

# 1. 旭市「道の駅」設置コンセプト

旭市の産業及び観光実態、市民ニーズの主なポイント

- [旭市の特徴]**
- ◆温暖な気候と豊かな環境に恵まれた「首都圏の食料供給基地」(施設園芸・畜産・稲作・路地野菜・水産物等)
  - ◆東京からJR総武本線、高速バスで約90分の立地
- [産業実態]**

業	業	業
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆農業産出額(総額)は約420億円で、千葉県内第1位、全国第9位(H18)</li> <li>◆県下第1位の産出額の品目が12品目(トマト、きゅうり、パセリ、マッシュルーム、イチゴなど)あり、特に、マッシュルーム等の5品目は全国第1位(H18)</li> <li>◆一方、農家数は減少傾向で、約2,800戸(H17年度)</li> <li>◆3.0ha以上の耕地面積を持つ農家は増加傾向だが、0.5~1.5ha規模の農家の減少が顕著(大規模経営化の進展)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆水揚げされる主な魚種は、いわし類、さば類、ぶり類など</li> <li>◆特に、カタチイワシの漁獲量は全国第2位(H18~19)</li> <li>◆水産加工品生産量は生鮮冷凍水産物・いわし類と丸干しいわしが全国1位(H17)となっており、全国シェアが20%以上</li> <li>◆漁獲量、漁獲高ともに増加傾向(H21現在、約5万t、約24億円)にあり、漁業就業者も増加傾向(H20現在、210人)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆事業所数及び従業者数はともに減少傾向だが、製造品出荷額は増加傾向</li> <li>◆ロードサイド型店舗が近年増加傾向で、旭駅周辺の商店街等の既存店舗の閉店が目立つ</li> </ul>

**[観光実態]**

- ◆年間観光客数は増加傾向で、H21年現在、約137万人/年
- ◆ただし、日帰り客が全体の約9割で、自家用車利用も全体の約9割
- ◆飯岡刑部岬展望館(約25万人/年)、飯岡~中谷里海岸(約20万人/年)、いとおかみなと公園(約17万人/年)など、集客性の高い観光資源は海岸沿いに集中し、夏場の観光客数は多いが、冬場は少ない
- ◆集客性の高いイベントも夏に実施されるものが中心

**[市民ニーズ]**

- ◆市の将来イメージとして求められているキーワードは、「福祉」、「安心」、「農業・水産業を中心とした豊かな自然環境」、「子どもを育てる環境」
- ◆産業振興に関する要望は「農業振興」が最も強く、次いで「医療・福祉・健康関係の産業振興」、「地元素材を活用した特産品開発」が強い

「委員会」及び「分科会」で出された主な意見

- ◆野菜・花・魚・畜産等、旭の多様な魅力がまった、観光の目玉となるような道の駅づくりが必要
- ◆観光だけでなく、地域の生活拠点となるような道の駅づくり
- ◆観光バス等の大型バスを呼び込む
- ◆市外の人をどう呼び込むかが課題
- ◆飯岡展望台や旭中央病院等の集客資源との連携が必要
- ◆シーズンの対応が課題
- ◆旭の特徴が一目でわかるような名称づけ

旭市「道の駅」設置の目的

## 産業振興

- ①メイドイン旭の産品を通じて
- ◆「道の駅」設置によって...

## 観光振興

- ②今ある観光・集客資源と連携しながら、
- ◆『東総地域の集客の目玉にする』

## 地域振興

- ③地域の生活を支え、
- ◆『市民が安心して元気に暮らし続けられる』

●その他、コンセプト調整 ※今後庁内等で調整

「幸せ探検むら」、「四季」、「食彩」、「ガーデン」、「食郷」、「恵み」、「畑の幸・海の幸」、「地産地食」、「健康」、「安心」、「シヨウインボウ」

# 食物宝庫「道の駅 あさひ」 ~ “地産地消” で “旭” をもっと元気に ~

「道の駅」設置コンセプト

1. 野菜・花・魚・畜産物など、全国トップクラスの逸品を取り揃える
- ◆「コンセプト実現のための基本的な方針」

2. 旭ブランドを確立し、発信する
- ◆「道の駅」設置によって...

3. リピーターや旭ブランドづくりのためのしくみをつくる
- ◆「道の駅」設置によって...

4. 来訪者と市民がふれあえる場にする
- ◆「道の駅」設置によって...

5. 地域のコミュニティと生きがいづくりに貢献する
- ◆「道の駅」設置によって...

2. 指定される導入機能と管理運営体制の方向性

指定される導入機能 ※駐車場・トイレ・道路情報以外

機能ごとの管理・運営等の担い手イメージ

● トータルコーディネーターの主な役割イメージ

- 生産者の出荷支援
- 事業者等の選定
- 情報収集及びPR
- 商品企画
- 日常的な「道の駅」の管理
- 接客マナー・サービスの研修

・大規模農家(管理・運営主体が集配)  
・中小規模農家(自ら陳列)  
・漁家(管理・運営主体が集配)  
・花卉(自ら陳列)  
・畜産農家(自ら陳列)  
※農産物については、月ごとに担当農家を決めることも考えられる

・姉妹都市(茅野市・中城村)からの特産品(りんご・ウーヤなど)  
・全国の商工会から特産品等納品

トータルコーディネーターが自ら管理・運営

地元飲食店や市外飲食店などから出店を募集

※飲食店運営者との連携による弁当の商品開発

※直売所の農産物を有効活用することも考えられる(運営面で課題があるので、今後要検討)

トータルコーディネーターが生産者の出荷支援 ※JA・食肉公社・漁協に依頼することも考えられる

※月替わりの「旬の特産フェア」を実施することも考えられる

※出荷後に、高齢者への宅配サービスすることも考えられる

※規格外品はカット野菜やセット売り

市内加工業者から募集 食育ボランティアから募集 旭農業高校との共同企画

商工会によるコーポレート

起業を目指す市民等から募集 商工会との連携による出店

トータルコーディネーターが自ら管理・運営 (例: 海浜地域の起業家向け等)

まちづくり市民団体との協働

花の生産者協議会等との連携

旭市民、まちづくり市民団体 ※募集は市が主体

まちづくり市民団体との協働 商工会との連携

各種関連業者との連携 (バス事業者、温浴事業者等)

トータルコーディネーター・管理運営主体

A: 体験時の利便性・快適性向上機能  
・ドライブへのサービスの向上に向け  
た自動販売機、無線LANスポット等

B: 飲食機能(レストラン等) ※  
・旭の食材を用いたメニュー料理、弁当  
・旭産品(イチゴ、メロン等の果物・野菜等)  
を使ったソフトクリーム・生ジュース等

C: 旭産品等の展示・販売機能 ※  
【展示・販売商品】生鮮品  
・農産物・水産物・畜産物等  
【展示・販売商品】花卉類  
・らん、その他の切花(切花バイキ  
ック)等  
【展示・販売商品】加工品  
・農水畜のコーポ商品  
・地域住民の生活を支える惣菜等  
【展示・販売商品】  
・全国物産展の開催による特産品等

E: チャレンジ屋台村 ※夏期等  
・B級グルメ屋台  
・起業家のアイデア商品  
・チャレンジショップ等

G: 多目的空間・広場機能  
・フリーマーケット、旭産品コンテスト

K: 観光情報発信機能・体験機能  
・集客の目玉となるイベントや、各種体験型観光イベント(情報展示・企画)  
・周辺観光地案内、歴史・文化発信等

J: 体験農園  
・自然エネルギー関連施設、ミニ遊園地  
・防災備蓄倉庫、発電施設、かまどベンチ、炊き出し施設等

その他機能  
・コミュニティバス・高速バス停留所、観光バス駐車場  
・レンタサイクル、シャワールーム、足湯、温泉、会議室  
・自然エネルギー関連施設、ミニ遊園地  
・防災備蓄倉庫、発電施設、かまどベンチ、炊き出し施設等

D: 商品加工機能  
・規格外野菜等を使った加工品製造、食育料理教室、新しいメニューづくり

屋台村の転用ができるかどうか  
は今後要検討

F: フォーラム ※冬季等  
H: 花卉類の栽培(花畑)

