

(仮称) 地域活性化発信交流拠点整備計画

第2回 検討委員会 資料

- 目 次 -

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1. 第1回検討委員会の実施報告 | P 1 |
| 2. 前提条件の整理・整備方針の検討 | P 4 |
| 3. 需要予測 | P 9 |
| 4. 導入機能及び施設規模 | P 1 0 |
| 5. サウンディング調査 | P 1 2 |

1. 第1回検討委員会の実施報告

1-1. (仮称) 地域活性化発信交流拠点基本計画

令和7年5月策定した(仮称)地域活性化発信交流拠点基本計画の内容を確認しました。

① 趣旨及び目的

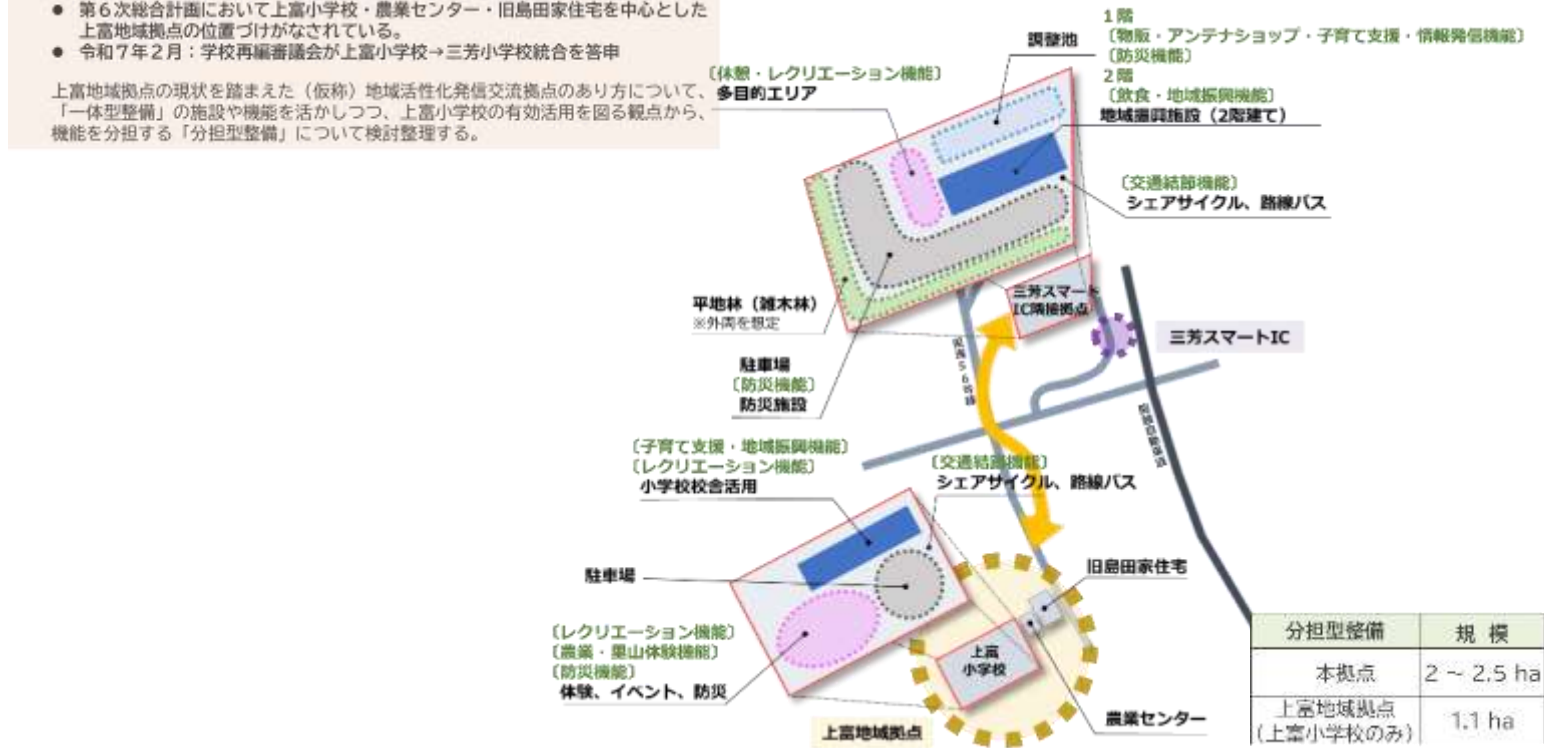
(仮称) 地域活性化発信交流拠点整備の具体化に向け、基本方針・基本コンセプト、導入施設、規模、配置計画等を取りまとめた基本計画を策定することを目的とします。

② 配置計画図



③ 分担型整備案

- 三芳PA隣接の約4.5ha敷地を活用した地域活性化拠点を計画
 - 利用ニーズ調査等に基づき「発信・体験・交流」の場を構想
 - 第6次総合計画において上富小学校・農業センター・旧島田家住宅を中心とした上富地域拠点の位置づけがなされている。
 - 令和7年2月：学校再編審議会が上富小学校→三芳小学校統合を答申
- 上富地域拠点の現状を踏まえた(仮称)地域活性化発信交流拠点のあり方について、「一体型整備」の施設や機能を活かしつつ、上富小学校の有効活用を図る観点から、機能を分担する「分担型整備」について検討整理する。



1-2. 整備の方向性

① 一体型整備と分担型整備の比較

本拠点の整備の方向性について、「一体型整備」と「分担型整備」（「三芳スマートIC隣接拠点」と「上富地域拠点」）について、比較を行いました。一体型整備と分担整備について、比較した結果、事業費の縮減が図られる「分担型整備」の方向性で進めるものとします。

