

**龍ヶ崎市道の駅管理運営調査
調査報告書**

平成29年2月

龍ヶ崎市

【目 次】

I	市場動向	1
1	市場規模	1
(1)	道の駅登録の推移	1
(2)	農産直売所の利用者数から見た市場規模	1
2	各種ニーズ	2
(1)	道の駅の訪問目的	2
(2)	道の駅での行動内容	2
(3)	道の駅を満足とする要因	3
(4)	今後充実してほしいもの	3
(5)	道の駅で得たい情報の種類	4
(6)	道の駅に車を停めて行きたい観光の意向	4
II	事業化計画	5
1	年間利用者数の設定	5
2	売上高、床面積の算定結果	9
(1)	売上高の算定	9
(2)	床面積の算定	11
(3)	主な機能の床面積の設定	13
III	管理運営計画	19
1	管理運営に関する市内団体の意向	19
(1)	施設の活用や運営参加についての意向	20
(2)	その他道の駅の運営・展開についての意見	20
2	管理運営の方向性	22
3	管理運営体制の整備方針	22
(1)	指定管理者による管理・運営体制の整備	22
(2)	地域の意欲を活かす連携体制の整備	22
(3)	直売所の品ぞろえを充実するための体制の整備	23
4	管理・運営の方式	24
5	指定管理者と団体等との連携方策	25
(1)	特産品直売所：農産物、水産物、農産加工品	25
(2)	特産品直売所：商工品	25
(3)	飲食施設：レストラン・フードコート	26
(4)	イベントスペース	26

6	指定管理者の選定・選考方法.....	27
	(1) 指定管理者決定までの流れ.....	27
	(2) 指定管理候補者の選定方法.....	27
	(3) 指定管理候補者の募集方法.....	28
	(4) 指定管理候補者の選考基準.....	32
IV	事業収支計画.....	33
1	事業収支計画.....	33
	(1) 経済波及効果.....	33
	(2) 収支シミュレーション.....	37
	(3) 地域振興施設のランニングコスト.....	45

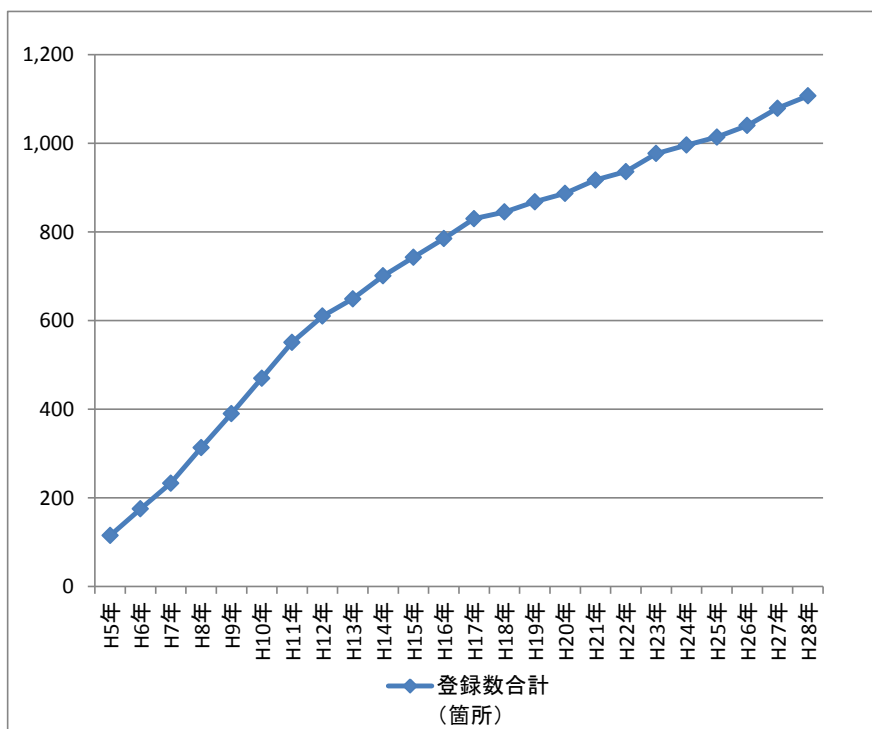
I 市場動向

1 市場規模

(1) 道の駅登録の推移

全国の道の駅の登録状況を見ると、平成5年以降右肩上がりに伸び、平成28年10月7日時点で1,107箇所が登録されている。

図1 全国の道の駅登録の推移



資料：国土交通省ホームページ

(2) 農産直売所の利用者数から見た市場規模

農産直売所（有人、無人、常設、季節的な営業を含む）は全国に約1万6千箇所あり、年間利用者数は延べ約2億8千万人と予測される。市場規模は約3,700億円程度と推計されている。

表1 全国の農産直売所の実態と市場規模

	施設数(箇所)	利用者数(千人)	市場規模(千円)
H17年(2005年)	13,538	230,015	299,019,500
H22年(2010年)	16,816	285,709	371,421,700

資料：農林業センサス（農林水産省）

※市場規模は、客単価1,300円（本報告書「II事業化計画」で算定した物販施設の客単価）として、利用者数に乗じて算出した。

※2010年の利用者数は2005年の利用者数を基に、施設数の増加割合に乗じて算出した。

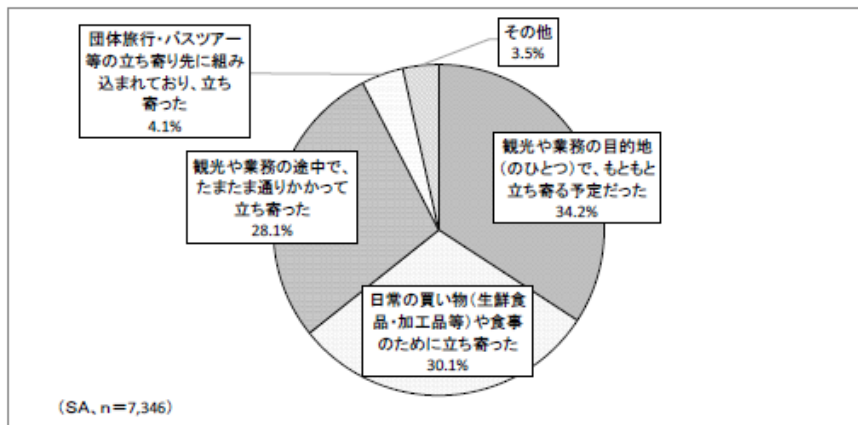
2 各種ニーズ

「ちば道の駅推進事業調査報告書（平成 26 年、千葉県）」、並びに「ドライブ旅行に関するアンケート調査（H25 年、(株)JTB 総合研究所）」から、道の駅の利用者ニーズの特徴を抽出した。結論として、道の駅利用者は地域振興施設での地場産品の購入に対する期待が高いこと、地域の観光情報、旬な情報を欲していること、そして道の駅をハブとした観光体験の希望があること等の特徴があることが分かる。

(1) 道の駅の訪問目的

道の駅の訪問目的を見ると、「観光や業務の目的地（のひとつ）で、もともと立ち寄る予定だった」が 34.2%、「日常の買い物（生鮮食品・加工品等）や食事のために立ち寄った」が 30.1%となっている。

図 2 道の駅の訪問目的

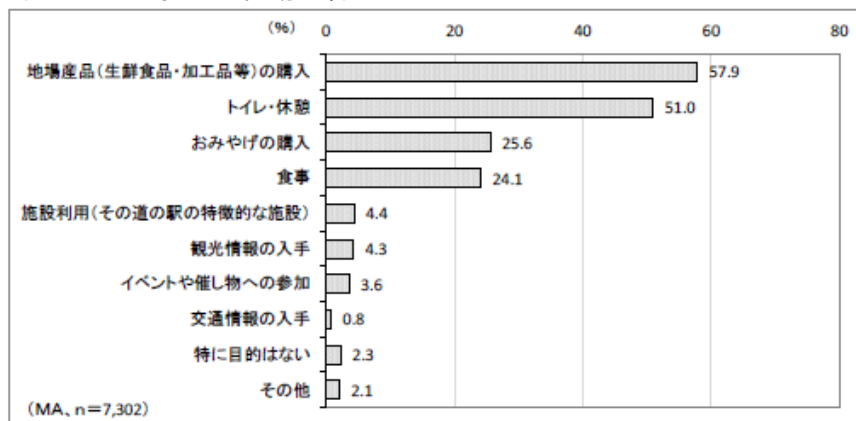


資料：ちば道の駅推進事業調査報告書（平成 26 年、千葉県）

(2) 道の駅での行動内容

道の駅での行動内容を見ると、「地場産品（生鮮食品・加工品等）の購入」が 57.9%、「トイレ・休憩」が 51.0%となっている。

図 3 道の駅での行動内容

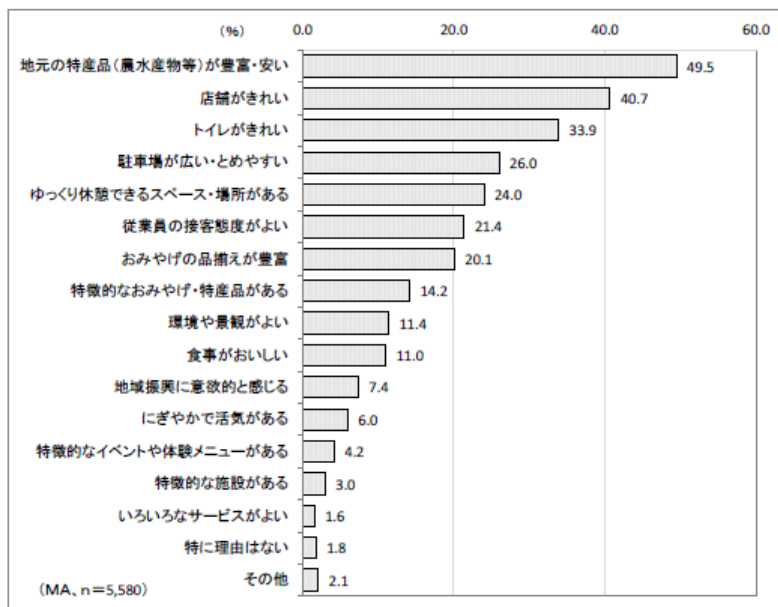


資料：ちば道の駅推進事業調査報告書（平成 26 年、千葉県）

(3) 道の駅を満足とする要因

道の駅を満足とする要因を見ると、「地元の特産品（農水産物等）が豊富・安い」が49.5%、「店舗がきれい」が40.7%、「トイレがきれい」が33.9%となっている。

図4 道の駅を満足とする要因

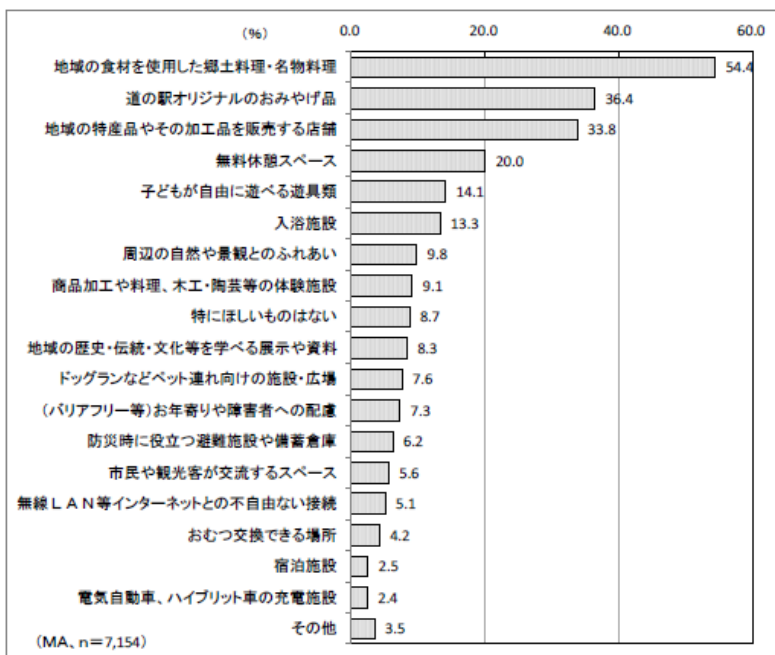


資料：ちば道の駅推進事業調査報告書（平成26年、千葉県）

(4) 今後充実してほしいもの

今後充実してほしいものを見ると、「地域の食材を使用した郷土料理・名物料理」が54.4%、「道の駅オリジナルのおみやげ品」が36.4%、「地域の特産品やその加工品を販売する店舗」が33.8%となっている。

