

北谷津の森・新清掃工場 周辺整備基本構想

～自然体験と環境学習の融合～



千葉市

目 次

1. 背景と目的	1
1.1 基本構想策定の背景と目的	1
2. 計画対象地及び周辺の状況	2
2.1 対象地の位置	2
2.2 地形・現況	3
2.3 周辺施設の状況	4
3. 基本構想のコンセプト	5
3.1 地域との意見交換	5
3.2 民間事業者との対話結果	5
3.3 想定される主なターゲット	5
3.4 活性化の方向性	6
3.5 コンセプト	7
3.6 施設整備の基本方針	8
4. 施設の機能と規模	9
4.1 事業区域	9
4.2 施設機能・規模	10
4.3 配置計画案	12
5. 整備及び管理運営の手法	13
5.1 整備及び管理運営の考え方	13
6. 環境学習拠点づくり	14
6.1 環境学習拠点づくりに関する基本的な考え方	14
6.2 環境学習の実施プログラム案	14
7. 周辺施設との連携強化等	16
7.1 対象地に立地している施設との連携	16
7.2 広域的な施設連携	16
7.3 周辺産業への貢献	16
8. 計画の実現に向けた検討課題	17
8.1 開業までのスケジュール	17
8.2 計画の実現に向けた検討	18

1 背景と目的

1.1 基本構想策定の背景と目的

北谷津地域は、約40年にわたり多様な世代が、清掃工場から発生する余熱利用を温水プールや高齢福祉施設において体験可能な特別な場所となっていました。

併せて、同地域は豊かな自然が今なお残されているとともに、集客力の高いスポーツ関連施設がアクティビティとして複数存在しています。

そこで、こうした北谷津の地域資源に一層着目し、自然資源を活かした新たなアウトドア・アクティビティを拡充することで、子どもたちの心身の健全な発育や、年齢や性別に関係なく生きがいのある豊かな生活の実現、市民の健康寿命の延伸等を目指すとともに、地域の賑わい創出を行います。

また、今後この地域について、新清掃工場の建設を契機に本市が進める環境都市の実現に貢献する先進的な地域として、持続可能な社会の担い手となる子どもたちが遊びながら環境学習を体験できる拠点として整備を進めるとともに、環境の重要性を発信する拠点とし、「自然体験と環境学習の融合」を念頭にさらなる地域の活性化を目指します。

2 計画対象地及び周辺の状況

2.1 対象地の位置

表 1. 対象地の位置

対象地の位置	
所在地	千葉県若葉区北谷津町地内他(旧北谷津清掃工場隣接地及び周辺)
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉東金道路「大宮 IC」から車で約 10 分程度 ・千葉モノレール「千城台駅」から徒歩約 30 分程度 ・千葉モノレール「千城台駅」からいずみバスに乗り、「若葉いきいきプラザ前」停留所まで約 5 分程度
現況	山林、道路(市道及び赤道)他
所有区分	市有地、民有地
指定区域等	市街化調整区域、地域森林計画対象民有林

2.2 地形・現況

(1) 地形

新清掃工場の北東側に傾斜角5度以内のまとまった平坦地が存在しますが、その両側は傾斜角 30 度を超える斜面地となっています。



図 1. 対象地の地形（出典：国土地理院標高データを用い、作図）

(2) 現況

清掃工場の北東側にコナラやイヌシデなどの木々が群生した森林が広がっています。



図 2. 対象地の植生状況

2.3 周辺施設の状況

対象地は市街地から少し離れた立地性であるものの、周辺には年間約8万人が利用する老人福祉センター「若葉いきいきプラザ」や約10万人が利用する「北谷津温水プール」、16万人が来訪する民間スポーツ施設が立地しています。また、旧北谷津清掃工場跡地に新清掃工場の建設を進めています。その他、市民が身近な自然とふれあう場及び自然についての理解を深める場として「大草谷津田いきものの里」も立地しています。

