

新「道の駅むらやま」(仮称)
整備基本計画(案)
【概要版】

令和5年9月28日



村山市まち整備課



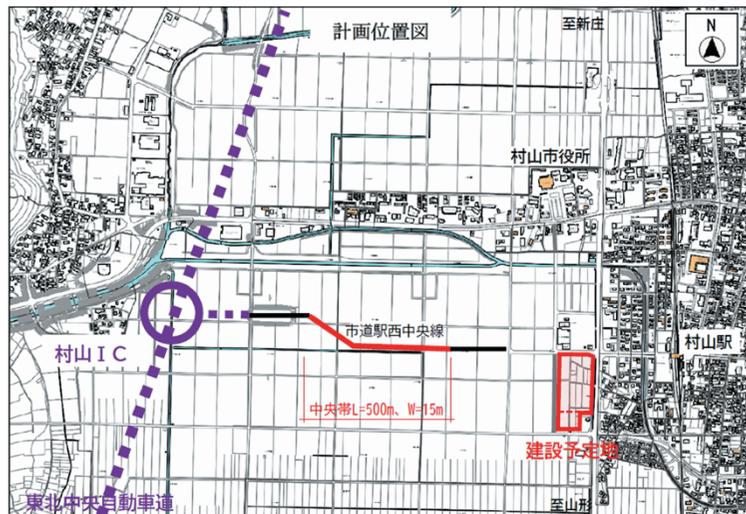
1. はじめに・計画の位置づけ

本計画は、平成10年より営業を続け老朽化が進行している現道の駅「むらやま」の村山駅西への移転・リニューアルを目指し、官民連携による地域活性化のための基盤整備を推進するために必要な基本計画を策定するものである。

平成28年3月に策定された基本構想、及びその後も継続して市民会議で議論されてきた内容を下敷きに、新「道の駅むらやま」（仮称）の導入施設や設置位置、施設の配置計画等の検討と、整備・管理運営手法に関する検討を行う。

新たな道の駅は、村山市の観光・産業の起爆剤であるとともに、市民の方たちが誇りに思い、また新たな若い世代の定住を誘発するものとなるよう計画を取りまとめる。

■ 整備予定地位置図



■ これまでの検討経緯

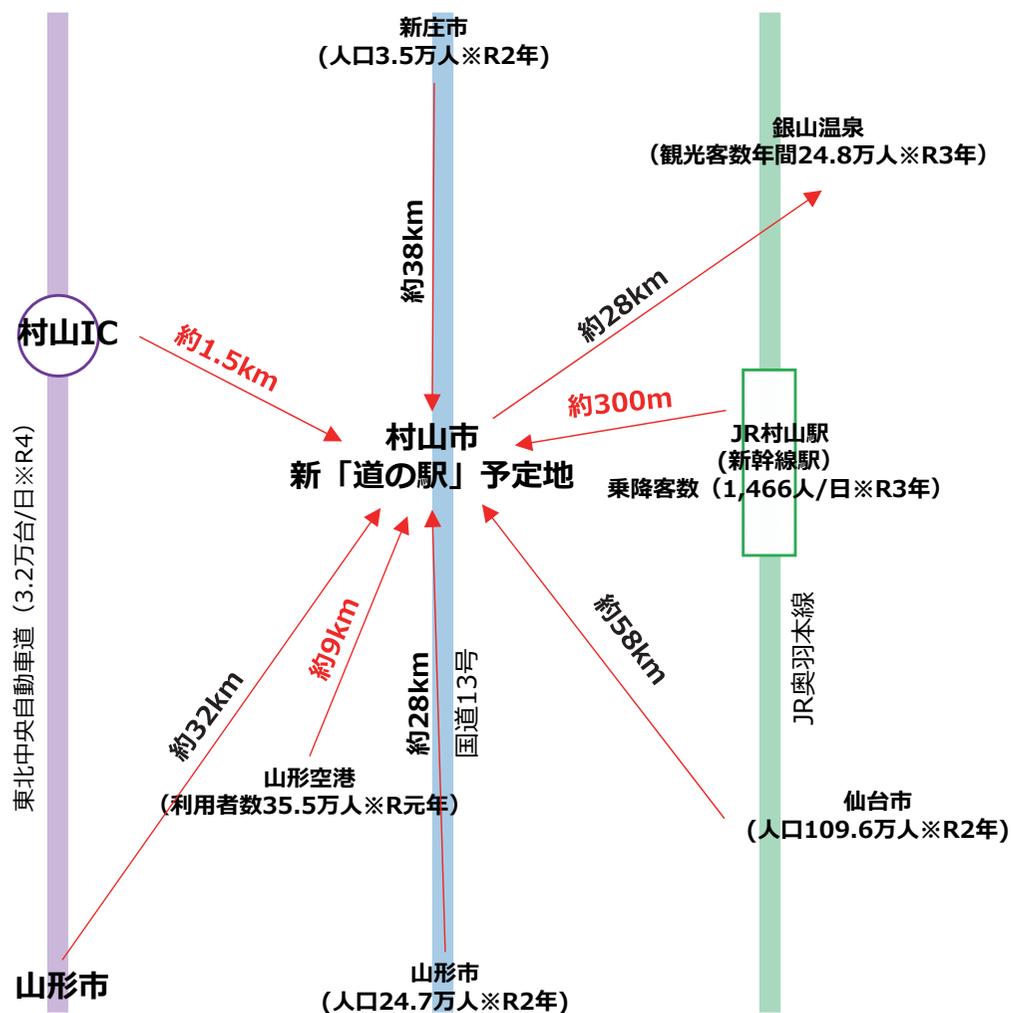
- | | |
|----------|----------------------------------|
| 平成27年8月 | 「村山IC 周辺休憩施設整備基本構想」策定 |
| 平成29年3月 | 「新「道の駅むらやま」整備基本構想」策定 |
| 令和2年8～9月 | 村山市「道の駅」移転事業に向けたサウンディング型市場調査 を実施 |
| 令和4年7月～ | 新「道の駅むらやま」整備基本計画検討市民会議 による検討を開始 |
| 令和5年3月～ | 新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画策定業務委託 |



2. 敷地の概要

- 新「道の駅」整備予定地は、JR村山駅から約300m、村山ICから約1.5km、山形空港から約9kmの交通アクセスが良い場所に計画されており、90分圏内に仙台市・山形市・新庄市といった規模の大きい都市が含まれている。また、観光地として人気の高い銀山温泉も28km程度と近い。
- 整備予定地は都市計画区域内に位置し、用途地域は指定がなく、建蔽率70%、容積率200%の地域となっている。敷地面積は最大約4.5ha～最小約3.8haで検討している。現況地目は農地となっており、開発許可協議や農地転用手続きなど法に則った計画・協議の実施が必要となる。
- 豪雪・強風・地震・洪水・厚い粘性土層といった自然環境リスクに留意する必要がある。

■ アクセス状況



■ 敷地概要



- ・現況地目：農地
- ・地権者：最大37名+国・土地改良区
- ・豪雪地帯：積雪量平均約2.7m (H25～R4年)
- ・風況：年間を通して北寄りの風、瞬間風速20m/s前後の強風が西側から吹く
- ・災害リスク：地震 (M6強)・洪水 (約6～7mの浸水)
- ・地質：粘性土層の堆積が厚く、近隣ではN値50まで50m

■ 留意する必要がある関連法令 (一部抜粋)

法令	規定	備考
都市計画法	・都市計画区域で敷地面積が3,000㎡以上の開発行為がある場合は許可が必要 ・公益上必要な建築物のために行う開発行為 (鉄道施設、図書館、公民館、変電所等) は不要 ・山形開発許可の手引き	・用途地域外で敷地面積が1haを超えるため許可が必要
土壤汚染対策法	・要措置区域に該当する場合汚染除去等計画の提出 ・3,000㎡以上の土地の形質の変更の場合届け出	・要措置区域に該当しない。 ・敷地面積が3000㎡以上のため届け出が必要
山形県景観条例	下記の場合は行為着手の30日前までに届出書の提出 ・山形県景観条例届出制度適用区域に該当 ・建築は高さ13m超え又は建築面積1000㎡超え ・開発行為は3000㎡超え	・山形県景観条例届出制度適用区域に該当
文化財保護法	・埋蔵文化財包蔵地に該当する場合は、工事着手の60日前までに発掘届の提出	・埋蔵文化財包蔵地に該当しない。



3. 施設コンセプトの設定

(1) 新道の駅への期待

① 負けてない村山をもっと知ってほしい！

そば・お酒などの食文化は他地域に負けない！

野菜・果実類の品質は周辺自治体に負けていない！

温泉・バラ園・三難所下りなど観光資源はある！

遠くの方に村山の魅力を届けたい！

葉山・飆岳の風景や、田園風景を大切にしたい！

市内で様々な事業を営む各個人が魅力的！

② 若い人たちの住む場所として選ばれるまちにしたい！

観光客も大事だが、地元の人に来る・楽しめる場所にしたい！

村山市内に子どもを遊ばせられる場所がほしい！

若者が参画しやすい環境・場所がほしい！

様々な年代との娯楽・コミュニケーションの場がほしい！

市内に現在ない種類のお店がほしい！

③ 経済・産業活性化の起爆剤としたい！

農産品など商品価値のPR！

地域に人を流す情報発信・ハブ！

適正価値での商売による対価の獲得

賑わいを感じられる空間づくり！

県内他地域特産品と肩を並べる「村山ブランド」の一層の魅力・競争力の向上！



3. 施設コンセプトの設定

(2) 道の駅へのアイデア

食

【想定施設】

- ・産直・物販
- ・飲食施設
- ・イベント広場 など

素材	売り出し方のアイデア
そば	<ul style="list-style-type: none"> ・村山らしい本格的なそばのお店の出店 (例: そば街道の店舗の出店) ※現業との調整が課題 ⇒ 村山市には少ないファストフード的に食べられるそば店 ・複数のそば店の出店による食べ比べや、様々なニーズの取り込み ・そばをテーマとした (活用した) イベントの開催 (例: そば甲子園との連携 等) ・そば、そば粉を活用した新しい食べ方の開発・PR (例: ガレット、そば粉パン 等) ・そば街道との連携・PRによる周遊の促進
日本酒・米	<ul style="list-style-type: none"> ・全国に誇る高木酒造や六歌仙の日本酒販売・連携 ※事業者との調整が課題 ・村山産業高校との連携による日本酒の販売 ・駅近という立地特性の活用や、宿泊機能を併せて設けることによる「お酒の飲める道の駅」 ・雪室を使った「雪室米」の食べ比べ・量り売り等によるPR
フルーツ (サクランボ、モモ、スイカ、イチゴなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・サクランボは東根・寒河江より市場価値が高いことのPR ・商品の品質を高水準で安定させることによるブランド力の強化 ・加工品の開発による通年販売 ・他産品も含めたパッケージングによるブランディング ・各フルーツの旬の時期における露店販売など賑わいの演出

食

【想定施設】

- ・産直・物販
- ・飲食施設
- ・イベント広場 など

素材	売り出し方のアイデア
野菜類 (トマト、里芋、じゅんさいなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・山形県全体の製品の取り揃えによる通年での種類・量の充実 ⇒ その中で「村山市産」を売ることによる村山市産品の県内競争力の強化促進 (特別扱いしない!) ・ちょっとしたひと手間 (あく抜き 等) を施した加工品の販売 ・対面販売による食べ方のPR ・BBQ施設を併せて整備することによる、産直食材の「購入+消費」体験の提供 ・フードロス削減や雪室の活用によるSDGsの取り組みPR ・余った産直野菜を飲食店等で利用することによる素材のPR
肉魚類	<ul style="list-style-type: none"> ・早出し芋煮などのイベント開催/芋煮を楽しめるスペース ・じゅんさいは秋田産と比較して質が高いことのPR ・(村山市産) 山形牛を取り扱うなど肉類の販売 ・塩釜・厚岸との連携による海産物の取り扱い (地元のニーズは特に高い!)
バラ	<ul style="list-style-type: none"> ・バラを利用した商品 (お菓子・ローズティー・素麺・バラ炭酸水など) の販売・PR ・バラを模した商品 (アイス・ジェラートなど) の販売・開発
水	<ul style="list-style-type: none"> ・湧き水「いたや清水」は現在も県外からの来訪目的になっている。 ・村山市の名産であるそば・日本酒などを支える「水」のPR
コーヒー	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に焙煎所が多いことを活かした「コーヒーのまち」としてのPR

体験

【想定施設】

- ・情報発信
- ・イベント広場 など

素材	売り出し方のアイデア
農業体験 収穫体験	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺農家との連携による田植え体験・収穫体験の情報発信 ⇒ 道の駅敷地内での「農園機能」は、維持管理主体が課題 ・都心部からの観光客は「土を触ること」自体が貴重な体験
バラ	<ul style="list-style-type: none"> ・東沢バラ公園のPRにより、道の駅から人を流すための情報発信 ⇒ 道の駅内でのバラの管理等は継続的な維持管理主体が課題 ・バラの色・デザイン・香りを活用した体験要素の散りばめ (例: 24hトイレ (特に女性用) にバラの香り/バラのミスト散布/石鹸づくり 等)
徳内まつり	<ul style="list-style-type: none"> ・祭り以外の場面における踊りのイベント等の開催 ・徳内まつりで使用する山車の展示
最上川・三難所	<ul style="list-style-type: none"> ・最上川三難所舟下りとの相互連携によるサービスの提供 ・三難所の風景や、最上川の水運の歴史を動画等でPRする情報発信
田園風景	<ul style="list-style-type: none"> ・葉山・飯岳の眺望や計画予定地周辺に広がる田園風景の活用 ※ 計画予定地西側における開発との連動・調整が課題
居合道・そば打ち	<ul style="list-style-type: none"> ・各既存施設への周遊を図る情報発信・PR (※特にインバウンド需要あり)
キャンピングカー	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者との連携によるイベント企画や、レンタカーによる周遊観光
馬とのふれ合い	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者との調整によるイベント等の実施 ※事業者との調整が課題
スケートボード	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者との調整によるイベント等の実施 ※事業者との調整が課題

