

(仮称) 地域活性化発信交流拠点

基本計画



令和7年5月



目 次

第1章	はじめに.....	1
	1.1 背景と目的	
	1.2 これまでの検討経緯	
	1.3 基本計画策定に向けた検討事項など	
	1.4 計画地の現況	
第2章	町の現状分析	10
	2.1 地勢	
	2.2 人口	
	2.3 商工業	
	2.4 災害	
	2.5 土地利用・用途地域	
	2.6 観光	
	2.7 地域公共交通	
	2.8 都市機能立地状況	
	2.9 子育て支援	
	2.10 農業	
	2.11 地域資源	
	2.12 歴史・文化・祭礼	
	2.13 防災	
	2.14 三芳 PA・三芳スマート IC	
第3章	利用ニーズ調査結果.....	27
	3.1 実施概要	
	3.2 調査結果概要	
第4章	本拠点の目指すべき方向性	33
第5章	本拠点に関する基本方針	34
	5.1 本拠点のコンセプト・基本方針	
	5.2 ターゲット設定	
	5.3 求められる導入機能	
	5.4 導入機能・施設の整理	
	5.5 ゾーニング・動線計画	
	5.6 施設規模の算定	
	5.7 配置計画図	
	5.8 平面計画	
	5.9 完成イメージ図	
第6章	地域振興方策	64
	6.1 目的	
	6.2 本拠点の利活用による地域振興方策	

第7章	事業手法の検討	68
	7.1 はじめに	
	7.2 官民連携事業の目的	
	7.3 官民連携事業の代表手法	
	7.4 事業手法の比較	
	7.5 VFM の算定	
第8章	実現に向けて	74
	8.1 今後のスケジュール	
	8.2 概算事業費	
	8.3 利用可能な補助制度・交付金	
	8.4 事業実現に向けての取り組み課題の整理	
第9章	（仮称）地域活性化発信交流拠点の機能分担の検討	79
	9.1 背景と目的	
	9.2 上富地域の現状	
	9.3 本拠点の考え方	
	9.4 基本方針および導入機能	
	9.5 概算事業費	
	9.6 今後の方針	

第1章 はじめに

1.1. 背景と目的

三芳町（以下、「町」という。）は首都圏 30km 圏内に位置し、町域東側では東京のベッドタウンとして都市型の市街地を形成する一方で、町域西側には武蔵野の面影を残す平地林（雑木林）や「三富開拓地割遺跡」に指定された区域を含む農地が広がり、江戸時代初頭から伝承される循環型農業の「武蔵野の落ち葉堆肥農法」が令和 5 年 7 月に国連食糧農業機関（FAO）により世界農業遺産に認定されています。このような歴史・文化的な資源を有する地域でありながら、交通面では町内に鉄道の駅などの交通結節点がないことから、域外の来訪者をターゲットとする広域的交流拠点の形成において課題のある立地環境となっています。

町の最上位計画である三芳町第 6 次総合計画では、令和 6 年 3 月に開通した関越自動車道三芳スマートインターチェンジ（以下、「三芳スマート IC」という。）のフルインター化（以下、「フル化」という。）を契機として、新たな事業展開や交流の促進を図り、町のイメージ向上をめざす情報発信機能や、地域の多業種が連携した活力創生につながる商業機能を併せ持つ、（仮称）地域活性化発信交流拠点（以下、「本拠点」という。）の整備推進を図ることとされております。

今後、人口減少、少子高齢化や農業振興等の課題に対応し、持続可能なまちづくりを目指す目的から、町では「児童の権利に関する条約」等の理念に基づき、令和 6 年 12 月に「子どもの権利に関する条例」を制定しました。その上で、ユニセフの「子どもにやさしいまちづくり事業(CFCI)」に取り組みます。これは、公的な政策や事業の決定において、大人中心の発想や基準で進められてきたまちづくりに、子どもの声やニーズなど子どもの視点を加え、“まちづくり”をいろいろな人の立場から発想するしくみづくりによって、誰にでもやさしいまちとなる取り組みです。更に、誰一人取り残さない共に生きる幸せなまちづくりの実現を目指し、「みよし Well-being のまちづくり宣言」を掲げています。これにより子どもから高齢者まで、年齢や国籍、性的指向、障がいの有無に関わらない共生社会を進めています。本拠点では、これらの取り組みを推進するとともに、地域課題の解決を図りながら、地域全体の活性化・世界農業遺産などの町の魅力発信・町内外の交流などを生み出す役割が求められています。

このような背景の中、「武蔵野の落ち葉堆肥農法」の世界農業遺産認定や、三芳スマート IC フル化など、本拠点の早期実現に向けた機運が高まっていることから、計画の具体化に向け、基本方針・基本コンセプト、導入施設、規模、配置計画等を取りまとめた基本計画（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

1.2. これまでの検討経緯

平成 13 年 3 月に策定された都市計画マスタープランでは、関越自動車道三芳パーキングエリア（以下、「三芳 PA」という。）に隣接し、地域物産販売や新たな業態の商業、催事を中心とした人の交流と情報提供をテーマとした（仮称）三芳バザール賑わい公園構想（以下、「本構想」という。）について、検討を進める方向性が示されました。その後、町の最上位計画である総合計画にも位置づけられた後、平成 30 年 8 月に基本構想が策定されました。

このような中、360 年以上にわたり地域に継承されている「武蔵野の落ち葉堆肥農法」は日本農業遺産、さらには世界農業遺産に認定され、関越自動車道三芳スマート IC のフル化が供用開始されるなど、町の今後の展開に資する大きな出来事があり、これを契機に本拠点の早期実現に向けた機運が高まっています。

なお、（仮称）地域活性化発信交流拠点とは、平成 30 年 8 月に策定された（仮称）三芳バザール賑わい公園構想の現名称であり、令和 5 年度に名称を変更しました。

これまでの検討経緯を以下の表 1-1 に示します。

表 1-1 これまでの検討経緯と町のできごと

年 度	検討経緯	町のできごと
平成 12 年度	三芳町都市計画マスタープラン 策定 平成 13 年～令和 2 年 ・拠点計画の検討を進める方向性の提示	
平成 18 年度	三芳町第 4 次総合振興計画 策定 ・重点プロジェクトとして「いきいきプロジェクト」に位置づけ	三芳スマート IC ハーフ型※として本格運用
平成 27 年度		三芳スマート IC フル化事業化決定
平成 28 年度	三芳町第 5 次総合計画 策定 ・重点プロジェクトとして『西の玄関口』プロジェクトに位置づけ	「武蔵野の落ち葉堆肥農法」日本農業遺産認定
平成 30 年度	（仮称）三芳バザール賑わい公園構想 基本構想策定	
令和 2 年度	三芳町都市計画マスタープラン 策定 令和 2 年～令和 22 年 ・三芳 PA 周辺を複合交流拠点として位置づけ	
令和 5 年度	三芳町政策研究所「未来創造みよし塾」のテーマとして選定 ・（仮称）三芳バザール賑わい公園構想プロジェクトチーム提言書作成 三芳町立地適正化計画 策定 ・「西の玄関口の活用プロジェクト」に位置づけ	● 「みよし野ガーデン里山探訪」ガーデンツーリズム登録 ● 「武蔵野の落ち葉堆肥農法」世界農業遺産認定 ● 三芳スマート IC フル化供用開始
令和 6 年度	三芳町第 6 次総合計画 策定 ・重点プロジェクトとして「みよしフォレストシティ構想プロジェクト」に位置づけ ・基本計画施策として「立地や特性を活かした産業振興」「伝統農法の保全・継承」に位置づけ	

※高速道路のインターチェンジ（IC）において、上り線の入・出、下り線の入・出の 4 方向にアクセスできることが標準的な構造のところ、2 方向にしかアクセスできない IC のこと。

1.2.1. (仮称) 三芳バザール賑わい公園構想の概要

本構想は、町の観光・商業・交通・防災などの機能を有する新たな町の拠点施設を創出することを目的に企画されたものです。また、三芳町第5次総合計画（平成28年度～令和5年度）の重点プロジェクト「西の玄関口プロジェクト」の関連施策のひとつである「新たな商業拠点の創出」を担う施設として位置づけられています。

本構想では、新たな商業拠点の創出の具体化に向けて、商業拠点・交通拠点形成における要素や事業の構成、民間事業者との連携方法を調査し、立地までの手順・方策など、基本的な方向性を検討しました。

5.西の玄関口プロジェクト「新たな商業拠点の創出（Ⅲ-2-3-②）」

三芳パーキングエリアの周辺における「(仮称) 三芳バザール賑わい公園構想」の検討を進め、地域観光や産業の情報発信やイベント交流を通じて独自性を打ち出し、新たな商業機能の創出を図ります。

(1) 整備コンセプト

「農」に出会える町

「食べる」「体験する」「また寄ろう」の3つの視点から地域産業の新たな拠点の形成を目指す

整備コンセプトとして地域の特性を活かした魅力ある拠点を形成するため、「農」との出会いをテーマに位置づけました。町の特産品を「食べる」ことや地域で「体験する」ことで町の良さを感じ、「また寄ろう」という多くのリピーターを生み出すとともに、高速道路利用者が休憩に立ち寄った際に、積極的な情報発信や魅力ある施設をPRすることで、「また寄ろう」というきっかけが生まれることを追求していきます。さらには「農」との出会いから、町全体での様々な出会いにつながることも期待します。

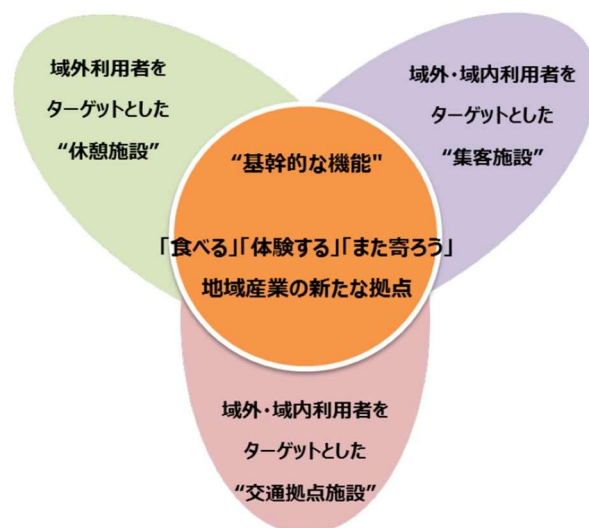


図 1-1 整備コンセプトの形成イメージ

(2) 計画候補地の検討

計画候補地について、「アクセス性」「関連施設との連携」「立地環境」「規模」の4つの視点から選定し、特に三芳スマート IC 近傍によってアクセス性が優れていることから① 三芳 PA (下)、② 三芳 PA (上) の2箇所を候補地としました。

候補地①と②を比較検討した結果、沿道展開などの施設配置の柔軟性に優れ、本構想として必要な敷地面積や周辺環境等の状況から候補地①を主な計画候補地としました。

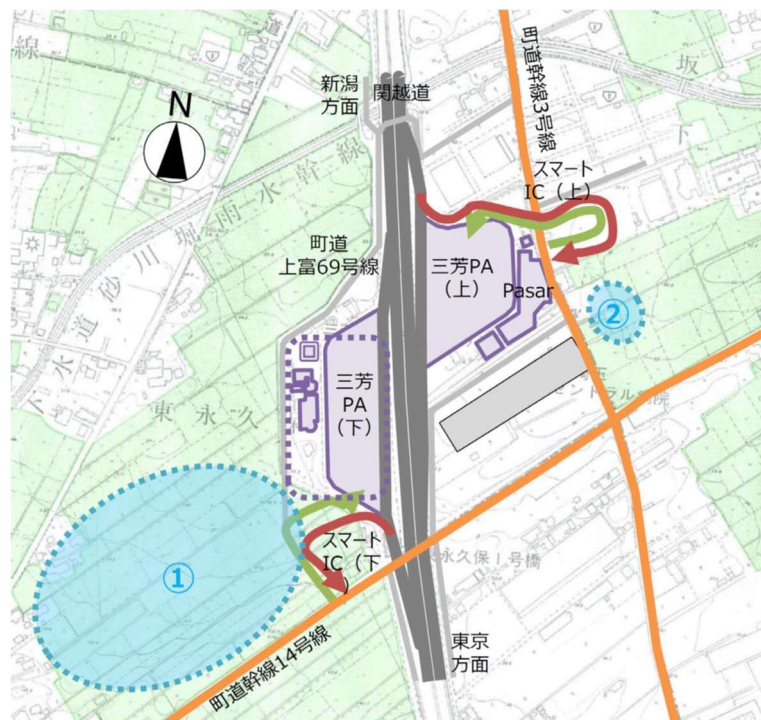


図 1-2 計画候補地

1.2.2. 三芳町政策研究所「未来創造みよし塾」の概要

本研究所は、町行政の政策形成力を高め、徹底した調査・研究により問題解決を図りながら、有効な政策提言を行うことを目的に設置されるものです。

(1) (仮称)三芳バザール賑わい公園構想プロジェクトチーム提言書

令和5年度内に三芳スマート IC がフル化して開通する見通しとなったことから、改めて、本構想の実現に向けた調査・研究を行うこととしました。

全3回にわたり実施されたプロジェクトチームの審議内容を以下に示します。

表 1-2 審議内容

実施日	内 容
第1回 (令和5年8月9日)	① 概要説明 (仮称)三芳バザール賑わい公園構想について 道の駅等現地視察について(報告) ② 三芳 PA 及び周辺エリア等の現地視察
第2回 (令和5年9月5日)	① SA・PA 事例紹介 ② 施設機能に関する意見交換 - 町の魅力を発信する拠点(世界農業遺産、ガーデンツーリズムなど) - 平地林や世界農業遺産と関連した体験型施設 - 交通モビリティを導入し、<u>本拠点から地域拠点を結ぶ</u>ことが重要課題である。 - 災害時、立地性を活かし<u>物資輸送拠点</u>としての活用が考えられる。
第3回 (令和5年10月6日)	① (仮称)三芳バザール賑わい公園構想プロジェクトチームの提言書(案)について <u>世界農業遺産を主軸</u>に置き、施設機能も<u>農業を大きなテーマに据えて検討を進める</u>。 <u>三芳 PA 及び Pasar 三芳との連携は必須</u>とし検討を進める。 - 計画候補地について、必要敷地面積や周辺環境等を踏まえ、<u>三芳 PA (下り) の後背地とする</u>。 <u>三芳スマート IC フル化供用開始からできるだけ期間を開けずに実現することが望ましい</u>。 - 今後、本政策研究所プロジェクトチームから<u>基本計画策定検討委員会への格上げ</u>を提言。

1.3. 基本計画策定に向けた検討事項など

1.3.1. (仮称) 地域活性化発信交流拠点基本計画策定 検討委員会について

(1) 主旨・目的

(仮称) 地域活性化発信交流拠点基本計画策定検討委員会は、町のイメージ向上をめざす情報発信機能や、地域の多業種が連携した活力創生につながる商業機能を併せ持つ本拠点の基本計画を策定するために、専門的な見地から検討を行うことを目的に設立されたものです。

(2) 検討体制

(仮称) 地域活性化発信交流拠点基本計画策定検討委員会の体制を以下の表 1-3 に示します。

表 1-3 検討体制

所属・職名	名 前
東京大学大学院 農学生命科学研究科 農学国際専攻 教授	八木 信行
立正大学 地球環境科学部 地理学科 教授	伊藤 徹哉
飯能信用金庫 三芳支店 支店長	宮田 佳律
三芳町商工会	有村 誠
三芳町農業経営研究会 会長	田畑 和樹
みよし野菜ブランド化推進研究会 会長	浅沼 克己
特定非営利活動法人れでいばード	飯塚 結花
三芳町長	林 伊佐雄※
東日本高速道路株式会社 サービスエリア・新事業本部 サービスエリア・新事業統括課 課長代理	岡崎 優※
株式会社ネクスコ東日本エリアトラクト 事業計画部 次長・計画課長	中島 豪誠※

○事務局

※オブザーバー

・三芳町道路交通課

1.3.2. 検討の流れ

本計画の策定にあたり、検討項目と流れを以下に示します。

(1) 前提条件の整理・基本方針の検討

本構想を踏まえた、町および計画地の特徴、課題、整備の方向性を抽出

(2) 利用ニーズ調査

本拠点の利用者となっていく周辺住民や観光客などを対象に潜在するニーズを明らかにし、ターゲット分析や導入機能を検討

(3) 導入機能及び施設規模の検討

本計画の基本方針および周辺環境条件の整理を踏まえた導入機能を検討
加えて、類似施設の事例を検証したうえで、必要な施設規模、形態について整理
なお、基本機能に併せて地域活性化につながる特色ある機能についても規模、形態を検討

(4) 配置計画の作成

ゾーニングや動線を検討し配置計画を作成

(5) 概算事業費の算出

施設規模や配置計画から、概算事業費を算出し、財政負担軽減の観点から活用可能な補助制度についても検討

(6) 事業手法及び民間活力導入可能性調査

本計画において想定される整備手法や管理運営手法について、実現に向けた課題等を整理し、最適な手法・スキームを検討
また、民間活力導入可能性を含めた総合的な検討を行い、持続可能性の観点から、民間事業者参入の条件や採算性の視点で整理

(7) 事業スケジュールの検討

本計画の全体スケジュールの検討をするとともに、事業実施に向けた検討課題を整理

(8) 地域振興方策の検討

地域の賑わいを創出する観点から、町の魅力を最大限引き出せる施設とするための地域振興方策を検討

(9) 基本計画

上記の検討を踏まえて、本計画案を作成

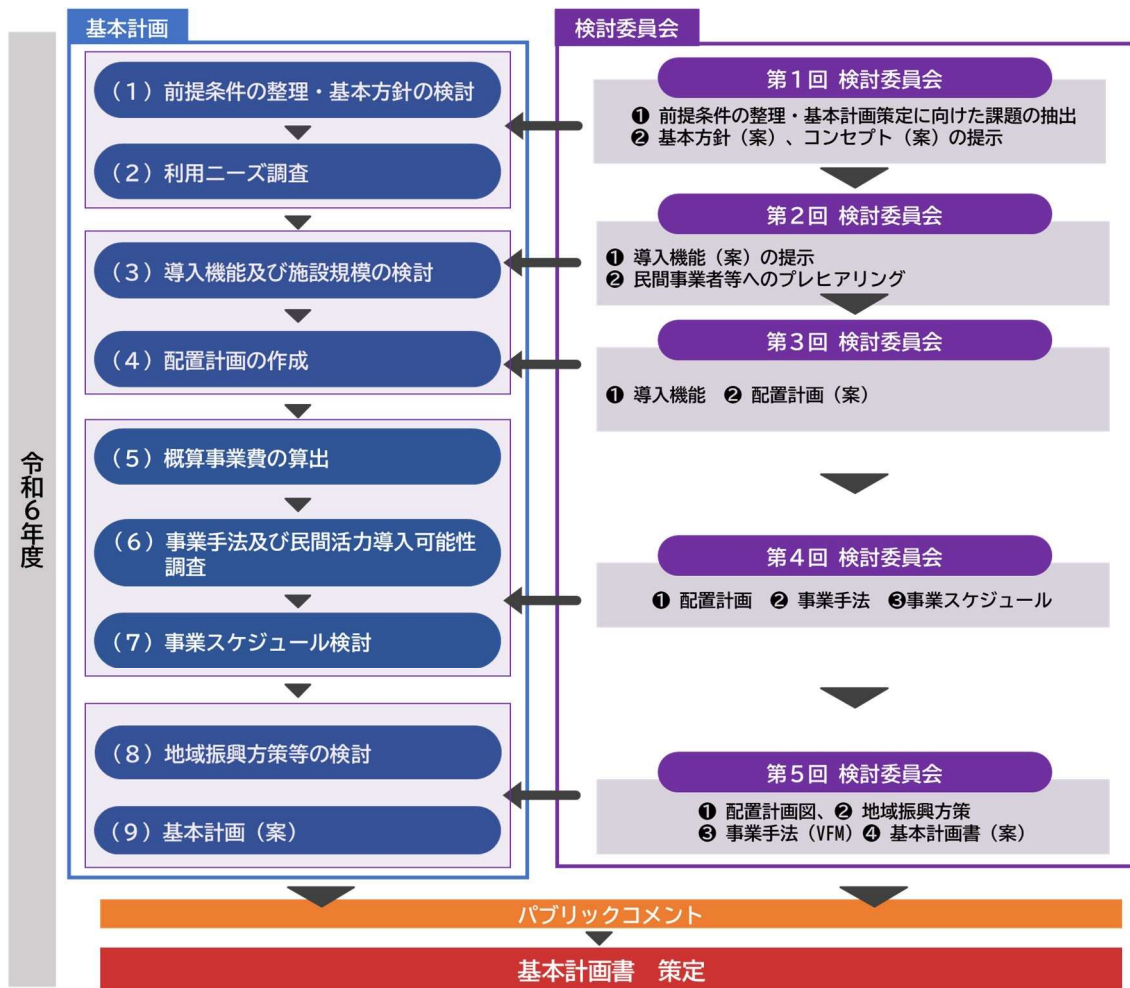


図 1-3 検討の流れおよび検討項目

1.4. 計画地の現況

本拠点の計画地は、三芳 PA（下り）、三芳スマート IC（下り）付近に位置し、主なアクセスは町道幹線 14 号線および町道上富 69 号線となっています。また、埋蔵文化財包蔵地域に指定されており、計画地付近には高圧鉄塔が存在しています。以下の表 1-4、図 1-4 に概況を示します。

表 1-4 計画対象地の概況

項 目	内 容
都市計画区域	市街化調整区域
容積率	100%
建ぺい率	60%
農地	農業振興地域内農用地区域
三芳 PA 等との関係	三芳 PA（下り）及び三芳スマート IC（下り）付近に位置
主なアクセス道路	町道幹線 14 号線・町道上富 69 号線
立地環境	付近に高圧鉄塔あり
その他	埋蔵文化財包蔵地域 三富開拓地割遺跡

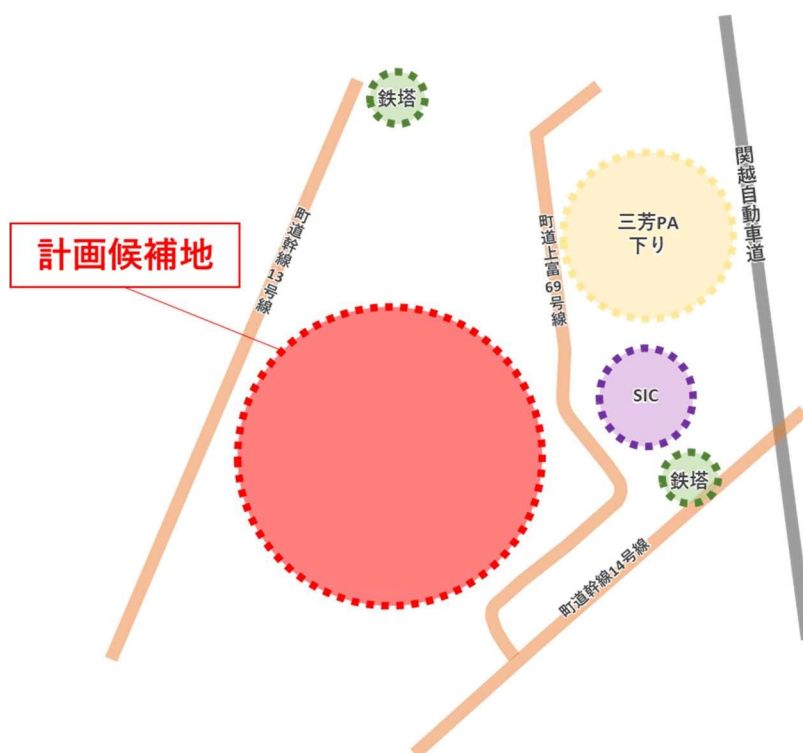


図 1-4 計画候補地

第2章 三芳町の現状分析

本拠点の目指すべき方向性を整理するため、統計資料等に基づき地勢、人口、商工業、災害などの視点から町の現状分析を行いました。

2.1. 地勢

- 町は、埼玉県の南西部、武蔵野台地の北東部に位置し、西から東に向かって緩やかに関東ローム層におおわれたおおむね平坦な台地です。南東部には新河岸川に注ぐ柳瀬川など、台地面を削った浅い谷地があります。周囲は川越市、所沢市、ふじみ野市、富士見市、志木市、新座市と接し、首都圏 30km 圏内の距離にある、東京に一番近い「町」です。
- 町の特徴として、東側には市街地が広がり、西側には江戸時代の畑作新田開拓村の地割景観が残る農地（三富新田）や平地林（雑木林）が広がっています。そのため町域の5割弱が畑や山林などを中心とする自然的な土地となっています。



図 2-1 三芳町位置図

出典：国土数値情報



図 2-2 三富新田

出典：三芳町第6次総合計画



図 2-3 行政区割り図

出典：国土地理院、三芳町都市計画マスタープランより作成

2.2. 人口

- 平成 22 年(2010 年)を境に人口が減少に転じ、令和 7 年(2025 年)には 37,350 人となっています。
- 地区別の人口を図 2-5 に、地区別人口の将来展望を図 2-6 に示します。令和 2 年の地区別人口と令和 13 年の地区別人口の将来展望を比較すると、上富地区・北永井地区・みよし台地区では減少傾向、藤久保地区・竹間沢地区では増加傾向が見られます。

