

木更津市立富岡小学校跡地を活用した アウトドアリゾート事業のご提案

2019年11月16日

株式会社コスモスイニシア

1. 事業趣旨： 本事業の概要とポイント

【事業名称】

木更津市立富岡小学校跡地を活用したアウトドアリゾート事業



【本事業のポイント】

- 木更津市の里山を中心とした通年の観光振興と、地域の賑わい・雇用の創出による地域活性化へ貢献できる
- 政府方針の一つである「地方創生」モデルとしての本事業の実施により、木更津市の更なるブランド力の向上につなげることができる

【本事業を通じて達成すること】

➤ 木更津市への貢献

- ①木更津市の観光振興
- ②旧富岡小学校周辺地域の活性化
- ③市の財政負担の軽減と市への経済効果の創出
- ④木更津市の更なるブランディングへの貢献

➤ 地域への貢献

- ①旧富岡小学校の、歴史と思い出を守る運営
- ②地域への防災面での貢献
- ③地域に向けた特別なイベントの実施

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

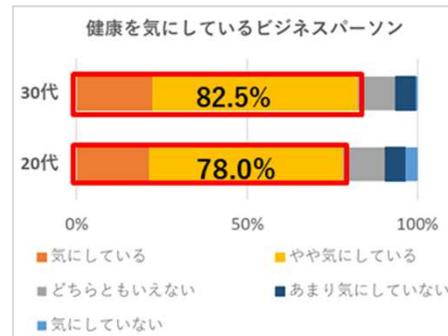
1. 事業趣旨： 想定する顧客層

- **心身の気力拡充**を求める、東京のビジネスパーソンをターゲットとします。
- 「新たな食事・宿泊の体験」を楽しみたい**地域にお住まいのみなさま**や**地域の事業者様**にもご利用いただける施設とします。

心身の気力の充実を求める 東京のビジネスパーソン

①20・30代の働く大人の約8割は 健康への意識が高い

生産性高く働くため、若いうちから健康を意識する働く大人は多い。また、フィットネス等の余暇時間への投資も増えている(出典：株式会社JR東海エージェンシー／『ビジネスパーソンの「健康意識」に関する調査2017』)



②「マインドフルネス」「デジタルデトックス」など 心身の気力拡充にフォーカスした、旅行コンテンツの増加

▶マインドフルネスとは

⇒”今、この瞬間”に意識を向け、現実をあるがままに知覚し受け入れることで、**ストレスを軽減したり、リラックスして集中力を高める体験**

▶デジタルデトックスとは

⇒デジタル機器から距離を置き、現実世界での会話や自然との触れ合いに没頭することで、**心身の気力を拡充し、豊かな感性を取り戻す体験**

新しい「家族・友人との体験」や「働き方」 を楽しむ木更津市のみなさま

①木更津市の利用者みなさまに、リピートして “特別な時間”を楽しんでいただける施設

- ・身軽に利用ができ、「普段より特別な気分を味わえる」宿泊、食事体験
- ・アウトレットやレジャーパークなどへ行った「ついで旅」
- ・地域イベントとの連携や、市民限定サービスデーの実施



