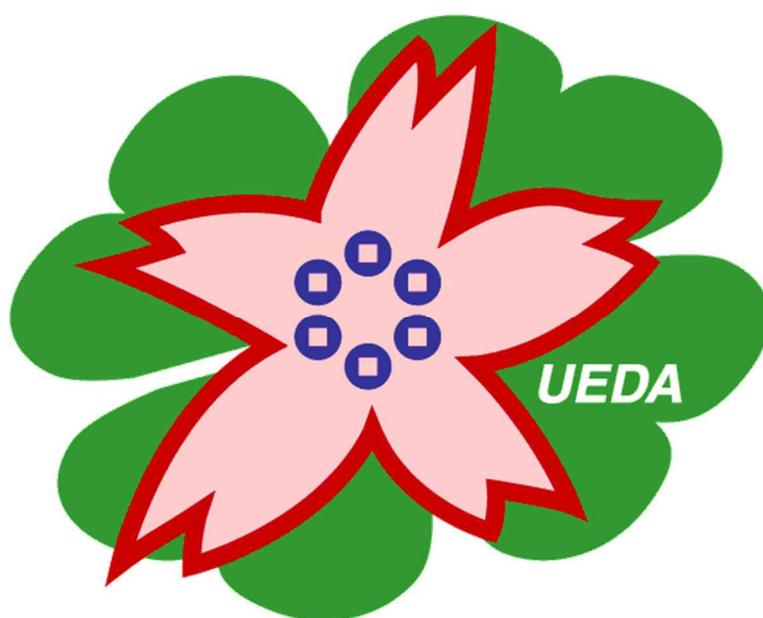


「(仮称)道の駅まるこ」基本計画(案)



令和 年 月

上田市

- 目次 -

1.	はじめに	1
1.1.	背景と目的	1
1.2.	これまでの検討経緯	2
2.	国の動向	3
2.1.	「道の駅」第3ステージ 中間レビューと今後の方向性	3
2.2.	「道の駅」第3ステージの姿	3
2.3.	今後の方向性 ~第3ステージを応援するための取組~	3
3.	基本的な方針	4
3.1.	「(仮称)道の駅まるこ」の基本理念	4
3.2.	「(仮称)道の駅まるこ」のコンセプト	4
3.3.	「(仮称)道の駅まるこ」の基本方針	5
4.	建設予定地(位置図)	6
5.	導入機能・規模	7
5.1.	基本構想における導入機能	7
5.2.	地域振興機能における導入可能性評価	8
5.3.	導入機能・規模一覧	10
6.	施設全体の整備計画	13
7.	官民連携事業スキーム	15
7.1.	官民連携事業(PPP)の概要	15
7.2.	官民連携事業の代表手法	17
7.3.	官民役割分担	18
7.4.	事業期間	20
7.5.	事業手法の比較	21
7.6.	本事業における事業手法	23
8.	市の財政負担額の整理	24
8.1.	施設整備費(長野県負担分と用地補償を除く)	24
8.2.	費用分担の整理	24
9.	事業スケジュール	25
10.	利用者ニーズ調査	27
11.	出店を希望する事業者等への参入意向調査	51
12.	民間事業者への参画意向調査	64

1. はじめに

1.1. 背景と目的

本市は上信越自動車道や国道18号など広域的な幹線道路が通り、北陸新幹線上田駅を有するなど、東信地域の中核都市として周辺都市を接続する交通の要衝となっています。都市部から山間部にかけては塩田平の田園風景をはじめとする自然資源や上田城跡や信濃国分寺史跡などの歴史・文化資源が多く残っています。また、別所温泉や丸子温泉郷などを含めたさまざまな観光地が各地域に広がっています。

一方、丸子地域の西部を通る国道254号は県土の中央部を東西に横断し、物流や交流はもとより地域振興と観光面から極めて重要な幹線道路であり、災害時の「緊急輸送道路」に指定されています。令和2年9月の三才山トンネルの無料化に伴い交通量が増加し、通過交通が引き起こす騒音の改善や交通事故抑止に向けて、集落を迂回するミニバイパスなど順次整備を進めています。

本市においては、少子高齢化や三才山トンネルの無料化等、丸子地域の課題に対応するため、令和4年度に地域拠点施設「(仮称)道の駅まるこ」に導入する機能や施設概要等をまとめた「上田市道の駅「まるこ」基本構想」(以下、「基本構想」という。)を策定しました。

本計画は、基本構想に基づいた導入機能・規模の深度化や本道の駅の設計・建設・維持管理・運営について、民間活力を最大限活用することにより低廉で良質な公共サービス提供ができる手法の導入可能性について、基本計画(案)としてまとめたものです。

1.2. これまでの検討経緯

第二次上田市総合計画後期まちづくり計画(令和3年度～7年度)において、道の駅に関連する丸子地域の取組の方向性を「軽快な交通ネットワークの整備」として、「事業化が始まっている国道254号バイパスのさらなる促進と防災拠点となる休憩所の整備」を掲げています。

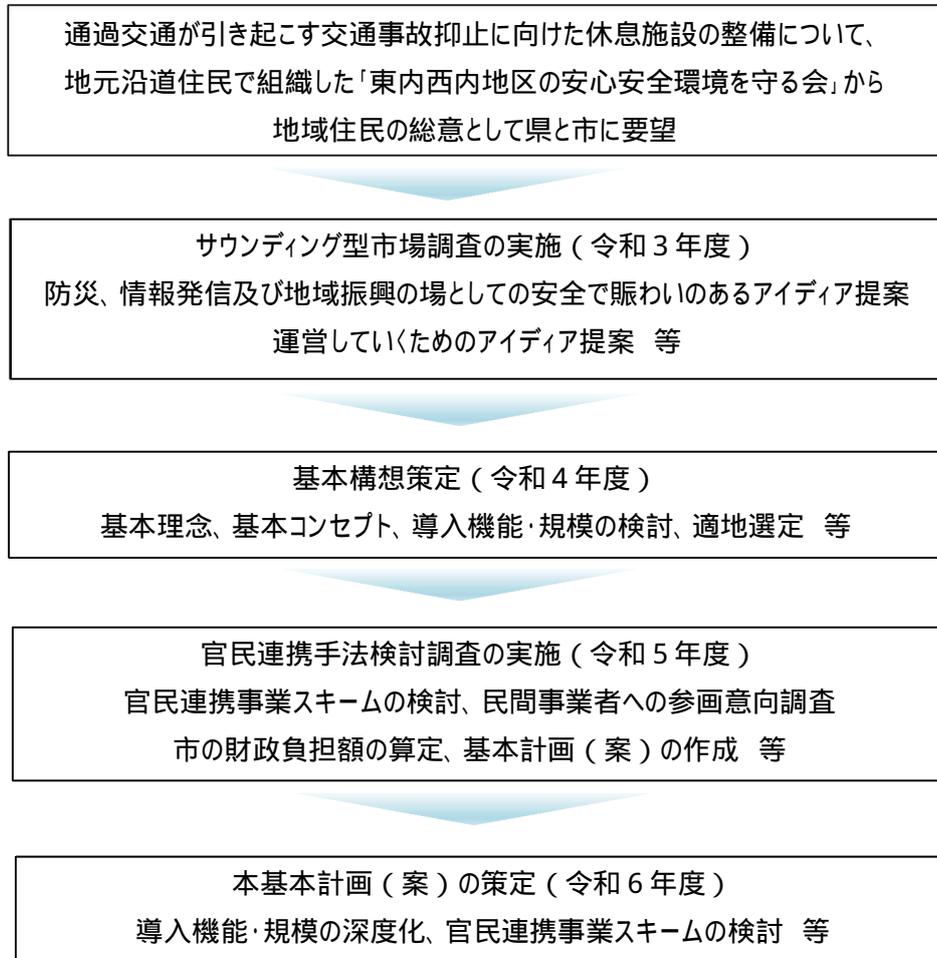


図 1-1 これまでの検討経緯

2. 国の動向

2.1. 「道の駅」第3ステージ 中間レビューと今後の方向性

国土交通省の「道の駅 第3ステージ推進委員会」では、2020年より進めている「道の駅」第3ステージの実現に向けて、令和6年7月に「道の駅」第3ステージ 中間レビューと今後の方向性を取りまとめた一部を抜粋して次のとおり記載します。

2.2. 「道の駅」第3ステージの姿



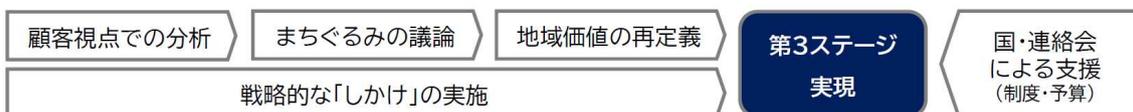
「道の駅」単体からまちぐるみの戦略的な取組へ

「道の駅」第3ステージとは「まち」と「道の駅」が一体で戦略的に連携してコンセプトの実現を成し遂げる取組

2.3. 今後の方向性 ~ 第3ステージを応援するための取組 ~

「道の駅」単体からまちぐるみの戦略的な取組へとステージを進めるためには、「道の駅」の官民ハイブリッドな特性を活かし、多様な主体が連携しながら戦略的な「しかけ」を構築していく必要がある。

第3ステージ実現のために



3. 基本的な方針

3.1. 「(仮称)道の駅まるこ」の基本理念

道の駅は、道路休憩機能と地域振興機能を併せ持つ施設として、全国に数多く整備され地域の観光や生活の拠点等として、住民や道路利用者等多くの利用者が訪れ、賑わいの創出等、地域課題の解消に寄与しています。

本市及び丸子地域における課題を踏まえ、増加する国道254号の道路利用者に対して、道路休憩機能を提供し、合わせて、地域の魅力・サービス・情報を提供することにより、

- ・ **地域の防災力の向上**
- ・ **地域経済の好循環**
- ・ **本市や丸子地域のリピーターの獲得**
- ・ **交流人口の拡大**
- ・ **定住人口の増加 等**

地域の様々な課題の解消に向け国道 254 号沿道へ「道の駅」を計画します。

3.2. 「(仮称)道の駅まるこ」のコンセプト

上田のソムリエ、道の駅まるこ



道の駅 まるこ

本市の『ウエストゲート』(千曲川ワインバレー東区の『ウエストゲート』、中京圏(松本方面)から訪れる観光客にとっての『ウエストゲート』)として、本市及び周辺自治体の観光や防災を「手助けする」道の駅

今後の丸子地域の「道先案内人」として、でデジタル化を推進した地域全体を牽引する道の駅

丸子地域住民・事業者と観光客の『win-winの関係』を新たに構築する「立役者」として活気のある(稼げる)道の駅

防災レジリエンスを向上させる「丸子地域の防災空間」としての役割を担う道の駅

来訪者に丸子地域で過ごす時間を充実させ、「満足感を味わってもらえる場を提供する」道の駅

3.3. 「(仮称)道の駅まるこ」の基本方針

“ まち とともに創る 道の駅 ”

目指す道の駅の姿 4つの基本方針

(仮称)まるこ道の駅が、防災と地域振興の拠点としての役割を担うための基本方針を決めています。

方針1 防災機能の拠点としての道の駅

- ・地震等の災害時に地域住民が利用できる緊急避難所としての機能を持つ
- ・道路利用者の安全な交通のため、休憩所、一時待避所及び情報発信機能を持つ

方針2 地域経済循環の拠点としての道の駅

- ・地元で採れた新鮮野菜や果物、ワイン等の特産品を販売する機能を持つ
- ・民間が持つマーケティング力で地元事業者が元気に稼ぐ機能を持つ

方針3 目的地としての道の駅

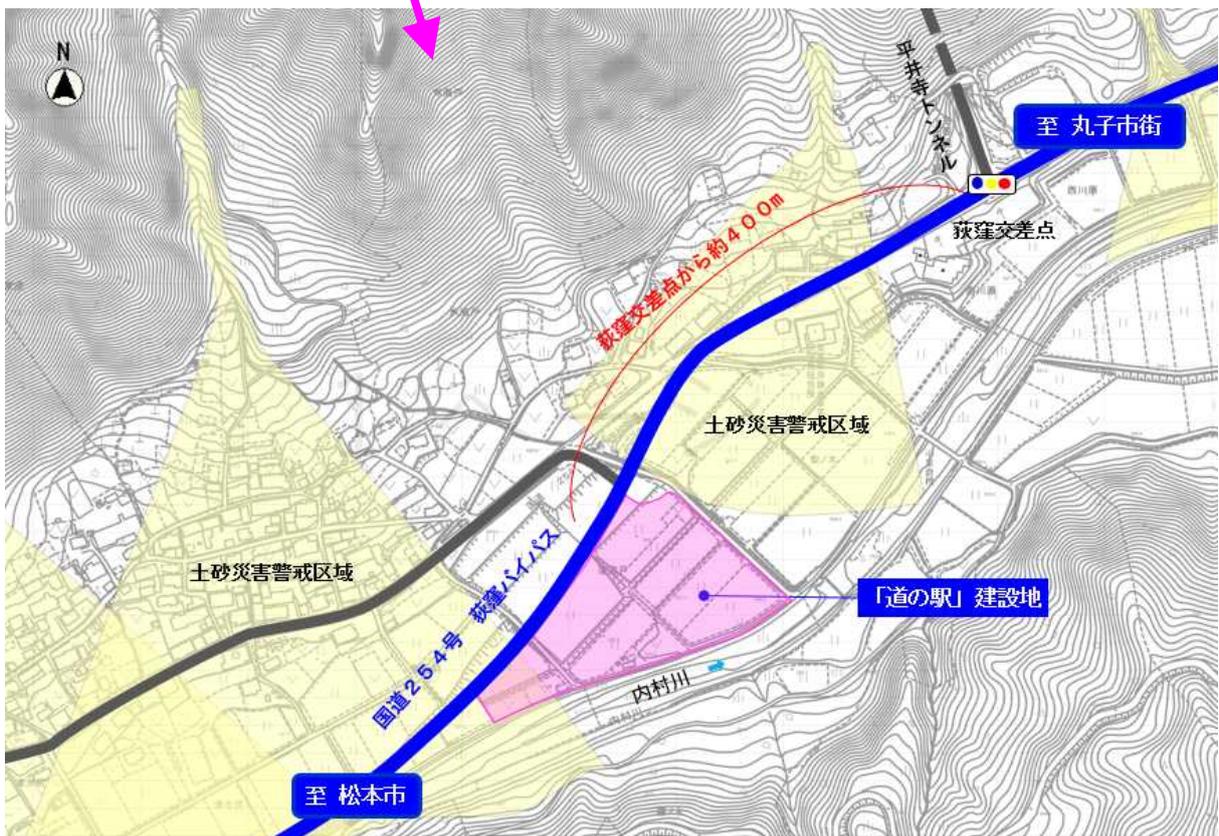
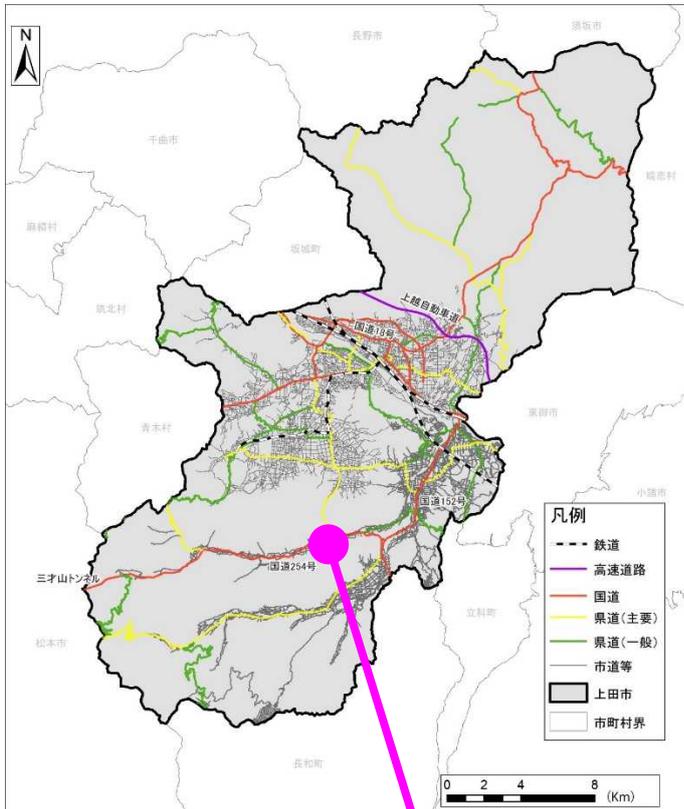
- ・自然とのふれあいや・文化の香り高い究極のオアシスとしての機能を持つ
- ・丸子温泉郷など観光と一体となった賑わい創出の機能を持つ

方針4 「まち」と道の駅が一体のまちぐるみで取り組む道の駅

- ・ひとが集うまちづくりの拠点としての機能を持つ
- ・まちぐるみの戦略的なしかけを実施する機能を持つ

4. 建設地(位置図)

国道254号沿線で「敷地面積」、「災害危険エリア外」「沿線自治会の推薦地」を満たす候補地から、敷地形状からアクセス性等の観点から総合的に評価し選定しました。



5. 導入機能・規模

基本構想、利用者ニーズ調査、市内事業者の参入意向調査、運営を希望する民間事業者への参画意向調査の結果を踏まえて本道の駅に導入する機能を設定し、必要な施設規模、形態等について検討し素案をまとめました。検討においては、市内及び市に隣接する既存道の駅や観光施設等との施設間連携や、全国の道の駅の現状と課題にも配慮しました。

5.1. 基本構想における導入機能

検討にあたり、基本構想における導入機能を以下に整理します。

表 5-1 基本構想時導入機能一覧

機能	基本構想時導入機能
休憩機能	駐車場
	トイレ
	子育て施設(ベビーコーナー・キッズスペース)
情報発信機能	情報提供施設
地域振興機能	特産販売所
	農林水産物直売所
	農林水産物加工場
	飲食施設
	温浴施設
	ワインバー
	屋内スペース
	仮眠施設
	屋外交流広場
	EV自動車用充電スペース
防災機能	備蓄倉庫
	自家発電機
	ヘリポート
その他	バスターミナル乗降場

5.2. 地域振興機能における導入可能性評価

基本構想、利用者ニーズ調査、市内事業者の参入意向調査、運営を希望する民間事業者への参画意向調査の結果から、地域振興機能における導入機能をまとめました。

5.2.1. 地域振興に係わる導入機能の整理手法

次頁に示す地域振興機能調査結果まとめにおける、地域振興に係わる導入機能の整理にあたっての考え方及び評価基準を以下に示します。

表 5-2 導入機能整理の考え方及び評価基準

評価項目	考え方	評価基準	
利用者ニーズ調査	利用者(上田市民や旅行者)に求められている機能が	要望合計数:100 未満	1
		要望合計数:100 以上 300 未満	2
		要望合計数:300 以上	3
市内事業者参入意向調査	市内事業者が参入の意向を示している機能が	要望合計数:2 以下	1
		要望合計数:3 以上 4 以下	2
		要望合計数:5 以上	3
参画意向調査	運営を希望する民間事業者が要望している機能が	要望合計数:5 以下	1
		要望合計数:6 以上 8 以下	2
		要望合計数:9 以上	3
周辺道の駅との関係	周辺道の駅に既に導入されており連携すべき(本道の駅には導入しない)特色のある機能が、周辺道の駅においても導入されており集客が見込める機能が、もしくは周辺道の駅に導入されておらず集客が見込める機能が	連携すべき機能	1
		連携もしくは、導入を検討すべき機能	2
		周辺道の駅においても導入されており集客が見込める機能、周辺道の駅に導入されておらず集客が見込める機能	3
全国の道の駅参考事例	特色のある道の駅で導入されている機能が	導入していない機能	1
		導入が注目されている機能	2
		ほぼ導入されている機能	3

5.2.2. 地域振興機能調査結果まとめ

休憩機能及び情報発信機能、防災機能、その他機能(バスターミナル乗降場)は必須機能とします。各項目についての評価を記載し、11点以上を必須機能、10点以下を提案機能としました。

