

01 整備計画の目的 整備計画書 P1~6

1.1 整備計画策定の目的

三芳町の最上位計画である三芳町第6次総合計画では、令和6年3月に開通した関越自動車道三芳スマートICのフルインター化を契機として、新たな事業展開や交流の促進を図り、町のイメージ向上をめざす情報発信機能や地域の多業種が連携した活力創生につながる商業機能を併せ持つ、(仮称)地域活性化発信交流拠点の整備促進を図ることとされております。

計画の具体化に向け、令和6年度には、基本方針・基本コンセプト、導入施設等をとりまとめた「基本計画」を策定しました。

本計画は、基本計画のうち**三芳スマートIC隣接拠点**を「道の駅」とし、内容をさらに具体化するため、事業規模や事業費等、諸計画と相互に連携・調整された基盤整備計画及び建築物基本構想を含めた配置計画等を策定するものです。

1.2 これまでの経緯

これまでの経緯を以下に示します。

年度	検討経緯	町のできごと
平成12年度	三芳町都市計画マスタープラン 策定 (平成13年~令和2年) ・拠点計画の検討を進める方向性の提示	
平成18年度	三芳町第4次総合振興計画 策定 ・重点プロジェクトとして「いきいきプロジェクト」に位置づけ	三芳スマートICハーフ型として本格運用
平成27年度		三芳スマートICフル化事業化決定
平成28年度	三芳町第5次総合計画 策定 ・重点プロジェクトとして「西の玄関口」プロジェクトに位置づけ	「武蔵野の落ち葉堆肥農法」日本農業遺産認定
平成30年度	(仮称) 三芳バザール賑わい公園構想 基本構想策定	
令和2年度	三芳町都市計画マスタープラン 策定 (令和2年~令和22年) ・三芳PA周辺を複合交流拠点として位置づけ	
令和5年度	三芳町政策研究所「未来創造みよし塾」のテーマとして選定 (仮称) 三芳バザール賑わい公園構想プロジェクトチーム提言書作成 三芳町立地適正化計画 策定 ・「西の玄関口の活用プロジェクト」に位置づけ	「みよし野ガーデン里山探訪」 ガーデンツーリズム登録 「武蔵野の落ち葉堆肥農法」世界農業遺産認定 三芳スマートICフル化供用開始
令和6年度	三芳町第6次総合計画 策定 ・施策15-1として「立地や特性を活かした産業振興」に 「(仮称)地域活性化発信交流拠点整備の促進」として位置づけ	
令和7年度	(仮称)地域活性化発信交流拠点 基本計画策定	

2.3 整備方針

(1) 「道の駅 (防災道の駅)」

本拠点は、交流人口増加、地域産業振興、観光推進などを狙うものと考えられ、道の駅が本来持つ機能と完全に重なります。加えて、国が進める「道の駅第3ステージ」では「地域全体の活性化を牽引する拠点化」「防災と観光の両面の強化」が求められており、三芳町の計画と整合性が高いため、地域活性化と交流、情報発信をコンセプトに世界農業遺産の循環型農業「武蔵野の落ち葉堆肥農法」をPRできる農と健康のミュージアムなどの施設を設置した「道の駅」を目指します。

また、激甚化している自然災害に備え、地域の強靭化を図り、安心安全な暮らしを実現するため**「防災道の駅」**を目指します。

(2) 道の駅単独整備

関越道利用者の取り込みを狙い三芳PAとの連結を検討しましたが、連結料の負担により収支がマイナスとなることが判明しました。持続可能な経営を優先し、連結は行わず**「道の駅単独整備」**とする方針です。



03 施設配置計画 整備計画書 P14~33

3.1 導入機能

基本計画では、地域活性化発信交流拠点に求められる機能として、10の導入機能を示しました。



3.2 サウンディング調査

施設配置計画を検討するにあたり、多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者が有する柔軟なアイデアを模索するために、サウンディング調査を実施しました。

