

鋸南町都市交流施設周辺整備基本計画

令和2年7月

鋸 南 町

目次

1 はじめに	2
1-1 本計画の背景・目的	2
1-2 計画地の概要	3
1-3 地域の現況	4
2 ニーズの把握	6
2-1 ヒアリングにおける地域の意見	6
3 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備方針	8
3-1 整備に当たっての課題の整理	8
3-2 整備コンセプト	9
4 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備計画	10
4-1 全体配置計画及びパーキングレイアウト(鳥瞰図)	10
4-2 導入機能・施設内容	13
4-3 概算工事費	17
4-4 利用可能な補助制度	18
4-5 施設整備スケジュール	19
5 管理運営手法の検討	21
5-1 管理運営方針	21
5-2 事業手法・事業主体	21
5-3 管理運営形態	22
5-4 管理運営主体	23
5-5 管理運営体制	24
5-6 収支計画	26
5-7 施設利用促進方策	28

1 はじめに

1-1本計画の背景・目的

鋸南町は房総半島の温暖な気候のもと、豊かな海や山に恵まれた環境にあり、この豊かな環境を守りながら、持続可能なまちの発展を目指すため、平成23年3月に町政の基本となる「鋸南町総合計画」を策定した。この計画に掲げた将来像「みんなでつくる三ツ星のふるさと・鋸南」の実現を目指して、旧町立保田小学校を活用した都市交流施設「道の駅保田小学校」の整備や、農水産品、歴史、文化等の資源を活用した地域活性化、保健福祉総合センター「すこやか」を拠点とした保健福祉の充実、青バス・赤バスによる町内交通網の充実など、総合的なまちづくりを進めてきた。

しかし、少子高齢化や情報化、国際化の進展、地方分権改革による権限委譲や社会保障と税の一体改革にともなう急進的な制度改正など、社会経済情勢は大きく変化し続けている。そのような社会情勢の中、鋸南町は、平成の大合併の際には、地方自治権や地域活力の継承を図るため、合併に頼ることなく自律(立)の道を選択した。

平成17年国勢調査では人口が1万人を割り込み、若年層の地域外流出に伴い高齢化率が40%を超え、過疎化の進展など地域課題が顕在化している鋸南町が、これからも長期的に安定したまちづくりを進めていくためには、自分たちの地域は自分たちで考え、創っていくという理念のもと、住民と行政がそれぞれの役割を十分に担い、町の地域資源を最大限に活用して地域活性化や住民福祉の向上に取り組んでいくことが不可欠である。

このことから平成28年3月に策定した「鋸南町まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、基本目標に「本町の特性を活かした産業振興と雇用創造」を掲げ、その重点施策として「道の駅保田小学校を中心とした産業振興」に取り組んでいる。これにより、都市交流施設・道の駅保田小学校は、年間約90万人が訪れるとともに売上も6億円を超えるなど町の地方創生の拠点として一定の成果を上げている。

今後は、年間100万人の集客を目指して、さらなる来場者の利便性や満足度を高めるべく、隣接する旧町立鋸南幼稚園などを活用した施設整備を進めるため、本計画を策定する。

1-2計画地の概要

本計画地は、道の駅保田小学校に隣接し、房総半島の交通の要所としての役割を担っている。この鋸南保田IC周辺に整備することによって、館山自動車道の4車線化整備で得られる恩恵を最大限に浴することができると考えられる。

また計画地周辺は、農地に囲まれた集落が点在し、道の駅保田小学校が隣接しており、地域住民の生活と観光機能が共存する地区となっている。



所在地 安房郡鋸南町保田字波佐間

1-3地域の現況

(1) 法規制

(ア) 計画地の法規制概要

法規制一覧

所在地	安房郡鋸南町保田字波佐間
前面道路	千葉県道34号鴨川保田線
都市計画区域	区域外
地域地区	指定なし
地区計画	なし
農業振興地域	指定なし
建蔽率	指定なし
容積率	指定なし
道路斜線	制限なし
隣地斜線	制限なし
北側斜線	制限なし
日影規制	制限なし
埋蔵文化財	なし
自然環境保全地域	指定なし

(イ) 農地転用許可

計画地の一部は農地であることから、農地法による農地転用許可が必要となる。

(ウ) 開発許可

開発区域面積が 3,000 m²以上となることから、千葉県宅地開発事業の基準に関する条例による開発許可が必要となる。

(2) 基盤整備状況

(ア) 館山自動車道

- ・館山自動車道は、千葉市の京葉道路から富津市の富津竹岡インターチェンジ (IC) へ至る高速道路である。
- ・木更津ジャンクション(JCT)にて東京湾アクアライン連絡道へ分岐し、神奈川県へもアクセスが可能である。平成 19 年3月 21 日には首都圏中央連絡自動車道も接続した。
- ・令和2年3月6日に4車線運用が開始された。
- ・内房地域の生活や観光の利便性確保も担っている。



ちば県民だより (平成29年12月号)

