

檜葉町多機能拠点（土取り場）土地活用事業に係る 市場調査 計画概要書

1. 整備経緯・目的

多機能拠点は、Jヴィレッジ及び道の駅ならはに隣接した場所を指し、檜葉町復興計画や第六次町勢振興計画、檜葉町土地利用計画アクションプランにおいてその拠点内に防災・医療・観光の様々な機能を備える多機能拠点エリアとして位置付けています。

檜葉町の更なる復興を推進するためには、帰還者や新たな移住定住者のうち、特に子育て世代を中心とした若い層の方々を獲得する必要があります。

これに加え、年間約 50 万の来訪者を誇る J ヴィレッジをはじめとした周辺施設や、「日本最大級蓄電池発電所」や「実験・実証施設」の整備、「再エネ・新エネ関連企業」の誘致に向けて動き始めている「波倉地区 新産業団地・再エネパーク」の計画との相乗効果を図り、檜葉町や原子力被災 12 市町村の賑わいや癒しを創出し、交流人口・関係人口の拡大にもつなげていくことのできる用途（例えば、商業施設、地形を活かしたスポーツ施設、レジャー施設などの集客を図り、かつ自ら一定程度の収益をあげることのできる施設）で活用することが必要であると考えています。また、事業対象地域「多機能拠点（土取り場）」の南側では工事が先行して進んでおり、2024 年度中に施設整備完了予定の南側多機能拠点との機能連携についても検討を進めています。

今回実施する市場調査（以下、本調査）は、町内アンケート結果等からとりまとめた導入機能や施設計画に捉われずに、事業対象地域の更なる魅力向上に資する施設整備アイデアを募集するとともに、官民連携や民間の独立採算による事業化を検討している本事業の実現可能性・妥当性及び想定される事業スキーム等を把握することを目的としています。



図 事業対象地域と周辺施設

2. 事業対象地域・南側多機能拠点の概要

①多機能拠点（土取り場）の概要

表 多機能拠点（土取り場）の概要

事業対象地域名称	多機能拠点（土取り場）
所在地	福島県双葉郡檜葉町山田岡小堤
面積	3.79ha
経緯	・東日本大震災の震災復興事業で、工事のための土を採取する土取り場として利用されていました。（平成28年4月から掘削開始、令和3年3月採取事業終了） ・令和3年3月に土取り場としての利用を終えたことから、町の地域振興に寄与する施設整備を行うこととなりました。
都市計画	広野檜葉都市計画区域（区域区分なし）
交通アクセス	国道6号沿道 JR東日本常磐線木戸駅 約1.2km 常磐自動車道檜葉スマートIC 約4.8km 常磐自動車道広野IC 約3.0km
所有者	檜葉町
法規制	地域森林計画対象民有林

②南側多機能拠点の概要

表 南側多機能拠点の概要

面積	約2.2ha
事業主体	町
工事費	約17億円
事業スケジュール	2024年度整備完了予定
インフラ整備	道路整備、調整池整備
導入機能	スポーツ施設（バスケットボール、キックターゲット） 交流広場、防災倉庫、駐車場

