

(仮称) 地域活性化発信交流拠点整備計画

第3回 検討委員会 資料

- 目 次 -

1. 第2回検討委員会の実施報告・・・・・・・・・・・・ P 1
2. サウンディング調査について・・・・・・・・・・・・ P 3
3. 導入機能・配置計画（案）・・・・・・・・・・・・ P 6
4. 事業手法・事業採算性・概算事業費・・・・・・・・ P 14

1. 第2回検討委員会の実施報告

1-1. 第2回検討委員会 議事要旨

第2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

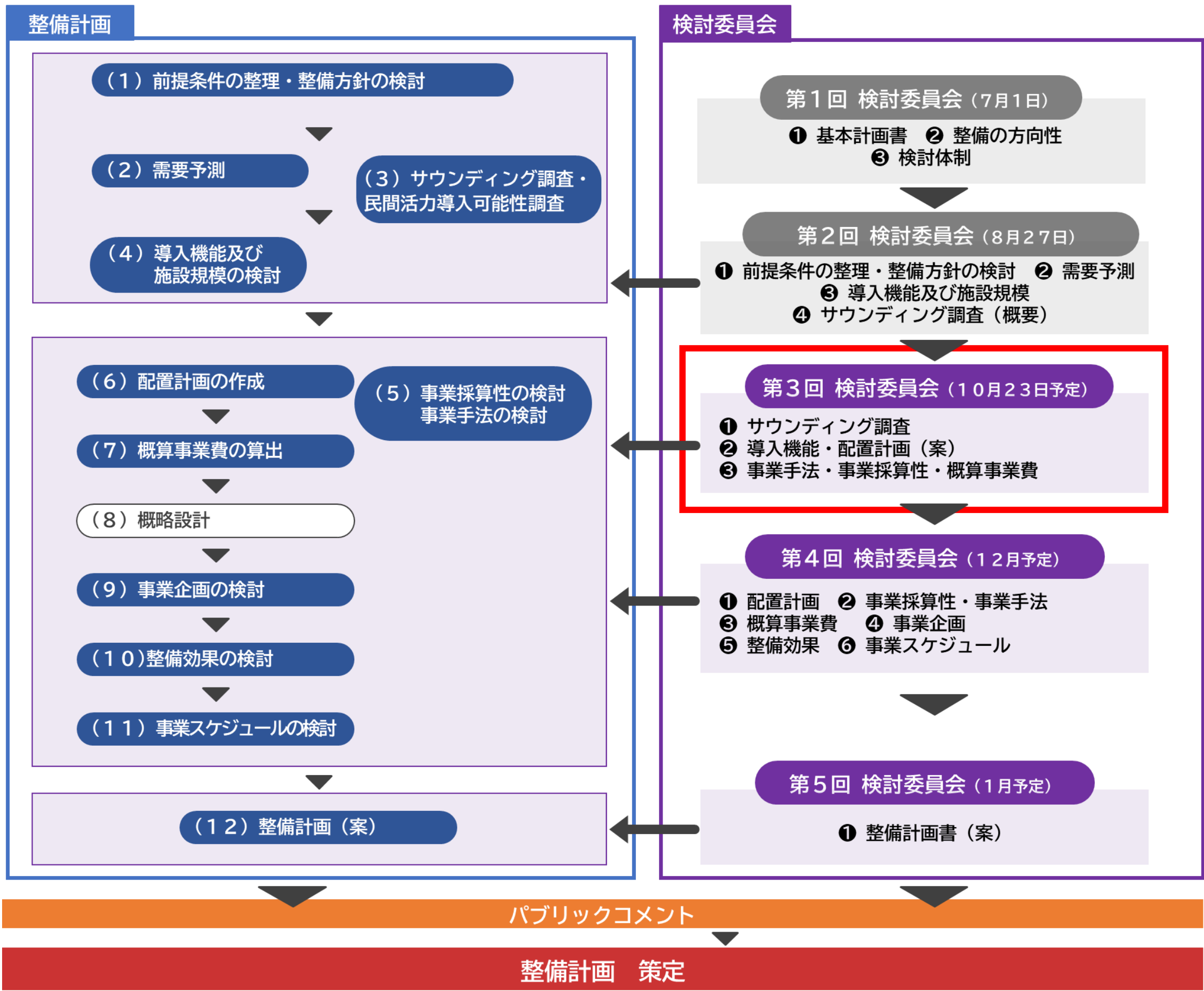
開催日時	令和7年8月27日(水) 午後15時00分 ~ 午後17時00分
開催場所	三芳町総合体育館3階 小会議室2
出席者委員	東京大学大学院 農学生命科学研究科 農学国際専攻 教授 八木信行 立正大学 地球環境科学部 地理学科 教授 伊藤徹哉 飯能信用金庫 三芳支店 支店長 宮田佳律 三芳町商工会 有村誠 いるま野農業協同組合 三芳支店 支店長 鈴木徹 三芳町長 林伊佐雄(オブザーバー) 東日本高速道路株式会社 サービスエリア・新事業本部 サービスエリア・新事業統括課 岡崎優 (オブザーバー) ネクセリア東日本株式会社 事業計画部 中島豪誠 (オブザーバー) 合計 8名 (表中敬称略)
議 事	議事―1 前提条件の整理・整備方針の検討について 議事―2 需要予測について 議事―3 導入機能及び施設規模の検討について 議事―4 サウンディング調査について 議事―5 その他

委員からいただいたご意見
【議事―1】前提条件の整理・整備方針の検討について □ 連結する場合、連結料はだれがだれに支払うのか。また、連結をしない場合、PAから道の駅への人の出入りを想定し売上予測を行っているのか。 ➤ 町が独立行政法人 日本高速道路保有・債務返済機構に支払うものである。需要予測については、PAからの人の出入りによる売上については見込んでいない。 □ 方針1で供用開始後に連結をした場合、連結継続期間はあるのか。また、供用開始後に連結の可能性はあるか。 ➤ 連結期間は、10年以内となり、10年を越える場合は10年ごとの更新となる。供用後においても、連結することは可能ではある。しかし、連結にあたっては初期投資として、PA施設駐車場拡張費が発生する。 □ ETC2.0を対象とした道の駅への一時退出については、活用の可能性はあるのか。 ➤ ETC2.0による一時退出については、そもそも高速道路の休憩施設の不足解消のために休憩施設の無い高速道路区間において道の駅への一時退出を想定したものである。三芳の場合はすでに三芳PAという休憩施設が存在するため、対象には該当しないと思われる。 □ 方針2に転換も将来的に可能となるような配置を検討するのが望ましい。 【議事―2】需要予測について □ 交通量モデルの回帰式について、サンプル数は統計的に信頼できる程度のものとするのが望ましい。 □ 交通モデルについて、埼玉県内の道の駅の入込客数、前面道路だけでなく、計画地の特徴が三芳の道の駅と近い道の駅データを追加することが望ましい。 計画地と交通量が近い事例(関東圏域)を収集し、利用者数の比較検討します。 ➡第4回検討委員会にて提示予定 【議事―3】導入機能及び施設規模について □ P10道の駅に求められる導入機能のページについて、拠点の方向性の前段に、例えば消費者と産地を繋げるというような基本的なコンセプトあった方が良い。そのコンセプトの基で拠点の方向性を説明する方が望ましいと考える。 基本計画のコンセプトを引用し、第2回検討委員会資料を更新・公開しました。 【議事―4】サウンディング調査について □ サウンディング項目について、防災道の駅登録を目指すということであれば、防災の視点についてもサウンディングの中で確認することが望ましい。 「防災道の駅」を目指すにあたり、防災視点についてサウンディングを行いました。 【議事―5】その他 □ 今後のスケジュールについて、次回第3回検討委員会は令和7年10月23日の開催を予定している。