(イ) 富津館山道路

- ・館山自動車道の富津竹岡 IC を起点とする高速道路である。
- ・平成 31 年3月 29 日に富津竹岡 IC—富津金谷 IC 間の4車線化について、国土交通大臣による事業許可を受けている。

2 ニーズの把握

2-1ヒアリングにおける地域の意見

(1) ヒアリング等の実施経緯

・本計画の検討にあたり、法政大学を中心とした首都圏大学連携プロジェクトから提出された「2018年度・2019年度首都圏大学鋸南プロジェクト報告書」をもとに、空間づくりや管理運営のあり方について検討を進めた。

・令和元年度及び令和2年度には、目指すべきコンセプトや導入機能ごとのあり方について具現化するために、2回の検討会、2回の報告会、首都圏大学連携鋸南プロジェクトの意見を収集するためのヒアリング、観光交流に関する活性化意向把握するための道の駅保田小学校関係者のヒアリングを行った。

鋸南町役場総務企画課検討会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和元年10月1日
第2回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和2年4月14日

鋸南町役場中間報告会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備報告会	令和元年11月6日
第2回 鋸南町都市交流施設周辺整備報告会	令和2年7月10日

首都圏大学連携鋸南プロジェクト検討会 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備検討会	令和元年11月15日

道の駅保田小学校関係者ヒアリング 実施概要

会議名	実施日
第1回 鋸南町都市交流施設周辺整備ヒアリング	令和2年3月16日

(2) 地域の意見概要

	意見まとめ
目指すべきコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅保田小学校周辺地域を核とした観光客の流入により、鋸南町全体がより活性化していくことが重要。 ・小さい子どもなどの遊び場、雨の日の遊び場、各種イベントに使える場所が足りない。目の届く範囲で子どもを遊ばせて、お母さん同士が交流できる場があると良い。地域の若い世代の親子の出掛け先としての選択肢になるといい。
道の駅全体のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅保田小学校も含めた、道の駅全体としての一体感を大切にすることが必要である。 ・道の駅保田小学校で課題となっている駐車場不足や、大型駐車場の確保を実現し連携することが重要。 ・鋸南町への観光客の観光拠点としての役割をはたしていくことが重要。 ・鋸南町への移住促進や定住促進の拠点としての機能が必要。 ・子、親、祖父母と三世代が楽しめる施設であることが重要であり、特に子世代においては元幼稚園舎という建物属性を活かした「学ぶ」をコンセプトに置くことが必要。
導入機能ごとのあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ①地産地消のカフェなど飲食、物販機能 <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民向けのメニューと観光客向けのメニューで構成し、収益を確保するとともに商品開発やブランディングなど地域食材を活かしたメニューの提供が必要。 ②子どもの遊戯室 <ul style="list-style-type: none"> ・雨の日でも遊べる遊戯室としての利用を実現する。また、母親が子どもの様子を見ながら談話する機能も必要。 ③農業などの着地型観光体験機能 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の資源や人材を生かして収益を作る仕組みを作る。 ④広場空間、公園空間機能 <ul style="list-style-type: none"> ・幼稚園舎周辺に公園を整備し、テラス席やベンチを設置することで子どもの利用に加え、大人の利用も促進する。 ⑤バスターミナルなどの公共交通機能 <ul style="list-style-type: none"> ・雨に濡れず待機できる休憩所の整備が必要。
管理運営のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・収益確保のためのテナントと、鋸南町に魅力を感じて移り住んでもらう、今住んでいる人の満足度を高めるといった公共性の高い空間に応じた管理を検討し、持続可能な管理運営にしていく必要がある。 ・運営の実現のためのテナント案や運営環境の意見を運営に反映させる仕組みづくりや事業者の選定が必要である。

3 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備方針

3-1整備に当たっての課題の整理

整備に当たっての課題

鋸南町都市交流施設周辺の整備を通じた、交通・観光機能の充足による館山自動車道及び富津館山道路の整備効果の最大化と、地域資源の発信や地域活動の展開による地域活性化によって、地域利用と観光利用が両立された、鋸南町が持つ魅力を高める交流拠点の形成

- ・地域内外に対する鋸南町の魅力の発信
- ・子どもが安全に遊ぶことができる場の創出
- ・施設再編等による地域コミュニティ希薄化に歯止めを掛ける地域活性化の取り組み拠点の創出
- ・地域の風景を形成する豊かな自然を楽しむことのできる場の創出
- ・地域に点在している活動や施設のネットワーク化
- ・地域の交流を支えるバス交通の快適な利用環境の確保
- ・交通の要所、観光の拠点としての役割増加に対応する備え

地域の現況

観光	・鋸南保田ICは鋸南町、内房方面をつなぐ交通の要所となるため、計画地は観光の拠点としての役割を期待されている
遊び場	・周辺地域に、子どもが安全に遊べる場所はあまり整備されていない
交通	・高速バスの利用の拡大 ・観光客の自家用車の利用拡大と駐車場不足
地域活性化	・周辺地域には、カフェ喫茶店など小休憩できる場所の空白地帯となっている

