

**嘉手納町屋良東部地区地域振興施設  
機能拡充事業基本設計業務**

**調査報告書**

**平成28年3月**

**嘉手納町**

## 目次

### 序章. 本業務の概要

1. 業務の目的	2
2. 業務実施期間	2
3. 業務の対象区域	2
4. 業務のフロー	2

### 第1章. 施設計画の検討・確定

1. 計画条件の整理	4
(1) 施設の現況整理	4
(2) 指定管理者の現況	4
(3) 過年度業務において検討した事項	4
(4) 過年度業務（道の駅かでな機能拡充基本計画）で設定した方針	5
(5) 計画与件	6
2. 参考事例等の調査	6
(1) 調査結果	6
3. 施設計画の検討・決定	12
(1) 施設計画の方向性	12
(2) 道の駅かでなの各目標値の検討	13
(3) 目標売上効率(売場面積当りの売上高)の算出	17
4. 管理運営方法の方向性の検討・決定	18
(1) 県外施設の管理運営方法で参考となる点	18
(2) 道の駅かでなにおける管理運営方法の方向性	18

### 第2章. 基本設計

1. 施設計画の方針	21
2. 施設の全体計画の概要	22
3. 施設毎の面積・形状等の検討	22
4. 施設計画をする上での留意事項	24
(1) 2階レストランへの対応	24
5. 基本設計図	25
(1) 計画配置図(1/500)	25
(2) 平面図(1/200) 1階	26
(3) 平面図(1/200) 4階	27
(4) 立面図	28
(5) 断面図	29
(6) パース	30

6. 構造計画	34
---------	----

### 第3章. 資料編

1. 庁内検討委員会での協議事項と決定事項	36
2. 意見交換での協議事項	36
3. アンケート結果	37

# 序章. 本業務の概要

## 1. 業務の目的

本業務は、道の駅かでな機能拡充基本計画報告書を受け、増築及び改修に係る施設計画の確定及び基本設計を含めた嘉手納町屋良東部地区地域振興施設(以下、「道の駅かでな」)整備の全体計画を作成することを目的とする。

## 2. 業務実施期間

平成 27 年 8 月 21 日から平成 28 年 3 月 31 日まで。

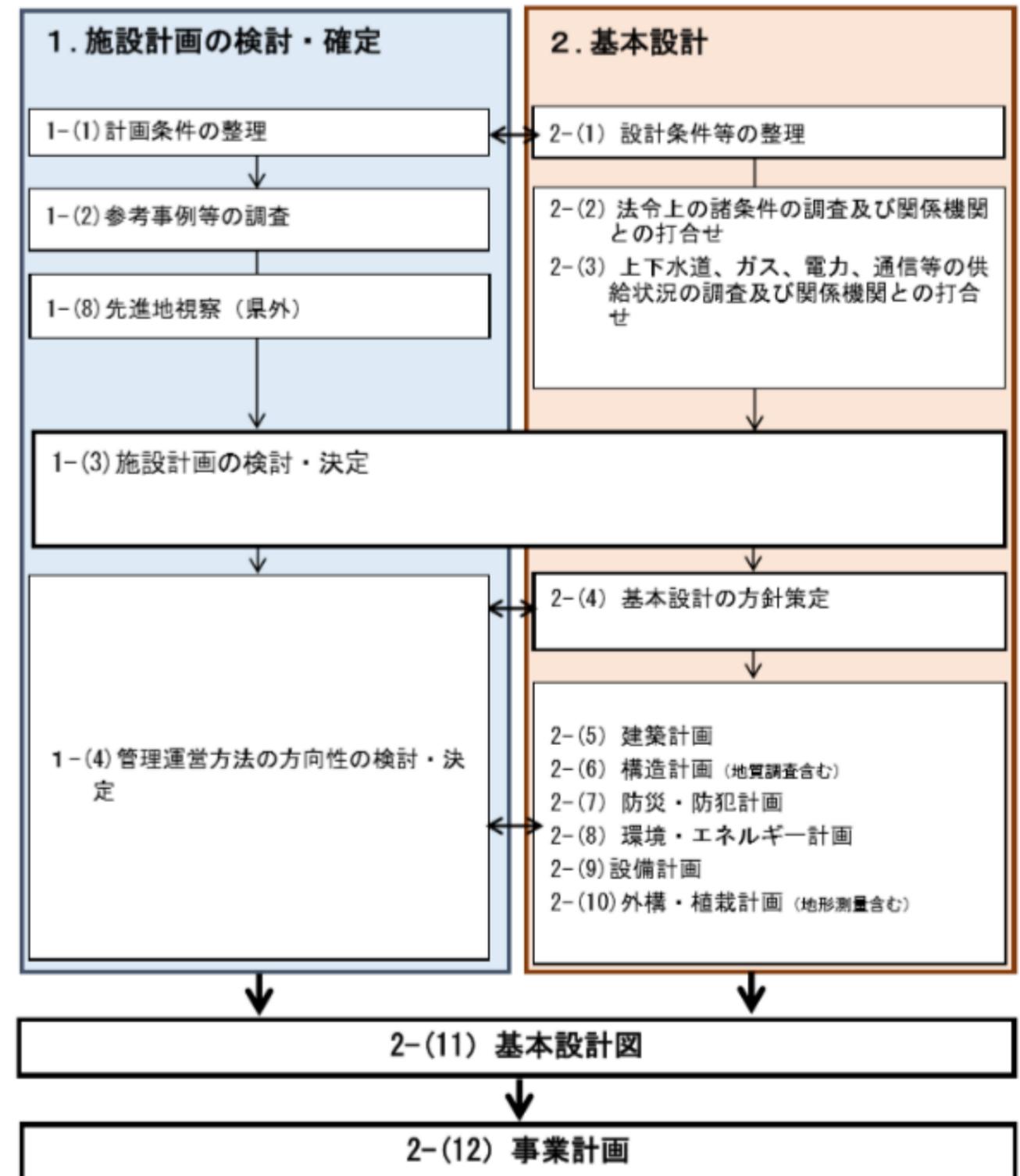
## 3. 業務の対象区域

業務対象区域は、嘉手納町屋良地内の下図の敷地とする。



## 4. 業務のフロー

下記の業務フロー図に沿って業務を進める。



# 第1章. 施設計画の検討・確定

# 1. 計画条件の整理

## (1) 施設の現況整理

平成 27 年度の道の駅かでなにおける状況を整理する。

計画地	沖縄県中頭郡嘉手納町字屋良 1026、他 32 筆
敷地面積	7,758.85 m <sup>2</sup>
主要用途	物販店舗・飲食店・公衆便所・展望場
用途地域	都市計画区域内、準工業地域
防火地域	指定なし
開発行為	有り
排水施設	下水道
その他	<b>建築基準法</b>
<b>(県・市の条例等)</b>	<b>福祉のまちづくり条例 (県)</b>
	エネルギーの使用の合理化に関する法律 (省エネ法) 第二種特定建築物 (300 m <sup>2</sup> ~2,000 m <sup>2</sup> までの建築物に該当)
	<b>景観形成条例 (県)</b>
	<b>屋外広告物条例 (県)</b>
	<b>都市計画法</b>
	<b>消防法</b>
法定建ぺい率	70%
法定容積率	200%
主要構造	鉄骨造 (基礎部 : RC)

## (2) 指定管理者の現況

平成 27 年度の道の駅かでなを指定管理している事業者の状況を整理する。  
管理運営方法としては、平成 18 年 7 月から指定管理者制度を採用し、第 3 セクターの「かでな振興株式会社」が指定管理者となっている。

指定管理者 (テナント管理者)	かでな振興株式会社
職員数	113 人
指定管理者の設立目的	① 新しい雇用の場の創設 ② 効率的な公共施設管理 ③ 役場業務のスリム化
指定管理者の主な業務内容 (道の駅業務以外の業務も含む)	① 警備業務 (常駐警備、巡回警備、機械警備) ② メンテナンス業務 (日常清掃、定期清掃、機械設備管理、一般廃棄物収集、粗大ごみ収集、公共施設ゴミ収集) ③ 公園清掃業務 (14 公園の除草・清掃等) ④ 指定管理業務 (道の駅、マルチメディアセンター、児童館 2 施設、体育施設) ⑤ 役場庁舎電話交換業務 ⑥ 町長秘書派遣業務

## (3) 過年度業務において検討した事項

平成 25 年度の「道の駅かでなリニューアル構想」と平成 26 年度の「道の駅かでな機能拡充基本計画」において検討した項目について整理する。

年度	業務名	検討事項
平成 25 年度	道の駅かでなリニューアル構想	・リニューアルの方向性の検討 ・リニューアルのイメージ
平成 26 年度	道の駅かでな機能拡充基本計画	・機能ごとの拡充の方針 ・導入施設の規模 ・動線・ゾーニング計画 ・施設構成、ボリューム、形状等のプランバリエーションの作成 ・プランの比較 (プランを 6 案に整理し、比較・検討を行った) ・事業計画 (管理運営に関する課題整理、事業収支計画、スケジュール等)

(4) 過年度業務（道の駅かでな機能拡充基本計画）で設定した方針

平成 26 年度の「道の駅かでな機能拡充基本計画」において検討した機能拡充した場合の方針を整理する。

項目	課題	機能拡充の方針
店舗・商品・サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○来訪者の多さを、売上に繋げる取り組みを行う必要がある</li> <li>○来訪者や町民のニーズに対応することの出来る、店舗数、業種・業態・品揃えのバラエティを創り出す必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>店舗面積の拡大</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の拡張・増設により、店舗面積を拡大します。これにより、店舗数、業種・業態、品揃えのバラエティを創り出します。</li> </ul> </li> <li>○<b>動線計画と連動した店舗配置やデザイン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・回遊する動線の途中に店舗を配置し、店舗への立ち寄り促進し、売上の向上につなげます。</li> <li>・店舗の魅力をお客様に伝えるファサード演出やレイアウトを行います。</li> </ul> </li> <li>○<b>魅力向上のためのソフト面の取り組み</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積の拡大等ハードの拡充と同時に、魅力あるテナントミックスや商品開発、人材育成などソフト面の取り組みを行います</li> </ul> </li> </ul>
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設規模の拡充が必要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>建物の拡張・増設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物を拡張・増設することにより、「店舗面積、テナント数を増やす」「業種・業態・品揃えのバラエティの強化（特に飲食店）」「バックヤード機能の拡充」「建物正面側に店舗の顔出しをする」等の効果を生み出します。</li> </ul> </li> </ul>
施設構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外から見てどのような施設か分かり易い外観を形成する必要がある</li> <li>○店舗の視認性を高める必要がある</li> <li>○敷地の勾配を解消する工夫が必要である</li> <li>○催事・イベントのためのスペースを作る必要がある</li> <li>○強風への対応が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>分かり易い施設配置や外観デザイン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設のコンセプトや内容を分かり易く伝える外観デザインとします。</li> <li>・敷地の前面に店舗の顔を出し、商業的なデザインに配慮することにより、店舗の視認性や訴求力を高めます。</li> </ul> </li> <li>○<b>建物の勾配の解消</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土ないしはデッキの敷設等により敷地の勾配を解消します。</li> </ul> </li> <li>○<b>催事・イベントを行いやすくするための施設・設備の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨や風などの天候に左右されずに催事・イベントを実施できるように施設・設備の整備を行います。</li> <li>・催事・イベント用の備品を保管しておく倉庫が不足していることから、倉庫を拡充します。</li> <li>・催事の際に机を並べる労力を軽減し、演出力を高めるために、催事専用のワゴンの導入を検討します。</li> </ul> </li> <li>○<b>強風への対応の配慮</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・風を遮るような施設配置や、風除室の設置などを行います。</li> </ul> </li> </ul>