その結果、以下のご意見をいただきました。

- ・インパクトのある施設や平日休日問わず利用者が見込める配置が望ましい
- ・子育て関連施設の導入が必要
- ・世界農業遺産の発信だけではなく、関連する農産物等への購買意欲を高め、飲食施設、物販施設への来訪に繋げるストーリー性が重要
- ・ミュージアムを訪れた人だけが体験できるコンテンツを提供するなど、付加価値を持たせるとリピーターの獲得につながる

02 計画の前提条件等 整備計画書 P7~13

2.1 計画の前提条件

三芳PA(下り)、三芳スマートIC(下り)付近に位置し、主なアクセスは町道幹線13号線及び町道上富69号線となっています。

2.2 需要予測

埼玉県内を対象サンプルとし、駐車台数を変数に加えた「交通量モデル」の重回帰式で年間入込客数を検討しました。

試算結果より、年間入込客数は、**約53万人/年**と推計されました。

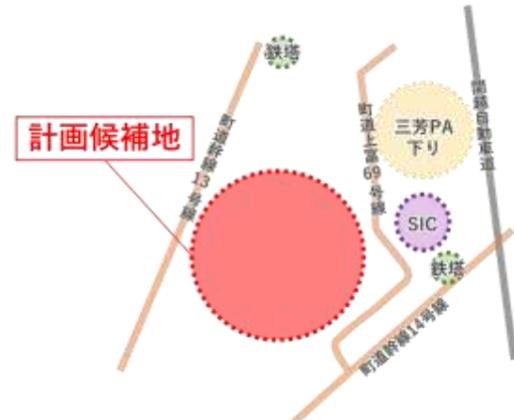


図 計画候補地

3.3 導入施設規模

(1) 建物

導入機能	導入施設	施設概要	面積
地域振興機能	①農と健康のミュージアム	<ul style="list-style-type: none"> 世界農業遺産「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を学べる没入型デジタル環境を用いたミュージアム 農と健康のミュージアムの一部である、導入シアター（イマーシブ） ※ベンチによって収容人数が異なる 三芳町の農業文化と健康志向のライフスタイルを融合させ、来訪者に向けて文化・歴史・農業の魅力を発信するインビテーションセンター 	約 400 m ² 展示面積 約 340 m ² 導入シアター 約 60 m ²
	②インビテーションセンター		約 130 m ²
	③多目的室（研修室）	<ul style="list-style-type: none"> 農と健康のミュージアムの来訪者が学習する場 用途によって多目的な利用が可能 	約 70 m ²
	④その他	倉庫、受付等	約 80 m ²
子育て支援機能	⑤ベビーコーナー	<ul style="list-style-type: none"> 24時間利用可能なベビーコーナー（ミルク販売機など） おむつ台と授乳室を分離（別室）として配置 	約 40 m ²
	⑥キッズスペース	子どもが安心して遊ぶことができる遊具スペース	約 80 m ²
飲食機能	⑦農家レストラン	<ul style="list-style-type: none"> 地元農産物を使ったメニューの提供 世界農業遺産登録地等の地場産品を使った料理の提供 	約 250 m ²
	⑧その他	倉庫、厨房、事務所等	約 90 m ²
情報発信機能	⑨情報発信施設	<ul style="list-style-type: none"> 24時間利用可能な情報提供施設 町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 	約 20 m ²
物販・アンテナショップ機能	⑩農産物直売所	<ul style="list-style-type: none"> 町の食品・食材・特産品などの販売や販売促進、PRをまとめて行う物販施設 日本海の海の幸を直送で販売する施設 	約 340 m ²
	⑪水産物販売所		
休憩機能	⑫トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 高速道路利用者をはじめ、道の駅を訪れた誰もが24時間利用可能 子育て世代と高齢者や障がい者などが利用者しやすいトイレ 	約 270 m ²
その他	⑬供用部	ホール、階段、事務所、倉庫等	約 250 m ²
	⑭屋上テラス	<ul style="list-style-type: none"> a 地域振興施設 延床面積（①～⑩×1.3※） 三富新田の地割や敷地内の雑木林を望むことが可能 	約 2,630 m ² 約 200 m ²