1. 第2回検討委員会の実施報告

1-2. 実施状況

令和7年8月27日（水）に第2回検討委員会を実施しました。
第3回検討委員会では、「サウンディング調査」、「導入機能・配置計画（案）」、「事業手法・事業採算性・概算事業費」を検討します。



2. サウンディング調査について

2-1. 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。

2-2. サウンディング調査概要

サウンディング調査の概要について、以下のとおりです。

調査方法	対面またはWEBでのヒアリング	
調査対象	● 本事業における設計・建設・運営・維持管理等に意見・提案がある参加意欲のある事業者	
調査期間	2025年 9月中旬～2025年 10月中旬	
調査内容	現段階の計画に関する意見	● 施設規模、配置計画、施設・設備、敷地の広さ、立地・アクセス、収益性等の施設条件について、コンセプト、必要機能等の導入機能・サービスについて、防災の視点について ● 追加希望機能、支障となる機能や事項について
	事業への興味関心	
	事業者との連携・運営	● 地元企業との連携について ● 維持管理への参画の有無
	希望する事業スキーム	● DBOおよびPFI-BTOについて
	その他	
実施事業者数	11者 ※本調査は一例であり、事業者公募ではさらに多様な事業者の参画が見込まれます。	

2-3. サウンディング対象事業者

サウンディング対象事業者について、以下のとおりです。

道の駅のSPC運営の実績がある会社

事業者	選定理由
A 社	公共施設運営（PFI・PPP事業等）の実績がある事業者
B 社	公共施設運営（PFI・PPP事業等）の実績がある事業者
C 社	観光複合施設との連携経験

テナントとして参入の実績がある会社

事業者	選定理由
D 社	道の駅におけるテナント運営実績または地域密着型ビジネスの実績を有する
E 社	テナント運営実績または地域密着型ビジネスの実績を有する

SPCの構成の実績がある会社

事業者	選定理由	概 要
F 社	商業施設・観光施設等のリブランディング実績	商業・展示施設の内装制作業・事業運営業

SPCの構成の実績がある会社（地元三芳町～埼玉県の建設会社）

事業者	選定理由
G 社	地元企業とのJV・コンソーシアム形成の柔軟性
H 社	

その他 農のミュージアム関係

事業者	選定理由	概 要
I 社	観光誘客と消費拡大を結びつけたプロモーション提案力	事業コンサルティング
J 社	XR技術を活用した体験型空間を企画・制作・運営	映像システム開発会社
K 社	XR技術を活用した体験型空間を企画・制作・運営	先端カルチャーを発信する次世代型商業施設を企画・運営する企業

2. サウンディング調査について

2-4. サウンディング調査結果

サウンディング調査結果について、以下のとおりです。

業 種	事業者	質問項目				
		事業への興味	配置について	事業者との連携・運営	事業手法	その他
道の駅のSPC運営会社	A社	● 興味あり	● 駐車台数が不足していると考える。反対に、トイレの基数が多い ● ミュージアムのバックヤードの整備が望ましい ● 道の駅として小規模な敷地面積に併せた導入施設の見直しが必要	● 埼玉県での実績もあり、コンソーシアムの組成は可能である	● 予算の大部分が設計建築費に積み上げられ、ソフト施策等の運営費の予算確保が難しくなるケースが多いため考慮する必要がある ● 民間事業者からの多様なアイデアやノウハウを事業手法決定の参考にしてほしい	● 町として、毎年どの程度の指定管理料を確保可能か把握することが望ましい
	B社	● 興味あり	● 自動車の排気ガスが雑木林に影響を与えない配置が望ましい ● 平日休日で利用形態が異なるため、例えば多目的な空間を設け、イベントなど多様な使い方ができるような配置が望ましい	● 代表企業としての参画も考えられる ● ミュージアムの運営は専門性が高くノウハウのある民間企業と連携したい ● 地元企業との関わりがあるため、連携は可能と考える	● 過年度の検討結果を踏まえると、DB0方式が優位と考えられるが、町債の調達状況によってはPFI（BT0）方式による民間資金の活用も検討の余地あり ● PFI（BT0）方式とする場合、SPCの設立は任意とすることが望ましい。	● 近接する三芳PAとの差別化や関越自動車道利用者をどのように呼び込むかが挙げられる ● 昨今の道の駅の事業としては、防災機能は必須である。
	C社	● 興味あり	● 子育て支援機能の（屋内の子どもの遊び場等）導入が望ましい ● ミュージアムの面積が大きい印象。収益性が低く、維持管理費が高い施設である ● 駐車台数の増加が望ましい	● 民設民営であれば、SPCの構成員としての参画が想定される ● SPCを組成する場合、地元企業を代表企業とすることが望ましい ● 三芳PA上下のサービス施設と、本拠点の連携したサービスの展開が重要である ● 運営側として、収益性のある機能、施設の導入の提案を行いたい	—	● 道の駅でのイベントについて、集客力があるため高頻度での開催が望ましい ● 地元農業者による農産物の供給量不足が今後の課題と考える ● コンセプトを明確にすることが必要
テナントとして参入する会社	D社	● 興味あり	● 子育て世代向けの施設を望む ● 直売所のバックヤードは、売り場面積の半分程度の確保を望む ● カフェ等の休憩施設（空調等が完備された空間）の充実が重要	● 地元事業者の参画が望ましくコンソーシアムは3社程度での組成が望ましい ● 代表企業となる事業者はこれまでに指定管理の経験を有していることを望む ● 指定管理としての参画を望む（期間は10年程度が望ましいが、5年程度の事例が多い）	—	● 防災機能（地震だけでなく、豪雨や酷暑にも対応）の充実を望む ● 道の駅利用者からの要望が多い喫煙所については、歩行者動線から離れた場所に設置しつつ、トイレや自動販売機の近くなど利便性にも配慮した配置とすることが望ましい ● 防災機能の整備に関しては、公共が負担する範囲を明確にすることが望ましい。これにより、民間事業者にとって参画のハードルが下がり、事業推進が円滑になることが期待される
	E社	● 興味あり	● 集客力、インパクトのある導入施設を望む（子育て世代や高齢者にも魅力あるコンテンツを含め、収益性確保のため）	● SPCを組成する場合、出資による参画が考えられる。代表企業での参画は難しい ● PAとの連携を前提に関りをつくっていきたい ● 地元企業と連携し地域活性化に資するSPC組成を望む	● 現在検討中のDB0方式もしくはPFI（BT0）方式は、収益性向上ならびに集客力のある施設整備・運営が可能といった理由から妥当と考える	● 本拠点と上富地域拠点の回遊性を生み出す体験型の仕組みづくりが重要 ● 地元企業がSPCに参画しやすくなる仕組みづくりを望む ● ソフト施策は、三芳町の庁内間の連携が重要である
SPCの構成会社	F社	● 興味あり	● 子育て世代向けの施設を望む ● 安定した収益性のある物販施設の面積を、飲食施設（農家レストラン）よりも優先的に確保することが望ましい ● ミュージアムは現計画（1,000㎡）の半分程度で十分と考える ● 世界農業遺産等の発信だけに限らず、農作物等への購買意欲を高め、飲食施設、物販施設の利用へと繋げるストーリー性が重要である ● 雑木林では、子ども向けのアスレチックやツリーハウス等を整備し、多種多様な利用を可能とすることが望ましい	● 地元企業や、地元農業者と連携した運営体制の構築が必須である ● 現状、埼玉県内での事業を中心とするゼネコンとの繋がりはないため、繋がりを作るところからとなる ● 組成を想定しているコンソーシアムについて、早い段階から連携を図ることが望ましい	● 事業手法によらず、SPCの組成が望ましい。 ● SPCの組成について、少額な出資額でも、構成員として参画が可能な仕組みとすることが望ましい	● ミュージアムの運営に参画する場合、企画展示の検討や実施、ワークショップの開催、SNSを活用した積極的な広報活動の実施が想定される ● 総事業費について、昨今の人件費・資材高騰等の理由から1.3倍程度で見込んでおくことが望ましい