図5 今後充実してほしいもの

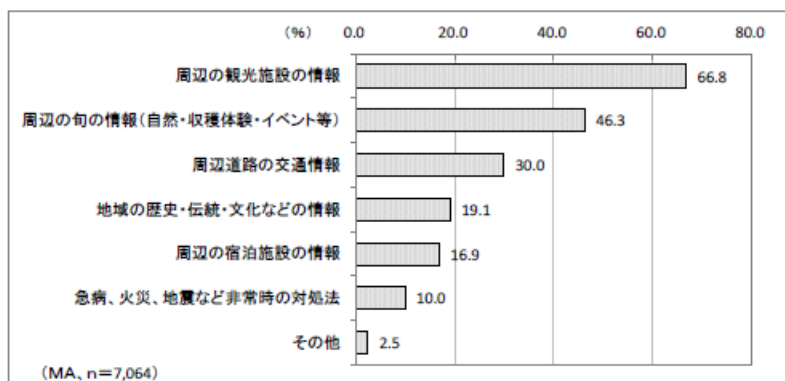


資料：ちば道の駅推進事業調査報告書（平成26年、千葉県）

(5) 道の駅で得たい情報の種類

道の駅で得たい情報の種類を見ると、「周辺の観光施設の情報」が66.8%、「周辺の旬の情報（自然・収穫体験・イベント等）」が46.3%となっている。

図6 道の駅で得たい情報の種類

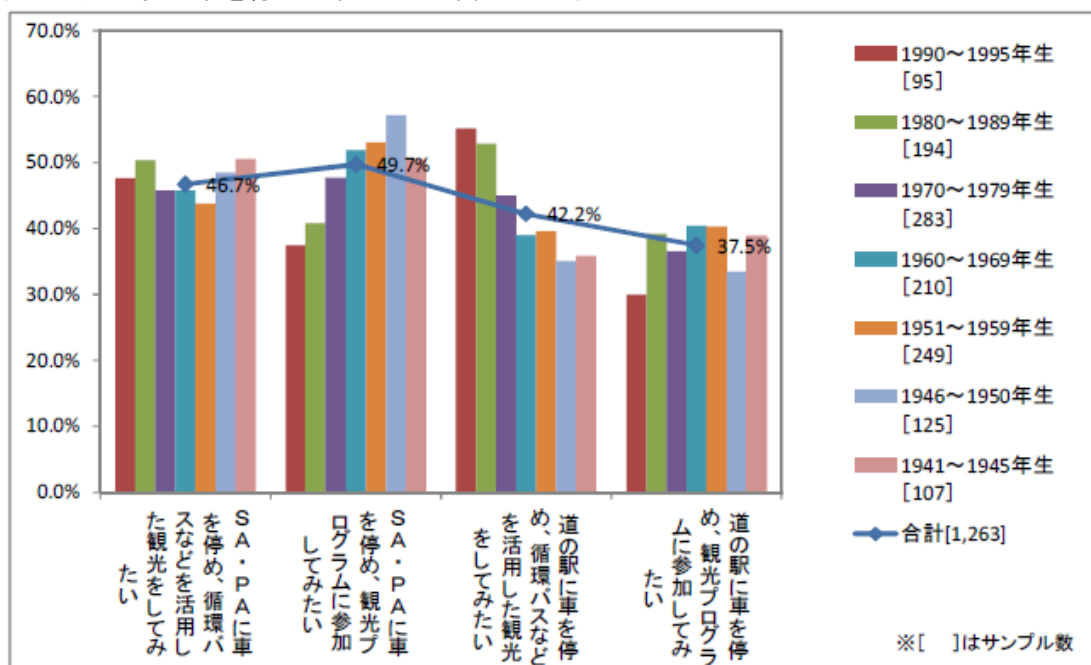


資料：ちば道の駅推進事業調査報告書（平成26年、千葉県）

(6) 道の駅に車を停めて行きたい観光の意向

道の駅に車を停めて行きたい観光の意向を見ると、「循環バスなどを活用した観光をしてみたい」が42.2%、「観光プログラムに参加してみたい」が37.5%となっている。

図7 道の駅に車を停めて行きたい観光の意向



資料：ドライブ旅行に関するアンケート調査（H25年、(株)JT B 総合研究所）

II 事業化計画

1 年間利用者数の設定

龍ヶ崎市に整備される道の駅の年間利用者数について、以下に示す計 2 通りの手法で算定を行った。

① 面前道路交通量による年間利用者数の算出：

(仮称) 道の駅龍ヶ崎 (以下、「道の駅龍ヶ崎」という。) と立地状況が類似する、以下の道の駅の面前道路交通量と年間利用者数の関係を参考にして、年間利用者数を算出した。参考とした他の道の駅は以下の通りである。

施設名	所在	面前道路
しょうなん	千葉県柏市	県道 8 号船橋我孫子線
まくらがの里こが	茨城県古河市	国道 4 号
思川	栃木県小山市	国道 50 号
しもつけ	栃木県下野市	国道 4 号
庄和	埼玉県春日部市	国道 4 号

② ハフモデルによる年間利用者数の算出：

施設の駐車台数や移動に伴う金銭的負担から消費者がその施設を利用する確率 (出向確率) を算出し、商圈内を訪れる延べ人数を乗じて年間利用者数を算出した。

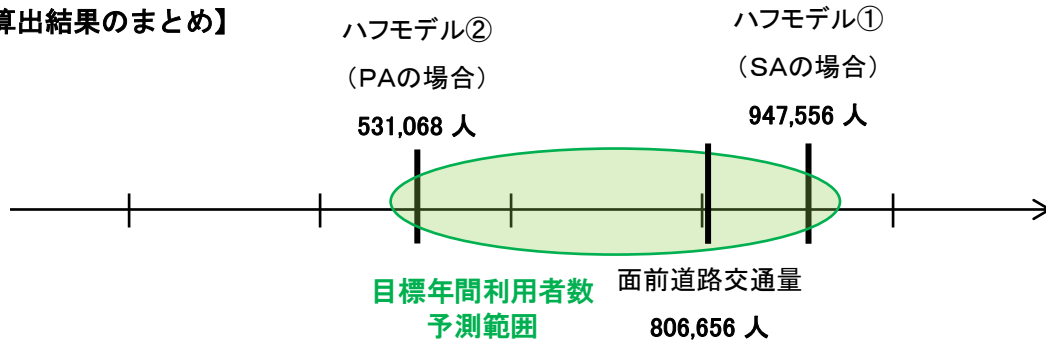
出向率の基礎データとなる施設の駐車台数は、高速道路等におけるサービスエリアやパーキングエリアなどを対象とした「休憩施設設計要領」(平成 17 年 10 月東日本高速道路株式会社) を用いて、サービスエリアの場合とパーキングエリアの場合の 2 通りを算定した

【算出結果のまとめ】

表 2 年間利用者数の算出結果

パターン	摘要 (駐車台数)	年間利用者数 (人)
面前道路交通量	—	806,656
ハフモデル①(SA)	小型 288 台、大型 38 台	947,556
ハフモデル②(PA)	小型 99 台、大型 32 台	531,068

【算出結果のまとめ】



～目標年間利用者数の設定の考え方～

面前道路交通量を基礎とした年間利用者数の推計、ハフモデルによる年間利用者数の推計から、本道の駅の年間利用者数は、約 500,000 人から約 900,000 人の範囲と予測されたため、3つの想定数の中間値である **700,000 人** を目標年間利用者数とする。

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 500,000 人から段階的に増加していくものと想定される。

算出①：面前道路交通量を参考とした年間利用者数の予測

《算出式》

年間利用者数（人）

面前道路交通量（台/日）×年間営業日数（日）×他の道の駅の利用率の平均（％）

利用率（％）

年間利用者数（人）÷面前道路交通量（台/日）÷年間営業日数（日）×100

先に挙げた他の道の駅を対象に道の駅龍ヶ崎市の年間利用者数を算出すると、**806,656 人**となる。（算出結果は、表 3、表 4 を参照）

表 3 他の道の駅の利用率

施設名	年間利用者数 （人）	面前道路交通量 （台/日）	営業日数 （日）	利用率 （％）
道の駅 A	481,291	32,527	365	4.1
道の駅 B	686,534	41,129	365	4.6
道の駅 C	789,612	37,500	365	5.8
道の駅 D	1,616,000	54,839	338	8.7
道の駅 E	634,000	24,543	361	7.2
平均	—	—	—	6.1

※面前道路交通量：小型車及び大型車の 24 時間交通量（「平成 22 年道路交通センサス」より）

表4 他の道の駅の利用率を参考にした年間利用者数

施設名	年間利用者数 (人)	面前道路交通量 (台/日)	営業日数 (日)	利用率 (%)
龍ヶ崎	806,656	36,505	365	6.1

※面前道路交通量:牛久沼東交差点で実施した平日12時間交通量(平成25年実施)に、平成22年道路交通センサスによる整備予定地付近の昼夜率1.50を乗じ算出した数値

算出②: ハフモデルによる年間利用者数の予測

<ハフモデル①>

サービスエリアを対象とした場合、算定した駐車台数は小型車288台、大型車38台となり、年間利用者数は **947,556人**と推計される。

<ハフモデル②>

パーキングエリアを対象とした場合、算定した駐車台数は小型車99台、大型車32台となり、年間利用者数は **531,068人**と推計される。

《算出式》

年間利用者数 (人)

設定商圏内の市区町村ごとの年間利用者数の合計

・市区町村ごとの年間利用者数

=各市区町村の旅行目的で設定商圏内のいずれかの道の駅を訪れる人の延べ人数 (人)
×各市区町村の道の駅龍ヶ崎への出向率 (%)

※出向率:市区町村ごとに異なる。

(例) ○○市からの道の駅龍ヶ崎の年間利用者数

・○○市の旅行目的で設定商圏内のいずれかの道の駅を訪れる人の延べ人数 (人)

=○○市の居住人口 (人) ×1年間にドライブ旅行に出かけた人の割合 (%) ×1年間にドライブ旅行に出かけた人のうち道の駅を訪れた人の割合 (%) ×旅行する人の年間平均旅行回数 (回)

・○○市の旅行目的で設定商圏内のいずれかの道の駅を訪れる人の道の駅龍ヶ崎への出向率 (%)

=① ÷ (①~④7) の合計値)

① 「道の駅龍ヶ崎の駐車台数 ÷ (「○○市役所から道の駅龍ヶ崎までの移動費用」の2乗)

② 「道の駅○○の駐車台数 ÷ (「○○市役所から道の駅○○までの移動費用」の2乗)

~

$$\textcircled{47} \quad \text{「道の駅〇〇の駐車台数」} \div (\text{「〇〇市役所から道の駅〇〇までの移動費用」の} \\ 2 \text{ 乗})$$

※移動費用：(移動距離÷燃費)×ガソリン代+高速料金(高速道路を使用する場合)

～出向率とは～

商圏内でターゲットとする層の消費者が、複数ある道の駅から、様々な条件（移動距離、移動時間、施設の規模、駐車台数等）を考慮し、ある特定の道の駅を利用する確率（出向率は商圏内の市区町村ごとに異なる）。

ここでは、移動に係る金銭的なコストと駐車台数（普通車用、大型車用、身体障がい者用の合計）を基に算出している。移動に係る金銭的なコストと駐車台数の物理的な要因のみで算出することで、道の駅龍ヶ崎の潜在的な年間利用者数を算出した。

なお、道の駅龍ヶ崎の駐車台数は、以下の2パターンを用いて算出している。

表5 年間利用者数算定のための駐車台数の設定 (台)

	摘要	小型車	大型車
モデル①	サービスエリアの場合	288	38
モデル②	パーキングエリアの場合	99	32

(参考)

項目	内容
設定商圏	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅龍ヶ崎の敷地まで車で80分圏内の市区町村を想定(全93市区町村) ドライブ旅行の際の平均移動時間は片道110分(株)JTB総研『ドライブ旅行に関するアンケート調査』平成25年2月より)とされているが、道の駅龍ヶ崎を最終目的地とした来訪ではなく、周辺の観光地に出向く際の立寄り地としての利用を想定し、道の駅龍ヶ崎から周辺の観光地までのおおよその移動時間30分を減じて、80分と想定した。
居住人口	<ul style="list-style-type: none"> 設定商圏内の各市区町村の人口(総務省 平成22年『国勢調査』より)
競合施設	<ul style="list-style-type: none"> 設定商圏内の各市区町村から、車で80分圏内の道の駅(47施設)
1年間にドライブ旅行に出かけた人の割合	<ul style="list-style-type: none"> 55.2%(株)JTB 総研『ドライブ旅行に関するアンケート調査』平成25年2月より)
1年間にドライブ旅行に出かけた人のうち道の駅を訪れた人の割合	<ul style="list-style-type: none"> 67.5%(株)JTB 総研『ドライブ旅行に関するアンケート調査』平成25年2月より)
旅行する人の年間の平均旅行回数	<ul style="list-style-type: none"> 1.8回(JAF『ドライブ旅行に関するアンケート』平成24年8月より)
ガソリン代	<ul style="list-style-type: none"> 122円/ℓ((一財)日本エネルギー経済研究所石油情報センター 関東経済産業局管内レギュラーガソリン平均価格(平成28年9月14日)「石油製品小売市況調査」より)
燃費	<ul style="list-style-type: none"> 13.0km/ℓ(車両重量1,266~1,515kgのガソリン乗用自動車(乗員定員10人以下)の燃費基準値 国土交通省「自動車燃費一覧」より)