拠点性

【想定施設】

- ・情報発信
- ・イベント広場
- ・24hトイレ など

素材	売り出し方のアイデア
挑戦・発信拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の様々な魅力・情報を発信し、市内を繋ぐハブとなる魅力・情報発信施設 ・高校生のチャレンジショップ (商品開発 → 販売 までのプロセスを体験) ・地元店舗、団体が活用可能なイベントスペース (市内各店舗のPRに繋がる) ・ふるさと納税窓口の設置により観光客を「村山ファン」にする ・ECサイト等との連携により全国へ村山の魅力を発信する発送拠点
移動・周遊拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の買い物難民のアクセシビリティに考慮した周遊バス・デマンドタクシーの発着所 ・地元・観光客ともに立ち寄り利用しやすくなる上質なトイレ空間 ・「まちナビカード」など地元商店等と連携した取り組み ・観光地の情報発信と併せた観光周遊へ向かう二次交通の拠点 (例: ワンコインタクシー、レンタルキャンピングカー)
市内にないお店	<ul style="list-style-type: none"> ・村山市内に無い業態のお店のイベント出店 (例: タイ料理、ベトナム料理 など) ・集客力のあるナショナルチェーンの出店 (例: スタバ、コマダ など) ・ファストフード感覚で食べられるお店

遊び

【想定施設】

- ・子どもの遊び場 (屋内外)
- ・BBQスペース
- ・イベント広場 など

素材	売り出し方のアイデア
子どもの遊び場	<ul style="list-style-type: none"> ・村山市には季節・天候に影響されない子どもの遊び場が無いため、整備すれば市内外を中心に大きな目玉 (集客コンテンツ) となる。 ・道の駅内に産直・物販施設などと併せて子どもの遊び場を整備することにより、滞在時間をより長く、複合的な魅力創出を図る。 ・子どもの遊び場整備は子育て世代に今後とも市内に住み続けてもらう、あるいは移住・定住を促進するために重要 ・村山駅前にない公園的な広場空間・屋外遊び場空間の整備 ・冬もそり遊びなどが楽しめる葉山
大人の娯楽	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な世代が共通の趣味を持って集まり、活動できるような場所 ・「健康」をテーマとした様々なイベントの開催 (例: ヨガ、ボディビルなど) ・地元の人も駅前に来て賑わうキッカケとなるような施設 (例: BBQスペースなど) ・村山駅前にない公園的な広場空間・屋外遊び場空間の整備
ペットの遊び場	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット連れの方も利用しやすいようなドッグラン



3. 施設コンセプトの設定

(3) 新道の駅計画における基本方針

■ 村山市の強み・弱み（ヒアリング（R5年5～6月実施）より）

Strength

- ・田圃の景色と山の景色が切り替わる境目にある。
- ・旧羽州街道にあり多くの交通量がある。村山ICで乗降りする車が多い。
- ・仙台・山形・新庄都市圏に近傍に加え、空港・新幹線駅にも近い。
- ・産業高校があり、地域に根ざした商品開発など様々な活動を行っている。
- ・農産物が豊富（里芋・きゅうり・さくらんぼ・スイカなど）。
- ・体験農園もあり、長閑な田園風景が広がっている。
- ・日本酒が美味しい。
- ・そば街道として有名で、市内に様々なお店がある。
- ・若い起業家たちによるコーヒー豆焙煎所が市内に多く立地している。
- ・徳内祭りなど、比較的歴史の若い祭りによる賑わいがある。
- ・最上川舟下りや、碁点温泉、葉山登山など遊び・癒しのスポットがある。
- ・キャンピングカー大手、冷凍食品など独自性のある産業が根付いている。
- ・市の花である薔薇を活用した新たな商品開発などが進められている。
- ・銀山温泉に近い。居合神社もあり、コアな層に人気。

Weakness

- ・知名度が低い。ブランド力が弱く、ただ良いものがあるだけでは人が来ない。
- ・農産物も同じ時期に同じものが大量に並ぶ。結果的に競争が激しく供給過多となり、価格も安くなり、廃棄も生まれる。売るための指導者がいない。
- ・冬は売れるものがない。気象条件も悪く、観光需要も低い。
- ・子どもを連れていく場所がない。市外への移動を強いられる。

■ 競合

- ・目的地化している道の駅、道の駅自身の魅力を高め、その場所での消費を積極的に促している。
 - 東根市で道の駅を新設（よってけポポラの機能増強）
 - 大江町・天童市・寒河江市⇒道の駅リニューアル中
 - 新庄市⇒道の駅新設+IC周辺での構想あり
 - 山形市⇒新道の駅が開業（ぐっと山形の機能増強）
- ・当エリアは道の駅の新設・リノベーションが活発に行われており、**農産物の販売などだけでは差別化を図ることが難しい**環境となっている。

■ 社会経済状況

- ・増加する道の駅（1400件）、目的地化⇒**利用者の評価**が厳しくなっている。
- ・SDGs・フードロスなど持続可能な社会実現に関心が高まっており、「**安く・大量に**」というこれまでの**価値観とは異なった視点**でのブランディングの重要度が増している。
- ・コロナ後の歴史的円安の進行により、**海外観光客・インバウンド需要**が急速に高まっているが、東北地方においてはその波の影響はまだ健在化していない。
- ・人口減少社会において、村山市でも少子化が進行している。

■ 新道の駅計画における基本方針

①交通の要衝にあることから、**観光客・ドライバーが休憩する場所として快適性**を高める。

（広い駐車場、24hサービス、ナショナルブランドカフェ、仮眠・泊まりなど）

②街中に近いことから**留めすぎないこと**に努め、道の駅を起点とした**“出発”の機能**を充実させる。

（飲食は料飲組合等との連携し常設は最小限、観光情報を通じた交流、多様なビークルの発着、インバウンド対応など）

③**市民の日常利用の場所**として選ばれるサービスを充実させる。

（孫のためになる場所（お土産・海産物・遊び場）、子育て世代のサポート、産直地野菜を使った惣菜類など加工品・冷食の購買など）



3. 施設コンセプトの設定

(4) コンセプト (案)

CONCEPT

— コンセプト案 —

とまる、やすらぐ。
めぐる。
みつける。

新しい「道の駅むらやま」は、高速道路と一般道の結節点、景色が変わる境界線に立地します。ここは、足をとめて心からやすらげる場所であると同時に、ここから村山市の素敵なお店・景観・体験たちをめぐる、発着の拠点でもあります。

思わず立ち寄りたくなる仕掛け、リピートしたくなる仕掛け、新しい価値を生み出す仕掛けなど、ワクワクするような仕掛けをご用意し、観光を楽しんでいる方、外国の方、ドライバーの方はもちろん、市民の皆さんも訪れて楽しい場所を目指します。

訪れる度に新しい発見と出会う、心躍る拠点。
それが新しい「道の駅むらやま」が目指す姿です。



3. 施設コンセプトの設定

< とまる >

利用者が足をとめて村山市の魅力を体感できる道の駅。

- 村山の魅力は“個性豊かな人”が自立して生産やサービス提供を行っていることにあります。新しい道の駅は、こうした魅力を活かし、**小さな自治区（英語でバラ：borough）**が沢山ある賑やかなまちをイメージした、オープンでバラのように華やかな**マーケット型の施設**となるよう求めます。
- 売場面積の大きい産直・物販のほか、市場のように小さな区画も設け、**生産者・販売者などの対面販売**が行われるスペースの確保を求めます。
- 品揃えは**村山市内に拘り過ぎず、山形県内・遠方の連携都市の商品など多様な品目**が並ぶようにし、買い物を楽しめる場所となるよう求めます。





3. 施設コンセプトの設定

< やすらぐ >

交通の要衝として、ドライバーやご家族の休憩場所として選ばれる道の駅。

- 景色の変わり目である交通の要衝という特性を踏まえ、**ドライバーの休憩地として選ばれるよう特徴的なサービス**を設けることを求めます。
- 長距離ドライバーや観光客、地域住民など、道の駅の利用者はさまざまですが、利用者の**多様な休憩ニーズに応える仕掛け**として、例えばシャワーなどで疲れた体をリフレッシュしてもらい、新たな気持ちで次の目的地に出発して頂ける環境づくりを求めます。
- **ドライバーの深夜利用を想定**し、冷凍食品等を完全セルフサービスで利用できる**24時間対応フードコートを整備**（災害発生時には防災備蓄機能と連携した運用も想定）することなど、特徴的なアイデアの実装を求めます。



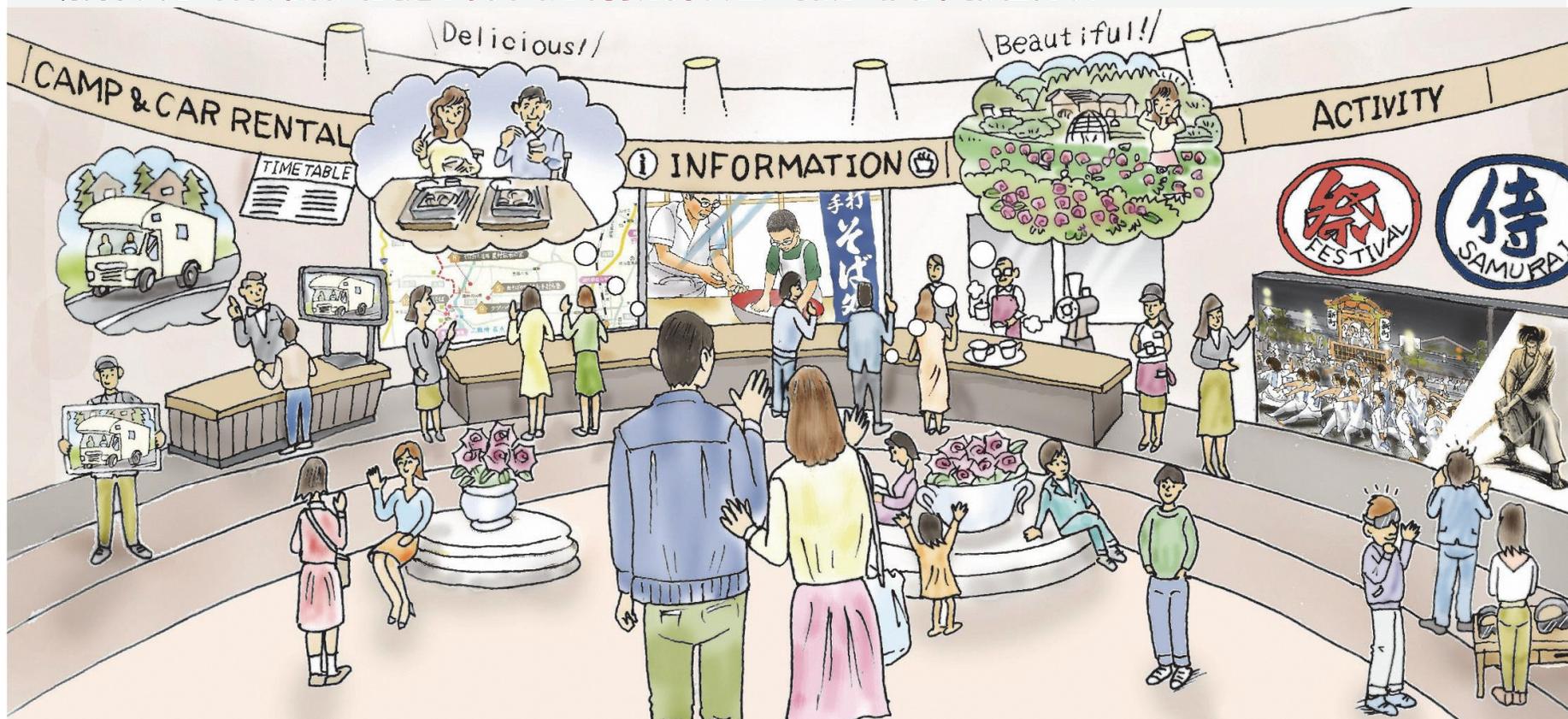


3. 施設コンセプトの設定

< めぐる >

村山市の魅力を見て知ってもらう旅の出発地となる道の駅。

- 村山市内をはじめ、**この地域を広く周遊して楽しんで頂く行動に繋がるような情報の発信と、移動手段の案内をする総合的な窓口**の設置を求めます（市と連携）。
- 移動手段として、レンタルビークル（キャンピングカーや自転車など）サービスの拠点を設置します。マイカーからあえて違うビークルに乗り換え、街や市・山へ出向く仕掛けを用意することで、**市内をめぐる動機付けや滞在時間の延長**に繋がるような特徴的なアイデアの実装を求めます。
- また市内には珈琲豆の焙煎所が多い特徴があります。通常の観光案内所は、情報をただ流すことが多いですが、当道の駅では、**村山で焙煎されたコーヒーのテイastingを楽しみながら、バリスタとの会話を楽しみながら観光情報を知ることができる、ゆったりとしたラウンジ空間**など、村山市の個性を活かした施設の設置を求めます（市と連携）。
- 徳内祭りなど、**市内の伝統文化を迫力ある形で見てもらえるよう、工夫された映像端末を設置**します。



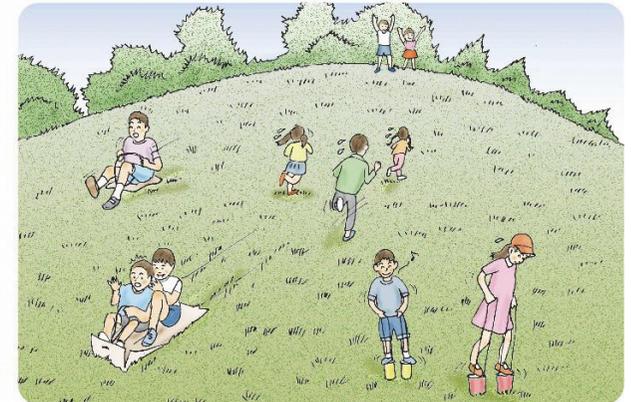
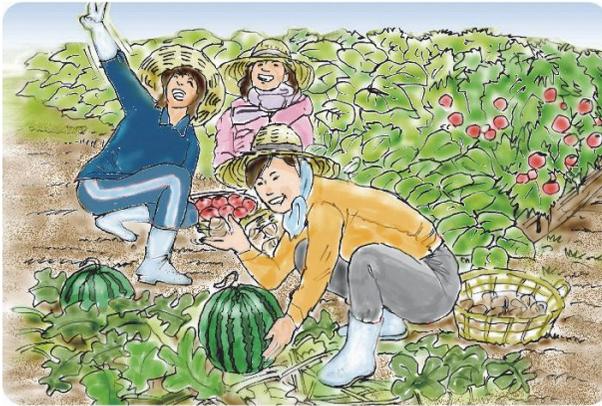


