

会 議 録

会 議 の 名 称	第 7 回 行 田 市 産 業 交 流 拠 点 整 備 基 本 計 画 検 討 委 員 会
開 催 日 時	平 成 28 年 12 月 14 日 (水) 開 会 : 18 時 00 分 閉 会 : 20 時 00 分
開 催 場 所	産 業 文 化 会 館 2 階 第 2 会 議 室
出 席 委 員 氏 名	小 林 乙 三 (行 田 市 環 境 経 済 部 長) 飯 嶋 隆 夫 (行 田 フ ラ イ ・ ゼ リ ー フ ラ イ 友 の 会) 大 野 真 理 ((公 社) 行 田 青 年 会 議 所) 戸 塚 昌 利 (NPO 法 人 行 田 観 光 物 産 会) 町 田 光 (NPO 法 人 魅 力 創 造 倶 楽 部) 西 田 信 子 (行 田 軽 ト ラ 朝 市 実 行 委 員 会) 泉 達 也 (関 東 道 の 駅 連 絡 会) 堀 口 貴 子 (星 河 地 区 自 治 会 連 合 会) 長 谷 川 浩 (農 業 従 事 者) 市 川 ひ ろ み (星 宮 小 学 校 PTA) 太 田 彰 (公 募 市 民) 告 広 子 (公 募 市 民) 吉 田 明 夫 (環 境 経 済 部 農 政 課 長) 岩 田 樹 一 良 (総 合 政 策 部 企 画 政 策 課 長)
欠 席 委 員 氏 名	小 池 利 昌 (行 田 市 商 店 会 連 合 会) 大 橋 菜 央 (リ ク ル ー ト じ ゃ ら ん 統 括 編 集 部) 大 澤 和 美 (長 野 中 学 校 PTA) 伊 藤 徹 哉 (立 正 大 学 地 球 環 境 科 学 部) 大 篠 一 也 (埼 玉 県 行 田 県 土 整 備 事 務 所)
事 務 局	商 工 観 光 課 : 柿 沼 産 業 振 興 推 進 幹、赤 城 主 事、西 山 主 事 ラ ン ド ブ レ イ ン 株 式 会 社 : 石 村、福 島、野 沢 M & D 研 究 所 : 濱 田、杉 村
会 議 内 容	・ 議 事 1) 施 設 配 置 図 に つ い て 2) 概 算 事 業 費 に つ い て 3) 収 支 計 画 に つ い て ・ そ の 他
会 議 資 料	・ 次 第 ・ (資 料 1) 行 田 市 産 業 交 流 拠 点 に お け る 施 設 配 置 図 ・ (資 料 2) 産 業 交 流 拠 点 の 概 算 事 業 費 ・ (資 料 3) 行 田 市 産 業 交 流 拠 点 に お け る 収 支 計 画
そ の 他 必 要 事 項	・ 傍 聴 者 5 名
発 言 者	会 議 の 経 過 (議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 結 論 等)
事 務 局 (柿 沼)	開 会 資 料 確 認
	委 員 か ら の 近 況 報 告
小 林 委 員 長	議 題 に つ い て 関 連 が あ る こ と か ら 一 括 し て 説 明 を お 願 い す る。
事 務 局 (赤 城)	(資 料 1) 「行 田 市 産 業 交 流 拠 点 に お け る 施 設 配 置 図」、(資 料 2) 「産 業

	交流拠点の概算事業費」、(資料3)「行田市産業交流拠点における収支計画」について説明。
西田委員	市が運営をして、管理は管理会社に委託するのか。市が運営するところはどこになるのか。
事務局(赤城)	運営管理は行田市では考えていない。あくまで指定管理かPFIを取り入れ、民間活力を入れていきたい。
西田委員	本棟の持ち主は行田市か。全ての建物が民間のものになるのか。
事務局(赤城)	それも考えられるが、市で持つことも考えられる。現在決定できることはない。
西田委員	場合によってはすべてが民間になるのか。行田市が本棟だけを建てて管理だけを委託することもあるという捉え方でいいのか。
事務局(赤城)	100%民間になると公共施設ではなくなってしまい、道の駅としての認定が取れなくなってしまうので、線引きは調整をしたい。
西田委員	トイレと駐車場は国からの助成金があるので持ち主は行田市になるのか。
事務局(赤城)	その場合は県が持ち主になる。他の道の駅をみると、トイレと農直の建物が分かれている。よく見ると駐車場の中に鉄が打ってあり、区画が分かれているのがわかる。
西田委員	資料2のトイレの部分は県の負担になるのか。
事務局(赤城)	現在想定は埼玉県と一体型で整備ができればと考えている。その他の建築部分は国交省や農水省からの補助金を考えている。全額市の負担とは考えていない。PFIなどで民間資本が入れられるようになればさらによいと思っている。
西田委員	アグリパークなどの管理は行田市か。
事務局(赤城)	施設全体で指定管理やPFIならば、管理は運営会社で行っていただく。行田市での想定はしていない。
西田委員	そうすると建物や施設によって管理が別々になる可能性がある。面積の比率で分担して維持管理していくのか。
事務局(赤城)	全体を大手の企業などが管理し、そこからテナントとして分けることも考えられる。
西田委員	タイプBの場合、農家レストランだけで直売はないということか。