2. サウンディング調査について

2-4. サウンディング調査結果

業 種	事業者	質問項目				
		事業への興味	配置について	事業者との連携・運営	事業手法	その他
SPCの構成会社 (地元の建設会社)	G社	● 興味あり	● 直売所について、三芳町のサツマイモ等を道の駅で販売するためには、地元農家との交渉、繋がりを作ることが重要である	● 代表企業には適当な企業規模のゼネコンが入ることが望ましい	● PFI（民間資金を投入した場合）では採算性が重視される。	● 渋滞させないためにもアクセス道路の整備、改良を優先して行うことを望む
	H社	● 興味あり	—	● 建物工事での参画を望む(建築工事はJVでの対応が多い) ● 地元業者で連携、工種を分担するSPC組成が考えられる	—	● 地域振興施設について、昨今の事例からも杭基礎は必須と考える ● 地元農家の多くは、軒先販売が多いため販路確保が必要
		質問項目				
		事業への興味	現在の計画（案）	農と健康のミュージアムについて		
その他	I 社	● 興味あり	● 道の駅が地域資源をつなぐ役割となり、地域全体の活性化を担うことが望ましい ● 道の駅のことを定期的に市民への情報発信が必要である	【コンテンツについて】 ● VRのイニシャルコストは安価である。ただし、VRのコンテンツ更新が必要となるためランニングコストがかかる ● 世界農業遺産に登録されている地域をデジタルで紹介することも想定される		
	J 社	● 興味あり	● ミュージアムは道の駅の地域振興施設内に設けない場合、体験のきっかけを作り出す必要がある	【コンテンツについて】 ● コンテンツの更新は3年程度での更新が望ましい ● 世界農業遺産というニッチな需要かつエデュケーションの高いコンテンツに対して収益性を見込む場合、PR活動やコラボレーション企画等が必要である		
	K 社	● 興味あり	【駐車場について】 ● 体験型のミュージアムがあるため、滞在時間が増加する。駐車場の回転率が低下が想定されるため、現計画の駐車台数では不足する可能性がある	【全体について】 ● コンセプトを踏まえて、実際の雑木林の中にいるようなデザイン（構造）やデジタル空間（映像）を融合させた空間づくりが望ましい ● 展示空間と休憩空間（カフェ等）を融合させた心地良い空間設計、環境演出が望ましい ● 他の導入施設とシームレスに繋げることで日常的な利用やリピートが期待できる 【コンテンツについて】 ● 小中学生など集団での利用を想定した複数の体験コンテンツの設計が望ましい ● ミュージアムでの体験が、利用者の健康的なライフスタイルの一部として日常に取り入れられるよう工夫することで、継続的な関心と再訪につながる。例えば、『落ち葉堆肥農法』による有機肥料を拠点で販売し、家庭菜園での活用を促すことで、食と健康への意識を高めるきっかけとなり、地域資源を通じた健康増進にも寄与する ● 伝統農法を深く理解させることで、生産者の苦労を伝え、付加価値を作り出すことが重要である ● VRゴーグルを活用したコンテンツは、比較的オペレーションコストが高い ● 没入型シアターについて、プロジェクションマッピング方式は比較的成本が低い。また、壁・床・天井にLED画面を直接埋め込むことも可能だがシアターの規模によってコストがかかる ● 体験コンテンツについて、武蔵野の落ち葉堆肥農法はサイエンス的な要素もあるため、科学ミュージアムのような作り込みも可能と考える		

2-5. サウンディング結果のまとめ

サウンディング調査結果、主に事業内容や、ミュージアムについて下記のご意見をいただきました。

導入施設および配置計画について、子育て世代や高齢者などが町内外からの来訪のきっかけとなるようなインパクトのある施設や平日休日問わず利用者が見込める配置にすることが望ましいです。また、多くの事業者より子育て関連施設（子どもの遊び場や親子で過ごせる空間）の導入が必要とのことでした。

事業参画については、すべての事業者から参画意向が示されました。

また、三芳町の個性・強みを前面に出した施設整備や展開をしていくことが、子育て世代から高齢者を含む幅広い層の集客力、収益性の向上につながります。

ミュージアムについて、世界農業遺産の教育的側面の発信だけに限らず、関連する農産物等への購買意欲を高め、飲食施設、物販施設への来訪に繋げるストーリー性を持たせることが重要です。また、実際にミュージアムを訪れ利用した人だけが体験できる映像体験（雑木林内での映像体験等）を提供し、付加価値を持たせるようなミュージアムの配置検討をすることで、集客力の向上だけでなくリピーターの獲得にもつながります。

3. 導入機能・配置計画（案）

3-1. 拠点に必要とされる導入機能と想定規模（建物）

建 物	導入機能	導入施設	施設の概要	面積(㎡)	面積の根拠
地域振興施設(1)	子育て支援機能	① 24時間ベビーコーナー	・24時間利用可能なベビーコーナー(ミルク販売機など) ・おむつ台と授乳室を分離(別室)として配置	約 40	「道の駅うきは」のベビーコーナーを参考
		② キッズスペース	・屋内遊具のある子どもたちの遊び場	約 100	過年度資料より
	飲食機能	③ 農家レストラン	・地元農産物を使ったメニューの提供 ・世界農業遺産登録地等の地場産品をモチーフにした料理の提供 ・厨房および事務所は延床面積の約30%(約90㎡)	約 250	・「設計要領第六集建築施設編(東・中・西日本高速道路株式会社、令和5年7月)」より設定 ・ただし、飲食機能は埼玉県内道の駅における類似規模を考慮し設定
	情報発信機能	④ 情報コーナー	・24時間利用可能 ・町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 ・コミュニティスペースと併設	約 80	
	休憩機能	⑤ トイレ	・高速道路利用者をはじめ、道の駅を訪れた誰もが24時間利用可能 ・子育て世代と高齢者や障がい者などが利用者しやすいトイレ ・大小合わせて約60基の設置を想定	約 270	
		⑥ コミュニティスペース(無料休憩所)	・24時間利用可能 ・地域住民や道路利用者などが自由にくつろぎ、おしゃべりができる ・情報コーナーと併設	— (④に含む)	「道の駅明治の森・黒磯」の明治の森コミュニティを参考
	物販・アンテナショップ機能	⑦ 農産物直売所 水産物販売所	・町の食品・食材・特産品などの販売や販売促進、PRをまとめて行う物販施設 ・日本海の海の幸を直送で販売する施設	約 340	・「設計要領第六集建築施設編(東・中・西日本高速道路株式会社、令和5年7月)」より設定 ・農産物・海産物の2種の販売を考慮し、基準の約2倍程度と想定
	その他	⑧ その他	・事務所、倉庫、通路、屋根付きバックヤードなど	約 200	—
地域振興施設(2)	地域振興機能	⑨ 農と健康のミュージアム	・世界農業遺産「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を学べる没入型デジタル環境を用いたミュージアム ・農と健康のミュージアムの一部である、没入型シアター(イマーシブ)(約60㎡)※ベンチによって収容人数が異なる ・三芳町の農業文化と健康志向のライフスタイルを融合させ、来訪者に向けて文化・歴史・農業の魅力を発信するインビテーションセンター ・建物周辺に「武蔵野の雑木林」を配置し、屋内外で世界農業遺産の価値を発信する場の提供	展示面積 約 430 没入型シアター 約 60 受付 約 20	「道の駅 白山文化の里 清流長良川あゆパーク」の多面シアターの面積を参考 「道の駅 とみうら」のギャラリーの面積を参考 「のと里山里海ミュージアム」の没入型シアター、展示体験、インビテーションセンターを参考
		⑩ インビテーションセンター		約 135	
		⑪ 多目的室(研修室)	・農と健康のミュージアムの来訪者が学習する場 ・用途によって多目的な利用が可能	約 65	
		⑫ その他	・ピロティ(300㎡)、事務所、倉庫、トイレ等 ・事務所およびトイレは延床面積の約30%	約 570	—
	a.地域振興施設(1) 延床面積(①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧)				約 1,280
b.地域振興施設(2) 延床面積(⑨+⑩+⑪+⑫)				約 1,280	建築面積は約640㎡
地域振興施設 合計延床面積(a+b)				約 2,560	
地域振興施設 合計建築面積(a+b)				約 2,320	(1,680+640=2,320㎡)6