項目	課題	機能拡充の方針
展望場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基地への展望機能を向上させる必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>展望場の拡張</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・展望場を拡張し、基地への展望を向上させます。</li> </ul> </li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駐車台数を拡充する必要がある</li> <li>○駐車場の入口を分かりやすくし、案内・誘導機能を拡充する必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>駐車場の拡充</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接している低未利用地を駐車場として整備し、駐車台数を増やします。</li> <li>・駐車場への行先誘導看板の設置など、案内・誘導を強化します。</li> </ul> </li> </ul>
動線	<ul style="list-style-type: none"> <li>○回遊性を向上させる必要がある</li> <li>○エレベータ等の縦動線を強化する必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>客動線の明確化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の正面（南側）と裏手（北側）の位置づけが明確になるような施設配置とします。</li> </ul> </li> <li>○<b>回遊性の高い動線計画</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベータの増設や、周回できるような展望場の拡張により、行きと帰り、昇りと下りでは違うルートを辿ってもらい、回遊する楽しさを提供し、滞在時間を高めます。</li> </ul> </li> </ul>
アメニティ、サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○トイレの混雑を解消する必要がある</li> <li>○休憩機能を拡充する必要がある</li> <li>○緑環境の創出や、強い日差しへの対応などアメニティ性を向上させる必要がある</li> <li>○施設内および周辺に関する案内を強化する必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>トイレの整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物拡張・増設にともなうトイレの需要増に対応するためにトイレの整備を行います。</li> </ul> </li> <li>○<b>休憩スペースの整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を快適に利用して頂き、滞在時間を延ばすために、休憩スペースを整備します。</li> </ul> </li> <li>○<b>快適な環境の整備やデザイン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽を増やしたり、強い日差しに対応したデザインにするなどの取り組みにより、アメニティ性を高めます。</li> </ul> </li> <li>○<b>案内の強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内板を設置する等の取り組みを行い、顧客サービスの向上を図ります。</li> </ul> </li> </ul>
情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>○嘉手納町の観光拠点・情報発信拠点として、嘉手納町の地域情報の発信を行う必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>情報発信の強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・嘉手納町の観光拠点・情報発信拠点として、嘉手納町の地域情報に関する情報発信機能を強化し、「道の駅かでな」から他の観光拠点や中心市街地等への回遊が促進されるようにします。</li> </ul> </li> </ul>
管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>○常に施設の魅力を維持・向上させることが出来るような管理運営の仕組みを構築する必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>顧客ニーズに応えるための管理運営の仕組みの見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・顧客ニーズの変化に対応し、施設の更新代謝を行い易くするために、テナントとの契約方法や利用料水準など管理運営の仕組みの見直しを行います。</li> </ul> </li> </ul>

## (5) 計画与件

① 本業務は増築棟整備の計画をするものであり、基本的に既存棟の整備は実施しない。
② 今後、施設への客数や売上の増加を想定し、施設規模を拡充する。
③ 既存棟に入居しているテナントの契約内容(賃料等)は平成 27 年度現在の条件を基本とする。

## 2. 参考事例等の調査

施設の規模や配置等を検討するために、沖縄県内外の道の駅等の施設の調査（現地調査、ヒアリング調査）を実施した。また、町内の各種団体（商工会、JA）への意見交換を実施した。

### (1) 調査結果

#### ① 県内施設の調査結果

調査項目	内容（特に参考とすべき項目を抜粋）	写真
現地調査	・ 店舗前面の通路の規模を抑えることで、人々が密集し、活気がある空間として演出できる。 (例.道の駅許田)	
	施設の外から施設内で商品を販売している様子等をみることで、活気がある空間として演出できる。 (例.道の駅許田)	
	・ 店舗に面して広場を配置することで、店舗で食べ物等を購入した客の滞留を促すことができる。 ・ 施設の外に設置しているベンチ・テーブルは客を滞留させるのに効果的である。 (例.道の駅いとまん)	
	・ シンボル性のある外観とすることで、道路からでも施設を視認しやすい。 (例.海の駅あやはし館)	

現地調査	・ 施設の前面道路に並べた「のぼり」は、自動車などの運転手へのアイストップとなる。 (例.道の駅ぎのぞ)	
------	---	---

ヒアリング調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農林水産物直売所は、集客力は高いが、利益率は低い。(飲食や加工品販売の利益率が 30～50%であるのに対して、農林水産物直売所は 15%～20%)</li> <li>・ 農林水産物直売所の品揃えについては、自分の市町村の商品だけで構成することにこだわり過ぎない方がよい (ex.「国頭村」だけにこだわらず、「やんばる」として魅力を拡大しブランド化している)。</li> <li>・ 開業当初の客数の予想を上回り、施設規模がすでに不足しているため、施設拡大の敷地を見込んでおいた方がよい。</li> </ul>
---------	---

#### ② 商工会ヒアリング調査結果

項目	内容（特に参考とすべき項目を抜粋）
道の駅かでなの施設の施設面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道の駅かでなには現在 50 万人という多くの集客があるので、今後テナントが入る可能性は十分にある。</li> <li>・ 施設面積の検討にあたっては、道の駅かでなのモデルとなる道の駅を参考にした方がよい。</li> <li>・ 県内道の駅等の施設の売上効率を比較する必要がある。</li> </ul>
道の駅かでなの施設配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベント広場については、イベントの頻度が多くないため、無理に面積を広げる必要性は感じられない。</li> <li>・ 飲食施設の配置は、許田、おんなの駅のイートインスペースが参考になる。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道の駅かでなの施設全体の管理運営主体には、テナントに対する経営指導を行う能力を持つことが求められる。</li> </ul>

#### ③ JAヒアリング調査結果

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JA の女性部が地域の産品を使って商品開発を実施している。</li> <li>・ 女性部との連携した取組みと町の産品での六次産業化の事業の状況次第だが、JA が道の駅かでなにテナントとして入居することは現在考えていない。</li> </ul>
--

## (2) 調査を実施した沖縄県内外の道の駅等の施設

施設の規模や配置、運営管理を検討するために、沖縄県内の6つの道の駅等の施設の調査を実施した。

### ① 沖縄県内施設の位置図



### ② 施設概要

施設名	<b>道の駅 ゆいゆい国頭</b>									
所在地	沖縄県国頭郡国頭村字奥間 1605 番地									
特徴	農産物直売所「ふるさと市」									
施設内のスペース・テナント	<table border="1"> <tr><td>ふるさと市(国頭産野菜販売)</td></tr> <tr><td>猪豚(イノブタ)料理専門店 わあ〜家〜</td></tr> <tr><td>まるとみ鮮魚かまぼこ店</td></tr> <tr><td>パーラーゆんたく</td></tr> <tr><td>国頭花卉園</td></tr> <tr><td>国頭村観光案内所</td></tr> <tr><td>Yui Cafe</td></tr> <tr><td>レストランくいな</td></tr> </table>	ふるさと市(国頭産野菜販売)	猪豚(イノブタ)料理専門店 わあ〜家〜	まるとみ鮮魚かまぼこ店	パーラーゆんたく	国頭花卉園	国頭村観光案内所	Yui Cafe	レストランくいな	   
ふるさと市(国頭産野菜販売)										
猪豚(イノブタ)料理専門店 わあ〜家〜										
まるとみ鮮魚かまぼこ店										
パーラーゆんたく										
国頭花卉園										
国頭村観光案内所										
Yui Cafe										
レストランくいな										
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設内に観光案内所が併設されている</li> <li>国頭村の民泊(修学旅行)事務局や体験ツアーの案内を行っている</li> <li>ネットショッピングを行っている</li> <li>国道 58 号線沿いで、ドライブの際立ち寄りやすい立地である</li> <li>タンカンを使ったケーキやジャムなど、沖縄ならではの商品が購入できる</li> </ul>									
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設内に観光案内所や各種ツアー等の事務局が入っており、観光拠点としての役割を担っている</li> <li>地域独自の産品を活用した商品等の販売を行っている</li> <li>滞留効果が期待できそうなカフェが併設されている</li> </ul>									

施設名	<b>道の駅 許田</b>									
所在地	沖縄県名護市許田 1 7 番地の 1									
特徴	県内初の「道の駅」									
施設内のスペース・テナント	<table border="1"> <tr><td>■やんばる物産センター</td></tr> <tr><td>特産物売場</td></tr> <tr><td>農産物売場</td></tr> <tr><td>宝くじ売場</td></tr> <tr><td>パン工房 ラ・ガール</td></tr> <tr><td>フードコート</td></tr> <tr><td>パーラー</td></tr> <tr><td>お惣菜売り場・天ぷら店</td></tr> </table>	■やんばる物産センター	特産物売場	農産物売場	宝くじ売場	パン工房 ラ・ガール	フードコート	パーラー	お惣菜売り場・天ぷら店	 
■やんばる物産センター										
特産物売場										
農産物売場										
宝くじ売場										
パン工房 ラ・ガール										
フードコート										
パーラー										
お惣菜売り場・天ぷら店										
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>高速インターから近く、アクセスが良い</li> <li>売店では沖縄グルメやゴーヤなどの特産品のほか、美ら海水族館など人気観光地の割引チケットなどを販売している</li> <li>地元農林高校と老舗菓子店による特産品を活用した商品開発を行っている(ちんすこうにアグー脂を使った「きんそうこう」)</li> <li>高齢者農家支援として「道の駅」職員による集荷作業を行っている</li> <li>ネットショッピングを行っている</li> </ul>									
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設内に 11 のテナントが入居し、飲食、土産物、イラスト販売等、業種も様々である</li> <li>周辺の観光拠点のチケット、割引券販売等、観光拠点としての役割を果たしている</li> </ul>									

