

## 1 はじめに (基本計画書 P1~9)

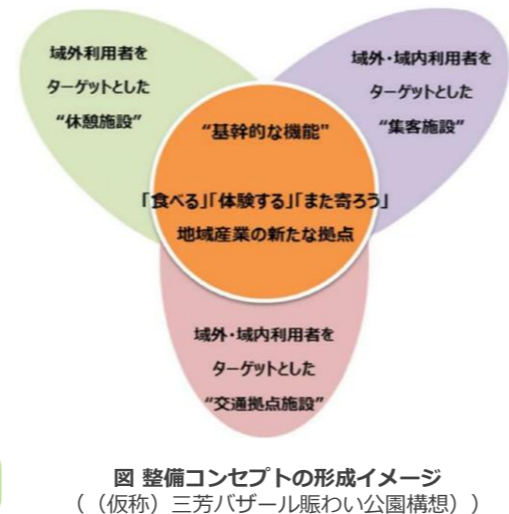
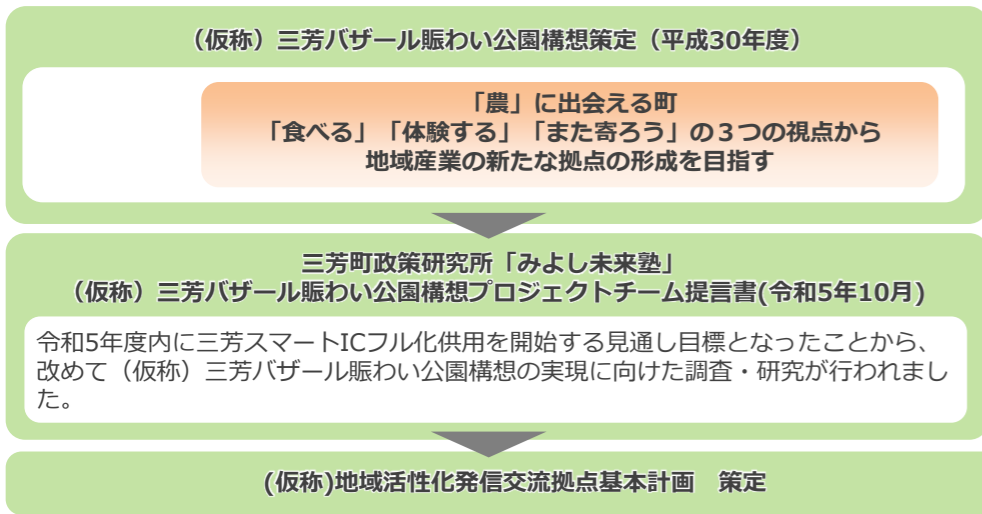
### (1) 背景と目的

三芳町(以下、「町」という。)では、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。また、令和6年3月に開通した関越自動車道三芳スマート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の整備推進の機運が高まっています。