※通路等を考慮し、必要面積の1.3倍を想定
 ※建築面積は約1,320m²

(2) 外構

導入機能	導入施設	施設概要	面積
農業・里山体験機能	⑮緑地	<ul style="list-style-type: none"> 武蔵野の雑木林をイメージした緑地を整備。「埼玉県緑化計画」、「三芳町開発行為等指導要綱」の緑化基準を満たすため、宅地面積の25%の面積とする。 イベント等多目的な利用が可能な芝生広場を配置 	約 6,800 m ²
レクリエーション機能	⑯屋根付きステージ	<ul style="list-style-type: none"> 各種イベントに対応できる屋外・半屋外イベント広場機能 夏場の暑さ対策（屋根、ベンチなど） イベント開催しやすい形態（国内外の世界農業遺産の催事、キッチンカー、マルシェなど） 災害時には防災広場として一時避難スペースや仕分けスペースとしても活用することを想定 	約 210 m ²
	⑰大屋根広場		
交通結節機能	⑱バス	鉄道駅等を結ぶルートを検討しバス停を配置	—
	⑲サイクルステーション	公共交通と連携し、拠点周辺の観光資源との周遊を実現	—
防災機能	⑳防災倉庫	防災拠点として災害時、避難者の保存用の飲料水・食料、日用生活品を備蓄する	—
	㉑防災用井戸	災害時の水を確保	—
	㉒非常用電源	災害時や停電時でも照明を確保し、避難者の安全を確保	—
その他	㉓駐車場、駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 小型車（約160台）、大型車（約17台）、バリアフリー駐車場（約3台）、EV（約3台）、二輪車駐車場（約6台） 駐輪場2カ所 	約 7,600 m ²
	㉔調整池	h=1.5m 約2,200t	約 1,400 m ²
	㉕多目的広場・歩道	<ul style="list-style-type: none"> イベント開催しやすい形態（国内外の世界農業遺産の催事、キッチンカー、マルシェなど） 管理通路、歩行者通路 など 	約 3,670 m ²
	㉖サービスヤード	<ul style="list-style-type: none"> 施設の円滑な運営を支える業務専用スペース 主に商品の搬入・荷捌き、冷凍冷蔵庫、従業員の出入口などに利用 	約 500 m ²
	㉗外周道路・外周歩道	—	約 7,200 m ²
b 敷地面積（⑮～㉗）			約 27,380 m ²
想定敷地面積（a:建築面積+b）			約 28,700 m ²

3.4 全体配置に関する基本的な考え方

(1) ゾーニング

- 明確で分かりやすいゾーニングを意識することで、敷地全体をコンパクトにまとめるとともに、機能的かつ効率的な施設配置とします。
- 江戸時代の開拓の地割景観が残る農地、雑木林のなかに立地する強みを活かした空間演出を行います。
- 「武蔵野の雑木林」や多目的広場は、歩行者空間としてのオープンスペースだけでなく、来訪者の「憩い」の場であるとともに、都市環境の質の向上・地域の魅力向上となる緑化機能の役割も果たします。
- 駐車場施設及び屋外広場は、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したデザインとし、障がいのある人・高齢者・乳幼児を連れた家族を含めた全ての人に使いやすい環境を提供します。（ベビーカー、自転車、二輪車含む）

