

行田市産業交流拠点整備 基本構想

平成 28 年 3 月

目 次

第1章 基本構想策定の前提条件の整理	1
1. 基本構想策定の目的	1
(1) 基本構想策定の目的	1
(2) 産業交流拠点整備の位置づけ	1
2. 前提条件の整理	2
(1) 対象地の設定	2
(2) ターゲットの設定	4
(3) ターゲット別需要量の算出	5
(4) 施設整備に向けたコンセプト	12
第2章 施設整備方針の検討	14
1. 施設の整備方針	14
(1) 全体整備方針	14
(2) ゾーン別整備方針	15
(3) 導入施設の検討	16
(4) 施設別整備方針	17
2. ゾーニング等の検討	22
(1) 規模の検討	22
(2) ゾーニングの検討	26
第3章 施設の運営方針の検討	27
1. 施設経営の戦略検討	27
(1) SWOT 分析からの経営戦略の検討	27
(2) 経営戦略の検討	29
2. 運営主体の検討	33
(1) 想定される運営主体の検討	33
(2) 産業交流拠点ゾーンの施設における運営体制の検討	34
3. スケジュールの検討	35
4. 施設整備及び施設運営の手法	36
(1) 市による施設整備後に民間が施設運営を行う手法	36
(2) 施設整備と施設運営を一体的に民間事業者が行う手法	38
5. 施設整備イメージ	40
■資料	42

第1章 基本構想策定の前提条件の整理

1. 基本構想策定の目的

(1) 基本構想策定の目的

本市では平成27年度に、地域商圈を活かした広域交流拠点の整備に向け『行田市産業交流拠点整備調査研究業務』を実施しました。同調査では前提条件の整理、市民や各種団体への意向調査等を行ったうえで、対象地の選定、産業交流拠点整備の基本的な考え方の整理を行いました。

本構想では、『行田市産業交流拠点整備調査研究業務』において整理した内容を踏まえ、施設の整備方針、運営方針を明確にすることを目的とします。

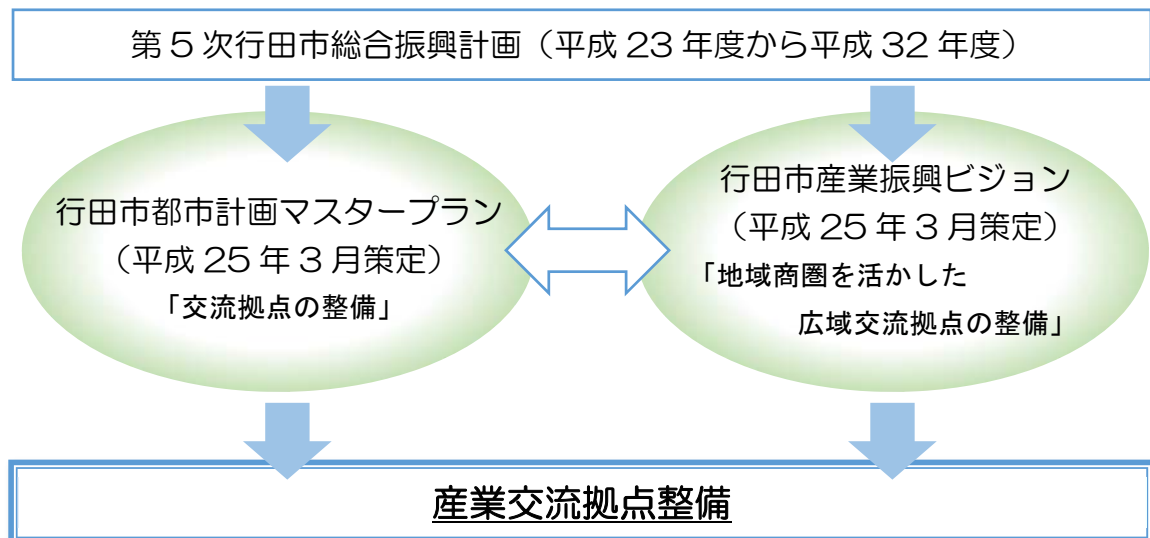
産業交流拠点とは・・・

本市では、『行田市産業振興ビジョン（平成25年3月策定）』において、地域商圈を活かした広域交流拠点の整備を掲げており、新たな雇用や賑わいの創出、地域経済の活性化を図るため、農業・商業・工業・観光等の各産業が有機的に連携・交流する拠点として、道の駅を基本とする多機能な複合施設を「産業交流拠点」と称しています。



(2) 産業交流拠点整備の位置づけ

産業交流拠点は、第5次行田市総合振興計画に基づく個別計画として、行田市都市計画マスタープランにおいて「交流拠点の整備」が位置づけられているとともに、行田市産業振興ビジョンにおいて「地域商圈を活かした広域交流拠点の整備」としての位置づけがされています。



■ 対象地及び周辺の状況

対象地の現況



対象地に接する国道 125 号バイパス



隣接する行田市総合公園



(2) ターゲットの設定

『行田市産業交流拠点整備調査研究業務』において、各種調査結果を SWOT 分析し、課題を整理した上でターゲットを設定しました。

Step 1 : ベースとなる近隣需要を確保する

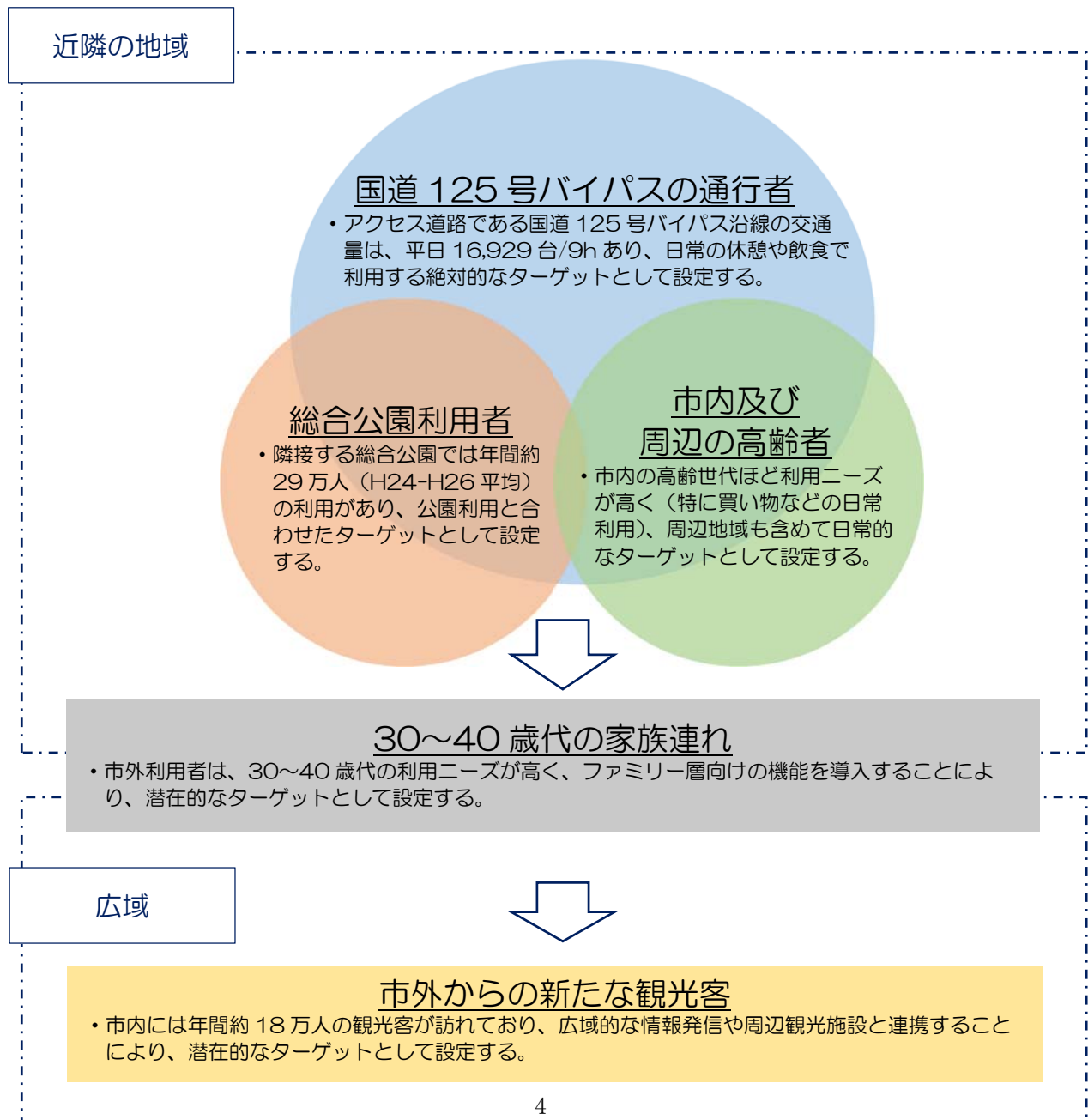
○国道 125 号バイパスの通行者、総合公園利用者、市内及び周辺の高齢者を近隣需要として、ターゲットとします。

Step 2 : 近隣需要の拡大を図る

○30～40 歳代の家族連れをターゲットとし、行田市近隣のニーズに対応した産業交流拠点を目指します。

Step 3 : 広域需要の取り込み

○市外からの新たな観光客をターゲットに、広域ニーズに対応した産業交流拠点への発展を図ります。



(3) ターゲット別需要量の算出

■需要量算出の考え方

産業交流拠点の整備にあたっては、まず周辺の交通・施設利用者や地域住民のニーズに対応し、短期的に見込まれる需要量を算出します。中期、長期的には、家族連れや広域からの来訪者を想定し、観光ニーズに対応した需要量を算出します。

【短期的に見込まれる需要量算出の考え方】

国道 125 号バイパスの利用者（アクセス道路交通量からの入込み者数）

- 国道 125 号バイパス交通量から平日と休日の交通量に分け、1 日 9 時間の交通量を算出する
- 道の駅の立ち寄り率と乗車人員から、年間の想定入込者数を算出する

行田市総合公園利用者（総合公園との連携による利用見込み）

- 行田市総合公園の平成 24～26 年度の年間利用者数から、平均年間利用者数を算出する
- アンケート調査から飲食利用割合を算出し、平均年間利用者数と掛け合わせて、行田市総合公園利用者の飲食利用ニーズを算出する

市内及びその周辺の高齢者

- 市内の 60 歳以上の人口と車保有率から、対象となる需要を算出する
- 市民意識調査から、産業交流拠点で「普段買い物の場所として利用したい」割合と、利用頻度を掛け合わせて高齢者の利用ニーズを算出する

【中・長期的に見込まれる需要量算出の考え方】

家族連れ・市外からの観光客（市内の観光施設との連携による利用見込み）

- 平成 22～26 年度の市内の観光施設の平均来訪者数を算出する
- 市外利用者アンケート調査から、今後行田市への訪問意向があり、かつ道の駅を「是非利用したい」割合と平均来訪者数を掛け合わせて、市内観光施設との連携による利用見込者数を算出する

■ターゲット別需要量の算出

①アクセス道路交通量からの入込み者数の想定

i) 国道 125 号バイパス交通量

平成 17 年度道路交通センサスの休日／平日比率をもとに、平成 22 年度の「休日」を推計すると以下ようになります。

【参考】平成 22 年度道路交通センサス（行田市長野 645）

	車 種	台数（台／9：00～18：00）		
平日	小型車	11,375	16,929	
	大型車	5,554		
休日	小型車	12,399	14,065	小型車：平日の交通量× <u>1.09</u> ※1
	大型車	1,666		大型車：平日の交通量× <u>0.30</u> ※2

