

4. 需要予測・目標値・施設規模の設定、及び整備効果

- ・現道の駅鳥海の現状を踏まえ、新道の駅の目標とする売上高の設定、及び、その売上高を実現する上で計画床面積の規模が妥当かどうかを検証した。
- ・また、将来目標とする入込客数・利用率・消費単価・売上高について設定した。

(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	

※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	㎡	屋根下増設分も含む
床単価	88.4	万円/㎡	適切規模・小売業平均95万円/㎡
物販			
床面積	95	㎡	通路部分も含む
床単価	55.0	万円/㎡	床あまり・小売業平均95万円/㎡
フード			
床面積（厨房含む）	395	㎡	通路部分も含む
床単価	50.8	万円/㎡	適切規模・飲食一般的に望ましいとされる値 55万円/㎡

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	㎡	やや手狭・小売業平均95万円/㎡
床単価	119.6	万円/㎡	※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	㎡	やや床あまり・小売業平均95万円/㎡
床単価	64.3	万円/㎡	
フード			
計画床面積（厨房含む）	450	㎡	やや手狭・飲食一般的に望ましいとされる値 55万円/㎡
床単価	65.7	万円/㎡	※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