

第4回龍ヶ崎市道の駅整備基本計画策定検討会議

1. 第3回検討会議での主なご意見等	1
2. 地域振興施設の管理・運営体制の方向性	2
3. 土地利用イメージと平面ゾーニング	11
4. 建築(空間・意匠)コンセプト	16

平成28年12月22日

龍ヶ崎市総合政策部道の駅プロジェクト課

1. 第3回検討会議での主なご意見等

10月27日に開催した第3回龍ヶ崎市道の駅整備基本計画策定検討会議他での主なご意見、ご提言等を以下に示します。

表-1. 主なご意見等

種別	第3回基本計画策定検討会議 (平成28年10月27日開催)	第2回基本計画策定検討会議 (平成28年8月17日開催)
休憩施設等 関連事項	<p>【トイレ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設を南側に寄せる案は、トイレと北側駐車場の位置関係が良くない。 トイレは、2箇所に配置すべき。 <p>【駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場が占める割合が高い。 国土交通省では、一体型整備に向け、出入口の位置を含め、場内の交通安全性の確保を中心に検討している。 地域振興施設の直近には、小型用駐車場が必要。 	<p>【多目的広場等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 出入口付近の三角地についても、有効活用すべき。 植栽については、衛生面を含め、維持管理にも配慮すべき(花は、集客効果も期待できる)。 照明については、野生動植物等への影響にも配慮すべき。 防犯カメラが必要かと思う。 <p>【喫煙スペース】</p> <ul style="list-style-type: none"> 喫煙スペースの位置は、受動喫煙の被害に十分配慮する必要がある。
情報提供施設等 関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 地域情報とともに、道路交通情報(移動経路等)が重要となる。 	<p>【ハード面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 国土交通省で推進している無料^{ファイファイ}WiFi「道の駅SPOT」の導入を検討すべき。 <p>【ソフト面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 発信する情報は、本市だけにとどまらず、周辺市町との連携に努めるべき。
地域振興施設等 関連事項	<p>【ハード面】</p> <ul style="list-style-type: none"> コンビニエンスストアの設置は、特に夜間の防犯効果や物産品販売との相乗効果が期待できる。 仕事帰りに夕飯の野菜などを買っていく日常的な需要が期待できる。 コンビニエンスストアの長時間稼働は、客を呼び込む効果が期待できる。 バックヤードは、客から見えないように配置すべき。 <p>【ソフト面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 農産物等は、地域の特産物や新たな導入作物などが集客効果が高い。 牛久沼の景観などを売りにするのであれば、その視点場(例えば、水際のボードウォークなど)が重要なポイントとなる。 照明や電飾は、防犯効果だけでなく、集客効果も期待できる。 	<p>【ハード面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設整備に当たっては、経済性に配慮しながら牛久沼の活用に努めるべき。 トイレを含む施設の配置は、細長い敷地の形状と、この場内での動線や歩行距離などに十分配慮する必要がある。 <p>【ソフト面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売する農産物は、既存の八百屋等との競合は避けつつ、共存し得る方法を探るべき。
その他事項	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅の北側隣接地は、空き地の状態では景観的、治安的に問題視される。 レストラン周辺や国道出入口付近は樹木ではなく、花を植えた方が良い。 近傍の類似施設との差別化されたコンセプトの実現(牛久沼の活用)が成功の秘訣となる。 県では、インバウンドの受け入れ体制の拡充を図っており、この道の駅においても配慮してほしい。 	<p>【ハード面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の種別や規模の設定に当たっては、予算規模に配慮する必要がある。 計画に当たっては、学生等、若年者層の意見を反映すべき。 周辺地域からも行ってみたいと思わせるイベントや施設が重要視される。 地域に愛される施設を目指すべき。 <p>【ソフト面】</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災機能の導入については、道の駅の立地特性を踏まえながら龍ヶ崎市としての必要性や位置づけを検討すべき。 鉄道の駅から歩いて行ける道の駅であることを既存施設との差別化による売りにすべき。

2. 地域振興施設の管理・運営体制の方向性

－ 1. 団体ヒアリング

地域振興施設の管理・運営体制について、整備が予定される各機能に対する市内の商工・農業等、計 8 つの団体からヒアリングを行い、これら各団体からの利用意向等を踏まえながら方向性を検討しました。

表－ 2. 施設の活用意向

種 別	活用意向等	
まいん コロッケ	物 販	冷凍コロッケの販売を検討したい。
	飲 食	揚げたてコロッケのテナント出店を検討したい。
コロッケ クラブ 龍ヶ崎	物 販	冷凍コロッケの販売を検討したい。
	飲 食	揚げたてコロッケのテナント出店を検討したい（まいんコロッケと連携し、龍ヶ崎コロッケとして一本化した取り組みを行えるとよい）。
流通経済 大学	その他	龍ヶ崎市の観光プログラムを開発している他、スポーツイベントなどで道の駅と連携の可能性はある。
牛久沼漁業 協同組合	物 販	漁業者または組合が水産物を出荷することを検討したい。
佐貫商店会	物 販	商店会の商品等を道の駅で販売することを検討したい。
	その他	商店会の PR イベントを月に 1 回程度道の駅で行うことを検討したい。
龍ヶ崎市 商工会	物販	商工会の商品（レシピ）である龍ヶ崎ホルモンは、冷凍食品等で商品化し、道の駅で販売することを検討したい。
	その他	まいんバザールを道の駅で行うことを検討したい。
J A 竜ヶ崎	物 販	現時点においては、農業協同組合が直接的に直売所の運営を行うことは難しい。出荷体制については、引き続き検討していく必要がある。
観光物産 協会	物 販	道の駅で、観光物産協会が認定したブランド品を販売することを検討したい（道の駅での販売を見据え、商品開発とブランドの基準作りに取り組んでいる）。

－ 2. 管理・運営体制の方向性

1) 管理運営の方針

(1) 基本方針

基本構想で定めた「多くの人が集う安らぎの場」、「認知度アップ・地域情報の発信の場」、「地域資源の活用と交流により地域の元気を創る場」の3つの基本方針を踏まえ、休憩機能や地域情報の発信といった公共・公益的な役割を果たすと同時に、農産物や特産品の販売、食事の提供といった収益事業に対し、利用者の多様なニーズを見極めながら効率的な管理運営体制の構築を図ります。