項目	細目	分担型整備案		一体型整備案
		三芳スマートIC 隣接拠点	上富地域拠点	
事業費	全体事業費	約 28～30 億円		約 45～50 億円
	建設費	約 23～25 億円 ・地域振興施設（約 1800 m ² ） ・地域振興施設の規模を軽減できる ・展望台は小学校屋上で代替できる ・造成外構費 面積 2.5ha 2.5ha 調整池容量（約 3,400 ? ） ・駐車場整備費	約 5 億円 ・上富小学校改修費 小学校の既存建物を活用できる	約 45～50 億円 ・地域振興施設（約 2500 m ² ） ・展望台 ・温浴施設 ・造成外構費 面積 4.5ha 4.5ha 調整池容量（約 6,000 ? ） ・駐車場整備費
導入機能	用地費	・約 2.5ha の用地取得費	—	・約 4.5ha の用地取得費
	1. 地域振興機能	求められる導入機能は 2 拠点に分担し、満足させる。 ◎重視機能 ○補充機能 ○（農と健康を発信するシアター）	◎	基本計画に記載した 10 の求められる導入機能を満足させる。
	2. 子育て支援機能	○（ベビーコーナー）	◎	
	3. 飲食機能	◎	○（飲食機能）	
	4. 農業・里山体験機能	○（平地林（雑木林））	◎	
	5. 物販・アンテナショップ機能	◎	○（物販機能）	
	6. 休憩機能	◎	○（コミュニティスペース）	
	7. レクリエーション機能	○（屋根付き休憩所）	◎	
	8. 情報発信機能	◎	○（コミュニティスペース）	
	9. 交通結節機能	◎	○（既存機能（路線バス）を利用）	
	10. 防災機能	◎	◎（既存施設を利用）	
利便性	利便性	・双方の拠点を結ぶための交通手段（ソフト（案内・誘導）・ハード（バス・自転車等））が必要		・一つの敷地に機能集約できる
事業効果	集客性	・前面交通量（スマートIC 利用交通量）より試算した年間想定入込客数約 52 万人	※今後詳細検討	・前面交通量（スマートIC 利用交通量）より試算した年間想定入込客数約 52 万人
	収益性	・収益施設（物販、飲食）	・導入機能に応じた収益 ・収益施設（温浴）	・収益施設（物販、飲食、温浴）による収益
供用時期	供用時期	令和 12 年供用開始予定	—	令和 12 年供用開始予定

② 整備の進め方

令和7年度、三芳SIC隣接拠点の整備計画を進めます。また、上富地域拠点は学校設置条例変更後に基本計画を作成する予定です。



1. 第1回検討委員会の実施報告

1-3. 第1回検討委員会 議事要旨

第1回(仮称)地域活性化発信交流拠点整備計画策定検討委員会

開催日時	令和7年7月1日(火) 午前9時30分 ~ 午前11時00分
開催場所	三芳町総合体育館3階 小会議室2
出席者委員	東京大学大学院 農学生命科学研究科 農学国際専攻 教授 八木信行 立正大学 地球環境科学部 地理学科 教授 伊藤徹哉 飯能信用金庫 三芳支店 支店長 宮田佳律 三芳町商工会 有村誠 いるま野農業協同組合 三芳支店 支店長 鈴木徹 東日本高速道路株式会社 サービスエリア・新事業本部 サービスエリア・新事業統括課 岡崎優 (オブザーバー) 株式会社ネクスコ東日本エリアトラクト 事業計画部 中島豪誠 (オブザーバー) 合計 7名 (表中敬称略)
議 事	議事―1 (仮称)地域活性化発信交流拠点基本計画の概要 議事―2 整備の方向性 議事―3 検討委員会の検討項目 議事―4 その他



当日の様子

委員からいただいたご意見

【議事―1】(仮称)地域活性化発信交流拠点基本計画について

- ❑ 敷地面積について、「一体型整備」では三芳PA隣接4.5haの敷地を利用した拠点の計画とあるが、「分担型整備」の場合、三芳SIC隣接拠点(2~2.5ha)と上富地域拠点(1.1ha)を合せても4.5haとならないのはなぜか。
- 分担型整備では、各拠点到機能分散させ、既存施設の機能利用を想定しているため、新設する調整池の必要面積が縮小している。そのため総面積が4.5haとならない。

【議事―2】整備の方向性について

- ❑ 事業費について「分担整備案」とすることで「一体整備案」に比べ事業費が削減されることは優位であると思う。また、分担整備案にすることで農地として今後も利用できる敷地を一体整備案よりも多く残せることになると思う。
- ❑ 距離の離れた2拠点を運営している事例を紹介できるとイメージが湧きやすい。
- ❑ 本計画では2拠点の連携が重要となる。上富小学校再編計画の動向を注視しつつ、今年度の整備計画において、上富地域拠点とのアクセス性等についても検討していく必要があると考える。
- ❑ 「分担型整備」の場合、2拠点を合わせて地域活性化発信交流拠点とするのか。三芳SIC隣接拠点のみを道の駅として位置づけるのか。
- 現時点では、三芳SIC隣接拠点のみを道の駅とすることを想定している。
- ❑ 「分担型整備」について、各拠点到機能が重複しないことや立地性、特徴、強みを活かし、連携した施設とすることが重要と考える。

【議事―3】検討委員会の検討項目について

- ❑ 第4回検討委員会の検討項目について、「整備効果」とあるが、整備効果について経済的な効果だけでなく、社会的な効果(例:町民が三芳町を誇りに思う。外部の人が三芳町を魅力に感じる等)も示せると良い。