2 売上高、床面積の算定結果

(1) 売上高の算定

龍ヶ崎市に整備される道の駅について、前項で推計された目標年間利用者数から年間売上高を算出した。

【算出結果】

表 6 年間売上高の算出結果 (千円)

	物販施設	飲食施設	合計
年間利用者数から見た年間売上高	637,000	147,000	784,000

～目標年間売上高の設定の考え方～

参考とする事例より、機能別の年間利用者数の割合、並びに機能別の客単価を算出した。それを踏まえ、本道の駅の機能別の年間利用者数、年間売上高を算出した。

(算出方法、算出結果)

- 機能別の年間利用者数は、年間利用者数に他の道の駅の機能別年間利用者数の割合を踏まえ設定した割合を乗じ算定した。割合は物販施設：飲食施設＝70%：30%と設定した。
- 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た。
- 結果、施設全体の年間売上高は**約7.8億円**と算出された。

表 7 機能別客単価の算定

施設名	年間利用者数(人)			売上高(千円)			客単価(円/人)	
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設
道の駅 A	367,542	113,749	481,291	555,021	89,623	644,644	1,510	788
道の駅 B	383,372	303,162	686,534	527,382	200,562	727,944	1,376	662
道の駅 D	1,201,000	415,000	1,616,000	1,222,910	284,300	1,507,210	1,018	685
道の駅 E	552,000	112,000	664,000	778,600	69,500	848,100	1,411	621
平均	625,979	235,978	861,956	770,978	160,996	931,975	1,300	700
割合	73.0%	27.0%	100.0%	—	—	—	—	—

表 8 設定した年間利用者数から見た年間売上高予測

施設名	年間利用者数(人)			売上高(千円)		
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計
龍ヶ崎	490,000	210,000	700,000	637,000	147,000	784,000
割合	70.0%	30.0%	100.0%	—	—	—

※機能別の年間利用者数の割合は他の道の駅の平均値を踏まえ設定した。

※開業当初の目標年間利用者数である 50 万人を想定した場合の売上高は 5.6 億円と算出される。

(参考 1 : 物販施設／商品カテゴリーに見た売上構成)

物販施設で販売される商品カテゴリーは、農産物、農産加工品、商工品に分けられる。参考とする事例より商品カテゴリー別の売上構成を算出した。その売上構成を踏まえ、本道の駅の物販施設における商品カテゴリー別の売上高は以下のとおり想定される。

表 9 他の道の駅の商品カテゴリー別に見た売上構成

商品カテゴリー	道の駅 A	道の駅 C	道の駅 D	道の駅 E	平均
農産物	77%	44%	36%	50%	52%
農産加工品	8%	11%	3%	10%	8%
商工品	15%	45%	61%	40%	40%
計	100%	100%	100%	100%	100%

表 10 本道の駅の商品カテゴリー別に見た売上構成

商品カテゴリー	売上構成	売上高(千円)
農産物	52%	331,240
農産加工品	8%	50,960
商工品	40%	254,800
計	100%	637,000

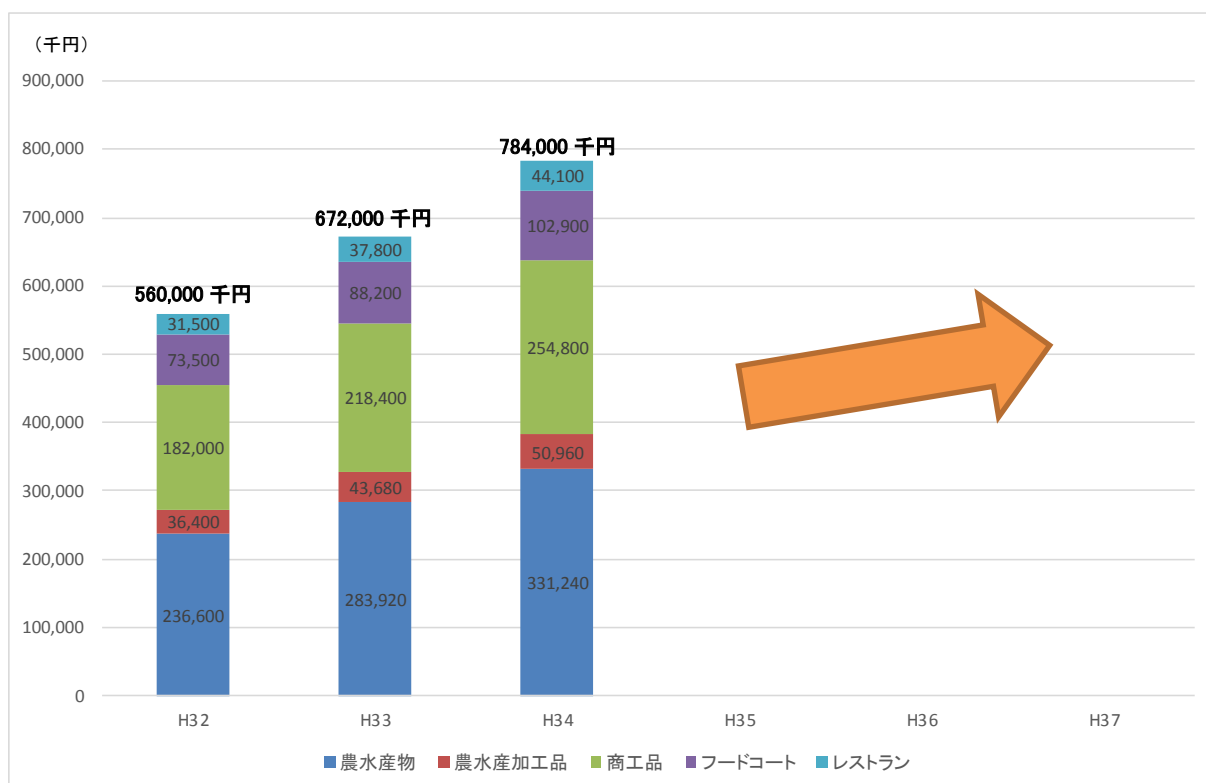
(参考 2 : 売上推移の予測)

開業当初からの売上推移の予測を以下に示す。

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ンナップ等の充実により増加するものと想定されるため、平成 32 年度～平成 34 年度にかけ、年間利用者数が 50 万人から 70 万人に推移するものと想定される。

なお、年間利用者数算定結果から、年間売上高は平成 35 年以降も拡大する可能性を持っている。

図 8 年間売上高の推移



(2) 床面積の算定

道の駅龍ヶ崎について、前項で推計された目標年間利用者数と年間売上高の関係から床面積を算出した。

【算出結果】

表 11 床面積の算出結果

(m^2)

	物販施設	飲食施設	合計
年間利用者数 から見た床面積	460.0	370.0	830.0

～目標床面積の設定の考え方～

道の駅の各機能の年間利用者数を基に年間売上高を算定し、その上で機能別の年間売上高に売場効率を除して床面積を算出した。

(算出方法、算出結果)

- 機能別の年間売上高に、物販施設、飲食施設の各売場効率 1,400 千円/㎡、400 千円/㎡を除いて床面積を算定した。
- 結果、物販施設、飲食施設の床面積の合計は、**830.0 ㎡**と算出された。

表 12 他の道の駅の機能別年間売上高、床面積、売場効率

施設名	売上高 (千円)			床面積 (㎡)			売場効率 (千円/㎡)	
	物販 施設	飲食 施設	合計	物販 施設	飲食 施設	合計	物販 施設	飲食 施設
道の駅 A	555,021	89,623	644,644	315.4	213.1	528.5	1,760	421
道の駅 B	527,382	200,562	727,944	255.0	350.0	605.0	2,068	573
道の駅 C	1,080,317	44,132	1,124,449	1,660.0	300.0	1,960.0	651	147
道の駅 D	1,222,910	284,300	1,507,210	847.6	423.6	1,271.2	1,443	671
道の駅 E	778,600	69,500	848,100	590.0	246.0	836.0	1,320	283
平均	832,846	137,623	970,469	734	307	1,040	1,400	400

※床面積は、物販施設は売場、バックヤードの合計、飲食施設は客席、厨房の合計である。

表 13 算定した年間売上高から見た床面積の予測

施設名	売上高(千円)			床面積(㎡)		
	物販 施設	飲食 施設	合計	物販 施設	飲食 施設	合計
龍ヶ崎	637,000	147,000	784,000	460.0	370.0	830.0

※算定した年間売上高に売場効率を除いて、床面積を算定した。

※床面積は、物販施設は売場、バックヤードの合計、飲食施設は客席、厨房の合計である。

(3) 主な機能の床面積の設定

① 物販施設

物販施設は、売場とバックヤードで構成される。「道の駅しょうなん」を例にした売場とバックヤードの面積割合は、売場：バックヤード=2:1となる。バックヤードは、バーコード印刷機、パソコン、出荷者用ラック等のスペースに加え、葉物野菜、果樹、根菜類の一時保管のためのプレハブ冷蔵庫、仕入品（野菜）の袋詰め等を行う作業スペースで構成される。

以上より、本施設の売場、バックヤードの面積は以下の通りとなる。

表 14 物販施設 売場、バックヤードの面積 (㎡)

売場	バックヤード	合計
310.0	150.0	460.0

② 飲食施設

飲食施設は、フードコートとレストランの2業態の店舗構成とする。フードコートはソフトクリーム、ジェラート、コロッケ、米粉パン、軽食（うどん、そば、おにぎり）等、ファーストフードを提供し、夕方までの営業を想定した。レストランは牛久沼を見ながらゆっくり食事をする場、非日常感を味わえる場としてその他の機能とは別棟で整備し、地元住民をターゲットとし、夜間まで営業するものとして想定した。

以上より、フードコート、レストランの売上構成を70%:30%、機能別客単価から算出された飲食施設の客単価700円を基にし、年間利用者数を算定した。

表 15 フードコート、レストランの売上高、年間利用者数の設定

	売上構成	売上高 (千円)	客単価 (円/人)	年間利用者数 (人)
フードコート	70.0%	102,900	700	147,000
レストラン	30.0%	44,100	700	63,000
計	100.0%	147,000	—	210,000

【フードコートの必要席数と床面積】

フードコートは、以下の表の通り、必要席数は最大 106 席となるが、建物外部にベンチ等を設置し休憩、食事をすることを考慮して、席数は 100 席として想定する。その結果、必要面積は 130 m² (=100 席×1.3 m²/席) となる。また、加工販売のための厨房は 1 ブース当たり 25 m²、4 ブースとすると 100 m²となり、**計 230 m²**となる。

表 16 フードコートの必要席数の算定

	平日休日 利用者割合	平日休日別 利用者数 (人)	営業日数 (日)	1 日当り 利用者数 (人/日)	客席回転数 (回転)	必要席数 (席)
平日	62.0%	91,140	246	370	3.5	106
休日	38.0%	55,860	119	469	4.5	104
計	100.0%	147,000	365	—	—	—

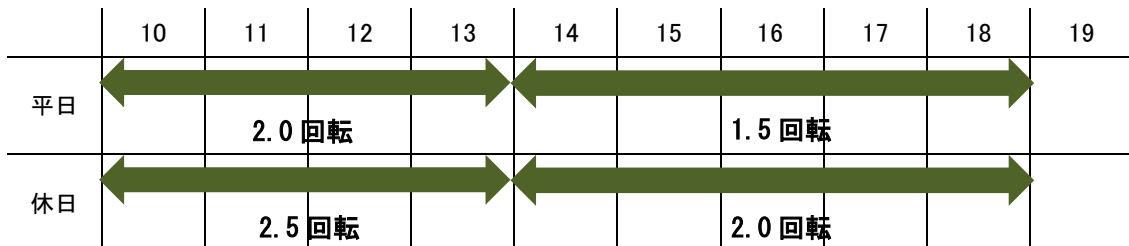
[平日休日利用者割合の算出]

	1 日当り交通量	日数	年間交通量	構成比
平日交通量	36,505	246	8,980,230	62.0%
休日交通量	46,909	119	5,582,171	38.0%
計	—	—	14,562,401	100.0%

※道の駅の駐車まず数の算定に当り、一般的に採用されている「休憩施設設計要領」（平成 17 年 10 月東日本高速道路株式会社）において、平日交通量に休日サービス係数を乗じて休日交通量を設定し、駐車まず数を算定している。休日サービス係数は以下の表のように設定されている。上表の休日の 1 日当り交通量はこの表に従い算定した。