(2) 指定管理者による管理・運営体制の整備

道の駅は、公益性だけでなく、収益性を併せ持つ施設であることから施設運営に当たっては、民間ノウハウを活用し、収益性やサービスの質を確保していくことが求められるため、基本構想で示したとおり、市が定める一定の基準に基づき、民間企業による指定管理者制度により管理・運営体制を整備します。

(3) 地域の意欲を活かす場

道の駅は、市内の複数の団体等が、特産品や食事を提供する場やイベントの場として商品の出荷や施設の運営に関与する意欲を持ち合わせています。

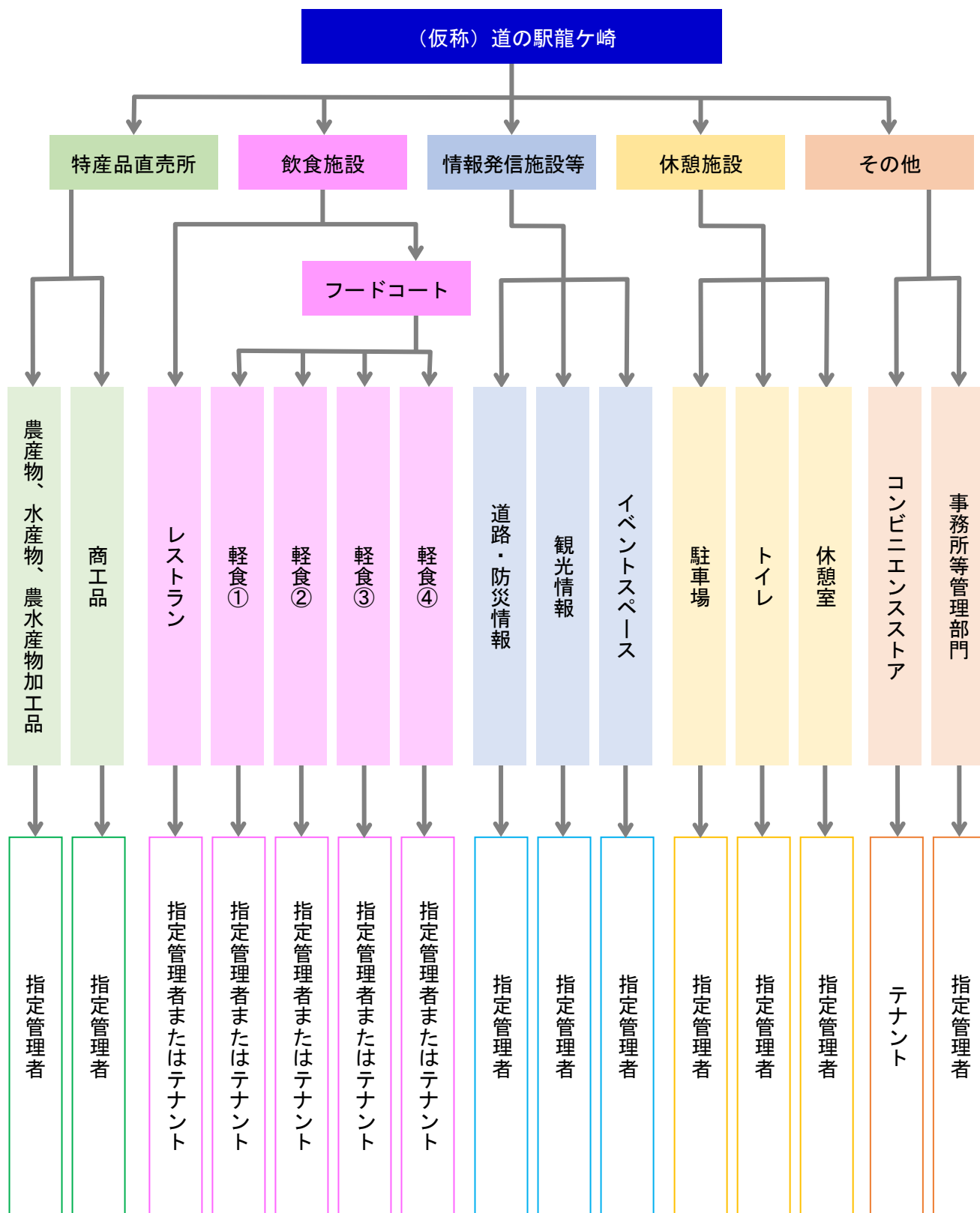
地域振興施設の管理、運営については、こうした団体や市民と市及び指定管理者が連携し、商品やサービスの提供、イベントの開催に取り組める体制を整備します。

(4) 農産物の品揃えを確保するための体制の整備

龍ヶ崎市は、水稻を主体とする生産者が多く、野菜の出荷に限られることが予想されます。道の駅において農産物の品揃えを確保できないことは、集客力の低減につながるため、市、及び指定管理者と生産者等が連携し、品揃えの充実に取り組む体制を整備します。