3. 事業対象地域の位置、現況

(1) 広域図



図 広域図

(2) 町内主要施設位置図



図 町内主要施設位置図

(3) 平面図

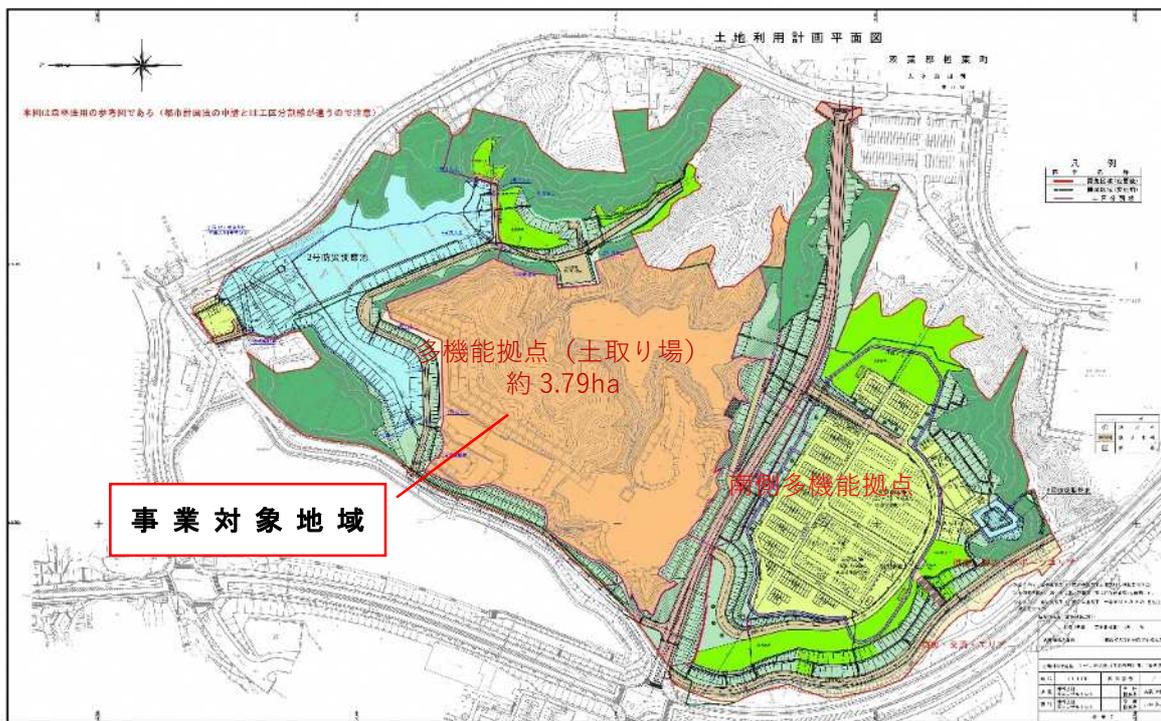


図 事業対象地域平面図

