

遊佐町道の駅 鳥海 移転整備事業 サウンディング用事業概要書

山形県遊佐町役場 企画課PAT整備推進室

令和4年2月

サウンディングの目的：

1. 本町で進めている官民連携手法による道の駅移転整備事業について、事業のコンセプトや導入施設・機能・規模に関するアイデアを取り入れて、計画の見直しに適切に反映し、本事業の実現可能性を高めたい。
2. 事業者の皆様の参加意欲・参加条件等についてご意見を伺い、事業手法・スキームを検討したい。

以上2点を目的とし、調査を実施するものです。

いただいたご意見を、計画の見直しに適切に反映し、本事業の実現可能性を高めていきます。

はじめに・遊佐町（本町）の概要

遊佐町（以下「本町」という。）は、山形県の最北部に位置し、町のシンボルである鳥海山をはじめ、鳥海国定公園に指定されている日本海の海岸線、二ノ滝や高瀬峡、地球科学的価値を持つ鳥海山・飛鳥ジオパーク等風光明媚な自然が豊富に残されています。鳥海山と日本海に囲まれた肥沃な庄内平野に月光川等を代表とする各河川が貫流し、雄大な景観を形成しています。その澄んだ空気や豊富な水資源によって、本町の農林水産業は発展してきました。農家の高い栽培技術により品質の高い農産物が多く、遊佐米やパプリカ、メロン等が全国的に有名です。また夏の味覚として、鳥海山の恩恵である豊富なミネラルを含んだ伏流水によって育まれた天然岩ガキが有名です。

首都圏や近隣政令指定都市から離れており、行きにくい場所にある本町ですが、宝島社『田舎暮らしの本』2021年2月号（令和3年1月4日発売）2021年版 第9回 「住みたい田舎」ベストランキングで町部門・総合部門で5位となるなど、大変注目を頂いている町でもあります。



遊佐町へのアクセス



1.道の駅再整備事業の目的

本町は平成22年に過疎地域に指定されており、国勢調査による総人口は、平成22年度の15,480人に対し、平成27年度には14,207人、高齢化率は33.0%から37.2%に増加、年少人口は10.8%から9.9%に減少しています。令和3年11月30日に公表された令和2年度国勢調査の結果によると人口が13,032人であり、本町の過疎化に歯止めがかかっていない状況にあり、地域産業の衰退といった問題を引き起こしています。

そのような中、**本町の令和元年度の観光入込客数は延べ322万人**（令和元年度山形県観光者数調査より）となり、首都圏・仙台都市圏等の大都市圏から「行きにくい」場所にあるにもかかわらず、**山形県内で5番目に多い入込客数**となっております。この観光入込客数に大きく貢献しているのが、国道7号沿いにある道の駅「鳥海」（以下「現道の駅」という。）であり、**入込客数の約7割に当たる200万人以上が、毎年全国各地から訪れております。**

地元農家が生産した四季折々の農産物を提供する直売所「ひまわりの会」や、県漁協女性部が運営する鮮魚直売所「元気な浜店」等があり、生産者の生産意欲の向上や、多くの雇用創出にも繋がっています。

また、平成26年10月には、新鮮な地場野菜やその加工食品、地魚等の浜焼きや惣菜類の販売等を通じて、地元農家生産者と道の駅来客者との交流を図る取り組みなど地域振興への貢献度が高く評価され、**第一回東北道の駅好事例大賞を受賞**しております。

当道の駅再整備事業により、遊佐町の魅力を高め、周知し、より一層の交流を加速させ、次世代に元気な遊佐町を繋いでいくことを目指します。



2.道の駅再整備事業の実施場所

現道の駅は平成8年に建設し、平成9年に道の駅として登録されました。入込の多さに比べて施設は手狭であり、老朽化が進行しています。加えて、日本海沿岸自動車道路（日沿道）の整備も進んでおり、将来的に交通の流れが大きく変わることも予想されます。

