化場（2017年12月操業開始）

《生産～出荷》

- 大きさ：250g～3kg
- 期間：6カ月～12カ月

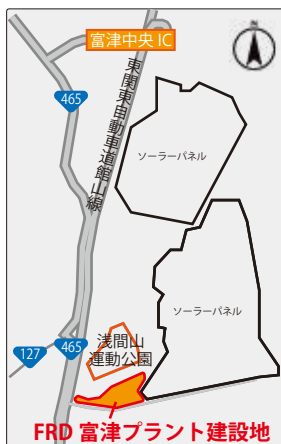


木更津プラント（2018年8月操業開始）

Phase 2：商業プラント（3,500トン/年） 富津中央IC周辺に商業プラント建設中!!

年間生産量3,500トン規模の商業プラントを千葉県富津市に現在建設中です。

FRDジャパンは、将来展望として日本をはじめとした、世界各国へ閉鎖循環式陸上養殖の普及を目指しています。富津市の商業プラントを皮切りに、世界の候補地に最大1万トン規模のサーモン類陸上養殖プラントを複数展開していく予定です。



商業プラント位置図と完成予想図（千葉県富津市）



建設中の商業プラントの様子（2025.2.4 撮影）

おかそだち®サーモン販売店舗

コープデリ	コープみらい 千葉県：八千代店、花見川店、市川店、鎌ヶ谷店、薬円台店 埼玉県：今泉店、幸町店、北越谷店、武蔵藤沢店、春日部店、浦和東店南浦和店、武蔵浦和店 東京都：高倉店、牟礼店、上井草店、府中車返店、青梅新町店、葛飾白鳥店、上北台店、ひばりが丘店
	コープいばらき 茨城県：つちうら店 コープとちぎ 栃木県：鶴田店
紀ノ國屋	東京都：青山店、等々力店、国立店、吉祥寺店 神奈川県：鎌倉店
魚 耕	東京都：荻窪本店、調布店、池袋店、立川幸町店 埼玉県：所沢店、新所沢店、武蔵浦和店、籠原店、春日部店、久喜店、深谷店 神奈川県：相模大野店 千葉県：増尾台店
オイシックス	オイシックスサイト
すし鮫子丸	毎週末販売店舗が変わります。
飲食店、他	山金、ホテルニューオータニ、ザサウザンドキョウト、イカセンター新宿総本店 Kutta、厚生水産、鴨川シーワールド、クルックフィールズ、etc

お店紹介

おかそだち®サーモンが食べられるお店『海鮮食堂 KUTTA』



〈アクセス〉千葉県木更津市新田 3-3-12



「おかそだち®サーモンのお刺身」脂乗りがちょうどよく、さっぱり食べられる

みんなでまちづくり
探検隊

NPO 法人

「こんぶくろ池自然の森」

柏市

こんぶくろ池自然博物公園は、東京ドーム約4個分、18.5ヘクタールの広大な自然の森です。今回は、市民が中心となり、地域の様々な主体と連携し、学識経験者による指導・助言も仰ぎながら、多様な動植物など自然環境の保全・育成活動を行い、こんぶくろ池自然博物公園を管理運営しているNPO法人「こんぶくろ池自然の森」について紹介します。

こんぶくろ池自然博物公園は、現存する手賀沼唯一の自然水源である湧水「こんぶくろ池」及び「弁天池」と、貴重な動植物が生息する森林からなる自然公園です。

こんぶくろ池周辺の森は、湧水の影響により周辺環境より気温が低く、冷温帯の植物なども生息しています。また珍しい昆虫類も確認されており、都市化が進む地域では稀有な自然環境です。

こんぶくろ池
自然博物公園



■ こんぶくろ池



■ 弁天池

こんぶくろ池と弁天池は、湧水によってできた池です。この2つの池から流れ出た湧水は、手賀沼の源流として地金堀より大堀川を経て流れ込んでいます。



■ 園内散策マップ



■ 野馬土手

江戸時代、徳川幕府が管理する放牧場の周囲に巡らせられた土手のことで、馬が近くの村に入ったり、農作物を荒したりしないように築かれ、こんぶくろ池の横など、数か所の野馬土手が現在も残っています。



■ 整備された遊歩道

湿地帯で、土の上を直接歩くと地面にも人の足にもよくないということで、NPOのメンバーが遊歩道を自分たちで整備しました。

NPO 法人「こんぶくろ池自然の森」プロフィール



■ NPO 法人「こんぶくろ池自然の森」

■ こんぶくろ池自然博物公園位置図

「**市民で育てる 100 年の森**」をキャッチフレーズに、柏市から公園管理・運營業務を受託し活動を行っています。こんぶくろ池等と、その周辺林の自然環境の保全・育成活動を行い、貴重な湧水と緑の資源を育むとともに、歴史や文化遺産を守り育て、森と人との営みを活かしたコミュニティづくりや、住みよいまちづくりに寄与することを目的に活動をしています。

○法人名称

特定非営利活動法人 こんぶくろ池自然の森

○設 立：2010 年 4 月 7 日

○定例活動日

里山保全・調査活動	鳥の調査	公園管理
第 1 土曜日、 第 3・第 4 日曜日 9：00～12：00	第 3 火曜日 9：00～12：00	土日祝 (当番制)

法人設立経緯・これまでの歩み

法人設立経緯

こんぶくろ池周辺等の開発が進み、森が少なくなり市街化が進む中において「こんぶくろ池自然博物公園」の認知度は高まってきました。集団見学での来園や森林セラピー体験等、様々な目的で来園する方が増加するに伴い、貴重種草花の大量採取や、池で釣りをする等整備中の公園が荒されつつある実態から監視・管理が必要となってきました。

また、市との協働や活動用の道具・工具類など運営資金も必要となりました。この為、

- 活動を世代を超えて繋げてゆくには、法人化しておく必要がある
- 市民の信頼が得られる活動団体として、法人化する必要がある
- 行政との協働作業がスムーズに進められる