必須機能は市で予算確保をして費用負担する前提とした機能、提案機能は予定価格に含まれないが民間資金により整備の提案を受け付ける機能を想定します。

表 5-2 地域振興機能調査結果まとめ

機能	基本構想時導入機能	利用者ニーズ調査	市内事業者参入意向調査	参画意向調査	周辺道の駅との関係	全国の道の駅参考事例	計	属性			
地域振興機能	特産販売所	道の駅にあつたらよいと思う施設として要望が高い。 [要望合計数:371]	3	期待する導入機能としている。特産品の開発、販売など6次産業化が期待される。 [要望合計数:6]	3	特産販売所では「土産物品販売」「商品販売全般」等を挙げている。近隣にも民間事業者も含め多数の特産販売所がある為、ここでしか手に入らない、食べられないオリジナル商品開発や地元事業者の商品のブラッシュアップを進めていくことが重要。 [要望合計数:10]	3	物産販売所は、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の全道の駅に導入されている。本道の駅においても需要が見込めることから本圏内の道の駅の必須機能である。	3	15	必須機能
	農林水産物直売所	国道254号線を買ひ物で利用している市民が多く、利便性向上となる。道の駅にあつたらよいと思う施設として要望も高い。 [要望合計数:345]	3	期待する導入機能としている。道の駅といえば、地域産物の直売所というイメージがある。 [要望合計数:3]	2	「あさつゆ」との競合が懸念されているが、導入が望ましい機能としている。道の駅の魅力は、どれだけの新鮮な農林水産物があるかに左右されるといっても過言ではない重要な機能。 [要望合計数:11]	3	農林水産物直売所は、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の全道の駅に導入されている。本道の駅においても需要が見込めることから本圏内の道の駅の必須機能である。	3	14	必須機能
	農林水産物加工場	農林水産物直売所への要望に伴って要望はある。 [要望合計数:125]	2	導入イメージとして「加工場などの開発製造施設」が挙げられている。 [要望合計数:3]	2	6次産業化推進に必要となる。違う場所に独立して建設するべきという声もある。 [要望合計数:5]	1	本道の駅計画地より30km圏内の同規模の全道の駅には、加工場は導入されていないことから、本道の駅で提供する加工品が想定される場合は必要となる。	1	8	提案機能
	飲食施設	道の駅にあつたらよいと思う施設として要望が高い。また、観光客などによる賑わい創出の場としての一翼を担う。 [要望合計数:361]	3	期待する導入機能としている。コンビニしかない為観光客は足を止めるのではないが、沿線では飲食施設も無いので、飲食施設設置は必至である。 [要望合計数:5]	3	飲食施設では、「軽食厨房・飲食スペース・テイクアウト」「食事提供スペース」「フードコート」等を挙げている。 [要望合計数:12]	3	レストランや軽食・喫茶の飲食施設は、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の全道の駅に導入されている。本道の駅においても、需要が見込めることから本圏内の道の駅の必須機能である。	3	15	必須機能
	温浴施設	市民からの要望があり、上田市の良いところとして温泉をあげている市民も多い。 [要望合計数:226]	2	期待する導入機能としている。鹿教湯は駐車場が広い温浴施設がないためあれば便利。 [要望合計数:6]	3	温浴施設では、複数の事業者が「足湯」を挙げている。 [要望合計数:7]	2	温浴施設は、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の8箇所の道の駅のうち、2箇所(1箇所は10km圏内)に導入されている。	1	10	提案機能
	ワインバー	ワインバーを要望する声は少ない。 [要望合計数:29]	1	ワインバーの販売より、温泉観光客の誘致に繋がる。東洋酒のワインを樽で提供するワインバーとする。夜の営業も検討し、ワイナリー・ブドウ園も併設しアルコールの提供も目指す。 [要望合計数:2]	1	他施設と連携し、「千曲川ワインバレー」の一角を担う本格的・個性的な施設として、ワインの購入だけでなく他にはない体験ができるのであれば、観光集客のための施設の特色・魅力につながる。 [要望合計数:6]	2	本道の駅計画地より30km圏内の同規模の道の駅には、お酒販売やバー等は導入されていないことから、他の道の駅と差別化を図ることが可能となる。	3	9	提案機能
	屋内スペース	イベント開催の要望が多い。防災機能への要望もある。 [要望合計数:70]	1	屋内スペースに対しての要望は特になく、MICEについての回答があった。 [要望合計数:3]	2	利用頻度も少なく、他の公共施設の需要と被ることから最低限のスペースで十分。地域の方々のコミュニティ併用の場、講座・ワークショップの場などがメインでリモートワークスペースとしては考えないで良い。 [要望合計数:6]	2	体験施設や会議室・集会所等として、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の8箇所の道の駅のうち、3箇所に導入されている。	2	10	提案機能
	仮眠施設	要望はあるが、他の導入機能と比較し、少ない。 [要望合計数:86]	1	サウナ後の休憩場所、有料の車中泊スペースを設置する。シャワー施設等、サイクリストや物流従事者の休憩ニーズに応えられ、災害時の対応も可能。 [要望合計数:3]	2	仮眠施設を設けることで好ましくない車中泊客や長期滞在者を誘因しかねず必要性は感じない。観光客は市街の宿泊施設を利用し、トラックドライバー等は車内で仮眠できるため、ニーズは少ない。 [要望合計数:2]	1	本道の駅計画地より30km圏内の同規模の8箇所の道の駅のうち、導入されている道の駅はない。差別化を図るためには必要な機能であるが、別施設での置換も考えられる。	1	7	提案機能
	屋外交流広場	自然の豊かさを活かした施設配置が望まれている。 [要望合計数:139]	2	アウトドアサウナ、自然体験・アミューズメント施設への要望がある。防災施設としてヘリポートとの併用を考慮する場合、施設整備内容に影響がある。 [要望合計数:4]	2	屋外交流広場やその他の機能として、複数の事業者が「レジャー(オートキャンプ等)」を挙げている。山に囲まれた自然環境へのアクセスを整備すると共に、屋外での交流を促す動線や遊具などの環境整備から、交流スペースを創り出す。 [要望合計数:9]	3	公園として、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の8箇所の道の駅のうち、5箇所に導入されていることから、求められている機能である。	3	13	必須機能
EV自動車用充電スペース	今後のモビリティの変化に対する検討が必要。(基本構想時パブリックコメント) [要望合計数:104]	2	期待する導入機能としている。 [要望合計数:5]	3	EV自動車用充電スペースは設置に大きなコストはかかりませんが、時代を考えると必要な機能といえる。 [要望合計数:-]	1	EV自動車用充電スペースは、本道の駅計画地より30km圏内の同規模の8箇所の道の駅のうち、5箇所に導入されていることから、求められている機能である。	3	12	必須機能	

5.3. 導入機能・規模一覧

前述で整理した必須機能について、基本構想や他事例、民間意向等を踏まえ、以下に示す規模は必須とします。

表 5-3 本道の駅における導入機能・規模一覧表

区分	機能	規模	イメージ写真
休憩機能	駐車場 トイレ 国道 254 号を利用するドライバーの休憩施設として、24 時間利用可能な駐車場とトイレを設けます。施設はバリアフリー化に対応し、高齢者や障がい者の方々にとって安全・安心で快適に利用できる施設を目指します。	m ² トイレ: 186 m ²	
	子育て施設 授乳室やおむつ交換台等のベビーコーナーや、子ども達が遊べるキッズスペースを設けます。子育て施設の利用者は市内外の子育て世代に加え、国道 254 号の利用者を想定し、24 時間利用可能とします。	25 m ²	
情報発信機能	情報提供施設 国道 254 号の交通情報や本市の観光情報を発信する施設を設けます。交通情報については、災害時等に道路状況をいち早く「道の駅」利用者に伝えます。また、本市や丸子地域の観光情報をはじめ、様々な本市の魅力を伝え、本市への観光客の誘致やリピーターの獲得を目指します。	50 m ²	
地域振興機能	特産販売所 「道の駅」を計画する国道 254 号は、松本市方面からの観光客が利用すると考えられます。そこで観光客をメインターゲットとし、本市および長野県内で生産・加工された品物を販売する特産販売所を設けます。また、日用品を購入できる店舗等を併設し、地域住民の利便性向上に寄与します。	400 m ²	
	農林水産物直売所 地域でとれた農産物等を提供する農林水産物直売所を設けます。観光客に対する地元農産物の PR のほか、朝採れ野菜等の新鮮な食材の提供を行います。また、農林水産物直売所を設けることにより、生産者の所得向上や地域農業振興を目指します。	300 m ²	

	飲食施設	産直野菜等を堪能できる場としてレストランやカフェ等の飲食施設を設けます。観光客にはドライブの合間の休憩スポットとして、地域の方々には住民同士のコミュニケーションの場としての利用を想定しており、新たな地域の交流拠点の創出を目指します。また、災害時には、避難者に食事の炊き出しを行い、地域の防災力の向上を図ります。	350 m ²	
	屋外交流広場	コミュニケーションの場としての活用や子ども達が遊べる屋外交流広場を設けます。広場では、地域事業者と連携したイベントの実施等も想定しています。また、災害時には、防災広場として活用し、地域の防災力の向上を図ります。	1,300 m ²	
	EV自動車用充電スペース	将来の自動車の電動化に対応するため、EV自動車用充電スペースを設け、「道の駅」滞在時間中に走行に十分な充電が可能な急速充電器を設置します。	30 m ² (2台)	
防災機能	緊急避難所	災害時には、緊急避難所として活用し、地域の防災力の向上を図ります。また、平常時には、自由な発想の民間活力を活用し、新たな交流人口を創出する活用を図ります。	420 m ²	
	備蓄倉庫	災害時の道路利用者や地域住民等の避難者への緊急物資を保管する防災倉庫を設けます。地域振興機能で示したとおり、「飲食施設」や「屋外交流広場」は、災害時の避難場所として活用します。	-	
	自家発電機	災害時の避難施設としての機能を確保するための電力供給施設として自家発電機を設置します。また、災害時に必要とされる連続稼働時間を確保できる燃料容量のある発電機とします。	-	

	ヘリポート	防災ヘリポートを設置します。通常時は屋外交流広場の一部として活用します。	-	
バスターミナル	乗降場	地域の方々が利用する路線バスや、首都圏や松本方面への長距離バスが発着するバスターミナルを設けます。	119 m ²	
共用部・ 附帯施設				適宜

全体敷地面積	約 19,500 m ²
--------	-------------------------

導入機能は、今後の検討で変更する可能性があります。

表 5-4 本道の駅における駐車台数

整備範囲	項目	必要台数
道路休憩施設ゾーン	小型車	37 台
	大型車	13 台
	身障者用	1 台
地域振興ゾーン	小型車	71 台
	大型車	4 台
	身障者用	2 台

6. 施設全体の整備計画

導入機能・規模並びにインフラ整備検討結果を踏まえ、本道の駅の施設配置計画について素案をまとめました。検討にあたっては、利用者の安全性確保、道の駅としての機能の発揮、長野県との一体型整備として行うものとした。

配置計画にあたっての考え方及び配置計画図を次頁に示します。

配置計画にあたっての考え方

① 計画地内の安全な車両動線の確保

国道 254 号荻窪バイパス(以下、バイパス)から計画地への入口は交差点改良を計画している計画地北東側の市道沿い1箇所のみとする。出口は、上記計画地北東側1箇所及び計画地北側のバイパス沿い(旧市道箇所)1箇所、合計2箇所とする。計画地北側の出口はバイパスに計画地へ流入する右折レーンを設けないことから、出口のみとなる。また、計画地内の車両動線を単純化し、安全面に配慮する。

② 緩傾斜法面広場整備による盛土量の減少

計画地内の高低差が大きいことから、建屋配置に配慮することで南側に緩傾斜の大法面を形成し、敷地造成における盛土量の軽減に配慮する。

③ 日常時利用と災害時利用での併用

緊急時にヘリコプターが発着できるヘリポートを確保する。その際、平常時及び災害時に併用できる空間整備とすることが必要である。

④ 誰もが利活用しやすい施設配置

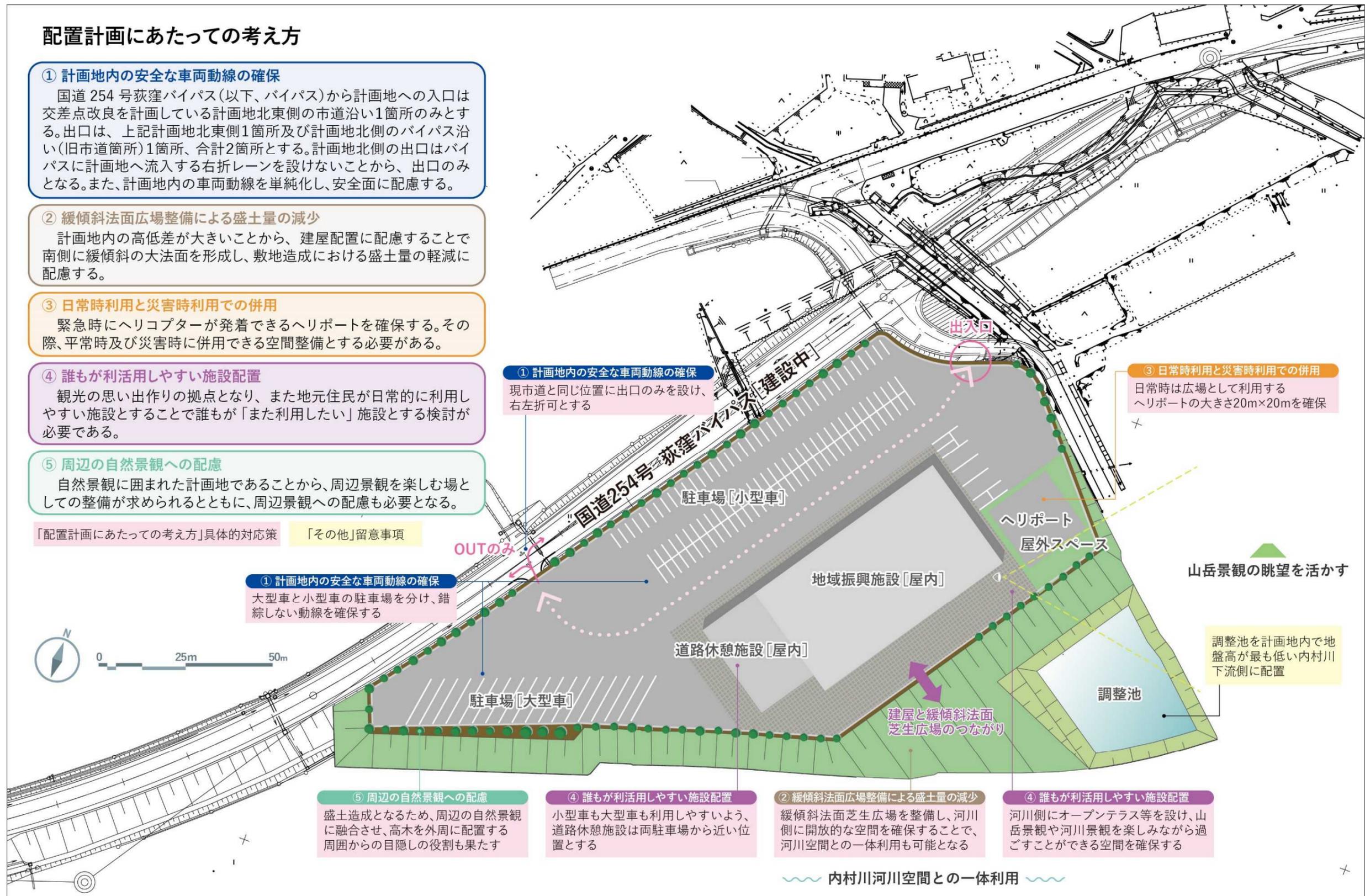
観光の思い出作りの拠点となり、また地元住民が日常的に利用しやすい施設とすることで誰もが「また利用したい」施設とする検討が必要である。

⑤ 周辺の自然景観への配慮

自然景観に囲まれた計画地であることから、周辺景観を楽しむ場としての整備が求められるとともに、周辺景観への配慮も必要となる。

「配置計画にあたっての考え方」具体的対応策

「その他」留意事項



① 計画地内の安全な車両動線の確保
現市道と同じ位置に出口のみを設け、右左折可とする

③ 日常時利用と災害時利用での併用
日常時は広場として利用する
ヘリポートの大きさ20m×20mを確保

① 計画地内の安全な車両動線の確保
大型車と小型車の駐車場を分け、錯綜しない動線を確保する

⑤ 周辺の自然景観への配慮
盛土造成となるため、周辺の自然景観に融合させ、高木を外周に配置する
周囲からの目隠しの役割も果たす

④ 誰もが利活用しやすい施設配置
小型車も大型車も利用しやすいよう、道路休憩施設は両駐車場から近い位置とする

② 緩傾斜法面広場整備による盛土量の減少
緩傾斜法面芝生広場を整備し、河川側に開放的な空間を確保することで、河川空間との一体利用も可能となる

④ 誰もが利活用しやすい施設配置
河川側にオープンテラス等を設け、山岳景観や河川景観を楽しみながら過ごすことができる空間を確保する

内村川河川空間との一体利用

図 6-1 配置計画図

7. 官民連携事業スキーム

7.1. 官民連携事業（PPP）の概要

PPP(Public Private Partnership、公民連携事業、官民協働事業)とは、行政、民間(企業)、市民(NPO 等)などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことです。地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間(企業)や市民(NPO 等)を参画させるなど、公共サービスのより広い範囲で民間や市民のノウハウを活用する手法と解釈されています。2001年の経済産業省の「日本型 PPP 研究会」における報告では、『PPP = 公共サービスの民間開放』とし、具体的な PPP の施策として、民間委託(アウトソーシング・公設公営)、PFI、民営化、独立行政法人が列挙されています。さらに、下図に示すように、PFI のほか、DBO 方式、包括的民間委託、公的空間利活用などについても、PPP と位置付けることができます。

PPP の必要性が近年特に高まっている理由として、大きく以下の 2 点が挙げられます。

市民ニーズの多種多様化への対応（公共サービスを楽しむ側の視点）

市民ニーズとして、豊かな生活のために必要な多種多様なサービスを提供してほしいという社会背景。

高度成長期の一億総中流社会からバブル崩壊を経て、現在は格差社会がクローズアップされ、こうした時流に乗って多種多様に変化する(せざるを得ない)市民生活と共に、公共サービスもまた多種多様化せざるを得ない状況です。

行政の財政状況の悪化（公共サービスを提供する側の視点）

行政においても、自治体経営が悪化・破綻し、市民生活に直接的に影響を及ぼす時代。

特に、ストック(公共施設等を含んだ社会資本)の老朽化と更新需要が顕在化し、公共だけでは対応しきれない状況です。



出典：国土交通省「官民連携の 1st ステップ」

図 7-1 PPP/PFI 事業の概要イメージ

行財政改革としての民間活力導入の必要性

PPP の背景を踏まえ、以下に PPP・PFI 導入の必要性を整理します。

公共部門の行財政改革の動きとPFI法・指定管理者制度の導入

我が国では平成 10 年の全国総合開発計画「21 世紀の国土のグランドデザイン」(閣議決定)において民間活力活用の推進が明記され、本格的に行財政改革として民間活力の導入が検討されてきました。これに続き、平成 11 年には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)」が施行されました。また、平成 15 年の地方自治法の改正により指定管理者制度が施行され、公の施設の管理について民間事業者に門戸が開かれることとなりました。

さらに、平成 23 年の PFI 法改正では、対象施設の拡大や運営権方式について定められ、より柔軟な運用に期待するものとなりました。その後、ニーズに応じて改正が行われ、令和 4 年度にも PFI 事業の一層の促進を図る観点から法改正がなされました。

このように法整備が進められる中、健全な財政運営を執り行うに当たり、PPP・PFI の導入は、積極的に行われるべきものです。

LCCベースでのコスト縮減

市と民間事業者との合理的な業務分担(民間事業者の方が実施・管理能力に優れている業務・役割については民間に任せる)により公共施設の運営業務におけるコストの縮減が可能となります。

長期契約により民間事業者の事業経営ノウハウを活用し、ライフサイクルコスト(LCC)を縮減、事業運営の手段や方法の選択に民間の裁量を認める契約方法により、運営コスト縮減から LCC ベースでのコスト縮減が期待できます。

公共サービス水準の向上

民間事業者にとって市民向けサービスの水準維持のインセンティブが働く契約方法を導入することで、公共サービスの向上が図られます。

また、市の求める市民向けサービスを補完する可能性のある民間事業を誘導することにより、利用者増大などの相乗効果が期待できます。

さらに、民間事業者による公共サービス提供の業務遂行に対して合理的な監視手法を適用することで、公共サービス水準の維持が図られます。

7.2. 官民連携事業の代表手法

我が国では、道の駅等の公共施設整備において様々な官民連携事業の手法が検討され、その多くが実施に至っています。以下に、官民連携事業の代表的な手法を整理します。

◆ 指定管理者制度(従来方式 + 指定管理者制度)