本事業はそのような事情を背景に、新しい場所で、現状よりもさらにステップアップした道の駅を実現することを目指しています。

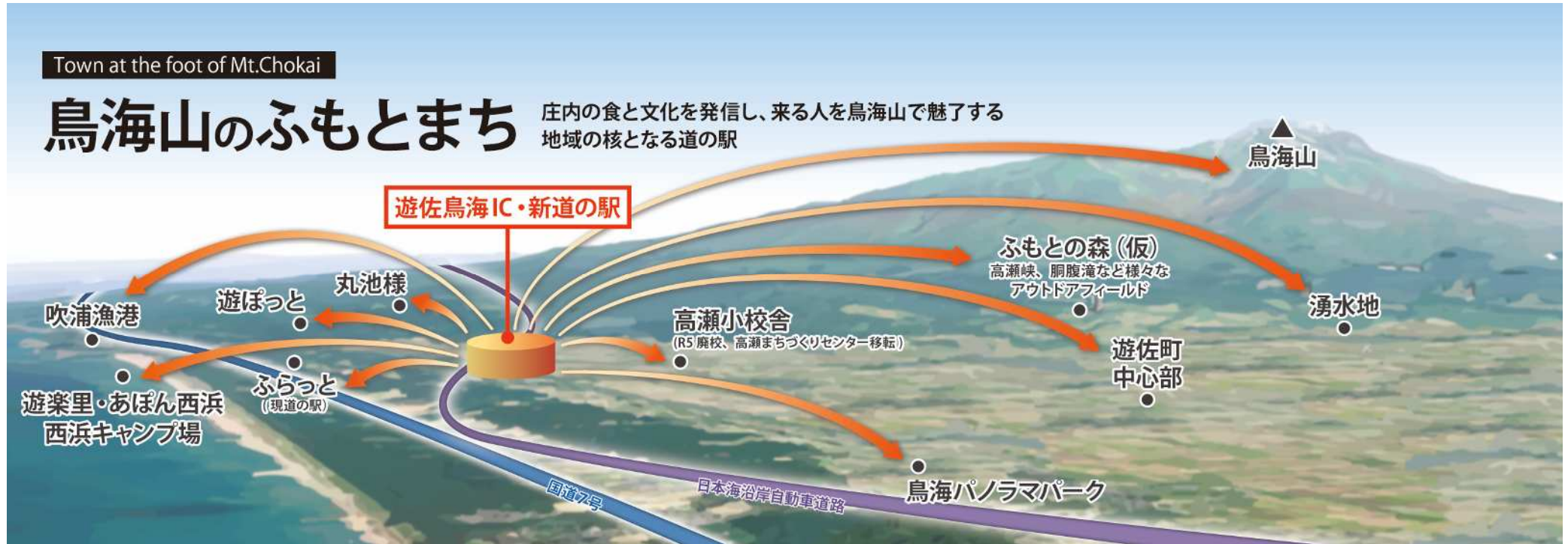


移転予定地周辺の様子



3.新道の駅のテーマ・コンセプト案

新しい道の駅の整備にあたって、本町ではそのテーマ・コンセプトについて以下のとおりイメージを整理しました。



- ・道の駅=“まち”として、**小さな賑わいが複数集まることで大きな賑わいを形成するような場**の形成を目指す。
- ・道の駅はひとつの拠点であり、**周辺の地域全体も包括してひとつの道の駅**というような視点で考え、機能分散も含め、同じようなシステムで使えるものは活用することで、**一体感のある地域おこし**を目指す。
- ・**地域全体(ALL遊佐+環鳥海)**で、新道の駅への期待に応える場所と仕組みを創っていく。

本町では、このテーマ・コンセプトの実現のため、

- 特産品の開発支援
 - 様々なフィールド(公有地・施設等)の民活検討
 - 地域産業従事者後継者不足の解消に向けた取り組み
- など、公民が連携した道の駅活性化に資する支援の検討を進めていきます。

4.新道の駅の整備基本方針（案）

新しい道の駅の整備方針について、以下のとおり5点整理しました。

①鳥海山のある風景・日常を感じられる道の駅を整備します。

⇒季節によって様々な表情を見せる、少し恥ずかしがり屋の鳥海山を様々な確度から見る事が出来る多様な眺望空間を確保する。

⇒鳥海山の山体だけではなく、裾野に広がる里山や四季折々の田園風景も含めて遊佐町の宝であり、その素晴らしい眺めを楽しめる視点場・滞留場所を確保する。

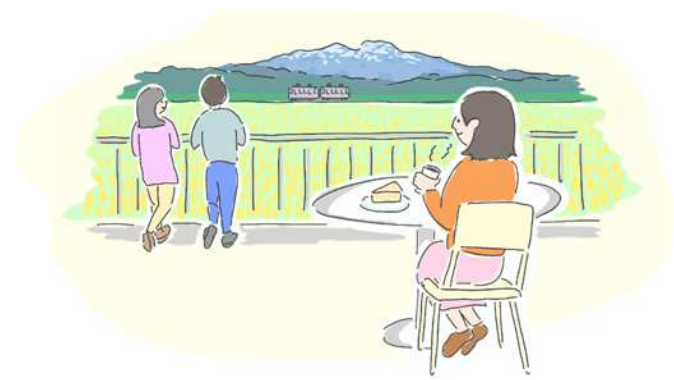


図 鳥海山の眺めを楽しむ様子

②ジオ・アウトドアフィールドへの出発基地となる道の駅を整備します。

⇒ジオ・アウトドアという切り口で、道の駅に来た人をおもてなしし、準備を手伝い、元気に送り出す拠点となるような道の駅を目指す。(ジオ・登山・アウトドアに関する情報拠点)

⇒コネクターハブ型（観光情報の中心（ハブ）と、観光スポットを橋渡（コネクト）する役割）の道の駅を目指す。

⇒道の駅から、ふらっと町内を散策したくなるようなお得情報を発信するとともに、マイカーに限らない、多様な移動手段に対応した道の駅を目指す。(自転車・Eバイク・地域バスなど)



図 Eバイクの貸し出し・安全安心な登山のイメージ

③豊かな食資源を、様々な演出で楽しめる道の駅を整備します。

⇒鳥海山のふもとで生産される様々な農産物・海産物とその加工品、加えて県内の果物など山形県らしい農産物を“気軽に”買うことができる、地元の方も来やすい産直とする。

⇒ALL遊佐+環鳥海+庄内・酒田エリアの商品が集まる物産とする。

⇒雑然としつつ賑やかで活気のある飲食空間と、景色を楽しみながら気ままに味わえる半屋外空間、景色料理を楽しめる付加価値の高い上質空間を確保する。

⇒町内の事業者も参画できるよう受け皿を確保する(テナントスペース)。



図 四季折々の新鮮な食材

4.新道の駅の整備基本方針（案）

新しい道の駅の整備方針について、以下のとおり5点整理しました。

④Society5.0最先端道の駅を整備します。

- ⇒再生可能エネルギー・水素など、将来を見据えたエネルギーステーションを構築する。
- ⇒例えば、生鮮物の販売状況などをリアルタイムで見ることができ、それを見ながら生産者は自発的に収穫・出荷することを促すような仕組みを構築する。
- ⇒例えば、ヘルステックの活用による町内散策の促進(ポイント発行)など、新たな発想の受け皿となる仕組を構築する。
- ⇒WEB・SNS等を活用した、様々な映像・写真を活用したPRの仕組みを構築する。



