

1. 整備計画

資料2

○整備計画を策定するに当たって、計画コンセプトから想定される役割・機能について、コンセプトテスト(グループインタビュー調査)を行い、施設コンセプトを検討する。

計画コンセプトから想定される役割・機能の仮説

人が集まる拠点として

- ～住民を繋ぐ～
 - ・新事業や新企業が挑戦できる環境
 - ・事業者が情報交換や交流できる環境
 - ・若者や育児ママが集える環境
- ～地域外の人を呼ぶ～
 - ・町の農産物や名物を販売できる施設
 - ・来町者の周遊地点の一つとなる集客力のある施設
 - ・「安心安全の食糧基地」という、町の魅力を発信する機能

産業を創造する拠点として

- ～美里ブランドを作る～
 - ・「美里ブランド」を開発する施設
 - ・「農工商連携」「医福食農の連携」などに着目した連携の場
 - ・契約栽培の普及、促進
- ～美里ブランドを売る～
 - ・生産者と企業との連携、マッチングを行う場
 - ・多様な販売チャネルの開拓

人材を育成する拠点として

- ～まちの産業を知る・学ぶ～
 - ・新たな担い手の育成の場、事業の推進
 - ・経営や生産技術の研修
(新たに就農する人の支援)
 - ・町の産業を体験できる場

美里町産業活性化戦略会議の総括意見より

グループインタビュー調査 (コンセプトテスト)



自分たちの開発した
商品を販売してみたい！

若い人たちが活躍できる場所



子供が安全に安心して遊べる施設



地産地消、美里町の安全な農産物を広めたい。

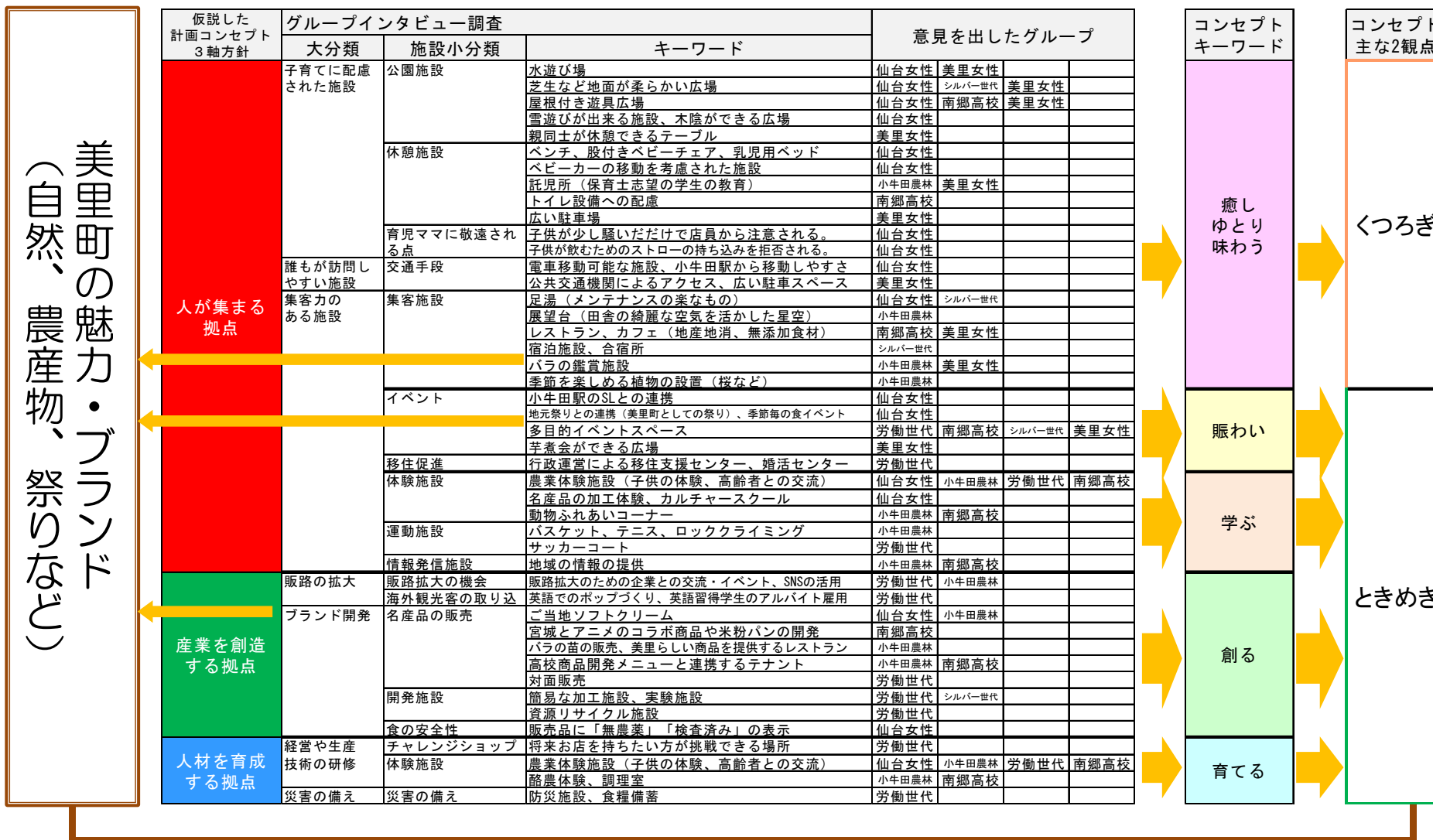


1. 整備計画

2

(1) 施設コンセプトの検討

○コンセプトテスト(グループインタビュー調査)を行い、施設に求められる役割・機能を具体的に把握し、施設コンセプトを検討する。



(1) 施設コンセプトの検討

○美里町の魅力・ブランドをもって、来訪者に対し「くつろぎ」と「ときめき」を与えたいとの思いを込めた。

美里町の魅力・ブランド
(自然、農産物、祭り 等)



「くつろぎ」
「ときめき」



【施設コンセプト】

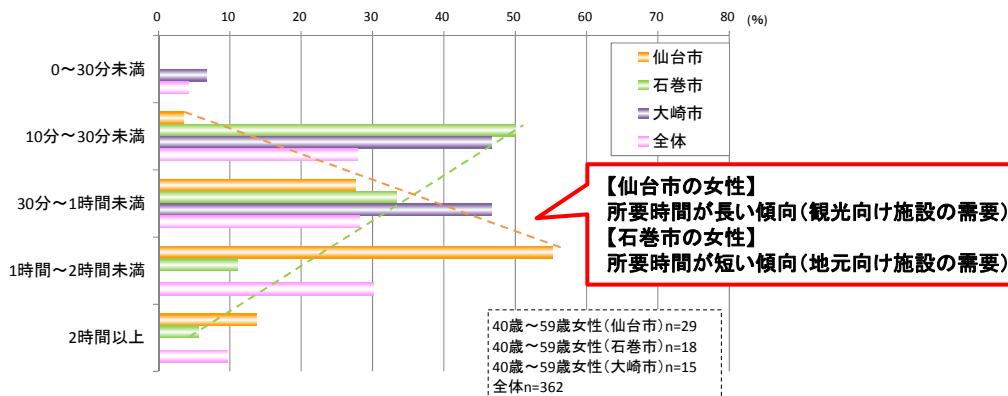
お^い美しい^{さと}里から、「くつろぎ」と「ときめき」をあなたへ
(検討中)