- 公共施設の建設は公共が行い、「公の施設」としての維持管理・運営を行う民間事業者を「指定管理者」として指定することにより、民間のノウハウを活用しつつ、サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的とした制度です。

◆ DBO方式(指定管理者制度併用)

- 資金調達**は公共が行うが、設計、建設、維持管理、運営まで一括して民間事業者が行う手法である。PFI法に準じた方式です。
- 公共が資金調達することで金利コストを低減でき、さらに民間事業者の経営能力及び技術的能力を活用し、建設費、維持管理・運営費等の縮減効果が期待できます。

◆ PFI手法

- 公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を民間の資金(公共は、**事業期間中に対価を平準化して支払う**)、経営能力及び技術的能力を活用する手法です。
- 民間事業者の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI方式で実施します。



図 7-2 業務段階での事業主体

表 7-1 官民連携事業の各手法の概要比較

項目	従来方式	DBO方式	PFI手法
委託期間	原則単年度	長期間(15~20年程度が多い)	長期間(15~20年程度が多い)
委託範囲	個別業務ごとの場合が多い	包括的	包括的
建設費	自治体が負担(一般財源、起債等)	自治体が負担(一般財源、起債等)	民間側が立替え(事業者が資金調達)
発注方法	仕様発注(公共側の判断・仕様に基づく)	性能発注(要求水準を自社責任で解釈)	性能発注(要求水準を自社責任で解釈)
対価支払い	個別業務ごとに一括で支払い	個別業務ごとに一括で支払い	事業期間中に平準化して支払い
リスク	基本的に自治体を負う	契約書に定めた分担に基づく	契約書に定めた分担に基づく
業務改善インセンティブ	民間が働きにくい側面がある(民間事業者の創意工夫の余地小)	民間が働きやすい側面がある(民間事業者の創意工夫の余地大)	民間が働きやすい側面がある(民間事業者の創意工夫の余地大)

7.3. 官民役割分担

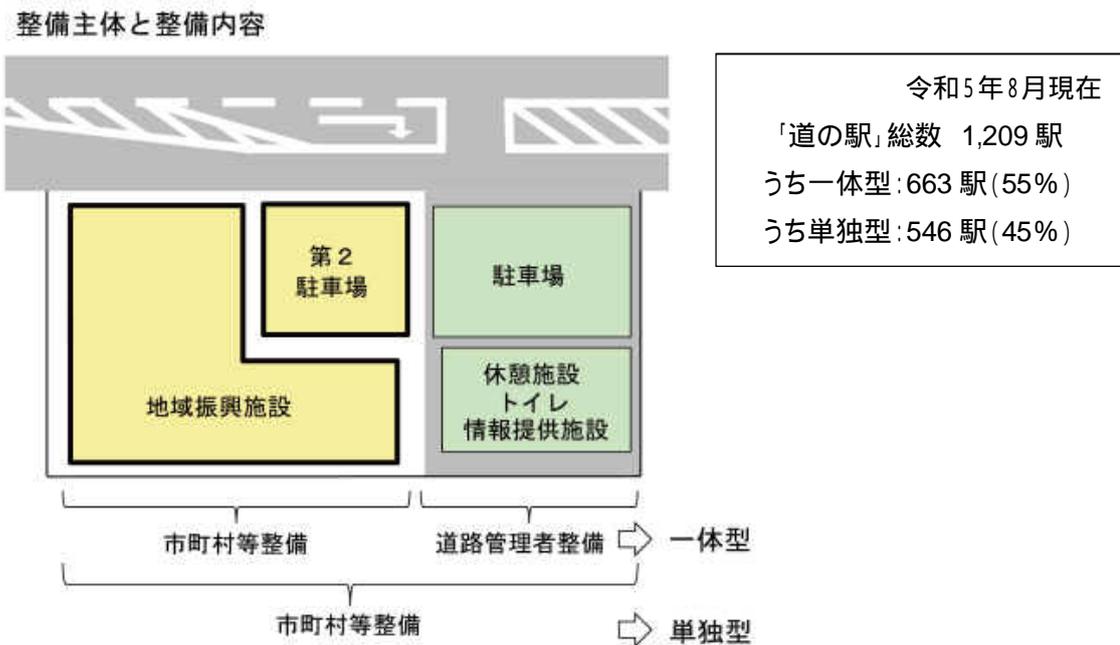
7.3.1. 整備手法（一体型、単独型）

「道の駅」の整備手法としては、道の駅の構成施設全てを市町村等のみで整備する「単独型」と、道路管理者と市町村等が共同で施設を整備する「一体型」があります。

「一体型」の整備手法では、駐車場・トイレ・情報発信施設については道路管理者が整備し、地域振興施設（物産販売施設やレストラン等）は、市町村等が整備します。

全国の 55%の道の駅が「一体型」により整備されており、残りの 45%は「単独型」により整備されています。

本道の駅は、県と市で「一体型」の道の駅として整備します。



出典:道の駅の概要 / 国土交通省 (R5.8)

図 7-3 道の駅の整備主体と整備内容

7.3.2. 本事業の業務分担

(1) 本道の駅整備の流れ

事業対象地は民有地であり、農業振興地域及び農用地区域であることから、道の駅竣工までには、以下の流れが想定されます。

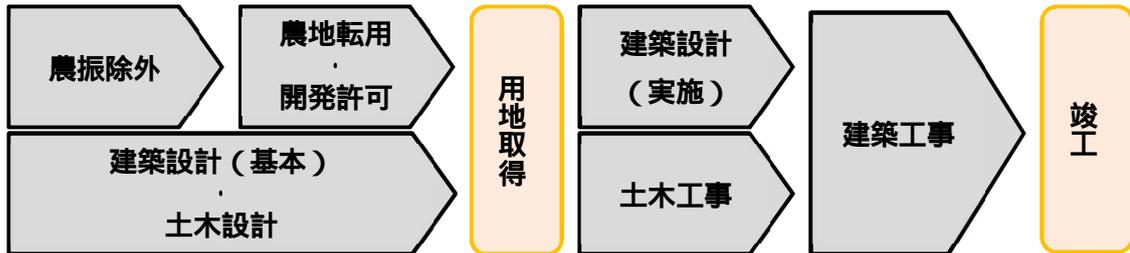


図 7-4 本事業における道の駅竣工までの流れ(想定)

(2) 業務分担検討の基本的な考え方

本事業における業務分担検討の基本的な考え方として、民間事業者の方が実施・管理能力に優れている業務・役割については、原則、民間事業者が実施することを前提に、広く民間ノウハウを活用し、結果として、利用者へのサービスが向上し、かつ、コスト縮減効果の最大化を図るものとします。

本事業の業務分担(案)を以下に示します。

表 7-2 本事業の業務分担(案)

業務内容		業務分担	
		PPP 事業者	市・県
用地取得			
法令手続き(農振除外、農地転用、開発行為の許可)		(申請支援)	(申請者)
設計	建築設計業務		
	土木設計業務		
建設	建築工事業務		
	土木工事業務		
維持管理業務(大規模修繕業務除く)			
運營業務			

7.4. 事業期間

本事業の事業期間は、以下の考え方を踏まえ、19年(設計・建設:4年、維持管理・運営:15年)を想定します。

維持管理・運営期間設定の考え方

- 官民連携事業の事業期間は、事業の性質にもより異なるものの、一般的には長くなるほど民間事業者の創意工夫が発揮されVFMが発現することが期待されるが、長期化するほど民間事業者にとっては予測不可能なリスクが高まり、結果としてVFMが達成されない可能性が高まる。
- 特に、本事業は独立採算型を想定していることから、事業費のうち民間事業者が担うべき費用等については、民間事業者は事業期間中のコスト変動を折込んで設定することとなるが、事業期間が長期化することにより、これらの変動幅の予測が困難となり、結果として、民間事業者のリスクが過大となり参画意向が低下する可能性がある
- 前述で検討したとおり、民間事業者の業務範囲に大規模修繕業務は含まないこととすることから、大規模修繕を要しない事業期間とすることが必要である。法定耐用年数では10年程度となっているが、実際には法定年数より長く利用できることから、事業期間は、施設の一般的な耐用年数となる15年以下とする必要がある。
- 道の駅は、施設整備・維持管理運営の双方に民間事業者のノウハウ発揮余地が大きいと考えられることから、その効果を得られる事業期間を検討する必要があり、新たな商品開発や自主事業等に対する投資効果が得られる期間を踏まえると、少なくとも10～15年程度の事業期間は必要であると考えられる。
- また、先進事例の事業期間としては、15年を設定しているものが多い。

7.5. 事業手法の比較

前述に整理した「従来方式 + 指定管理者制度」、「DBO方式」、「PFI(BTO)方式」について、比較検討を行います。

なお、PFI方式の主な事業方式として、BOT方式、BOO方式も挙げられますが、PFI方式を適用している道の駅の先行事例では、BTO方式が一般的であることや民間事業者への参画意向調査において民間所有になり税金等 BTO方式では生じないコストが生じる等の消極的な意見が挙げられたこと、持続的な道の駅サービスの提供のため道の駅施設の所有権は市を基本とすることが望ましいことから、BOT方式及びBOO方式は比較対象外とします。

比較検討にあたっては、以下の評価項目及び考え方に基づいて検討しました。

表 7-3 比較対象とする事業手法の概要

事業手法	概要
従来方式 + 指定管理者制度	・施設の設計、建設を個別に発注し、維持管理、運営を包括委託する方式(指定管理者制度)を別募集とする手法。
DBO方式	・施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法。 ・事業に係る資金調達は、公共が行う。
PFI方式(BTO方式)	・施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法。 ・事業に係る資金調達は、民間事業者が行い、公共は、事業期間中に対価を平準化して支払う。

表 7-4 評価項目及び考え方

評価項目	考え方
民間ノウハウ発揮	民間の創意工夫の余地があり、コスト削減・品質向上につながるか
運営サービスの向上	運営を考慮した設計が可能か
民間の参画しやすさ	参画のハードルが高くなく、幅広い民間事業者が参画しやすいか
事業の安定性	事業の安定性が確保されるか
財政支出平準化	財政支出の平準化が可能か
スケジュール	公募期間はどうか
民間意向	民間事業者の意向はあるか
VFM	財政縮減効果はあるか

表 7-5 事業手法の概括評価比較表

		従来方式 + 指定管理者制度	DBO方式	PFI(BTO方式)
スキーム図 (契約形態)				
契約形態		委託・請負契約及び指定管理者基本協定	基本計画 + 委託・請負契約及び指定管理者基本協定	PFI事業契約 (PFI法)
役割分担	計画策定 (性能規定)	市	市	市
	資金調達 Finance	市 (交付金、地方債)	市 (交付金、地方債)	民間 (PFI事業契約)
	設計 Design	民間 (委託契約)	民間 (請負契約)	民間 (PFI事業契約)
	建設 Build	民間 (請負契約)	民間 (請負契約)	民間 (PFI事業契約)
	維持管理 Maintenance	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (PFI事業契約、指定管理者基本協定)
	運営 Operation	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (PFI事業契約、指定管理者基本協定)
定性評価	民間ノウハウ発揮	設計、建設、維持管理・運営で個別契約となるため、民間の創意工夫の余地が限定的である。	事業者間で業務内容の調整が可能であるため、民間の創意工夫の余地が大きくコスト削減・品質向上につながりやすい。	事業者間で業務内容の調整が可能であるため、民間の創意工夫の余地が大きくコスト削減・品質向上につながりやすい。
	運営サービスの向上	維持管理・運営を行う指定管理者が別途募集されるため、施設整備に関して運営者の意向が反映されにくい。	設計・建設企業と維持管理・運営を行う指定管理者を一体で募集するため、運営者の意見を反映した設計が可能となる。	設計・建設企業と維持管理・運営を行う指定管理者を一体で募集するため、運営者の意見を反映した設計が可能となる。
	民間の参画しやすさ	設計、建設及び維持管理・運営で契約上分かれているため、民間事業者は参画しやすい。	設計・建設及び維持管理・運営で契約上分かれているため、民間事業者は参画しやすい。	SPC 組成等の手間や管理費が発生する。
	事業の安定性	プロジェクト・ファイナンスではないため、金融機関の監視メカニズムは導入されない。	プロジェクト・ファイナンスではないため、金融機関の監視メカニズムは導入されないが、基本契約において、設計～運営の各業務について、責任分担を明確化させることが可能。	プロジェクト・ファイナンスのため、金融機関の監視により事業の安定性を確保。
	財政支出平準化	施設整備年度の支出が大きい。	施設整備年度の支出が大きい。	割賦払いにより、財政支出の平準化が可能。
	スケジュール	通常の発注手続きのため、公募期間が短い。	PFI法に準ずる公募手続きとなるため、従来方式 + 指定管理者に比べて公募期間に時間を有する。	PFI法に基づく公募手続きとなるため、従来方式 + 指定管理者に比べて公募期間に時間を有する。
	民間意向	(複数意向あり)	(複数意向あり)	(意向少)
定量的評価 (VFM)	従来の公共事業費	民間活力導入により、従来の公共事業費よりコスト削減の可能性が ある。金利差等により BTO方式より優位。	民間活力導入により、従来の公共事業費よりコスト削減の可能性が あるが、金利等がかかる。	
総合評価				

: 未回答、複数回答含む

7.6. 本事業における事業手法

上述までの整理を踏まえ、「DBO 方式」が総合評価で高いですが、事業の安定性や財政支出の平準化が期待できる「PFI 方式」を基本とします。

「PFI 方式」を基本とする。

【理由】

- 設計～維持管理・運営までの包括委託が可能であり、維持管理・運営を考慮した施設整備により、民間ノウハウの活用が期待できる事業手法である。
- 金融機関の監視により事業の安定性が確保できる。
- 割賦払いにより、財政支出の平準化が期待できる。

8. 市の財政負担額の整理

上述で整理した道の駅の導入機能や規模をもとに維持管理・運営段階における市の財政負担額を示す。

8.1. 施設整備費（長野県負担分と用地補償を除く）

項目	金額(税込み)
調査・測量等	80,600 千円
用地補償費	103,700 千円
建設・土木設計	89,100 千円
建設工事	1,035,500 千円
土木工事	330,900 千円
建設工事監理	22,700 千円
その他施設	57,600 千円
令和6年度までの費用	45,352 千円
市負担分 計	1,765,452 千円

以上を、整備計画段階における建設費の上限値として設定し、今後の設計等の段階において、外装や内装等の無駄な豪華さを抑えたり、必要機能・規模を精査するなどを行い、施設整備費の軽減に努めるものとします。ただし、建設時までの物価スライドは考慮するものとします。

8.2. 費用分担の整理

本業務における費用分担を以下に整理する。

導入機能		設計・建設		維持管理・運営	
		費用負担	業務実施者	費用負担	業務実施者
休憩機能	トイレ	県	民間	市	民間
	子育て支援機能	県	民間	市	民間
情報提供施設		県	民間	市	民間
駐車場		県・市	民間	市	民間
地域振興機能	特産販売所	市	民間	民間	民間
	農林水産物直売所	市	民間	民間	民間
	飲食施設	市	民間	民間	民間
	屋外交流広場	市	民間	民間	民間
防災機能	緊急避難所（災害時）	市	民間	市	市
	緊急避難所（平常時）			民間	民間
	備蓄倉庫	市	民間	市	市
供用部・付帯施設		市	民間	市・民間	民間
提案機能		民間	民間	民間	民間

: 面積按分

9. 事業スケジュール

前述で基本とした「PFI方式」における事業スケジュールを示します。

本事業は、法令手続き(農振除外、農地転用、開発許可等)を含むことから、適切な法令手続きの時期や期間を盛り込む必要があります。

表 9-1 事業スケジュール案

項目	R7	R8	R9	R10	R11
事業者募集					
法令手続き等					
設計・建設等					



施設竣工

調査結果等

10.利用者ニーズ調査

10.1 上田市民向け登録制モニターWEB 調査

本道の駅の上田市民のニーズを把握するため、登録制モニターによるWEBアンケート調査を実施しました。

10.1.1 調査概要

調査概要を以下に示します。

表 10-1 調査概要（上田市民向け）

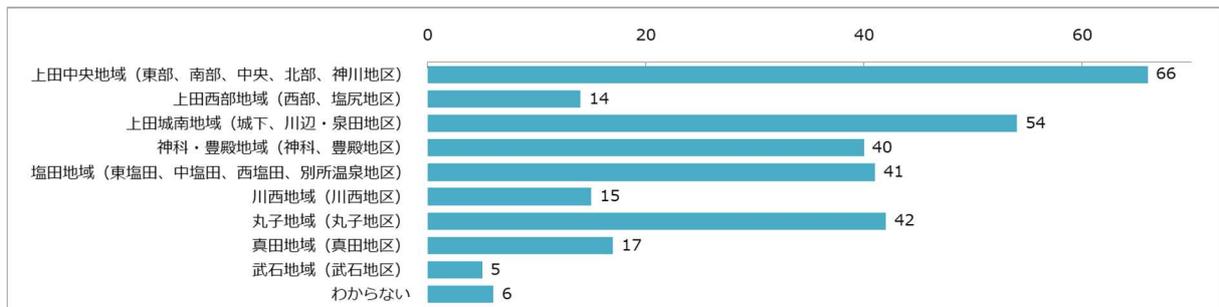
調査対象	上田市在住のモニター登録者(20-79歳男女)
調査目的	市民の意向把握、周辺施設(道の駅・類似施設)の利用状況の把握
調査方法	登録制モニターWEBアンケート(楽天インサイト)
配布日	配布日：7月14日(金) 回収完了日：7月18日(火)
回収数	300票
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・居住地域 ・地域の現状について ・国道254号の利用目的 ・本道の駅に期待すること ・本道の駅にあつたらよいと思う施設、体験したいこと ・周辺施設の利用状況 ・自由意見 ・基本属性(性別、年齢、都道府県、未既婚、子供、同居家族、運転免許の所持、自家用車の所有)

10.1.2 集計結果

上田市民向けアンケートの集計結果を以下に示します。

あなたご自身についてお伺いします。該当する番号を1つ選択してください。

	n	%
全体	300	100.0
上田中央地域（東部、南部、中央、北部、神川地区）	66	22.0
上田西部地域（西部、塩尻地区）	14	4.7
上田城南地域（城下、川辺・泉田地区）	54	18.0
神科・豊殿地域（神科、豊殿地区）	40	13.3
塩田地域（東塩田、中塩田、西塩田、別所温泉地区）	41	13.7
川西地域（川西地区）	15	5.0
丸子地域（丸子地区）	42	14.0
真田地域（真田地区）	17	5.7
武石地域（武石地区）	5	1.7
わからない	6	2.0

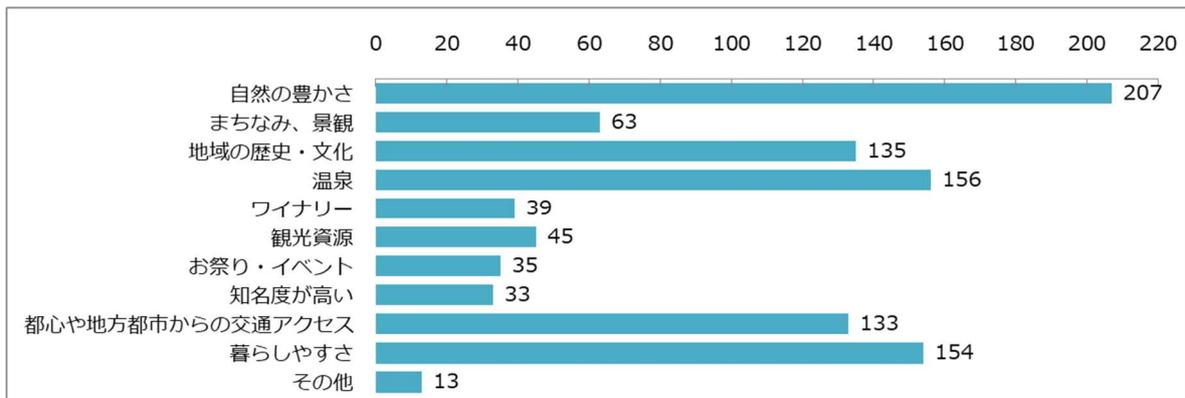


- ・ 回答者の居住地は、「上田中央地域」の回答数が最も多い。
- ・ 全 300 票のうち「丸子地域」の回答数は 42 票となっている。

上田市についてお伺いします。当てはまるものを全て選択してください。

Q1.上田市の良いところを教えてください。(いくつでも)

	n	%
全体	300	100.0
自然の豊かさ	207	69.0
まちなみ、景観	63	21.0
地域の歴史・文化	135	45.0
温泉	156	52.0
ワイナリー	39	13.0
観光資源	45	15.0
お祭り・イベント	35	11.7
知名度が高い	33	11.0
都心や地方都市からの交通アクセス	133	44.3
暮らしやすさ	154	51.3
その他	13	4.3