図 ITテックを使いこなす農家のイメージ

⑤防災拠点となる道の駅を整備します。

- ⇒救援物資・部隊が展開できる広い駐車場、広場、ヘリポート、調整池など、災害時における復旧の活動拠点として必要な機能・設備を構築する



図 防災拠点のイメージ

5.新道の駅のゾーニングイメージ、及び施設規模案

新しい道の駅のゾーニング案は以下のとおりです。



1/2000 (A3)

必要駐車マス数のまとめ
 駐車場マスの算定結果は以下の通りです。

必要駐車場規模：小型車 225 台、大型車 31 台
 普通車 211 台 (二輪車 8 台 (小型車 4 台分)、EV車 3 台含む)、身障者 7 台、婦人用 7 台
 大型車 29 台 セミトレーラー車 2 台

6.新道の駅の施設規模案

本調査の結果を踏まえて、施設機能・規模については見直しを図ります。

	施設概要・コンセプト	計画規模 案	現施設規模
①直売所 	地元の新鮮な農産物及び水産物を提供 半屋外空間等、拡張性のある配置計画	300㎡ バックヤード120㎡	210㎡ バックヤード65㎡
②特産品販売所 	遊佐町の特産品を購入できる。 環鳥海・庄内エリアの様々な物品を購入できる。	120㎡ バックヤード50㎡	95㎡ バックヤードなし
③フードコート 	200席程度を確保 テナントは4店舗程度を想定（計100㎡）	450㎡（厨房含）	300㎡
④食堂	フードコートとは別に、単価がやや高いメニューや、個室での飲食提供を想定	150㎡（厨房含）	110㎡
⑤ファスト フード 	展望が良い場所で手軽に飲食ができ、持ち帰りにも対応するメニューを提供	50㎡	なし
⑥事務室	事務所（4名ほど）、応接コーナー、スタッフ休憩スペース、ロッカー等を設置	80㎡	45㎡
⑦24hトイレ 	駐車場からアクセスしやすい配置 清掃が容易な一連りの洗面台や腰掛け便器 ソーシャルディスタンスを確保した洗面台 等	350㎡	120㎡
⑧情報施設 	地吹雪による通行制限等の気象・道路情報を提供 周辺地域・まち全体の観光情報・魅力を発信 E-bike等散策モビリティの発着拠点 鳥海山・飛鳥ジオパークの展示コーナー	300㎡	2.5㎡
⑨多目的広場・緑地 	鳥海山を眺められる広々とした広場 青空テント市やフリーマーケットの開催 ペット連れの利用者に配慮した休憩スペース		

7.需要予測、及び整備効果

本調査の結果を踏まえて、目標とする入込客数・売上高については見直しを図ります。

・現道の駅鳥海の現状を踏まえ、**新道の駅の目標とする入込客数300万人/年、売上高7.4億円/年と目標設定**します。

(1) 現状分析

①基礎データ

入込客数（平成25年～平成30年の平均値）	223	万人/年
売上高（平成25年～平成30年の平均値）	49,600	万円/年
前面交通量（H27センサス R7号）	11,180	台日

交通量の増加量（約1.3倍）と
同じ分入込客数が伸びると仮定

②レジ通過率

レジ通過（想定）	61.9	万人/年
レジ通過率（下記③～⑥より逆算）	27.8%	

レジ通過率は変わらずと仮定

③利用率（R3年11月実施出口調査（N=377）より）

産直（ひまわり & 元気な浜店）	50%
物販	11%
フード（食堂+FF+別棟）	46%

利用率は変わらずと仮定

④消費単価（R3年11月実施出口調査（N=377）より第1四分位数）

産直（ひまわり & 元気な浜店）	785	円/人
物販	750	円/人
フード（食堂+FF+別棟）	700	円/人

消費単価平均は向上させると仮定

⑤部門別想定売上高（①×②×③×④）

産直（ひまわり & 元気な浜店）	24,304	万円/年	(49%)
物販	5,225	万円/年	(11%)
フード	20,047	万円/年	(40%)
合計	49,575	万円/年	
切上	49,600	万円/年	

消費単価平均は向上させると仮定

※①売上高実績と合うことを確認

⑥部門別床単価

産直（ひまわり & 元気な浜店）			
床面積	275	m ²	屋根下増設分も含む
床単価	88.4	万円/m ²	適切規模・小売業平均95万円/m ²
物販			
床面積	95	m ²	通路部分も含む
床単価	55.0	万円/m ²	床あまり・小売業平均95万円/m ²
フード			
床面積（厨房含む）	395	m ²	通路部分も含む
床単価	50.8	万円/m ²	適切規模・飲食一般的に望ましいとされる値 55万円/m ²

⑦整備効果（地域への経済波及効果）

生産者の利益 産直原価率（H30現状）	91%	
ふらっと直売部門より想定計	22,117	万円/年
地域雇用 売上に対する人件費率（H30現状）	23%	
ふらっと直営部門より想定計	5,812	万円/年
地域製品の消費 売上に対する原価率（H30現状）	56%	
ふらっと直営部門より想定計	14,152	万円/年