年平均日交通量Q (両方向 : 台/日)	サービス係数
0 < Q ≤ 25,000	1.40
25,000 < Q ≤ 50,000	1.65 - Q × 10 ⁻⁵
50,000 < Q	1.15

図 9 客席回転数のイメージ



※他の道の駅の営業時間を踏まえ、フードコートの営業時間を 10 時～19 時と設定した。また客席回転数は時間帯別に上表の通り設定した。

【レストランの必要席数と床面積】

レストランは、以下の表の通り、必要席数は最大 45 席となる。席数は 45 席として想定すると、必要面積は 108 m² (=45 席×2.4 m²/席) となる。また、厨房は客席の 3 割程度と想定すると 32 m²、**計 140 m²**となる。

表 17 レストランの必要客席の算定

	利用者割合	平日休日別 利用者数 (人)	営業日数 (日)	1 日当り 利用者数 (人/日)	客席回転数 (回転)	必要席数 (席)
平日	62.0%	39,060	246	159	3.5	45
休日	38.0%	23,940	119	201	4.5	45
計	100.0%	63,000	365	—	—	—

図 10 客席回転数のイメージ



※他の道の駅の営業時間を踏まえ、レストランの営業時間を 10 時 30 分～21 時と設定した。また客席回転数は時間帯別に上表の通り設定した。

表 18 飲食施設の 1 席当りの必要面積

業種	1 席当りの必要面積 (基準値)
レストラン	2.2 m ² /席～2.5 m ² /席

出典: はじめての飲食店開業 & 経営 (翔泳社)

表 19 他の道の駅の営業時間

施設名	物販施設	飲食施設
道の駅 A	9:00～19:00(4 月～8 月) 9:30～18:00(9 月～3 月)	8:00～21:00
道の駅 B	9:00～20:00	10:30～20:00
道の駅 C	9:00～19:00(3 月～10 月) 9:00～18:30(11 月～2 月)	9:00～19:00(3 月～10 月) 9:00～18:30(11 月～2 月)
道の駅 D	9:00～19:00(6 月～8 月) 9:00～18:00(9 月～5 月)	9:00～19:00(軽食コーナー)
道の駅 E	8:00～19:00	10:00～19:00

③ コンビニエンスストア

近年設置される道の駅においては、深夜早朝時間帯の利用者への対応、防犯対策、商品の品揃えの充実、相乗効果による売上向上等が期待されることから、コンビニエンスストアが設置されている事例が見られるため、本道の駅についても、他事例等を参考に、コンビニエンスストアの設置を想定した。

床面積の設定にあたっては、茨城県内及び近傍のコンビニエンスストアを併設する他の道の駅の事例を参考に算出するものとする。

他の道の駅の事例では、床面積は売場 100 m²～110 m²、バックヤード 25 m²～40 m²の範囲となっており、各施設とも敷地面積の制限の中で施設規模を算定しているため、本道の駅においては、床面積を以下の通りと設定する。

表 20 物販施設 売場、バックヤードの床面積 (m²)

売場	バックヤード	合計
100.0	20.0	120.0

表 21 コンビニエンスストアを併設する茨城県内及び近傍の道の駅の事例

施設名	店名	床面積(m ²)			運営形態
		売場	バックヤード	計	
道の駅 B	サンクス	100.0	41.0	141.0	テナント、FC
道の駅 F	デイリーヤマザキ	110.0	6.4	116.4	テナント、FC
道の駅 G	ファミリーマート	107.7	24.8	132.5	指定管理者による直営。指定管理者が FC 契約している

表 22 コンビニエンスストアの運営方法等

施設名	使用料 (手法、千円)	支払先	導入の理由、効果	規模決定、運営者決定等の経緯
道の駅 B	非公表	指定管理者	当初は単なるテナントのスペースとして想定していたが、24 時間駐車場等を開放する道の駅として、防犯面からコンビニエンスストアを導入した。想定通りの効果が出ている。	指定管理者が大手 7 社に声をかけ、6 社が参加した。事業者は入札で決定した。
道の駅 F	固定制 周辺の賃料 と同等額	指定管理者	24 時間営業、商品の品揃え、ATM の設置等、利便性の向上、夜間早朝の防犯対策に有効といった効果が見られる。地域の特産品を土産物として扱って貰っている。	コンビニ事業者へのヒアリング結果、郊外店の場合、130~150 m ² 程度必要との意見があった。実際は、敷地面積の制約の中で可能な面積を確保した。テナント募集をかけ、応募者と条件を詰めながら決定した。
道の駅 G	指定管理協定の中で、指定管理料、施設使用料をなしとしている。	—	IC 近くに立地しており、深夜早朝の時間帯の利用者に対応すること、防犯対策として有効であること、直売施設の品揃えは偏りがあり、利用者のニーズを押さえられないこと等を理由にコンビニを導入した。期待通りの効果が出ている。また、コンビニで地域の特産品を土産物として扱って貰っている。一方、弁当、飲み物が商品としてバッテリーする点は難しさもある。24 時間営業のシャワールームを新設する計画があり、管理をコンビニに任せる予定である。	敷地面積の中で可能な面積を確保した。標準規模よりも若干小さめの面積となっている。什器を工夫して、遜色のない陳列量を確保している。

■各機能のモデルプラン

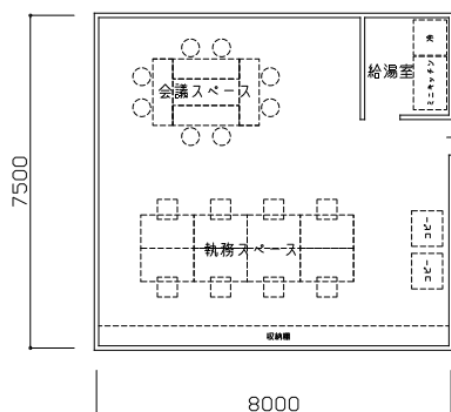
これまでに導き出した機能別の床面積を参考に、地域振興施設の各機能のモデルプランを示す。

表 23 各機能のモデルプラン (㎡)

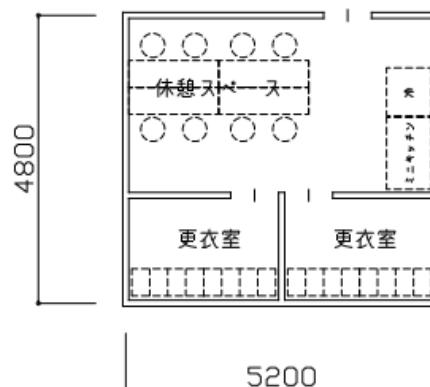
区分	機能	細目	床面積	備考
地域 振興 施設	物販施設	売場	310	平台陳列台、多段式陳列台、冷蔵ケース、レジ、サッカー台など
		バックヤード	150	バーコードラベラー、荷造りスペース、冷蔵庫など
		小計	460	
	コンビニエンスストア	売場	100	
		バックヤード	20	
		小計	120	
	飲食施設 (フードコート)	客席	130	1.3 ㎡/席 × 100 席
		厨房	100	25 ㎡/ブース × 4 ブース
		小計	230	
	飲食施設 (レストラン)	客席	108	2.4 ㎡/席 × 45 席
		厨房	32	客席面積 × 3 割程度
		小計	140	
	付帯施設	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	
小計		560		
地域振興施設 計			1,510	

(参 考)

■事務室レイアウト



■更衣室レイアウト



Ⅲ 管理運営計画

1 管理運営に関する市内団体の意向

管理運営計画の検討に当たり、「龍ヶ崎市道の駅基本計画」において想定される情報発信機能、及び地域振興機能の利用や運営の意向等について、市内の商工・農業等、計 8 つの団体からヒアリングを行った。

表 24 想定される整備機能

機能	施設	備考
情報発信機能	休憩・情報発信施設	道路、観光、交流、防災等の情報提供
地域振興機能	特産品直売所	農水産物、加工品等の販売
	飲食施設	市内等で生産される農産物等を使用した飲食

表 25 ヒアリング団体の概要

団体名	概要
まいんコロッケ	龍ヶ崎市商工会の女性 10 数名の組織であり、コロッケの製造・販売を行う。週に 3～4 日の頻度で、揚げたてコロッケの販売を行う他、各地のイベントに出展し、販売を行う。
コロッケクラブ 龍ヶ崎	龍ヶ崎市内の商店主等 18 名の組織であり、コロッケの製造・販売を行う。会員各店が、オリジナルコロッケを販売するとともに、佐貫駅前のアンテナショップにおいて、月に 1 回の販売を行う。
流通経済大学	龍ヶ崎市と千葉県松戸市にキャンパスを有する大学であり、市と連携し、コロッケの P R 等、主に情報発信に関する取り組みを協力して行う。
牛久沼漁業協同組合	龍ヶ崎市、牛久市の内水面漁業者 70 名による漁業協同組合であり、遊漁券の販売及び放流等に取り組む。
佐貫商店会	会員数 48 件による商店会であり、佐貫駅前における商店会イベントや、商店会オリジナルの食の開発に取り組む。
龍ヶ崎市商工会	会員数 1,413 名による商工会であり、龍ヶ崎コロッケ会館ドラゴンステーションの運営、月に 1 回の商店街イベント等に取り組む。
竜ヶ崎農業協同組合	組合員数約 7,000 名の農業協同組合であり、トマト、小菊、ネギ、シュンギク、イチゴの共同販売等に取り組む。
龍ヶ崎市 観光物産協会	観光協会と物産協会が統合し、観光事業者約 20 名、食品等の物産製造事業者約 40 名により、平成 26 年に設立した組織であり、市の観光・物産の P R、販売支援等に取り組む。

(1) 施設の活用や運営参加についての意向

ヒアリングの結果、特産品直売所に対しては、各種の団体から、商品の出荷の意向があった。道の駅の開業を見据え、商品開発に取り組まれているなど、期待が大きい状況にある。農産品については、テナント出店の意向を持つ団体はなかったが、商工品については、将来的な取り組みを検討する意見があった。

飲食施設については、コロッケの団体より、テナント出店を希望する意見があった。

なお、施設の指定管理者となる意向を持つ団体はなかった。

表 26 ヒアリング結果整理

団体名	意向	
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	交流	● 龍ヶ崎市の観光プログラムを開発しているほか、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、又は、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（レシピ）であるうなタレ醤油焼きそば、ウナギパンを道の駅で販売することを検討したい。
	交流	● 商店会のPRイベントを月に1回程度道の駅で行いたい。
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。
	交流	● マインバザールを道の駅で行うことを検討したい。
竜ヶ崎農業 協同組合	物販	● 現時点においては、JA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。
龍ヶ崎市 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) その他道の駅の運営・展開についての意見

牛久沼の景観や、特産である米を活かすべきとの意見が多い。

市内の野菜生産が活発ではない状況を踏まえつつも、道の駅の魅力となる直売所に力を入れるべきとの意見が多い。

表 27 ヒアリング結果整理

団体名	意見
まいん コロッケ	<ul style="list-style-type: none"> ● 道の駅の魅力である直売所の商品を充実すべき。 ● 茨城県全体の加工品のアンテナショップとすべき。 ● 牛久沼の自然、夕日を活かすべき。
コロッケ クラブ龍ヶ崎	<ul style="list-style-type: none"> ● 県南の道の駅と位置付け、県南全域の商品を販売すべき。 ● 特産である米を活かした道の駅とすべき。 ● 直売所ができれば、高齢の農業者も農産物を出荷するのではないか。 ● オーナーメントや足湯等、集客のきっかけとなる機能があるとよい。
牛久沼漁業 協同組合	<ul style="list-style-type: none"> ● 道の駅を拠点に、釣り客が増えるとよい。 ● 牛久沼の自然を活かすべき。(白鳥へのエサの給餌、遊覧等)
佐貫商店会	<ul style="list-style-type: none"> ● 特産品のお米を活かした展開とすべき。 ● ソーラーパネルを設置するなど環境に配慮した施設とすべき。 ● 牛久沼周辺にサイクリングロードを整備するなど、周辺を含めたランドデザインを検討すべき。
龍ヶ崎市 商工会	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食施設で、うなぎを提供できるとよい。 ● 展望デッキや牛久沼の生物の展示機能があるとよい。
竜ヶ崎農業 協同組合	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内の野菜の生産者が少なく、道の駅まで遠いことが問題である。
龍ヶ崎市 観光物産協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 農産物が道の駅の目玉となるので、関係団体が力を入れる必要がある。

2 管理運営の方向性

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つの基本方針及び団体ヒアリングの結果を踏まえ、以下に、道の駅の管理運営の方向性を整理する。