さらに少し足を延ばせば、泉自然公園(自然共生型アウトドアパーク)、富田さとにわ耕園、千葉ウシノヒロバ、観光農園など周遊が期待できる施設が立地しています。



図3. 対象地周辺の施設の立地状況（順不同）

3 基本構想のコンセプト

対象地の現状を踏まえ、地域の方々からのアイデアを活かしつつ、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査結果(対象地を活用した導入機能や民間アイデア)を基に、対象地における基本構想の考え方を以下に示します。

3.1 地域との意見交換

対象地を含む周辺のイメージ向上と本市の新たな魅力形成に繋がるコンセプトについて意見交換を実施した結果、市のスポーツ交流力と健康力を育てる「スポーツメッカ」と未来に向け家族と子どもたちの心と体を育てる「わんぱくの森」の2つのキーワードが整理されました。また、高い環境意識を持つ地域を目指し「環境宣言」を発出したいという意見も挙がりました。

地域との意見交換によるアイデア

スポーツメッカ
市のスポーツ交流力と健康力を育てる

「わんぱくの森」
未来に向け家族と子どもたちの心と体を育てる

3.2 民間事業者との対話結果

サウンディング型市場調査では、対象地の特性や周辺施設の立地状況等から導かれる活性化のアイデアを募りました。地域のアイデアを基にした機能及びサウンディング結果から導かれた内容は以下のとおりです。

表 2. 対象地を活用した主な機能及び活性化アイデア

地域のアイデアを基にした機能	民間事業者の活性化アイデア
＊下記機能のいずれかの組み合わせ ・余熱利用施設(プール) ・プレーパーク ・トレーニングルーム、スタジオ ・温浴施設 等	＊民設民営の可能性が高い事業 ・キャンプ場 ・マウンテンバイクフィールド ・アクアポニックス※ ・釣り堀、サバイバルフィールド

※魚の養殖と水耕栽培を掛け合わせたもの

3.3 想定される主なターゲット

新清掃工場を含む周辺施設等の利用者を含め、対象地における地域活性化事業を展開する上での主なターゲットについて、以下のように想定しました。



3.4 活性化の方向性

対象地の活性化の方向性として、北谷津の「豊かな自然環境」に焦点を当て、その環境の中で展開される「遊び」・「学び」・「育み」を通じたリトリート※空間の創出とします。

※リトリート…普段いる場所や人混みから離れ、心身をリフレッシュすること。

【地域の特性（強み）】

- 北谷津の豊かな自然環境の活用
- 新清掃工場の建設に伴う余熱利用
- 地域内に立地する集客力の高いスポーツ関連施設との連携
- 未来へつなげる環境拠点としてのアピール

【地域の方々からのアイデア】

- スポーツの振興（健康増進）
- 自然を守り学ぶ
- 環境宣言※

【民間事業者との対話結果（対象地を活用した機能や民間アイデア）】

- 新清掃工場建設に伴う余熱利用施設（北谷津温水プールの建替え）
- 現在の自然環境をできる限り残しつつ、民間事業者の独立採算性の高い事業（オートキャンプサイト、マウンテンバイクフィールド等）

【想定される主なターゲット】

- 地域内スポーツ関連施設の利用者とその家族
- 新清掃工場に社会科見学で来訪する小学生とその家族
- 自然回帰志向を持ち多様なアクティビティを楽しむファミリー層など
(コロナ禍を契機としたアウトドア需要の高まり)

【活性化の方向性】

自然の中での「遊び（スポーツ）」を通じて
「学び」の経験や心身の「育み」ができるリトリート空間

※環境宣言

北谷津の自然に恵まれた環境と未来を創る志を守り育てていくことを目標に、持続可能な社会の実現を目指す「環境宣言」を発出するというアイデアが地域の中で生まれた。

3.5 コンセプト

北谷津地域は、豊かな自然が今なお残されているとともに、スポーツ関連施設によるアクティビティが根付いた地域特性を有しています。そこで、自然資源を活かした新たなアウトドア・アクティビティを拡充することで、親子での自然体験などを通じた子どもたちの心身の健全な発育や、年齢や性別に関係なく生きがいのある豊かな生活の実現、市民の健康寿命の延伸等を指すとともに、地域の賑わい創出を行います。