3. 導入機能・配置計画（案）

3-1. 拠点に必要とされる導入機能と想定規模（ 外構 ）

導入機能	導入施設	施設の概要	面積(㎡)	面積の根拠
農業・里山体験機能	⑬ 緑地 (雑木林・外周緑地など)	・武蔵野の雑木林をイメージした緑地を整備。 ・雑木林は、2～1.5m程度の中木みんなで苗木を植樹し育てるものを想定	約 6,000	「埼玉県緑化計画」、「三芳町開発行為等指導要綱」の緑化基準を満たすため、宅地面積の25%の面積とする。 「緑のトンネル(三芳町上富)」を参考
レクリエーション機能	⑭ 屋根付きステージ 大屋根広場 (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 ・夏場の暑さ対策(屋根、ベンチなど) ・イベント開催しやすい形態(国内外の世界農業遺産の催事、キッチンカー、マルシェなど) ・災害時には防災広場として一時避難スペースや仕分けスペースとしても活用することを想定	— (⑬多目的広場・歩道に含む)	「道の駅果樹公園あしがくぼ」の屋根あり休憩所を参考
子育て支援機能	⑮ 森の遊具	・雑木林の豊かな自然環境を活かし、木漏れ日の中で遊べる遊具を配置することで、子どもたちが五感を使って自然とふれあいながら遊べる空間を提供します。(対象年齢3～12歳)	— (⑬緑地に含む)	—
交通結節機能	⑯ バス停留所	・鉄道駅等を結ぶルートを検討しバス停を配置	約50	—
	⑰ サイクルステーション	・公共交通と連携し、拠点周辺の観光資源との周遊を実現	(⑳に含む)	—
防災機能	⑱ 防災倉庫	・防災拠点として災害時、避難者の保存用の飲料水・食料、日用生活品を備蓄する	—	—
	⑲ 防災用井戸	・災害時の水を確保	—	
	㉑ 非常用電源	・災害時や停電時でも照明を確保し、避難者の安全を確保	—	
その他	㉑ 駐車場、駐輪場	・小型車(約160台)、大型車(約17台)、バリアフリー駐車場(約3台)、EV(約3台) ・駐輪場2か所	約 7,100	「設計要領第四集 休憩施設設計要領(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)」より設定
	㉒ 調整池	・h=1.5m 約2,200t	約 1,400	—
	㉓ 多目的広場・歩道	・イベント開催しやすい形態(国内外の世界農業遺産の催事、キッチンカー、マルシェなど) ・歩行者通路 など	約 3,500	—
	㉔ サービスヤード	—	約 350	—
	㉕ 外周道路・外周歩道	—	約 7,100	—
	㉖ 調整池管理用通路	—	約 700	—
	㉗ その他	・屋根付き二輪駐車場(約6台) ・シェルター屋根(バリアフリー駐車場屋根、地域振興施設接続通路屋根)	約 180	—
c.想定敷地面積(⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗)			約 26,380	
地域振興施設 合計建築面積(a+b)			約 2,320	
合計面積			約 28,700	7

3. 導入機能・配置計画（案）

3-3. 基本的な考え方

配置計画（案）について、基本的な考え方としては以下のとおりです。

① ゾーニング

「武蔵野の雑木林」を活かした憩い・にぎわいを創出する施設配置

- ・ 明確で分かりやすいゾーニングを意識することで、敷地全体をコンパクトにまとめるとともに、機能的かつ効率的な施設配置とします。
- ・ 江戸時代の開拓の地割景観が残る農地、雑木林のなかに立地する強みを活かした空間演出を行います。
- ・ 「武蔵野の雑木林」や多目的広場は、歩行者空間としてのオープンスペースだけでなく、来訪者の「憩い」の場であるとともに、都市環境の質の向上・地域の魅力向上となる緑化機能の役割も果たします。
- ・ 駐車場施設および屋外広場は、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したデザインとし、障がいのある人・高齢者・乳幼児を連れた家族を含めた全ての人に使いやすい環境を提供します。（ベビーカー、自転車、二輪車含む）



② 歩行者動線、自転車動線

利用者にわかりやすく安全で使いやすい動線

- ・ 歩行者が施設まで安全かつ快適に移動できるように配慮した動線とします。
- ・ 多目的広場、地域振興施設、調整池、駐車場エリアなど、主要な施設を効率的につなぎ、来訪者が迷うことなく目的地へ到達できるような動線とします。
- ・ 町道上富69号線および町道幹線13号線から施設にアクセスできるように動線を確保します。