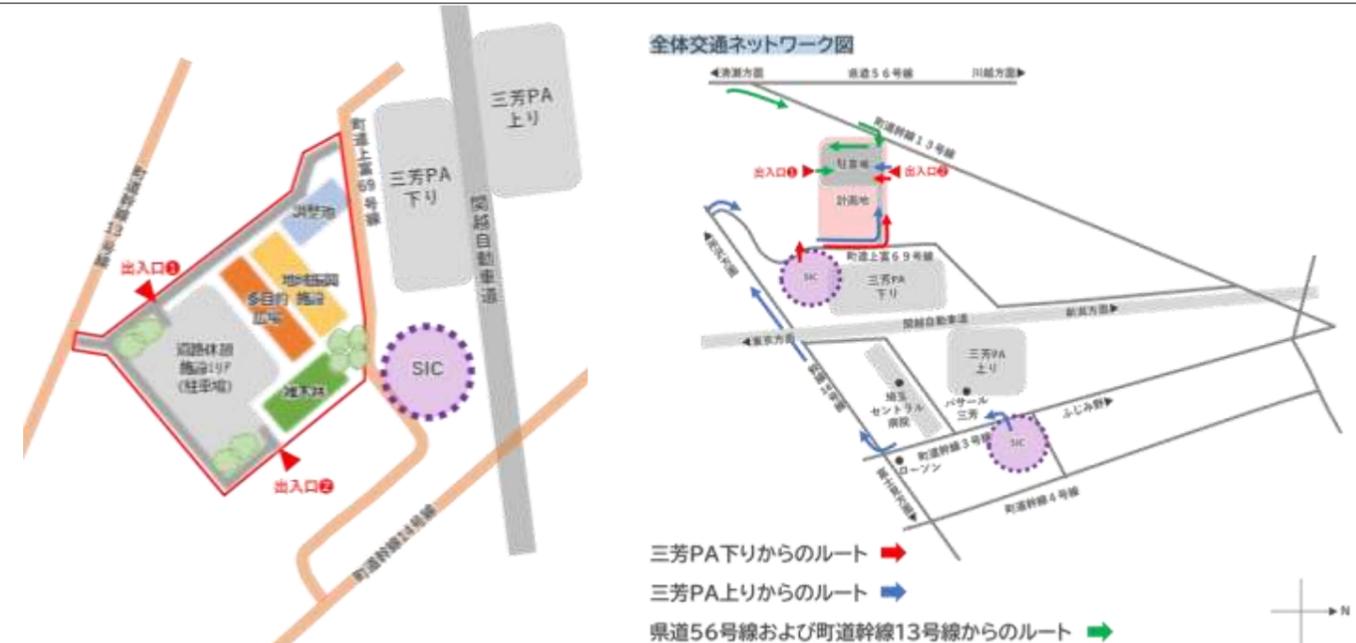