【参考】平成 17 年度道路交通センサス（上段：行田市下忍 534、下段：行田市持田 2745）

	車 種		台数（台／12h）	
平日	小型車	乗用車	12,171	16,289
			14,575	
		小型貨物車	4,118	18,367
			3,792	
	大型車	バス	70	4,951
			116	
		普通貨物車	4,881	6,573
			6,457	
休日	小型車	乗用車	16,345	17,852
			18,166	
		小型貨物車	1,507	※1 休日/平日： <u>1.09</u>
			1,746	
	大型車	バス	77	1,333
			106	
		普通貨物車	1,256	2,074
			1,968	

$$※1 (17,852+19,912) \div (16,289+18,367) = 1.089 \approx \underline{1.09}$$

$$※2 (1,333+2,074) \div (4,951+6,573) = 0.295 \approx \underline{0.30}$$

ii) 道の駅立ち寄り率 及び 乗車人数

平成6年度道の駅調査（建設省北陸地方建設局）による県境型の道の駅における立ち寄り率を基に、最小の数値を採用します。

	車 種	本施設で設定する 立ち寄り率	乗車人数
平日	小型車	6%	1.2 人
	大型車	2%	2.8 人
休日	小型車	10%	2.7 人
	大型車	3%	10.0 人

iii) 年間利用者数の算出

1 日の利用台数 = 交通量（台数／9：00～18：00） × 立ち寄り率

	車種	台数／9h	立ち寄り率	利用台数
平日	小型車	11,375	0.06	683
	大型車	5,554	0.02	111
休日	小型車	12,399	0.10	1,240
	大型車	1,666	0.03	50

1 日の利用者数 = 利用台数 × 乗車人数

	車種	利用台数	乗車人数	利用者数
平日	小型車	683	1.2	820
	大型車	111	2.8	311
休日	小型車	1,240	2.7	3,348
	大型車	50	10.0	500

年間利用者数（平日 313 日、休日 52 日として換算）

$$(820+311) \times 313 \text{ 日} + (3,348+500) \times 52 \text{ 日} \\ = 554,099 \text{ 人}$$

交通量データは上下線の合計であることから、利用者実態は上記利用者の 50%程度と考えられる為、実際の年間利用者数は

$$554,099 \text{ 人} \times 0.5 = 277,050 \text{ 人}$$

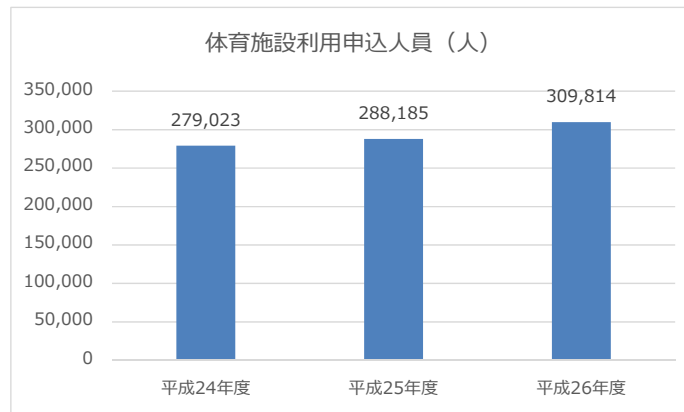
想定入込み者数：約 28 万人／年

②総合公園との連携による利用見込み

ニーズの考え方：隣接する総合公園利用者のうち、飲食等で道の駅に立ち寄るニーズ

i) 年間の総合公園の利用者数

平成 24 年度から平成 26 年度の総合公園の利用者の平均は、29 万人となっています。



ii) 飲食を「是非利用したい」市外利用者の割合

飲食機能ができれば「是非利用したい」市外利用者の割合は、13.0%となっています。

	回答数	割合
総数	500	100.0%
飲食を「是非利用したい」回答数 (市外利用者アンケート調査)	65	13.0%

iii) 総合運動公園と連携した飲食の利用ニーズの算出

$$290,000 \text{ 人} \times 13 \% \div 37,000 \text{ 人}$$

総合公園利用者が飲食で利用するニーズとして、約 3.7 万人/年の利用を見込むこととします。

総合公園との連携による利用見込み：約 3.7 万人／年

③60 歳以上の市民の利用見込み

ニーズの考え方：60 歳以上の方が日常から利用できる場所として、道の駅に立ち寄るニーズ
(市民意識調査より)

i) 市内の 60 歳以上の人口

市内の 60 歳以上の人口は、29,672 人となっています。

平成27年12月1日現在（※住民基本台帳人口）			
年齢	男	女	合計
60～64歳	3,249	3,282	6,531
65～69歳	3,779	3,815	7,594
70～74歳	2,574	2,847	5,421
75～79歳	1,934	2,186	4,120
80～84歳	1,203	1,779	2,982
85～89歳	648	1,272	1,920
90～94歳	212	645	857
95～99歳	45	161	206
100～104歳	6	32	38
105歳以上	0	3	3
合計	13,650	16,022	29,672

ii) 車保有の割合

市内の 60 歳以上の方が車を所有している割合は、89.5%となっています。

		総数	自動車有	自動車無	無回答
年齢	総数	190	170	16	4
		100.0%	89.5%	8.4%	2.1%
	60歳代	186	166	16	4
		100.0%	89.2%	8.6%	2.2%
	70歳以上	4	4	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

iii) 産業交流拠点を「普段行く買い物の場所として利用したい」割合

産業交流拠点でしたいこととして、「普段行く買い物の場所として利用したい」と回答した市内の 60 歳以上の方の割合は、75.3%となっています。

		総数	所普 と段 し行 く買 用い し物 たい 場	連市 れ外 てか ら行 きの たい 観 客 を	を生 産者 として 農 産 物	を生 産者 として 加 工 品	運イ 営ベ ント を行 い等 たい 企 画・	参祭 加り ・イ ベン ト等 に	わて み業 た交 交流 流拠 点 たい （運 営で に働 関い	そ 他	無 回 答
	総数	190	143	75	8	4	6	31	10	5	23
		100.0%	75.3%	39.5%	4.2%	2.1%	3.2%	16.3%	5.3%	2.6%	12.1%
	60歳代	186	139	71	7	3	5	30	9	4	23
		100.0%	74.7%	38.2%	3.8%	1.6%	2.7%	16.1%	4.8%	2.2%	12.4%
	70歳以上	4	4	4	1	1	1	1	1	1	0
		100.0%	100.0%	100.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%

iv) 道の駅の利用頻度

市内の 60 歳以上の方の割合は、月数回程度（※月 3 回程度とする）が 22.6%、年数回程度（※年 3 回程度とする）が 51.6%、あまり利用しない（※年 1 回程度とする）が 20.0%となっています。

		総数	月数回程度	年数回程度	あまり利用しない	利用したことがない	無回答
	総数	190	43	98	38	10	1
		100.0%	22.6%	51.6%	20.0%	5.3%	0.5%
年齢	60歳代	186	42	96	37	10	1
		100.0%	22.6%	51.6%	19.9%	5.4%	0.5%
	70歳以上	4	1	2	1	0	0
		100.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%

v) 60 歳以上の市民が日常から利用できる場所として道の駅に立ち寄るニーズの算出

○市内の 60 歳以上の人口 29,672 人 × 車保有率 (89.5%) = 26,556 人

○車を保有した 60 歳以上の市民 26,556 人 × 普段買い物の場所として利用したい市民 (75.3%) = 19,997 人

○上記のうち道の駅利用頻度より 60 歳以上の市民の利用ニーズを算出すると、

利用頻度	割合	年間利用者数	60 歳以上の市民の利用ニーズ
月数回程度（※月 3 回程度とする）	22.6%	162,696	197,650
年数回程度（※年 3 回程度とする）	51.6%	30,955	
あまり利用しない（※年 1 回程度とする）	20.0%	3,999	

$$19,997 \text{ 人} \times 22.6\% \times 36 \text{ 回} = 162,696 \text{ 人}$$

$$19,997 \text{ 人} \times 51.6\% \times 3 \text{ 回} = 30,955 \text{ 人}$$

$$19,997 \text{ 人} \times 20.0\% \times 1 \text{ 回} = 3,999 \text{ 人}$$

$$162,696 \text{ 人} + 30,955 \text{ 人} + 3,999 \text{ 人} = 197,650 \text{ 人}$$

$$\approx 200,000 \text{ 人}$$

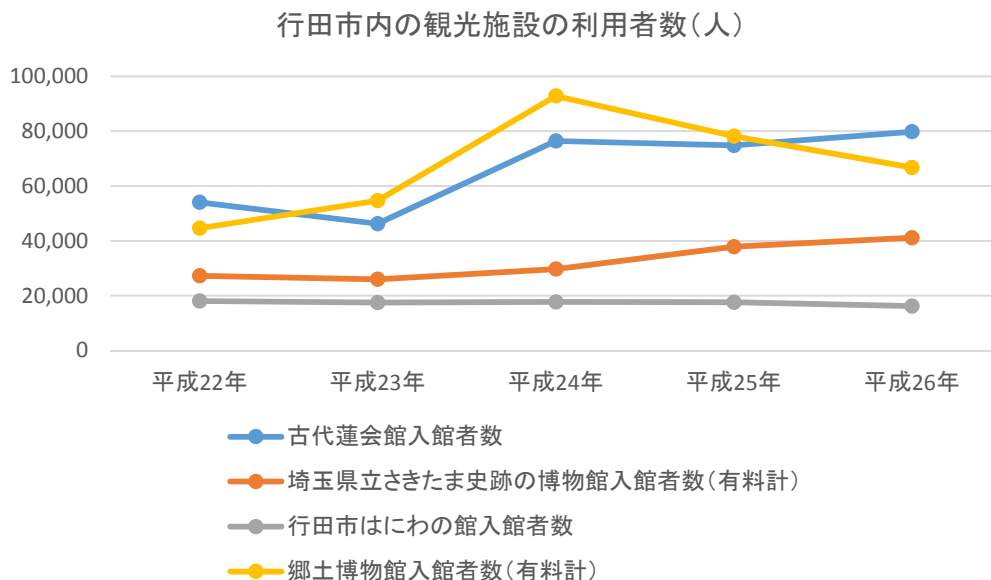
60 歳以上の市民の利用ニーズ：約 20 万人／年

④市内の観光施設との連携による利用見込み

ニーズの考え方：来訪者が産業交流拠点を観光施設として立ち寄るニーズ

i) 年間の行田市内観光施設の利用者数

平成 22 年から平成 26 年の市内観光施設の利用者の平均は、18 万人となっています。



ii) 行田市への来訪者のうち、道の駅を利用する市外利用者の割合

今後行田市への訪問意向がある回答者のうち道の駅を「是非利用したい」割合は、72.3%となっています。

		道の駅の利用意向					総計
		是非利用したい	どちらかという と利用したい	どちらかという と利用したい と思わない	利用したい と思わない	無回答	
今後の行 田市への 訪問意向	是非訪れたいと思う	34	11	0	0	2	47
		72.3%	23.4%	0.0%	0.0%	4.3%	100.0%
	どちらかという と訪れたいと思う	47	152	10	3	10	222
		21.2%	68.5%	4.5%	1.4%	4.5%	100.0%
	どちらかという と訪れたいと思わない	1	41	68	10	17	137
		0.7%	29.9%	49.6%	7.3%	12.4%	100.0%
	訪れたいと思わない	1	8	12	38	35	94
		1.1%	8.5%	12.8%	40.4%	37.2%	100.0%
総計		83	212	90	51	64	500
		16.6%	42.4%	18.0%	10.2%	12.8%	100.0%

iii) 市内の観光施設を連携した利用ニーズの算出

$$180,000 \text{ 人} \times 72.3 \% \approx 130,000 \text{ 人}$$

市内の観光客は波及的に利用するニーズとして、約 13 万人／年の利用を見込みます。

市内観光施設との連携による利用見込み：約 13 万人／年

(4) 施設整備に向けたコンセプト

『行田市産業交流拠点整備調査研究業務』において SWOT 分析の結果から、キーワードを基としたコンセプトを導き出しました。

“健康”をテーマとした地域循環型の産業・生活交流拠点から 広域的な行田まるごと情報発信拠点へ

“健康”をテーマとし、3つの機能を内包した産業交流拠点を形成します！

- ①地域のひと、もの、かねが循環する産業交流拠点機能
- ②地域の人の生活・福祉を支援する生活交流拠点機能
- ③広域的な行田まるごと情報発信拠点機能

①『地域のひと、もの、かねが循環する産業交流拠点機能』の方針

- 行田市総合運動公園と連携した取組みや健康な食の提供など、行田市民をはじめとした利用者が心身ともに“健康”でいられるための場所づくりを進めます。
- とれた野菜や米を地域の直売所として供給し、地域のものとお金が循環する地産地消の仕組みづくりを進めます。

