

秦野市羽根地内「羽根森林資源活用拠点（仮称）」整備に関わる
民間活力の導入に向けたサウンディング型市場調査
対話結果の公表について

令和6年10月1日

秦野市環境産業部森林ふれあい課

秦野市では羽根地内「羽根森林資源活用拠点（仮称）」について、施設の建設や運営等により見込まれる直接的・間接的な経済波及効果を検証するとともに、森林・木材産業やカーボンニュートラルへの影響等を検証することを目的とし、民間事業者との対話を実施しましたので、その結果を公表します。

1 調査対象施設

羽根地内「羽根森林資源活用拠点（仮称）」

2 実施スケジュール

日 程	内 容
令和6年7月19日（金）	調査実施の公表
令和6年8月7日（水）	現地見学会・説明会の開催
令和6年8月21日（水） ～8月29日（木）	サウンディングの実施

3 参加事業者数

11事業者

4 主な意見等

1 全般
(1) 本事業への興味の程度 ・非常に興味がある 6社 ・ある程度興味がある 4社 ・あまり興味がない 1社 ・全く興味がない 0社
(2) 興味のある分野（複数選択可） ・土地整備・施設建設 4社 ・製材・加工施設の運営 4社 ・誘客施設の運営 3社 ・その他 6社 ・その他の具体例 運営業務全般、維持管理業務全般、全体計画、施設デザイン、貯木拠点の運営、木質バイオマス熱電併給とエネルギー活用事業、カーボンクレジットの製造販売、脱炭素関連施策、コンテンツ企画、ワークショップ企画
2 製材・加工施設について
(1) 必要な敷地面積、施設規模、施設概要等 ・製材、乾燥、集成加工、プレカット加工で約2,000坪。想定面積だと集成材加工までは入るが、プレカットまでは厳しいかもしれない。 ・加工の部分をどこまで盛り込んでいくか検討になる。 ・大径木、虫害材の利活用も推進していく。 ・神奈川県産材、特にB材（大径木、虫害材など）を積極的に製材する製材加工工場の誘致に期待している。 ・現在の林業センターの広さでは原木取扱量に限度があり、木材流通のボトルネックとなっているため、当該地に「秦野市産材」はもとより、丹沢から箱根山地を含む県産材を包括的に扱う「県産木材原木流通拠点」を開設し、自動選別機などを導入し、集荷仕分け作業を効率的に行い隣

接する製材加工工場に木材を効率的に供給することが考えられる。

- ・地域内の森林資源によるコンパクトな木質バイオマス熱電併給を指向し、拠点内の他事業者様や、貴市全体との連携による、地域の森林資源を活用した木質バイオマスの価値最大化と地域の活性化にチャレンジする。
- ・ICT 技術を活用し、最適なエネルギーマネジメントシステム（熱交換・環境制御等）を構築し、エネルギー供給の効率化による事業性向上を目指す。
- ・家具工房 / 家具職人育成スクール。
- ・木質材製造工場（集成材 LVL CLT 等）。

(2) 想定製材量・年商規模・コスト試算

- ・製材量・年商・コストは秦野市森林組合、神奈川県森林組合連合会の出材状況を鑑み、検討していく。
- ・投資規模・投資内容も出材量・内容に対応しながら検討していく。
- ・製材量は秦野市森林組合が出材する 2,000 m³ プラスアルファくらいになるのではないかな。
- ・年商想定は 3 億円から 5 億円程度。

(3) 地球温暖化対策への貢献

- ・事業を通して発生した木質バイオマスは自社で利用して、化石由来のエネルギー利用の圧縮に努めたい。
- ・太陽光発電を屋根にのせることも検討中。
- ・製材加工施設に隣接して、原木の流通拠点を設置することにより、運搬回数が減り、物流 CO₂ 削減に寄与できると考える。
- ・製材加工施設と誘客施設の両方の建設が必須であるとする、利益を求めるような規模のバイオマス発電は難しい。製材加工施設から出る端材等を活用した施設内の熱供給であればできるのではないかな。
- ・①植える→②育てる→③切り出して C の固定化された状態で木材を利用するというサイクルはカーボンニュートラル (C/N) に貢献する取り組みであると認識。

