

第9回旭市道の駅建設準備委員会 会議録

日 時：平成24年12月20日（木）

午後3時～午後5時15分

場 所：旭市役所3階委員会室

事務局：企画政策課

外部アドバイザー：(株)船井総合研究所

1. 開会

代理出席（飯田委員代理：J A平野課長、大久保委員代理：川口主幹）報告

2. あいさつ

委員長：師走の忙しい中出席いただき感謝する。本日も検討項目が多いのでよろしくお願いしたい。

3. 議題

（1）設置場所（用地選定）について

○事務局より用地選定について、3つの候補地の区画設定までの経緯及び候補地（①、②、③）ごとの特性とゾーニングを含め、比較しながら説明。

【各委員からの意見】

委員：候補地①の前面にある用水路は全部塞いでしまうのか。

事務局：全面を塞いでしまうと管理上の問題も発生するので、出入り口のみ2箇所想定している。

委員：ほとんどが車での来場になると思うので、出入り口の幅は十分取る必要があるだろう。出入り口の幅についてはどれぐらいを想定しているのか。

事務局：詳細は今後の設計で決まるが、8～10m程度になるのではないかと。

委員：取得可能な用地ならば、広さとしては将来の展望を考慮して、候補地③に魅力を感じる。

委員：取得できる可能性が高い候補地①がよいのではないかと。国道から視認できる場所というのもメリットの1つである。

委員：確かに広いところはいいと思うが、説明の内容を聞くと候補地①がよいのではないかと。

委員：取得できる可能性が高い候補地①がよいのでは。

委員：候補地③は広く活用できそう。①と②は今後広げることは可能なのか。

事務局：①は可能である。

委員：そういうことであれば候補地①がいいだろう。

委員：農振除外や開発行為の協議期間はどの程度想定しているのか。

事務局：税務署協議等含め、来年度中に用地買収及び関係機関との協議を完了し26年度には造成工事を着手したい。

委員：候補地①がよいのでは。大利根用水路部分を有効活用することもできる。

委員：排水はどこへ流すのか。「てな川」なのか。

事務局：「てな川」ではなく、サンモール東側の水路を通り最終的には仁玉川へ流れる。

委員長：今回の３つの候補地の排水は全て北側に流れて行くのか。

事務局：すべて北側である。

委員長：いずれにしても調整池は必要になるだろう。

委員：取得可能かどうかが一番重要である。施設の向きや面積的にも候補地①がいいのではないかと。どの候補地も敷地が斜めの形になっている。四角の形で用地確保できるのが理想だが、用地に対して道路が斜めに通っているのも現実的には厳しいか。

委員：個人的な意見としては一番広い候補地③がよい。候補地①は施設が北向きになってしまい暗いイメージがある。南向きになる候補地③の方がよいのではないかと。取得可能かどうかが前提のようだが、これを機会にうまく解決に繋がることにはならないか。

委員：取得が可能ならば候補地③がよい。どうしても解決できないのであれば候補地①になる。候補地①ならもう少し用地を広げてみてはどうか。

委員：候補地③という意見もあるようだが、現実的には候補地①になるのではないかと。

委員：候補地③は現実的に厳しいようである。また、旭の道の駅は「銚子方面から」と「千葉方面から」のどちらかの客をメインターゲットに考えているのかにもよる。個人的なイメージでは「銚子方面から」になる気がする。そうなると候補地①なら左折でスムーズに進入できるが、候補地②と③は右折レーンを設ける必要があるのではないかと。

委員：当方が運営している施設も南向きのため野菜等の日当たり問題に苦慮している。南向きは避けるべきではないか。そうなると候補地①になってくるのでは。

委員：国道１２６号の網戸交差点（アクセス道東西線の入口）は直角交差ではないため、候補地①が銚子方面から来た場合によく見えるので条件がよいと感じた。

委員長：中央病院アクセス道整備も１０年で広域農道まで整備する予定であったが、用地問題等により期間が延びている事例もある。

委員：用地の取得が難しいのであれば、③は候補地から外れるということではないか。

委員長：全員の意見をいただいて場所は決まった感があるが、本日の意見を踏まえ次回に建設地を決定したい。

（２）事業投資規模及び建築物ゾーニングについて

○道の駅は夢のある事業なので施設整備の構想がどんどん膨らむ傾向がある。水をさすわけではないが、旭市はさほど商圈が広いわけではないので売上げ部分のポテンシャルに見合った規模の整備をすることが重要である。参考に、売上額の多い埼玉県「おかべ」が整備面積１．６ha、熊本県「メロンドーム」が整備面積１．８haである。旭市道の駅の商圈から予測した売上げから換算すると１．０～１．３haが標準的な数値となる。

- 候補地によっては第2期開発区域を設けることができる。今からアイデアを出す必要はあるが、実際の整備は運営していく中で検討をした方が得策だと思う。第2期整備には物販・飲食・休憩以外の機能を整備し、観光客を呼び込める何かを編み出したい。
- 物販施設のレイアウトとしては、万引き等も多くなっているので1WAY（シンプルライン）整備をしたい。加工スペースはガラス張りにして来場者に見えるように整備するとよい。レストランのメニュー陳列スペースが広いのはバイキング形式を想定しているため。