方向性1 多くの人が集う安らぎの場

多くの人が訪れる道の駅の実現と市のイメージアップを目的に、来場者が、牛久沼をはじめとする地域の自然資源や、富士山、筑波山を見ながら、安らかに、ゆったりとした気持ちで休憩できる施設運営に取り組む。

方向性2 認知度アップ・地域情報の発信の場

市の認知度とイメージアップを目的に、来場者が、道の駅を拠点に、牛久沼との親水や、地域の景観、イベント、販売店等の情報を知り、巡り、地域の魅力を発見する入口となるよう、施設運営に取り組む。

方向性3 地域資源の活用と交流により地域の元気を創る場

道の駅の物販施設や飲食施設で扱う商品は、市内や近隣地域のものを中心とし、近隣施設との差別化を図るとともに、農業をはじめとした地場産業の振興に貢献する施設運営に取り組む。

また、道の駅を拠点に、生産者同士や、生産者と消費者、生産者と商業者などの異業種の交流を生み、新たな商品やビジネスを創出するなど、地域経済の好循環を創るための運営に取り組む。

3 管理運営体制の整備方針

(1) 指定管理者による管理・運営体制の整備

道の駅は、休憩機能や地域情報の発信といった公益性を果たすと同時に、収益性を併せ持つ施設であることから、施設運営にあたっては民間ノウハウを活用し、利用者ニーズを見極めながら、収益性とサービスの質を確保していくことが求められる。このため、道の駅の管理・運営体制は、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整備する。

(2) 地域の意欲を活かす連携体制の整備

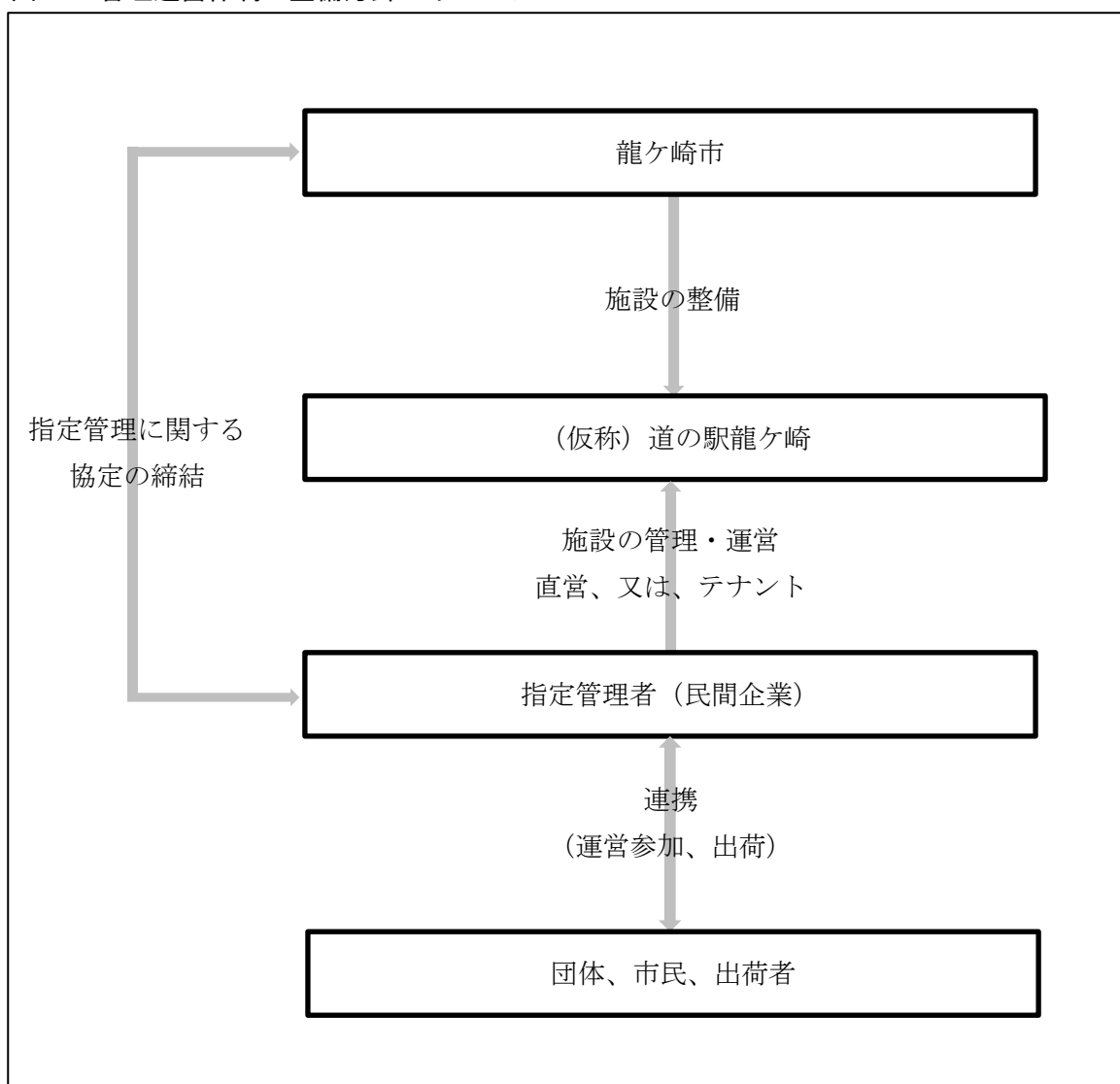
道の駅は、複数の市内の団体等が、特産品や食事を提供する場や、イベントの場として、商品の出荷や、施設の運営に関与することが可能である。

道の駅の管理・運営については、こうした団体や市民と指定管理者が連携し、地域特産である米やコロッケなど、龍ヶ崎市らしい、商品や飲食、サービスの提供に取り組める体制を整備する。

(3) 直売所の品ぞろえを充実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、野菜の出荷が限られることが予想されるが、道の駅において、新鮮な地場野菜を確保できないことは集客力の低減につながる懸念される。このため、道の駅の指定管理者と生産者等が連携し、特産品直売所における品ぞろえの充実に取り組む体制を整備する。

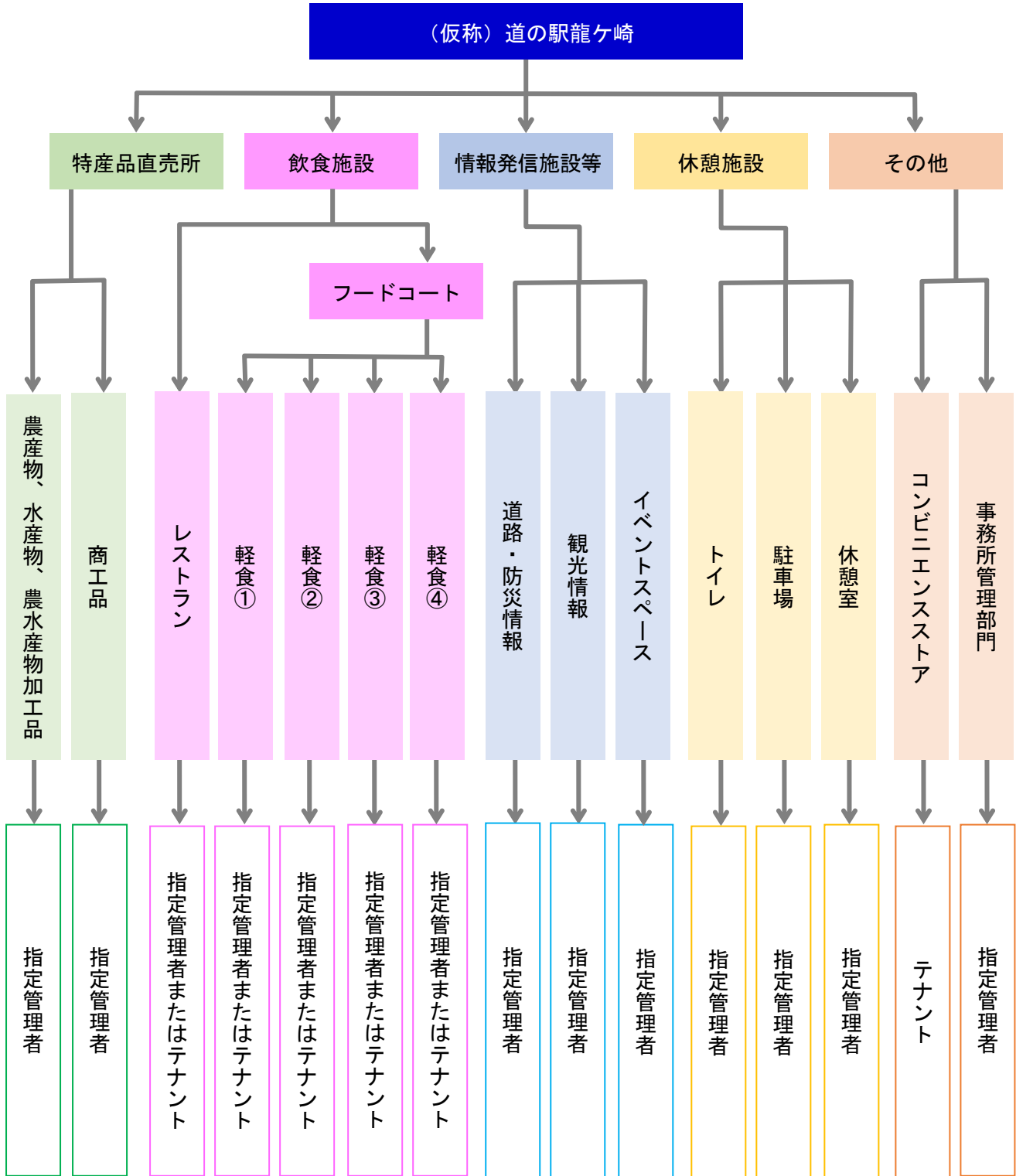
図 11 管理運営体制の整備方針のイメージ



4 管理・運営の方式

団体ヒアリングの結果等から、道の駅の管理・運営の方式を以下に整理する。飲食施設の運営については、関係団体のヒアリングの結果等より、一部をテナント方式とすることも想定される。

図 12 管理・運営方式のイメージ



5 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

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う。

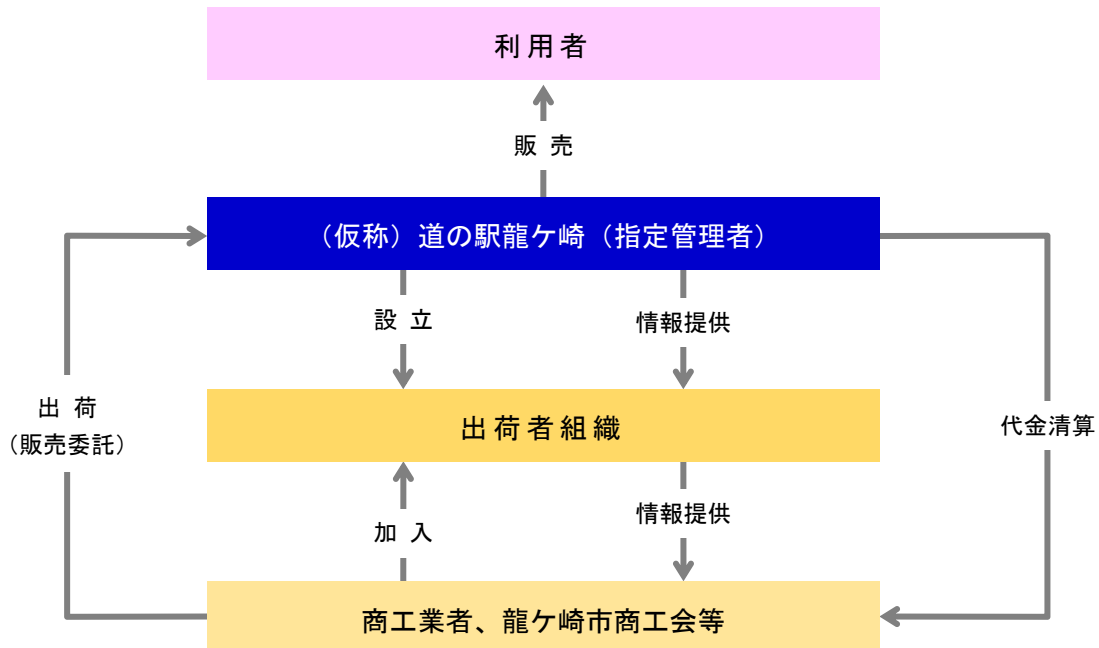
図 13 特産品直売所（農水産物等）の運営イメージ



(2) 特産品直売所：商工品

指定管理者が、出荷者組織を形成し、龍ヶ崎市商工会等と連携協力しながら情報提供等の商品調達のための取り組みを行う。

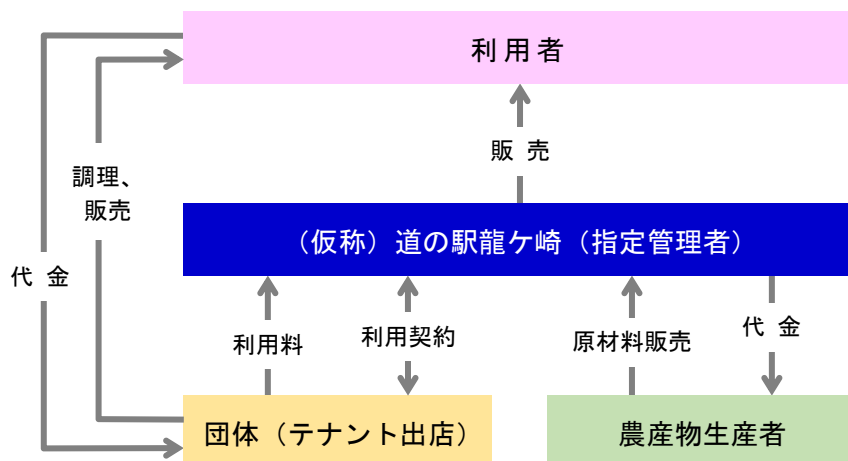
図 14 特産品直売所（商工品）の運営イメージ



(3) 飲食施設：レストラン・フードコート

飲食施設の一部は、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する。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する。