地域等のニーズ

観光	・実際に来客することで体験できるイベントをして欲しい ・ここでしか買えない、食べれないなどの目的化が必要 ・道の駅保田小学校の来客数を100万人まで伸ばしたい
遊び場	・子どもの遊び場、雨の日の遊び場が足りない ・子どもが目の届く範囲で遊ばせ、母親同士が交流できる場が欲しい ・幼稚園舎遊戯室の空間をうまく活かすべきであり、遊具等の導入も考えられる ・公園等の屋外空間にも遊具等があることが望ましい ・駐車場との仕切りを作り安全な空間が欲しい
交通	・高速バスの待ち時間に待機する場所が欲しい ・道の駅保田小学校の駐車場不足を解消して欲しい
地域活性化	・地域の人や資源を活かした持続性のあるビジネスを展開することが重要 ・収益確保と鋸南町らしさの両立が重要 ・他の道の駅との連携も必要
施設計画	・道の駅保田小学校との機能的なつながり、連携が必要 ・道の駅保田小学校のオリジナリティをより強化する機能が必要 ・道の駅保田小学校のテナントと共存できる機能が必要

3-2整備コンセプト

学びと遊びを創出する場

房総半島の観光名所となった道の駅保田小学校の設置と館山自動車道及び富津館山道路の整備を一つの契機として、人口減少社会であっても、次世代へと引き継がれていく地域づくりを進めていきたいという考えがある。学び舎である旧幼稚園舎を利用することで、全ての来訪者へ「学び」を提供し、地域の特色・特産を最大限活かしつつ、地域経済・地域交流を活性化する新たな賑わいの場を創出する場を目指す。

(1) 鋸南町の魅力と房総の魅力を「学べる」拠点づくり

鋸南町や房総半島の住民や来訪者が鋸南町の魅力、房総の魅力を学べる場を創る。農業や漁業をはじめ特産品などの産業を学べる拠点を目指すために、旧幼稚園舎という特性を活かし、道の駅保田小学校とともに、「学び」をコンセプトに新たな賑わいを創り出す。

(2) 地元住民、来訪者が「遊べる」交流拠点づくり

地域の人たちが日常的に利用し、子育て交流や多世代交流といったコミュニティの拠点となる場づくりを目指す。カフェでくつろぎながら子どもを遊ばせたりできる遊戯室や、家族や友人との食事ができるフードコートなどを計画に組み込む。また、地域住民が安心して楽しく「学べる」環境を創出する。

(3) 鋸南町の魅力を住民と来訪者が共有できる地域活性の拠点づくり

道の駅保田小学校と同様に、来訪者への情報提供や休憩の場としての機能に加え、住民が鋸南町の魅力を再発見でき、施設に誇りを感じていただき、自ら外部に発信したいと思わせる活動を促進する。

(4) 利用の変化に対応できる空間の柔軟性の確保

いつも利用者に溢れている空間は、さらなる利用者呼び込む。平日・休日、日中・夜間といった時間帯に応じて空間のタイムマーチャンダイジングを行うことで、限られたスペースを効率よく時間帯別に利活用できる空間づくりを行う。提供するサービスや利用の面でも一体性と柔軟性を確保する。

(5) 地域の人材の活用と次世代育成の仕組みの構築

施設運営や施設を利用した活動に対し、様々な知恵とノウハウを持つ地域の人材が直接関与を続けられる仕組みを構築することで、次世代を担う地域の人材の育成と持続可能な地域活性化を後押しする。

4 鋸南町都市交流施設周辺整備の整備計画

4-1全体配置計画及びパーキングレイアウト(鳥瞰図)



ボタニカルガーデン

子どもから大人まで、みんなが植栽と触れ合え楽しめる。
季節ごとに変わる植栽で四季を感じられる。



丘とすべり台

なだらかな丘による勾配で、
自然の景観を意識し高低差を活かした
すべり台を設置し、楽しい雰囲気を出し。



Piano Gazebo (西洋風東屋)

公園内中央部にはイベントやコンサートを披露出来るピアノ付きの山屋を設置。
通りがかった人も、丘に腰をかけて、近くでイベントを楽しむことができる。
ピアノは廃校になった小学校で余っているものを再利用する。