②木更津市の事業者様にも積極的にご利用いただける施設

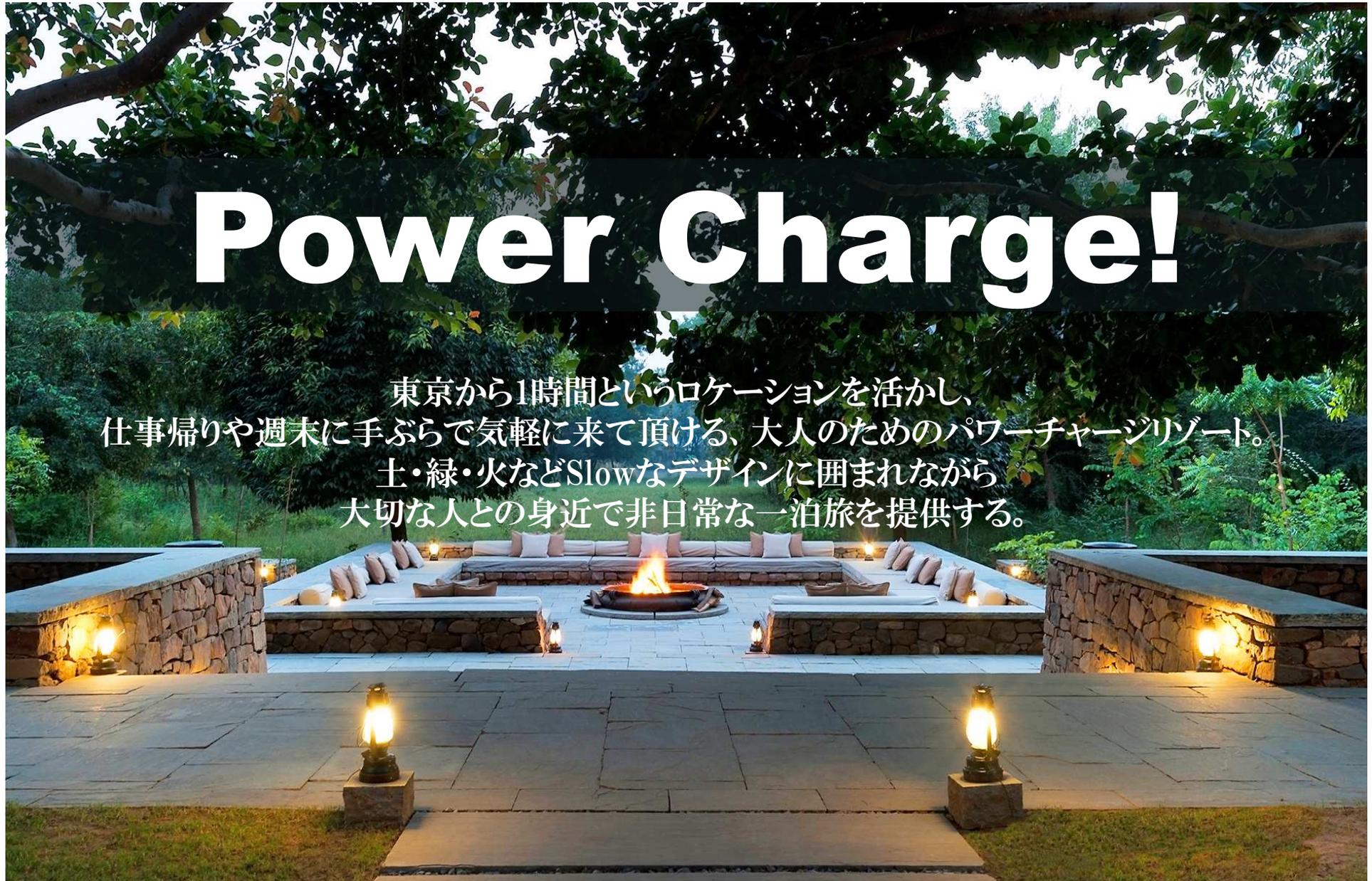
地域で働く方にも、サテライトオフィスやテストマーケティングの場として積極的に利用していただける計画とする。



※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

Power Charge!

東京から1時間というロケーションを活かし、
仕事帰りや週末に手ぶらで気軽に来て頂ける、大人のためのパワーチャージリゾート。
土・緑・火などSlowなデザインに囲まれながら
大切な人との身近で非日常な一泊旅を提供する。



※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

【開業予定】

2021年夏オープン(仮) ※市との協議が順調に進んだ場合

【事業内容】

1. 宿泊事業(グランピング事業)

⇒校庭にテント等を設置し、アウトドアでの宿泊体験ができるグランピング事業を行います

2. 飲食事業(バーベキュー事業)

⇒校庭にバーベキュー場を設置し、宿泊者に対してだけでなく、地域の皆様にもご利用いただける日帰りバーベキュー事業を行います

3. レンタルスペース事業(レンタルオフィス、各種イベントへのスペース貸出事業)

⇒西校舎(3階建校舎)において、一部の教室をレンタルオフィスとして転貸します

東校舎(2階建校舎)の教室や屋上、校庭の一部をパーティーやイベント、ロケハン等のスペースとして転貸することも想定しています

4. その他、上記1～3に付随する付帯事業

⇒第二期計画として、上記1～3に付随する事業への展開を想定しています

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

グランピング（Glamping）とは

- 「グラマラス（魅惑的な）」と「キャンピング」を掛け合わせた、屋外での新たな宿泊体験を意味する言葉
- テントの設営や食事の準備、寝袋での就寝などの屋外宿泊ならではの手間から旅行者を解放した「贅沢な自然体験」のこと