また、今後この地域について、新清掃工場の建設を契機に本市が進める環境都市の実現に貢献する先進的な地域として、持続可能な社会の担い手となる子どもたちが遊びながら環境学習を体験できる拠点として整備を進めるとともに、環境の重要性を発信する拠点とし、「自然体験と環境学習の融合」を念頭にさらなる地域の活性化を目指します。

地域の特性(強み)、地域の方々からのアイデア(スポーツの振興、自然を守り学ぶ、北谷津環境宣言)及び民間事業者との対話結果など、対象地における活性化の方向性を踏まえ、コンセプトは「自然の中での「遊」「学」「育」をテーマとするリトリート空間」とします。

この地域では、日常で身近に自然に触れる環境が無く、自然回帰志向を持ち都会で生活する人や北谷津の自然資源を活かしたアウトドア・アクティビティや環境学習プログラムに関心を寄せる家族などを対象に、各施設の利用・滞在を通じて、アクティビティの体験による「遊」、豊かな自然に触れることや余熱利用を体感すること等による「学」、家族やアクティビティ利用者との交流等を通じた子どもたちの「育」をテーマとし、日常生活から離れ、三つのテーマを通じて心身をリフレッシュできる空間を官民連携により提供します。



3.6 施設整備の基本方針

3.2 民間事業者との対話結果ならびに 3.5 コンセプトに基づき、施設整備の基本方針を示します。



【基本方針】

自然の中での「遊(スポーツ)」「学」「育」をテーマとするリトリート空間を創出するため、官民連携により、拠点整備を行う。

【施設整備の考え方】

- ・ わんぱくの森での体験を通じた、子どもたちの健全な心身を育成する
- ・ 環境教育の場や多世代交流の場を創出する
- ・ 北谷津地域の豊かな自然環境や環境学習拠点としての情報を発信する
- ・ 北谷津地域及び周辺施設への新規来訪者、リピーター増加による更なる賑わいを創出する

【施設構成】

- ① 新清掃工場の余熱を活用した余熱利用施設（プール）
- ② 森林を活かした、子どもたちが自由に活動できるわんぱくの森
- ③ 森林を活かした環境学習に親しめるオートキャンプサイト
- ④ 森林の中での初心者から中級者向けのマウンテンバイクフィールド

4 施設の機能と規模

4.1 事業区域

対象地において想定する事業区域を下図に示します。

新たに整備を行う事業面積は、地域森林計画の対象となっている民有林を含むエリアであるため、約 7.8ha※となります。

※「地域森林計画対象民有林」に対する残置森林率*の関係から、開発区域の 50%を森林区域とするため

*残置森林率…事業面積の中で形質変更をせずそのまま残す森林面積の割合

表3. 主要施設の面積

余熱利用施設 (プール)	わんぱくの森 (広場 0.1ha 含む)	オートキャンプ サイト	マウンテンバイク フィールド	合計
約 0.5ha	約 0.4ha	約 2 ha	約 1 ha	約 3.9ha