【議事―4】その他

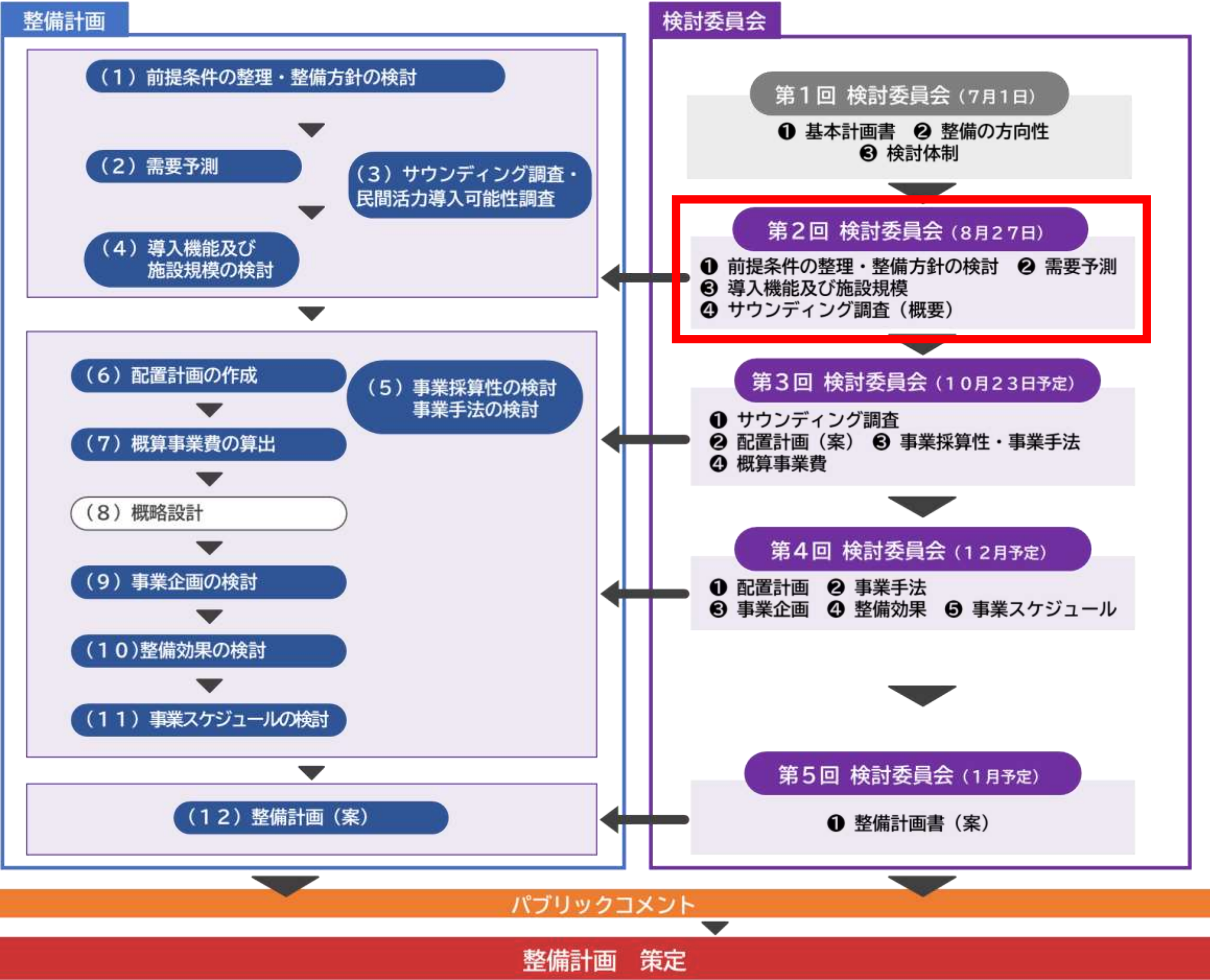
- ❑ 第2回検討委員会の日程について、現時点では令和7年8月27日を想定している。

以上

1. 第1回検討委員会の実施報告

1-4. 実施状況

令和7年7月1日（火）に第1回検討委員会を実施。第2回検討委員会では、「前提条件の整理・整備方針の検討」、「需要予測」、「導入機能及び施設規模」、「サウンディング調査（概要）」を検討します。

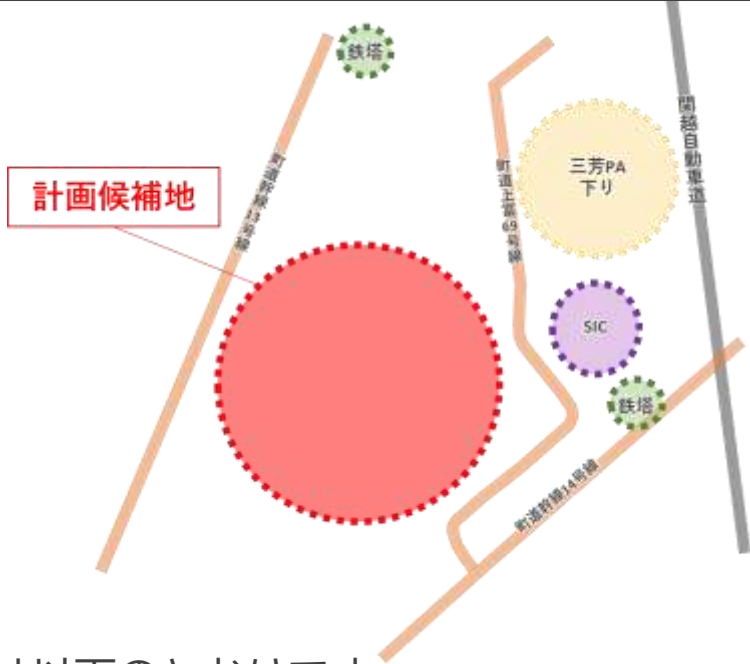


2. 前提条件の整理・整備方針の検討

2-1. 前提条件の整理

本拠点の前提条件は以下のとおりです。

項 目	内 容
都市計画区域	市街化調整区域
容積率	100%
建ぺい率	60%
農地	農業振興地域内農用地区域
三芳PA等との関係	三芳PA(下り)及び三芳スマートIC(下り)付近に位置
主なアクセス道路	町道幹線14号線・町道上富69号線
立地環境	付近に高圧鉄塔あり
その他	埋蔵文化財包蔵地 三富開拓地割遺跡



本拠点の緑化基準は以下のとおりです。

緑化基準		
埼玉県緑化計画	緑化基準1 緑化を要する面積	次の面積以上の緑化面積を確保すること。 用途地域あり：敷地面積×(1-建ぺい率)×0.5 用途地域なし：敷地面積×0.25(屋上、壁面を含む)
	緑化基準2 接道部の緑化	接道部(敷地境界線のうち道路に接する部分)は、次のいずれかの長さ以上の緑化をすること。 1. 接道部の長さ×0.5 2. 接道部の長さー出入口の長さ
	緑化基準3 高木植栽本数	地上部の樹木の植栽は、樹木の植栽により緑化を行う敷地20平方メートルあたりに成木の高さ(植栽時の高さではない)が2.5m以上となる樹木が1本以上となる密度で植栽とすること。
行為等指導要綱	緑化基準 緑化を要する面積	開発面積が1,000㎡以上、3,000㎡未満の開発行為等を行う場合は、開発面積の10%以上、3,000㎡以上の場合は、開発面積の20%以上の植栽地(平面緑地)設けるよう努めること。 ただし、敷地面積が1,000㎡以上の建築行為(新築、改築、増築)の場合は、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和54年埼玉県条例第10号)によるものとし、緑化計画届出書及び緑化完了報告書の写しを提出すること。 また、上記条例に該当した場合も、沿道緑化及び周辺緑化に努めるものとする。