(4) 鳥瞰図

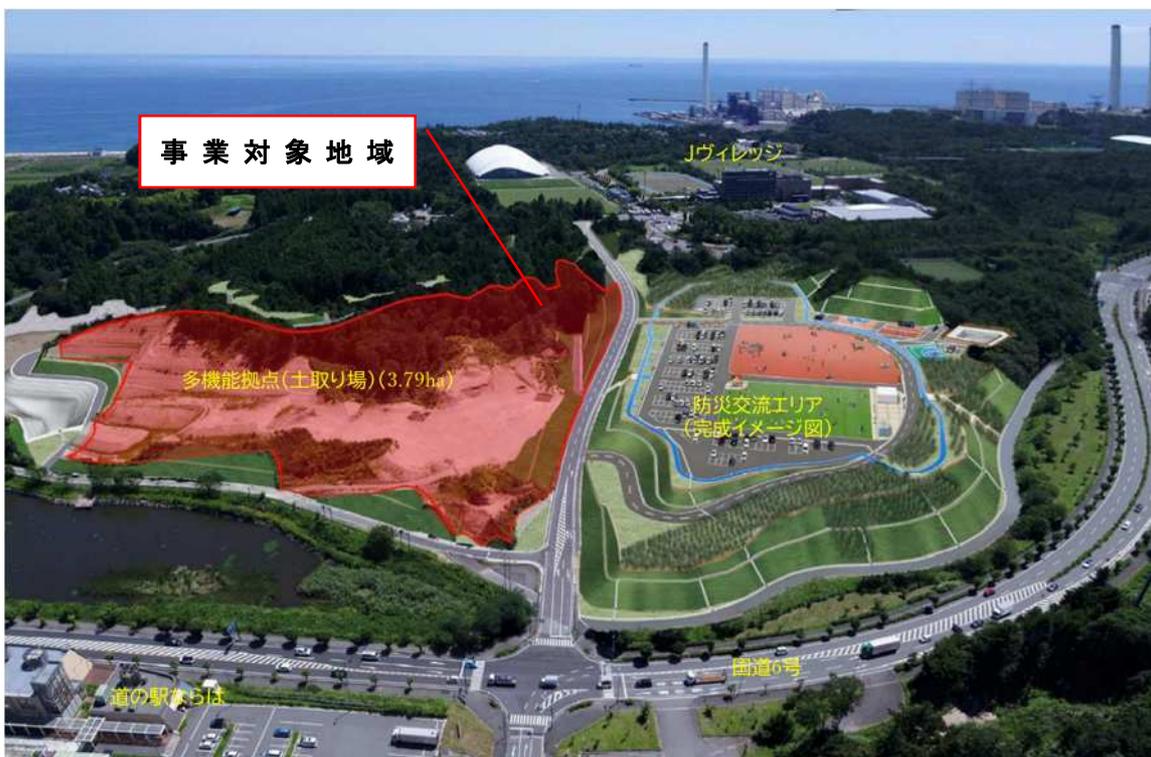
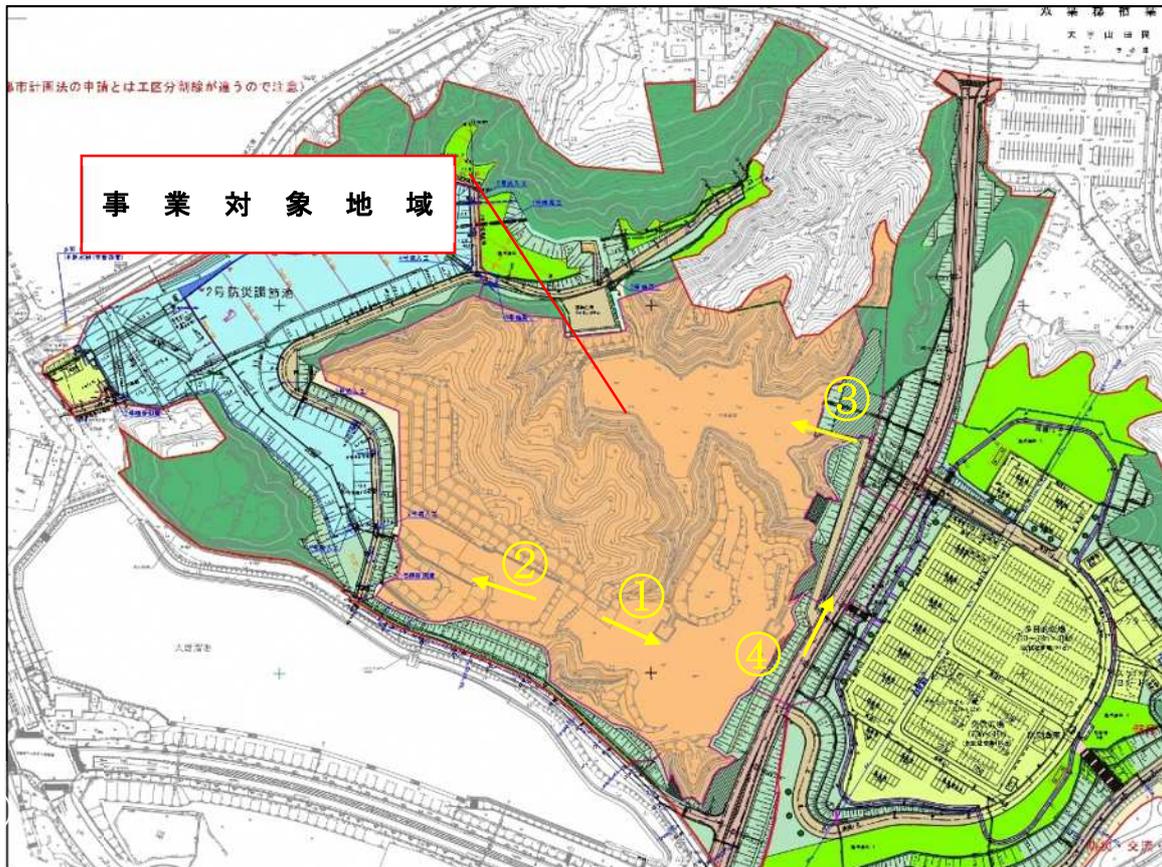
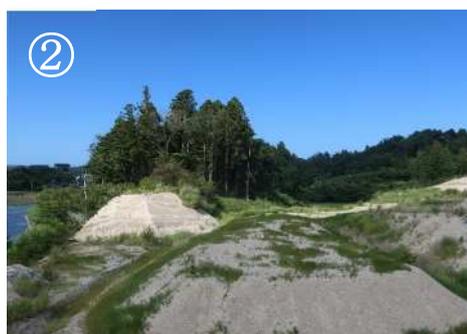