- ・施設の脱炭素化については、規模にもよるが、太陽光発電・蓄電池・BEV等を活用した地産電源によるC/Nサービス導入について検討可能。

3 誘客施設（森林ふれあい施設）について

(1) どのような誘客施設が望ましいか

- ・敷地面積を考えると、DIY 愛好家や薪ストーブのユーザーなど集客層を限定し、里山ふれあいセンターの機能移転や森林・林業の研修学習施設が良いと考える。
- ・“森林観光都市”の実現へ、森林資源を起点とした製材加工・資源循環にまつわる産業を軸としつつ、飲食・物販・観光等を打ち出すことで、市外から秦野市へ呼び込み回遊させるきっかけづくりと、市内在住者へ秦野市の水とみどりに対する更なる意識醸成、延いては地元への愛着・誇りを高め、地域活性化を後押しする拠点とする事を目指していく。
- ・地消地産で地域の食の魅力を発信する「ビール醸造所」と、ビールや食事が楽しめる併設の「レストラン、売店」及び自然素材を活かした多世代が楽しめる娯楽体験として「バレルサウナ」と屋内外の「木の遊具、おもちゃ」を提案する。
- ・子供も大人も森林を「楽しみ発見する」施設。
- ・加工工程の工場見学×展示体験 + 秦野産材を用いた飲食店舗。
- ・バイオマス発電所をはじめ、温浴施設、レストランなどを備えた複合施設
- ・市民の方々が秦野の歴史を学べるような施設。
- ・このエリアならではの自然環境を五感で存分に堪能しつつ、エネルギー面においても循環型社会を体現する要素とともに森林を通じた多様な学びを得ることができる施設であると良い。
- ・森林ふれあい施設を標ぼうする同趣旨の施設は全国に多く存在しており、コンテンツをアドオンするよりは、既存のコンテンツをブラッシュアップし、誘客施設としての付加価値を向上させる（単価を上げる）方が自然環境上も好ましく、利益も多いと考える。

(2) 必要な敷地面積・施設規模・施設概要

- ・規模的には、3,000 m²程度。
- ・敷地面積 600 坪。
- ・木質バイオマス CHP のエネルギーを活用した施設を検討、この場合、CHP 周辺設備を含め 700 m²程度以上の面積が必要。
- ・敷地への動線とエリアを製材施設と分ける工夫が必要。
- ・製材施設、誘客施設と分けるのではなく施設全体の連動性を描いたうえでの構成が必要か考える。
- ・すでにスマートインターチェンジ付近にあること、同時に、自然環境こそが地域資源であることから、地域の環境的ポテンシャルを削がないよう、あえて、これ以上のアクセスを向上させないことも必要か考える。
- ・限定感を出すために、自然を活かした品格を保った高級ではあるが規模の小さな施設がフィットする。

(3) 年間誘客人数・年商規模・コスト試算

- ・施設についてのイメージがない中で金額は示せない。建築単価はかなり上がっており、その時点の状況により異なる。
- ・近隣関連施設の利用者数を参考に、年間約 15,000 人程度の誘客を見込む。
- ・事業規模（総事業費ベース）：10～50 億円超（目安）
- ・魅力的なコンテンツを含めて運営することで、採算をとっていくことは可能だと考える。
- ・維持管理コストは施設の種類にもよるので、一概に回答は困難。

(4) 地球温暖化対策や SDGs への貢献

- ・ソーラーパネルなど再生可能エネルギーの利用や、エネルギー効率の高い設備を導入することで、CO₂ 排出を削減する。
- ・バイオマス発電による排熱利用した温泉施設により、温泉施設利用者は、グリーンエネルギーの温かい熱や CO₂ 削減に寄与していることを実感できる。

- ・大きな施設や道路をつくらない（自然環境保護）。

4 事業手法について

(1) 想定する土地利用の形態（購入・借地権・賃借等）

- ・秦野市側の条件にすり合わせていく。
- ・借地権を基本に検討しているが、長期間の借地料の多寡等の条件により、不確定要素もある。
- ・借地。
- ・土地取得型リースも要検討。