※「お^い美しい」の語源:「お」は接頭語、「美^いし」は、優れている、見事だという意味で、主に女性が「美味だ」の意味で用いるようになり、「美味しい」と変化した。

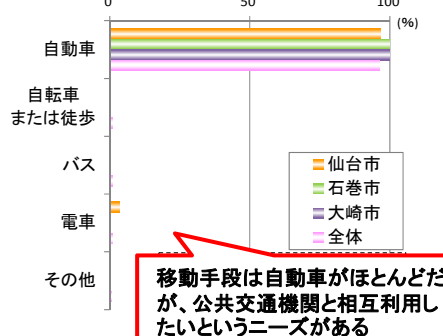
(2) 施設コンセプトを実現するためのターゲットの想定

- 施設コンセプトを実現するため、ターゲットの特性を踏まえて、機能導入方針を検討することが重要である。
- 自主・自立的かつ持続的な施設運営及び周辺商業施設との住み分けを図るためには、「価格」ではなく「価値」を重要視する必要がある。
- 価値競争を想定した上で、その消費特性から賑わいを創出する。人が集まることにより生み出される価値やサービスを通じて、消費が喚起されると考える。
- アンケート調査結果を分析し、主に女性層が自然と集まるような機能・サービスを把握する。

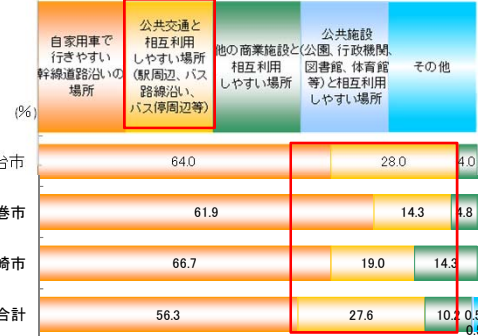
自宅から拠点施設への所要時間



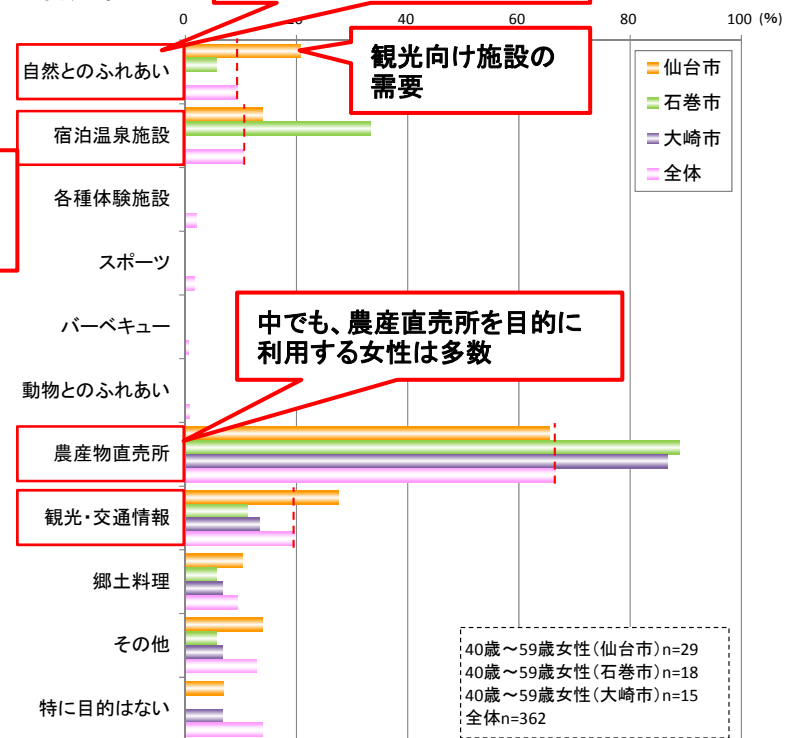
移動手段



利用しやすいと思う場所



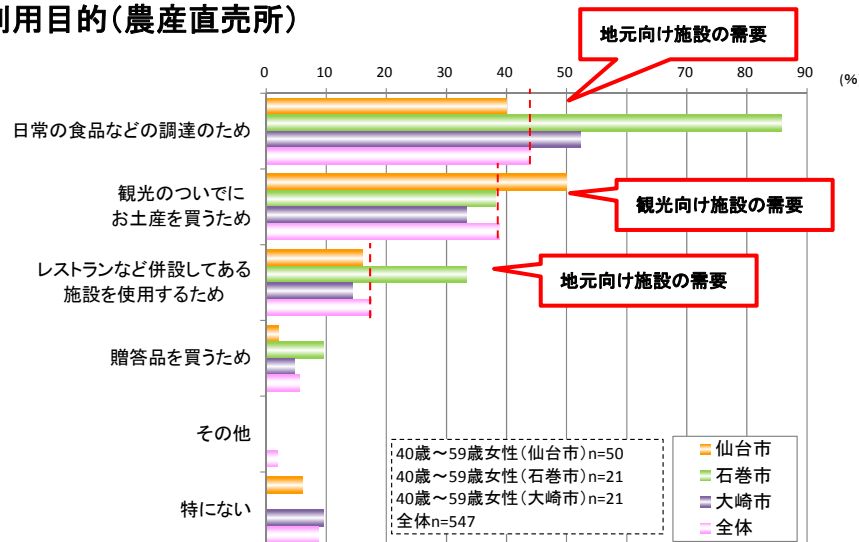
利用目的



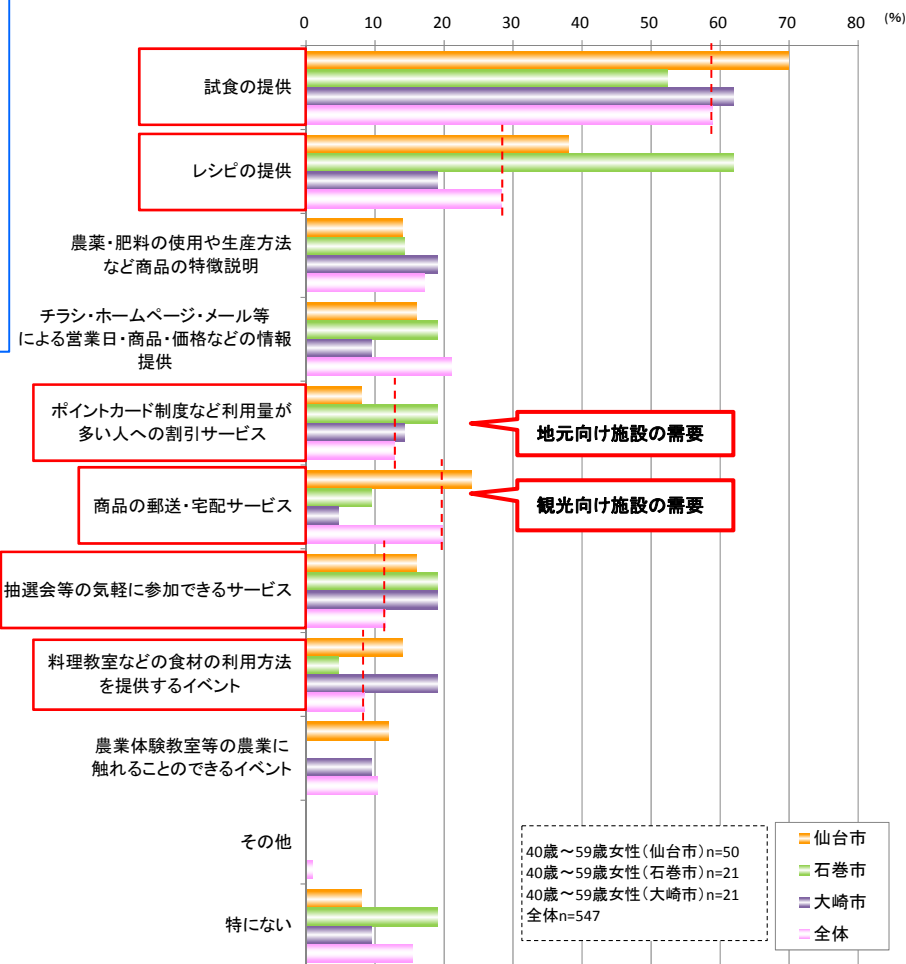
(3) 導入する役割・機能検討に向けた、ターゲットの利用実態分析

- ポイント制度や抽選会など、「お得」なイメージを持つものに価値を見出している。
- 購入した野菜を「どう調理するのか」など、販売した後に繋がるサービスが望まれている。
- 地元向けの施設の需要としては、日常の買い物のほかに、レストランなどのニーズもある。

