

1 立地場所の選定

■ 立地状況の分析

県内及び関東地方において人気の高い拠点施設について、現地及び机上調査を行った結果、立地状況のポイントとしては、主に以下の点があげられる。

- 国道や主要地方道に立地し、道路交通条件が良い。
- 県内の人気の高い施設や県外の全国モデルや重点「道の駅」に選定される施設では、ほとんどが十字路又は丁字路の交差部に立地
- 県内の施設はいずれも日交通量が1万台前後と交通量の多い路線に立地
- 各拠点施設がターゲットとする「顧客」からのアクセス性を考慮した立地となっている。
- 集客性のある観光資源や連携可能性のある施設に隣接させて立地することで、集客の増加をねらっている。
- 域内のその他施設への誘導を想定し、域内の主要観光資源へのアクセス経路上に立地している。

| | | 名称 | 入込客数 | 接続道路 | 前面道路の条件 | | 交通量 |
|--------|----------|---------------|-------------|---------|---------|-------------|-------------|
| 県内 | 大崎市 | あ・ら・伊達な道の駅 | 3,435,979 | 国道47号 | 十字路 | 交差部 | 13,995台/24h |
| | 石巻市 | 上品の郷 | 723,547 | 国道45号 | 単路 | - | 16,129台/24h |
| 県外 | 岩手県遠野市 | 遠野風の丘 | 998,237 | 国道283号 | 丁字路 | 交差部 | 15,705台/24h |
| | 栃木県芳賀郡 | もてぎ | 1,444,000 | 国道123号 | 十字路 | 交差部 | 7,238台/24h |
| | 群馬県川場村 | 田園プラザ川場 | 1,520,600 | 群馬県道64号 | 十字路 | 交差部 | 3,197台/24h |
| | 愛媛県内子町 | 内子フレッシュパークからり | - | 国道379号 | 単路 | - | 3,791台/24h |
| | 長野県青木村 | あおき | - | 国道143号 | 丁字路 | 交差部 | 9,889台/24h |
| | 愛知県豊田市 | どんぐりの里いなぶ | - | 国道153号 | 十字路 | 交差部 | 6,263台/24h |
| | 広島県尾道市 | クロスロードみつぎ | - | 国道486号 | 丁字路 | 交差部 | 11,199台/24h |
| 埼玉県吉見町 | いちごの里よしみ | - | 主要地方道東松山鴻巣線 | 十字路 | 交差部 | 16,068台/24h | |

※県内の施設は、県内「道の駅」のうち観光客入込数の上位2施設である。

※県外の施設は、全国モデルや重点施設にあげられる道の駅を対象

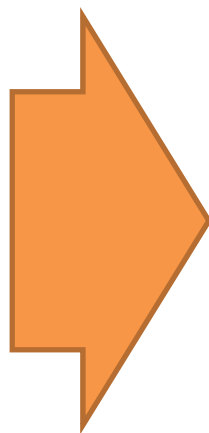
※各施設の入込数は、各県の観光統計資料より。群馬県のみ市町村の入込数

※交通量は、H22道路交通センサスにおける平日調査結果

1 立地場所の選定

■ 候補地の選定①

県内外の拠点施設の立地状況の分析



抽出条件

共通条件

- ・交通量の多い主要幹線道路沿線【必須条件】
- ・市内の類似施設である「花野果市場」との競合回避【必須条件】
- ・宅地、店舗など既存施設の買収を行わず用地確保が可能【必須条件】
- ・幹線道路の円滑性の観点から交差点数の増加を回避【必須条件】
- ・前面道路との高低差の生じる区間の回避【必須条件】

ターゲット顧客の施設へのアクセス性

重視する視点1

- ・業務車両、観光客の出発地となる周辺拠点都市に接続する幹線道路
- ・町民のアクセスしやすい地点

集客力のある地域資源との連携

重視する視点2

- ・既存の集客力のある施設への併設や体験農場などの利用が容易な土地

来町者の町内への誘導

重視する視点3

- ・他地域から町内に来訪する際、立ち寄りの容易な立地
- ・町内資源の周遊促進を見据え、観光周遊の起点や仲介地点となる土地

1 立地場所の選定

■ 候補地の選定②

①立地路線の抽出

抽出条件:交通量の幹線道路沿線【必須条件】
抽出条件:類似施設(花野果市場)との競合回避【必須条件】

②候補エリアの抽出(3エリア)

抽出条件:宅地などの買収を行わず、
最低、2ha規模の用地面積の確保が可能【必須条件】
抽出条件:交差点数の増加を回避【必須条件】
重視する視点1:町内各地区からアクセス性を考慮

③候補3エリア内の配置位置の決定

抽出条件:前面道路との高低差のある箇所を回避【必須条件】
重視視点2:集客力のある施設の近傍
重視視点3:町内の他の資源への誘導を図れる場所

④総合評価による立地場所の決定

3つの重視する視点、その他条件から評価指標を設定し、
総合的に評価を実施

▲立地場所の選定フロー

1 立地場所の選定

■ 候補エリアの抽出

①立地路線の抽出 & ②候補エリアの抽出

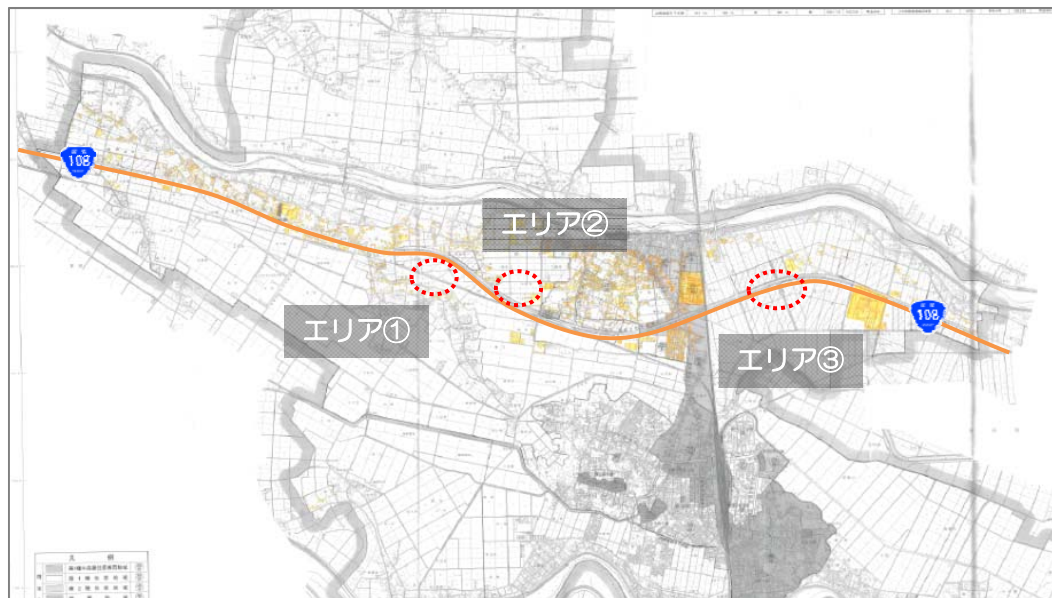
[選定に当って重視する視点]