I: 市民農園  
J: 体験農園

※『B』『C』利用者には、次回利用時の割引券を配布し、リピーターの確保を目指すことも考えられる

近所の農家と連携、場所の提供も考えられる

3. 機能ごとに想定される施設

機能	想定される導入施設	想定規模	具体的な内容イメージ	想定根拠・連携の可能性等
A: 休憩時の利便性・快適性向上機能	◆駐車場 ◆トイレ ◆情報発信・休憩施設	約4,000㎡ 約100㎡ 約50㎡	・概ね80台分と想定 ・男性:10(小:7、大:3) ・女性:10 ・自販機コーナー・休憩スペース 約30席 ・電話、各種通信施設(無線LANスポット) ・道路情報提供施設・案内板	・一般的に前面道路交通量から算出し、最終的に国土交通省の判断によって台数が決まる。 ・市単独の負担で駐車場台数を増やす場合もある。 ※参考: 枇杷倶楽部84台、富楽里62台、オライはすぬま80台、多古50台、さわら156台 ・一般的に駐車場台数から算出し、最終的に国土交通省の判断によって器数が決まる。 ・市単独の負担で数を増やす場合もある。 ※参考: 枇杷倶楽部(男7女6)、富楽里(男7女6)、オライはすぬま(男8女6)、多古(男15女12)、さわら(男13女12) ※オライはすぬま、多古、さわらは市独自も含む ・一般的に駐車場台数から算出し、最終的に国土交通省の判断によって規模が決まる。 ・市単独の負担で規模を大きくする場合もある。
B: 飲食機能	◆レストラン ◆直売所 ◆物産館 ◆会議室 ◆加工所	約350㎡ 約350㎡ 約100㎡ 約100㎡ 約300㎡	・レストラン・軽食 ・バイクショップ・ピクニック・バックヤード等 ・農産物、水産物、畜産物、花卉類の販売施設 ・加工品、弁当土産品の販売施設 ・全国物産展の開催による特産品等の販売 ・バックヤード ・道の駅運営組織や生産者・出荷者が会議や研修を行えるスペース ・ソフトクリーム工房、ワレシエジュース工房等を想定	・B級グルメ屋台、チャレンジショップ ・起業家のマイフェア商品の販売ブース ・設置当初は主に夏季の利用を想定。 ・設置当初は主に冬季の利用を想定。
C: 旭産品等の展示・販売機能	◆レストラン ◆直売所 ◆物産館 ◆会議室 ◆加工所	約350㎡ 約350㎡ 約100㎡ 約100㎡ 約300㎡	・レストラン・ピクニック・バックヤード等 ・バイクショップ・ピクニック・バックヤード等 ・農産物、水産物、畜産物、花卉類の販売施設 ・加工品、弁当土産品の販売施設 ・全国物産展の開催による特産品等の販売 ・バックヤード ・道の駅運営組織や生産者・出荷者が会議や研修を行えるスペース ・ソフトクリーム工房、ワレシエジュース工房等を想定	・調理実習機能も併設し、食育の場にも考えられる。 ・1店舗あたり10㎡×最大で20店舗と想定。 ・設置当初は主に夏季の利用を想定。 ・設置当初は主に冬季の利用を想定。
D: 商品加工機能	◆加工所	約300㎡	・ソフトクリーム工房、ワレシエジュース工房等を想定	
E: チャレンジ屋台村	◆チャレンジ屋台村	約200㎡	・B級グルメ屋台、チャレンジショップ ・起業家のマイフェア商品の販売ブース	
F: フックラン	◆フックラン	※屋台村と兼用		
G: 多目的空間・広場機能	◆イベント広場	約500㎡	・道の駅を舞台にしたイベント空間 ・フリーマーケット等の開催場所	
H: 花卉類の栽培	◆花畑	約15,000㎡	・花畑	
: 市民農園	◆市民農園	約1,000㎡	・市民が一定期間レンタルする農園 ・新技術や新商品を実験的に栽培する農園 ・野菜や果物の刈り取りを体験する農園	
: 体験農園	◆体験農園	約1,000㎡	・野菜や果物の刈り取りを体験する農園	
: 観光情報等発信機能・体験機能	◆観光案内所	約50㎡	・観光情報・パンフレット置場 ・観光案内人「あさひコンシェルジュ」の配置 ・観光ツアー企画・運営組織の拠点	
: 他機能	◆サーフ向け施設 ◆交通施設 ◆レンタサイクル ◆足湯 ◆シャワールーム ◆温泉 ◆コミュニティ施設 ◆自然エネルギー関連施設 ◆ミニ遊園地	約15㎡ 約15㎡ 約15㎡ 約15㎡ 約50㎡ 約1,000㎡ ※会議室と兼用 —	・高速バス停留所・バス発着場 ・公共交通・コミュニティバス発着場 ・レンタサイクル ・足湯 ・農作業後等に利用するシャワールーム ・温泉 ・コミュニティ施設、地域活動拠点施設 ・市民等の展示・発表するギャラリー ◆ミニ遊園地	・最大100枚程度分と想定。 ・駐車場の一部を整備すると想定。 ・0.8㎡×15台分と想定。窓口機能は、観光案内所等で実施すると想定。 ※道の駅で実施しているレンタサイクルは5~30台が多い ・オライはすぬまと同程度と想定。 ・農園等に付帯しているシャワールームから想定(4~5つ程度)。 ・小規模の温浴施設と同程度と想定。 ・かんぱの宿、飯岡荘等、既存施設との連携も考えられる。 ・上記会議室との兼用とする。

4. 導入施設の組み合わせパターンと概算事業費イメージ

導入機能  
組み合わせ

A案：想定した施設をすべて盛り込んだ案  
※イメージは、「道の駅とみうら枇杷倶楽部」+α（屋台村等）

B案：地域の既存施設との連携を考慮した案

C案：最低限の施設で構成した案  
※イメージは、「道の駅きよなん」+α（屋台村等）

導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)	導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)	導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)
◆駐車場	4,000	10,000	40,000	◆駐車場	4,000	10,000	40,000	◆駐車場	4,000	10,000	40,000
◆トイレ	100	306,000	30,600	◆トイレ	100	306,000	30,600	◆トイレ	100	306,000	30,600
◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300	◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300	◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300
◆レストラン	350	290,000	101,500	◆レストラン	350	290,000	101,500	◆レストラン	350	290,000	101,500
◆直売所	350	306,000	107,100	◆直売所	350	306,000	107,100	◆直売所	350	306,000	107,100
◆物産館	100	306,000	30,600	◆物産館	100	306,000	30,600	◆物産館	100	306,000	30,600
◆会議室	100	310,000	31,000	◆会議室	100	310,000	31,000	◆会議室	100	310,000	31,000
◆加工施設	300	277,000	83,100	◆加工施設	300	277,000	83,100	◆加工所	—	—	—
◆チャレンジ屋台村・ トッگران	200	50,000	10,000	◆チャレンジ屋台村・ トッگران	200	50,000	10,000	◆チャレンジ屋台村・ トッگران	200	50,000	10,000
◆イベント広場	500	150,000	75,000	◆イベント広場	500	150,000	75,000	◆イベント広場	500	150,000	75,000
◆花畑	15,000	15,000	225,000	◆花畑	—	—	—	◆花畑	—	—	—
◆体験農園	1,000	15,000	15,000	◆体験農園	—	—	—	◆体験農園	—	—	—
◆市民農園	1,000	15,000	15,000	◆市民農園	—	—	—	◆市民農園	—	—	—
◆観光案内所	50	306,000	15,300	◆観光案内所	50	306,000	15,300	◆観光案内所	50	306,000	15,300
◆サーフ向け施設	15	306,000	4,590	◆サーフ向け施設	15	306,000	4,590	◆サーフ向け施設	—	—	—
◆交通施設	—	—	—	◆交通施設	—	—	—	◆交通施設	—	—	—
◆レンタサイクル	15	306,000	4,590	◆レンタサイクル	15	306,000	4,590	◆レンタサイクル	—	—	—
◆足湯	15	391,000	5,865	◆足湯	15	391,000	5,865	◆足湯	—	—	—
◆シャワールーム	50	391,000	19,550	◆シャワールーム	—	—	—	◆シャワールーム	—	—	—
◆温浴施設	1,000	391,000	391,000	◆温浴施設	—	—	—	◆温泉	—	—	—
◆コミュニケーション施設	—	—	—	◆コミュニケーション施設	—	—	—	◆コミュニケーション施設	—	—	—
◆自然エネルギー関連施設	200	—	—	◆自然エネルギー関連施設	200	—	—	◆自然エネルギー関連施設	13,000	—	—
建物整備費(合計)	24,395	1,233,095	—	建物整備費(合計)	6,345	6,345	6,345	建物整備費(合計)	567,545	5,800	456,400
◆調査・設計費	—	—	—	◆調査・設計費	—	—	—	◆調査・設計費	66,272	—	54,340
整備費合計 ※用地取得費は含まず	24,395	1,758,922	—	整備費合計	6,345	6,345	6,345	整備費合計	728,992	5,800	597,740