経済波及効果 計 42,081 万円/年

(2) 需要予測・目標値の設定

①目標とする基礎データ

前面交通量（R12年将来（日沿道+R345+R7））	15,050	台日
目標とする入込客数（現状×交通量増加率1.34）	298.82	万人/年
切上	300	万人/年

今以上にふらっと立ち寄ってもらえる施設を目指し、
現状約223万人からさらに高い目標として年300万人
の入込を目指す。

現施設におけるレジ通過率・利用率を踏襲する。

物販の品ぞろえを環鳥海・庄内のアイテムを増やしたり、
鳥海山を眺めながらのカフェスペースの設置など、
中身の高質化を図ることで消費単価の向上を図る。

②レジ通過率（設定値）

レジ通過（目標入込客数×レジ通過率）	83.1	万人/年
レジ通過率（現状×1.0）	27.8%	

③利用率（設定値）

産直（現状×1.0）	50%
物販（現状×1.0）	11%
フード（現状×1.0）	46%

④消費単価（設定値）

産直（現状×1.1）	864	円/人	
物販（現状×1.1）	825	円/人	商品構成魅力向上により単価UPを目指す
フード（現状×1.1）	770	円/人	フード魅力向上により単価UPを目指す

⑤部門別想定売上高（①×②×③×④）

産直（野菜・鮮魚）	35,866	万円/年	(49%)	対現状比率（148%）
物販	7,710	万円/年	(11%)	対現状比率（148%）
フード	29,584	万円/年	(40%)	対現状比率（148%）
合計	73,160	万円/年		対現状比率（148%）
切上	74,000	万円/年		

※別経営テナント分も含む、全体の売上高

⑥部門別床単価

産直（野菜・鮮魚）			
計画床面積	300	m ²	やや手狭・小売業平均95万円/m ²
床単価	119.6	万円/m ²	※収穫期における売り場拡張性（物販と調整等）でカバー
物販			
計画床面積	120	m ²	やや床あまり・小売業平均95万円/m ²
床単価	64.3	万円/m ²	
フード			
計画床面積（厨房含む）	450	m ²	やや手狭・飲食一般的に望ましいとされる値 55万円/m ²
床単価	65.7	万円/m ²	※多目的広場等屋外スペースでの飲食を可とすることで対応

⑦整備効果（地域への経済波及効果）

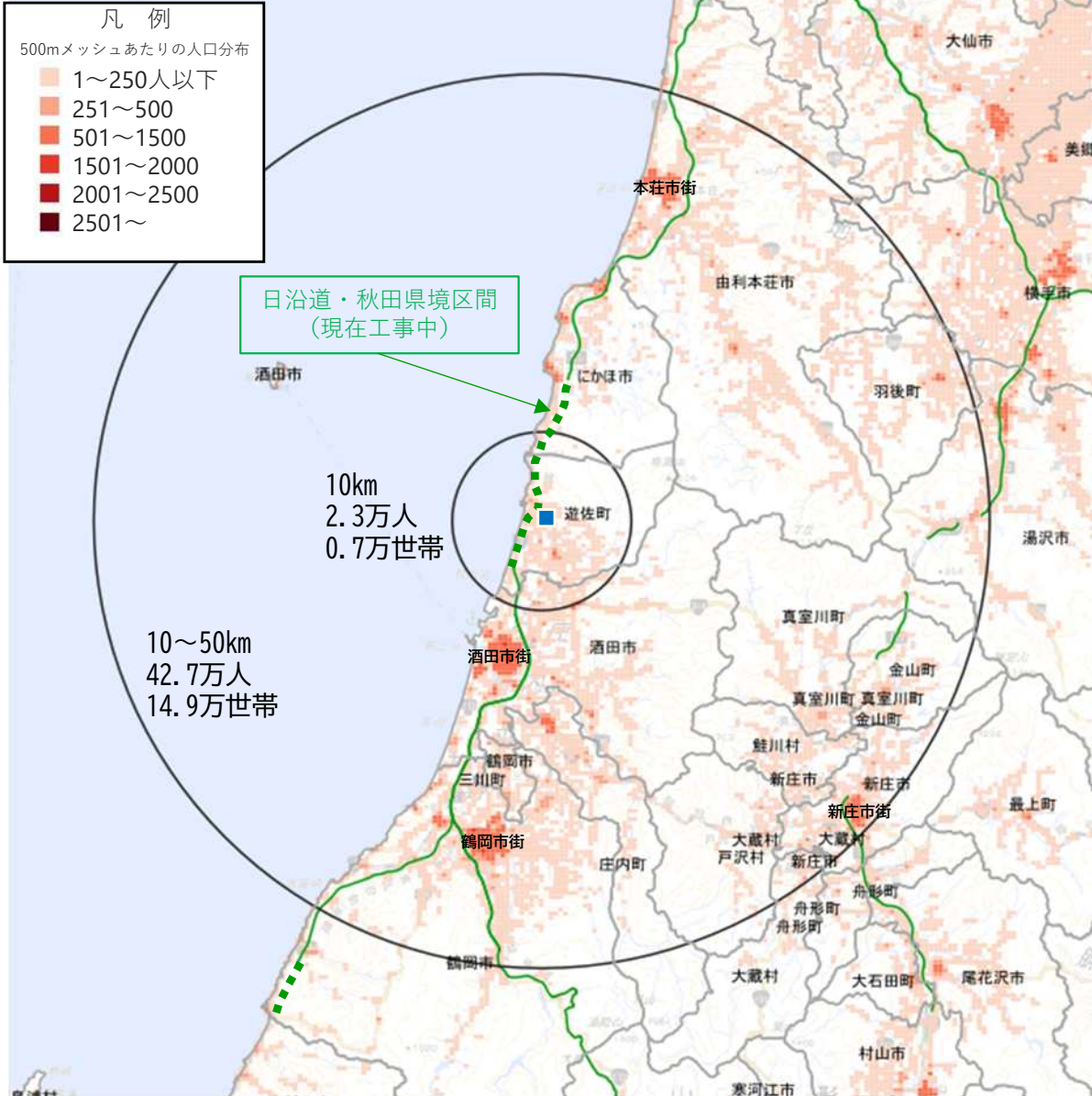
生産者の利益 産直原価率（H30現状）	80%	
想定計	28,693	万円/年
地域雇用 売上に対する人件費率（H30現状）	23%	
想定計	8,578	万円/年
地域製品の消費 売上に対する原価率（H30現状）	56%	
想定計	20,885	万円/年

