

末廣農場跡地等賑わい拠点基本計画 (案)

**平成 30 年3月
富里市**

目次

1. 基本計画策定の背景	1
2. 賑わい拠点の基本コンセプト	2
2.1 検討対象地	2
2.2 富里市の現状と課題	3
2.3 末廣農場の歴史・価値	5
2.4 検討対象地のアクセス・立地特性	8
2.5 末廣農場跡地等賑わい拠点の基本コンセプト	9
3. 導入機能	10
3.1 観光・情報の拠点機能	10
3.2 歴史・文化のガイダンス機能	10
3.3 集客（飲食・物販）機能	10
3.4 各機能の基本的な考え方	11
4. 賑わい拠点の施設計画イメージ	13
4.1 第1案（検討対象地の敷地規模を活用した案）	14
4.1.1 敷地A（隣接地）	14
4.1.2 敷地B（南側敷地）	15
4.2 第2案（施設規模を絞り込み初期整備費用を抑えた案）	16
4.2.1 敷地A（隣接地）	16
4.2.2 敷地B（南側敷地）	17
5. 事業収支の検討	18
6. 事業手法の検討	19
6.1 賑わい拠点の整備・運営の考え方	19
6.2 今後のスケジュール	19

1. 基本計画策定の背景

本基本計画は、平成 28 年度に策定した「末廣農場跡地等賑わい拠点基本構想」を踏まえ、旧岩崎家末廣別邸（以下「別邸」という。）及び末廣農場跡地（隣接地）を賑わい拠点（観光拠点）の核とし、本市のアイデンティティを象徴する施設として、歴史ガイダンス施設や富里の特産品をはじめ、岩崎家ゆかりの地に関連する商品の販売・飲食施設を整備するための基本的事項を示すものです。

本事業用地は、岩崎久彌氏が晩年を過ごした別邸に関連し、当時の模範的実験農場であった「末廣農場」の跡地として残された土地です。この土地の保存活用を図ることを目的として、平成 25 年度の「旧岩崎久彌末廣別邸の更なる活用に関する提言書」に基づき、三菱地所㈱から条件付き寄附により取得したものです。

この提言書では『旧三菱財閥第 3 代総帥だった岩崎久彌氏が模範的実験農場とすべく開場した末廣農場は、農産物の国内需要を重要視した岩崎久彌氏の思いそのものであり、教育・学習分野は勿論のこと農牧事業をわかり易く伝えるためには、末廣農場の歴史に関する農産物の販売施設等、食育を中心とした体験型のふれあい拠点を整備し、産業・観光からも末廣農場の歴史を学ぶ機会を創出することが重要である。』としており、前述のような末廣農場の歴史ガイダンス施設、農産物直売所・レストラン等を活用イメージに挙げています。

本市は上記の提言書及び基本構想に基づいて、当該用地を「賑わい拠点」の核として整備するとともに、岩崎家ゆかりの地（高知県安芸市、岩手県雫石町、東京都台東区など）との連携等の取組を通じて、地域産品の販路拡大とまちのイメージ力向上による観光客の誘致を目指します。

2. 賑わい拠点の基本コンセプト

2.1 検討対象地

本基本計画の検討対象地は、三菱地所㈱から条件付き寄附により取得した、未廣農場跡地（隣接地）（約 8,129 m²）及び隣接する市有地（約 990 m²）を合わせた「敷地 A」（約 9,119 m²）、並びに別邸南側に位置する市有地（約 5,820 m²）「敷地 B」とします（以下「検討対象地」と総称します。）。