3. 施設コンセプトの設定

< みつける >

希望に満ちた、これからのむらやまに繋がる新たな賑わいの拠点となる道の駅。

- 子どもたちがワクワク・すくすく成長できる場を、道の駅だけではなく村山市内の様々な場所と連携し提供するよう、様々な企画の検討や実施を求めます。例えば、道の駅を拠点に、子どもを中心にご家族も新たな発見ができるような仕掛けとして、農作業体験、キャンピングカーでの短期レンタル体験などをイメージします。
- 「みつける」コンセプトによる取り組みを通じ、村山市の認知度を全国的に高め、市民の愛着を高め、**住み続けたい・住んでみたいという方を増やしていくことに繋がっていくような主体的な活動**を求めます。





4. コンテンツ・導入機能の検討

とまる

地域振興施設機能：利用者が足をとめて村山市の魅力を体感できる道の駅

- **むらやまバラマーケット** トガリPoint!
産直・物販、加工・軽飲食（そば・芋煮・高校生県内・姉妹都市特産品販売）
が賑わいながらオープンに並ぶ市場空間
- **むらやまマルシェ（屋外）**
市民、市内の事業者を中心に不定期で開催する屋外のマルシェ
新しいことにチャレンジする場としても活用
- **カフェ（ナショナルブランド）**
全国展開しているカフェチェーン店舗

やすらぐ

道路利用者休憩機能：ドライバーやご家族の休憩場所として選ばれる道の駅

- **道路情報コーナー**
交通道路情報を掲示するコーナー
- **24時間対応フードコート** トガリPoint!
冷凍食品等を中心にセルフサービスで利用する24時間対応のフードコート
- **24時間対応トイレ**
24時間利用可能なバリアフリー対応トイレ
- **シャワーブース**
個室のシャワーブース

めぐる

観光情報発信機能：村山市の魅力を見て知ってもらう旅の出発地となる道の駅

- **情報発信コーナー**
デジタルサイネージ等で村山市内の観光地や食事処や徳内まつりの迫力・イベント等の情報を紹介するコーナー、収穫体験・デイワークの幹旋・案内
- **レンタルビークル発着所・駐車場** トガリPoint!
キャンピングカー等RV車の貸出を行う発着所・駐車場
- **ローカルビークル（ミニ高速バス）発着所**
短距離路線を走る高速バスの発着所
- **ラウンジ（ローカルカフェ）** トガリPoint!
コーヒー豆の焙煎に拘った地域色のあるカフェ、情報発信コーナーと併せて設置

みつける

地方創生加速化機能：これからのむらやまに繋がる新たな賑わいの拠点となる道の駅

- **屋外広場**
子どもがのびのび遊ぶことができ、イベント時にも活用可能な屋外の芝生広場や、一体的な賑わいを創出するイベントステージ、BBQエリア、ドッグランエリア
- **屋内遊具（子ども一時預かり）** トガリPoint!
子どもの一時預かり所機能を持つ屋内の遊具スペース
- **雪室・夏のひんやり体験・SDGs** トガリPoint!
雪室と、それを活用した夏に涼しさを感じる体験、夏の冷房機能（再エネ）
- **むらやまマルシェ（屋外）※再掲**
- **RV車対応駐車スペース**
車中泊を目的としたRV車の駐車も可能な駐車スペース



4. コンテンツ・導入機能の検討

(1) むらやまバラマーケット トガリPoint!

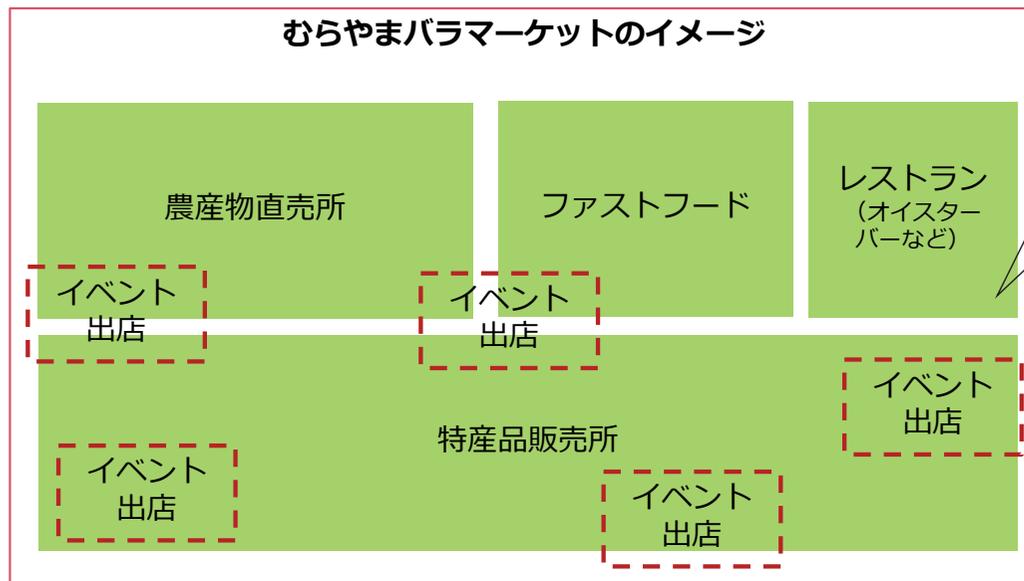
○方針案

『食』に特化した道の駅

- ・当市は、お米・そば・さくらんぼ・きゅうり・スイカ・里芋など、作れないものは無いと言われるほど**様々な農作物が豊富**にある。その食資源を活かした、**気軽な「ちょい食べ」や「食べ歩き」が可能**な、**お買い物を楽しめる場づくり**を目指し、周辺の道の駅との差別化を図りたい。
- ・市内の飲食店などが参加する料飲組合との積極な連携を求める。
- ・**当市の交流都市の産品も招き入れた品揃えの充実を図りたい**（厚岸町（牡蠣）・塩竈市（マグロなど）など）。市では『村山市の都市間連携の方針（H20年9月）』に基づき、積極的に事業者を支援する。

○特徴・イメージ

- ・英ロンドンにあるBorough Market（観光地になっている千年以上の歴史を持つ食品市場）をイメージに、**ひとつの空間で買い物や食べ物の購入、飲食ができるマーケット型のスタイル**としたい。



★イベント出店：

催事として、市内外の販売事業者、地元生産者、市内の飲食店や地元高校生などによる対面販売用スペースを分散配置し、マーケット感を演出したい。
⇒市民参画型の売り場を目指す！

道の駅むらやま まごころ広場
(コロナ前、現在は休止中)



参考①当市の食資源

そば・そば粉、日本酒（高木酒造・六歌仙・産業高校花ひかり）・米（雪室米）、フルーツ（さくらんぼ・桃・スイカ・イチゴ等）、野菜（トマト・里芋・じゅんさいなど）、キノコ、肉（村山市産山形牛）、花木・バラ（食用バラ・炭酸水・ティー）、水（いたや清水）、コーヒー焙煎豆など

参考②当市の都市間交流

厚岸町、塩竈市、台東区、豊島区、長崎市、西海市、ブルガリア、カナダ・バリー市、ロシア・ヤクーツク市



4. コンテンツ・導入機能の検討

(2) 24時間対応フードコート トガリPoint!

○方針案

オートメーション・セルフフードコート

- ・観光客やドライバーの深夜利用や車中泊を想定しており、**休憩する場所として快適性を高めるための施設**としたい。
- ・**自動販売機・ベンダー**を活用し、**地場産品を使用したオリジナリティある商品の設置**を目指したい。
- ・機械の一部を市内社会福祉協議会による設置とし、体が不自由な人などを支える資金に充てられるようにしたい。

○特徴・イメージ

- ・自動販売機などベンダーがずらりと並んでおり、電子レンジや給水給湯機、ゴミ箱などのほか、団体客にも対応できるよう椅子・テーブルが並んでいる空間のイメージ。
- ・バラマーケットで購入したのも食べられるようにしたい。
- ・椅子・テーブルコーナーはバラマーケットと併用し、24h管理区画と切り分けられるようにすることを求める。

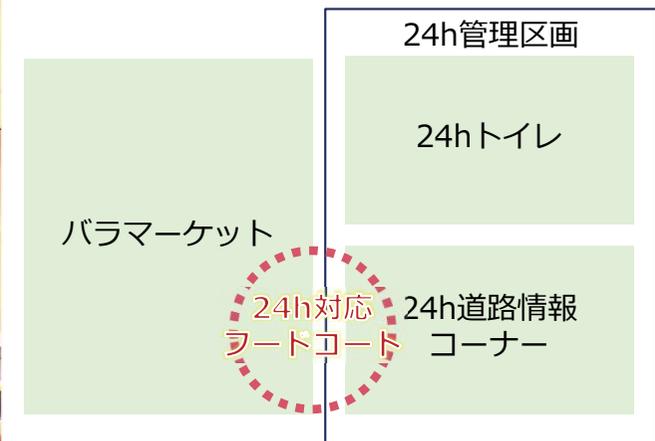


図 管理区画のイメージ



4. コンテンツ・導入機能の検討

(3) カフェ（ナショナルブランド）

○方針案

カフェ事業者の誘致

- ・全国展開している有名カフェチェーンの誘致を図り、**恒常的な集客力の目玉**としたい。
- ・店内からの景色、見せ方が工夫され、ゆっくりとした時間を過ごすことができる空間としたい。
- ・**道の駅施設内の一部床を貸し出す**ことを想定する（※内装等C工事以降を事業者負担、賃料は今後要検討）。
- ・道の駅への立ち寄りを誘引する観点から、**ドライブスルー方式とはしないこと**を求める。



緑地を眺められるナショナルブランドカフェ
渋谷区立北谷公園



道の駅敷地内に立地するナショナルブランドカフェ
道の駅「グランテラス筑西」



4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(4) 観光情報コーナー・ラウンジ&ローカルカフェ

トガリPoint!

○方針案（観光情報コーナー）

大型モニターの設置等により観光情報・徳内祭りの様子などを迫力ある映像とともに発信

- ・市内の観光情報（そば・バラ・徳内祭り）やイベント、飲食店等商業店舗、収穫体験などを紹介したり、迫力ある映像（徳内まつり、サムライ体験など）が楽しめる大画面モニターを設置する。
- ・**四季を感じる映像コンテンツ**とし年4回切り替わるとともに、2年に1度定期的に映像コンテンツを更新する。



9面マルチディスプレイ
道の駅「大谷海岸」

○方針案（ラウンジ&ローカルカフェ）

ゆっくり寛げる、バラが似合うラウンジ空間

- ・市内の様々な観光情報や、農産物の収穫体験・短期収穫バイト等の体験情報をご案内する**観光案内人（コンシェルジュ）**を設置する（※指定事業）。
- ・山形県が進める『フルーツステーション構想』と連携する。
- ・**周遊マイクロバスや市内路線バスなどローカルビークルの待合所**とする。
- ・**キャンピングカーなどレンタルビークルの受付場所など特徴的なサービスの実装**を求める。
- ・**市内の焙煎所各所と連携し、コーヒーの飲み比べ**などができるようにするなど、市内の事業者と連携した特徴的なサービスの実装を求める。
- ・バラなど地域の個性を押し出したサービスとインテリア・内装デザインを求める。
- ・待合所機能のため、駐車場（バス発着所）に動線的に近い場所とすることを求める。



カフェ付き総合案内
道の駅「むつざわ」集いの郷



バラが似合うラウンジ
中部国際空港（国際線）



4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(5) 24時間道路情報コーナー

○方針案

道路利用者が様々な情報を得られる休憩場所

- ・道路情報は、国・県・市・NEXCO社など多岐にわたることから、関係機関の協力を得ながら適切な情報発信を行う。
- ・豪雪による通行制限など、気象・道路情報をリアルタイムに提供する。
- ・災害時は、広域道路情報や帰宅支援情報を提供する。
- ・観光情報コーナー・ラウンジ&ローカルカフェスペースと一体的な空間とする。
- ・24時間トイレへの動線上に設置し、確実に目に触れるように配慮する。
- ・道路利用の啓発に努めるポスターの掲示等ができるような壁面の確保する。
- ・可動式の椅子や、タタミスペースを設置したい。

(6) 24時間トイレ・子育て支援スペース・シャワーブース

○方針案

交通の要衝として、トイレ休憩ならあの道の駅！と旅行者に選ばれるトイレ

- ・維持管理しやすい、特徴的で綺麗なトイレとする。
- ・高齢者・障がい者・子ども・乳幼児など、様々な利用者を想定したバリアフリー・ユニバーサルな施設とする。

パパ・ママ両方が育児に参画することが当たり前とした子育て支援スペース

- ・男性も育児に参加することを前提とした配置とする。
- ・紙おむつ自販機の設置する。

観光客やドライバーのリフレッシュスペース

- ・観光客や、トラック・RV車利用者の車中泊を想定し、休憩する場所として快適性を高めるために設置する。
- ・清潔感を保つことを重視し、清掃しやすい施設とする。



道路情報コーナー
(道の駅「大谷海岸」)



24時間トイレ・パウダーコーナー
(道の駅「やまだ」おいすた)



設置型完全個室ベビールーム
(道の駅「えにわ」)



4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(7) 子どもの遊び場・託児所 <<屋内>> トガリPoint!

○方針案

冬でも楽しめる屋内子どもの遊び場

- ・主に市内の子育て世帯の支援を目的として設置を求めたい。
- ・対象は道の駅を利用する未就学児とし、子ども同士や保護者同士の交流の場としたい。
- ・大規模な遊具を設置するのではなく、壁面・造作物等を活かした規模の小さい遊具とする（ボルダリングなど）。

屋外広場と連携することで、屋内外の遊び場空間とし相乗効果を発揮

- ・屋外広場との行き来を可能とし、相乗効果の発揮を図るようにしたい。

民間託児所の誘致

- ・道の駅で働く従業員や、一時的に子どもを預けたい観光客の支援のため、一時預かりの託児所（民間）の機能誘致を求めたい。
市では、公共施設の貸付又は使用許可などの制度を活用し、少ない初期投資での実現を支援する。



子どもが遊べる屋内砂場
道の駅「ふくしま」



造作遊具で楽しめる場
山形市南部児童遊戯施設コバル

■一時預かり託児所（民間）サービスのイメージ

- ・保育士やプレイリーダーの常駐・見守り。
- ・子どもの遊び場の施設管理。
- ・道の駅で働く従業員のための子育て支援施設として子供の一時預かり。（※営業時間は道の駅に連動）。
- ・市内の農業ヘルプ・バイト（大人の農業体験）に行く方の子どもの一時預かり。
（※例：2時間3000円収穫バイト体験をし、道の駅で少し特別な美味しいものを食べるなど）
- ・需要をみて外国人観光客へも対応（銀山温泉・居合神社）
（※欧米ではベビーシッター文化が根付いており一時預かりを積極的に利用する）





4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(8) 雪室・夏のひんやり体験・SDGs

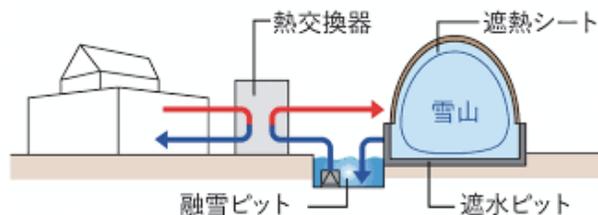
トガリPoint!