歩行者動線計画

歩行者動線 →



自転車動線計画

自転車動線 →



3. 導入機能・配置計画（案）

3-3. 基本的な考え方

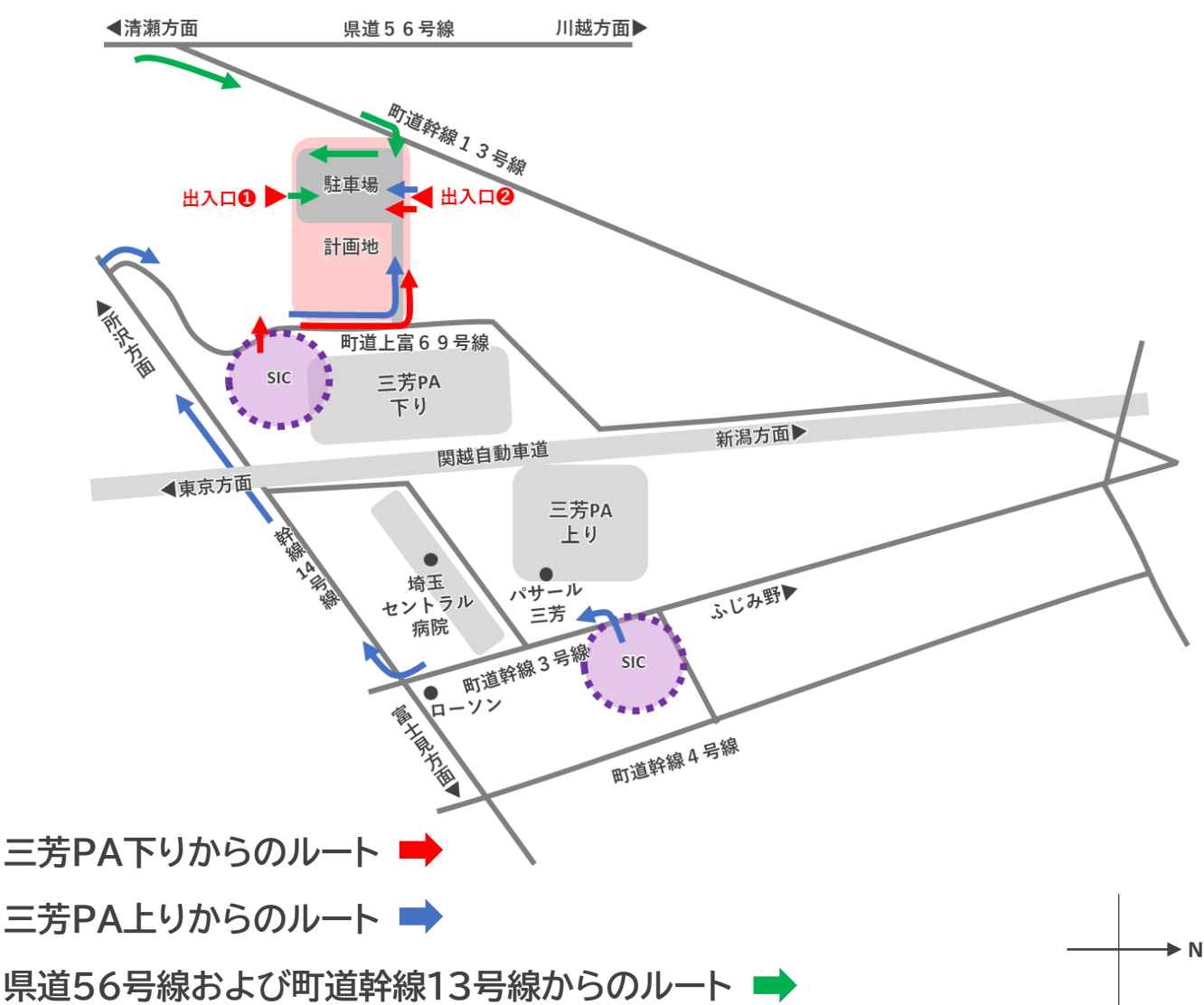
配置計画（案）について、基本的な考え方としては以下のとおりです。

③ 車両動線

スムーズにだれもが快適に立ち寄れる動線

- ・ 来訪者の快適な利用を第一に考え、渋滞しないことを重視します。
- ・ 混雑緩和策として十分な滞留長を確保し、スムーズな流れを確保するため出入口を2か所設置します。
- ・ 三芳スマートIC上り線から計画地へのアクセスは、幹線3号線～幹線14号線～町道上富69号線を経由し出入口②から進入するルートの基本動線として想定します。
- ・ 三芳スマートIC下り線から計画地へのアクセスは、町道上富69号線を経由し出入口②から進入するルートの基本動線として想定します。
- ・ 県道56号線および町道幹線13号線から計画地のアクセスは、町道幹線13号線と計画地を接続するアクセス路を経由し出入口①から進入するルートの基本動線として想定します。

全体交通ネットワーク図



車両動線計画

計画地への車両の進入および退出については、同一の動線を利用するルートの基本として想定します。

車両進入退出ルート →



3. 導入機能・配置計画（案）

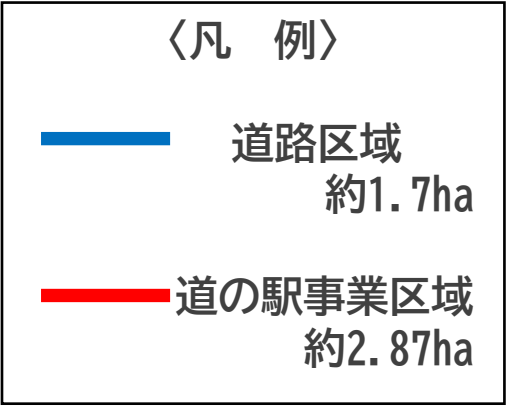
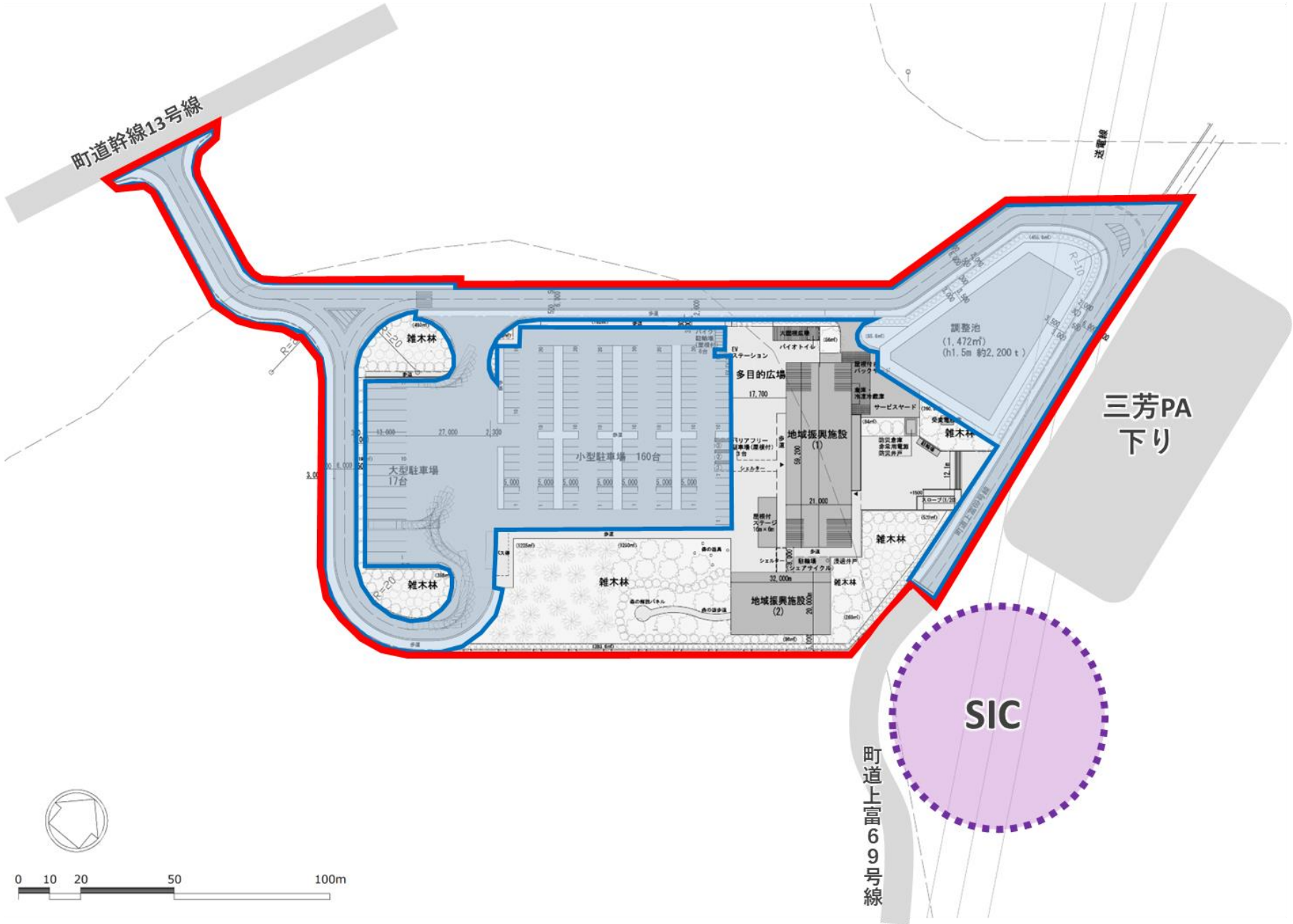
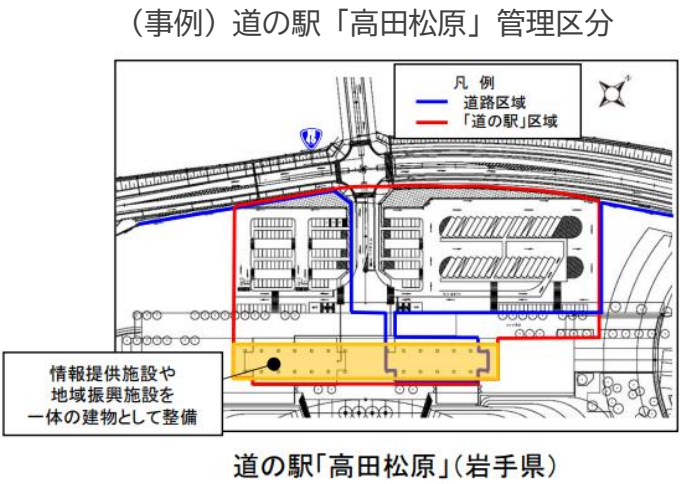
3-4. 配置計画図（案）