◆その他回答

雨が少ない / ゴルフ場 / 地震が少ない / 別所線 / 自然もあるが車を持っていれば、買い物なども困らない

・上田市の良いところは、「自然の豊かさ」の回答数が最も多く、続いて「温泉」「暮らしやすさ」の回答数が多くなっている。

◇「観光資源」「お祭り・イベント」テキストマイニング分析

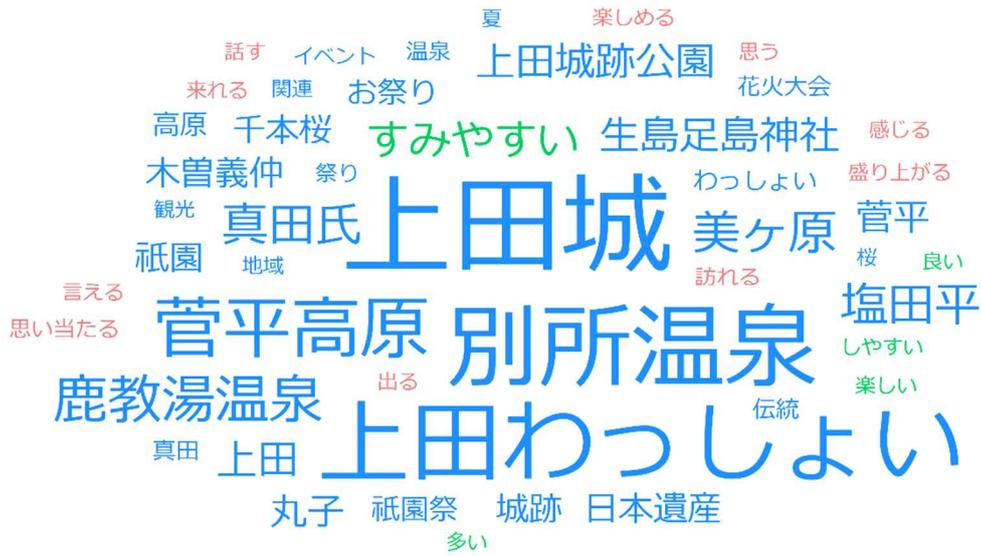


図 ワードクラウド

ワードクラウド：スコア（調査対象の文書だけによく出現する単語）が高い単語を複数選び出し、その値に応じた大きさで図示したもの。単語の色は品詞の種類で異なっており、青色が名詞、赤色が動詞、緑色が形容詞を表している。

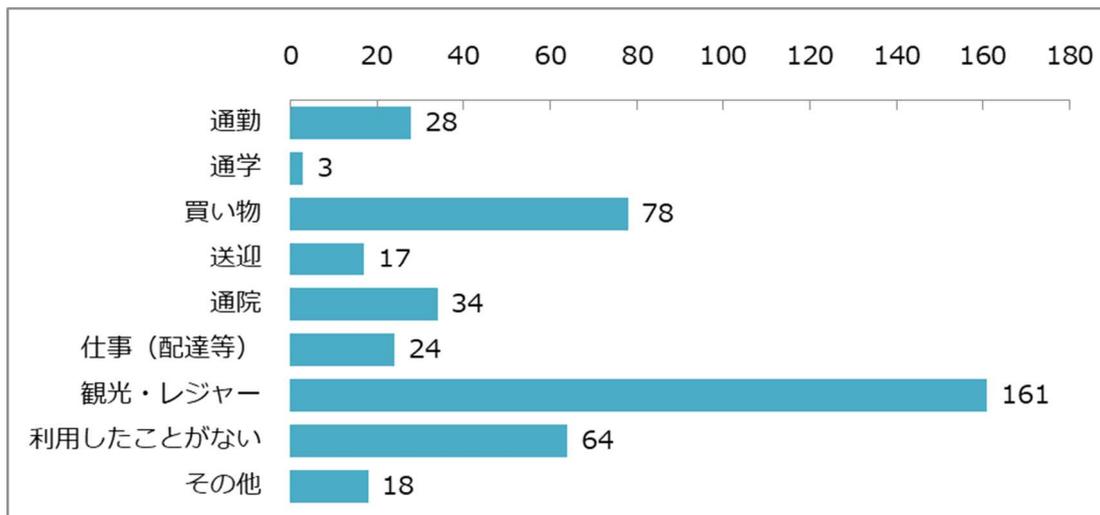
表 出現頻度（名詞）

品詞	単語	出現回数	品詞	単語	出現回数
名詞	上田城	15	名詞	菅平	3
名詞	お祭り	10	名詞	丸子	3
名詞	別所温泉	9	名詞	城跡	3
名詞	上田わっしょい	9	名詞	祇園祭	3
名詞	上田	9	名詞	高原	3
名詞	温泉	8	名詞	真田	3
名詞	イベント	8	名詞	伝統	3
名詞	菅平高原	6	名詞	生島足島神社	2
名詞	花火大会	6	名詞	上田城跡公園	2
名詞	祭り	6	名詞	木曾義仲	2
名詞	美ヶ原	5	名詞	日本遺産	2
名詞	祇園	5	名詞	別所	2
名詞	千本桜	5	名詞	史跡	2
名詞	鹿教湯温泉	4	名詞	田園	2
名詞	わっしょい	4	名詞	資源	2
名詞	観光	4	名詞	市民	2
名詞	地域	4	名詞	まつり	2
名詞	桜	4	名詞	神社	2
名詞	関連	4	名詞	中心	2
名詞	夏	4	名詞	歴史	2
名詞	真田氏	3	名詞	祭	2
名詞	塩田平	3	名詞	魅力	2

ユーザーローカル テキストマイニングツール (<https://textmining.userlocal.jp/>) による分析

Q4. 図に示す区間の国道 254 号沿線の利用目的について、当てはまるものを全て選択してください。(いくつでも)

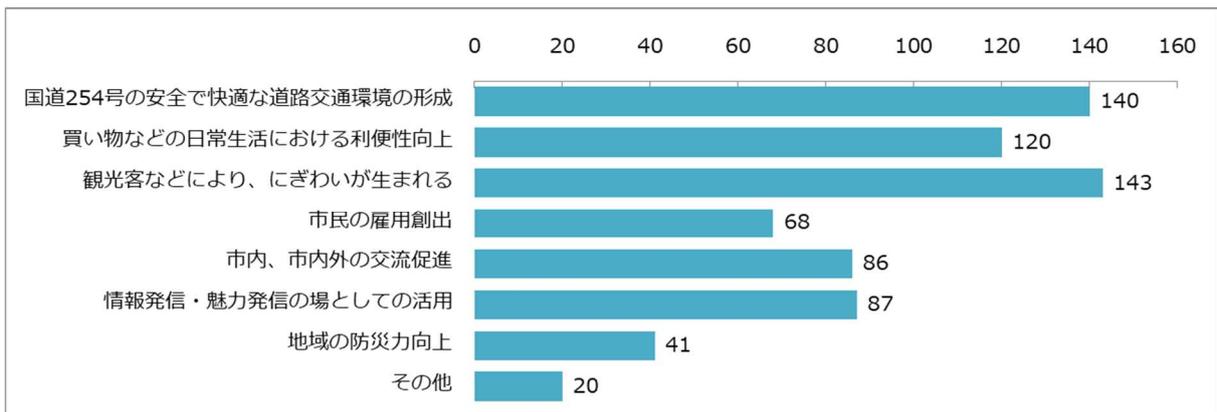
	n	%
全体	300	100.0
通勤	28	9.3
通学	3	1.0
買い物	78	26.0
送迎	17	5.7
通院	34	11.3
仕事(配達等)	24	8.0
観光・レジャー	161	53.7
利用したことがない	64	21.3
その他	18	6.0



・国道 254 号沿線の利用目的は、「観光・レジャー」の回答数が最も多く、続いて「買い物」の回答数が多くなっている。

Q5.上田市丸子地域において図に示す建設候補地に道の駅の整備を計画しています。以下のうち、本道の駅に期待することを全て選択してください。(いくつでも)

	n	%
全体	300	100.0
国道254号の安全で快適な道路交通環境の形成	140	46.7
買い物などの日常生活における利便性向上	120	40.0
観光客などにより、にぎわいが生まれる	143	47.7
市民の雇用創出	68	22.7
市内、市内外の交流促進	86	28.7
情報発信・魅力発信の場としての活用	87	29.0
地域の防災力向上	41	13.7
その他	20	6.7

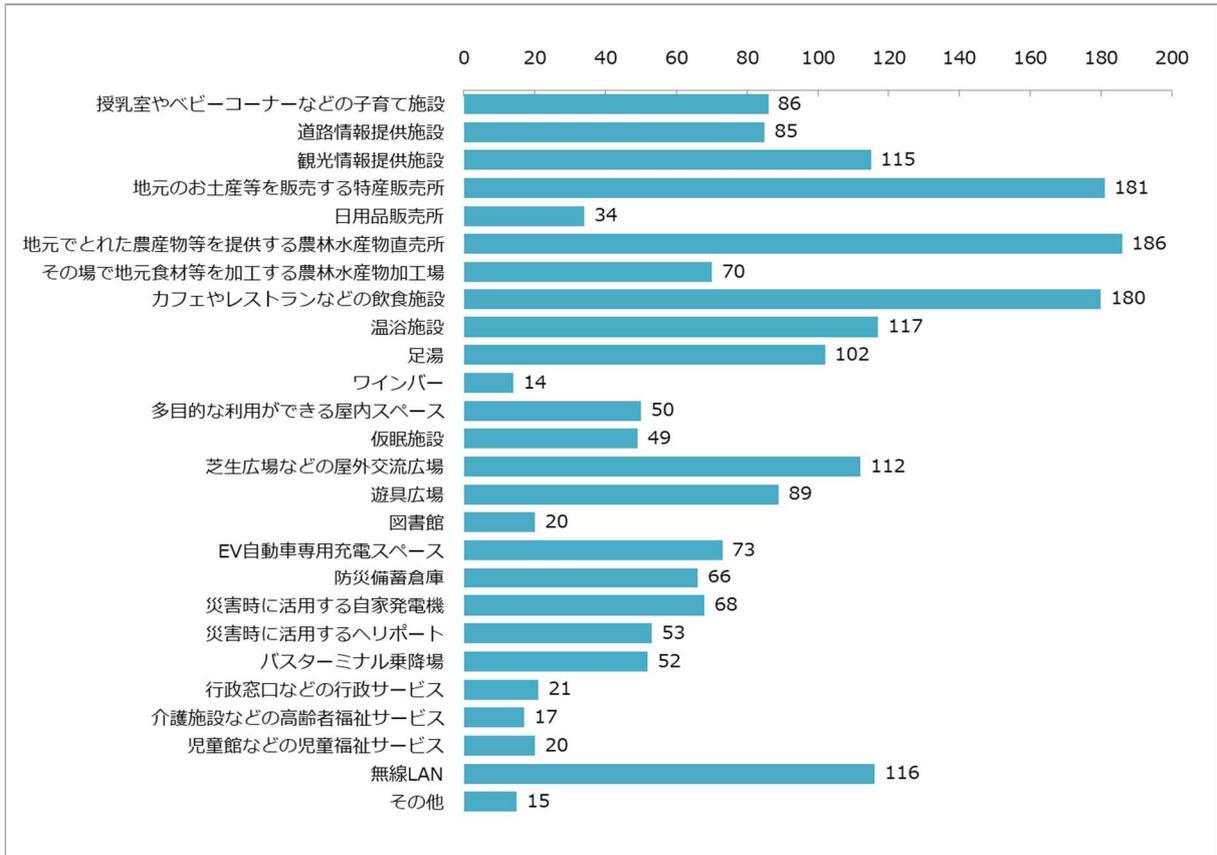


・本道の駅に期待することは、「観光客により、にぎわいが生まれる」の回答数が最も多く、続いて「国道254号の安全で快適な道路交通環境の形成」の回答数が多くなっている。

本道の駅にあったらよいと思う施設、本道の駅で体験したいことを全て選択してください。

Q6.本道の駅にあったらよいと思う施設について教えてください。(いくつでも)

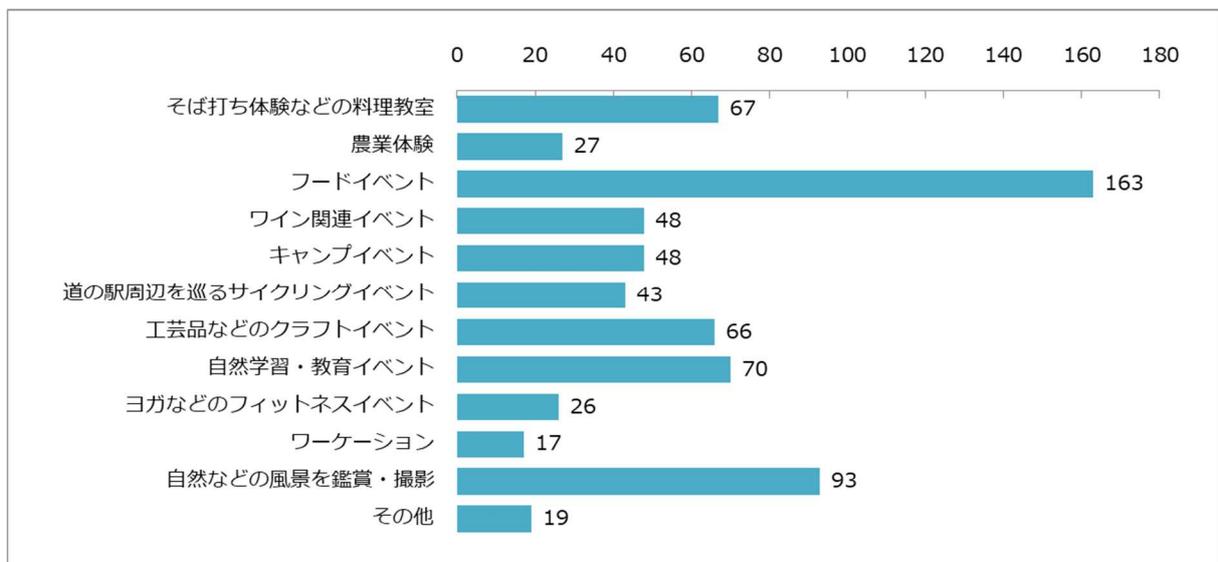
	n	%
全体	300	100.0
授乳室やベビーコーナーなどの子育て施設	86	28.7
道路情報提供施設	85	28.3
観光情報提供施設	115	38.3
地元のお土産等を販売する特産販売所	181	60.3
日用品販売所	34	11.3
地元でとれた農産物等を提供する農林水産物直売所	186	62.0
その場で地元食材等を加工する農林水産物加工場	70	23.3
カフェやレストランなどの飲食施設	180	60.0
温浴施設	117	39.0
足湯	102	34.0
ワインバー	14	4.7
多目的な利用ができる屋内スペース	50	16.7
仮眠施設	49	16.3
芝生広場などの屋外交流広場	112	37.3
遊具広場	89	29.7
図書館	20	6.7
EV自動車専用充電スペース	73	24.3
防災備蓄倉庫	66	22.0
災害時に活用する自家発電機	68	22.7
災害時に活用するヘリポート	53	17.7
バスターミナル乗降場	52	17.3
行政窓口などの行政サービス	21	7.0
介護施設などの高齢者福祉サービス	17	5.7
児童館などの児童福祉サービス	20	6.7
無線LAN	116	38.7
その他	15	5.0



・本道の駅にあつたらよいと思う施設は、「農林水産物直売所」の回答数が最も多く、続いて「特産販売所」「飲食施設」の回答数が多くなっている。

Q7.本道の駅で体験したいことについて教えてください。(いくつでも)

	n	%
全体	300	100.0
そば打ち体験などの料理教室	67	22.3
農業体験	27	9.0
フードイベント	163	54.3
ワイン関連イベント	48	16.0
キャンプイベント	48	16.0
道の駅周辺を巡るサイクリングイベント	43	14.3
工芸品などのクラフトイベント	66	22.0
自然学習・教育イベント	70	23.3
ヨガなどのフィットネスイベント	26	8.7
ワーケーション	17	5.7
自然などの風景を鑑賞・撮影	93	31.0
その他	19	6.3



・本道の駅で体験したいことについては、「フードイベント」の回答数が最も多く、続いて「自然などの風景を鑑賞・撮影」の回答数が多くなっている。

上田市及び上田市周辺の以下の施設についてお聞きします。各施設の利用頻度を1つ選択してください。また、各施設の利用目的について当てはまるものを全て選択してください。

Q8.各施設の利用頻度についてそれぞれ1つずつ教えてください。最も近いものをお答えください。

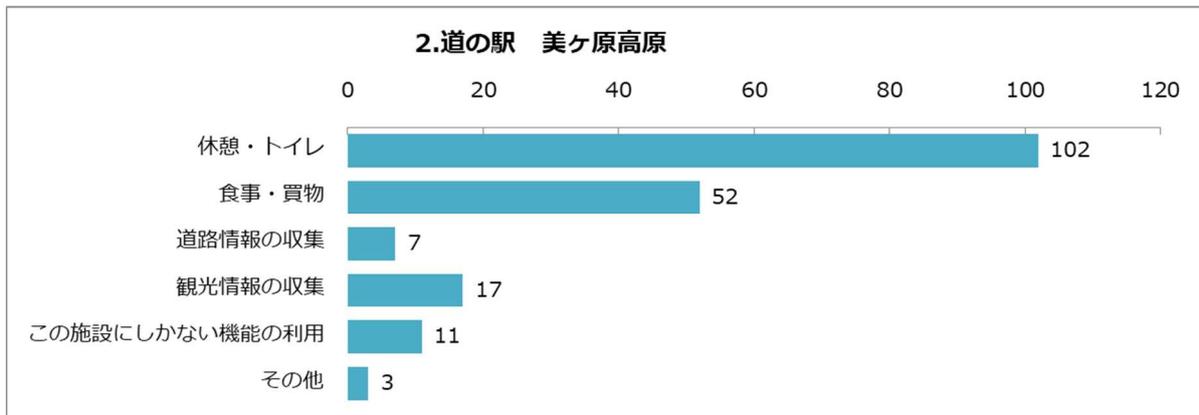
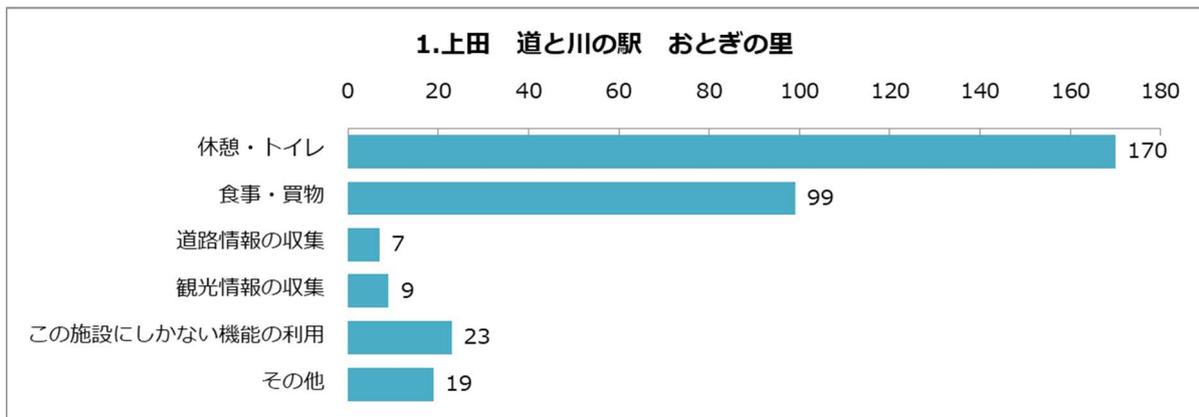
	n	週1回	半月1回	月1回	半年1回	年1回	それ以下	利用したことはない
1.上田 道と川の駅 おとぎの里	300 100.0	5 1.7	9 3.0	25 8.3	70 23.3	40 13.3	76 25.3	75 25.0
2.道の駅 美ヶ原高原	300 100.0	1 0.3	0 0.0	2 0.7	14 4.7	26 8.7	84 28.0	173 57.7
3.道の駅 マルメロの駅ながと	300 100.0	4 1.3	6 2.0	26 8.7	52 17.3	47 15.7	86 28.7	79 26.3
4.道の駅 あおき	300 100.0	2 0.7	4 1.3	25 8.3	59 19.7	50 16.7	80 26.7	80 26.7
5.道の駅 雷電くるみの里	300 100.0	3 1.0	4 1.3	18 6.0	66 22.0	68 22.7	84 28.0	57 19.0
6.上田市農産物直売加工センター あさつゆ	300 100.0	5 1.7	10 3.3	23 7.7	45 15.0	35 11.7	82 27.3	100 33.3