道の駅の登録要件は以下のとおりです。

●休憩機能	利用者が無料で24時間利用できる①十分な容量を持った駐車場、②清潔なトイレ(原則、洋式)、③子育て応援施設(ベビーコーナー等)
●情報発信機能	道路及び地域に関する情報を提供 (道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等)
●地域連携機能	文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設
●その他	施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化
●設置者	市町村又は市町村に代わり得る公的な団体 ※ 都道府県、地方公共団体が三分の一以上を出資する法人、市町村が推薦する公益法人又は市町村から土地・建物の貸与を受け、市町村と管理運営についての協定を締結する法人

出典：国土交通省HP

防災道の駅の選定条件は以下のとおりです。

1 都道府県が策定する広域的な防災計画（地域防災計画もしくは受援計画）及び新広域道路交通計画（国交省と都道府県で策定）に広域的な防災拠点として位置づけられていること

※ハザードエリアに存する場合は、適切な対応が講じられていること
※最寄りICまで5km圏内かつ重要物流道路(代替・補完路含む)に接している場合、又は、道路啓開計画に拠点としての位置づけがある場合においては、上記計画の位置づけが整っていない場合であっても、次計画見直し時に盛り込むことを条件とし選定可能とする。

2 災害時に求められる機能に応じて、以下に示す施設、体制が整っていること

① 建物の耐震化、無停電化、通信や水の確保等により、災害時においても業務実施可能な施設となっていること
② 災害時の支援活動に必要なスペースとして、2500㎡以上の駐車場を備えていること
③ 道の駅の設置者である市町村と道路管理者の役割分担等が定まったBCP(業務継続計画)が策定されていること

3 2が整っていない場合については、今後3年程度で必要な機能、施設、体制を整えるための具体的な計画があること

出典：国土交通省HP

2. 前提条件の整理・整備方針の検討

2-2. 想定される整備方針

前頁を踏まえ、本拠点の整備方針として、単独で整備する場合、三芳PAと連結する場合で検討を行います。

想定される整備方針として、事業継続性の観点より「方針1.道の駅単独整備」「方針2.三芳PAと連結」「方針3.駐車場単独整備」「方針4.道の駅単独整備（導入機能選択）」の4パターンを比較します。

方針	内容	道の駅要件	連結	イメージ図
方針1 道の駅単独整備	● 三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置 【地域振興施設の導入施設】 農家レストラン ミュージアム ベビーコーナー 物販・直売所 トイレ 情報発信	○	無	
方針2 三芳PAと連結	● 三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置し、PAと連結する ● 連結の際には、PA利用者用の駐車スペースの確保と誘導路を整備する必要がある。また、連結料を支払う必要がある。 【地域振興施設の導入施設】 農家レストラン ミュージアム ベビーコーナー 物販・直売所 トイレ 情報発信	○	有	
方針3 駐車場単独整備	● 上り線三芳PAのように、三芳PA施設内に一部飲食施設、物販施設にみよし野菜など取り扱うPAリニューアルをおこなう。 ● 町側に下り線PAの利用を目的とした駐車場のみを整備する。 【地域振興施設の導入施設】 —	×	無	
方針4 道の駅単独整備（導入機能選択）	● 三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置 ● ただし、三芳PAには含まれない機能のみを地域振興施設として整備する。 【地域振興施設の導入施設】 ミュージアム ベビーコーナー 直売所のみ トイレ 情報発信	○	無	

2. 前提条件の整理・整備方針の検討

2-3. 整備方針の比較

本拠点で想定する整備方針の比較を行いました。以下に比較表を示します。

- ① 交通量モデルの場合
- 交通量から年間利用者を算出した上で、物販、飲食ごとの平均単価を乗じて売上額を算出します。

交通量モデル　＝　年間利用者数× 利用率　×平均客単価											
① 年間利用者数　： 埼玉県内道の駅の入込客数、埼玉県内道の駅の前面道路(アクセス道路)交通量により回帰式を構成し推計											
② 利用率、平均客単価　： 道の駅の実績より設定											

方針	概 要	イメージ図	連結	導入機能		連結による 想定入 込客数の 増加係数	想定入込客数 人/年	想定売上高 千円/年	原価合計 千円/年	一般管理費	連結料※	営業利益 (全体)
				町	事業者					千円/年	千円/年	千円/年
										想定売上高の 30%	4,000円/㎡	
方針 1	三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置		無	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	飲食 物販 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	1.0	520,000	358,368 (直売所) 104,520 (Fフード) 41,808 (物販) 146,328 (飲食) 62,712 (イベント) 3,000	229,944	107,510	0	20,914
方針 2	三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置		有	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	飲食 物販 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	2.0	1,040,000	713,736 (直売所) 209,040 (Fフード) 83,616 (物販) 292,656 (飲食) 125,424 (イベント) 3,000	459,888	214,120	60,000	△20,272
方針 3	三芳PA施設内に一部飲食施設、物販施設にみよし野菜など取り扱う		無	—	飲食 物販 ミュージアム※ 情報発信 バビ-コーナー	—	—	0	0	0	0	0
方針 4	三芳PA施設リニューアル		無	物販 (直売所) ミュージアム 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	飲食 物販 情報発信 バビ-コーナー 交通結節点 防災	1.0	520,000	107,520 (直売所) 104,520 (イベント) 3,000	78,390	32,256	0	△3,126

※ミュージアムは収益性がないものとみなして計算する
※一般管理費は、給与・賃金、光熱水道費、維持管理費（清掃、駐車場、植栽管理）、警備、誘導等を含む。
※連結料は、三芳町による想定値

2. 前提条件の整理・整備方針の検討

2-3. 整備方針の比較

② 潜在需要モデルの場合

潜在需要から利用者・需要を予測するための手法を用い、本拠点が対象とする商圈を設定し、拠点で扱う品目・サービスから市場規模を算出します。また、その商圈から類似施設との関係を鑑みて適正なシェアを設定し、売上高を算出します。

潜在需要モデル　＝　商圈内世帯数 × 1世帯当たりの年間の品目別支出金額 × シェア															
① 商圈内世帯数　：　道の駅で想定される商圈エリア内の世帯数															
② 1世帯当たりの年間の品目別支出金額　：　道の駅がある県庁所在地(さいたま市)地域における 1世帯当たりの品目別1年間消費額															
③ シェア　：　商圈内における市場占有率、認知度及び影響力															