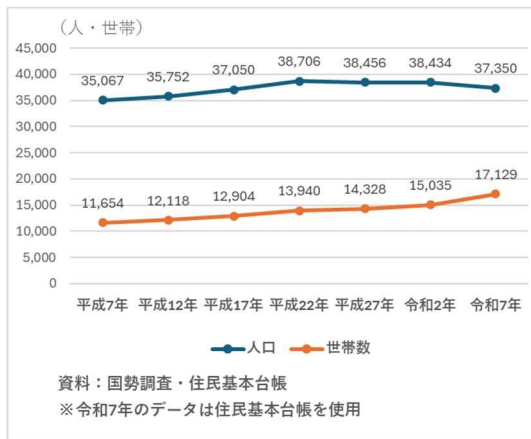


図 2-4 人口、世帯数の整理

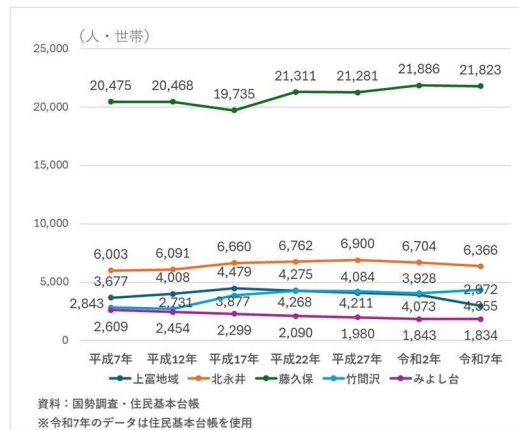


図 2-5 地区別人口の整理

出典：国勢調査

		令和 4 年 (2022)	令和 6 年 (2024)	令和 9 年 (2027)	令和 13 年 (2031)
地区別人口構成	上富地区	3,106 人	3,070 人	2,998 人	2,893 人
	0～14 歳比率	7.8%	7.6%	7.7%	8.3%
	15～64 歳比率	60.4%	59.7%	58.5%	56.2%
	65 歳以上比率	31.7%	32.6%	33.8%	35.5%
	北永井地区	6,469 人	6,478 人	6,376 人	6,173 人
	0～14 歳比率	10.7%	9.8%	9.1%	8.7%
	15～64 歳比率	56.8%	58.2%	58.7%	58.3%
	65 歳以上比率	32.4%	32.1%	32.2%	33.0%
	藤久保地区	22,279 人	22,537 人	22,543 人	22,338 人
	0～14 歳比率	13.1%	13.0%	12.4%	11.4%
	15～64 歳比率	60.1%	59.7%	59.2%	58.4%
	65 歳以上比率	26.9%	27.3%	28.4%	30.3%
	竹間沢地区	4,088 人	4,488 人	4,573 人	4,543 人
	0～14 歳比率	10.8%	13.4%	13.7%	12.8%
	15～64 歳比率	65.7%	64.4%	63.7%	62.5%
	65 歳以上比率	23.5%	22.2%	22.6%	24.6%
	みよし台地区	1,865 人	1,849 人	1,810 人	1,737 人
	0～14 歳比率	7.0%	7.1%	7.5%	8.3%
	15～64 歳比率	50.5%	50.5%	50.1%	49.1%
	65 歳以上比率	42.7%	42.4%	42.4%	42.5%

※各地区の将来人口については現在(令和 2 年(2020))の人口を基に、地区ごとに分けて算出しているため、各地区の合計と町全体の人口は一致しません。
※「三方町人口ビジョン(改訂版)」における将来展望
三方町の人口は、国勢調査をベースとした国立社会保障・人口問題研究所の推計(令和元年 6 月版)によると、令和 2 年(2020)以降、一貫して減少し、令和 42 年(2060)には約 20,000 人になる見込みです。これに出生率向上と社会動向改善推計を反映し、令和 42 年(2060)の将来推計を 31,885 人と算出しています。

図 2-6 地区別人口の将来展望

出典：国勢調査

2.3. 商工業

- 産業分類別の事業所数・従業員数・純付加価値額のいずれにおいても町では「製造業」「運輸業、郵便業」の割合が全国・埼玉県と比較して高くなっています。

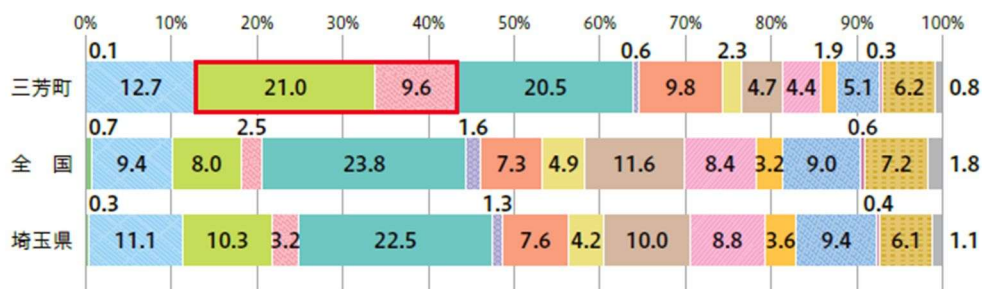


図 2-7 事業所数

出典：経済センサス（令和 3 年（2021 年））

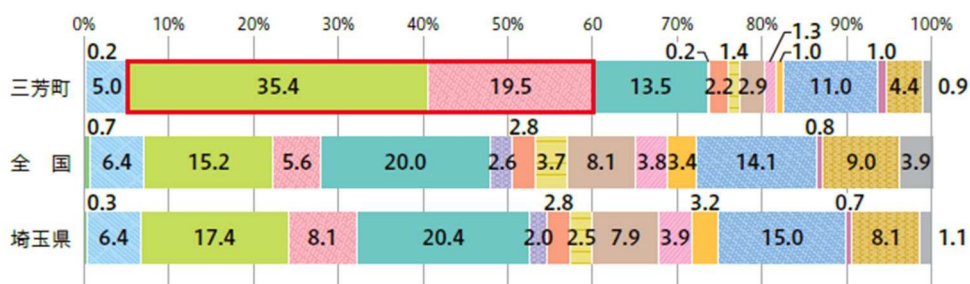


図 2-8 従業者数

出典：経済センサス（令和 3 年（2021 年））

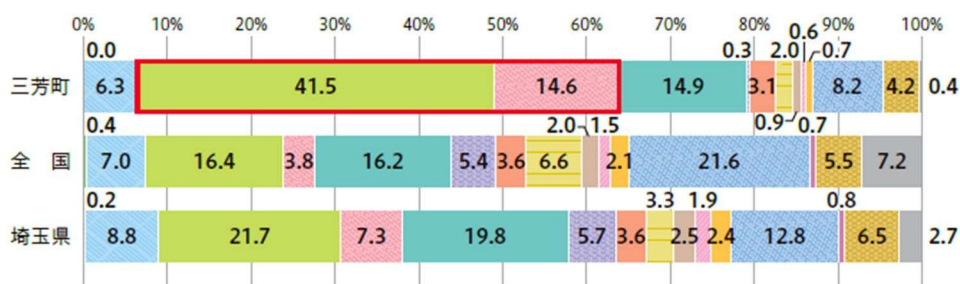
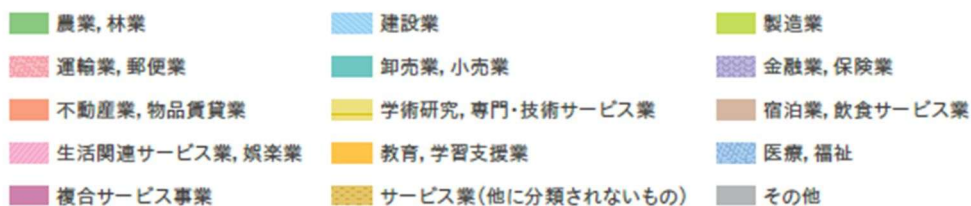


図 2-9 純付加価値額

出典：経済センサス（令和 3 年（2021 年））



- 昼間人口は平成 27 年（2015）に比べ令和 2 年（2020）でやや減少し、43,913 人となっています。
- 昼夜間人口比率は平成 17 年（2005）以降 1.1 を上回っており、近隣自治体と比べて高くなっています。
- 常住地が町の人への通勤先について、町内、町以外の県内がいずれも 3 割台半ば、東京都が 2 割台半ばとなっています。
- 常住地が町の人への通学先について、町内は 15.7% となっており、また川越市では、町を通勤先とする比率と比べて通学先とする比率が高くなっています。
- 通勤元について、町内・富士見市・ふじみ野市・川越市・所沢市の合計で 67.6% となっています。
- 通学元について、町内が約 4 割、町以外の県内が 3 割台半ばとなっています。

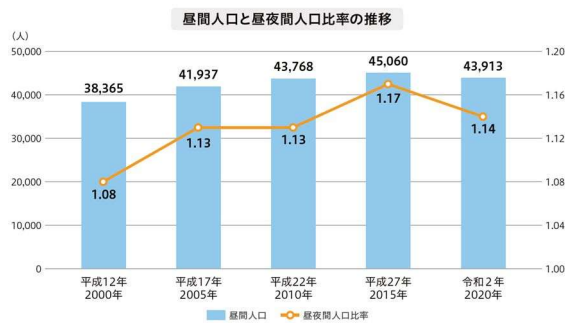


図 2-10 昼間人口と昼夜間人口比率の推移

出典：国勢調査

	三芳町	さいたま市	川越市	所沢市	朝霞市	志木市
昼夜間人口比率 (近隣)	1.14	0.93 新座市	0.97 富士見市	0.87 ふじみ野市	0.83 板橋区	0.80 練馬区
		0.88	0.75	0.83	0.90	0.80

常住地が三芳町の人 (15 歳以上) の通勤先							
県内	町内	富士見市	所沢市	ふじみ野市	川越市	新座市	さいたま市
12,431	6,462	1,025	732	718	666	523	406
71.1%	36.9%	5.9%	4.2%	4.1%	3.8%	3.0%	2.3%

東京都	特別区部	千代田区	新宿区	豊島区	板橋区	埼玉・東京以外	合計 (不詳含)
4,306	3,929	489	437	434	415	227	17,494
24.6%	22.5%	2.8%	2.5%	2.5%	2.4%	1.3%	

三芳町で従業する人 (15 歳以上) の常住地							
県内	町内	富士見市	ふじみ野市	川越市	所沢市	新座市	さいたま市
21,370	6,462	3,381	2,514	2,190	1,753	761	682
88.7%	26.8%	14.0%	10.4%	9.1%	7.3%	3.2%	2.8%

県内	狭山市	志木市	朝霞市	入間市	東京都	特別区部	埼玉・東京以外	合計 (不詳含)
619	569	509	281	1,592	800	281		24,095
2.6%	2.4%	2.1%	1.2%	6.6%	3.3%	1.2%		

常住地が三芳町の人 (15 歳以上) の通学先							
県内	町内	川越市	さいたま市	坂戸市	新座市	所沢市	朝霞市
1,245	273	244	99	92	75	71	68
71.6%	15.7%	14.0%	5.7%	5.3%	4.3%	4.1%	3.9%

県内	志木市	富士見市	東京都	特別区部	豊島区	新宿区	埼玉・東京以外	合計 (不詳含)
58	44	402	326	45	42	33		1,738
3.3%	2.5%	23.1%	18.8%	2.6%	2.4%	1.9%		

三芳町で通学する人 (15 歳以上) の常住地							
県内	町内	富士見市	さいたま市	川越市	東京都	埼玉・東京以外	合計 (不詳含)
510	273	37	32	21	62	44	694
73.5%	39.3%	5.3%	4.6%	3.0%	8.9%	6.3%	

図 2-11 就業人口・通勤通学の流動

出典：国勢調査

2.4. 災害

- 武蔵野台地に位置し、地盤が強固で、大きな河川もなく、災害リスクの低い土地です。町内全域で、地震による液状化の危険性は極めて低いと想定されています。
- 町の災害リスクは、他自治体に比べて低いですが、近年、雨が局地的に短時間で大量に降る集中豪雨等が多く発生し、都市化による地下浸透量の減少などにより、雨水を排水しきれない内水被害が発生しています。

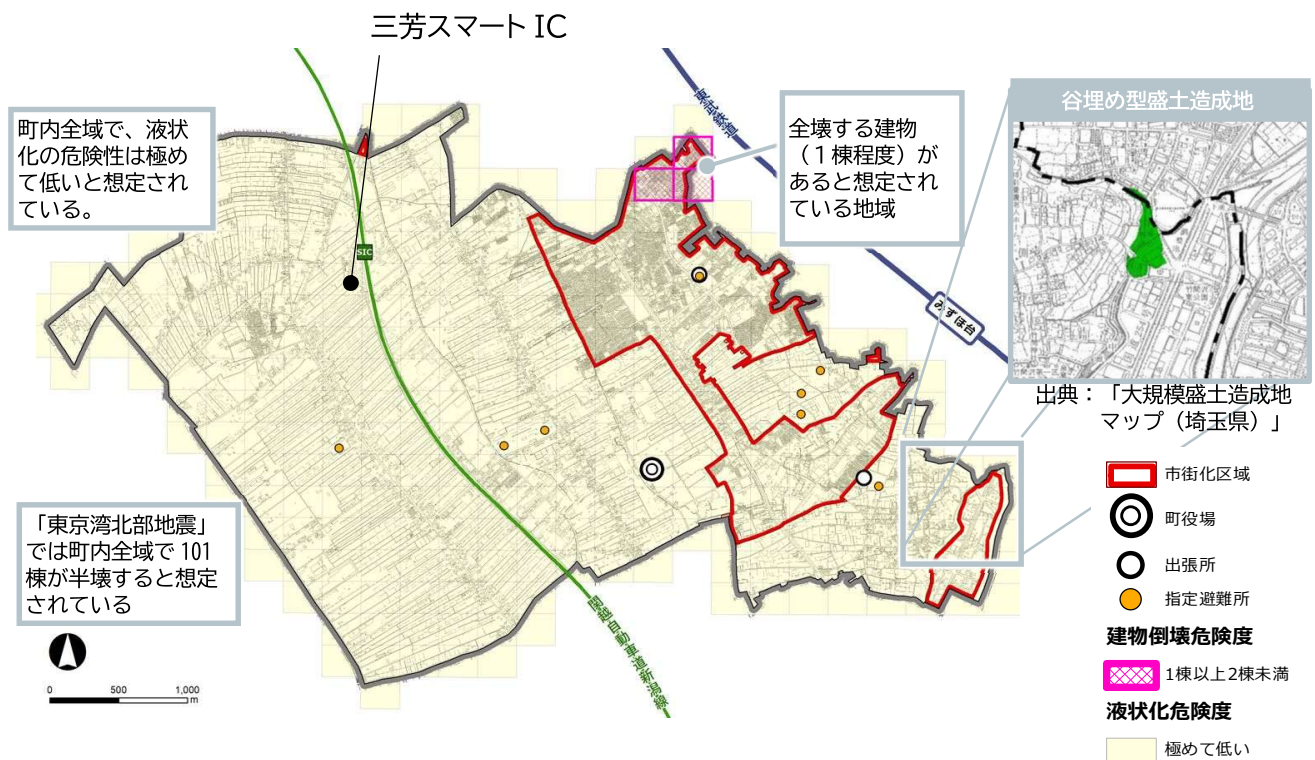


図 2-12 地震によるリスク図

出典：三芳町地震ハザードマップ

2.5. 土地利用・用途地域

- 市街化区域では、住宅用地が 121.1ha と最も多く、次いで工業用地 59.9ha、道路用地 53.4ha となっています。市街化調整区域では、畑が 524.8ha と最も多く、次いで工業用地 202.5ha となっています。また、町内全域において平地林、農地、公園、緑地、公共施設や住宅等の植栽 空間などの豊かな緑があることが特徴です。
- 用途地域は行政区域面積の概ね 2 割であり、コンパクトな都市構造を有しているといえます。用途地域の内訳を見ると、工業地域が 88.3ha と最も多く、次いで第一種低層住居専用地域 72.3ha、第一種中高層住居専用地域 57.6ha となっています。地域的な特徴を見ると、竹間沢地域は工業地域、藤久保地域は住居系用途に指定されているエリアが多くなっています。

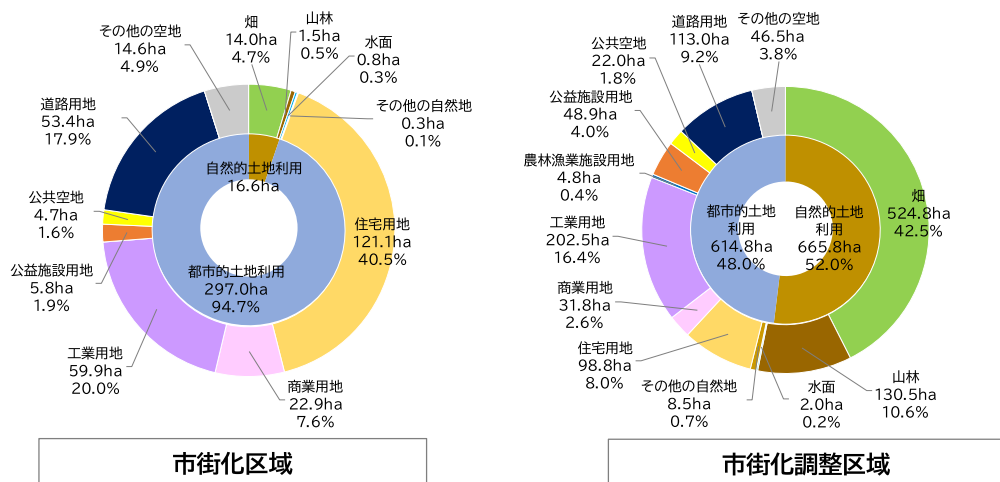


図 2-13 区域別土地利用構成比

出典：都市計画基礎調査図

凡 例	
田	
畑	
山林	
水面	
その他の自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
農林漁業施設用地	
幼稚園、保育園、病院、診療所、老人ホームを除く	
幼稚園、保育園	
病院、診療所	
老人ホーム	
給排水、排水、ガス、電気、ガス、電気、ガス、電気	
火葬場	
道路用地	
交通施設用地	
公園・緑地、広場、運動場	
墓園	
その他公的施設用地	
ゴルフ場(民間も含む)	
太陽光発電のシステムを直接整備している土地	
駐車場	
改変工事の土地、更地、残土・資材置場	
行政界	
都市計画区域	
市街化区域	

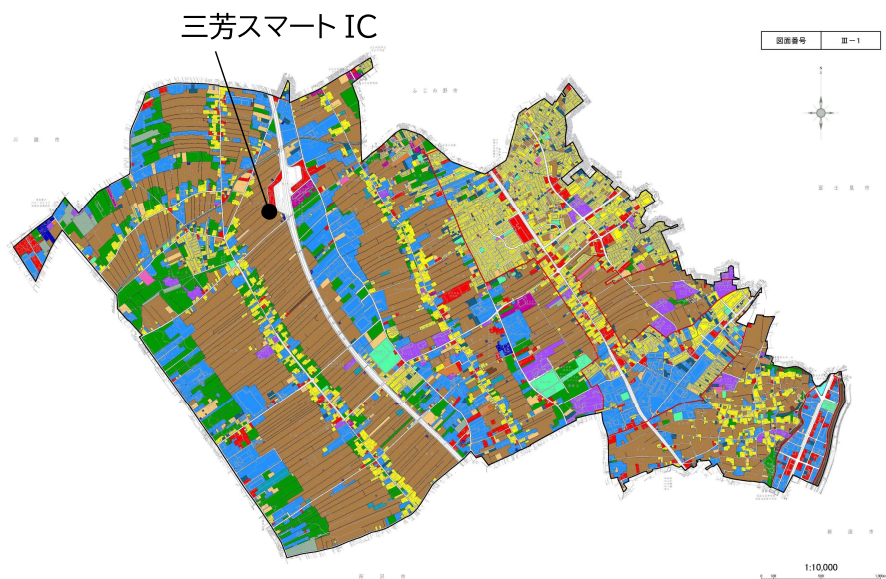


図 2-14 土地利用現況図

出典：都市計画基礎調査図

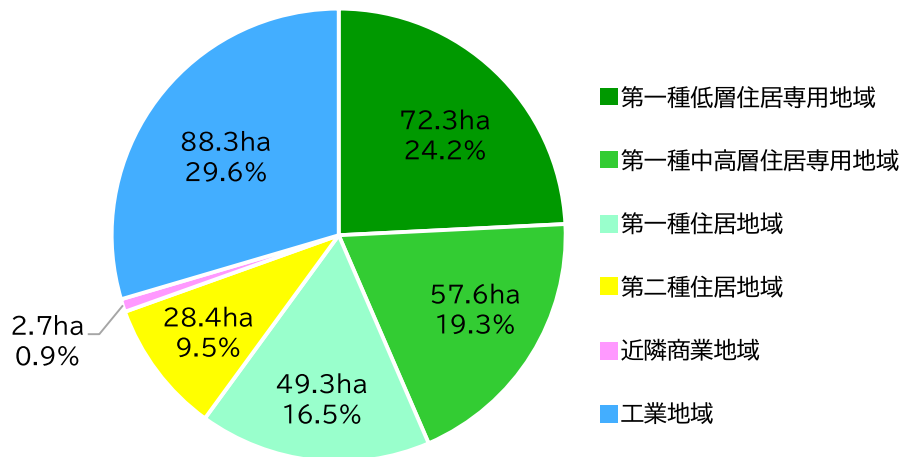


図 2-15 用途地域別面積及び割合

出典：令和4年度都市計画現況調査

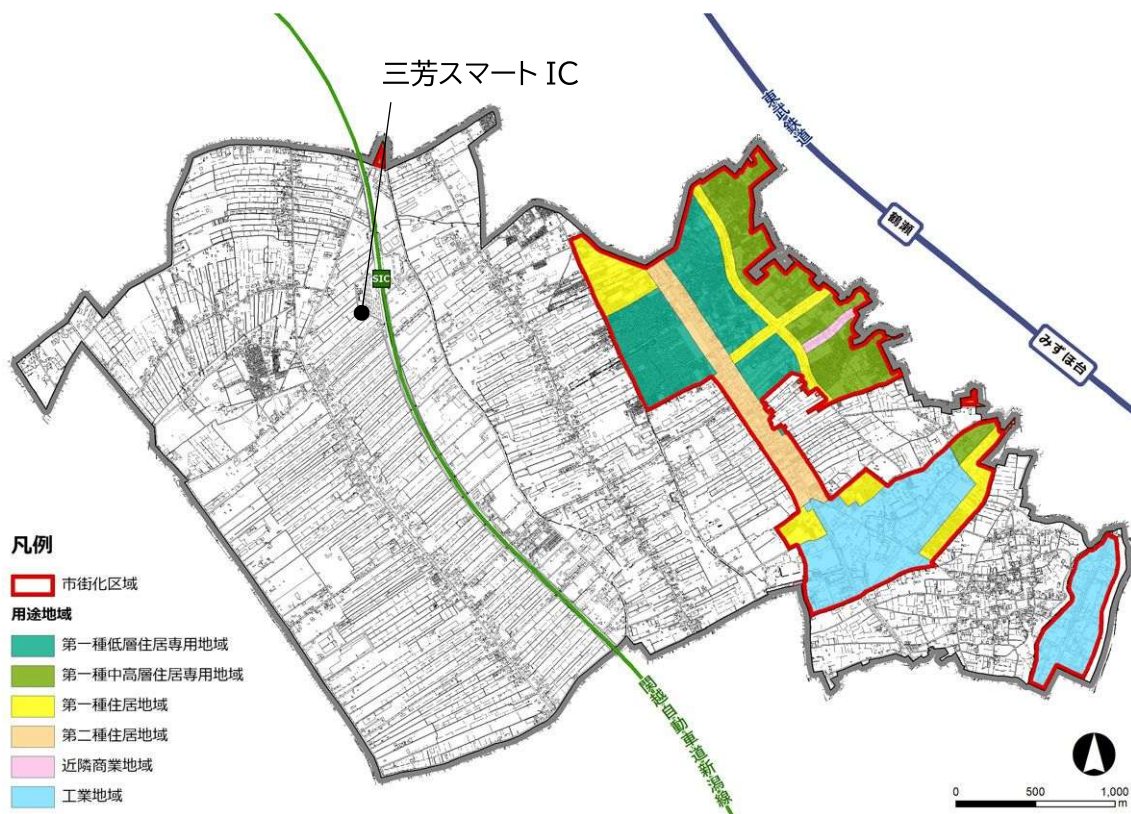


図 2-16 用途地域の指定状況

出典：三芳町立地適正化計画

2.6. 観光

- 「世界農業遺産」「ガーデンツーリズム」といった地域資源のブランド化により町の魅力向上を図るため、世界一のいも掘りまつりや体験落ち葉掃き等の体験交流型の観光を通して、町の魅力を広く発信し、周辺住民との交流を促進しています。また、SNS や民間の情報サイト等を活用した情報発信を積極的に行い、町の観光資源の認知度向上を図っています。
- 町独自のマイクロツーリズムとして、里山の風景を観光資源とする「みよし野ガーデン里山探訪」を推進しています。
- 観光客数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により令和2年（2020年）～令和4年（2022年）に激減していますが、近年では概ね8万人台の観光入込客数があります。
- 町内には、三富開拓地割遺跡・富の川越いも・狭山茶・そばをはじめとする観光資源が点在しています。しかしながら、面的な広がりが限られ、各種イベントを通じての発信や、観光資源を結ぶような地域の滞在時間を延ばす取組が必要となっています。

