

横芝光町産直交流施設基本計画



平成29年3月
横芝光町

横芝光町の皆さまへ！

©横芝光町2013



目 次

1. 基本コンセプト
2. ゾーニング
3. 導入機能と配置方針
4. 土地利用（施設配置）計画と交通計画
5. 工事費概算と事業化計画の試算
6. 運営計画
7. 今後の検討課題



施設をつくる目的は

横芝光町の交流と地域情報発信の施設づくり

産直交流施設の目的

●交流人口の拡大

町固有の地域資源を最大限に活かし得る「交流の場」を確保。

●定住人口の保持

町民と町民との日常生活上の「ふれあいの場」を確保。

●地場産業の活性化

地域の「強み」を最大限に活かしながら新たな取り組みに踏み出せる「地場産業の活力創造の場」を確保。

●町内人口の流出の抑制

子育て世代を含む女性や若者、高齢者などを対象とした身近な「雇用・就労の場や生きがいの場」を確保。

●エコツーリズムの推進

自然環境、地域資源を活かしたツーリズムの拠点推進。

●インバウンド観光の促進

※インバウンド：訪日外国人旅行

成田空港との立地条件を活かした訪日客の誘致促進。

●地域情報の発信

道の駅登録による情報発信力の強化。

このことから、従来の「産直交流施設」にとらわれない、新たな創造性を育む「産直・交流・ツーリズムステーション」として整備する。



なぜ、道の駅を目指すのか

施設の情報発信に大きな役割を果たす道の駅登録

「道の駅」登録のメリット

●施設のPR効果

全国にある「道の駅」の一つとして位置づけられ、地図に明記、道の駅冊子への掲載、観光などへの波及効果が期待され、認知度UP、地域PRも可能。

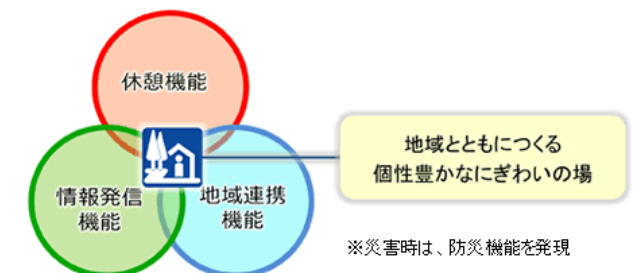
●施設の評価を得る

一定水準以上のサービスが提供できる施設という評価を得られる。ただし、一定以上のサービス提供が義務づけられる。

「道の駅」登録要件

- 利用者が無料で24時間利用できる十分な容量を持った駐車場
- 利用者が無料で24時間利用できる清潔なトイレ（障がい者用も）
- 道路及び地域に関する情報を提供（道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等）
- 文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設
- 施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化

休憩機能	・24時間、無料で利用できる駐車場・トイレ
情報発信機能	・道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報などを提供
地域連携機能	・文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設