ブルーベリーファーム

収穫体験のできるブルーベリー畑は、その場で
食べながら収穫を楽しめる。



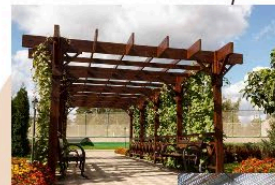
水田

既存の水田を活用し、農業体験の場とする。



シンボルツリー

幼稚園や公園を見守る大きな樹木
冬はクリスマスイルミネーション
夏はカーニバルライトにより季節のイベントを盛り上げる。



パーゴラ

夏はミストシャワーを
可動し、熱中症対策に。

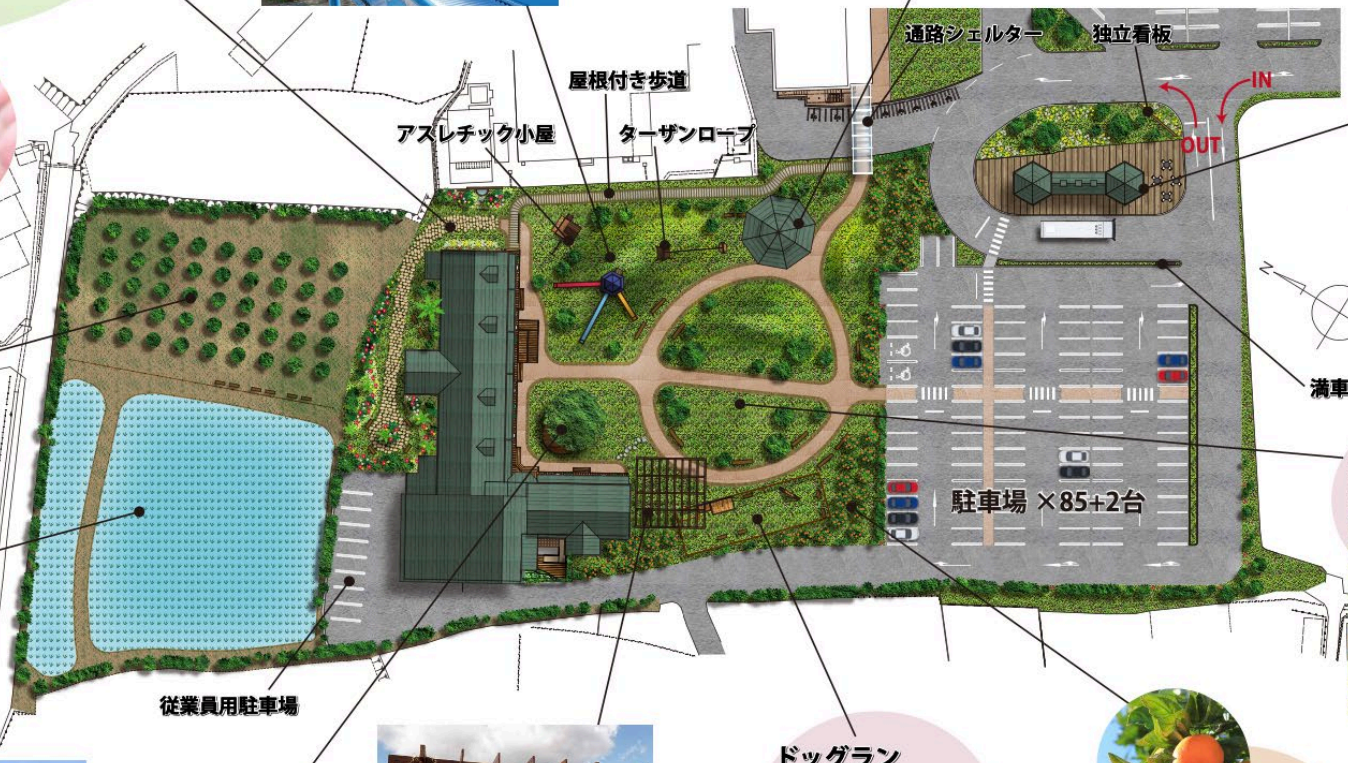
ドッグラン

犬用の水飲み場を設置。



果樹園(柑橘系)

果実を収穫し、
食べることができる。



高速バス停留所・待合所

トイレ・ベンチ・自販機など設置。



満車サイン

公園

芝生の多目的広場。ベンチやテーブルを設置し
植栽を植え、夏場には木陰がうまれるようにする。





遊べるカフェ

インドアビーチ、ボルダリング、ボックススペースや屋外にはジャングルジムを設置。靴を脱いで利用するため、自由に座ってつろぐことができる。システムは入場料金を支払い、リストバンドを着用することで施設内の出入りを自由とします。