方針 1：身体の“健康”、心の“健康”など心身ともに癒される空間をつくる

- 大型車の運転手や広域からの来訪客が、ゆっくりと休憩し、心身ともに癒すことができます。
- 行田市総合公園利用者が、スポーツ大会等の後に立ち寄り、身体を休めることができます。

方針 2：安心して消費できる“健康”な農産物、“健康”な食を提供する

- 市民や周辺地域の人が、行田市の新鮮な農産物を購入することができます。
- 近隣の高齢者が、地元産品を食べながら交流し、健康的に過ごすことができます。
- 来訪者が観光の帰りに立ち寄り、地域の特産品を購入することができます。

方針 3：交流や体験により“健康”な 1 日を過ごすことができる場所とする

- 子ども連れが公園として利用し、体を動かしながら 1 日を健康的に過ごすことができます。
- ファミリーで訪れ、収穫・加工体験等により、年代を越えて楽しむことができます。

②『地域の人の生活・福祉を支援する生活交流拠点機能』の方針

○地域のひとが集まる場として日常生活で利用・交流し市民に親しまれる地域密着の拠点づくりに取り組みます。

方針 4：地域住民の日常生活において“健康”で安心して生活できる場所とする

- 日用品売り場や公園など、地域住民の日常利用ができます。
- 市民や周辺地域の人が医療施設や福祉施設を利用することにより、安心して日常生活を送ることができます。
- 災害時には地域の防災拠点として、安心して生活することができます。

③『広域的な行田まるごと情報発信拠点』の方針

- 地域の産品や市内の観光資源を活用し、広域的な集客につながる行田ブランドの確立、市内の回遊性向上を目指し、観光資源と観光客をつなぐワンストップ窓口をもつ民間主体の情報発信拠点を整備します。

方針 5：市内の観光・イベント情報を一元化し、広域からの来訪者に提供する

- 市内の観光・イベント情報が集まるワンストップ窓口として、来訪者が、最初に立ち寄り、市内観光情報を入手することができます。

方針 6：市内の関係団体が連携し、広域からの多様なニーズに対応する

- 来訪者が、行田市の歴史・文化・自然を活かした市内の取組みを体験することができます。
- 市民や市内団体の知恵を結集し、行田ブランドを確立して、来訪者に提供します。

第2章 施設整備方針の検討

1. 施設の整備方針

コンセプトを基に、施設を「産業交流拠点ゾーン」、「生活交流拠点ゾーン」、「情報発信拠点ゾーン」の3つに分け、整備します。

（1）全体整備方針

整備方針 1： 周辺の自然と一体となった、ゆとりある空間づくり

- 対象地は、広大な面積を有しているため、これを最大限に活用したゆとりある空間づくりを目指します。
- 様々なイベントに対応可能で、利用者の憩いの場となるオープンスペースを確保するとともに、周辺の田園風景と調和した施設を整備します。



整備方針 2： 賑わいあふれる空間づくり

- 施設の内外において様々な活動が展開され、来訪者が楽しめ、賑わいあふれる空間とします。



整備方針 3： 行田市総合公園と連携した空間づくり

- 行田市総合公園の集客力を活かすため、総合公園利用者が立ち寄りやすい空間を目指します。



整備方針 4： 一体感のある空間づくり

- 産業交流拠点ゾーン、生活交流拠点ゾーン、情報発信拠点ゾーンが機能的に連携した空間とするため、広場等のオープンスペースを含め一体的な空間づくりを目指します。

（２）ゾーン別整備方針

産業交流拠点ゾーン

○行田市総合公園との連携を考慮して、休憩施設や飲食施設などを整備し、公園利用後に立ち寄ることができるゾーンとします。

○遠方から道の駅に立ち寄る方だけでなく、周辺に住んでいる方からも利用される物産館や直売所等の機能をもったゾーンとします。

産業交流拠点ゾーンを構成するサービス機能

- ・ 駐車場
- ・ トイレ
- ・ 休憩機能
- ・ 物産館・直売所
- ・ 加工機能
- ・ 飲食機能
- ・ 体験機能

など

生活交流拠点ゾーン

○医療・福祉施設や防災など、市民をはじめとした利用者が安心して毎日を過ごすための機能を整備したゾーンとします。

○子育て支援施設や広場などの機能を整備し、地域に密着したゾーンとします。

生活交流拠点ゾーンを構成するサービス機能

- ・ 広場
- ・ 防災機能
- ・ 医療施設
- ・ 福祉施設
- ・ 子育て支援施設

など

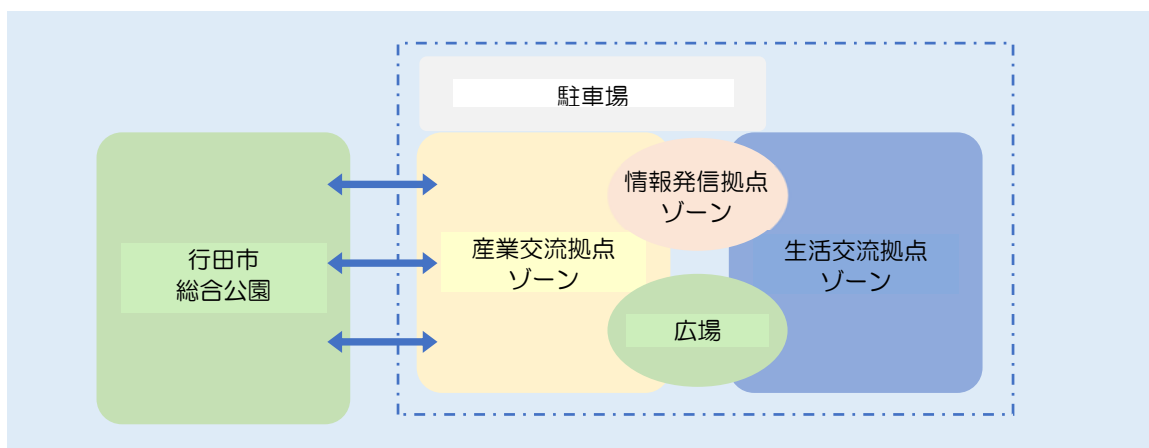
情報発信拠点ゾーン

○市内の観光やイベント情報が集まる窓口となるゾーンとします。

情報発信拠点ゾーンを構成するサービス機能

- ・ 地域情報発信機能
- ・ 観光案内所

など



（３）導入施設の検討

産業交流拠点ゾーン、生活交流拠点ゾーン、情報発信拠点ゾーンの各ゾーンには、それぞれ以下に示す施設を導入します。

	導入施設	考え方
共通	広場	産業交流拠点の魅力を高めるための催しが開催できるイベントスペースや地域住民が日常的に利用できるオープンスペースなど、来訪者の賑わい、交流の場とします。
産業交流拠点ゾーン	休憩施設	来訪者が心身ともにリフレッシュできる、癒しの場とします。
	物産館・直売所	農産物や加工品、工芸品等の販売を行います。
	加工施設	行田ブランドの創造を図るため、地域グルメや新たな地元製品の研究開発を行います。
	飲食施設	地元の食材を使用した料理や、健康に配慮した食品の提供を行います。
	体験施設	収穫体験や加工体験により、世代を超えて楽しめる場とします。
	駐車場	多くの人に利用してもらうため、十分な規模を確保するとともに、導線や夜間の利用に配慮した駐車場とします。
	トイレ	子どもから高齢者、子育て世代の誰もが安心して快適に利用できる施設とします。
生活交流拠点ゾーン	防災施設	東日本大震災以降、道の駅には地域防災拠点としての役割も期待されていることから、防災機能を整備します。
	医療・福祉・子育て施設	市民が安心して日常生活を送ることが出来るように医療・福祉・子育て施設を整備します。
	健康づくり機能	運動器具など、健康増進に資する機能を整備します。
情報発信拠点ゾーン	地域情報発信施設	地域の情報や、市内団体の活動情報など、日常生活の情報拠点として整備します。
	観光情報発信施設	市内の観光施設の情報発信を行います。

（４）施設別整備方針

共通

①広場

（ア）イベント広場

- 市内の団体との連携も視野に入れたイベントを実施できる空間として整備します。
- 季節ごとのイベントや子供向けのイベントなど、産業交流拠点の魅力をさらに高めるイベントを実施できる空間とします。
- 様々なイベントに対応可能な、ゆとりある広場を整備します。

■想定される機能

野外ステージ、BBQ 場所、スケボーリンク、キャンプ場、サイクリングロード、ふれあい動物園、ボルダリング、ゴーカート場 など

（イ）緑地広場

- ベンチやテーブルを設置し、施設利用者が休憩できるスペースをできるだけ多く確保するとともに、周辺の田園風景に調和した空間とします。
- 遊具の設置など、子ども連れが公園として利用することができるよう整備します。



■想定される機能

水遊び場、ふわふわドーム、フットサルコート、レクリエーション広場、巨大迷路、ドッグラン、ゴルフ場 など

産業交流拠点ゾーン

②休憩施設

(ア)休憩施設

○国道 125 号バイパス利用者や隣接する行田市総合公園利用者など、来訪者が安心してくつろげる休憩施設を整備します。

○敷地周辺の田園風景を楽しむことができる空間とします。

■想定される機能

貸館施設（会議室・催事場）、休憩スペース など

(イ)入浴施設、仮眠施設

○行田市総合公園利用者やドライバーが疲れを癒せる入浴施設、仮眠施設を整備します。



■想定される機能

足湯、大浴場、サウナ、宿泊施設 など

③物産館・直売所

○地域住民が利用できるよう、日常利用を考慮した商品を提供します。

○地産地消の拠点として、地元の物産を中心とした広域の生鮮品や加工品を提供します。

○地域ごとに産品を分けて陳列するなど、各地域の物産を紹介・普及する空間とします。

○円滑な商品の搬入が行われるよう、搬入動線を考慮した施設とします。



■想定される機能

農産物直売所、鮮魚市場、地元加工品・工芸品等の販売所、コンビニエンスストア など

④加工施設

○行田ブランドの創造を図るため、地域グルメや新たな地元産品を研究開発するための施設を整備します。

○地産地消の推進、地域グルメの提供ができるとともに、料理教室もできる施設の整備を検討します。



出典：道の駅しもつけ HP より



■想定される機能

行田特産品加工所、パン工房、ピザ工房、そば・うどん工房 など

⑤飲食施設

○地元産品を中心とした地産地消のメニューを提供します。

○子どもやお年寄りも安心して食べることができる、健康に配慮した自然食を提供する飲食施設を整備します。

○広場の賑わいや田園風景を楽しむことができる空間とします。



出典：田園プラザ川場 HP より

■想定される機能

フードコート、地産地消レストラン、フライ・ゼリーフライ専門店、喫茶店 など

⑥体験施設

- フライ・ゼリーフライ作りなどの特産品体験や、いちごやブルーベリーなどの収穫体験により、世代を超えて楽しむことができる場にするとともに、来訪者同士の交流を促進します。