施設名	道の駅 ぎのざ	
所在地	沖縄県国頭郡宜野座村字漢那 1633	
特徴	日用雑貨、骨董品が集まる宜野座フリーマーケット	
施設内のスペース・テナント	お食事処 太陽亭	   
	くりーむくりーむ(カフェ)	
	豚我(ファーストフード)	
	さんになん花	
	上原かまぼこ店	
	きしら鮮魚店	
	園芸センターギノザ	
	宜野座フリーマーケット	
	農水産物直売所	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宜野座村の特産品の販売をしている宜野座村特産品加工直売センターが平成 23 年 4 月に増改築している</li> <li>・ 宜野座村の特産品を活用した加工品を販売しているカフェやファーストフード店等がある</li> <li>・ 毎週末にフリーマーケットを開始している</li> </ul>	
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宜野座村の特産品の販売をしている宜野座村特産品加工直売センターが平成 23 年 4 月に増改築している</li> <li>・ 宜野座村の特産品を活用した加工品を販売しているカフェやファーストフード店等がある</li> </ul>	

施設名	道の駅 いとまん	
所在地	沖縄県糸満市西崎町 4-19-1	
特徴	鮮魚が揃った市場が併設	
施設内のスペース・テナント	ファーマーズマーケットいとまん うまんちゅ市場(野菜直売所)	   
	お魚センター(糸満漁協の直売所)	
	糸満市物産センター遊食来	
	糸満市観光協会の情報案内カウンター	
	ファーストフード店(西南門小カマボコ屋、坂下水産マグロガーリック串カツ、天八の本マグロバーガー)	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沖縄の島野菜や海鮮などは品揃えが豊富で、旅行者はもちろん、地元住民にも人気が高い</li> <li>・ 同じ敷地内に物産センター、農作物の直売所、糸満漁協の直営店が並ぶ複合商業施設である</li> <li>・ 那覇空港や沖縄自動車道の IC からのアクセスに恵まれているため、観光の途中や空港へ向かうまでの空き時間を過ごすのに最適である</li> <li>・ 地元産品を活用したファーストフード店舗がある</li> </ul>	
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物、漁協直売所がならぶ複合施設であり、観光客、地元客が滞留する施設となっている</li> <li>・ 新鮮な果物、土産品、加工品、精肉など、商品ラインナップも充実している</li> <li>・ 地元産品を活用した加工品の販売をおこなっている</li> </ul>	

施設名	道の駅 豊崎	
所在地	沖縄県豊見城市字豊崎 3-39	
特徴	空港の離発着情報の提供	
施設内のスペース・テナント	情報ステーション	   
	JA おきなわ食菜館 菜々色畑	
	豊見城観光プラザ ていぐま館	
	ウージ染め本店	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元食材をふんだんに使用した軽食コーナーは、沖縄県が認定する「沖縄食材の店」に登録されている</li> <li>・ ウージ染め本店では、麻や絹、木綿の布を染めたウージ染めによる名刺入れやバッグなどの小物からのれん・タペストリーなどのインテリアまで様々な生活工芸品を展示販売し、コースターやショールづくりなどの体験も可能である</li> </ul>	
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光客の滞留が期待できるイベントの開催を定期的に行っている</li> <li>・ JA が併設し、豊見城産、沖縄県産食品にこだわった品揃えとなっている</li> <li>・ 新鮮な果物、土産品、加工品、精肉など、商品ラインナップも充実している</li> </ul>	

施設名	うみの駅あやし館	
所在地	沖縄県うるま市与那城屋平 4 番地	
特徴	新鮮なあやし周辺の鮮魚を販売	
施設内のスペース・テナント	旬船レストラン・うちなーバイキング	   
	あやし館名物アイスクリーム・ロールタコス	
	水産物直売所	
	沖縄・あやし館限定特産品	
	地元歌手(HY)のグッズ販売	
	農水産物直売所	
	バーベキュー場	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海中道路の中央部に位置し、うるま市の特産品販売とバイキングレストランが配置され、鮮魚やアイスクリーム等の販売が行なわれている</li> <li>・ 2 階には与那半島の歴史・民俗資料を集めた「海の文化資料館」がある</li> <li>・ 資料館には沖縄の海の自然・文化・海運にまつわる資料や海中道路の建設についての説明が展示されている</li> </ul>	
参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元で獲れた旬の食材を活かして和・洋・中・沖縄料理と幅広く料理を提供している</li> <li>・ あやし周辺の海で獲れた新鮮な鮮魚を販売している</li> <li>・ 周辺の歴史を展示した海の文化資料館がある</li> </ul>	

### ③沖縄県外施設の位置図

施設の規模や配置、運営管理を検討するために、沖縄県外の5つの道の駅等の施設の調査を実施した。

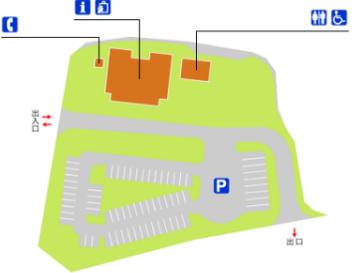


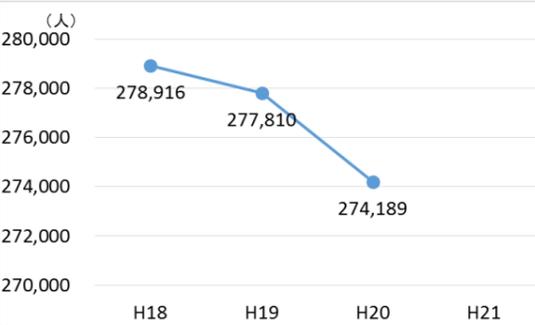
### ④施設概要

施設名	<b>道の駅えびの</b>		
所在地	〒889-4234 宮崎県えびの市大字永山 1006 番地 1		
電話番号	0984-35-3338		イベント ・恵方巻き 平成 28 年 1 月 ・秋の収穫祭 平成 27 年 11 月 29 日 (日)
年間 入込客数	データなし		
スペース・ テナント	物販施設	市場 結いの市・Chaippe、 観光案内コーナー、wi-fi スポット	
	レストラン	食堂 えびのっ娘、軽食 ちゃいっぺ	
配置図			
参考となる ポイント	<p>【地場製品の販売、特産品の開発】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 地域活性化を目的に、取れたての地場製品の販売を行っている</li> <li>◎ えびの特産のきんかんを使ったきんかんソフトクリームが開発されている</li> <li>◎ 珍しい野菜などは調理法が丁寧に説明されている</li> <li>◎ 秋の収穫祭では、道の駅えびのの生産者による店頭直接販売を実施している</li> </ul> <p>【地域拠点として機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 熊本県へのアクセス拠点としての休憩機能、冬期のチェーン脱着所としての機能を有している</li> </ul>		

施設名	<b>道の駅竜北</b>							
所在地	〒869-4804 熊本県八代郡氷川町大野 875-3 0965-53-5388							
年間 入込客数								
イベント (広場内)	<ul style="list-style-type: none"> <li>第4回やつしろ TOMATO フェスタ 1月31日(日)</li> <li>氷川の「マジごはん計画ツアー」第6弾</li> </ul>							
スペース・テナント	<table border="1"> <tr> <td>物販施設</td> <td>とれたてマーケット、情報コーナー</td> </tr> <tr> <td>レストラン</td> <td>農村レストラン、手作りおやつ工房</td> </tr> <tr> <td>その他施設</td> <td>EV 充電器</td> </tr> </table>	物販施設	とれたてマーケット、情報コーナー	レストラン	農村レストラン、手作りおやつ工房	その他施設	EV 充電器	
物販施設	とれたてマーケット、情報コーナー							
レストラン	農村レストラン、手作りおやつ工房							
その他施設	EV 充電器							
配置図								
参考となるポイント	<p><b>【地場産品の販売、特産品の開発】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>柑橘類（晚白柚等）を活かした特産品開発を実施（ゼリー等）</li> <li>毎週火曜日に氷川産の採れたて農産物を入荷し、販売している</li> <li>道の駅竜北はじゃらん道の駅ランキング「お土産部門」で1位を獲得している</li> </ul> <p><b>【施設内の利便性を高める設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>カフェテリア方式のレジシステムを採用している（食堂自動精算システム）</li> <li>道の駅施設内に ATM が設置されている。</li> </ul>							

施設名	<b>道の駅あそ望の郷くぎの</b>							
所在地	〒869-1412 熊本県阿蘇郡南阿蘇村久石 2807 番地 0967-67-3010							
年間 入込客数								
イベント (広場内)	<ul style="list-style-type: none"> <li>感謝祭イベント 2月7日(日)</li> <li>もちつき大会、夏祭り、魚つかみイベント</li> </ul>							
スペース・テナント	<table border="1"> <tr> <td>物販施設</td> <td>物産販売所「旬鮮あじわい館」</td> </tr> <tr> <td>レストラン</td> <td>レストラン「食事処あじわい館」「あか牛の館」</td> </tr> <tr> <td>その他施設</td> <td>芝生広場、無料ドッグラン、湧水「古代の泉」、水車小屋、久木野パークゴルフ場、EV 充電器</td> </tr> </table>	物販施設	物産販売所「旬鮮あじわい館」	レストラン	レストラン「食事処あじわい館」「あか牛の館」	その他施設	芝生広場、無料ドッグラン、湧水「古代の泉」、水車小屋、久木野パークゴルフ場、EV 充電器	
物販施設	物産販売所「旬鮮あじわい館」							
レストラン	レストラン「食事処あじわい館」「あか牛の館」							
その他施設	芝生広場、無料ドッグラン、湧水「古代の泉」、水車小屋、久木野パークゴルフ場、EV 充電器							
配置図								
参考となるポイント	<p><b>【施設計画（展望台、イベントステージ、デッキ素材）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「ウッドデッキ」にはコーワ製プロミナー据付式大型双眼鏡（対物レンズ有効径 80 ミリ   倍率 20 倍   有料：100 円/回）を設置している</li> <li>約 3000 坪の雄大な「芝生広場」では、イベント用ステージを設け多目的利用に使用している</li> </ul> <p><b>【周辺資源を活かした商品の販売、イベントの実施】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「モンベル」ショップが併設されており、トレッキングツアー、フォトコンテストを開催している</li> </ul>							