表 2-1 三芳町観光入込客数（令和元年～令和5年）

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
観光地点 (人)	15,416	6,357	8,616	9,299	11,525
イベント (人)	68,156	130	652	903	68,358
合計(人)	83,572	6,487	9,268	10,202	79,883

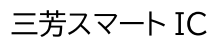
出典：埼玉県観光入込客統計調査



図 2-17 体験落ち葉掃き



図 2-18 いも掘りまつり



出典：三芳町立地適正化計画

2.8. 都市機能立地状況

- 複合化を図る行政施設、大規模小売店舗などの主要施設は概ね藤久保地域を含む市街化区域に集約されています。
- みよし台・竹間沢地域の市街化区域には、学童保育室や児童館などの子育て支援施設、公民館や図書館などの行政施設は立地していませんが、隣接する市街化調整区域にまとまって立地しています。
- 町役場や文化会館、運動施設、病院などの全町的な施設は概ね市街化調整区域に立地しているのが特徴といえます。

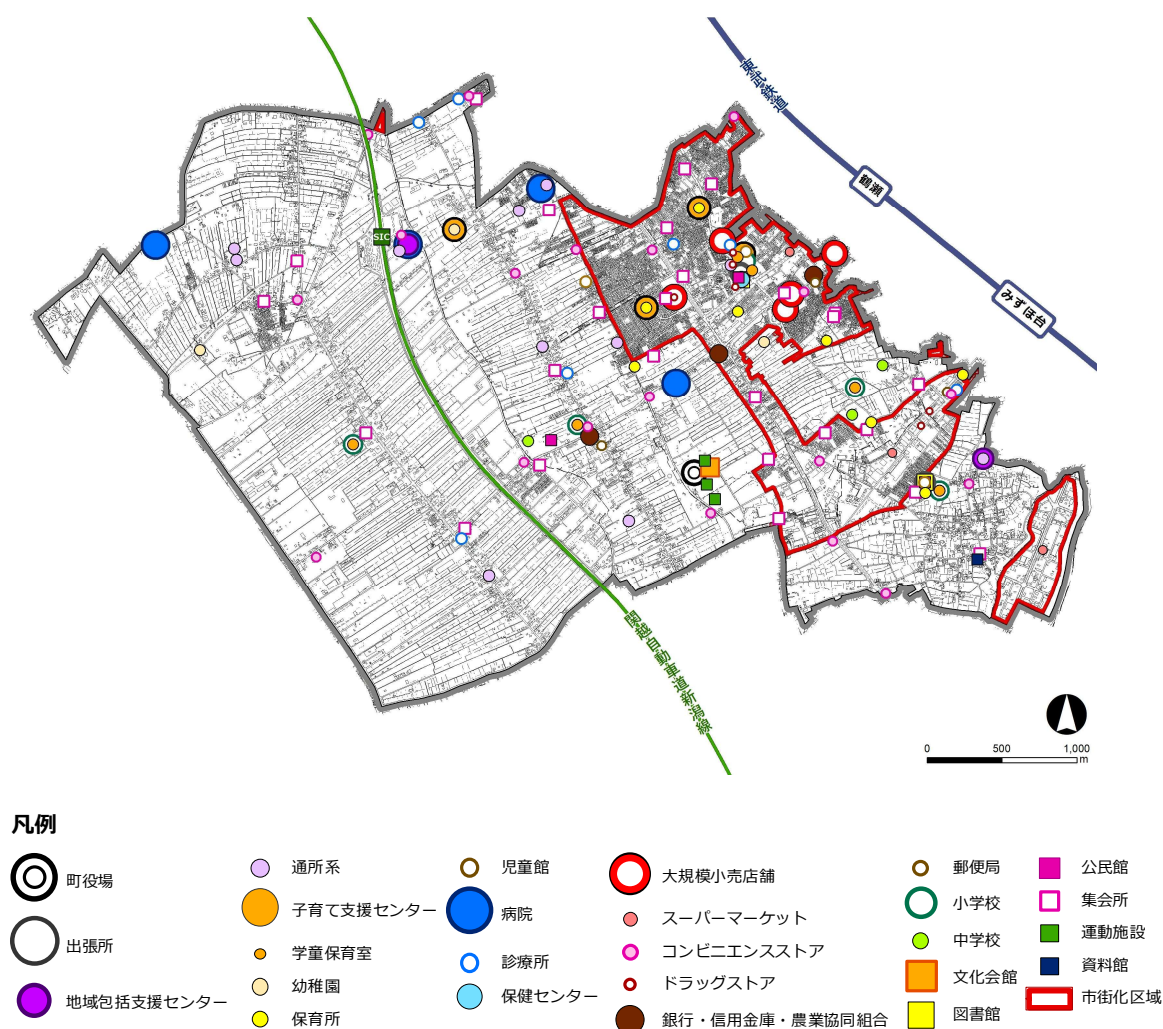


図 2-20 都市機能の立地状況

出典：三芳町立地適正化計画

2.9. 子育て支援

- 地域子育て支援拠点事業（子育て支援センター）では子育て経験者や保育士等が常駐しており、保護者が安全に子どもを遊ばせたり、他の利用者と知り合いになれるよう支援したりするほか、子育てに関する相談・手遊びなど親子で楽しめるイベントの実施、地域の保育資源の情報提供などを通じて、子育てに関する様々な支援活動を行っています。
- 児童館は、子どもたちが楽しみながらいろいろな体験をし、知識を身につけ、明るく、たくましく育つことを目的とする施設です。また、子育て支援の場として、乳幼児親子が自由に遊び、集う場としての活動も行っております。
- 乳幼児を抱える保護者の子育てを支援する取り組みの一環として、外出中に授乳やオムツ替えなどで立ち寄ることができるような施設を「赤ちゃんの駅」として登録しています。

表 2-2 子育て支援センター

名称	設置・運営主体	住所
三芳町立子育て支援センター	三芳町	三芳町大字藤久保 7238
桑の実三芳保育園子育て支援センター	(福) 桑の実会桑の実三芳保育園	三芳町大字藤久保 855-90
三芳元氣保育園子育て支援センター	(福) 埼玉現成会三芳元氣保育園	三芳町大字藤久保 3851
こすず幼稚園 子育て支援センター	(学) 多摩川学園	三芳町大字北永井 72-1

表 2-3 児童館

名称	住所
藤久保児童館	三芳町藤久保 7239
北永井児童館	三芳町大字北永井 803-4
竹間沢児童館	三芳町竹間沢 555-1

表 2-4 赤ちゃんの駅

名称	施設名および設置箇所	名称	施設名および設置箇所
三芳町役場	会計課応接室	藤久保児童館	集会室
中央公民館	授乳室	竹間沢児童館	集会室
藤久保公民館	2 階団体活動室	子育て支援センター	なかよし広場
第三保育所	更衣室	歴史民俗資料館	ロビー
北永井児童館	工作室、図書室	中央図書館	多目的トイレ

2.10. 農業

- 町の集落別作物類別作付面積を図 2-21 に示します。
- 高品質な葉物・根菜類や茶・そば等、流通市場における「みよし野菜」の評価は高く、立地条件の良さから 多様な販売・流通の経路が確保されています。
- 360 年以上にわたって続けられてきた伝統農法「武蔵野の落ち葉堆肥農法」は、平成 29 年（2017 年）3 月に 日本農業遺産、令和 5 年（2023 年）7 月に世界農業遺産に認定され、これを機にさらなる都市近郊農業としての農産物等の高付加価値化が期待されるところです。

(令和2年2月1日現在 単位:a)							
作物類別	総数	上富 (一区)	上富 (中組)	上富 (下組)	北永井	藤久保	竹間沢
総数	31,457	5,221	5,543	7,352	6,820	4,826	1,695
いね	-	-	-	-	-	-	-
麦類	372	-	-	150	-	-	222
雑穀	811	50	-	-	611	-	150
いも類	3,279	68	2,465	526	95	60	65
豆類	219	68	15	40	10	40	46
工芸 農作物類	1,059	500	220	187	90	50	12
野菜類	23,756	4,328	2,268	6,055	5,634	4,276	1,195
花き類 花木	50	1	-	34	-	15	-
果樹類	120	-	15	50	-	50	5
その他の 作物	1,791	206	560	310	380	335	-

注：販売農家のみ計上

(資料：農林業センサス)

図 2-21 集落別作物類別作付面積

出典：統計みよし（三芳町統計データ）令和 5 年

2.11. 地域資源

- 観光拠点として、上富けやき並木通り（いも街道）などがあります。地域の人との交流を求める観光形態の需要の増加に対し「体験交流型の観光」となる世界一のいも掘りまつりや体験落ち葉掃きなどの各種イベントを開催しています。
- 町独自のマイクロツーリズムとして、里山の風景を観光資源とする「みよし野ガーデン里山探訪」（令和 5 年 国土交通省ガーデンツーリズム登録制度に登録）。オープンフォレスト、オープンファーム、オープンガーデンの 3 つのコンテンツを掲げ、都市近郊で様々な価値に出会えるマイクロツーリズムによって、持続可能なシステムの継承と地域活性化の実現を目指しています。
- 町の主な名産品を表 2-5 に示します。

表 2-5 町の主な名産品

名産品	写 真
富の川越いも 武蔵野の面影を残す町の上富の地で作られる。中でも「紅赤」は「さつまいもの女王」と呼ばれ、栽培が難しく、現在数多く作られているのは三芳町のみ。	
みよしなたね油 町産菜種 100% 使用し、一番搾り・無添加で仕上げている。	
みよし野菜 三芳の大地が育んだ美味しくて、高品質な野菜。町内はもちろんのこと、町外のスーパーでも「みよし野菜」を取り扱っており、「みよし野菜」のロゴマークが目印。	
銘茶「狭山茶」 毎年品評会で上位に入賞しており、その品質の高さは農林水産大臣賞を受賞するなど折り紙付き。	
さつまいもコロッケ 黄色と紫の 2 種類の「富の川越いも」を使用したコロッケ。	

2.12. 歴史・文化・祭礼

- 三芳の曙は、約 3 万年前の旧石器時代にさかのぼります。
- 古代・中世を思い起こさせる文化財や地名も残されており、先人たちの足跡を今に伝えています。三芳の地域が本格的に開発されたのは江戸時代に入ってから、川越藩主・柳沢吉保による「三富新田開拓」により、三芳の大地が開拓されました。
- 各地区に伝わる祭礼は、さまざまな祈願を行う大切なまつりであるとともに、農作業の目安や地域との交流、暮らしの楽しみとして伝わっています。伝え継がれた伝統のまつりや、町を挙げてのイベントは、日常では味わえない感動をもたらしてくれます。
- 町の主な歴史・文化財を表 2-6、祭礼・イベントを表 2-7 に示します。

表 2-6 歴史・文化財

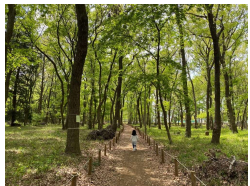
歴史・文化財	写 真
三芳の遺跡 町には現在 33 箇所の遺跡があり、発掘調査によって先人たちの新たな足跡を知ることができる。	
旧島田家住宅 旧島田家住宅は、三富新田の歴史と文化の学習の場であり、人々の交流の場として活用することを目的に移築復元された古民家。	
埼玉県指定旧跡 「三富新田」 元禄 7 年（1694 年）7 月、長年争いを繰り返してきた北武蔵野の土地は、幕府評定所の判断で川越藩の領地であることが認められた。これにより当時の川越藩主柳沢吉保は新田開発を推進し、吉保の命を受けた筆頭家老曾根権太夫ら家臣によって、開発が行われた。開発が始まってから 2 年後の元禄 9 年（1696 年）5 月に検地が行われ、上富 91 屋敷、中富 40 屋敷、下富 49 屋敷の合計 180 屋敷の新しい村々ができあがり、これが三富新田である。	
旧池上家住宅 桁行 11 間・梁間 6 間、居室部は 9 間取り（9 部屋）の大型の家屋で、今から 140 年ほど前の建築と推定される。当時の農家の中でも大きな家屋は、藍玉の生産によって得た経済力によるものと言われている。	
武蔵野の平地林（雑木林） 江戸時代初頭新田村が拓かれるにいたって、農用林として育成された林と屋敷を囲む林が、後に武蔵野を代表する景観になった。	

表 2-7 祭礼・イベント

祭礼・イベント	写 真
春の祭礼 各地区にある神社では、豊作祈願や新婚・厄年の祈祷、小学校新入学生の祈祷が行われます。また、木ノ宮地蔵堂では、春の地蔵縁日が行われます。	
夏の祭礼 地区ごとに祀られている天王様（八坂神社・八雲神社）の祭礼。梅雨が明け、疫病が流行らないように地区を祓って祈祷します。また、木ノ宮地蔵堂では、夏の地蔵縁日が行われます。	
秋の祭礼 秋の祭礼は「お日待ち」と言われ、神社・家々で収穫をお祝いします。「お日待ちはおしゃべり講」「話はお日待ちの晩」という言葉があるように、以前はお日待ちに合わせて家から出た人が戻ってきたので、ご馳走を作って夜遅くまで話をしたそうです。また、北永井・上富では、隔年で山車の曳き廻しが行われます。	
新春の祭礼 大晦日から元旦にかけて、新春を祝うまつりです。	
子どもフェスティバル 毎年5月第2土曜日に実施。 さまざまなイベントやゲームが催されるほか、子どもたちによるダンスやパフォーマンスが披露されます。	
みよしまつり 毎年9月第1土曜日に実施。踊りや御輿、太鼓などさまざまな催物があり、夏の夜空に大輪の花を咲かせる花火があります。	
福祉まつり 毎年11月下旬に実施。子どもから高齢者・障害を持った人も、みんなで助け合いながら楽しく生きる町づくりを目指し、イベントやさまざまな催物を通じてお互いの理解を深める取り組みを行っています。	
産業祭 毎年11月第2日曜日に実施。町の農産物・工業製品・商業品があつまります。美味しい野菜や出店がならび、ステージでは楽しい催物が開催されます。	

2.13. 防災

- 町では、町内全 8 校の小中学校を指定避難所・指定緊急避難所に指定しています。
- 各行政区の一時避難場所と緊急避難場所、指定避難所を表 2-8 に示します。



図 2-22 指定避難所・指定緊急避難場所位置図

出典：三芳町 HP

表 2-8 各行政区の一時避難場所（集合地）と指定避難所一覧

行政 区	一時避難場所(集合地)	緊急避難場 所(校庭)	指定避難所 (体育館)
上富第1区 (上富 2297 番地付近)	上富第1区集会所 【他の可能な一時避難場所(集合地)】 ふじみ野市立西原小学校 ※近隣市協定に基づく	上富小学校	上富小学校
上富第2区 (間越より 西地域)	農業センター(広場あり) 上富第3区集会所	上富小学校	上富小学校
上富第3区 (間越より 東地域)	上富第3区第二集会所 【他の可能な一時避難場所(集合地)】 豊島区グラウンド※豊島区との協定に基づく	三芳中学校	三芳中学校
北永井第1区 (南郷地 域)	北永井第1区集会所(広場あり) (JA三芳駐車場)	三芳中学校	三芳中学校
北永井第2区	北永井第2区集会所(広場あり)	三芳中学校	三芳中学校
北永井第3区 (羽生山生 宅)	北永井第3区集会所(広場あり) 北永井第3区第二集会所 【他の可能な一時避難場所(集合地)】 ふじみ野市立大井中学校 ※近隣市協定に基づく	三芳小学校	三芳小学校
藤久保第1区	藤久保第1区集会所(広場あり)	唐沢小学校	唐沢小学校
藤久保第2区	藤久保第2区集会所	藤久保 小学校	藤久保 小学校
藤久保第3区	藤久保第3区集会所(広場あり)	藤久保 小学校	藤久保 小学校
藤久保第4区 (254より西 地域) (254より東 地域)	藤久保第4区集会所 藤久保第4区第三集会所(緑ヶ丘周辺※ (自然の森・レクリエーション広場 一時避難可)) 藤久保第4区第二集会所 藤久保第4区第四集会所	三芳東 中学校	三芳東 中学校
藤久保第5区 (254より西 地域) (254より東 地域)	藤久保第5区第二集会所(広場あり) (藤公前)みらい広場	三芳小学校	三芳小学校
藤久保第6区 (254より西 地域) (254より東 地域)	北永井第2区集会所(広場あり) 藤久保第6区集会所(広場あり)	藤久保 小学校	藤久保 小学校
竹間沢第1区 (254より西 地域)	竹間沢第1区集会所 竹間沢第1区第二集会所 竹間沢第1区第三集会所※	竹間沢 小学校	竹間沢 小学校
みよし台 第1区 (みよし台1 番地付近)	唐沢公園(みよし台第1区集会所) 【他の可能な一時避難場所(集合地)】 富士見市立西中学校 ※近隣市協定に基づく	藤久保 中学校	藤久保 中学校

※竹間沢第1区の国道254号より西地域は、254の横断規則があった場合は、町総合体育館へ一時避難する

出典：地域防災計画

2.14. 三芳 PA・三芳スマート IC

- 三芳 PA（上り・下り）の概要を以下表 2-9 に示します。
- 三芳スマート IC は、令和 6 年（2024 年）3 月にフル化しました。
- フル化により、高速道路利用による利便性向上、交通分散による渋滞緩和、産業振興・物流効率化などの効果が期待されています。また、企業の留置・誘致、観光分野の活性化、広域防災拠点などまちづくりの施策の促進に寄与することも期待されています。

表 2-9 三芳 PA の施設概要



図 2-23 Pasar 三芳 施設内

項目	三芳PA（下り）	三芳PA（上り）
サービスエリア・コンシェルジュ	7:00～19:00	【平日】 8:00～20:00 【休日】 8:00～20:00
駐車場	大型：101台/小型：156台	大型：104台/小型：200台
トイレ	男：大14/小38 女：59	男：大14/小38 女：59
障がい者等用駐車場	障がい者等駐車場 大型1台/小型：3台	障がい者等駐車場 大型1台/小型：5台
軽食・カフェ・レストラン	スナックコーナー、まい泉コーナー、スターバックスコーヒー	大江戸、フードコート、テイクアウト
お土産・直売販売	ショッピングコーナー ベーカリー・フレッシュコート、免税店	旬撰倶楽部、食の駅
生活・暮らし・日用雑貨	ATM「セブン銀行」ほか	コンビニエンス「ファミリーマート」、ATM「インターネット」「セブン銀行」ほか

出典：NEXCO 東日本 HP



図 2-24 三芳スマート IC

第3章 利用ニーズ調査結果

3.1. 実施概要

本拠点の利用者となっていく町民・周辺住民あるいは観光客などを対象に潜在するニーズを明らかにし、ターゲット分析や機能の検討に活かすことを目的として5つの利用ニーズ調査を実施しました。

(1) Web アンケート調査

実施方法	WEB アンケート
実施期間	令和6年6月21日（金）～6月24日（月）
対 象	① 日常的な利用が想定される方（町民、周辺住民） 三芳町、川越市、所沢市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、新座市、富士見市、ふじみ野市 ② 観光・長距離移動での利用が想定される方 埼玉県（①以外）、東京都、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県、在住かつ三芳町を知っている方
設 問	● 道の駅等訪問経験の有無 ● 三芳町のイメージ ● 拠点に求める機能、利用したい施設、イベント ● 拠点が果たすべき役割 ● 拠点に期待すること
サンプル数	① 400 件 ② 400 件

(2) 三芳 PA 利用者アンケート調査

実施方法	インタビュー形式
実施期間	令和6年6月29日（土）、令和6年7月5日（金） ※曜日によって三芳 PA 利用者層が異なることを想定し、平日および休日に1回ずつ実施
対 象	三芳 PA 利用者（①上り線 ②下り線）
設 問	● 道の駅等訪問経験の有無 ● 三芳町のイメージ ● 拠点に求める機能、利用したい施設、イベント ● 拠点が果たすべき役割 ● 拠点に期待すること
サンプル数	【休日】①60 件、②30 件 【平日】①37 件、②37 件

(3) 周辺住民アンケート調査

実施方法	WEB アンケート
実施期間	令和 6 年 6 月 24 日 (月) ~ 7 月 17 日 (水)
対 象	町民周辺住民
設 問	● 道の駅等訪問経験の有無 ● 三芳町のイメージ ● 拠点に求める機能、利用したい施設、イベント ● 拠点が果たすべき役割 ● 拠点に期待すること
サンプル数	12 件

(4) 農業者アンケート調査

実施方法	紙面アンケート
実施期間	令和 6 年 8 月中旬 ~ 令和 6 年 9 月中旬
対 象	町内の農業従事者
設 問	● 就農状況について ● 拠点での販売について ● 地域ブランディングについて ● その他
サンプル数	10 件

(5) 子育て世代アンケート調査

実施方法	WEB アンケート
実施期間	令和 6 年 7 月中旬 ~ 令和 6 年 7 月末
対 象	三芳町内の幼稚園および保育園通園児の保護者、本拠点計画地域内の小学校に通学する児童の保護者
設 問	● 道の駅等訪問経験の有無 ● 三芳町のイメージ ● 拠点に求める機能、利用したい施設、イベント ● 拠点が果たすべき役割 ● 拠点に期待すること
サンプル数	202 件

3.2. 調査結果概要

利用ニーズ調査より得られた結果を以下に示します。また、主な意見について、表 3-1、表 3-2、表 3-3 に示します。

① 本拠点の主な利用者のニーズ

- **町民・周辺住民**には、使いやすく、本拠点を活用して地域の活性化やさまざまな交流機会となることが期待されています。
- **観光・長距離利用者**には、関越自動車道に乗る前や、降りたあとの休憩目的で立ち寄る際に、快適に心身を癒し休息ができる場所となることが期待されています。加えて、道路情報や災害情報など、道路利用者にとって必要な情報が確認できることが求められています。
- **農業者**には、今後、本拠点の直売所や農家レストランなどへ農産物等を供給していくことが想定され、農産物の販路拡大による農家の経営安定が求められています。
- **子育て世代**には、親子（多世代）で楽しむことのできる場所やイベント、町ならではの体験ができる場所があることが期待されています。また、町ならではのものや農産物等を買求める場として利用することや天候を気にせず遊ぶことができるスペース・遊具等が求められています。

② 拠点へ期待すること

- **町の強み（世界農業遺産、武蔵野の美しい平地林（雑木林）、みよし野菜等）を活かした拠点づくり**が期待されています。
- 町民以外にも町の魅力を伝えられるような拠点が求められています。
- **子育て世代が安心して子どもを遊ばせることができる場の確保**を期待する声が多く、だれもが利用・交流できる賑わいの場の創出が求められています。

③ 拠点に来訪する首都圏利用者・長距離利用者の存在

- 三芳 PA には、首都圏からだけでなく長野県、新潟県などからの来訪者も多く、長距離を移動する道路利用者には疲れを癒すようなリラクゼーションの役割が求められています。

表 3-1 利用ニーズ調査により得られた主な意見（その1）

種別	項 目	主な意見
Webアンケート調査	三芳町のイメージ	● 日常利用者層では「三芳 PA がある」「自然が豊か」「武蔵野の美しい平地林（雑木林）」といったイメージを持っている一方、観光・長距離利用者層では、「食事が美味しい」との回答が高い結果となった。
	行ってみてよかった 行ってみたいと思う道の駅等	● 観光・長距離利用者層は、行ってみてよかった、行ってみたいと思う道の駅等の回答率が高い。一方、日常利用者層の3割は行ってみてよかった、行ってみたい道の駅等はなかった。今後、拠点を整備するにあたって、どのように日常利用者層を獲得するかが重要である。 ● 「その土地の名産品を購入することができる」「その土地の食材を食べることができる」が重要なポイントとなっている。
	拠点到求める機能	● <u>気軽に休憩ができるという道路休憩施設としての本来の目的を求める声</u>が高い。その一方で、「三芳町ならではのものを食べる・購入する」という地域の物産にかける期待値も大きい。
	拠点到求める施設	● 飲食店、産地直売所またはお土産等の物販所を希求している。また、<u>温浴施設や休憩所の要望があり、休憩施設</u>を求めているものと想像される。他に、「キャンプ・バーベキュー場」「ドッグランやペットと遊べる広場」「体験農園」「資料館・博物館・美術館」などの回答もあった。
	拠点到求めるイベント	● グルメや地元特産品を活かした「食」のイベント・マルシェが最も多かった。ついで朝市やフリーマーケットなどの「物販」イベントとなっている。日常利用者層では、子どもを中心とした「体験」イベント、農業や世界農業遺産に関する「学ぶ」イベントの割合が高い。
	拠点到果たすべき役割	● <u>地元産業を振興させる役割、多くの観光客を呼び込む機能</u>に期待が持たれている。
	拠点到期待すること	● 町を特徴づける物販、農作物の販売などの意向が多く、食事、イベント、<u>地域との交流</u>などの意見も多くあった。
三芳PA利用者アンケート調査	三芳町のイメージ	● 町のイメージのほとんどが三芳 PA の存在であり、観光・長距離利用者層では7割が回答。一方、<u>自然が豊か、平地林（雑木林）、気候がよい</u>などの回答もあった。
	周辺に求める買い物施設・サービス	● 地元の農産物等やご当地食材、お土産等を購入できる物販施設、多様な飲食が楽しめるフードコートやくつろげるカフェ、地元食材を使った料理が味わえるレストランが求められている。また、トイレ利用も重要な要因である。
	周辺に求めるレジャー・体験施設・サービス	● 温浴施設への希求が高く、<u>休憩あるいはリラックスする機能</u>が求められている。また、体験施設、眺望を楽しむことができる展望台の意見も多い。
	周辺に求めるキッズスペース・子どもの遊び場・イベント	● 上り線側は、屋内遊戯スペースが最も高く、せせらぎやキッズスペースとの回答も多くあった。 ● 下り線側は、芝生広場の希求が高く、ドッグランの要望もあった。
	周辺に求める道路・観光等で提供受けたいサービス	● <u>観光パンフレット、道路マップなどの印刷物</u>を求める声が高く、イベント案内という意見も多くあった。
	周辺にあったらいい施設や期待すること	● 子ども・子育て世代向け施設、温浴施設（温泉、シャワー、足湯）、町内農作物の販売、町の情報発信、駐車場、PA との連動、物販（特産品、地場産品、お土産）などの意見があった。

