

第7回旭市道の駅建設準備委員会 会議録

日 時：平成24年10月29日（月）

午後3時～5時10分

場 所：旭市役所3階委員会室

事務局：企画政策課

アドバイザー：（株）船井総合研究所

○開会の前に、事務局の案内により、建設予定地周辺の現地確認を行った。

1. 開 会 欠席者（宮路委員）の報告

2. あいさつ

委員長：本日候補地周辺の現地確認をしていただいた。場所が面的に決定し世間的にも周知されてきた。具体的な建設箇所については地権者の同意を得ながら決定に至ることになる。今後も協議事項が多くなるがよろしくお願いします。

市 長：道の駅については現在地区懇談会においても説明しているところであり、市民からも様々な意見をいただいているが、建設箇所については中央病院アクセス道東西線沿いであるという認識が広まってきている。旭市の基幹産業は農業であり、この特性を道の駅を基点に発信したい。建設や運営方法等の詳細の最終決定までには相当な時間がかかると思うが、今後ともよろしくお願いします。

3. 議題

（1）運営計画及び規模の検討について

前回の委員会意見を踏まえ各数値の補正を行った。

- ・花木、野菜、加工販売、その他一般食品の物販売上構成比の増減の補正を行った。
- ・花木について前回までの意見を踏まえ、ガラスハウスでの販売を採用している。高額な鉢植等をガラスハウスで販売し、安価な苗や鉢を屋外テント等で販売するやり方もある。
- ・畜産（精肉）についてはロス率が高く野菜よりも取扱いが難しいため、当初は売上げ予測を抑え気味に設定し、状況に応じて拡張してはどうか。
- ・惣菜等の物販については持込みよりも自社提供の方が利益率が高いが、設備投資や人件費が増えるため十分な検討が必要。また自社提供を行う場合は品物が重複しても持込みと両方取り扱うことをお勧めする。
- ・飲食機能について、バイキングレストラン形式とした場合は概ね4年目で売上げピークを迎えるが、その後は新規メニュー開発やリニューアル等を行わないと売上げが伸び悩む。
- ・これまでの意見を踏まえ、初年度の売上げ見込みを増額させている。
- ・月別売上げ予測について、前回の委員会で8月は野菜や果実が少ないとの意見があったが、8月は観光シーズンであり交流人口が増加するため、加工品や一般食品の売上が伸びることが予想される。

【各委員からの意見】

委員長：まず花木についての意見はどうか。

委員：構成比については数値的にもクリアできると思う。花には客足を留める効果もある。

売上げ目標を超えられるよう頑張りたい。

アドバイザー：ガラスハウスについてはどうか。

委員：大体イメージどおりである。面積も概ね適当ではないか。あまり大きくすると暖房設備等の設備投資に費用がかかり過ぎてしまう。

アドバイザー：ゾーニングの議題でもふれるが、軌道に乗ってきたら第2期構想としてガラスハウスを増設することも可能である。

委員長：海産物についてはどうか。

委員：海産物の売上げ構成比は少し難しい数値だが、努力目標としてがんばりたい。設備としては、ある程度の大きさの冷蔵庫が2つ必要になるだろう。

委員：旭の特徴を出すために、ある程度日持ちもするハマグリを取扱うことはできないか。

委員：ハマグリについては生産者も協力したい意向があるようだ。県のブランド認定も受けることになった。冷凍保存も可能でロスも案外少なく売上げは見込める。しかし、氷を使うなどの夏場の鮮度確保が課題である。

委員：ハマグリの上上げは期待できる。「いけす」での取扱いになるのか。

委員：水揚げ当日だったら十分鮮度を保てる。「いけす」だと経費がかかり、温度管理等、海水の取扱いが難しい。

委員：ハマグリだけでなく、シラスも含めた取扱いを是非検討していただきたい。

委員：ヒラメやカレイ等の鮮魚についても、漁協青年部からイベント時には是非参加したいとの意見を聞いている。

委員長：飲食機能について、各委員の意見ではフードコート形式ではなく、レストラン形式を希望する意見が多かったが、商工会の意向としてはどうか。

委員：商工会から食協（旭市食品衛生協会）へ意見を求めなければならない。現在飲食関係者の出店意向について問い合わせ中である。また、商工会においても今年度中に独自で「先進地の道の駅」視察を検討している。

委員長：レストランは運営母体が経営することになる。地元飲食業の出店（フードコート）は、休日等の屋外での屋台村形式を採用してはどうか。

アドバイザー：バイキングレストランの場合は建物を別にした方がよいと思う。フードコートにした場合は物販施設と一体型の整備が機能的である。飲食業の出店について、当初はイベント広場で対応可能ではないか。

委員：フードコート形式の場合、道の駅メインの出店ならよいが、道の駅に支店を出すという第2店舗的な考えで出店されるのはどうかと思う。当初は直営レストラン方式の方が運営的にも良いと思う。

委員：フードコートで地元飲食業が何店か出店した場合、人気が出る店と出ない店の差が顕著に出てきてしまう。そうすると撤退問題に発展する。バイキングレストランの方が安定感あるのではないか。

委員：道の駅に集まった地元野菜等を利用者に食べていただくためにも、直営のレストラン方式を採用してもらいたい。

委員：飲食についても出店したい人はいるだろう。それはイベント時にプレハブ等で行って
はどうか。

委員長：平成22年度の設置推進委員会においても、商工会が全面的に協力するという話は
伺っていた。そういう中で、飲食関係について商工会の意見を全く聞かないで進めると
いうのは疑問が残る。旭市全体が一丸となって行いたいので、飲食の件については商工
会に確認は取りたい。