施設名	道の駅 阿蘇						
所在地	〒869-2225 阿蘇市黒川 1440-1 0967-35-5088						
年間 入込客数	データなし		イベント <ul style="list-style-type: none"> <li>イルミネーション点灯 ~ 2/14</li> <li>アンケートキャンペーン</li> <li>伝統の味噌作り体験 2/13</li> </ul>				
スペース・テナント	<table border="1"> <tr> <td>総合案内所</td> <td>ASO 田園空間博物館 (休憩室)</td> </tr> <tr> <td>その他施設</td> <td>24 時間利用可能な屋外手洗い場、 無料電源供給設備(19 時~翌朝 7 時)、 24 時間トイレ、EV 充電器、無線 LAN</td> </tr> </table>	総合案内所	ASO 田園空間博物館 (休憩室)	その他施設	24 時間利用可能な屋外手洗い場、 無料電源供給設備(19 時~翌朝 7 時)、 24 時間トイレ、EV 充電器、無線 LAN		
総合案内所	ASO 田園空間博物館 (休憩室)						
その他施設	24 時間利用可能な屋外手洗い場、 無料電源供給設備(19 時~翌朝 7 時)、 24 時間トイレ、EV 充電器、無線 LAN						
配置図							
参考となるポイント	<p>【地域拠点として機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 27 年度「重点道の駅」に国土交通省から選定されている(消防署や医療センターと連携した「小さな拠点」の形成、空き家バンク制度を活用し、移住、定住等の促進)</li> <li>阿蘇ジオパークの拠点施設になっており、平成 26 年 10 月 20 日に世界ジオパークの看板が設置されている</li> </ul> <p>【外国人客への対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日本の道の駅で初めて日本政府観光局 (J N T O) より正式に【外国人案内所認定 カテゴリー 2】を所得(英語対応可能なスタッフが常駐し、広域的な観光・交通の情報を提供)</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「阿蘇世界農業遺産応援商品券」を販売した(インターネットでも購入可能)</li> </ul>						

施設名	道の駅きくすい												
所在地	〒865-0136 熊本県玉名郡和水町江田 455 0968-86-3100												
年間 入込客数	 <table border="1"> <tr><th>年</th><th>入込客数(人)</th></tr> <tr><td>H18</td><td>278,916</td></tr> <tr><td>H19</td><td>277,810</td></tr> <tr><td>H20</td><td>274,189</td></tr> <tr><td>H21</td><td>-</td></tr> </table>		年	入込客数(人)	H18	278,916	H19	277,810	H20	274,189	H21	-	フェア <ul style="list-style-type: none"> <li>ロマン館感謝デー 2/6・7</li> <li>もちつき 2/11</li> <li>饅頭フェア 2/13・14、27・28</li> <li>たまごフェア 2/20・21</li> <li>ふるの日 2/26</li> </ul>
年	入込客数(人)												
H18	278,916												
H19	277,810												
H20	274,189												
H21	-												
スペース・テナント	<table border="1"> <tr> <td>物産館</td> <td>菊水ロマン館</td> </tr> <tr> <td>レストラン</td> <td>レストランなごみ庵</td> </tr> <tr> <td>その他施設</td> <td>カヌー館、キャンプ場肥後民家村、 菊水ロマンの湯、EV 充電器</td> </tr> <tr> <td>館外店舗</td> <td>東茶舗、ぱんのわ、 肉のさいき</td> </tr> </table>	物産館	菊水ロマン館	レストラン	レストランなごみ庵	その他施設	カヌー館、キャンプ場肥後民家村、 菊水ロマンの湯、EV 充電器	館外店舗	東茶舗、ぱんのわ、 肉のさいき				
物産館	菊水ロマン館												
レストラン	レストランなごみ庵												
その他施設	カヌー館、キャンプ場肥後民家村、 菊水ロマンの湯、EV 充電器												
館外店舗	東茶舗、ぱんのわ、 肉のさいき												
配置図													
参考となるポイント	<p>【周辺資源を活かしたイベントの実施】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>カヌー館が併設され、目の前の菊池川でカヌー体験ができる</li> <li>カヌー体験の前にレクチャー受講を実施している</li> <li>施設の前の公園ではキャンプが実施できる</li> </ul> <p>【特産品の開発】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>館内に加工場が設置されており、6 種類の「いきなり団子」や「よせ豆腐」を販売している</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「ポイントカード」を発行している</li> <li>館内施設、利用限定の無料送迎バス(28 名)がある</li> </ul>												

### 3. 施設計画の検討・決定

#### (1) 施設計画の方向性

##### ① 沖縄県中部地域のポジショニング

施設計画の方向性を検討するために、沖縄県内の道の駅等の調査をもとに地域ごとの施設の特徴を整理した。沖縄県北部地域には、道の駅ゆいゆい国頭や道の駅許田が立地し、施設にはやんばる地域の豊富な自然資源等を活かした商品の販売やツーリズム事業を実施している。

中部地域には、本事業の対象である道の駅かでなや海の駅あやはし館が立地している。当該地域は、嘉手納基地や普天間基地等の米軍基地があり、戦闘機等を見学に来る観光客が多い。

南部地域には、道の駅豊崎や道の駅いとまん、さらには沖縄県への観光客の起終点となる那覇空港が立地している。特に那覇空港に近い道の駅豊崎については、空港に向かう最後のスポットとして土産品を購入する観光客も多い。

このように沖縄県においては、各市町村単位ではなく、地域単位で施設の特徴がみられ、地域単位で施設のポジショニングを確認した上で、施設の方向性を検討する必要がある。

■ 沖縄県のエリアと調査を実施した沖縄県内の道の駅等施設の位置



**【北部地域】**  
**<主な道の駅施設>**  
 道の駅ゆいゆい国頭、道の駅許田等  
**<施設の主な特徴>**  
 ・ 自然が豊かなやんばる地域であり、地域独自の産品を使った商品等の販売を行っている。

**【中部地域】**  
**<主な道の駅施設>**  
 道の駅かでな、海の駅あやはし館等  
**<施設の主な特徴>**  
 ・

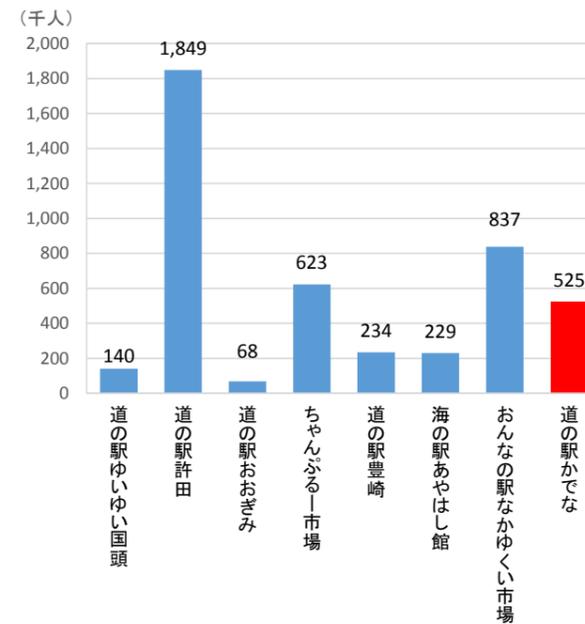
**【南部地域】**  
**<主な道の駅施設>**  
 道の駅豊崎、道の駅いとまん等  
**<施設の主な特徴>**  
 ・ 那覇空港が立地し、県外、海外からの観光客の起終点となっている。  
 ・ そのため、空港に向かう際にお土産品を購入する観光客が多い。

##### ② 現在の観光客数 500 千人というポテンシャルを活かす

道の駅かでなには、現在 500 千人の観光客が来訪している。この観光客数は、沖縄県内の道の駅等の 7 施設の中で、道の駅許田 (約 1,850 千人)、おんなの駅なかゆくい市場 (約 840 千人)、ちゃんぷるー市場 (約 620 千人) に次いで多い観光客数となっている。

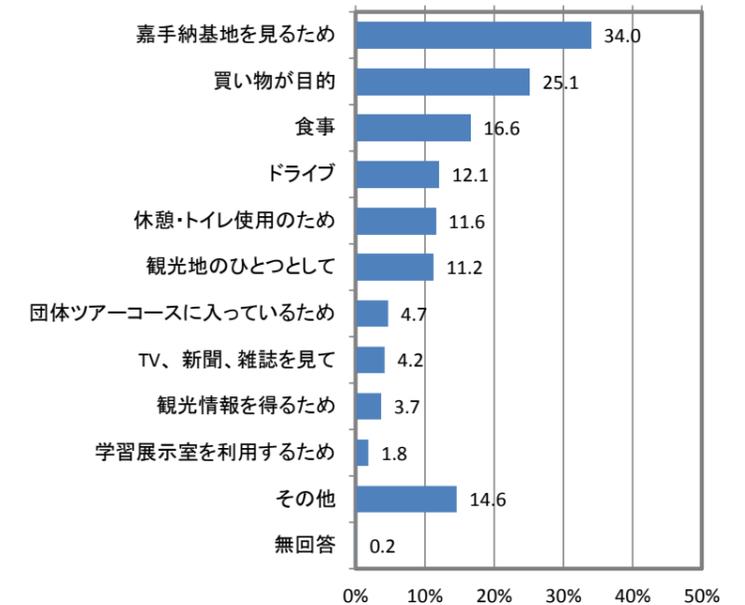
しかし、自然豊かなやんばる地域がある北部地域と那覇空港がある南部地域という観光客の吸引力が強い地域の中に位置している道の駅かでなは、多くの観光客が来訪しているが、その多くが嘉手納基地をみる展望台利用者であり、施設の売上に結びついていない。

■ 沖縄県内道の駅等施設の観光客数



■ 道の駅かでなに立ち寄った理由

(道の駅かでな機能拡充基本計画のアンケート調査より)



##### ③ 施設の魅力を高め、さらなる観光客の増加を目指す

現在でも、嘉手納基地をみるために多くの観光客が来訪しており、今後、米軍基地のアメリカ文化等の沖縄県中部地域独自の資源を活かしながら、商業施設としての魅力を高めることで、現在の 500 千人より多くの観光客が来訪する可能性がある。