■想定される機能

ビジターセンター、木材加工場、体験・観光農園、ダンススタジオ、アート工房 など

⑦駐車場

- 国道 125 号バイパスの交通量に対応し、施設利用に応じた十分な駐車場台数を確保します。
- 誰もが停めやすい、ゆとりある駐車スペースを確保します。
- 産業交流拠点ゾーンと生活交流拠点ゾーンなど、利用目的ごとに駐車スペースを確保します。
- 大型車と小型車の動線が交わらないように配慮します。
- 歩行者の安全を確保するため、歩車分離を図った通行スペースを確保します。
- バイク、自転車の駐車スペースの確保に努めます。
- 駐車場から円滑に移動が行われるよう、通行スペースのバリアフリーにします。
- 身障者用駐車スペースを施設に近い位置に整備します。



⑧トイレ

- 道路利用者をはじめ、施設を訪れた誰もが、安心して快適に利用できるトイレを整備します。
- 国道 125 号バイパスの交通量や施設利用者数に応じた便器数を整備します。

生活交流拠点ゾーン

⑨防災機能

○災害発生時に、地域の防災拠点として利用できるよう、防災備蓄倉庫、貯水槽（災害時の飲料水確保）を整備します。

○防災遊具やかまどベンチなど、平常時の活用も見越した機能を整備します。



■想定される機能

防災備蓄倉庫、貯水槽、非常用電源装置 など

⑩医療・福祉・子育て施設

○地域住民の日々の健康な暮らしを支えるための医療施設、福祉施設や、子育て世代を支援するための機能を整備します。

■想定される機能

産婦人科小児科クリニック、保育所、老人ホーム、学童保育所、病児保育所 など

⑪健康づくり機能

○隣接する行田市総合公園の機能を考慮しながら、運動器具など、健康増進に資する機能を整備します。

情報発信拠点ゾーン

⑫地域情報・観光情報発信施設

(ア)地域情報発信機能

○市内の他の直売所などと連携し、地域住民の日常生活に必要な情報を提供します。

(イ)観光情報発信機能

○広域からの来訪者に対し、行田市内の観光情報などを分かりやすく伝えられる観光案内所とします。

■想定される機能

観光案内所、地域情報案内所 など



2. ゾーニング等の検討

(1) 規模の検討

①産業交流拠点ゾーンの駐車場

○駐車場のマス算定

旧日本道路公団休憩施設設計要領（昭和 62 年 4 月）における駐車マスの算定方法により以下のように算出する。

$$\text{駐車マス数（片側）} = 1 \text{ 日の利用台数} \times (\text{ラッシュ率} / \text{回転率})$$

〈参考〉

- ・ 交通量（台数／9h） × 立ち寄り率 / 2 = 1 日の利用台数

交通量データは上下線の合計であることから、利用台数は 50%程度とする。

交通量の多い休日の小型車と、平日の大型車の交通量を採用する。

	車種	台数／9h	立ち寄り率	利用台数
平日	小型車	11,375	0.06	683
	大型車	5,554	0.02	111
休日	小型車	12,399	0.10	1,240
	大型車	1,666	0.03	50

- ・ 車種別ラッシュ率、回転率

大型車は大型バスの回転率を採用する。

	車種	ラッシュ率	回転率
サービスエリア	小型車	0.10	2.40
	大型バス	0.25	3.00
	大型貨物車	0.075	2.00

$$\text{【小型車】 } 1,240 \text{ 台} \times (0.10 / 2.40) = 52 \text{ 台} \approx \underline{55 \text{ 台}}$$

$$\text{【大型車】 } 111 \text{ 台} \times (0.25 / 3.00) = 9 \text{ 台} \approx \underline{10 \text{ 台}}$$

行田市総合公園との連携を図るため、小型車駐車マス数は算定台数の倍とする。

$$\text{駐車マス数} : \text{小型車 } 110 \text{ 台、大型車 } 10 \text{ 台}$$

○駐車場の広さ算定

$$\text{【小型車】 } 110 \text{ 台} \times 30 \text{ m}^2 = \underline{3,300 \text{ m}^2}$$

$$\text{【大型車】 } 10 \text{ 台} \times 120 \text{ m}^2 = \underline{1,200 \text{ m}^2}$$

$$3,300 \text{ m}^2 + 1,200 \text{ m}^2 = \underline{4,500 \text{ m}^2}$$

$$\text{駐車場面積} : 4,500 \text{ m}^2$$

②産業交流拠点ゾーンの規模

「建築設計資料 道の駅」より、設定した入込客数や機能数に近い道の駅 6 施設の延べ床面積の平均値を参考に、おおよその建物規模を算出します。広場の規模についても以下の敷地面積、容積率を参考とします。

名称	入込客数	敷地面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	容積率
道の駅津山 もくもくランド	25万人	16,755	707	4%
道の駅あつみ 夕陽のまちしゃりん	30万人	14,432	747	5%
道の駅とみうら 琵琶倶楽部	25万人	3,803	1,285	34%
道の駅パスカル清見	43万人 (1994年度)	7,000	2,364	34%
道の駅 掛け合いの里	15万人	4,658	928	20%
道の駅 ゆうひパーク浜田	90万人(予測)	5,159	2,775	54%
平均	38万人	8,635	1,468	17%

③施設別の規模

類似施設の面積をもとに、導入が想定される機能について、おおよその規模を算出します。

※導入が想定される機能について、全ての機能を導入するわけではなく、今後導入の有無を検討するものである

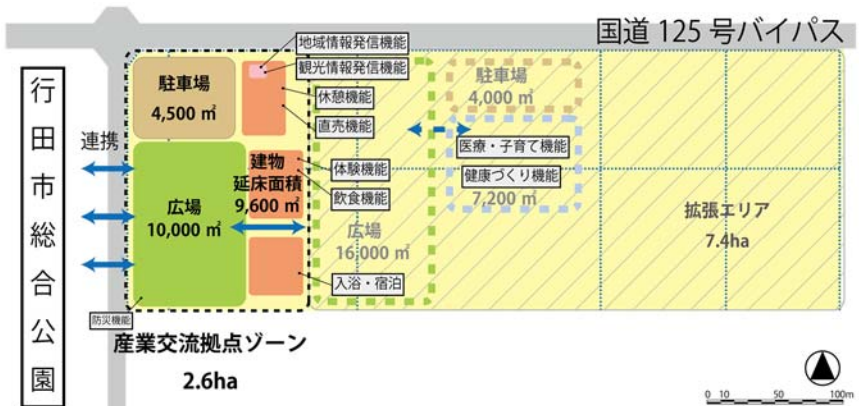
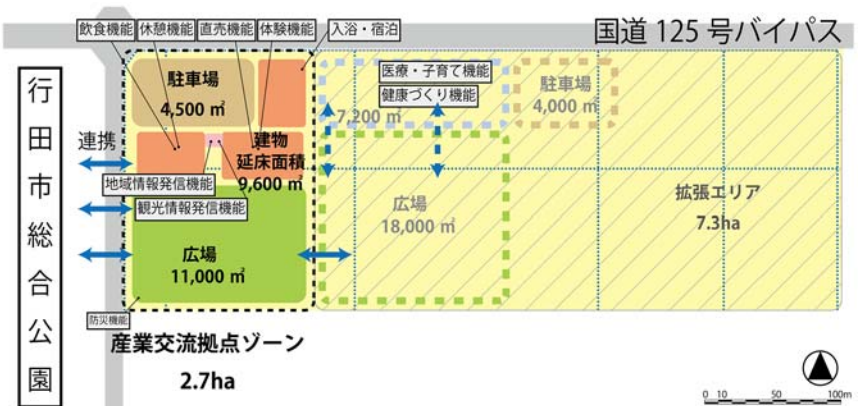
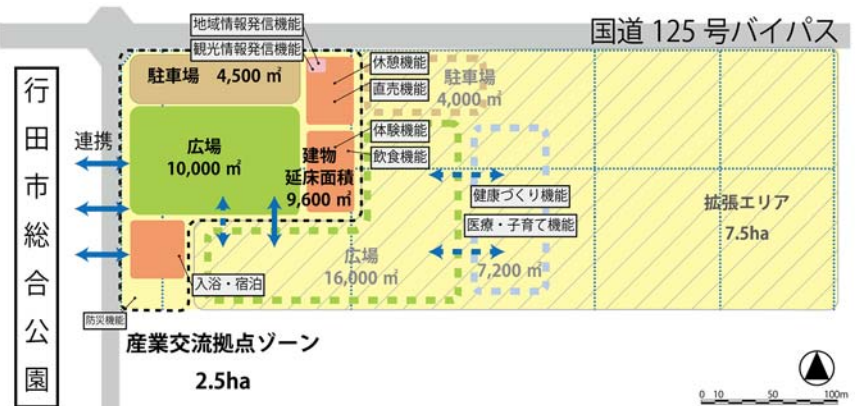
ゾーン	導入が想定される機能		規模(m ²)
共通	①広場		
	(ア)イベント広場	野外ステージ(音響含む)	3,000
		BBQ場	1,500
		スケボーリンク	1,500
		キャンプ場	3,500
		サイクリングロード	1周2,000m 巾3.0m
		ふれあい動物園	2,500
	(イ)緑地広場	ボルダリング	500
		ゴーカート場	6,000
		水遊び場	2,500
		ふわふわドーム	2,000
		フットサルコート(夜間照明つき)	1,000
		レクリエーション遊具広場	10,000
		巨大迷路	4,000
		ドッグラン	2,000
		ゴルフ場	20,000
産業交流拠点ゾーン	②休憩施設		
	(ア)休憩施設	貸館施設(会議室・催事場等)	200
	(イ)入浴施設・仮眠施設	足湯	30
		大浴場	2,200
		サウナ	20
		宿泊施設(ホテル)	1,300
	③物産館・直売所	農作物産直売所	130
		鮮魚市場	上記に含む
		地元加工品、工芸品等の販売所	300
		コンビニエンスストア	150
	④加工施設	キッチン	100
		行田青大豆関連加工所	200
		パン工房	200
		ピザ工房	200
		そば・うどん工房	200
	⑤飲食施設	フードコート	700
		地産地消レストラン	200
		フライ・ゼリーフライ専門店	60
		喫茶店	100
	⑥体験施設	ビクターセンター	500
		木材加工場等	50
		甲冑の貸し出し	100
		体験農園・観光農園	1,500
		ダンススタジオ(鏡張り)	260
		アート工房	300
	⑧トイレ	トイレ	600
拠点生活交流ゾーン	⑩医療・福祉・子育て施設	産婦人科クリニック	500
		保育所	2,000
		老人ホーム	4,500
		学童保育所	200
情報発信拠点	⑫地域情報・観光情報発信機能		
	(ア)地域情報発信機能	無料wi-fi	
		無料パソコン(インターネット)	
	(イ)観光情報発信機能	観光案内所	30
	その他	郵便局	20