敷地 A は、国道 296 号と市道 3 路線に接する土地で、現状は未利用地となっています。

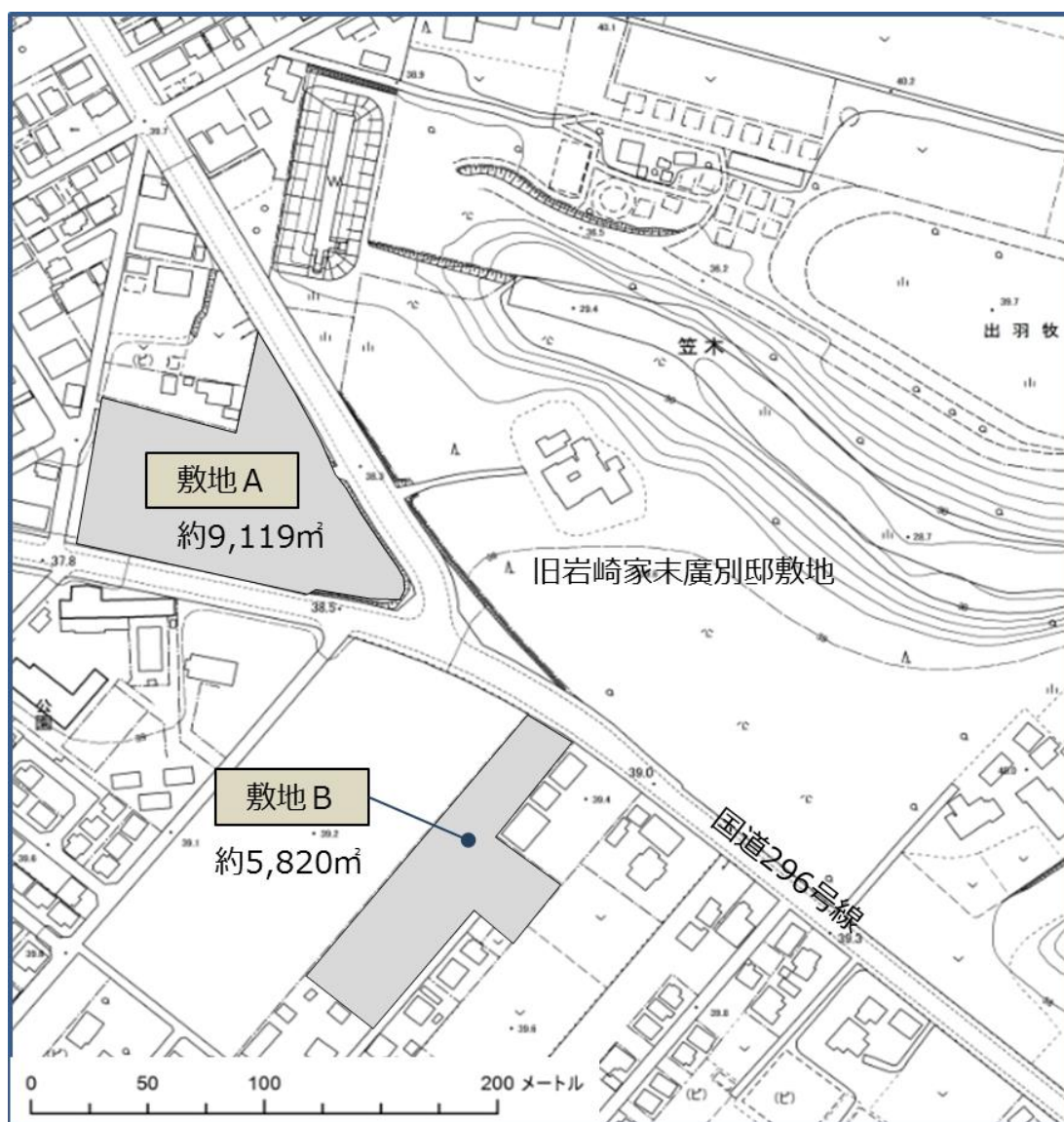


図 2-1 検討対象地

2.2 富里市の現状と課題

(1) 富里市の地域特性

本市の地域特性としては、以下のような特性が挙げられます。

■成田空港隣接地

本市は、昭和 53 年の成田空港開港以降、空港関連の就業者や事業所が進出したことにより発展を遂げてきました。今後においても、空港の更なる機能強化に伴う航空機発着回数の増加が見込めることから、関連企業の進出や育成、雇用の創出、訪日外国人観光客等の増加が期待されます。特に訪日外国人観光客については、成田空港の航空旅客数の増加に伴い、富里市内においても宿泊者数が 20 万人を超えています。（21.4 万人、平成 29 年時点）

■首都圏近郊の農業地域

本市の基幹産業は農業であり、すいかや人参を始めとして野菜の生産が盛んです。特に、すいかについては、昭和 11 年に皇室にすいかを献上したことから、富里すいかの名が全国に知られるようになり、生産量は全国有数を誇っています。

近年では農家戸数、農業従事者数は減少傾向にありますが、毎年度着実に新たな就農者もみられることから、今後の農業の維持、振興も期待されます。

※富里市の農産物は首都圏を中心に出荷されており、他地域と比較しても高い評価を受けています。JA の産直センターにおいても、地域や周辺市町の方々だけでなく、東京などから買いにくる方もいます。

■多様な就業者が居住する住宅地

本市には、農業や空港関連産業、東京や千葉市等の企業への就業者など、多様な知識や技術を持つ市民が居住しており、これらの豊富で多彩な知識や経験を生かした、これからのまちづくりの担い手としての活躍も期待されます。