ボルダリング
登って、くつろいで、屋内アウトドアを楽しむカフェ



インドアビーチ

プロジェクションマッピングで波や魚の演出。インスタ映えのするブランコ、ヤシの木を設置。

ブランコイメージ



ジャングルジム



ベビールーム
赤ちゃん連れでも安心

フードコート

トイレ改修

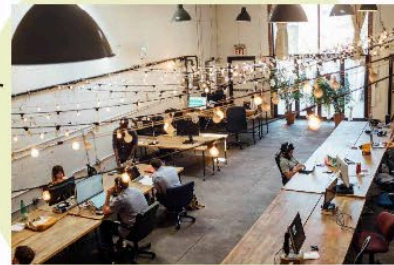
ろうかギャラリー

手軽にアートに触れ合う廊下

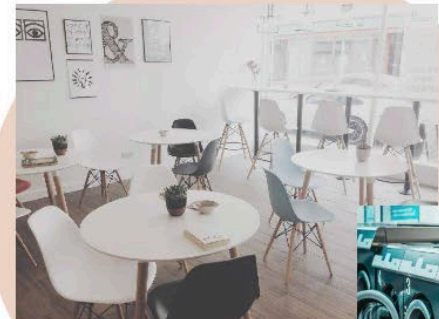
ギャラリーショップ

地元の作家さんのアート作品を販売。

テラス&スロープ

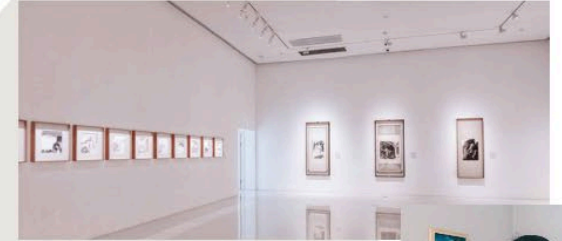


コワーキングスペース



ランドリーカフェ

カフェとランドリーを併設。洗濯代行サービスもする事でお年寄りにも対応。



4-2導入機能・施設内容

前述の施設計画コンセプトを実現するために、ヒアリングでの意見を踏まえ、次の機能の導入を図る。

(1) キッズスペース(遊べるカフェ)



地域からの要望の高い屋内の子どもの遊び場として、キッズスペースを導入する。キッズスペース内にはインドアビーチ、ボルダリング、ブックスペースや屋外にはジャングルジムを設置する。靴を脱いで利用するため、自由に座ってくつろぐことができる。入場料金(一人150円を想定)を支払い、リストバンドを着用する有料エリアと誰でも利用できる無料エリアを自由に往来ができ、一度入場料金を支払えば時間無制限で閉店時間まで楽しむことができる。また、カフェ機能を併設することで、保護者の目が届く状態で安心して遊ばせることができる。この施設には保育士など有資格者を配置することで利用者の安心・安全を確保することが望ましい。

【ヒアリングでの主な意見】

- ・雨の日も子どもが遊べる場が欲しい
- ・食事できる場所が一緒だと長時間滞在できて良い
- ・柔らかいブロックや絵本等、遊び道具が欲しい
- ・親が目の届くジャングルジム等の遊具が欲しい
- ・水場など清涼感がある遊び場が欲しい

(2) フードコート



地元食材を活かしたメニューや、郷土料理の提供により、特色あるフードコートとする。鋸南町や房総半島の素材を使用したメニューを提供することで、地産地消を具現化する。ゆったりと食事や喫茶を行うことができ、テイクアウトにも対応する。また飲食のアイドルタイムにおいては、各種イベント等にも利用しやすい間取りとなっている。

【ヒアリングでの主な意見】

- ・地元食材を活かしたメニューなど特色あるレストランにしたい
- ・子どもを連れて入りやすい雰囲気、価格的にも気張らずに利用できる店が欲しい
- ・大型バスなど、大人数で利用できる食堂が欲しい

(3) コワーキングスペース

鋸南町への移住・定住の促進などを図るため、コワーキングスペースを設置する。WiFiなどインターネット環境整備を行い、リモートワークの場としても利用できるよう整備する。また、スペース全体を貸し切ること貸会議室としての利用も可能とし、予約のない場合はフリースペースとして多くの方が利用できる場とする。



【ヒアリングでの主な意見】

- ・リモートワークの場所が欲しい
- ・地域の会合や打ち合わせを行う場所が欲しい
- ・地域おこし協力隊など新たな人材の拠点が欲しい

(4) ランドリーカフェ



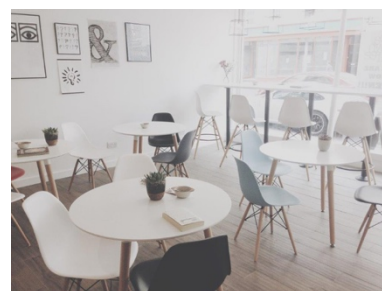
地元のお客様に気軽に来ていただくためにランドリーを併設したカフェを導入する。カフェ内にはコインランドリーや洗濯サービスの機能を導入し、子育て世代の家事負担軽減や高齢者世帯(特に独居者)の洗濯代行サービスを行うことで、地域の新たなコミュニティースペースとして活用していただける設備とする。地域の「縁側」的なスペースとなり、幅広い年代層が集える場を創出していく。

【ヒアリングでの主な意見】

- ・家事の時間もくつろげる空間が欲しい
- ・日常的に利用できる機能が欲しい

(5) 事務所

事務所には施設全体の管理運営を行うスタッフが常駐することを想定する。将来的には農業体験の受付など各種イベントの受付業務も考えられる。



【ヒアリングでの主な意見】

- ・地元のコアな情報を発信したい
- ・農業体験など学べるイベントをしたい
- ・地域コンシェルジュを配置したい

(6) 公園

駐車場から施設へのアクセス部に空間的なゆとりを確保するとともに、テラスと一体的に利用できる公園を整備する。本施設は道の駅保田小学校との連動を高めることを目的とするため、雨に濡れずに行き来できる道路シェルターと屋根付き歩道も整備する。天気の良い日には、子どもが自由に遊べる場として、ターザンロープをはじめとした遊具や築山の設置を検討する。駐車場との境目には果樹の木を植え、来訪者が気軽に果樹狩りや匂を感じていただけるように工夫する。歩行者導線も確保することで、地域の人の施設への安全なアクセスを確保し、誰にも利用できる緑の散歩道とする。