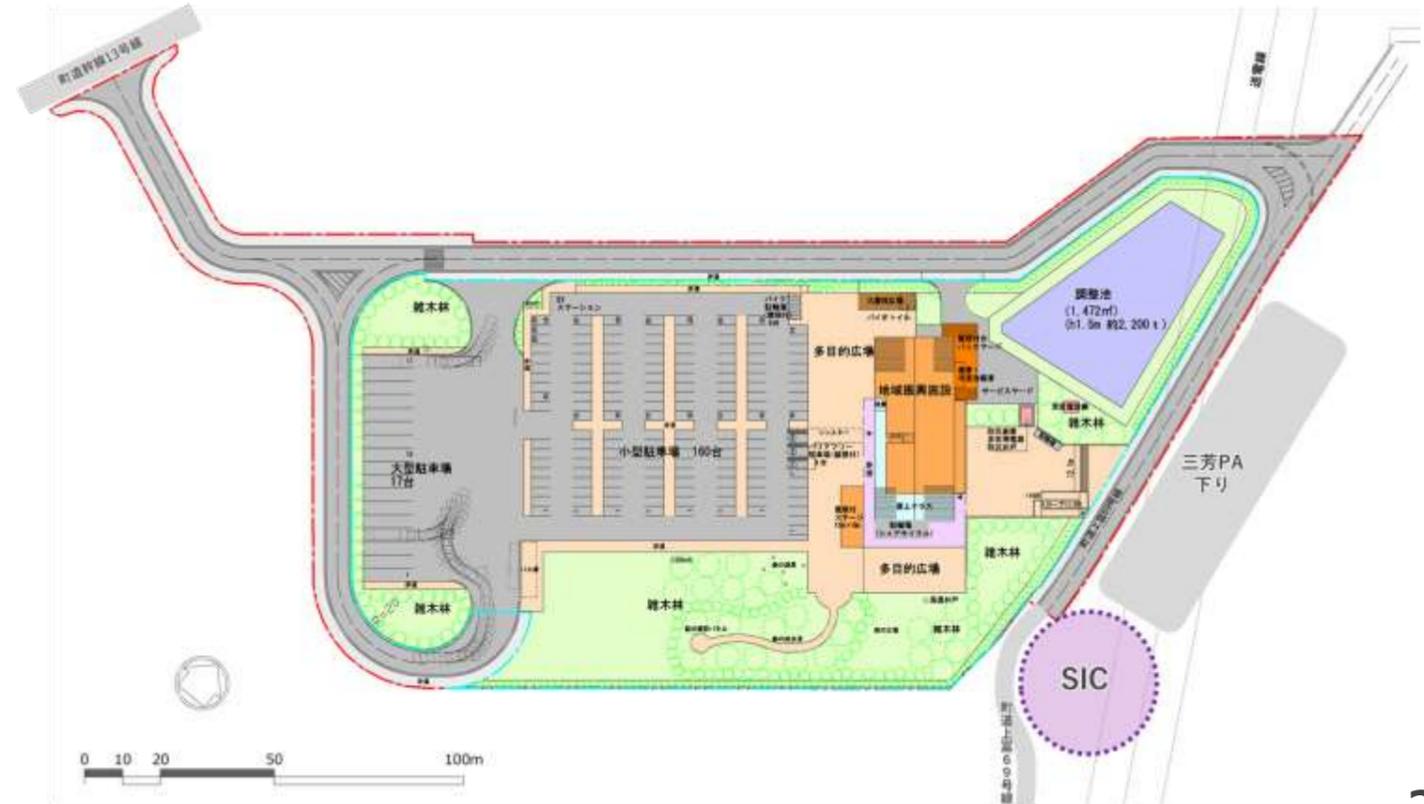