○方針案

克雪地域であることを逆手に取った雪活用の取り組みとして雪室を設置

- 雪を「厄介者」として扱うのではなく、雪の活用を村山市の「SDGs に関わる取組みに関わる素材」として前向きに活用していくため、雪室の設置を行う。
- 雪室の基本的な機能・役割としては「雪冷蔵」を想定し、雪室を活用した新商品の造成等を求めたい。
- そのうえで、道の駅の一部空調を担う「雪冷房」機能や、雪中蔵庫の見学ツアーなど「体験」機能の付加についても導入検討と実施を求めたい。

❖ 雪氷熱利用システムのイメージ (音更町提供)



雪氷熱を活用した雪冷房システム
道の駅「おとふけ」



夏のひんやり体験
魚沼の里 雪中蔵庫見学ツアー



雪室じゃがいも

雪室で3ヶ月間、低温貯蔵。じゃがいもが自らの凍結を防ごうと、含有するでんぷんを糖化させるため、結果として、甘みと旨が増した究極の「雪室じゃがいも」に仕上がります。



雪室熟成ケーキ

ドイツ菓子パン「シュトレン」のように熟成させて味の変化を楽しむケーキです。雪室でじっくり低温熟成させました。

生地にはカルヴァドス（りんごのお酒）に浸した酒粕（みご、レーズン、クルミがたっぷり入ったりんごの製法、洋酒の風味などが日々変化していく味をお楽しみください。

雪室を活用した新たな名産品の造成
道の駅「たかの」



雪美人 / 比婆美人酒造(株) 720mL

高野の雪室で保存した新酒です。本来は寒い時期にしか味わえない「雪中酒」を、年間を通じて味わっていただけます。



4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(9) 屋外広場

○方針案

子どもたちの目的地となる屋外遊び場

- ・ 日常時には子どもの遊び場として活用も可能なフラットな芝生広場を設置する。
- ・ その中で、「子どもの遊び」に特化した遊具広場（大型遊具）を一部に設定する。

芝生広場における屋外マルシェ・イベントの実施を想定

- ・ 芝生広場においては、土日祝祭日を中心に屋外マルシェや、様々なイベント（徳内祭り、そば関連イベント等）を行うことを想定する。
- ・ 1年を通して様々なイベントを開催できるようにするため、音響設備等を整えた屋根付きイベントステージを設置する。
- ・ また、飲食系イベントの開催や、キッチンカー等の出店も可能とするため、電気設備・給排水設備についても整備を行う。

気軽に利用可能なBBQスペースの設置

- ・ 車利用者は勿論のこと、村山駅から徒歩で訪れた電車利用者も気軽にBBQ（※秋口には芋煮も含む）を楽しむことのできるスペースとする。
- ・ 「むらやまバラマーケット」で購入した食材を気軽に食べてもらえるようにするため、利用者動線に留意した配置とする。

ドッグランの設置などペットライクな道の駅

- ・ 車移動をしている愛犬家の休憩場所として選ばれるよう、ドッグランを設置する。
- ・ また、ローカルカフェにおける「ペット用料理」の提供等についても検討する。





4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(10) 駐車場・駐輪場

○方針案

安全・安心、快適に利用できる駐車場

- ・大型車・小型車の動線が混在しないように大型車ゾーン・小型車ゾーンを設定する。
- ・歩行者が安心して通行することのできる歩行者通行帯を設定する。
- ・冬～春に掛けて吹く西風に対して、利用者が快適に利用することができるようにするため、防風林（機能）を設定・設置する。

旅の出発点となるローカルビークル乗降場

- ・本道の駅が市内観光地や銀山温泉などへのマイクロツーリズムの発着点となるよう、ローカルビークルの乗降場を設置する。



(11) RVパーク・レンタルビークル駐車場

トガリPoint!

○方針案

車中泊利用者が利用しなくなるRVパーク

- ・駐車場における車中泊を適切に管理できるとともに、車中泊利用者が快適・安心して利用可能なRVパークを設置する。（10台程度）
- ・なおRVパークについては、長期旅行者に選ばれるRVパークを目指し、排水処理施設（ダンプステーション）の併設等、車中泊利用者の利便性に十分留意した設備となるよう検討する。
- ・RVパークの一部については、後述するレンタルビークル駐車場としての利用を想定する。（3台程度）

市内を中心とした「特別な」周遊体験拠点となるレンタルビークル駐車場

- ・自家用車、あるいは村山駅から徒歩で来訪した利用者に対して、道の駅を発着拠点とした「特別な」周遊体験の拠点となるようなレンタルビークル（キャンピングカー等）駐車場を設定する。



4. コンテンツ・導入機能の検討

非収益施設部分

(12) 災害対応拠点施設

○方針案

大規模な地震被害及び浸水被害からの復旧支援を行う対応拠点として必要な施設を設置

- ・当市では、特に大規模地震、最上川破堤による氾濫や内水被害の発生が懸念されている。村山IC直近という地の利を活かし、大規模災害発生時には自衛隊など災害対応部隊の駐在を想定した施設整備とする。
- ・拠点として施設機能の維持が可能なようにする。
- ・大型車両等の駐機・展開が可能なフルフラットな駐車場・外構（※タイヤ止め等は設置しない）とする。
- ・洪水による浸水被害を想定し、本施設の最低限の機能維持を図る予備電源装置として非常用発電機を設置する。なお、設置場所は想定浸水深以上の高さへの設置を検討する。

■災害対応拠点のイメージ

広域的な防災拠点機能

- ・自衛隊、消防、警察、国交省（TEC-FORCE）等の救援活動の拠点
- ・緊急物資等の基地拠点

必要な対策

- ・建物の耐震化・無停電化・通信や水の確保
- ・災害時の支援活動に必要なスペースの確保
- ・BCP（業務継続計画）の策定



④非常用発電機



⑤移動用発電機



①自衛隊等の展開可能な
駐車場



②情報端末の設置



③ヘリポートの設置



⑥貯水槽



⑦防災備蓄



⑧防災トイレ

写真出典：山形県HP

(<https://www20.pref.yamagata.jp/documents/26467/3.pdf>)



4. コンテンツ・導入機能の検討

参考：ターゲット別の過ごし方のイメージ

① 日帰り型旅行者（主に仙台都市圏の中高年齢層）



【とある1日の過ごし方】

11:20 道の駅に到着
11:25 トイレ休憩
11:30 バラマーケットで昼食
12:30 バラマーケットで地元食材など買い物
13:15 観光情報コーナーで地域の情報を入手
13:30 得た情報をもとに次の目的地へ出発
(市内観光施設、市内物販店など)

メイン
ターゲット

■ 提供する主な価値

- ✓ ここでしか買えない・味わえない食材・料理の提供（むらやまバラマーケット、雪室）
- ✓ 村山周辺の魅力・ご当地情報の提供（観光情報施設、ローカルカフェ）
- ✓ 旅行途中における快適な休憩場所の提供（24hトイレ、道路情報施設）
- ✓ 子どもやペットをノビノビと遊ばせることのできる場所の提供（屋内・屋外子ども遊び場、ドッグラン）

② 長期宿泊型旅行者（主に関東圏居住者・訪日外国人／長距離ドライバー）



【とある1日の過ごし方】

10:30 道の駅に到着
10:35 トイレ休憩
10:40 BBQチェックイン
バラマーケットで食材調達
11:00 BBQ開始 ⇒ 14:00 BBQ終了
14:05 バラマーケットで土産品など買い物
14:30 ローカルビークルに乗って宿泊地へ出発
(基点温泉、銀山温泉など)

サブ
ターゲット

■ 提供する主な価値

- ✓ 道の駅で完結する食体験の提供（むらやまバラマーケット、BBQコーナー）
- ✓ 旅行途中における快適な休憩場所の提供（24hトイレ、道路情報施設）
- ✓ じっくりと地域のコト・モノを体験できる機会の提供（観光情報施設、レンタルビークル、ローカルビークル）
- ✓ 24h利用可能なサービスの提供（シャワーブース、24hフードコート）

③ お出かけ来訪客（主に山形都市圏～新庄都市圏のファミリー層）



【とある1日の過ごし方】

10:30 道の駅に到着
10:35 トイレ休憩
10:40 BBQチェックイン
バラマーケットで食材調達
11:00 BBQ開始（子どもは屋外遊び場で遊ぶ）
14:00 BBQ終了／イベントを見物・参加
15:00 バラマーケットで地元食材など購入
15:30 帰宅

メイン
ターゲット

■ 提供する主な価値

- ✓ お出かけ先として、気軽に訪れ気軽に買い物・飲み食いできる環境の提供（むらやまバラマーケット、BBQコーナー）
- ✓ 子どもやペットをノビノビと遊ばせることのできる場所の提供（屋内・屋外子ども遊び場、ドッグラン）
- ✓ 様々なイベント開催など、何度訪れても飽きない体験の提供（イベント広場）

④ 日常使い来訪客（主に村山市近郊居住者）



【とある1日の過ごし方】

15:30 道の駅に到着
15:35 ナショナルブランドカフェに入店
友人などと談笑／勉強利用
16:30 バラマーケットで夕飯の食材など買い物
17:00 帰宅

サブ
ターゲット

■ 提供する主な価値

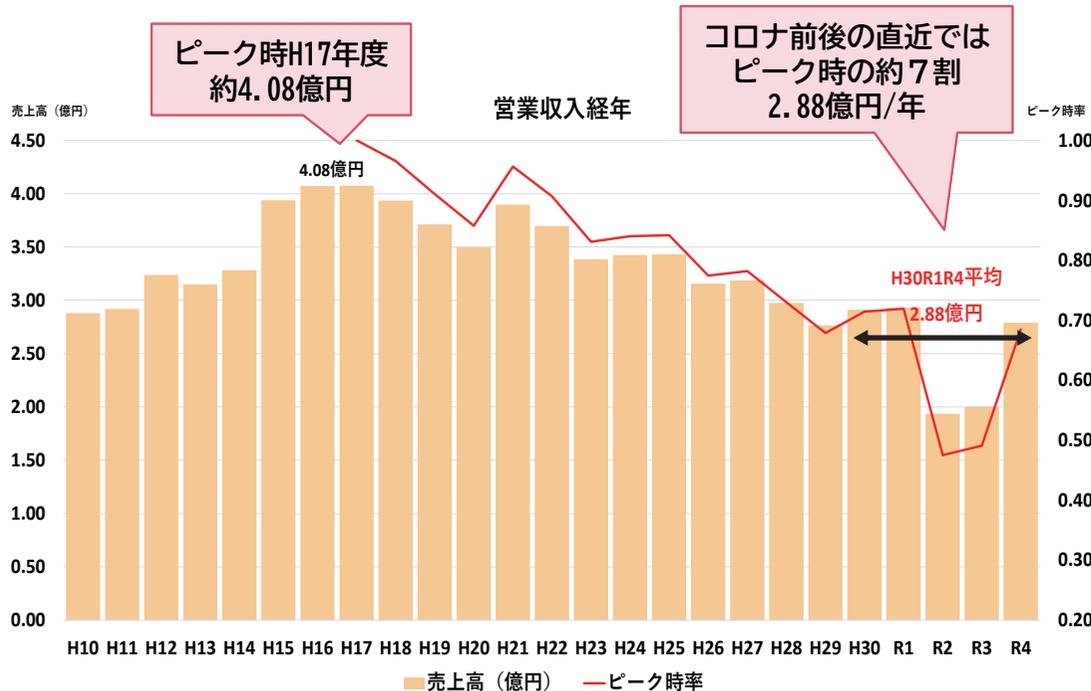
- ✓ 日常的に訪れたいくなる機会の提供（むらやまバラマーケット、ナショナルブランドカフェ、屋内・屋外子ども遊び場）
- ✓ 地域の方々が新たな挑戦・活躍できる機会の提供（イベント広場）
- ✓ 地域のお祭りやイベントなど、地域の方々が集まり交流を深める場の提供（イベント広場、イベントステージ）



5. 新道の駅への期待・目標値の設定

(1) 現道の駅「むらやま」の現状

- 道の駅の営業収入は、**H17年度の約4.08億円/年をピークに減少傾向**にあり、R2年のCovid-19の世界的流行による打撃により**R3年度においては約2.0億円/年**となっており、**ピーク時の約半分の営業収入**となっている。
 - 直近5年間のうちコロナによる影響が年間を通じて生じていたR2,R3年度を除いた3年分の平均は**2.88億円/年**となっている。
 - 部門毎の売上等データのうちCovid-19流行前となるH30年・R元年度の2カ年のデータを平均した利用人数・客単価・売り上げ等を見ると、**売上高約2.92億円、産直・物販・催事は約1.94億円（約66%）、飲食（レストラン・FF/道カフェ）は約0.81億円（約28%）、その他（自販機等）が約0.18億円（6%）**となる。
 - 床効率平均は、**産直・物販が523千円/m²、飲食が197万円/m²**。
 - 客単価平均は、**産直・物販が1,570円/人、飲食が540円/人**となる。
- ※R4年度の詳細な数値は、現時点で未整理のため、H30年度・R元年度で集計しています。