①立地路線の抽出

- ・小牛田地区の主要幹線道路である国道108号沿線とする。
- ・花野果市場との競合回避を回避し小牛田地区とする。

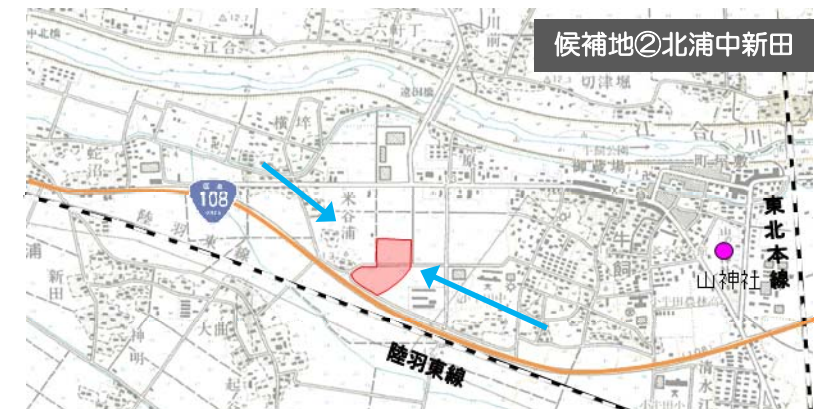
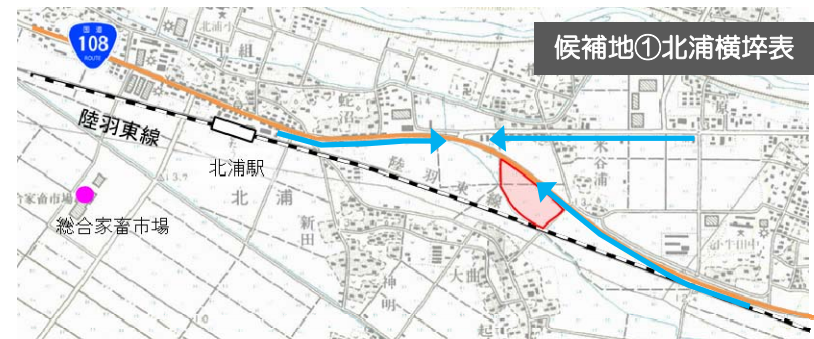
②3つの候補エリアの抽出

- ・拡張性の考慮と最低2ha規模の面積を確保
- ・新たな交差点の設置回避(既存の信号交差点の活用)
- ・既存施設(住宅・店舗)の回避
- ・地域住民のアクセス性にも配慮



▲立地路線及び3つの候補エリアの選定

③候補エリア内配置位置の決定



1 立地場所の選定

■ 候補地の評価

④総合評価による立地場所の選定

[総合評価の視点]

拠点施設に求められる一般的な機能として「1.休憩施設機能」、「2.地域連携機能」、「3.情報発信機能」、「4.防災拠点機能」の各機能の発揮可能性及び事業執行や将来の発展性の観点から「5.事業性」、「6.将来の発展性」、「7.地域特性」という、大きく7つの項目から総合的に評価を行い立地場所の選定を行った。

| 評価項目 | 指標 | 候補地比較 | | | | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|--|---|--|---|--|---|
| | | 候補① | | 候補② | | 候補③ | | |
| | | 北浦横埜表 | | 北浦中新田 | | 南小牛田智 | | |
| 1 休憩機能の発揮可能性 | 前面道路交通量 | ○ | 12,077台/24H | ○ | 12,077台/24H | ○ | 12,077台/24H | |
| 2 地域連携機能の発揮可能性 | 来訪者の利用 | 町内他の観光資源への経由ルート | ○ | 仙台市（東北道、国道4号経由）・大崎市方面からの来訪者が当該施設を経由し、山神社や小牛田方面に向かうことができる。 | ○ | 仙台市（東北道、国道4号経由）・大崎市方面からの来訪者が当該施設を経由し、山神社や小牛田方面に向かうことができる。 | △ | 石巻市方面からの来訪者が当該施設を経由し、山神社や小牛田方面に向かうことができる。 |
| | | 景観（道路上からの視点） | ○ | 上り下り両方向で車窓からの見通しが良い。 | △ | 道路沿道に植林があり、地盤が低いいため拠点施設が認知しにくい。 | △ | 候補地に工場が隣接しており、見通しが悪い。 |
| | | 景観（候補地からの視点） | ○ | 鉄道に隣接しており、列車が走る風景を見ることが出来る。 | △ | 列車が走る風景を見ることは出来ない。 | △ | 工場が視界に入る。 |
| | | 温泉湧出の可能性 | ○ | 美里町西部地区（候補地①②）の方が東部地区（候補地③）より推定泉温が高く、推定湧出量が多く、西部地区の方が温泉湧出の可能性が高い。 | ○ | 美里町西部地区（候補地①②）の方が東部地区（候補地③）より推定泉温が高く、推定湧出量が多く、西部地区の方が温泉湧出の可能性が高い。 | △ | 美里町西部地区（候補地①②）の方が東部地区（候補地③）より推定泉温が高く、推定湧出量が多く、西部地区の方が温泉湧出の可能性が高い。 |
| 3 情報発信機能の発揮可能性 | 交通結節点 | ○ | 国道108号と町道起谷・横埜の交差点に直結 | △ | 県道整備によって接続性は向上するが整備は未定 | ○ | 旧道（町道南小牛田線）との接続交差点に直結 | |
| 4 防災拠点機能の発揮可能性 | 災害リスク | △ | 浸水深2.0～5.0m未満 | △ | 浸水深2.0～5.0m未満 | ○ | 浸水深1.0～2.0m未満 | |
| 5. 事業性 | 既存インフラとの接続性 | 上水道 | ○ | 近隣に給排水管あり | ○ | 給排水管あり | △ | 給排水管なし |
| | | 下水道 | ○ | あり | ○ | あり | △ | なし |
| | | 用排水路への影響 | ○ | なし | △ | ややあり | ○ | なし |
| | 他計画との関連（圃場整備事業） | ○ | 圃場整備事業区域に含まれていない。 | ○ | 圃場整備事業区域に含まれていない。 | △ | 圃場整備事業区域に含まれていることから拠点施設建設の障害となる。 | |
| 6 将来の発展性 | 用地拡張性 | ○ | ・周囲は田畑のみのため、支障となる施設は少ない。 ・現段階想定面積：3.6ha、拡張可能面積：11.4ha | △ | ・周囲に住宅・幼稚園・中学校などがあるため、国道に面した方向には拡張不可。 ・現段階想定面積：4.3ha、拡張可能面積：6.9ha | ○ | ・周囲は田畑のみのため、支障となる施設は少ない。 ・現段階想定面積：4.5ha、拡張可能面積：75.6ha | |
| | 鉄道駅の可能性 | ○ | 線路に設置していることから仮説駅等の設置可能性有り | △ | 線路から離れており仮説駅等の設置可能性は無い | △ | 線路から離れており仮説駅等の設置可能性は無い | |
| 7 地域特性 | 地吹雪 | △ | 西からの地吹雪を遮る建物や山は存在しない。 | △ | 西からの地吹雪を遮る建物や山は存在しない。 | △ | 西からの地吹雪を遮る建物や山は存在しない。 | |
| 総合評価 | | 26 | | 20 | | 19 | | |

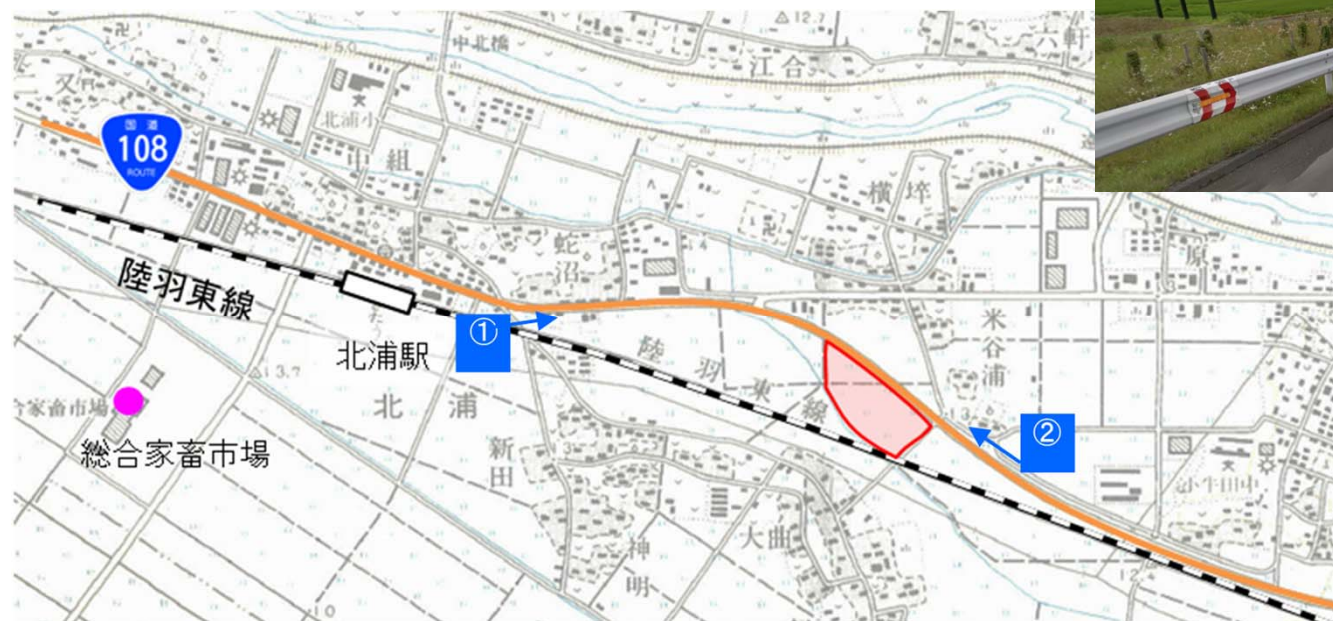
評価点：○ 2点、△ 1点

1 立地場所の選定

■ 立地場所の選定(北浦横俣表)