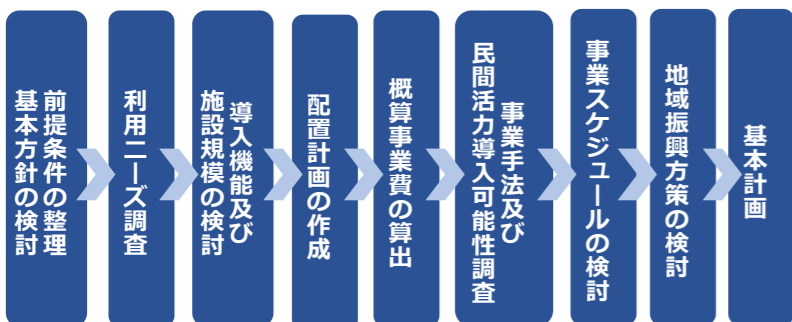


### (2) これまでの検討経緯

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

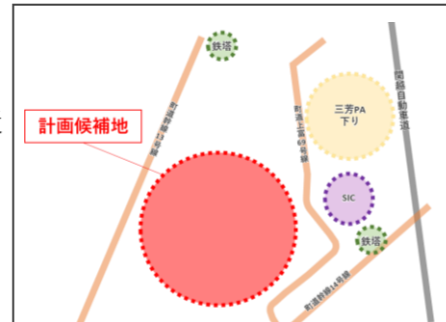


### (3) 本計画の検討の流れ



### (4) 計画地

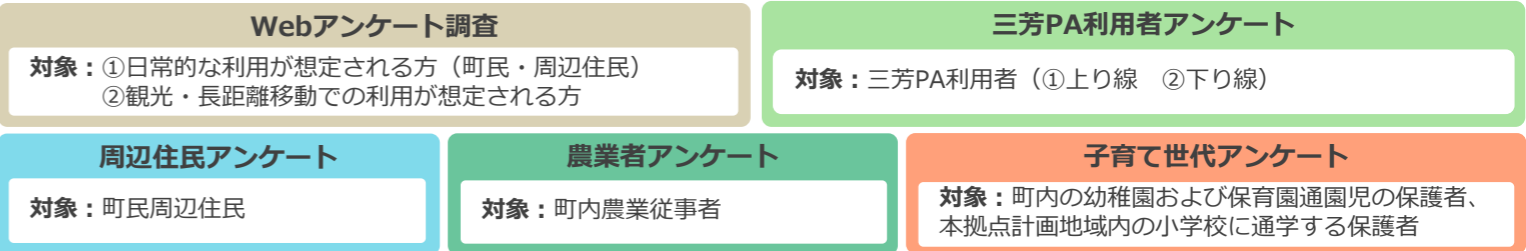
上記の検討を踏まえ、三芳PA(下り)、三芳スマートIC(下り)付近を主な計画地とします。