※類似施設の面積は、道の駅資料等をもとに図上計測により算定

参考規模(m ²)	所在地	参考施設
3,000	埼玉県所沢市	航空公園 野外ステージ
1,500	埼玉県川越市	川越水上公園:17区画
1,540	東京都渋谷区	宮下公園 スケート場
3,500	埼玉県狭山市	智光山公園野外活動広場(キャンプ場):テントサイト8面、宿泊棟2棟
1周2,020m 巾3.0m	埼玉県越谷市	県民健康福祉村
2,500	埼玉県南埼玉郡宮代町	東武動物公園 ふれあい動物の森
100	東京都渋谷区	宮下公園 ボルダリング場
12,000	埼玉県羽生市	クイック羽生
2,500	埼玉県比企郡滑川町	武蔵丘陵森林公園の水遊び場
1,600	埼玉県比企郡滑川町	武蔵丘陵森林公園
700	東京都渋谷区	宮下公園 フットサル場
10,700	埼玉県越谷市	県民健康福祉村 冒険広場
4,000	栃木県日光市	巨大迷路パラディウム 栃木県日光市
2,000	埼玉県所沢市	航空公園
44,000	埼玉県比企郡吉見町	吉見総合運動公園 全27ホール(9ホール3コース)のパークゴルフ場
200	島根県雲南市	道の駅掛合の里「大広間+和室・洋室」
18	東京都小平市	こもれびの足湯(湯船面積)
2,200	北海道広尾郡忠類村	ナウマン温泉アルコ236 サウナ付き
16	北海道広尾郡忠類村	ナウマン温泉アルコ236 サウナ付き
1,300	北海道広尾郡忠類村	ナウマン温泉アルコ236 客室18室、研修室2室
130	-	「常設施設利用」の産地直売所の平均売場面積は、全国平均で131m ² (農林水産省)
上記に含む	-	
300	島根県浜田市	道の駅ゆうひパーク浜田「土産物販売コーナー」
150	-	全国FC加盟店協会HP「深夜・終夜営業小売店舗の影響調査報告書」
75	山形県鶴岡市	道の駅あつみ「郷土料理施策コーナー」
168	千葉県南房総市	道の駅とみうら「業務用加工室」
200	-	そば・うどん工房と同程度と考えられる
200	-	そば・うどん工房と同程度と考えられる
200	群馬県利根郡川場村	かわば田園プラザ「そば処 虚空蔵」
680	島根県浜田市	道の駅ゆうひパーク浜田「ファーストフードコーナー(うどん・ハンバーガー)」
170	島根県雲南市	道の駅掛合の里「レストラン+厨房」
55	-	喫茶店と同程度で十分と考える
55	千葉県南房総市	道の駅とみうら「喫茶コーナー」
420	熊本県上天草市	天草ビジターセンター
50	宮城県登米市	道の駅津山「木工品工作室+わら・竹細工室」
100	-	展示スペース込みで想定
1,500	茨城県常陸太田市	道の駅「ひたちおおた」(常陸太田市下河合町)
260	東京都世田谷区	世田谷区立千歳温水プール
300	静岡県静岡市駿河区	駿府匠宿(静岡市) 陶芸工房参考
600	岐阜県高山市	道の駅パスカル清見
500	-	8室(延床)
2,000	-	近隣保育所より
4,500	-	近隣老人ホームより
200	-	近隣学童保育所より
30	岐阜県高山市	道の駅パスカル清見
20	-	郵便局HP よくある質問「簡易郵便局を営むために必要な面積などについて教えてください。」

(2) ゾーニングの検討

全体方針、ゾーン別方針等を踏まえ、対象地におけるゾーニングを検討します。

	A 案	B 案	C 案
ゾーニング図			
建物位置	○駐車場の南西寄り	○駐車場の南側に並列	○駐車場の西側
道路からの視認性	○駐車場の奥に建物と広場があり、駐車場越しに賑わいがうかがえる。	○建物が広場の手前にあるため、広場の賑わいはわかりにくい。	○駐車場の奥に建物と広場があり、駐車場越しに賑わいがうかがえる。 ○建物が道路に近いので、建物の視認性は高い。
広場・公園の活用性	○南北に広く、施設と一体的な利用が可能である。 ○大小、様々なイベントに対応が可能である。 ○道路からわかりやすい。	○ほぼ正方形で広く、施設と一体的な利用が可能。 ○大小、様々なイベントに対応が可能。 ○駐車場と分離され、安全にイベント等が行うことができる。 ○広場へは建物を通り越して行くアクセスとなる。 ○拡張エリアと隣接しており、拡張時に一体的な利用が可能である。	○駐車場からのアクセスがよい。 ○拡張エリアと隣接しており、拡張時に一体的な利用が可能である。
賑わい感	○行田市総合公園との関係性を重視し、行田市総合公園と一体的な賑わい感を出すことが出来る。 ○生活交流ゾーンの広場と分離する可能性がある。	○広場と駐車場の間に建物があり、行田市総合公園と一体的な賑わい感を出すことが出来るが、駐車場からアクセスしにくい。 ○生活交流拠点ゾーンの広場と一体的に賑わいを創出することが可能である。	○行田市総合公園との関係性を重視し、行田市総合公園と一体的な賑わい感を出すことが出来る。 ○生活交流拠点ゾーンの広場と一体的に賑わいを創出することが可能である。
将来の拡張性	○駐車場、建物は、東側に一体的な拡張が可能である。 ○生活交流拠点ゾーンの駐車場を拡張する場合、分離する可能性がある。	○駐車場、建物、広場ともに東側に一体的な拡張が可能である。	○建物、広場は、南側と東側に一体的な拡張が可能である。 ○生活交流拠点ゾーンの駐車場を拡張する場合、分離する可能性がある。

第3章 施設の運営方針の検討

1. 施設経営の戦略検討

(1) SWOT 分析からの経営戦略の検討

施設経営の検討については、産業交流拠点ゾーンの検討を行うこととします。

①産業交流拠点としての『強み』

【現況・立地】

- 通勤時間帯の交通量が多く、大型車の交通も多い。
- 行田市総合公園と隣接しており、イベント時の利用者が多い。
- 市内には忍城址、古代蓮の里、田んぼアートなどの観光資源に恵まれている。

【市民意識調査】

- 道の駅には、立ち寄りやすさや品揃えの良さ（特に農産物）が求められている。
- 農産物直売所には、他の直売所の情報発信や共通のポイントカードの導入（特に若い世代）など、連携した取組も求められている。
- 普段食料品、日用品を購入する場所には、距離の近さ、品揃えの良さ、扱う品物の良さが求められており、高齢の世代ほど、品揃えの良さが求められる。
- 農産物直売所、飲食店、入浴施設、観光案内所、イベント広場、金融機関・ATM のニーズが高く、農産物直売所のニーズは高齢の世代ほど高い。
- 若い世代では、入浴施設、レジャー施設、コンビニエンスストアなどのニーズが高く、他にも水遊び場やレクリエーション遊具、イベント広場、農園・収穫体験施設といった子どもの遊び場や医療・子育て施設などの地域拠点機能ニーズも高い。
- 高齢の世代ほど、観光案内所、地元加工品・工芸品等の販売所や手作り市場のニーズが高い。
- 産業交流拠点でのイベントとして、いちごやブルーベリーの摘み取り、イルミネーション、朝市、石窯でのピザ作り、季節イベントのニーズが高い。
- 若い世代ほどイルミネーション、屋台祭り、ゼリーフライ作りのニーズが高い。
- 高齢の世代では、普段行く買い物場所としてのニーズが高く、若い世代では観光客を連れていく場所、祭り・イベント場としてのニーズが高い。

【団体意向調査】

- 産業交流拠点との連携について、イベントでの連携ニーズが高い。

【市外利用者意識調査】

- 利根川、埼玉古墳群、忍城址、古代蓮の里などの観光資源や、フライ・ゼリーフライの認知度が高い。
- 埼玉県内、栃木県、茨城県、群馬県からの来訪ニーズが高い。
- 地域資源の観光、行田市ならではの料理、特産品の購入に対しての来訪ニーズが高い。
- 若い世代と比較して、高齢の世代の道の駅での利用頻度、滞在時間、消費金額が高い。
- 農産物直売所、飲食店、地元加工品の販売所、観光案内所、入浴施設、コンビニエンスストアのニーズが高く、農産物直売所のニーズは高齢の世代ほど高い。
- 若い世代ほど、金融機関・ATM やコンビニエンスストア、レジャー施設のニーズが高く、高齢の世代では地元加工品・工芸品も求められている。
- 行田市の道の駅の来訪意向は、30～50 歳代のニーズが高い。

② 産業交流拠点としての『弱み』

【現況・立地】

- 周辺の観光施設との連携、情報発信が少ない。
- 行田市を代表する特産品がない。
- 市街化調整区域に位置し、周辺の日常生活を行う地域住民が少ない。
- 運営主体となる民間団体がなく、地域活動団体の連携が少ない。
- 農業の衰退と担い手が不足している。
- 農家の高齢化が進んでいる。

【市民意識調査】

- 高齢の世代と比較して、若い世代の道の駅の利用頻度が低い。
- 市内に気軽に入れる飲食店が少ない。
- 市内に子供の遊び場が少ない。

【先進施設ヒアリング】

- 農家の高齢化。
- 労働人口減少による人材不足。
- 運営方法の確立（第3セクター、指定管理等）。
- 継続的な収益の確保。

【市外利用者意識調査】

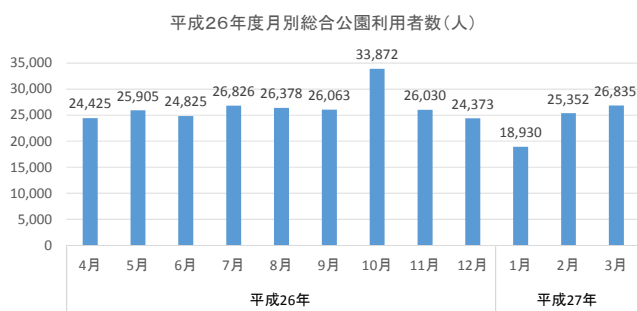
- 高齢者と比較して、若い世代の行田市への来訪意向が低い。
- 高齢者と比較して、若い世代の道の駅の利用頻度が低い。
- 行田市及び観光資源の認知度が低く、特に若い世代が低い。