上記①～③を踏まえ、道の駅かでなが目指す方向を以下のように定める。

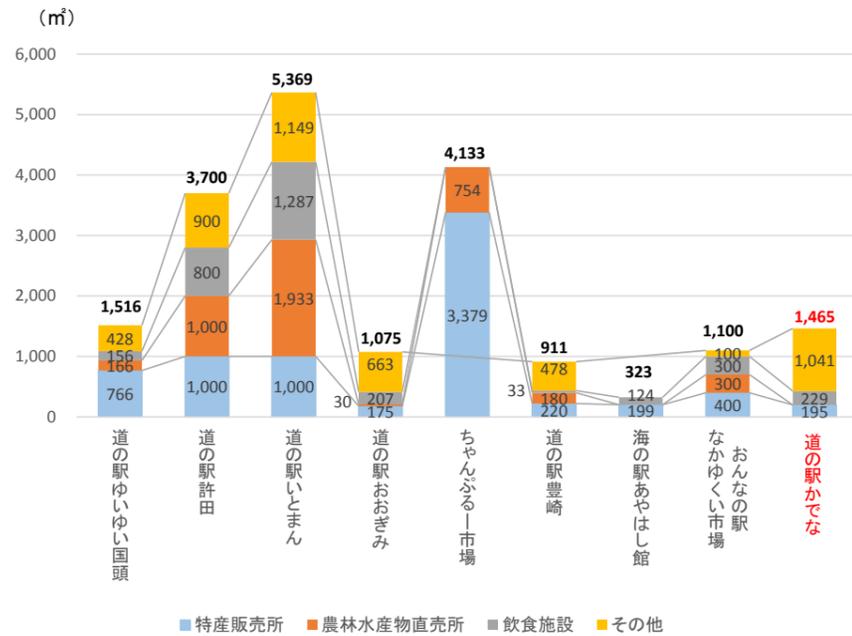
**<道の駅かでなが目指す方向>**  
**「通過点」から「目的地」となるように商業施設としての魅力を高め、沖縄県中部における観光拠点を創出する**

## (2) 道の駅かでなの各目標値の検討

### ①道の駅かでなの施設面積の現状

- 道の駅かでなの平成 25 年現在の施設全体の面積は 1,465 m<sup>2</sup> (4 階展望台を含む) である。
- 道の駅かでなにおいて、売上をほぼ見込むことのできない「その他施設(展望台、通路、便所等)」の面積が施設全体の半分以上を占めており、県内 8 施設の中でも「その他施設」が施設全体に占める割合が高い施設の一つである。
- 今後、特に「飲食施設」「農林水産物直売所」「特産販売所」の機能を拡充(施設の増築)することにより、客数、売上等の増加を目指す。

■道の駅かでなと県内 8 施設の施設面積の比較



### ②道の駅かでなの各目標値の検討フロー

道の駅かでなの増築施設が開業した際(平成 30 年予定)の各目標値の検討フローは以下の通り。

客単価と客数を掛け合わせて算出される目標売上高とその目標売上高を達成するために必要な増築施設の施設面積(延床面積)、売上効率に関して順を追って算出する。

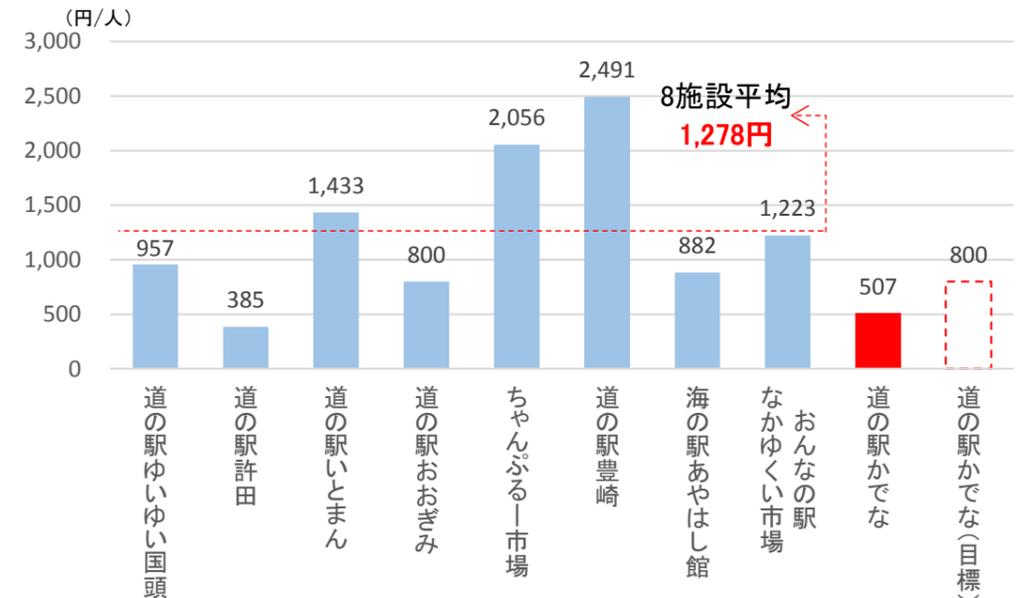
$$\boxed{\text{客単価 (円/人)}} \times \boxed{\text{客数 (人)}} = \boxed{\text{売上高 (円)}} = \boxed{\text{売上効率 (円/m}^2\text{)}} \times \boxed{\text{施設面積 (m}^2\text{)}}$$

### ③客単価の設定

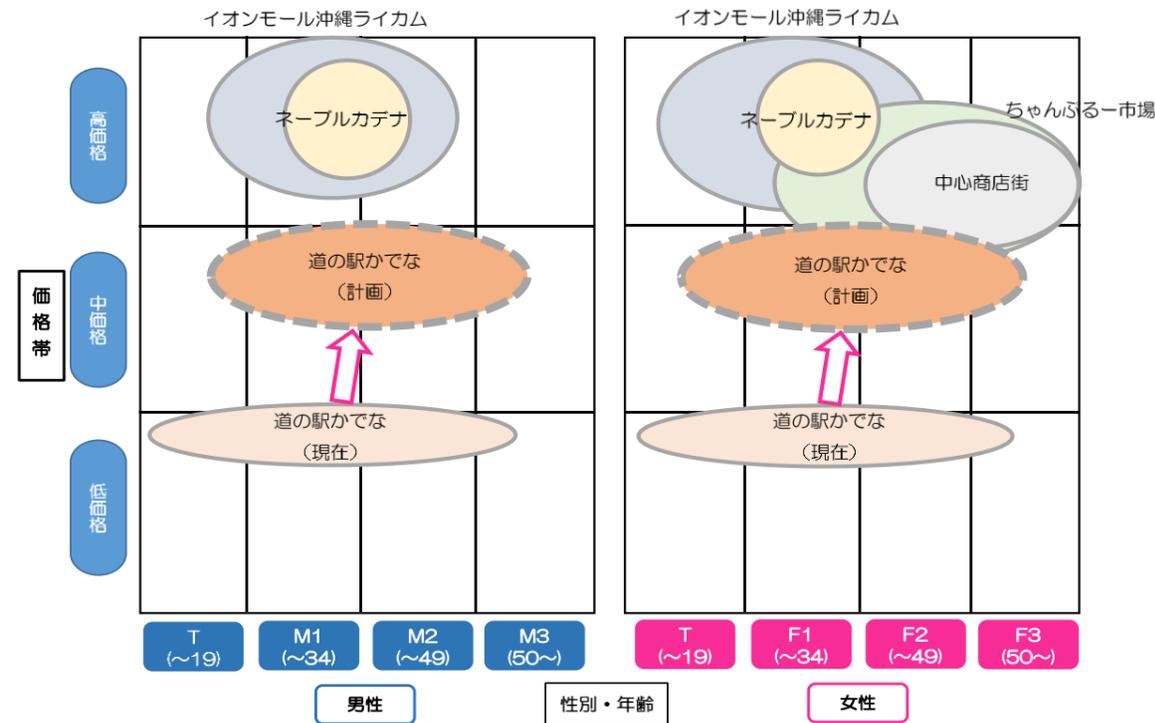
- 現在の客層は、主に修学旅行生・団体客であると想定され、「時間がない」、「ルートの中のためここで買う必然性がない等」の理由のために客単価が低水準となっていると考えられる。
- 今後、道の駅かでなに飲食施設や特産販売所等の機能を拡充し、時間の余裕のない修学旅行生や団体客には、「気軽にテイクアウト」できるもの、時間に余裕のある客層には「レストランでの飲食」などを促すことで、客単価の向上を図る。
- 道の駅かでなとその周辺の商業施設等の商品の価格帯を比較すると、現在の客単価 507 円という「低価格帯」から「中価格帯」まで引き上げることが望ましく、客単価を約 800 円と設定する。
- 客単価を 800 円以上の「高価格帯」と設定すると、道の駅かでな周辺の「イオンモールライカム」、「ネーブルカテナ」、嘉手納町の「中心商店街」と区別されず、競合することが危惧される。
- 客単価 800 円は、「道の駅おおぎみ」と同水準である。

客単価(現況) 507 円 → 客単価(目標) 800 円【現況値×1.4】

■道の駅かでなと県内 8 施設の客単価の比較



■道の駅かでな周辺の商業施設等の商品の価格帯の比較



■利用金額帯ごとの入館客数と客単価 (客数 700 千人の場合)