## 3 利用ニーズ調査結果 (基本計画書 P27~32)

### (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。



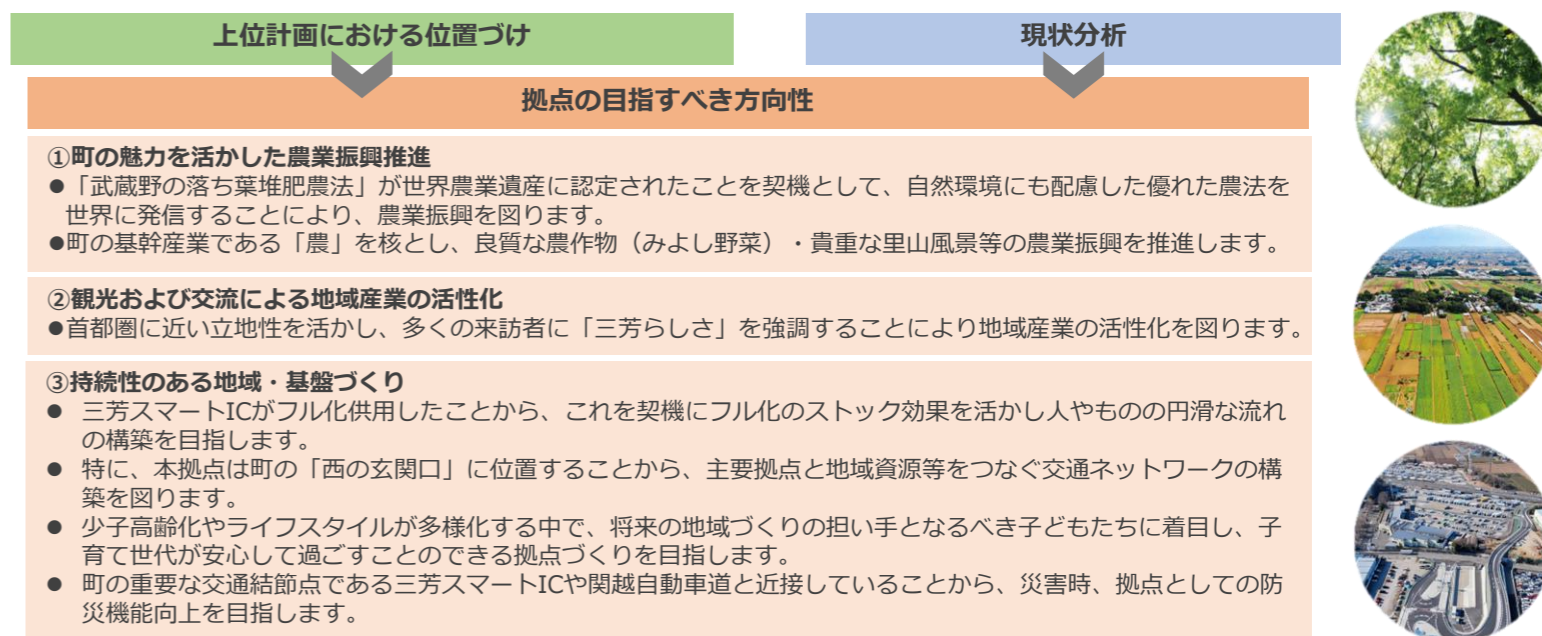
### (2) アンケート調査結果から得られたニーズ

利用ニーズ調査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。

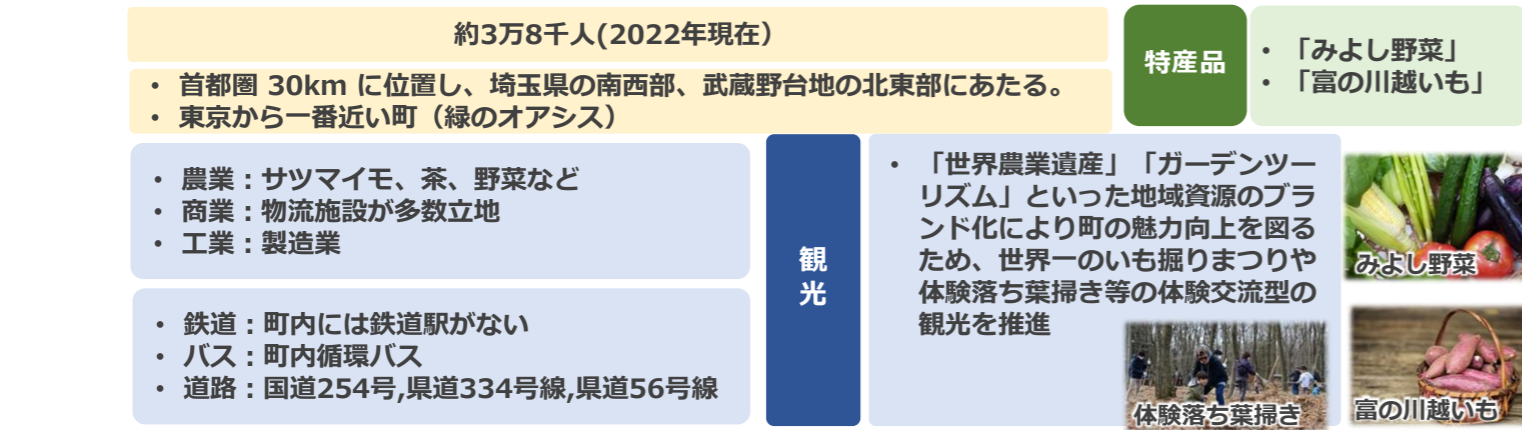


## 4 本拠点の目指すべき方向性 (基本計画書 P33)

統計資料やアンケート調査等により行った三芳町の現状分析結果について、整理し**拠点整備において目指すべき方向性**を示します。

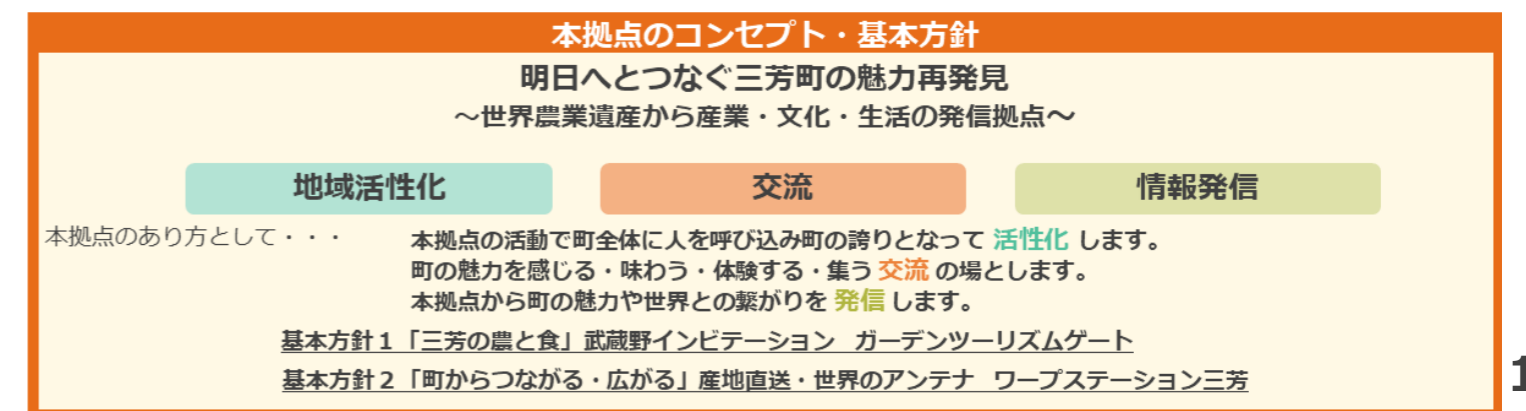