方針	概 要	イメージ図	連結	導入機能		商圈（世帯数）			PA起因による追加来訪者※	想定入込客数※	想定売上高	飲食	物販	PA起因による追加売上	原価合計	一般管理費	連結料※	営業利益（全体）
				町	事業者	足元商圈 10分商圈 (5km)	足元商圈 15分商圈 (10km)	近隣圏 30分商圈 (15km)								千円/年	千円/年	
						世帯	世帯	世帯								想定売上高の30%	4,000/m ²	
方針1	三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置		無	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災	153,685	575,597	1,166,422	0	558,271	918,451	248,526	669,925	0	601,854	275,535	0	41,061
方針2	三芳PAに接して、道の駅の地域振興施設を設置		有	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災				120,000	678,271	990,451	248,526	669,925	72,000	648,294	297,135	60,000	△14,978
方針3	三芳PA施設内に一部飲食施設、物販施設にみよし野菜など取り扱う		無	—	飲食 物販 ミュージアム※ 情報発信 バビコナ				—	—	0	0	0	0	0	0	0	0
方針4	三芳PA施設リニューアル		無	物販 (直売所) ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災	飲食 物販 ミュージアム 情報発信 バビコナ 交通結節点 防災				0	558,271	669,925	0	669,925	0	502,443	200,977	0	△33,496

※PA起因による追加来訪者は、NEXCOからの聞き取りにより推計
※想定入込客数：物販＋PA起因による追加来訪者
※一般管理費は、給与・賃金、光熱水道費、維持管理費（清掃、駐車場、植栽管理）、警備、誘導等を含む。
※連結料は、三芳町による想定値

2. 前提条件の整理・整備方針の検討

2-4. 整備の方向性

本拠点の整備の方向性は、方針1「道の駅単独整備」とし、地域の多業種が連携し交流の促進を図り、活力創生・地域の強靱化につながる「道の駅（防災道の駅）」としていきます。

道の駅単独整備(方針1)

三芳PAに近傍していることから、関越自動車道などの域外利用者の立ち寄り利用を呼び込むために三芳PAとの連結（連携）を視野に入れ、想定入込客数、売上予測などの比較検討を行いました。

検討項目

- 方針1:三芳PAに隣接して、単独で地域振興施設を設置
- 方針2:三芳PAに隣接して、三芳PAと連結し地域振興施設を設置
- 方針3:三芳PA施設内に一部飲食施設、物販施設にみよし野菜を取り扱う(町側は駐車場整備のみ)
- 方針4:方針1のうち、三芳PAにない機能のみを選択

比較検討の結果、収益性を踏まえ、「**方針1:道の駅単独整備**」とし、**三芳PAとの連結は行わない**方針とします。

道の駅(防災道の駅)

令和6年3月に開通した関越自動車道三芳スマートインターチェンジ（以下、「三芳スマートIC」という。）のフルインター化を契機として、新たな事業展開や交流の促進を図り、町のイメージ向上をめざす情報発信機能や、地域の多業種が連携した活力創生につながる商業機能を併せ持つ施設として整備を検討してきました。

- 地域活性化と交流、情報発信をコンセプトに世界農業遺産の**循環型農業「武蔵野の落ち葉堆肥農法」**をPRできる農と健康のミュージアムなどの施設を設置した**「道の駅」**を目指します。
- また、激甚化している自然災害に備え、地域の強靱化を図り、**安心安全な暮らしを実現するため「防災道の駅」**を目指します。

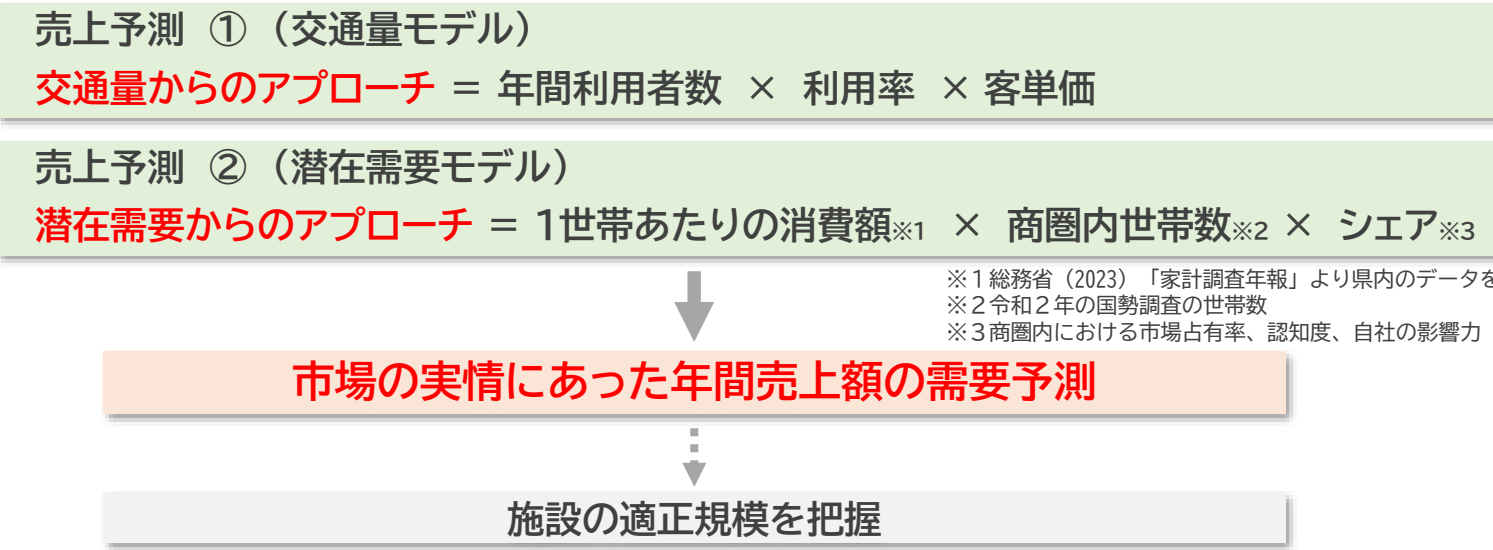
3. 需要予測について

3-1. 基本的な考え方

前頁の内容を踏まえ、「方針1 道の駅単独整備」における本拠点の売上高需要予測については、以下の方法を用います。

売上予測①（交通量モデル）では、交通量から年間利用者を算出した上で、物販、飲食ごとの平均単価を乗じて売上額を算出します。

売上予測②（潜在需要モデル）では、潜在需要から利用者・需要を予測するための手法を用い、本拠点が対象とする商圈を設定し、拠点で扱う品目・サービスから市場規模を算出します。また、その商圈から類似施設との関係を鑑みて適正なシェアを設定し、売上高を算出します。