利用目的(農産直売所)



農産直売所に望むサービス・イベント

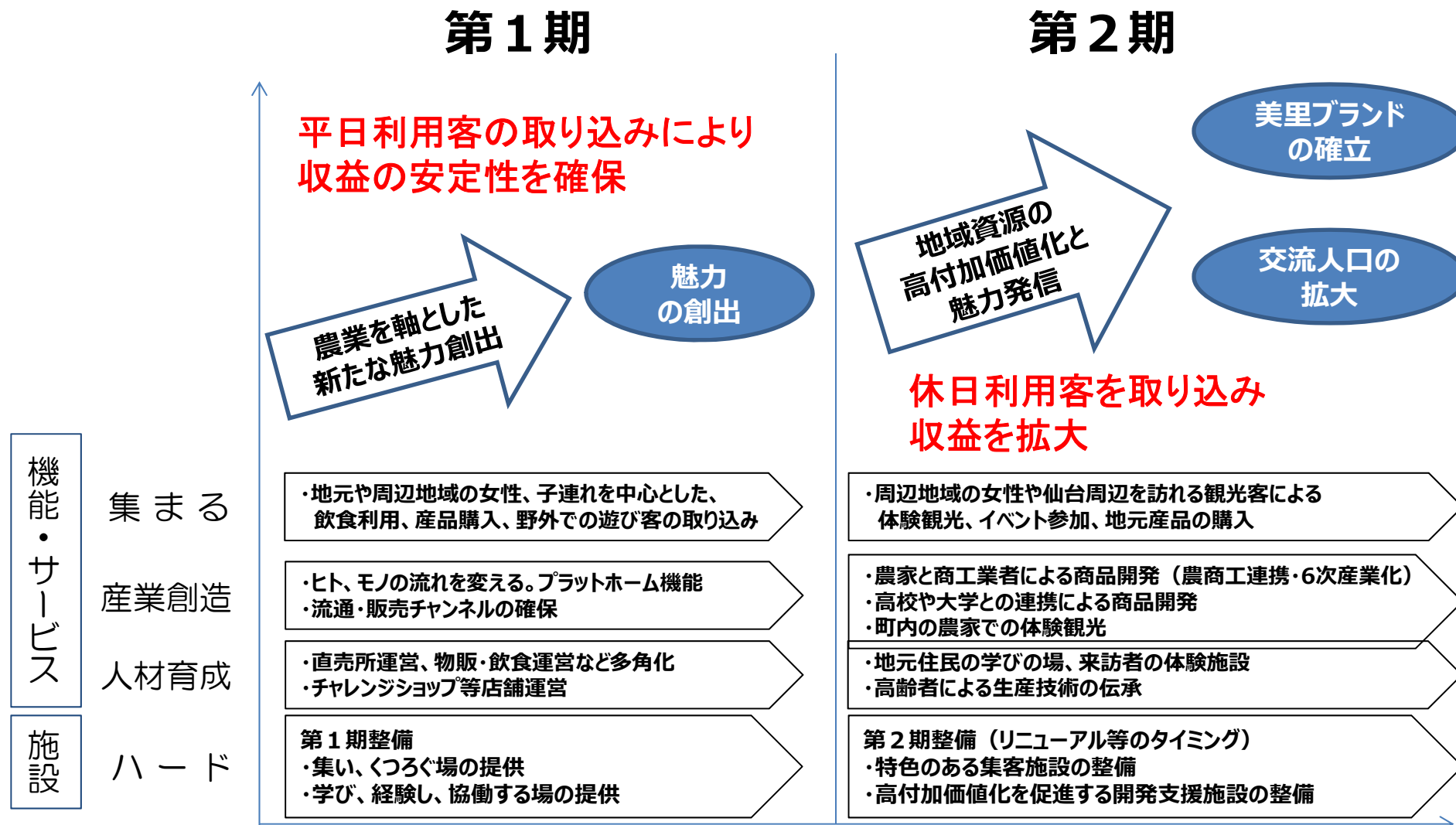


ターゲットの求める
機能・サービス

・商品だけでない付加価値 ・集い、くつろぐ場 ・気軽に参加できるイベント

(4) 計画コンセプト・施設コンセプトを実現するためのロードマップ

○当該施設の整備方針は、3つの柱(第1期～第2期)を掲げ施設が担う役割を明らかにし、施設機能の導入を進める。(事業者視点、利用者視点による整備計画の策定)



(5) 施設コンセプトを実現するための機能・サービス導入方針

- コンセプトの実現に向けて、機能の段階的拡充に向けた機能・サービス導入方針を以下にまとめる。
- 第1期は「農業を軸とした新たな魅力創出の拠点」に向けて、地域の協働により魅力を発掘する。
- また、地元や周辺住民が日常的に利用できる機能を導入し、収益の安定性を確保する。

第1期の機能導入方針

サービス
提供主体

地元農家・企業

若者・シニア

目指す姿

「農業を軸とした新たな魅力創出の拠点」

魅力の創出

達成目標

- ・地元、周辺住民が気軽に集える環境の整備
(日常利用できる休憩所、公園、レストラン)
- ・農産物直売所や観光物産店を軸とした堅実な経営
環境の構築

経営目標

平日利用客の取り込みにより、
収益の安定性を確保

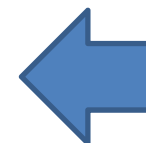


利用主体

地元
事業者

女性
子連れ

地域内外
消費者



(5) 施設コンセプトを実現するための機能・サービス導入方針

- 第2期は「地域資源の高付加価値化と魅力発信の拠点」に向けて美里ブランドを構築する。
- 美里ブランドの開発に向けた基盤づくりと情報交換・人材交流、人材育成を支援する施設を整備する。
- 美里ブランドにより他地域からより多くの利用者を取り込み、収益の拡大を目指す。