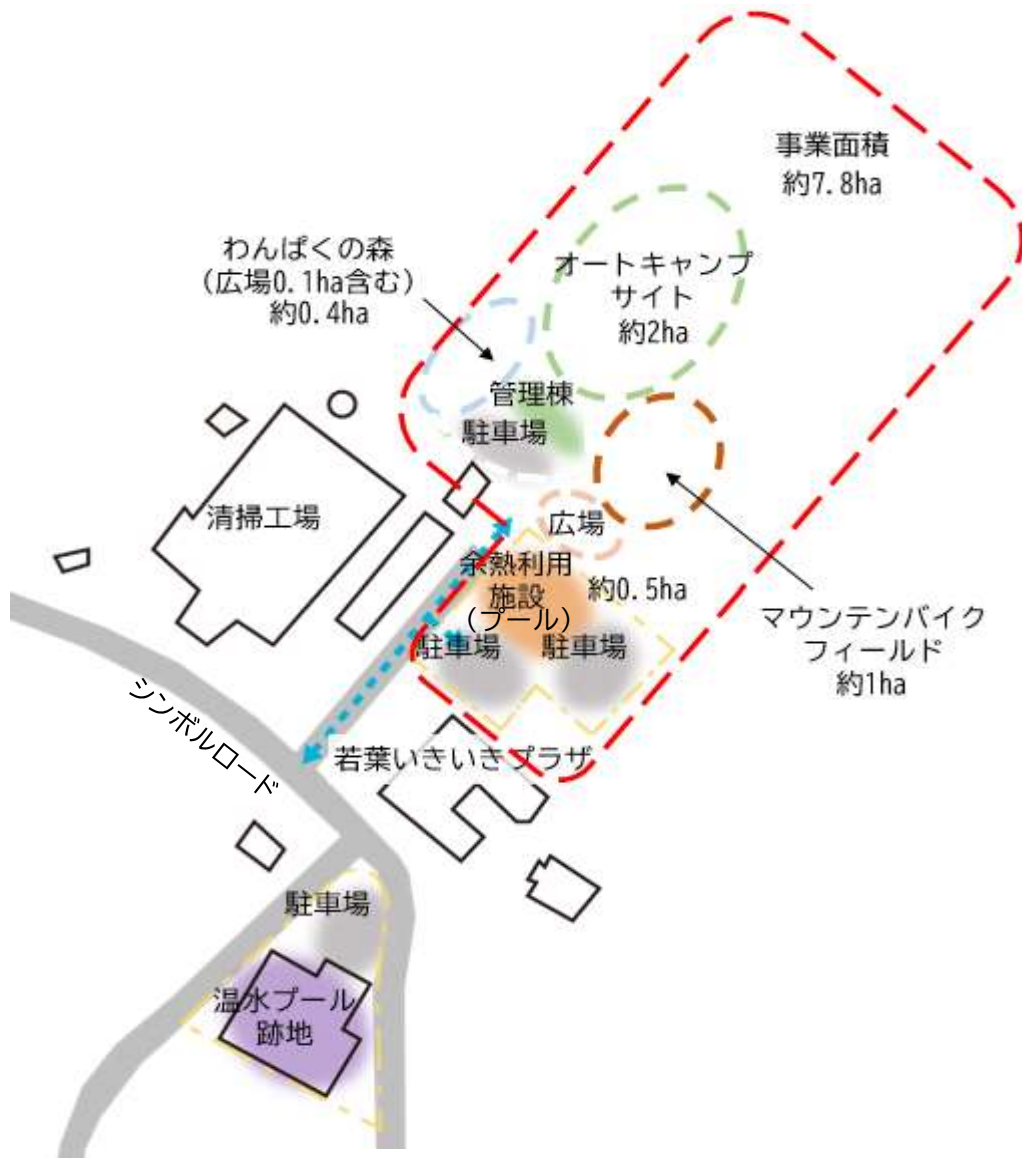


図 4.全体配置

4.2 施設機能・規模

導入する施設機能について、地域の意向や周辺公共施設の老朽化の状況、民間活力導入の可能性の観点から、以下の主要施設を想定しています。なお、その他の機能として広場や共用駐車場が考えられます。

- 余熱利用施設（プール）：現北谷津温水プール規模同等（約 1,800 m²）

余熱利用施設（プール）は市民の健康増進のため、新清掃工場の余熱を活用したプールとして、現施設の建替えと併せ、拠点内への移転・再整備を検討します。また、より多くの人が利用できる付帯施設の設置、新清掃工場での環境学習の展示と連携したエネルギー循環に関する学習ができる施設となるよう今後詳細に検討を進めます。