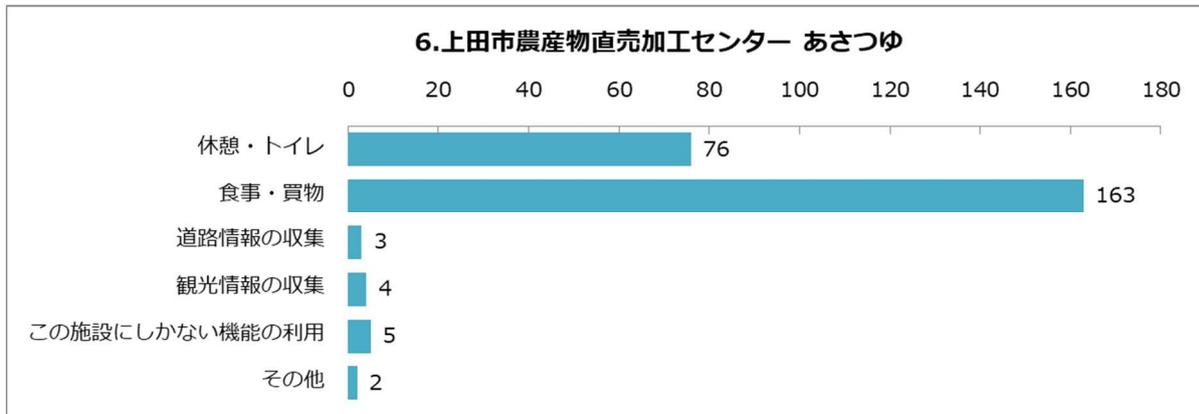
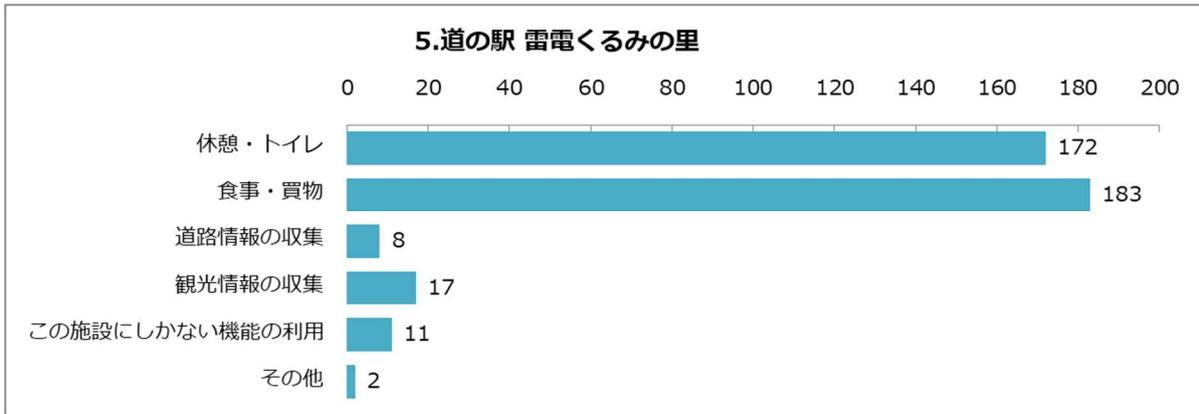
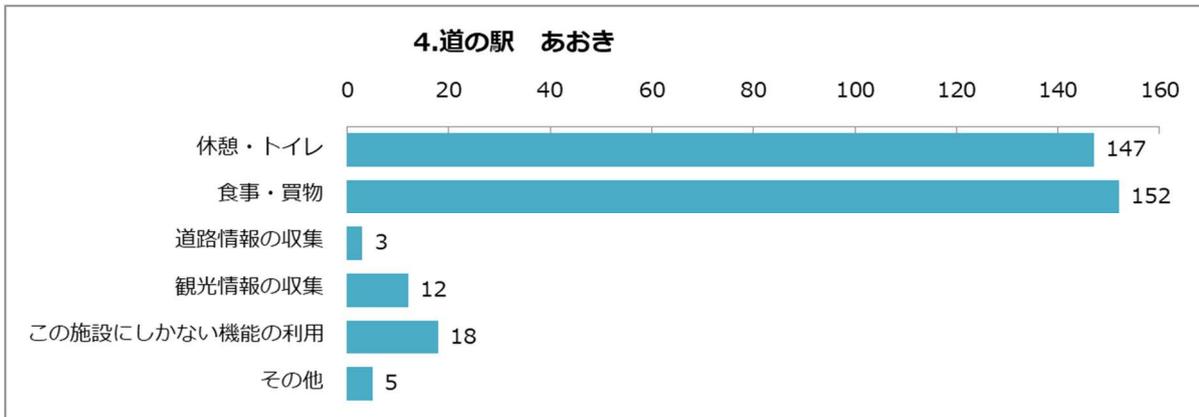
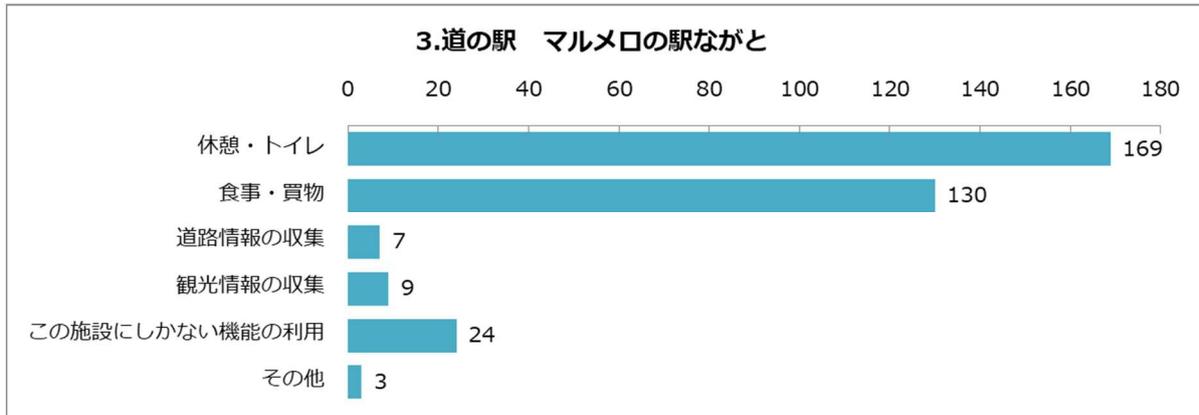


・各施設の利用頻度は、いずれの施設についても「それ以下」や「利用したことはない」の回答数が多くなっている。

Q9.各施設の利用目的についてそれぞれ当てはまるものを教えてください。

	n	休憩・トイレ	食事・買物	道路情報の収集	観光情報の収集	この施設にしかない機能の利用	その他
1.上田 道と川の駅 おとぎの里	225 100.0	170 75.6	99 44.0	7 3.1	9 4.0	23 10.2	19 8.4
2.道の駅 美ヶ原高原	127 100.0	102 80.3	52 40.9	7 5.5	17 13.4	11 8.7	3 2.4
3.道の駅 マルメロの駅ながと	221 100.0	169 76.5	130 58.8	7 3.2	9 4.1	24 10.9	3 1.4
4.道の駅 あおき	220 100.0	147 66.8	152 69.1	3 1.4	12 5.5	18 8.2	5 2.3
5.道の駅 雷電くるみの里	243 100.0	172 70.8	183 75.3	8 3.3	17 7.0	11 4.5	2 0.8
6.上田市農産物直売加工センター あさつゆ	200 100.0	76 38.0	163 81.5	3 1.5	4 2.0	5 2.5	2 1.0





・各施設の利用目的は、いずれの施設についても「休憩・トイレ」「食事・買物」の回答数が多くなっている。

10.2 道の駅利用者（旅行者）向け登録制モニターWEB調査

旅行者の道の駅に対するニーズを把握するため、登録制モニターによるWEBアンケート調査を実施しました。

10.2.1 調査概要

調査概要を以下に示します。

表 10-2 調査概要（旅行者向け）

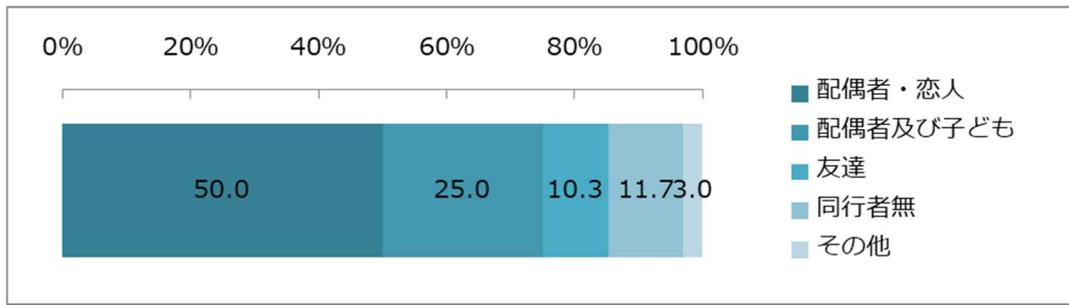
調査対象	モニター登録者のうち、旅行中(1年以内)の道の駅利用者(20-79歳男女)
調査目的	市民の意向把握、周辺施設(道の駅・類似施設)の利用状況の把握
調査方法	登録制モニターWEBアンケート(楽天インサイト)
配布日	配布日：7月14日(金) 回収完了日：7月18日(火)
回収数	300票
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・旅行時の同行者 ・道の駅を利用したきっかけ、目的 ・魅力的だった道の駅とその理由 ・旅行中に立ち寄りたい道の駅の特徴 ・訪れてみたい上田市内の観光地 ・本道の駅 ・基本属性(性別、年齢、都道府県、未婚、子供、同居家族、運転免許の所持、自家用車の所有)

10.2.2 集計結果

道の駅利用者(旅行者)向けアンケートの集計結果を以下に示します。

Q1.道の駅の来訪を含む旅行時の同行者について、最も当てはまるものを1つ選択してください。

	n	%
全体	300	100.0
配偶者・恋人	150	50.0
配偶者及び子ども	75	25.0
友達	31	10.3
同行者無	35	11.7
その他	9	3.0

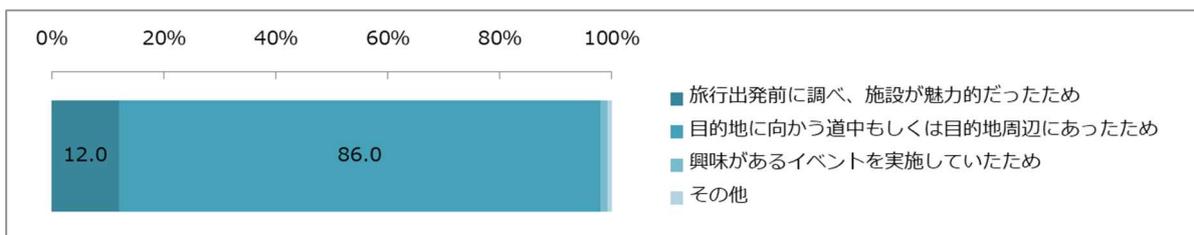


・旅行時の同行者は、「配偶者・恋人」の回答数が最も多く、続いて「配偶者および子ども」の回答数が多くなっている。

旅行に道の駅を利用したきっかけと利用目的について、最も当てはまるものを1つ選択してください。

Q2. きっかけを選択してください。

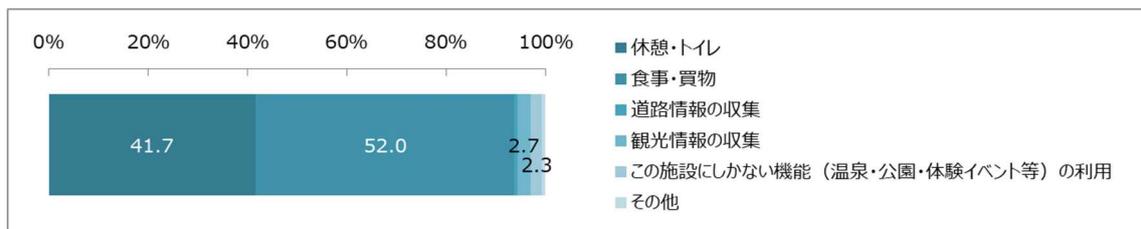
	n	%
全体	300	100.0
旅行出発前に調べ、施設が魅力的だったため	36	12.0
目的地に向かう道中もしくは目的地周辺にあったため	258	86.0
興味があるイベントを実施していたため	4	1.3
その他	2	0.7



・きっかけは、「目的地に向かう道中もしくは目的地周辺にあったため」の回答数が最も多く、続いて「旅行出発前に調べ、施設が魅力的だったため」の回答数が多くなっている。

Q3.目的を選択してください。

	n	%
全体	300	100.0
休憩・トイレ	125	41.7
食事・買物	156	52.0
道路情報の収集	2	0.7
観光情報の収集	8	2.7
この施設にしかない機能（温泉・公園・体験イベント等）の利用	7	2.3
その他	2	0.7



・目的は、「食事・買物」の回答数が最も多く、続いて「休憩・トイレ」の回答数が多くなっている。

Q4. 最も魅力的だった道の駅の名称を記入してください。

◇「最も魅力的だった道の駅」テキストマイニング分析

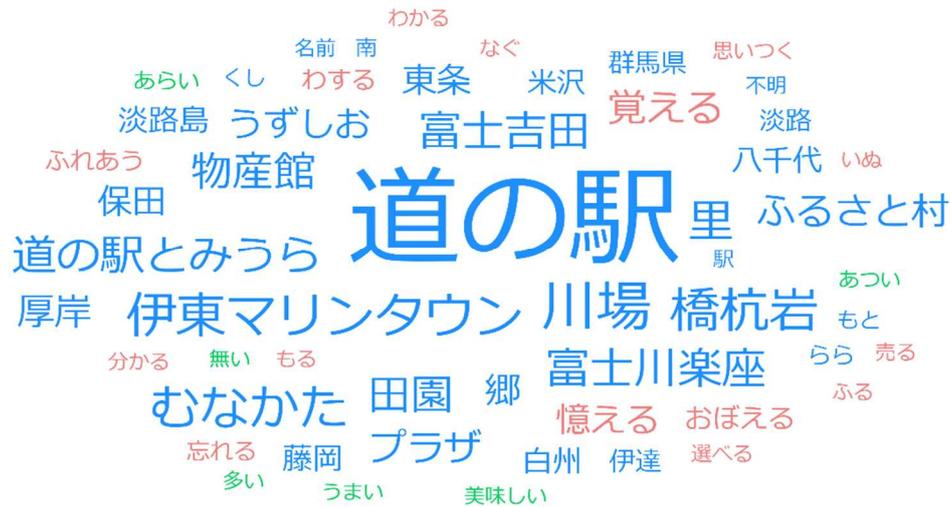


図 ワードクラウド

ワードクラウド：スコア（調査対象の文書だけによく出現する単語）が高い単語を複数選び出し、その値に応じた大きさで図示したもの。単語の色は品詞の種類で異なっており、青色が名詞、赤色が動詞、緑色が形容詞を表している。

表 出現頻度（道の駅名称抽出）

	n
川場田園プラザ	5
道の駅むなかた	4
道の駅米沢	4
道の駅伊藤マリンタウン	3
道の駅くしもと橋杭岩	3
あ・ら伊達な道の駅	3
道の駅くしもと橋杭岩	3
道の駅あわじ	3
道の駅らん藤岡	3
道の駅新潟ふるさと村	3
道の駅伊達の郷りょうぜん	3
道の駅富士吉田	3
道の駅とみうら	2
道の駅保田小学校	2
道の駅富士川楽座	2
道の駅厚岸グルメパーク	2
道の駅うずしお	2
道の駅とうじょう	2
道の駅はくしゅう	2
道の駅やちよ	2

ユーザーローカル テキストマイニングツール (<https://textmining.userlocal.jp/>) による分析

Q5. 最も魅力的に思えた理由を記入してください。

◇「最も魅力的に思えた理由」テキストマイニング分析

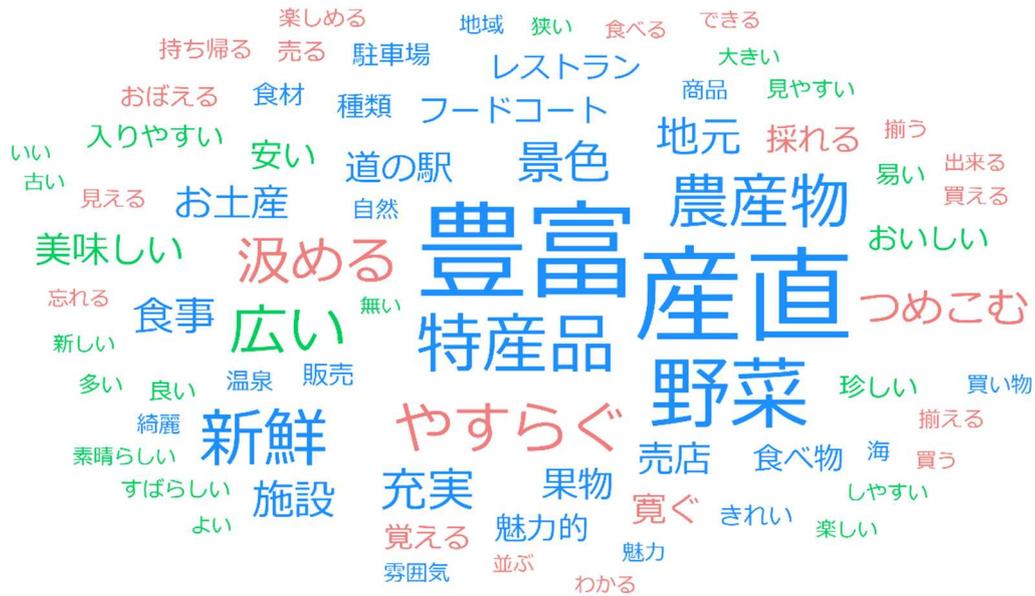


図 ワードクラウド

ワードクラウド：スコア（調査対象の文書だけによく出現する単語）が高い単語を複数選び出し、その値に応じた大きさで図示したもの。単語の色は品詞の種類で異なっており、青色が名詞、赤色が動詞、緑色が形容詞を表している。