この様な経緯から、ボランティア活動から一歩進み、市民ボランティア団体であった「調査隊」と「里山隊」が合流し、NPO 法人「こんぶくろ池自然の森」が設立されました。

これまでの歩み

NPO 法人 設立 前	1980 年代～	「こんぶくろ池保存の会」活動（S55 年～H4 年）
	1995	「こんぶくろ池を考える会」結成
	2003	柏市「こんぶくろ池公園環境創造会議」設置
	2005	こんぶくろ池自然博物公園整備基本計画策定調査報告書発行
	2006	こんぶくろ池自然博物公園「調査隊、里山隊」設立、「アドバイザー会議」設置
NPO 法人 設立 後	2010	「NPO 法人こんぶくろ池自然の森」設立
	2011	（公財）日本自然保護協会「沼田眞賞」受賞
	2012	国土交通大臣「みどりの愛護功労者賞」受賞
	2013	国土交通大臣「手づくり郷土賞」受賞
	2016	こんぶくろ池みお渡え（12 月～2 月）
	2017	1 号近隣公園（ふじ池、トンボ池エリア）全面開園
	2018	「柏市都市景観賞」受賞
	2019	柏市制 65 周年市政功労者表彰
	2023	・（公社）日本ユネスコ協会連盟 「プロジェクト未来遺産」登録 ・「ちば文化資産」選定

活動紹介

こんぶくろ池とその周辺林の自然環境を保全育成・管理する里山活動、環境保全育成に関わる調査・研究・情報収集活動、自然環境の大切さを理解できる環境教育などの啓蒙活動を実施しています。

1



■ 整備活動

里山活動

森の下草・ササ刈り、
園路・木道などの整備、
倒木・劣勢木の除去など
里山としての整備活動



■ 除草作業

園内を定期的に刈払い機や
手作業で除草作業を実施し、
里山の生態系を保っています。



■ ロープ柵補修作業

園内に設置したロープ柵の補修
を定期的に行っています。

2



■ 調査活動

調査・研究活動

植物・昆虫・鳥等の調査
希少植物の保全活動等
千葉大学・東京大学と協同の
研究活動



■ 昆虫の種類を調査

森には植物以外に昆虫・菌類・
野鳥といった様々な生物が生息
しており、その種類や生態を調査
しています。



■ チョウ類のモニタリング調査

一定の調査ルートを定期的に
歩き、チョウ類の種名と個体数
を記録しています。

3



■ 自然体験活動

各イベント・ 自然体験活動等

自然観察会・イベントなどの開催、
公園の周知・啓発活動などの活動



■ 啓蒙活動

「環境教育の場」と位置付け、
自然環境の大切さ等を理解出来る
環境教育などの啓発活動も実施
しています。



■ きのこと観察会

毎年決まった時期にきのこと観察会
のイベントを開催しています。
同じ時期でも出たりでなかったり
新たな発見があります。

柏市・大学との連携

『こんぶくろ池保全活動報告会』

こんぶくろ池自然博物公園内にて行われる保全活動及び調査・研究の活動の場として東京大学、千葉大学のアドバイザーの先生方、柏市公園緑地課の方も交え発表するとともに、こんぶくろ池自然博物公園フィールドに研究活動を実施している大学院生や学生にも成果を発表してもらう場として毎年開催しています。

2023年度の活動報告会は、2024年3月24日（日）に東京大学柏キャンパスで開催されました。会場は1年ごとに東京大学、千葉大学のキャンパスを使用し行われています。



活動報告会の様子

千葉県初の「プロジェクト未来遺産登録」!!

1980年代からの市民による地道な活動が評価され、2023年3月に千葉県で初めて日本ユネスコ協会連盟が登録決定する「プロジェクト未来遺産」に登録され、伝達式が柏市役所本庁舎で開催されました。



「プロジェクト未来遺産 2022」登録証伝達式

プロジェクト未来遺産

公益社団法人日本ユネスコ協会連盟では2009年から日本の豊かな自然や文化を100年後の子どもたちに伝えていくことを目的に、有形・無形の文化や自然を守り伝える市民の活動を、「プロジェクト未来遺産」として登録・応援する未来遺産運動を実施しています。

『ちば文化資産』にも選定

「ちば文化資産」は、県内の文化資産のうち、県民により選定した、多様で豊かなちば文化の魅力を特徴づけるモノやコトで、令和5年3月に「次世代に残したいと思う『ちば文化資産』」にこんぶくろ池自然博物公園が選定されました。

会員・サポーター募集

こんぶくろ池自然博物公園を活動フィールドとして、柏市から公園管理業務を受託し、NPO法人の会員が自主的に活動を実施しています。

活動は、「無理せず・楽しく・安全第一に」を続けています。男性メンバーだけでなく、女性メンバーも活躍していますが会員メンバーの高齢化が進んでおり、新規会員の確保が課題となっています。里山の保全活動体験会等も開催しており、活動に興味のある方を募集しています。

〈問い合わせ先〉

NPO法人 こんぶくろ池自然の森

〒277-0873 千葉県柏市中十余二 399-1

TEL: 047-7132-8800（平日は柏市役所に転送されます。）

Mail: info@konbukuroike.com

URL: <https://www.konbukuroike.com>



ま ち づ く り 講 習 会

みどりとまちづくり
～訪れたいまちになるために～

まちづくり情報センターでは、まちづくりに関する講習会を開催しています。令和6年度第1回は、人口減少・少子高齢化が急速に進む中で、今後のまちづくり・地域づくりを進めていく上での視点について 池邊 このみ先生 にご講演いただきましたので、概要をご紹介します。

【講師】：池邊 このみ 氏



【講師プロフィール】

- ・千葉大学 グランドフェロー 社会構想大学院大学 教授
- ・国土審議会委員
- ・社会資本整備審議会(都市計画・土地政策・住宅・土地分科会・公共用地)各地で都市計画審議会、景観審議会委員を務める
- ・2023 年から地域プロジェクトマネージャ ー養成に携わり各地の地域活性化策を指導
- ・都市景観賞・緑の都市賞・都市公園コンクールなどの審査員を務める

