

# (仮称) 地域活性化発信交流拠点整備計画

---

## 第5回 検討委員会 資料

### - 目 次 -

1. 第4回検討委員会の実施報告・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. 分築案と合築案の比較について・・・・・・・・・・・・ P 3
3. 整備計画（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 7

# 1. 第4回検討委員会の実施報告

## 1-1. 第4回検討委員会 議事要旨

### 第4回(仮称)地域活性化発信交流拠点整備計画策定検討委員会

開催日時	令和7年12月25日(木) 午前10時00分 ~ 午前11時30分
開催場所	三芳町役場5階 501会議室
出席者委員	東京大学大学院 農学生命科学研究科 農学国際専攻 教授 八木信行  立正大学 地球環境科学部 地理学科 教授 伊藤徹哉  飯能信用金庫 三芳支店 支店長 宮田佳律  三芳町商工会 有村誠  いるま野農業協同組合 三芳支店 支店長 鈴木徹  東日本高速道路株式会社 サービスエリア・新事業本部 サービスエリア・新事業統括課 岡崎優 (オブザーバー)  株式会社ネクスコ東日本エリアトラクト 事業計画部 中島豪誠 (オブザーバー)  三芳町長 林 伊佐雄 (オブザーバー)  合計 8名  (表中敬称略)
議事	議事一1 第3回検討委員会の振り返り 議事一2 配置計画について 議事一3 概算事業費について 議事一4 事業採算性について 議事一5 事業企画について 議事一6 整備効果について 議事一7 事業スケジュールについて 議事一8 その他