図 事業対象地域鳥瞰図

(5) 現地写真



写真方向図



事業対象地域の地形



旧農業用ため池



5 現在整備中のJヴィレッジにつながる隣接道路（片側3m）の現況

4. 事業対象地域整備に向けた基本計画と前提条件について

(1) 導入機能・施設とゾーニング、施設配置

昨年度の基本計画は、町内施設利用者や町内子育て世代向けアンケート調査を踏まえて、豊かな自然環境や現況の地形を最大限活用することを基本としつつ、利用用途に合わせ必要に応じて造成により平場を確保し、賑わいの創出と交流人口・関係人口の拡大に繋げていく土地利用を前提とし、導入機能・施設、ゾーニングを検討しました。

一方、昨年度の基本計画を前提とした市場調査からは、民間事業者ニーズが十分には確認できませんでした。

本年度は、基本計画に捉われずに民間事業者から導入機能・施設を提案いただきながら、基本計画を見直し、事業化を進めたいと考えています。

本調査では、昨年度検討したゾーニング等にとらわれることなく、檜葉町内外の住民や子育て世代をメインターゲットとしつつ、広域からも来訪者が訪れる施設とするため、民間事業者からの幅広い施設整備案を募集し、提案に基づいて事業化に向けた検討を行っていきたいと考えております。

表 【基本計画】ゾーンごとの導入機能・施設イメージ（案）

ゾーン	土地活用方針と導入機能イメージ	既存施設との関連性	導入施設のイメージ
賑わい・観光ゾーン	交通利便性やアクセス性を考慮し、賑わい交流の玄関口として国道6号付近に配置		
	●近年のアウトドアブーム等のニーズに対応した浜通り地域にない専門店舗 ※既存商業施設と競合しない機能	●サイクリングターミナル・キャンプ場利用との連携 ●Jヴィレッジのサッカー、宿泊利用との連携	●アウトドア系店舗 ●アウトドア専門店
	●老若男女がちょっとした飲食をしながら楽しめる機能 ●Jヴィレッジ利用者が気軽に利用できる機能 ※業種町内にある既存飲食店と競合しない機能	●道の駅ならば直売所、温浴施設利用との連携 ●甘藷の特産品販売促進との連携	●飲食系ショップ ●ハンバーガーショップ ●コーヒーショップ等 ●キッチンカー
	●様々なイベントやゆったりと時間を費やす癒しの空間としての広場を確保	●防災交流エリア、ならはCANvas(イベント交流)との連携	●全天候型イベント広場
	●自転車利用サービス機能	●岩沢海水浴場、広域サイクリングロードとの連携	●駐車場、駐輪場 ●BMX施設等
観光・スポーツゾーン	アウトドアヴィレッジとして子どもが楽しめるように、自然の樹木を活用できるエリアに配置		
	●自然環境や地形条件を活かし、「アウトドアヴィレッジ」として、気軽に立ち寄れ、観光・スポーツを楽しむ機能	●サイクリングターミナル、キャンプ場、岩沢海水浴、Jヴィレッジとの連携	●自然体験型 ●屋外アスレチック施設 ●大型滑り台
	●子どもたちが天候に左右されず、安心して楽しめる機能 ●Jヴィレッジに連れ添い利用で来訪するファミリー世帯向けの機能	●スカイアリーナや天神岬スポーツ公園等との連携	●屋内体験型 ●屋内子ども遊戯施設
	●町内外の住民の健康増進に寄与し、屋外スポーツを楽しむ機能 ●最近人気のある若者向けのスポーツ機能	●スカイアリーナや天神岬スポーツ公園等との連携	●健康増進型 ●スケートボードパーク ●ドッグラン
癒しゾーン	地形を活かし、国道6号等からの眺望にも配慮したエリアに配置		
	●来訪者や町民にとって、豊かな自然環境や檜葉らしさを感じさせ、ゆっくりと散策できる癒し機能	●特産品開発センターとの連携	●柚子農園(柚子の郷) ●フラワーパーク ●散策路 ●モニュメント等