5. 想定した施設すべてを盛り込んだ案（A案）の機能配置イメージ



維持管理費が大きくなること想定される点、周辺に官民それぞれの競合施設がある場合には、隣接地権者との協働で実施することも考えられる

では、今後検討

め、導入の必要性について、官民それぞれの競合施設がある場合には、隣接地権者との協働で実施することも考えられる

花畑分の用地によつて財政負担が大きくなる

花畑分の用地によつて財政負担が大きくなる

サービス動線を確保  
従業員用駐車場・搬入用駐車場から、直売所・加工所等にアクセスしやすいように配置する。

◆田圃や花畑への眺望を  
取り込む施設配置  
周辺の田圃や花畑への眺望を生かした施設配置にする。

◆直売所・物産館を通る動線構成  
利用者が直売所や物産館を通じて施設に出入りするように動線を工夫する。

◆全天候型の施設  
広場空間に屋根をかけ、雨天でも利用できるようにする。

◆車からの視線を考慮  
道路を走る車からの視線を考慮し、視認性、賑わいが感じられるように配慮する。

◆道路関連施設を集約  
道路関連施設の管理の効率化を図るため、集約して配置する。

目的施設

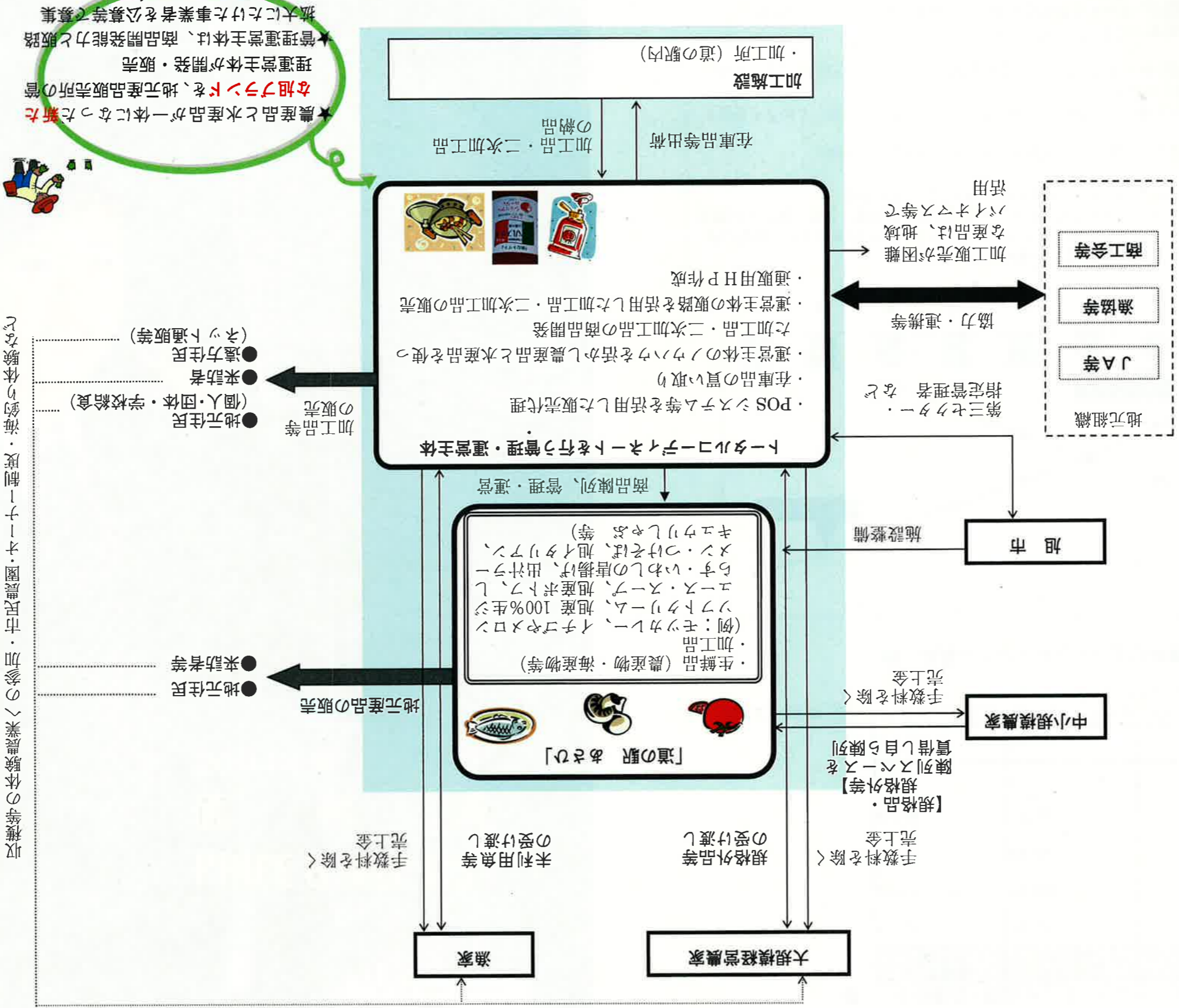
立ち寄り施設

バックオフィス

駐車場

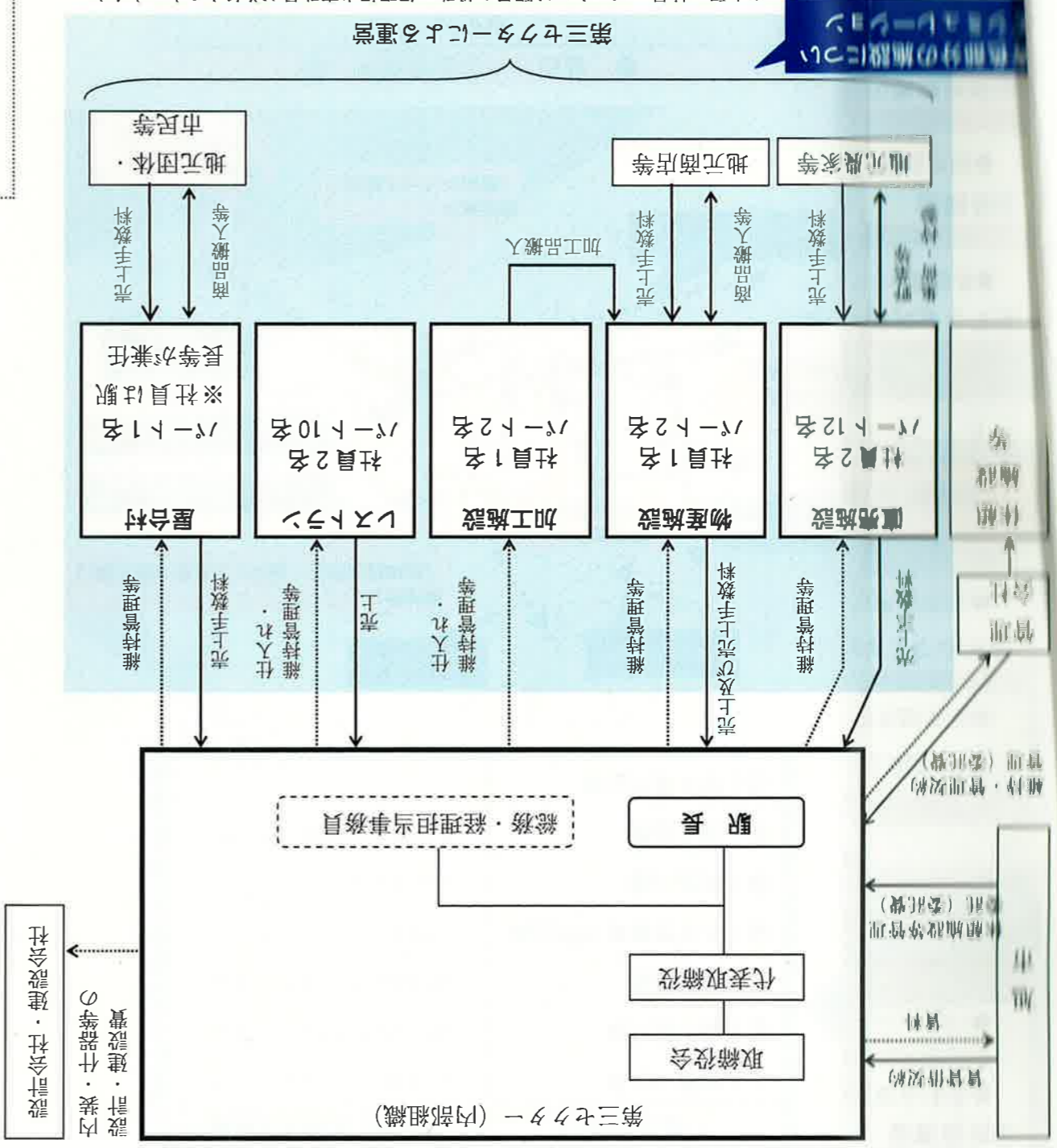


7. 「地元産品等の展示・販売機能（直売所・物産館等）」の管理・運営イメージ



# 8. 事業収支シミュレーション

## ● 想定する事業スキーム



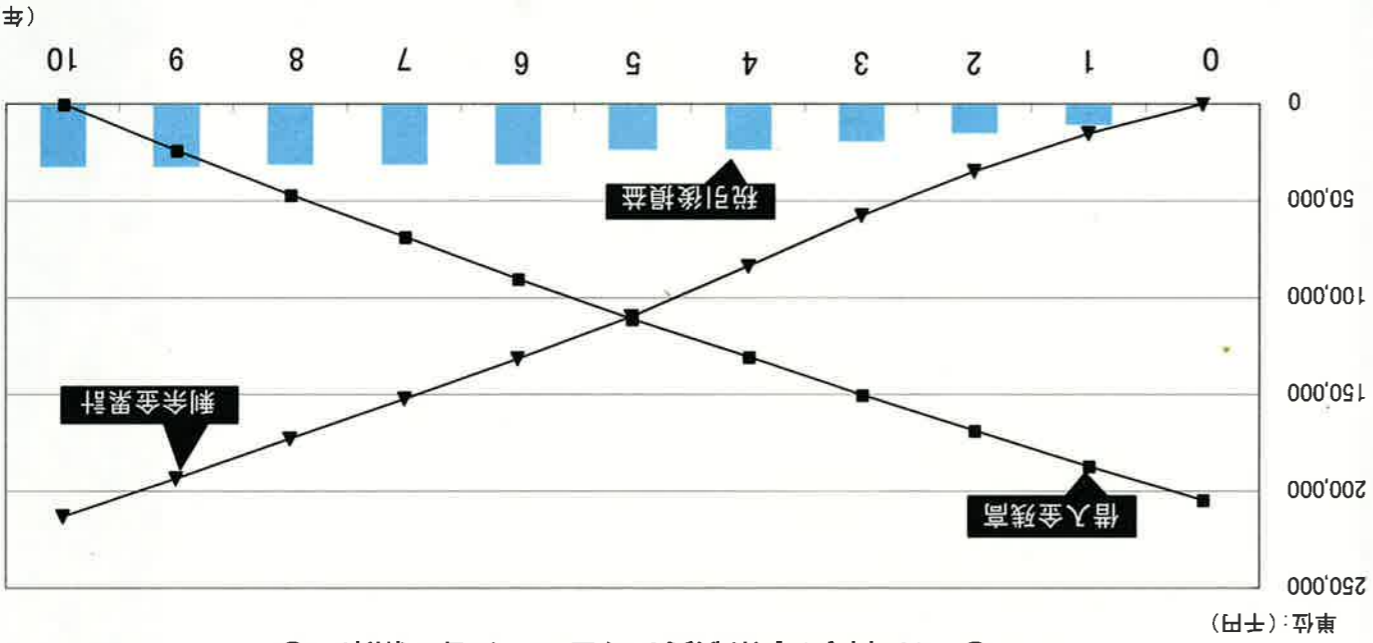
※上記、社員、パートには駅長や総務・経理担当事務員が兼任するものも含む

## ● 単年度の事業収支シミュレーション結果(営業収支)

事業収支	営業収入 (千円)	営業支出 (千円)
①直売施設(350㎡)	52,500	42,165
②レストラン(350㎡)	146,880	93,680
③物産施設(100㎡)	15,000	12,894
④加工施設(300㎡)	50,000	45,539
⑤チャレンジ屋台村(200㎡)	2,203	3,897
合計(①~⑤)	266,583	198,176