2) 想定される管理・運営方式

団体ヒアリングの結果等を踏まえ整理した道の駅の導入機能別の管理、運営の方式を次図に示します。



※「軽食」は、コロッケ、パン、ソフトクリーム・ジェラート及び麺類等を想定します。

図-1. 導入機能別の管理・運営方式

－ 3. 指定管理者と団体等との連携方策

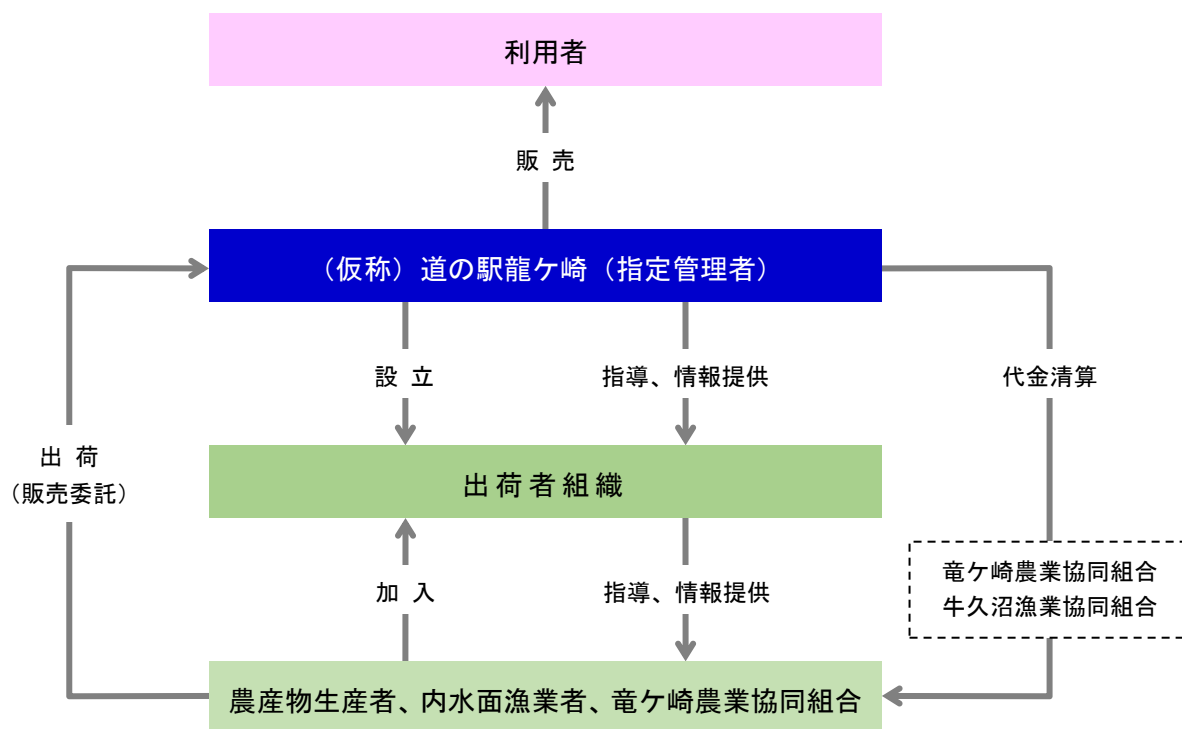
1) 特産品直売所：農産物、水産物、農産加工品

【A案】

指定管理者が出荷者組織を設立し、指導、情報提供（売れ行き等の情報）等、商品確保のための取り組みを行います。

農協は、農業協同組合系統の仕入品を出荷します。

代金精算は、指定管理者が直接行う、あるいは竜ヶ崎農業協同組合、牛久沼漁業協同組合が代行することも考えられます。



図－ 2 － 1. 農産物・水産物・農産加工品等直売所の連携A案

【B案】

農産物は、竜ヶ崎農業協同組合が出荷部会を組織し、物流(集荷施設 ⇄ 道の駅)、指定管理者と連携した指導、情報提供(売れ行き等の情報)など、商品確保のための取り組みを行います。代金精算は、指定管理者が直接行うか、竜ヶ崎農業協同組合が代行するケースも考えられます。

水産物は、漁業者(または牛久沼漁業協同組合)が、直接出荷を行います。代金精算は、指定管理者が直接行うか、牛久沼漁業協同組合が代行するケースも考えられます。

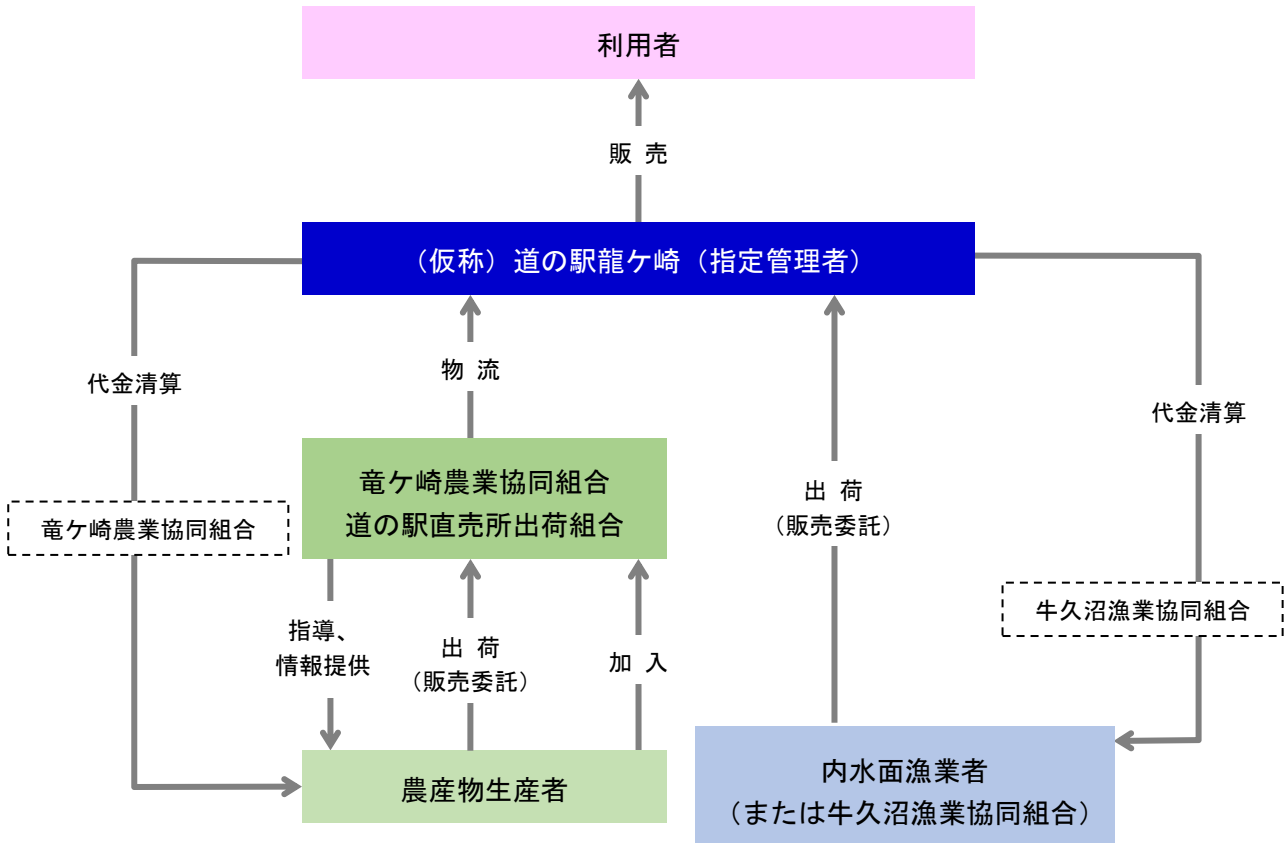


図-2-2. 農産物・水産物・農産加工品等直売所の連携B案

表-3. 農産物・水産物・農産加工品等直売所の連携2案の比較

種別	A案	B案
メリット	<ul style="list-style-type: none"> シンプルな組織構造となります。 B案に比べ手数料が安価となりやすい方式です。 	<ul style="list-style-type: none"> 物流の手間が減るため、生産者が出荷しやすいものとなります。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 農産物直売所の商品確保が、指定管理者の展開に大きく左右されます。 物流を確保できない場合、出荷者が限られる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 組織構造が複雑になります。 A案に比べ手数料が高額となる可能性があります。