図 15 飲食施設の運営イメージ

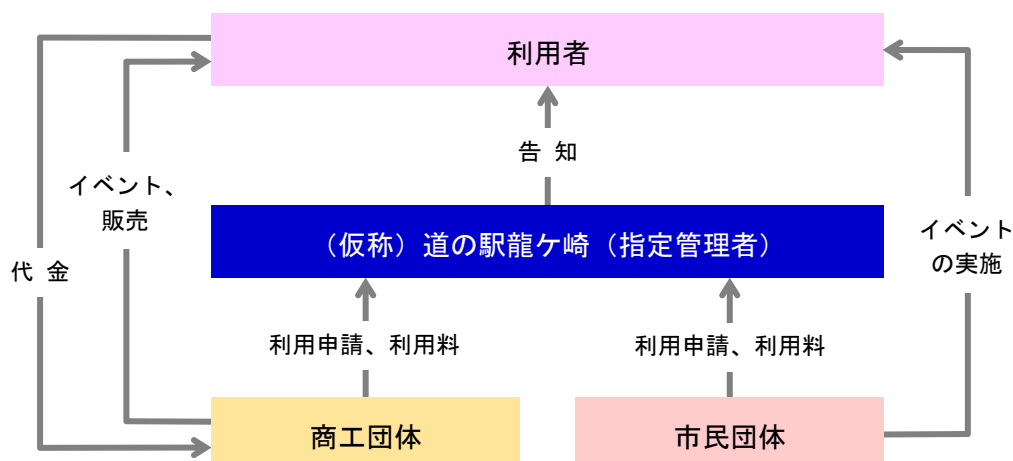


(4) イベントスペース

イベントスペースは、指定管理者がイベントを実施する団体等に貸し出し、利用料を徴収するものとし、指定管理者は来場者に対し告知を行う。

なお、道の駅の来場者拡大を目的とし、指定管理者自らも主催者となり、積極的にイベントを開催する。

図 16 イベントスペースの運営イメージ



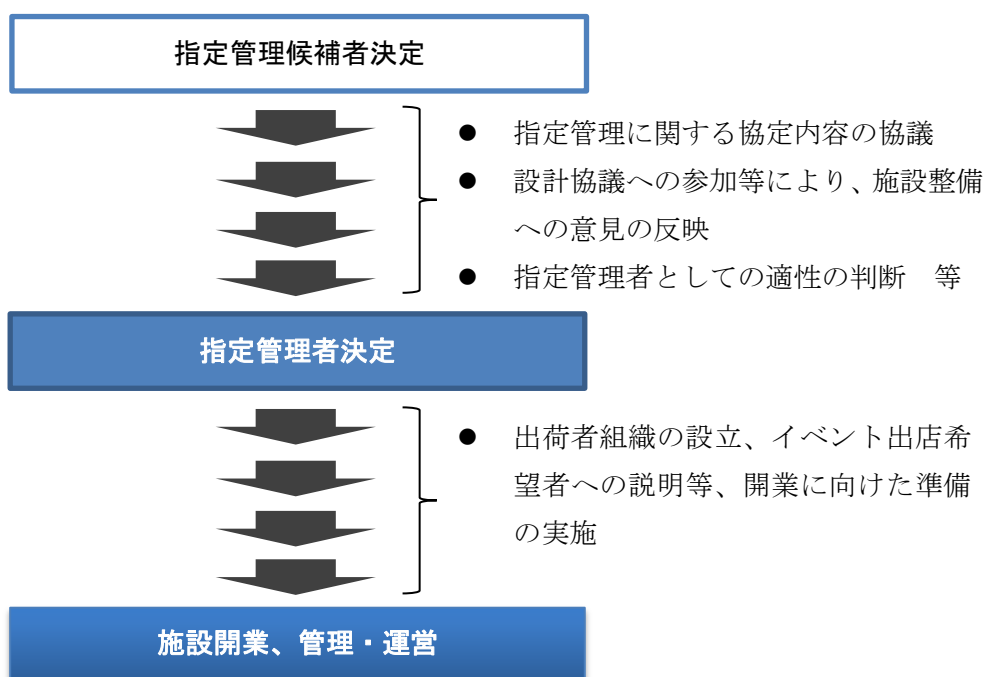
6 指定管理者の選定・選考方法

(1) 指定管理者決定までの流れ

指定管理者の決定については、民間企業の運営ノウハウを施設計画に反映させるため、将来的に指定管理者となりうる可能性を持つ企業を指定管理候補者として選定し、一定の期間を経て、指定管理者として決定する方式とする。

指定管理候補者の期間において、指定管理候補者は、市と締結する指定管理に関する協定内容の協議を行う。また、設計協議に参加し、指定管理候補者の意見を施設整備に反映する。

図 17 指定管理者決定までの流れ



(2) 指定管理候補者の選定方法

指定管理候補者の選定は、公募により実施する。公募方式とすることにより、施設の管理・運営の継続性、市内団体や出荷者との連携方針、商品の調達、柔軟なサービスの提供等の面から、最も優れた事業者を選定することが可能である。

(3) 指定管理候補者の募集方法

指定管理候補者の募集は、応募資格、業務の範囲、市の支援範囲等の条件を整理し、募集要項を作成の上、ホームページ等で一定期間の公開を経て行われる。

以下に、龍ヶ崎市の募集要項における記載項目の案を以下に整理する。

表 28 指定管理候補者募集要項における記載項目（案）

項目	記載事項案・記載例等
指定管理候補者募集の目的	道の駅の管理運営において、休憩機能や地域情報の発信といった公益性の発揮と同時に、利用者ニーズを見極め、質の高いサービスを効率的に提供する体制を整備し、施設運営の収益性の確保と市の財政負担を軽減することを目的に、優れた能力を有する民間事業者を施設の管理運営者とするため、指定管理候補者を募集する。
管理運営の基本方針	<p>※管理運営の方向性、管理運営体制の整備方針の他、以下の事項等を記載する。</p> <p>(1) 維持管理・運営方針</p> <p>①利用者の安全確保を第一とし、良質な環境衛生及び正常機能の確保のために、定期的な保守点検を行う。</p> <p>②施設機能を最大限発揮させるため、創意工夫がある計画的な事業（イベント等の企画含む）の実施に努める。</p> <p>③市並びに市民等の意見を反映し、市民の満足度を高めるよう改善に努める。</p> <p>④農水産物及び加工品・土産品等の販売は、売上高の過半以上を市内産とするため、品ぞろえの充実に向けた情報提供や指導等に取り組む。</p> <p>⑤飲食物等の販売においては、地場産品を食材として積極的に利用することに努める。また、市内産の食材を活用した飲食である旨の情報発信に努める。</p> <p>⑥市民及び市内の団体・企業の施設利用を促進すると共に、施設利用の公平性の確保に努める。</p> <p>⑦個人情報の保護、関連法令の遵守、及び情報公開制度への確実な対応を行う。</p> <p>(2) 施設の利用と利用料</p> <p>①会議室、屋外等の公共スペースを市民等が利用する場合は、公平な施設利用の確保に努めると共に、市の条例に基づく利用料を上限として利用料を徴収する。</p> <p>②物販コーナーや飲食コーナー等の一部を市内の団体・企業が利用する場合は、あらかじめ市長の承認を得ると共に、市の条例に基づく利用料を上限として利用料（テナント料）を徴収する。</p>
応募資格	<p>①団体又は複数の団体で構成された共同事業体とする。</p> <p>②団体及び共同事業体を構成する団体は、以下の全てに該当することを条件とする。</p> <p>ア 国内に本社を有する団体であること。</p>

	<p>イ 団体及び代表者・役員が暴力団ではないこと。</p> <p>ウ 団体が、地方自治法施行令第六十七条の四に該当しないこと（破産者で復権を有しないもの等）。</p> <p>エ 国税及び地方税等を納税していること。</p>
指定管理者の管理の範囲	道の駅の駐車場、トイレ、地域振興施設、植栽等、道の駅敷地内の全ての施設を指定管理の範囲とする。
指定管理者が行う業務と再委託の制限	<p>指定管理者は、以下の業務を行う。</p> <p>(1) 特産品直売所の運営に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商品の調達、販売、出荷者への代金清算 ・ 出荷者に対する情報提供、研修等、品ぞろえの確保に向けた出荷者組織の運営に関する業務 ・ 農業協同組合、商工会、観光物産協会、佐貫商店会等の団体との商品の調達に関する連携 <p>(2) 飲食施設の運営に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元農産物等を活用した飲食メニューの開発、調理、提供 ・ 飲食メニューの原料となる地元食材等の調達 <p>(3) 情報発信施設等の運営に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の定住や観光、道路、防災等に関する情報の発信 ・ イベントスペースの活用に向けた広報、利用の許可、出展希望者との調整等イベントスペースの管理・運営業務 ・ 道の駅の自主イベントの企画・実施 <p>(4) 休憩施設の管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレ、駐車場、休憩施設の管理 <p>(5) その他施設の管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニエンスストアのテナントとの連携 <p>(6) 道の駅施設・設備の維持管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃、保守、点検、修繕、その他維持管理業務（テナント出店部門は、テナント出店者が直接維持管理を実施、又は、費用相当額を負担し、指定管理者が実施）
什器等の購入	<p>施設の管理・運営において必要となる以下の什器は、市が購入し、指定管理者が管理する。</p> <p>他の什器、備品、消耗品は、指定管理者（テナント出店部門はテナント出店者）が準備する。また、記載の什器等であっても指定管理者（テナント出店部門はテナント出店者）の要望により予算を上回るグレードである場合、協議により、費用の一部を指定管理者の負担とする場合がある。</p> <p>ア 物産品直売所 商品陳列台、冷蔵ケース</p>

	<p>イ 飲食施設 厨房機器、冷蔵庫・冷凍庫、テーブル、椅子</p> <p>ウ 休憩施設・情報発信施設 テーブル、椅子、ラック、棚、行政による情報発信に必要なもの</p> <p>エ その他（事務所等・管理部門） ロッカー、事務机、テーブル、椅子、文書棚、ベビーベッド</p>
指定管理候補者の期間	指定管理候補者の期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとする
指定管理者の指定期間	指定管理者の指定期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとする。
開業準備	<p>指定管理候補者は、開業準備として、原則として以下の業務を行う。</p> <p>ア 施設の設計に関する協議への参加</p> <p>イ 出荷準備組織の設立に関する業務</p> <p>ウ テナント出店希望者など地元団体等との調整業務</p> <p>エ その他開業準備に関する市との打ち合わせ</p> <p>指定管理者は、開業準備として、以下の業務を行う。なお、本業務にかかる費用は、指定管理者の負担とする。</p> <p>ア 特産品直売所の運営準備に関する業務</p> <p>イ 出荷者組織の設立に関する業務</p> <p>ウ 出荷者組織、テナント出店希望者、地元団体等との調整業務</p> <p>エ 飲食施設の運営準備に関する業務</p> <p>オ イベントスペースの利用促進に関する業務</p> <p>カ 広報に関する業務</p> <p>キ 管理運営にかかわる人員の確保、育成</p>
市の支援範囲	<p>市は、指定管理候補者が行う開業準備について、以下の支援を行う。</p> <p>ア 人的支援 開業までの期間、市は、道の駅担当部署を中心に、出荷準備組織の設立や品ぞろえの確保に向けた支援を行う。</p> <p>イ 資金的支援 開業準備業務に要する費用のうち、日当、交通費相当額を、訪問回数に応じ、市が指定管理候補者に支払う。</p>