どこに、施設をつくるのか①

車のアクセスの良いふれあい坂田池公園の中に

ふれあい坂田池公園について

●アクセス

横芝光町の北部エリアに位置し、アクセスは主要地方道（県道）横芝下総線と大総新道。

現在、国道126号から公園近くまで、主要地方道**横芝下総線バイパス**が整備中で、将来開通した際には、町内外からのアクセス性が向上される。

アクセス道路は町外と行き来する車の通行が多く、施設利用が見込める。

将来**バイパスが開通すると**、公園近くの通行が増えることにより立寄る車が増え、**さらなる施設利用者の確保**が期待される。



どこに、施設をつくるのか②

町の緑の交流拠点であるふれあい坂田池公園の中に

ふれあい坂田池公園について

●公園内の環境

約21ヘクタールの公園。

公園の中心に坂田池。

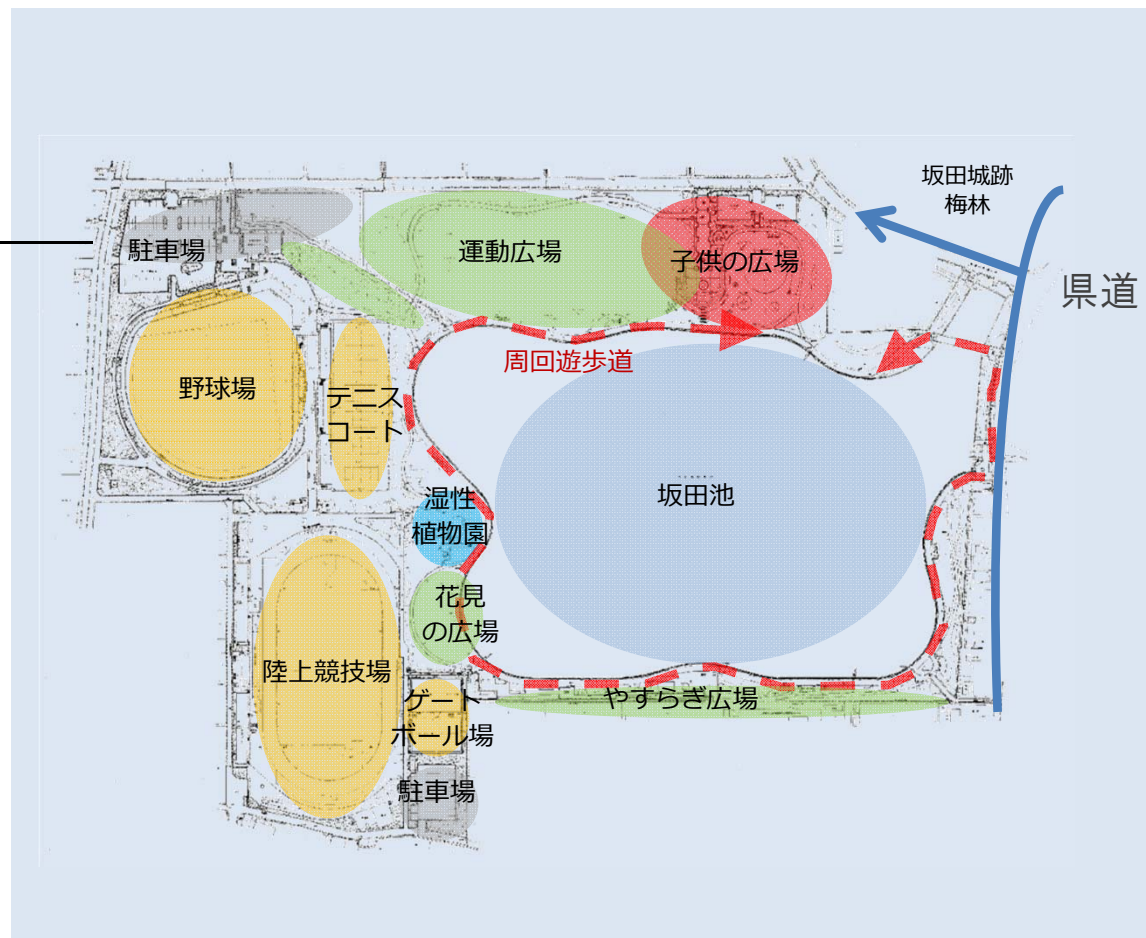
坂田池の周りには4万本を超える桜並木やツツジ、ハナミズキなどの樹木。

多様なスポーツ施設が集積し、年間約4.4万人が利用（平成24～26年度利用者数統計の平均値）。



広大な坂田池の水辺のロケーションや桜並木等の樹木のある自然豊かで魅力的な環境を活用できる。

多くのスポーツ施設利用者に、産直交流施設にも来てもらえる可能性が高い。



どこに、施設をつくるのか③

坂田城跡・梅林に近接するふれあい坂田池公園の中に

ふれあい坂田池公園について

●周辺環境

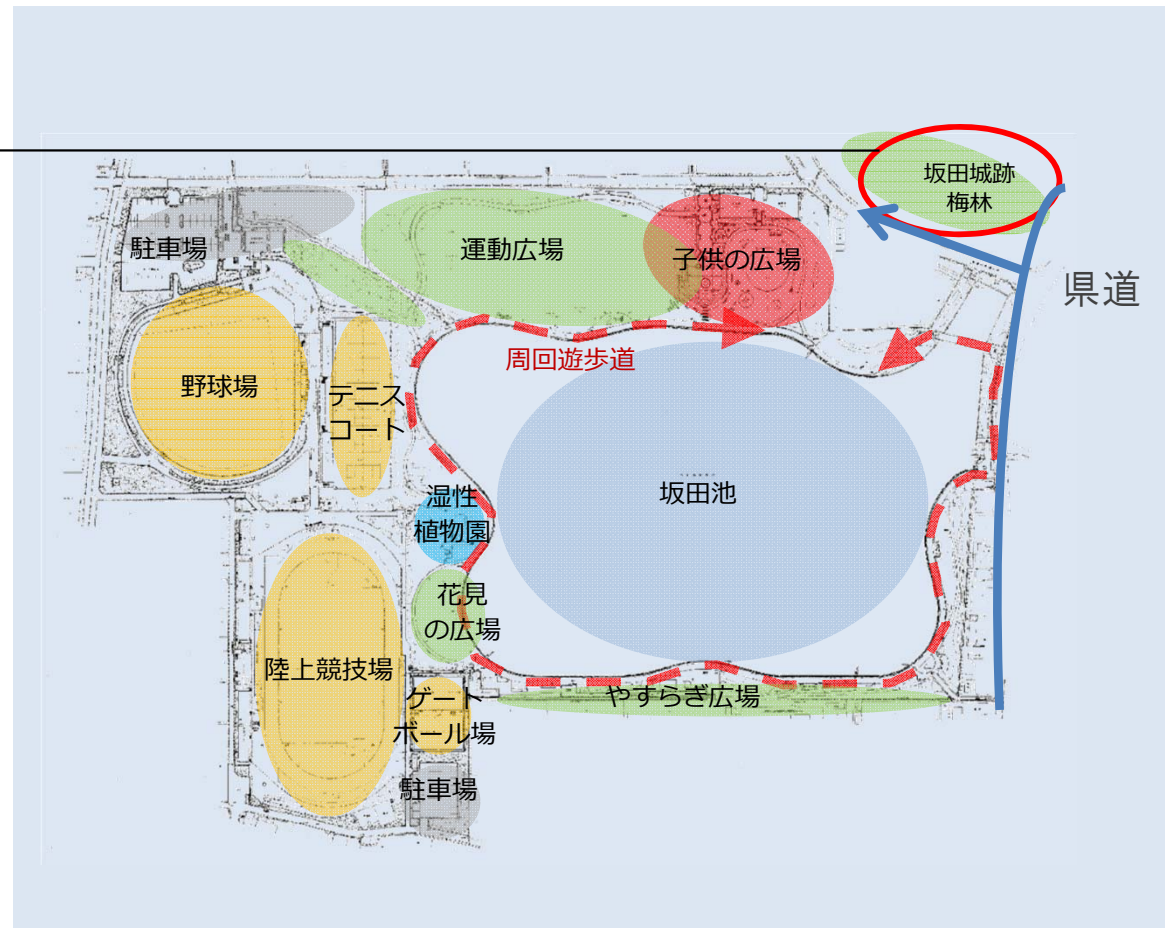
近接する坂田城跡（城山）は、下総国府と常陸国府へ至る要衝の地にある千葉県内で有数の中世城郭であり重要な歴史遺産。

現在、県内最大級の**梅林**が広がる観光地。

坂田城跡、梅林を訪れた観光客が、近くに施設が立地することで立寄りやすい。

坂田城跡の歴史や梅林（特産の梅）等の地域資源を活かし、観光の情報発信・案内することで観光の機会を創出できる。

連携によるイベントや商品展開、施設づくりなどが考えられる。



どのようなコンセプトでつくるのか

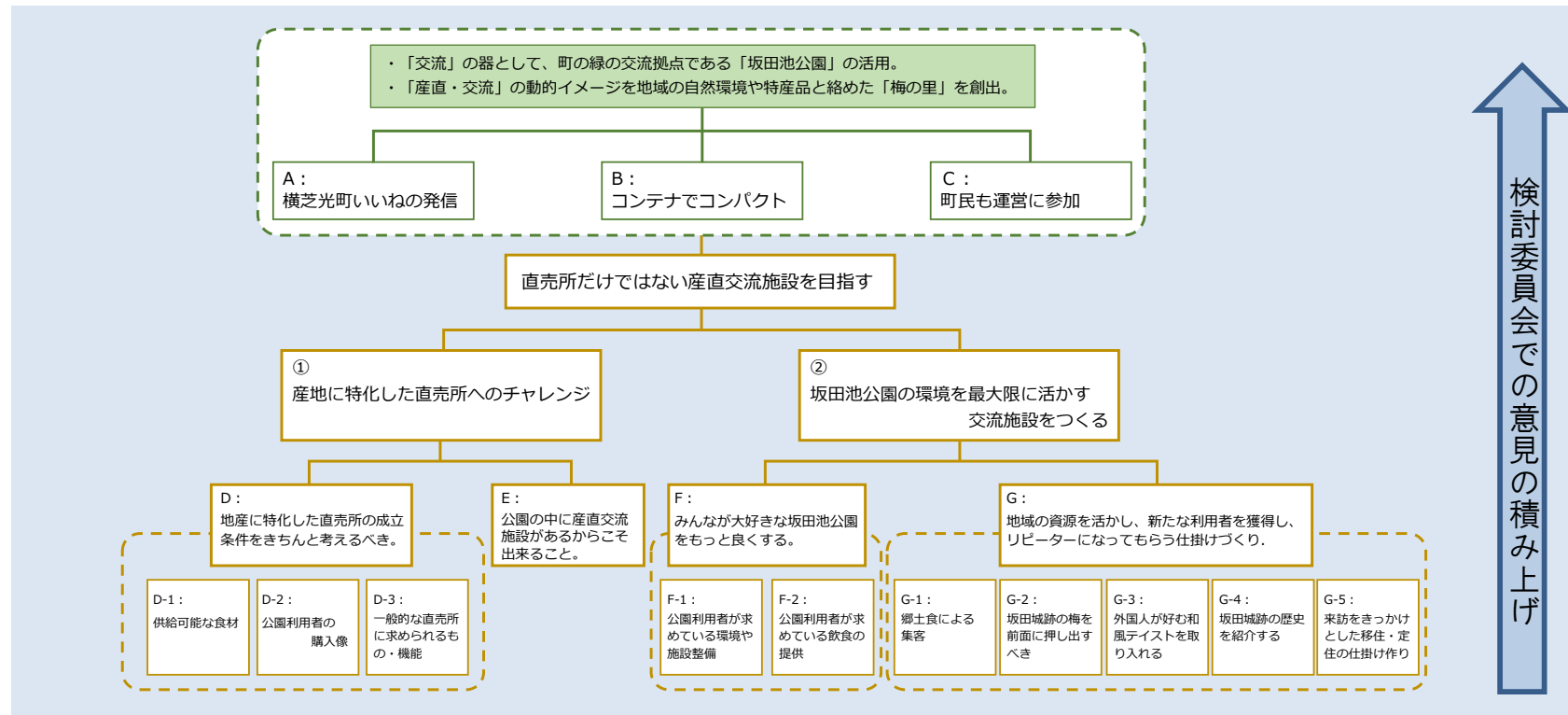


基本コンセプト

「坂田池 梅の里」



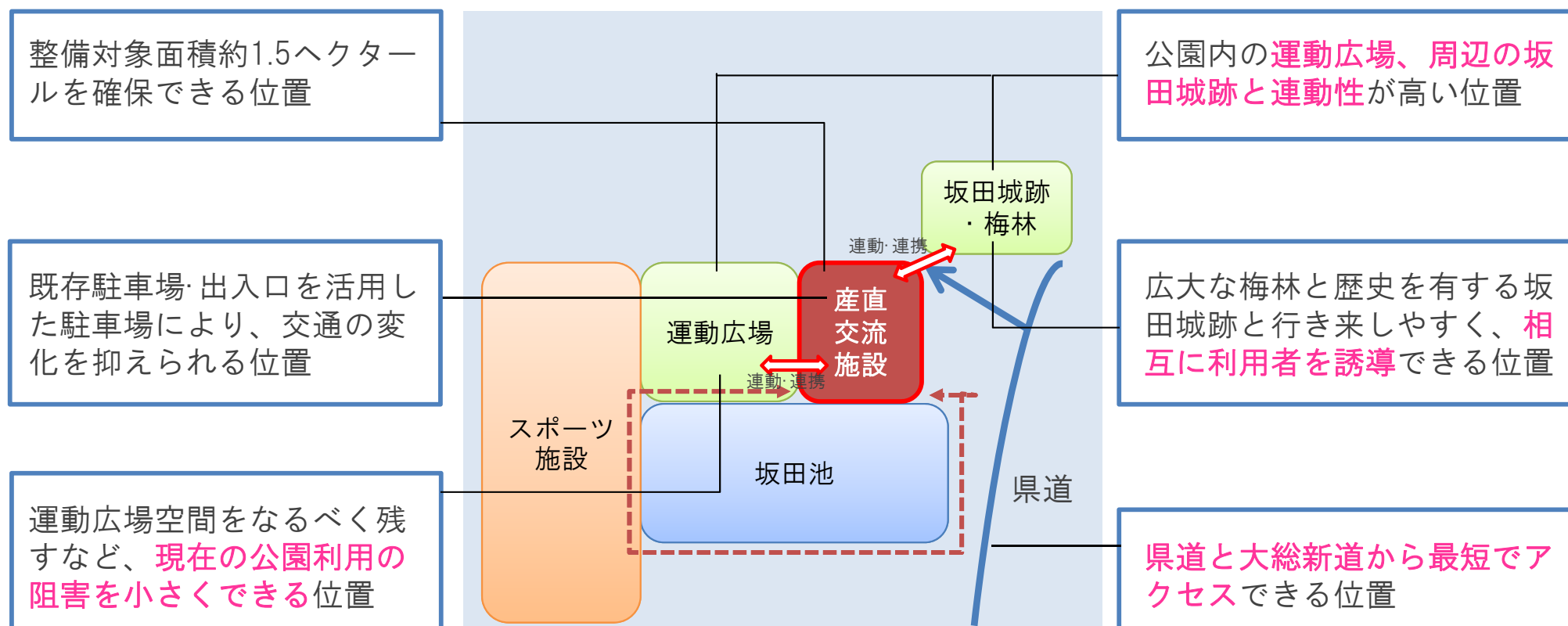
- ふれあい坂田池公園の環境を活かした集客施設
- 坂田城跡の資源を活かした観光等の情報発信施設
- コンテナを活用したコンパクトな事業規模の施設