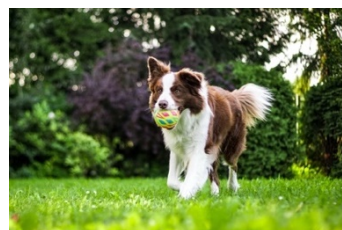


【ヒアリングでの主な意見】

- ・子どもが外で安全に遊べる場所が欲しい
- ・自動車との分離等、安全対策が必要
- ・芝生でゆっくりと過ごせる空間が欲しい
- ・日陰とベンチがあれば親子でも滞在できる
- ・屋外の大きな滑り台が欲しい
- ・ターザンロープなど楽しい遊具が欲しい

(7) ドッグラン

道の駅利用者で要望の多いドッグランの整備をする。ペットと同伴で楽しめる場所として、公園内にドッグランを設置する。また、フードコートやテラス席や公園と連動させ、ペット同伴でも飲食ができる場を設置しペット愛好家の来場を取り込んでいく。



【ヒアリングでの主な意見】

- ・ペットと遊べる場が欲しい
- ・ペットと食事できる場が欲しい

(8) 高速バス停留所・待合所

道の駅保田小学校の利用者・来訪者、通勤・通学者の利便性向上のために、高速バス停留所・待合所の整備を行う。トイレや自動販売機を設置し、利用客がくつろぎながらバスを待つ空間を整備する。



【ヒアリングでの主な意見】

- ・バスの待合所が欲しい
- ・駐車場にトイレが欲しい

4-3概算工事費

以下に旧幼稚舎と公園・駐車場の概算工事費を示す。

概算工事費

項目	金額(円)
仮設工事	6,300,000
解体工事	13,700,000
内装工事	112,000,000
外装工事	15,400,000
外構工事	121,800,000
電気設備工事	92,400,000
給排水衛生設備工事	84,000,000
空調換気設備工事	49,000,000
諸経費	98,000,000
合計(税抜)	592,600,000

4-4利用可能な補助制度等

本事業の推進に当たり、活用が想定できる国からの補助制度等の整理を行った。今後の活用にあたっては、詳細な検討が必要である。

利用可能な補助制度

	補助制度名	補助金受益者	補助対象
1	地方創生拠点整備交付金(内閣府)	鋸南町	施設整備
2	地方創生推進交付金(内閣府)	鋸南町	運営施策
3	地域経済循環創造事業交付金(総務省)	民間事業者	運営施策
4	農山漁村振興交付金(農林水産省)	鋸南町	施設整備 運営施策
5	食料産業・6次産業化交付金(農林水産省)	鋸南町 民間事業者	施設整備 運営施策
6	JAPANブランド育成支援等事業(特別枠) (中小企業庁)	民間事業者	運営施策
7	小規模事業対策推進事業(経済産業省)	民間事業者	運営施策
8	広域周遊観光促進のための観光地域支援事業 (観光庁)	鋸南町 民間事業者	運営施策

利用可能な地方債

	地方債名	補助対象
1	過疎対策事業債	施設整備

4-5施設整備スケジュール

鋸南町都市交流施設周辺整備に係る用地取得完了後速やかに設置条例を制定し、条例に基づき指定管理予定者を公募するケースと、指定管理予定者を公募する旨を先行して議会に諮り、設置条例の制定は指定管理者との協定締結のタイミングにあわせる2つのケースについて、令和5年度第一四半期オープンまでの事業工程を整理する。

概略スケジュール(設置条例制定先行)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
旧幼稚園舎	設計	詳細設計		
	運営検討	設置条例制定・公募条件検討	公募・選定	指定管理予定者との事業内容・管理運営計画調整
	用地取得	用地買収		
	施工		建築工事	内装工事
公園・駐車場	設計	詳細設計		
	用地取得	用地買収		
	施工		土木工事	建築工事
	施工		建築工事	

概略スケジュール(指定管理予定者選定先行)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
旧幼稚園舎	設計	詳細設計		
	運営検討	公募条件検討	公募・選定	指定管理予定者との事業内容・管理運営計画調整, 設置条例制定
	用地取得	用地買収		
	施工		建築工事	内装工事
公園・駐車場	設計	詳細設計		
	用地取得	用地買収		
	施工		土木工事	建築工事
	施工		建築工事	

設置条例制定先行のケースでは、設置条例制定や公募条件の整理に時間が取れるため指定管理者選定に時間をかけることができる反面、設計後の指定管理者選定となるため、指定管理者の意向を建築に反映できず運営時の人件費や維持管理費などのコスト増加につながる。