① 「道の駅」の整備主体と整備方法

「道の駅」の整備方法には、接続する道路の種類に応じて、道路管理者と市町村等で整備する「一体型」と市町村で全て整備を行う「単独型」の2種類があります。

本拠点は、すべてが町道接続となるため、「道の駅」を構成する施設をすべて設置者（市町村等の整備主体）が整備を行う**単独型での整備**となります。

整備主体	地方自治体、道路管理者、公益法人等	
整備手法	単独型	一体型
	「道の駅」を構成する施設をすべて設置者（市町村等の整備主体）が整備を行う	駐車場・トイレ・休憩施設・情報提供施設の 一部を道路管理者が整備し、 その他を設置者（市町村等の整備主体）が整備する

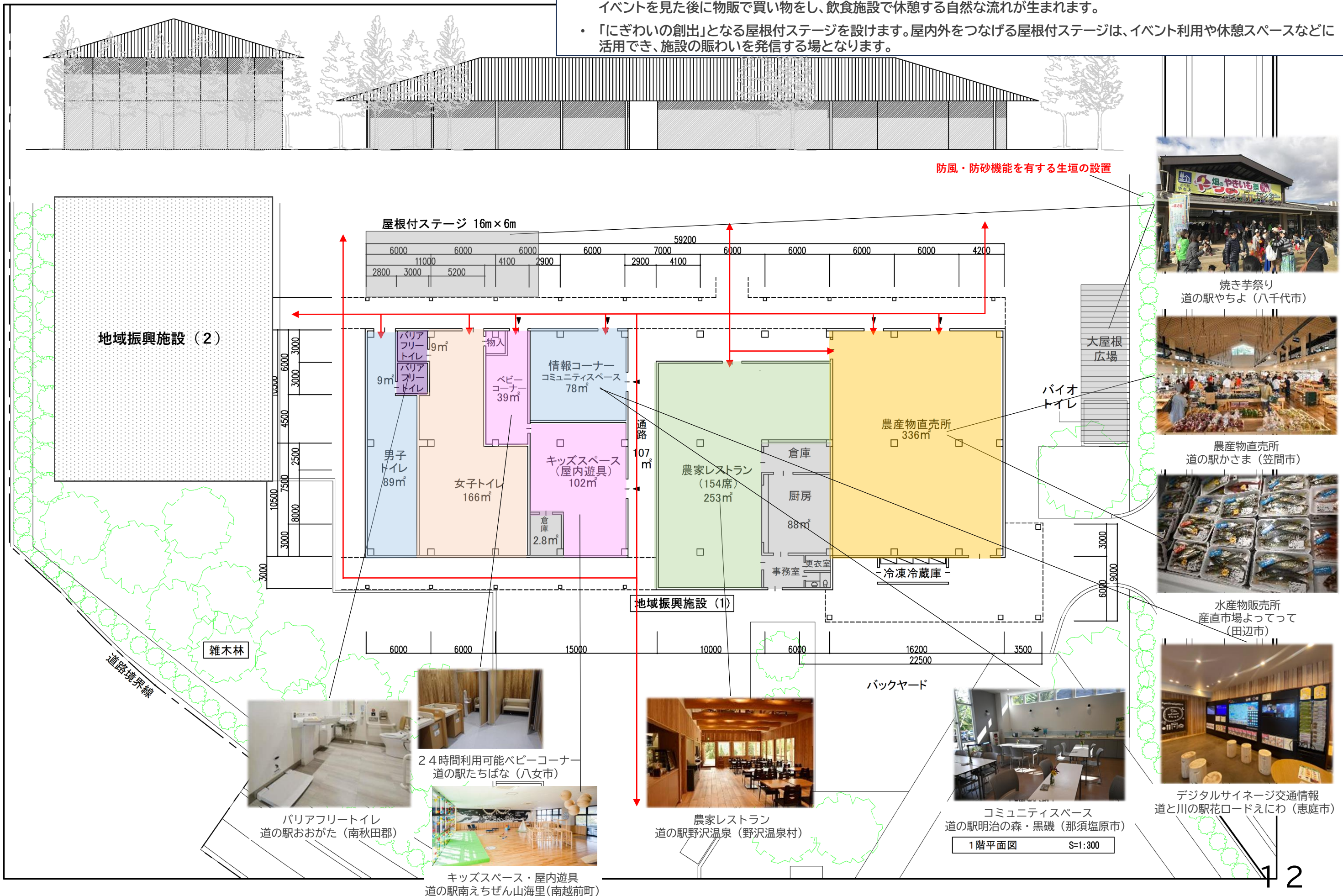


3. 導入機能・配置計画（案）

※この図面は計画案であり、今後参入事業者の提案により変更になることがあります。

3-3. 地域振興施設(1)の計画平面図（案）

地域振興施設（1）の計画平面図（案）は以下のとおりです。



3. 導入機能・配置計画（案）

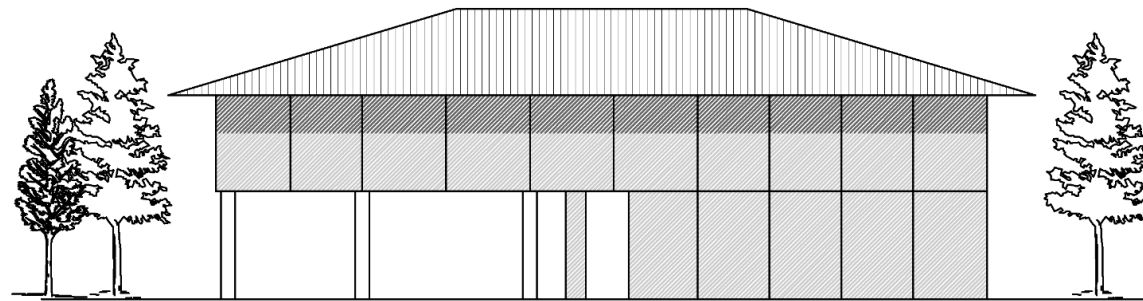
※この図面は計画案であり、今後参入事業者の提案により変更になることがあります。

3-4. 地域振興施設(2)の計画平面図（案）

地域振興施設(2)の計画平面図（案）は以下のとおりです。

「農」と「健康」、そして「文化と歴史」を体感するミュージアム

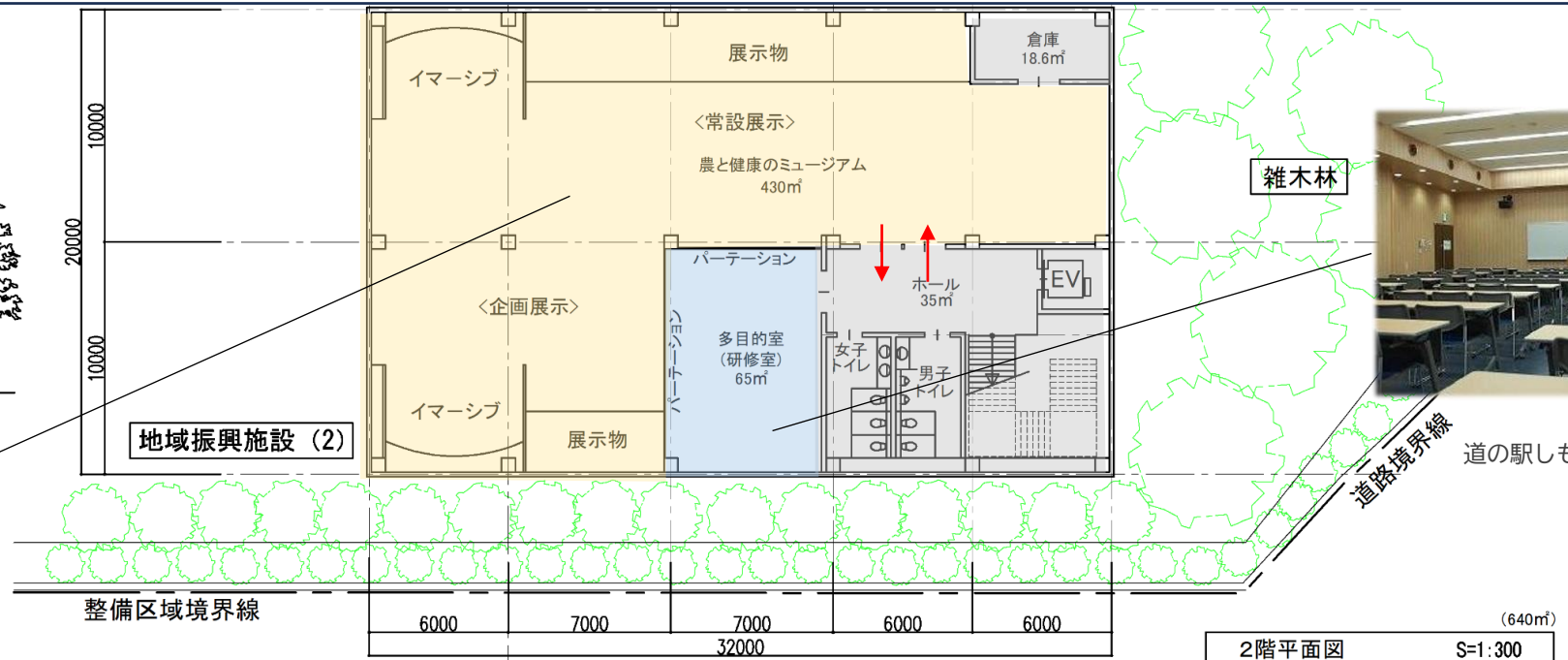
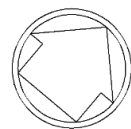
- ・ 地域振興施設(2)は、三芳町の文化・歴史・農の魅力をもっと深く体感することができる場を提供します。
- ・ 一階にはインビテーションセンターや没入型シアター(イマーシブ)を配置し、直観および視覚的に「落ち葉堆肥農法」をはじめとする世界農業遺産を体感できます。
- ・ 二階では、没入型シアター(イマーシブ)からのストーリーを引き継ぎ、町の文化・歴史・農業の歴史を体感できる空間を提供します。
- ・ 小中学生や農業関係者などの活動を促し、世界農業遺産などの研修として活用できる多目的室(研修室)を設けます。
- ・ ミュージアム利用者だけが足を踏み入れられる「雑木林」と「森の解説パネル」は、静けさと自然に包まれた特別な空間として提供します。