公園内のどこを対象地とするのか

ふれあい坂田池公園北端部（現：子供の広場）に整備

公園北端部の位置と効果について



どのようなゾーニングなのか

公園環境・周辺環境と連動、連携したゾーニング

産直交流施設 5つのゾーン設定

●遊び場ゾーン

子供の広場の遊具機能を再配置するゾーン。

隣接する運動広場と連動し一体となる西側配置。

●駐車場ゾーン

施設利用者用に既存公園駐車場を拡大再整備するゾーン。

最も道路アクセスの良い配置。

●販売・飲食ゾーン

町の農水産物、特産品の販売や飲食施設等を集約するゾーン。

坂田城跡との連携が良く、将来的拡張性にも優れた東側配置。

●広場ゾーン

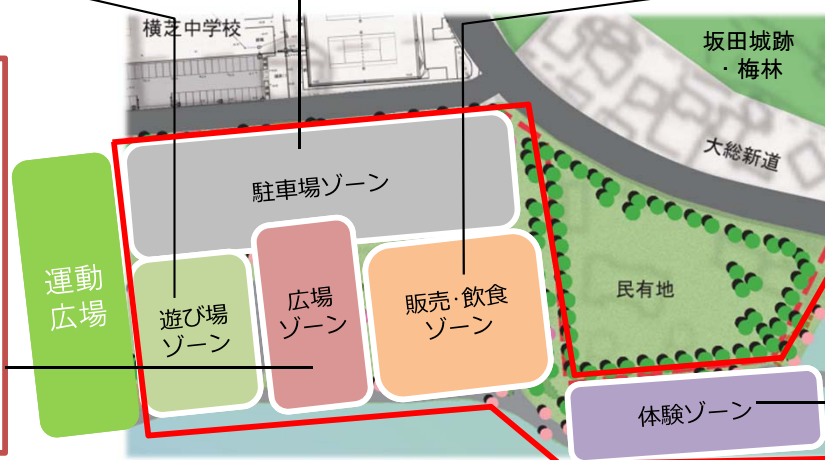
休憩・イベント開催など可能なゾーン。

既存のメインエントランス施設の広場機能をそのまま活かす配置。

●体験ゾーン

坂田池の機能を活かした体験等を行うゾーン。

既存艇庫を活かし、県道との間の坂田池に接した配置。



どのような導入機能なのか①

「坂田池 梅の里」を実現する施設の導入機能

ゾーンごとの導入機能設定

町の元気を創り出す機能

町の活気溢れる交流を創り出す機能

その他、付加価値機能

●駐車場ゾーン

(施設利用者駐車場に再整備)

●遊び場ゾーン

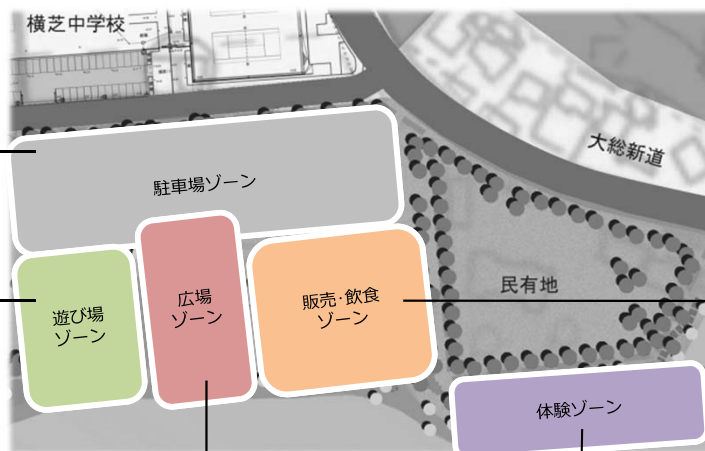
キッズルーム

(隣接して遊具ゾーンを配置)

●広場ゾーン

イベント機能(公園、地域と連携)・体験機能

防災対応機能(情報発信コーナー、イベント等を活用)



●体験ゾーン

イベント機能(公園、地域と連携)・体験機能

●販売・飲食ゾーン

農水産物直売所

特産品販売所

郷土レストラン

(加工所の必要性検討)

情報発信コーナー(観光情報・各種エリア情報)

トイレ

防災対応機能(情報発信コーナー、イベント等を活用)

どのような導入機能なのか②

販売・飲食ゾーンの導入機能

●農水産物直売所機能

町内、町外から継続的に利用したくなる様な、こだわりの野菜や米、果物、花き、盆栽および魚介や畜産品類など、地場農水産物を中心とした品揃え。



●特産品販売所機能 (農水産物直売所に併設)

地元食材を使った既存加工食品（ベーコン、ソーセージ等）の他、新たな商品化による各種地場産の食材を主材料とする6次産業化・地域ブランド化などによる横芝光町ならではの商品。



●情報発信コーナー機能 (農水産物直売所に併設)

多岐に渡る地域関連の情報提供と案内拠点。観光情報・案内、交通情報、商品紹介・発送手続き等、町の総合案内所としての各種機能（町の紹介、各種催し物、UJターン・ふるさと納税・ボランティア等）。



※加工所機能の検討 (特産品販売所に併設)

特産品販売所で取扱う商品の一部や、地場食材を使った弁当や惣菜の製造、6次産業化商品や地域ブランド化などの開発拠点としての機能導入を検討。また加工見学や料理教室等も検討。



どのような導入機能なのか③

販売・飲食ゾーンの導入機能

●郷土レストラン機能

郷土料理や地場食材を使った横芝光町ならではのメニューを提供するレストラン機能。町内居住者だけではなく、来町者も参加できる郷土料理教室などのカルチャーイベントにも対応した機能や、将来を見据えたハラルフードの提供も検討。



●トイレ機能（駐車場と共に24時間利用可能）

施設と公園利用者の利便性向上を視野に入れトイレ機能を新設導入。道の駅登録を見据え、駐車場と共に24時間利用を検討。また、利用しやすさや快適性を重視した建物。



販売・飲食ゾーンや広場ゾーン、公園内連携による導入機能

●防災対応機能（情報発信コーナー、イベント等を活用）

情報発信コーナーを活用した防災教育展示、防災に関連した各種PRイベントや、公園内の運動広場を使った防災教育（避難訓練等）などの実施等を検討。

どのような導入機能なのか④

遊び場ゾーンの導入機能

●キッズルーム機能

公園及び施設を利用する子供連れファミリーに対応したキッズルーム機能。屋内の幼児遊具の設置や授乳室を完備するなど、幅広い子育て世代のニーズに応えられる支援機能として準備。また、子育て相談会や子供健康相談会等の開催検討。



広場ゾーンや体験ゾーン、公園内や周辺連携による導入機能

●イベント機能（公園、地域と連携）

各種催しやイベント等が可能な空間を確保。町の農水産物・特産品や歴史、祭り等と連動したイベントや、農業体験などの来町者参加型の催しを企画・実施し、来町の「わざわざ感」を創り出す。移動式カフェや軽トラ市の展開も可能。

坂田池の水辺の機能を活かした観光・集客を図る体験ゾーンを設置。

公園の運動広場を活用して、屋外ヨガやストレッチ、園内散策などイベントを実施し、公園と連動した健康増進も検討。



どれくらいの建物規模になるのか

コンパクトな規模を前提に一般的な規模の半分程度

建物規模設定は全体で650㎡とし初期投資軽減

●各機能の一般的な規模
(各種直売所・SA事例等より)

機能	規模
農水産物直売所	290㎡ ※事務所等含む
特産品販売所	
加工所	60㎡
情報発信コーナー	170㎡ ※休憩所扱い
キッズルーム	
郷土レストラン	500㎡
トイレ	160㎡
合計	1,180㎡
駐車場	4,000㎡

1つの
建物に
集約



半分
程度に



●コンパクトな建物規模設定

施設	建物規模
施設① 農・特産品販売所 農水産物直売所機能 特産品販売所機能 ※加工所機能（要検討）	300㎡ 売り場180㎡ 保存・加工60㎡ 事務所等30㎡ [併設]情報発信 コーナー30㎡
施設② 情報発信コーナー	
施設④ キッズルーム	60㎡
施設③ 郷土レストラン	180㎡ ※他に屋外活用
施設⑤ トイレ	110㎡ ※便器数を算定
合計	650㎡
駐車場	4,000㎡