入館客数を 700 千人と設定し、目標客単価 800 円となる場合における利用金額帯ごとの入館客数を算出した。

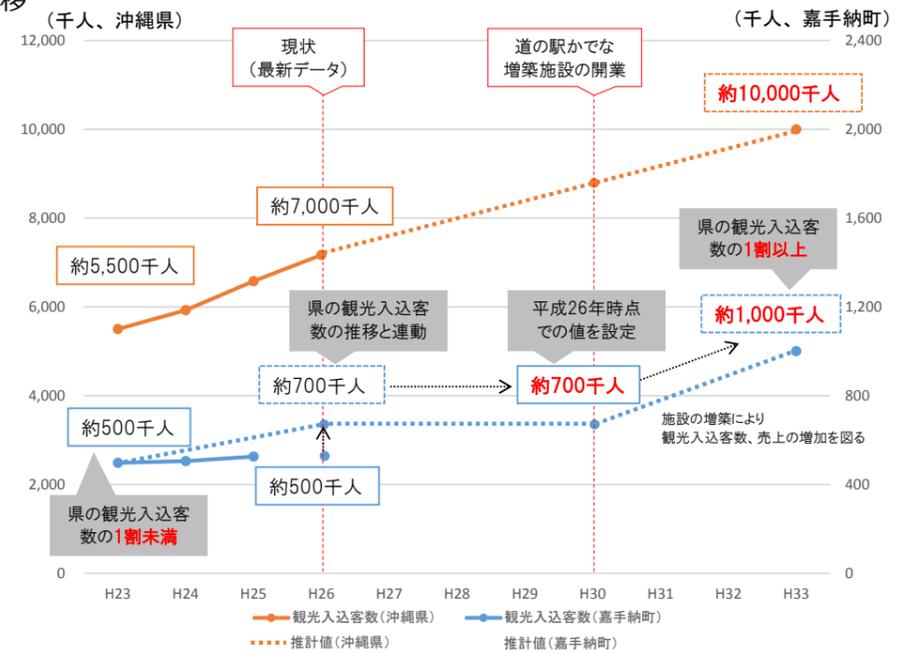
利用金額	比率 (%)	入館客数 (人)	平均算出のための価格設定 (円)	客単価 (円/人)
0円	21.0	147,000	0	0
1~500円未満	36.0	252,000	250	90
500~1,000円未満	28.0	196,000	750	210
2,000~3,000円未満	6.0	42,000	2,500	150
3,000~4,000円未満	6.0	42,000	3,500	210
4,000~5,000円未満	2.0	14,000	4,500	90
5,000円以上	1.0	7,000	5,000	50
<b>計</b>	<b>100.0</b>	<b>700,000</b>		<b>800</b>

④客数の設定

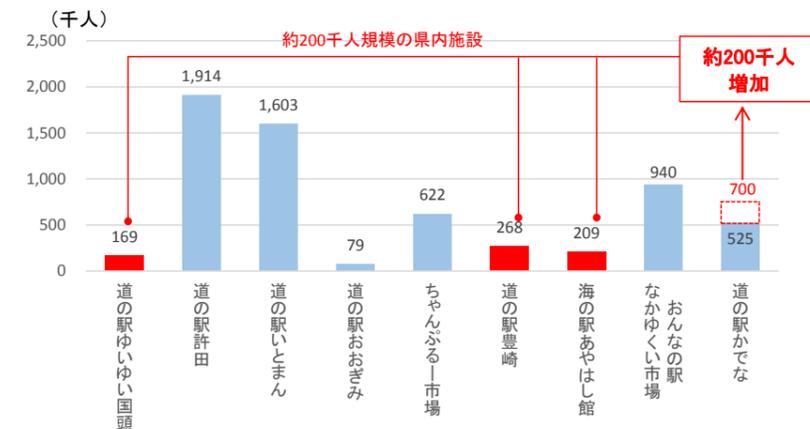
- 沖縄県は第 5 次沖縄県観光振興基本計画において、平成 23 年度に約 5,500 千人であった観光入込客数を平成 33 年度に 10,000 千人とする目標を掲げている。
- 本町は、平成 24 年度に策定した「嘉手納町観光振興基本計画」において、沖縄県の観光入込客数の目標と連動する形で、平成 23 年度に約 500 千人であった観光入込客数を約 1,000 千人とする目標を設定した。
- 平成 23 年度における嘉手納町の観光入込客数である約 500 千人は、その後ほぼ横ばい状態である。
- 平成 26 年に約 7,000 千人を達成した沖縄県と数値がかい離している。
- 平成 26 年度における本町の観光入込客数が県と同様の傾向を示すと仮定し、約 700 千人とする。
- 平成 26 年度以降は、県の観光入込客数の推計がないため、道の駅かでなの増築施設が開業する平成 30 年度の客数を平成 26 年度の仮定値である約 700 千人と推測する。
- 上記で設定した客数の約 700 千人は、平成 25 年の客数より 200 千人増の数値であり、既存施設で現在来訪している約 500 千人に加え、増築施設で 200 千人の客数の増加を見込む必要がある。
- これは、増築施設において「道の駅ゆいゆい国頭」「道の駅豊崎」「海の駅あやはし館」程度の客数を見込むイメージとなる。

客数 (現況) 約 500 千人 → 客数 (目標) 約 700 千人【現況値×1.4】

■客数の推移



■道の駅かでなと県内 8 施設の客数の比較



### ⑤売上高の設定

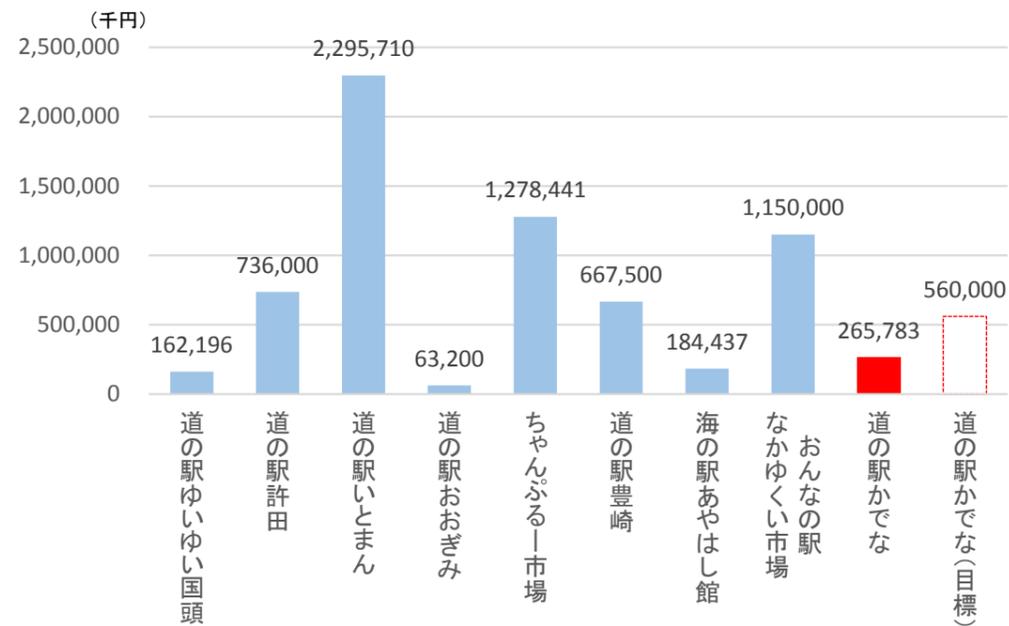
これまでに設定した「客単価」と「客数」より「目標売上高」を算出する。

$$\boxed{\text{客単価 (円/人)}} \times \boxed{\text{客数 (人)}} = \boxed{\text{売上高 (円)}} \rightarrow \mathbf{560,000 \text{ 千円}}$$

- ・ 売上高は、「客単価 (800 円)」×「客数 (700 千人)」=560,000 千円となる。
- ・ 道の駅かでなの目標売上高 560,000 千円は、「道の駅豊崎」の 667,000 千円とほぼ同程度である。

**売上高 (現況) 265,000 千円 → 売上高 (目標) 560,000 千円【現況値×2.0】**

■道の駅かでなと県内 8 施設の売上高の比較

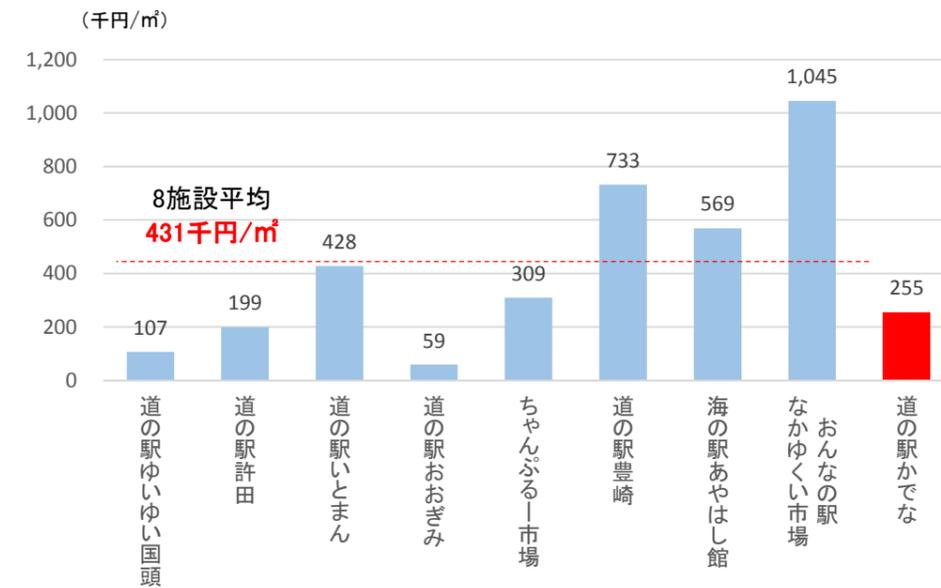


### ⑥売上効率の設定

- ・ アーケードと展望台を除いた既存施設の延床面積は、約 1,040 m<sup>2</sup>である。
- ・ 平成 25 年度の売上高 265,000 千円を延床面積 1,040 m<sup>2</sup>で割ると売上効率が約 250 千円/m<sup>2</sup>と算出される。
- ・ 売場面積が大きくなると、それに比例して販売額が上がるわけではなく、ある売場面積以上になると売上効率の増加は緩やかになる。
- ・ 売上効率 (面積当りの年間売上高) は、これまでの売上高の最高額である平成 25 年度の値から算出した約 250 千円/m<sup>2</sup>を設定する。
- ・ 延床面積当り売上効率 250 千円/m<sup>2</sup>は、「ちゃんぷるー市場」と同程度である。