LB 石村	一坪ショップでの出店は可能である。そこは兼ね合いになる。
西田委員	直売所のない道の駅はあるか。
M&D（杉村）	ある。大きな直売所がないところはある。
町田委員	配置図は決定ではないということによいか。
事務局（赤城）	基本計画上の配置図なので決定ではない。最終的に整備を行っていく段階については整備計画を発表し、細かい測量をした上で寸法を測りすべて図面に落とししていく。
長谷川委員	本棟プランだが、民間開発の部分と本棟は別として配置も分かれるのか。民間施設と直売所などが連携しないとお客様側の利便性がよくない。足を伸ばさないこともありうる。
事務局（赤城）	本棟については、道の駅部分として抽出しているが、本棟を飲食店と連結し、そこに直売所、一坪ショップ、その他飲食店を入れていくことも考えられる。
長谷川委員	民間との一体もあるということか。
事務局（赤城）	そうである。ショッピングモールのように、すべてを一つの大きな施設の中に集約して建てることも今後の協議でありうる。
長谷川委員	以前軽井沢のモールの話があったが、ひたすら長く、飲食店を一周みて回った上でどこに入るか決める。飲食スペースが一体の方が、他の所にも足が伸ばせる。そこのレストランで使用されていた地元野菜を買うこともありうる。決定でないなら、そういった形の方がより利便性も高まり物も動くような気がする。
西田委員	最終的には契約の民間や運営会社により変わると思うが、行田市の意向としての形を明確にしておくということによいか。
事務局（赤城）	そうである。施設の検討をしていただく上で皆様の意見を頂き、できるだけ盛り込ませている。
告委員	トイレの入り口に情報コーナーとなっているが、情報は人が集まる農家レストランの場所の方が良いのでは。 赤ちゃんのおむつ交換台はあるのか。
長谷川委員	トイレだけの利用者もいる。その時に情報が入るという考え方もある。
小林委員長	トイレと情報コーナーは公の施設であり、併設を予定している。
大野委員	収支計画ではテナントが最大限入った仮定だが、空きブースもありうる

	る。その際の見直しはどれほどで考えているのか。
M & D (杉村)	<p>基本的に、指定管理が直営でやればそのような問題は起こらない。テナントなど一坪ショップは、話を伺った人に入ってもらおう想定。</p> <p>皆さんでここを作る、行田街のようなイメージ。出店がなくなり空き店舗になったときの数字は出していない。</p> <p>基本市内の方に参加していただくお店なので、スムーズに引継ぎやすいのではという前提のもとであり、一般的な商業の考え方はしていない。</p>
大野委員	テーマを決めてやってもよいかと思う。管理は重要である。
M & D (杉村)	地域還元の施設となっているので、指定管理者やあるいは裏についている行政と一緒に作るイメージである。
町田委員	<p>一坪ショップや農家の直売所にしても、だいたいの売り上げに対する割合の形で出店料とるのか。</p> <p>業者や行田の起業したい人がやるときに、大概売り上げの10～15%だが、割合は決まっているのか。</p>
M & D (杉村)	農産物や鮮度品は、JAでは10%。物販は雑貨系が粗利で35～40%、そこから人件費抜くと膨大にとれない。雑貨が20～25%まで売ればとれる。果物やシイタケがお店をやるとなると20%欲しいが取れない。地元の育成が裏側にはあるので、道の駅は地域振興が重要である。
町田委員	固定費でやっているところはあるのか。
M & D (濱田)	道の駅のテナント契約は、たいがい賃料坪1万である。
町田委員	この金額で計算すると、坪4万5千円になる。
M & D (杉村)	坪計算でもいい、運営団体が重要になる。民間なのか準民間なのか。地元の店を歩合にするのは、赤字にさせない配慮が大きい。
町田委員	数字で追っていくと行田で坪4万5千円は高い。
M & D (杉村)	5坪で1800万円の売り上げは高いと思う。しかし業種による。
町田委員	<p>15%で光熱費などが共同利用と考えたときに高いとは思わない。</p> <p>売り上げと坪単価と場所を考えたら、どこにどのお店を置くかがこれからの問題ではあるが、今の状態では高い。</p>
M & D (杉村)	坪単価より1,800万円売り上げるのが大変ということになる。
西田委員	<p>だいたい、JAでは10～15%、スーパーは19%ぐらいである。</p> <p>スーパーは売れ残ることがなく損をしない。地場野菜があればお客さん</p>