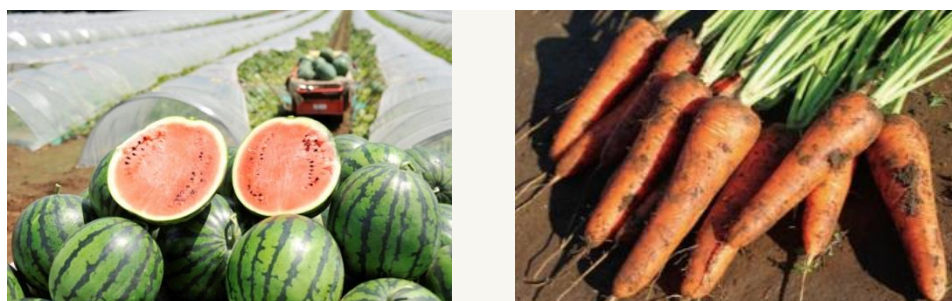


図 2-2 富里市の農産物（すいか・人参）

(2) 富里市の課題

本市は前項のような地域特性を有する反面、以下のような課題も抱えています。

■市民の意識から見る課題

後期基本計画の策定に当たり、市民の意見を把握するため市民（18歳以上の市民3,000人を無作為に抽出）を対象に実施した市民意識調査結果によると、富里市について住みやすいと感じている人が過半数を超えている一方で、住みにくいと感じている人も約3割を占めています。

特に市民ニーズとして重要度が高い分野としては、「医療救急」「公共交通」「社会保障」「防犯対策」「防災対策」であり、「公共交通」については満足度も低いことから特に取り組むべき課題となっています。また、移転したいと思う理由は上記の「公共交通」「医療救急」に加えて、買い物・レクリエーションへの不満も上位となっています。

■財政上の課題

歳入については、その中心となる市税の占める割合が増加しているものの、今後生産年齢人口の減少が見込まれるため、市税による歳入は減少することが考えられます。また、交付税・交付金等の大きな伸びが期待できないことから、引き続き、国・県等の動向を注視し、補助金制度を積極的に活用した事業展開が必要となります。

歳出については、障がい者福祉や児童福祉、生活保護事業などの社会保障施策に要する経費に加えて、少子・高齢化の進行による更なる負担や公債費など義務的経費の増加が懸念されます。

今後の投資的事業は、新たな投資や継続投資の見直しを含め、限られた財源の範囲で行わざるを得ない状況にあります。

2.3 末廣農場の歴史・価値

(1) 末廣農場の歴史

末廣農場は旧三菱財閥三代目総帥岩崎久彌氏が開場した農場であり、その経営理念は「採算を度外視して、日本の畜産界の改良進歩を図るための模範的実験農場」でした。当時としては珍しい設備と機械を導入した先進的農法が末廣農場で実践されるとともに、数多くの研究が実践され、日本の農業牧畜研究に多くの功績を残したと伝聞される農場です。

本検討対象地に隣接する別邸はその当時の面影を残す唯一の場所となっており、その建物及び庭園の歴史的価値については、高い評価を受けています。

- 建築的価値：別邸は昭和初期に建築された近代和風住宅であり、昭和初期における上流階級の別邸としての貴重な遺構です。伝統的和風住宅をベースに当時の最新設備や耐震構造の考え方が積極的に採用されており、近代の和風住宅として、建築的な観点から高い歴史的価値を有するといわれています。
- 庭園的価値：農場以前の植林形態を残しつつ、植栽景観は四季折々の趣を有した庭園となっています。このことから「自然主義」の傾向を見いだすことができ、全体として富里市の原風景を思わせるような里山的景観を呈した近代日本庭園となっており、貴重であるといわれています。

このような歴史的背景や価値を踏まえ、近隣の他市町にはない富里市独自の資産として別邸を維持・保全するとともに、内外にその価値を発信していくことが重要になります。



図 2-3 左：末廣別邸主屋 右：里山的景観の庭園

(2) 末廣農場の本市における位置付け

末廣農場で大正から昭和にかけて実践された先進的農法は、富里市の基幹産業である農畜産業の根幹です。そして、当時の面影が色濃く残される別邸は、近年その歴史を後世に伝えようとする市民団体による保全活動が開始され、市内外を問わず関心を高めています。

また、別邸が富里市に存在することで、岩崎久彌氏にゆかりのある「高知県安芸市(生家)」、「岩手県雫石町(小岩井農場)」、「東京都台東区(旧岩崎家本邸)」などとの連携も期待されています。

この連携により、各地に残された関連施設から岩崎久彌氏の生涯を紡ぎ出すストーリー展開を図り、これまで別個の活用が図られていた岩崎久彌氏ゆかりの歴史遺産の総合的な活用とゆかりの地の「人」と「物」をテーマとした地域間交流を行うことを目指します。そして、互いの郷土愛を分かち合うことによって、親近感と連携意識を深化させ、新たな商品開発や広域観光ルートのブランディングなどを行うことにより、観光・産業分野などの地域経済の発展が期待できます。