**売上効率 (現況) 250 千円/m<sup>2</sup> → 売上効率 (目標) 250 千円/m<sup>2</sup>【現況値と同じ】**

■道の駅かでなと県内 8 施設の売上効率の比較



## ⑦施設面積の算出

これまでに設定した「売上高」と「売上効率」より「施設面積」を算出する。

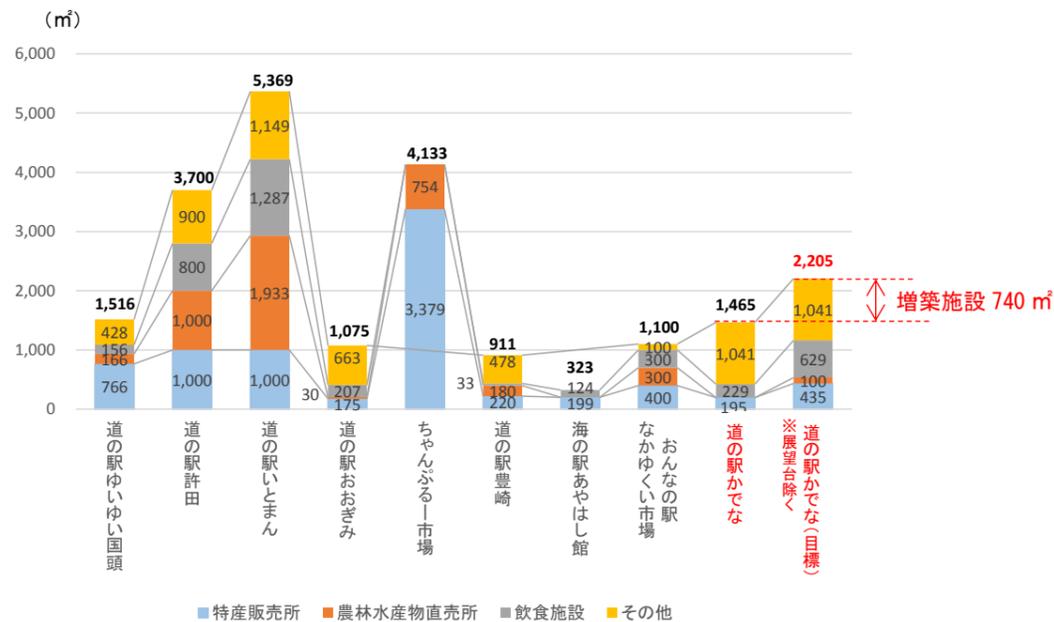
### 1) 施設全体の面積（延床面積）の算出

$$\text{売上高 (円)} = \text{売上効率 (円/㎡)} \times \text{施設面積 (㎡)} \rightarrow \text{約 2,200 ㎡}$$

- 施設面積は、「売上高（560,000千円）」÷「売上効率（250千円/㎡）」=2,200㎡となる。
- 必要となる合計延床面積は、約2,200㎡と算出される。
- 既存施設の延床面積（展望台、アーケードを含む）は、約1,460㎡である。
- 増築面積は、2,200㎡-1,460㎡=約740㎡と算出される。
- 増築面積740㎡は、ちゃんぷるー市場の「農林水産物直売所」、道の駅許田の「飲食施設」程度の規模となる。
- 増築棟の階数については、商業施設の場合、2階以上のフロアへの回遊性は著しく低下することから1フロアで計画することが望ましい。

**施設全体の延床面積：約2,200㎡ 増築施設の延床面積：約740㎡**

### ■道の駅かでなと県内8施設の施設面積（延床面積）の比較



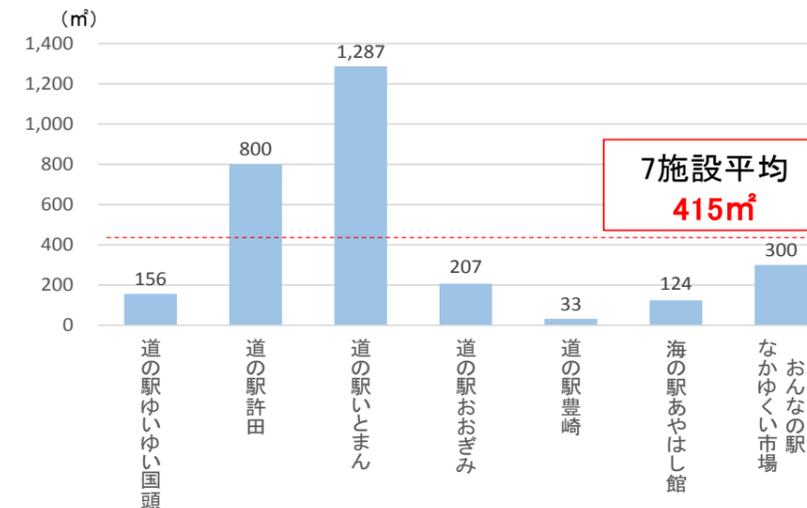
## 2) 業種業態別の面積の算出根拠

### ◆「飲食施設」の延床面積

- 「飲食施設」は、地域の農林水産物を活用した独自メニューを開発することにより地域性や独自性を出し易く、他の施設との差別化を図り易い施設であるため、面積を拡大して強化する。
- 六次産業化を進め地元産品の加工品を提供することにより、農林水産物の販路拡大という「地域振興」にも寄与することが期待される。
- 道の駅かでなの「飲食施設」の延床面積は、道の駅かでなの競合施設となる県内7施設の平均値である約400㎡を最低限確保する。

**飲食施設の延床面積：約400㎡程度**

### ■飲食施設における道の駅かでなと県内7施設の施設面積（延床面積）



### ◆「農林水産物直売所」の延床面積の考え方

- 「農林水産物直売所」は、集客力は高いが、利益率は低い。
- 既存施設には、農林水産物直売所の機能はないが、今後、地域振興施設として地元民の集客を増やし、地元民にとっても利便性が高い施設とするために、新たに農林水産物直売所の機能を拡充する。
- 道の駅かでなの場合、既に約500千人の集客実績がある施設のため、集客機能としての農林水産物直売所の面積は、必要最低限の面積とする。

### ◆「特産販売所」の延床面積の考え方

- 県内の道の駅等の施設と比較しても、道の駅かでなの特産販売所の売場は、通路を客同士がすれ違うことが難しいほど、狭い商環境となっている。
- そのため、特産販売所の施設面積を拡大し、ゆとりある売場を確保する必要がある。
- 一方で、特産販売所は品揃えの面で他施設との差別化を図りにくい施設であるため、必要最低限の面積とする。

◆「農林水産物直売所」と「特産販売所」の延床面積

- ・ 「農林水産物直売所」と「特産販売所」の面積配分は、物販対応のフロアの中で柔軟に調整する。よって、現時点では「農林水産物直売所」と「特産販売所」を分けずに、2施設合計の延床面積として算出する。
- ・ 「農林水産物直売所」と「特産販売所」の合計延床面積は、施設全体の延床面積から飲食施設の延床面積を引き、約340㎡とする。
- ・ 特産販売所で販売する特産品は、下記のマトリックスに示すような多様な品揃えを想定しているが、約340㎡の延床面積の中で、配置や商品数等を考慮しながら、ゆとりある商環境を確保する。

**農林水産物直売所、特産販売所の延床面積：約340㎡程度**

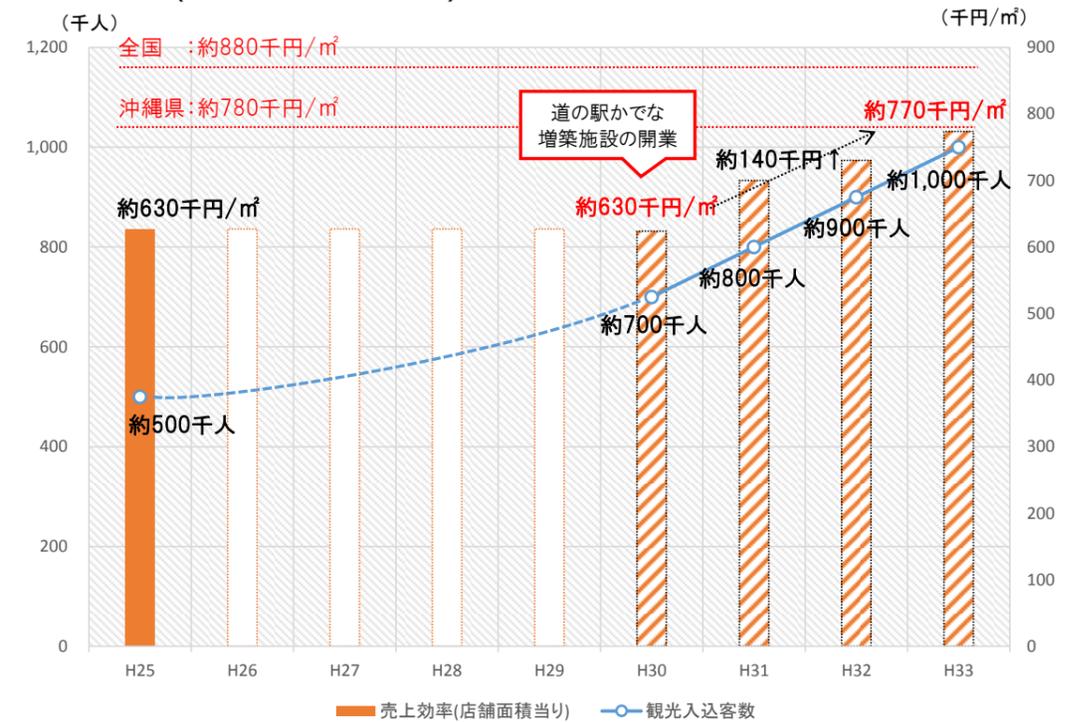
■沖縄県における価格帯別の土産商品の分類（「特産販売所」におけるテナントMDマトリックス）



(3) 目標売上効率(売場面積当りの売上高)の算出

- ・ 平成25年度の道の駅かでの売上効率は、約630千円/㎡である。
- ・ 道の駅かでの機能拡充により、さらなる集客、売上を見込み、売上効率を高めていく。
- ・ 平成30年度以降、道の駅かでの客数が順調に増加し、平成33年度の客数が1,000千人達成した場合、売上効率は約770千円/㎡となり、平成26年度の沖縄県における約780千円/㎡とほぼ同水準となる。
- ・ 平成30年度の売上効率である約630千円/㎡から平成33年度は約140千円/㎡の増加を見込む。

■目標売上効率(売場面積当りの売上高)



■増築施設開業後の各目標値

項目	単位	H25年	H30年	H33年
客数	千人	500	700	1,000
入館者数の客単価 (レジ客数の客単価)	円/人	500 (980)	800 (1,340)	800 (1,340)
売上高	千円	265,000	560,000	800,000
売場面積当り売上効率	千円/㎡	625	624	774