- 北浦字横俣表にある国道108号に面する水田
- フラワーロードから続いている側道が108号と並走
- JR北浦駅から約1km、山神社から約2.8kmに位置
- みやぎ総合家畜市場ともほど近い
- ヤマダ電機、ツルハドラッグなどの集合地から約2.3km
- 広域観光ルートのほか、地元住民の買回りルートとして期待

総合評価の結果、拠点施設に求められる役割・機能の達成可能性が高い立地場所として、地元客の利用が見込め、周辺との連携が期待され、更に仙台市・大崎市など拠点都市訪町客への情報発信を担うことのできる「北浦横俣表」が適地と判断した。



1 立地場所の選定

■ 参考: 周辺「道の駅」との距離



| 候補地からの距離 | |
|----------|------|
| 候補地 | |
| →おおさと | 18km |
| →三本木 | 12km |
| →上品の里 | 27km |
| →あ・ら・伊達 | 27km |
| →米山 | 19km |

※「道の駅」間を結ぶ表示距離は道なりに計測した距離



※「道の駅」間を結ぶ表示距離は、道なりに計測した距離

1 立地場所の選定

■ 配置検討

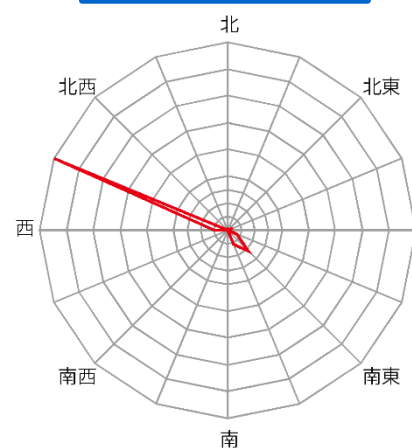
【気象特性】

- 最風向データによれば最大風速は20m/s程度
- 最多風速、最大風速双方ともに卓越風向は西北西

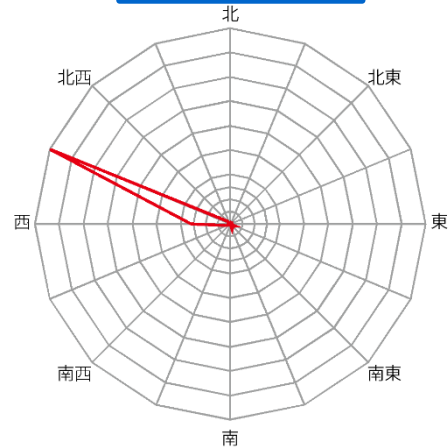
【景観特性】

- 田園が広がり、周辺には高い構造物が少ない。
- 横への広がりのある風景
- 卓越風に対応するための屋敷林が住居の西方に配置
- 南方には線路が位置、田園を前景に、屋敷林を背景として鉄道が通過する風景が魅力的な資源となりうる。

最多風向(16方位)



最大風速(m/s)



風景の特徴①

高い構造物が少なく、横への広がりがある風景



風景の特徴②

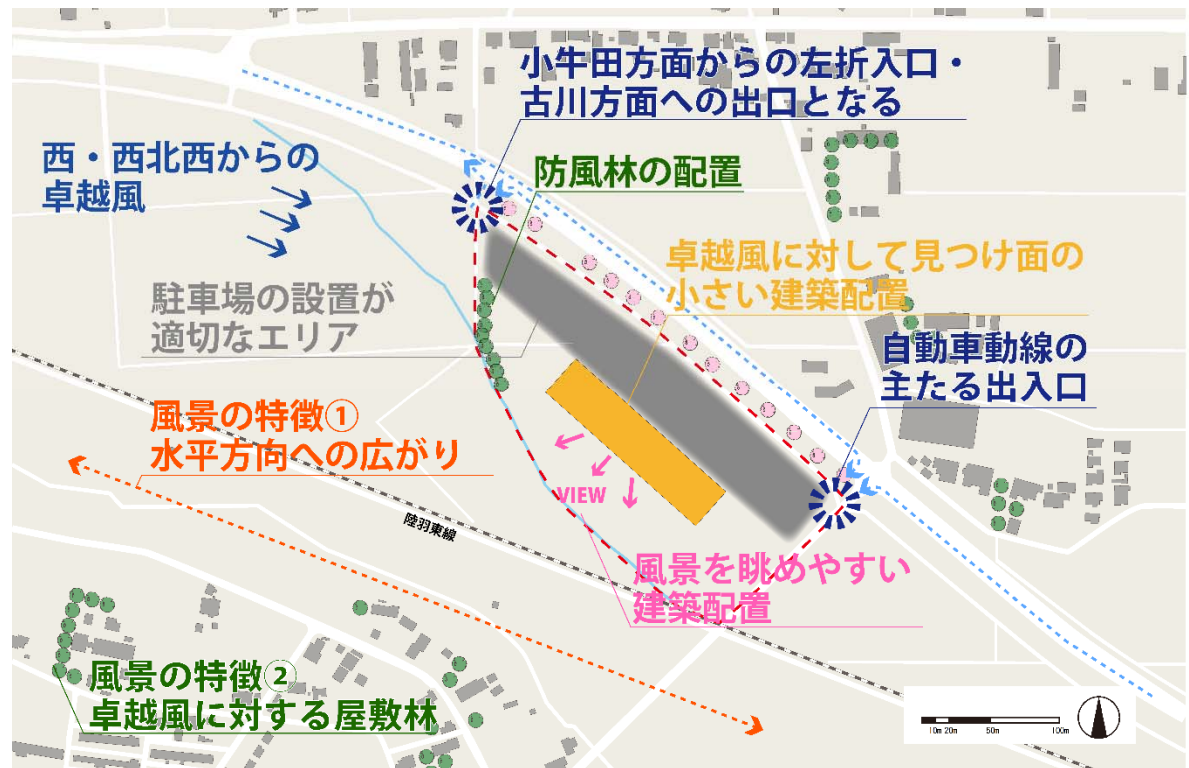
屋敷林と田園、鉄道からなる風景



鉄道が映える広がりのある風景



国道からは対象地が良く視認できる



1 立地場所の選定

■ 動線・ゾーニング①

- 施設流入時の滞留や利用者の「アプローチ動線」「サービス動線」「景観性」といった観点から比較検討を行った。
- 施設入り口部での滞留を避けるため、全パターンともに交差点から離隔距離を確保させた。
- アプローチ動線や東西からの視認性に優れるパターンAを選定(歩行者・車両動線の交錯に課題)