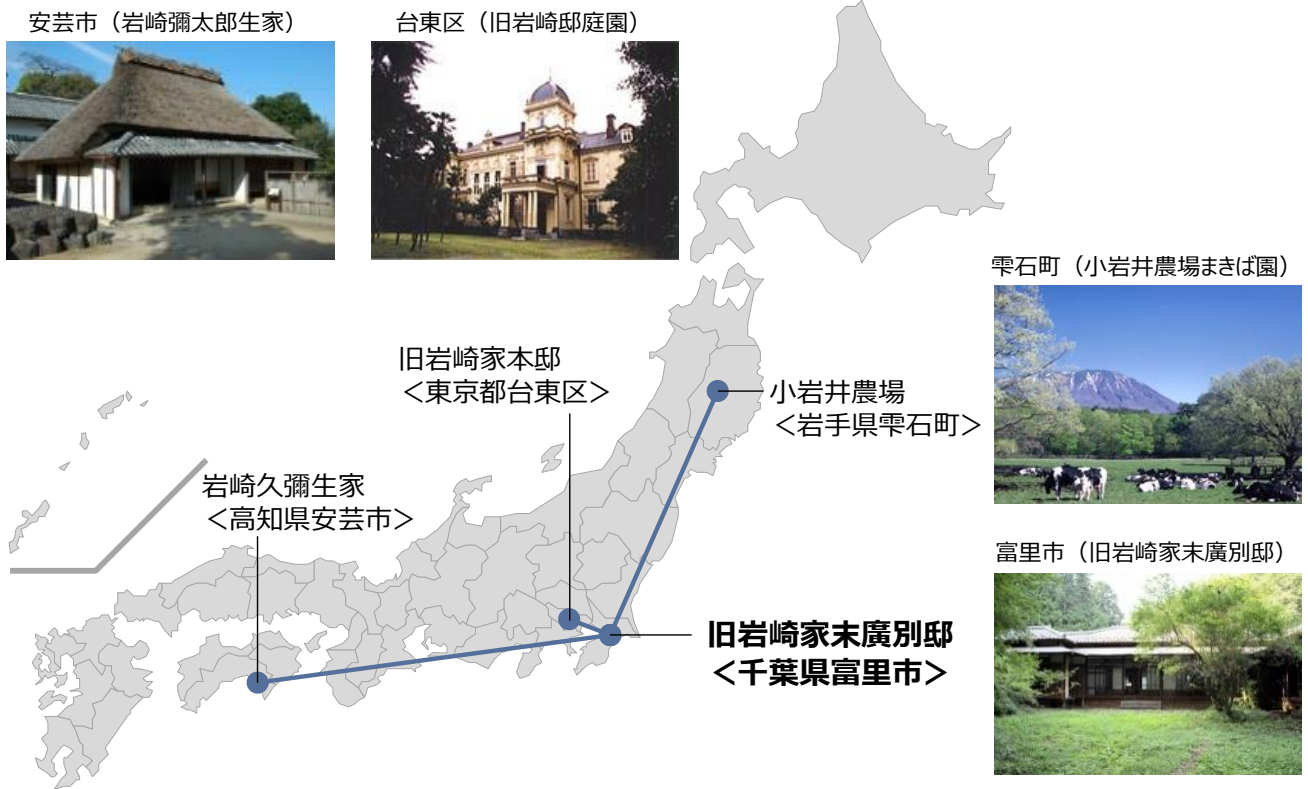


図 2-4 岩崎家ゆかりの地

※岩手県小岩井農場の経営者であった岩崎久彌氏は、末廣農場の経営そのものは東山農事という会社に任せ、自らは事業運営と技術面に力を注ぎました。

2.4 検討対象地のアクセス・立地特性

(1) 検討対象地のアクセス

本検討対象地は富里市の中心からやや北部に位置し、東京方面から高速道路でアクセスする場合は、東関東自動車道の酒々井インターチェンジ及び富里インターチェンジが最寄りの高速道路出入口となります。

公共交通機関を利用する場合は、JR 成田駅及び京成成田駅から路線バスを利用することになりますが、路線バスの運行間隔は1時間に2便から3便程度です。また、東京駅からJRバス関東と千葉交通の高速バスが1日16往復ほど運行しているため、これを利用することもできます。しかしながら、隣接地周辺図に示すように、高速バス停留所は隣接地からの距離が離れているため、補足できる交通手段があることが望ましい状況です。