## 4. 管理運営方法の方向性の検討・決定

平成 26 年度に策定した「道の駅かでな機能拡充基本計画」においては、「道の駅かでな」の管理運営計画の課題と今後の方向性を整理した。また、道の駅かでなの管理運営を検討する上で参考とするために、沖縄県内外の道の駅等の施設調査を実施した。これらを踏まえ、今後の「道の駅かでな」における管理運営方法の方向性を検討する。

### (1) 県外施設の管理運営方法で参考となる点

項目	内容（特に参考とすべき項目を抜粋）
テナント マネジメン ト	<p><b>施設管理者が売場の直営を実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設にテナントを入れない場合は、施設管理者が売場を直営し、商品の仕入れや販売等を実施している事例がある。</li> </ul> <p><b>施設の駅長(支配人)の選出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の駅長(支配人)は、これまで百貨店やスーパー等での豊富な経験があり、テナントマネジメントのノウハウがある人材を募集するのがよい。</li> </ul> <p><b>テナント賃料の設定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業資金が潤沢でない事業者でもテナントとして入居しやすいように設定している。例えば、テナントが入居した初年度は、賃料を抑え、事業者の経営が安定するにしたがって賃料を段階的に上げている事例がある。</li> </ul> <p><b>地元事業者の優先</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅が地域振興施設としての機能を有していることから、基本的に地域内の事業者を優先してテナント募集をしている施設が大半である。</li> <li>ただし、地域内事業者だけで揃えることのできない商品やナショナルブランド商品が必要となる場合は、地域外の事業者の入居も受け入れている事例も多い。</li> <li>地域内の事業者の売上手数料を地域外の事業者の売上手数料より安く設定することで、地域内の事業者にテナントとして入居しやすい環境を整えている。</li> </ul>
販促宣伝	<p><b>広報ツールの活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅の取組みの紹介や集客の向上のために、ホームページや SNS (facebook 等) を活用している施設が多い。その他、フリーペーパーの制作やラジオ、電車広告、動画の作成を通じて広報し、集客につなげている。</li> </ul> <p><b>外販等を通じた販売や広報の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外販を実施することによって、商品を販売するとともに、施設自体や施設の商品、取組み内容を PR し、地域外からの集客につなげている。</li> </ul> <p>■道の駅阿蘇 フリーペーパー</p> 
外国人への 対応	<p><b>外国人対応専属のスタッフの雇用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今後増加が見込まれる外国人旅行者の最大の壁である「言葉」の問題をクリアするとともに、観光ガイドに載っている情報だけでなく地域に根ざした情報を旅行者に提供することで、地域の観光拠点として機能している。</li> </ul> <p><b>外国人が利便性向上のための工夫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>館内アナウンスや施設のサイン計画を多言語化し、施設に訪れた外国人旅行者が使いやすい施設とするための工夫をしている。</li> </ul> <p>■道の駅阿蘇 外国人スタッフ</p> 
イベント 企画	<p><b>周辺資源を活用したイベントの企画・実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設周辺の川や山といった自然資源等を活用したツアーや体験イベントを開催することで、施設の知名度を向上させるとともに、地域活性化の拠点として道の駅を機能させている。</li> </ul>

### (2) 道の駅かでなにおける管理運営方法の方向性

沖縄県内外の道の駅等の施設調査等を踏まえ、施設全体及び施設ごと（飲食施設、農林水産物直売所、特産販売所）、イベント開催時等における管理運営方法の方向性を検討した。

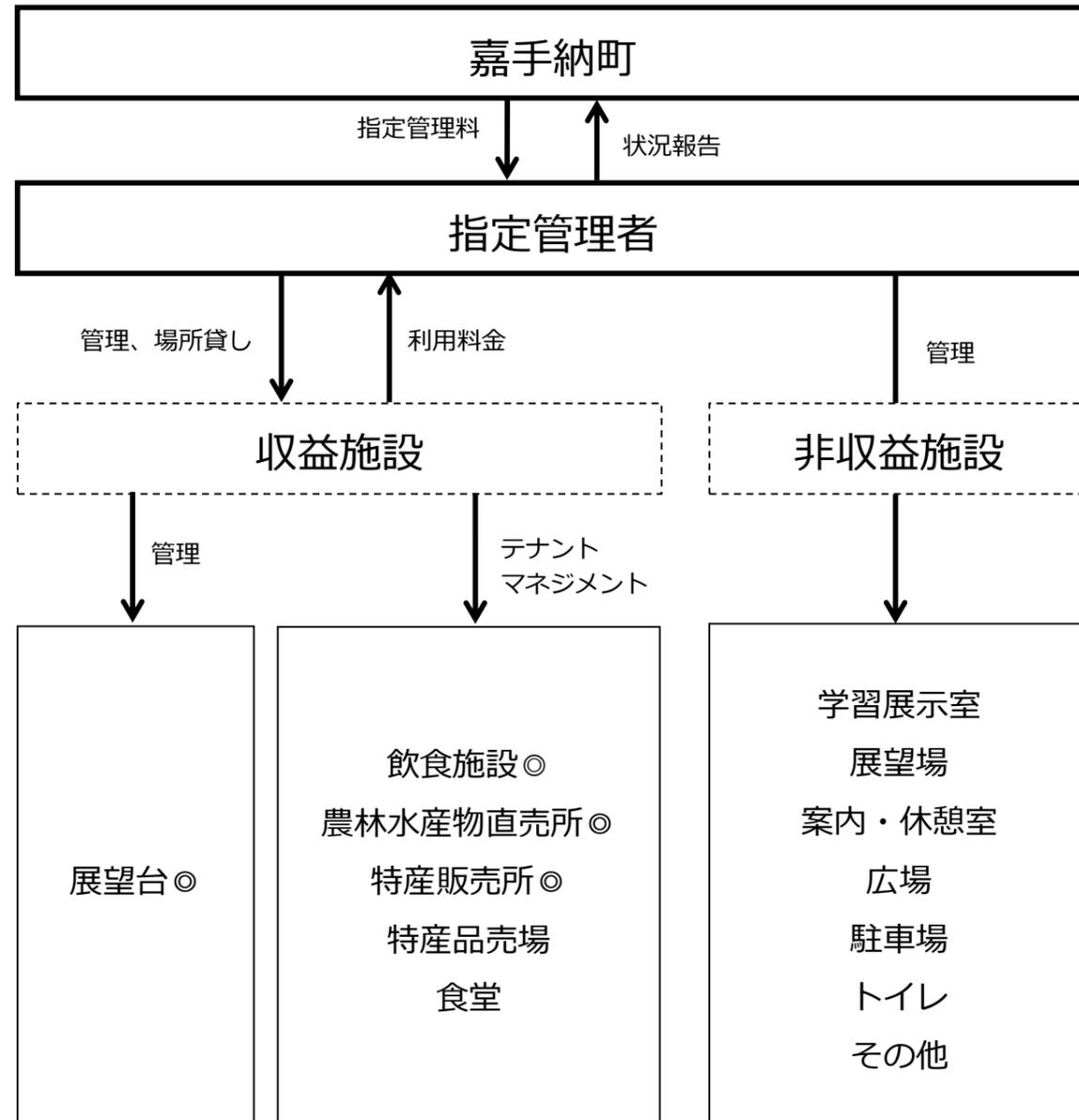
#### ①施設ごとの管理運営方法の方向性

施設分類	施設面積（増築分）	管理運営の方向性
施設全体	延床面積：763 m <sup>2</sup> 店舗面積：640 m <sup>2</sup> (展望台 307 m <sup>2</sup> 除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理運営者は、多くのテナントの管理運営を実施することのできる事業者を選定する。</li> <li>全国からテナントマネジメント力のある管理運営者が応募する可能性があるため、募集方法は「公募方式」で実施する。</li> <li>公募する管理事業者は、新たに追加する飲食施設、農林水産物直売所、特産販売所、展望台等の様々な機能を管理運営する能力が必要となる。</li> <li>テナント等の連携事業を実施していく際にコーディネーター等を実施することのできる駅長の募集要項を検討し、募集を実施する。</li> </ul>
飲食施設	延床面積：440 m <sup>2</sup> 店舗面積：440 m <sup>2</sup> (店舗区画は 15 店舗程度を想定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントについては、地元産品を活用した料理等や軽食、テイクアウト等を提供する民間事業者を募集する。</li> <li>地元産品以外でも、集客や売上を見込むことのできる商品を販売する民間事業者については積極的に募集する。</li> <li>町外事業者がテナントとして入居した場合においても、地元の農林漁業者等と連携した事業を実施するためのコーディネート能力が必要となる。</li> </ul>
農林水産物直売所	延床面積：323 m <sup>2</sup> 店舗面積：200 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現段階では、入居するテナントの方針が決まっていないため、増築棟の開業当初は、管理運営者が直営で施設運営していくことが想定される。</li> <li>このため、農林水産物直売所、特産販売所の商品の仕入れ、販売等の運営を行う能力が求められる。</li> </ul>
特産販売所		
その他（イベントやフードトラック等）	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の活気を生み、魅力を向上させるために、集客を見込むことのできるイベント(現在の週末市等)を広場等で定期的実施する。</li> <li>施設内の活気を生むとともに、施設の売上を上げるためのフードトラック等を設置する。</li> <li>イベント開催やフードトラックの設置に際しては、事業者間のコーディネーターや適切な管理運営能力が求められる。</li> </ul>

## ②施設の管理運営体制

道の駅かでの管理運営については、既存施設と増築施設の回遊性を持たせるとともに施設全体のバランスをみながら施設運営をおこなっていくことが必要である。特に収益を生むことができる施設に関しては、高い収益性を担保していくためにファシリティマネジメント（施設等のハード面の維持管理）を実施するだけでなく、プロパティマネジメント（施設経営等のソフト面の管理運営）を実施する必要がある。既存の学習展示室や駐車場等の非収益施設についても適切な施設管理を実施していくことが重要となる。

また、収益が想定される施設のうち、飲食施設等の様々なテナントの入居する施設に関しては、施設全体の魅力の維持・向上させるために、テナントマネジメントを実施していく能力が求められる。



※「◎」は増築する施設に入る施

## ③テナントマネジメントを実施することで期待できる効果

テナントマネジメントを実施していく上で、施設全体として期待できる効果と、日常的にテナントマネジメントを実施していくことによる指定管理者に求められる能力を整理した。

また、テナントの売り場の状況を把握するためのテナントとの日常的なコミュニケーションの実施や売り場を変えていくための客観的なデータに基づいた話し合い等のテナントマネジメントを実施することにより、施設全体の魅力を高めていく必要がある。