※ここで示す営業利益には、内装及び什器に係る減価償却費(約2,200万円)は含まれていない  
 ※なお、売上げベースでは約7.1億円/年となった

## ● 10年間の事業収支シミュレーション結果

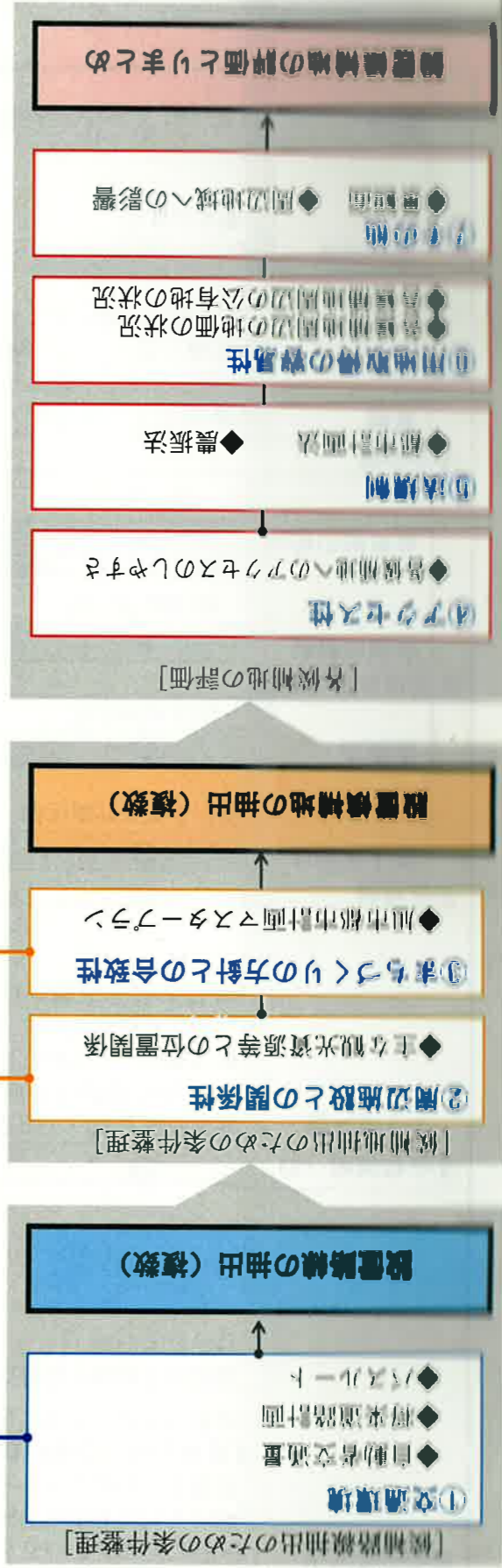


【シミュレーションにあたっての前提条件】  
 ・建物の整備に関わる費用は市が負担するものと想定し、内装や什器に関しては第三セクターが負担するものと想定した  
 ・各施設の収入は、売上げ収入や手数料収入と想定し、支出は、人件費、家賃、水道光熱費、修繕費、公租公課などを想定  
 ・なお、「直売所」は売上げの15%と第三セクターの収入と想定し、売上げは100万円/m<sup>2</sup>と想定  
 ・「レストラン」はファミリーレストランと同形態と想定し、席数は約170席、客単価は800円と想定  
 ※富楽里とみやまと同程度  
 ・「物産施設」は売上げの30%を第三セクターの収入と想定し、売上げは100万円/m<sup>2</sup>で想定するが、このうち半分を委託販売分が占めると想定 ※とみやま枇杷倶楽部と同程度  
 ・「加工施設」は加工したものを物産施設で販売し、収益を上げると想定し、物産施設の売上げ100万円/m<sup>2</sup>の半分を加工施設での商品が占めると想定  
 ・「チャレンジ屋台村」は出店者による売上げの15%を第三セクターの収入と想定  
 ・「トイレ」「情報発信・休憩施設」「会議室」等の施設は、市からの管理委託料により管理され、これらの人件費(支出)は管理委託料(収入)と相殺されるものと想定したため、費用計上していない  
 ・開業1年目は前述した営業収入の70%、2年目は80%、3年目は90%、4年目以降は100%と想定した  
 ・建物の賃貸料は6,000円/月・坪※と想定した ※富楽里とみやまと同程度



9. 設置場所の検討

● 設置場所検討フロー ●



①交通環境 [候補路線抽出のための条件整理]

・「国道126号」が最も多く(約14,000台/12h)、次いで「旭小見川線」(約10,000台/12h)  
 ・「広域農道」も「旭小見川線」とほぼ同等の交通量(約10,000台/12h)  
 ・周辺の主な道の駅は、10,000台/12h前後の交通量がある場所に立地  
 ・将来道路整備計画

【バスルート】

・あさひ鎌数工業団地東側を南北に通過する「谷丁場遊正線」が整備される  
 と、旭中央病院へのアクセス性が向上すると考えられる  
 ・また、将来「広域農道」で、旭中央病院へのアクセス道路(「旭笹川線」)と銚子方面へ延伸する道路が整備されることにより、さらに利便性が向上すると考えられる  
 ・同様に、「国道126号」から漁港周辺を結ぶ道路が整備されることにより、海岸方面へのアクセス性が向上すると考えられる

【バスルート】

・現在の高速バスルートは、「旭小見川線」→旭中央病院→「国道126号」→銚子方面(約400人/日の利用)  
 ・今後、「谷丁場遊正線」が整備されると、定時制確保のために、当該道路へのルートが変更になる可能性もあると考えられる  
 ・コミュニティバスは旭中央病院を起点に4ルート運行

[候補路線抽出のための条件整理]

②周辺施設との関係性

・「国道126号」及び「旭小見川線」、「広域農道」が市内の主な観光資源等との位置関係で優れている路線と考えることができる

③まちづくりの方針との合致性

・袋公園が含まれる「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」や、あさひ鎌数工業団地が含まれる「産業拠点」は、2つの候補路線に近接  
 ・広域農道沿いに、「健康・スポーツ・レクリエーション拠点(滝のさと自然公園)」と「歴史・文化拠点(龍福寺の森)」の双方の位置づけのあるエリアがある  
 ・また、飯岡漁港周辺(「産業拠点」)や飯岡バイパス入口周辺(「地域生活拠点」)などが候補路線周辺で位置づけられている

● 抽出した候補路線 ●

候補路線	【参考】自動車交通量
①：国道126号	・13,735台/12h(平日)
②：旭小見川線	・10,159台/12h(平日)
③：広域農道	・10,108台/12h(平日)
④：八日市場井戸野旭線	・7,967台/12h(平日)
⑤：旭笹川線	・7,839台/12h(平日)
⑥：銚子旭線	・7,359台/12h(平日)
⑦：谷丁場遊正線	-



● 抽出した設置候補地 ●

A：あさひ鎌数工業団地周辺
B：袋公園周辺
C：広域農道周辺(滝のさと自然公園方面)
D：飯岡バイパス周辺
E：飯岡海岸周辺

【各候補地の評価】

	A: あさひ鎌敷工業団地周辺	B: 袋公園周辺	C: 広域農道周辺(滝のさと自然公園方面)	D: 飯岡バイパス周辺	E: 飯岡海岸周辺
④ 候補地への 利便性の向上	・国道126号と谷丁場遊正線の双方の候補路線に近接していることと、市の入口に位置していることから、当該地から市内観光資源等へのアクセス性に優れている ・また、周辺はあさひ鎌敷工業団地を中心とした「産業拠点」に位置づけられている	・国道126号と旭小見川線の双方の候補路線に近接している ・また、周辺には滝のさと自然公園を中心とした「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」、龍福寺を中心とした「歴史・文化拠点」の位置づけがあるエリアもある ・さらに、将来、旭中央病院へのアクセス道路や銚子方面への延伸道路が整備されることにより、さらなる利便性向上が見込まれる	・広域農道と旭笹川線の双方の候補路線に近接している ・また、周辺には滝のさと自然公園を中心とした「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」、龍福寺を中心とした「歴史・文化拠点」の位置づけがあるエリアもある ・さらに、将来、旭中央病院へのアクセス道路や銚子方面への延伸道路が整備されることにより、さらなる利便性向上が見込まれる	・国道126号に近接していることと、飯岡バイパスと海岸方面の分岐点に位置していることから、海客性の高い海岸や刑部岬等に近接していることから相乗効果が見込めると考えられる ・また、周辺は飯岡漁港を中心とした「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」に位置づけられている	・国道126号からのアクセス性が比較的に高く、また、旭市でも最も集客性の高い海岸や刑部岬等に近接していることから相乗効果が見込めると考えられる ・また、周辺は飯岡漁港を中心とした「健康・スポーツ・レクリエーション拠点」に位置づけられている
⑤ 候補地への アクセス性	市内で交通量が最も多い「国道126号(約14,000台/12h)」の他、「広域農道(約10,000台/12h)」や、「谷丁場遊正線」からのアクセス性にも優れている	市内で交通量が最も多い「国道126号(約14,000台/12h)」と2番目の他、「旭小見川線(約10,000台/12h)」からのアクセス性にも優れている 「八日市場井戸野旭線」からのアクセス性にも優れている	「広域農道(約10,000台/12h)」の他、「旭笹川線(約8,000台/12h)」からのアクセス性にも優れている (将来的には、旭中央病院や銚子方面からのアクセス性も向上する予定)	市内で交通量が最も多い「国道126号(約14,000台/12h)」の他、「銚子旭線(約7,000台/12h)」からのアクセス性に優れているのみだが、周辺の観光資源からのアクセス性にも優れている	市内で交通量が最も多い「国道126号(約14,000台/12h)」の他、「銚子旭線(約7,000台/12h)」からのアクセス性に優れている
⑥ 法規制	○	○	○	○	○
都市計画法	○ 非線引き都市計画区域 (第一種住居地域に近接)	○ 非線引き都市計画区域 (工業専用地域に近接)	× 都市計画区域外	○ 非線引き都市計画区域	× 都市計画区域外
農振法	○ 農業振興地域	× 農業振興地域・農用地区域	× 農業振興地域・農用地区域	○ 農業振興地域	○ 農業振興地域
⑦ 用地取得の容易性	△	△	○	×	△
地価の状況	27,100 円/m <sup>2</sup> ※用途地域内の価格	23,200 円/m <sup>2</sup> ※用途地域内の価格	5,800 円/m <sup>2</sup> ※市西側の広域農道周辺の地価を参照	46,100 円/m <sup>2</sup> ※市西側の国道126号周辺の地価を参照	19,300 円/m <sup>2</sup>
公有地の状況	× 特になし	× 特になし	× 特になし	× 特になし	○ 飯岡中学校用地他
7.その他	西側は工業団地だが、東側は農地が広がっており、「農」のある風景を楽しむことができる 市街地に近いことから、周辺には住宅地も多く、「農」や「海」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる 周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる
景観	西側は工業団地だが、東側は農地が広がっており、「農」のある風景を楽しむことができる	市街地に近いことから、周辺には住宅地も多く、「農」や「海」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる	周辺は農地が広がっており、広域農道沿いならではの「農」のある風景を楽しむことができる
周辺地域への影響	周辺地域への影響はさほど大きくないと考えられる	周辺地域への影響はさほど大きくないと考えられる	周辺地域への影響はさほど大きくないと考えられる	周辺地域への影響はさほど大きくないと考えられる	周辺地域への影響はさほど大きくないと考えられる
防災	東日本大震災による甚大な被害はなし	東日本大震災による甚大な被害はなし	東日本大震災による甚大な被害はなし	東日本大震災による甚大な被害等あり	東日本大震災による甚大な被害等あり

導入機能  
組み合わせ

A案：想定した施設をすべて盛り込んだ案

※イメージは、「道の駅とみうら枇杷倶楽部」+α（屋台村等）

B案：地域の既存施設との連携を考慮した案

C案：最低限の施設で構成した案

※イメージは、「道の駅きよなん」+α（屋台村等）

[表：導入機能組み合わせ案ごとの概算事業費]