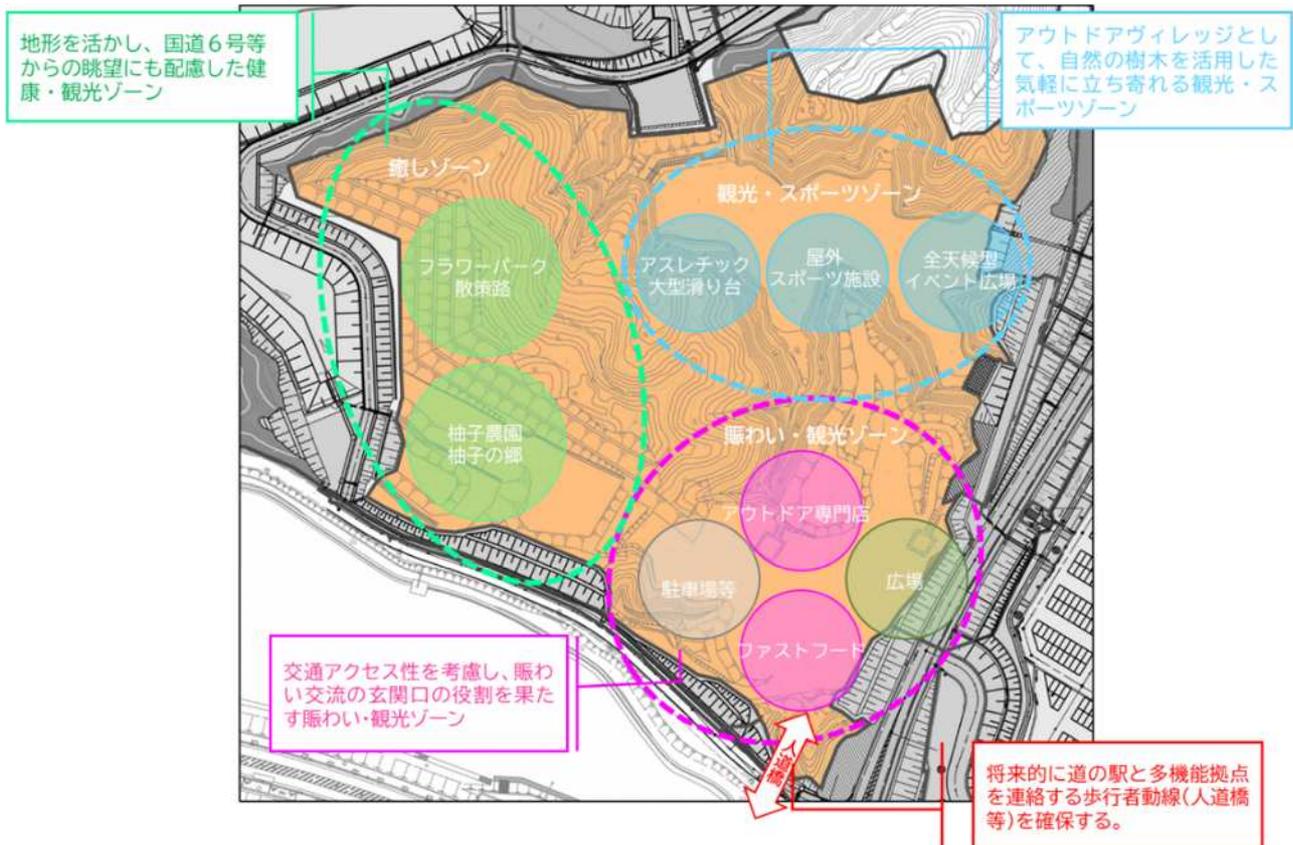


図 【基本計画】土地活用ゾーニング（案）

(2) 施設配置と規模、概算事業費

昨年度の基本計画では、導入機能や導入施設をもとに施設配置や施設の規模を検討し、概算事業費を算出しました。

本調査では、下記の昨年度検討した施設配置、規模、概算事業費はあくまでも参考として考えていただき、民間事業者の提案として施設の配置や規模、想定される概算施設整備費あるいは、施設運営にあたってのご意見などを伺い、施設配置、規模、概算事業費の検討を進めたいと考えております。



図 【基本計画】施設配置計画（案）

表 【基本計画】施設規模（案）

エリア等	施設名	数量	単位
賑わい・観光ゾーン	飲食・物販ショップ①	400	m ²
	飲食・物販ショップ②	500	m ²
	キッチンカースペース・エントランス広場等	2,100	m ²
	地区内道路	2,349	m ²
	駐輪場	60	m ²
	駐車場	1,640	m ²
観光・スポーツゾーン	屋外アスレチック施設	5,200	m ²
	大型滑り台	1	基
	スケートボードパーク	1,800	m ²
	ドッグラン	400	m ²
	全天候型イベント広場	300	m ²
	散策路	2,120	m ²
癒しゾーン	柚子農園（柚子の郷）	4,200	m ²
	モニュメント	1	基
	フラワーパーク	4,900	m ²
	歩行者通路	1,000	m ²
その他	散策路	1,166	m ²
	人道橋（仮）	720	m ²

表 【基本計画】概算事業費（案）

エリア	工 種	概算総工事費 (千円)	備 考
賑わい・観光ゾーン 約 2.9ha※	土木インフラ整備費	209,000	
	施設建築整備費	524,000	
	計	733,000	
	事業費計（税込み）	806,300	諸経費・税込み