●建物規模の例

売り場180㎡：大型のコ
ンビニ程度



レストラン180㎡：近隣
道の駅レストラン程度



どのような建物ができるのか①

コンテナでコンパクトかつ分棟型の施設配置

建物はコンテナを活用

●コンテナをつなぎ合わせて使用

ユニット形式で組み合わせて、各機能の求める規模・形状・配置の建物となり、独自性も強調できる。

（快適性が求められるトイレを除く）

コンテナサイズ 2.5×12≒約30㎡



●工期や工事費の圧縮に適する

コンテナの組み合わせによる建築の工事となり、初期費用軽減が可能となる。

計画中の規模やコスト増減も容易。

●増改築や段階的整備に適する

ユニット単位となるため、施設配置換えも含め更新費用軽減に繋がる。

どのような建物ができるのか②

コンテナでコンパクトかつ分棟型の施設配置

分散し園路で結ぶ分棟型の施設配置

●既存公園施設への影響を抑えつつ、回遊性を高める

分棟により施設が分散することで、広い建築用地を必要とせず、既存公園施設に及ぼす影響を最小限に。

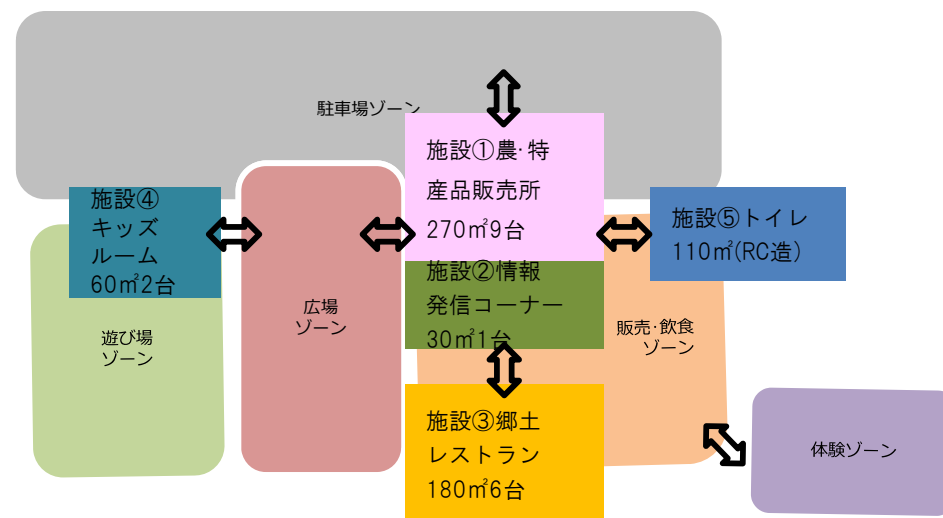
分棟の各施設間、公園内を行き交う人が増え、回遊性を高める。

施設	考え方
【販売・飲食ゾーン】 ①農・特産品販売所 ②情報発信コーナー ③郷土レストラン ⑤トイレ	東側の販売・飲食ゾーンには、利便性を考慮し、農・特産品販売所と関連性が高い施設を近くに集約して立地。 利用促進のため、農・特産品販売所（農水産物直売所・特産品販売所機能等）に情報発信コーナーを併設。
【遊び場ゾーン】 ④キッズルーム	西側の遊び場ゾーンには、キッズルームと遊具があり、広場ゾーンを通して、他施設へ親子が行き来しやすいような立地。

●分棟を結ぶ園路は、歩きやすく人で賑わう道に

バリアフリーで、ゆとりある幅員。

雨天に弱いため、雨避け・休憩可能な通路屋根を建物沿いに庇等により設置。



どのような土地利用（施設配置）計画になるのか

各施設配置の考え方

①農・特産品販売所

最も買い物利便性の高い駐車場寄り・中央寄りに配置。

②情報発信コーナー

①に併設するが、道の駅登録を見据え独立した出入口を確保。

⑤トイレ

トイレ利用者を店舗へ誘導する役割に配慮しつつ、駐車場近くに配置。

●施設利用者駐車場

道の駅登録を見据え必要台数分を配置。

④キッズルーム

小さい子供の遊び・世話が出来る施設として、遊具ゾーンと一体的な配置。

●遊具ゾーン

ザイルクライミング他、遊具を再設置

●憩いの広場

休憩やイベントの場となるよう改修。

③郷土レストラン

坂田池への眺望が最も良く、屋外利用も可能な配置。

●体験ゾーン候補地

艇庫・栈橋活用等により坂田池で体験。





コンセプト「坂田池 梅の里」

横芝光町 ふれあい坂田池公園

産直交流施設基本計画



ふれあい坂田池公園の桜並木



坂田池と坂田城跡



坂田城跡の梅林



坂田池を活かした体験ゾーンのイメージ



休憩や雨避けできる通路屋根

横芝中学校

施設⑤ トイレ

施設③ 郷土レストラン

大総新道

民有地

坂田池や野鳥の眺め

施設①② 農・特産品販売所、情報発信コーナー

⑤ トイレ



屋外トイレのイメージ

体験ゾーン候補地

主要地方道横



遊具ゾーンのイメージ

スポーツ施設

施設④ キッズルーム

運動広場

遊具ゾーン

憩いの広場

1/2,000

0 5 25 50 100m

①② 農・特産品販売所、情報発信コーナー



横芝光町で採れた農水産物・特産品販売や地域の買い物を支えるイメージ



横芝光町の観光・交通や暮らしの情報発信、観光拠点のイメージ

③ 郷土レストラン



横芝光町の料理と坂田池の眺望を提供するイメージ

④ キッズルーム



小さな子どもと親が安心して楽しめる施設のイメージ



イベントの場や芝生でくつろぐ、池に面した憩いの広場改修のイメージ



憩いの広場等を活用した食イベントのイメージ



移動式カフェ・軽トラ市等のイメージ

どんな施設イメージか（農・特産品販売所等）①

中心施設としてアクセス等の利便性を考慮した配置

施設①：農・特産品販売所、施設②：情報発信コーナー [約300㎡ 10台]



●予冷库等

野菜等の商品を保存。商品や体験の加工所は今後の検討で必要に応じ確保。

●管理事務室

運営主体が施設管理・事務を行う。

●農水産物直売所

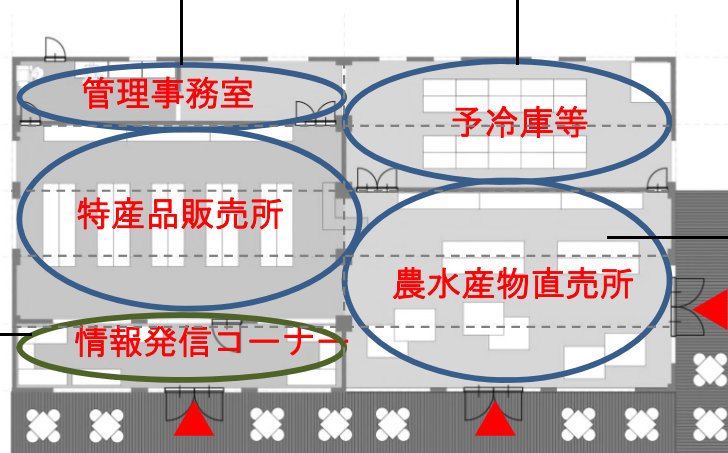
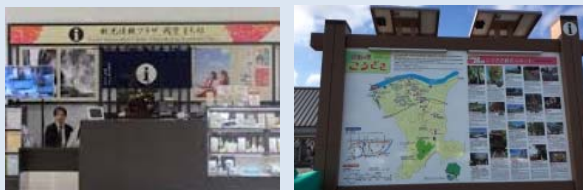


●特産品販売所



●情報発信コーナー[併設]

町の観光・交通や暮らしの情報発信、観光拠点のイメージ。



横芝光町で採れた農水産物・特産品販売や地域の買い物を支えるイメージ。

農水産物・特産品を一体で販売。

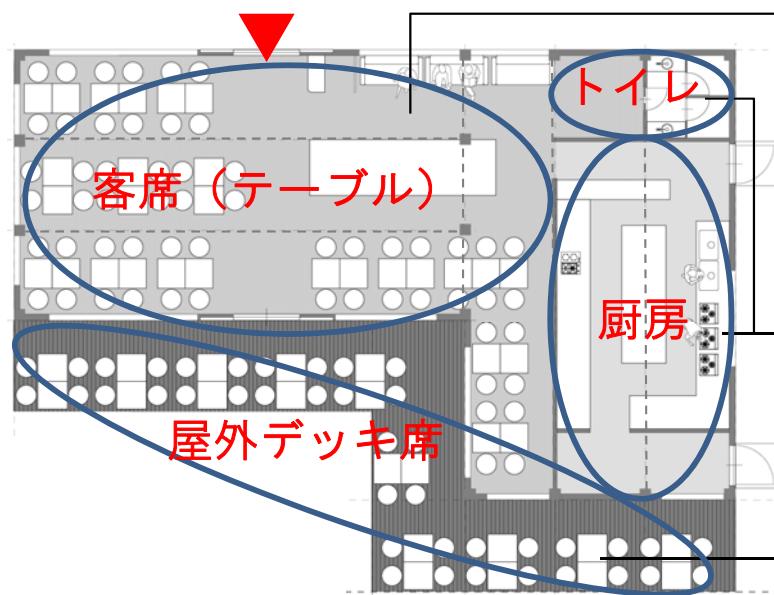
どんな施設イメージか（郷土レストラン）②

坂田池への眺望を確保、出店者にスケルトン状態で提供

※スケルトン状態：建物の内装・設備等が未完成である構造躯体の状態

施設③：郷土レストラン

[約180㎡ 6台（屋外デッキ約60㎡）]