第2期の機能導入方針

サービス
提供主体

活動団体

地元住民

観光事業者

地元農家・企業

若者・シニア

目指す姿

「地域資源の**高付加価値化と魅力発信**」

美里ブランド構築, 交流人口拡大

達成目標

- ・農家商工業者による商品開発の支援
- ・特色のある集客施設整備による観光客誘致
- ・高付加価値化を促進する開発支援施設の整備

経営目標

休日利用客を取り込み収益を拡大



利用主体

地元
事業者

観光客

地元
若者

求職者



1. 整備計画

9

(6) 各段階で導入が考えられる機能・設備の検討

○導入方針を踏まえて、当拠点に設置する機能・設備について検討

○分析評価結果(アンケート調査、グループインタビュー調査)を踏まえた役割・機能の設定

整備方針	コンセプト キーワード	コンセプト 主な2観点	導入機能	ニーズアンケート調査				グループインタビュー調査						指摘 数計
				地元住民消 費者	周辺住民消 費者	農業 生産者	商工 生産者	仙台 女性	美里 女性	地元シル バー世代	地元労働 世代	小牛田農林 高校	南郷 高校	
第1期	農業を軸とした 新たな魅力創 出	集い	駐車場・駐輪場						○					1
		集い	トイレ		○			○	○				○	4
		集い	授乳室					○	○					2
		集い	休憩所		○			○	○					3
		集い	付帯施設(電気室・受水槽等)											0
		集い	施設前面通路・アクセス路						○					1
		集い	園地(芝生、水遊び場、休憩所)	○	○			○	○		○		○	6
		学び	情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内)									○	○	2
		学び	会議室・コミュニティスペース			○	○	○						3
		創り	農産物直売施設	○	○	○	○				○			5
		創り	観光物産施設(お土産、軽食など)	○	○	○	○	○			○	○		7
		創り	レストラン、カフェ	○	○	○						○	○	5
		創り	オープンカフェ					○						1
		育て	チャレンジショップ								○			1
第2期	地域資源の高 付加価値化と魅 力発信	賑わい	小牛田駅SLとの連携、鉄道駅の設置					○						1
		賑わい	特徴的な集客施設 足湯	○	○			○		○		○		5
		賑わい	バーベキュー広場					○						1
		賑わい	イベントステージ			○	○		○	○	○		○	6
		賑わい	アスレチック	○	○			○	○		○		○	6
		賑わい	屋内遊戯スペース				○		○				○	3
		学び	農業体験施設			○		○			○	○	○	5
		学び	特産品加工体験施設・開発ラボ					○						1
		創り	名産品の鑑賞施設 バラ園(ガラス温室)						○					1
		創り	加工場他			○	○	○		○	○	○		6
		育て	託児所						○			○		2
		育て	災害用備蓄庫								○			1

(8) 導入施設の規模の設定

■ 施設規模の試算

【第1期】整備面積：全体36,000㎡ 屋内2,632㎡ 屋外33,368㎡

導入機能		規模(㎡)	概要	規模算出根拠
第1期施設	トイレ	290	男性：小_7器、大(洋)_2器、大(和)_1器、大型_1器 女性：洋_17器、和_4器、大型_1器、多機能_1器	駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	授乳室	8	前室(ベビーベッド、シンク)、授乳スペース	他事例を参考に想定
	休憩所	85		・駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき休憩所を算出 ・NEXCO設計要領での休憩所には「休憩所」「インフォメーション」「救護室」「事務室」「湯茶接待室」で構成されていることから、算出された面積を情報センターと2分割
	チャレンジショップ	11	1ブース3.5㎡程度×3ブース	他事例を参考に想定
	農産物直売施設	200		他事例を参考に想定
	観光物産施設(お土産品など)	350		他事例を参考に想定
	レストラン、カフェ	373		駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	軽食コーナー	350		他事例を参考に想定
	建物内通路	50		活用イメージを踏まえて設定
	施設内トイレ	80		活用イメージを踏まえて設定
	会議室・コミュニティスペース	200	計150名程度が参加可能な研修や講座などが行えるスペース	他事例を参考に想定
	情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内)	85		・駐車まず数をもとにNEXCO設計要領「休憩所」に基づき算出 ・算出された面積を休憩所と2分割
	付帯施設(電気室・受水槽等)	550	電気室、受水槽、浄化槽、倉庫、ゴミ仮置き場など	駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	駐車場・駐輪場	12,000	小型車：126台、大型車：6台、身障者用：3台 二輪車：4台 駐輪場：10台	・交通量、他事例の入込客数からNEXCO設計要領に基づき駐車まず数を算出 ・駐車まず数をもとに1台あたり所要面積を用いて駐車場面積を算出 ・算出された駐車場面積に、必要と思われる駐車場内通路を概算で算出してプラス
	施設前面通路・アクセス路	3,600	幅員15m	NEXCO設計要領に基づき設定 活用イメージを踏まえて設定
	園地(芝生、水遊び場、休憩所)	12,500	緑地4,200㎡、アスレチック予定地3,800㎡、イベントステージ予定地200㎡、バラ園予定地100㎡、バーベキュー広場予定地200㎡、農業体験施設予定地4000㎡	活用イメージを踏まえて設定
	野外施設間通路	4,619	野外施設間通路4,069㎡、鉄道駅350㎡、足湯100㎡、災害用備蓄庫100㎡	活用イメージを踏まえて設定
	第2期屋内用に確保する用地	384	特産品加工体験施設・開発ラボ124㎡、屋内遊戯スペース60㎡、託児所100㎡、加工場100㎡	活用イメージを踏まえて設定
	オープンカフェ	265		活用イメージを踏まえて設定

※グレイハッチングは基盤施設・整備エリアを表す。

(8) 導入施設の規模の設定

【第2期】整備面積：全体9,234㎡ 屋内484㎡ 屋外8,750㎡

	導入機能	規模(㎡)	概要	規模算出根拠
第2期施設	アスレチック	3,800	大型遊具やふわふわドームなどを設置	活用イメージを踏まえて設定
	イベントステージ	200	ステージ設置(100㎡)、幕屋根設置(200㎡)	活用イメージを踏まえて設定
	特産品の鑑賞施設 バラ園(ガラス温室)	100	ガラス温室(5.4m×15.4m)	設置型のガラス温室の面積から設定
	バーベキュー広場	200	1区画25㎡のバーベキュー用スペースを8区画想定	他事例を参考に区画面積を想定
	小牛田駅SLとの連携、鉄道駅の設置(仮設駅)	350		無人駅相当の駅舎を想定
	特徴的な集客施設 足湯	100	13人ほどが一度に利用できる足湯	他事例を参考に想定
	災害用備蓄庫	100	耐震貯水槽、非常用発電設備、備蓄倉庫	他事例を参考に想定
	屋内遊戯スペース	60		活用イメージを踏まえて設定
	託児所	100	10数名の一時預かりを想定	他事例を参考に想定
	加工場他	100		「『道の駅』を拠点とした地域活性化」を参考に設定
	特産品加工体験施設・開発ラボ	124	体験学習や商品開発を15～35名規模で開催できるスペース	他事例を参考に想定
	農業体験施設	4,000	水田20a×1、畑2,000㎡(野菜、梨、ブルーベリー等50区画)	活用イメージを踏まえて設定

1. 整備計画

12

(7) 導入機能・サービスの基本方針



農業体験施設



特産品加工体験施設・調理室



鉄道駅



足湯



バーベキュー広場



イベントステージ



アスレチック



屋内遊技場



バラ園(ガラス温室)