「地域の魅力」の創出と発信

人口減少・少子高齢化時代により「定住人口」が増加しにくい地域を活性化するためには、地域資源の開発・活用や地域の魅力のPR、地域イベントの開催や地域住民との交流等によるコミュニティの強化等、地域を訪れる観光客「交流人口」の増加を図る取り組みが大切である。

加えて、近年はこうした地域づくりの担い手不足の課題への対応策として、変化を生み出す人材「関係人口」と呼ばれる地域外の人材を活用した取り組みにも注目が集まっている。

ポイント1：地域への好循環をもたらす「道の駅」

「道の駅」は単なる休憩場所・直売所・情報発信拠点にとどまらず、地域活性化や地域住民の福祉や健康等の視点をもって設置することで地域に活力を呼ぶ・雇用を創出するなど地域への好循環をもたらす。

主に「道の駅」は、観光客や通過交通をターゲットとした地域外から活力を呼ぶ「ゲートウェイ型」と、地域の元気を創ることを目的とした地域住民のための施設とする「地域拠点型」に分かれるが、「交流人口」を増やすためには、体験や宿泊を通して来訪者の滞在時間を増やす工夫やホスピタリティを高くする工夫が重要である。



宿泊施設を併設する「道の駅 うきは」(福岡県)



地域住民の健康支援施設と防災機能施設を併設する「道の駅むつざわつどいの郷」



「道の駅 なら歴史芸術文化村」は県内に不足が生じている宿泊施設をはじめ、本格的な文化財修復と展示を見学できる施設、産直野菜売り場や伝統工芸品の展示販売、観光案内所など、多様な施設が集まっている

ポイント2：まちづくりに多様な資金ポケット

国では、地域の魅力や価値の向上、地域活性化を図るための地域づくりの担い手不足といった地方圏の課題への対策として、「定住人口」「交流人口」でもない、地域と多様にかかわる「関係人口」に着目し、「関係人口」を外部から地域に呼び込み、地域独自の魅力や価値の向上、地域の発展や改善、地域活性化などに取り組む地方公共団体を支援する制度を導入している。

制度の1つである「地域プロジェクトマネージャー制度」は、地方自治体が地域活性化等プロジェクトを実施する際に不可欠となる外部専門人材、地域、行政、民間などの連携を、市町村が関係者間を橋渡ししつつプロジェクトをマネジメントできる「ブリッジ人材」を「地域プロジェクトマネージャー」として任用する制度で、「地域おこし協力隊」や「地域活性化企業人」等の地域活性化策とも連携している。

また、これらの制度は、地域振興や農業・漁業振興、地域経済振興や防災・減災など対応可能分野が多岐にわたるのも特徴の一つである。

財政難な時代だからこそ目的にあった支援制度を探し、活用することが大切である。

花や緑をブランディングするまちづくり

従来、「公園」や「みどり」からは樹木や緑地をイメージされてきたが、花や緑でブランディングされるまちが増えてきていることから、花を主役としたまちづくりにも注目が集まっている。

また、日本では2025年に福山市で「第20回 世界バラ会議福山大会」が、2027年には横浜市で「GREEN×EXPO 2027」（2027年国際園芸博覧会）と、どちらも世界規模の園芸博覧会が開催される。

ポイント1：コミュニティガーデンの効果

近年、コミュニティガーデンの取り組みは日本でも増加している。

江東区では、76団体、1,600人のボランティアが花壇づくりや手入れなどに勤しんでいる。

JR武蔵境駅では、JRとNPOが協働で取り組んだコミュニティガーデンにより景観上弊害のあった高架下が美しい景観を形成している。

コミュニティガーデンに取り組むことによりまちの景観が向上するだけでなく、花や植物を共に育てることでコミュニティの活性化や企業との協働も可能となる。

ポイント2：放棄地や谷津を美しく彩る

2017年に横浜市で開催された「全国都市緑化フェア」では、横浜になじみのない里山に美しい独自の花の景観を見出し、それまで生態系の保全地や農地との関係で捉えてきた里山のイメージを大きく変えたことで、市民の評価もたかくフェア後も続けられている。

また、横浜の「英連邦戦死者墓地」やドイツの「ガーデン墓地」等は、県内の放棄地や谷津を彩る事例として参考になるのではないかと考える。



■ JR武蔵境駅高架下コミュニティガーデン *写真提供：NPO birth



■ 経済効果をもたらす花の集客「羊山公園」芝桜まつり



■ 女性に人気の集まる「ガーデニング霊園」



■ ドイツの「ガーデン墓地」



■ 横浜の「全国都市緑化フェア」開催時に鮮やか花材に彩られた里山（SATOYAMA）

*写真：横浜市都市緑化フェア公式HP

※講習会の内容は、まちづくり情報センターHPで動画配信しています。ぜひ、ご視聴ください。(YouTube) 配信HPアドレス：<https://www.youtube.com/watch?v=SYU0vdnaA9Y>

寄せ植え教室
in
富士公園・長生の森公園

まちづくり情報センターでは、まちづくり体験教室を開催しています。令和6年度は、「クリスマス 寄せ植え教室」を県内2か所で開催しました。小学生から大人まで、寄せ植え技術の習得と参加者同士が触れ合いながら、身近にある花と緑を通してまちづくりを体験していただきました。





花材の紹介



シルバー等の花材を大目に使った、シックな寄せ植えです。

① エレモフィラ "ホイップクリーム"



ゴマノハグサ科 半耐寒性常緑低木
開花期：3月～6月
特徴：加湿に弱いため、乾燥気味に管理します。

② ガーデンシクラメン



サクラソウ科 球根
開花期：10月～3月
特徴：耐寒性があり戸外で育てられますが、霜などに注意します。

③ チェッカーベリー



ツツジ科（酸性土壌） 常緑小低木
開花期：6月～7月（実は11月頃～）
特徴：日当たりを好み、加湿は苦手です。

④ カロケファルス "プラチーナ"