（２）経営戦略の検討

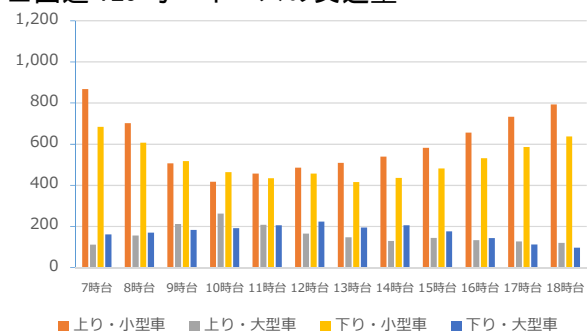
①施設整備における戦略

- 対象地が行田市総合公園に隣接している立地特性を活かし、総合公園と連携した取り組みや、飲食施設、物販施設、休憩施設等を整備することで、総合公園の利用者からの集客力を高めます。
- 国道 125 号バイパスの交通量は、23,600 台／日となっており、交通量を活かした休憩や飲食等による日常的な集客力の向上を図ります。
- 日常的な集客力を維持するため、入浴施設や仮眠施設など、トラックドライバーや総合公園利用者のための施設を導入し、周辺の道の駅との差別化を図ります。
- 市民アンケートによると道の駅には「立ち寄りやすさ」が求められていることから、日常の立ち寄りやすさを重視した施設を整備し、地域住民の日常利用による集客力向上を図ります。
- 施設配置は、国道 125 号バイパスからの視認性を考慮した配置とし、立寄りやすい動線計画とします。
- 広大な敷地を活かし、子どもの遊び場や飲食施設を整備することでファミリー利用を誘発し、週末等の集客力向上につなげます。

■総合公園利用者数



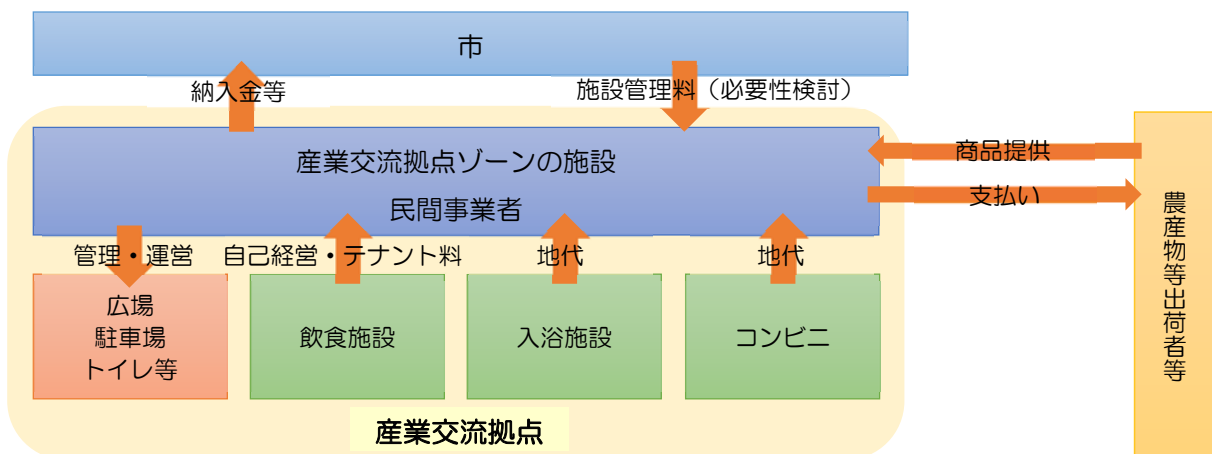
■国道 125 号バイパスの交通量



②施設運営における戦略

- 産業交流拠点ゾーンの施設は、地域のための公の施設です。しかし、施設の特性としては、マーケット特性を踏まえて集客を図り、事業リスクをコントロールしながら「商売」を行う商業施設とも言える施設です。そのため、施設運営にあたっては、経営力が必要となります。
- 施設の運営は、「商売」が苦手な行政を初めとする公的主体ではなく、経営力のある企業や団体、人材など民間の経営力を活用します。
- 地域に運営主体となる民間組織や団体がいることが望ましいですが、団体アンケートの結果によると、地域の民間組織や団体は施設運営の協力はしても、運営主体として参画する意向は示していません。そのため、公募により外部から民間の施設運営企業を誘致する方針とします。
- 協力意向を示している地域の民間組織や団体に対し、協力・連携をとりやすい体制の構築を図ります。
- 施設整備のための敷地は十分に広いため、産業交流拠点ゾーンに整備する施設のうち、入浴施設やコンビニ等の物販施設については民間施設を誘致することとし、事業用定期借地権による貸地とします。
- 農産物や物産品等は、民間事業者による自主経営か委託販売を基本とします。ただし、事業手法によっては、テナント方式を採用し、売上金額の一部をテナント料として運営管理者に収めることも検討します。

■施設運営のイメージ



③商品確保における戦略

○本市の農業算出割合を見ると、米が半数以上を占めており、安定した農産物供給が保証されない状況にあります。そこで、農産物の供給に関しては出荷者の対象を広範囲に設定し、需要に応じて供給できる体制を整えます。

○農産物出荷者の対象を広範囲に設定すると、周辺の道の駅と同じ農産物が供給されることになります。周辺の道の駅との差別化を図るため地元農家との連携した仕入れ方法、販売方法などを工夫します。

○通年の商品確保、品揃えの確保を図るため JA や流通事業者との連携も含めた方策を検討します。

○行田在来青大豆など、市独自の商品開発を積極的に行っていることから、こうした既存商品の販売を行うとともに、長期的視野に立ち、商品開発を含めた行田ブランドの創造を図ります。



④サービスにおける戦略

○産業交流拠点の展開として、まずはベースとなる利用者の需要に応じることが必要です。そのため以下のサービス展開を図ります。

■トラックドライバー等の国道 125 号バイパス利用者に対するサービス

- ・日常的な昼食、夕食等のニーズに対応した商品企画・構成、価格帯とするとともに、テイクアウト等のサービスを提供します。
- ・入浴施設や仮眠施設の利用者に対応する早朝・深夜時間帯の運営時間を提供します。

■総合公園利用者や周辺住民等に対するサービス

- ・地域情報の発信や広場を活用した地域イベントの開催など、周辺住民のためのサービス展開を重点的に実施します。
- ・広場を利用する家族連れに対する飲食のテイクアウトや子ども向け商品の提供等のサービスを提供します。
- ・総合公園利用者の飲食・物販ニーズに対応する品揃えや同時時間帯に多数の施設利用が集中することを想定した効率的な対応などの顧客視点でのサービスを提供します。

■観光客に対するサービス

- ・長期的なターゲットとして新たな観光客を設定していることを踏まえ、市内観光施設との連携したサービス展開を想定した体制の構築を図ります。

○施設利用者のニーズに合った施設運営を行うため、定期的な利用者アンケートの実施や利用者からのご意見箱の設置などにより、利用者の声を絶えず把握する仕組みを構築します。

○本事業と同時期に近隣自治体において「道の駅」の開業が想定されています。そのため、競合相手としてではなく、顧客ニーズを近隣自治体の施設と相互に把握しながら連携したサービス提供が可能な仕組みを検討します。

2. 運営主体の検討

（１）想定される運営主体の検討

- 産業交流拠点ゾーンの施設は、公共施設となる「公の施設」となります。そのため、施設運営については、市による直営か指定管理者を活用した施設となります。
- 施設運営における戦略で示したとおり産業交流拠点ゾーンの施設は、「商売」を行う施設であり、施設運営には民間の商業施設の経営力が求められます。そのため、市による直営では以下のような課題があり、適切な施設運営は難しいと考えられます。

【市による直営とした場合の課題】

- ・ 商業施設の経営ノウハウを持った経営力のある人材の確保
- ・ 顧客ニーズを把握した臨機応変な経営展開を行うための柔軟な経営資金の運用
- ・ 事業を長期的に継続させる人脈形成や営業力形成のための固定的な人員配置

- 民間事業者や団体による施設運営であれば、民間感覚での施設経営が可能となるため、施設の運営主体は、指定管理者制度を活用した民間主体が望ましいと考えられます。
- 地元組織・団体は施設運営の協力はしても運営主体として参画する意向は示していないことから、公募により同様の施設運営・経営の実績をもつ民間企業を選定し、民間企業による施設運営を行うこととします。

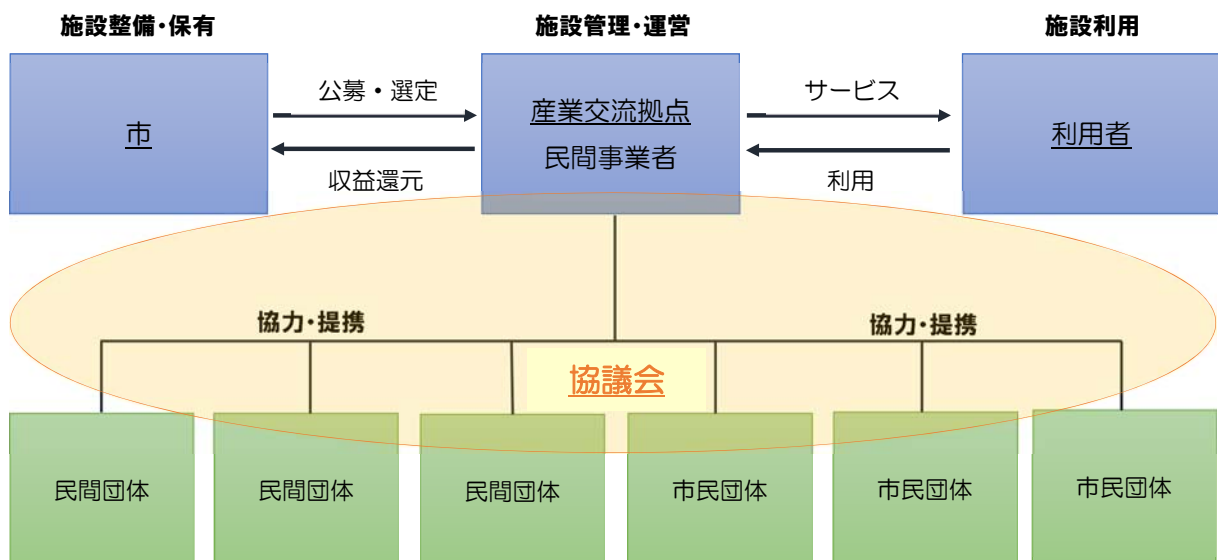
【「道の駅」の運営実績のある民間企業の例】

- ・ 株式会社共立メンテナンス
(道の駅しんぐう (兵庫県)) (道の駅 保田小学校 (千葉県))
- ・ シダックス株式会社
(道の駅サーモンパーク千歳 (北海道)) (道の駅くめなん (岡山県))
- ・ 株式会社ダイナック
(道の駅 まくらがの里こが (茨城県)) (道の駅針T. R. S (奈良県))
- ・ 株式会社マツザワ
(道の駅可児ッテ (岐阜県))

（２）産業交流拠点ゾーンの施設における運営体制の検討

- 民間企業が指定管理者として施設運営を行う場合に課題となるのが、地域の各種団体との連携です。産業交流拠点ゾーンの施設は、地域のための施設であるため、施設の管理権限を持つ民間企業の意向や利益追求のためだけに施設運営を任せることはできません。
- 施設運営に関して指定管理者である民間企業と地元組織・団体の連携を図った取組を推進するための「協議会」を組織し、協議会において、施設運営について地域ニーズとの調整を図る方式の導入を検討します。

■施設運営体制案



3. スケジュールの検討

施設の供用開始までの整備スケジュールについて、以下の事業手法を想定し、検討します。

①産業交流拠点の施設は公共施設として整備する。

②市が施設設計、建設を行う。

		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
		28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 年度	34 年度	35 年度	36 年度
施設 整備 スケ ジュ ール	1. 基本計画策定									
	2. 道路管理者との協議									
	3. 用地事前交渉									
	4. 現況測量									
	5. 造成基本設計									
	6. 建築基本設計									
	7. 建築実施設計									
	8. 道路改良実施設計									
	9. 開発許認可の調整									
	10. 不動産鑑定調査									
	11. 用地交渉									
	12. 用地買収									
	13. 不動産登記									
	14. 建築確認申請、事前協議									
	15. 施設整備工事									
	16. 施設完了検査									
開 業 スケ ジュ ール	17. 管理運営形態の決定									
	18. 管理運営主体の決定（または運営組織の立ち上げ）									
	19. 出品、出店者の決定									
	20. 出品、出店者の組織の設立									
	21. 道の駅の登録									
	22. 運営スタッフの募集									
	23. 産業交流拠点の開業									