託児所

12

(8) 導入機能の規模の設定

■導入施設規模の検討フロー

導入機能の選定

導入機能の規模算定

利用者数推定

導入機能を踏まえ、利用が見込まれる客数を試算

算定基準

休憩施設:「設計要領第六集 建築施設編」のサービスエリアの基準規模に基づき前面交通量を用いて算出※レストランを含む

地域連携施設:類似する他の拠点施設事例を参考に算出

概算事業費算定

(8) 導入施設の規模の設定

■ 施設規模の試算

【第1期】整備面積：全体36,000㎡ 屋内2,632㎡ 屋外33,368㎡

導入機能		規模(㎡)	概要	規模算出根拠
第1期施設	トイレ	290	男性：小_7器、大(洋)_2器、大(和)_1器、大型_1器 女性：洋_17器、和_4器、大型_1器、多機能_1器	駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	授乳室	8	前室(ベビーベッド、シンク)、授乳スペース	他事例を参考に想定
	休憩所	85		・駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき休憩所を算出 ・NEXCO設計要領での休憩所には「休憩所」「インフォメーション」「救護室」「事務室」「湯茶接待室」で構成されていることから、算出された面積を情報センターと2分割
	チャレンジショップ	11	1ブース3.5㎡程度×3ブース	他事例を参考に想定
	農産物直売施設	200		他事例を参考に想定
	観光物産施設(お土産品など)	350		他事例を参考に想定
	レストラン、カフェ	373		駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	軽食コーナー	350		他事例を参考に想定
	建物内通路	50		活用イメージを踏まえて設定
	施設内トイレ	80		活用イメージを踏まえて設定
	会議室・コミュニティスペース	200	計150名程度が参加可能な研修や講座などが行えるスペース	他事例を参考に想定
	情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内)	85		・駐車まず数をもとにNEXCO設計要領「休憩所」に基づき算出 ・算出された面積を休憩所と2分割
	付帯施設(電気室・受水槽等)	550	電気室、受水槽、浄化槽、倉庫、ゴミ仮置き場など	駐車まず数をもとにNEXCO設計要領に基づき算出
	駐車場・駐輪場	12,000	小型車：126台、大型車：6台、身障者用：3台 二輪車：4台 駐輪場：10台	・交通量、他事例の入込客数からNEXCO設計要領に基づき駐車まず数を算出 ・駐車まず数をもとに1台あたり所要面積を用いて駐車場面積を算出 ・算出された駐車場面積に、必要と思われる駐車場内通路を概算で算出してプラス
	施設前面通路・アクセス路	3,600	幅員15m	NEXCO設計要領に基づき設定 活用イメージを踏まえて設定
	園地(芝生、水遊び場、休憩所)	12,500	緑地4,200㎡、アスレチック予定地3,800㎡、イベントステージ予定地200㎡、バラ園予定地100㎡、バーベキュー広場予定地200㎡、農業体験施設予定地4000㎡	活用イメージを踏まえて設定
	野外施設間通路	4,619	野外施設間通路4,069㎡、鉄道駅350㎡、足湯100㎡、災害用備蓄庫100㎡	活用イメージを踏まえて設定
	第2期屋内用に確保する用地	384	特産品加工体験施設・開発ラボ124㎡、屋内遊戯スペース60㎡、託児所100㎡、加工場100㎡	活用イメージを踏まえて設定
	オープンカフェ	265		活用イメージを踏まえて設定

※グレイハッチングは基盤施設・整備エリアを表す。

(8) 導入施設の規模の設定

【第2期】整備面積：全体9,234㎡ 屋内484㎡ 屋外8,750㎡

	導入機能	規模(㎡)	概要	規模算出根拠
第2期施設	アスレチック	3,800	大型遊具やふわふわドームなどを設置	活用イメージを踏まえて設定
	イベントステージ	200	ステージ設置(100㎡)、幕屋根設置(200㎡)	活用イメージを踏まえて設定
	特産品の鑑賞施設 バラ園(ガラス温室)	100	ガラス温室(5.4m×15.4m)	設置型のガラス温室の面積から設定
	バーベキュー広場	200	1区画25㎡のバーベキュー用スペースを8区画想定	他事例を参考に区画面積を想定
	小牛田駅SLとの連携、鉄道駅の設置(仮設駅)	350		無人駅相当の駅舎を想定
	特徴的な集客施設 足湯	100	13人ほどが一度に利用できる足湯	他事例を参考に想定
	災害用備蓄庫	100	耐震貯水槽、非常用発電設備、備蓄倉庫	他事例を参考に想定
	屋内遊戯スペース	60		活用イメージを踏まえて設定
	託児所	100	10数名の一時預かりを想定	他事例を参考に想定
	加工場他	100		「『道の駅』を拠点とした地域活性化」を参考に設定
	特産品加工体験施設・開発ラボ	124	体験学習や商品開発を15～35名規模で開催できるスペース	他事例を参考に想定
	農業体験施設	4,000	水田20a×1、畑2,000㎡(野菜、梨、ブルーベリー等50区画)	活用イメージを踏まえて設定

1. 整備計画

16

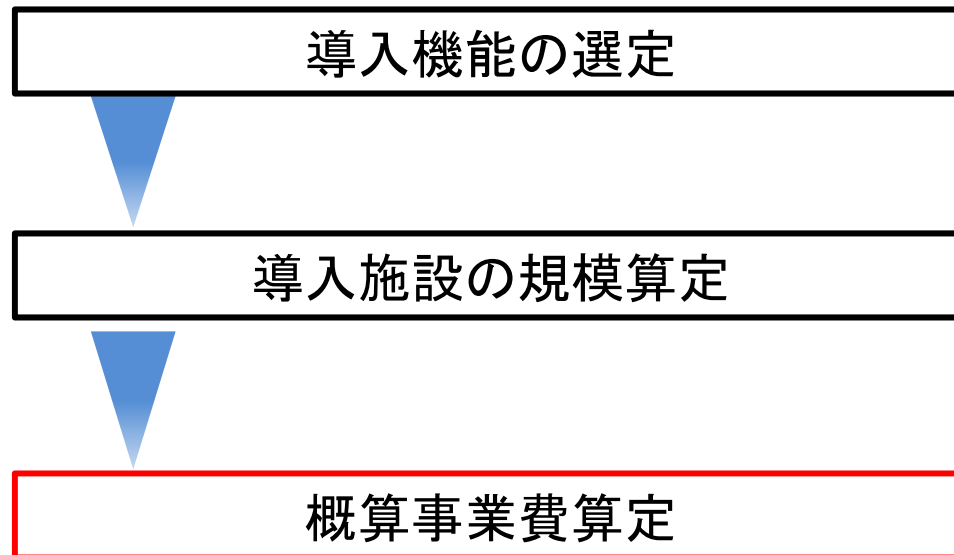
(8) 導入施設の規模の設定

【総括表】

第1期整備分			第2期整備分			完成時の姿		
機能	屋内施設	面積 (㎡)	機能	屋内施設	面積 (㎡)	機能	屋内施設	面積 (㎡)
トイレ	●	290				トイレ	●	290
授乳室	●	8				授乳室	●	8
休憩所	●	85				休憩所	●	85
チャレンジショップ	●	11				チャレンジショップ	●	11
農産物直売施設	●	200				農産物直売施設	●	200
観光物産施設(お土産品など)	●	350				観光物産施設(お土産品など)	●	350
レストラン、カフェ	●	373				レストラン、カフェ	●	373
軽食コーナー	●	350				軽食コーナー	●	350
建物内通路	●	50				建物内通路	●	50
施設内トイレ	●	80				施設内トイレ	●	80
会議室・コミュニティスペース	●	200				会議室・コミュニティスペース	●	200
情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内)	●	85				情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内)	●	85
付帯施設(電気室・受水槽等)	●	550				付帯施設(電気室・受水槽等)	●	550
駐車場・駐輪場		12,000				駐車場・駐輪場		12,000
施設前面通路・アクセス路		3,600				施設前面通路・アクセス路		3,600
園地(芝生、水遊び場、休憩所)		12,500	園地(芝生、水遊び場、休憩所)		4,200	園地(芝生、水遊び場、休憩所)		4,200
			アスレチック		3,800	アスレチック		3,800
			イベントステージ		200	イベントステージ		200
			特産品の鑑賞施設 パラ園(ガラス温室)		100	特産品の鑑賞施設 パラ園(ガラス温室)		100
			バーベキュー広場		200	バーベキュー広場		200
			農業体験施設		4,000	農業体験施設		4,000
野外施設間通路		4,619	野外施設間通路		4,069	野外施設間通路		4,069
			小牛田駅SLとの連携、鉄道駅の設置		350	小牛田駅SLとの連携、鉄道駅の設置		350
			特徴的な集客施設 足湯		100	特徴的な集客施設 足湯		100
			災害用備蓄庫	●	100	災害用備蓄庫	●	100
第2期屋内用に確保する用地		384	屋内遊戯スペース	●	60	屋内遊戯スペース	●	60
			託児所	●	100	託児所	●	100
			加工場他	●	100	加工場他	●	100
			特産品加工体験施設・開発ラボ	●	124	特産品加工体験施設・開発ラボ	●	124
オープンカフェ		265				オープンカフェ		265
第1期屋内整備面積合計		2,632	第2期屋内整備面積合計		484	完成時屋内設備面積		3,116
第1期屋外整備面積合計		33,368	第2期屋外整備面積合計		8,750	完成時屋外設備面積		32,884
第1期整備面積合計		36,000	第2期整備面積合計		9,234	完成時設備面積合計		36,000