表 3-2 利用ニーズ調査により得られた主な意見（その2）

種別	項 目	主な意見
周辺住民アンケート調査	三芳町のイメージ	● 「三芳 PA がある」「自然が豊か」の割合が高く、次に「特産品が豊か（みよし野菜）」、「武蔵野の美しい平地林（雑木林）」となった。
	行ってみてよかった 行ってみたいと思う道の駅等	● 「その土地の名産品を購入することができる」、「その土地の食材を食べることができる」が重要なポイントとなっている。
	拠点に求める機能	● 「三芳町ならではのものを食べる・購入する」という地域の物産にかける期待値が大きい。また、「子どもが遊べる機能」への希求も高い。
	拠点に求める施設	● 飲食店、産地直売所または市場的な施設を希求している。また、「遊具施設」「室内プール」「交通手段の拡充」「お土産案内」などの回答があった。
	拠点に求めるイベント	● グルメや地元特産品を活かした「食」のイベント・マルシェが最も多く、ついで朝市やフリーマーケットなどの「物販」イベントとなっている。また、「伝統的なイベント」、「農業体験イベント」の割合も高い。
	拠点が果たすべき役割	● <u>地元産業を振興させる役割</u>に期待が持たれている。
	拠점에期待すること	● 子どもが仕事を学べる施設や農産物の購入、<u>生産者との交流</u>を望む意見があった。また、目的地となるような施設を期待する回答もあった。
農業者アンケート調査	現状について	● 市場に出荷する場合、全て買い取ってもらえるため廃棄とならず利益となる。 ● 農作物を購入する際、消費者が重視するのは「値段」「鮮度」「見た目」であると考えている。 ● 直売所での販売方法（ポップや包装）は個人に委ねられているため自由がきき、やりがいを感じる。 ● 市場や Pasar 三芳よりも直売所やスーパーの仲介料のほうが低い。
	営農における課題	● 農家では常に後継者不足が課題であるが、三芳町は比較的若い世代の農家が多いため現状では比較的問題なく経営できている。しかし、今後高齢化や人口減少などに伴い後継者不足は懸念点である。 ● 三芳町産の農作物を新しくブランド化する場合、ひとつの農作物に対して生産者全体で品種を統一する必要がある合意形成の難しさや、品質向上を目指すことで安定した出荷が難しくなるなどの懸念点が生まれる。 ● 近隣に農産物加工場がないため、必要性を感じている。 ● 三芳町産の農産物のみを販売する場合、1 年を通して安定した供給が可能な生産者の確保など、供給が追いつくかといった懸念がある。
	今回の拠点での 産品販売について	● <u>拠点へ農産物をおろすことは十分考えられる。</u> ● 販売価格の工夫が必要である。地場産品を安く購入してもらえることが大切である。 ● <u>未利用食材等の活用</u>も考えられる。 ● 産品販売をする場合、他の直売所等と差別化を図るため、拠点でしか買えないブランド農作物や、三芳産の農作物のみを販売するなどの工夫が必要。 ● <u>拠点に農家レストランを整備し、三芳町産の農作物の販路とすることで廃棄の削減にも繋げていきたい。</u>

表 3-3 利用ニーズ調査により得られた主な意見（その3）

種別	項 目	主な意見
子育て世代アンケート調査	三芳町のイメージ	● 三芳町のイメージでは「三芳 PA がある」「自然が豊か」の割合が高い傾向にある。次いで、「特産品が豊か（みよし野菜）」となった。その他の意見では、「人がやさしい」「都心に一番近い」などの回答がみられた。
	行ってみてよかった 行ってみたいと思う道の駅等	● 回答者のほとんどが道の駅等の施設を訪れたことがある。 ● 行ってみてよかった行ってみたいと思う道の駅等の上位には「アスレチック広場」「公園」「遊園地」「水遊び場」など子どもが長時間滞在可能な施設が整備されている。
	拠点に求める機能	● 最も多かったのは「子どもが遊べる機能」であった。次いで「子育てを支援する機能」「<u>三芳町ならではのものを食べることができる機能</u>」だった。 ● 一方、「三芳町周辺の道路情報を入手することができる機能」「三芳町の産業に触れることのできる機能」「地域住民と観光客が交流できる機能」についての回答は少なかった。
	拠点に求める施設	● 最も多かったのは「遊具施設」であった。次いで「飲食施設（食堂・レストラン・カフェ等）」「産地直売所・販売所または市場的な施設」「キッズスペース」であり、<u>子どもが楽しめるあるいは一緒に過ごしやすい施設</u>を求めていることが伺える。また、「体験教室・講座・創作体験施設」「温浴施設」「水辺（せせらぎ等）」の回答もあった。
	拠点に求めるイベント	● 「グルメや地元特産品を活かした「食」のイベント・マルシェ」「子どもを中心とした「体験」イベント」「朝市やフリーマーケットなどの「物販」イベント」など高い傾向がみられる。食や体験などを求める回答が多いが、<u>子どもと一緒に楽しめること</u>を求めていることを示唆する。
	拠点が果たすべき役割	● <u>「地元産業を振興させる役割」</u>が最も高くなっている。次いで「多くの観光客を呼び込む役割」「地域住民のコミュニティを高める役割」が高い傾向だった。また、<u>「子どもたちが楽しめる場所にする」「子育て世代が活用できる拠点」</u>などの回答がみられた。
	拠点に期待すること	● 子どもたちが農業・産業・スポーツなど様々な体験ができるとともに森や木々を守ること視野に入れた拠点づくり。 ● 「屋内キッズスペース」「大型複合遊具」「子どもが体験できる施設」「水辺・水遊び場」との意見もあった。 ● <u>「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を中心とした農業振興や農業体験等による食育や未利用野菜を活用したレストランなど自然や環境に配慮した施設。</u> ● 近隣に住む人や働く人にとって便利な施設、住民が行きやすい場。多世代の人と気軽に関われる場、子育て世代にやさしい施設。 ● 町の魅力を他県、他市町村に伝えられるような施設。 ● 授乳室や清潔なトイレ、子ども用トイレなどにも力を入れて欲しい。

第4章 本拠点の目指すべき方向性

統計資料やアンケート調査等により行った町の現状分析結果について整理し、本拠点整備において目指すべき方向性を示します。

- 上位計画における位置づけ
- ・本拠点は、「西の玄関口」である三芳スマート IC に近接しており、立地や特性を活かした **賑わい創出、産業振興の拠点** として位置づけられています。

■ 現状分析	
分野	現状・課題
地 勢	・ 埼玉県の南西部、武蔵野台地の北東部に位置しています。 ・ 周囲を川越市、所沢市、ふじみ野市、富士見市、志木市、新座市と接し、 東京都心部まで 30km 圏内の距離にある、東京に一番近い「町」です。
人 口	・ 人口減少・少子高齢化 が進行しており、この傾向が緩やかに続く予測です。 ・ 人口構成の変化を見据え、 移住・定住施策を推進するとともに、人口減少のなかで一人ひとりが自分らしく活躍できる地域づくり に取り組んでいます。
土地利用	・ 平地林（雑木林）や三富新田 など豊かな「みどり」が豊富です。 ・ 商業・サービス業、子育て世代の交流や情報交流が行われる場が希薄しています。 ・ 計画地周辺は、畑が多く、農業が盛んな地域です。
観 光	・ 三富開拓地割遺跡・富の川越いも・狭山茶・そば をはじめとする観光資源が点在しています。 ・ 「世界農業遺産」「ガーデンツーリズム」といった地域資源のブランド化により町の魅力向上を図るために、 世界一のいも掘りまつりや体験落ち葉掃き等の体験交流型の観光 に取り組んでいます。
歴史・文化	・ 竹間沢車人形、竹間沢里神楽、各地区の囃子といった伝統芸能が受け継がれています。 ・ 県内最古級となる石器が出土している藤久保東遺跡 をはじめとする埋蔵文化財包蔵地等があります。
交 通	・ 町におけるバス路線は、 町域の広範囲をカバーする主要な幹線として運行 していますが一部地域に交通空白地域がみられます。 ・ 令和 6 年 3 月には、「西の玄関口」となる三芳スマート IC がフル化されています。
農 業	・ 首都圏 30km 圏内にある畑作中心の 都市近郊農業 。 ・ 360 年以上にわたり続けられてきた伝統農法「 武蔵野の落ち葉堆肥農法 」が、令和 5 年 世界農業遺産に認定 されました。 ・ 「武蔵野の落ち葉堆肥農法」で育てられた高品質な葉物・根菜類は「 みよし野菜 」として評価が高いです。
商工業	・ 関越自動車道等、恵まれた交通立地条件を背景に、物流関連を中心とした事業所が多く立地 しています。 ・ 県内で昼夜間人口比率が最も高く、多くの人が働きに訪れています。
災 害	・ 武蔵野台地に位置し、地盤が強固で、大きな河川もなく、 災害リスクが低い です。
その他	・ アンケート調査では、「武蔵野の美しい平地林（雑木林）」や「自然が豊か」を町の強みと感じている町民が多いです。

本拠点の目指すべき方向性

① 町の魅力を活かした農業振興の推進

- 「武蔵野の落ち葉堆肥農法」が世界農業遺産に認定されたことを契機として、自然環境にも配慮した優れた農法を世界に発信することにより、農業振興を図ります。
- また、安定した農業を維持するため、さらなる後継者と新規就農者の育成・きっかけづくりを推進します。
- 町の基幹産業である「農」を核とし、良質な農産物（みよし野菜）・貴重な里山風景等の農業振興を推進します。

② 観光および交流による地域産業の活性化

- 来訪者に、町の農産物（みよし野菜）や江戸時代より継承されてきた平地林（雑木林）や三富新田に代表される豊かな「みどり」、先人の知恵のつまった古民家「旧島田家」、「竹間沢車人形」等の建造物や文化財、伝統芸能等を効果的に発信し、人々を観光資源へ誘うことを目指します。
- 首都圏に近い立地性を活かし、多くの来訪者に「三芳らしさ」を強調することにより地域産業の活性化を図ります。

③ 持続性のある地域・基盤づくり

- 三芳スマート IC がフル化供用したことから、これを契機にフル化のストック効果を活かし人やものの円滑な流れの構築を目指します。
- 特に、本拠点は町の「西の玄関口」に位置することから、主要拠点と地域資源等をつなぐ交通ネットワークの構築を図ります。
- 少子高齢化やライフスタイルが多様化する中で、将来の地域づくりの担い手となるべき子どもたちに着目し、子育て世代が安心して過ごすことのできる拠点づくりを目指します。
- 町の重要な交通結節点である三芳スマート IC や関越自動車道と近接していることから、災害時、拠点としての防災機能向上を目指します。

第5章 整備に関する基本方針

5.1. 本拠点のコンセプト・基本方針

前章で記述した「利用ニーズ調査結果」や目指す方向性、また、第6次総合計画における施策「立地や特性を活かした産業振興」「伝統農法の保全・継承」に関連する位置づけを踏まえ、本拠点整備の基本方針とコンセプトを設定します。

第6次総合計画 での位置付け	立地や特性を活かした産業振興 や 伝統農法の保全・継承 を目指した 「(仮称) 地域活性化発信交流拠点」整備の推進
-------------------	--

本拠点の必要性 (政策研究所 「未来創造みよし塾」(仮称) 三芳 パザール賑わい公園構想プロジェ クトチーム提言書より)	世界農業遺産を主軸に農業の発信 三芳 PA 及び Pasar 三芳との連携 三芳スマート IC フル化供用開始を契機とする早期実現
--	---

本 拠 点 の 目 指 す べ き 方 向 性		
世界農業遺産 世界農業遺産をより広め、農業 活性化につなげるため、国内外 の世界農業遺産の発信拠点 ● 地域資源の認知度向上 ● 情報発信力の強化 ● 伝統農法の継承	武蔵野の景観を象徴 平地林(雑木林)や三富新田に 代表される「みどり」を地域の イメージとして強調し人々を町 へ誘う拠点 ● 来訪者・観光客を町に誘導 ● 地域との連携・交流	三芳スマート IC フル化供用 フル化供用を契機に人やものの 円滑な流れを構築し、広域につ ながる拠点 ● 産業振興による活力促進 ● 町内周遊の発着地点 ● 防災拠点としての機能向上

本拠点のコンセプト・基本方針	
明日へとつなぐ三芳町の魅力再発見 ～世界農業遺産から産業・文化・生活の発信拠点～ 三芳町政策研究所「未来創造みよし塾」(仮称)三芳パザール賑わい公園構想プロジェクトチーム提言書 (R5.10)	
地域活性化 本拠点のあり方として・・・ 本拠点の活動で町全体に人を呼び込み町の誇りとなって 活性化 します。 町の魅力を感じる・味わう・体験する・集う 交流 の場とします。 本拠点から町の魅力や世界とのつながりを 発信 します。	交流 情報発信
基本方針1「三芳の農と食」武蔵野インビテーション ガーデンツーリズムゲート ● はじめ周辺住民、来訪者に、この町の「農の暮らし」と農がもたらす「食を知る」、農園や農を活かした「飲食施設等の体験・利用」へ誘う機能を備え、農の精神的・情動的な拠点を目指します。 ● 加えて、町の農に関わる施設に誘うための アンテナ施設 を目指します。	
基本方針2「町からつながる・広がる」産地直送・世界のアンテナ ワープステーション三芳 ● 立地性を活かし、武蔵野のまちに産地直送を掛け合わせることで 双方が引き立つ・際立つ機能を備える施設 を目指します。 ● 加えて、国内外の 世界農業遺産の発信拠点 として、情報が持つ誘引力により多様な魅力を創出します。	

5.2. ターゲット設定

(1) アンケート調査結果から得られたニーズ

本拠点へのニーズ抽出のため、Web アンケート調査、三芳 PA 利用者アンケート調査、周辺住民アンケート調査、農業者アンケート調査、子育て世代アンケート調査を実施しました。（詳細は、「第 3 章利用ニーズ調査結果」参照）

利用ニーズ調査から以下のような傾向がみられました。

【 概 要 】

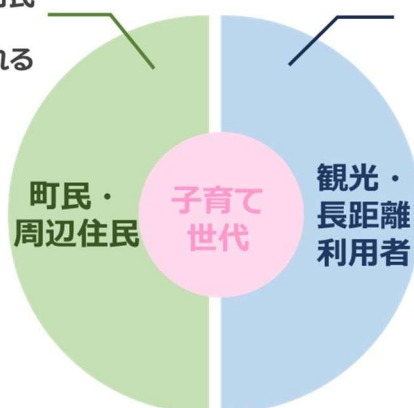
- 本拠点へのニーズは、調査対象（日常利用、観光・長距離利用、三芳 PA 利用者、農業者、子育て世代）による大きな傾向の差はなかった。（詳細は、「別紙資料 利用ニーズ調査結果」参照）
- 拠点に求められるニーズに共通して、「三芳町の農産物を味わえる**飲食機能**」、「三芳町ならではのものを購入できる**物販機能**」を求める声が高い。
- 日常利用では、使いやすく、本拠点を活用して地域の活性化となる「**地域振興機能**」や日常利用として生鮮食品を購入できる機能を求める声が高い。
- 観光・長距離利用では、関越自動車道に乗る前、降りたあとの休憩目的で立ち寄る際に、快適に心身を癒し、休息ができる「**休憩機能**」を求める声が高い。また、三芳スマート IC に近接する立地性から道路情報や災害情報など、道路利用者にとって必要な最新情報が確認できるような「**情報発信機能**」や広い遊び場のある「**レクリエーション機能**」を求める声が高い。
- 農業者に対しては、今後、本拠点の直売所や農家レストランなどへ農産物等を供給していくことを想定し、農産物の販路拡大による農家の経営安定となることが求められている。
- 子育て世代では、子ども連れでも安心して利用できる充実した「**子育て支援機能**」があることや親子（多世代）で楽しめるイベントや町ならではの体験ができる「**体験機能**」を求める声が高い。

(2)ターゲット設定

本拠点は、三芳スマート IC に近接しています。三芳スマート IC フル化供用を契機に交通量は増加傾向であることから、関越自動車道等の道路利用者はターゲットとして重要であると考えられます。また、前章の利用ニーズ調査結果を踏まえ、以下のとおりターゲットを設定します。

ターゲット	内 容
町民・周辺住民	・「人々の憩いやレクリエーション活動の場」を整備することで生きがいとなる場を創出する。 ・「新鮮さ」、「安さ」、「地元産」、「品揃え」などへのニーズが高いため、リピーターとなれば一定の市場規模となり得る。 ・周辺住民が集まることで地域活性化が期待できる。
観光・長距離利用者	・交通利便がよく首都圏に近いこの地の特性を活かして、この拠点に来ることを目的とした利用者を見込む。
子育て世代	・「自然」「食」「健康」等に関心が高いと推定されるファミリー層へ、本拠点のコンセプトが訴求する可能性が高い。そのため、ファミリー層へ訴求力を高めることで、他にない魅力づくりと差別化、リピーターの獲得を目指す。

- 現状で町に少ない公園空間があれば町民が集まる
- 日常的な買い物をすることも求められる



- 三芳スマートICの利用者数は今後も増加する可能性
- 一般道を利用して町を立ち寄る利用者也潜在的に存在する

図 5-1 ターゲット設定

5.3. 求められる導入機能

(1) アンケート調査結果

前章の利用ニーズ調査結果より抽出された本拠点に求められる導入機能は、主に「物販機能」、「飲食機能」、「地域振興機能」、「休憩機能」、「情報発信機能」、「レクリエーション機能」、「子育て支援機能」、「体験機能」の8つが挙げられました。求められる導入機能の内容を以下の表 5-1 のとおり示します。

表 5-1 アンケート調査結果から得られた導入機能

導入機能	内 容
物販機能	・来訪者に対し、地元の良質な農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売する機能 ・立地性を活かした産地直送を提供する機能
飲食機能	・地元の良質な農産物を使用したメニューや様々なニーズに対応した飲食を提供する機能
地域振興機能	・人々が集い、交流し町を知る・広めることができる機能
休憩機能	・本拠点を訪れるすべての人が疲れを癒すことができる快適な休息場所を提供する機能
情報発信機能	・道路・気象・災害に関する情報など、道路利用者にとって必要な情報を 24 時間提供する機能 ・町や周辺地域の観光情報、暮らしの情報などを発信する機能
レクリエーション機能	・本拠点を目的地として訪れた人が町の魅力を感じて味わいくつろぐことができる場を提供する機能 ・また、ここでしか体験できないイベントを通して、人々が集い交流できる場を提供する機能
子育て支援機能	・子育て世代が安心して子どもを遊ばせることができる場を提供する機能 ・周辺住民や観光・長距離利用者の子ども連れが親子で安心して集える子育てを支援する機能
農業・里山体験機能	・「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を体験し、継承につなげる機能

(2)コンセプト・基本方針

本拠点のコンセプト・基本方針を踏まえ「地域振興機能」、「子育て支援機能」、「農業・里山体験機能」、「物販・アンテナショップ機能」、「情報発信機能」を以下の表 5-2 のとおり設定します。

表 5-2 コンセプト・基本方針より求められる導入機能

導入機能	内 容
地域振興機能	・人々が集い、交流し町を知る・広めることができる機能
子育て支援機能	・子育て世代が安心して子どもを遊ばせることができる場を提供する機能 ・周辺住民や観光・長距離利用者の子ども連れが親子で安心して集える子育てを支援する機能
農業・里山体験機能	・江戸時代から続き世界農業遺産に認定された「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を体験し、継承につなげる機能
物販・アンテナショップ機能	・地元農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売する機能 ・関越自動車道でつなぐ産地直送の機能
情報発信機能	・町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 ・町の暮らしの情報を発信する機能

(3)立地性

前述したアンケート調査より得られた導入機能、コンセプト・基本方針より求められる導入機能に加え、本拠点が三芳スマート IC に近接する立地性を踏まえ「交通結節機能」、「防災機能」を以下の表 5-3 のとおり設定します。

表 5-3 立地性を踏まえ求められる導入機能

導入機能	内 容
交通結節機能	・三芳スマート IC 近接の立地性を活かした機能 ・公共交通と連携し観光周遊を推進する機能
防災機能	・大規模災害の教訓や事例を踏まえて、災害時、地域防災の拠点となる機能

(4)求められる導入機能

利用ニーズ調査、コンセプト・基本方針やターゲット、立地性を踏まえ、本拠点で想定する導入機能および方針を以下の表 5-4 のとおり決定します。

表 5-4 求められる導入機能

本拠点のあり方	機 能	方 針
① 地域活性化	地域振興機能	◇ 住民活動の拠点となる機能 ◇ 大学等と連携した活動・研究拠点となる機能 ◇ 地域資源である農を発信する機能
	子育て支援機能	◇ 24 時間利用可能なベビーコーナー機能（授乳室、おむつ替え台等） ◇ 子どもが安心して遊ぶことができる機能
	飲食機能	◇ 地元農産物を使用した食事を提供する機能 ◇ 様々なニーズに対応した飲食を提供する機能
② 交流	農業・里山体験機能	◇ 江戸時代から続き世界農業遺産に認定された武蔵野の落ち葉堆肥農法を体験し、継承につなげる機能
	物販・アンテナショップ機能	◇ 地元農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売する機能 ◇ 関越自動車道でつなぐ産地直送の機能
	休憩機能	◇ 24 時間利用できる駐車場機能 ◇ 24 時間利用できるトイレ ◇ 疲れを癒すことができる機能
	レクリエーション機能	◇ 各種イベントに対応できる屋外・半屋外イベント広場機能 ◇ ここでしか体験できないイベントを提供する機能 ◇ くつろぐことができる機能
③ 情報発信	情報発信機能	◇ 町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 ◇ 町の暮らしの情報を発信する機能
① ～ ③を 補完する機能 (立地性を活かす機能)	交通結節機能	◇ 三芳スマート IC 近接の立地性を活かした機能 ◇ 公共交通と連携する機能 ◇ 観光周遊をするための機能 ◇ 新たなモビリティと連携する機能
	防災機能	◇ 道路利用者と周辺住民等の発災時の防災機能

5.4. 導入機能・施設の整理

本拠点に導入を想定している機能および施設について整理しました。これらを基に今後実際に導入する機能を詳細に検討していきます。

(1) 地域振興機能

「武蔵野の落ち葉堆肥農法」が世界農業遺産に認定され、地域活性化と農業振興を図るにあたり、自然環境にも配慮した優れた同農法を世界に発信し、知名度向上を図ることが必要です。

また、来訪者に、町の農産物（みよし野菜）や江戸時代より継承されてきた平地林（雑木林）や三富新田に代表される豊かな「みどり」、先人の知恵のつまった古民家「旧島田家」、「竹間沢車人形」等の建造物や文化財、伝統芸能等の地域資源を効果的に発信し、町の持つ様々な観光資源へ誘うことが必要です。

そこで、人々が集い、交流し町を知る・広めることができるよう地域振興機能を設けます。

【施設イメージ】

- 町を知る・広めることができる農と健康をテーマにした体験型ミュージアム
- 町民・農業者などの活動を促し世界農業遺産などの研修として活用できる研修室
- 大学等との産学連携により、多様な人々が集う研究拠点



没入型シアター
清流長良川あゆパーク（郡上市）



研修室
道の駅しもつけ（下野市）



愛媛大学との連携
道の駅風早の郷風和里（松山市）

(2)子育て支援機能

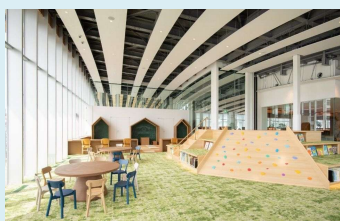
少子高齢化やライフスタイルが多様化する中で、将来の地域づくりの担い手となるべき子どもたちに着目し、子育て世代が安心して過ごすことができる場づくりが必要です。