■ Covid-19流行前 (H30、R1年度) 平均の利用人数・客単価・売上等整理

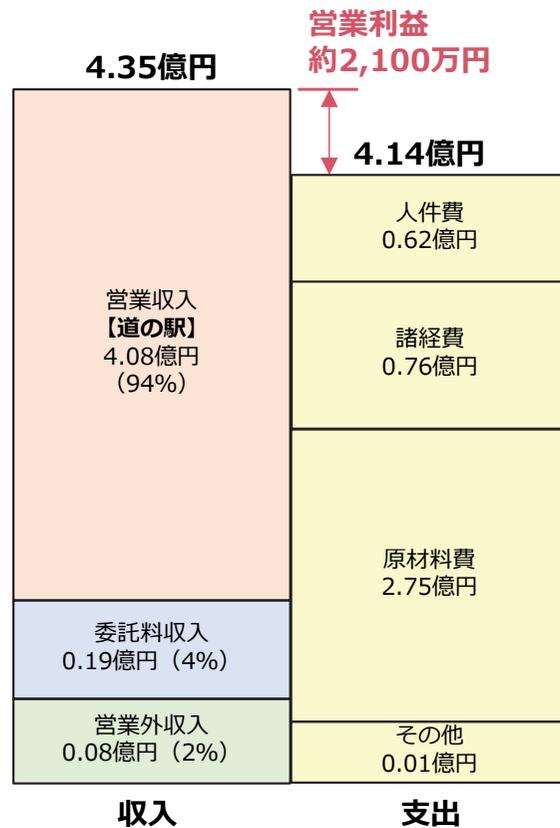
部門		営業日数	利用人数 (万人)	客単価 (円)	部門別売上 (千円)	売場面積 (m ²)	床効率 (千円/m ²)	客単価 (円) ※一の位切上
産直 物販	売店・直売所	362	10.6	1,710	181,390	370	523	1,570
	催事	362	1.8	680	12,225 (66%)			
飲食	レストラン	362	1.4	1,230	17,155	410	197	540
	ファーストフード	362	10.8	490	52,464			
	道カフェ	362	2.9	380	11,037 (28%)			
その他			14.7	120	17,854 (6%)			
合計			42.1		292,125	780	375	



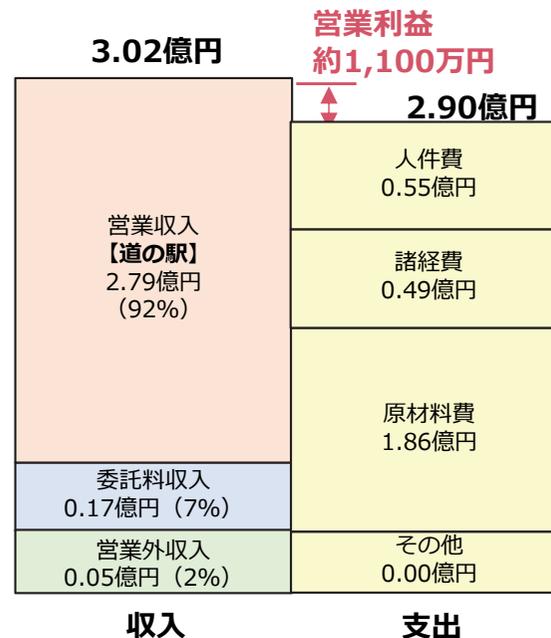
5. 新道の駅への期待・目標値の設定

(2) 現道の駅「むらやま」の営業利益の現状

- ・ **H17年度ピーク時**の営業収入4.08億円を含む事業全体収入4.35億円に対し、支出は4.14億円、差額の**約2,100万円が営業利益**であった。
- ・ 直近5年間のうちコロナによる影響が年間を通じて生じていたR2,R3年度を除いた3年分の平均では事業全体収入3.02億円に対し、支出は2.90億円、差額の**約1,100万円が営業利益(対売上比率4%)**として計上されている。
- ・ 道の駅の非営利施設部分(24hトイレや連絡通路の電気料金や清掃代など)の維持管理費用として市から支払われる**指定管理料(委託料収入)は年間約1,837万円(R4年度)**となっている。内訳は24時間トイレや連絡通路・駐車場の電気代、自動ドアやタイル等の保守点検・整備、施設全体の清掃費用となっている。なお、この中には**観光案内など情報発信・PRに関する費用は含まれていない**。

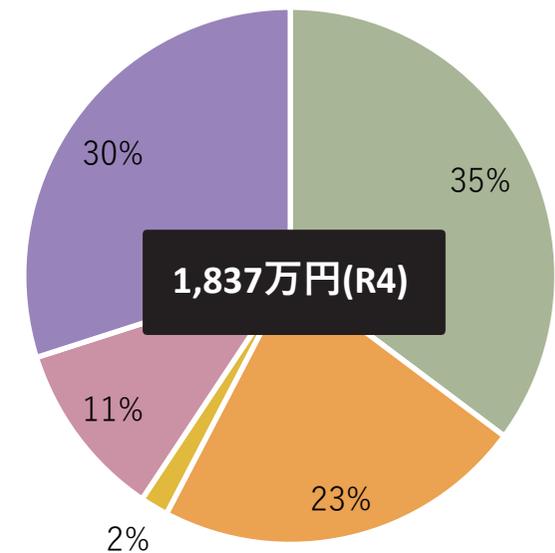


平成17年時(ピーク)



Covid-19流行前後3カ年平均

指定管理料の内訳



- 24hトイレ
- 連絡通路
- 駐車場
- 保守点検・整備等
- 施設清掃



5. 新道の駅への期待・目標値の設定

(3) 入込客数の目標値（案）

県内の賑わいを見せる道の駅に続き、目標値（案）を入込200万人・レジ通過者数約80万人/年を目指したい！

・現道の駅はH17年度頃をピークに右肩下がり続けているが、新たな道の駅ではピーク時相当のレジ通過者数と、県内の賑わいを見せる他道の駅と同等の集客力を目指し、村山地方の中核的な観光拠点と位置付けられるような道の駅としたい。

※下図山形県観光統計資料ではH18年度以降のデータとなっており、当市道の駅のピーク時であるH17年度は表示されていない。

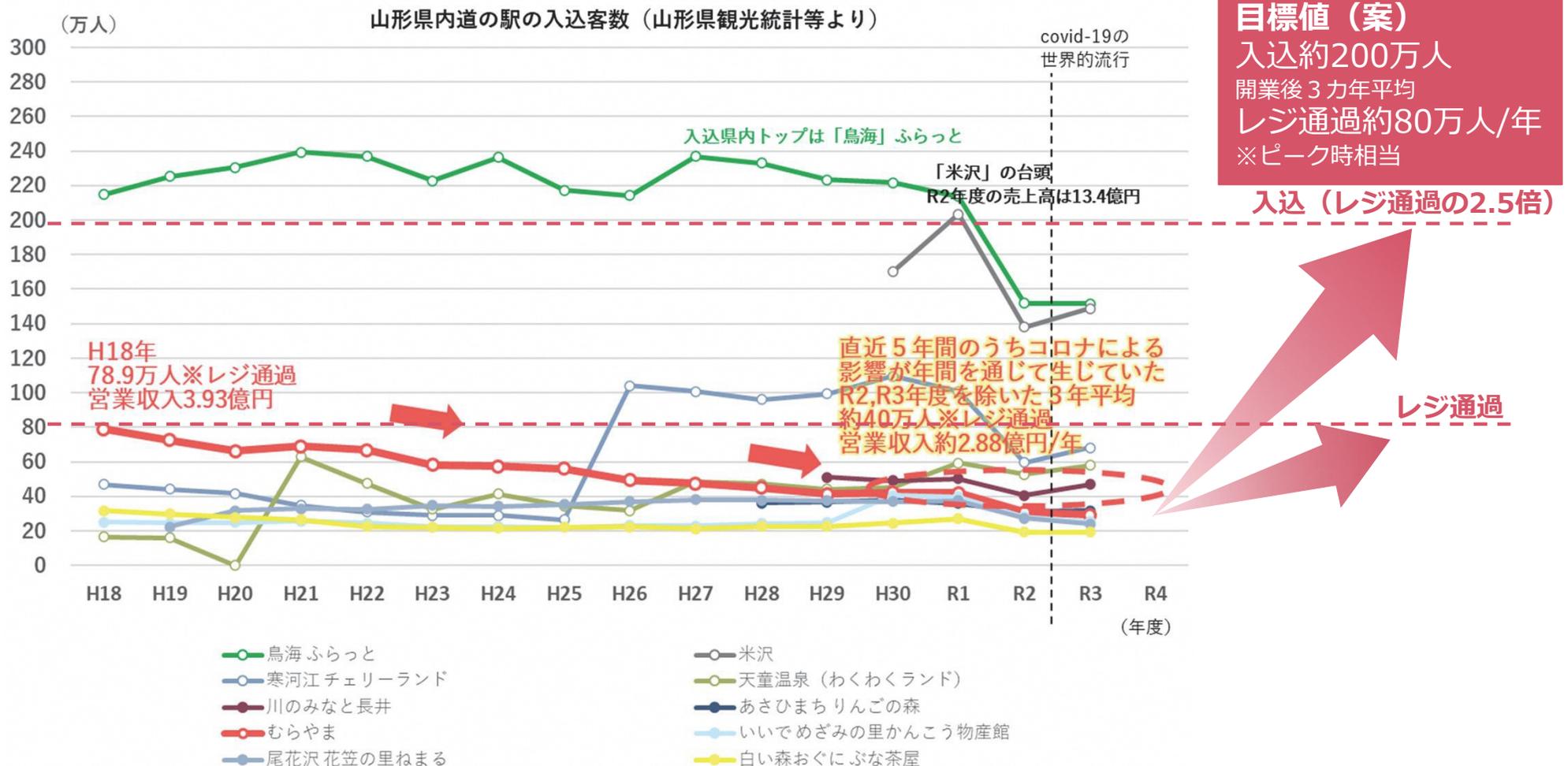


図 入込客数の目標値（案） 資料：山形県観光統計（H18～R3）

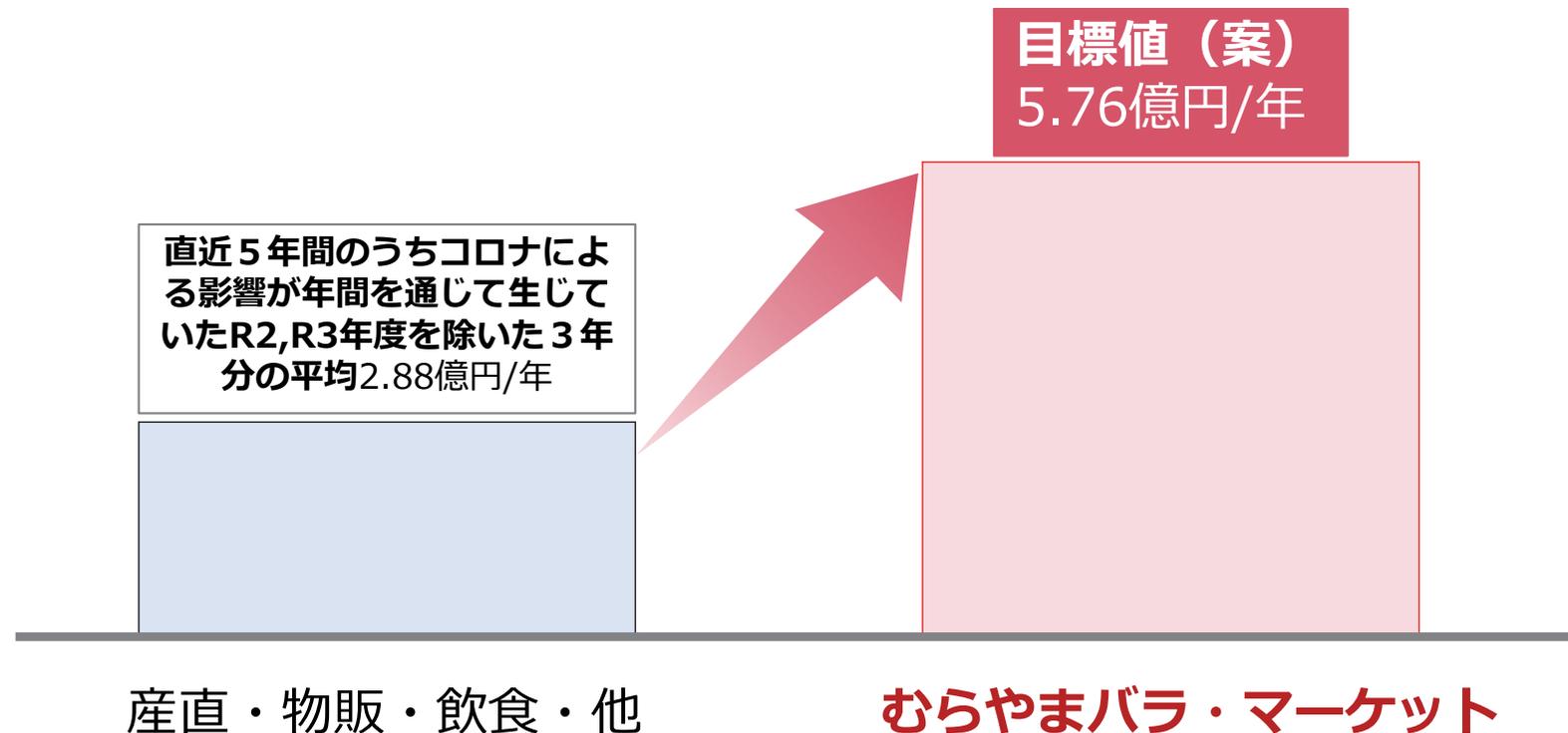


5. 新道の駅への期待・目標値の設定

(4) 売上高の目標値 (案)

開業後3カ年平均で約5.76億円 (直近5年間のうちコロナによる影響が年間を通じて生じていたR2,R3年度を除いた3年分の平均の約2倍) の売上高を実現する道の駅としたい!

