

道の駅いながわ活性化基本計画（平成 30 年 11 月）からの更新事項

4-12 施設ごとの規模（まとめ）（基本計画 P77-78）

子育て支援センター追加及び関係機関協議結果による各施設規模の更新

- ・子育て支援センター・園庭：既存の子育て支援センターの立地上の特性や多様化する住民ニーズに対応した事業展開を行なうため追加。
（建物：約 525 m²、園庭：約 200 m²）
- ・多目的施設：40 人規模の会議等の開催を想定し、面積を約 300 m²から約 70 m²に調整。
- ・子育て関連施設：遊び場スペースと事務スペースを想定し、面積を約 330 m²から約 35 m²に調整。
- ・イベント交流広場：子育て支援センターの園庭追加に伴い、面積を約 2,000 m²から約 1,800 m²に調整。
- ・関係機関協議結果により、進入路・周回道路等を約 4,680 m²から約 5,280 m²、雨水調整池の面積を約 2,700 m²に調整。

サウンディング型市場調査参加者を中心に、本事業へ関心を示した事業者に対して実施した新型コロナウイルス感染拡大に関するアンケート調査結果を反映し、導入施設を見直し

- ・温浴施設：中長期的にも収益性が見込めず導入が困難であるとの意見が複数あったことから、再評価の上、地域連携機能から除外。
- ・屋外ふれあい活動広場：屋外活動・交流のための施設の導入が期待される意見があり、再評価にて緑地公園やアスレチック施設などの可能性が高まったことから、これらを集約した施設として地域連携機能に追加。
- ・上記変更に伴い、休憩機能として必要となる駐車場の規模が変更（小型 230 台以上、大型 5 台程度、二輪車 15 台以上）

表 道の駅いながわに整備する施設ごとの規模 一覧表

機能	機能の内訳	整備施設	施設規模の目安		施設規模算定の考え方
			延べ床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	
休憩機能		駐車場	—	約 7,600 m ²	小型 230 台以上、大型 5 台程度、二輪車 15 台以上
		トイレ	約 230 m ²	—	男性用 (小) 20 穴 (大) 7 穴、女性用 20 穴 多機能・多目的トイレ 1 穴
情報発信機能		地域情報発信施設	約 140 m ²	—	30 席程度、情報提供装置及び掲示板、観光案内所と共用
その他の 基本機能	防災機能	防災倉庫	—	—	道路利用者向けの支援物資
	管理機能	管理事務所	約 50 m ²	—	5 人程度が執務
地域連携機能	6 次産業拠点化	そばの加工販売施設 特産品の開発・加工施設	約 500 m ²	—	そば飲食、そば打ち体験、そば・農産物加工設備

4-12 施設ごとの規模（まとめ）（基本計画 P77-78）

表 道の駅いながわに整備する施設ごとの規模 一覧表（続き）

機能	機能の内訳	整備施設	施設規模の目安		施設規模算定の考え方
			延べ床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	
地域連携機能	地域拠点化	飲食施設	約 450 m ²	—	客席 142 席、厨房
		物販・サービス施設	約 1,000 m ²	—	売り場、バックヤード
		多目的施設	約 70 m ²	—	
		子育て関連施設	約 35 m ²	—	道の駅利用者が親子で利用できる遊び場、遊具広場等のほか、「サービスエリアや「道の駅」における子育て応援の今後の取組方針」に沿う設備
		バスロータリー	—	約 1,200 m ²	停留所
		屋外ふれあい活動広場	—	約 10,000 m ²	当該広場利用者のための駐車場を含む
	グリーン ツーリズム	地域産品飲食施設 (バーベキュー等)	—	約 800 m ²	客席あり、「飲食施設」と一部の厨房設備を共有
	観光拠点化	地域商品等販売施設 (農産物直売所含む)	約 1,000 m ²	—	売り場、バックヤード
		軽飲食施設	約 120 m ²	—	客席あり、厨房
		イベント交流広場	—	約 1,800 m ²	
観光案内所		—	—	グリーンツーリズムなど町の観光情報窓口として機能 地域情報発信施設と共用	
その他の施設	進入路、周回道路等	—	約 5,280 m ²		
	サービスヤード（従業員駐車場等）	—	約 2,000 m ²	従業員駐車場：小型 60 台程度	
	雨水調整池	—	約 2,700 m ²		
	緩衝緑地	—	約 3,400 m ²	3,400 (m ²) ÷ 39,100 (m ²) ≒ 8.7 (%) > 3 (%)	
子育て支援センター及び園庭		約 525 m ²	約 200 m ²		
合 計		約 4,120 m ²	約 34,980 m ²		
総 計			約 39,100 m ²	延べ床面積+敷地面積	