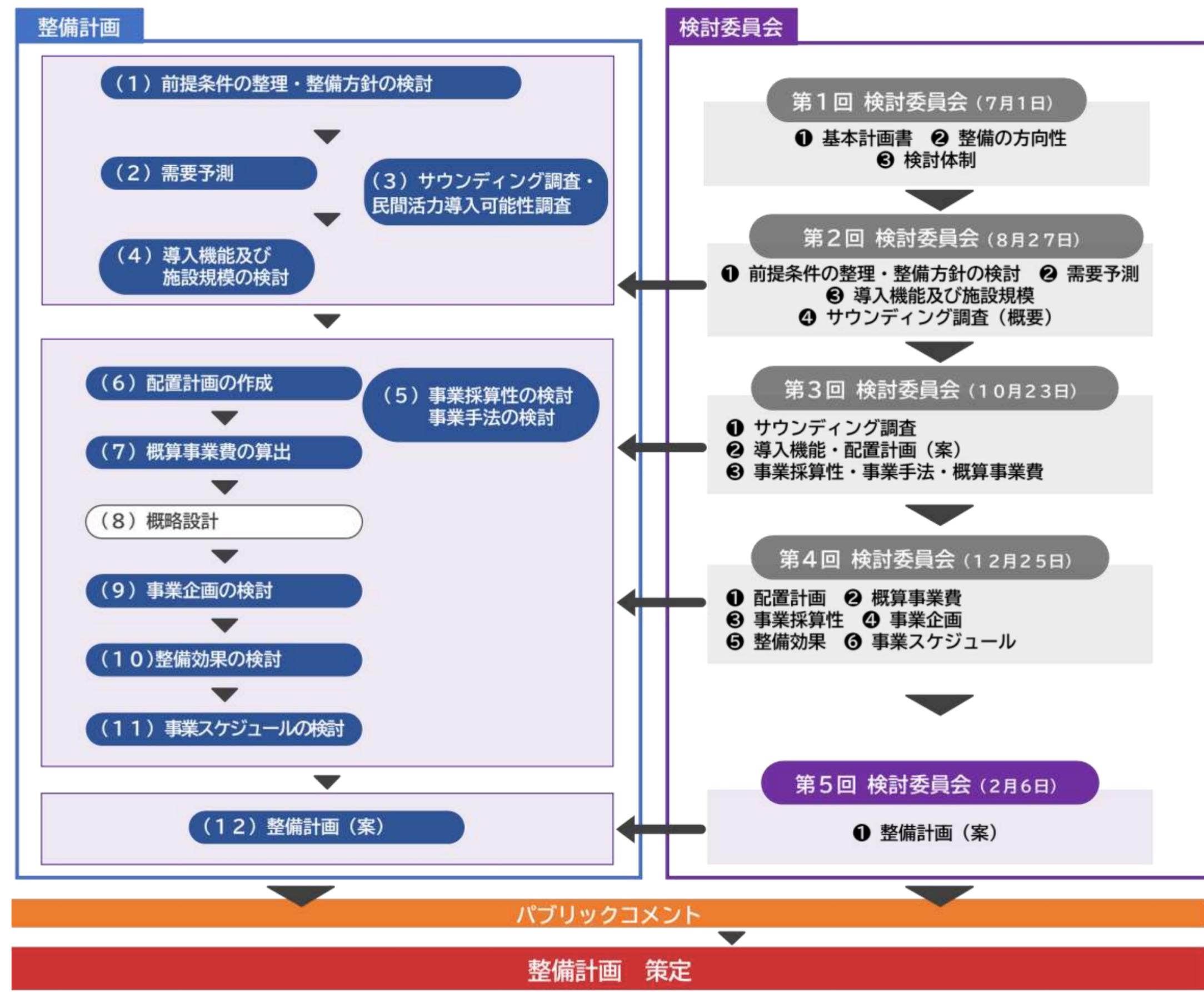
#### 委員からいただいたご意見

- 【議事一1】 第3回検討委員会の振り返り**
  - 第3回検討委員会について、説明し質疑や意見の有無を確認。
    - 特になし。
- 【議事一2】 配置計画について**
  - 情報コーナーの面積を大幅に縮小しているが、具体的にどのような機能を想定し、なぜ減らしたのか。
    - 情報コーナーは、機能をサインエージ等へ集約・スリム化し、キッズスペースの活動面積を確保した。
  - 情報コーナー内のコミュニティスペースは道の駅の必須要件か。
    - 必須ではない。他事例の利用実態に合わせて見直した。
  - ベビーコーナーは道の駅の必須要件か。目的外使用への懸念があるため配置の見直し検討が望ましい。
    - ベビーコーナーは必須要件であり、24時間開放する必要がある。
- 【議事一3】 概算事業費について**
  - 概算事業費縮減について、これまでの「分棟案」に対し提示された「合築案」のメリット・デメリットはなにか。
    - 合築により、トイレや事務室、ホールなど共用部の省スペース化で基礎面積が減り約2億円の削減が可能だが、2階への誘客に工夫が必要となる。エレベーターはバリアフリー基準に基づき設置する。
  - 合築の場合、地域振興施設(2)の雑木林へつながる連動性の確保は可能か。
    - 概ね機能は確保可能であり、可能な限り対応する。
  - 合築の場合、面積減少により、2階の余ったスペースをテラスや太陽光発電スペースにするなど、合築ならではの付加価値も検討していただきたい。
    - レストランを2階に配置するため、2階に余剰スペースは発生しない想定である。
  - 施設の一体感やコストメリットから合築を軸に検討すべきである。
    - 合築案を軸に進め、次回、分棟案との比較資料(図面等)を提示する。
- 【議事一4】 事業採算性について**