観光・スポーツゾーン 約 1.0ha※	土木インフラ整備費	88,200	
	施設建築整備費	381,000	
	計	469,200	
	事業費計（税込み）	516,120	諸経費・税込み
健康・観光ゾーン 約 1.0ha※	土木インフラ整備費	135,000	
	施設建築整備費	0	
	計	135,000	
	事業費計（税込み）	148,500	諸経費・税込み
事業費計		1,337,200	
総事業費(税込み)		1,470,920	

※平場として利用できるエリアは 3.79ha ですが、法面等も活用することを前提に求積したため、当初の事業対象区域面積と異なる面積となっています。

※現時点では、土木インフラ整備費は町が全て負担もしくは、一部負担を想定しています。いただいたご意見をもとにさらに検討を進めてまいりたいと考えております。

(3) 想定する事業スキーム

本町では、事業スキームについては官民連携事業もしくは、民間による独立採算による事業化を目指しています。

つきましては、下記の想定業務範囲を参考に、想定される事業スキームや費用負担区分に関するご意見を幅広く募り、今後実現可能性の高い事業スキーム及び費用負担区分についての検討を進めたいと考えております。

本事業において官民連携事業もしくは民間による独立採算による事業化が難しいと想定される場合には、その理由についてもお伺いしたいと考えております。

表 想定業務範囲及び費用負担

対象業務	業務範囲		費用負担		収入		備考
	町	民間	町	民間	町	民間	
設計・建設	—	●	●※	●	—	—	※民間事業者の独立採算による実施も想定しています（本調査の結果を踏まえ今後検討します）。
維持管理・運営	—	●	●※	●	—	●	
造成工事	●	—	●	—	—	—	
施設内へのアクセス道路整備工事	●	—	●	—	—	—	