経済波及効果 計 58,155 万円/年

7.需要予測、及び整備効果

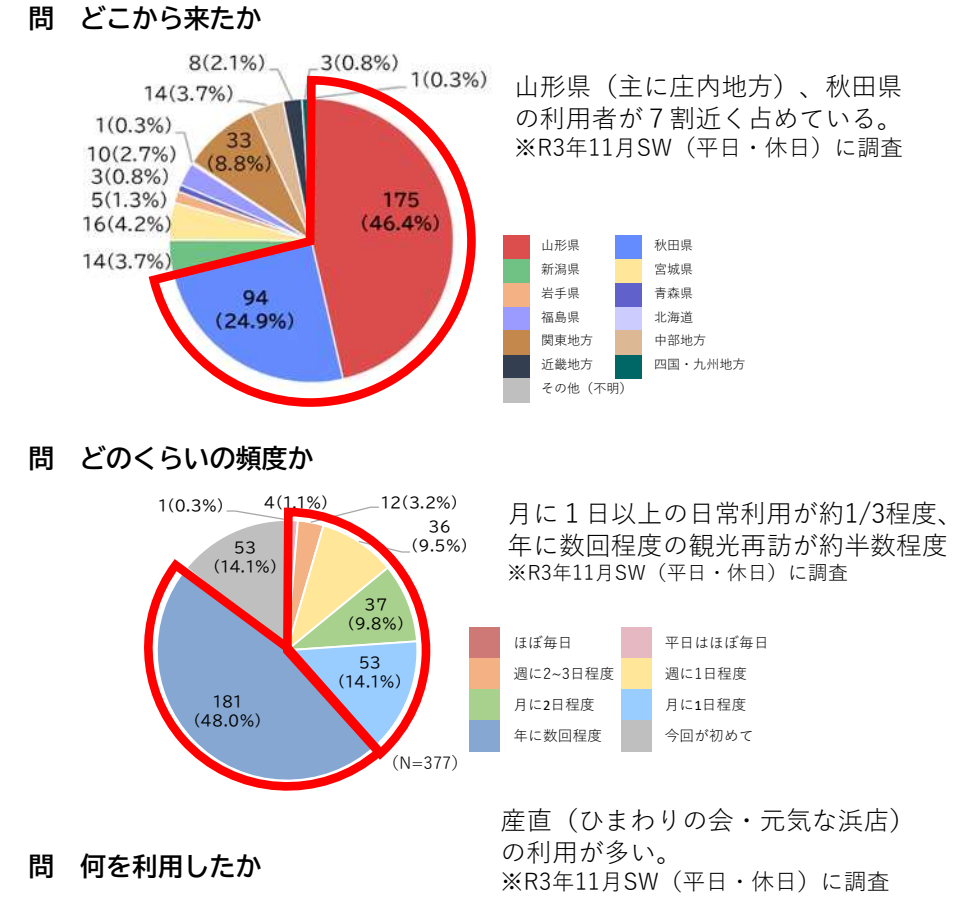
参考資料

新道の駅を中心とした人口分布図



出典：H27国勢調査

道の駅鳥海「ふらっと」での出口調査の結果



※1%以下の回答を省略

8.事業手法・事業の進め方について（案）

本調査の結果を踏まえて、事業手法・進め方については見直しを図ります。

新道の駅の運営事業者の体制として、現道の駅運営事業者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」（以下：三セク）を引き続き産直物販・飲食等の道の駅としての主たる運営の担い手としつつ、その機能を補完できるような民間事業者とのジョイントの可能性を模索しています。

そのための手法として、公設+包括運営委託方式（事業者先行選考型）での実施を検討しています。

運営事業者の公募・選定を令和4年度実施することを想定しています。

選定された事業者の意見を踏まえ、施設整備に関する基本設計を取りまとめます。

■公設+包括運営委託方式（事業者先行選考型）とは・・・

- ・公共の資金調達により公共が施設を整備し、指定管理者制度を活用して施設の維持管理・運営を民間が包括的に行う方式。施設整備と維持管理・運営を分離発注する。
- ・基本設計段階で、運営を行う主たる事業者を指定管理候補者として選定し協定を締結する。指定管理候補者は、事業計画を設計に反映するよう、公共からの委託契約による設計企業との協議調整に参加する。なお、指定管理候補者としての期間中における対価の支払いは発生しない。
- ・令和4年度に、指定管理候補者の公募と選定を行い、令和5年度に施設設計（基本設計）へその思想を反映する。