施設の供用開始

4. 施設整備及び施設運営の手法

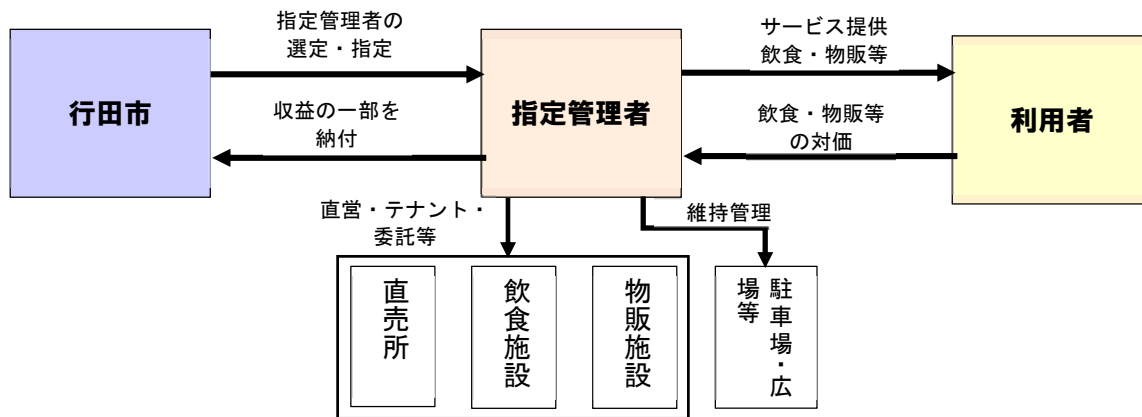
- 施設整備、施設運営の手法としては、これまで通り市が施設設計から施設建設まで行い、施設完成後は指定管理者を選定して施設運営を行う手法と施設整備段階から施設運営まで包括的に民間事業者に任せる手法（PFI 事業（Private-Finance-Initiative））があります。
- 産業交流拠点ゾーンの施設は、施設経営によって収益をあげられる施設です。そのため、施設運営については、民間事業者の独立採算とすることを想定します。
- 以下にそれぞれ、代表的な手法の概要を示すとともに課題を整理します。

（１）市による施設整備後に民間が施設運営を行う手法

【手法の概要】

施 設 整 備	・市が基本設計及び実施設計をそれぞれ発注し、設計業者が、基本設計及び実施設計を実施する。 ・施設設計終了後、市が建築、電気、機械の各工事を分割発注する。
施 設 運 営	・市が指定管理者を選定し、議会手続きを踏まえて指定管理者として指定する。 ・指定管理者は、独立採算で施設運営業務を実施する。 ・テナントにより施設運営を行う部分は、施設設置管理条例においてテナント料（利用料金）の上限を設定し、その範囲内で指定管理者がテナント料を収受する。
対 価 の 支 払	・施設設計料、建築工事費は、業務終了後に支払う（中間支払いを含む）。
事 業 者 の 選 定	・設計業務については、入札又は設計プロポーザルによる選定を行う。 ・工事業者については、金額のみの入札又は総合評価方式による事業者の提案を含めた入札による選定を行う。 ・指定管理者については、市が公募条件を定め、プロポーザルによる民間事業者からの提案を踏まえ選定する。
施 設 の 所 有	・市が施設の所有権を持つ。
施設の修繕・改修等	・修繕については、一般的に市と指定管理者との協定に基づき一定額までは指定管理者が負担し、一定額以上の修繕は、市が負担する。 ・施設改修等の工事については、市が負担する。

【事業スキーム概要】



【課題】

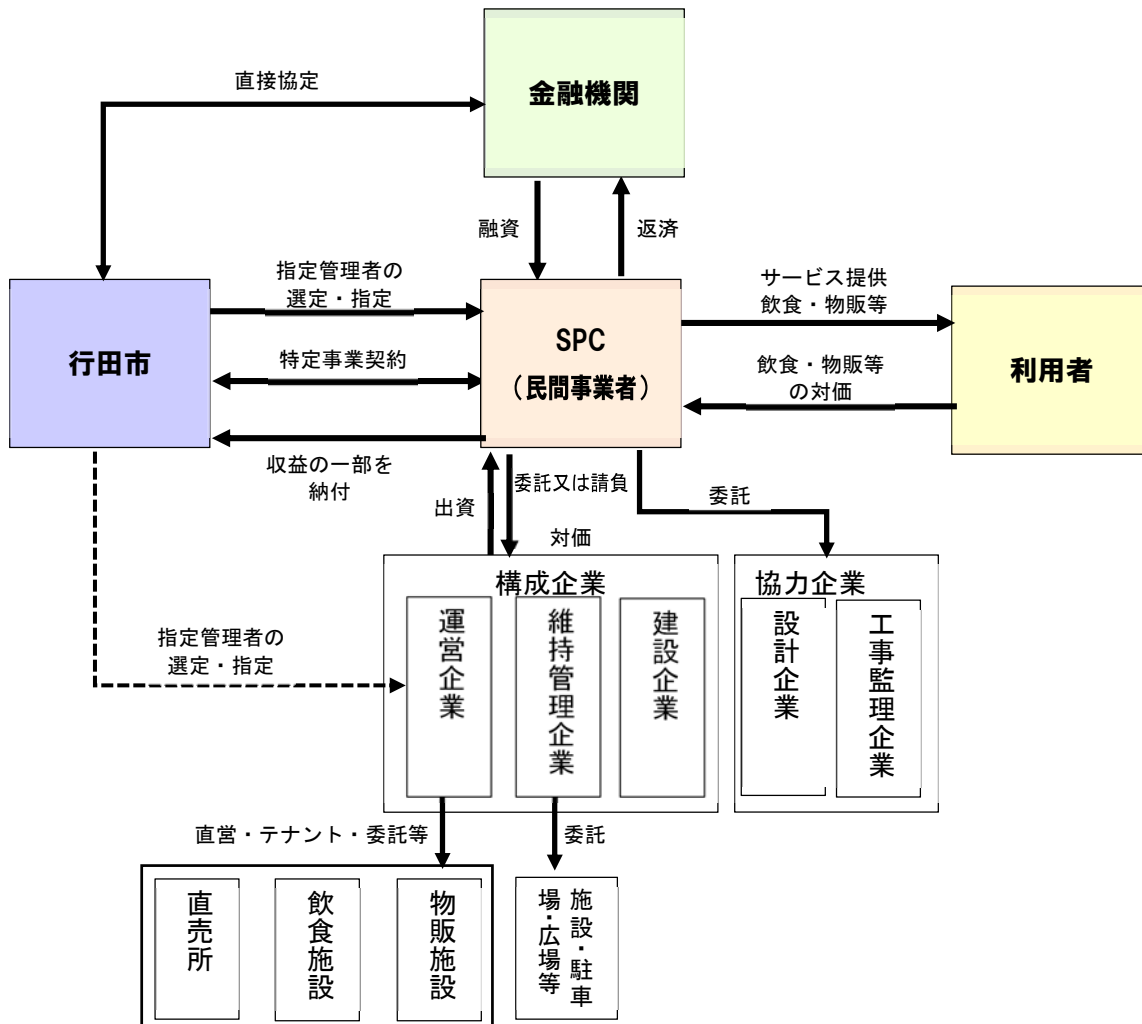
- 指定管理者が選定される前に、施設設計は終了しているため、指定管理者の意向に沿った施設とならず、効率的な施設運営が実現しにくい施設となる可能性があります。
- 施設設計に指定管理者の意向を取り入れるため、施設設計段階で指定管理者候補を選定し設計協議に参画させる手法も考えられます。しかし、指定管理者候補の位置づけが不明確であることや、開業の2年程度前から指定管理者候補は無報酬で協力する必要があることなどの課題があり、指定管理者候補との事業推進に関する協定書の締結など、調整が必要です。
- 内装・設備等について、指定管理者が設備投資を行う部分があるため指定期間終了時の設備投資した部分の取扱（所有権や原状回復）を明確にする必要があります。
- 独立採算型の施設運営を想定しているため、事業者の投資回収を考慮した指定管理期間の設定が必要です。

（２）施設整備と施設運営を一体的に民間事業者が行う手法

【手法の概要】

施 設 整 備	・市が PFI 法に基づいて施設設計、施設整備、施設の維持管理運営まで包括的に発注し、施設を整備する。 ・民間事業者は、市が提示する業務要求水準に基づいて施設計画を提案し、提案に基づき、施設の基本設計・実施設計を行う。
施 設 運 営	・民間事業者は、市が提示する業務要求水準に基づいて施設運営方法を提案し、事業者の提案及び PFI 事業契約に基づき施設を運営する。 ・PFI 事業契約とは別に、PFI 事業者又は施設運営を行う構成企業を指定管理者として指定し、施設運営を行う。 ※指定管理者制度は、地方自治法に基づく制度であるため、PFI 事業の議会手続きとは別に指定の議決等の手続きが必要。 ・民間事業者は、独立採算で施設運営業務を実施する。 ・テナントにより施設運営を行う部分は、以下のいずれかの手法でテナント施設の運営を行う。 ■施設設置管理条例においてテナント料（利用料金）の上限を設定し、その範囲内で民間事業者（指定管理者）がテナント料を収受する。 ■PFI 法に基づく行政財産の貸付を行い、賃貸によりテナントに床を貸付、民間事業者が賃借料収受する。
対 価 の 支 払	・施設整備費は、事業期間中に平準化して毎年一定額を支払う。
事 業 者 の 選 定	・一般競争総合評価方式又は公募型プロポーザル方式により PFI 事業者の選定を行う。 ・PFI 法に基づく選定手続きにより事業者を選定する。
施 設 の 所 有	・施設については、代表的なものとして施設整備後市が所有権をもつ BT0（Build-Transfer-Operate）方式と民間事業者が事業期間中に施設の所有権を持つ BOT（Build-Operate-Transfer）方式が考えられる。
施設の修繕・改修等	【BT0 方式の場合】 ・施設所有が市にあるため、建物不良に伴う修繕は瑕疵担保の範囲内となる。修繕業務をどこまで含めるかは、発注時の条件で定める。大規模改修等の改修工事は、PFI 事業範囲外とすることが一般的である。 ・施設運営のための改装等を実施したい場合は、事業者は、施設所有者である市の承諾をえて実施する。 【BOT 方式の場合】 ・民間事業者が施設所有者であるため、建物不良に伴う修繕も修繕業務も原則、民間事業者の責任となる。大規模改修等の改修工事は、PFI 事業範囲外とすることが一般的である。 ・施設運営のための改装等を実施したい場合は、事業者は、市に届け出た上で実施する。

【事業スキーム概要】



【課題】

- 近年、「道の駅」のPFI事業は増えてきているが、事業者選定のための発注資料の作成、手続き等に専門的なノウハウが必要となります。
- 内装・設備等について、指定管理者が設備投資を行う部分があるため事業期間終了時の設備投資した部分の取扱（所有権や原状回復）を明確にする必要があります。
- 競争原理を働かせるために、複数の事業グループの参加が見込めるかを事前に調査し、見通しを付ける必要があります。