(9) 概算事業費の算定

■ 概算事業費の算定フロー



算定基準

- ・近年の建築費の高騰等も鑑み、東日本大震災以降に計画された類似拠点施設の面積単価を使用
- ・上記類似施設に設置されない機能、サービスに関しては、メーカーカタログ価格等を参考に算出

(9) 概算事業費の算定

■概算事業費の試算

用地設計費

調査設計費

工事費(第1期)

工事費(第2期)

概算事業費

0.91億円 + 3.23億円 + 19.53億円 + 6.39億円 = 30.06億円

(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	36,000	2.5	90,750	1反(991.735537m ²)2500千円→m ² 単価@2,521

(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		323,204	
	内訳	現況調査	m ²	36,000	0.2	6,000 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	36,114	美里町拠点施設試算値
		地質調査	式	1	32,588	美里町拠点施設試算値
		用地測量	式	1	12,816	美里町拠点施設試算値
		不動産鑑定	式	1	3,609	美里町拠点施設試算値
		補償調査	式	1	3,609	美里町拠点施設試算値
		実施設計	式	1	74,694	美里町拠点施設試算値
		文化財調査	m ²	36,000	3.3	117,574 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	18,729	美里町拠点施設試算値
		運営会社設立準備等支援業務	式	1	8,832	美里町拠点施設試算値
		6次化商品検討	式	1	4,948	美里町拠点施設試算値
		設計協議	式	1	3,691	美里町拠点施設試算値

1. 整備計画

19

(7) 概算事業費の算定

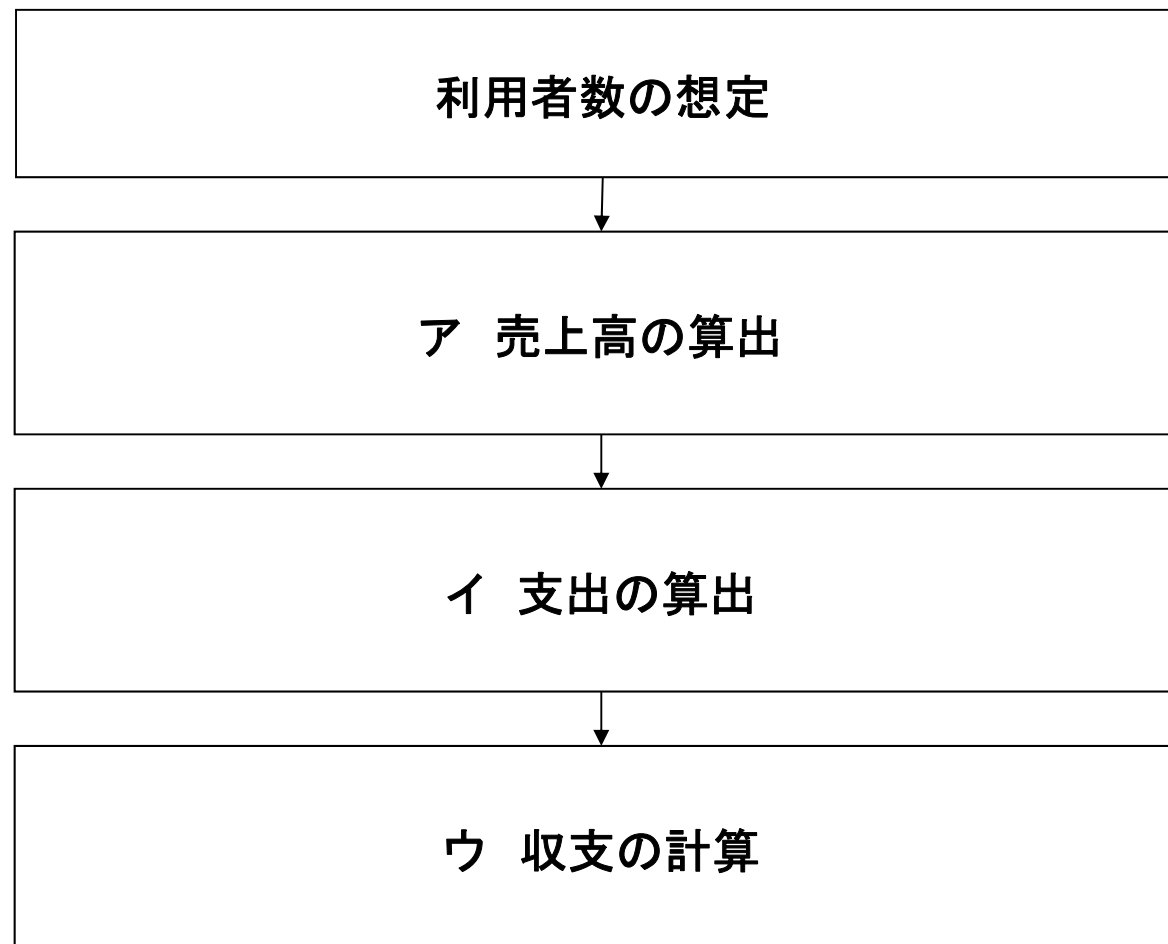
(C) 工事費

区分	工種		単位	数量	単価 (千円)	金額 (千円)	備考	
第1期	土木 工事	土木工事費	式	1		642,081		
		内 訳	造成工	m	36,000	4.0	144,000	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	36,000	1.6	57,600	m ³ 単価@2,740:平成22年災害査定総合単価(宮城県)における諸経費込の単価。このうち直接経費分単価は1600円/m ²
			地盤改良	m	36,000	3.0	108,000	m単価@3,000(地盤対策工法技術資料におけるバックホウ混合の単価)
			駐車場工	m ²	12,000	12.0	144,000	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	メーカーカタログ参考価格(サイクルスタンド)
			建物外通路・進入路・植栽など整備費等	m ²	8,219	5.0	41,095	他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定
			緑地等	m ²	12,500	8.0	100,000	他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定
			水遊び池	式	1		16,500	南相馬市高見公園じゃぶじゃぶ池参考価格
			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		385,249	土木工事費の60%	
		小計				1,027,330		
	建築 工事	建築工事費	m ²	2,632		771,400		
		内 訳	トイレ	m	290	350.0	101,500	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	m	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	m	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	m	11	290.0	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	m	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	m	350	280.0	98,000	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	m	373	290.0	108,170	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	m	350	290.0	101,500	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	m	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	m	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	m	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	m	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	m	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
		諸経費	式	1		154,280	建築工事費の20%	
		小計				925,680		
		第1期施設合計					1,953,010	

(9) 概算事業費の算定

区分	工種		単位	数量	単価 (千円)	金額 (千円)	備考		
第2期	土木 工事	土木工事費		式	1		236,917		
		内 訳	アスレチック遊具		式	1		30,465	公園施設メーカーカタログ参考価格
			アスレチック広場整備		m ²	3,800	8.0	30,400	他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定
			イベントステージ		m ²	200	130.0	26,000	メーカー参考価格(ステージ、幕屋根)※ステージ設置費は調査中
			農業体験施設		a	40	1.3	52	平成26年度石巻市標準農作業料金表参考
			温泉掘削工		m	1,500	100.0	150,000	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		142,150	土木工事費の60%	
		小計					379,067		
	建築 工事	建築工事費					111,775		
		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	280.0	18,815	他事例より標準的な仕様を想定し、標準単価を設定 遊具メーカーカタログ参考価格
			加工場他		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	124	290.0	35,960	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		22,355	建築工事費の20%	
		小計					134,130		
	そ 他	その他施設工事費		式	1		105,225		
		内 訳	バラ園(ガラス温室)		式	1		4,417	メーカーカタログ参考価格(ガラス温室)
			バーベキュー施設		式	1		808	店頭参考価格(パーティーシェード、BBQグリル、テーブルベンチ等)
			鉄道駅の設置		式	1		30,000	3000万円程度
			足湯		式	1		10,000	十勝川温泉ハナック足湯事業費参考
			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		21,045	その他施設工事費の20%	
		小計					126,270		
第2期加施設合計					639,467				