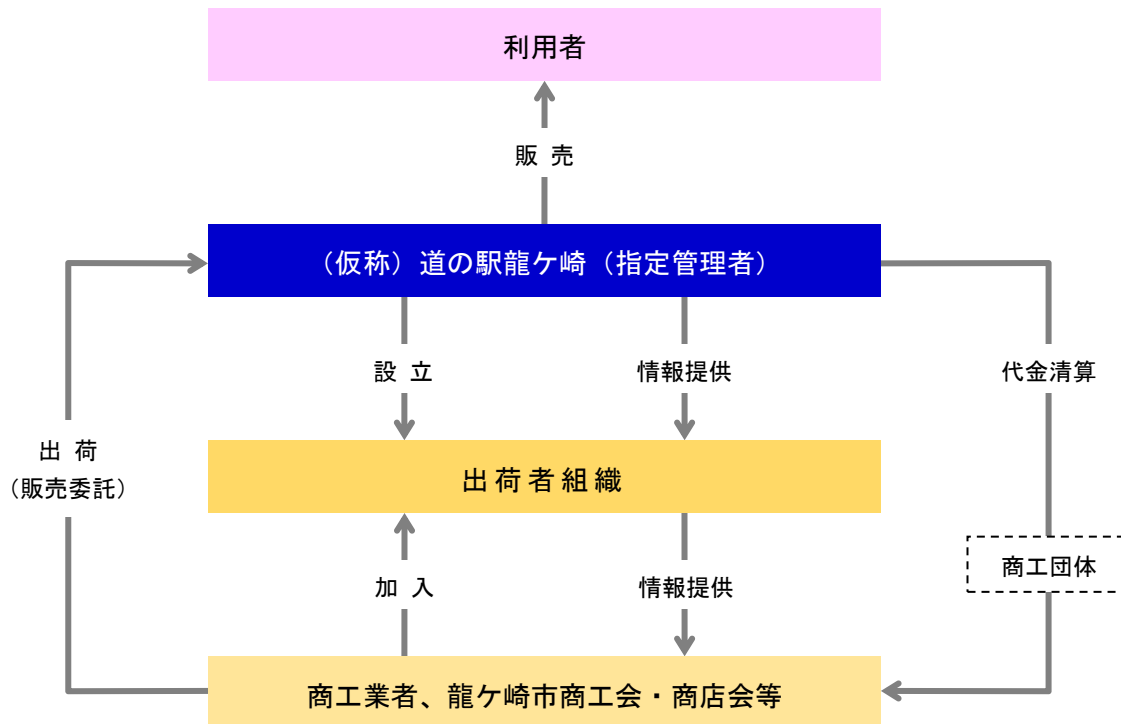
2) 特産品直売所：商工品

【A案】

指定管理者が出荷者組織を形成し、情報提供等の商品調達のための取り組みを行います。

龍ヶ崎市商工会・商店会等は、一出荷者として商品を出荷します。

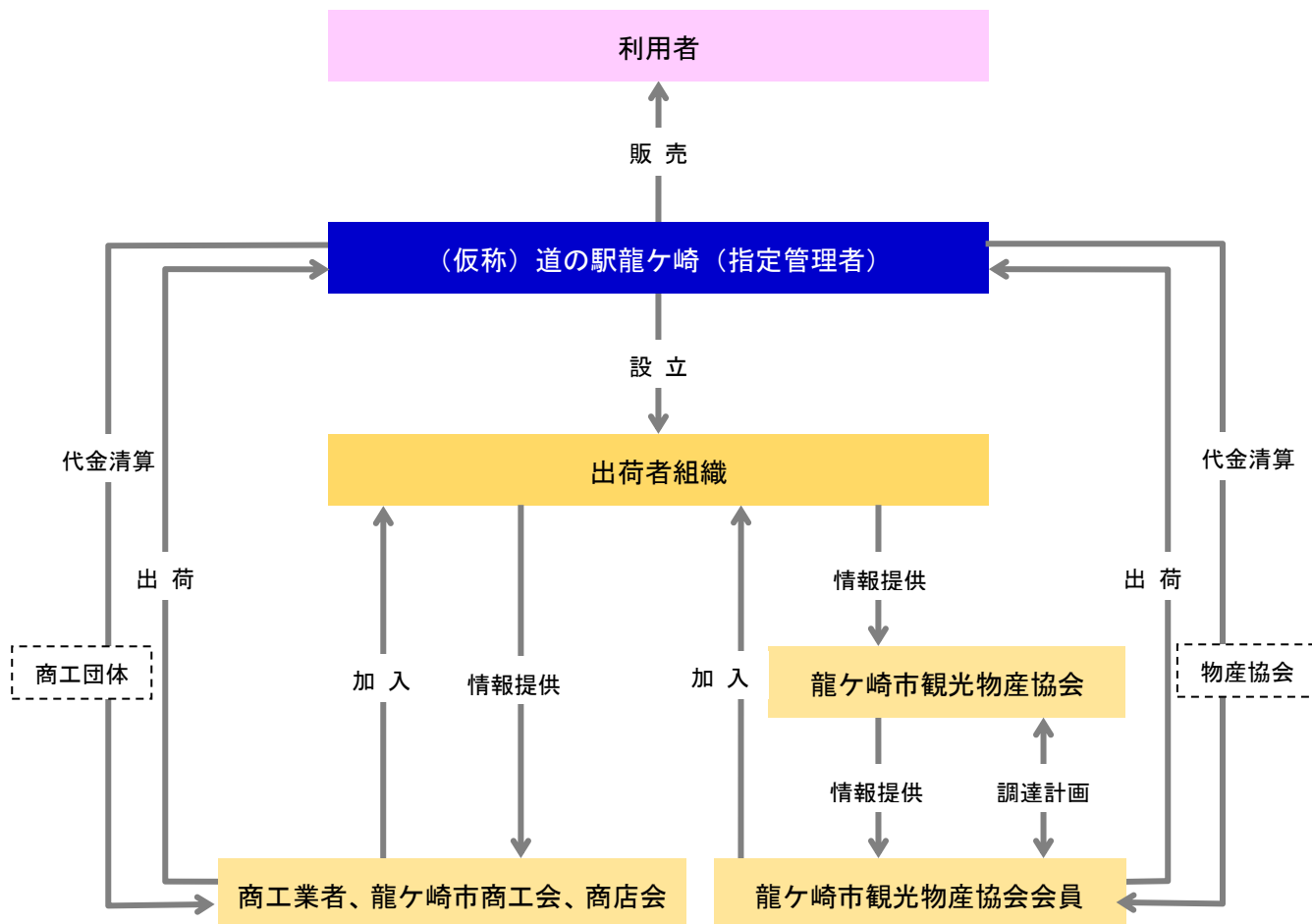
代金精算は、龍ヶ崎市商工会、商店会、龍ヶ崎市観光物産協会それぞれが関与することも考えられます。