〈主な施設のイメージ〉・温水プール(25m×7 レーン) ・利便施設(更衣室、シャワー) ・付帯施設(別途検討:トレーニングルーム、温浴施設)



イメージ写真
(出典：千葉県観光物産協会 HP)

- わんぱくの森：現子どもたちの森公園規模同等（約 3,000 m²）

わんぱくの森は、源町のプレーパークをモデルとし、北谷津地域の森林を活かした、子どもたちが自由に活動できる場所として整備を検討します。また、拠点内の環境学習(森林教育)の場などとしての活用も今後検討を進めます。

〈主な施設のイメージ〉・プレーパーク



イメージ写真
(出典：千葉市 HP
「子どもたちの森公園」)

- オートキャンプサイト：民間意向把握規模（約 20,000 m²）

オートキャンプサイトは、市街地に近接した北谷津の地の利を活かし心身ともにリフレッシュできる、ファミリー向けのオートキャンプ場として整備を検討します。既存の森林を活かしつつ、新清掃工場やその他周辺施設と連携し環境学習にも親しめるオートキャンプ施設として、民間活力を前提とした整備を予定しています。

〈主な施設のイメージ〉・管理施設 ・キャンプサイト



イメージ写真
(出典：清水公園キャンプ場)

- マウンテンバイクフィールド：民間意向把握規模（約 10,000 m²）

マウンテンバイクフィールドは、北谷津地域の森林と起伏に富んだ地形を活かし、森林の中で体を動かし心身ともにリフレッシュできる、初心者から中級者向けの施設として整備を検討します。ここでの体験を通じて、自転車への親しみを深めたり、環境(森林)教育のきっかけづくりを与えられる場として民間活力を前提とした整備を予定しています。

〈主な施設のイメージ〉・バイクコース



イメージ写真
(出典：トレイルアドベンチャーHP)

- 広場、共用駐車場

広場や共用駐車場は、施設間の交流拠点として、スポーツを含む各種イベントや環境関連をはじめとする公益的活動を実施し、賑わいを創出するとともに、様々な人と人との関係を深める機会とすることで、交流人口を増やす場として整備を検討します。また、キッチンカーの出店なども想定します。



イメージ写真
(出典：浜名湖ガーデンパーク)

〈主な施設のイメージ〉 ・広場 ・共用駐車場

4.3 配置計画案

4.1 事業区域及び 4.2 施設機能・規模を踏まえ、事業区域内における配置計画案を下図に示します。

配置にあたっては、マウンテンバイクフィールドを除いた施設は傾斜地を避けることとしました。マウンテンバイクフィールドはバイクコース整備の際、傾斜地を利用するため、谷部に配置します。

オートキャンプサイトは新清掃工場から出る音に配慮するとともに、管理棟についてはマウンテンバイクフィールドと集約化することで、敷地の有効活用を図ります。

わんぱくの森は、民間活性化施設の利用者の車動線と交錯しないよう、管理棟背後に配置します。

※民間提案等により、配置計画案は変更になる場合があります。



図5. 配置計画案

5 整備及び管理運営の手法

5.1 整備及び管理運営の考え方

4.2 施設機能・規模で示した各施設の整備及び管理運営手法については、民間事業者のノウハウ等を活用した整備・管理を基本的な考え方とし、民間事業者との対話を通じて、実現手法を検討しました。

その結果を踏まえ、余熱利用施設(プール)については指定管理などの公設民営手法もしくはPFI方式を始めとした民設民営手法を中心に検討を進めることとし、マウンテンバイクフィールド及びオートキャンプサイトについては民間事業者の独立採算による整備・運営を目指します。