出所) OpenStreetMap より作成

図 2-5 隣接地周辺図

(2) 検討対象地の立地特性

国道 296 号線に接し、千葉県内にある他の道の駅付近の交通量と比較しても 16 地点中 4 番目に多い場所になっています。この土地に賑わい拠点を整備するに当たっては、この活発な往来を取り込むことが重要になると考えられます。

なお、検討対象地は、市街化調整区域であることから、地区計画制度活用により土地利用を図ります。

2.5 末廣農場跡地等賑わい拠点の基本コンセプト

(1) 末廣農場跡地等賑わい拠点の基本コンセプト

基本構想では、末廣農場跡地等に整備する賑わい拠点の基本コンセプトを以下のように定めています。

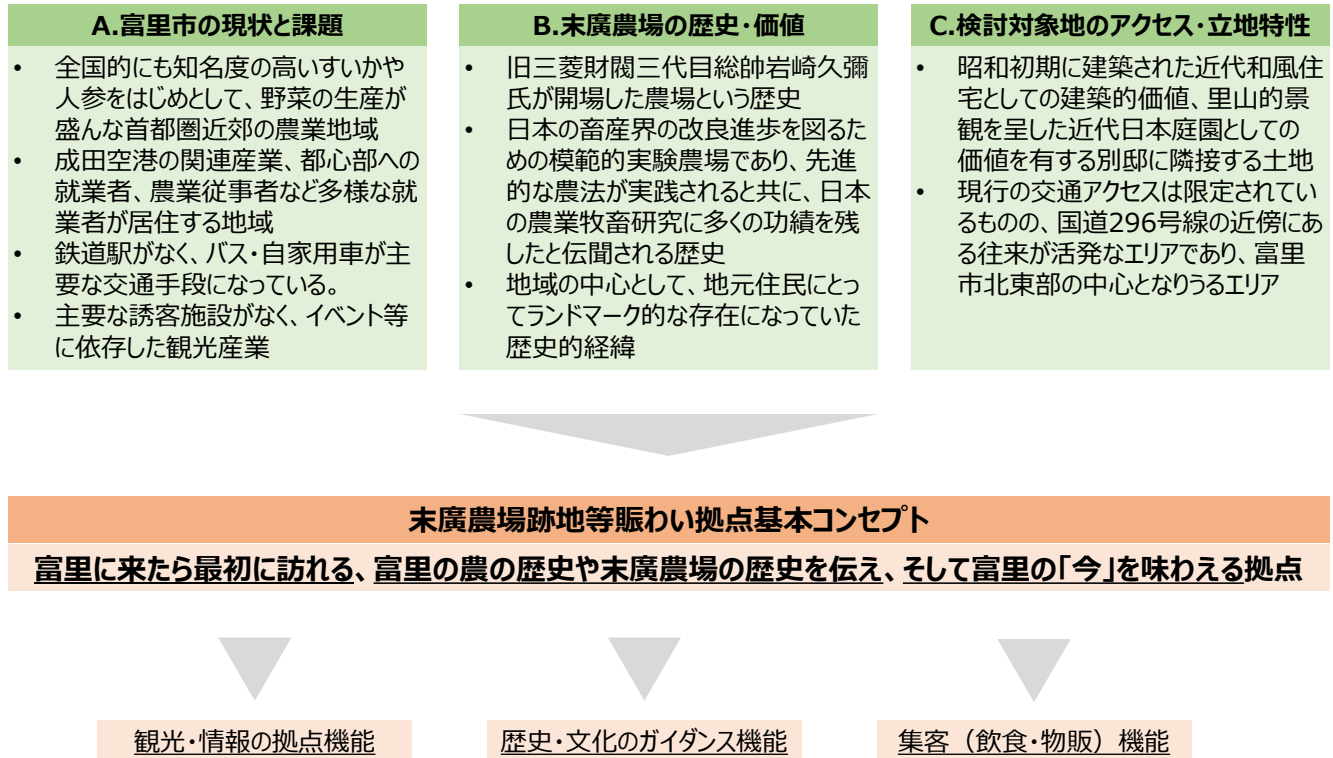


図 2-6 末廣農場跡地等賑わい拠点基本コンセプト

上の図のコンセプトには以下のような整備すべき機能を含んでいます。コンセプトの文章と各機能の対応関係は以下のとおりになります。

基本コンセプトの文言	基本コンセプトを実現する機能
富里に来たら最初に訪れる	⇒観光・情報の拠点機能
富里の農の歴史や末廣農場の歴史を伝え、	⇒歴史・文化のガイダンス機能
そして富里の「今」を味わえる	⇒集客（飲食・物販）機能

3. 導入機能

本市では、前章の基本コンセプトと整備すべきと考えられる機能を元に、賑わい拠点の実現に向けて、地元関係者に対するヒアリング調査を行いました。同ヒアリング調査から得られたご意見を参考として、各機能の整備方針を以下のとおり決めました。