図－3－1．商工品等直売所の連携A案

【B案】

A案と同様、指定管理者が出荷者組織を形成し、指導、商品調達等を行います。龍ヶ崎市観光物産協会の商品は、観光物産協会が年間の調達計画と棚割りを決定します。



図－3－2. 商工品等直売所の連携B案

表－4. 商工品等直売所の連携2案の比較

種別	A案	B案
メリット	<ul style="list-style-type: none"> シンプルな組織構造となります。 B案と比較して手数料が安価となりやすい方式です。 	<ul style="list-style-type: none"> A案に比べ地域の商品が集まりやすい可能性があります。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 地域の商品の確保が指定管理者の展開により左右されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 組織構造が複雑となります。 A案に比べ手数料が高額となる可能性があります。

3) 飲食店

【A案】

飲食の一部は、市内の団体等がテナントで運営し、その他については指定管理者が運営します。

なお、指定管理者は、原材料の一部を地元農産物生産者等から購入します。

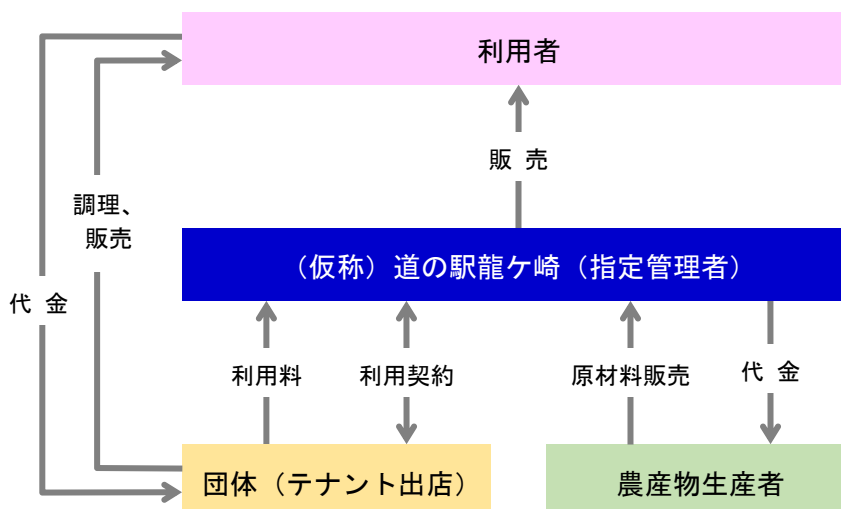


図-4-1. 飲食店の連携A案

【B案】

指定管理者が一括して運営し、市内の団体や農産物生産者から原材料の一部や製品を購入します。

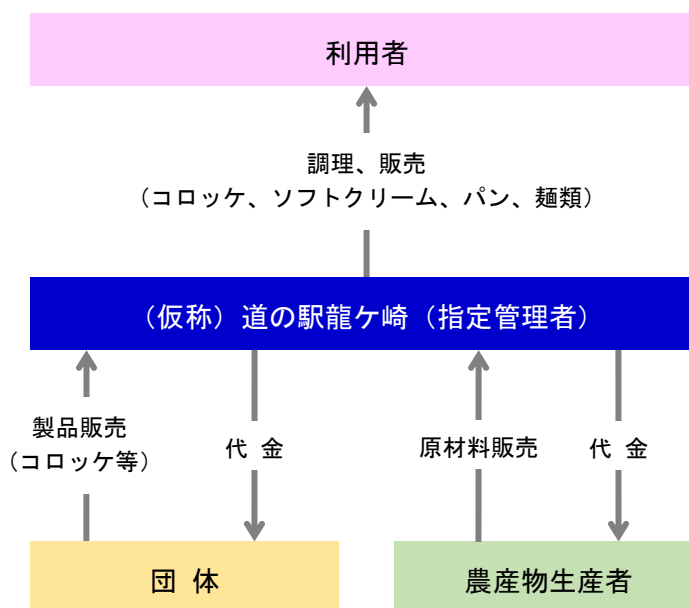


図-4-2. 飲食店の連携B案

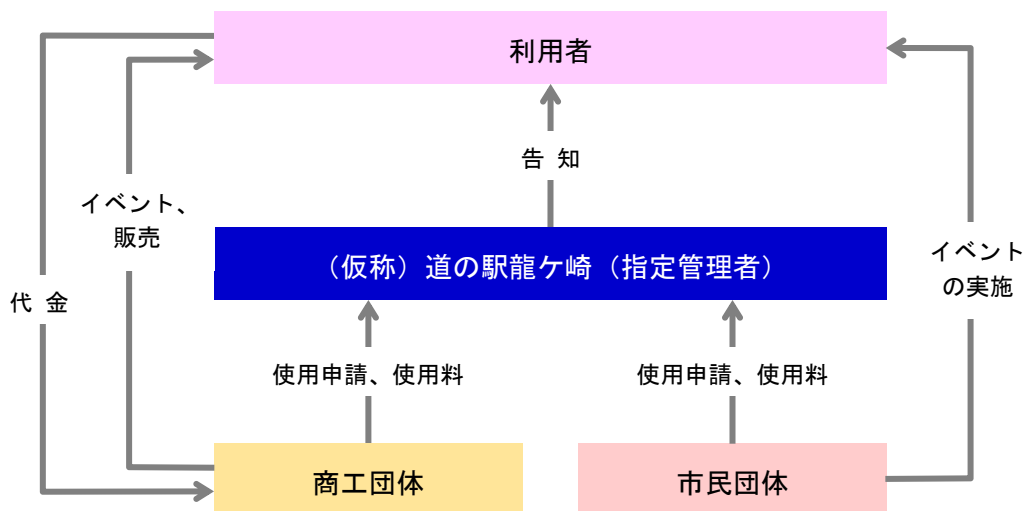
表－5. 飲食店の連携2案の比較

種別	A案	B案
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 市内の団体の意欲、個性を活かした展開が可能であり、道の駅の特徴となる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の収益部門が多くなります。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の収益部門が減少します。 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者と地域団体の連携が図れない場合、龍ヶ崎市の個性や特徴を活かした展開が困難となります。