【各委員からの意見】

委員：イベント広場に屋根は設置しないのか。

アドバイザー：現在は想定していない。

委員：一部だけでも雨よけ等はあったほうがよいのでは。

アドバイザー：市長や他の委員からは、イベント広場に遮へい物があると物販施設等を隠してしまい、集客に影響がでないか心配だとの意見もあるが。

委員：整備の仕方ではどうにかなるのでは。屋根がないと雨天時にイベントができなくなる。

委員長：どの位の規模の屋根を想定しているのか。

委員：幅5～6mは欲しい。

委員：アクリル板のような透明な素材ならば視認性の問題は解決できるのではないかな。そういった要望も一般の方から聞いているが。

アドバイザー：緑化スペースに屋根を伸ばしてみてもどうか。いずれにしてもイベント広場での屋根の必要性については認識した。

委員：花木スペースから他の施設に移動する際、なるべく雨に濡れないよう整備していただきたい。

アドバイザー：屋根の整備については今後検討していきたい。

委員：実際は雨の日のイベントに人が来てくれるのかという疑問もあるが。

委員：ある程度イベント広場整備をしておかないと簡単なイベントしかできないのでスペースの有効活用のためにも是非整備していただきたい。

委員長：オライはすぬまの駅長は、毎週末イベントを行うべきとの考えであった。それぞれの駅長の考えにもよるが、集客のためにはイベントがそれだけ重要であるということだろう。

委員：整備費の試算は、他の道の駅の整備費用を参考にした単価か。

事務局：建設物価の標準単価を採用している。高いと感じるかもしれないが、実際は設計の仕方によって金額の差が大きく出ることになる。現在はまだ計画段階であるので、この標準単価を用いて算出している。

委員長：今回の資料には用地費や土地の造成費用が含まれていない。様々な補助制度を利用してなるべく市の負担を減らすような努力を事務局にお願いしたい。

（3）事業損益の算出について

○前回からの追加・変更点

- ・今回資料から売上げ計画について、農産物直売の項目に米を別枠で追加している。
- ・地域外需要の観光割合を考慮し、売上げ計画の農産物直売を若干下げ、加工品・その他加工品（一般食品）を上げている。
- ・花木スペースは2期構想の考えもあったが、施設については当初から2箇所とも整備してよいのではないかと。
- ・物販と飲食の人件費について若干修正をしている。

※旭市道の駅の場合、市が施設を整備するため、運営組織には減価償却費は発生しない（運営組織が整備した小規模な部分では発生する）が、市へ支払う同額程度の地代家賃は発生する。これについては施設管理委託費（駐車場・植栽・トイレ・休憩施設等の市から支払われる分）を収入で計上することにより相殺することが可能なため、営業利益には影響がない計算になっている。

【各委員からの意見】

委員長：委託費の中には情報発信についての業務も含まれるのか。

アドバイザー：そうなる。

委員長：行政が直接情報発信業務を行なうと人件費がかかる。管理会社に情報発信等の業務を行なってもらう場合は契約条項への明記が必要になるのか。

アドバイザー：仕様書等に必要事項を明記することになる。今回は他の道の駅の仕様書を参考に持参する。

委員長：旭の道の駅の現時点での損益計画について、売上額の大きな他の道の駅と比較すると、低い設定金額となっているのではないかと。

アドバイザー：総売上げに対して4～6%というのが一般的な営業利益の算定であり、それ以上になると大成功事例と言ってよい。想定売上げ額を超えた部分はそのまま利益増となる。抑え目に見えるかもしれないが、現時点では現実的な試算であると思う。

委員：売上げが目標達成できれば、それ以上の利益向上を目指すこともいいが、情報発信業務に力を入れてもらうなどはどうか。

アドバイザー：仕様書に明記し企画・運営してもらうとよい。例えばツアー企画など。

委員：旭市の情報全てを道の駅から発信したいと考えている。経営者の企業努力により利潤追求した結果が社員にも影響があるように、いわゆるインセンティブ環境（成果報酬）を整えることも必要だろう。

アドバイザー：来年の今頃には設計もかなり進んで、法人立ち上げの計画策定をしている頃だろう。この時には人件費等様々な項目を詳細に決めなければならない。

委員：インセンティブと内部留保のバランスも必要になってくる。

アドバイザー：パートの方にも小額でもボーナスを支給することができれば、モチベーションが上がる。

委員：補助事業を活用した場合。補助分を差し引いた額で減価償却していくことになると思うが。

アドバイザー：通常そうなるが、旭市のケースだと施設整備費については市が整備する

ため、運営者が整備する小規模なものを除いて減価償却費は発生しないだろう。

委員長：民営の場合は補助金がほとんどないだろう。例として、民営の「房の駅」は道の駅に似ているが個人投資で経営を行っており、見所が多くあった。

委員：「房の駅」を視察した結果を報告する。諏訪商店という会社がドライブインと道の駅を融合した整備・経営をしている。四街道市（栗山）と千葉市（若葉区）の2つの施設を視察したが、大変な盛況ぶりだった。加工品と地元野菜の販売がメインで、将来をにらんで経営をしており注目する価値があった。駐車場はいずれも約70台程度の整備である。道の駅としては登録されないが、民間企業からこういった新しい動きが始まっている状況である。

（４）その他

- 太陽光発電設備について、事務局より経済産業省の補助制度と市内の学校等の整備状況について報告する。
- アドバイザーより、次回の準備委員会では建設地を想定した具体的なゾーニング及び運営組織について、各委員にイメージしておくよう依頼あり。