- ・将来的に東北中央道や国道13号により南北を行き来する交通量は増加することが見込まれる。新しい道の駅では、こうした市場環境に於いて事業の魅力を高め、多くの方に立ち寄って頂き、お買い物をしてもらえる道の駅とし、**入込200万人、レジ通過者数80万人 (通過率40% ※79万人は過去ピーク時相当、部門レジ5箇所)**、**売上高5.76億円を目標と設定**している。(案)



参考 指標

従業員数

(※正社員1人に対し、嘱託社員0.5、パート・アルバイト0.25とした)

12人
(雇用計23人)

20人
(雇用約40人)

従業員一人当たりの売上高

約2,500万円/人

約3,000万円/人



5. 新道の駅への期待・目標値の設定

(5) KPIの設定 (案)

新たな道の駅の運営を担う事業者に対するKPI (目標設定の案)

・以下のとおりKPIを設定し、目標達成の状況により定量的に評価・モニタリングする。

KPINo	現状	目標	計測方法
①	100万人/年程度の立ち寄り と想定。(≒レジ通過42.1万 人×2.5人/組)	【入込】 約200万人/年まで伸ばす (開業後3カ年平均) 県内トップクラスの集客 を目指す	駐車場内におけるAIカメラ等 ※毎年集計、設置は市
②	売上高はH30~31,R4年のコ ロナ前後の実績約2.88億円	【売上】 総売上高 開業後3カ年平均で約5.76億円 を達成 (村山特産品のほか県内広域の多品目の品揃え) ※なおレジ通過者については、部門構成やレジ台数による ため、現状との比較計測は困難でありKPIには適さない。	収支報告書・決算内容
③	現状、通年の定期的なイベン トは実施されていない	【自主的なイベントの実施】 広場・外構等を活用した交流イベントの実施 ・ 月3回以上、通年の実施 ・ 書き入れ時(5~11月)は毎週実施	事業実施報告書
④	現状、認知度は低い。 (さくらんぼなら東根・寒河 江、スイカなら尾花沢など)	【様々な媒体を活用した広報・PR活動の実施】 村山市の全国での認知度を開業前より2割高める (開業4年後時点)	アンケート調査 ※方法は事業者提案による
⑤	—	【ウェルビーイング】 市民の幸福度・満足度の2割UP (開業4年後時点) ※世代別、及び子育て世帯を対象に集計	アンケート調査 ※方法は事業者提案による
⑥	—	【ウェルビーイング】 従業員・関係者の幸福度・満足度の2割UP (開業4年後時点)	同上



6. 施設規模の算定

(1) 建築施設規模の設定 (現時点案)

収益が発生する床部分は、設定した売上高等の目標値を実現できる施設規模とする。

施設機能		面積		備考
とまる 『むらやま バラマーケット』	産直・物販 イベント出店	売り場 600㎡	公共施設 収益施設面積計 1,380㎡ を目標とする	産直・物販 80万円/㎡ 飲食フロア 50万円/㎡ 程度の 床単価を見込む <設定> ※BY…売場の40% ※軽食・催事…地元事業者を 含む10社程度と想定 ※フロア 1.65㎡/人 ※厨房 飲食全体の40%
		バックヤード 240㎡		
		イベント出店用 50㎡ ※屋内2坪×8ブースと設定		
	軽食 (フードコート)	常設厨房 40㎡ ※飲食テナント2ブースと設定		
		フロア 60㎡ ※常設35席程度		
	飲食 (レストラン)	常設厨房 60㎡		
フロア90㎡ ※常設50席程度				
やすらぐ 『24hフードコート』	自動販売機 設置スペース	40㎡ ※30台と設定		
カフェ (ナショナルブランド)		200㎡		県内にある個店タイプのカフェ例 ※図上計測



6. 施設規模の算定

(1) 建築施設規模の設定（現時点案）

公益性が高い施設部分は以下の規模とする。

施設機能		面積		備考
やすらぐ めぐる	観光情報コーナー ラウンジ &ローカルカフェ	130m ²		<設定> ※トイレ・休憩施設は NEXCO基準より設定 ※子供の遊び場、雪室は 事例より設定 ※事務室当は従業員50名 程度 と想定
	道路情報 コーナー &子育て支援	120m ²	※24hゾーン	
	トイレ ・シャワーブース	450m ²	※24hゾーン	
みつける	子どもの遊び場 託児所（屋内）	120m ²		
	雪室	200m ²		
その他	事務室・休憩室 ・更衣室	200m ²		

公共施設
非収益施設面積計
1,220m²
を目標とする

施設面積計：合計約2,600m²（1,380m²+1,220m²）

※風除室・通路等別
※現道の駅約2,060m²



6. 施設規模の算定

(2) 駐車マス算定結果

計画交通量: 令和22年推計値より長距離トリップを考慮して、東北中央自動車道・国道13号の複数断面から**将来交通量 435百台/日**を設定
平成27年道路交通センサスより大型車混入率を16.5%と設定し、必要駐車場規模を算定した。

- ・国道13号: (99百台+129百台+219百台+212百台+181百台) / 5 ⇒ 平均168百台/日
- ・東北中央自動車道: (245百台+289百台) / 2 ⇒ 平均267百台/日

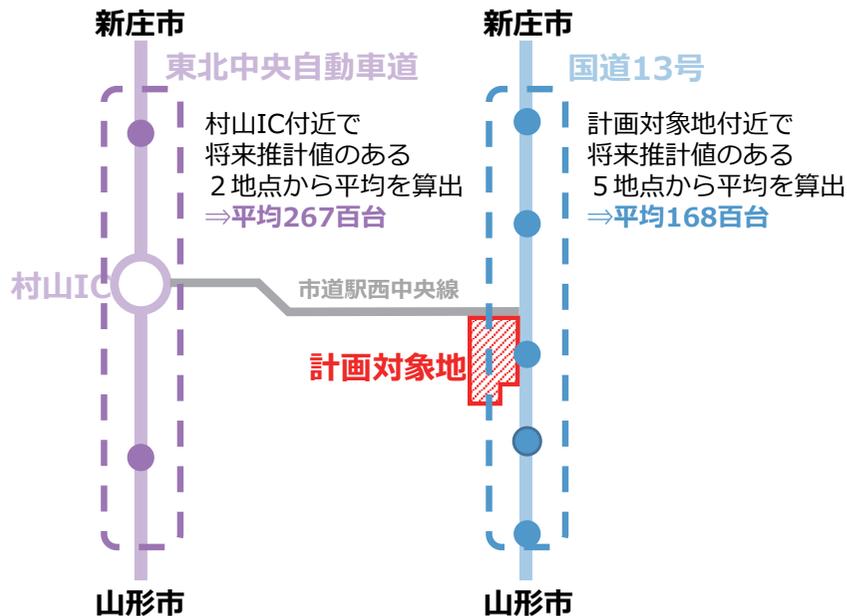
必要駐車規模: 案1: SA基準(最大) | 小型車 342台、大型車 44台 (PA基準 | 小型車117台、大型車39台)

身体障がい者等用(妊産婦用含む) 6台、EV車用 3台、自動二輪車用 8台を目標とする

案2: 市場環境等を勘案 | 小型車270~300台、大型車39台

現時点での有力案として検討中

【計画交通量 概念図】



【案2 小型車駐車場マスの考え方】

休日ピーク時における駐車場利用台数の算定の考え方

①地元客

5km圏内人口 (3.17万人※H27年国勢調査) ÷世帯数 (2.74※村山市統計) ×立寄率 (2%程度※設定値) ×平日休日比 (2.0※R5.7現地アンケート調査より設定) ÷営業時間 (10h※設定値) ×回転率 (30分※設定値) ×ピーク率 (1.4※高速道路路休憩施設の規模算定基準より) ≒32台

②観光客

交通量 (3.45万台/12h※将来交通量にH27センサスより昼夜率1.26を乗算) ×立寄率 (6%程度※設定値) ×平日休日比 (2.0※R5.7現地アンケート調査より設定) ÷営業時間 (12h※設定値) ×回転率 (30分※設定値) ×ピーク率 (1.4※高速道路路休憩施設の規模算定基準より) ≒242台

①+②≒274台

休日のピーク時に約270台の駐車場利用の需要を見込む。

1割程度の余裕率を考慮し、必要駐車台数を300台程度とする。

参考: 入込客数200万人の考え方

①地元客

5km圏内商圏人口 (3.17万人※H27年国勢調査) ×立寄率 (2%程度※設定値) ×平日休日比 (2.0※R5.7現地アンケート調査より設定) ×平日休日日数 (平日238日休日120日※年休7日と設定) ≒約30万人/年 (※平日、休日それぞれで算定し合計)

②観光客

交通量 (3.45万台/12h ※将来交通量にH27センサスより昼夜率1.26を乗算) ×立寄率 (6%程度※設定値) ×平日休日比 (2.0※R5.7現地アンケート調査より設定) ×平日休日日数 (平日238日休日120日※年休7日と設定) ×乗車人員 (平日1.5休日1.9※山形都市圏PT調査より) ≒約170万人/年 (※平日、休日それぞれで算定し合計)

①+②≒約200万人/年と試算

(ただし、立寄率や平日休日比などは変数であり、事業計画等により変わりの数値となる)



7. 新「道の駅」配置計画（案）

（1）基本方針（案）

- ① **【歩いて来れる道の駅】** まちなかにある道の駅である特性を活かし、JR村山駅や周辺・楯岡地区の店舗との徒歩による往来も想定した平面プランとする。
- ② **【賑わいの場を中心とした道の駅】** 徒歩による往来の中心軸に賑わい機能を集約するとともに、「イベント時の賑わい」・「子どもの遊び場」といった機能の配置を想定し、広場・外構空間は十分な規模を確保するとともに、自然と視線がその場所に集まるように計画する。
- ③ **【安全安心な駐車場】** 駐車場内の歩行者・自動車の輻輳による接触事故等の予防策を講じ、安全性を確保する。
- ④ **【災害対応拠点として道の駅】** 災害発生時の救援活動部隊が展開することを想定した、広くまとまりのある駐車場・広場を確保する。
- ⑤ **【堆雪場の確保】** 本計画地が豪雪地帯であることに留意し、駐車場内の除雪に伴う堆雪場あるいは、雪室や雪を活用したエネルギー施設など、雪活用を行うことのできるスペースを予め確保する。

（2）前提条件

【出入口位置の固定】

- ① 村山ICからの動線を考慮してメイン出入口は市道駅西中央5号線に設置
- ② 山形市方面からの動線を考慮して国道13号側にも出入口を設置（※中央分離帯があるため左折IN・OUTとする）
- ③ 市道駅西中央線側について、隣接商業施設（ヤマザワ様）の車両出入りとの錯綜が生じるため出入口を設置しない。

【事業予定地からの除外】

- ① 既存の農業用用水路・揚水機場や電波塔については、移設・撤去は不可能として事業区域から除外する。

【本道の駅に求められる役割について】

- ① 災害時の防災活動拠点として必要な施設を導入する（※施設機能・規模については庁内で検討）。
- ② エリア内観光周遊バスや市循環バスなど小型車両を対象とした建物施設前乗降場を設置。
※駐車場内混雑が見込まれるため都市間高速バスなど大型車両の建物施設前乗降場機能は設置しない



7. 新「道の駅」配置計画 (案)

(2) 敷地内ゾーニングの考え方

- 新道の駅敷地内のゾーニングは、道の駅単体での利便性の観点に加え、地域振興の観点から村山駅や周辺商業施設など駅西エリアでの一体的な賑わい創出が最重要課題と考え「C案：建物・広場 敷地北東部配置案」とした。

	A案：建物・広場 敷地南西側配置案	B案：建物・広場 敷地中央配置案	C案：建物・広場 敷地北東部配置案
ゾーニングイメージ			
① 駅からの徒歩利用の利便性	× △村山駅から徒歩でアクセスしようとした場合に、建物位置がバックヤード・広場の配置から敷地南西端部に集約される可能性が高く、歩行距離が長くなる。 △国道13号・市道駅西中央線から駐車場を挟んだ位置に建物・広場があるため、歩行者が利用しようとした場合に駐車場内を横断する必要がある。	× △村山駅から徒歩でアクセスしようとした場合に、建物位置がバックヤード・広場の配置から敷地南西端部に集約される可能性が高く、歩行距離が長くなる。 △国道13号・市道駅西中央線から駐車場を挟んだ位置に建物・広場があるため、歩行者が利用しようとした場合に駐車場内を横断する必要がある。	◎ ○村山駅から徒歩でスムーズにアクセス可能な場所に建物・広場があるため、徒歩での立寄り利用が想定しやすい。 ○国道13号、市道駅西中央線に隣接する位置に建物・広場を配置することにより、歩行者が駐車場内を横断する必要がなく安全にアクセスすることが可能。
② 効率的な賑わい創出の可能性	× △広場の賑わいが駐車場から見えるため、車利用者のワクワク感を生むことが期待される。ただし、道の駅単体の賑わいとなることが懸念される。 △駐車場の敷地がL型で不正形のため、車路面積が多くなり、広場・緑地エリアの面積はC案より狭い。	× △広場の賑わいが駐車場から見えるため、車利用者のワクワク感を生むことが期待される。ただし、道の駅単体の賑わいとなることが懸念される。 △駐車場の敷地がL型で不正形のため、車路面積が多くなり、広場・緑地エリアの面積はC案より狭い。	◎ ○広場の賑わいは駐車場から見えないが、近隣商業施設や駅西方面に開いているため全方向からのアクセスが可能であり、賑わいが周辺エリアに波及する効果が期待される。(道の駅単体の賑わいではない) ○駐車場の敷地が整形であるため、車路面積はA/B案より効率よく配置が可能で、広場・緑地面積を広く確保可能。
③ 駐車場の安全性・利便性	○ ○小型車・大型車の動線を切り分けることができるため、構内交通の安全性は高い。 △大型車駐車場から建物・広場が遠くなるため、移動距離が長くなる	◎ ○小型車・大型車の動線を切り分けることができるため、構内交通の安全性は高い。 ○駐車場から建物・広場までの距離はどこに駐車しても近いため、利便性は高い。	○ ○小型車・大型車の動線を切り分けることができるため、構内交通の安全性は高い。 △大型車駐車場から建物・広場が遠くなるため、移動距離が長くなる。
④ 周辺交通への影響可能性	△ △市道駅西中央5号線に設置するメイン出入口が市道駅西中央線交差点に近い位置になるため、繁忙期には交差点付近～村山ICにかけての交通渋滞が懸念される。	△ △A案と同様に、繁忙期には交差点付近～村山ICにかけての交通渋滞が懸念される。	○ ○市道駅西中央5号線に設置するメイン出入口が市道駅西中央線交差点から十分な距離を確保して設定することが可能なため、A/B案と比較して周辺に及ぼす交通渋滞のリスクは小さい。
⑤ 災害対応拠点性	○ ○小型車・大型車駐車場を大きくまとまって確保しているため、災害対応拠点性は高い。	△ △建物・広場により駐車場が分断されるため、他2案と比較すると、災害対応拠点性は高くない。	○ ○小型車・大型車駐車場を大きくまとまって確保しているため、災害対応拠点性は高い。



7. 新「道の駅」配置計画（案）

（4）葉山や田園風景を活かした隣接開発地の活用誘導

- 新「道の駅」単体で賑わいをつくるのではなく、周辺との関係性を高めることを目指す（JR村山駅・隣接商業施設・バラ回廊など）
- 当地の強みである、葉山と田園風景を新「道の駅」の敷地内で取り入れることは困難なため、隣接開発地と連携することで、役割を分担する。