4) イベントスペース

イベント・販売スペースは、使用団体による申請と使用料の支払いを踏まえ利用します。

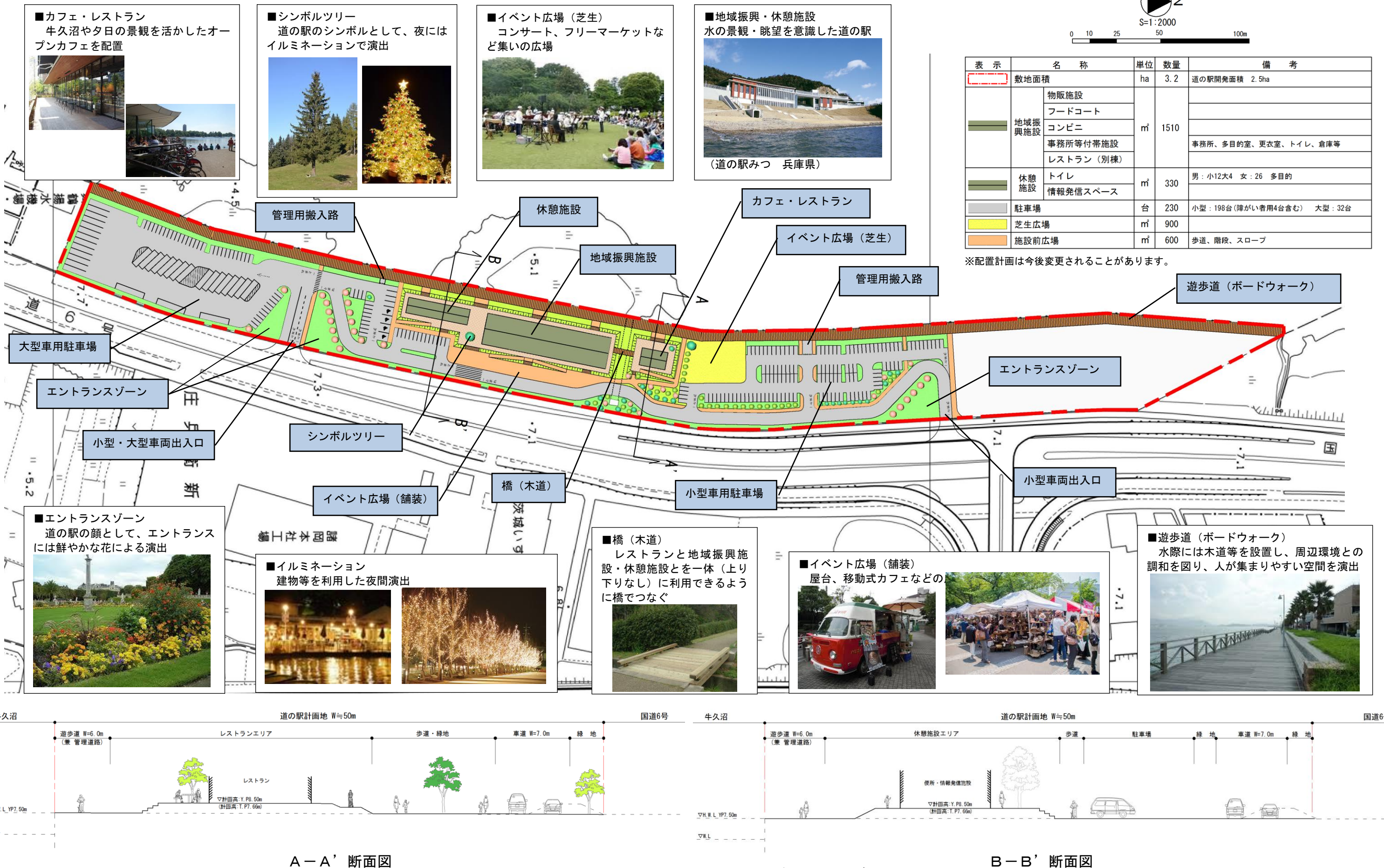
指定管理者は、来場者に対し告知を行います。



図－5. イベントスペースの連携案

3. 土地利用イメージと平面ゾーニング

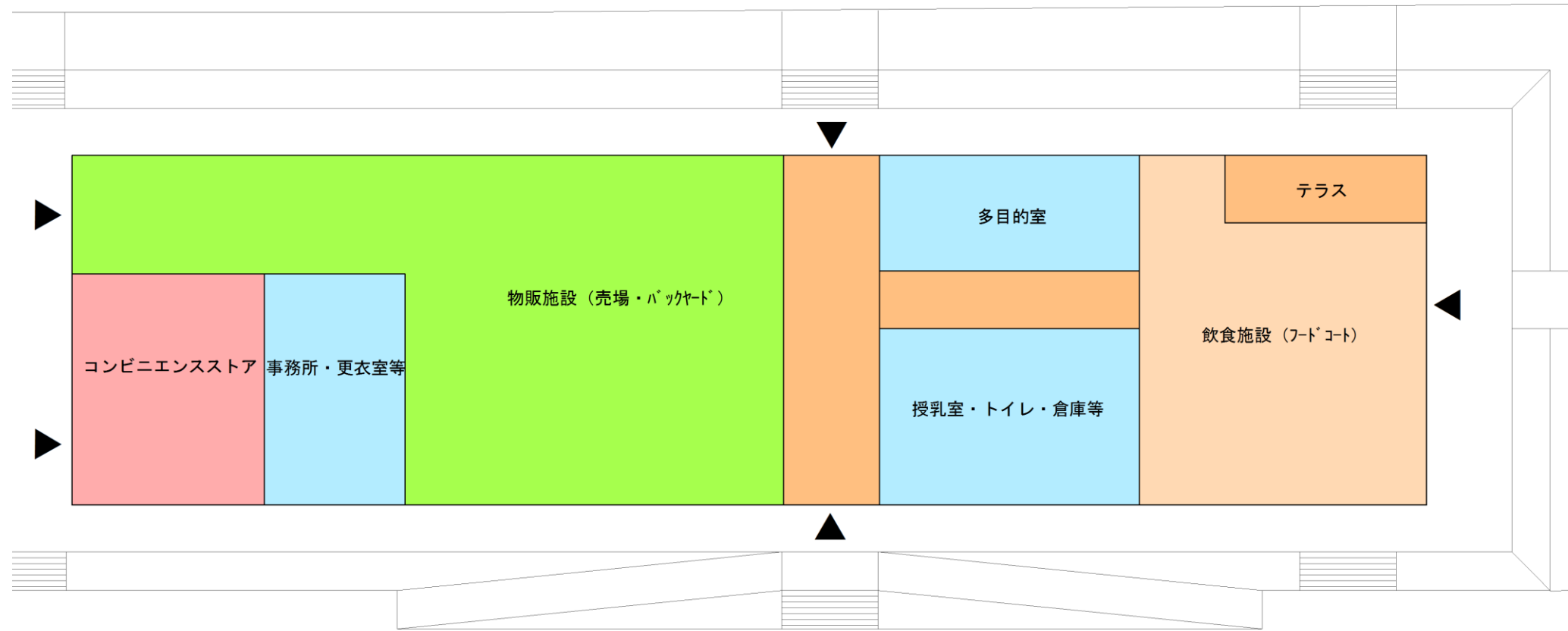
ー 1. 土地利用イメージ (参考: 配置プランA案)