導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)	導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)	導入施設案	面積 (㎡)	整備単価 (円/㎡)	整備費 (千円)
◆駐車場	4,000	10,000	40,000	◆駐車場	4,000	10,000	40,000	◆駐車場	4,000	10,000	40,000
◆トイレ	100	306,000	30,600	◆トイレ	100	306,000	30,600	◆トイレ	100	306,000	30,600
◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300	◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300	◆情報発信・休憩施設	50	306,000	15,300
◆レストラン	350	290,000	101,500	◆レストラン	350	290,000	101,500	◆レストラン	350	290,000	101,500
◆直売所	350	306,000	107,100	◆直売所	350	306,000	107,100	◆直売所	350	306,000	107,100
◆物産館	100	306,000	30,600	◆物産館	100	306,000	30,600	◆物産館	100	306,000	30,600
◆会議室	100	310,000	31,000	◆会議室	100	310,000	31,000	◆会議室	100	310,000	31,000
◆加工施設	300	277,000	83,100	◆加工施設	300	277,000	83,100	◆加工所	—	—	—
◆チャレンジ屋台村・ フックラン	200	50,000	10,000	◆チャレンジ屋台村・ フックラン	200	50,000	10,000	◆チャレンジ屋台村・ フックラン	200	50,000	10,000
◆イベント広場	500	150,000	75,000	◆イベント広場	500	150,000	75,000	◆イベント広場	500	150,000	75,000
◆花畑	15,000	15,000	225,000	◆花畑	—	—	—	◆花畑	—	—	—
◆体験農園	1,000	15,000	15,000	◆体験農園	—	—	—	◆体験農園	—	—	—
◆市民農園	1,000	15,000	15,000	◆市民農園	—	—	—	◆市民農園	—	—	—
◆観光案内所	50	306,000	15,300	◆観光案内所	50	306,000	15,300	◆観光案内所	50	306,000	15,300
◆サーフ向け施設	15	306,000	4,590	◆サーフ向け施設	15	306,000	4,590	◆サーフ向け施設	—	—	—
◆交通施設	—	—	—	◆交通施設	—	—	—	◆交通施設	—	—	—
◆レンタサイクル	15	306,000	4,590	◆レンタサイクル	15	306,000	4,590	◆レンタサイクル	—	—	—
◆足湯	15	391,000	5,865	◆足湯	15	391,000	5,865	◆足湯	—	—	—
◆シャワールーム	50	391,000	19,550	◆シャワールーム	—	—	—	◆シャワールーム	—	—	—
◆温浴施設	1,000	391,000	391,000	◆温浴施設	—	—	—	◆温泉	—	—	—
◆コミュニケーション施設	—	—	—	◆コミュニケーション施設	—	—	—	◆コミュニケーション施設	—	—	—
◆自然エネルギー関連施設	200	—	—	◆自然エネルギー関連施設	200	—	—	◆自然エネルギー関連施設	13,000	—	—
◆建物整備費(合計)	24,395	—	1,233,095	◆建物整備費(合計)	6,345	—	6,345	◆建物整備費(合計)	567,545	5,800	456,400
◆インフラ整備費	24,395	15,000	365,925	◆インフラ整備費	6,345	15,000	95,175	◆インフラ整備費	95,175	5,800	87,000
◆調査・設計費	—	—	159,902	◆調査・設計費	—	—	—	◆調査・設計費	66,272	—	54,340
◆整備費合計 ※用地取得費は含まず	24,395	—	1,758,922	◆整備費合計 ※用地取得費は含まず	6,345	—	6,345	◆整備費合計	728,992	5,800	597,740

導入施設  
素と  
概略規模・  
概算整備  
費

◆自然エネルギー関連施設 ※太陽光パネルと想定  
◆コミュニケーション施設 ※会議室と兼用  
◆シャワールーム  
◆足湯  
◆レンタサイクル  
◆交通施設  
◆サーフ向け施設  
◆観光案内所  
◆市民農園  
◆体験農園  
◆花畑  
◆イベント広場  
◆チャレンジ屋台村・  
フックラン  
◆加工施設  
◆会議室  
◆物産館  
◆直売所  
◆レストラン  
◆情報発信・休憩施設  
◆トイレ  
◆駐車場

◆自然エネルギー関連施設 ※太陽光パネルと想定  
◆コミュニケーション施設 ※会議室と兼用  
◆シャワールーム  
◆足湯  
◆レンタサイクル  
◆交通施設  
◆サーフ向け施設  
◆観光案内所  
◆市民農園  
◆体験農園  
◆花畑  
◆イベント広場  
◆チャレンジ屋台村・  
フックラン  
◆加工施設  
◆会議室  
◆物産館  
◆直売所  
◆レストラン  
◆情報発信・休憩施設  
◆トイレ  
◆駐車場

◆自然エネルギー関連施設 ※太陽光パネルと想定  
◆コミュニケーション施設 ※会議室と兼用  
◆シャワールーム  
◆足湯  
◆レンタサイクル  
◆交通施設  
◆サーフ向け施設  
◆観光案内所  
◆市民農園  
◆体験農園  
◆花畑  
◆イベント広場  
◆チャレンジ屋台村・  
フックラン  
◆加工施設  
◆会議室  
◆物産館  
◆直売所  
◆レストラン  
◆情報発信・休憩施設  
◆トイレ  
◆駐車場

※各施設の単価については、「ジャパニビルヂングス・インフラ・システム・ソリューション(BIC12007 財団法人建設物価調査会)及び「用途・業態別 事業特性データベース 96」における平均単価を採用し、  
什器備品費用として、道の駅の事例(厚岸グループ)の什器備品費40,000円/㎡を加算している。



[図：施設配置イメージ]