(2) 想定する運営形態（施設所有・賃借・指定管理等）

- ・民間が資金調達を行い、施設整備し、サービス対価として事業期間内で公共側の支払いを平準化させることが可能。
- ・初期投資額が大きく、民間事業による事業リスクが高いことから、市が施設所有し、指定管理やコンセッション方式、リースによる賃貸等で民間事業者が運営する形を検討してほしい。
- ・施設の運営に関する会社を何社かと行政で立ち上げ、役割分担を決め運営する。
- ・施設を民間が所有するリース方式（建物賃貸借方式）
- ・賃料などのコスト負担が嵩んでくると参入は困難。
- ・公民連携の手法でいえば、DB、DBO など、特にこだわりはない。

(3) 秦野市に期待する役割・連携内容

- ・誘客事業者撤退のリスクは、秦野市で負担してもらえなければ、運営は難しい。
- ・用地の価格はなるべく抑えてほしい。
- ・レッドゾーン解除や周囲のインフラの整備などに期待している。
- ・秦野市は県下有数の森林資源を有しているものの、市産材に限定した木材流通では限界があることから、最低でも県産木材に枠を広げた流通・加工拠点として誘致、運用することを期待している。
- ・木質バイオマス燃料の安定調達に向け、山主、森林組合等の林業事業者との合意形成に向けた調整を実施してほしい。

- ・豊富な森林資源を活かした J クレジットを運営資金に充当する事もご検討してほしい。
- ・当該地および周辺エリアにおける徹底した自然環境保全。
- ・魅力ある施設にするための事業者、内容の的確な選定。
- ・誘客施設の中のテナント、製材所の運営者の紹介、地域への説明など。
- ・施設利用に関する交通手段の確保等、事業活性化のために必要な地域のインフラとの積極的な連携についてのコーディネーターとしての役割。

5 その他事業全般に関する提案・課題・問題点等について

- ・本事業を民間投資で行うのは、採算性を考慮すると難しいと考える。
- ・CSR という位置づけで赤字事業を担うことは難しい。
- ・誘客施設については、大規模な施設の建設およびアクセス道路の整備を伴う場合、初期投資がかさむことから、ビジネス面では不確実性がありリスクがある。
- ・自然環境保護の観点からも、誘客施設をつくる場合は、規模を抑えつつ、高付加価値のビジネスを検討していくべきと考える。
- ・秦野市に限らず県内の森林・林業全体について、県の政策が令和 8 年度に区切りを迎えることで、先行きが予測できない状況。一方で、木材価格は依然低迷し、民間主体の自立的な森林管理の実現は見通せない状況が続いており、公的支援の継続が求められる。
- ・高所得層、インバウンドをターゲットにしたら収益性も高められそう。
- ・公共用地のためオープンな形で誘客する必要がある、富裕層をターゲットにしたというような施設がダメだということになると難しくなる。
- ・製材所との棲み分けをしないと快適さを損なうので、プランに課題がありそう。
- ・製材所の騒音（機械音、トラック、フォークリフト等交通音）対策、運送時の安全が、誘客施設併設での課題と感じている。
- ・都心部からの来場者に対する交通インフラ整備に課題があると考え。

- (秦野・渋沢駅からのシャトルバス運行、またはバス停の増設など)
- ・当該敷地周辺の環境整備（樹木整備、除草、道路整備など）が課題。
 - ・来場者が多数となった場合の周辺環境への影響の検討が必要と考える。
(交通量の増加による近隣住民の生活環境への影響等)
 - ・施設整備について、運営側の意図を反映したデザインが必要になると考える。
 - ・利用者（秦野市民など）が施設整備に参加し、共創による施設整備を行うことが整備後の活性化につながると考える。
 - ・施設整備後の空間の活性化についての方策の検討が必要と考える。
 - ・公募時の提案条件として、計画に使用する予定の木材の樹種、産地、想定使用数量等を具体的に提案した場合は加点を設け、より具体的にカーボンニュートラルへの貢献度を視覚化することが望ましい。
 - ・下段の現在あまり活用されていない農地も一緒に活用方法を検討すれば、全体の活用方法がプラスに変化する可能性があるかもしれない。