図 ゾーニング図

図 全体交通ネットワーク図

3.5 配置計画図



※この図面は計画案であり、今後参入事業者の提案により変更になることがあります。

3.6 完成イメージ図



※この図面は計画案であり、今後参入事業者の提案により変更になることがあります。

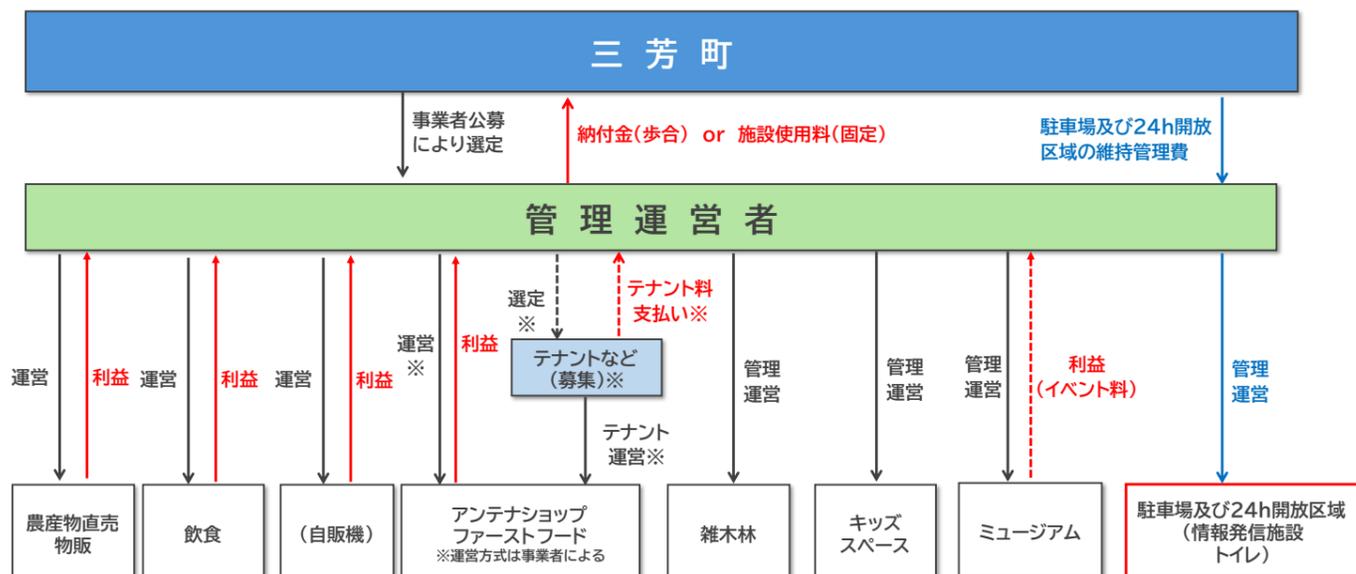
04 概算事業費及び事業採算性 整備計画書 P34~41

4.1 概算事業費

概算工事費は、**約24~27億円**（用地費を除く。）を想定しています。また、国の交付金等の活用の場合の概算工事費を整理しました。建築設備幅値として約3億円を見込んでいます。
 このほか、設計費、工事監理費、備品購入費に約4億円を見込んでおります。
 なお、概算事業費は、実施設計における詳細検討や、今後の物価高騰の影響及び民間事業者の提案等により、事業費に増減が生じる可能性があります。

4.2 管理運営体制案

本拠点における管理運営体制（案）を以下に示します。



4.3 事業採算性

想定売上高 約3.76億円/年 営業利益 約0.35億円/年

町から民間事業者へ支払う維持管理費（駐車場及び24時間開放区域）は約0.03億円/年となります。民間事業者から想定売上高の約1.5~3%以上を納付金として町が受け取る場合、町の収入は、約0.05~0.11億円/年、民間事業者の利益は約0.23~0.29億円/年となります。また、納付金を3%確保した場合、町の収入は約0.07億円/年が想定されます。

本拠点の部門別売上高構成及び仕入原価を基に、損益分岐点を検討しました。営業利益が0となる（赤字にならない）想定売上高を損益分岐点と設定した場合、**必要な売上高は、約2.94億円/年**となりました。現在の平均客単価1,060円を維持する場合、必要売上高のために**必要な入込客数は41.4万人/年**となりました。また、現在の年間レジ客数35.5万人/年を維持する場合、必要売上高のために必要な平均客単価は829円/人となります。

05 事業手法及び整備効果 整備計画書 P42~49

5.1 整備手法

民間事業者の意向、町債による低金利調達が可能であり、かつ国の補助金活用がしやすいという利点を踏まえ、設計・建設・維持管理・運営を一体的に発注する **DBO方式** の導入が望ましいと考えられます。

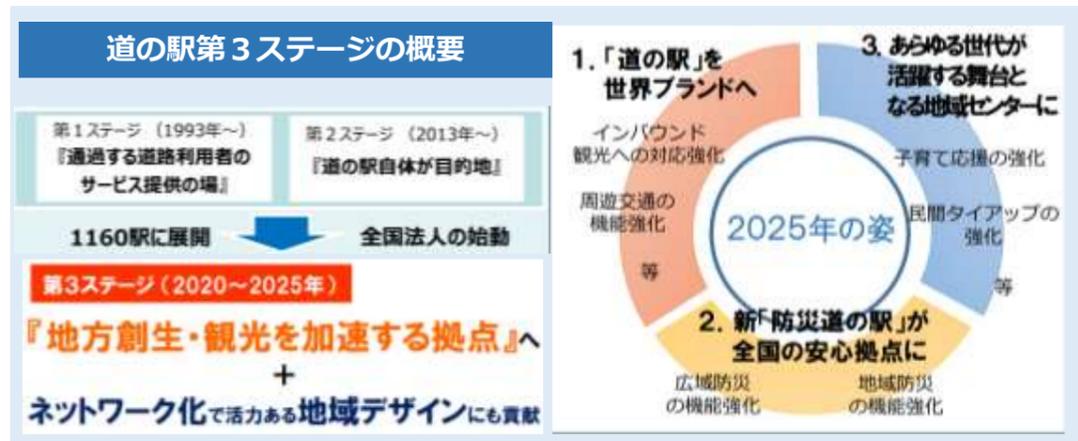
5.2 経済波及効果

産業連関表による経済波及効果分析により、本事業による直接・間接の経済効果の検討を行いました。合計で **約110億円** の経済波及効果があり、地域経済に長期的な寄与があると想定されます。