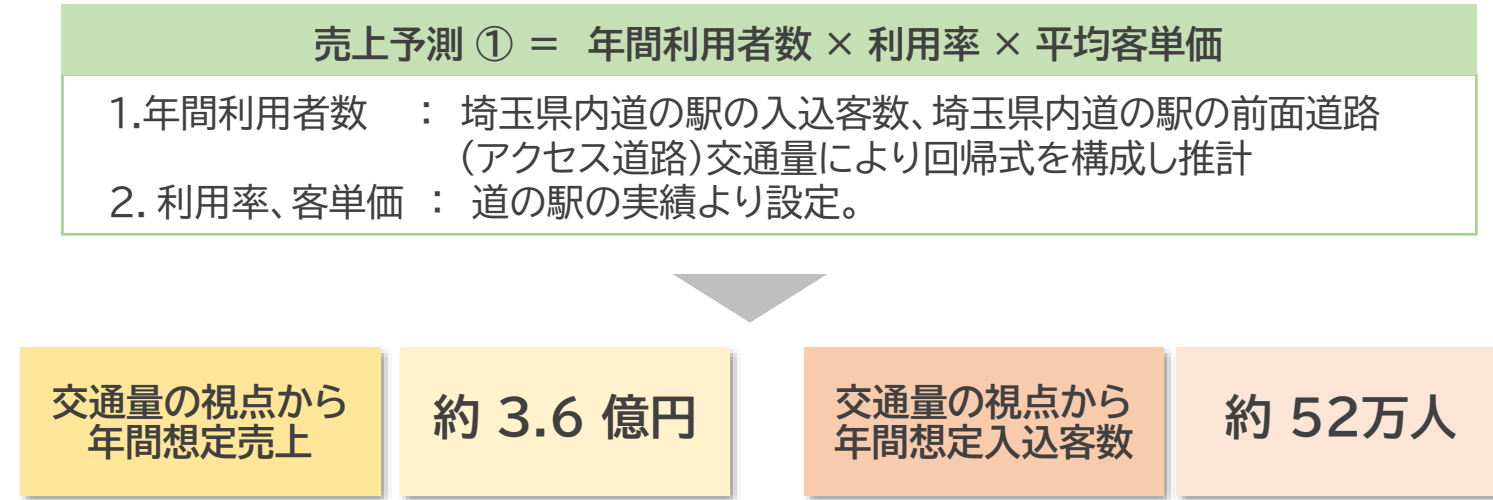


3-2. 予測結果（売上予測・想定入込客数）

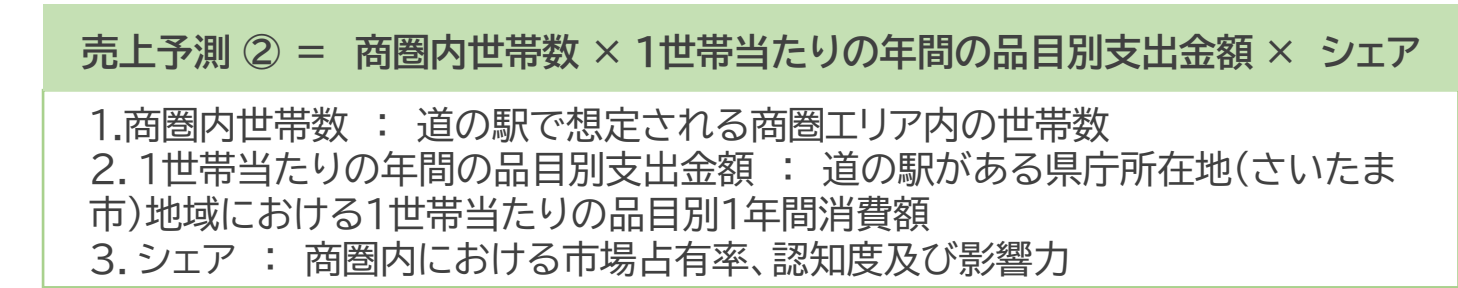
① 予測結果

「交通量」および商圈調査による「潜在需要」の2つのアプローチから、売上および想定入込客数の予測を実施しました。以下のとおりです。

〈交通量からのアプローチ〉



〈潜在需要からのアプローチ〉



② 立地の調査・診断

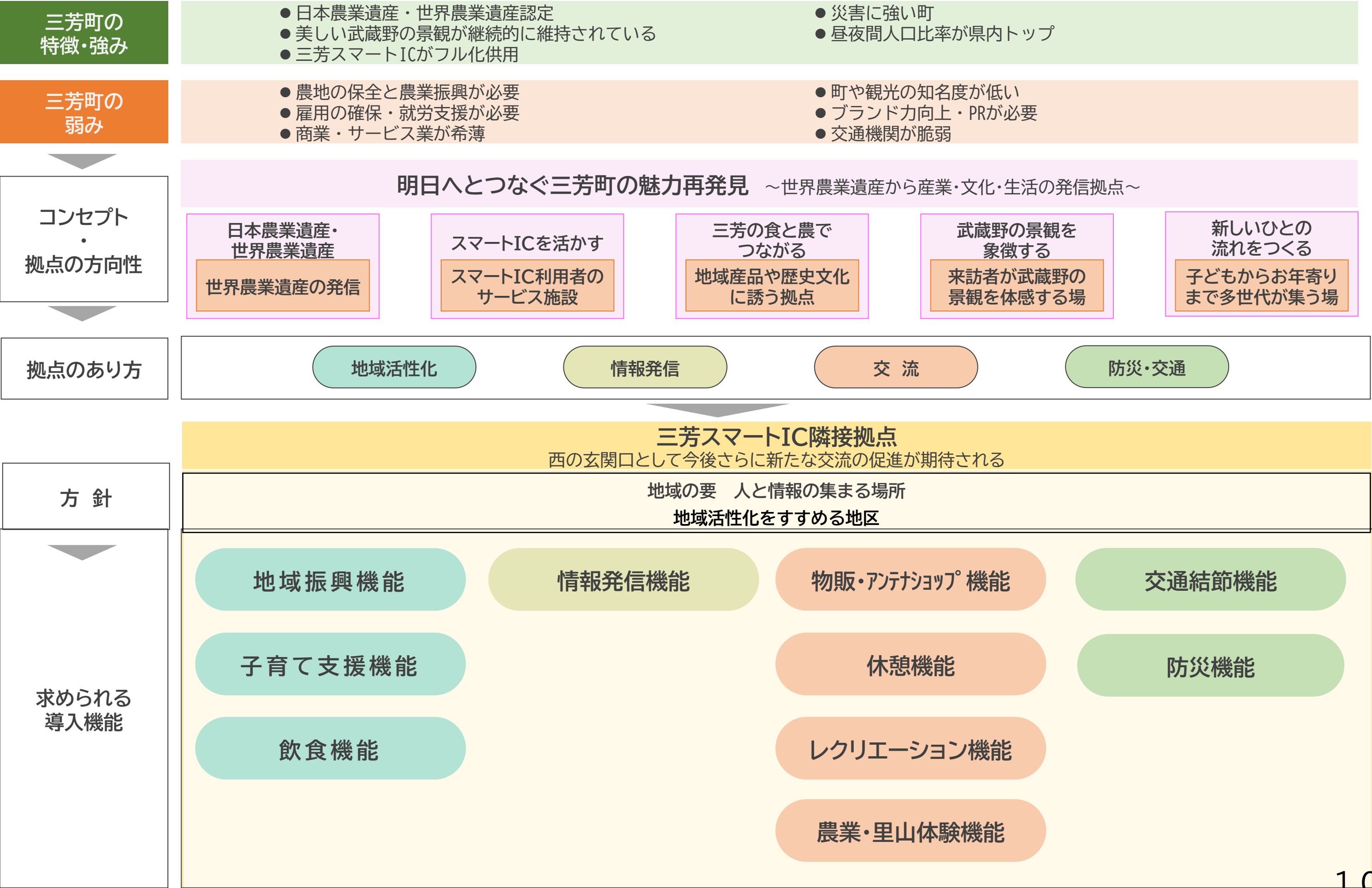
本計画地の適正を商業的見地から調査・評価します。10項目の立地分析を実施した結果、全項目で「○」であり、総合的には「○」と評価できます。

表 立地性のポテンシャル分析			
評価項目		評価視点	本立地の評価
流動動線 用地周辺を走行する車の量・質・速度に資する項目	対面道路（アクセス道路）交通量	車の通行量が適度に多いこと 基準：対面道路（アクセス道路）24時間交通量10,000台以上、もしくは同程度の道路が500m以内の距離にある 状況：約1.2万台	○
	自家用車比率	自家用車の通行量が全体の60%以上を占めること 基準：60%以上＝○、50～60%＝△、50%未満＝× 状況：約69.5%	○
	平均車速度	前面道路（アクセス道路）の平均車速が速くないこと 基準：35km/h未満＝○、35～50km/h＝△、50km/h＝× 状況：20.7km/h	○
物件条件 道の駅そのものの可能性を示す項目	駐車場能力	駐車場保有台数が100台以上確保できること 基準：100台以上＝○、100台未満＝× 状況：約180台（基本計画における計画値）	○
	信号機までの距離	信号機までの距離が100m以上離れている 基準：80m以上＝○、50m～80m＝△、隣接＝× 状況：500m（計画地～県道56号、幹線12・13号交差点）	○
	カーブ視認性	直線道路及びアウトカーブに立地していること 基準：アウトカーブ・直線道路＝○、インカーブ＝× 状況：直線道路	○
	物件前視認性	150m手前から視認できること 基準：300m以上＝○、150m～300m＝△、150未満＝× 状況：300m以上	○
周辺環境 周辺の道路・環境との接続性を示す項目	将来拡張性	将来的に開発可能な土地が周辺に存在すること 基準：周辺地に余裕あり＝○、それ以外＝△ 状況：農地（私有地）が広がっている	○