動線比較検討によるゾーニングパターン

| | パターンA | パターンB | パターンC |
|------------|--|---|---|
| ゾーニングパターン | | | |
| 概要 | 敷地国道側に駐車場を配置し、建物前面に道路を配置する案 | 西側に駐車場を集約し、建物の南北をオープンスペースとした案 | 敷地東側に駐車場を集約し、建物の南北をオープンスペースとした案 |
| アプローチ動線 | ◎国道から駐車場に短距離でアクセスすることができる。 △駐車場～建物の歩行者動線と車両動線が交錯する。 | △南側交差点から駐車場への距離が長い ◎駐車場～建物の歩行者動線と車両動線が交錯しない。 | ◎国道から駐車場に短距離でアクセスすることができる。 ○駐車場～建物の歩行者動線と車両動線が多少交錯するが、Aに比べると良い。 |
| 施設配置サービス動線 | ○バックヤード(設備、にさばきスペース、ゴミ置場)を国道側に露出させない施設配置が可能 | ○バックヤードを国道側に露出させない施設配置が可能 | ○バックヤードを国道側に露出させない施設配置が可能 |
| 景観性視認性 | ○国道側からは駐車場の向こう側に建物を視認できる。 ◎横長の駐車場配置のため、国道側から駐車場を視認しやすい。 | ◎国道側からはオープンスペース向こう側に建物を視認でき、景観・視認性に優れる。 △駐車場が西側に集約されているため、国道側から駐車場が視認しづらい。 | ◎国道側からはオープンスペース向こう側に建物を視認でき、景観・視認性に優れる。 △駐車場が東側に集約されているため、国道側から駐車場が視認しづらい。 |
| 総合評価 | ○ | | |

1 立地場所の選定

■動線・ゾーニング②

パターンAで課題となる駐車場～建物間の歩行者・車両動線の交錯を解決するため、次のような案とした。ただし、現段階においては交差点配置等が確定していないため、設計段階において、駐車場配置の詳細検討をする。

| | パターン A - 1 | パターン A - 2 |
|------------|--|--|
| ゾーニングパターン | | |
| 概要 | 敷地国道側に駐車場を配置し、建物前面に主要な道路を配置する案 | 敷地国道側に駐車場を配置し、建物前面には主要な道路を配置しない案 |
| アプローチ動線 | <ul style="list-style-type: none"> ◎国道から駐車場に短距離でアクセスすることができる。 △駐車場～建物の歩行者動線と車両動線が交錯する。 | <ul style="list-style-type: none"> ◎国道から駐車場に短距離でアクセスすることができる。 ○駐車場～建物の歩行者動線と車両動線がA-1に比べると交錯しにくい。 |
| 施設配置サービス動線 | ○バックヤード（設備、にさばきスペース、ゴミ置場）を国道側に露出させない施設配置が可能 | ○バックヤードを国道側に露出させない施設配置が可能 |
| 景観性視認性 | <ul style="list-style-type: none"> ○国道側からは駐車場の向こう側に建物を視認できる。 ◎横長の駐車場配置のため、国道側から駐車場を視認しやすい。 | <ul style="list-style-type: none"> ○国道側からは駐車場の向こう側に建物を視認できる。 ◎横長の駐車場配置のため、国道側から駐車場を視認しやすい。 |
| 総合評価 | | ○ |

動線比較検討によるゾーニングパターン

1 立地場所の選定

■ 施設エリアの設定

①施設エリアの設定

施設コンセプト、コンセプトキーワード、
各ゾーンの性質を踏まえ、施設エリアを設定

▼癒し／ゆとり／味わうエリア(「くつろぎ」)

①トイレ・情報センター／②物販・レストラン等

▼にぎわいエリア(「ときめき」)

⑥園地(芝生、屋根付き広場)／⑦アスレチック／⑧SL広場

▼学ぶ／創る／育てるエリア(「ときめき」)

②物販・レストラン等／③会議室・コミュニティスペース／⑤加工場
・託児所等／⑨農業体験施設

②施設エリアの配置

設定したエリアをもとに配置計画

▼癒し／ゆとり／味わうエリア(「くつろぎ」)

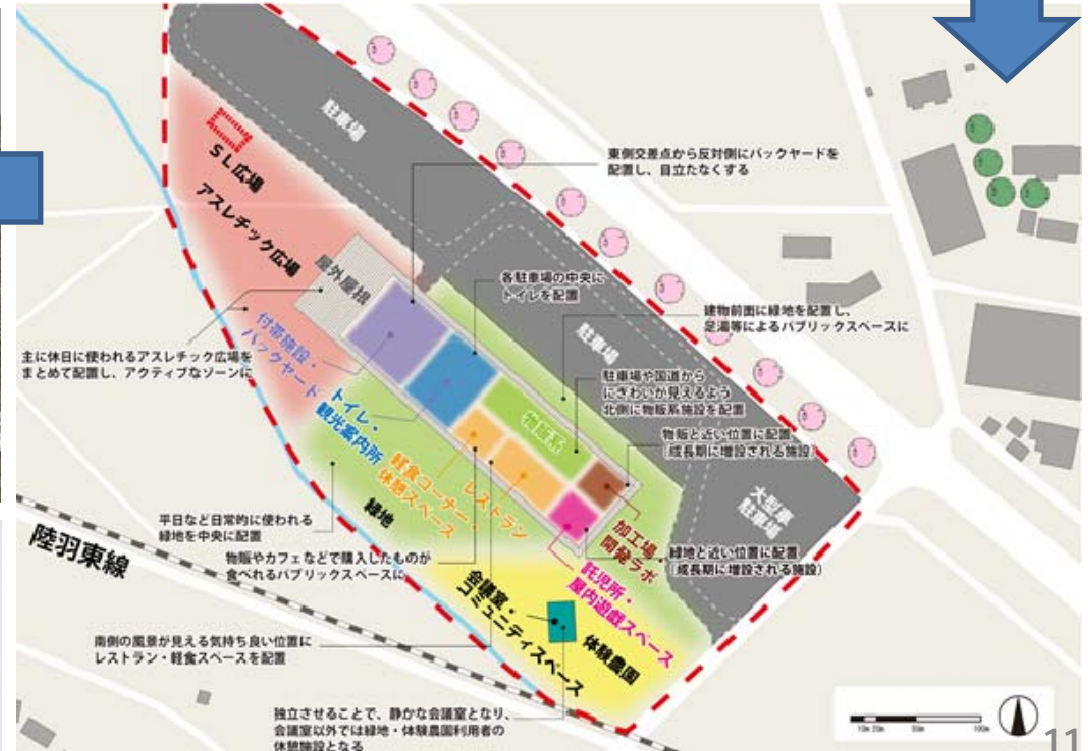
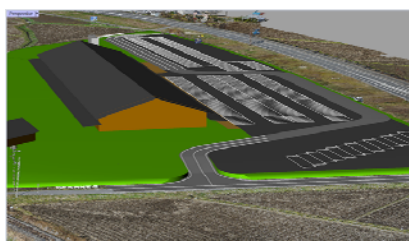
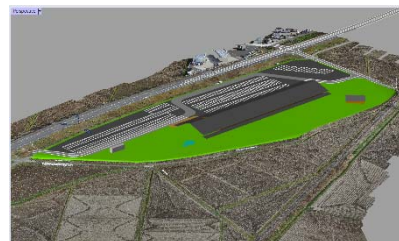
日常的に利用されるエリアであるため、敷地の中央に配置
来訪者が利用しやすい配置

▼にぎわいエリア(「ときめき」)

集客力のあるエリアであるため、敷地西部に配置
敷地全体の回遊性を高めるよう工夫

▼学ぶ・創る・育てるエリア(「ときめき」)

地域資源の高付加価値化と魅力発信につながる活性化拠点施設
の顔となるエリア。主要な出入口となる敷地東部に配置



1 立地場所の選定

■ 施設イメージの検討

- 地域のにぎわいのシンボルであった旧小牛田駅のようなイメージ
- 切妻屋根に下屋を設置＝下屋で様々な活動が行われる、かつての農村生活、農村風土を現代風に表現
- 駅舎のイメージには、ウイノナ市特産のステンドグラスで演出
- 地域の中心的な場となること
施設コンセプトである「くつろぎ」「ときめき」の空間演出のため
駅舎の改札口のように改札を境界として
日常空間を遮断
施設の顔となるような表現を検討



2 概算事業費の算出

■ 概算事業費の算出①

工事費(成長期)

概算事業費

■ 概算事業費の試算

+ 3.03億円 = 30.95億円

用地設計費

調査設計費

工事費(創生期)