## 2 町の現状分析 (基本計画書 P10~26)



## 5 本拠点に関する基本方針 (基本計画書 P34~63)

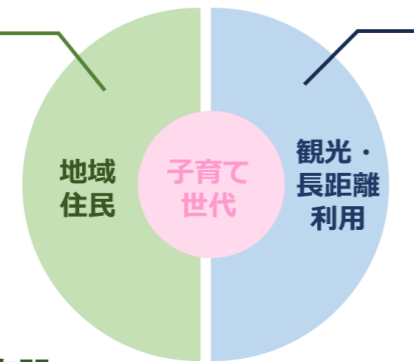
### (1) 本拠点のコンセプト・基本方針



## (2) ターゲット設定

アンケート調査結果から得られたニーズを踏まえ、ターゲットを「周辺住民」、「観光・長距離利用」、「子育て世代」に設定しました。

- 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

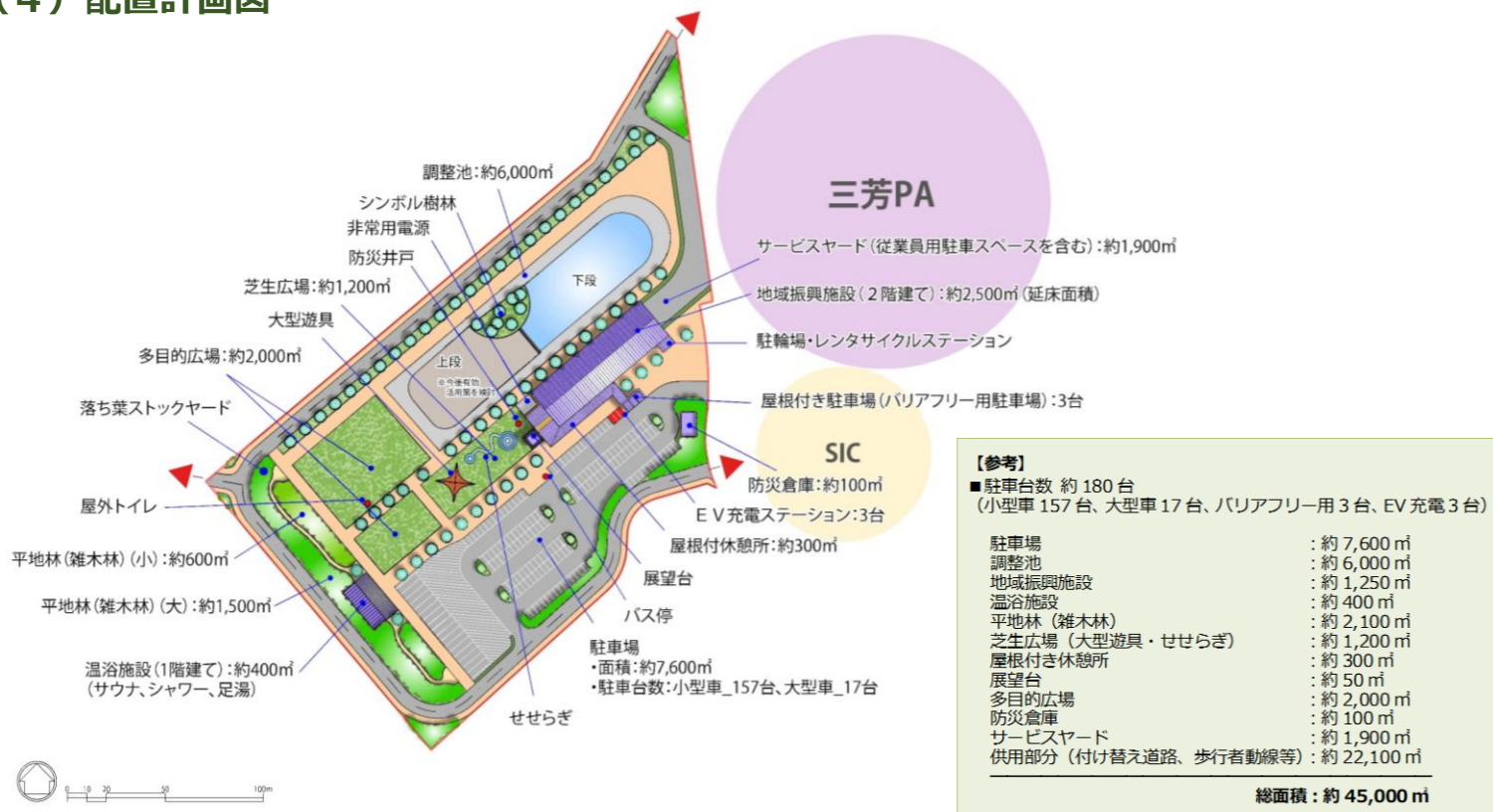


- 三芳スマートICの利用者数は今後も増加する
- 一般道を利用して町を立ち寄る利用者も潜在的に存在する

## (3) 求められる導入機能・導入施設

本拠点のあり方	機能	導入施設	本拠点のあり方	機能	導入施設	
① 地域活性化	地域振興機能	研修室	② 交流	農業・里山体験機能	平地林(雑木林)	
		農のミュージアム(没入型シアター含む)			多目的広場	
		インビテーションセンター			芝生広場	
		研究拠点(産学融合拠点)			大型遊具	
子育て支援機能	24時間ベビーコーナー	レクリエーション機能	せせらぎ	温浴施設		
	キッズスペース		屋根あり休憩所			
飲食機能	農家レストラン		展望台	③ 情報発信	情報発信機能	情報発信施設
② 交流	休憩機能		トイレ	①～③を補完する機能(立地性を活かす機能)	交通結節機能	バス停留所
		コミュニティスペース(無料休憩所)	その他	防災機能	非常用電源	
		駐車場(小型車157台、大型17台)		EV充電ステーション		
物販・アンテナショップ機能	農産物直売所・水産物販売所・アンテナショップ	調整池			調整池	