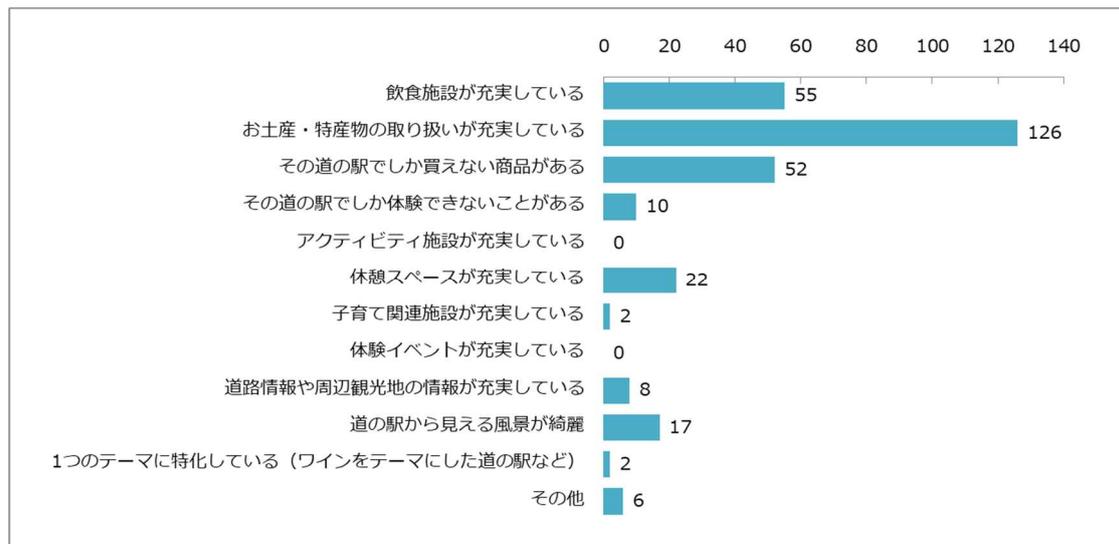
表 出現頻度（名詞）

品詞	単語	出現回数	品詞	単語	出現回数
名詞	野菜	26	名詞	雰囲気	5
名詞	豊富	19	名詞	特産品	4
名詞	地元	18	名詞	果物	4
名詞	新鮮	15	名詞	魅力的	4
名詞	充実	12	名詞	レストラン	4
名詞	食事	12	名詞	駐車場	4
名詞	景色	9	名詞	きれい	4
名詞	お土産	9	名詞	自然	4
名詞	食べ物	8	名詞	農産物	3
名詞	綺麗	8	名詞	売店	3
名詞	施設	7	名詞	道の駅	3
名詞	産直	6	名詞	フードコート	3
名詞	種類	6	名詞	食材	3
名詞	販売	6	名詞	地域	3
名詞	商品	5	名詞	魅力	3
名詞	温泉	5	名詞	利用	3
名詞	海	5	名詞	パン	3
名詞	買い物	5	名詞	アイス	3

ユーザーローカル テキストマイニングツール (<https://textmining.userlocal.jp/>) による分析

Q6.旅行中に立ち寄りたい道の駅の特徴について、最も当てはまるものを1つ選択してください。

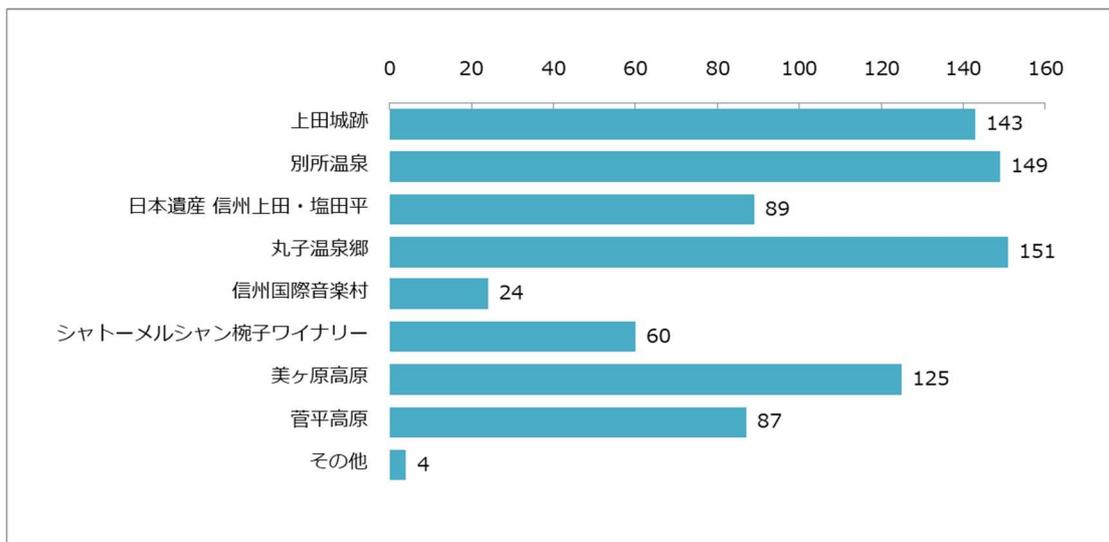
	n	%
全体	300	100.0
飲食施設が充実している	55	18.3
お土産・特産物の取り扱いが充実している	126	42.0
その道の駅でしか買えない商品がある	52	17.3
その道の駅でしか体験できないことがある	10	3.3
アクティビティ施設が充実している	0	0.0
休憩スペースが充実している	22	7.3
子育て関連施設が充実している	2	0.7
体験イベントが充実している	0	0.0
道路情報や周辺観光地の情報が充実している	8	2.7
道の駅から見える風景が綺麗	17	5.7
1つのテーマに特化している（ワインをテーマにした道の駅など）	2	0.7
その他	6	2.0



・立ち寄りたい道の駅の特徴は、「お土産・特産物の取り扱いが充実している」の回答数が最も多く、続いて「飲食施設が充実している」の回答数が多くなっている。

Q7.ここからは、長野県上田市についてお聞きします。写真に示す上田市の観光地のうち、訪れてみたいと思う観光地を全て選択してください。(いくつでも)

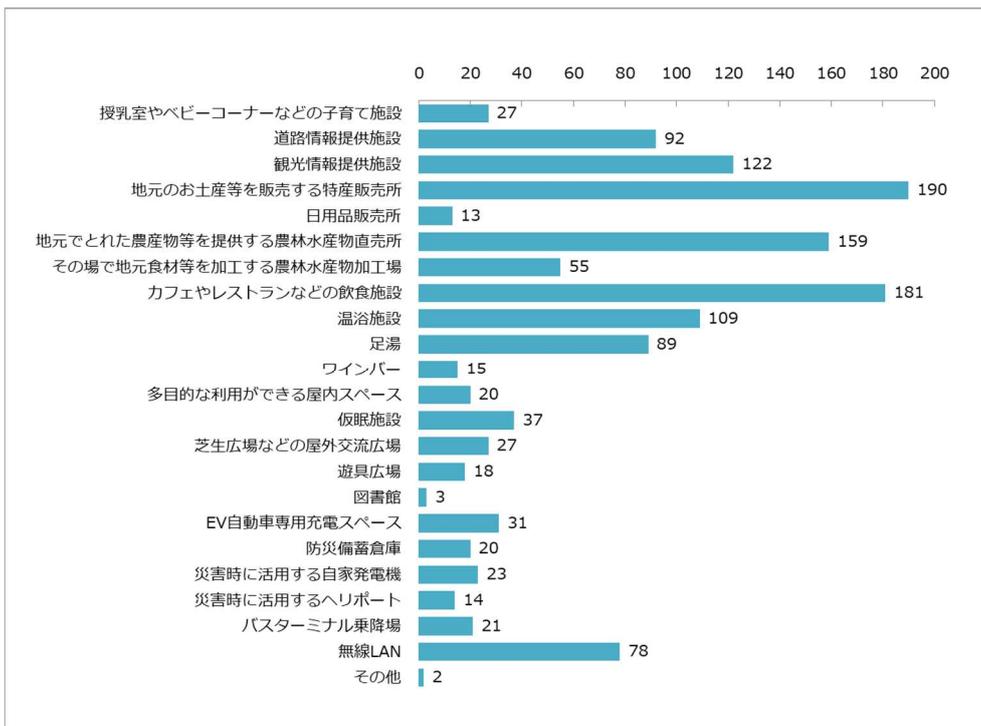
	n	%
全体	300	100.0
上田城跡	143	47.7
別所温泉	149	49.7
日本遺産 信州上田・塩田平	89	29.7
丸子温泉郷	151	50.3
信州国際音楽村	24	8.0
シャトーメルシャン椀子ワイナリー	60	20.0
美ヶ原高原	125	41.7
菅平高原	87	29.0
その他	4	1.3



・上田市の観光地のうち、訪れてみたいと思う観光地は、「丸子温泉郷」の回答数が最も多く、続いて「別所温泉」「上田城跡」の回答数が多くなっている。

Q8.上田市丸子地域において図に示す建設候補地に道の駅の整備を計画しています。本道の駅にあつたらよいと思う施設について教えてください。(いくつでも)

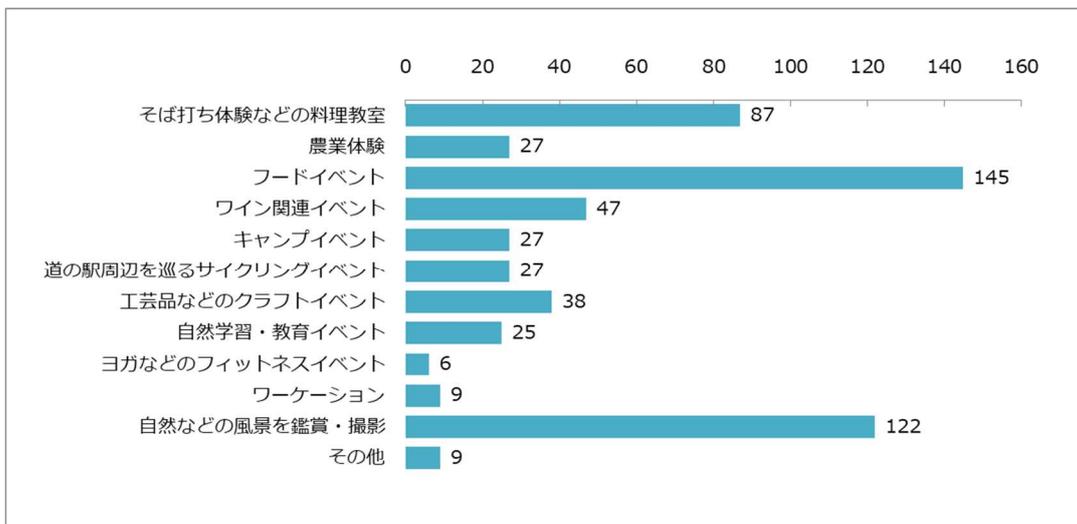
	n	%
全体	300	100.0
授乳室やベビーコーナーなどの子育て施設	27	9.0
道路情報提供施設	92	30.7
観光情報提供施設	122	40.7
地元のお土産等を販売する特産販売所	190	63.3
日用品販売所	13	4.3
地元でとれた農産物等を提供する農林水産物直売所	159	53.0
その場で地元食材等を加工する農林水産物加工場	55	18.3
カフェやレストランなどの飲食施設	181	60.3
温浴施設	109	36.3
足湯	89	29.7
ワインバー	15	5.0
多目的な利用ができる屋内スペース	20	6.7
仮眠施設	37	12.3
芝生広場などの屋外交流広場	27	9.0
遊具広場	18	6.0
図書館	3	1.0
EV自動車専用充電スペース	31	10.3
防災備蓄倉庫	20	6.7
災害時に活用する自家発電機	23	7.7
災害時に活用するヘリポート	14	4.7
バスターミナル乗降場	21	7.0
無線LAN	78	26.0
その他	2	0.7



・本道の駅にあつたらよいと思う施設は、「特産販売所」の回答数が最も多く、続いて「飲食施設」の回答数が多くなっている。

Q9. 本道の駅で体験したいことについて教えてください。(いくつでも)

	n	%
全体	300	100.0
そば打ち体験などの料理教室	87	29.0
農業体験	27	9.0
フードイベント	145	48.3
ワイン関連イベント	47	15.7
キャンプイベント	27	9.0
道の駅周辺を巡るサイクリングイベント	27	9.0
工芸品などのクラフトイベント	38	12.7
自然学習・教育イベント	25	8.3
ヨガなどのフィットネスイベント	6	2.0
ワーケーション	9	3.0
自然などの風景を鑑賞・撮影	122	40.7
その他	9	3.0



・本道の駅で体験したいことは、「フードイベント」の回答数が最も多く、続いて「自然などの風景を鑑賞・撮影」の回答数が多くなっている。

11. 出店を希望する事業者等への参入意向調査

11.1 調査概要

11.1.1 調査目的

本調査は、本事業に参画意向のある市内事業者の抽出、参画に向けた条件等を把握することを目的に実施しました。

11.1.2 調査対象

調査対象企業は、出店参入の意向調査を希望する事業者(申込者)及び過年度に実施したサウンディング型市場調査提案者となりました。

配布数:13、回答数:11(回収率:約85%)

11.1.3 設問内容

現状の「(仮称)道の駅まるこ」整備の検討への認識や既存の道の駅への参画状況、また道の駅への参画意向や条件等に関する設問計10問で実施しました。

表 11-1 出店を希望する市内事業者への参入意向調査の設問項目

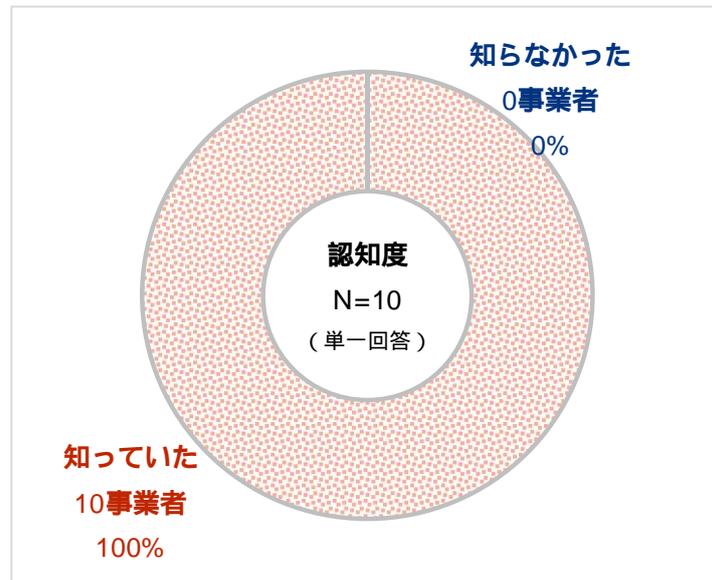
設問	アンケート設計の意図
1. 現状について	
1.1. 「(仮称)道の駅まるこ」整備の検討への認識	・道の駅整備を検討していることの周知 ・道の駅整備への関心の把握
1.2. 既存の道の駅への参画状況	・既存の道の駅に参画している市内事業者の把握 ・既存の道の駅への参画条件の把握 ・既存の道の駅の取組や課題の把握
2. 道の駅へ期待することについて	
2.1. 道の駅に期待する機能及び期待する理由、具体的な導入イメージ(想定する利用者のニーズ等)	・道の駅に期待される導入機能の把握 ・市内事業者が想定する利用者ニーズの把握
3. 道の駅への参画意向について	
3.1. 道の駅事業への参画意向	・市内事業者の参画意向を把握
3.2. 参画する場合の参画形態	・参画形態の把握
3.3. テナント出店の場合のテナント内容、販売商品、主な利用者	・道の駅に出店できるテナントや販売可能な商品の把握 ・年間を通じて安定的な商品販売を図れるかの確認
3.4. 商品供給の場合に供給できる商品、供給時期、供給可能量	・道の駅に提供できる商品の把握 ・年間を通じて安定的な商品供給を図れるかの確認
3.5. サービス提供の場合に提供できるサービス、提供時期、提供頻度	・道の駅に提供できるサービスの把握 ・年間を通じて安定的なサービス提供を図れるかの確認
4. 参画する場合の条件について	
4.1. 参画する場合の条件	・テナント面積や設備、配置条件、テナント料・販売手数料を把握
5. その他	
5.1. その他自由意見	・上記設問で把握できない意見や要望等を収集

11.2 調査結果

1. 現状について

1.1. 「(仮称)道の駅まるこ」整備の検討への認識

- 「(仮称)道の駅まるこ」整備の検討への認識について、全事業者が「知っていた」の回答であった。

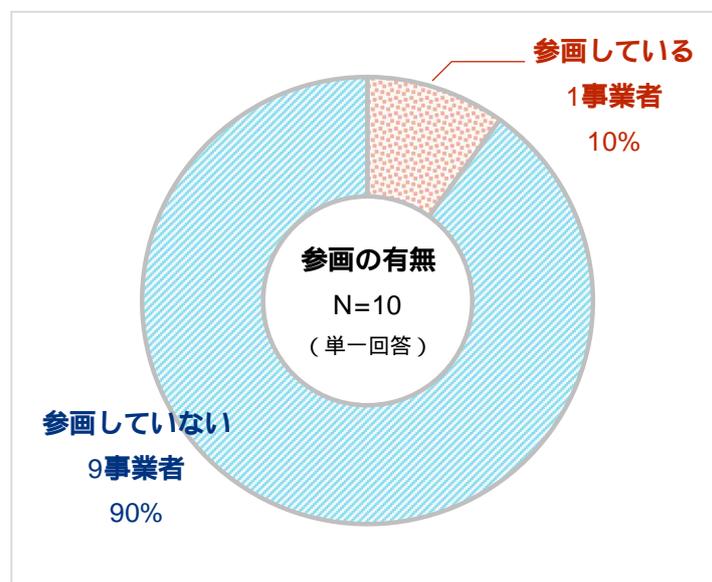


1 者未回答

図 11-1 道の駅の整備検討の認識状況

1.2. 既存の道の駅への参画状況

- 既存の道の駅へは、「参画していない」の回答が9事業者、「参画している」の回答は1事業者であった。
- 参画形態は「直営店(飲食・物販)」であった。



1 者未回答

図 11-2 既存道の駅への参画状況

2. 道の駅へ期待することについて

2.1. 道の駅に期待する機能及び期待する理由、具体的な導入イメージ

道の駅に期待することに関する調査結果について、以下に示します。

なお、期待する機能の回答は複数回答であり、総回答企業数(N=11)に対する回答割合を示しています。

2.1.1 休憩施設

- 休憩施設に期待する導入機能として、「駐車場」「トイレ」の回答が5事業者からと最も多く、次いで「子育て施設」の回答が4事業者から挙げられた。
- 期待する主な理由として「2024年問題以降のドライバーの環境改善」「円滑な市内交通、サイクリスト需要に応える」「三才山料金所の廃止によりトイレも無い状況」「従事するスタッフの為に幼児の一時預かり所」等の回答が挙げられた。
- 具体的な導入イメージとして「大型車(トラック・バス)が多いと予想されることから、できるだけ大きなスペースの駐車場と大きめのトイレ」の要望等が挙げられた。

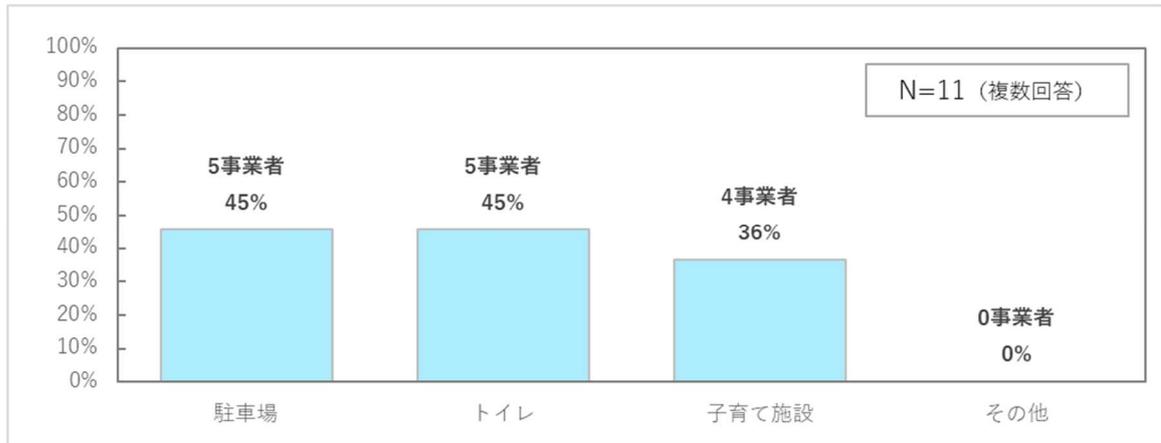


図 11-3 休憩機能に期待する導入機能

< 期待する主な理由 >

駐車場

- ・運送業界の2024年問題以降のドライバーの環境改善を行うことは、今後の道の駅の使命と考える。そのためにも駐車場及び休憩施設の設置は必須と考える。
- ・片側一車線やトラック街道と呼ばれる位なので駐車場があれば休憩や後方車に道を譲りやすい。
- ・乗り合わせ放置駐車等が逆に歓迎できる程度に十分広い駐車場とし、ニーズや円滑な市内交通、サイクリスト需要に応える。

トイレ

- ・道中公共トイレがなく松本市に往来時困ったことがある。
- ・松本へ抜ける国道なので、往来が多いと思いますが、三才山料金所の廃止によりトイレも無い状況なので、通行者の休憩地として道の駅の存在は大きいです。