概算事業費

0.90億円 + 3.18億円 + 23.84億円

= 27.92億円

(A) 用地設計費

| 区分 | 工種 | 単位 | 数量 | 単価 (千円) | 金額 (千円) | 備考 |
|-----|-------|----------------|----|------------|------------|----|
| 全施設 | 用地取得費 | m ² | | | 90,195 | |

(B) 調査設計費

| 区分 | 工種 | 単位 | 数量 | 単価 (千円) | 金額 (千円) | 備考 | |
|------|-------|---------------|----------------|------------|------------|---------|-------------------------|
| 全施設 | 調査設計費 | 式 | 1 | | 317,552 | | |
| | 内訳 | 現況調査 | m ² | 35,780 | 0.2 | 5,963 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 基本設計 | 式 | 1 | | 33,386 | 概算値 |
| | | 地質調査 | 式 | 1 | | 32,588 | 概算値 |
| | | 用地測量 | 式 | 1 | | 12,816 | 概算値 |
| | | 不動産鑑定 | 式 | 1 | | 3,218 | 概算値 |
| | | 補償調査 | 式 | 1 | | 3,218 | 概算値 |
| | | 実施設計 | 式 | 1 | | 74,694 | 概算値 |
| | | 文化財調査 | m ² | 35,780 | 3.3 | 116,855 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 道の駅各種申請支援業務 | 式 | 1 | | 18,497 | 概算値 |
| | | 運営会社設立準備等支援業務 | 式 | 1 | | 7,877 | 概算値 |
| | | 六次化商品検討 | 式 | 1 | | 4,948 | 概算値 |
| 設計協議 | 式 | 1 | | 3,491 | 概算値 | | |

2 概算事業費の算出

■ 概算事業費の算出②

(C) 工事費(創生期/その1)

| 区分 | 工種 | 単位 | 数量 | 単価 (千円) | 金額 (千円) | 備考 | |
|-----|------------|------------------------|----------------|------------|------------|---------|-------------------------|
| 創生期 | 土木工事費 | 式 | 1 | | 810,320 | | |
| | 土木工事 内訳 | 造成工 | m ² | 35,780 | 4.0 | 143,119 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 盛土 | m ³ | 35,780 | 1.6 | 57,248 | |
| | | 地盤改良 | m ² | 35,780 | 3.0 | 107,340 | |
| | | 駐車場工 | m ² | 12,019 | 12.0 | 144,228 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 駐輪場 | 式 | 1 | | 621 | |
| | | 建物外通路・進入路・植栽など 整備費等 | m ² | 7,800 | 5.0 | 38,999 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 園地(芝生) | m ² | 12,000 | 8.0 | 96,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 水遊び場 | 式 | 1 | | 16,500 | |
| | | 屋根付き広場(幕屋根) | m ² | 1200 | 130.0 | 156,000 | |
| | | SLの移設費(補修費含む) | 式 | 1 | | 20,000 | 他事例を参考に想定 |
| | | 雨水排水工 | 式 | 1 | | 13,800 | 他事例を参考に算定 |
| | | 確定測量 | 式 | 1 | | 16,465 | 他事例を参考に算定 |
| | | 諸経費 | 式 | 1 | | 486,192 | |
| 小計 | | | | | 1,296,512 | | |

2 概算事業費の算出

■ 概算事業費の算出③

(C) 工事費(創生期/その2)

| 区分 | 工種 | 単位 | 数量 | 単価 (千円) | 金額 (千円) | 備考 | |
|---------|----------|----------------|-------|------------|------------|---------|-------------------------|
| 創生期 | 建築工事費 | ㎡ | 3,309 | | 906,130 | | |
| | 建築 内訳 | トイレ | ㎡ | 680 | 350.0 | 238,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 授乳室 | ㎡ | 8 | 280.0 | 2,240 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 休憩所 | ㎡ | 85 | 280.0 | 23,800 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | チャレンジショップ | ㎡ | 11 | 280.0 | 3,190 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 農産物直売施設 | ㎡ | 200 | 280.0 | 56,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 観光物産施設 | ㎡ | 450 | 280.0 | 126,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | レストラン、カフェ | ㎡ | 460 | 290.0 | 133,400 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 軽食コーナー | ㎡ | 100 | 290.0 | 29,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 建物内通路 | ㎡ | 50 | 280.0 | 14,500 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 施設内トイレ | ㎡ | 80 | 350.0 | 23,200 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 会議室・コミュニティスペース | ㎡ | 200 | 280.0 | 56,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 情報センター | ㎡ | 85 | 280.0 | 23,800 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 付帯施設 | ㎡ | 550 | 290.0 | 159,500 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | オープンデッキ | ㎡ | 350 | 30.0 | 10,500 | |
| | | EV車用充電設備 | 式 | 1 | | 7,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 諸経費 | 式 | 1 | | 181,226 | |
| 小計 | | | | | 1,087,356 | | |
| 創生期施設合計 | | | | | 2,383,868 | | |

2 概算事業費の算出

■ 概算事業費の算出④

(C) 工事費(成長期)

| 区分 | 工種 | 単位 | 数量 | 単価 (千円) | 金額 (千円) | 備考 | | |
|-----|----------------|----------|----------------|----------------|------------|----------------|--------|-------------------------|
| 成長期 | 土木工事 | 土木工事費 | 式 | 1 | | 56,491 | | |
| | | 内訳 | アスレチック遊具 | 式 | 1 | | 30,465 | |
| | | | イベントステージ | m ² | 200 | 130.0 | 26,000 | |
| | | | 農業体験施設 | a | 20 | 1.3 | 26 | |
| | | | 諸経費 | 式 | 1 | | 33,895 | |
| | | 小計 | | | | 90,386 | | |
| | 建築工事 | 建築工事費 | 式 | 1 | | 112,645 | | |
| | | 内訳 | 託児所 | m ² | 100 | 280.0 | 28,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | | 屋内遊戯スペース | 式 | 1 | | 18,815 | |
| | | | 加工場 | m ² | 100 | 290.0 | 29,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | | 特産品加工体験施設・開発ラボ | m ² | 127 | 290.0 | 36,830 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 諸経費 | 式 | 1 | | 22,529 | | |
| | | 小計 | | | | 135,174 | | |
| | その他 | その他施設工事費 | 式 | 1 | | 64,417 | | |
| | | 内訳 | バラ園(ガラス温室) | 式 | 1 | | 4,417 | |
| | | | 災害用備蓄庫 | 式 | 1 | | 60,000 | 他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 |
| | | 諸経費 | 式 | 1 | | 12,883 | | |
| | | 小計 | | | | 77,300 | | |
| | 成長期施設合計 | | | | | 302,860 | | |

3 整備効果の検討

■ 経済波及効果

整備効果

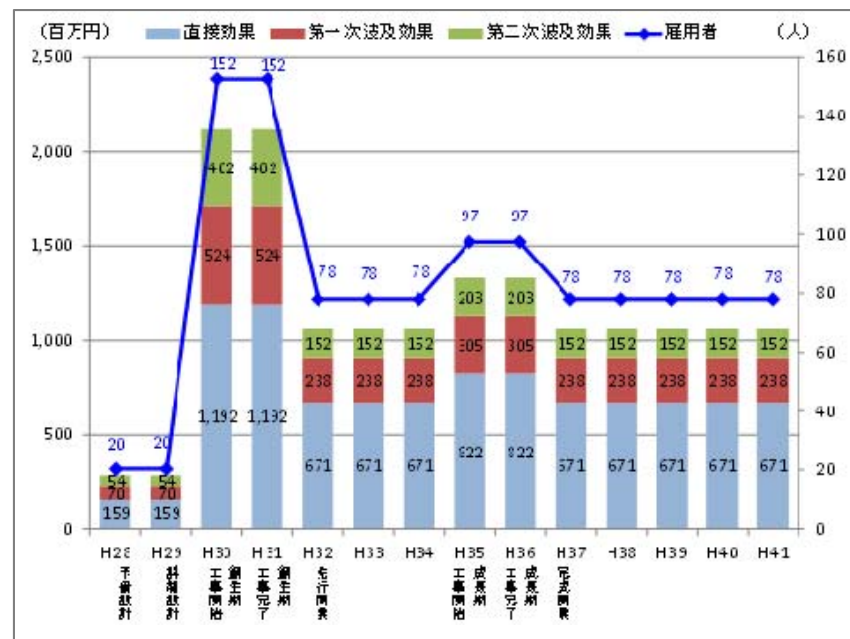
- 直接的には「地元住民の活動拠点」が形成されること、「来訪者(観光人口)の増加」が見込まれることなど。
- 「増加した来訪者」が「地域の農産物・特産品など」を購入することで地域経済への効果が期待。それらを契機に「地域経済の活性化」や「交流による地域活性化」が期待される。
- デメリットとしては、施設整備後の維持管理費など。