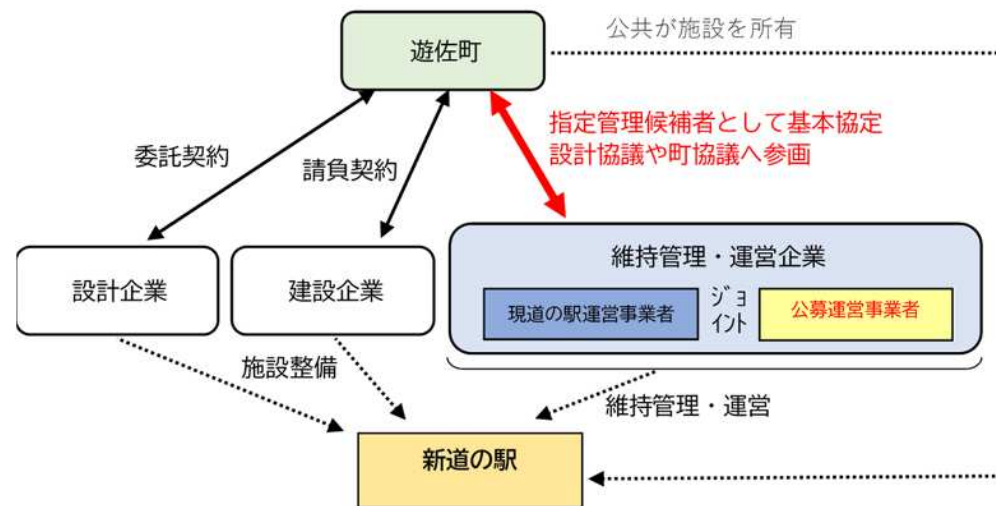


図 事業手法のイメージ

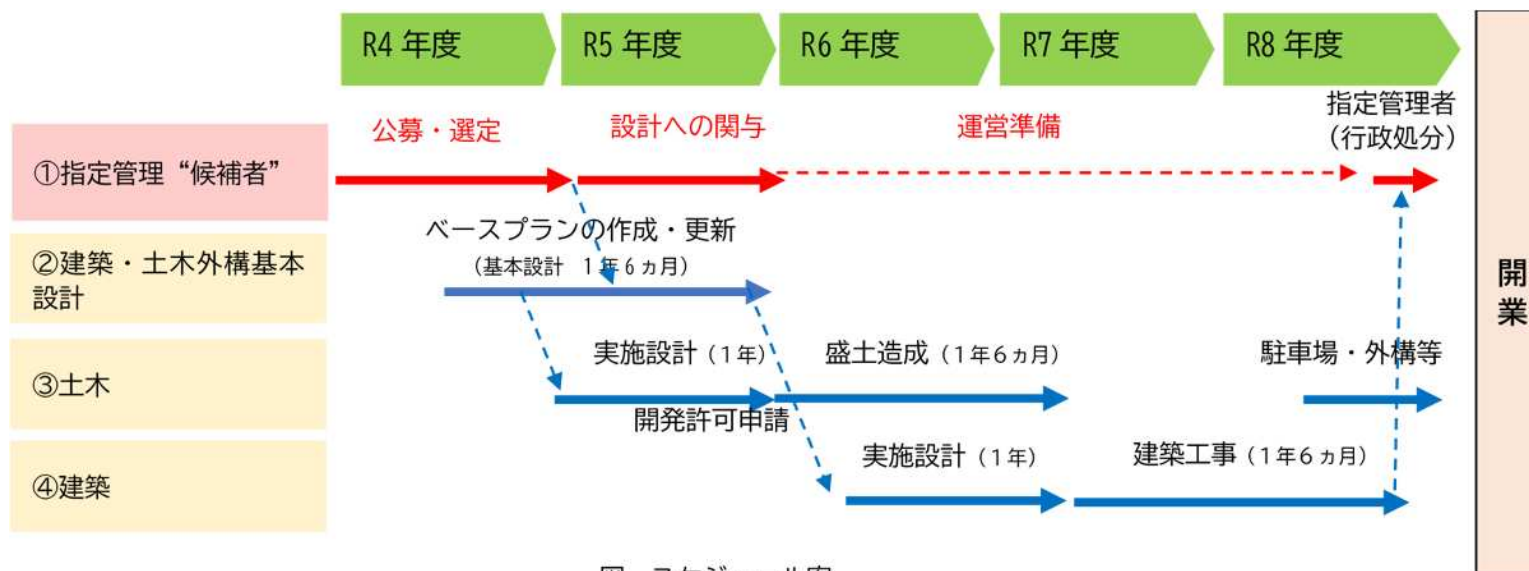


図 スケジュール案

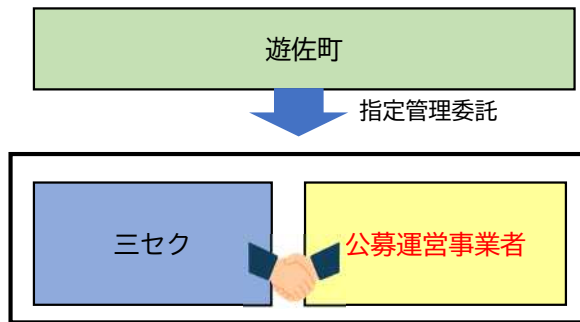
9.事業スキームについて（案）

本調査の結果を踏まえて、事業スキームについては見直しを図ります。

現道の駅運営事業者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社（以下、三セク）」は、これまで築いてきたノウハウ・人材・ネットワークなどを継承するため、新たな道の駅においても運営事業への参画を前提とする予定です。