## (4) 配置計画図



## 6 地域振興方策(基本計画書 P64~67)

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の施策をスタートさせ、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。



図 地域振興方策を担う拠点のイメージ

## 7 事業手法の検討(基本計画書 P68~73)

### (1) 背景

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。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きます。

### (2) 事業手法の比較

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、望まれる事業手法として、「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。  
**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。**

### (3) VFMの算定

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

## 8 実現に向けて(基本計画書 P74~78)

### (1) 今後のスケジュール

民間活力を導入した場合の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。



### (2) 事業実現に向けて取り組み課題の整理

本拠点の実現に向けて下表に示す項目の具体的な検討が必要です。今後、関係機関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。

項目	主な課題・方向性
1.法規制	① 農振解除、農地転用 ② 埋蔵文化財包蔵調査
2.財政	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
4.交通	① 動線計画 ② 交通対策
5.施設	① 配置計画 ② 関越自動車道、三芳PA(下り線)との連携 ③ 持続可能な拠点の検討
6.整備・運営	① 整備運営の検討
7.その他	① 「道の駅」による地方創生拠点の形成

## 9 (仮称) 地域活性化発信交流拠点の機能分散の検討 (基本計画書 P79~99)

### (1) 背景と目的

本拠点が計画されている上富地域では、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。

### (2) 本拠点の考え方

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。一方、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を分担した「分担型整備」に関して基本的な考え方を示します。



図 (仮称) 地域活性化発信交流拠点の考え方「分担型整備」

### (3) 基本方針

本拠点は、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隣接拠点および上富地域拠点の2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として基本方針を示します。