経済波及効果の分析結果

- 直接効果は9,714百万円、第一次波及効果3,700百万円、第二次波及効果2,534百万円、合計15,948百万円

※事業期間と開業以降5年間を加えた14年間の経済効果で算出

※経済波及効果は、県内自給率を乗じて県内需要額として算出



| | 単位 | 予備設計 | 詳細設計 | 創生期 工事開始 | 創生期 工事完了 | 先行開業 | | | 成長期 工事開始 | 成長期 工事完了 | 完成開業 | | | | | 合計 |
|-----------------------|-----|------|------|-------------|-------------|-------|-------|-------|-------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | H39 | H40 | H41 | |
| 拠点施設整備 (生産者価格) 事業費 | 百万円 | 282 | 282 | 2,118 | 2,118 | 0 | 0 | 0 | 269 | 269 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,338 |
| 生産額 | 百万円 | 159 | 159 | 1,192 | 1,192 | 0 | 0 | 0 | 151 | 151 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,004 |
| 第一次波及効果 | 百万円 | 70 | 70 | 524 | 524 | 0 | 0 | 0 | 67 | 67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,320 |
| 第二次波及効果 | 百万円 | 54 | 54 | 402 | 402 | 0 | 0 | 0 | 51 | 51 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,014 |
| 雇用者 | 人 | 20 | 20 | 152 | 152 | 0 | 0 | 0 | 19 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 384 |
| 来訪者消費額 (生産者価格換算) | 百万円 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 10,610 |
| 生産額 | 百万円 | 0 | 0 | 0 | 0 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 6,710 |
| 第一次波及効果 | 百万円 | 0 | 0 | 0 | 0 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 2,380 |
| 第二次波及効果 | 百万円 | 0 | 0 | 0 | 0 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 1,520 |
| 雇用者 | 人 | 0 | 0 | 0 | 0 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 780 |
| 拠点施設整備事業費+来訪者消費額 | 百万円 | 282 | 282 | 2,118 | 2,118 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,330 | 1,330 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 1,061 | 15,948 |
| 生産額 | 百万円 | 159 | 159 | 1,192 | 1,192 | 671 | 671 | 671 | 822 | 822 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 9,714 |
| 第一次波及効果 | 百万円 | 70 | 70 | 524 | 524 | 238 | 238 | 238 | 305 | 305 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 3,700 |
| 第二次波及効果 | 百万円 | 54 | 54 | 402 | 402 | 152 | 152 | 152 | 203 | 203 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 2,534 |
| 雇用者 | 人 | 20 | 20 | 152 | 152 | 78 | 78 | 78 | 97 | 97 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 1,164 |

4 利用者数の予測

■ 総利用者数の予測

ケース1:
前面交通量と立寄率から、平日、休日別に年間利用者数を予測

ケース2:
以下の点を考慮し、休日における立寄率及び車種別乗車人数に花野果市場における平日利用者及び休日利用者の比率(1.41倍)を参考に、年間利用者数を予測

- ・国道108号は平日よりも休日の交通量が少ない
- ・類似施設では休日利用者が多い
- ・レジャー行動は複数人での行動が多い
- ・活性化拠点施設が目的地化
- ・公園利用者は考慮していない

平日年間利用者数(ケース1)

| | 国道108号 | | | | 備考 |
|-----------------|---------|-------|-------|-------|--|
| | 乗用車 | 小型貨物 | バス | 普通貨物 | |
| 前面交通量(台/12h) | 9,587 | | | | H22道路交通センサスより |
| 車種別前面交通量(台/12h) | 6,900 | 1,522 | 56 | 1,109 | |
| 営業時間内の交通量(台/9h) | 5,175 | 1,141 | 42 | 832 | 平日10:00~19:00(9時間)に換算 |
| 立寄率 | 0.167 | 0.167 | 0.167 | 0.208 | NEXCO休憩施設設計要領(H17.10)立寄率(平均15km間隔) |
| 立寄台数(台/日) | 863 | 190 | 7 | 173 | 交通量×立寄率 |
| 車種別乗車人数(人/台) | 1.30 | 1.18 | 13.59 | 1.31 | H22道路交通センサスより 乗用車:1.30、小型貨物:1.18、バス:13.59、普通貨物:1.31 |
| 立寄人数 | 1,121 | 224 | 95 | 227 | |
| 立寄人数計(人/日) | 1,668 | | | | |
| 年間立寄人数計(人/年) | 435,338 | | | | 年間平日日数365-2×52=261日 |

休日年間利用者数(ケース1)

| | 国道108号 | | | | 備考 |
|-----------------|---------|-------|-------|-------|--|
| | 小型車 | 小型貨物 | バス | 普通貨物 | |
| 前面交通量(台/12h) | 8,609 | | | | H22道路交通センサス平日交通量にH17センサス昼間平休率0.898を乗じた。 |
| 車種別前面交通量(台/12h) | 6,196 | 1,366 | 50 | 996 | 12h交通量に平日車種別比率を乗じた。 |
| 営業時間内の交通量(台/9h) | 4,647 | 1,025 | 38 | 747 | 平日10:00~19:00(9時間)に換算 |
| 立寄率 | 0.167 | 0.167 | 0.167 | 0.208 | NEXCO休憩施設設計要領(H17.10)立寄率(平均15km間隔) |
| 立寄台数(台/日) | 775 | 171 | 6 | 156 | 交通量×立寄率 |
| 車種別乗車人数(人/台) | 1.30 | 1.18 | 13.59 | 1.31 | H22道路交通センサスより 乗用車:1.30、小型貨物:1.18、バス:13.59、普通貨物:1.31 |
| 立寄人数 | 1,007 | 202 | 86 | 204 | |
| 立寄人数計(人/日) | 1,498 | | | | |
| 年間立寄人数計(人/年) | 155,774 | | | | 年間休日日数2×52=104日 |

平日年間利用者数(ケース2)

| | | |
|--------------|---------|---------------------|
| 立寄人数計(人/日) | 1,668 | |
| 年間立寄人数計(人/年) | 435,338 | 年間平日日数365-2×52=261日 |

休日年間利用者数(ケース2)

| | | |
|--------------|---------|-------------------|
| 立寄人数計(人/日) | 2,335 | 平日の立寄人数計(人/日)×1.4 |
| 年間立寄人数計(人/年) | 242,855 | 年間休日日数2×52=104日 |

| 区分 | 平日利用者数 | 休日利用者数 | 年間利用者数 |
|------|------------------------|------------------------|--------|
| ケース1 | 43.5万人 (日平均/1,668人) | 15.6万人 (日平均/1,498人) | 59.1万人 |
| ケース2 | 43.5万人 (日平均/1,668人) | 24.3万人 (日平均/2,335人) | 67.8万人 |