坂田池への眺望

●客席（テーブル）

横芝光町の料理と坂田池の眺望を提供するイメージ。

屋外デッキ席を含め、100席は確保可能な施設規模。

●厨房、トイレ

坂田池と出入口側園路との視界を遮らない配置。

●屋外デッキ席

坂田池への眺望を活かす屋外デッキ。

どんな施設イメージか（キッズルーム）③

遊具ゾーンに隣接し、小さな子供と親が安心して楽しめる

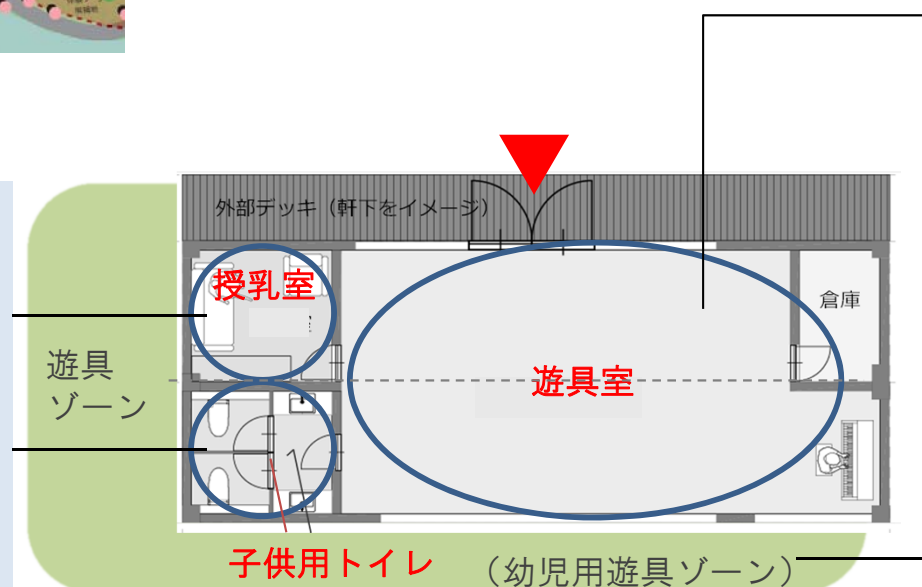
施設④：キッズルーム [約60㎡ 2台]