子育て施設

- ・この道の駅で従事するスタッフの為の幼児の一時預かり所
- ・青木の道の駅が子供達でにぎわっていて、上田市にそのような施設が少ないから。
- ・道の駅第3ステージ(「新『道の駅』のあり方検討会」にて取りまとめた提言)に期待される機能であるため。

休憩施設全体

- ・三才山トンネル無料化により交通量が増加傾向にあるため道の駅の利便性高められる。254号線沿線の安心。

<具体的な導入イメージ>

駐車場・トイレ

- ・トイレは、室内及び屋外が必要。
- ・大型車(トラック・バス)が多いと予想されることから、できるだけ大きなスペースの駐車場と、大きめのトイレが望まれます。

子育て施設

- ・常に見えるようなガラス張りの部屋で預かる。

休憩施設全体

- ・サウナ施設又は温泉施設に併設した仮眠室を準備する。

2.1.2 情報発信機能

- 情報発信機能に期待する導入機能として、「情報提供施設」の回答が4事業者からと最も多く、次いで「その他」の回答が1事業者から挙げられた。
- 「その他」の機能として「MICE」が挙げられた。
- 期待する主な理由として「温泉宿泊やワイン等(中略) 周辺民間施設等への回遊を促す」「新たな観光、産業、教育情報の発信交流拠点」等の回答が挙げられた。
- 具体的な導入イメージとして「鹿教湯温泉・霊泉寺温泉の宿泊施設紹介コーナー」等の回答が挙げられた。

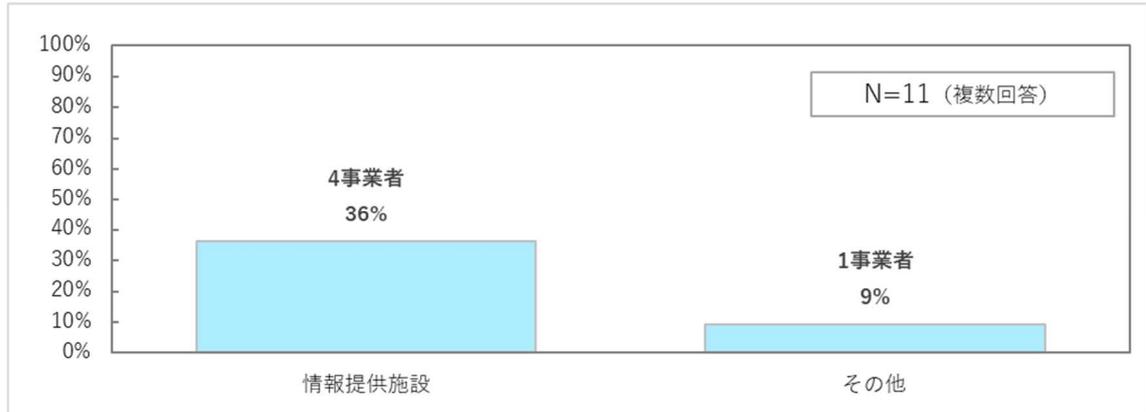


図 11-4 情報発信機能に期待する導入機能

< その他の回答 >

- ・MICE

< 期待する主な理由 >

- 情報発信機能全体
- ・観光案内、道路交通状況などの発信場所
 - ・254号線における交通量増加により情報発信効果が期待出来る。
 - ・温泉宿泊やワイン等はゲートウェイとして情報を提供して、周辺民間施設等への回遊を促す。
 - ・幕末維新における上田藩の果たした役割を発信し、新たな観光、産業、教育情報の発信交流拠点としていく。
 - ・まず、三才山トンネル両出入口のライブ映像は必要です。特に降雪の日は状況確認できる場所でありたいです。

< 具体的な導入イメージ >

- 情報発信機能全体
- ・インフォメーション場所の設置
 - ・三才山トンネル両出入口
ライブ映像、観光案内、壁面マップ等
鹿教湯温泉・霊泉寺温泉の宿泊施設紹介コーナー

2.1.3 地域振興機能

- 地域振興機能に期待する導入機能として、「特産販売所」「温浴施設」の回答が6事業者からと最も多く、次いで「飲食施設」「EV自動車用充電スペース」の回答が5事業者から挙げられた。
- 「農林水産物直売所」「農林水産物加工場」の回答が3事業者から挙げられた。
- 「その他」の機能として「自然体験・アミューズメント施設」が挙げられた。
- 期待する主な理由として「農産物直売は必須」「飲食施設設置は必至」「信州のアウトドアサウナのニーズの高まり」「鹿教湯は駐車場が広い温浴施設がない」「サイクリストや物流従事者の休憩ニーズ」等の回答が挙げられた。
- 具体的な導入イメージとして「組合等で使える加工場などの開発製造施設」「フードコート化」「アウトドアサウナ」等の回答が挙げられた。

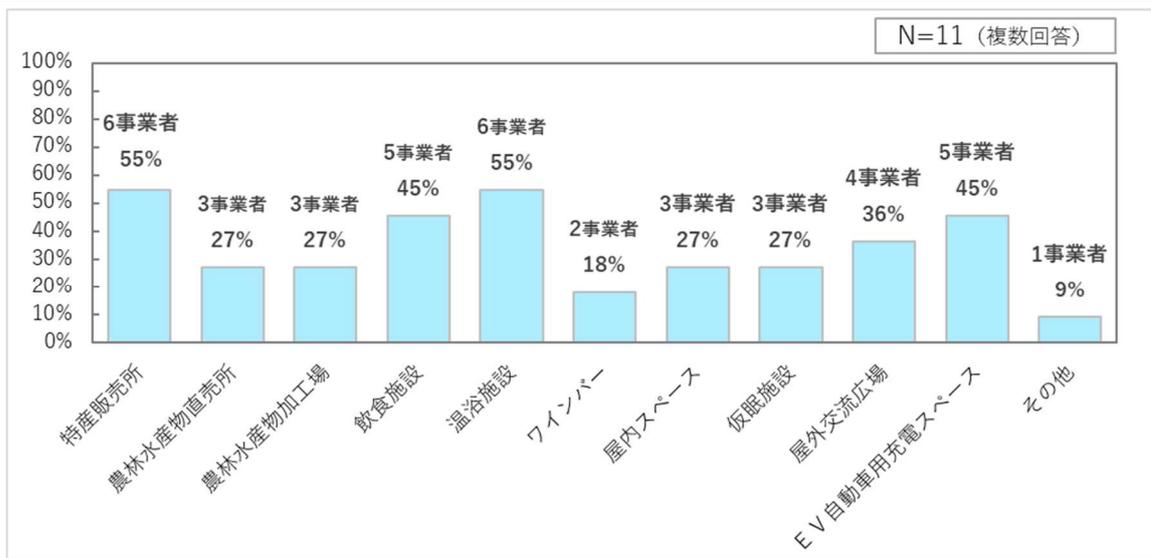


図 11-5 地域振興機能に期待する導入機能

< その他の回答 >

・自然体験・アミューズメント施設

< 期待する主な理由 >

特産物販売所

・特産品の開発、販売など6次産業化が期待されるため。

農林水産物直売所・農林水産物加工場

・農産物直売は必須。

・道の駅といえば、地域産物の直売所というイメージ。

飲食施設

・コンビニしかない為観光客は足を止めるのではないかと思う。

・沿線では飲食施設も無いので、飲食施設設置は必至。

温浴施設

- ・信州のアウトドアサウナのニーズの高まり。
- ・鹿教湯は駐車場が広い温浴施設がないためあれば便利。

仮眠施設

- ・有料の車中泊のスペースを設ける。相性が良い。
- ・シャワー施設等、燃油費や設備費が過大にならない範囲でサイクリストや物流従事者の休憩ニーズに応えられ、雪による三才山峠通行止めや災害時にも最低限の対応ができるもの。

地域振興機能全体

- ・利用者の多様性にえられる、あらゆる施設を検討する必要がある。
- ・県外者からの関心の高さ
- ・県外に情報発信出来るため地元農業や商業観光の良さをアピールできる。

<具体的な導入イメージ>

特産物販売所

- ・地元産物の販売所(一般土産販売併設)

農林水産物直売所・農林水産物加工場

- ・漬物等でも近年個人で取り組むには設備要件等が厳しくなりつつあるため、組合等で使える加工場などの開発製造施設。
- ・直売所は、雑然とにならないようにスマートな陳列を心がけるなど、他の施設との融合を図る。

飲食施設・ワインバー

- ・有名蕎麦屋の誘致 上田の「草笛」フランチャイズ可能か？
または、地元民が打つ蕎麦屋
- ・飲食は、フードコート化し、あらゆるジャンルの食事を提供できる利用にする。また、営業時間は、区分により早朝からのものと、夜の営業も検討したい。その場合は、ワイナリー・ブリュワーズも併設しアルコールの提供も目指す。

温浴施設

- ・アウトドアサウナ

仮眠施設

- ・サウナ後の休憩場所、有料の車中泊スペース

その他

- ・川を使った自然体験で家族や若者の利用促進を図る。
- ・近隣の独居老人対策としてアミューズメント機器を設置し、昼間の居場所を作る。また、ゲーム機によりボケ防止にもつながる。

2.1.4 防災機能

- 防災機能に期待する導入機能として、「備蓄倉庫」「自家発電施設」の回答が5事業者から挙がった。
- 期待する主な理由として「雪による三才山峠通行止めや災害時にも最低限の対応」「冬季間の凍結防止剤のストックヤード」「除雪機基地」等の回答が挙げられた。
- 具体的な導入イメージとして「売り場の商品を提供するなど検討」「シャワー施設」等の回答が挙げられた。

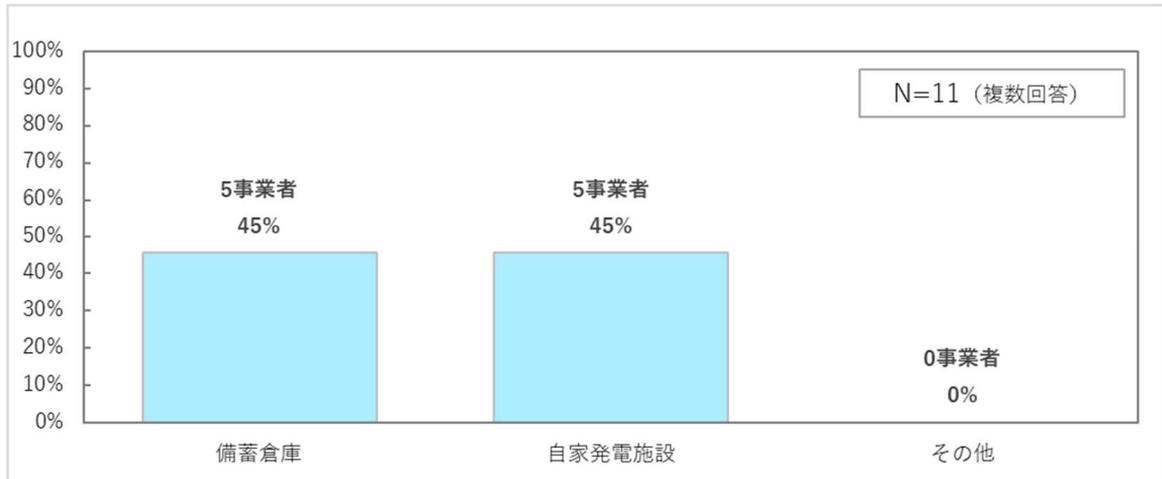


図 11-6 防災機能に期待する導入機能

< 期待する主な理由 >

備蓄倉庫

- ・災害の備えに道の駅が有効なため。
- ・雪による三才山峠通行止めや災害時にも最低限の対応ができるもの。
- ・冬季間の凍結防止剤のストックヤードを備えて安全性を向上する。

防災機能全体

- ・災害時の避難所機能を持たせる。
- ・除雪機基地として冬季間の安全が図れる。
- ・地域の防災避難施設としての機能は、自治体が責任をもって設置する。

< 具体的な導入イメージ >

備蓄倉庫

- ・食料品等は備蓄品を使うか、又は、売り場の商品を提供するなど検討する。
- ・備蓄倉庫の設置

防災機能全体

- ・施設内を使って非難してもらう。
- ・シャワー施設

2.1.3 その他の機能

- その他の機能に期待する導入機能として、「バスターミナル乗降場」の回答が4事業者からと最も多く、次いで「その他」の回答が1事業者から挙げられた。
- 「その他」の機能として「RVパーク」が挙げられた。
- 期待する主な理由として「既存路線バスの乗降場接地(であるため)」「将来の245号線沿線住民の交通状況に対応するため」等の回答が挙げられた。

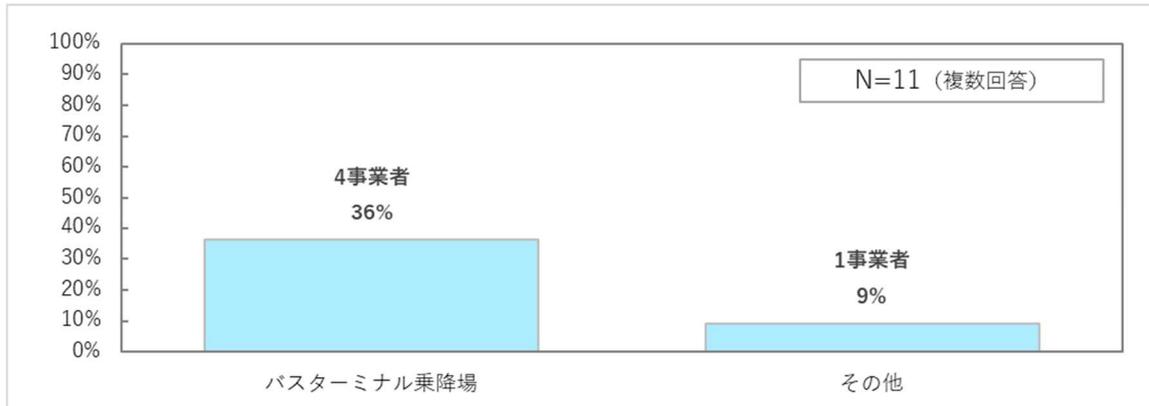


図 11-7 その他の機能に期待する導入機能

< その他の回答 >

- ・RVパーク

< 期待する主な理由 >

バスターミナル乗降場

- ・上田～松本間又は、既存路線バスの乗降場接地(であるため)。
- ・バスターミナルは将来の245号線沿線住民の交通状況に対応するため。
- ・かけゆ温泉の宿泊客が、食事の後に、お酒を飲みにてかけて地元の商品を消費、購入できる。

その他

- ・持続可能な車中泊のニーズへの対応

3. 道の駅への参画意向について

3.1. 道の駅事業への参画意向

- 道の駅事業への参画意向について、「参画したい」の回答は9事業者、「どちらともいえない」の回答は2事業者、「参画したくない」と回答した事業者はいなかった。
- 「どちらともいえない」の回答理由として「具体的な建物構想や規模等がまだ何も決まっていないとのことですので現状では判断が難しい」「近い距離に直売所を運営している立場として、両方やるのは難しい(利益相反の意味で)」といった回答が挙げられた。

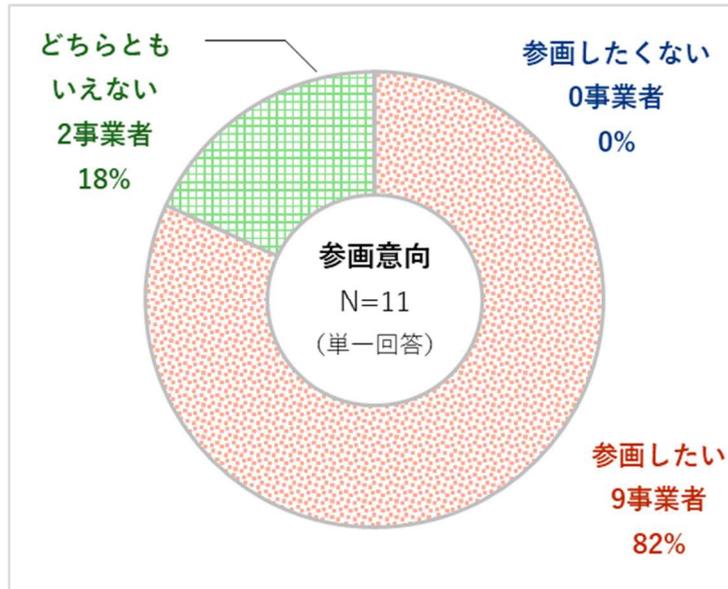


図 11-8 市内事業者の参画意向

3.2. 参画する場合の参画形態

- 参画形態について、「その他(道の駅の運営事業者)」の回答が6事業者からと最も多く、次いで「テナントとして出店」「商品を供給」が4事業者、「サービスを提供」が2事業者から挙げられた。

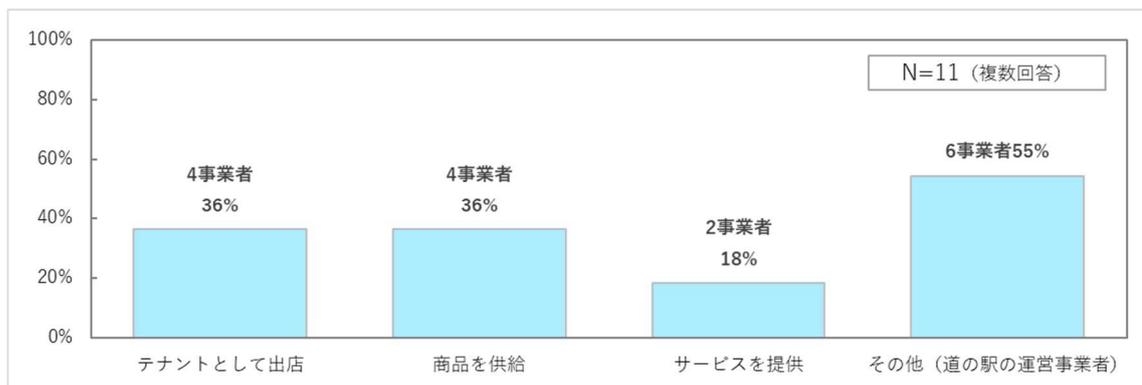


図 11-9 参画する場合の参画形態

3.3. テナント出店の場合のテナント内容、販売商品、主な利用者

- アウトドアサウナや車中泊スペース等の提供により、市外来訪者の誘致に繋がると考えられる。
- ワインバーやソフトクリーム等を販売することにより、温泉観光客の誘致に繋がると考えられる。

表 11-2 具体的なテナント内容、販売する商品、主な利用者

テナント内容	販売商品	主な利用者
売店	・一般土産用食品 ・雑貨等	・通行者 ・近隣住民
レストラン	・蕎麦 ・うどん ・定食等	
	アップルパイの商品販売	
アウトドアサウナ	サウナ利用	・地元住民 ・市外訪問者
有料車中泊スペース	車中泊スペース利用	
アウトドアキャンプ	アウトドアキャンプスペース利用	
東信地域のワインを樽で提供するワインバー	・ワイン ・ヤギチーズ ・果汁 100%ジュース	・地元住民 ・県外客 ・かけゆ温泉に宿泊する方
ヤギミルクのソフトクリーム屋さん	・ヤギソフトクリーム ・ワインソフトクリーム ・ドライフルーツ	

3.4. 商品供給の場合に供給できる商品、供給時期、供給可能量

- 下記商品においては年間を通じた販売が可能と考えられる。

表 11-3 供給可能な商品、供給時期、供給可能量

商品名	回答	時期												供給量	
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
ヤギチーズ	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5kg/日
果汁100%ジュース	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	300本/年間
サブレ、クッキー	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	500枚/月
スティックチーズ(味噌入り)	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	300本/月
和菓子	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	300個/月
菊芋関連商品	通年	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	状況に応じて対応

3.5. サービス提供の場合に参画する業種、提供できるサービス、提供時期、提供頻度

- サービス提供する場合の参画業種として、「農業体験、収穫体験サービス」「観光PR・情報発信」の回答が2事業者からと最も多く、次いで「イベント企画・開催」の回答が1事業者から挙げた。
- 農業体験は体験可能時期に偏りがあるものの、道の駅での年間を通じた観光情報の発信が可能と考えられる。