5 損益分岐点

■ 営業利益の算出方法①

◇営業利益の対象とする管理区分

対象とする管理区分は、地域振興施設
(農産物直売施設、物産品販売施設、飲食施設等)とした。

◇利用者数

予測される利用者数を67.8万人/年とした。

◇算出諸元

≫売上高=年間総利用者×購買割合×客単価

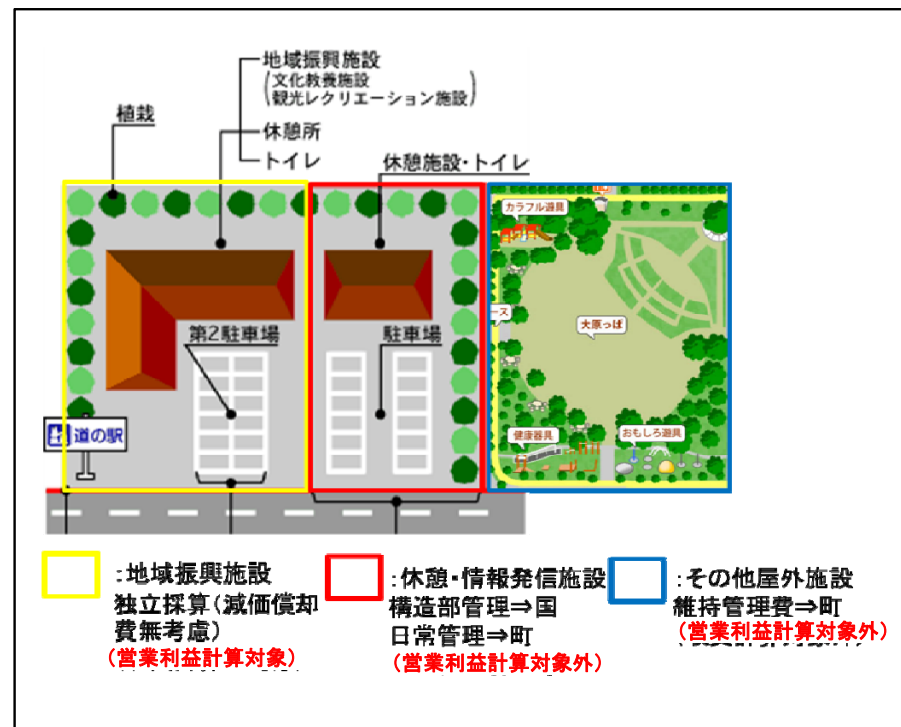
- ・収益施設別に売上高を算出
- ・収益施設別の購買比率は、近傍の類似道の駅の実績を参考に設定
- ・客単価は、「農林水産政策研究第16号(2009)」、「日本金融公庫」の文献より設定
- ・会議室、農業体験施設等の利用料やイベント収入、自動販売機収入は考慮しない。

≫売上げ総利益

- ・各施設の管理運営方式及び手数料等の率設定
農産物直売:委託販売(手数料:10%)
物産品販売:委託販売(手数料:20%)
飲食提供:直営
(飲食の売上から食材原価40%を除く。)

≫販売費及び一般管理費は、他事例を参考に設定

≫施設使用料(指定管理者からの)は考慮しない。



5 損益分岐点

■ 営業利益の算出方法②

売上高の算出方法

| 収益施設 | 売上高の算出方法 |
|------|---------------------|
| | (利用者数×購買率×客単価(※1)) |
| 直売施設 | 利用者数の約25%が消費するものと想定 |
| 物販施設 | 利用者数の約50%が消費するものと想定 |
| 飲食施設 | 利用者数の約15%が消費するものと想定 |
| 軽食施設 | 利用者数の約10%が消費するものと想定 |

※同一人が直売施設や飲食施設など、複数の施設で消費行動をとるケースが想定されるが、便宜上、1人1施設の利用として算出

利用者のケース別売上高

| 利用者数 | 67.8万人 | |
|------|-----------|--------------------------------------|
| 収益項目 | 金額 | 算定方法※1 |
| | (千円) | (客単価×利用者数) |
| 直売施設 | 177,975 | 利用者数の約25%が消費 1,050円/人×67.8万人×0.25 |
| 物販施設 | 355,950 | 利用者数の約50%が消費 1,050円/人×67.8万人×0.5 |
| 飲食施設 | 96,615 | 利用者数の約15%が消費 950円/人×67.8万人×0.15 |
| 軽食施設 | 40,002 | 利用者数の約10%が消費 590円/人×67.8万人×0.1 |
| 総売上高 | 670,542千円 | |

売上げ総利益の算出

<条件>・各施設の管理運営方式及び手数料等の率設定

農産物直売:委託販売(手数料:10%)

物産品販売:委託販売(手数料:20%)

飲食提供:直営(食材原価:40%)

売上げ総利益

| 科目 | 金額(千円) | 備考 |
|------------|---------|----------------|
| | 67.8万人 | |
| 売上高(A) | 670,542 | |
| 直売施設 | 177,975 | 直販売 |
| 物販施設 | 355,950 | |
| 飲食施設 | 96,615 | |
| 軽食施設 | 40,002 | |
| 売上原価(B) | 499,584 | |
| 直売施設 | 160,178 | 売上×90%(手数料10%) |
| 物販施設 | 284,760 | 売上×80%(手数料20%) |
| 飲食施設 | 38,646 | 売上×40% |
| 軽食施設 | 16,001 | 売上×40% |
| 売上総利益(A-B) | 170,958 | |

販売費及び一般管理費の算出

| 科目 | 金額(千円) | 備考 |
|---------------|---------|--------------------------|
| | 67.8万人 | |
| 販売費及び一般管理費(C) | 192,130 | |
| 人件費 | 100,851 | 要員計画による |
| 広告宣伝費 | 3,240 | 270千円×12か月(類似道の駅の実績値を参考) |
| 通信費・交通費 | 7,564 | 人件費×7.5%(類似道の駅の実績値を参考) |
| 業務委託費 | 23,665 | 9.5千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考) |
| 保険料 | 4,982 | 2千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考) |
| 水道光熱費 | 32,383 | 13千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考) |
| 備品・消耗品費 | 12,606 | 人件費×12.5%(類似道の駅の実績値を参考) |
| その他の費用 | 6,840 | 570千円×12か月(類似道の駅の実績値を参考) |

5 損益分岐点

■ 営業利益のケーススタディ

| 科目 | 金額(千円) |
|----------------|----------------|
| 利用者数 | 67.8万人 |
| 売上高(千円) | 670,542 |
| 売上総利益(千円) | 170,958 |
| 販売費及び一般管理費(千円) | 192,130 |
| 営業利益(千円) | -21,173 |

農産物直売の販売手数料を10%、物産品販売の販売手数料を20%とした場合では、営業利益がマイナスとなってしまうため、販売手数料率を変えてケーススタディを行った。



町内農家からの出荷量を花野果市場と同程度に確保できるよう、農産物直売の販売手数料を花野果市場と同様の10%とする。

| | | 年間利用者数 | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---------|
| ケース 売上総利益の (千円) | 売上原価・直売施設 | 67.8万人 | |
| | 90% (手数料10%) | 80% (手数料20%) | -21,173 |
| | | 75% (手数料25%) | -3,375 |
| | | 70% (手数料30%) | 14,422 |

←ケース1の営業利益

←ケース2の営業利益

←ケース3の営業利益

■ 休憩・情報発信施設、屋外施設(公園等)の維持管理費

休憩・情報発信施設の維持管理費

| 科目 | 金額(千円) | 備考 |
|---------------|--------|-------------------------------------|
| 販売費及び一般管理費(C) | 11,466 | |
| 業務委託費 | 4,446 | 9.5千円/m ² (類似道の駅の実績値を参考) |
| 保険料 | 936 | 2千円/m ² (類似道の駅の実績値を参考) |
| 水道光熱費 | 6,084 | 13千円/m ² (類似道の駅の実績値を参考) |