#### 三芳スマートIC隣接拠点



図 分担型整備の基本方針

### (4) 基本方針

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以下に示します。

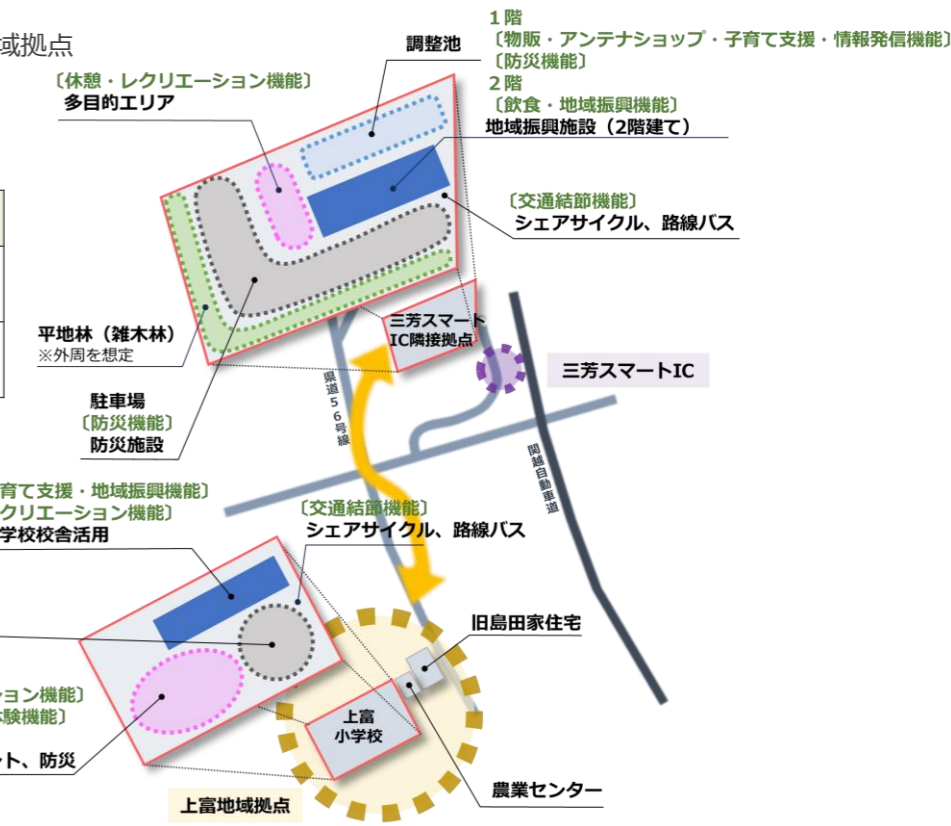
機能	方針	三芳スマートIC隣接拠点	上富地域拠点
地域振興機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民活動の拠点となる機能</li> <li>大学等と連携した活動・研究拠点機能</li> <li>地域資源である農を発信する機能</li> <li>地域振興施設</li> </ul>	○ (農を発信するシアター)	◎
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>24時間利用可能なベビーコーナー機能(授乳室、おむつ替え台等)</li> <li>子どもが安心して遊ぶことができる機能</li> </ul>	○ (ベビーコーナー)	◎
飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元農産物を使用したメニューを提供する機能</li> <li>様々なニーズに対応した飲食を提供する機能</li> </ul>	◎	○ (飲食施設)
農業・里山体験機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>美しい武蔵野の平地林(雑木林)を彷彿させる機能</li> </ul>	○ (平地林(雑木林))	◎
物販・アンテナショップ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>関越自動車道でつなぐ産地直送の機能</li> </ul>	◎	○ (物販施設)
休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>24時間利用できる駐車場機能</li> <li>24時間トイレを利用できる機能</li> <li>疲れを癒すことができる機能</li> </ul>	◎	○ (コミュニティスペース)
レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ここでしか体験できないイベントを提供する機能</li> <li>くつろぐことができる機能</li> </ul>	○ (屋根付き休憩所)	◎
情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能</li> <li>町の暮らしの情報を発信する機能</li> </ul>	◎	○ (コミュニティスペース)
交通結節機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>三芳スマートIC近接の立地性を活かした機能</li> <li>公共交通と連携する機能</li> <li>観光周遊をするための機能</li> <li>新たなモビリティと連携する機能</li> </ul>	◎	○ (既存機能(路線バス)を利用)
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路利用者と周辺住民等の発災時の防災機能</li> </ul>	◎	○ (既存施設を利用)