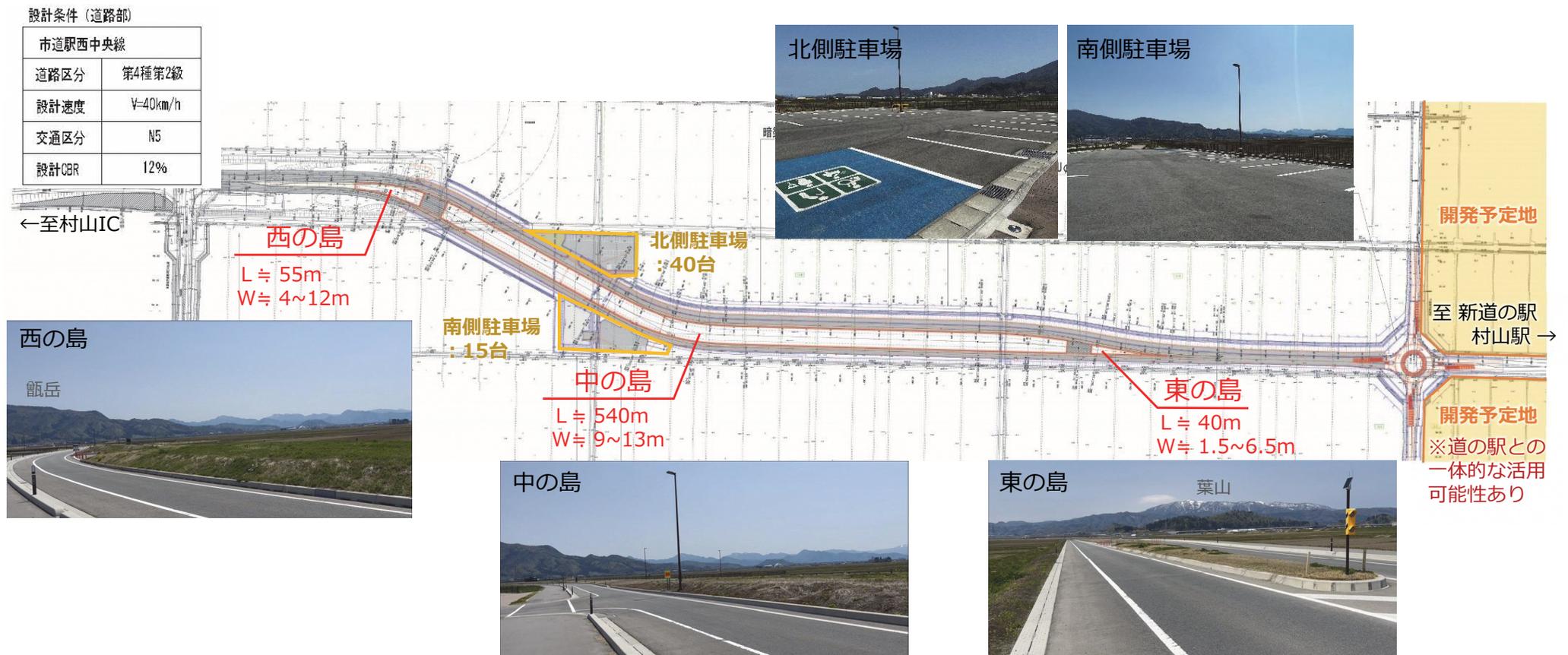




8. 駅西中央線の利活用アイデア (案)

(1) 検討対象地の現状

- ・ 延長 L ≒ 670m (※うち約40mは舗装区間)。舗装区間により3つの島に分断されている。
- ・ 西側に葉山、東側に甑岳、周囲には田園が広がっており、風光明媚な場所に位置している。
- ・ 村山IC-村山駅間に立地していることから、現状歩行者の利用は少なく、自動車の通過利用が主となっているエリアである。





8. 駅西中央線の利活用アイデア（案）

（2）利活用のアイデア・課題

【検討の前提条件】

- ・ 駅西中央線は東北中央自動車道 村山ICから道の駅・市街地へのアクセス路であることから、村山市の「玄関口」として相応しい「①道の駅及び市街地への誘引・誘導機能」「②村山市を象徴するシンボル機能」を両立した空間とする。
- ・ また村山市を代表する景観資源である葉山・甕岳の眺望や、田園風景との調和により、人の立入りを可とした場合には、「③地域住民・観光客の憩いの場機能」の導入も図る。なお持続的な魅力創出のため、維持管理の容易さに留意する。

①道の駅及び市街地への誘導・誘引機能

⇒村山市の玄関口として、車利用者にも一目で認識しやすいシンボルや、道の駅・市街地へ誘導する照明設備を想定。

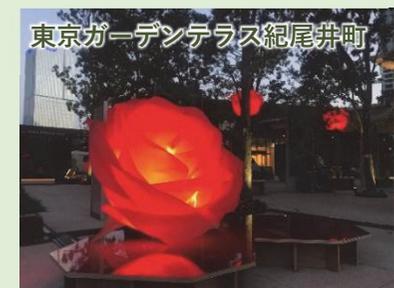
- 例）・照明施設（誘導灯）
・「MURAYAMA」ロゴオブジェ
・舗装材等の工夫 など



②村山市を象徴するシンボル機能

⇒バラを模した写真映えするモニュメント等の設置により、新たな魅力の創出、観光客によるSNSを利用したPRを促進。

- 例）・バラモニュメント
・バラ植栽（※利用箇所については限定）



③地域住民・観光客の憩いの場機能

⇒地域住民・観光客が立ち寄り、葉山や甕岳、田園風景を望みながら憩うことのできる空間の整備を想定。

- 例）・ウッドデッキ
・ボードウォーク
・植栽（※高木は慎重に検討） など



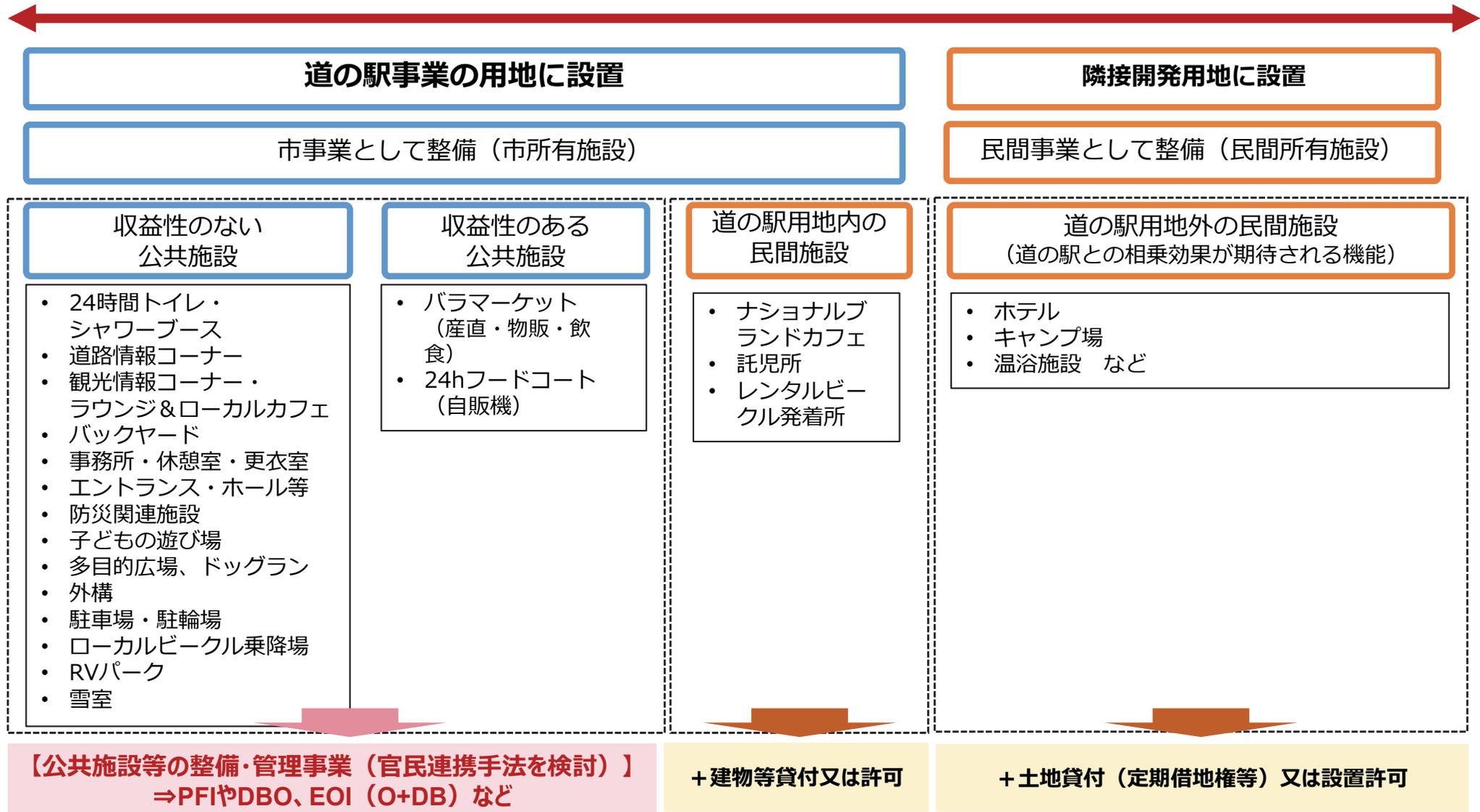


9. 想定される事業手法

(1) 本事業（道の駅）の事業の大枠整理【手法について】

求められる機能・性能を明確化することで、その施設整備に最適な官民連携手法（PFI/DBOやその他の組み合わせ）を検討する。

一体事業としての事業化を検討





9. 想定される事業手法

(2) 公共施設等の整備・管理に関する官民連携の主なパターンについて

公共施設等の整備・管理事業を行う官民連携手法として、本事業で想定される基本的なパターンは、PFI（BTO）、DBO、EOI方式と考えられる。

	方針	事業手法	メリット・課題
公共所有型	①整備（設計Design・施工Build）を一括にて民間事業者に委ねる場合	（従来整備） DB方式 BT方式	○工期の短縮・事業費の圧縮 △運営事業に関する民間ノウハウの発揮は期待されない
	②管理・運営一括にて民間事業者に委ねる場合	（直営方式） 指定管理者方式 PFI方式（コンセッション）	○運営事業に関する民間ノウハウの発揮が期待される △設計・工事着手後の事業者選定となるため民間ノウハウの反映は限定的
	③設計・施工・管理・運営一括にて民間事業者に委ねる場合	PFI方式（BTO） DBO方式 PFI方式（BT+コンセッション）	○一括発注のため、運営事業に関する民間ノウハウの発揮と、効率的な施設運用が期待される △事業者選定のため、時間的・費用の負担がある △グループ組成や提案書作成に様々なノウハウが求められる
	④運営事業者を先行決定する方式（EOI方式） ※ Early Operator Involvement	EOI（O+従来方式） EOI（O+DB方式） O+DBO方式（※DBM） O+PFI方式（※BTM）	○運営事業に関する民間ノウハウの発揮と効率的な施設運用が期待される ○地元グループなどの参画ハードルは比較的低い。 △別々公募のため発注手続きの複雑化、事業者選定後のマネジメント等が求められる。
民間所有型	⑤整備（設計・施工）一括にて民間事業者に委ねる場合	建物賃借（一棟賃借）※リース方式と同等 建物賃借（一部フロア賃借）※テナント入居型	○イニシャルコストの平準化が可能 △施設設計の自由度が高く無い
	⑥設計・施工・管理・運営一括にて民間事業者に委ねる場合	PFI方式（BOT、BOO） 建物賃借+指定管理者方式	○一括発注のため、運営事業に関する民間ノウハウの発揮と、効率的な施設運用が期待される △事業者選定のため、時間的・費用の負担がある △グループ組成や提案書作成に様々なノウハウが求められる

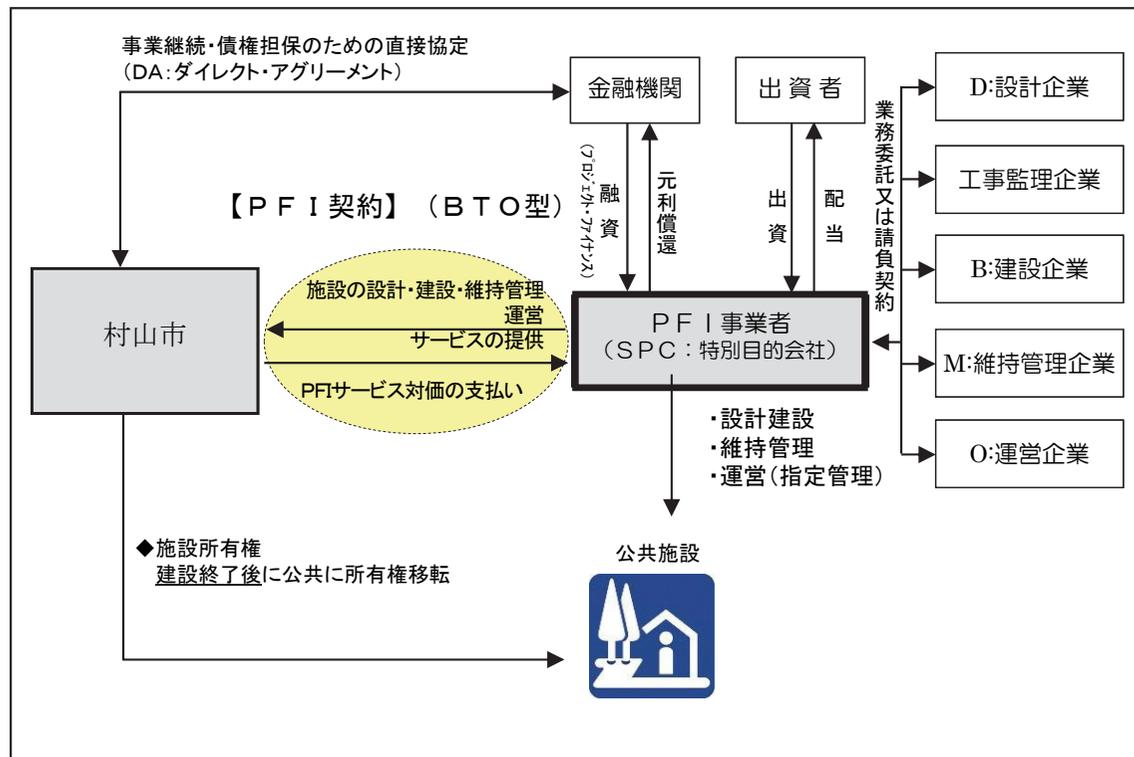


9. 想定される事業手法

(3) 公共施設等の整備・管理のための事業スキームの代表例

① PFI方式 (BTO)

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）に基づく方式の一つであり、民間事業者が施設等を建設（Build）し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転（Transfer）し、民間事業者が維持・管理及び運営（Operate）を行う事業方式。PFI事業者（SPC）は金融機関から融資を受け事業を実施し、公共は事業期間に応じてサービス購入料として施設整備費・維持管理運営費を割賦により各年費用を支払う。