	対向進入容易性	対向車線からの侵入が容易であること 基準：片側2車線未満＝○、片側2車線以上（信号あり）＝△、片側2車線以上（信号無）＝× 状況：片側2車線未満	○
	物件周辺イメージ	周辺が業態イメージとマッチングしていること 基準：周辺が道の駅のイメージにマッチしている＝○ 周辺が道の駅のイメージにマッチしていない＝× 状況：田園風景は道の駅のイメージにマッチしている	○
総合評価 （○＝2点、△＝1点、×＝0点で換算） 20点満点中、15点以上で○、10点以上15点未満で△、10点未満は×			○ （20点）

4. 導入機能および規模について

4-1. 求められる導入機能

本拠点に求められる導入機能について、以下のとおりです。



4. 導入機能および規模について

4-2. 導入施設・施設規模

〈凡例〉 (約〇〇㎡)
→設計要領第六集 建築施設編 (H29・R4.7東日本高速道路株式会社・中日本高速道路株式会社・西日本高速道路株式会社) より算出

三芳スマートIC隣接拠点

地域振興機能

- ◆農と健康のミュージアム (1,000㎡程度)
- ◆インベーションセンター
→町を知る・広めることのできる農と健康をテーマにした体験型ミュージアム



没入型シアター・展示体験・インベーションセンター
のと里山里海ミュージアム (七尾市)

飲食機能

- ◆農家レストラン (約300㎡)
→地元農産物を使用したメニューの提供。



農家レストラン
道の駅野沢温泉 (野沢温泉村)

子育て支援機能

- ◆ベビーコーナー (約30㎡)
→24時間利用可能なベビーコーナー機能 (授乳室・おむつ替え台等)



24時間利用可能ベビーコーナー
道の駅たちばな (八女市)

物販・アンテナショップ機能

- ◆農産物直売所 (水産物販売所含め約360㎡)
→地元農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品を販売
◆水産物販売所
→関越自動車道でつなぐ産地直送の機能



農産物直売所
道の駅かさま (笠間市)



水産物販売所
産直市場よって (田辺市)

レクリエーション機能

- ◆屋根付き休憩所 (多目的利用)
→各種イベントに対応できる屋外・半屋外イベント広場機能



多目的利用可能な半屋外空間
道の駅果樹公園あしがくぼ (横瀬町)