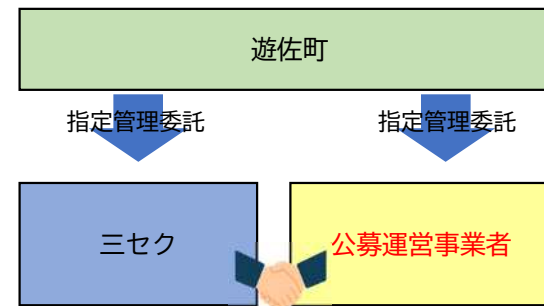
そのうえで、三セクと、今後公募する**公募運営事業者との関わり方のパターンのイメージ**は以下のとおりと想定しています。本調査の結果を踏まえて方向性を定めていきます。

①共同企業体パターン（一体）



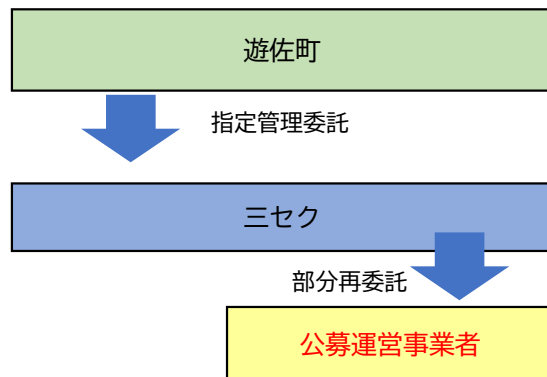
・開業までに、三セクと公募事業者で共同企業体（JV）、または合同会社など新組織を立ち上げ（公募条件に設定）、ひとつの組織として一体的な賑わいの形成を目指す。

②別個契約パターン（並列）



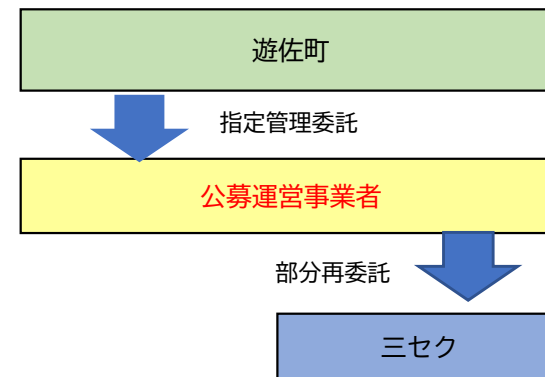
・道の駅の各業務について役割分担を明確にしたうえで、それぞれの持ち分の中で事業を実施する。三セクとの連携による一体的な賑わい形成を目指す。

③テナント・運営部分再委託パターン（主従1）



・道の駅の業務の一部分について、三セクより再委託という形で業務を受託し、主従関係の中で三セクとの連携による一体的な賑わい形成を目指す。

④テナント・運営部分再委託パターン（主従2）



・公募運営事業者が、遊佐町から施設全体の指定管理業務を受託し、その一部について、三セクへ再委託という形で業務を委託し、主従関係の中で三セクとの連携による一体的な賑わい形成を目指す。

9.事業スキームについて (案)

本調査の結果を踏まえて、事業スキームについては見直しを図ります。

三セクと公募運営事業者、設計・建設事業者の業務範囲の想定は右図のとおりです。

詳細については、本サウンディング調査でのご意見等を踏まえながら見直ししていきます。

No	項目	内容		
01	事業手法	公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型)		
02	支払い方式	サービス購入(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い24時間トイレ・情報コーナー等に関する維持管理運営費は公共で負担、地域振興施設内における事業運営による収益は事業者の収入とし、地域振興施設分の維持管理運営費は事業者の負担とする。		
03	設計・建設・開業準備	実施設計 1年 建設工事 1年6ヵ月 開業準備期間 6ヵ月		
04	維持管理・運営期間	5年(指定管理)		
05	従来発注を想定	ア. 資金調達業務	・ 資金調達業務(主に初期投資費用)	
		イ. 調査業務	・ 用地測量業務 ・ 地質調査業務	
		ウ. 造成業務	・ 造成設計業務 ・ 造成工事業務	
		エ. 設計業務①	・ 設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(調整池、貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・ その他関連業務(必要な調査等)	
	民間事業者の業務範囲	オ. 設計業務②	・ 設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(調整池、貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・ その他関連業務(各種許可等)	
		カ. 建設業務	・ 建設工事業務建築物・外構・広場・防災施設(調整池、貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・ 備品等調達・設置業務 ・ 工事監理業務 ・ 施設引渡業務	
	民間事業者の業務範囲	キ. 開業準備業務	・ 運営体制の確立及び従業者の研修に関する業務 ・ マニュアルの整備に関する業務 ・ 事業計画の策定及び開業後の実施に向けた準備に関する業務 ・ 広報業務 ・ オープニングイベントの企画・実施業務	
		ク. 運営業務(サービス購入)	・ 統括管理業務(駅長設置)	公募者
			・ 運営管理業務(町への報告・協議等)	三セク or 公募者
			・ 観光情報コーナー・ジオ拠点施設運営管理業務	公募者
			・ 広報・情報発信業務	公募者
			・ 地域振興策の企画・実施業務(地域プロデュース業務)	公募者
ケ. 運営業務(独立採算業務)		・ 防災関連施設維持管理業務	公募者	
	・ BCP策定業務(防災道の駅認定のため)	公募者		
コ. 維持管理業務(サービス購入)	・ 産直コーナー運営管理業務 ※テナント可	三セク 公募者		
	・ 飲食コーナー運営管理業務(フードコート・ファストフード) ※テナントリーシング可	三セク 公募者		
	・ イベント企画・実施業務(軽トラ市・キッチンカーなど)	公募者		
06	民間収益事業(独立採算、自由提案)	・ 自動販売機運営業務	公募者	
		・ その他自主提案	公募者	
		・ 地域振興策の実施(提案による)	公募者	