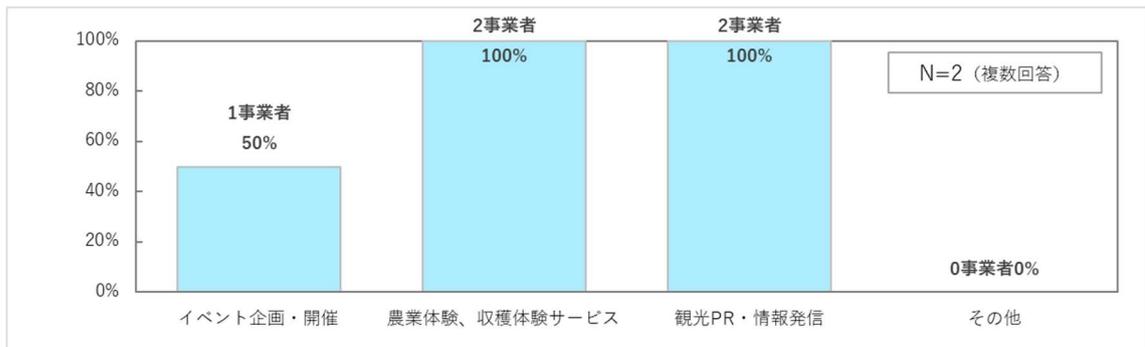


図 11-10 サービス提供の場合に参画する業種

4. 参画する場合の条件について

4.1. 参画する場合の条件

- 「売り場面積」に関する具体的な条件として、「500～600 m²」等の回答が挙がった。
- 「設備」に関する具体的な条件として、「外へ直接販売できる売り場」「冷蔵、冷凍設備」等の回答が挙がった。
- 「その他、具体的な条件」として、「指定管理費が人件費および経費を完全に賄えること」等の回答が挙がった。
- 「テナント料・販売手数料」の具体的な条件として、売上げの「10～25%」「20%」の回答が挙がった。

5. その他

5.1. その他自由意見

- 道の駅整備に関する意見として、市内事業者が機能について集って話し合う場を設けること、全体構想（建築物、出店計画等）から参画事業者が関わることを求める意見が出ている。また、道の駅過密エリアのため民業との共存共栄を図ることも重視されている。
- さらに、近隣直売所運営組合からは、レジシステム等の導入と設計にあたり相談を入れること、指定管理者選定は3年前くらいとすること、販売状況のみならず決算状況の公開をすること等を求める意見が出ている。
- 商品・サービス等の提案に関する意見として、川遊びや全天候型のイベント広場の設置、物流拠点を兼ねた道の駅、山羊の搾乳体験やヤギソフト クリーム、チーズ・ドライフルーツとワインの組合せた提供、ワイン樽の見学等の提案が挙げられた。

12. 民間事業者への参画意向調査

12.1 調査概要

(1) 調査目的

本事業で整備する道の駅の施設内容や事業スキーム等を検討する基礎として、民間事業者を対象にアンケート調査を行い、本事業に参画が想定される民間事業者の抽出、参画に向けた条件(事業採算性、事業期間、課題等)等を把握しました。

(2) 調査対象

**道の駅 PPP 事業経験企業、 市に問合せのあった企業、
出店を希望する事業者等への参入意向調査で運営事業者として参画意向のある企業**
を対象としました。

配布数:15、回答数:13、回収率:87%

(3) 設問内容

民間事業者の意見を幅広く把握するため、道の駅整備予定地のポテンシャル、道の駅への導入機能・規模、事業スキーム、参画意向、想定される課題など、全9問の設問で調査しました。

表 12-1 民間事業者意向調査の設問内容

道の駅整備予定地のポテンシャル	
問1	道の駅整備予定地のポテンシャルについて
導入機能・規模について	
問2	道の駅に導入が望ましい機能・規模について
事業スキームについて	
問3	維持管理・運営段階における独立採算の可能性について
問4	物販・飲食事業の実施における市への施設使用料支払いの可能性について
問5	望ましい事業スキームについて
本事業への参画意向	
問6	本事業への参画意向について
問7	参画する場合の立場・役割について
想定される課題について	
問8	想定される課題について
問9	その他意見

12.2 調査結果

民間事業者からのアンケート結果を以下に示します。

(1) 道の駅整備予定地のポテンシャルについて（問1）

- 多くの事業者から、上田市と松本市をつなぐ立地であることや交通量、ドライバーによる休憩利用の可能性、周辺施設（別所温泉、丸子温泉郷等）の状況から、ポテンシャルは高いと回答している。
- 一方、類似施設（マルメロの道ながと、丸子農産物直売センター「あさつゆ」）との競合、市街地から離れている立地、周辺人口の少なさ、雪害対策のための国道254号線の機能強化等が挙げられている。

(2) 道の駅に導入が望ましい機能・規模について（問2）

- 道の駅に導入が望ましい機能として、
- 特産販売所では、「土産物販売」「商品販売全般」等を挙げている。
 - 農林水産物直売所・加工所では、「地場産の農産品販売」等を挙げている。
 - 飲食施設では、「軽食厨房・飲食スペース・テイクアウト」「食事提供スペース」「フードコート」等を挙げている。
 - 温浴施設では、複数の事業者が「足湯」を挙げている。
 - 屋外交流広場やその他の機能として、複数の事業者が「レジャー(オートキャンプ等)」を挙げている。

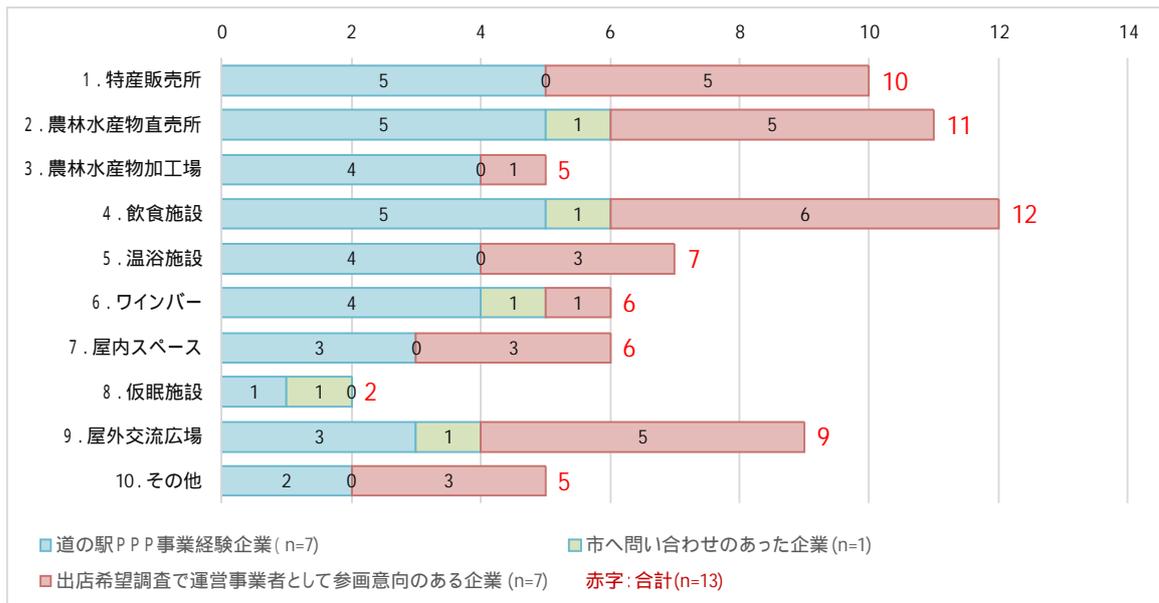


図 12-1 道の駅に導入が望ましい機能について（複数回答）

(3) 維持管理・運営段階における独立採算の可能性について（問3）

- 独立採算の可能性について、「どちらともいえない」が4事業者と最も多く、次いで「独立採算可能」「条件次第では独立採算可能」「独立採算は不可能」がそれぞれ3事業者ずつであった。
- 条件次第では独立採算可能の条件として、主に次の事が挙げられている。
 - ・収益が発生する施設・機能については独立採算が可能
 - ・建設費を考慮しない場合
 - ・目標売上に達せず、赤字に転落した場合、人件費等経費の補助（補填）が必要

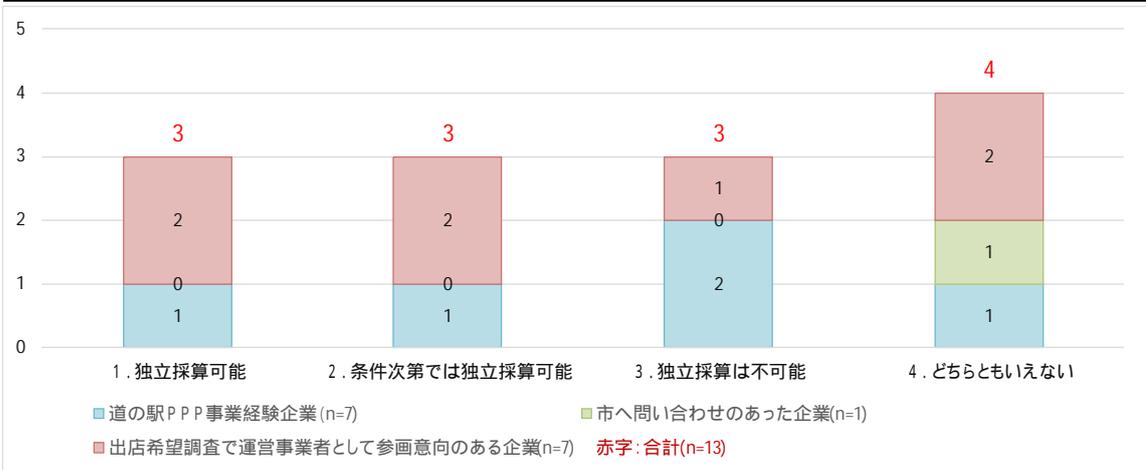


図 12-2 維持管理・運営段階における独立採算の可能性について

(4) 物販・飲食事業における市への施設使用料支払いの可能性について（問4）

- 市への施設使用料支払いの可能性について、「どちらともいえない」が6事業者と最も多く、次いで「施設使用料支払い可能」が4事業者、さらに「条件次第では施設使用料支払い可能」が3事業者であった。
- 条件次第では施設使用料支払い可能の条件として、主に次の事が挙げられている。
 - ・収益施設以外の施設に関する管理料を負担してもらえる場合
 - ・対象施設の収益が黒字であれば可能

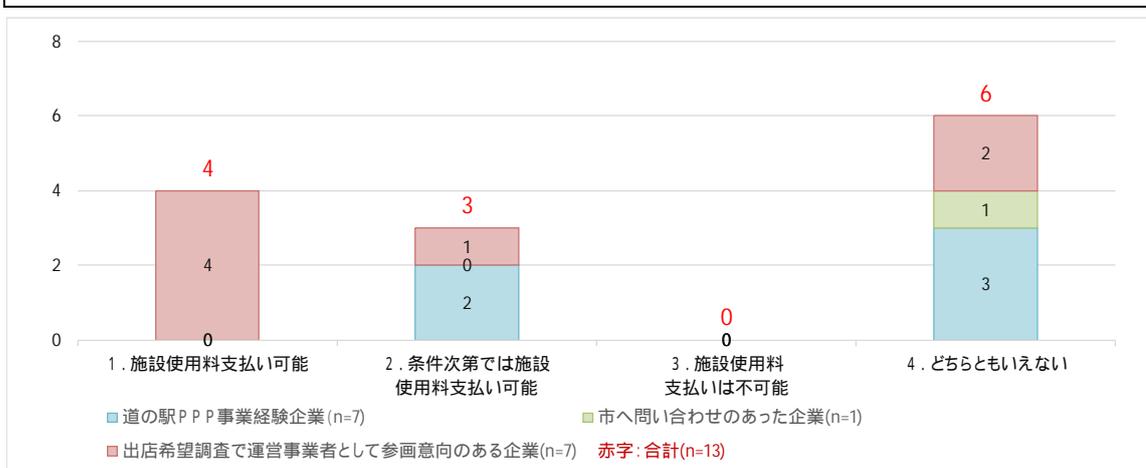


図 12-3 維持管理・運営段階における市への施設使用料支払いの可能性について

(5) 望ましい事業スキームについて (問5)

- 望ましい事業手法は、「従来方式+指定管理者制度」が4事業者と最も多く、次いで「DBO方式」が3事業者、さらに「BTO方式」が1事業者であった。
- その他、事業スキームについて判断できない等の回答が3事業者であった。
- 事業期間は、従来方式+指定管理者制度は維持管理・運営期間について「5年」「5~10年」、DBO方式は事業期間全体について「17年」といった回答が挙げられた。
- 理由として、主に次の事が挙げられている。
 - 【BTO方式の主な理由】
 - ・リスクも高いが、自由度も高くなる
 - 【DBO方式の主な理由】
 - ・これまでの道の駅におけるDBO方式を想定
 - ・関係者と連携協議を重ね、その意向を反映させるため
 - 【従来方式+指定管理者制度の主な理由】
 - ・実施設計から運営者が関わることが望ましいと考えるため
 - ・本施設においては、道の駅の特性上、確実な収益を見込むことが難しいこと、事業規模もそれほど大きくないと想定されることから、手間のかかるJVやSPCを組成してまで応募する事業者はそれほど多くなく、不調や単独応募となるリスクが想定(される)

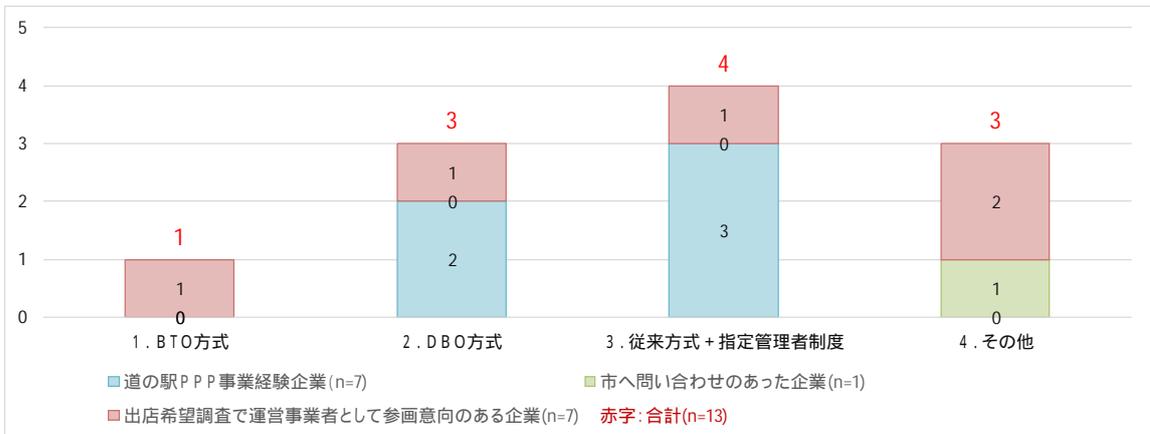


図 12-4 望ましい事業スキームについて

(6) 本事業への参画意向について(問6)

- 本事業への参画意向は、「参画したい」が3社、「条件次第では参画したい」が7社、「参画したくない」「どちらともいえない」が1社ずつ、「未回答」が1社であった。
- 条件次第では参画したいの理由として、主に次の事が挙げられている。
 - ・要求水準の内容次第で検討は可能(非収益施設の負担が少ない、管理料が支給されること、C工事部分の投資が少ないなど)
 - ・施設の設備投資全般を行政で負担(する場合)
 - ・オペレーターの役割が整理され、必要な利潤を得られる条件である場合

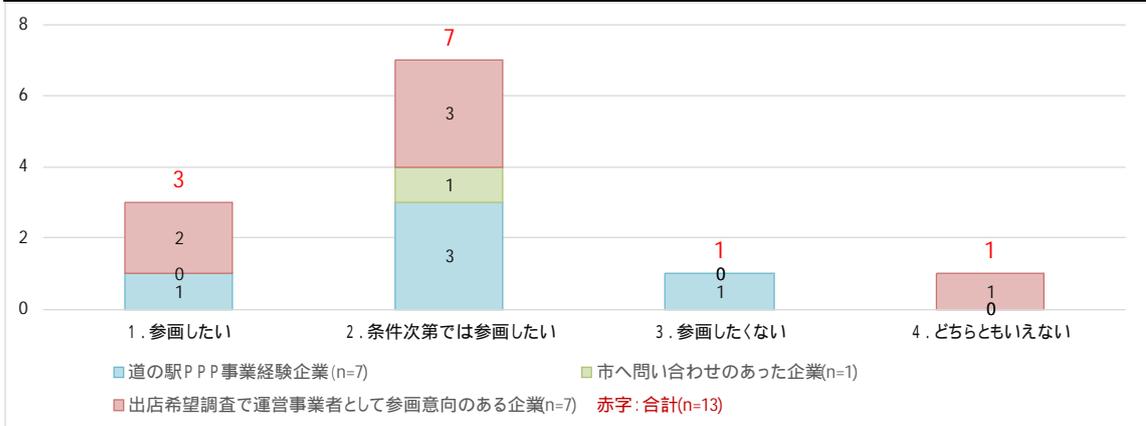


図 12-5 本事業への参画意向について

(7) 参画する場合の立場・役割について(問7)

- 本事業への参画の立場・役割は、「施設の整備」が1社、「施設の維持管理・運営」が9社であった。その他、「マネジメント」「施設の維持管理・運営+企画」等の回答もあった。
- 「施設の維持管理・運営」のうち、担当する部分として主に次の事が挙げられている。
 - 【全般的に担当できる意見】
 - ・道の駅全ての統括について企画段階からのコミット
 - ・道の駅全てを総括可能
 - ・全体のプロモート
 - ・指定管理者として、設計・施工段階から開業準備段階まで、運営者の視点から効果的な施設ができるよう行政サポートを行い、開業後は指定管理者として、全ての施設機能を維持管理・運営
 - 【一部業務を担当する意見】
 - ・環境の維持・整備(環境整備等)を中心的に担いつつ、生産者や出店者の売り場作りサポート、利用環境サポート(機器設置・共同利用など)を行う
 - ・施設としての催事企画・実施等への対応、協力業者との連携なども実施
 - ・温浴施設、アウトドアサウナの管理運営
 - ・飲食物販施設を担当

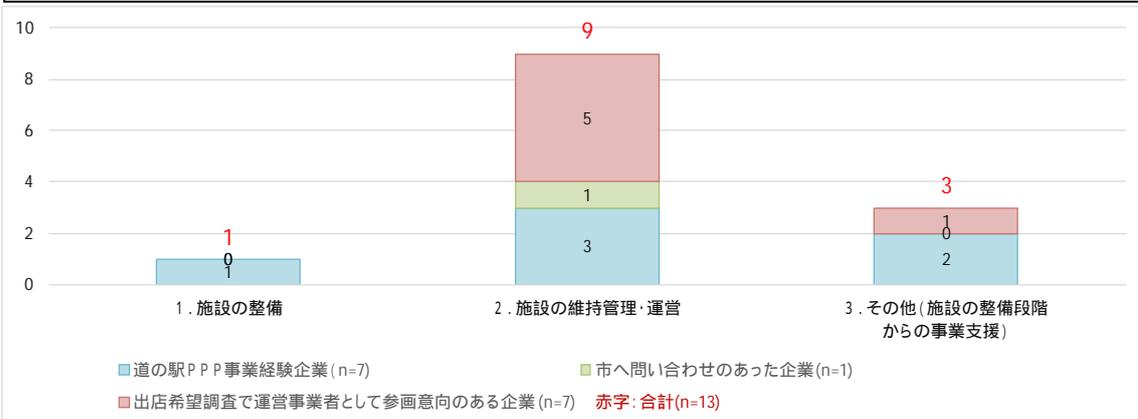


図 12-6 本事業への参画の立場・役割について

その他の回答内容

マネジメント
施設の維持管理・運営+企画(道の駅全ての統括について企画段階からのコミット)

(8) 想定される課題について(問8)

- 施設整備業務では、「地域特産品の出荷見込み等に応じた施設整備(設計)」「施設整備コスト」等が挙げられている。
- 維持管理業務では、「非収益部門については管理料が支払われることが事業参入を検討する最低条件」「エネルギー費の高騰」「飲食営業は HACCP に基づいた運営管理ができる人材が必要」「技術的な専門スタッフが必要」等が挙げられている。
- 運営業務では、「地元商品のみ(の販売)に限定された場合は事業採算性が取りにくい」「24 時間営業は人員配置等で簡単ではない」「出店者等が販売しやすいようなサポートも行えるような枠組みの整理も必要」等が挙げられている。