  - 以前は「前面道路の交通量」のみで推計していたが、今回は「駐車台数」を変数に加えることにより、「道が混んでいても駐車場が満車なら入れない」という実態を考慮したモデルとなっており、推計モデルの妥当性は十分にある。
  - 営業時間について、実際は物販施設と飲食施設を分けてもいいのではないか。
  - 開業後20年間経過し陳腐化した際は、リニューアルが重要である。減価償却をターゲットとして、20年後の採算性などを記載すると住民などにとって安全材料になると考える。
- 【議事一5】 事業企画について**
  - イベント案に共通して大切なのは、ストーリー性である。落葉掃き体験などを皮切りに、堆肥を活用した野菜の栽培やライブクッキング、食事まで一連の流れになるとよい。
  - 発信力のあるSNS等でPRを継続しないと、イベント集客が不振となる懸念もある。
  - 提示されたイベントが道の駅単体か町全体のものかにより波及効果が異なる。町内の周遊性を担保すると思う。
  - 世界農業遺産(武蔵野の落ち葉堆肥農法)は、首都圏で唯一の貴重な資源である。ストーリー性を持って発信することが重要である。社会・経済・環境の3つの側面から、それぞれ地域住民、都心からの来訪者、世界という対象を意識して発信するシナリオを構築していくことが望ましい。
- 【議事一6】 整備効果について**
  - 地域住民にとっては社会的に期待される波及効果が重要である。こちらを現実化することが望ましい。
  - 防災機能等に活用可能な補助金があれば、資料に追加するとよい。
    - 第2世代交付金の活用を考えているが、該当があれば資料への追加する。
- 【議事一7】 事業スケジュールについて**
  - 令和12年度供用開始予定に対し、設計短縮の可能性はあるか。
    - 通常は設計・実施に各1年を要する。
- 【議事一8】 その他について**
  - 今後のスケジュールについて、第5回検討委員会は令和8年2月6日(金)を予定している。