また、計画地の立地性を踏まえると、周辺住民のみならず観光・長距離利用者の子ども連れが集うことが期待されます。

そこで、子育て世代が安心して集えるような、子育てを支援する機能を設けます。

【施設イメージ】

- 子育てを支援し、子どもと子育て世代を中心にすべての人にやさしい訪れとなるキッズスペース、液体ミルクや紙おむつを販売する自動販売機
- 子育て世代が快適かつ安心して施設を利用できるよう、分離した授乳室・オムツ交換台などを備えた 24 時間利用可能なベビーコーナー



キッズスペース
市民活動センター(丸亀市)



24 時間利用可能ベビーコーナー
(分離した授乳室・オムツ交換台)
道の駅たちばな (八女市)



赤ちゃん用液体ミルク販売機
(東京都 都営大江戸線駅構内)

(3)飲食機能

来訪者にこの町の「農の暮らし」と農がもたらす「食を知る」、農園や農を活かした「飲食施設等の体験・利用」へ誘うことが必要です。

そこで、良質な農産物（みよし野菜）を核とし「健康」をテーマとした食を提供する飲食機能を設けます。

【施設イメージ】

- 地元農産物を使用した食事を提供する飲食施設
- 様々なニーズに対応した飲食を提供する場を展開



野菜ビュッフェ (横浜市)



農家レストラン (藤沢市)



農家レストラン
道の駅野沢温泉 (野沢温泉村)

(4) 情報発信機能

町の「西の玄関口」となる三芳スマート IC 周辺は、町の総合計画において、産業・観光・交流などの出入口として位置づけられており、道路利用者へ渋滞・規制・ルートなどの道路交通情報を提供することが必要です。

加えて、「世界農業遺産」「ガーデンツーリズム」といった地域資源のブランド化により町の魅力向上を図る必要があります。また、少子高齢化やライフスタイルが多様化する中で、将来の地域づくりの担い手となる人口増加につなげる取組みが必要とされています。

そこで、道路・気象・災害に関する情報など、道路利用者にとって必要な情報を 24 時間提供し、町や周辺地域の観光情報はもとより定住人口、移住人口を促進するための暮らしの情報などを発信するため、情報発信機能を設けます。

【施設イメージ】

- 先端技術とデジタル情報の提供、パンフレットなどをコレクションできるアナログ情報の提供
- デジタルとアナログの双方で効果的な情報発信施設
- デジタル社会の実現にも貢献するさまざまな仕組みを工夫



デジタル観光情報案内
道の駅かさま（笠間市）



デジタルサイネージ交通情報
道と川の駅花ロードえにわ（恵庭市）



情報コーナーラック
道の駅雨晴（高岡市）

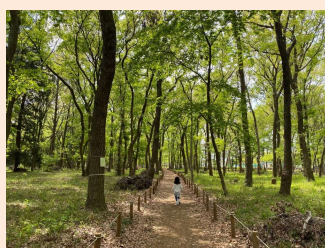
(5) 農業・里山体験機能

町には平地林（雑木林）や三富新田等、特徴的な緑地・農地があり、良好な景観を形成していますが、将来にわたって自然環境を維持していく必要があります。

そこで、自然環境に配慮した優れた農法として世界農業遺産に認定された「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を周辺住民や来訪者、子どもから大人まで多世代に体験してもらい、継承につなげていくため農業・里山体験機能を設けます。

【施設イメージ】

- 農の風景に人々を誘う武蔵野の平地林（雑木林）
- 平地林（雑木林）は江戸時代の開拓から続く農業の営みに欠かせないものであり、落ち葉堆肥農法の仕組みを体験するイベントなどを工夫



美しい武蔵野の平地林(雑木林)
(三芳町)



落ち葉掃き体験（三芳町）



苗木植樹体験（埼玉県内）

(6) 物販・アンテナショップ機能

みよし野菜は高品質な葉物・根菜として流通市場で評価が高いですが、さらなる知名度向上や地産地消の推進、一般消費者への消費拡大を図る必要があります。

また、「武蔵野の落ち葉堆肥農法」が世界農業遺産に認定されたことを契機に、さらなる都市近郊農業としての農産物等の高付加価値化が期待されるところです。

そこで、「健康」を意識した高品質な地元農産物やそれらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売するため物販機能を設けます。また、立地性を活かし関越自動車道でつながる地域から産地直送を実現するためアンテナショップ機能を設けます。

【施設イメージ】

- 町の食品・食材、特産品などの販売や販売促進、PR をまとめて行う物販施設
- 日本海の海の幸を直送で販売する施設



農産物直売所
道の駅かさま（笠間市）



水産物販売所
産直市場よって（田辺市）

(7)休憩機能

本拠点は1日の利用台数が約10万台ある関越自動車道の三芳PAおよび三芳スマートICに近接していることから、多くの道路利用者の来訪が想定されます。

また、ICに近接する地域振興施設は、滞在時間が比較的長い傾向があるため快適に休息ができる場所が必要とされています。

そこで、道路利用者に対し疲れを癒し、快適に休憩できる場を提供するため休憩機能を設けます。

【施設イメージ】

- 道路利用者などが休憩できる機能
- 安全で円滑な動線を確保した駐車場施設
- 近年の電気自動車の普及に鑑み、電気自動車（EV）の充電施設
- 道路利用者をはじめ、本拠点を訪れた誰もが安心して利用できるトイレ施設



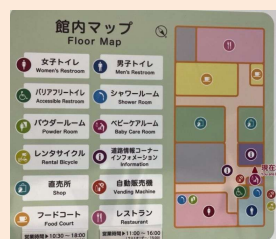
屋根付きバリアフリー駐車場
道の駅ふくしま（福島市）



バリアフリートイレ・幼児などにも対応
道の駅おがた（南秋田郡）



EV 充電器
道の駅西条のん太の酒蔵（東広島）



分かりやすい館内マップ
道の駅ふくしま（福島市）

(8)レクリエーション機能

本拠点が賑わいを継続していくため、多世代の人たちが交流し健康増進に寄与する各種イベント開催や心身を癒しくつろぎ、子どもたちが自然にふれ楽しむことができるレクリエーション機能を設けます。

【施設イメージ】

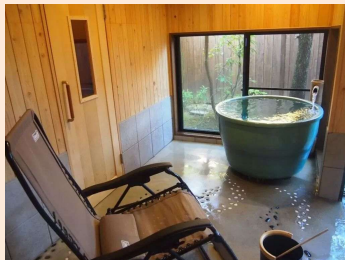
- 子どもたちが自然にふれ、楽しむことのできる施設
- 町の緑の風景にふれながらくつろぐことのできる施設
- 景観と調和し、平地林（雑木林）や三富新田など武蔵野の原風景を眺望できる施設
- 多くの人で賑わうイベントや催し物等の開催ができる施設



せせらぎ水路
さわやか広場（市貝町）



広い芝生広場
安曇野ひろ美術庭園（松川村）



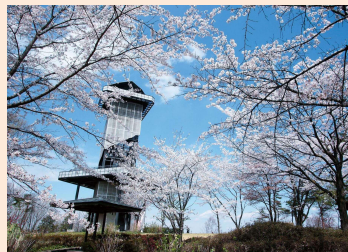
サウナ
家族湯 玉響（玉名市）



コインシャワー
道の駅西条のん太の酒蔵（広島市）



多目的に利用できる半屋外空間
道の駅果樹公園あしがくぼ（横瀬町）



展望台
二ノ宮山（滑川町）

(9) 交通結節機能

三芳スマート IC がフル化したことから、これを契機としてそのストック効果を活かし、人やモノの円滑な流れを構築し、本拠点を中心に人々を観光資源へ誘うことが必要です。

そこで、公共交通と連携し観光周遊を推進するため交通結節機能を設けます。

【施設イメージ】

- 三芳スマート IC 近接の立地性を活かし広域拠点をつなぐ施設
- 公共交通と連携し観光周遊をするための高速バス・路線バス停留所やサイクルステーション
- 新たなモビリティを体験する場



路線バス停留所
道の駅 和紙の里ひがしちづ (東秩父村)



サイクルステーション
道の駅まえばし赤城 (前橋市)

(10) 防災機能

大規模災害の教訓や事例を踏まえて、災害時、地域防災の拠点となるために防災機能を設けます。

【施設イメージ】

- 三芳 PA には、災害時の施設利用者に提供する防災備蓄はあるが周辺住民への対応はしておらず、発災時に本拠点到に滞在していた人や周辺住民に対応した防災施設



防災用井戸
道の駅しらね (南アルプス市)



防災倉庫
道の駅しんよしとみ (上毛市)



非常用電源付きトイレ
道の駅旭志 (菊池市)

(11) その他

- 建物は環境に配慮し、ZEBReady、NearlyZEB、ZEBなどを目標に建物のエネルギー消費を削減することを目指します。
- 加えて、LED 照明の設置や調光設備や人感センサーなどの活用により、省エネに配慮します。
- 拠点内の緑化に努めるとともに武蔵野の緑の景観を創出し、持続可能な拠点を目指します。

(12) 導入機能・導入施設のまとめ

これまでの検討を踏まえ、以下の導入施設を設定しました。

表 5-5 導入施設の一覧表

導入機能	導入施設
地域振興機能	研修室
	農と健康のミュージアム（仮称） （没入型シアター含む）
	インビテーションセンター
	研究拠点（産学融合拠点）
子育て支援機能	24 時間ベビーコーナー
	キッズスペース
飲食機能	農家レストラン
農業・里山体験機能	平地林（雑木林）
物販・アンテナショップ機能	農産物直売所・水産物直売所 アンテナショップ
休憩機能	トイレ
	コミュニティスペース（無料休憩所）
	駐車場
レクリエーション機能	芝生広場
	大型遊具
	せせらぎ
	温浴施設
	屋根付き休憩所
	展望台
情報発信機能	情報発信施設
交通結節機能	バス停留所
防災機能	防災倉庫
	防災用井戸
	非常用電源
その他	EV 充電ステーション
	調整池

5.5. ゾーニング・動線計画

本拠点の計画地は、アクセス道路が計画地前面に配置され、背後は、農地が広がる空間となっています。施設は、背後や周辺の自然景観や眺望を活かし計画地内の施設が一体的に利用できる配置を検討します。

基本的な考え方

「武蔵野の平地林（雑木林）」を活かした空間演出

- 江戸時代の開拓の地割景観が残る農地、平地林（雑木林）のなかに立地する
弾みを活かした空間演出を行います。

周辺施設や機能連携の効果が高まる施設配置

- ・ **周辺施設との機能連携を重視**した施設配置とします。
- ・ また、ターゲットのひとつとしている「観光・長距離利用者」に魅力を感じてもらえるように**子育て支援機能**を重視します。

利用者にとっての利便性・安全性を確保する動線計画

- ・利用者が快適に利用できるよう、利便性を高めるとともに、安全面にも十分配慮した配置とします。



図 5-2 ゾーニング図および施設配置の考え方

5.6. 施設規模の算定

前述した導入機能等を踏まえて、施設規模を検討します。以下の図 5-3 に示すように、全体の施設規模は、前面道路交通量等を基に算定した各構成要素の規模の合算により算定します。

なお、前面道路交通量は三芳スマート IC 出入口調査（令和 6 年 7 月実施）の値を使用します。

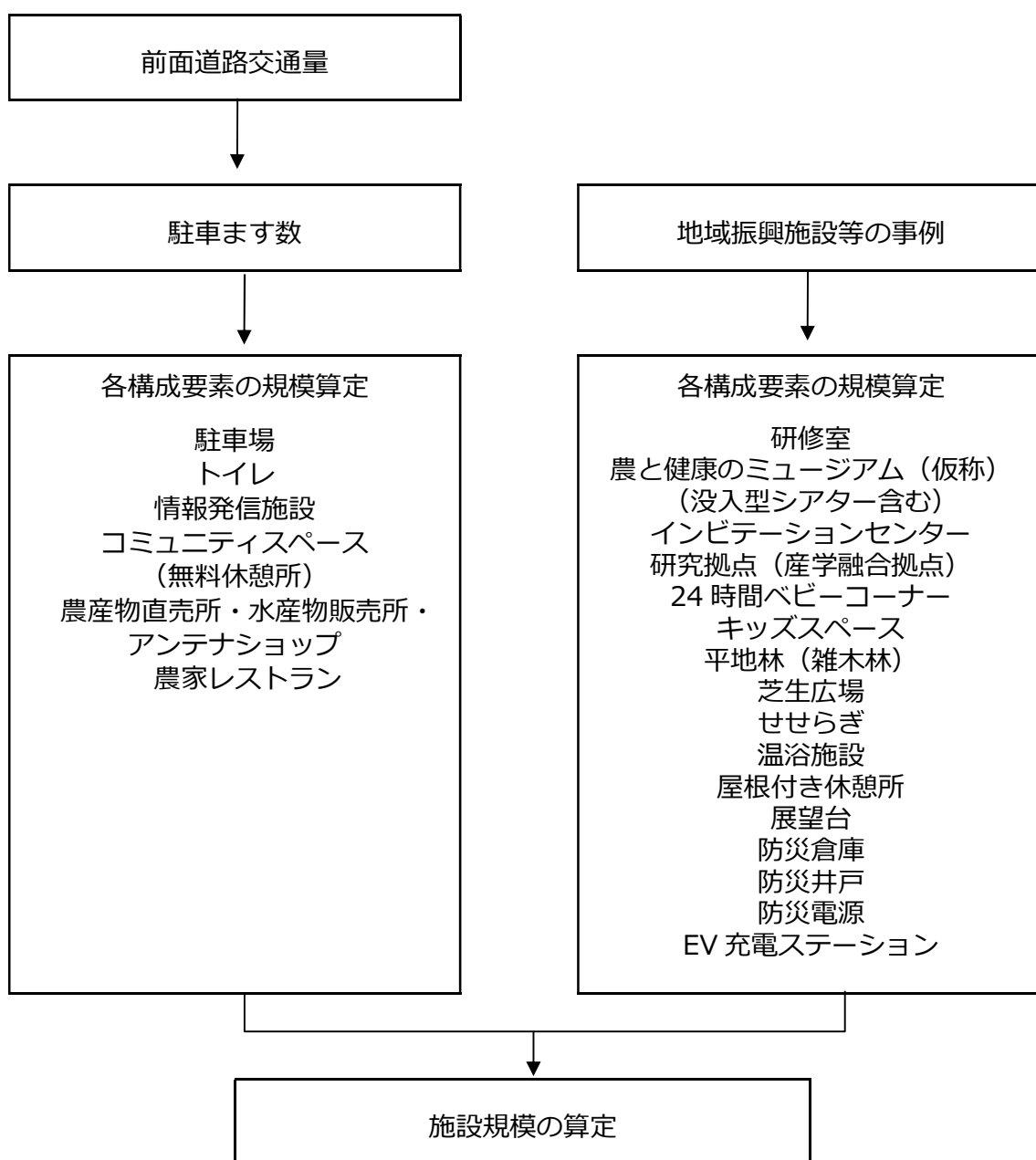


図 5-3 検討フロー図

5.6.1 駐車場

(1) 駐車まず数算定

本拠点への出入りが期待できる三芳スマート IC 出入口交通量（約 12,000 台）をもとに駐車まず数を**小型車 160 台、大型車 17 台**程度と算定しました。

なお、駐車まず数の算定は「設計要領第四集 休憩施設設計要領（R4.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」のサービスエリア駐車まず数算定式を用いて行いました。

駐車まず数の算定にあたり、車種別立寄率、ラッシュ率、平均駐車時間（分）等については、当該拠点の立地特性を考慮して算定しました。

(2) 算定方法

- ・ 駐車まず数 = 計画交通量 × 立寄率 × ラッシュ率 ÷ 回転率
- ・ 計画交通量 = 休日サービス係数 × 開通 10 年後計画日交通量 (又は現況交通量)

計 画 交 通 量：開通 10 年後の平均日交通量（台／日）
ただし大幅な伸びが考えられない箇所は現況交通量
本計画地の場合は現況交通量とする
休日サービス係数：平均日交通量から年間 365 日のうち 35 番目程度の交通量を求める係数
立 寄 率：立寄台数（台／日）／計画交通量（台／日）
ラ ッ シ ュ 率：ラッシュ時立寄台数（台／時）／立寄台数（台／日）
回 転 率：1（時）／平均駐車時間（時）

【算定に用いた諸数値】

休日サービス係数	年平均交通量 Q（両方向：台/日）	サービス係数
	$0 < Q \leq 25,000$	1.4
	$25,000 < Q \leq 50,000$	$1.65 - Q \times 10^{-5}$
	$50,000 < Q$	1.15

出典：「設計要領第四集 休憩施設設計要領（R4.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」

(3) 算定結果

上記の条件を用いて、計算すると必要な駐車ます数は以下ようになります。

【算定結果】

	計算結果
小型車	160 台
大型車	17 台

(4) バリアフリー用駐車スペース

また小型車・大型車の駐車ますに加えて、バリアフリー用の屋根付き駐車スペースを
3 台分整備します。

【身障者用小型駐車ます数】

駐車ますの区分	バリアフリー用小型駐車ます数
全小型駐車ます数 ≤ 200	全小型駐車ます数 $\times 1/50$ 以上
全小型駐車ます数 > 200	全小型駐車ます数 $\times 1/100 + 2$ 以上

出典：「設計要領第四集 建築施設編（R4.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」

(5) EV 対応駐車ます

埼玉県内の道の駅における EV 対応駐車ます数の事例より、小型車の駐車ますのうち
3 台分整備します。

5.6.2 トイレ

「設計要領第六集 建築施設編（R4.7 東日本高速道路株式会社）」を用いて、駐車ます数（180 台）からトイレの標準的な面積は **230 m²**程度と算定しました。なお、この面積の値には、男子トイレ、女子トイレ、洗面所、倉庫が含まれます。

【トイレ必要便器数及び標準的な面積（サービスエリア）】

片側駐車ます数（台）	標準的な面積（m ² ）
101 台以上	230
71～100	170
46～70	110
45 台以下	60

出典：「設計要領第六集 建築施設編（R4.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」

5.6.3 情報発信施設

「設計要領第六集 建築施設編（R4.7 東日本高速道路株式会社）」を用いて、駐車ます数（180 台）から情報発信施設の標準的な面積は **150 m²**程度と算定しました。

なお、「休憩所」は「休憩所」「インフォメーション」施設で構成されていることから、コミュニティスペース（無料休憩所）と機能を分割し配置します。

【休憩所※の標準的な面積（サービスエリア）】

片側駐車ます数（台）	席数	標準的な面積（m ² ）
300	80	250
250	60	210
200	60	210
150	40	170
100 台以下	30	140

出典：「設計要領第六集 建築施設編（R4.7 東日本高速道路株式会社・東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」

※休憩所：高速道路の利用者が休憩するための施設であり、道路交通情報等を提供するための施設や長距離利用者に対する仮眠休憩施設を含む。

5.6.4 物販施設・アンテナショップ

(1) 農産物直売所・水産物販売所・アンテナショップ

「設計要領第六集 建築施設編 (R4.7 東日本高速道路株式会社)」を用いて、駐車ます数 (180 台) からの物販・アンテナショップの標準的な面積は **170 m²**程度ですが、本拠点では農産物直売所と水産物販売所の2つに加えてアンテナショップの設置となることを考慮し、基準面積の約2倍程度として面積は **360 m²**程度と算定しました。

【物販・アンテナショップの標準的な面積】

片側駐車ます数 (台)	標準的な面積 (m ²)
300	255
250	230
200	200
150	170
100 台以下	160

出典：「設計要領第六集 建築施設編 (R4.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社)」

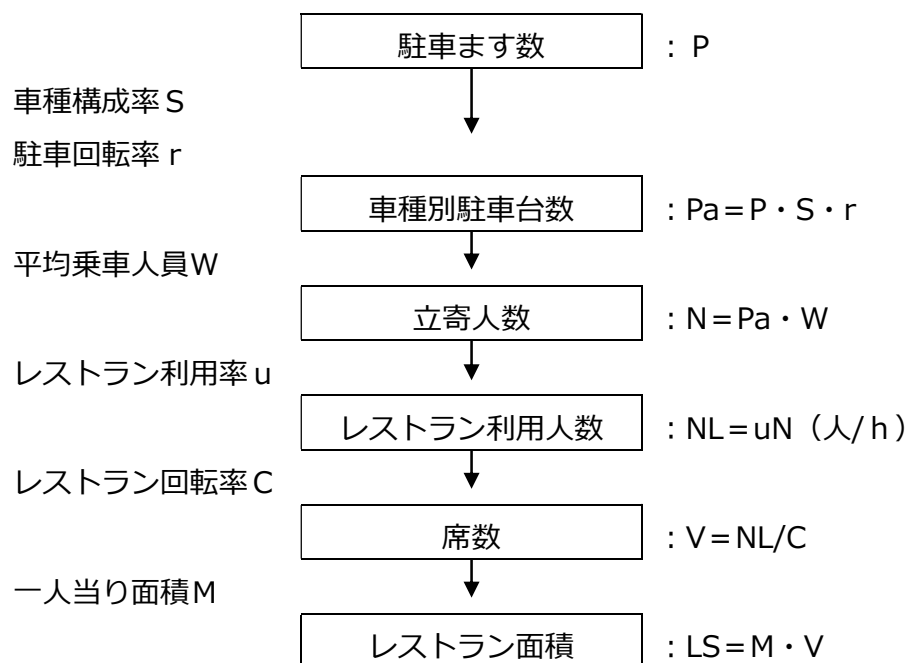
5.6.5 飲食施設

(1) 農家レストラン

「設計要領第六集 建築施設編（H29.7 東日本高速道路株式会社）」を用いて、駐車ま
す数（180 台）からレストラン面積を 300 m²程度と算定しました。

レストラン面積は以下の流れで算定されます。

【レストラン規模算定の流れ】



出典：「設計要領第六集 建築施設編（H29.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式
会社・西日本高速道路株式会社）」

また、算定に用いる諸条件は以下の通りです。

【レストラン規模算定の諸条件】

項目	記号		係数
駐車まず数	P	小型	163 台
		バス	6 台
		トラック	11 台
駐車回転率	r	小型	2.4 回/h
		バス	3.0 回/h
		トラック	2.0 回/h
車種別駐車台数	Pa		$P \times r$
車種別乗車人員	W	小型	1.9 人
		バス	27.0 人
		トラック	1.2 人
立寄人数	N		$Pa \times W$
レストラン利用率	u	小型	0.3
		バス	0.1
		トラック	0.3
レストラン利用人数	NL		$u \times N$
レストラン回転数	C		2.0 人/h
席数	V		NL / C
1 人当り面積	M		1.6 m ² /人
レストラン総面積	ΣLS		3・LS※

※LS=レストラン総面積（客室、厨房、付属室の計 3 室の面積和を示す）

出典：「設計要領第六集 建築施設編（H29.7 東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社）」

5.6.6 施設規模のまとめ

以下の全ての施設面積の算定結果を示します。

導入施設	面積	施設の概要
研修室	約 60 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 約 30 人収容可能
農と健康のミュージアム（仮称） （没入型シアター含む）	約 320 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 農と健康のミュージアム（仮称）の一部である、没入型シアターは 8～15 人収容可能※ベンチによって収容人数が異なる）
インビテーションセンター		
研究拠点（産学融合拠点）	約 60 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 約 30 人収容可能
24 時間ベビーコーナー	約 30 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 授乳コーナー、おむつ交換台等（別室を想定）
キッズスペース	約 250 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 小学校低学年までの子どもが安心して遊べる屋内スペース
農家レストラン	約 300 m ²	・ 153 席以上を目安
情報発信施設	約 150 m ²	・ 24 時間利用可能
トイレ	約 230 m ²	・ 53 基、24 時間利用可能
コミュニティスペース （無料休憩所）	約 150 m ²	・ 24 時間利用可能
農産物直売所・水産物直売所、アンテナショップ	約 360 m ²	・ 販売スペースが可変な一体的な空間とする

導入施設	面積	施設の概要
平地林（雑木林）	約 2,100 m ²	—
多目的広場	約 2,000 m ²	・ 多目的な利用ができる広場
芝生広場	約 1,200 m ²	・ イベント時活用可能な多目的広場
大型遊具		—
せせらぎ		・ 水遊び場となるせせらぎを想定
屋根付き休憩所	約 300 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ 移動式ステージの配置を想定 ・ 災害時には防災広場として一時避難スペースや仕分けスペースとしても活用することを想定
温浴施設	約 400 m ²	・ 類似事例より面積算定 ・ サウナ：男女各 4 部屋を想定 ・ シャワー：男女各 2 ユニットを想定 ・ 足湯：最大 8 人同時に利用可能
展望台	約 50 m ²	・ 高さ 20m を想定
バス停留所	—	・ 鉄道駅等を結ぶルートを検討しバス停の配置を想定
屋外トイレ	—	・ 環境配慮型トイレを想定
防災倉庫	約 100 m ²	・ 防災拠点として災害時、避難者の保存用の飲料水・食料、生活必需品、防災用資機材を備蓄
防災用井戸	—	・ 災害時の水を確保
非常用電源	—	・ 災害時や停電時でも照明を確保し、避難者の安全を確保
駐車場	約 7,600 m ²	・ 小型車 160 台（内 EV 充電 3 台）、大型車 17 台、バリアフリー用 3 台
調整池	約 6,000 m ²	・ 約 5,000t の雨水を貯留

5.7. 配置計画図

本拠点の面積は約 45,000 m²を予定しています。以下に配置計画図を示します。

注) 本計画は現時点での想定イメージであるため、今後の検討や関係者との協議により変更が生じます。

【参考】

■駐車台数 約 180 台
(小型車 157 台、大型車 17 台、バリアフリー用 3 台、EV 充電 3 台)