	<p>は来てくれる。利益も大きく数字も読めるのでよいが、なんでも売っていいわけでもなく、市場とは違う企画があり地場野菜として新鮮さを求める。</p> <p>企業としてお試し一坪ショップということがあれば、一日いくらのような形の方が気軽にできる。チャレンジできればいい場になるのではないか。</p> <p>市民が利用していく上で魅力あるものにしたい。誰が管理するかによって売上也変わってくる。</p>
M & D (杉村)	<p>指定管理の話をしているが、どの民間がやるとしても、市が後ろについて話を聞いてくれることが大切である。</p>
泉委員	<p>ゾーニングと動線図をみると、総合公園に大きい交差点があるが右側には信号がない。</p> <p>クリニックモールがあるが交差点から入ってアグリパークの裏側から入っていくようになっているが、国道 125 号バイパスに信号を設けて、入りやすいような動線を検討してもよいのでは。今後の検討になると思うが。</p> <p>道の駅は情報コーナーと休憩施設は大前提であるので、休憩施設のスペースの規模が気になる。トイレも含めしっかり検討してほしい。</p>
戸塚委員	<p>一坪ショップは塀で囲い個人個人の店にするのか。それとも台を置いて商品をおくのか。</p>
事務局 (赤城)	<p>仕切りで考えているが、平面図のように必ずしもこういう形ではない。各店の特徴に合わせた大きさや壁もレイアウトできるようにしたい。</p>
戸塚委員	<p>対面販売ということか。</p> <p>人件費とさらにテナント料 15%がかかるということか。人件費に問題があると思う。農協だと商品を置いておくだけで人件費はかからず売ることができる。</p>
事務局 (赤城)	<p>それはこれからの話。自由に考えて詰めていく。</p>
戸塚委員	<p>卸で道の駅の営業に行くが地元は 10%~15%、他所は 30~40%ということもある。</p>
M & D (杉村)	<p>卸型で人を出さない話が多くなれば、直営のところに商品をおき直営スペースを広げることも可能である。</p>

	<p>あくまで一坪ショップは自分でお店を出したいということになるので、今後の皆さんとの話し合いで決まっていく。</p>
長谷川委員	<p>125号バイパスを羽生方面に行ったところに歩道橋があるが、その先を行くと交差点があり、そこからはスピードを出しながら向かってくる車が多い。そこに急に入るところがあると危険な気がする。信号がないと危ないと思う。国道側が駐車場だと建物の視認性が落ちる。国道側に建物があり壁があればPR広告を張り出せるようになるのでは。</p> <p>対向車線からは見えず入らない道の駅もあるという話もあった。建物が国道側にあり駐車場は中に入っていく方がよいのかと思う。</p> <p>国道から一本入った真ん中の東西に走っている道路は拡幅するのか。アグリパーク側の南側も拡幅することになると思うが。</p> <p>東西につながる真ん中の道路がメインになる方が使用者側からすれば使いやすいのではないか。安全性の確保も必要になる。</p> <p>国道はあくまでも通過する車がメインなので、敷地に入ってきてやっとゆっくり中の様子を見れると思うので、入りやすいよう拡幅をし、車が入ってきても邪魔にならないような配慮が必要である。</p>
LB 石村	<p>今の段階では、バイパスからのアクセスは、警察協議上かなり厳しい。道の駅は交差点から入るようにしている。真ん中の道路は歩行空間として行ったり来たりすることができるイメージをしていて、エリア内に車が行き来するのはなるべく避けたいと思う。</p>
長谷川委員	<p>国道からのアクセスが難しい場合、運動公園の交差点から左折して入ることとなる、そうすると西からのアクセスがメインなる。国道からが難しいとなった場合の副案もあってもよいと思う。</p> <p>建物の後ろに駐車場がある場合、凍結の恐れがある。行田は雪が降る。除雪しないと解けないので使用できなくなるので、除雪用の施設も必要になるのではないかと。</p>
小林委員長	<p>あくまでこれはたたき台である。これから変わっていくものであると考えてほしい。動線は最終的に決定してからのことである。イメージを伝えていただくための図と理解いただきたい。</p>
西田委員	<p>直売所のみにするのか、農家レストランのみか、それとも折衷があるのか。直売所は地元の野菜だと端境期がでるので管理によっては他市のものもあり得る。管理を考えると広ければ広いほど大変だと思う。農家レスト</p>