	<p>市は、指定管理者による円滑な施設の運営に向けて、以下の支援を行う。</p> <p>ア 人的支援 道の駅担当部署を中心に、イベントや商品の充実対策等、集客、市の認知度向上及び地域経済の活性化に向けた取り組みを支援する。</p> <p>イ 資金的支援 資本的支出（当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなるもの）及び1件当たりの金額が60万円以上の施設の修繕は、市が整備・修繕費を負担する。</p>
施設の管理運営時間	<p>駐車場・トイレは、年中無休で24時間利用可能とする。</p> <p>地域振興施設は、原則年中無休とする。ただし、年末年始や総合点検が必要な場合は、市と事前に協議の上、休館することができる。営業時間については、原則として、特産品直売所は〇時から〇時まで、フードコートは〇時から〇時まで、レストランは〇時から〇時までとする。</p>
指定管理料及び納付金	<p>(1) 指定管理料 施設の管理運営に要する経費（人件費、管理費、事務費等）は、販売収入および利用料金収入をもって充てることとし、市は指定管理料を支払わない。</p> <p>(2) 納付金 指定管理者は、経営状況を踏まえ、一定の金額を市へ納付する。この場合の金額は、年度ごとに締結する年度協定書において定める。</p>

(4) 指定管理候補者の選考基準

以下に、龍ヶ崎市の道の駅の指定管理候補者の選考において、考えられる基準を整理する。

表 29 指定管理候補者の選考基準（案）

審査項目	審査の視点
施設の管理・運営方針	市の管理・運営方針への理解が適切であるか。
管理・運営体制	管理運営のために、必要十分な能力を有する職員の配置を含めた運営体制や研修体制が図られているか。
経験、実績	類似施設の管理運営経験が豊富であり、自治体の財政や地域活性化に貢献しているか。
施設の維持管理計画	施設の維持管理計画が適切であるか。
安全性	施設の管理運営、維持管理において、利用者の安全性を確保するための取り組みが図られているか。
応募者の財政状況	応募者の財政状況が健全であり、安定的な施設の管理・運営ができるか。
利用者の確保	類似施設との差別化により、利用者を安定的に確保することができるか。
	イベントの実施計画は、魅力的であるか。
	牛久沼など地域の資源を活用し、利用者の確保に向けた取り組みが図られているか。その他、集客に向けた提案が有効であるか。
	その他、集客に向けた提案が有効であるか。
地域経済への貢献	特産品直売所において、市内産の取扱額を増やすための方策が図られているか。
	飲食施設において、市内産の食材を活かした展開が図られているか。
	その他、道の駅の管理・運営を通じた、地域経済活性化への貢献が図られているか。
情報発信	情報発信の方法が、適切で魅力的であるか。
	牛久沼など地域の資源を活用した特徴的な情報発信が図られているか。
収支計画	収入、支出の項目が、適切であるか。
	収益性を向上するための方策が図られているか。
	市への納付金について、収支計画に応じた適正な額の納付が可能であるか。

IV 事業収支計画

1 事業収支計画

(1) 経済波及効果

本道の駅の整備、並びに施設での販売による経済効果を平成 23 年茨城県県産業連関表により推計すると、道の駅建設年が約 12 億 5 千万円となり、開業以降は年間利用者数に伴う 1 年分の売上等に応じ、約 4 億 7 千万円（年間利用者数 50 万人）から約 6 億 7 千万円（年間利用者 70 万人）の経済波及効果が見込まれる。

なお、直接効果、第一次間接効果、第 2 次間接効果は以下のように定義される。

表 30 直接効果、間接効果の定義

効果	定義
直接効果	消費額や投資額のうち、県外から調達された財やサービスを除いた県内生産分
第 1 次 間接効果	直接効果によって生産が増加した産業で必要となる原材料等を満たすために、新たに発生する生産誘発効果
第 2 次 間接効果	直接効果と第 1 次間接効果で増加した雇用者所得のうち消費にまわされた分により、各産業の商品等が消費されて新たに発生する生産誘発効果

算出結果①：道の駅建設年における経済波及効果

(単位:百万円,人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)		雇用者誘発数	
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林水産業	0	0	2	2	1	0	0
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	0	0	8	8	3	1	0
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	14	1	14	5	2	1
20 化学製品	0	3	2	6	1	0	0
21 石油・石炭製品	0	6	4	10	2	0	0
22 プラスチック・ゴム	0	2	0	2	1	0	0
25 窯業・土石製品	0	19	0	19	9	4	1
26 鉄鋼	0	29	0	29	5	1	0
27 非鉄金属	0	4	0	4	1	0	0
28 金属製品	0	16	0	16	6	3	1
29 はん用機械	0	2	0	3	1	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	2	1	3	1	1	0
34 情報・通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	1	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	2	1	3	1	1	0
41 建設	791	4	2	797	362	282	81
46 電力・ガス・熱供給	0	9	9	18	5	1	0
47 水道	0	2	3	4	2	1	0
48 廃棄物処理	0	1	1	2	2	1	0
51 商業	0	36	31	68	46	28	8
53 金融・保険	0	11	13	23	15	8	1
55 不動産	0	7	12	18	15	1	0
57 運輸・郵便	0	24	11	35	19	12	3
59 情報通信	0	7	10	18	10	3	0
61 公務	0	3	1	4	3	1	0
63 教育・研究	0	3	7	10	7	6	1
64 医療・福祉	0	0	12	12	7	5	1
65 その他の非営利団体サービス	0	1	3	4	2	2	0
66 対事業所サービス	0	54	10	64	40	24	6
67 対個人サービス	0	0	36	36	21	10	5
68 事務用品	0	1	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	12	1	12	5	0	0
合計	791	275	183	1,249	599	400	111

算出結果②：年間利用者数 50 万人（開業当初）の場合の経済波及効果

(単位:百万円, 人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)			雇用者誘発数
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林水産業	170	6	0	176	89	17	9
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	9	7	2	18	7	2	1
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	2	0	3	1	0	0
20 化学製品	0	6	1	7	2	0	0
21 石油・石炭製品	0	2	1	3	1	0	0
22 プラスチック・ゴム	0	0	0	1	0	0	0
25 窯業・土石製品	0	0	0	0	0	0	0
26 鉄鋼	0	0	0	0	0	0	0
27 非鉄金属	0	0	0	0	0	0	0
28 金属製品	0	0	0	0	0	0	0
29 はん用機械	0	0	0	0	0	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	0	0	0	0	0	0
34 情報・通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	0	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	1	0	1	0	0	0
41 建設	0	3	1	4	2	1	0
46 電力・ガス・熱供給	0	8	2	10	3	1	0
47 水道	0	2	1	2	1	0	0
48 廃棄物処理	0	1	0	1	1	1	0
51 商業	67	11	8	87	59	35	11
53 金融・保険	0	3	3	6	4	2	0
55 不動産	0	5	3	8	7	0	0
57 運輸・郵便	10	11	3	24	13	8	2
59 情報通信	0	4	3	7	4	1	0
61 公務	0	1	0	1	1	0	0
63 教育・研究	0	1	2	3	2	2	0
64 医療・福祉	0	0	3	3	2	1	0
65 その他の非営利団体サービス	0	0	1	1	1	1	0
66 対事業所サービス	0	11	3	14	9	5	1
67 対個人サービス	76	1	9	86	50	25	11
68 事務用品	0	0	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	3	0	3	1	0	0
合計	332	93	48	472	258	104	37

算出結果③：年間利用者数 70 万人（目標年間利用者数）の場合の経済波及効果

（単位：百万円，人）

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)			雇用者誘発数
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林水産業	237	8	1	246	124	24	13
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	14	10	3	27	10	3	1
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	3	0	4	1	1	0
20 化学製品	0	9	1	10	2	1	0
21 石油・石炭製品	0	3	1	5	1	0	0
22 プラスチック・ゴム	0	1	0	1	0	0	0
25 窯業・土石製品	0	1	0	1	0	0	0
26 鉄鋼	0	0	0	1	0	0	0
27 非鉄金属	0	0	0	0	0	0	0
28 金属製品	0	0	0	1	0	0	0
29 はん用機械	0	0	0	0	0	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	0	0	1	0	0	0
34 情報・通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	0	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	1	1	2	1	0	0
41 建設	0	5	1	5	2	2	1
46 電力・ガス・熱供給	0	11	3	14	4	1	0
47 水道	0	2	1	3	2	0	0
48 廃棄物処理	0	1	0	2	1	1	0
51 商業	95	16	11	123	84	50	15
53 金融・保険	0	4	5	9	6	3	0
55 不動産	0	7	4	11	9	0	0
57 運輸・郵便	14	16	4	34	18	11	3
59 情報通信	0	6	4	9	5	2	0
61 公務	0	1	1	1	1	1	0
63 教育・研究	0	1	3	4	3	2	0
64 医療・福祉	0	0	4	4	3	2	0
65 その他の非営利団体サービス	0	1	1	2	1	1	0
66 対事業所サービス	0	16	4	19	12	7	2
67 対個人サービス	106	1	13	121	71	35	16
68 事務用品	0	1	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	4	0	4	2	0	0
合計	467	131	67	665	363	147	53

(2) 収支シミュレーション

本道の駅は、指定管理者が市から委託を受け施設全体の運営を行うものとする。

ここでは、以下の前提条件により、道の駅の地域振興施設のうち、指定管理者の直営である物販施設、飲食施設（フードコート）、並びに施設全体の収支シミュレーションを行った。

【前提条件】

- ・年間利用者数を70万人とした場合の年間売上高をもとにシミュレーションした。
- ・機能別の管理運営方式は以下のように設定した。

表 31 機能別の管理運営方式

	管理運営方式	管理運営者の収入
物販施設	指定管理者による直営	販売委託手数料
コンビニエンスストア	テナント	テナント料
飲食施設(フードコート)	指定管理者による直営、並びにテナント	売上、テナント料
飲食施設(レストラン)	テナント	テナント料

※飲食施設（フードコート）は4店舗のうち、2店が指定管理者による直営として設定した。

【算定結果】

最終的な指定管理者の営業利益は23,989千円となる。

表 32 機能別に見た収支シミュレーション (千円)

	売上	仕入原価	売上総利益	一般管理費	営業利益
物販施設	637,000	500,682	136,318	83,481	52,837
飲食施設(フードコート)	51,450	15,435	36,015	24,373	11,642
施設全体(指定管理者)	77,037	0	77,037	53,048	23,989

算出①：物販施設

物販施設の売上637,000千円は農水産物、農水産加工品、商工品の売上合計であり、その販売委託手数料＝売上総利益136,138千円となる。営業利益は52,837千円となった。

表 33 物販施設の収支シミュレーション

	科目	金額(千円)	備考
売上	農水産物	331,240	
	農水産加工品	50,960	
	商工品	254,800	
	小計	637,000	

仕入原価	農水産物	281,554	売上高の 85%(手数料 15%)
	農水産加工品	40,768	売上高の 80%(手数料 20%)
	商工品	178,360	売上高の 70%(手数料 30%)
	小計	500,682	
	売上総利益	136,318	販売委託手数料
一般管理費	臨時職員給与	55,146	17~20 名、シフト制、時給 1,000 円(福利厚生費を含む)
	水道光熱費	5,487	別紙より
	POS リース料	2,400	メーカーヒアリング
	維持管理費	2,726	売上総利益の 2%を計上
	広告宣伝費	4,090	売上総利益の 3%を計上
	その他の経費	13,632	売上総利益の 10%を計上
	小計	83,481	
	営業利益	52,837	

※運営には指定管理者の正職員も関与するが、指定管理者の収支の方に計上することとした。

また、指定管理者の直営のため、テナント料は発生しない。

算出②：飲食施設

飲食施設（フードコート）の売上 51,450 千円は指定管理者による直営部分の売上となる。

そこから原料費を差し引いたものが売上総利益（＝粗利）36,015 千円となる。営業利益は 11,642 千円となった。

表 34 飲食施設の収支シミュレーション

	科目	金額(千円)	備考
売上	フードコート	51,450	指定管理者直営店舗(2店舗)
	小計	51,450	
仕入原価	食材費	15,435	売上高の 30%
	小計	15,435	
	売上総利益	36,015	
一般管理費	臨時職員給与	15,766	平均 4~7 名、シフト制、時給 1,000 円(福利厚生費を含む)
	水道光熱費	3,205	別紙より
	維持管理費	720	売上総利益の 2%を計上
	広告宣伝費	1,080	売上総利益の 3%を計上
	その他の経費	3,602	売上総利益の 10%を計上
	小計	24,373	
	営業利益	11,642	

算出③：施設全体（指定管理者）

施設全体（指定管理者）の売上は物販施設、飲食施設（フードコート）の営業利益、コンビニエンスストア、飲食施設（フードコート）、飲食施設（レストラン）のテナント収入の合計 77,037 千円となる。最終的な営業利益は 23,989 千円となった。