駐車場	: 約 7,600 m ²
調整池	: 約 6,000 m ²
地域振興施設	: 約 1,250 m ²
温浴施設	: 約 400 m ²
平地林 (雑木林)	: 約 2,100 m ²
芝生広場 (大型遊具・せせらぎ)	: 約 1,200 m ²
屋根付き休憩所	: 約 300 m ²
展望台	: 約 50 m ²
多目的広場	: 約 2,000 m ²
防災倉庫	: 約 100 m ²
サービスヤード	: 約 1,900 m ²
供用部分 (付け替え道路、歩行者動線等)	: 約 22,100 m ²

総面積 : 約 45,000 m²

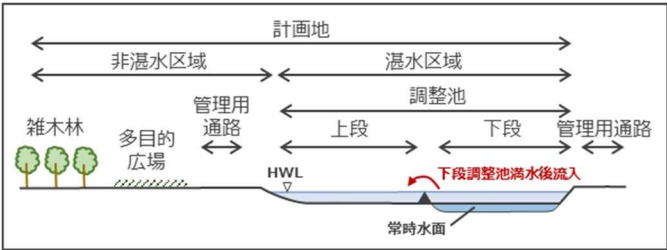
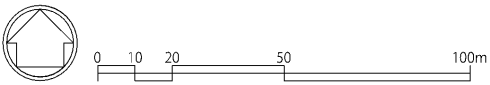


図 調整池 (上下段) の断面図イメージ

図 5-3 配置計画図

5.8. 平面計画

本拠点には地域振興施設および温浴施設があり賑わいや交流創出の場となることから、諸施設の配置が重要と考えます。そのため、上記施設内の配置の考え方について、以下に示します。

導入機能	導入施設	面 積	設置理由
地域振興機能	① 研修室	約 60 m ²	・周辺住民や農を学ぶために訪れた来訪者がエントランスから立ち寄りやすく利便性の高い1階に配置する
	② 没入型シアター (農と健康のミュージアム(仮称))	約 20 m ²	・施設の中で最も動きのあるエントランス(1階)に没入型シアターを配置する ・来訪者に農と健康のミュージアムと出会い、誘うきっかけを与えるエントランス(1階)に配置する
子育て支援機能	③ 24時間ベビーコーナー	約 30 m ²	・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
情報発信機能	④ 情報発信施設	約 150 m ²	・道路利用者をはじめ、来館者が素早く情報を得ることができるように1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
休憩機能	⑤ トイレ	約 230 m ²	・道路利用者が24時間利用することを想定し1階に配置する ・また、駐車場や広場からアクセスしやすい配置とする
	⑥ コミュニティスペース (無料休憩所)	約 150 m ²	・多世代が交流でき、だれでも利用可能なロビーは賑わいを創出するため1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する ・また、来館者が集うロビーに隣接させる
物販・アンテナショップ機能	⑦ 農産物直売所・水産物販売所・アンテナショップ	約 360 m ²	・集客の見込める施設であるため、来館者がアクセスしやすい1階に配置する ・サービスヤードから直接搬入が可能
その他	⑧ロビー・フリースペース	約 300 m ²	・南西側に駐車場があるため、メインエントランスとなる ・また、建物の中心に配置することで多目的な利用が可能

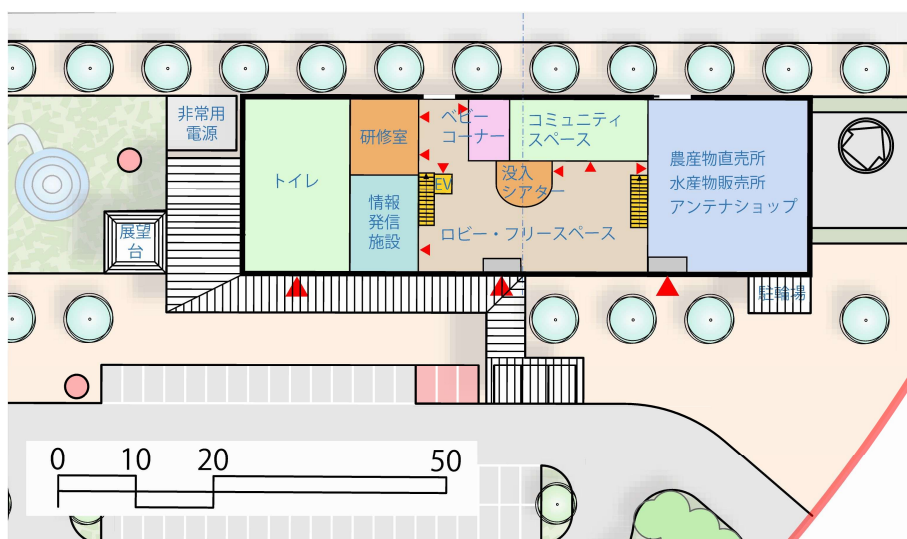


図 5-4 地域振興施設 (1 階)

(▲ 出入口)

注) 本計画は現時点での想定イメージであるため、今後の検討や関係者との協議により変更が生じます。

導入機能	導入施設	面 積	設置理由
地域振興機能	① 農と健康のミュージアム	約 300 m ²	・2階は木質の天井裏を見せる設計とすることで平地林（雑木林）との親和性を楽しむことができる2階に配置する（農と健康のミュージアム）
	② インビテーションセンター		・階段の壁面にパネルなどで仕掛けをつくり、建物全体で農を発信できるように2階に配置する（インビテーションセンター）
	③ 研究拠点(産学融合拠点)	約 60 m ²	・農と健康のミュージアムと隣接することでミュージアムに訪れた人に研究拠点・活動をPRできる
子育て支援機能	④ キッズスペース	約 250 m ²	・小学校低学年までの子どもが安心して遊べる屋内スペースとして2階に配置する ・また、キッズスペースを2階南西側に配置することで芝生広場での活動をのぞむことが可能
休憩機能	⑤ トイレ	約 100 m ²	・農家レストランやキッズスペースからアクセスしやすいよう配置する
飲食機能	⑥ 農家レストラン	約 300 m ²	・テラスに面して設けることでオープンカフェのような、屋外空間でも飲食が可能な空間を演出
			・また、子育て世代の立ち寄り需要を見込めるよう、キッズスペースや農と健康のミュージアムと近い位置に配置する
	⑦ テラス	—	・拠点内の賑わいや平地林（雑木林）を望むことができるように南西側にテラスを配置する ・幅5m程度のテラスを配置する
その他	⑧ 展望台	—	・拠点のシンボルかつ平地林（雑木林）や三富新田等を眺めるように拠点の中央に配置する

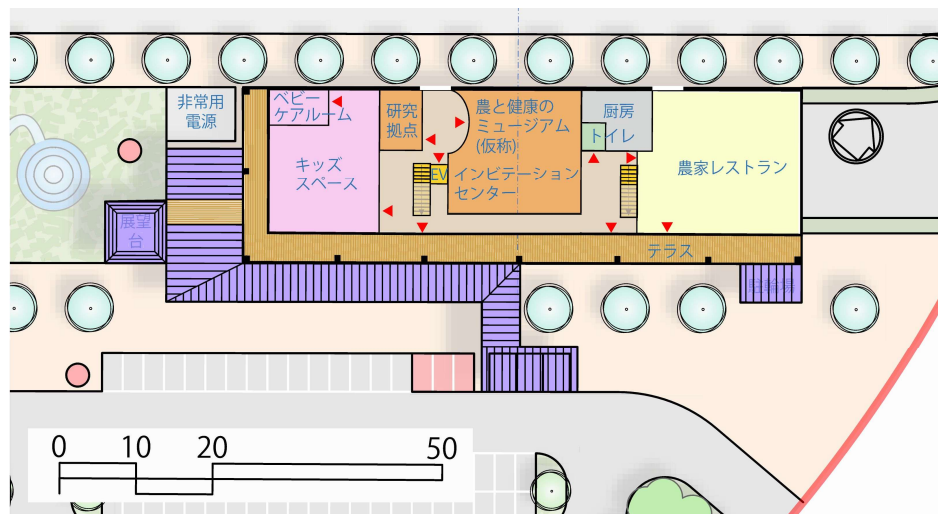


図 5-5 地域振興施設（2 階）

（▲出入口）

注）本計画は現時点での想定イメージであるため、今後の検討や関係者との協議により変更が生じます。

導入機能		導入施設	面 積	設置理由
リラクゼーション機能	温浴施設	① サウナ	約 360 m ²	・拠点を訪れたサウナに適した年齢であれば誰もが利用できるサウナ ・利用者がアクセスしやすいエントランス付近に配置
		② シャワー		・拠点を訪れた誰もが利用できるコインシャワー ・サウナ利用者が利用しやすいようにサウナエリア内に配置
		③ 足湯		・拠点を訪れた誰もが利用できる足湯 ・平地林（雑木林）を望みながら足湯を楽しめるように配置（屋根付き半屋外空間）
休憩機能		⑤ トイレ	約 40 m ²	・温浴施設利用者が利用しやすいように建物の中心かつプライバシー確保ができる位置に配置 ・子育て世代と高齢者や障がい者などが利用しやすいトイレ（ベビーキープ、バリアフリートイレなど）

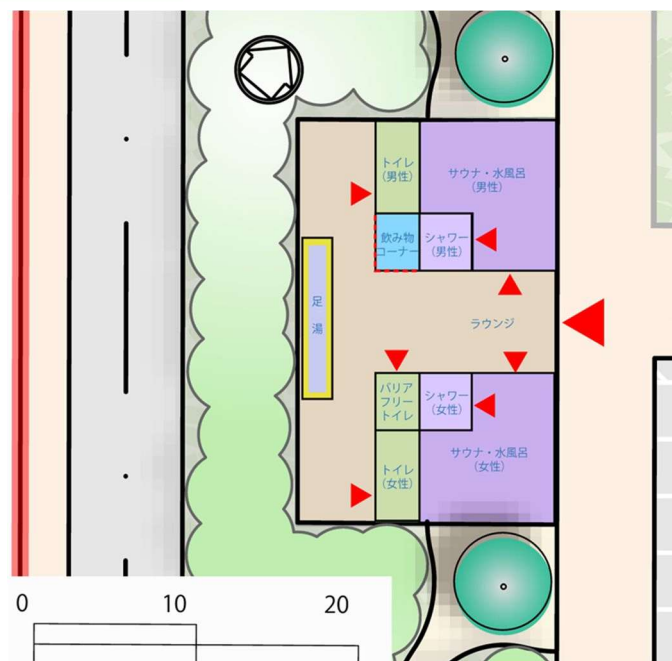


図 5-6 温浴施設

注) 本計画は現時点での想定イメージであるため、今後の検討や関係者との協議により変更が生じます。

5.9. 完成イメージ図

以下の図 5-8 にイメージ図を示します。



図 5-7 完成イメージ図

第6章 地域振興方策

6.1. 目的

本拠点は、地域振興の中核やプラットフォームとして活用し、町における地域振興方策を進めていくこととしています。

地域振興方策は本拠点の完成をゴールとせず、計画策定時から次に示す地域振興方策をスタートさせ、本拠点完成後も継続してこれらの考え方のもと、町民の方々と連携しながら進めていくものです。

6.2. 本拠点の利活用による地域振興方策

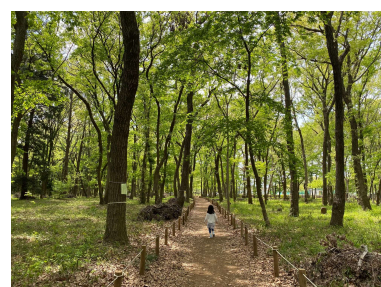
① 地域活性化のアンテナ・発信拠点（農・緑（里山）・食・健康）

- 町では、「武蔵野の落ち葉堆肥農法」が世界農業遺産に認定（令和 5 年 7 月）され、また、「みよし野ガーデン里山探訪」としてガーデンツーリズムに登録（令和 5 年 6 月）されました。
- このことにより、町民はもとより、来訪者にとって、本拠点の農と健康のミュージアム（仮称）やインビテーションセンター、平地林（雑木林）、農家レストラン等が、町の農や里山を含む風景、食などの多様な地域資源を、知る場・情報を得る場となります。本拠点を出発点として町を訪れるゲート機能を持つことで、地域活性化のよりどころとなることを目指します。
- また、首都圏に近い立地性を活かし、国内外の「世界農業遺産」認定地域と連携・交流を図り、インバウンドの受け皿となり地域活性化を図ります。
- 加えて、周辺の体験農園、市民農園との連携を図り、農と農のある風景へ誘う機能を持たせていきます。

地域振興機能：農と健康のミュージアム（仮称）・インビテーションセンター

農業・里山体験機能：平地林（雑木林）

飲食機能：農家レストラン



② 体験イベントの実施・連携・新規企画

- 町には多様なイベントがあります。本拠点の農と健康のミュージアム（仮称）や平地林（雑木林）、多目的広場や地域振興施設を活用して、これらのイベントの全部または一部を本拠点でも実施し、交流・体験の場としていきます。加えて、多世代が交流し、生きる喜びを感じ、健康増進に繋がるような場としていきます。
- さらに、本拠点において、地域と連携した新しいイベントを企画し、町の観光資源のさらなる認知度向上と訪れる人が楽しめる魅力ある観光振興を推進します。
- また、これらのイベントで発信された情報をもとに、町への回遊を促し地域活性化に貢献していくものとします。

地 域 振 興 機 能：農と健康のミュージアム（仮称）
多目的広場
農 業 ・ 里 山 体 験 機 能：平地林（雑木林）
レクリエーション機能：多目的広場



出典：埼玉県 HP

出典：埼玉県 HP

③ 本拠点の事業実施と併せたブランディング

- 町の特産品の加工品開発、ブランド化を推進します。これまで取り組まれている町内関係団体等との連携を図り、本拠点の整備進捗に併せて、ブランド戦略を展開していくとともに「世界農業遺産」にふさわしい世界ブランドとなることを目指すものです。

地 域 振 興 機 能：研究拠点
物販・アンテナショップ機能：農産物直売所



④ 世界農業遺産を通じた健康づくりの推進

- 町の持つ農や緑（里山）、食などの地域資源は、いずれも町を歩き、自然や風景に触れ、安全なものを食する、といった健康志向に根付いたものとなります。
- 本拠点の農家レストラン、温浴施設、平地林（雑木林）等を利用することで心身の健康増進に貢献していくものとします。

飲 食 機 能：農家レストラン
レクリエーション機能：温浴施設
農業・里山体験機能：平地林（雑木林）



⑤ 町民、観光客、道路利用者が交流する場として地域の活力を創造

- 本拠点を活用し、町民のコミュニティの核として、多様な活動に寄与できる場を提供できるようにします。
- また、本拠点でのイベントを通じて町民と観光客の交流を図れるようにします。そのために町の暮らしの魅力を再発見し発信していくとともに町への来訪機会を増すことや定住促進につながるような紹介をしていきます。

地域振興機能：研修室、研究拠点
情報発信機能：情報発信施設
休憩機能：コミュニティスペース
子育て支援機能：キッズスペース





図 6-1 地域振興方を担う拠点のイメージ

第7章 事業手法の検討

7.1. はじめに

昨今、多くの地方公共団体にとって、厳しい財政状況や人口減少、公共施設の老朽化などに対応しながら、充実した公共サービスを提供することは喫緊の課題になっています。特に時代のニーズに即した新しい施設を整備する場合には、民間事業者の協力は欠かせません。そこで、従来の公共が自ら実施してきた事業手法（従来方式）を転換し、民間企業の力を活用しながら良質な公共サービスの提供やコスト削減、地域活性化などを目指して、官民連携手法を導入するケースが増えています。

このことを踏まえ、本拠点の整備について、従来方式と官民連携方式とを比較し、望まれる事業手法を整理しました。

7.2. 官民連携事業の目的

PPP（Public Private Partnership、公民連携事業、官民協働事業）とは、行政、民間（企業）、住民（NPO 等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことです。地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間（企業）や住民（NPO 等）を参画させるなど、公共サービスのより広い範囲で民間や住民のノウハウを活用する手法と解釈されています。2001 年の経済産業省の「日本型 PPP 研究会」における報告では、『PPP＝公共サービスの民間開放』とし、具体的な PPP の施策として、民間委託（アウトソーシング・公設公営）、PFI、民営化、独立行政法人が列挙されています。さらに、図 7-1 に示すように、PFI のほか、DBO 方式、包括的業務委託などについても、PPP と位置付けることができます。PPP の必要性が近年特に高まっている理由として、以下の 2 点が挙げられます。

●利用ニーズの多種多様化への対応（公共サービスを楽しむ側の視点）

利用ニーズとして、豊かな生活のために必要な多種多様なサービスを提供してほしいという社会背景があります。高度成長期の一億総中流社会からバブル崩壊を経て、現在は格差社会がクローズアップされ、こうした時流に乗って多種多様に変化する人々の生活と共に、公共サービスもまた多種多様化せざるを得ない状況です。

●行政の財政状況の悪化（公共サービスを提供する側の視点）

行政においても、自治体経営が悪化・破綻し、住民の生活に直接的に影響を及ぼす時代となっています。特に、ストック（公共施設等を含んだ社会資本）の老朽化と更新需要が顕在化しています。

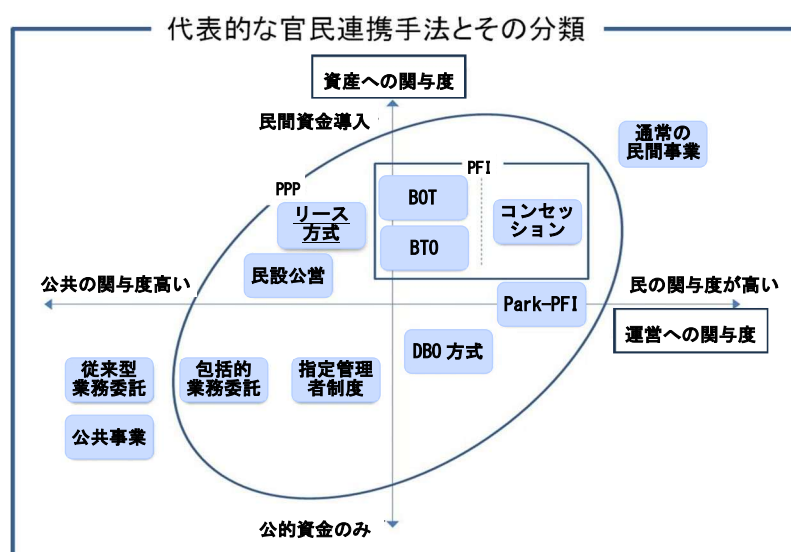


図 7-1 代表的な官民連携手法とその分類

7.3. 官民連携事業の代表手法

我が国では、地域振興施設等の公共施設整備において様々な官民連携事業の手法が検討され、その多くが実施に至っています。以下に、官民連携事業の代表的な手法を整理します。

■指定管理者制度（従来方式+指定管理者制度）

- 公共施設の建設は公共が行い、「公の施設」としての維持管理・運営を行う民間事業者を「指定管理者」として指定することにより、民間のノウハウを活用しつつ、サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的とした制度です。

■DBO（Design-Build-Operate）方式

- 資金調達は公共が行うが、設計、建設、維持管理、運営まで一括して民間事業者が行う PFI 法に準じた方式です。
- 公共が資金調達することで金利コストを低減でき、さらに民間事業者の経営能力及び技術的能力を活用し、建設費、維持管理・運営費等の縮減効果が期待できます。

■PFI 方式（BTO（Build-Transfer-Operate）方式）

- 公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を民間の資金（公共は事業期間中に対価を平準化して支払う）、経営能力及び技術的能力を活用する方式です。
- 民間事業者の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI 方式で実施します。

7.4. 事業手法の比較

前述に整理した「従来方式＋指定管理者制度」、「DBO 方式」、「PFI 方式(BTO 方式)」について、比較検討を行います。

なお、PFI 方式の主な事業方式として、BOT 方式※¹、BOO 方式※²も挙げられますが、PFI 方式を適用している地域振興施設の先行事例では、BTO 方式が一般的であることや民間所有になり税金等 BTO 方式では生じないコストが生じるなどが挙げられたこと、持続的なサービスの提供のため拠点の所有権は町を基本とすることが望ましいことから、BOT 方式及び BOO 方式は比較対象外とします。

比較検討にあたっては、以下の表 7-1 および表 7-2 に基づいて検討しました。

その結果、ランニングコストの縮減、リスクの縮減、民間ノウハウを活用したサービス向上に期待ができる DBO 方式または PFI 方式（BTO 方式）が望ましいと考えます。

なお、今後、「民間活力導入可能性調査」等により、民間事業者の意向調査などを実施したうえで、最適な手法を定めていきます。

※1 BOT 方式（Build-Operate-Transfer）：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了後に公共に施設所有権を移転する事業方式。

※2 BOO 方式（Build-Own-Operate）：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了後も民間が施設を所有し続ける事業方式。

表 7-1 評価項目

- 町の方針・事業意図の反映
- 民間ノウハウの発揮余地
- 財政負担
- 事業安定性

表 7-2 比較対象とする事業手法の概要

事業手法	概 要
公設公営	
直営方式（従来）	・公共が建設・所有し、管理運営する施設について、全部または一部の管理業務を民間に委託する
公設民営	
直営方式＋指定管理者制度	・施設の設計、建設を個別に発注し、維持管理、運営を包括委託する方式（指定管理者制度）を別募集とする手法
民設民営	
DBO 方式 （Design-Build-Operate）	・施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法 ・事業に係る資金調達は、公共が行う
PFI 方式（BTO 方式） （Build-Transfer-Operate）	・施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法 ・事業に係る資金調達は、民間事業者が行い、公共は、事業期間中に対価を平準化して支払う

表 7-3 事業手法比較表

		公設公営	公設民営		民設民営	
		直営方式（従来）	指定管理者制度		DBO方式 （Design-Build-Operate）	PFI方式（BTO方式） （Build-Transfer-Operate）
			第3セクター	民間事業者		
概要		● 町の資金調達により公共が直接施設を整備、管理運営を行う従来通りの方式	● 町の資金調達により公共が施設を整備し、施設の管理運営を公共と民間が合同出資した第3セクターが行う形式	● 町の資金調達により公共が施設を整備し、施設の管理運営を民間（指定管理者）が行う形式	● 町の資金調達により民間が施設を整備し、施設の管理運営を民間が行う形式	● 民間の資金調達により民間が施設を整備し、施設の管理運営を民間が行い、公共はその対価を支払う形式
実施主体	企画計画	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町
	資金調達	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町	民間
	設計	三芳町	三芳町	三芳町	民間 （一体事業として発注）	民間 （一体事業として発注）
	施工	三芳町	三芳町	三芳町		
	管理運営	三芳町	第3セクター	民間		
町の方針・事業意図の反映		● 公共直営のため、町の方針・事業意図を反映できる	● 公共出資の第3セクターによる運営のため、町の方針・事業意図を反映しやすい	● 民間企業等による運営のため、町の方針・事業意図を反映しにくいことがある		
		○	○	△		
民間ノウハウの発揮余地		● 民間ノウハウの発揮余地が少ない	● 仕様発注かつ整備と運営が別発注のため、民間ノウハウは管理運営段階のみの反映となる。運営が短期の場合、民間ノウハウが発揮される期間が短い ※仕様発注とは詳細要件を公共が仕様書として作成し、民間に提示するもの	● 整備運営の一体発注（性能発注）により、民間ノウハウを設計から管理運営段階まで反映することが可能となり、一定の運営期間を有し民間ノウハウが発揮される期間が長い ※性能発注とは公共が性能要件や業務水準のみを提示し民間の裁量で事業が実施される		
		△	△	○		
財政負担	イニシャルコストの縮減	● 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 ● 設計・施工が分割発注のため、一括化によるコスト縮減が期待できない			● 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 ● 設計・施工・管理運営の一括発注となるためコスト縮減が期待できる	● 民間での資金調達となり、金融機関からの借り入れのため、起債より高い金利負担が生じる可能性がある ● 設計・施工・管理運営の一括発注となるためコスト縮減が期待できる
		△		○		△
	ランニングコストの縮減	● 民間ノウハウが活用できないため、ランニングコスト縮減が期待できない	● 民間ノウハウが発揮されるため、ランニングコスト縮減が一定程度期待できる			
		△	○			
	財政支出の平準化	● 施設整備時の単年度の財政支出が大きくなる				● 民間資金の活用により、財政負担額の平準化を図ることができる
		△				○
事業安定性	適切な官民のリスク分担	● 全て公共となる ● 収益施設の運営リスク等を公共が負担することの適切性に課題がある	● 第3セクターの経営方針、経営体制により、リスク分担が適切に行われない可能性がある	● 施設整備と管理運営が分離発注であり、施設瑕疵による運営リスクを適切に分担できない可能性がある	● 官民での適切なリスク分担構築が期待できる	
		△	△	△	○	
	事業継続性の確保	● 公共直営のため、施設の運営状況に関わらず事業継続は可能	● 公共が出資することにより運営面での負担が軽減されることから事業が安定しやすい	● 指定管理者制度の場合、期間が最長でも5年程度であることから、長期的な投資回収が必要な場合には継続性が確保できない場合がある	● 民間事業者の長期運営による継続性リスクがあるが事業契約等に基づく適切なモニタリングにより対応可能	● 民間事業者の長期運営による継続性リスクがあるが、プロジェクトファイナンスで資金調達する場合は金融機関の業務監視機能が期待できる
		○	○	△	○	○
	開業までの期間	● 従来通りの発注方式であり、着実な工程管理が可能	● 従来通りの発注方式であり、着実な工程管理が可能 ● 指定管理者の選定は設計期間と同時に実施されることが多い		● 事業者選定に期間を要する ● 設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮が期待できる	● 事業者選定に期間を要する ● 設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮が期待できる
○		○		△		
総合評価 ○:1点、△:0点		3点	4点	2点	5点	5点