3.1 観光・情報の拠点機能

成田空港が近接するという地理的な優位性を生かし、富里市の観光・情報拠点として活用します。

施設整備の方向性（例示）
<ul style="list-style-type: none">➤ 富里を訪れる際に、最初に行く場所として周辺の観光地等を案内する機能を持つ。➤ 富里の集客・観光の拠点として十分な駐車スペースを設ける。➤ 成田空港を含む周遊バス路線の誘致を目指すとともに、観光バスや高速バス等の拠点としての機能を持たせることで交流人口の増加を図る。➤ 訪日外国人観光客向けの情報発信を行う。

3.2 歴史・文化のガイダンス機能

別邸の成り立ちを生かした歴史・文化のガイダンス機能を持つ施設とします。

施設整備の方向性（例示）
<ul style="list-style-type: none">➤ 富里の農の歴史や岩崎久彌氏の歴史を、地域住民も知り・学ぶことができる施設とする。➤ 子どもたちが展示を任されるスペースを構築する。➤ 建物意匠は、別邸や末廣農場内に存在した建物の趣向や、大正期の様式と合致したものとする。➤ 建物や庭園の維持についても知ることができ、維持に参加できる仕組みを設ける。

3.3 集客（飲食・物販）機能

富里市の特産品と末廣農場にゆかりのある商品を販売し、飲食スペースを設けた集客機能を持つ施設とします。

施設整備の方向性（例示）
<ul style="list-style-type: none">➤ 富里の歴史・文化に繋がる産品や、それらを用いた食事を提供する。

- 豚肉を中心に「末廣ブランド」を構築する。
- 別邸の見学後にゆっくりできるレストラン・喫茶店を設置する。
- 末廣農場の食事（カレー、シチュー等）の再現や、地元産の野菜・畜産物、岩崎久彌氏と関連のあるビールなど、岩崎家の歴史や現代の富里に繋がる食事を提供する。
- 小岩井農場や安芸の産品を販売するなど、ストーリーを設けながら岩崎家ゆかりの地との連携を図る。
- 子どもが遊んでいる間にその家族がゆっくり買物・飲食ができるように配慮する。
- 情報発信機能と合わせて、訪日外国人観光客のニーズが高い「食」と別邸の文化を合わせたガストロノミーツーリズムの可能性を考慮する。

なお、農作物の販売については、JA富里市産直センターとの集約や棲み分けなど、生産者に負担をかけない仕組みを取り入れることについて検討します。

3.4 各機能の基本的な考え方

観光・情報の拠点機能は、地域外からの観光客の誘致や地元住民の方々の交通利便性向上の観点から、交通ターミナル機能を持たせることも想定しています。

歴史・文化のガイダンス機能は、別邸の歴史や富里の農の歴史を学ぶことが出来るような施設等を想定しています。

集客（飲食・物販）機能は、集客の拠点となるような富里市ならではの魅力を揃えることを想定しています。富里の魅力の一つとして「食」が挙げられることを踏まえて、訪日外国人観光客のニーズへの対応も考慮します。

また、賑わい拠点の整備に当たっては、検討対象地の立地状況を鑑み、観光客等の利用者が賑わい拠点を訪れる際に必要となる十分な駐車スペースが必要となることから、別邸敷地に整備する駐車場を共有するなど、別邸との一体的な活用を図ります。

この他に施設配置上考慮すべき事項として、別邸に近い場所に整備する機能については、別邸の景観や別邸の庭園との一体感を考慮した意匠とすることが適切と考えています。

機能	基本的考え方	導入施設（例）
観光・情報の拠点機能	観光・情報の拠点として富里に来たら最初に訪れる窓口の役割を担う機能。また、成田空港に近いという特性を踏まえ、一定のインバウンド対応機能を整備する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通ターミナル ・ 駐車場 ・ 富里市の観光案内・ガイド施設 ・ 簡易な物販施設
歴史・文化のガイド機能	富里の農の歴史や末廣農場の歴史を学ぶことができ、別邸との連携を図る機能。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史・文化の展示スペース ・ 別邸、庭園と調和した景観 ・ 別邸へとつながる導線
集客（飲食・物販）機能	農業地域としての富里の「今」や末廣農場に関連した食を味わえる集客拠点として魅力を持つ機能。日本の「食」という観点からインバウンドにも対応することを考慮する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農産物の直売所 ・ 特産品や末廣農場ゆかりの食材を使用した飲食施設 ・ 岩崎家ゆかりの地の製品の販売所
その他	施設配置に合わせて十分な駐車台数を確保する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般車両駐車場 ・ 大型バスの待機所