※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

2. 地域の活性化への貢献： 宿泊事業

【宿泊事業】

「スポーツ振興」「健康促進」「産業振興」「福祉の向上」「その他住民サービスの向上」
のそれぞれに、幅広い貢献を実現します。

➤ スポーツ振興・産業振興

《木更津市への貢献》

- ・木更津市の里山エリアの観光促進
- ・里山のコンテンツ(道の駅など)との連携による木更津市の里山のブランディング
- ・地域の観光拠点やイベントとの連携、地域の魅力の発信による木更津市全体の回遊性向上
- ・弊社インバウンド向けホテル宿泊者に向けた木更津市への積極的な観光誘致

《地域への貢献》

- ・幅広い地域の方の雇用の創出

➤ 健康促進

《地域への貢献》

- ・屋外宿泊ならではの自然との触れ合いによる、心の健康の促進
- ・宿泊者に対する健康促進イベントの実施(ヨガなど)

➤ 福祉の向上・その他住民サービスの向上

《地域への貢献》

- ・グランピング体験を通じた青少年の自然体験の促進
- ・グランピングに宿泊しコミュニケーションを楽しむ場の創出や、イベントなどによる地域活性
- ・災害対応の拠点や避難所としての開放

2. 地域の活性化への貢献： 飲食・レンタルスペース事業

【飲食・レンタルスペース事業】

「産業振興」「福祉の向上」「その他住民サービスの向上」を中心に地域に貢献します。
また、飲食事業は地域の「健康促進」にも寄与します。

➤ 産業振興

《木更津市への貢献》

- ・地域の魅力的な食や物産品の発信による、木更津市の特産品のブランド力向上
- ・地域の事業者、生産者と連携した食材提供による木更津市全体の産業振興
- ・市内外からの企業が集まる場の創出による地域産業への貢献

➤ 健康促進

《地域への貢献》

- ・木更津市産の豊かな食を通じた心身の健康促進

➤ 福祉の向上・その他住民サービスの向上

《地域への貢献》

- ・食事体験を通じた地域の多世代コミュニケーションの場の創出
- ・マルシェなどの地域貢献イベントの実施による地域活性
- ・災害対応の拠点としての開放、災害時の物資の供給
- ・気軽に集える地域コミュニケーションの場の創出

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

【本事業全体】

市への経済効果の創出や地方創生を通じた市のブランディングの実施により
木更津市全体の「産業振興」へ大きく貢献します。

➤ 産業振興

《木更津市への貢献》

- ・ 弊社が投資を行い事業を運営することによる、市の財政負担の軽減および地域への経済効果の創出
- ・ 政府方針の一つである「地方創生」モデルとしての本事業の実施による、木更津市の更なるブランド力の向上

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

【施設全体計画】

- ✓ 東校舎はメイン棟、西校舎の1階の一部はレンタルオフィスとしてリノベーションします
- ✓ 西校舎1階の部屋はレンタルスペースとして転貸することを想定しています
- ✓ 西校舎2・3階と体育館、プールは既存のまま管理します
- ✓ 校庭にはグランピング場、デユースバーベキュー場を新設します
- ✓ 本提案内容は第一期計画とし、今後第二期計画として校舎への宿泊スペースの整備やレンタルスペースの拡張、校庭への新たな施設の増設なども検討予定です