7.5. VFM の算定

VFM (Value For Money) とは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFM が高い」といい、残りの一方を「VFM が低い」といいます。

PFI 事業における VFM の評価を行うにあたり、同一の公共サービス水準のもとで評価をする場合、下記の図のとおり公共自ら実施する、PSC (Public Sector Comparator) と PFI 事業の LCC (Life Cycle Cost) を比較することになります。PFI-LCCの方が下回れば、PFI 事業の VFM が高いと認められます。

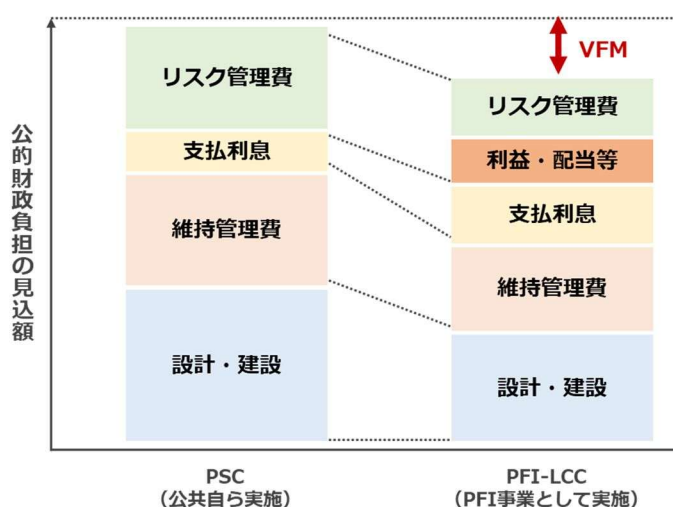
なお、本事業においては DBO 方式についても評価検討の対象とします。

PSC (Public Sector Comparator)

従来方式として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額

PFI-LCC (LCC : Life Cycle Cost)

官民連携手法として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額



VFM の算定手順は、内閣府「簡易な検討の計算表」に基づいて、算定しました。算定の結果、VFM は DBO 方式 16.2 %、PFI 方式 (BTO 方式) 8.5 %となり、どちらともに財政負担の軽減が図れる結果となりました。

表 7-4 VFM の算定結果

事業手法	VFM
DBO 方式	16.2 %
PFI (BTO) 方式	8.5 %

第8章 実現に向けて

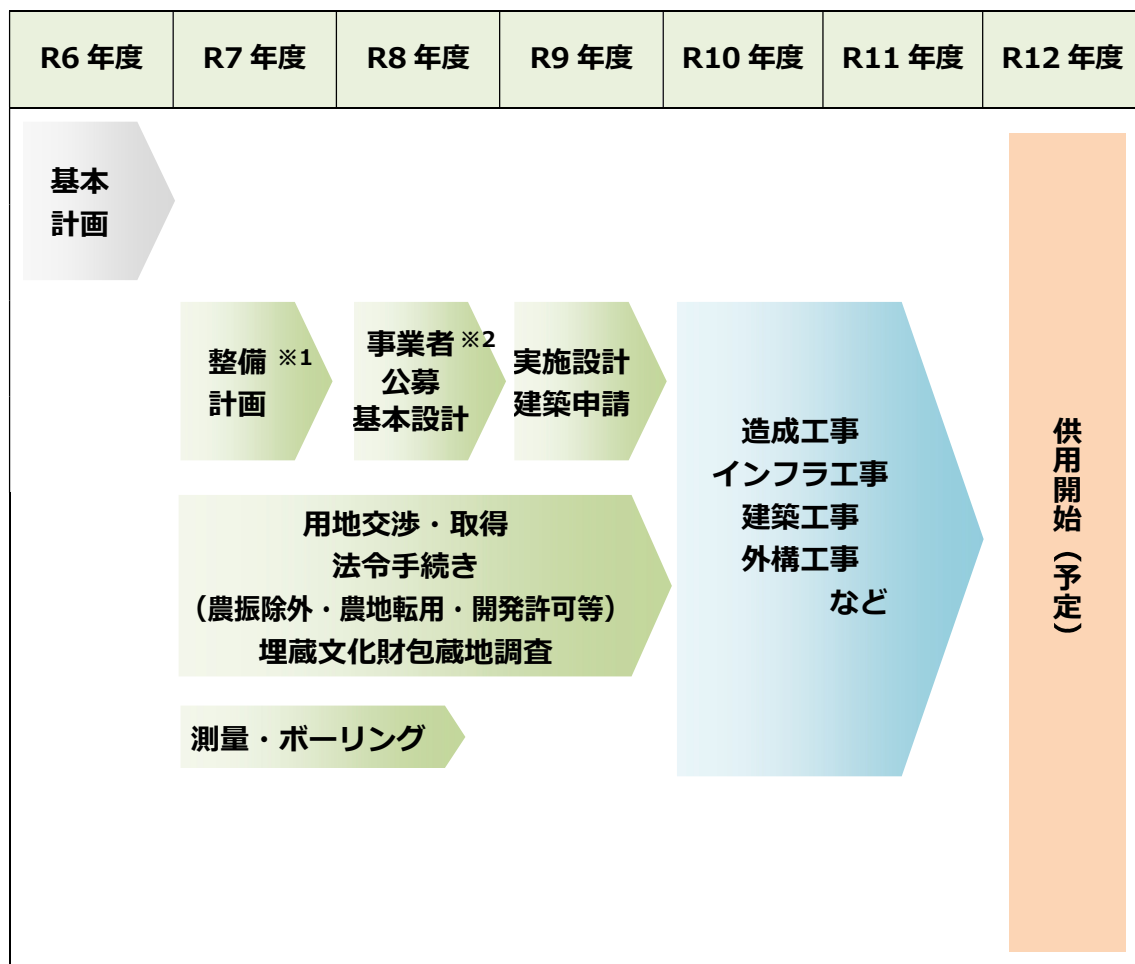
8.1. 今後のスケジュール

前章で基本とした民間活力を導入した事業手法における事業スケジュールを示します。

本事業は、法令手続き（農振除外、農地転用、開発許可等）を含むことから、適切な法令手続きの時期や期間を盛り込む必要があります。

今後のスケジュールについて、表 8-1 に示します。

表 8-1 スケジュール



注) 今後のスケジュールは決定したものではありません。今後変更となる可能性がございます。

※ 1 整備計画 : 「基本計画」や有識者等からの意見を基に、計画の具現化を図るため、諸計画と相互に連携・調整された基盤整備計画および建築物基本構想などを策定するもの。

※ 2 事業者公募: 本拠点を整備するにあたり、事業を担う民間事業者をプロポーザル方式で公募すること。

8.2. 概算事業費

本事業の概算事業費は、工事費、道路整備費を含め約 45～50 億円（用地買収費除く）と想定します。

なお、概算事業費については、現段階における想定であり、今後はコストダウンや各種補助金・交付金の活用、民間活力導入の検討等を行い、町の財政負担の軽減に努めます。

8.3. 利用可能な補助制度・交付金

本拠点の整備に活用可能な補助金・交付金について、表 8-2 に整理しました。
今後、可能な限り補助金や交付金を活用し、町の財政負担を軽減するよう努めます。

表 8-2 利用可能な補助制度（一部）

省庁	支援メニュー	支援対象
国土交通省	社会資本整備総合交付金（道路事業）	駐車場・トイレ・子育て関連施設・休憩施設・道路情報提供施設・防災設備
	インバウンド受入環境整備高度化事業	トイレ・子育て関連施設・交流施設・体験施設・EV 充電設備等
	デジタル田園都市国家構想交付金	農林水産物の直売施設、観光案内施設、地産池消レストラン
内閣府	地方創生推進交付金	地方版総合戦略に基づく地方公共団体の先導的な取組
	新しい地方経済・生活環境創生交付金	農林水産物の直売施設、観光案内施設、地産池消レストラン、耐震化、新しい公共交通ネットワーク、産官学連携の拠点
内閣府・厚生労働省	地域子育て支援拠点事業	子育て関連施設・地域子育て支援拠点の運営費補助
総務省	地域経済循環創造事業交付金	特産品直売所・レストラン
	緊急防災・減災事業債（地方債）	非常用電源、耐震化、備蓄倉庫、電源設備等
農林水産省	農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション対策）	交流施設・体験施設・特産品直売所・レストラン
	木材製品の消費拡大対策	木造建築物の建築
環境省	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	太陽光発電整備蓄電池

8.4. 事業実現に向けての取り組み課題の整理

本拠点の実現に向けて、以下の表 8-3、表 8-4 に示す項目の具体的な検討が必要です。今後、関係機関等と調整を図りながら検討を行い、整備計画を策定してまいります。

表 8-3 検討項目（その 1）

項目	主な課題・方向性
1. 法規制	① 農振解除、農地転用 ● 計画地は、農業振興地域内農用地区域かつ市街化調整区域であるため、建築行為を行う際には、農業振興地域整備計画の変更（農振除外）及び農地転用、市街化調整区域内の開発行為の許可（開発許可）が必要になります。 ② 埋蔵文化財包蔵調査 ● 計画地は、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、事前の試掘調査により埋蔵文化財の有無を確認し、適宜、記録のための発掘調査が必要となります。
2. 財政	● 建設費のみならず管理運営を含めた、トータルコストを今後精査するとともに、町の中長期的な財政の見込みを勘案しながら、現実的な拠点整備を模索する必要があります。
3. 用地取得	① 土地所有者との調整 ● 土地所有者の意向把握や調整、周辺農地への影響など、用地取得に向けた協議・調整などを検討していく必要があります。
4. 交通	① 動線計画 ● 本拠点は町の重要な交通結節点である三芳スマート IC と近接していることから、交通量等を踏まえたアクセス動線の検討が必要です。 ● また、本拠点から町の主要拠点や地域資源等をつなぐ交通ネットワークの構築（バス路線の整備等）を図る必要があります。 ② 交通対策 ● 計画地周辺の自動車の交通処理について、交通管理者等関係機関と協議・調整などを検討していく必要があります。

表 8-4 検討項目（その2）

項目	主な課題・方向性
5. 施設	① 配置計画 ● 土地利用や各施設の配置等に合わせ、調整池の容量、配置、構造について詳細を検討していく必要があります。 ② 関越自動車道、三芳 PA（下り線）との連携 ● ハード面およびソフト面から相互に賑わいが生まれるように関係者と協議・調整など積極的に進める必要があります。 ③ 持続可能な拠点の検討 ● 持続可能な拠点を目指していくためには、安定した収益事業の運営が必要不可欠であり、そのための経営手法を十分に検討する必要があります。 ● 近接する三芳スマート IC や関越自動車道を活かし、災害時における集結拠点・物資輸送拠点等の防災機能を持たせることが必要です。そのため、「防災道の駅」の選定要件を視野に入れた施設機能のあり方を検討する必要があります。
6. 整備・運営	① 整備運営の検討 ● 主要施設の諸条件の整理を、民間事業者の意向を踏まえながら、地域振興施設を中心とした建築・造成・外構に関する設計等を進める必要があります。 ● 直売所や農家レストラン等を魅力的な施設として運営するためには、安定した商品供給体制が必要となることから、地元の生産者等との連携を含めた出荷者の確保・育成が必要です。
その他	① 「道の駅」による地方創生拠点の形成 ● 本拠点が、観光や防災を含む地方創生として機能する「道の駅」の役割や魅力を十分に発揮することができるかを検討します。 ● 加えて、道の駅の登録要件を満たし、想定される機能を十分に発揮できる見込みがある場合、道の駅の登録を目指していきます。

第9章 （仮称）地域活性化発信交流拠点の機能分担の検討

9.1. 背景と目的

前章までに整理した内容は、三芳 PA に隣接する約 4.5ha の一敷地に、町が誇る魅力をより多くの方に知っていただく発信・体験・交流の場として、利用ニーズ調査結果等を踏まえながら、求められる施設や機能を可能な限り取り入れた計画としたものです。

一方で、本拠点が計画されている上富地域（以下、「本地域」という。）では、第 6 次総合計画において、地域に存する上富小学校・農業センター・旧島田家住宅を中心とした上富地域拠点の位置づけがなされていることから、豊かな自然や特徴的な農業、貴重な三富開拓地割遺跡等の旧跡や文化財等の本地域の有する地域資源を活かした拠点間のつながりも求められています。

そのような折、令和 7 年（2025 年）2 月に、三芳町学校再編等審議会から、町内小中学校の再編に関して「上富小学校を三芳小学校に令和 10 年度を目途に統合する」との答申がなされました。このことを受け、上富地域拠点の現状を踏まえた、（仮称）地域活性化発信交流拠点のあり方についても検討する必要が生じてきました。

本章では、（仮称）地域活性化発信交流拠点のあり方として、前章までに検討・計画した一敷地における「一体的整備」で検討された施設や機能を活かしつつ、上富小学校敷地の有効活用を図る観点から、本拠点と上富地域拠点双方で機能を分担する「分担型整備」について検討整理するものです。

9.2. 上富地域の現状

本地域は、町の西部に位置し、多福寺や埼玉県指定旧跡「三富開拓地割遺跡」、世界農業遺産に認定された「武蔵野の落ち葉堆肥農法」などの歴史や文化資源があり、町で最も広い面積を占める地域です。

「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を継承する農家が多く、その伝統的農法の維持・保全に取り組んでいる地域でもあります。地域面積の約6割は、農地と平地林（雑木林）の自然的土地利用となっており、保全活動も行われています。

また、令和6年3月にフル化整備された三芳スマートICは、町の西の玄関口としての役割を担っています。

本地域の人口については、平成17年（2005年）の4,479人をピークに減少に転じ、令和7年（2025年）には2,972人まで減少しています。年齢別人口については、令和2年（2020年）には高齢化率が約5割となっています。



図 9-1 行政区割り図

出典：国土地理院、三芳町都市計画マスタープランより作成

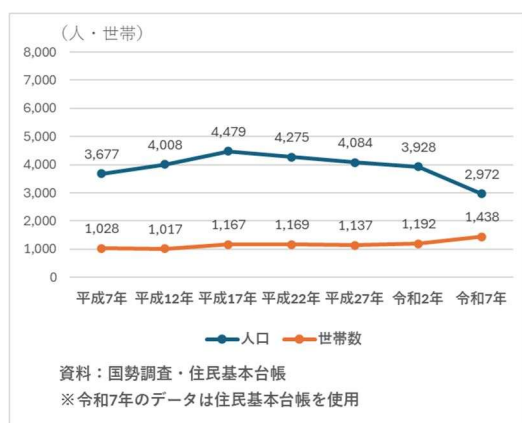


図 9-2 上富地域の人口世帯数の推移

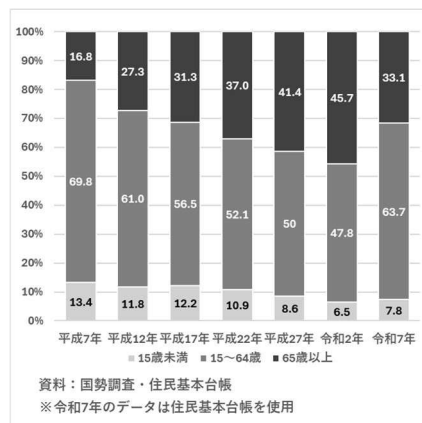


図 9-3 上富地域の年齢構成の推移

9.2.1. 地域資源

(1) 上富小学校

上富小学校は昭和 47 年（1972 年）に開校され、50 年以上が経過した、上富第一区から第三区（一部地域を除く。）までの地域子どもたちが通う教育施設です。施設内には、上富学童保育室を併設しており、児童の健全な保護および育成を図るための重要な場所となっています。

また、当施設の屋上は、三富開拓地割遺跡を見学する施設としての役割を果たしており、多くの見学者が訪れています。

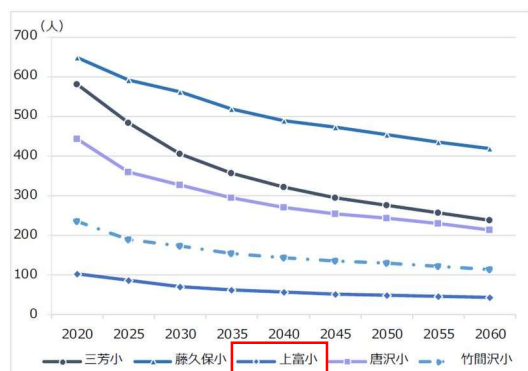
加えて、町の指定避難所に指定されており、防災倉庫や災害用井戸を備えています。災害時には上富第一区から第三区までの上富地域（関越自動車道より西側）の住民が避難することになっています。

しかしながら、全国的な傾向と同様、町でも人口減少と少子化が進行しており、学校の小規模化が進み、教育環境の質の維持が課題となっています。また、教育施設の老朽化が進み、今後は安全と機能の維持に多額の費用が見込まれることから、適正な学校規模と配置の検討結果に基づき、前述のとおり三芳町学校再編等審議会より上富小学校を三芳小学校に令和 10 年度を目途に統合する答申がなされています。

表 9-1 上富小学校 基本情報

施設面積		構造	建設年数	
敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)		建設年	経過年数
11,076	3,574	鉄筋コンクリート造 (小学校) 鉄骨造 (体育館) ※耐震改修済	昭和 47 年 (1972 年)	53

出典：公共施設マネジメント基本計画



※三芳町において、過去のトレンドをもとにコーホート要因法を用いて推計。
(基準人口：平成 31 (2019) 年 4 月 1 日現在)

図 9-4 学校別児童該当年齢人口の推移

出典：公共施設マネジメント基本計画



(写真) 上富小学校屋上から三富開拓地割遺跡を望む

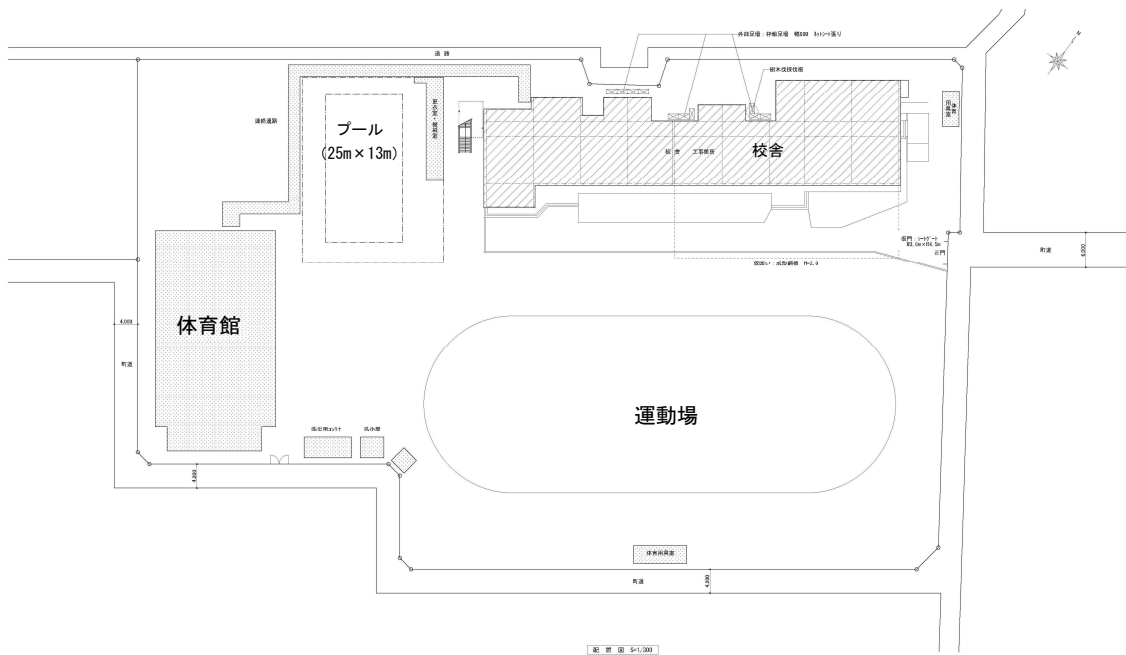


図 9-5 上富小学校（上：校舎写真、下：配置図）

(2)三芳町農業センター

三芳町農業センター（以下、農業センターという。）は、昭和 56 年（1981 年）に町における農業の近代化と知識技能、生産性の向上を図り、農業経営の安定と生活の向上を図る目的で上富小学校に隣接して、建設されました。

施設内は、集会施設、会議室、調理施設等で構成されています。建設からすでに 40 年以上が経過し老朽化が進んでいますが、地域産業の活性化を図るほか、上富第二区地域の集会所として、地域の自治機能も併せ持っています。また、災害時は上富第二区の一時的避難所となっています。

表 9-2 農業センター 基本情報

施設面積		構造	建設年数	
敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)		建設年	経過年数
2,167	312	木造 ※耐震改修済	昭和 56 年 (1981 年)	44

出典：公共施設マネジメント基本計画



(写真) 農業センター

出典：公共施設マネジメント基本計画



図 9-6 農業センター配置図

(3)旧島田家住宅

旧島田家住宅は、およそ 180 年前の江戸時代に建築されたと考えられる茅葺屋根の民家住宅です。畑作新田として知られる三富の開拓がさつまいもの導入により豊かになったことを証明してくれる大型の家屋であり、近郷農民の子弟を集めて寺子屋を開設していた時期もあることから、町の教育の歴史も伝えてくれる貴重な建造物であり「現代の寺子屋」としてさまざまな郷土学習教室を行っています。

三富開拓 300 年記念事業の一環で平成 8 年（1996 年）に、当地に移築復元されました。

表 9-3 旧島田家住宅 基本情報

施設面積		構造	建設年数	
敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)		建設年	経過年数
—	179.87	木造 (茅葺寄棟造り)	平成 8 年 (1996 年)	29

出典：公共施設マネジメント基本計画



(写真) 旧島田家住宅

出典：都市計画マスタープラン

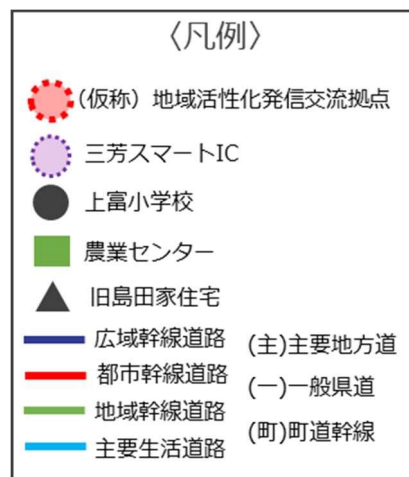
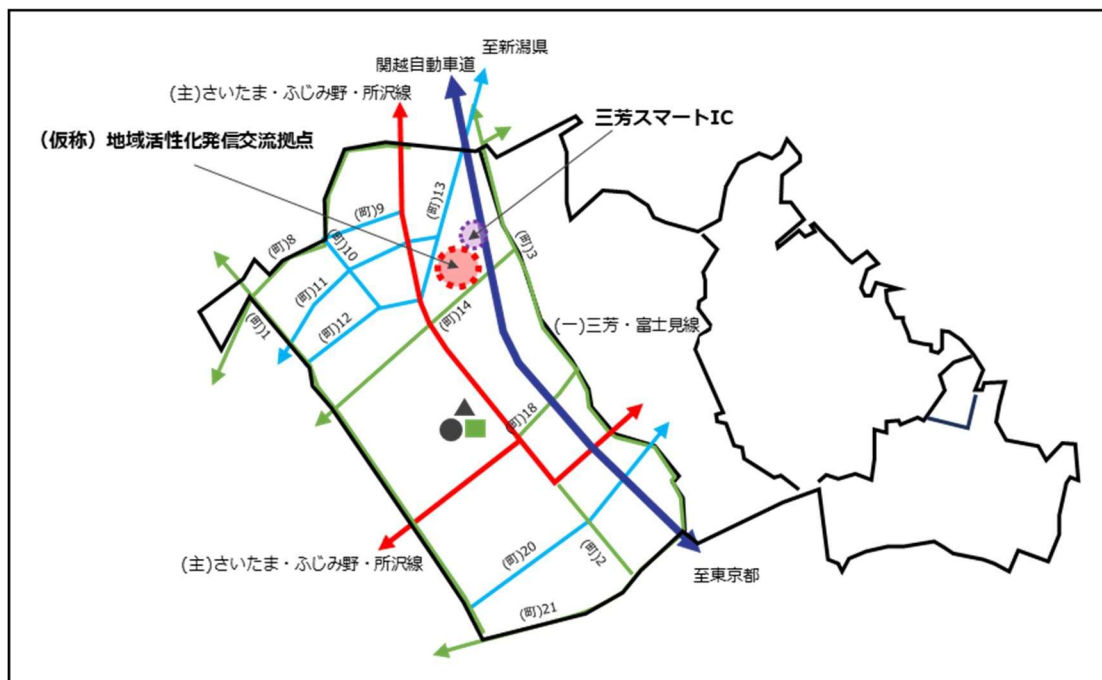