プレーパークについては森林環境譲与税を活用するほか、市民団体による管理運営を基本とし、今後最適な整備・管理運営手法について引き続き検討を進めます。

賑わい拠点としての既存の民間施設との連携を含む一体的な魅力創出に向け、ソフト事業の展開を継続していくことも考え、地域住民を主体とし、既存の民間事業者、新規参入予定の民間事業者及びSDGsへの取り組みに熱心な民間事業者の参加による協議会の設立及び学生等の参画も含む運営に対する支援などのエリアマネジメントについても検討します。

なお、清掃工場や周辺に配置する施設により、災害時に避難者の受入れ等が可能な体制を整備します。

表4. 各施設の整備及び管理運営手法の考え方

余熱利用施設(プール)	公設民営(指定管理等) もしくは民設民営(PFI方式)
わんぱくの森	公設+委託
オートキャンプサイト	民設民営
マウンテンバイクフィールド	民設民営



図6. わんぱくの森の運営体制のイメージ

6 環境学習拠点づくり

6.1 環境学習拠点づくりに関する基本的な考え方

環境教育の推進には、子どもたちが生涯にわたり環境の保全・創造に向けて取り組んでいけるよう、環境学習の機会を拡充し、持続可能な社会の担い手を育成することが大切です。

新清掃工場が立地する北谷津地域においても環境学習の取り組みや豊かな自然環境の情報発信を行うことで、当該地域のイメージの向上・魅力形成につなげることができると考えられます。

従来の清掃工場における工場見学などの循環型社会に関する環境学習に限らず、その他隣接施設においても、北谷津の自然豊かな地域特性を活かした体験活動を行うなどにより、ESD（持続可能な開発のための教育）を踏まえた環境教育を推進するための拠点を目指していきます。

6.2 環境学習の実施プログラム案

環境学習の拠点として、想定される実施プログラム案を以下に示します。

環境学習総合案内として ICT や AI を活用した特設 HP（北谷津環境学習情報センター）を開設するなどして情報を発信します。また、環境関連行事を積極的に実施する他、各施設における取組みの検討を進めます。



イメージ写真（出典：TOKYO 環境学習ひろば HP）

● 新清掃工場

新清掃工場では、環境学習範囲の広がりに対応して、3R だけでなく、地球温暖化対策や生物多様性等について体系的に学習できるよう、見学コースを設定し環境学習コーナーの展示内容等を工夫します。

また、学校教育との連動を図るとともに、各学校が清掃工場見学を選択しやすいよう他の学習プログラムとのセット化などを検討します。

〈主な取組みのイメージ〉

- ・清掃工場見学コースの設定
- ・環境学習コーナー設置



イメージ写真
（出典：船橋市北部清掃工場
パンフレット）

- 余熱利用施設（プール）

余熱利用施設（プール）では新清掃工場からの余熱供給の仕組みや施設における環境対策等を学習教材として活用できるよう、「見せる化」の視点で施設設備を整備することを検討します。

〈主な取組みのイメージ〉

- ・余熱の有効活用の仕組みの解説と設備の見せる化、見学コースの設定
- ・先進的な環境対策にかかる設備の導入検討



イメージ写真
(出典：株式会社WBエナジーHP（遠野市本庁舎）)

- わんぱくの森・民有林

わんぱくの森ではプレーリーダーやボランティア等の地域人材を育成しつつ、生物多様性の観点から、生き物の生態や森林の果たす役割、森林資源の活用などについて、子どもたちが楽しみながら学べるきっかけづくりに努めます。

〈主な取組みのイメージ〉

- ・動植物生息調査の実施
- ・昆虫や植物等の観察活動や地元素材を用いた工作などのプログラム作成
- ・NPO等と連携した落ち葉堆肥化
- ・迷路など自然を活かした特別イベントの開催



イメージ写真
(出典：子どもたちの森公園HP)

- 民間施設

キャンプ場を活用した自然体験や料理体験、宿泊体験、防災キャンプなどに加え谷津田見学ツアー、近隣の農地での収穫や作付け体験など周辺施設の利用者等向けの有料プログラムを検討します。