(10) 収支の算定 検討フロー



(10) 収支の算定 利用客の推計

○休憩所としての利用客数を平日、休日別に試算し、年間立寄人数に換算した。

平日約41.7万人／年、休日約14.9万人／年 計56.7万人／年

○また、宮城県内の公園を併設する道の駅の利用客数の実績をみると、上記手法による計算値を上回る駅では、平均で約1.5倍※の利用客数を呼び込んでいる。(※24ページ目参照)

⇒56.7万人／年×1.5倍 =85.1万人／年

【平日】

	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）	7,370	1,625	28	563	
営業時間内の交通量（台/9h）	5,528	1,219	21	422	平日10：00～19：00（9時間）に換算
対象区間延長（km）	25				国道108号沿線において美里町施設と隣接することとなる道の駅上品の郷との距離間隔27kmを踏まえ、NEXCO設計要領（H17.10）の定める最大値25kmを設定
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）÷計画交通量（台/日）
立寄台数（台/9h）	921	203	4	88	交通量×立寄率
車種別乗車人数（人/台）	1.3	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	1,198	240	48	115	
立寄人数計（人/日）	1,601				
年間立寄人数計（人/日）	417,863				年間平日日数365-2×52=261日

(10) 収支の算定 利用客の推計

【休日】	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）	8,612				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）	6,620	1,460	26	506	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）	4,965	1,095	19	379	休日10：00～19：00（9時間）に換算
対象区間延長（km）	25				国道108号沿線において美里町施設と隣接することとなる道の駅上品の郷との距離間隔27kmを踏まえ、NEXCO設計要領（H17.10）の定める最大値25kmを設定
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）÷計画交通量（台/日）
立寄台数（台/9h）	828	182	3	79	交通量×立寄率
車種別乗車人数（人/台）	1.3	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	1,076	215	43	104	
立寄人数計（人/日）	1,438				
年間立寄人数計（人/日）	149,569				年間休日日数2×52＝104日

年間の休憩利用者数計（平日と休日の合計）＝41.7万人＋14.9万人＝56.7万人

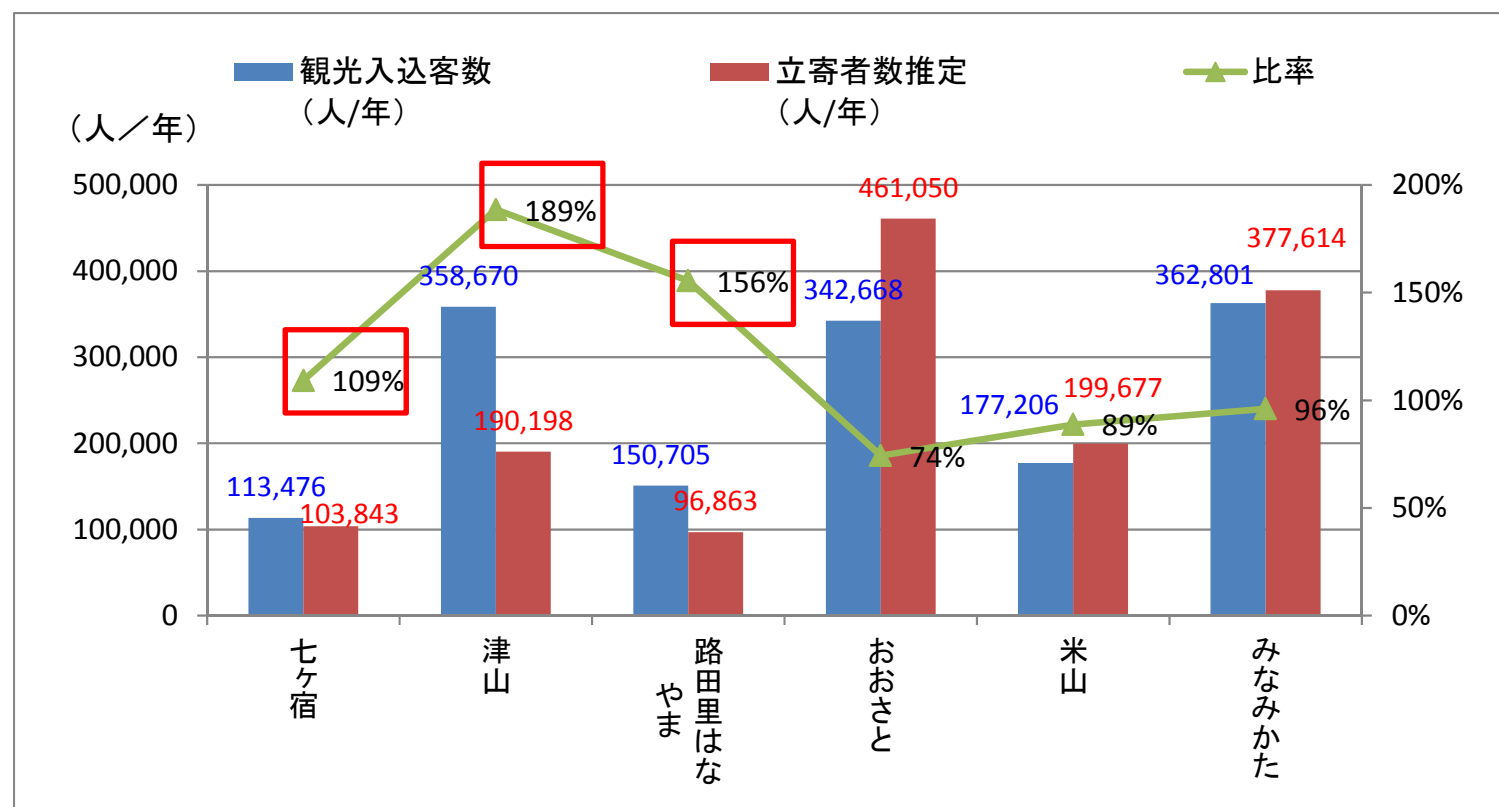
公園併設時の見込：85.1万人 ※宮城県内施設より概算（次頁参照）

(10) 収支の算定

参考：宮城県内の公園併設道の駅における「観光入込客数」と「休憩所への立寄見込み者数」の比較

観光入込客数：H25宮城県観光統計概要

休憩所への立寄者数：前面道路交通量と立寄り率を基に概算



 公園併設道の駅のうち、観光入込客数が立寄者数(試算値)を上回る施設 増加率の平均約1.5倍

(10) 収支の算定 算出条件

【管理運営形態】

- 指定管理者制度を適用し、**運営者は利用料金を収入**として、管理運営を行う。
- 道の駅として登録することを前提とし、以下のような管理区分とする。
 - ①休憩・情報発信施設は、**道路管理者が町と管理協定を締結し、運営者に委託料**を支払う。
 - ②地域振興施設は、**運営者が利用料金収入**でもって維持管理費を賄う。
 - ③その他屋外施設は、**町が運営者に指定管理料**を支払う。