凡例：◎重視する機能 ○補完する機能

### (5) 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
本拠点	2 ~ 2.5 ha
上富地域拠点 (上富小学校のみ)	1.1 ha



### (6) 配置イメージ

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配置イメージを示します。

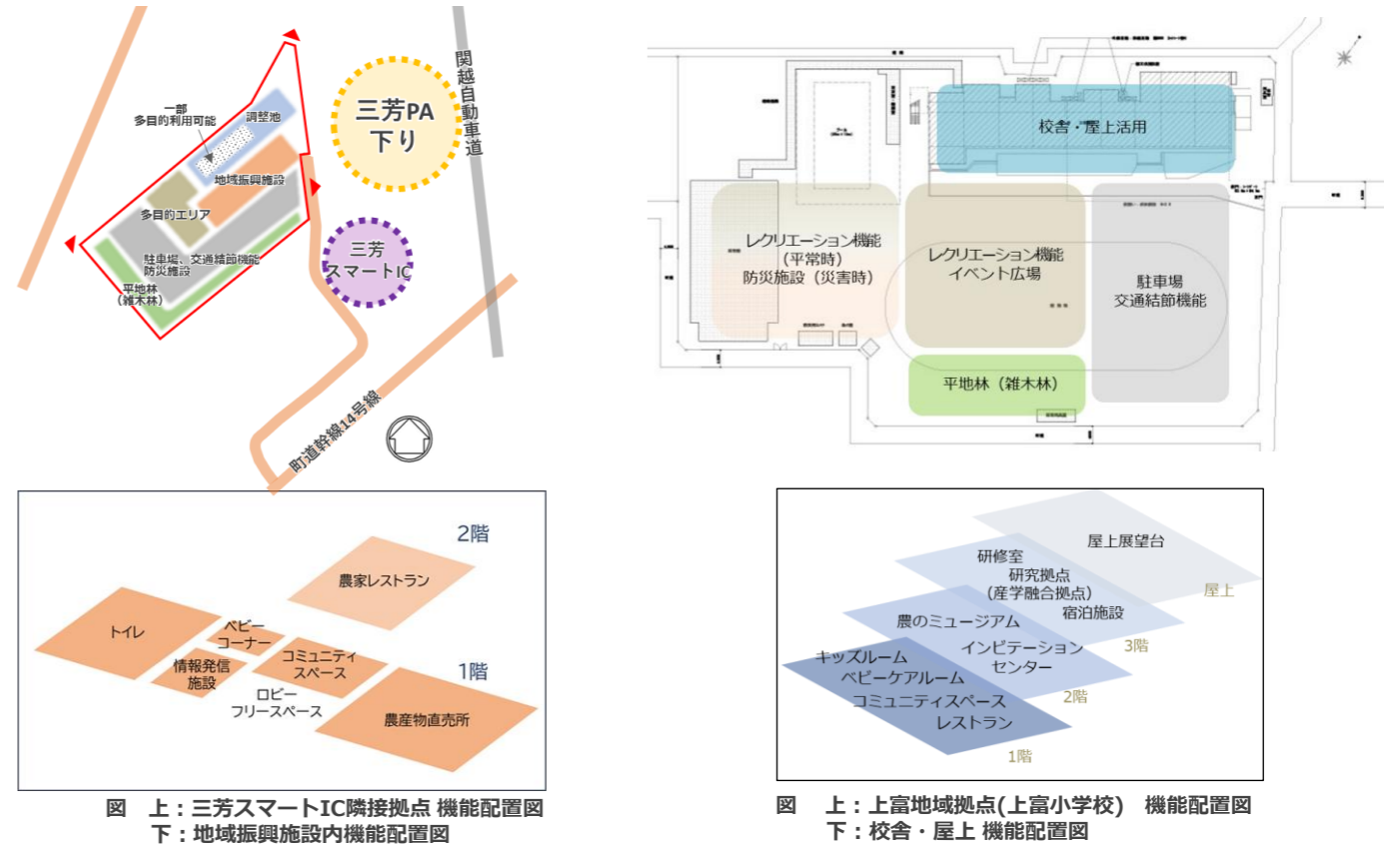


図 上：三芳スマートIC隣接拠点 機能配置図 下：地域振興施設内機能配置図

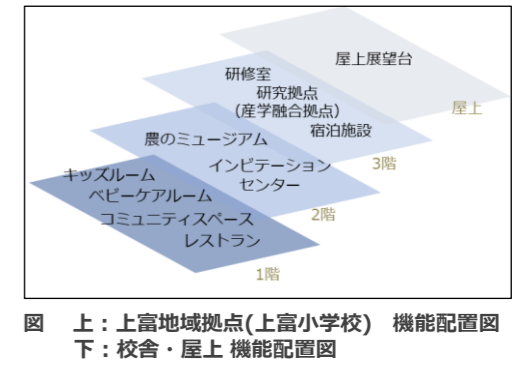


図 上：上富地域拠点(上富小学校) 機能配置図 下：校舎・屋上 機能配置図

### (7) 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17~20億円の事業費削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により変更となります。

### (8) 今後の方針

今後は、本拠点および上富地域拠点のあり方について、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よ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います。