図 3-1 各機能の基本的な考え方

4. 賑わい拠点の施設計画イメージ

前章で設定した導入機能を元に、検討対象地（敷地A及び敷地B）における賑わい拠点の施設計画イメージについて検討しました。検討対象地の敷地規模を活用した「第1案」、施設規模を絞り込み初期整備費用を抑えた「第2案」を以下に示します。なお、具体的な施設計画については、今後、事業手法や事業採算性の検討を踏まえて検討していきます。



図 4-1 敷地A



図 4-2 敷地B

4.1 第1案（検討対象地の敷地規模を活用した案）

4.1.1 敷地A（隣接地）



機能	対象施設	想定される施設規模・考え方等
観光・情報の拠点機能	大型バスロータリー 大型バス駐車場 普通車駐車場 ガイダンス施設	<ul style="list-style-type: none"> 大型バス駐車場 2台 普通車駐車場 78台 インバウンド向けに、別邸側を含む周辺施設も含めた観光案内機能
歴史・文化のガイダンス機能	ガイダンス施設	<ul style="list-style-type: none"> ガイダンス施設 81㎡程度 物販施設と合わせて管理運営
集客(飲食・物販)機能	飲食施設 物販施設 共用トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 物販施設合計 375㎡程度（標準的なコンビニ約2店舗程度の規模イメージ） 飲食施設合計 557㎡程度・客席数 200席程度（標準的なファミレス約2店舗程度の規模イメージ） 地域の文化と合わせて日本の「食」に興味のある訪日外国人に向けたガストロノミーコンテンツの提供
その他	別邸とつなぐオーバーブリッジ	<ul style="list-style-type: none"> 市道 4-0073 号線の上を横断する歩道橋及びスロープを設置

図 4-3 敷地Aの施設計画イメージ【第1案】

4.1.2 敷地B（南側敷地）



機能	対象施設	想定される施設規模・考え方等
観光・情報の拠点機能	大型バス駐車場 普通車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 大型バス駐車場 14 台 普通車駐車場 119 台