ー 2. 施設平面ゾーニング

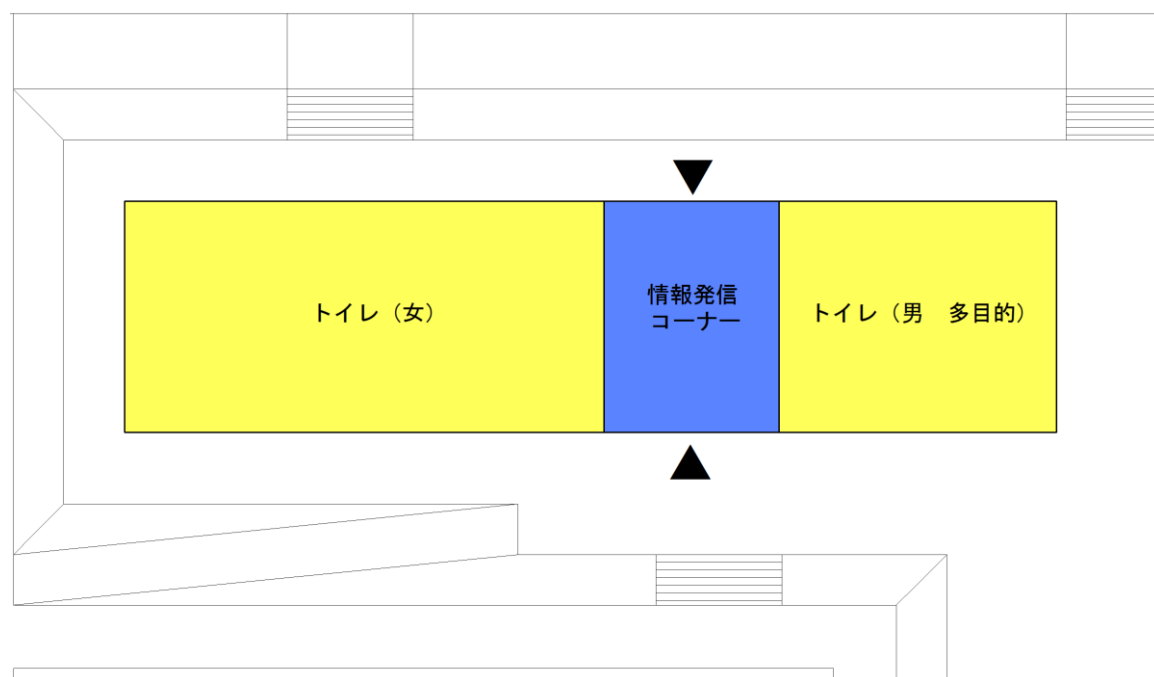
地域振興施設平面ゾーニング図 S=1:300

(床面積 : 1,370 m²)



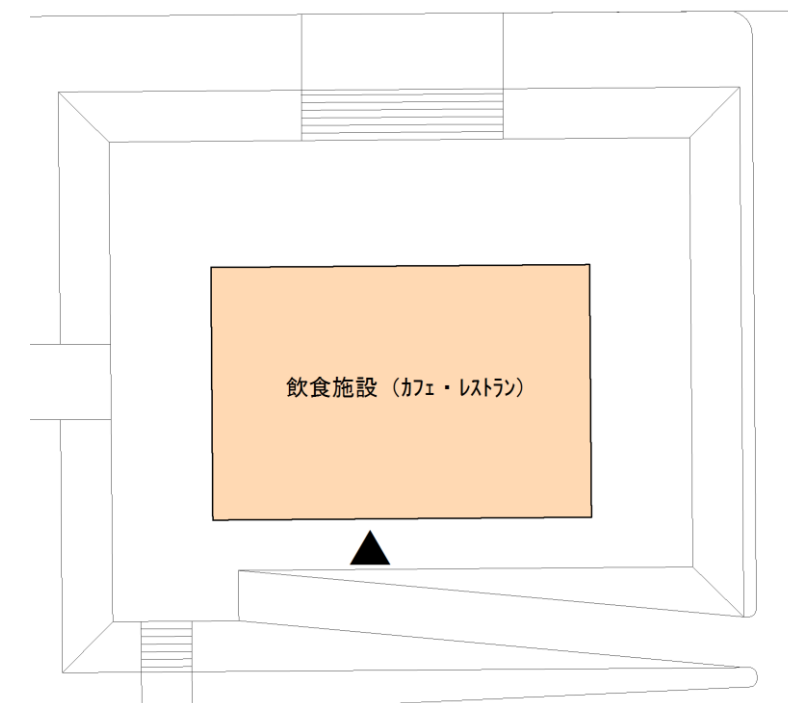
休憩施設平面ゾーニング図 S=1:300

(床面積 : 330 m²)



地域振興施設平面ゾーニング図 (レストラン棟) S=1:300

(床面積 : 140 m²)



図ー 7. 施設平面ゾーニング (案)