休憩施設、情報発信施設の維持管理費を年間約1,150万円と想定

休憩・情報発信施設の維持管理費

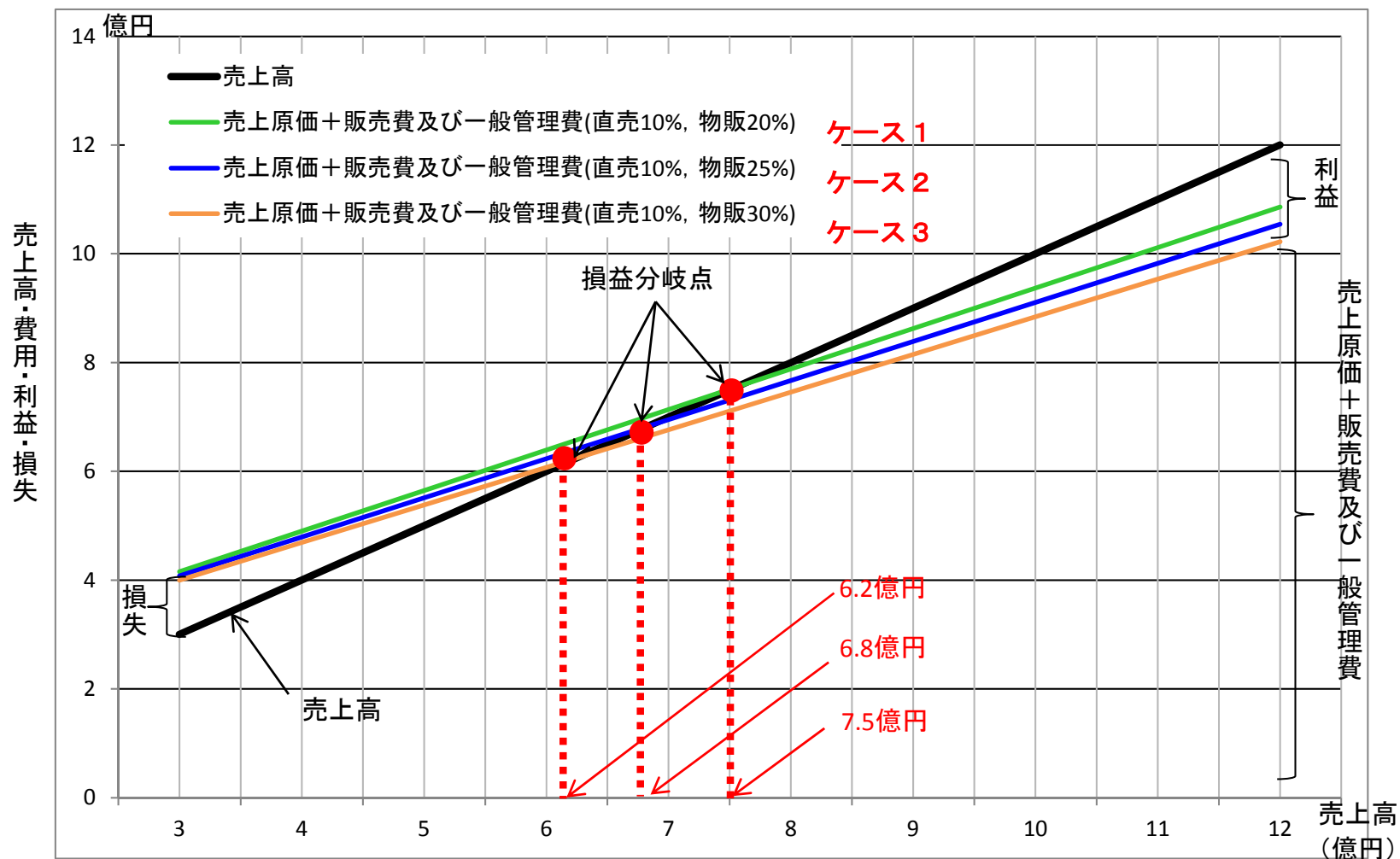
| 科目 | 金額(千円) | 備考 |
|---------------|--------|----------------------------------|
| 販売費及び一般管理費(C) | 18,585 | |
| 業務委託費 | 18,585 | 1.5千円/m ² (他事例の実績による) |

屋外施設(公園等)に関する維持管理費を年間約1,860万円と想定

5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設のみを対象)

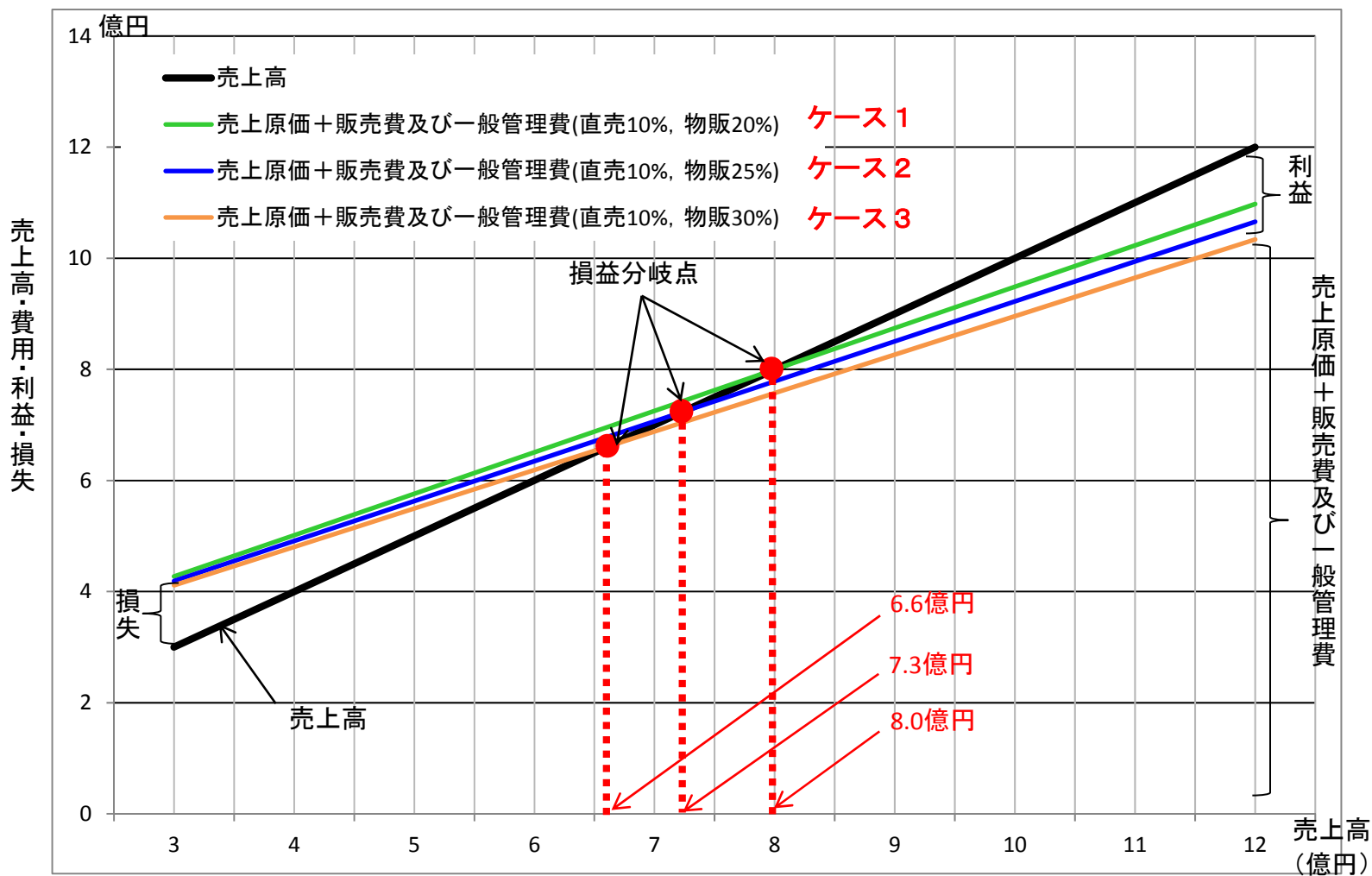
- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**7.5億円**、必要な利用者数約**76万人**／年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**6.8億円**、必要な利用者数約**69万人**／年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**6.2億円**、必要な利用者数約**63万人**／年



5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設+休憩・情報発信施設を対象)

- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**8.0億円**、必要な利用者数約**81万人**/年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**7.3億円**、必要な利用者数約**73万人**/年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**6.6億円**、必要な利用者数約**67万人**/年



5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設+休憩・情報発信施設+屋外施設(公園等)を対象)

- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**8.7億円**、必要な利用者数約**88万人**/年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**7.9億円**、必要な利用者数約**80万人**/年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**7.2億円**、必要な利用者数約**73万人**/年