キク科 常緑小低木
特徴：日当たりを好み、加湿は苦手です。

⑤ シロタエギク "ニールツク"



キク科 耐寒性多年草
特徴：乾燥気味の日当たりの良い場所を好みます。



道具

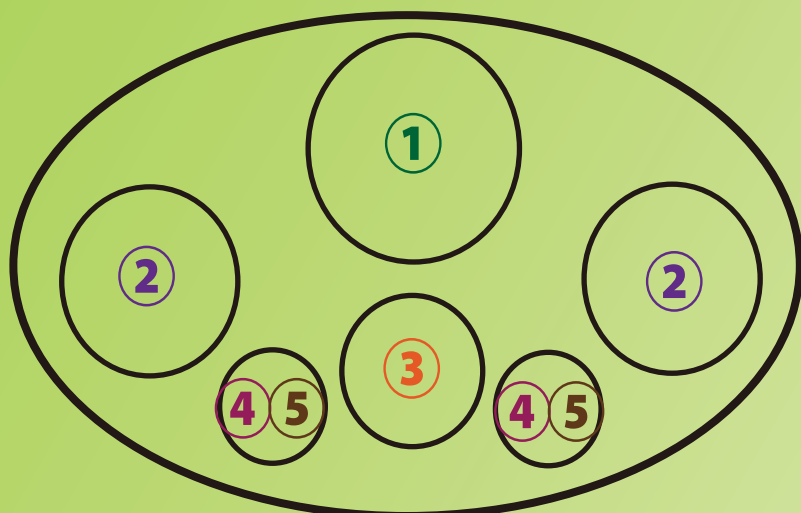


道具も揃えましょう。

- ・鉢
- ・鉢底ネット
- ・培養土
- ・肥料
- ・土入れ
- ・割り箸

配置と完成鉢

花材を左図のように鉢植えに配置します。



正面



作り方

準備

鉢底の穴に鉢底ネットを張り、鉢の半分くらいまで培養土を入れたところに肥料を加え、鉢底ネットがずれないように培養土と肥料をしっかりと混ぜます。



① エレモフィラ "ホイップクリーム"

ポットを抜くとき、根元を傷めないように人差し指と中指で茎の軸をしっかり挟んだら、引っ張らずにポットを逆さにして抜きます。



茎周りのコケを除きながら、肩土を削って手で肩にし、根が巻いてるようであれば軽くほぐしてあげると水分や栄養分の吸収が促進されます。

肩土の表面が鉢の縁 2 cm くらい低い位置（ウォータースペース）になるよう土を入れて高さを調節し、エレモフィラの正面を決めて配置図①部分にセットします。



② ガーデンシクラメン

根部分をポットの上から軽くもんで緩めると、逆さにしただけでポットから抜くことができます。黄色くなった葉や咲き終わった花がついていたら、必ず取り除きましょう。

ガーデンシクラメンの正面部分を決めたら、配置図②部分にエレモフィラと同じ高さになるよう土で高さを調節して植えます。



③ チェッカーベリー

ポットから抜いたら、株表面のコケと黄色くなった葉を取り除きます。葉が取り除き難い時は、割り箸で表面を突くと取り除き易くなります。

チェッカーベリーは高さが低いため、エレモフィラやガーデンシクラメンと同じ高さになるまで土を足して高さを調節し、チェッカーベリーの正面を決めたら配置図③部分に植えます。



④ カロケファルス " プラチーナ " ⑤ シロタエギク " ニュールック "

どちらも株分けをして使います。

ポットから抜いたらコケを削り、株と株の真ん中に親指を入れて優しく揺らしながら、少しずつゆっくりと割って株分けします。特にプラチーナは茎の上部分が絡まっているため、切れてしまわないよう揺らして絡まりをほぐします。

株分けしたシロタエギクとプラチーナを組み合わせ、配置図④・⑤部分2箇所に植えこみます。



仕上げ

最後に、割りばしを使って空いている隙間に土を入れて埋めていきます。特に隙間を埋めにくい根と根の間は、少しずつ土を加え、株の正面がずれてしまわないよう抑えながら割りばしを左右に振るよう使って隙間を埋めていきます。

鉢の中心部分や正面側もしっかり埋めましょう。

都市計画における都道府県の役割について

— 千葉県における都市づくりビジョンと 広域都市計画マスタープランの策定 —

元千葉県都市整備局長
認定都市プランナー 小川 剛志

近年の行政改革に伴う地方分権により、都市計画の決定権限は都道府県から市町村に移り、まちづくりの主体は基礎自治体である市町村となっています。

都道府県は、都市計画区域の指定、都市計画区域マスタープラン、区域区分（線引き）、高速道路等の幹線道路の計画決定など、かなり限定的となりましたが、地方分権下の都市計画における都道府県の役割について、千葉県の新たな取り組みについてご紹介したいと思います。

市町村へのまちづくり支援体制の強化

取り組みの一つ目が、市町村へのまちづくり支援です。

県の都市計画課内に「まちづくり支援室」を設置し、市町村からのまちづくり相談の窓口を開設しています。

市町村の相談の中には県庁の色々な部局が関係するものもあり、「各課をたらいまわし」にならないよう、支援室を「県庁のワンストップ窓口」としました。

また、個別規制法との調整についても一元化し、各部局との説明や調整の場を設けています。

支援メニューについても拡充を図っており、市町村を回ってのプッシュ型支援により、高速道路 I C を活かした多様な産業の受け皿づくりのための助言や指導を行っています。