図 4-4 敷地Bの施設計画イメージ【第1案】

4.2 第2案（施設規模を絞り込み初期整備費用を抑えた案）

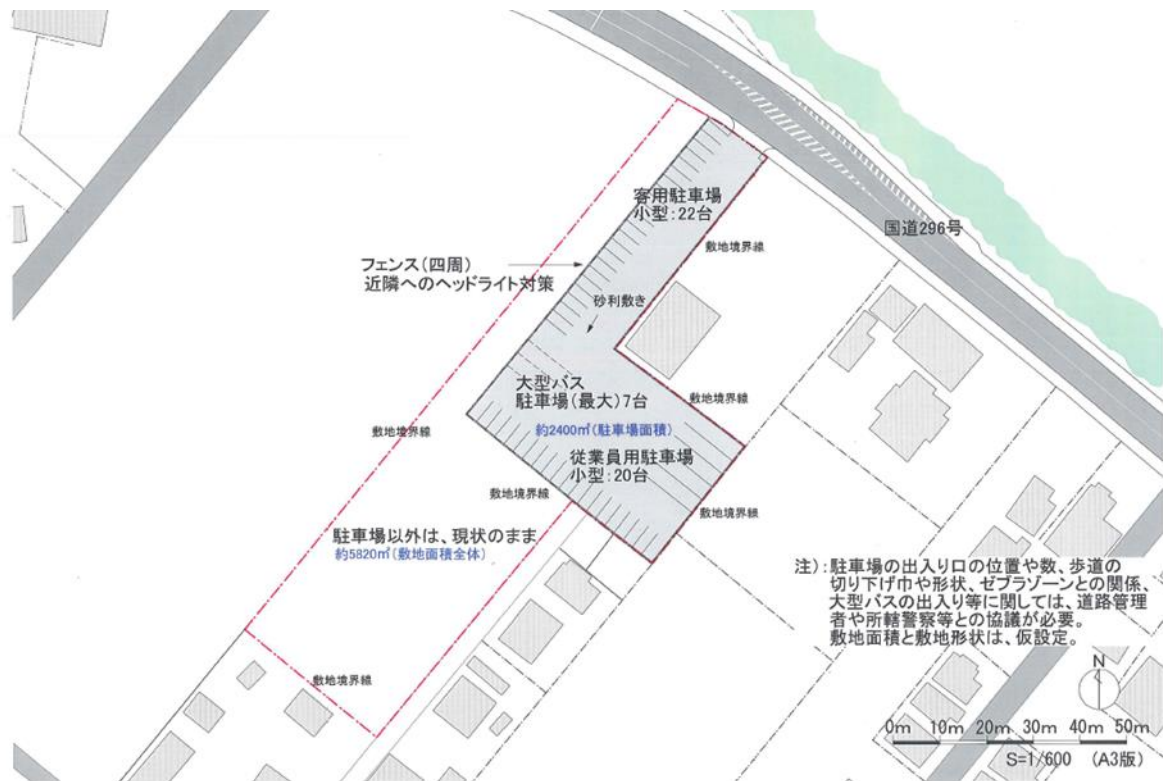
4.2.1 敷地A（隣接地）



機能	対象施設	想定される施設規模・考え方等
観光・情報の拠点機能	大型バスロータリー 大型バス駐車場 普通車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 大型バス駐車場 2台 普通車駐車場 86台
歴史・文化のガイダンス機能	ガイダンス施設	<ul style="list-style-type: none"> 集客(飲食・物販)機能に統合
集客(飲食・物販)機能	飲食施設 物販施設 共用トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 物販施設合計 142㎡程度（標準的なコンビニ約1店舗程度の規模イメージ） 飲食施設合計 285㎡程度・客席数96席程度（標準的なファミレス約1店舗程度の規模イメージ） 飲食施設においては、インバウンド対応も考慮する。

図 4-5 敷地Aの施設計画イメージ【第2案】

4.2.2 敷地B（南側敷地）



機能	対象施設	想定される施設規模・考え方等
観光・情報の拠点機能	大型バス駐車場 普通車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 大型バス駐車場 7 台 普通車駐車場 42 台

図 4-6 敷地Bの施設計画イメージ【第2案】

5. 事業収支の検討

前章で検討した施設計画イメージ「第1案」及び「第2案」をもとに、類似施設の事業費を参考として施設整備費を算定した結果、「第1案」は約1,054百万円（税抜）、「第2案」は約355百万円（税抜）と試算されました。

また、賑わい拠点施設への年間入込客数を堅めに試算した結果、「第1案」で約22.7万人、「第2案」は約5.5万人と試算され、さらに集客努力をした場合の年間入込客数としては、約31.7万人と試算されました。

これらの試算結果をもとに、物販施設及び飲食施設の事業収支を検討した結果、「第1案」及び「第2案」のいずれも、約31.7万人の年間入込客数の場合でも、施設整備費の減価償却を含まない単年度の営業損益は赤字が想定される結果となりました。

なお、施設整備費の投資回収を含まず、ランニングコストだけでも黒字化するために、仮にどの程度の入込客数が必要なのかを試算したところ、「第1案」で約50万人、「第2案」で約40万人が必要と試算されました。

以上を踏まえると、本事業を成立させるためには、施設整備や維持管理運営にかかる費用を抑える工夫をするとともに、入込客数の増加策を検討していく必要があります。

6. 事業手法の検討

6.1 賑わい拠点の整備・運営の考え方

賑わい拠点への導入機能として想定している「観光・情報の拠点機能」「歴史・文化のガイダンス機能」「集客機能」の各機能の整備運営に当たっては、民間事業者の創意工夫により集客性を高めるとともに、施設運営から得られる事業収益による自立的な経営を目指していくことが重要です。

この考え方を踏まえると、市有地である検討対象地を民間事業者に貸し付けた上で、施設整備や事業運営は民間事業者の独立採算により行う事業手法が基本になると考えられます。

しかしながら、民間事業者へのヒアリング調査、先進事例調査、事業収支の検討結果によると、現時点の条件下では、民間事業者が独立採算により本事業に進出する可能性が低いことから、どのような条件を整えれば民間事業者が進出できるようになるのか引き続き検討していく必要があります。例えば、賑わい拠点の収益性を高める工夫として、賑わい拠点で提供する飲食や販売商品の価値を高める工夫、別邸と連携した集客対策、インバウンドの誘致等により集客増加施策を実施することや、施設整備や運営内容に華美な要求はせず、事業計画に自由度を持たせることで、費用を抑えた計画を可能とすること等、民間事業者による整備・運営の実現性を高める検討をしていきます。

以上を踏まえ、賑わい拠点の整備・運営に関しては、民間事業者による整備・運営を引き続き目指しながら、民間事業者と公的主体によるまちづくり会社を設立して整備・運営する方式、公設民営方式等、複数の選択肢を併せて検討し、より現実的な方策により計画を推進します。

6.2 今後のスケジュール

今後は、賑わい拠点の整備・運営に対して関心を有している地元企業等と連携して、まちづくり会社の設立方法等について具体的に検討していきます。

平成30年度は、本市や本事業の基本コンセプトや事業目的に賛同する民間事業者等の出資によってまちづくり会社を設立し、2020年の東京オリンピックパラリンピックの開催年度となる平成32年度の施設開業を目標として検討を進める予定です。