◆車からの視線を考慮  
道路を走る車からの視線を考慮し、視認性、賑わい性が感じられるように配慮する。



◆全天候型の施設  
広場空間に屋根をかけ、雨天でも利用できるようにする。



◆直売所・物産館を通る動線構成  
利用者が直売所や物産館を通して施設に出入りするよう動線を工夫する。



◆田園や花畑への眺望を  
取り込む施設配置  
周辺の田園や花畑への眺望を生かした施設配置にする。

◆サービス動線を確保  
従業員用駐車場・搬入用駐車場から、直売所・加工所等にアクセスしやすいように配置する。

◆道路関連施設を集約  
道路関連施設の管理の効率化を図るため、集約して配置する。

全天候型にすると、兼用はできない点、衛生面  
で兼用は問題がある点に  
ついて今後検討

道路からも花畑の  
雰囲気が視覚的に  
わかるように配置

花畑分の用地によ  
つて財政負担が大きくな  
る場合は、隣接地権  
者との協働で実施する  
ことも考えられる

維持管理費が大きくなる  
とが想定される点、周辺に  
官民それぞれの競合施設  
がある場合は、隣接地権  
者の導入の必要性につ  
いて、今後要検討

道路

駐車場

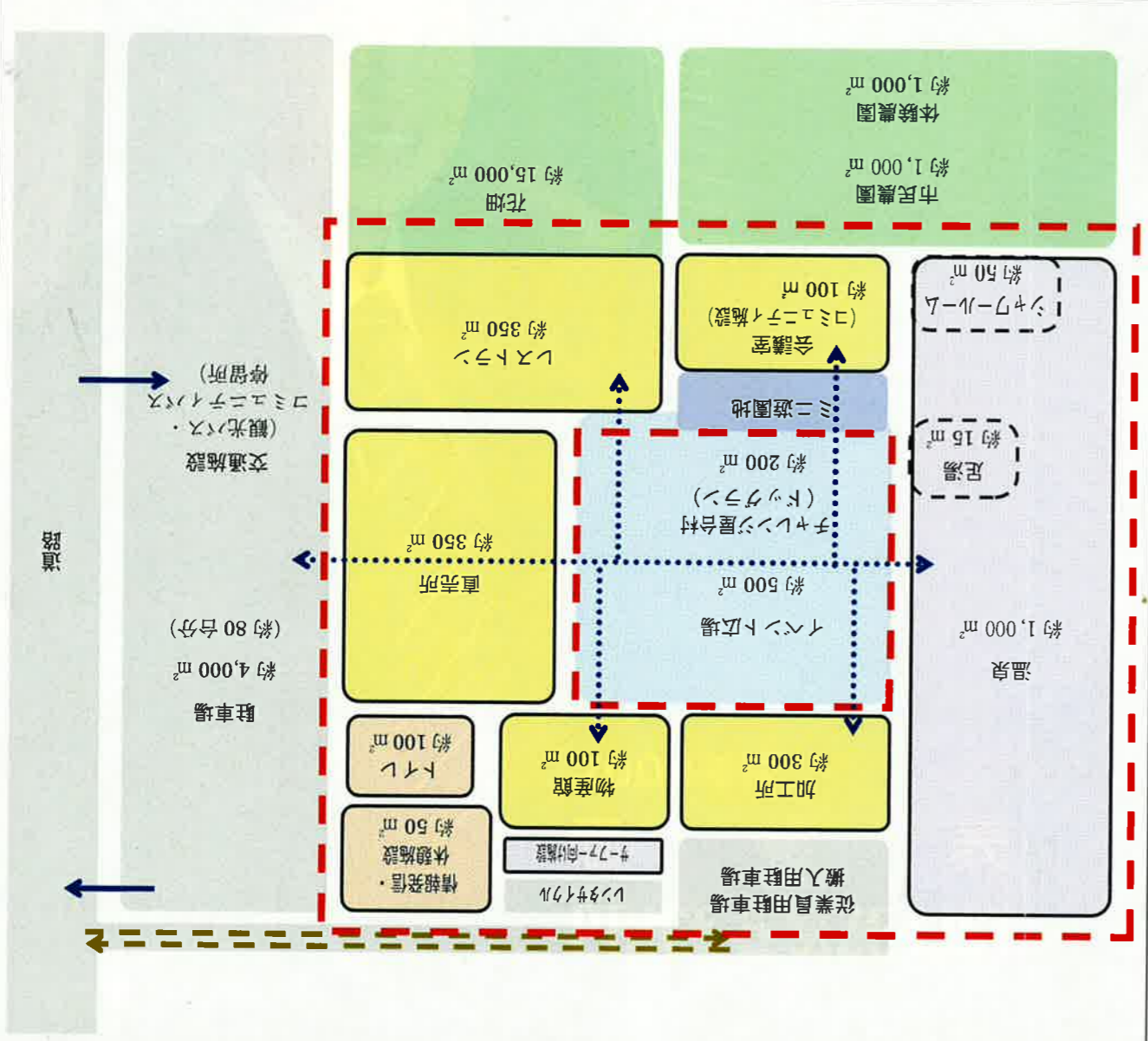
パッコラーゾーン

立ち寄り施設

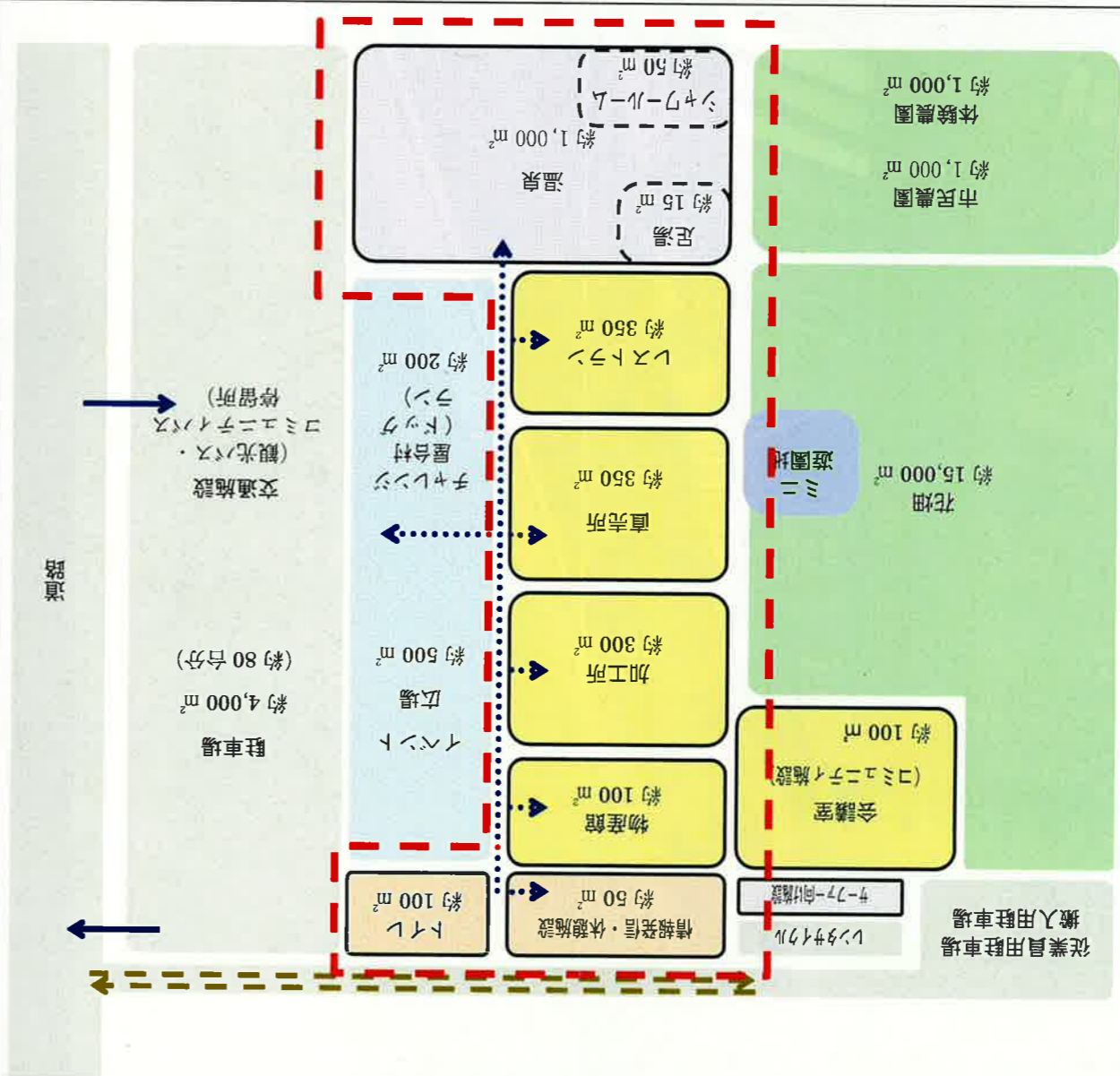
目的施設

[図：施設配置の比較案]

比較案②：『ロ』の字型レイアウト



比較案①：『コ』の字型レイアウト



レイアウトイメージ

基本的な考え方

駐車場に面して、各施設を横並びに配置する考え方

○：駐車場から各施設へのアクセスがしやすくなる  
 ×：直売所を通して、各施設へ行くことはできなくなるので、利用者が当初の目的を達成した後、他の施設へついで寄りする、といった動きが少なくなる可能性がある

評価

○：直売所の視認性が向上するとともに、イベント広場や屋台村を介さずに駐車場から直接直売所に行くことができる  
 ×：イベント広場や屋台村のようが道路からは見えなくなることから、屋台村の売上げが低下する可能性がある  
 ×：表に面することができる施設に限られる(加工所等の雰囲気かわかりづらくなる)  
 ×：施設を拡張する際の余地に限界がある

イベント広場や屋台村を取り囲むように各施設を配置する考え方



【図：整備イメージ（外観パース）】

[表：10年間の事業収支シミュレーション]

損益計算書	建設年	10									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
収入	①直売所	36,750	42,000	47,250	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500
	②レストラン	102,816	117,504	132,192	146,880	146,880	146,880	146,880	146,880	146,880	146,880
	③物産施設	10,500	12,000	13,500	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	④加工施設	35,000	40,000	45,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
	⑤屋台村	1,542	1,763	1,983	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203
収入計		186,608	213,267	239,925	266,583	266,583	266,583	266,583	266,583	266,583	266,583
支出	①直売所	29,515	33,732	37,948	42,165	42,165	42,165	42,165	42,165	42,165	42,165
	②レストラン	65,576	74,944	84,312	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680
	③物産施設	9,026	10,315	11,605	12,894	12,894	12,894	12,894	12,894	12,894	12,894
	④加工施設	31,877	36,431	40,985	45,539	45,539	45,539	45,539	45,539	45,539	45,539
	⑤屋台村	2,728	3,118	3,508	3,897	3,897	3,897	3,897	3,897	3,897	3,897
減価償却(内装)		11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
減価償却(什器)		10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800
支出計		160,523	180,341	200,158	219,976	219,976	219,976	219,976	219,976	219,976	219,976
営業損益		26,085	32,926	39,767	46,607	46,607	46,607	46,607	46,607	46,607	46,607
長期支払利息		-7,148	-6,539	-5,908	-5,256	-4,580	-3,881	-3,157	-2,408	-1,633	-830
短期支払利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前利益(経常利益)		18,937	26,387	33,858	41,352	42,027	53,527	54,250	54,999	55,775	56,577
法人税等		7,963	11,096	14,237	17,388	17,673	22,508	22,812	23,127	23,453	23,791
税引後損益		10,974	15,291	19,621	23,963	24,355	31,019	31,438	31,872	32,321	32,786

■基本条件		内装工事費		什器設備費	
①直売所(350㎡)	31,818千円	①直売所(350㎡)	14,000千円	①直売所(350㎡)	110,000千円
②レストラン(350㎡)	31,818千円	②レストラン(350㎡)	14,000千円	②レストラン(350㎡)	14,000千円
③物産施設(100㎡)	9,091千円	③物産施設(100㎡)	4,000千円	③物産施設(100㎡)	4,000千円
④加工施設(300㎡)	27,273千円	④加工施設(300㎡)	12,000千円	④加工施設(300㎡)	12,000千円
⑤屋台村(200㎡)	10,000千円(屋台費用)	⑤屋台村(200㎡)	10,000千円	⑤屋台村(200㎡)	10,000千円
計	110,000千円	計	14,000千円	計	164,000千円

※各施設の工事費用等は単年度収支表を参照  
※加工施設についても、内装91千円/m<sup>2</sup>、什器40千円/m<sup>2</sup>と想定

減価償却	内装工事費	10年(定額)
	什器設備費	5年(定額)

※上記費用の減価償却期間は想定

支払金利	長期	3.5%
	短期	3%
	借入金返済期間	10年(元利均等返済)

法人税等	42.05%
------	--------

※実効税率、資本金1億以上、所得800万円以上)

■資金計画書		10										
建設年	前年繰越金	9										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
調達	前期繰越金	0	15,364	34,436	57,207	83,668	109,845	131,186	152,223	172,945	193,341	213,400
	償却前損益	32,774	37,091	41,421	45,763	46,155	42,019	42,438	42,872	43,321	43,786	
	長期借入金	204,241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
使途	調達計	204,241	32,774	52,455	75,857	102,971	129,823	151,864	173,624	195,095	216,267	237,128
	内装工事費	110,000										
	什器設備費	54,000										
	人件費	40,241										
	借入金返済	17,410	18,019	18,650	19,303	19,978	20,677	21,401	22,150	22,925	23,728	
	使途計	204,241	17,410	18,019	18,650	19,303	19,978	20,677	21,401	22,150	22,925	23,728
	借入金残高(長期)	186,831	168,812	150,162	130,860	110,882	90,204	68,803	46,653	23,728	-0	
	借入金残高(短期)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	剰余金累計	15,364	34,436	57,207	83,668	109,845	131,186	152,223	172,945	193,341	213,400	

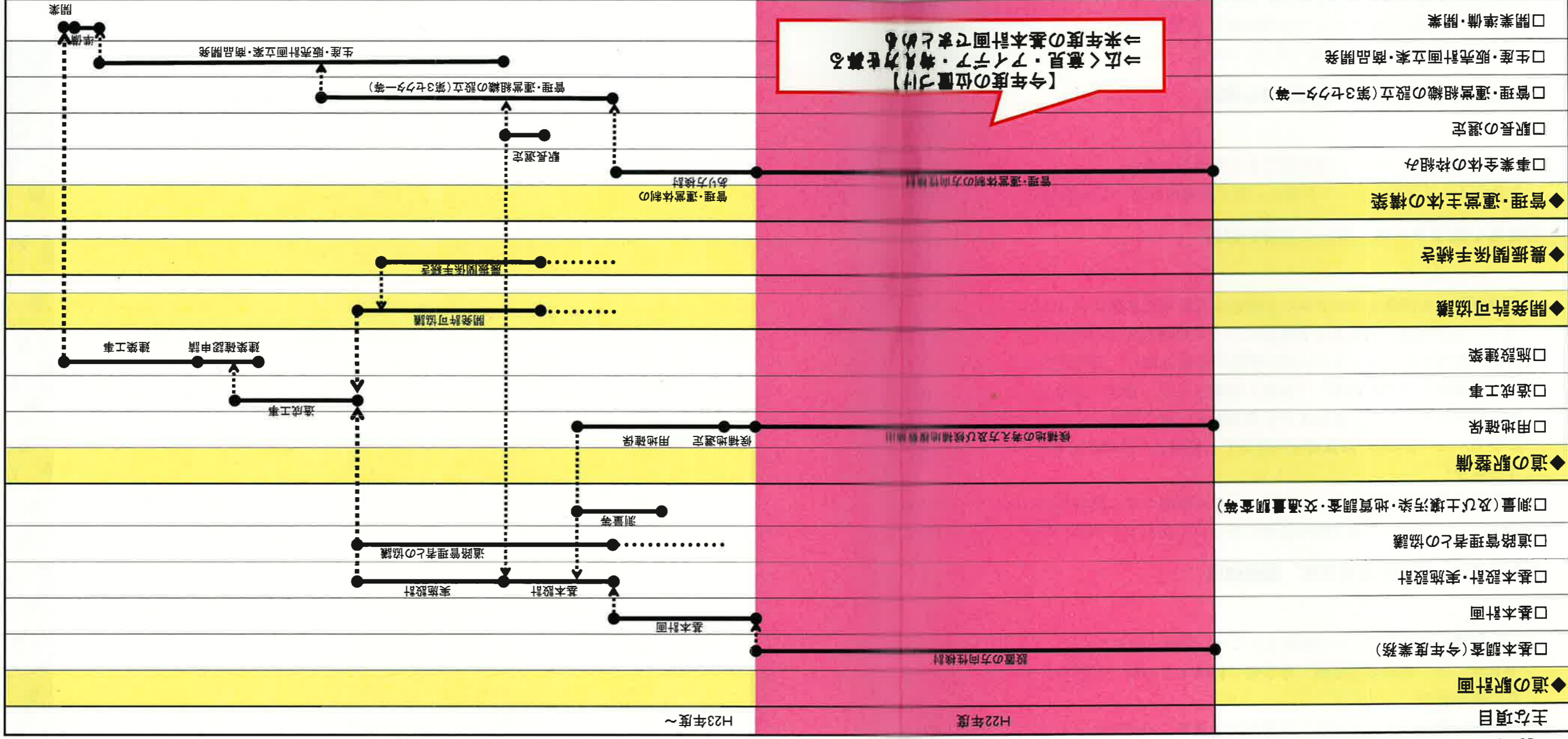
※各施設の収入は、売上げ収入や手数料収入と想定し、支出は、人件費、家賃、水道光熱費、修繕費、公租公課などを想定した