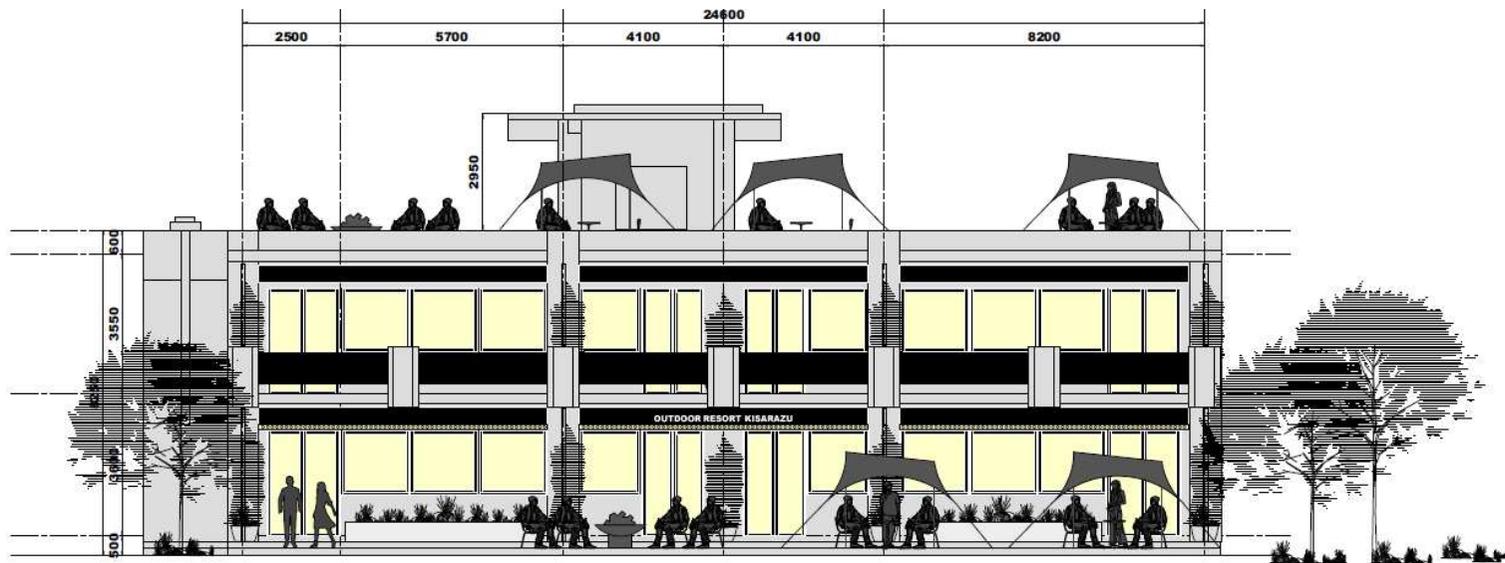
※体育館やプール、校舎の一般開放などは想定しておりません。



※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

【東館外観イメージ】

校舎の趣を活かし、ホテルライクな設え・デザインの建物へとリノベーションします。



出展: <https://www.publihotels.com/>



出展: <https://hotel-the-knot.jp/>



出展: <http://www.mymydiy.com/pergola-plans/>

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。
Copyright 2019 Cosmos initia R&D Dept. All rights Reserved

地域のみなさまや地域コミュニティとの連携を通して、**地域活性化に積極的に貢献**します。

➤ オープン前からの地域のみなさまとの関係構築

オープン前に地域のみなさまに施設をご覧いただける機会を設け、地域のみなさまの想いやニーズを把握するとともに、地域との良好な関係構築を目指します。



➤ 地域のみなさまとの交流会の実施やイベントの開催

施設でのコンテンツの体験会や**屋外映画イベント**などに地域のみなさまをご招待し、地域のみなさまとの交流の機会を設けます



➤ **アウトドアでの宿泊体験を通じた地域コミュニティ活性化への貢献**

地域のみなさまに向けた本施設の積極的な利用の機会をご提供し、地域コミュニティの活性化への貢献を行います。

上図：弊社も協賛実績のある**屋外映画イベント「ねぶくろシネマ」**の開催事例

【弊社の取り組み事例①】 住民とともに行う

日本初の事業パートナー方式によるPPP手法の“まちづくり”

都内の団地再生事業において、地域のまちづくりからエリアマネジメントまでを官民共同で取り組むことで**“多世代が安心して住み続けられるまちづくり”**の推進をサポートしている。



【弊社の取り組み事例②】 地域の子どもたち・行政・団体をつなぐ地域共生活動

新築分譲マンション建設予定地域のみなさまと花植えや清掃活動を通じ、より良い子育て環境をつくることを目的に「ハナサカ」プロジェクトを推進。**第12回キッズデザイン賞（主催：特定非営利活動法人キッズデザイン協議会）**を受賞した。