▲ : 出入口

－ 3. 年間利用者数と売上高

1) 年間利用者数

本道の駅と立地状況が類似する近傍の道の駅の前面道路の自動車交通量とハフモデルにより本道の駅への年間利用者数を推計します。

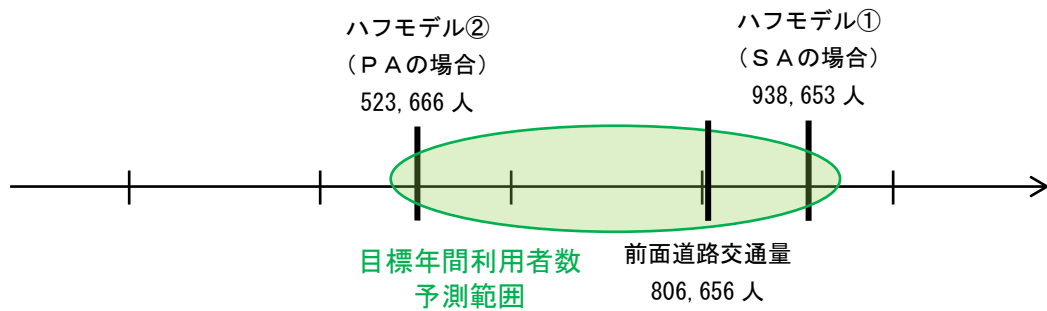
※参考とした道の駅：しょうなん（千葉県柏市）、まくらがの里こが（茨城県古河市）、思川（栃木県小山市）、しもつけ（栃木県下野市）、庄和（埼玉県春日部市）

※ハフモデル：想定される商圈から、消費者が本道の駅へ訪れる確率（出向率）

【目標年間利用者数の設定の考え方】

前面道路の自動車交通量を基礎値とした利用者数の推計並びにハフモデルによる利用者数の推計より本道の駅の年間利用者数は、約 52 万人から約 94 万人の範囲と予測されることから 3 つの想定数の中間値である約 70 万人を目標年間利用者数と想定します。

なお、目標年間利用者数は、施設の認知度、農産物などの商品の出荷量及びライオンナップ等の向上により達せられる値であることから開業当初については、これら事項を考慮し、パーキングエリア規模相当である約 50 万人から段階的に増加していくものと予想されます。



図－ 8. 目標年間利用者数の算出結果

2) 売上高と床面積

(1) 売上高

前項で推計した目標年間利用者数を基礎値として、地域振興施設の年間売上高を推計します。

【推計の方法と結果】

- 機能別の年間利用者数は、年間利用者数に既存の道の駅の機能別年間利用者数の割合を踏まえ、物販施設：飲食施設＝70%：30%と想定します。
- 客単価は、既存の道の駅から算出された客単価の平均値と想定します（物販施設 1,300 円、飲食施設 700 円）。
- 機能別の年間利用者数は、70 万人とし、それに客単価を乗じて年間売上高を算定します。



結果、施設全体の年間売上高は、**約 7.8 億円/年**と推計されます。

表－6. 地域振興施設の機能別の売り上げ高他

種別	年間利用者数（万人）			売り上げ高（千円）		
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計
推計結果	49	21	70	637,000	147,000	784,000
参考*	35	15	50	455,000	105,000	560,000

※開業当初の目標利用者数（約 50 万人/年）の場合の売上高は、約 5.6 億円/年と推計されます。

(2) 床（店舗）面積の算定

前項までに推計した目標年間利用者数と年間売上高を基礎値として地域振興施設の必要床面積を推計します。

【推計の方法と結果】

機能別の年間売上高に、既存の道の駅から算出した物販施設、飲食施設の各売場効率 1,400 千円/m²、400 千円/m²を除いて床面積を推計します。



結果、物販施設、飲食施設をあわせた必要床面積は、830.0 m²と推計されます。

表－7. 地域振興施設の機能別の必要床面積他

種別	売り上げ高（千円）			必要床面積（m ² ）		
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計
推計結果	637,000	147,000	784,000	460.0	370.0	830.0

表－8．（仮称）道の駅龍ヶ崎のモデルプラン

種 別		計画面積※ (m ²)	施設概要等	
休憩施設	トイレ	女性用	170	便器数 26 基
		男性用	80	便器数 大4基、小 12 基
		計	270	多目的含む
	情報発信スペース		60	
	駐車場	小型車用	-	約 130 台～約 190 台分
		大型車用	-	32 台分
		計	-	
小 計		330		
地域振興施設	物販施設	売 場	310	平台陳列台、多段式陳列台、冷蔵ケース、レジ、サッカー台など
		バックヤード	150	バーコードラベラー、荷造りスペース、冷蔵庫など
		計	460	
	コンビニ	売 場	100	
		バックヤード	20	
		計	120	
	飲食施設 (フードコート)	客 席	130	1.3m ² /席×100 席程度
		厨 房	100	25m ² /ブース×4ブース程度
		計	230	
	飲食施設 (レストラン) ：別棟	客 席	108	2.4m ² /席×45 席程度
		厨 房	32	飲食施設面積×3割り程度
		計	140	
	付帯施設	事務所	60	事務室、会議スペースなど
		更衣室	25	休憩室、従業員用トイレなど
		通路他	475	多目的室、授乳室、倉庫など
計		560		
小 計		1,510		
合 計		1,840		

※概略敷地面積を示す「駐車場」を除く「計画面積」は、建築物の床面積を示します。

4. 建築（空間・意匠）コンセプト

基本構想で示された整備コンセプト及び基本方針に基づき、前項の土地利用イメージを踏まえ、空間・意匠のコンセプト（案）を以下に示します。

建築（空間・意匠）のコンセプト（案）

- 牛久沼の水辺景観と調和した空間・意匠
- 誰もが使いやすい意匠計画
- 自然環境を取り込んだ空間・意匠
- 賑わいと活気のあふれる空間計画

図－9. 建築（空間・意匠）のコンセプト（案）

1) 牛久沼の水辺景観と調和した空間・意匠

前面に広がる牛久沼の眺望を活かすとともに、水辺景観との調和を図ります。



図－10. 水辺の景観を活かした道の駅の事例

2) 自然環境を取り込んだ空間・意匠

木材等の自然素材の活用を図りつつ、トップライトや広い開口を確保することにより、自然環境を取り込み、温もりと開放感を演出します。



図－11. 自然環境を取り込んだ道の駅他の事例

3) 賑わいと活気のあふれる空間計画

利用しやすい施設レイアウトにより回遊性を高め、賑わいと活気を創出します。



図-12. 賑わいに満ちた道の駅のイメージ

4) 誰もが使いやすい意匠計画

誰もが気軽に立ち寄り、安心して利用することが出来るよう、ユニバーサルデザインを採用します。



図-13. ユニバーサルデザインの導入の事例