5-1 ゾーニング計画（基本計画 P79）

子育て支援センター追加、交差点・進入路計画及び雨水調整池の検討状況の反映、温浴施設の除外と屋外ふれあい活動広場の追加によるゾーニング計画の更新

- ・子育て支援センターを敷地北側に配置。
- ・交通管理者、道路管理者との協議結果を反映した交差点・進入路の設計を反映。
- ・雨水調整池を敷地南側に配置
- ・温浴施設を地域連携機能から除外し、新たに屋外ふれあい活動広場を追加



図 ゾーニング計画

6-2 事業手法の概要（基本計画 P86）

子育て支援センターの追加、指定管理者制度の適用範囲の拡大、温浴施設の除外及び屋外ふれあい活動広場の追加に伴う事業スキームの更新。

- ・事業者は子育て支援センターを整備し、所有権を町へ移転する。別途、町が維持管理・運営を行う。
- ・指定管理者制度の範囲を広げ、管理するリスクを軽減するとともに、PFI 事業者の運営にも配慮し事業スキームを更新。

町と PFI 事業者は PFI 事業契約を締結し、PFI 事業者が施設整備（設計・建設）を行います。施設完成後、施設の所有権を町に移転します。PFI 事業者は、利用料金と対価の収入にて維持管理・運営を独立採算にて実施し、納付金・使用料・賃料を町に支払うこととします。

駐車場、トイレ、多目的施設等について、管理するリスクを軽減するため、町は PFI 事業者に対し指定管理者の指定を行います。PFI 事業者は、維持管理・運営を実施し、多目的施設やイベント交流広場の利用料金、地域商品等販売施設やそばの加工販売施設等の売上を収入として得るものとします。

物販・サービス施設等については、PFI 事業者が専門事業者のノウハウを活用した維持管理・運営を想定し、町は PFI 事業者と定期建物賃貸借契約を締結することを想定しています。