	ランを後から作るようになった場合大変であるのならば、融通がきくような形にしてはどうか。折衷案にしてほしい。
戸塚委員	農家レストランのみはありうるのか。
事務局（赤城）	想定はしている。しかし、道の駅といえば直売所なのであくまでパターンの一例である。
M&D（杉村）	直売所をやりたい人がいるのであれば、一坪ショップの扱いでも対応可能。ここで書いてある直売所は指定管理の扱いでやるか、グループで直売所を出すか。いずれにせよ野菜なしということはないと思う。
戸塚委員	農協はやるのか。
長谷川委員	やらないと思う。任せてもだめになる。 オープンの目途がたち、野菜をやっている農家がこの部屋くらいが入れば端境期もなくなる。端境期がたくさんあるということは、ドル箱である。
町田委員	本棟の中に直売所を置かないとまずいのか。
事務局（赤城）	そのようなことはない。
長谷川委員	アグリパークゆめすぎとは食堂と直売所の間に吹き抜けの屋根のようなスペースがあり、ここがイベントをやるときに雑貨や農産物を出している。外からも見えて賑わいを出せるようなスペースもあった方がよいと思う。北側に出るのではなく南側でないと寒い。そうすればトイレだけに来た人も覗いていこうかという動機づけにもなるしかけがあってもよい。
小林委員長	配置図は、既存の道路を動かさないという仮定で検討をしている。 実際300m道路は危険である。参考図であり、違う道路形態になることもありうる。ここではどういう施設を入れていくかということを示している。
西田委員	広場は人が入っても大丈夫な広場か。
事務局（赤城）	広場となっているが、皆さんの意見からBBQ場やサイクリングコースなどすべて入れた形で想定している。人が入ってよい。場合によっては花壇なども考えられる。
西田委員	イベント広場は広くすることも可能と捉えてよいか。
事務局（赤城）	よい。ご意見を文として残して、今後活かしたいと思う。
飯嶋委員	施設配置図となっているが、このように作るということではないという

	<p>ことでよいか。ショッピングモールみたいに行きたいと思わない。金を稼ぐだけの場のような感じがする。緑が点在しており遊びに行きたいところがない。</p>
長谷川委員	<p>それは総合公園と棲み分けているのでは。緑はたくさんあった方がよいが。</p>
小林委員長	<p>配置図については、意見のイメージ化ということで参考に見ていただければと思う。</p>
事務局（赤城）	<p>分かりやすさを考慮し、図を入れている。</p>
小林委員長	<p>意見をもとに、図や収支を出している。これらはあくまで参考である。</p>
長谷川委員	<p>図があるのはよいことである。</p>
小林委員長	<p>図があると意見が出やすい。意見を図面化したものであり、具体的な位置などすべて白紙である。今回提示したものは単純に並べたイメージである。</p>
西田委員	<p>アグリパークに小さなブースを借り、農家レストランでシイタケを獲りBBQなどが出来るのは面白いと思うが、地元農家だけの運営だけでなく、市と小中学校で野菜を育てたりするなど、場を共有できるような形の契約にしておいた方がよいのではないか。お客様に苗植えイベントができるなど面白いイベントになる。そういった体験のニーズはある。</p>
事務局（赤城）	<p>施設内容の意見を踏まえて、基本計画でも網羅的に施設を載せたい。市民農園やアグリパークなど。</p>
長谷川委員	<p>アグリパークも整理が必要。基本はお金上がるものを選定すべき。年間を通してどのようにお客を楽しませるのか、集客するのか。施設全体でのマネジメントを考えると、この使い方の意見があつてよいと思う。市内水田は2,000ha、農地も入れればそれ以上あるので、体験などやるなら利便性のある場でやり、お金を取るべき。</p>
小林委員長	<p>儲かる農業も考える必要があると思う。</p> <p>これは意見を集約したイメージである。年明けになると、文章が主体の案を示す。それをもとにパブリックコメントを実施し、市民の皆様からご意見いただき、最終的な基本計画を作り上げる。</p> <p>夢のある基本計画を作りたい。次回は素案を皆さんにお示しする予定である。</p>

	次回は1月30日 月曜日
--	--------------