表 35 施設全体（指定管理者）の収支シミュレーション

	科目	金額(千円)	備考
売上	物販営業収入	52,837	
	飲食営業収入	11,642	
	コンビニ テナント収入	3,273	
	フードコート テナント収入	4,188	
	レストラン テナント収入	5,098	
	小計	77,037	
一般管理費	正職員給与	15,000	3名(総括 6,000、管理 5,000、経理 4,000)
	福利厚生	2,250	給与の 15%を計上
	水道光熱費	7,593	別紙より
	維持管理費	8,000	売上高の 2%を計上
	清掃費	7,100	積算
	警備費	260	積算
	駐車場、植栽管理費	2,830	積算
	広告宣伝費	2,311	売上の 3%を計上
	その他経費	7,704	売上の 10%を計上
	小計	53,048	
	営業利益	23,989	

(参考1：年間利用者数に応じた収支シミュレーション)

参考として、年間利用者数に応じた収支シミュレーションを以下に示す。

参考とする年間利用者数については、目標年間利用者数である70万人の算出根拠となった、50万人及び90万人でシミュレーションを行った。

①年間利用者数50万人の場合の収支シミュレーション

【算定結果】

最終的な指定管理者の営業利益は170千円となった。

表 36 年間利用者50万人の場合の収支シミュレーション (千円)

	売上	仕入原価	売上総利益	一般管理費	営業利益
物販施設	455,000	357,630	97,370	61,449	35,922
飲食施設	36,750	11,025	25,725	18,339	7,386
施設全体(指定管理者)	55,866	0	55,866	55,696	170

②年間利用者数90万人の場合の収支シミュレーション

【算定結果】

最終的な指定管理者の営業利益は42,156千円となった。

表 37 年間利用者90万人の場合の収支シミュレーション (千円)

	売上	仕入原価	売上総利益	一般管理費	営業利益
物販施設	819,000	643,734	175,266	105,803	69,463
飲食施設	66,150	19,845	46,305	30,408	15,897
施設全体(指定管理者)	97,918	0	97,918	55,762	42,156

(参考2：総合耐用年数、減価償却費の算定)

収支シミュレーションにおけるテナント料算定根拠となる減価償却費を以下に示す。概算工事費は「龍ヶ崎市道の駅整備基本計画」における地域振興施設の概算事業費を根拠とした。総合耐用年数は、建築工事、設備工事、その他工事について、機能別の耐用年数を踏まえ算定した。

結果、地域振興施設の総合耐用年数は17年となった。また、1年当りの減価償却費は46,275千円となった。

表 38 総合耐用年数、減価償却費

		設備・仕様等	概算数量 (㎡)	想定単価 (千円/㎡)	直接工事費 (千円)	諸経費 (直接工事費 ×30%)	概算工事費 (千円、税込8%) ①	耐用年数 (年) ②	減価償却費 (千円) ③=①÷②
建築工事	物販施設	平屋建	460	183	84,180	25,250	118,184	34	3,476
	コンビニエンスストア	平屋建	120	183	21,960	6,590	30,834	34	907
	飲食施設(フードコート)	平屋建	230	183	42,090	12,630	59,098	31	1,906
	飲食施設(レストラン)	平屋建	140	183	25,620	7,690	35,975	31	1,160
	付帯施設	平屋建	560	183	102,480	30,740	143,878	34	4,232
	小計	—	—	—	276,330	—	387,969	—	11,681
設備工事	物販施設	電気設備工事	460	46	21,160	6,350	29,711	15	1,981
		空調設備工事	460	40	18,400	5,520	25,834	13	1,987
		給排水設備及び衛生設備工事	460	31	14,260	4,280	20,023	15	1,335
	コンビニエンスストア	電気設備工事	120	46	5,520	1,660	7,754	15	517
		空調設備工事	120	40	4,800	1,440	6,739	13	518
		給排水設備及び衛生設備工事	120	31	3,720	1,120	5,227	15	348
	飲食施設(フードコート)	電気設備工事	230	46	10,580	3,170	14,850	15	990
		空調設備工事	230	40	9,200	2,760	12,917	13	994
		給排水設備及び衛生設備工事	230	31	7,130	2,140	10,012	15	667
	飲食施設(レストラン)	電気設備工事	140	46	6,440	1,930	9,040	15	603
		空調設備工事	140	40	5,600	1,680	7,862	13	605
		給排水設備及び衛生設備工事	140	31	4,340	1,300	6,091	15	406
	付帯施設	電気設備工事	560	46	25,760	7,730	36,169	15	2,411
		空調設備工事	560	40	22,400	6,720	31,450	13	2,419
		給排水設備及び衛生設備工事	560	31	17,360	5,210	24,376	15	1,625
小計	—	—	—	176,670	—	248,055	—	17,406	
その他工事	物販施設	冷凍・冷蔵商品棚、POS他	460	100	46,000	13,800	64,584	8	8,073
	飲食施設(フードコート)	厨房設備他	230	100	23,000	6,900	32,292	8	4,037
	飲食施設(レストラン)	厨房設備他	140	100	14,000	4,200	19,656	8	2,457
	付帯施設	受電設備、防犯設備他	560	50	28,000	8,400	39,312	15	2,621
小計	—	—	—	111,000	—	155,844	—	17,188	
概算工事費 計		—	—	—	564,000	—	791,868	—	46,275
総合耐用年数					(概算工事費計÷減価償却費)	17	—	—	

各機能の床面積に応じた機能別の減価償却費は以下の通りである。

表 39 機能別の減価償却費

機能	減価償却費 (千円)
物販施設	16,852
コンビニエンスストア	2,290
飲食施設(フードコート)	8,594
飲食施設(レストラン)	5,231
付帯施設	13,308
計	46,275

(参考 3 : テナント料の算定)

機能別のテナント料は、機能別の減価償却費、並びに清掃・警備・誘導の費用を基に設定した。

表 40 テナント料の算定

機能	付帯施設分を 振り分けた 減価償却費 (千円)	市負担分の 減価償却費 (千円)	機能別に振り 分けた清掃・ 警備・誘導の 費用(千円)	計	テナント料
物販施設	23,296	11,648	4,934	16,582	—
コンビニエンスストア	3,971	1,986	1,287	3,273	3,273
飲食施設(フードコート)	11,816	5,908	2,467	8,375	4,188
飲食施設(レストラン)	7,192	3,596	1,502	5,098	5,098
計	46,275	23,138	10,190	33,328	—

※減価償却費については、道の駅整備に関連する各種交付金を活用することを想定し、実質的な市負担分の減価償却費を 1/2 と仮定した。

※飲食施設(フードコート)は4店舗のうち、2店がテナント利用と想定した。

(参考4：指定管理料と納付金の算定)

収支シミュレーションを基にし、指定管理料と納付金の額を検討する。

①指定管理料

本道の駅は、収支シミュレーションの結果、指定管理者に収益が生じることとなるため、施設の管理運営に要する経費（人件費、管理費、事務費等）は、販売収入および利用料金収入をもって充てることとし、指定管理料は発生しないものとした。

②納付金

本道の駅は、民間事業者の経営ノウハウや創意工夫を発揮させるインセンティブとして、また、市の財政負担の軽減を図るため、利用料金制を採用することを前提としており、指定管理者の管理・運営の実績が、指定管理者の収入増加につながるものである。

収支シミュレーションの結果、指定管理者は、年間利用者数に応じ一定の収益が生じるため、市は、指定管理者のインセンティブの対価として、地域振興施設の減価償却費相応分、及び、営業利益に応じた額を納付金として納付させるものとする。

ただし、納付金が指定管理者の経営リスクやインセンティブ効果の低減につながる事態を避けるため、年間利用者数や年間営業利益に応じ、事例調査等を踏まえ、以下のとおり納付額に変動制を持たせるものとした。

なお、最終的な納付金の金額は、指定管理者との協議により、指定管理に係る協定により決定される。

■減価償却費相応分としての固定費に対する掛率の設定（想定）

表 41 年間利用者数に対する掛率

年間利用者数	掛率
70 万人以上	50%
70 万人未満	25%

■営業利益に対する掛率の設定（想定）

表 42 年間営業利益に対する掛率

年間営業利益	掛率
3,000 万円以上	15%
2,000 万円以上	10%
1,000 万円以上	5%
1,000 万円未満	0%

(参考5：目標年間利用者数から想定される納付金の算出)

本道の駅の目標年間利用者数から想定される納付金額と、それに伴う指定管理者の最終利益を以下に示す。

なお、本算出はあくまでも目安であり、最終的な納付金の金額は、今後の指定管理（候補）者との協議等により、引き続き検討を重ねるものとする。

■目標年間利用者数（70万人）の場合の納付金額

表 43 年間利用者数 70 万人の納付金額

項目	金額(千円)	掛率	納付金 (千円)
減価償却費から算出した固定費	23,138	50%	11,569
営業利益	23,989	10%	2,398
計			13,967

■年間利用者数 70 万人の場合の指定管理者の最終的な利益

表 44 最終利益算定

営業利益(千円)	納付金(千円)	指定管理者の 最終利益(千円)
23,989	13,967	10,022

(3) 地域振興施設のランニングコスト

地域振興施設の運営に係る開業から向こう 30 年間のランニングコストと、それに伴う市の財政運営に与える影響額を試算する。

【前提条件】

(歳出の部)

1. 維持管理にかかる経常コスト

- ・本道の駅については、利用料金制による指定管理者制度の活用を前提としているため、経常的な維持管理費は指定管理者の負担とし、経常的修繕に含まれない修繕費を市の負担とした。

2. 事務・事業運営にかかるコスト

- ・本道の駅については、利用料金制による指定管理者制度の活用を前提としているため、事務・事業運営費は指定管理者の負担とし、市の負担は発生しないものとした。

3. 償還金

- ・借入額は平成 28 年度地方債充当率（平成 28 年総務省告示第 149 号）等を参考に、「龍ヶ崎市道の駅整備基本計画」における地域振興施設の建設に係る概算事業費の 75%と設定した。
- ・利子は、一般的な金融機関の利率として 1.8%、償還期間は 20 年間と設定した。
- ・償還は、当初 3 年間は利子のみの支払いとし、4 年目以降、元金+利子として試算した。
- ・返済方式は、元利均等返済として試算した。

4. 大規模改修・更新にかかるコスト

- ・地域振興施設の総合耐用年数の経過による資本的改修に類する大規模改修・更新費は市の負担とした。（10 年スパンでの改修・更新が必要となるものと設定）

(歳入の部)

5. 納付金

- ・開業から 2 年間については年間利用者数を 50 万人と想定し、開業 3 年目以降については目標年間利用者数である 70 万人を標準値として、過大な見込みとならないよう設定した。

【算定結果】

表 45 地域振興施設のランニングコスト試算

(歳出の部)

(単位：千円)

年度		基本情報	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H51	H61	計	
経年			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	20年目	30年目		
維持管理にかかる経常コスト																
1	A	小修繕費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	30,000	
	B	水光熱費														
	C	保守点検、清掃委託費														
	D	その他(土地賃貸借料等)														
			維持管理経常コスト計	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	30,000
事務・事業運営にかかるコスト(ただし、上記1の経費を除く。)																
2	A	指定管理委託料														
	B	職員人件費														
	C	非常勤職員等人件費														
	D	その他(電話料、消耗品費等)														
			人件費等コスト計													
償還金																
3	A	借入額	*元金	0	0	0	30,131	30,678	31,235	31,802	32,379	32,966	33,565	40,179	0	592,432
			*利子	10,688	10,688	10,688	10,441	9,894	9,337	8,770	8,193	7,605	7,007	393	0	129,353
			計	10,688	10,688	10,688	40,572	40,572	40,572	40,572	40,572	40,571	40,572	40,572	0	721,785
大規模改修・更新にかかるコスト																
4	A	建築・電気・設備改修など										76,500	214,500	230,700	521,700	
年別合計			11,688	11,688	11,688	41,572	41,572	41,572	41,572	41,572	41,571	118,072	256,072	231,700	1,273,485	

(歳入の部)

(単位：千円)

年度		基本情報	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H51	H61	計
経年			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	20年目	30年目	
納付金															
5	A	減価償却費から算出した固定費	5,784	5,784	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	335,500
	B	営業利益に応じた費用	0	0	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	67,172
			計	5,784	5,784	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	402,672

※償還金、並びに大規模改修・更新にかかるコストの合計に対して納付金の合計額は下回るものの、道の駅の建設・運営による経済波及効果を勘案すると、総合的な判断としては十分投資に見合うものである。

※本道の駅については、年間利用者数の算定結果からも、本表の設定値以上の利用者を獲得できる可能性を持っていることから、施設の営業努力を続けることで、より多くの歳入(納付金)を得ることも可能である。