# 1. 第4回検討委員会の実施報告

## 1-2. 実施状況

令和7年12月25日（木）に第4回検討委員会を実施しました。  
第5回検討委員会では、「分築案と合築案の比較」、「整備計画（案）」を検討します。

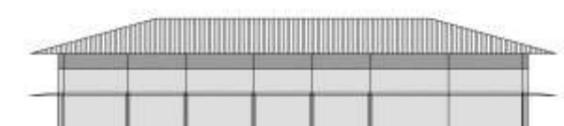


## 2. 分築案と合築案の比較について

### 2-1. 建物構造形式(分築・合築)の比較

概算事業費について、第4回検討委員会を踏まえ、本道の駅の持続可能な運営を実現するため、初期投資（イニシャルコスト）の抑制と、開駅後の経営健全化（ランニングコストの低減）の両立を目的として、最適な構造形式を比較検討しました。比較する構造形式としては、24時間開放区域とミュージアム棟を分離した「分築(棟分け)」、分離しない「合築(一体型)」とします。

建設コスト、運営効率、および利用者の利便性の観点から「分築」と「合築」の比較検討を行った結果、初期投資を抑制でき経営の健全化が図れる「合築」が望ましいと考えられます。

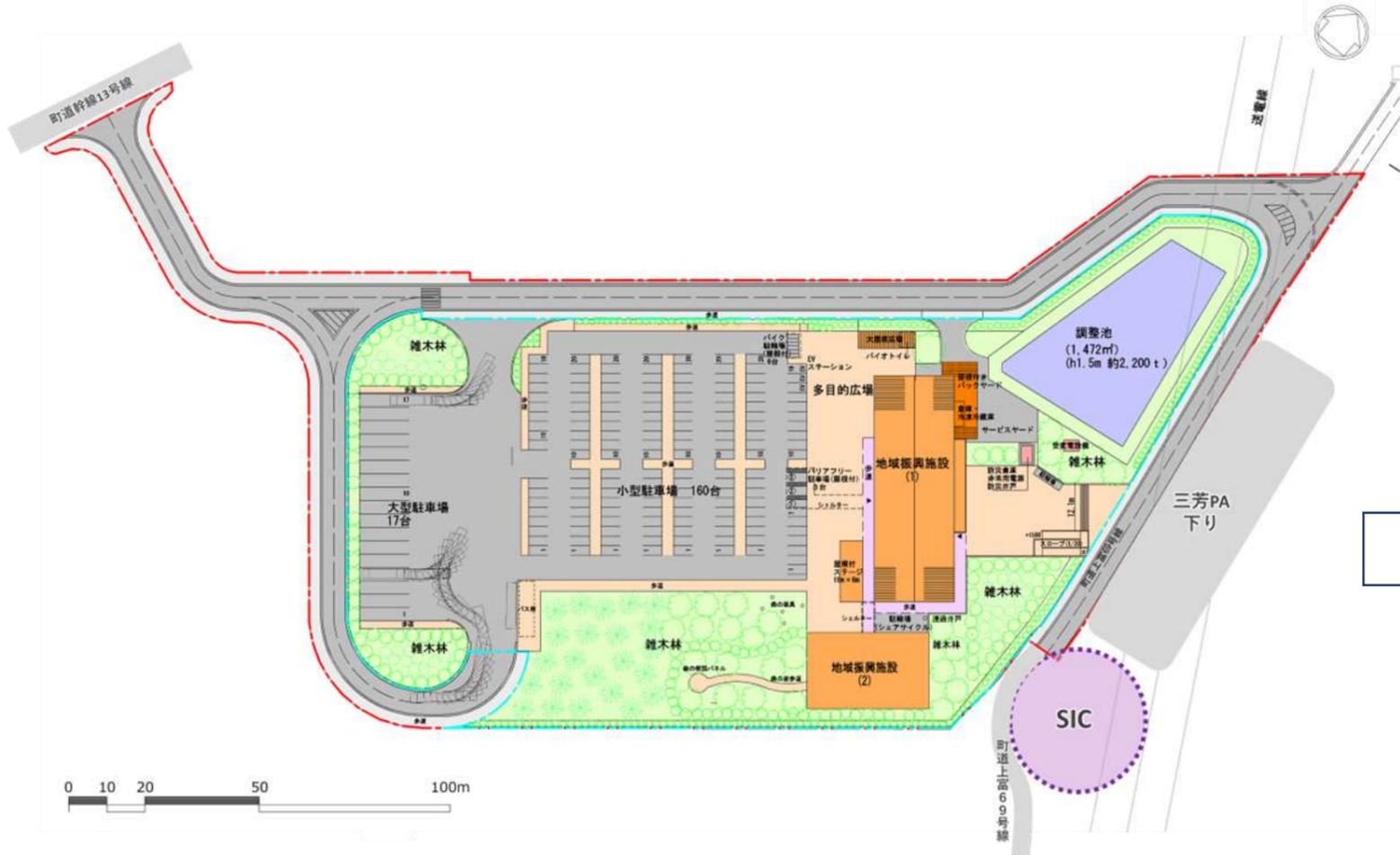
比較項目		分築（棟を分ける）	合築（1棟にまとめる）	備考
イメージ図				—
建築面積 / 延床面積		1,664㎡ / 3,328㎡	1,320㎡ / 2,630㎡	—
建設コスト		26～29億円 棟数分の外装・基礎が必要なため、初期投資額が大きくなる傾向がある	24～27億円 構造や共用部を共通化できるため、初期投資額を抑えやすい	—
事業採算性	想定売上高 (千円/年)	376,522	376,522	—
	仕入原価 (千円/年)	226,451	226,451	—
	一般管理費 (千円/年)	118,245	114,864	—
	営業利益 (千円/年)	31,826	35,207	—
	事業者利益 (千円/年)	20,526～26,176	23,907～29,557	—
経済波及効果 (建設工事/開業後)		約114億円 (約44.5億円/約69.3億円)	約110億円 (約41.5億円/約69.3億円)	—
運営・人員効率		棟ごとに独立した接客が可能	スタッフが相互に補完でき効率的	閑散期のレジ共通化など
動線・利便性		外から各施設へ直接（ダイレクトに）アクセスできるため、特定の目的がある人には移動距離が短い	買い回りや長時間の滞在に適している	高齢者や子連れに配慮
将来の拡張性		棟ごとの増改築が比較的容易	建物全体の統一感を維持しやすい	ゾーニング計画が重要
景観・デザイン		建物ごとに個性を出しやすく、複数のシンボル（見どころ）を作れる	建物全体に統一感があり、大規模施設としての存在感を出しやすい	—