また市町村では、都市計画分野の人材育成が必ずしも十分でないため、新人職員への講習会や先進地の視察、補助金等の手続きの指導も行っています。

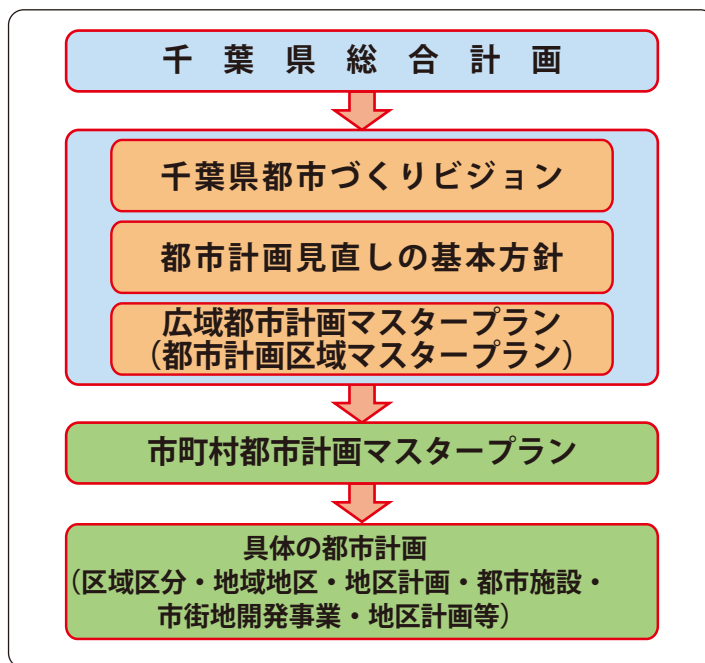
また、市町村のまちづくりの課題を集め、県・市町村合同の研究会を開催し、その成果を施策提言として発表しています。

さらに、具体的なまちづくりプロジェクトを進めたい市町村に対しては、県職員を派遣するなど人的支援も行っています。

都市づくりビジョンの策定

取り組みの2つ目として、2023年に今後の県内の都市づくり・まちづくりの方向性を市町村や県民に示すための「千葉県都市づくりビジョン」を策定しました。

千葉県総合計画に基づき、都市計画・まちづくり分野での将来的な目標と方向性を示すビジョンとして位置付けています。



都市づくりビジョン策定の背景と目的

千葉県では、これまで人口増加に伴う市街化圧力に対し、都市計画による土地利用の整序と都市基盤整備の推進により人口や産業等の受け皿を作り地域の振興を進めてきました。しかしながら令和2年をピークに県の総人口が減少に転じ急激な少子高齢化の進行が見込まれることから、これまでの人口増加を前提とした都市計画から減少に対応する都市計画への大きな転換を行うこととしました。

また激甚化・頻発化する災害や大規模地震。新型コロナウイルスを契機とした新たなライフスタイルへの変化、SDGsへの対応。そして県民の生活圏や経済活動の広域化。高速道路網、成田空港など社会インフラの充実など、大きく変化する社会経済情勢に対応していくため都市計画においても市町村の行政区域を超えた広域的な視点が求められています。

地方分権によりまちづくりの主体は市町村となりましたが、「都市計画区域マスタープラン」は県が策定することとされ、令和7年度に見直しを行う予定であることから、これに先立ち広域自治体である県として、概ね30年先を見据え、将来の千葉県における「都市の姿」を描き、県民の暮らしや産業等の基盤づくりなど、今後の都市づくりの方向性を示すことを目的として「都市づくりビジョン」を策定することとしました。

都市づくりビジョン策定の内容

〇目指すべき都市の姿

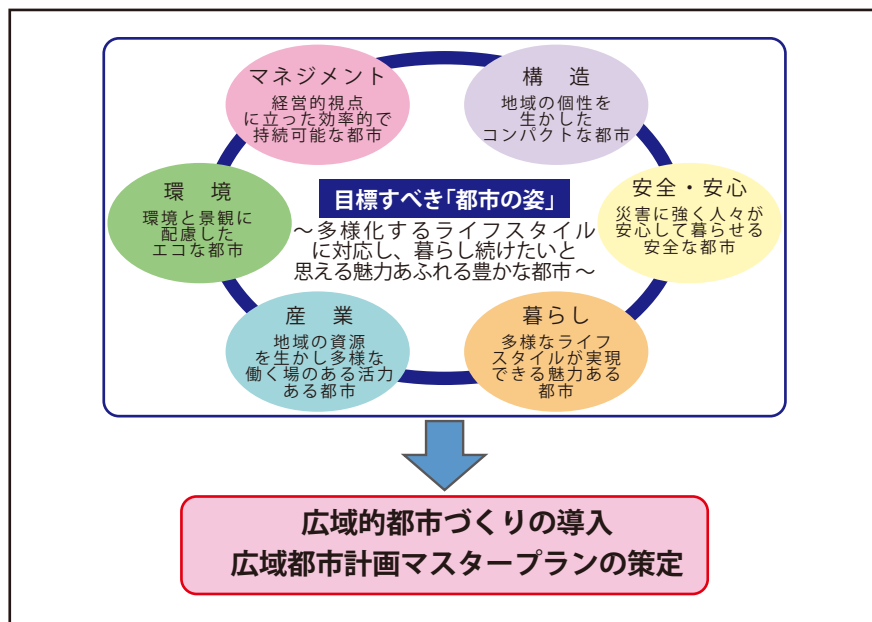
今後の本県の都市の姿を「多様化するライフスタイルに対応し、暮らし続けたいと思える魅力あふれる豊かな都市」としました。