設計・建設企業

設計・建設に関連する事業者様の意向を確認

三セクと公募事業者による協働

運営事業に関連する事業者様の意向を確認
(公募者の業務の範囲としてのご意見などをアンケートにご記入ください)

10.三セクとの役割分担のタタキ台について（案）

本調査の結果を踏まえて、事業スキーム・役割分担については見直しを図ります。

- ・三セクが**現在行っている道の駅事業と同様の事業範囲**を新施設でも引き続き三セクの事業の範囲とします。
- ・**それ以外の独立採算事業・サービス購入事業について、公募事業者の対象業務**とすることを想定しています。

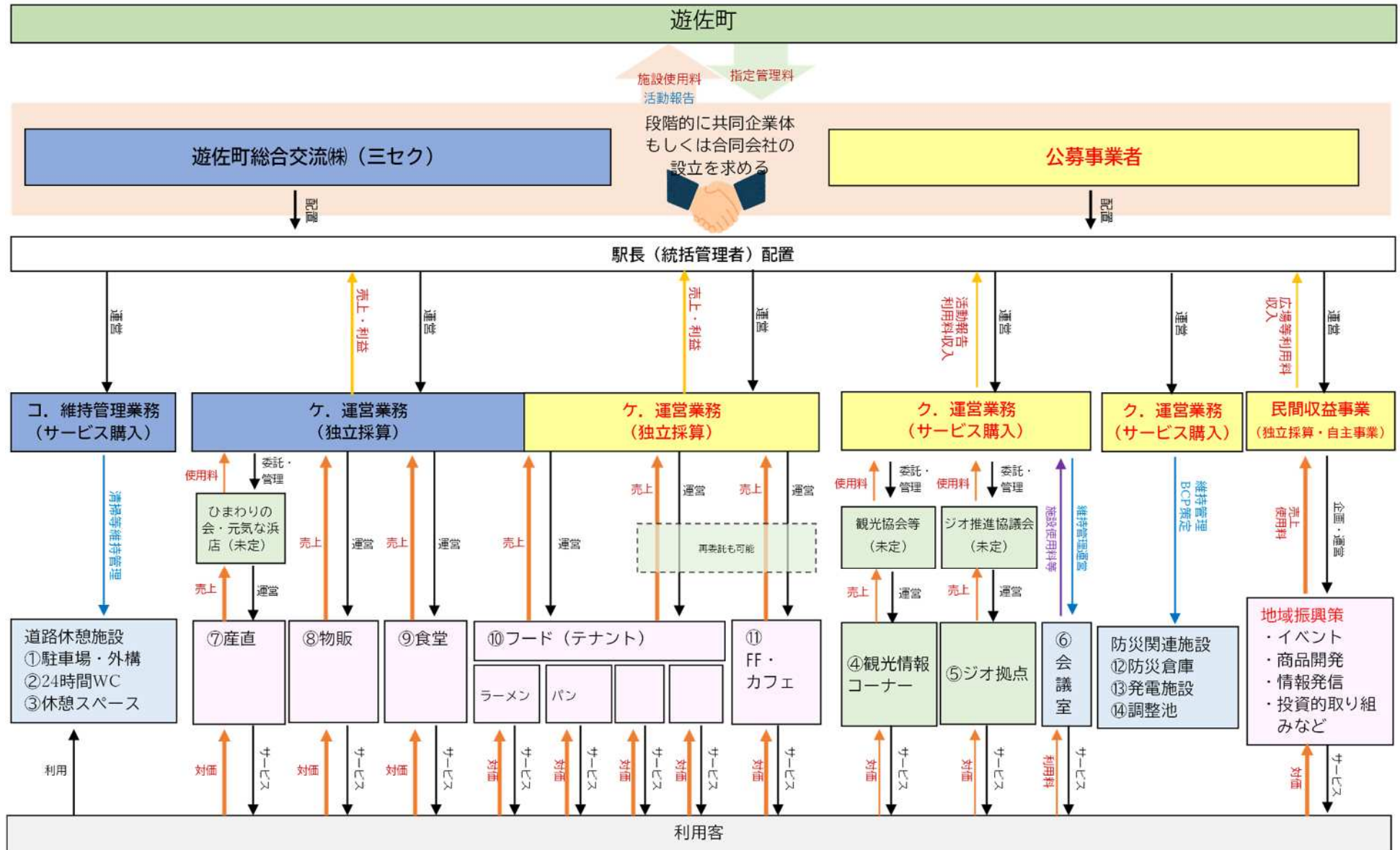


図 道の駅運営事業者に求める役割案（パートナーに期待する部分を赤字）



遊佐町

YUZAMACHI