# 2. 分築案と合築案の比較について

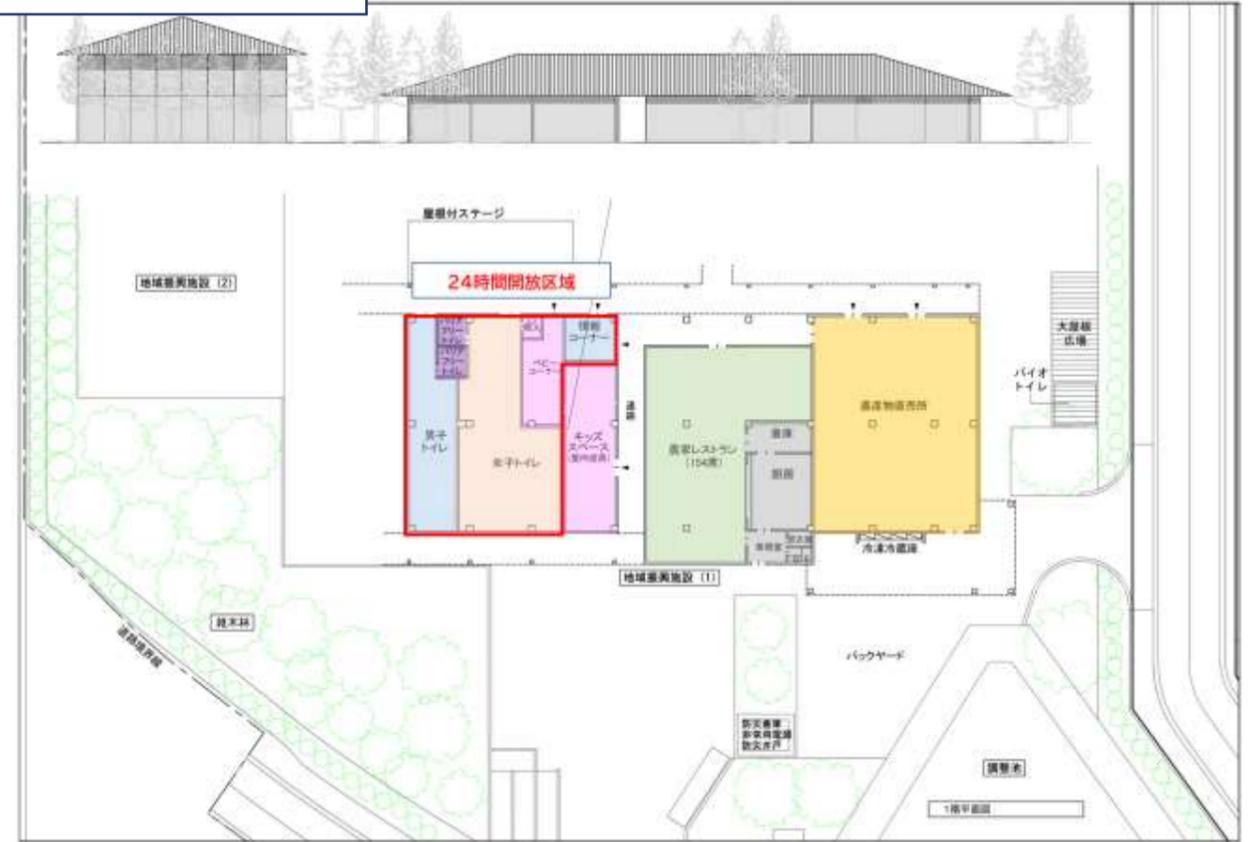
## 2-1. 建物構造形式(分築・合築)の比較

分築の図面を以下に示します。

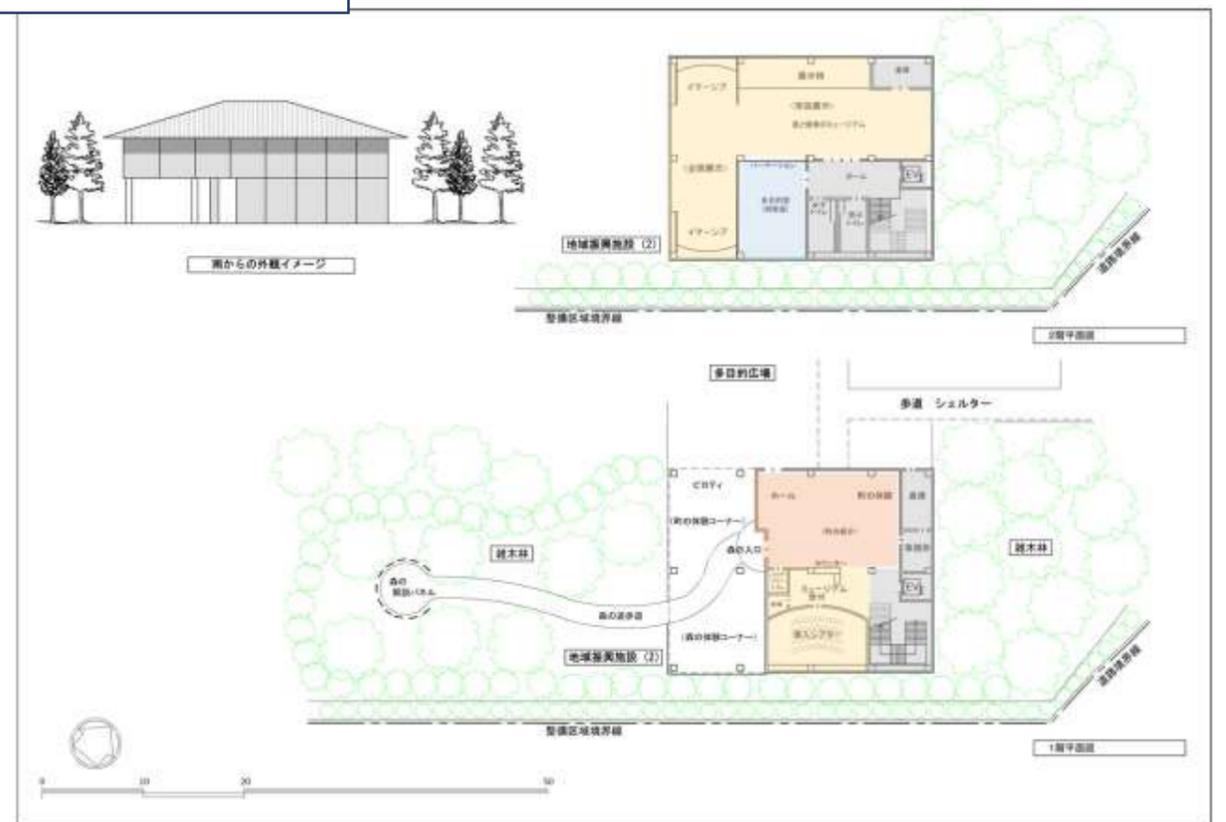
全体配置図



地域振興施設(1)



地域振興施設(2)







整備計画書（案）の目次は以下の内容を想定しています。

### （仮称）地域活性化発信交流拠点

### 整備計画(案)

令和8年2月



## 目次

<b>第1章</b>	<b>整備計画の目的</b>	.....
1.1	整備計画策定の目的	.....
1.2	これまでの経緯	.....
1.3	整備の方向性	.....
1.4	整備計画の検討の流れ	.....
<b>第2章</b>	<b>計画の前提条件等</b>	.....
2.1	計画の前提条件	.....
2.2	需要予測	.....
2.3	整備方針	.....
<b>第3章</b>	<b>施設配置計画</b>	.....
3.1	導入機能	.....
3.2	サウンディング調査	.....
3.3	全体配置に関する基本的な考え方	.....
3.4	施設整備方針	.....
3.5	配置計画、平面計画	.....
3.6	完成イメージ図	.....
<b>第4章</b>	<b>概算事業費及び事業採算性</b>	.....
4.1	概算事業費	.....
4.2	管理運営体制案	.....
4.3	事業採算性	.....
<b>第5章</b>	<b>事業手法及び整備効果</b>	.....
5.1	整備手法	.....
5.2	経済波及効果	.....
5.3	社会的に期待される効果	.....
<b>第6章</b>	<b>事業企画及び事業スケジュール</b>	.....
6.1	事業企画	.....
6.2	事業スケジュール	.....
<b>巻末資料</b>		
<b>1.需要予測</b>		.....
1.1	年間入込客数	.....
1.2	立地の調査・診断	.....
<b>2.施設配置計画</b>		.....
2.1	導入施設の規模	.....
2.2	施設規模の算定	.....
<b>3.基盤整備計画</b>		.....
3.1	造成計画	.....
3.2	周辺道路計画	.....
3.3	調整池計画	.....
3.4	インフラ整備計画	.....
3.5	緑化計画	.....