○都市づくりの目標と方向性（6つの目標と10の方向性）

都市づくりについて「①構造、②安心・安全、③暮らし、④産業、⑤環境、⑥マネージメント」の6つの視点から都市づくりの目標と方向性を示しています。

特に、人口減少や今後の財政の逼迫などを踏まえ、経営的な視点に立った効率的で持続可能なまちづくりを提案しています。

これまで策定したビジョンやマスタープランには、都市経営の視点を入れたものはありませんでしたが、時代の変化を踏まえ、新たな拠点として加えています。



- | | | |
|----------------|--------|-------------------------|
| 構 造 | 【目 標】 | 地域の個性を生かしたコンパクトな都市 |
| | 方向性 01 | 多彩な拠点を持つコンパクトな都市づくり |
| | 方向性 02 | 拠点をつなぐネットワークづくり |
| 安心・安全 | 【目 標】 | 災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市 |
| | 方向性 03 | 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり |
| 暮 ら し | 【目 標】 | 多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市 |
| | 方向性 04 | 多様なライフスタイルの人にやさしい都市づくり |
| | 方向性 05 | 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり |
| 産 業 | 【目 標】 | 地域資源を活かし多様な働く場のある活力ある都市 |
| | 方向性 06 | 多様な産業が成長する都市づくり |
| 環 境 | 【目 標】 | 環境と景観に配慮したエコな都市 |
| | 方向性 07 | カーボンニュートラルに取り組む都市づくり |
| | 方向性 08 | 身近な緑や景観を守り育む都市づくり |
| マネージメント | 【目 標】 | 経済的視野に立った効率的で持続可能な都市 |
| | 方向性 09 | 都市経営の視点による持続可能な都市づくり |
| | 方向性 10 | I C T等の新技術によるスマートな都市づくり |

◆ビジョンを実現するための広域的な都市づくりの視点◆

近年の県民生活や経済活動の広域化を踏まえ、都市づくりビジョンの実現のため、広域的な都市づくりの視点を取り入れることとし、これまでの都市計画区域・市町村ごとの都市計画区域マスタープランから広域的なマスタープランへの転換を図るべく「新たな広域都市計画マスタープランの策定」を位置付けています。

● 広域的都市づくりの視点

- (1) 成田空港等の国際拠点を活かした拠点の形成
- (2) 広域道路ネットワーク等の構築
- (3) 広域道路ネットワークを活かした I C 周辺等の産業の受け皿づくり
- (4) 流域治水等の広域的な防災・減災対策
- (5) カーボンニュートラルな都市づくり
- (6) 広域的な視点に立った土地利用
- (7) 公共施設等の広域化・共同化と効率的な都市経営

● 今後の都市づくりを支える取り組み

- (1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定
- (2) D X を活かした都市づくりの見える化と情報発信
- (3) 産業・環境・健康福祉・防災分野等との施策の連携
- (4) I C T・A I 等の新技術の導入・社会実験の推進
- (5) 産・官・学・民の連携と民間活力の導入
- (6) 県民参加や子どもたちの都市づくりを学ぶ機会の提供
- (7) 広域的連携を行う場づくりと市町村の都市づくり支援

広域都市計画マスタープランの策定

◆ 広域都市計画マスタープラン策定の背景と目的 ◆

県民の生活圏や経済圏の拡大、さらに広域道路ネットワーク整備の進展等を踏まえ都市づくりビジョンにおいて、広域的な視点によるまちづくりが位置付けられたこと。またこれまで、本県では都市計画区域の指定が概ね市町村ごとにされてきたこと。そして市町村の都市計画の見直しにおいて隣接市町村との道路や土地利用などの不整合が生じ今後生じる恐れがあることから、市町村の枠を超えた広域的な視点での都市づくりが求められています。

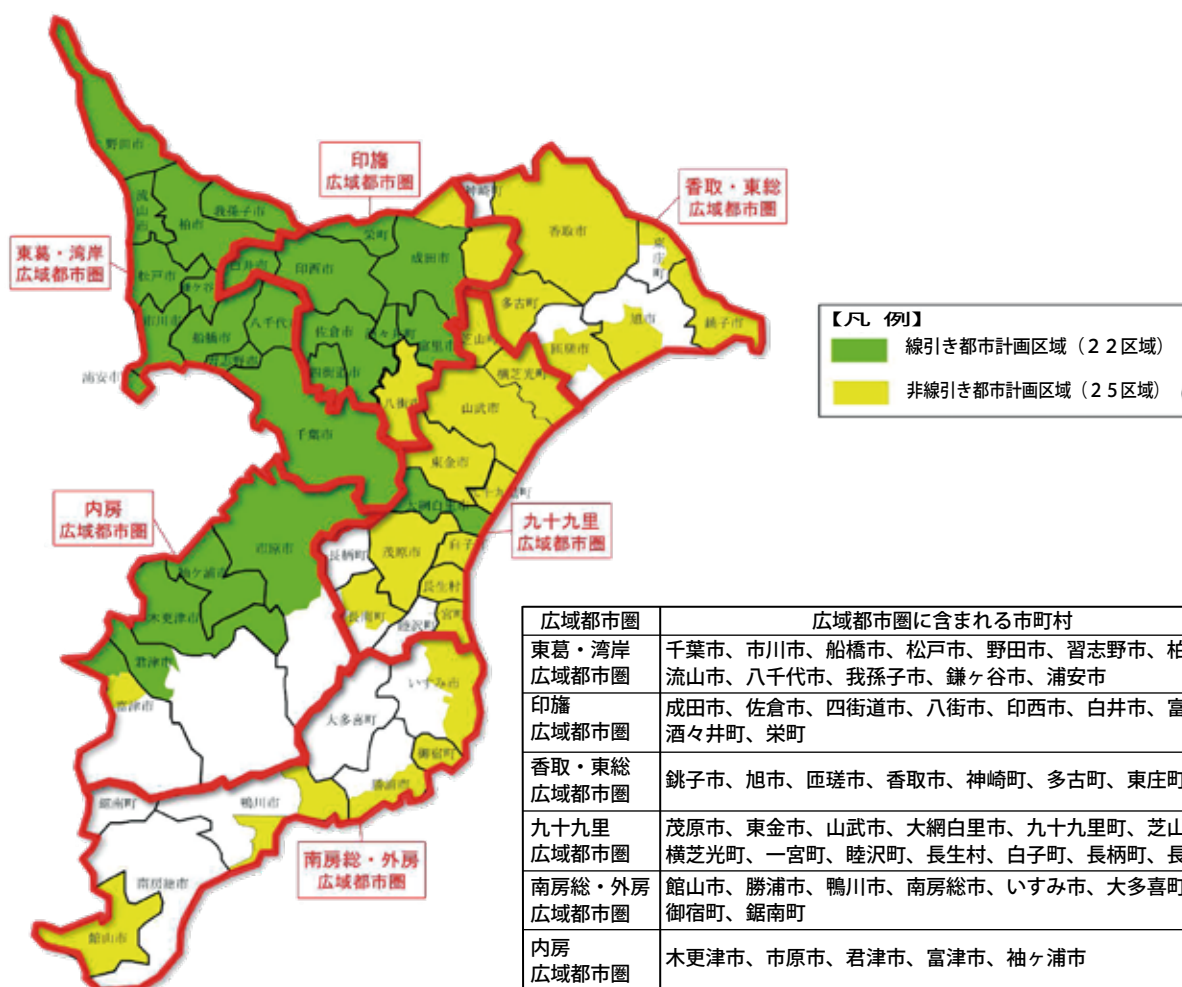
そのため広域自治体である県として、長期的かつ広域的な視点に立った都市政策や市町村間の調整を担うとともに、本県の都市づくりがより良い方向へ進むよう、これまでの都市計画区域ごとのマスタープランではなく、各圏域ごとに県・市町村そして地域住民などが一体となって共有すべき都市づくりの方向性を示した「広域都市計画マスタープラン」を策定することとしました。