アドバイザー：やはりバイキングレストラン形式は安定した運営ができる。フードコート形式
はいわゆるディベロッパー機能が負担になってくる。

委員長：食協等で出店するのは当面週末イベントなどで行い、常設については今後の第2次、
3次構想で対応してはどうか。当初は基本的には直営のバイキングレストラン形式とい
うことでよろしいか。

委員全員：異議なし。

委員長：週末等イベント時の飲食関係出店については商工会内で引き続き協議いただきたい。

アドバイザー：畜産物については何か意見はないか。

委員：オープン当初は今回の資料数値でいいのではないか。売れ行き等をしばらく見てから
調整してはどうか。

委員長：食肉公社等からも全面的に協力していただける旨伺っている。本日は直接関わって
いる人がいないので詳細は不明であるが、肉を取り扱えば特色も出せるのではないか。

委員：食肉公社、食肉協同組合からの協力も得られれば、かなりの量を提供することが可能
だろう。

委員長：JAは生鮮野菜において全面的な協力をお願いしたい。

委員：個人生産者も道の駅にはかなり期待している様子。どまんなかたぬまも生産者組織の
加盟数は200名ながら、売上げは相当なものである。

委員：米の売上げは計上されているのか。

アドバイザー：野菜の中に含まれている。

委員長：米の売上げは相当期待できるだろう。

委員：米は常時食べるものなので、当然売り上げも多くなってくる。

(2) ゾーニングについて

アドバイザーより、年間坪効率及び年間駐車場効率によって算出した必要面積と現状での
ゾーニングについて説明あり。

【各委員からの意見】

委員長：ゾーニングについて何か意見はないか。

委員：案の図のとおり調整池は最初から必要になるだろう。

アドバイザー：了解した。

委員：駐車場のスペースの大型車の割合が少し多くないか。また物販施設等も高速道路のサ
ービスエリアと比べても大きいように感じるが。

アドバイザー：大型車駐車スペースはやや多めに見ている。物販施設等はバックヤードも含め
た面積であり、40席程度の軽食を取れる休憩所を確保したら少し足りなくなる可能性
がある。

委員：災害時の緊急避難等の防災機能も併せ持つため、駐車場はなるべく大きく整備した方がよいのではないか。

委員長：国交省においても道の駅の防災拠点について注目されている。東日本大震災では、東北地方の一部の道の駅が防災拠点として機能した実例がある。

委員：施設レイアウトの詳細については、来年度設計会社が別途行うのかもしれないが、イベント広場が物販施設等の前にあると、それらを隠してしまわないか。

アドバイザー：ゾーニングまでは弊社にて行う。イベント広場の位置は今後調整できるが、週末イベント等を行うことにより集客要素が高まり、その結果何割かのイベント来場者が物販施設等へ流れる相乗効果が生まれるだろう。

委員：外周道路等については既存道路を利用するのか、敷地内に新設するのか。また、この道路用地も2haに含まれるのか。

事務局：新たに確保する場合は2haに含まれる。既存道路については、そのまま道路形態を使える箇所もあるが、施設内に新設しなければならない場合もある。いずれにしても場所によって若干変わってくる。

委員：現在の駐車場計画面積では狭くないか。駐車場は大きい方が断然有利である。他の道の駅でも駐車場を増設している所がある。

委員：旭市は農家が多いため苗木等が目に留まればかなり売れると思う。花木ゾーンに苗木の屋外販売スペースの必要はどうか。

委員：たしかに花木スペースの前に屋外販売のスペースがあればかなり有効に活用できる。

アドバイザー：屋外テント等は十分活用できるスペースになるだろう。

委員：緑化スペースとはどんなものをイメージしているのか。緑地帯か。

アドバイザー：基本的には芝生広場で来場者が憩える空間をイメージしている。遊具等を設置し公園的に使用することも可能である。

委員：ゾーニング案の第2期構想部分を最初から整備するかしないかでもゾーニングが大きく変わってくるのではないか。

アドバイザー：建物関係は敷地の真ん中に設置するのがセオリーである。なるべく駐車場からの直線距離を短くしたい。

委員：調整池は池として設けるのか。埋設し駐車場等には利用できないか。

事務局：埋設にすると高額な費用がかかる。

委員：深さ等の問題もある。例え川がそばにあっても調整池はつくらなければならない。

事務局：調整池は1ha以上の開発には必要と聞いている。これについては流末の水路管理者である土地改良区とも協議が必要。また開発協議担当にも確認していきたい。

委員：埋設型にした場合、上を駐車場スペースとしては使用できるのか。旭の道の駅開発面積から調整池の面積は分らないのか。

委員：駐車場に対応できる埋設型はあるが高額な整備費用がかかる。また調整池の面積は上物の計画にもよるため、建築物等の詳細が決まらなと分らない。

委員長：中央病院は調整池を埋設型にして対応しているようだ。

委員：緑化スペースに木を植えて木陰をつくり、そこのベンチなどで物販施設から買ったものを食べたりしながら憩えるスペースづくりなどの工夫が必要。調整池についてもなるべく同じような利用ができれば。

アドバイザー：非常にいい案である。物販施設に小規模なカフェ機能を持たせるのもいい。

委員：緑化スペースに散歩コース等は作れないか。目的は違うかもしれないが集客要素になるのではないか。

アドバイザー：山や川に隣接しているような立地では、ハイキングコースを併設しているような道の駅もある。旭市では田んぼの周りを歩いて自然と親しむコース作りも可能。

(3) その他

- ・アドバイザーより、各委員へ次回委員会までのお願い

他の直売所やスーパーマーケットのゾーニング等を個々に見て検討していただき、それを踏まえた動線及び旭市の道の駅で必要な人材配置のイメージについて、次回委員会までに意見をまとめてもらうよう依頼あり。

- ・事務局より、次回委員会の日程調整について連絡あり。