〈主な取組みのイメージ〉

- ・民間事業者との協議調整

- その他

〈主な取組みイメージ〉

- ・大草谷津田いきものの里保全活動等の展開、見学体験



イメージ写真
(出典：千葉市HP)

7 周辺施設との連携強化等

7.1 対象地に立地している施設との連携

テニスクラブ及び乗馬クラブ、ゴルフ場などと新たに導入するスポーツ等の関連施設との相乗効果により、利用拡大や滞在時間の延長等の効果が得られるよう、ネットワークの強化を図るとともに、環境整備に努めます。

7.2 広域的な施設連携

泉自然公園や富田さとにわ耕園、千葉ウシノヒロバ、観光農園など、周遊が期待される各施設の情報発信を行うことで、周辺地域の賑わい創出に貢献します。



図7.周遊エリア拡大イメージ

7.3 周辺産業への貢献

地域で生産された農産物、畜産物等の利用促進や来場者に対する普及の場としての機能を果たすことで、地域経済の活性化に貢献します。

8 計画の実現に向けた検討課題

8.1 開業までのスケジュール

余熱の利用や施設整備上の手続き等の関係から、同時期の施設開業を目標に検討を進めます。なお、計画対象地は民有地が含まれているなどのことから、下記で示すものは現時点での想定になります。

表5. 整備スケジュール（案） 余熱利用施設（プール）PFI適用の場合

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
新清掃工場	解体・建設						稼働			
全体	区域確定	用地交渉			林地開発協議等			インフラ整備		
【公共】 余熱利用施設 （プール）	基本構想の検討	基本計画の検討	PFI導入可能性調査 事業者選定		基本設計	実施設計	施設工事			供用
【公共】 わんぱくの森			市民団体設立協議・ 意見交換		設計・ 協議調整			施設 工事	供用	
【民間】 民間活性化 施設			公募要項の 作成	事業者 募集・ 決定	設計・ 協議調整			施設工 事・開 業準備	供用	

※余熱利用施設（プール）は市有地に整備する場合は用地交渉は対象外

林地開発協議等は余熱利用施設（プール）整備が林地開発協議の対象となる場合を想定

表6. 整備スケジュール（案） 余熱利用施設（プール）PFI非適用の場合

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
新清掃工場	解体・建設						稼働			
全体	区域確定	用地交渉			林地開発協議等		インフラ整備			
【公共】 余熱利用施設 （プール）	基本構想の検討	基本計画の検討	PFI導入可能性調査	基本設計	実施設計	事業者選定	施設工事		供用	
【公共】 わんぱくの森			市民団体設立協議・意見交換		設計・協議調整		施設工事	供用		
【民間】 民間活性化 施設			公募要項の作成	事業者募集・決定	設計・協議調整		施設工事・開業準備	供用		

※余熱利用施設（プール）は市有地に整備する場合は用地交渉は対象外

林地開発協議等は余熱利用施設（プール）整備が林地開発協議の対象となる場合を想定

8.2 計画の実現に向けた検討

本事業の実現に向けて、以下について検討していきます。

○ 事業実現に向けた基本計画の検討

本基本構想を基に、引き続き、事業実現に向けた詳細な計画検討を進めていきます。

○ 民間活性化施設の公募に向けた事業条件や官民の役割分担の検討

引き続き、民間事業者との対話を通じて、官民の役割分担を含む公募に向けた事業条件の検討を進めます。

○ わんぱくの森の管理運営体制の検討・構築

市民団体による管理運営を基本とし、最適な整備・管理運営手法について引き続き検討を進めます。

○ 林地開発協議・開発審査会等を踏まえた事業スケジュールの精査

林地開発や開発許可等の申請・手続きと造成整備の関係を踏まえ、民間活性化施設の公募時期や施設全体の開業時期について、引き続き、検討・精査していきます。