■ メリット

- 民間事業者が、施設の設計、建設、維持管理・運営等を一括して実施することにより、効率性や経営的視点から、15年など **長期的に事業全体がコントロールできる。**
- プロジェクトファイナンスにより、**金融機関の監視機能が働く。**
- 民間資金の活用により、**財政負担の平準化**が期待できる。
- 市・SPC・民間事業者間の契約形態に基づき、**官民間・民間内の適切なリスク分担**がしやすい。
- **設計段階で運営者の意向を反映可能。**

■ 課題

- **民間の資金調達コストが必要となり、事業費が増加する。** ⇒ 事業規模によってはVFMが発現しにくい可能性がある。
- 設計段階で運営者の意向を反映するうえで、**事業者間調整を民間に委ねる形となるため運営者の交渉力が弱い場合、必要十分に反映されない可能性・懸念がある。**
- PFI法に基づく諸手続きについて、庁内関係部署等との協議調整・議会説明などが必要となる。
- 複雑な発注・公募形態のため、慣れていない地元事業者の参画機会が限られる可能性がある。 ⇒ PFI等に慣れた大手外部企業が主体となる可能性あり。
- PFI法に基づく手続きが必須となるため、**一定の事業者選定期間が必要。**

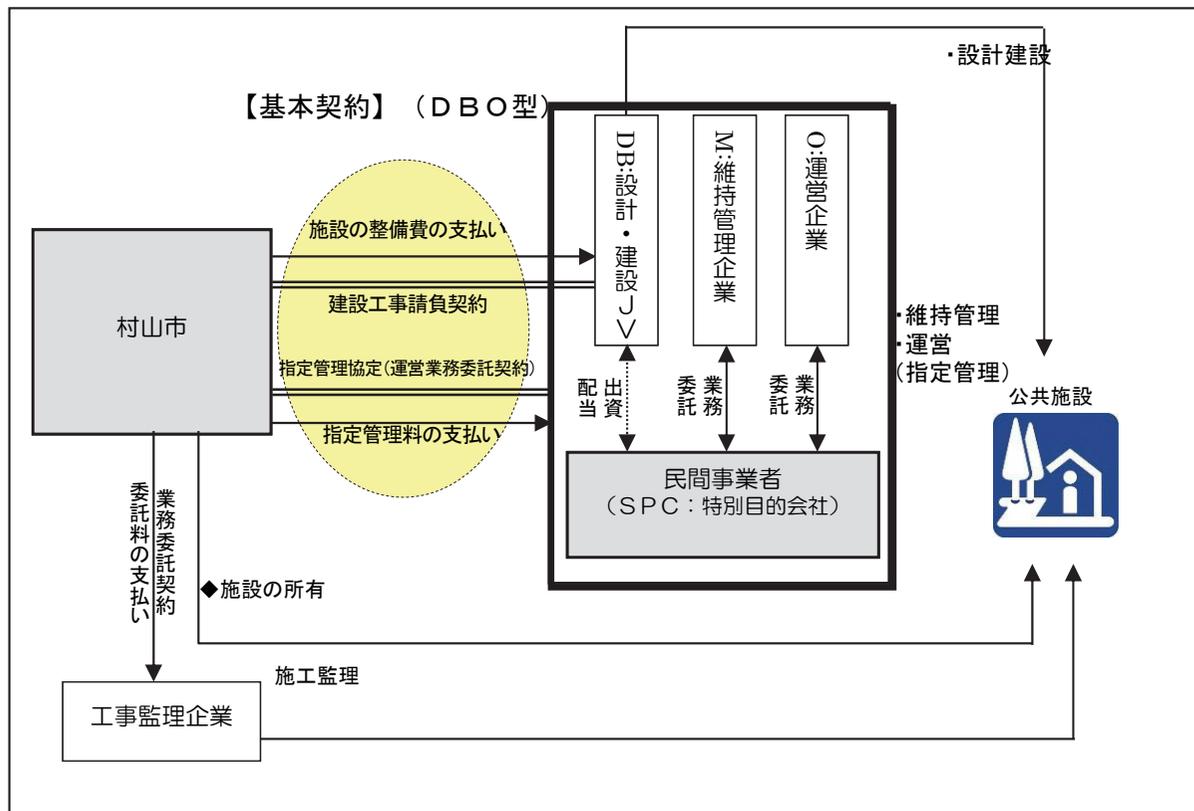


9. 想定される事業手法

(3) 公共施設等の整備・管理のための事業スキームの代表例

②DBO方式

設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に委ねる方式。請負契約と長期委託契約の組み合わせにより実施するので、公共が資金調達を行う。そのため、PFI方式と異なり金融機関は関与せず、公共が事業費を一括で支払い、事業期間中の維持管理運営費は指定管理料として各年一定価格を支払う。



■メリット

- 民間事業者が、施設の設計、建設、維持管理・運営等を一括して実施することにより、効率性や経営的視点から、15年など**長期的に事業全体がコントロールできる**。
- 整備・運営両者にて民間ノウハウを踏まえた費用削減を図りつつ、公共資金を活用できるため**事業費削減効果が高い**。⇒事業規模によってはPFIよりVFMが有利になる可能性がある。
- 工事請負契約と長期委託契約の組み合わせにより実施するため、**公共の既存ノウハウの活用が可能**（取り組みやすい）
- 市・SPC・民間事業者間の契約形態に基づき、**官民間・民間内の適切なリスク分担がしやすい**。
- 設計段階で**運営者の意向を反映可能**。

■課題

- 公共による**資金調達が必要**。
- 設計段階で運営者の意向を反映するうえで、**事業者間調整を民間に委ねる形となるため運営者の交渉力が弱い場合、必要十分に反映されない可能性・懸念がある**。
- 複雑な発注・公募形態のため、慣れていない地元事業者の参画機会が限られる可能性がある。⇒PFI等に慣れた大手外部企業が主体となる可能性あり。
- PFI法に基づく手続きに倣う場合、**一定の事業者選定期間が必要**。
- 建設請負契約の発注者は公共となるため、市による工事監理が必要となる。
- 金融機関による監視機能が無い。

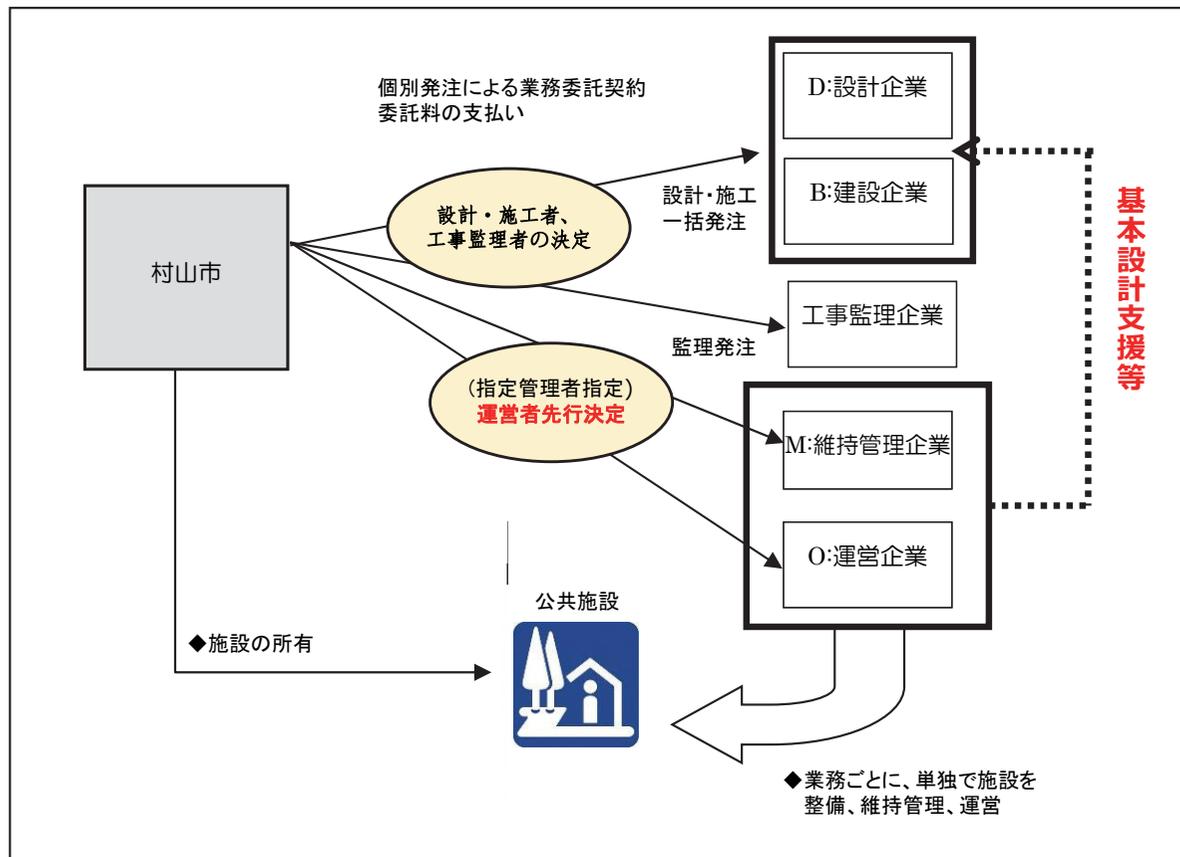


9. 想定される事業手法

(3) 公共施設等の整備・管理のための事業スキームの代表例

③EOI方式 (O+DB)

設計・施工のDB事業者と、運営のOを別々に公募する。先行する運営事業者が立案する事業計画をベースに、市が介在しながら、設計・施工事業者と協議して施設整備を進める。(必要に応じて、運営事業者が、基本設計支援等により、施設整備を支援する。)



■メリット

- 設計段階で運営事業者の意向を確実に反映することが可能。
- 建設や、運営に関する様々な立場での地元企業の参画はPFIやDBOに比べて容易となる。
- 公共にとっては、運営者が基本設計等支援を行う以外は従来手法同様であり、従来の熟知した手法と同様となるため、内外関係機関との調整や、事業実施のためのプロセス（体制、法律、制度等）が定型化されていて、わかりやすく理解しやすい。
- 施設の運営については、指定管理者制度にて、民間事業者が主体として実施することから、限られた財源のなかで、効果的なサービスの提供が期待できる。

■課題

- 運営事業者の意向を最大限取り入れることを重視する代わりに、設計、建設について民間事業者のノウハウ活用は限定的となり、民活手法による費用削減も実現しがたくなる。(総事業費などでキャップを設定する必要がある)
- 通常の指定管理規定では5年としている自治体が多く、運営に関する民間事業者のノウハウ発揮の余地についても限定的である。(※本事業採用時の事業期間については検討中)
- 事業スキームの効果の最大化のためには、施設運営者と施設整備者間の協議調整が重要となるが、PFIやDBOと異なり、そのマネジメントの役割は全て公共側に求められることとなる。
- 整備リスク・運営リスクともに、PFI等よりも公共負担分が多くなる。
- 公共による資金調達が必要。
- 金融機関による監視機能が無い。

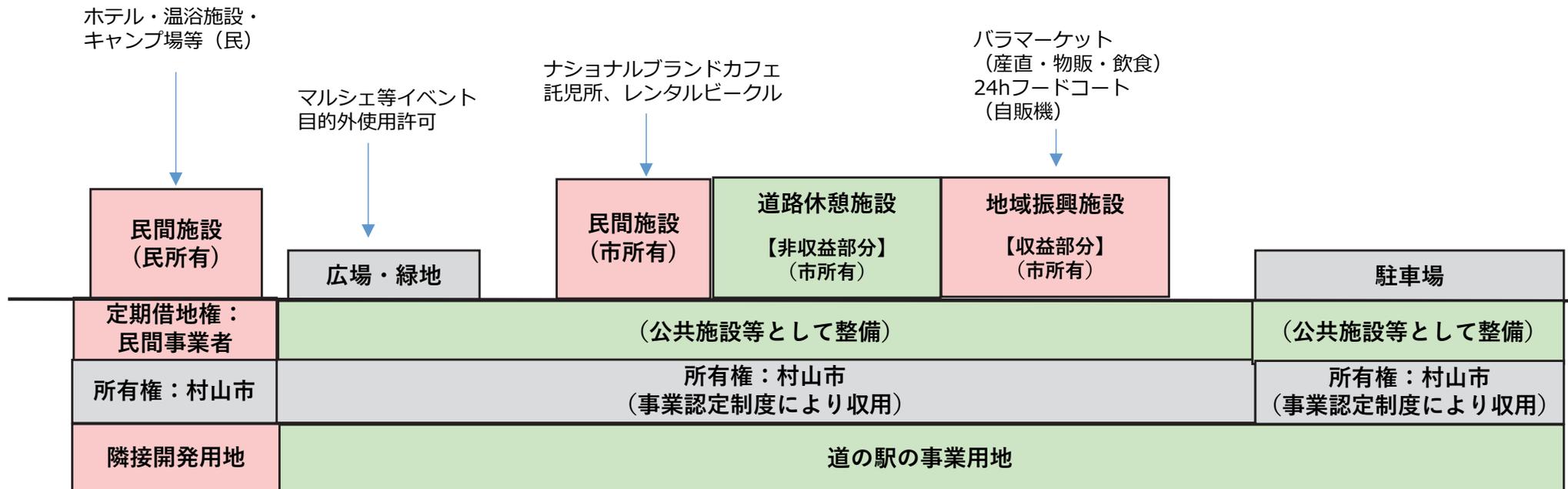


9. 想定される事業手法

(4) 公有財産の利活用による民間施設設置等のための事業方式のパターン

民間所有型	土地売却	※これから用地を買収する本事業での適用は想定されない
	土地貸付等	普通財産の貸付 (※定期借地権含む) 行政財産の貸付 (※定期借地権含む) ※地方自治法第238条の4第2項またはPFI法第69条に該当する場合は可 行政財産の(目的外)使用許可
公共所有型	建物貸付等	普通財産の貸付 (→定期建物賃貸借契約含む) 行政財産の貸付 (→定期建物賃貸借契約含む) ※地方自治法第238条の4第2項またはPFI法第69条に該当する場合は可 行政財産の(目的外)使用許可

想定される組み合わせのイメージ (案)



課題 (ヒアリングで意向把握)

- ①公共による投資可否 (施設整備費) → バラマーケット等収益事業のフレームによって施設全体整備費が上がる。
- ②民間による投資可否 → 定期借地による自己投資での物件所有 + 借地料



10. 整備スケジュール（案）