●授乳室、子供用トイレ

乳幼児を安心して連れていける設備を配置。

遊具ゾーンで遊ぶ子供のトイレ利用も配慮。



●遊具室

小さな子供用遊具やソファーなどを設置。



●幼児用遊具ゾーン

キッズルームからも目が届く、一番近い位置に配置。

どのような人の流れになるのか

駐車場・公園周回路から各施設、各施設間の動線を短く

歩行者動線方針

●当施設内でのアクセス性

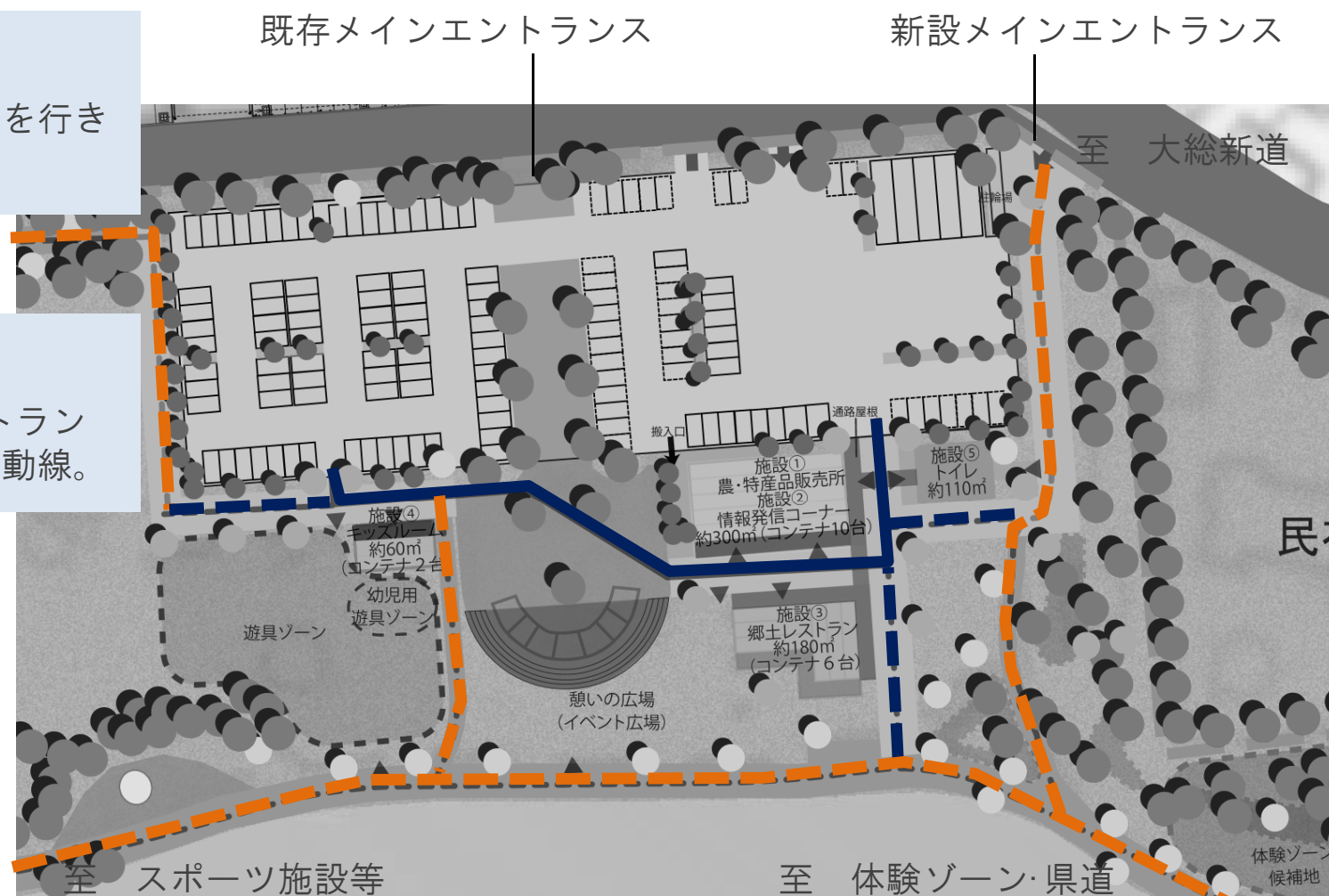
駐車場から短い距離で各施設を行き来できるバリアフリー動線。

●当施設外とのアクセス性

公園内・池周回路や公園エントランスから短い距離で施設へ導く動線。

凡例 歩行者動線

- 主動線
- - - 補助動線
- - - 公園内動線



どのように造成するのか

バリアフリー、眺望、広場利用、排水や既存地形を考慮

造成計画と 断面イメージ

●園路勾配

既存メインエントランス
広場の高さ7.10から周辺
部高さに擦りつけ。バリ
アフリー対応した園路勾
配（5%以下）で造成。

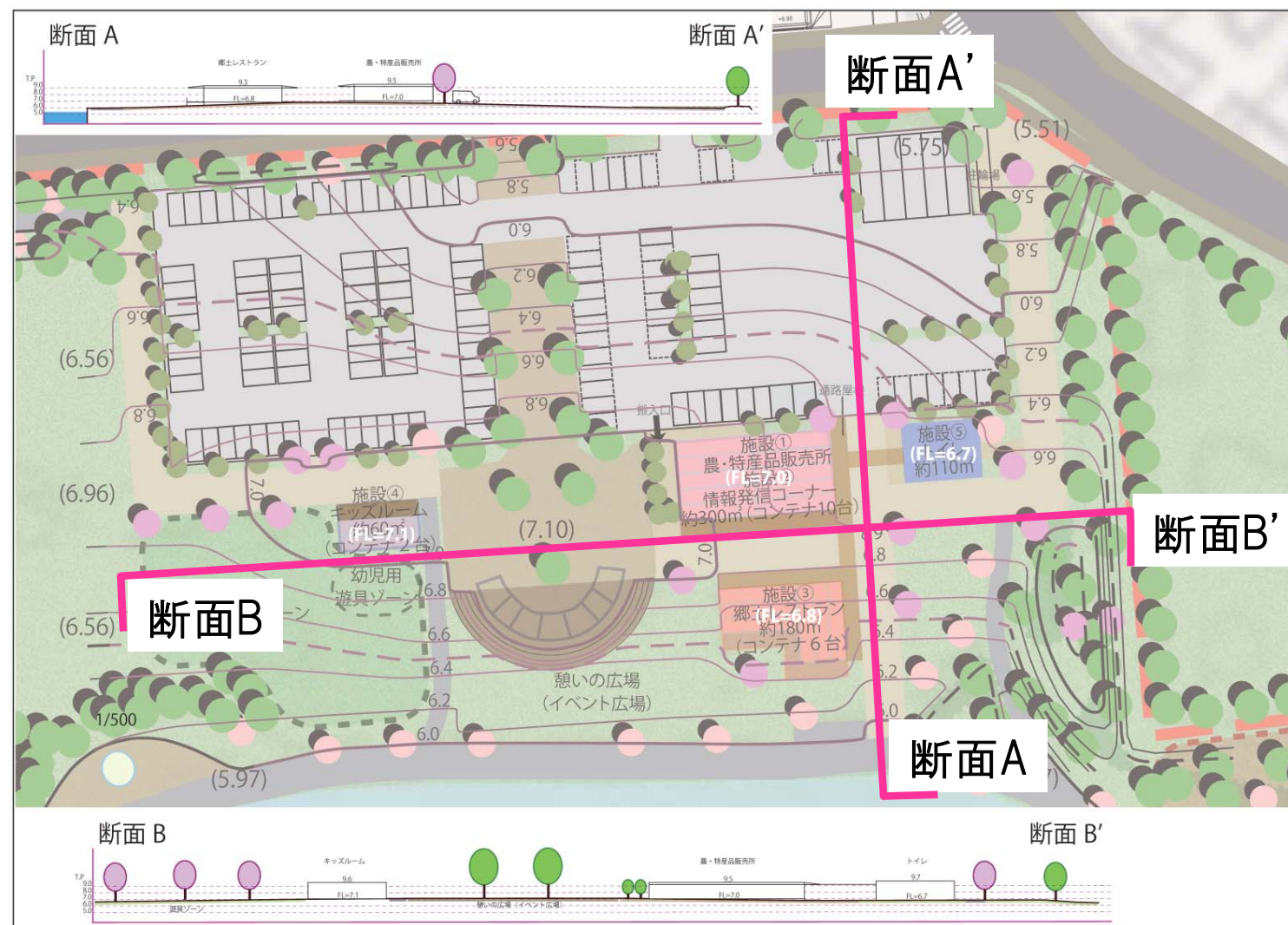
●建物床高

園路から円滑なアクセス
ができるよう設定。

●坂田池に面する造成

郷土レストランからの眺
望、憩いの広場の利用に
考慮。

●桜などの樹木に配慮



どのようなイメージになるのか



どのような駐車場にするのか①

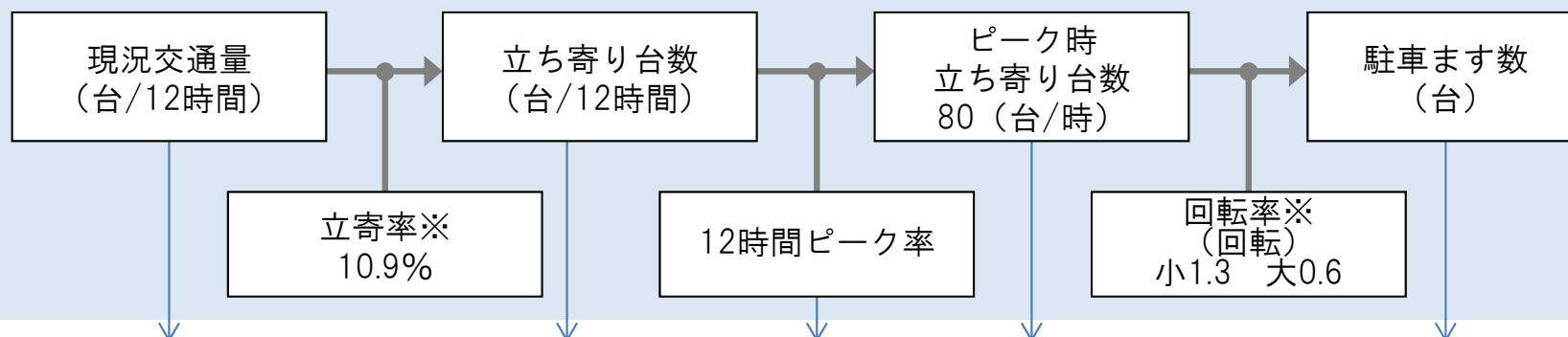
新設 ・ 小型車81台 ・ 大型車5台 ・ 身障者用2台
既存 ・ 小型車36台

必要な駐車台数の算出（道の駅登録を見据えた値）

●既存駐車場36台に、施設利用者用88台を新設し再整備

小型車： $4,926 \times 0.109 \times 0.116 \times 1.30 \div 81$ 台 大型車： $629 \times 0.109 \times 0.116 \times 0.60 \div 5$ 台

交通量が類似する「たけゆらの里大多喜」の年間入込客数と実際の駐車台数を参考に（※立寄率・回転率）



	県道現況交通量 (台/12時間)	立寄台数 (台/12時間)	12時間ピーク率 (%)	ピーク時 立寄台数 (台/時)	駐車ます (台)
小型車	4,926	537	11.6	62	81
大型車	629	68	11.6	8	5
身障者用					2

どのような駐車場にするのか②

横芝中学校の通学等安全性を優先した上で駐車台数確保

駐車場出入口位置と必要駐車台数の駐車ますの配置

- 横芝中学校正門前の交通量増加を抑えるため、北東端へ施設利用者駐車場（出入口を正門手前）を設置
- ゆとりのある安全な通行・駐車ができるような駐車ます配置（道路構造令に基づく）

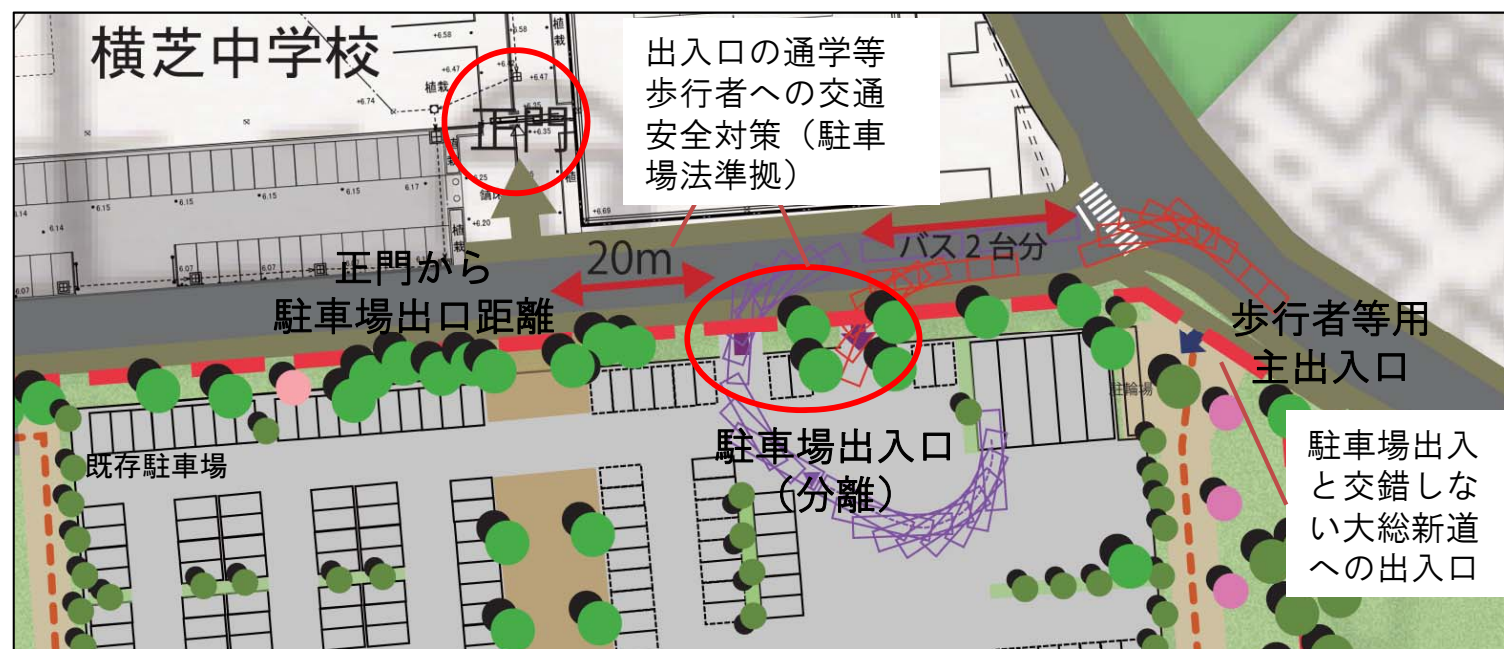


- 大型車 5台
- 小型車 81台
- 身障者用 2台
- ※既存小型車 36台

どのような駐車場にするのか③

交通安全に配慮した交通計画・駐車場計画

●駐車場法でのより厳しい規定（小学校近接の大規模駐車場向け）に準拠した計画の駐車場出入口

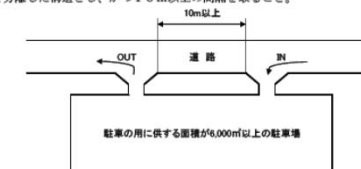


(参考)
駐車場法施行令第7条
第1項について解説図

(3) 小学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園、保育所、知的障害児通園施設、肢体不自由児通園施設、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から20m以内



(1) 自動車の出口と入口との分離（施行令第7条第5項）
自動車の駐車に供する部分の面積が6,000㎡以上の路外駐車場は、出口と入口とを分離した構造とし、かつ1.0m以上の間隔を取ること。