南からの外観イメージ

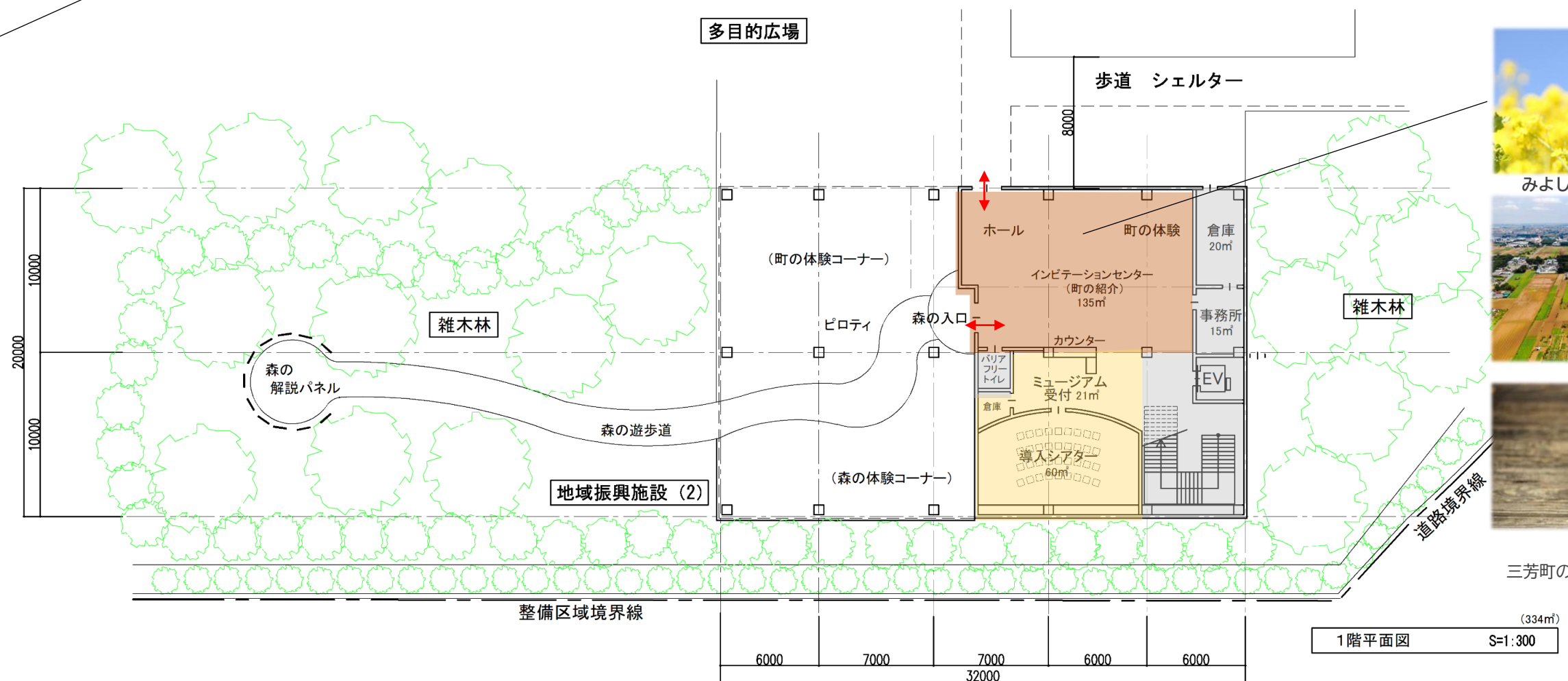


没入型シアター、展示体験、インビテーションセンターのと里山里海ミュージアム（七尾市）



研修室
道の駅しもつけ（下野市）

2階平面図 (640㎡) S=1:300



三芳町の紹介（イメージ）

1階平面図 (334㎡) S=1:300

4. 事業手法・事業採算性・概算事業費

4-1. 事業手法の比較

① 「公設公営」「公設民営」「民設民営」の比較検討

「公設公営」の場合は、公共直営となるため、町の方針・事業意図を事業に反映しやすいというメリットがあります。

「公設民営」の場合は、ランニングコストに民間ノウハウが発揮されるため、ランニングコストの縮減が期待されます。

「民設民営」の場合は、設計・施工・管理の一括発注となるため、イニシャルコスト・ランニングコストの縮減が期待されます。

以上より、イニシャルコスト、ランニングコスト両方に縮減効果の期待される「民設民営」のDB0もしくはPFI（BT0方式）が望ましいと考えられます。

		公設公営		公設民営		民設民営	
		直営方式（従来）	指定管理者制度		DBO方式 (Design-Build-Operate)	PFI方式（BTO方式） (Build-Transfer-Operate)	
			第3セクター	民間事業者			
概要		● 町の資金調達により公共が直接施設を整備、管理運営を行う従来通りの方式	● 町の資金調達により公共が施設を整備し、施設の管理運営を公共と民間が合同出資した第3セクターが行う形式	● 町の資金調達により公共が施設を整備し、施設の管理運営を民間（指定管理者）が行う形式	● 町の資金調達により民間が施設を整備し、施設の管理運営を民間が行う形式	● 民間の資金調達により民間が施設を整備し、施設の管理運営を民間が行い、公共はその対価を支払う形式	
実施主体	企画計画	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町	
	資金調達	三芳町	三芳町	三芳町	三芳町	民間	
	設計	三芳町	三芳町	三芳町	民間 (一体事業として発注)	民間 (一体事業として発注)	
	施工	三芳町	三芳町	三芳町			
	管理運営	三芳町	第3セクター	民間			
町の方針・事業意図の反映		● 公共直営のため、町の方針・事業意図を反映できる	● 公共出資の第3セクターによる運営のため、町の方針・事業意図を反映しやすい	● 民間企業等による運営のため、町の方針・事業意図を反映しにくいことがある			
		○	○	△			
民間ノウハウの発揮余地		● 民間ノウハウの発揮余地が少ない	● 仕様発注かつ整備と運営が別発注のため、民間ノウハウは管理運営段階のみの反映となる。運営が短期の場合、民間ノウハウが発揮される期間が短い ※仕様発注とは詳細要件を公共が仕様書として作成し、民間に提示するもの		● 整備運営の一体発注（性能発注）により、民間ノウハウを設計から管理運営段階まで反映することが可能となり、一定の運営期間を有し民間ノウハウが発揮される期間が長い ※性能発注とは公共が性能要件や業務水準のみを提示し民間の裁量で事業が実施される		
		△	△		○		
財政負担	イニシャルコストの縮減	● 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 ● 設計・施工が分割発注のため、一括化によるコスト縮減が期待できない			● 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 ● 設計・施工・管理運営の一括発注となるためコスト縮減が期待できる	● 民間での資金調達となり、金融機関からの借り入れのため、起債より高い金利負担が生じる可能性がある ● 設計・施工・管理運営の一括発注となるためコスト縮減が期待できる	
		△		○		△	
	ランニングコストの縮減	● 民間ノウハウが活用できないため、ランニングコスト縮減が期待できない	● 民間ノウハウが発揮されるため、ランニングコスト縮減が一定程度期待できる				
		△	○				
	財政支出の平準化	● 施設整備時の単年度の財政支出が大きくなる					● 民間資金の活用により、財政負担額の平準化を図ることができる（ただし、補助金を活用する場合は平準化が望めない）
		△					○