※「トイレ」「情報発信・休憩施設」「会議室」等の施設は、市からの管理委託料により管理され、これらの人件費(支出)は管理委託料(収入)と相殺されるものと想定したため、各項目に費用計上していない

※建物の整備に関わる費用は市が負担するものと想定し、内装や什器に関しては第三セクターが負担するものと想定した

※開業1年目は前述した営業収入の70%、2年目は80%、3年目は90%、4年目以降は100%と想定した

【参考：道の駅整備の全体の流れ】



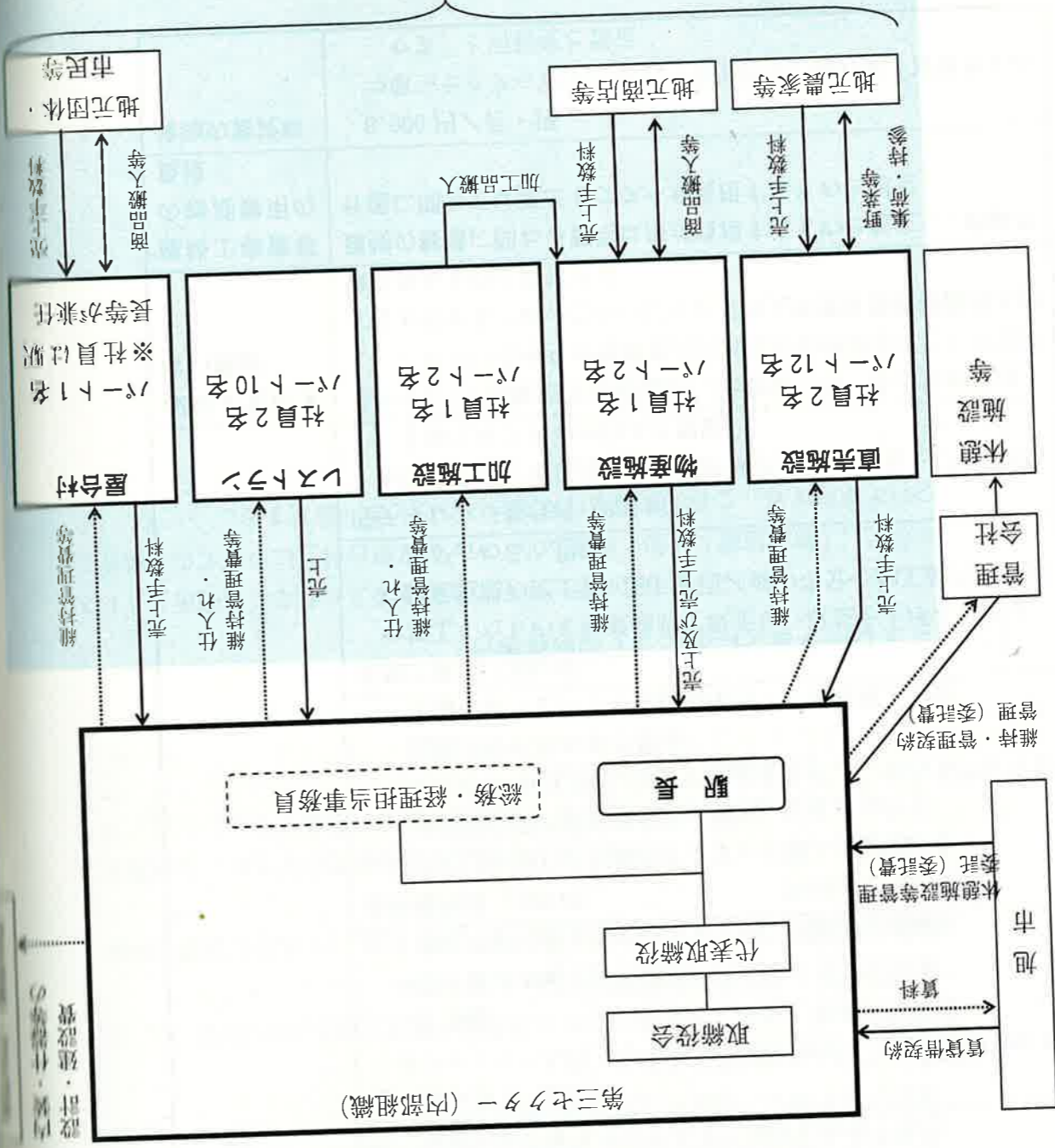
【今年度の位置づけ】  
 ↓広く意見・アイデア・考え方を集める  
 ↓来年度の基本計画で実とめる



2) 想定する事業スキーム

・シミュレーションを行うにあたって想定した事業スキームは以下のとおり。  
 ・収益を見込む各施設の管理運営に必要な人員(合計)は、社員6名(駅長含む)、  
 パート・アルバイト27名と想定する。その他、収益を見込まない施設の維持  
 管理についても相当のパート・アルバイトが必要になると考えられる。

[図：想定する事業スキーム]



第三セクターによる運営  
 ※上記、社員、パートには駅長や総務・経理担当事務員が兼任するものあり  
 5-13

3) シミュレーション結果 (単年度収支)

・単年度収支のシミュレーション結果を以下に示す。直売所、レストラン、物産施設、加工施設、チャレンジ屋台村の5施設合計における営業収入は約2.7億円/年、営業支出は2.0億円/年、営業利益(税引前)は約7,000万円/年\*  
 となった。

[表：単年度収支のシミュレーション結果]

営業支出	営業収入	(千円)	(千円)
①直売施設(350㎡)	52,500	146,880	42,165
②レストラン(350㎡)	146,880	15,000	93,680
③物産施設(100㎡)	15,000	12,894	12,894
④加工施設(300㎡)	50,000	45,539	45,539
⑤チャレンジ屋台村(200㎡)	2,203	3,897	3,897
合計(①~⑤)	266,583	198,176	198,176

※ここで示す営業利益には、内装及び什器に係る減価償却費(約2,200万円)は含んでいない

※また、上記の他に、トイレ、情報発信施設、会議室等のその他収益を見込まない施設等の管理委託料(収入)と人件費(支出)が発生するが、それぞれが相殺され、収支には影響がないものと想定した

・なお、売上げペースでは約7.1億円/年となった。

[表：単年度収支のシミュレーション結果 (売上げペース)]

売上げ	(千円)	350,000
①直売施設(350㎡)	146,880	15,000
②レストラン(350㎡)	15,000	50,000
③物産施設(100㎡)	50,000	146,880
④加工施設(300㎡)	146,880	708,760
⑤チャレンジ屋台村(200㎡)	708,760	
合計(①~⑤)		

また、各施設の営業収入、営業支出の試算にあたって設定した費用項目等は以下のとおり。

[表：直売所の営業収入及び営業支出]

項目名	設定規模				設定金額			
営業収入	㎡/年	1,000,000 円	床面積	350 ㎡	手数料	15 %	52,500 円	52,500
項目名	設定規模				設定金額			

単位:千円

※直売所の事業成立の目安とされている100万円/㎡・年を採用  
 ※売上として扱は、  
 参考:「オアシスはすめま」の単価は、約114万円/㎡・年(120実績、386,000千円(339㎡))

単位:千円

項目名	設定規模				設定金額			
営業支出	項目名	売上高原価	0 千円	売上高	146,880 千円	35.00%	51,408 千円	0 千円
営業支出	項目名	開業時仕入原価	0 千円	人件費※1	2 人	平均給与	486 千円	11,664 千円
営業支出	項目名	人件費※1	0 千円	店員数	2 人	平均給与	486 千円	11,664 千円
営業支出	項目名	パートアルバイト※2	11,952 千円	店員数	12 人	平均給与	83 千円	11,952 千円
営業支出	項目名	福利厚生費	1,750 千円	正社員人件費	11,664 千円	料率	15.00%	1,750 千円
営業支出	項目名	水道光熱費	3,182 千円	床面積	106 坪	月単価	2.5 千円	2,655 千円
営業支出	項目名	修繕費	1,750 千円	床面積	106 坪	坪単価	16.5 千円	1,750 千円
営業支出	項目名	損害保険料	80 千円	内装工事費	31,818 千円	料率	0.25%	80 千円
営業支出	項目名	広報・販促費	1,050 千円	営業収入	52,500 千円	料率	2.00%	1,050 千円
営業支出	項目名	内装公租公課※3	379 千円	内装工事費	31,818 千円	税率	1.70%	379 千円
営業支出	項目名	内装公租公課※4	98 千円	什器備品費	14,000 千円	税率	1.40%	98 千円
営業支出	項目名	家賃	7,636 千円	賃借面積	106 坪	月単価	6.0 千円	7,636 千円
営業支出	項目名	その他諸経費	2,625 千円	営業収入	52,500 千円	経費率	5.00%	2,625 千円
計								42,165

※1:千葉県毎月勤労統計調査地方調査(H22.12)における調査産業計約485,915円/月を基準としている  
 ※2:千葉県最低賃金744円/h、営業時間9:00~19:00(前後1時間が労働時間、休憩1時間)と想定し、1人あたり年間約100万円の収入がある  
 ※3:内装工事費単価は、事例等を参考に91千円/㎡と想定した  
 ※4:什器備品単価は、「3.施設の検討」で想定した40千円/㎡を用いた