◆ 広域都市計画マスタープランの対象範囲とゾーンの設定 ◆

広域都市マスタープランでは、都市計画区域のみだけでなく都市計画区域外も含めた県全域を対象としました。これは都市計画区域に指定されていない区域外の地域においても、高速道路等の広域的な幹線道路等の都市計画の決定は必要であり、また、ごみ処理場、し尿処理場、火葬場、公園などの都市施設、そして土地利用・開発・環境保全に対するルールについても区域外も入れることで、都市施設の共同化の促進や課題への共通認識の醸成など、広域マスタープランとしての機能と効果を期待しました。

広域都市圏の設定は、地形等の自然条件、既存の鉄道・道路等の交通施設、生活圏や経済圏、そして土地利用の状況及び見通しなどを勘案し、県総合計画のゾーンを踏まえ 6 圏域を設定しました。

各広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も入ることとなります。

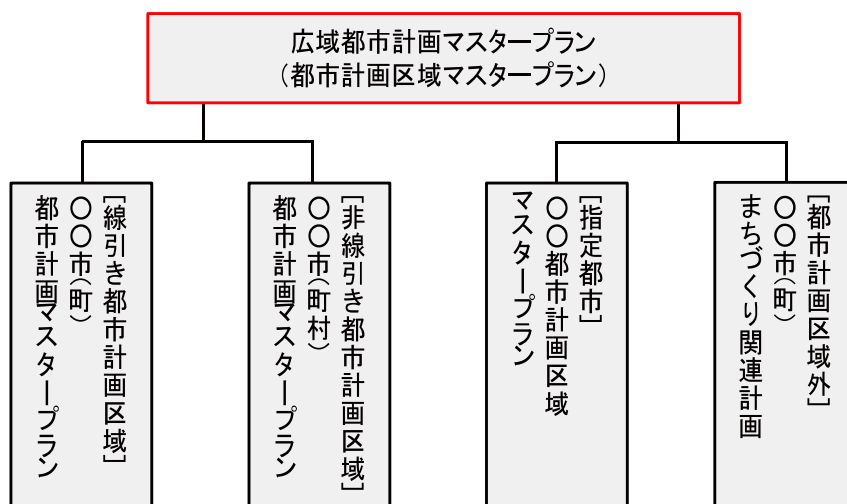


◆ 広域都市計画マスタープランの体系 ◆

広域都市計画マスタープランの体系として、都市計画区域を対象とした「都市計画区域マスタープラン」と複数の市町村からなる広域都市圏を対象とした「圏域マスタープラン」の2層の計画で構成し、区域マスタープラン部分は法定計画として、圏域マスタープラン部分は、任意に設定する計画となります。

そして、市町村の定める都市計画マスタープランは、県が定める広域都市計画マスタープランに即して定めることとなります。

ただし政令指定都市の場合は、都市計画区域・市町村マスタープランは市で決定できることとなっています。



◆ 広域都市計画マスタープランの構成と内容 ◆

広域都市計画マスタープランの構成として、広域都市圏として都市づくりの目標と方向性、高速道路や広域幹線道路、ごみ焼却場などの広域的な都市施設。圏域内の拠点や新たな産業の受け皿開発など、広域的に定める必要がある事項や共通事項の部分。そして、都市計画区域ごとに定める法定事項の2層構造としています。

(広域都市圏として定める事項)

- 1 都市づくりの基本理念
- 2 現状と課題
- 3 目指すべき将来像
- 4 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
- 5 広域的に定めるべき都市計画・都市政策等の方針
 - ①広域的に決定し整備すべき広域幹線道路、維持すべき交通施設
 - ②広域公園、下水道・込み焼却場・火葬場等の処理施設
 - ③都市機能を集積すべき拠点、中心的な生活拠点、産業拠点
 - ④広域的に保全すべき農地・森林や自然環境・景観など
 - ⑤広域的に調整すべき土地利用のルール
 - ⑥流域治水等の安心・安全のための取り組み

(都市計画区域に定める法定事項)

- 1 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 2 主な都市計画区の決定の方針
 - ①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ②都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ③市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ④自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
 - ⑤農地・森林等の保全と開発に関する方針

(都市計画区域外の自治体が定める事項)