5. 施設整備イメージ

施設の外観は行田市に数多く残る足袋蔵をイメージしたものや、自然との調和を考慮した木造デザイン、行田市総合公園のグリーンアリーナとの統一感をもたせた近代的なデザインが想定されます。

○足袋蔵のイメージ



○木造デザイン



○近代的なデザイン



資料

産業交流拠点に関する市民懇話会

開催日時	開催場所	参加者
平成 28 年 1 月 19 日（火）18：00～	行田市役所 203 会議室	8 名
平成 28 年 1 月 21 日（木）18：00～	行田市役所 203 会議室	3 名
平成 28 年 1 月 23 日（土）13：00～	行田市役所 203 会議室	3 名
平成 28 年 1 月 25 日（月）18：00～	行田市役所 203 会議室	4 名
平成 28 年 1 月 27 日（水）18：00～	行田市役所 203 会議室	1 名
平成 28 年 1 月 31 日（日）13：00～	行田市役所 203 会議室	8 名

・意見概要

立地	・総合公園のところへ作るメリットがあるのか。作らないほうが良い。作るのであれば渡柳のローソンの近くが良い。 ・行田へは東京、神奈川のほうから観光客の流れが期待できるので、17 号に交流拠点を作ることが重要だと思う。 ・調査資料の交通調査で 125 号バイパスの交通量が多いのは、時間で見ると朝の通勤時間が多く見られるからであり、主要は 17 号バイパスだと思う。渡柳周辺は古墳や緑道も近く立地条件も良いのではないかな。 ・埼玉の交差点周辺も拡張するので人の流れも見込める。 ・17 号バイパスの渡柳周辺につくるのについては賛成。埼玉古墳の知名度を活かすのがいい。それがだめならカインズホームの周辺が良いのでは。 ・調査自体が作為的なものに見える。125 号バイパスを前提とした調査にしか見えない。 ・候補地として、協力者が見込める地域を選ぶことも大切ではないかな。 ・道の駅をつくるにしてもつくらないにしても立地等の調査はしっかりとやってもらいたい。 ・上尾道路ができるという観点から、将来性を考えると 17 号バイパスしか考えられない。 ・渡柳の方であれば、火祭りなどとのタイアップも図れるのではないかな。 ・懇話会に参加した人からこれだけ 17 号バイパスが良いという意見が出ている。 ・地元の人が販売するなどもっと地元の協力があつたほうが良い。そのために幹線道路よりも街中の国道を狙ったほうが良いのではないかな。
ターゲット	・どんな自動車を通るのか調査すべき。 ・ファミリー向けのものがあると、集客効果が大きい。 ・市外からの客の流れも大事だが、市民が集まることにすることが大事。（口コミ効果もあるため） ・子どもの体験施設も親が来るし、子どもが親になったとき子どもをつれてくるなどの効果があると考えられる。 ・お金を使ってもらうのであれば高齢者と女性をターゲットにすると良い。お母さんが来れば子どもも来る。 ・通行する人に寄ってもらうのではなく、「来る」ようにしてもらう。 ・上尾道路や圏央道などの整備により神奈川、静岡からの集客が見込める。 ・会社員は平日に買い物などはあまりしないので、女性や高齢者をターゲットに考えてみてはどうか。 ・事業を進めていくうえでどんな人をターゲットにするのかは決めておいたほうが良い。
施設機能	・まず、懇話会を開くなら道の駅が是か否かというところからすべきであり、もしつくるなら市民の生活がまかなえるような施設（ショッピングモールやスーパーマーケットのような）にすると良い。 ・スーパーを入れてみてはどうか。 ・行田はショッピングモールが無いので、そういった供給ができるといいと思う。

	・道の駅を作って、出店者を募るだけではあちこちに同じようなものを取り扱う施設ができてしまうので意味が無い。 ・できるできないは別として、常設のアンテナショップ（北海道と九州、など複数）を設置する。 ・物販に限らず、そこに行けば何かある（イベントなど）といったような施設になるといい。 ・行田の地域性を生かした施設にするといいのではないかな。 ・行田周辺ならではのものを置かないと、人は集まってこないと思う。 ・観光物産やお土産を取り扱うといいと思うので観光施設を作ってみては。 ・行田は、農業が盛んなので農業を取り入れると経済効果も大きいのではないかな。 ・現在行田は、見るところはあるが食べるところは無い。 ・いきなり建物を建てるのではなくテントを立て、そこにフリーマーケット方式で出店し、希望者が増えたらテントを増やしたり建物を建てたりするのではダメなのか。 ・建物があつたほうが魅力があり、集客もしやすい。 ・17号バイパス沿いには、上にコンビニが無い。 ・トイレと休憩だけの施設にはならないようにしたほうがいい ・デリバリー機能があると良いのではないかな。 ・宿泊施設をつくる。 ・近隣市町村の動向にも注目したほうが良い。 ・交通面で整備されている施設のほうがより様々な客が集まる。 ・道の駅としてではなく、滞在できる施設にしたほうが良い。 ・イオンモールなどのように1日滞在できる施設にするといいと思う。 ・利益の出ないことをやっても仕方がない。 ・遊ぶ、食べる、買う、見る、楽しむ、を揃えると総合的に集客をできる。 - 遊ぶ・・・公園など子どもが楽しめるような施設をつくる。 - 食べる・・・行田のグルメや近隣のグルメを活用する。 - 買う・・・米や行田の農産物を販売し、海が無いので海産物を取り入れてみては。 - 見る・・・土日など、定期的にイベントを行ってみては。（甲冑隊や進修館高校の吹奏楽など） - 楽しむ・・・体験事業や足湯など - これらを行い、税収や雇用促進を最終目的としてみてはどうか。
商 品 ・ 販 売	・お土産的なものを考えているのなら、古代蓮の里の延長線上のようになってしまふ。 ・市民が商品を出す形で産業物品を取り扱うのもいいし、同じ方式で農業品でも良い。売れなくてもいいので、市民が参加し交流できる拠点とすることが大事だと思う。 ・道の駅で、市内だけでなく県内の物産を取扱うことで需用が増え、交流人口の増加に繋がると思う。また、それにより人が集まって来たところで、それに平行して市民参加の事業を行う。人が集まらなければ市民参加もやる気がおきない。 ・市民による家庭菜園などによる作物の販売等を行うことで、年金等が少なくなっていく中で市民による収入にもなり、市民サービスにも繋がるのではないかな。また、それなら立派な建物も要らないしコストも削減できる。もし、道の駅を作るのであれば今までと違った道の駅を考えていくといいと思う。 ・道の駅で取扱う物について、埼玉県には海は無いが、海のある地域から水産業などの業者と連携し、こちらの水産業者も巻き込み、鮮魚部門などをつくる。このように新たな流通ルートを確保することも考えたほうがいい。 ・展示会などの催しをできるスペースがあるといい。博物館を大々的に作るのではなく、そういったブースにコレクターなどに展示をお願いすればそこにお客さんも来る。そこで農産物や市民の手作りのものなども売る。そうすることにより、もし売れなくても市民に生きがいができる。 ・常に新しいものを取扱う施設にしたほうが良い。 ・食品などについては、賞味期限等の管理が難しいので自分の持っている店とは別にこちらへ出店できる事業者が多くは無いのではないかな。 ・大量生産、大量消費ではなく品質をあげることを優先したほうが集客になる。 ・行田のものを販売すれば、雇用の促進に繋がるのでは。 ・道の駅に出店するのは、商人だけでなく趣味で野菜などのものをつくっている人も募集することで、その人たちの生きがいとなり、さらにそれを見た人が農業などに興味をもてば産業振興に繋がる。 ・野菜の需用はやはり「新鮮」「安い」が多い。行田の道の駅でそれが供給できるか。

運	営	・民間の力を活用できるような運営の仕方をしたほうが発想が豊富でいいと思う。 ・道の駅に入ってくる事業者で連合体を作り、市はその管理者といったように役割を分担して行ったほうがよい。 ・計画が黒字にならなくてはいけない。 ・地元が使わないと道の駅は繁栄しない。維持費もそうだが、道の駅を作るのならコストがかからないようにしないと維持は難しい。 ・業者に気を使いすぎず、常に売れている業者をいれておくべき。	
体	制	・販売業者を置くとなると、常に利用者のニーズに応えられる能力のある業者が入ってくればいいが、そうでないと業者の負担が大きくなり難しいと思う。 ・商工会議所や商連などを巻き込まずに、市で勝手に連合して作ったりとしてしまうと商工会等から反対されたりなどして、事業が進めなくなってしまうのではないかな。 ・どこにつくるにしても、市内それぞれの地域から平等に出店者を呼ばないと、一部地域が取り残され、産業交流はできなくなると思う。 ・プロジェクトチームを作らなければならないのではないかな。 ・農産物を取り扱うのであれば、商工会だけでなく農協の力も必要になってくる。 ・商工会を巻き込むにしても郊外にできる道の駅への協力となればなかなか協力してもらえないと思う。 ・商店会連合会が過去に道の駅を作ろうとしたが、調査した結果断念した経緯があると聞いている。 ・道の駅をつくるのであれば出店する人、会計をする人、管理する人など、役割をきちんとしたほうが良い。 ・有力な所や商工会議所などが応援してくれるように、進めていくことが大切だと思う。そういった所から意見ももらったりするといい。 ・市や財団はサービス事業を行う機関であり、収益事業を進めるにあたっては民間のほうが長けていると思う。 ・アイデアを持っている人はたくさんいるが、それを実行できる人がいるのか。 ・農業、商業、工業、観光で連携し進めていかないとだめだと思う。	
そ	の	他	・スピードも大事だが、金のかかる事業なのできちんと精査していただきたい。 ・期間を早めたほうがいいのではないかな。 ・交通の多いところに需用のある道の駅と、産業交流に必要な市街地の活性化では、そもそも目的が違うので難しい。 ・忍城の昔の絵図を再現する。 ・本日参加者が少ないが、市民がもっと興味を示したほうが良い。 ・車のみを対象にするのではなく、シャトルバスを走らせてもいいと思う。 ・市から、責任を持つ人にも懇話会に出てもらいたい。 ・既存の道の駅についてどんな業者が出入りしているのか、屋内と屋外どちらなのか、赤字になっていないかなどを出店者ごとに調べて欲しい。 ・調査はお金をかけてでもしっかりとやってもらいたい。 ・市民の家に直接訪問して意見を聞いてみてはどうか。 ・サービスエリアなどの調査も行ったほうが良いのではないかな。 ・きちんと事業計画を立てて進めていくべき。 ・調査をして、成功する可能性が低いという結果が出た場合、勇気をもって撤退すべき。 ・行政も縦割ではなく他部署との調整や意見聴取などもっとしっかりとやっていくべき。 ・子どもや若者の純粋な意見も大切。 ・コンサルに頼んだからと言って大丈夫だというわけではない。 ・市の中核にいる人よりも経験があり、知識のある市民もたくさんいる。 ・この事業で失敗したら、きちんと責任を取って欲しい。 ・調査結果は市民に公表して欲しい。 ・最初から建物を作ってしまったのは拠点にならない。人が集まる場所を調査するほうが先ではないかな。 ・道の駅を作っても最近のひとはあまり高い買い物をしないし多大な金額をかけてまで作るメリットがあるとは思えない。 ・コンサルタントへ任せるとはではなくこちらから案を出して整備を進めたほうが良い。 ・今の状況で道の駅を作るとなると、行田市の負担が大きくなりそう。