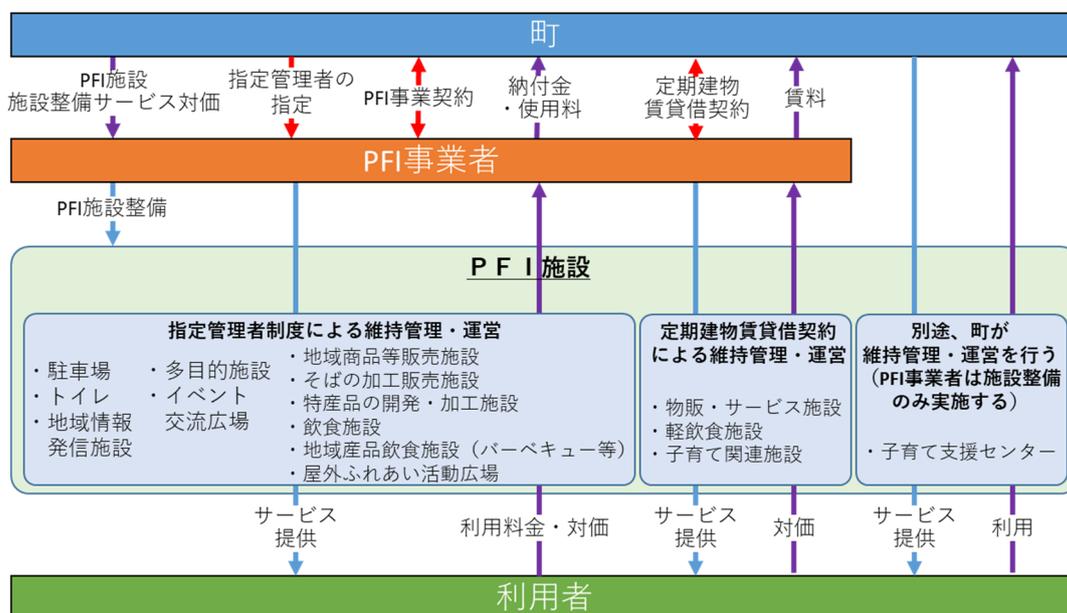


図 事業スキームのイメージ

表 事業手法等の概要

項目	内容
事業手法	PFI（BTO方式（一部BT））
事業類型	混合型（施設整備：サービス購入型、維持管理・運営：独立採算型）
事業期間	施設整備：2年、維持管理・運営：20年
施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業者が PFI 施設を整備し、整備完了後、所有権を町へ移転する。 ・町は PFI 事業者に対し、PFI 施設の施設整備サービス対価を割賦にて支払う。
維持管理・運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業者は PFI 施設を独立採算にて維持管理・運営を行う。 ・PFI 事業者は利用料金・売上収入にて PFI 施設の維持管理・運営を行う。 ・PFI 事業者は町に対し、納付金・使用料・賃料を支払う。 ・子育て支援センターは別途、町が維持管理・運営を行う（PFI 事業者は施設を整備し、所有権を町へ移転する）。

当該事業は、PFI（BTO方式（一部BT））により「道の駅いながわ」を移設し、新たに維持管理・運営を行うことを事業の範囲とします。

6-3 概算事業費（基本計画 P86）

- ・子育て支援センターの追加、温浴施設の除外及び屋外ふれあい活動広場の追加に伴う施設整備費と事業収支の更新
- ・事業収支への新型コロナウイルス感染症拡大の影響の反映

（１）施設整備費

（単位：千円 税抜）

工事	内容	金額
土木工事	基盤整備（撤去、造成、調整池）	749,000
外構工事	駐車場、地域産品飲食施設（バーベキュー等）、屋外ふれあい活動広場、イベント交流広場、バスロータリー、進入路、周回道路等、建築外構等	435,000
建築工事	地域商品等販売施設、そば・加工品販売施設、飲食施設、軽飲食施設、道の駅（トイレ、管理事務所、情報発信施設、多目的施設、子育て関連施設）、物販・サービス施設、子育て支援センター	1,107,000
合 計		2,291,000

※ 土地購入費、設計費、消費税は含まない。

（２）維持管理・運営の収支

（単位：千円 税抜）

区分	規模(m ²)	新型コロナウイルス感染症拡大の影響を考慮した収支見込	
		収入(千円) 支出(千円)	収支(千円)
①地域商品等販売施設	1,000	+523,000 -469,000	+54,000
②そば・加工品販売施設	500	+122,000 -103,000	+19,000
③飲食施設、軽飲食施設	570	+147,000 -143,500	+3,500
④道の駅（駐車場、トイレ、管理事務所、情報発信施設、自動販売機、多目的施設）	720	+300 -38,000	-37,700
⑤地域産品飲食施設（バーベキュー等）	800	+52,000 -50,800	+1,200
⑥物販・サービス施設	1,000	+297,000 -288,000	+9,000
⑦屋外ふれあい活動広場	10,000	+10,000 -10,000	+0
合 計		+1,151,300 -1,102,300	+49,000

※上記収支は、単年度のシミュレーションである。

なお、借地料、固定資産税、金利や大規模修繕などの費用は含まない。また、物価変動は考慮していない。