建設工事による経済波及効果 ※総合効果の総額は①②③の単純積算ではなく、産業連関表に基づくモデルの近似値となります。	開業後の運営による経済波及効果 ※運営期間の総額は単年額の単純積算ではなく、産業連関表に基づくモデルの近似値となります。
① 直接効果 建設工事に使われるお金 ➔ 約 27.0億円	① 直接効果 運営主体の支出(人件費、光熱水費など) ➔ 約 1.10 億円 (単年)
② 第1次間接効果 資材購入や関連産業への支出 ➔ 約 7.20 億円	② 第1次間接効果 関連業者の仕入れやサービス提供による波及 ➔ 約 1.38 億円 (単年)
③ 第2次間接効果 従業員の消費 ➔ 約 6.80 億円	③ 第2次間接効果 雇用者所得による消費の誘発効果 ➔ 約 0.92 億円 (単年)
④ 総合効果 (=①+②+③) ➔ 約 41.5 億円 ①の約1.5倍 建設業が地域経済に強い波及力を持つことを示しています。	運営期間20年 ➔ 総額 約 69.3 億円 (単年 約 3.4 億円) ・開業後は、施設の維持管理やサービス提供に伴う支出が継続的に地域経済に影響します。 ・単年3.4億円という数字は、運営が長期的に安定した経済効果を生むことを意味します。
雇用創出人数 : 約 249 人 工事に直接関わる作業員だけでなく、資材メーカーや運送業など関連業種で雇用が増えるため、地域の雇用改善に寄与します。	雇用創出人数 ➔ 約 24 人 (単年) 運営スタッフや関連サービス業で雇用が発生します。 雇用者所得 ➔ 総額 約 17.6 億円 (単年 約 0.80 億円) 雇用によって地域住民の所得が増え、その消費がさらに経済を循環させます。

5.3 社会的に期待される効果

道の駅は、現在第3ステージに入っており、本道の駅も3つの目標に沿った社会的効果が期待されます。



新「道の駅」のあり方検討会提言(令和元年11月18日)より引用

1 世界農業遺産など地域資源の価値発信による地域ブランド力向上による波及効果

道の駅を訪れた方が、

- 世界農業遺産の理念や先人の知恵を紹介する展示・ワークショップ
- 「三富新田」に代表される歴史的農村景観や循環型農業の営みをミュージアム等により体験。
- みよし野ガーデンや里山散策ルートを通じた道の駅を回遊
- 落ち葉堆肥農法を活かした野菜・加工品を購入

などの経験を通して、地域への愛着を持ち住み続けたいと感じる住民の増加、農業への新規参入者の拡大、観光入込客数の増加などの効果が期待されます。

2 大規模災害に対する防災機能強化

当該道の駅は災害時には、応援部隊の進出拠点となる三芳PAに隣接しており、この立地を活かし、物資輸送・支援活動の中継拠点として広域的な防災支援を支える拠点となることが期待されます。