休憩機能

- ◆コミュニティスペース (約150㎡)
- ◆屋根付きバリアフリー駐車場
→24時間利用できる駐車場機能
- ◆トイレ (約230㎡)
→24時間利用できるトイレ



屋根付きバリアフリー駐車場
道の駅くしま (福島市)



バリアフリートイレ
道の駅おおがた (南秋田郡)

農業・里山体験機能

- ◆緑地 (開発面積の25%)
→武蔵野の雑木林



武蔵野の雑木林
(三芳町)



落ち葉掃き体験
(三芳町)

情報発信機能

- ◆情報発信施設 (約150㎡)
→町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能



デジタル観光情報案内
道の駅かさま (笠間市)



デジタルサイネージ交通情報
道と川の駅花ロードえにわ (恵庭市)

交通結節機能

- ◆路線バス停留所
- ◆サイクルステーション
→公共交通と連携し観光周遊の実現
→三芳スマートIC近接の立地性を活かす



路線バス停留所
道の駅和紙の里ひがしちが (東秩父村)



サイクルステーション
道の駅まえばし赤城 (前橋市)

防災機能

- ◆防災用井戸 ◆防災倉庫
- ◆非常用電源付きトイレ
→道路利用者と周辺住民等の発災時の防災機能



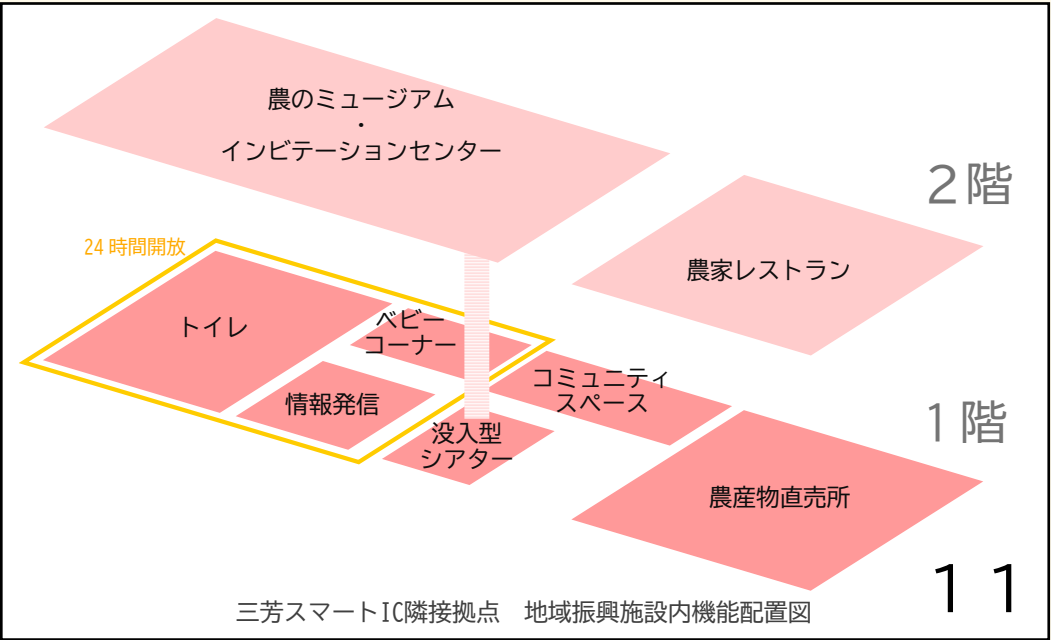
防災用井戸
道の駅しらね (南アルプス市)



非常用電源付きトイレ
道の駅旭志 (菊池市)



防災倉庫
道の駅しんよしとみ (上毛市)



三芳スマートIC隣接拠点 地域振興施設内機能配置図

5. サウンディング調査について

5-1. 目的

（仮称）地域活性化発信交流拠点は、歴史・文化的な資源の情報発信をしていくことや、域外の来訪者をターゲットとする広域的交流拠点の形成を図ることを検討する必要があります。また、令和2年度から「道の駅」は第3ステージに入り、観光・防災など地方創生に向けた取組が官民連携で進められています。そこで、多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者が有する柔軟なアイデアを模索するために、サウンディング調査を実施するものです。

5-2. サウンディングの項目

サウンディング項目については、以下のとおりです。

項 目	内 容
1.立地性	● 対象地の集客性・事業性についてどのように考えるか ● 立地上の課題についてどのように考えるか
2.事業内容について	● 基本計画に示される整備コンセプト、整備方針についてどのように考えるか ● 隣接するPAサービス施設との差別化をどのように図るか
3.導入機能・必要規模について	● 基本計画で示した必要な導入機能とその役割、必要規模についてどのように考えるか ● 時代のニーズを踏まえてどのような導入機能を付加したほうがよいか ● PPAモデル（太陽光発電システム設置・運営）の導入についてどう考えるか
4.事業手法について	● 本事業において望ましい事業手法をどう考えるか。 ● 官民連携（DBO方式、PFI方式など）による事業の可能性はあるか。 ● 官民連携の場合、事業費削減率はどの程度と考えられるか ● 民間事業者の業務範囲・業務内容についてどのように考えるか ● オペレーションについて、サービス購入型、独立採算型、混合型のどの手法が想定されるか
5.事業者との連携について	● 設計・建設・運営事業者との連携についてどのように考えるか、また、その課題はあるか ● 地元事業者・団体との連携とその課題
6.維持管理運営期間	● 維持管理運営期間や事業スケジュールへの懸念事項や課題はどのようなものであるか
7.町への要望・参画条件・付帯事業の可能性について	● 町が配慮すべき事項はあるか ● 事業参画の可能性、また参画にあたっての条件、付帯事業の可能性とその条件はどのようなか
8.リスク分担について	● 物価変動のリスク、光熱費変動リスク、設備更新のリスクについてどのように考えるか

5-3. サウンディング対象事業者（案）

本調査の対象者（案）について、以下の中から複数社にサウンディングを行います。

- ◆ 既に開業している道の駅のSPC運営会社である企業
- ◆ 道の駅のテナントとしての実績がある企業
- ◆ 官民連携事業でSPCの構成会社となっている企業
- ◆ 三芳町や埼玉県内の建設会社
- ◆ 環境共生に関わる企業
- ◆ 農のミュージアムの参考となる企業