指定管理予定者選定先行のケースでは、指定管理予定者の意向を建築段階から反映できるためコスト削減につながる反面、公募条件整理や選定の時間が短くなってしまう。

また、この他のケースとして現行の「鋸南町都市交流施設の設置及び管理に関する条例」を改正し、都市交流施設と一体的に指定管理とするパターンも想定される。

概略スケジュール(設置条例改正)

項目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
旧幼稚園舎	設計		詳細設計		
	運営検討		都市交流施設指定管理者との事業内容・管理運営計画調整、設置条例改正	最終調整	運営
	用地取得	用地買収			
	施工			建築工事	内装工事
公園・駐車場	設計		詳細設計		
	用地取得	用地買収			
	施工			土木工事	建築工事

オープン

5 管理運営手法の検討

5-1管理運営方針

首都圏大学連携鋸南プロジェクト検討会及び道の駅保田小学校関係者ヒアリングでの議論を踏まえ、持続可能な運営を行っていくため、以下の5点を管理運営方針として掲げる。

- ① 地域のニーズを的確に踏まえた、まず地域に使われる施設を目指す
- ② 地域の人的・物的・文化財資源を最大限活かす
- ③ 鋸南町ならではの魅力を創り出し、発信する
- ④ 鋸南町都市交流施設周辺の賑わいの創出のみならず、鋸南町及び房総半島全体の活性化につながる運営を目指す
- ⑤ 地域内で新たな雇用を創出する

5-2事業手法・事業主体

鋸南町都市交流施設周辺整備の事業手法としては、整備規模が比較的小規模であることから町が事業主体となって整備する公直接建築方式(内装や設備等をどこまで整備するかは、導入機能や管理運営形態に照らし合わせて要検討)が適切と考えられる。

事業手法	公直接建設方式	DBO方式	PFI方式			
			BTO	BOT	BOO	コンセッション
仕組みの概要	資金調達、建設、運営に関わる全ての業務を公共が行う。	資金調達を除き設計・建設・管理運営を民間へ一括して委ねる	民間が資金調達し、施設を建設して、公共に所有権を移転し、施設の維持管理・運営を事業期間終了時まで行う	民間が資金調達し、施設を建設して、整備後も所有し続けたまま維持管理・運営を行い、事業期間終了時に公共へ所有権を移転する	民間が資金調達し、施設を建築して、維持管理・運営を行い、事業終了時点で民間が施設を解体・撤去する	民間が公共から事業運営権を取得し、改修投資等を含め、全面的にサービス提供を行う
資金調達	公共	公共	民間	民間	民間	—
建設主体	公共	民間	民間	民間	民間	—
土地所有者	公共	公共	公共	公共	公共	公共
建物所有者	公共	公共	公共	民間	民間	公共
運営主体	公共 民間	民間	民間	民間	民間	民間
評価	民間の創意工夫の発揮	・設計～管理運営までトータルに創意工夫が発揮でき、工期短縮も見込まれる				・管理運営に関する創意工夫が期待できる
	財政負担軽減効果	・建築費用は公共負担 ・仕様発注、単年度契約が基本となるため、その観点からもコスト削減の効果は限定的であるが、過疎対策事業債やその他の補助金の活用が可能	・建設費用は公共負担 ・設計～管理運営まで性能発注によるコスト削減が期待できる ・国の補助金の活用が可能	・設計～管理運営まで性能発注によるコスト削減が期待できる ・民間金利は公共金利より割高となるため、DBOと比較するとVFMが下がる ・国の補助金の活用が可能	・管理運営段階のコストは民間負担となり、コスト削減が期待できる	
事例	一般的な公共施設 *道の駅の実績も多数	道の駅京丹後味夢の里 道の駅木更津うまかつの里	道の駅ようか・但馬蔵 笠岡ベイファーム 道の駅いぶすき	稲城市立iプラザ 桑名市図書館等複合公共施設	東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル	仙台空港

5-3管理運営形態

町が施設整備を行うことを前提とした場合、管理運営の形態としては、公設公営、民間への管理委託、指定管理者制度の活用と大きく3つのパターンが考えられ、それぞれ運営形態のメリット、デメリットを整理すると下表の通りとなる。

施設が有すべき収益を上げ続ける持続可能な運営と利用の自由度の確保を考慮すると、指定管理者制度を活用した管理運営を行うことが望ましいと考えられる。

管理運営形態比較表

管理運営形態	公設民営		公設公営
	管理委託	指定管理者制度の活用	
概要	施設の管理権限は公共が保有し、管理運営業務を民間へ委託	施設の管理権限も民間が保有し、管理運営業務を民間が実施	公共が整備から管理運営までを実施
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 公共の意向を施設の管理運営に的確に反映することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 管理権限を民間が保有でき、柔軟な管理運営が可能 条例で定める範囲内で料金設定が可能で、自らの収入とすることが可能 サービスの質の向上・効率化が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> 公共性が確保される 安定経営が指向される
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営業受託者は施設の管理権限を持たないため、イベント等自主事業を行えない 利用料金を自らの収入とすることができない 	<ul style="list-style-type: none"> サービスの事後チェックは受けるが、運営・経営面の裁量は民間に委ねられている 	<ul style="list-style-type: none"> 採算ベースの視点が薄れる 意思決定の迅速性に欠ける 経営ノウハウが限られる