参考:『農産物直売所の開発・事業戦略資料集』(総合エコム/2010年)『最新レジャー産業110業種モデルプラン集 第2巻』(総合エコム/2007年)

[表：レストランの営業収入及び営業支出]

項目名	設定規模				設定金額			
営業収入	客単価	800 円	客数/日	510 人	年間	360 日	146,880 円	146,880
項目名	設定規模				設定金額			

単位:千円

※1とみから把握倶楽部や「富楽里とみやま」と同程度の客単価と想定  
 ※面積350㎡と想定しており、170席×3回転=510人/日と設定

単位:千円

項目名	設定規模				設定金額			
営業支出	項目名	売上高原価	146,880 千円	売上高	146,880 千円	35.00%	51,408 千円	0 千円
営業支出	項目名	人件費※1	2 人	平均給与	486 千円	年間	12 月	11,664 千円
営業支出	項目名	パートアルバイト※2	10 人	平均給与	83 千円	年間	12 月	9,960 千円
営業支出	項目名	福利厚生費	1,750 千円	正社員人件費	11,664 千円	料率	15.00%	1,750 千円
営業支出	項目名	水道光熱費	0 千円	床面積	0.00 坪	月単価	11.0 千円	0 千円
営業支出	項目名	修繕費	2,328 千円	建設費	93,100 千円	料率	2.50%	2,328 千円
営業支出	項目名	損害保険料	233 千円	建設費	93,100 千円	料率	0.25%	233 千円
営業支出	項目名	広報・販促費	2,350 千円	営業収入	146,880 千円	料率	1.60%	2,350 千円
営業支出	項目名	内装公租公課※3	379 千円	内装費	31,818 千円	税率	1.70%	379 千円
営業支出	項目名	内装公租公課※4	98 千円	什器備品費	14,000 千円	税率	1.40%	98 千円
営業支出	項目名	家賃	7,636 千円	賃借面積	106.06 坪	月単価	6.0 千円	7,636 千円
営業支出	項目名	その他諸経費	5,875 千円	営業収入	146,880 千円	経費率	4.00%	5,875 千円
計								93,680

※1:千葉県毎月勤労統計調査地方調査(H22.12)における調査産業計約485,915円/月を基準としている  
 ※2:千葉県最低賃金744円/h、営業時間9:00~19:00(前後1時間が労働時間、休憩1時間)と想定し、1人あたり年間約100万円の収入がある

※3:内装工事費単価は、事例等を参考に91千円/㎡と想定した  
 ※4:什器備品単価は、「3.施設の検討」で想定した40千円/㎡を用いた

参考:『農産物直売所の開発・事業戦略資料集』(総合エコム/2010年)『最新レジャー産業110業種モデルプラン集 第2巻』(総合エコム/2007年)

[表：物産施設の営業収入及び営業支出]

項目名	設定規模	設定金額	計
営業収入	m <sup>2</sup> /年	500,000 円	15,000
	床面積	100 m <sup>2</sup>	
	手数料	30 %	
設定金額			15,000 入金額

単位:千円

※1:みどり世帯課部では約108万円/m<sup>2</sup>・年(H20実績、386,000千円(339m<sup>2</sup>))となっておりことから、約100万円/m<sup>2</sup>・年と想定し、そのうち半分を委託販売、半分を加工品で生産したものを販売すると想定

単位:千円

項目名	設定規模	設定金額	計
売上高原価	売上高	千円	0 支出額
開業時仕入原価	千円		0 支出額
人件費※1	店員数 1 人 平均給与 486 千円 年間	12 月	5,832 支出額
パートアルバイト※2	店員数 2 人 平均給与 83 千円 年間	12 月	1,992 支出額
福利厚生費	正社員人件費 5,832 千円 料率 15.00%		875 支出額
水道光熱費	床面積 30 坪 月単価 2.5 千円 年間	12 月	909 支出額
修繕費	内装工事費 9,091 千円 料率 0.50%		45 支出額
損害保険料	内装工事費 9,091 千円 料率 0.25%		23 支出額
広報・販促費	営業収入 15,000 千円 料率 1.00%		150 支出額
内装公租公課※3	内装工事費 9,091 千円 税率 1.70%		108 支出額
什器備品公租公課※4	什器備品費 4,000 千円 税率 1.40%		28 支出額
家賃	賃借面積 30 坪 月単価 6.0 千円 年間	12 月	2,182 支出額
その他諸経費	営業収入 15,000 千円 経費率 5.00%		750 支出額
計			12,894

※1:千葉県毎月勤労統計調査地方調査(H22.12)における調査産業計約485,915円/月を基準としている  
※2:千葉県最低賃金744円/h、営業時間9:00~19:00(前後1時間が労働時間、休憩1時間)と想定し、1人あたり年間約100万円の収入があ  
る  
※3:内装工事費単価は、事例等を参考に91千円/m<sup>2</sup>と想定した  
※4:什器備品単価は、「3.施設の検討」で想定した40千円/m<sup>2</sup>を用いた

参考:『農産物直売所の開発・事業戦略資料集』(総合エコム/2010年)『最新レジャー産業110業種モデルプラン集 第2巻』(総合エコム/2007年)

[表：加工施設の営業収入及び営業支出]

項目名	設定規模	設定金額	計
営業収入	m <sup>2</sup> /年	500,000 円	50,000
	床面積(物産)	100 m <sup>2</sup>	
設定金額			50,000 入金額

単位:千円

※物産施設の売上げ単価約100万円/m<sup>2</sup>・年の半分と想定

営業支出

項目名	設定規模	設定金額	計
売上高原価	売上高	50,000 千円	50.00%
開業時仕入原価	千円		0 支出額
人件費※1	店員数 1 人 平均給与 486 千円 年間	12 月	5,832 支出額
パートアルバイト※2	店員数 2 人 平均給与 83 千円 年間	12 月	1,992 支出額
福利厚生費	正社員人件費 5,832 千円 料率 15.00%		875 支出額
水道光熱費	床面積 30 坪 月単価 5 千円 年間	12 月	1,818 支出額
修繕費	内装工事費 9,091 千円 料率 0.50%		45 支出額
損害保険料	内装工事費 9,091 千円 料率 0.25%		23 支出額
広報・販促費	営業収入 50,000 千円 料率 1.00%		500 支出額
内装公租公課※3	内装工事費 27,273 千円 税率 70.00%		325 支出額
什器備品公租公課※4	什器備品費 12,000 千円 税率 50.00%		84 支出額
家賃	賃借面積 91 坪 月単価 6.0 千円 年間	12 月	6,545 支出額
その他諸経費	営業収入 50,000 千円 経費率 5.00%		2,500 支出額
計			45,539

※1:千葉県毎月勤労統計調査地方調査(H22.12)における調査産業計約485,915円/月を基準としている  
※2:千葉県最低賃金744円/h、営業時間9:00~19:00(前後1時間が労働時間、休憩1時間)と想定し、1人あたり年間約100万円の収入があ  
る  
※3:内装工事費単価は、事例等を参考に91千円/m<sup>2</sup>と想定した  
※4:什器備品単価は、「3.施設の検討」で想定した40千円/m<sup>2</sup>を用いた

参考:『農産物直売所の開発・事業戦略資料集』(総合エコム/2010年)『最新レジャー産業110業種モデルプラン集 第2巻』(総合エコム/2007年)

※1:千葉県毎月勤労統計調査地方調査(H12.12)における調査産業計約485,915円/月を基準としている  
 ※2:千葉県最低賃金74円/h、営業時間9:00~19:00(前後1時間が労働時間、休憩1時間)と想定し、1人あたり年間約100万円の収入がある  
 ※3:屋台費用は第三セクターが調達するものと想定し、工事費単価は、事例等を参考に50千円/mと想定した  
 ※4:什器備品単価は、事例等を参考に50千円/mと想定した  
 参考:『農産物直売所の開発・事業戦略資料集』(総合ユコム/2010年)『最新レジャー産業110業種モデルプラン集 第2巻』(総合ユコム/20)

項目名	設定規模	設定金額
売上高原価	千円	0 支出額
人件費※1	店員数 0人 平均給与 486千円 年間	0 支出額
パートアルバイト※2	店員数 1人 平均給与 83千円 年間	996 支出額
福利厚生費	正社員人件費 0千円 料率 15.00%	0 支出額
水道光熱費	売上高 2,203千円 料率 5.00%	110 支出額
修繕費	建設費 10,000千円 料率 2.50%	250 支出額
損害保険料	建設費 10,000千円 料率 0.25%	25 支出額
広報・販促費	営業収入 2,203千円 料率 1.60%	35 支出額
建物公租公課※3	建設費 10,000千円 税評価割合 70.00% 税率 1.70%	119 支出額
什器備品公租公課※4	什器備品費 10,000千円 税評価割合 50.00% 税率 1.40%	70 支出額
地代	賃借面積 60.61坪 月単価 30千円 年間	2,182 支出額
その他諸経費	営業収入 2,203千円 経費率 5.00%	110 支出額
計		3,897

※1:売上の2倍の来客  
 ※2:売上の2倍の来客  
 客車備 800円  
 客数/日 1,020人  
 年間 180日  
 146,880千円

項目名	設定規模	設定金額
営業収入	売上上げ 146,880千円 手数料 15%	2,203 入金額
計		2,203

表:チャレンジ屋台村の営業収入及び営業支出]

4) シミュレーション結果 (10年間の収支)

- 10年間の長期シミュレーション結果を次ページに示す。
- 損益計算書上では、1年目から税引後利益が発生(約1,100万円)し、10年目では約3,300万円の税引後利益となった。
- また、資金計画書上では、1年目で約1,500万円の剰余金、10年目の累積剰余金は約2.1億円となった。
- このように、シミュレーション上では10年間で約2.1億円の累積剰余金が見込まれることから、例えば、「とみやま枇杷倶楽部」のように剰余金を積み立てて、施設拡大時の投資資金にするといったことや出資者へ配当を出すこと等が考えられる。
- その他、市へ支払う賃料を上げることや市からの維持管理分を当該剰余金でまかない、独立した施設運営をめざすといったことも考えられる。
- なお、本シミュレーションは概算であるため、シミュレーション結果をふまえて、来年度以降、各施設をどの程度の規模にするか、人件費をどの程度見込むか(=人員をどの程度配置するか)、さらにどのような施設を追加で整備するか、などについてさらなる検討の深度化が必要である。

図:長期収支シミュレーション結果]