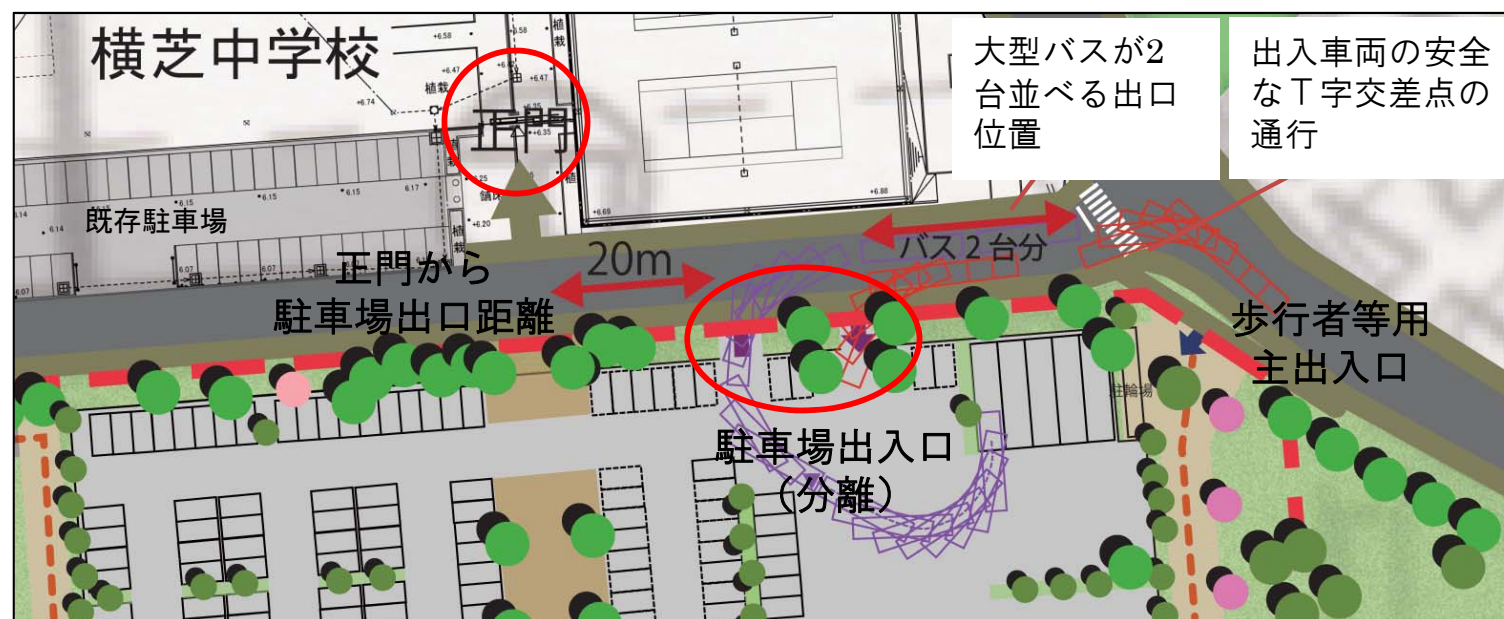


主な検討項目	概要
出入口の通学等歩行者への交通安全対策（駐車場法準拠） ※駐車場法の小学校規定など	- 横芝中学校正門の東側T字交差点寄りに駐車場出入口を分離して設け、安全性の高い距離（20m）を確保など - 駐車場出入口より手前に歩行者等用主出入口を確保 - 歩道整備等で通学等の歩行者・自転車の安全な通行を検討（周辺道路）

どのような駐車場にするのか④

交通安全に配慮した交通計画・駐車場計画

●通学路でもあるT字交差点の安全な大型車の利用を考慮



※周辺道路の通学路についても歩道整備や信号機設置等の安全対策の推進、防犯設備設置等の防犯上の安全対策を検討

主な検討項目	概要
T字交差点停止線位置の確認 ※今後の実施設計段階にて要精査	・ 現在のT字交差点停止線位置で、駐車場入口側へ左折進入してくるバスの軌跡を描くと通行可能 ・ 交差点での安全な通学等の歩行者・自転車の横断を検討（周辺道路）
大型バスと交差点停止台数 ※バス全長12m(道路構造令)、車間2m(運転免許技能試験に係る採点基準の運用の標準)より	・ T字交差点に駐車場出口から出た大型バスが2台分並べる距離（$26\text{m} = \text{バス}12 \times 2 + \text{車間}2$）の確保

整備費はいくらになるのか

工事費を5億円以下に抑える

工事費概算の試算

●今後の具体的な計画の中で、更なる節減に向けた検討を行う

●建築工事費 約1.50億円



●外構工事費 約1.75億円



●諸経費 約1.60億円



合計 約4.85億円

			事業費	備考
直接工事費	建築工事	農・特産品販売所・情報発信コーナー、郷土レストラン（スケルトン渡）、キッズルーム	70,000 千円	コンテナ18台分、通路用屋根
		トイレ	80,000 千円	RC造 <必要便器数 男（小8大3）女（8）多（2）>
		計	150,000 千円	
	外構工事	敷地造成	15,000 千円	盛土、切土、整地
		公園改修整備	120,000 千円	舗装、排水、電気、植栽、芝生、遊具等
		駐車場整備	30,000 千円	舗装、排水、電気、植栽等
		撤去・処分	10,000 千円	既存舗装・トイレ・遊具等撤去、運搬、処理
		計	175,000 千円	
	直接工事費計		325,000 千円	
	諸経費（間接工事費）		158,000 千円	
総工事費（税抜）		483,000 千円		

財源はどうするのか

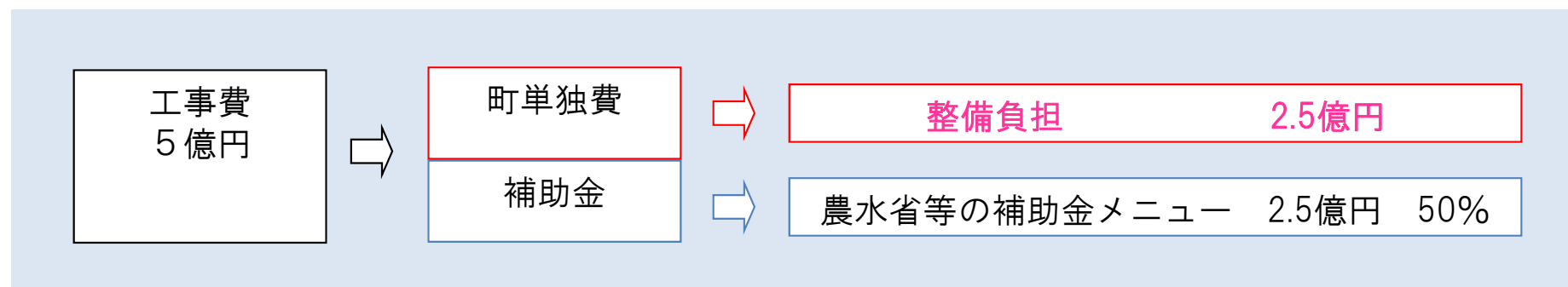
整備負担軽減を今後検討

工事費概算約5億円の財源検討と整備負担軽減

●例えば、補助金を50%（一般的割合）適用できれば、町の整備負担2.5億円

補助金を適用し、約2.5億円を町の整備負担と設定でき、金融機関融資は想定しない。

今後、当施設の特性（地域活性化施設、坂田池公園施設等）を踏まえ、各種補助金の適用を検討。



事業化への枠組みはどうか

整備負担2.5億円に対し運営主体利益600万円の試算

工事費概算約5億円に対し、整備負担と運営主体利益試算

●工事費概算約5億円の財源検討と整備負担軽減

補助金等の適用による整備負担の軽減を検討。

工事費 約5億円
建築＋外構＋
撤去・処分＋諸経費等
※更なる節減を
検討予定



町単独費
補助金



整備負担
＝回収目標
2.5億円設定



●運営主体の整備負担・回収の例

25年（建築物耐用年数より）
回収する場合

1.5億円の回収
1.0億円の支出

※工事項目毎に補助金等の適用が可能か検討



●運営主体の利益試算（事業化計画の試算）

農・特産品販売所等の直営施設利益約100万円と、郷土レストランのテナント賃料約950万円が運営主体収入に。

事業化計画の試算
年間売上約1.5億円



客単価1,500円/人と設定
（近隣事例の売上・レジ客数より）
→年間レジ客数10万人必要



運営主体利益600万円

・収入 1,050万円
直営利益＋テナント賃料
・支出 450万円
施設維持管理費

(参考) 農・特産品販売所の収支試算

農・特産品販売所は、売上高約7,500万円・利益約100万円

農・特産品販売所の売上高の試算

●販売売場面積が180㎡より売上高約7,500万円

「農産物地産地消等実態調査」の「直売所売上5,000万円～1億円 平均183.3㎡」より。

直売所販売の調査結果であり、各種手数料収入等は含まない。

販 売 金 額 規 模 別					
100	万	円	未 満	(8)	76.1
100			～ 300	(9)	64.0
300			～ 500	(10)	57.2
500			～ 1,000	(11)	73.2
1,000			～ 3,000	(12)	114.0
3,000			～ 5,000	(13)	165.2
5,000	万	円	～ 1 億 円	(14)	183.3
1			～ 3	(15)	249.5
3			～ 5	(16)	389.0
5	億	円	以 上	(17)	715.3

農・特産品販売所の利益の試算

●道の駅の一般的値より利益率1.5%で利益約100万円

『「地方創生拠点」としての「道の駅」開発・再生資料集（総合ユニコム）』の道の駅直売所での収支に占める割合より。

売上高	人件費	仕入原価	諸経費	利益
100.0%	7.5%	83.5%	7.5%	1.5%
75,000 千円	5,600 千円	62,600 千円	5,600 千円	1,100 千円

(参考) 郷土レストランの収支試算①

郷土レストランは、売上高約7,800万円・賃料等約950万円

郷土レストランの売上高の試算

●屋内180㎡、屋外60㎡より売上高約7,800万円

客席面積が、屋内約120㎡（面積の2/3）、屋外デッキ約60㎡であり、1.5㎡/席で算定し、屋内80席、屋外（デッキ部分）40席と設定。

席数と条件設定よりバイキング形式での試算。

	日数	回転	満席率	席数	客単価	年間売上高
平日	200	3	35%	80	1,300円/人	21,800千円
休日	120	4	75%	120	1,300円/人	56,200千円