3 多世代の交流による交流人口・定住人口の増加

道の駅は、子供から高齢者まで、様々な世代の来訪が期待されます。

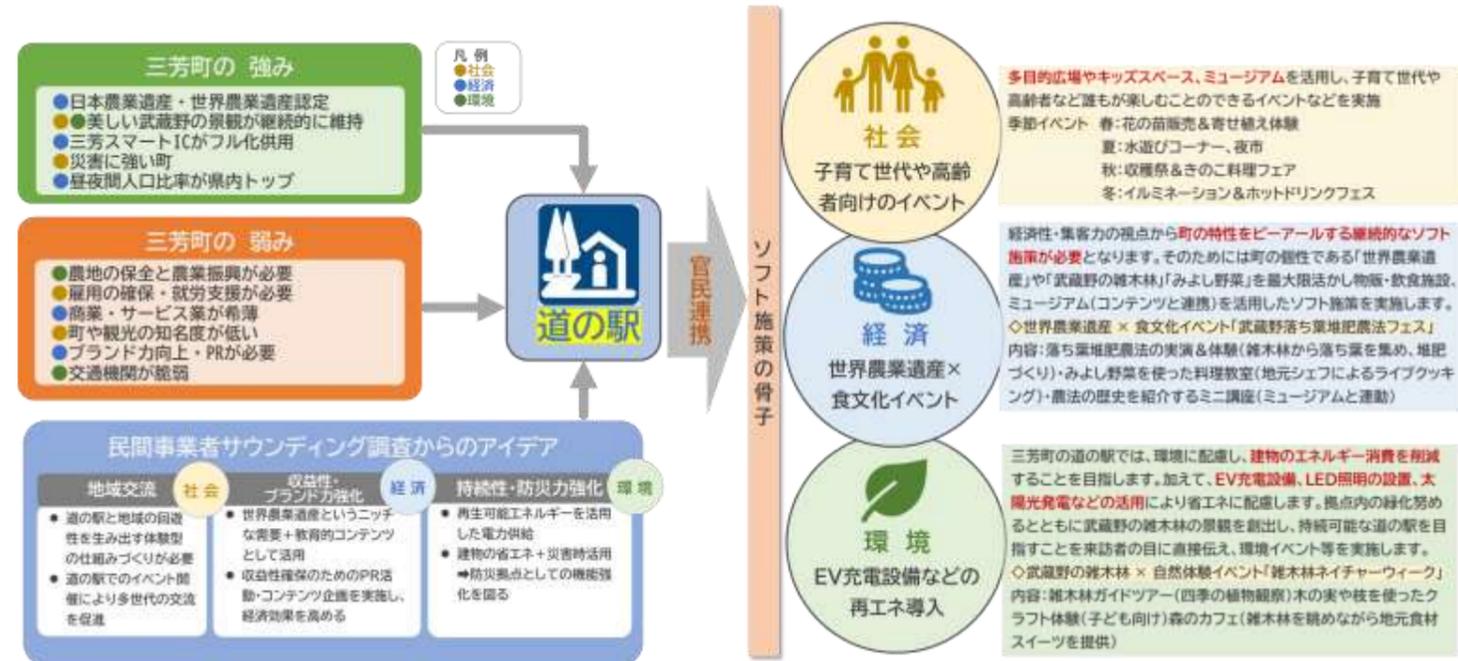
- キッズスペース等の設置により子育て世代の来訪
- 地元農家や事業者との協働によるマルシェ・イベント開催による来訪
- 農と健康のミュージアムへの学習参加や多目的室での研修による来訪

など、地域とのつながりや活動機会が増えることで子育て環境への満足度が向上し、交流人口・関係人口の拡大が期待されます。

06 事業企画及び事業スケジュール 整備計画書 P50~53

6.1 事業企画

官民連携による継続的なソフト対策を通じて、現代の社会課題(少子高齢化・インバウンド等)を解決しながら持続的な地域活性化を目指すプラットフォームであることから、ソフト施策を検討しました。



社会に貢献する事業企画

花の苗販売・寄せ植え体験



経済に貢献する事業企画

雑木林の落葉集め 堆肥づくりイベント



環境に貢献する事業企画

ミュージアムにおけるイマーシブ体験(武蔵野の森の歴史メイリオと自然を知る)



6.2 事業スケジュール

想定される事業スケジュールは、以下の通りです。なお、今後の事業者提案などにより変更する可能性があります。

項目	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
整備計画						
事業者公募		・実施方針案の公表 ・質問回答の公表 ・特定事業の評価・選定 ・事業者選定	事業者選定			
設計(基本・実施)			基本設計・実施設計			
建設工事					・造成工事 ・調整池工事 ・基盤整備工事(外構など) ・建築工事	
運営			・商品開発 ・施設計画(売場のイメージなど) ・情報発信 ・イベント企画		開業準備 ・出品準備 ・什器調達 ・従業員研修	

供用開始予定