※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

生活環境、自然環境、地球環境、環境保全活動のそれぞれの分野に対して配慮した事業を行います。

①生活環境への配慮

1. 水環境、水循環への影響を配慮した施設運営の実施

- 排水処理施設の適正な維持管理と、油などの適切な廃棄処理を行います

2. 周辺環境に配慮した取り組みの実施

- **近隣の住宅や保育園等に配慮したテント・バーベキューサイトの配置計画**をし、騒音・臭気対策に努めます
- **滞在中のルール作りや注意喚起を行う**ことで施設利用者への理解を促し、騒音を最小限に抑えられるよう努めます
- 近隣住民の方の**生活時間帯に配慮した営業**を行います

3. 地域のみなさまと良好な関係を構築する取り組みの実施

- オープン前に地域のみなさまに向けた**内覧会などを実施**し、良好な関係構築に努めます

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

5. 環境への配慮について

②自然環境への配慮

1. 森林・農地の維持保全の実施

- 施設周辺の緑地や森林の整備及び適正な維持管理に努めます

2. 風景・景観へ配慮した施設設計と計画

- 施設デザインは既存校舎と景観を活かし、市の景観条例及び規則に基づいたものとします
- 看板設置やライトアップの際には、**周辺環境への影響や施設での省エネに配慮します**

③地球環境、環境保全への配慮

1. ごみの減量、リサイクルや再利用の促進

- 4Rに基づいた事業活動を推進します

2. 交通手段への配慮による地球温暖化防止のための取り組みの実施

- 公共交通を利用した場合のアクセス案内を積極的に行い、自動車以外の利用促進に努めます

3. 環境美化・環境保全活動の積極的な実施

- 施設従業員に対する環境教育を実施し、環境保全に主体的に取り組むよう努めます
- **地域の環境美化活動に積極的に取り組むよう努めます**

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

災害時の対応については以下の通りです。

- 施設を**一次避難所として開放し、防災備蓄品などを提供します**
- 災害時に**施設スタッフによるスムーズな避難誘導**を可能にするため、以下のような取り組みを実施するよう努めます
 - 1)施設責任者の自主防災実務者講習会及び防災訓練への積極的な参加
 - 2)スタッフ教育の一環として、木更津市防災マップや避難所運営マニュアルをもとにした防災研修の実施

【弊社の取り組み事例①】 BCPを活用した災害対応マニュアルの整備

大和ハウスグループ及び弊社においても、**BCPを活用した災害対応マニュアルの整備**に努めております。

【弊社の取り組み事例②】 分譲マンションにおける積極的な災害対策への取り組み

弊社が2018年に分譲した『イニシア西新井』では、アウトドアメーカー「Snow Peak(スノーピーク)」とコラボレーションし、**子育て世代の興味が深い”防災“に関連する以下のような取り組み**を実施しました。

- 1)非常時にも活用できるアウトドアグッズを平常時からお使いいただけるサービスの提供
- 2)イベントやワークショップを通じた人々のつながりづくりを得意とする「HITOTOWA INC.」と協同した、**自助・共助の浸透を図るための取り組み**

※本提案は計画段階のものであり、今後の市との協議等により変更となる場合があります。

【事業領域とソリューションメニュー】

社名	株式会社コスモスイニシア
設立	1969年6月20日
資本金	5,000百万円
売上高	104,606百万円 (2019年度3月期連結実績)
従業員数	548名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産販売事業 ●不動産賃貸事業 ●不動産流通事業
グループ	大和ハウスグループ
関係会社	株式会社コスモスモア 株式会社コスモスライフサポート 株式会社コスモホテルマネジメント Cosmos Australia Pty Ltd

(2019年3月31日現在)

レジデンシャル事業(BtoC)

- 新築マンション
- 新築一戸建
- リノベーション済みマンション
- リノベーション・リフォーム工事
- 居住用不動産の仲介・買取り
- アクティブシニア向け分譲マンション
- 再開発、マンション再生



ソリューション事業(BtoB)

- 不動産健康診断サービス
- 投資用不動産の開発(新規開発・再生)
- 投資用・事業用不動産の仲介
- 賃貸運営
- 投資用不動産開発コンサルティング・建物再生
- 事業設計監理・コンストラクションマネジメント



宿泊事業(BtoC)

- アpartmentホテル開発・運営





ありがとうございました。

www.daiwahouse.com

www.cigr.co.jp