図 9-7 (仮称) 地域活性化発信交流拠点と上富地域の地域資源の位置図

出典：国土地理院、三芳町都市計画マスタープランより作成

9.3. 拠点の考え方

第6次総合計画において「上富地域拠点」は、農業センターを中心に上富小学校や旧島田家住宅など主要施設が隣接して構成されており、地域の教育、歴史、文化、防災等の重要な拠点として位置づけられています。

しかしながら、上富地域拠点の中核である上富小学校が統廃合される答申がなされたことから、町として小学校校舎や敷地などのその後のあり方や利活用についても検討する必要が生じることとなりました。

このことから、本拠点と上富小学校を含む上富地域拠点は、上富地域の地域活性化につながる機能として、前章までに整理した機能を「三芳スマート IC 隣接拠点」と「上富地域拠点」に分担し、相互に連携を図ることにより、地域振興に資する効果がより高くなることも考えられます。

本章では、この「分担型整備」に関して基本的な方針や分担すべき機能、配置案等について示すものです。

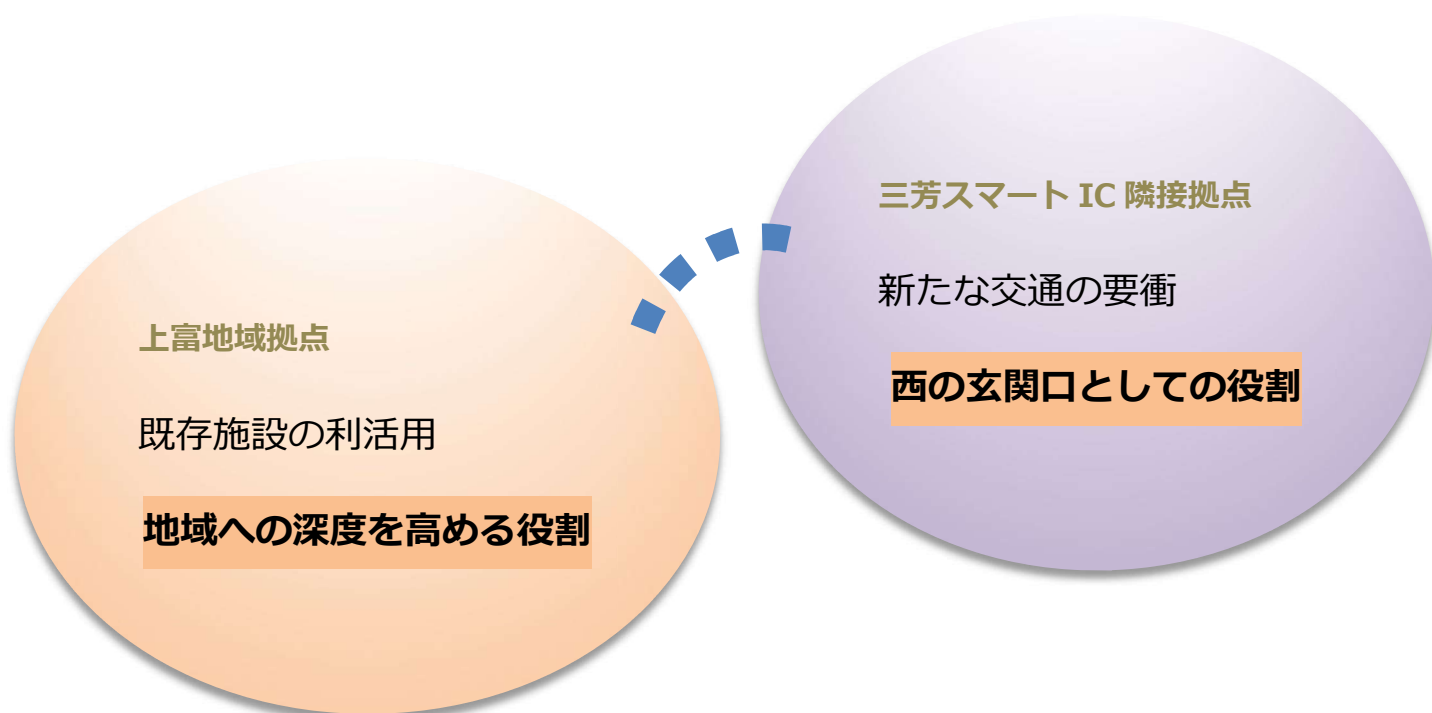


図 9-8（仮称）地域活性化発信交流拠点の考え方「分担型整備」

9.4. 基本方針および導入機能

(1) 基本方針

本拠点とは、その場所だけで成立するものではなく、三芳町のゲートとなり、アンテナとなっていくことが求められています。このことを踏まえ、三芳スマート IC 隣接拠点と上富地域拠点の二つの拠点が機能連携・機能分担しながら、町の活性化に寄与していく案を検討します。基本方針は次の通りです。

三芳スマート IC 隣接拠点

西の玄関口として今後さらに新たな交流の促進が期待される
地域の要 人と情報の集まる場所
>>>> 交流・にぎわい・飲食物販の場所

地域活性化をすすめる地区

上富地域拠点

学校統廃合により新たな利活用を検討する地区となる
小学校の土地は地域の誇り・アイデンティティ
>>>> 活動・体験・つながりの場所

地域振興をすすめる地区

つながる

分担する

図 9-9 分担型整備の基本方針

(2)求められる導入機能

三芳スマート IC 隣接拠点とは、三芳スマート IC に近接し、西の玄関口として交通の要衝となる立地性を踏まえた機能や人々が交流し集い賑わいを創出し地域活性化を促進するような機能を導入します。

上富地域拠点は、総合計画において、核となる上富小学校周辺を地域拠点ゾーンに定めていることから、地域施設との連携を考慮した機能を導入します。加えて、旧島田家住宅では、文化財保存施設として一般見学・社会科見学・体験学習など歴史文化の保存・活用を充実させるための連携を図ります。

以上を踏まえ、第 5 章 5.3 で示した求められる導入機能を三芳スマート IC 隣接拠点と上富地域拠点の二つの拠点で機能分担した場合の導入機能を次頁の表 9-4 のとおり示します。

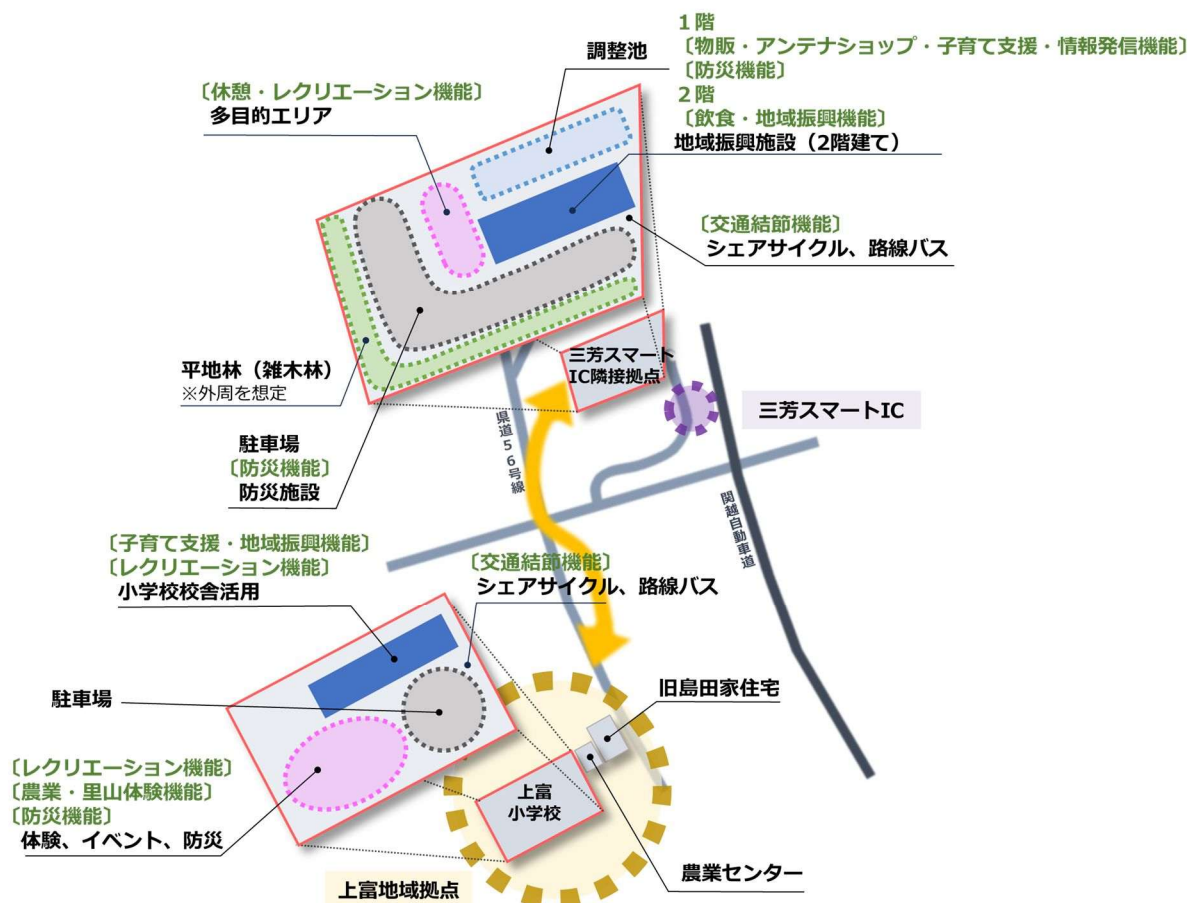
表 9-4 求められる導入機能

機 能	方 針	三芳スマートIC隣接拠点	上富地域拠点
地域振興機能	◇ 住民活動の拠点となる機能 ◇ 大学等と連携した活動・研究拠点機能 ◇ 地域資源である農を発信する機能 ◇ 地域振興施設	○ (農と健康を発信するシアター)	◎
子育て支援機能	◇ 24 時間利用可能なベビーコーナー機能(授乳室、おむつ替え台等) ◇ 子どもが安心して遊ぶことができる機能	○ (ベビーコーナー)	◎
飲食機能	◇ 地元農産物を使用したメニューを提供する機能 ◇ 様々なニーズに対応した飲食を提供する機能	◎	○ (飲食施設)
農業・里山体験機能	◇ 江戸時代から続き世界農業遺産に認定された武蔵野の落ち葉堆肥農法を体験し、継承につなげる機能 ◇ 美しい武蔵野の平地林(雑木林)を彷彿させる機能	○ (平地林(雑木林))	◎
物販・アンテナショップ機能	◇ 地元農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売する機能 ◇ 関越自動車道でつなぐ産地直送の機能	◎	○ (物販施設)
休憩機能	◇ 24 時間利用できる駐車場機能 ◇ 24 時間トイレを利用できる機能 ◇ 疲れを癒すことができる機能	◎	○ (コミュニティスペース)
レクリエーション機能	◇ 各種イベントに対応できる屋外・半屋外イベント広場機能 ◇ ここでしか体験できないイベントを提供する機能 ◇ くつろぐことができる機能	○ (屋根付き休憩所)	◎
情報発信機能	◇ 町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 ◇ 町の暮らしの情報を発信する機能	◎	○ (コミュニティスペース)
交通結節機能	◇ 三芳スマート IC 近接の立地性を活かした機能 ◇ 公共交通と連携する機能 ◇ 観光周遊をするための機能 ◇ 新たなモビリティと連携する機能	◎	○ (既存機能(路線バス)を利用)
防災機能	◇ 道路利用者と周辺住民等の発災時の防災機能	◎	◎ (既存施設を利用)

凡例：◎重視する機能 ○補完する機能

(3)ゾーニング

以下に、三芳スマート IC 隣接拠点と上富地域拠点の分担型整備のゾーニング図を示します。



分担型整備	規模（敷地面積）
三芳スマート IC 隣接拠点	2～2.5 ha
上富地域拠点 （上富小学校のみ）	1.1 ha

図 9-10 ゾーニング図

(4)配置イメージ

三芳スマートIC 隣接拠点は、10の導入機能のうち、飲食機能、物販・アンテナショップ機能、休憩機能、情報発信機能、交通結節機能、防災機能を重視するものとします。加えて、地域振興機能、子育て支援機能、農業・里山体験機能、レクリエーション機能は、上富地域拠点と機能を補完するものとします。以下に活用イメージを示します。



図 9-11 上：三芳スマート IC 隣接拠点 機能配置図 下：地域振興施設内機能配置図

上富地域拠点は、10 の導入機能のうち、地域振興機能、子育て支援機能、農業・里山体験機能、レクリエーション機能を重視するものとします。加えて、飲食機能、物販・アンテナショップ機能、休憩機能、情報発信機能、交通結節機能、防災機能は、三芳スマート IC 隣接拠点と機能を補完するものとします。ただし、飲食機能は施設規模相応のものとし、これらの施設は、学校施設の有効活用といった観点から、地域に根差した強いアイデンティティを有し、子どもと高齢者の居場所、健康を創出するとともに地域コミュニティに貢献できる施設となることが考えられます。

また、温浴施設を備えた宿泊施設を整備することで、農業体験や世界農業遺産を目的に訪れた観光客や視察団体などが泊まることができるとともに、災害発生時においても宿泊可能な避難所として活用できるなど、機能の充実が図られる施設となることが考えられます。

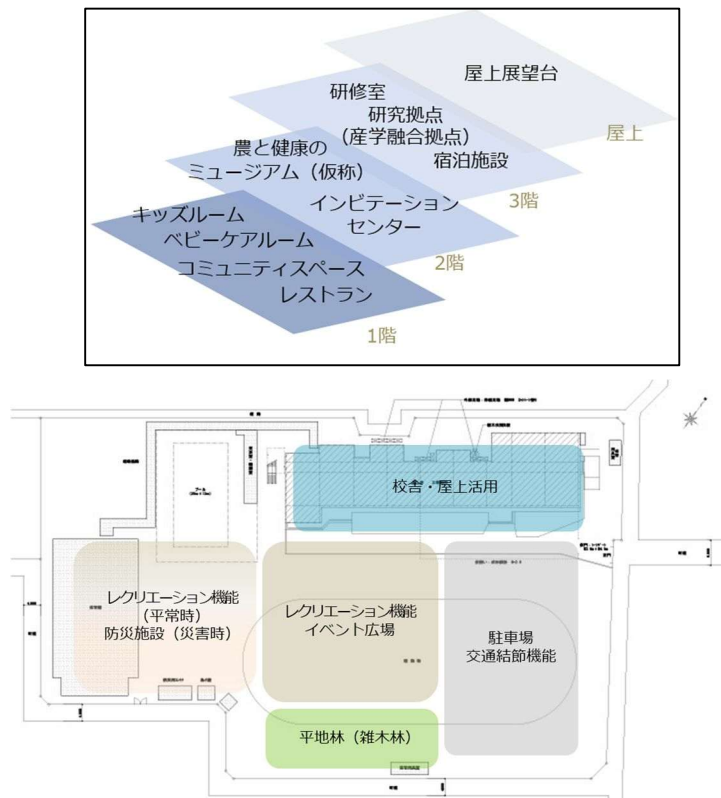


图 9-12 上富地域拠点（上富小学校）機能配置図

9.4.1. 廃校活用事例

活用種別	子ども教育支援施設				
旧学校名	旧佐久中央小学校				
位置	長野県佐久穂町				
建築年度	1979 年度	廃校年度	2014 年度	活用開始年度	2015 年度
改修費用	約 8,800 万円（うち自治体負担：約 4,600 万円）				
利用した国の補助金制度	地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（所管：内閣府）				
活用後施設名	佐久穂町こどもセンター（愛称：さくほっこ）				
活用事業者名	佐久穂町（転用）				
利用者数	約 2.3 万人				
主な利用者	小学生、乳幼児の親子（妊娠期を含む）、子育て中の保護者（子育てサークル活動等を含む）				
事業概要	● 2014 年度に廃校となった旧佐久中央小学校について、佐久穂町の子どもたちが将来、社会において活躍・貢献できるよう、子ども、母親、父親、家庭を支援することを目的としている ● まずは人格、能力形成に大切だと言われている妊娠期から幼少期にかけての子育て支援を行っている ● 子どもの非認知能力の発達に力を入れた行事・イベントを実施している ● 子どもや保護者の交流を促進することで、子ども同士、母親同士の相互ケアに期待している ● 町で唯一の小学校から徒歩 5 分の立地にあり、当初から小学校統合時には小学生による活用が想定できる施設だったため、まずは、小学生による利用促進を検討し、放課後児童健全育成事業（学童クラブ）を開設 ● その後、地方版総合戦略により策定されている「親子に寄り添うコミュニティの充実」を目指し、2017 年度に乳幼児とその保護者が気軽に集える場として「プレイルーム」を創設 ● 併せて北校舎 1 階に乳幼児の検診等が行える「検診室」を設置 ● 既存のレイアウトを活用し、検診室には「プレイルーム」を通らないと入室できないつくりとし、乳幼児とその保護者が自然に集うような仕掛けを整えた ● 大勢の利用を想定し、グラウンドの約半分を舗装の駐車場にすることで、利便性の向上を図った（56 台駐車可）				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				

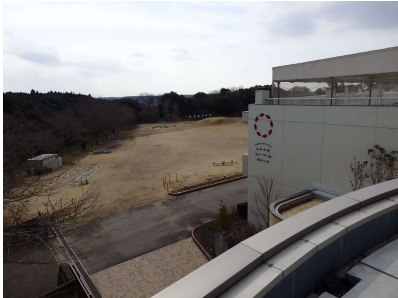


活用種別	文化施設				
旧学校名	旧片知小学校				
位置	岐阜県美濃市				
建築年度	1987 年度	廃校年度	2002 年度	活用開始年度	2018 年度
改修費用	約 0.8 億円（うち自治体負担：約 0.5 億円）				
利用した国の補助金制度	地方創生交付金（所管：内閣府）				
活用後施設名	美濃和紙用具ミュージアムふくべ				
活用事業者名	美濃市（転用）				
利用者数	約 1,000 名以上（平成 30 年 7～12 月）				
主な利用者	小学生、中高生、研究者				
事業概要	● 美濃和紙用具類の展示・公開を行うミュージアムとし、美濃和紙の里会館と連携し小さな歴史観光拠点として活用				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				

活用種別	社会教育施設				
旧学校名	旧福岡西小学校				
位置	群馬県みどり市				
建築年度	1973 年度	廃校年度	2012 年度	活用開始年度	2019 年度
改修費用	約 1 億 6,700 万円(自治体負担)				
利用した国の補助金制度	なし				
活用後施設名	みどり市多世代交流館				
活用事業者名	みどり市（転用）				
利用者数	—				
主な利用者	子育て世代から高齢者まで幅広				
事業概要	● 福岡西小学校が 2012（平成 24）年 3 月をもって閉校となることを受け、2011（平成 23）年 11 月に学校跡地利活用検討プロジェクト会議が市役所内に発足し、防災拠点としての活用も視野に、跡地の利活用方法について検討していくことが決定 ● 多世代交流館は、市民の生涯学習、市民や子育て親子の交流等を推進することを目的としている ● 活動室や多目的ホール、和室、調理実習室など 18 部屋と体育館や多目的広場を備えた施設である ● 廃校を活用するメリットとして、既存教室を活かした活動室や調理室、教室と教室との壁を取り払った多目的ホールなどを確保することが可能になる点が挙げられ、講座やサークル活動など多くの市民のコミュニティ拠点として利用者が増加している  				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				

活用種別	コワーキングスペース				
旧学校名	旧隼小学校				
位置	鳥取県八頭町				
建築年度	1993 年度	廃校年度	2016 年度	活用開始年度	2017 年度
改修費用	約 1.8 億円（うち自治体負担：約 0.9 億円）				
利用した国の補助金制度	地方創生拠点整備交付金（所管：内閣府）				
活用後施設名	隼 Lab.				
活用事業者名	株式会社シーセブンハヤブサ（無償貸与）				
利用者数	約 3 万名				
主な利用者	子育て世代から高齢者まで幅広				
事業概要	● 2 階、3 階については、サテライトオフィスの規模に応じた各オフィス空間の整備と、フリーランスで活用できるコワーキングスペースを確保 ● 1 階については、ビジネス利用者だけでなく地域住民でも利用でき多くの人が集うことができるよう、多目的スペースやカフェ、物販スペースなどを整備 ● ビジネスとコミュニティの融合拠点として様々な活動を展開 ● 事業検討段階から当該プロジェクトの趣旨に賛同した入居予定企業等、地域住民、行政とで具体的な協議を進めた ● 事業検討段階から関わった賛同会社が複数出資するとともに地元地銀も協力・参画				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				
活用種別	複合商業施設				

旧学校名	保田小学校				
位置	千葉県鋸南町				
建築年度	1967 年度	廃校年度	2014 年度	活用開始年度	2015 年度
改修費用	総額 13 億円（うち自治体負担額：約 4.9 億円） （うち補助金額：約 8.1 億円）				
利用した国の補助金制度	・農山漁村活性化プロジェクト支援交付金・農山漁村振興交付金（農林水産省） ・千葉県公共施設再生可能エネルギー等導入支援補助金（千葉県） ・公衆無線 LAN 環境整備事業補助金（千葉県） ・観光地魅力アップ整備事業補助金（千葉県）				
活用後施設名	都市交流施設・道の駅保田小学校				
活用事業者名	鋸南町（転用）				
利用者数	65 万人（2022 年度）				
主な利用者	子育て世代から高齢者まで幅広				
事業概要	●「小学校」の名前がつく全国初の道の駅であり、校舎等は飲食・物販施設、簡易宿泊施設、公衆トイレを備え、体育館は直売所として活用している。 ●廃校の施設は解体せずリノベーションしていることで、地域住民の思い出の詰まった小学校としての面影が残っている。 ●2012 年度からプロジェクトが始動し過疎化や少子高齢化に伴い地域活力の減退が著しい中で、町内に人と仕事を呼び込み、農林水産物の販売や 6 次産業化などが地域活性化の起爆剤となるよう、施設を活用して新たなコミュニティの核を作る都市交流施設・道の駅プロジェクトへと進化した。   				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				

活用種別	企業や法人等の施設				
旧学校名	大和第三小学校				
位置	茨城県行方市				
建築年度	1983 年度	廃校年度	2013 年度	活用開始年度	2015 年度
改修費用	総額約 22 億円 (うち事業者負担額：約 17 億円) (うち補助金額：約 5 億円)				
利用した国の補助金制度	・6 次産業推進事業（農林水産省） ・創業補助金 ・雇用促進補助金（行方市）				
活用後施設名	なめがたファーマーズヴィレッジ				
活用事業者名	白ハト食品工業株式会社（有償譲渡）				
利用者数	28 万人（2019 年度）				
主な利用者	子育て世代から高齢者まで幅広				
事業概要	●行方市の特産物である「サツマイモ」に関する体験型農業テーマパーク。廃校になった小学校をリノベーションし、食品加工工場、ミュージアム、レストラン、カフェを設置。 ●周辺にはオーナー専用貸農園、クラブハウス、宿泊施設、直営農場やサツマイモ貯蔵庫等を併設し、廃校を中心としたエリア体型のテーマパークとして運営している。 ●廃校は、地元の長年の思いが多く残るものであり、地域住民の理解を得るため、市が中心となって地域への説明会を開催した。こうして「行方市の農業活性化ビジョン」に住民の賛同も得られて、同社へ売却された。   				
参考	文部科学省：廃校施設活用事例集 ～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト				

9.5. 概算事業費

上富小学校を活用した三芳スマート IC 隣接拠点と上富地域拠点の概算事業費は、工事費、道路整備費を含め三芳スマート IC 隣接拠点は約 23～25 億円、上富地域拠点(上富小学校のみ)は約 5 億円となり、あわせて約 28～30 億円と想定します。本拠点を単独整備した場合（概算事業費約 45～50 億円）、両案を比較すると約 17～20 億円の事業費縮減につながることを期待されます。この事業費は三芳スマート IC 隣接拠点の用地取得費を含んでいないので、実際の相違はこれ以上に大きくなります。ただし、分担型整備の概算事業費は、機能の振り分けのみから試算した大まかな算出であるため今後詳細な検討を重ねることとします。

9.6. 今後の方針

上富小学校が令和 10 年度を目処に統廃合するとの答申がなされたことを受け、今後町内において上富小学校の存続の是非や廃校になった場合の活用方針など議論される予定です。

今後、本拠点の計画を進めるにあたっては、学校再編の動向を注視しつつ、上富小学校の有効活用の観点から、本拠点及び農業センターや旧島田家住宅を含む上富地域拠点の今後のあり方について、地域の求める意見を反映しながら、将来の上富地域ひいては三芳町にとってより良い拠点計画となるよう、機能分担案も含めた総合的な検討を行う必要があります。

（仮称）地域活性化発信交流拠点基本計画

発行 令和7年 5月

発行者 埼玉県三芳町

住所 〒354-8555 埼玉県入間郡三芳町大字藤久保 1100 番地 1

問合わせ先 道路交通課 地域活性化発信交流拠点整備担当

電話 049-258-0019（代表）