事業安定性	適切な官民のリスク分担	● 全て公共となる ● 収益施設の運営リスク等を公共が負担することの適切性に課題がある	● 第3セクターの経営方針、経営体制により、リスク分担が適切に行われない可能性がある	● 施設整備と管理運営が分離発注であり、施設瑕疵による運営リスクを適切に分担できない可能性がある	● 官民での適切なリスク分担構築が期待できる		
		△	△	△	○		
	事業継続性の確保	● 公共直営のため、施設の運営状況に関わらず事業継続は可能	● 公共が出資することにより運営面での負担が軽減されることから事業が安定しやすい	● 指定管理者制度の場合、期間が最長でも5年程度であることから、長期的な投資回収が必要な場合には継続性が確保できない場合がある	● 民間事業者の長期運営による継続性リスクがあるが事業契約等に基づく適切なモニタリングにより対応可能	● 民間事業者の長期運営による継続性リスクがあるが、プロジェクトファイナンスで資金調達する場合は金融機関の業務監視機能が期待できる	
		○	○	△	○	○	
	開業までの期間	● 従来通りの発注方式であり、着実な工程管理が可能	● 従来通りの発注方式であり、着実な工程管理が可能 ● 指定管理者の選定は設計期間と同時に実施されることが多い		● 事業者選定に期間を要する ● 設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮が期待できる	● 事業者選定に期間を要する ● 設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮が期待できる	
		○	○		△		
評価		3点	4点	2点	5点	5点	

(評価)

○:1点 △:0点

（評価）
○:1点 △:0点

4-1. 事業手法の比較

② DBO方式とPFI（BTO）方式の比較検討

	DBO方式	PFI(BTO)方式
資金調達	● 町による調達となる ● 町債の活用により、民間からの資金調達より低金利が期待される	● 民間による資金調達となり、町債より金利は高くなるものの、町から事業者への支払いは、初期投資、管理運営費の合計金額を事業期間で平準化した支払いが可能となり、町の予算の平準化が可能となる。
補助金等の活用	● 町が支出する整備費への補助金等の活用が可能となり、町の財政負担が抑えられる	● 補助金等の活用は可能ではあるが、その場合、整備の出来高に応じた町の支出が必要となるため、町の予算の平準化の効果は薄れる。
事業の安定性	● 事業実施・経営に関するモニタリング等は町が実施（ただし、事業者がSPCを設立する場合はSPCの財務諸表等によるモニタリングも可能）	● 事業実施・経営に関するモニタリングは町に加えて事業者に融資する銀行等も実施するため、町によるモニタリングを補完でき、事業の安定性が増加する。
主な事例	【関東圏域】 ●道の駅 木更津うまぐたの里 （千葉県木更津市 平成29年10月20日開業） ●道の駅 湘南ちがさき （神奈川県茅ヶ崎市 令和7年7月7日開業） ●道の駅 ベに花の郷おけがわ （埼玉県桶川市 令和7年3月21日開業）	【関東圏域】 ●道の駅 まえばし赤城 （群馬県前橋市 令和3年3月21日開業） ●道の駅・川の駅 水の郷さわら （千葉県香取市 平成22年3月27日開業）

上記より、低金利での資金調達が期待できる点及び国の補助金等の活用がしやすい点を踏まえ、「DBO方式」の導入が望ましいと考えられます。

4. 事業手法・事業採算性・概算事業費

4-2. 事業採算性・概算事業費

第2回検討委員会では、本拠点の方針別に収支の試算を行いました。

交通量モデルによる推計には、想定される年間利用者数を約52万人を想定とし、これに基づく収支分析（試算）を行いました。

今回、収支分析の精度を高めるため年間入込客数および一般管理費（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。）等を見直し、事業採算性を検討します。

また、今回の配置計画（案）を踏まえ、概算事業費を算出いたします。

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	想定売上高	原価合計	一般管理費	連結料※	営業利益 (全体)
				町	事業者		人/年	千円/年	千円/年	千円/年	千円/年	千円/年
							千円/年	千円/年	千円/年	千円/年		
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 ハビ-コーナー 交通結節点 防災	飲食 物販 情報発信 ハビ-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

第2回検討委員会資料より抜粋