- 1 都市計画区域の指定に関する方針
- 2 主要なまちづくりの方針
 - ①土地利用に関する方針
 - ②都市施設に関する方針
 - ③市街地整備・開発に関する方針
 - ④農地・森林・自然的環境の保全に関する方針

◆ 協議会方式による広域都市計画マスタープランの検討 ◆

そして、今回の広域都市計画マスタープランの特徴として、各ブロックごとに県と市町村をメンバーとした協議会を設け、相互の連携と調整を図りながら策定していく方式を採用していることです。広域的なまちづくりをマスタープランの策定時から具現化することを狙ったものです。

最後に今回のテーマとした、地方分権下の都市計画において、千葉県では広域自治体として、市町村へのまちづくり支援と新たな広域的な視点による「広域都市計画マスタープラン」の策定を市町村と連携して行っています。

今後この取り組みが発展し、人口減少時代においても地域が連携し、独自の魅力的な地域づくり・まちづくりが進むことを期待しています。



ちばの食魅力発見！

館山市に伝わる

「ごんじゅう」

歴史や文化を伝える 郷土料理



地域ならではの素材を活かし、味わい深く独特で伝統的な料理法により、風土にあった食べ物として作られ受け継がれる郷土料理。

このコーナーでは、千葉県の温暖な気候と肥沃な大地、豊かな海に恵まれた地の利を活かして、私たちに脈々と受け継がれる郷土料理のレシピを紹介しています。

今回は、各家庭で母から娘へ、姑から嫁へと受け継がれてきた、館山市に古くから伝わる郷土料理、「ごんじゅう」を紹介します。



ごんじゅう

「ごんじゅう」は、豚バラ肉と油揚げを甘辛く煮て、ご飯に混ぜたおにぎりで、館山市地域で古くから食されてきた郷土料理です。

古くより、旧暦10月は、全国の八百万（やおよろず）の神々が出雲の国に集まる月とされており、各地で神々が留守になる神無月に、安房国からも出雲神社へお参りに出かける方々の安全を祈り、出発時に食されたと言い伝えられています。

また、そのお役目を果たし、無事に帰ってきた時も同様、皆で食べたそうです。

「ごんじゅう」の名の由来は、氏子（うじこ）の代表の手の五本指を合わせて握った、5本×2＝10で「ごんじゅう」とつuitたとされています。

現在では、秋祭りである鶴谷八幡宮例大祭「やわたんまち」の御輿担ぎの若衆に振る舞われているだけでなく、日常食としても通年食されています。



※出展：農林水産省webサイト

https://www.maff.go.jp/j/keikaku/syokubunka/k_ryouri/search_menu/menu/gonjuu_chiba.html

「やわたんまち」は、1,000年以上も続く歴史ある伝統的な行事で、安房地方でもっとも大きな秋祭りです。安房各地から11基もの御輿が繰り出され、御輿を担ぐ人の数も相当数にのぼります。

「ごんじゅう」はそんな大勢をもてなせる料理であり、その上、十分加熱した具材を使うため食中毒予防にも効果的な食材です。

準備する物 (3人分)

米・・・3合
豚バラ肉・・・250g
油揚げ・・・3枚
かつお節・・・25g



水・・・65 cc
砂糖・・・25g
醤油・・・40 cc
酒・・・10 cc



作り方



1 米をとぎ、炊きます。
かつお節を揉んで、細かくしておきましょう。



2 沸騰した鍋に油揚げを入れ、油抜きをし、冷めたら軽く押して水分を抜きます。



3 水抜きした油揚げは、四方のふちを切り落とし、2 cmの短冊切りにします。



4 豚肉は約 1cm 角に刻みます。



5 鍋に、酒・砂糖・醤油・酒を入れてひと煮立ちしたら豚肉を入れます。



6 豚肉の色が変わったら、油揚げ・かつお節を加えます。



7 油揚げ・かつお節を加えたら、汁がなくなるまでまんべんなくかき混ぜます。



8 ご飯をボールに移し、熱いうちに、**6**の具材を加えしゃもじで切るように混ぜます。



9 混ぜあがったら、おにぎりにして、できあがり♪

お知らせ

まちづくりシンポジウム

～今後のまちづくりと情報センターの役割～

令和7年

3/13 木

10:30～15:30

開催方法 ※現地会場は先着100名
「現地会場」・「オンライン」

参加無料

会場

ロイヤルパインズホテル千葉
4階 天平の間 (旧三井ガーデンホテル千葉)

第1部

10:30～12:00

まちづくりシンポジウム「今後のまちづくりと情報センターの役割」

コーディネーター



池邊 このみ 氏

千葉大学 グランドフェロー
社会構想大学院大学 教授



高橋 恭市 氏

富津市長



中蘭 昭彦 氏

公益財団法人
名古屋まちづくり公社
名古屋都市センター
常務理事

パネリスト



萩原 秀夫 氏

NPO 法人
こんぶくろ池自然の森
理事長



小川 剛志 氏

元千葉県
都市整備局長

第2部

13:30～15:30

まちづくり情報センター 令和6年度調査・研究報告会

- 【報告1】「進化する道の駅 成功のポイントと事例紹介」 【報告3】「IC周辺の産業用地整備について」
【報告2】「空き家の現状と今後の利活用について」 【報告4】「都市計画における都道府県の役割について」

申込方法



二次元コード、もしくは下記 URL よりお申込みください。
<https://forms.office.com/r/3UMWHtem1D>

申込締切日：令和7年3月10日(月)まで

※オンラインでの参加希望者には、3月11日(火)に
視聴用 URL を送付します。

【交通アクセス】

- JR「千葉駅」東口徒歩9分
- 京成千葉線「千葉中央駅」徒歩7分
- 千葉都市モルレル「霞川公園駅」徒歩2分

住所：千葉市中央区中央 1-11-1



お問い合わせ TEL：043-227-8361 Mail：machicen@cue-net.or.jp

主催：一般財団法人 千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センター



一般財団法人 千葉県まちづくり公社

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階
<https://www.cue-net.or.jp>