【売上高】

- 利用者数(下限56.7万人、中間70.9万人、上限85.1万人)**を踏まえて、**売上高を算出**する。
売上高＝「利用者数」×「購買率」×「客単価」
- 会議室、体験農園等の利用料やイベント収入、自動販売機収入は除く。
- 各施設の管理運営方式は、以下の方式を想定する。
 - ・直売：委託販売(手数料は、花野果市場と同様に10%)
 - ・物販：委託販売(手数料は、花野果市場と同様に20%)
 - ・飲食：直営(利益率は、40%)
 - ・軽食：直営(利益率は、40%)

【費用】

- 以下の項目について、事例等を参考に計上する。
 - ・人件費、広告宣伝費、通信費・交通費、清掃費、委託費、保険料等
 - ・運営者が町へ支払う施設使用料は考慮しない。

(10) 収支の算定

各施設の管理区分イメージ



:①地域振興施設
指定管理者が、**利用料金収入**により管理運営
※減価償却費相当分
を**使用料**として支払い



:②休憩・情報発信施設
指定管理者が、**国から委託費**を受けて管理



:③その他屋外施設
指定管理者が、維持管理費相当分を**町から指定管理料**として得て管理運営

(10) 収支の算定

ア 売上高の算出

○地域振興施設における、農産物直売施設、観光物産施設、レストラン・カフェ、軽食コーナーの売上高を計上する。

収益施設	売上高の算定方法
	(利用者数×購買率×客単価(※1))
農産物直売施設	利用者数の約30%が消費するものと想定
観光物産施設	利用者数の約30%が消費するものと想定
レストラン・カフェ	利用者数の約10%が消費するものと想定
軽食コーナー	利用者数の約30%が消費するものと想定

※1:「農産物直売所の経済分析(農林水産政策研究第16号(2009))」によると、購入1回当たり販売金額は1,056円、
「外食に関する消費者意識と飲食店の経営実態調査(H25)日本金融公庫」によると、飲食(平日昼、郊外幹線道路沿い)の
平均客単価は947円、中食(昼食(惣菜、弁当、調理パン))の平均支出額は597円

(10) 収支の算定

ア 売上高の算出

○利用者数に応じて、5.1億円～7.7億円の売上が見込まれる。

利用者数	56.7 万人		70.9 万人		85.1 万人	
収益項目	金額	算定方法※1	金額	算定方法※1	金額	算定方法※1
	(千円)	(客単価×利用者数)	(千円)	(客単価×利用者数)	(千円)	(客単価×利用者数)
農産物直売施設	178,605	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×56.7万人×0.3	223,335	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×70.9万人×0.3	268,065	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×85.1万人×0.3
観光物産施設	178,605	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×56.7万人×0.3	223,335	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×70.9万人×0.3	268,065	利用者数の約30%が消費 1,050円/人×85.1万人×0.3
レストラン・カフェ	53,865	利用者数の約10%が消費 950円/人×56.7万人×0.1	67,355	利用者数の約10%が消費 950円/人×70.9万人×0.1	80,845	利用者数の約10%が消費 950円/人×85.1万人×0.1
軽食コーナー	100,359	利用者数の約30%が消費 590円/人×56.7万人×0.3	125,493	利用者数の約30%が消費 590円/人×70.9万人×0.3	150,627	利用者数の約30%が消費 590円/人×85.1万人×0.3
総売上高	511,434 千円		639,518 千円		767,602 千円	

(10) 収支の算定

イ 支出の算出

○以下の支出項目について計上する。

支出項目	内容
	算定方法
人件費	要員計画による
広告宣伝費	売上高 × 0.5% (類似道の駅の実績値を参考)
通信費・交通費	人件費 × 7.5% (類似道の駅の実績値を参考)
業務委託費	13.5千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
保険料	2千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
水道光熱費	13千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
備品・消耗品費	人件費 × 12.5% (類似道の駅の実績値を参考)
その他雑費	売上高 × 0.5% (類似道の駅の実績値を参考)

(10) 収支の算定

イ 支出の算出

○要員計画は、他事例等を参考に、以下のとおり想定する。

施設名	職務	要員 (人)	一人当たり 年間給与(千円)	法定福利費 (15.78%)	年間人件費 (千円)	備考
農産物直売施設	店舗責任者(店長)	1	5,000	789	29,441	正社員
	販売員	8	2,957			パート社員
						時給900円×1 日9時間×年365日
						※要員数は1日勤務換算人員
観光物産施設	店舗責任者	1	5,000	789	17,615	正社員
	販売員	4	2,957			パート社員
						※要員数は8時間勤務換算人員
						時給900円×1 日9時間×年365日
				※要員数は1日勤務換算人員		
飲食施設	店舗責任者	2	4,000	631	21,088	正社員
	販売員	4	2,957			パート社員
						※要員数は8時間勤務換算人員
						時給900円×1 日9時間×年365日
				常時4名体制(厨房2名、フロア2名)		
				※要員数は1日勤務換算人員		
軽食コーナー	店舗責任者	1	4,000	631	16,457	正社員
	販売員	4	2,957			パート社員
						時給900円×1 日9時間×年365日
						常時4名体制(パン、弁当・惣菜、ソフトクリーム・ジュース)
				※要員数は1日勤務換算人員		
総務部	駅長	1	7,000	1,105	21,160	正社員
	総務部長	1	4,000	631		正社員
	事務員	4	2,106			パート社員
						時給900円×1 日9時間×年260日
						※要員数は1日勤務換算人員
計					105,761	

(10) 収支の算定

ウ 収支の計算

① 地域振興施設

○85.1万人まで集客すれば、地域振興施設を独立採算で運営することが可能。

■ 収益				
科目	金額(千円)			備考
	56.7万人	70.9万人	85.1万人	
売上高(A)	511,434	639,518	767,602	
直売施設	178,605	223,335	268,065	直販売
物販施設	178,605	223,335	268,065	
飲食施設	53,865	67,355	80,845	
加工施設	100,359	125,493	150,627	
売上原価(B)	365,318	456,809	548,299	
直売施設	160,745	201,002	241,259	売上 × 90% (手数料10%)
物販施設	142,884	178,668	214,452	売上 × 80% (手数料20%)
飲食施設	21,546	26,942	32,338	売上 × 40%
加工施設	40,144	50,197	60,251	売上 × 40%
売上総利益(A-B)	146,116	182,709	219,303	
■ 費用				
販売費及び一般管理費(C)	201,339	202,619	203,900	
人件費	105,761	105,761	105,761	要員計画による
広告宣伝費	2,557	3,198	3,838	売上高 × 0.5% (類似道の駅の実績値を参考)
通信費・交通費	7,932	7,932	7,932	人件費 × 7.5% (類似道の駅の実績値を参考)
業務委託費	26,876	26,876	26,876	9.5千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
保険料	5,658	5,658	5,658	2千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
水道光熱費	36,777	36,777	36,777	13千円/㎡ (類似道の駅の実績値を参考)
備品・消耗品費	13,220	13,220	13,220	人件費 × 12.5% (類似道の駅の実績値を参考)
その他雑費	2,557	3,198	3,838	売上高 × 0.5% (類似道の駅の実績値を参考)
営業利益(A-B-C)	-55,223	-19,910	15,403	

(10) 収支の算定

ウ 収支の計算

- 休憩・情報発信施設については、道路管理者からの委託料により賄うことが想定される。
- 屋外施設については、町からの指定管理料により賄うことが想定される。

②休憩・情報発信施設(468m²＋駐車場)

■費用		
科目	金額(千円)	備考
販売費及び一般管理費(C)	11,486	
業務委託費	4,466	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)

③屋外施設(20,695m²)

■費用		
科目	金額(千円)	備考
販売費及び一般管理費(C)	31,042	
業務委託費	31,042	1,500円/m ² (他事例の実績による)