郷土レストランからの賃料収入試算

●賃料（管理費込）比率12%より賃料約950万円

飲食店が標準的に成立する売上高に対する賃料比率10%に管理費2%を加え、運営主体賃料収入を試算。

『飲食店経営の数字がわかるマネジメント(同友館)』等の店舗開業マニュアルより。

売上高	人件費	仕入原価	諸経費	賃料	利益
100%	30%	30%	15%	12%	13%
78,000千円	23,400千円	23,400千円	11,700千円	9,400千円	10,100千円

(参考) 郷土レストランの収支試算②

郷土レストランの売上高の試算の条件設定

※1 回転数：平日3回転、休日4回転

平日45分/回

(11:45~12:30~13:15~14:00)

休日60分/回 (平日より長め)

(11:00~12:00~13:00~14:00~15:00)

※2 満席率：平日35%、休日75%

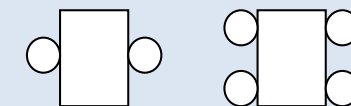
平日1~2人利用想定

休日2~4人利用想定

平日 (25%+50%) / 2 = 35%



休日 (50%+100%) / 2 = 75%



※3 席数：平日80席、休日120席

1年を通じた毎日の屋外利用は想定しにくく、平日は屋内のみ80席、休日は屋外込120席

※4 客単価：1,300円/人 (多くのシニア利用想定)

道の駅	旭 四季食彩 館	芝山 空の駅フ ワリ	香取山田 風土村	平均
大人	1,500	1,500	1,500	1,500
シニア	1,300	1,300	1,300	1,300
小学生	1,000	900	1,000	967

(参考) 施設維持管理費の試算

運営主体の支出は、施設維持管理費約450万円

施設維持管理費の試算

●全体売上高の約3%が維持管理費より約450万円

『「地方創生拠点」としての「道の駅」開発・再生資料集（総合ユニコム）』より、施設全体の売上高に対する維持管理費比率を抽出し設定。

設備保守・清掃費用は、建築規模650㎡に比例し建築施工単価より想定。

※外構部分全てを含む場合、約450万円程度の追加と想定され、今後公園管理者との協議が課題。（「公園施設の長寿命化計画についてH23.3（国土交通省）」「都市公園㎡当たりの年間維持管理費」より）

全体 売上高	設備保守	清掃委託	警備委託	植栽管理 委託	修繕費	他維持管理、 デッキ部等	合計
100.00%	0.76%	0.79%	0.64%	0.18%	0.29%	0.23%	2.90%
153,000千円	1,170千円	1,210千円	980千円	270千円	440千円	360千円	4,430千円

（参考）運営主体の利益試算

運営主体収支は、利益約600万円（利益率4%）の試算

事業化計画の試算と整備負担の回収

●整備負担2.5億円の場合、利益600万円で回収に42年

全体売上高約1.5億円、利益約600万円/年で、回収額2.5億円に対して42年で回収可能。

その他適用できる財源確保により町整備負担分を下げることで、目標額をより短い期間で回収可能。

25年（建築物の耐用年数を参考に）での回収を目標とする場合、1.5億円への整備負担軽減が必要。

各施設 年間収入（売上高）	売上高 設定額	経費率設定	運営主体			
			収入		支出	
・ 農・特産品販売所	約7,500 万円	人件費7.5% 仕入高83.5% 諸経費7.5%	利益 1.5%	約100 万円	施設 維持管理費	約450 万円
・ 郷土レストラン ※テナント	約7,800 万円	人件費30% 仕入高30% 諸経費15% 賃料等12%	賃料 (管理費込) 12%	約950 万円	—	—
運営主体収支	全体売上高 約1.5億円 (レジ客数約10万人)		収入計	約1,050 万円	支出計	約450 万円
	運営主体利益 (回収額 2.5億円設定)		約600万円（利益率4%） →42年			

誰が、どう、運営するのか①

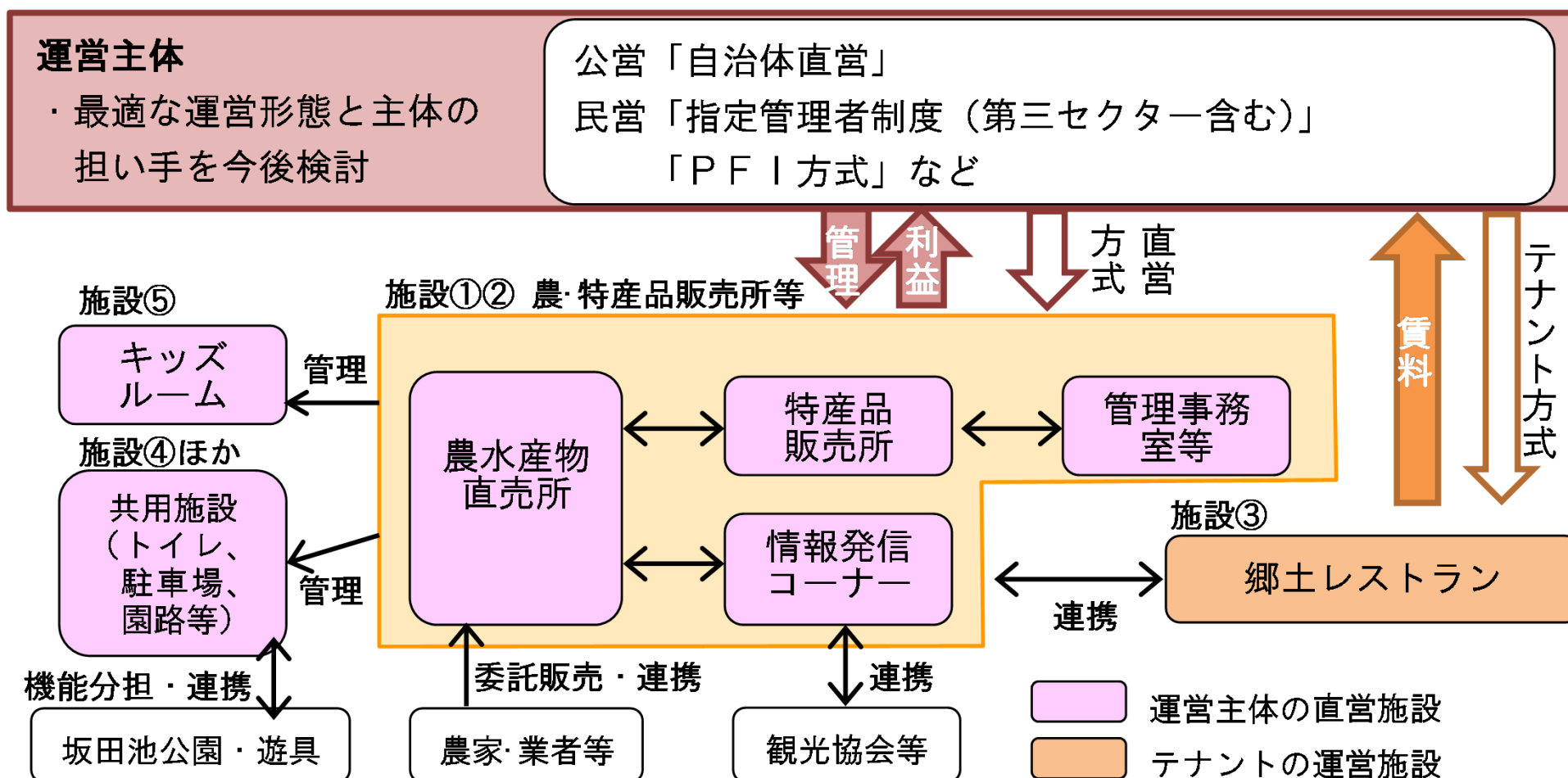
運営主体と運営・維持管理形態の区分

形 態	施設内における運営・維持管理 区分イメージ				
	①農・特産品 販売所（②情 報発信コー ナー）	④キッズ ルーム	⑤トイレ	その他 施設	③郷土 レストラン
A 自治体直営方式 町が施設を直営する形態。行政の信頼性がある。	町 直営 事例：きよなん、白浜野島崎等				テナント
B 指定管理者制度方式 民間企業（第三セクター含む）・財団法人・NPO法人・町民グループ等に施設の包括的運営を代行させる形態。集客・運営・経費削減等民間の経験・知識の活用。	指定管理者 直営（第三セクター含む） 事例：くりもと、オライはすぬま、季楽里あさひ等				テナント
C PFI方式 民間企業が自己資金で、建設、維持管理・運営を行う形態。経営能力・技術的能力を活用し、効率的に公共サービスを長期間提供。タイプにより、自治体（サービス料支払い等）や利用者から収入。	PFI事業者 直営 事例：水の郷さわら等				テナント

誰が、どう、運営するのか②

運営形態と主体、連携体制等の運営計画を今後検討

産直交流施設の運営構成図（例）



今後、検討し進めていくことは

運営・財源や商品・サービス、施設計画の具体化が課題

今後、協議・調整すべき主な事項

- 施設整備についての関係者協議、財源確保
- 運営主体や商品企画等の具体化検討（実施計画）
- 基本・実施設計、測量・地質調査等の施設設計の深度化
- 道の駅登録に向けた検討と協議（駐車台数確保やトイレ等の24時間運営）

ハード・ソフトの両面について、協議・調整が必要。

町内や整備予定地周辺についても、地元の理解の醸成、交通安全対策などが、町民の応援や協力を得ながら事業を進めていく上で課題。

スケジュールイメージ





横芝光町産直交流施設基本計画
発行年月：平成29年3月
編 集 ：横芝光町産業振興課
発 行 ：横芝光町