5-4管理運営主体

民間の参画が求められる収益部門の導入機能の管理運営の担い手としては、第三セクターや地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者、住民によって形成された組合等、民間企業、NPO 団体等の既存の組織が考えられる。それぞれ管理運営主体のメリット、デメリットが存在するが、管理運営主体選定のプロセスにおいて、5-1 で示した管理運営方針に沿った経営を行うことを要項等に盛り込み、デメリットとして懸念される事項を解消するような工夫が求められる。

管理運営主体比較表

管理運営主体	民間事業者	組合等	第三セクター
概要	<ul style="list-style-type: none"> 民間企業、NPO団体等の既存の組織 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の農業生産者、商工関係者、観光関係者、住民等によって組成 株式会社化するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> 行政と民間の共同出資によって組成
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 既存事業の資本をベースとした資金調達力に優れている 意思決定のスピードは早く、情勢等に迅速な対応が可能 これまで培った運営能力、経営ノウハウ、専門知識を活かした管理運営が可能 農商工連携による取り組みの活性化が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 地場産品や地域資源に通じた運営が可能 地域に新たな雇用を創出可能 事業への出資を伴う形で地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい 地域としてまちづくりの観点を持って運営が可能 意思決定のスピードは第三セクターと比較すると早い 	<ul style="list-style-type: none"> 公共と民間の連携や意思疎通が図りやすい 参画する民間の初期投資額を軽減することが可能 公益性や長期的な町づくりの視点を持って、管理運営が可能 地域の多様な人材が参加する運営が実施しやすい 地域に新たな雇用を創出可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 地域外の事業者の場合、新たな地域の雇用や地域との連携が限定的になる可能性がある 契約期間内の利益が至上命題となり、長期的なまちづくりの視点が欠如する可能性がある 公益性が高く収益性が低い取り組みが軽視される懸念がある 	<ul style="list-style-type: none"> 慣れない事業者の場合、管理運営のノウハウの不足や労務管理、財務管理面での不安がある 道の駅で展開する事業を民間が自力で新たに立ち上げる必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 財政破綻事例においては、行政出資による危機感の不足や赤字の累積等が指摘されている 意思決定までに一定程度時間を要し、民間活力を十分に発揮できない可能性がある 行政と民間の責任の所在等が曖昧になりやすい

5-5管理運営体制

以上を踏まえると管理運営体制としては、以下の2パターンが考えられる。それぞれのメリット、デメリットを整理すると次頁の通りとなる。また、いずれのパターンにおいても、指定管理者が収益部門の各機能を直営する場合と、テナントに委託する場合の2ケースが考えられる。

整備コンセプトを踏まえると、収益部門、公益部門(非収益・管理部門)を問わず施設全体で一体的な運営を実施可能な管理運営体制が望ましいと考えられる。物販・飲食などによって集客力を高め、自立した運営を行う機能とともに、子どもの遊び場などの公園的空間や地域住民の多世代交流などの公益的な機能の双方を有する施設として、公民の連携と適切な役割分担により、持続可能な管理運営を行っていくことが重要であり、その具体的な運営方法については、今後詳細な検討が必要である。

管理運営体制比較表

<p>管理運営体制</p>	<p>指定管理者が施設全体を一括管理運営</p>
<p>概念図</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトを踏まえて、施設全体で一体的な広報やイベントを実施可能 ・公園や駐車場に対しても、比較的自由度の高い利活用を推進可能 ・指定管理料の範囲内での管理の裁量が広がる
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者は公益部門の管理運営まで行う必要があり、それなりの体制を整えることが必要 ・指定管理者は施設全体の運営リスクを背負うことが必要 ・収益部門の収益の低下に応じて、公益部門の管理運営の質が低下する恐れがある

<p>管理運営体制</p>	<p>指定管理者が収益部門及びそれと連携が必要な機能のみを管理運営</p>
<p>概念図</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者は人材、労力ともに収益部門に集中することが可能 ・施設全体を指定管理で受ける場合と比較すると運営リスクは軽減 ・一定水準の公益部門の管理運営の質を保つことが可能
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体で一体的な広報やイベントを実施するには、町との密な連携が必要 ・公園や駐車所の利活用に当たっては、別途町との調整が必要であり、窓口が分化することで使いにくさが生じる

5-6収支計画

(1) 前提条件

5-5の検討を踏まえ、指定管理者が施設全体を一括管理運営することを前提として、指定管理を受ける民間事業者の収支計画案を作成した。

事業収入を検討するにあたり、道の駅保田小学校の来場客数をもとに、鋸南町都市交流施設周辺整備による入込客数を道の駅保田小学校同様の年間約90万人と見込める。うち、キッズスペース(遊べるカフェ)の入込客数は年間1.8万人(飲食利用は1.5万人)、フードコートの入込客数は年間6.3万人、ランドリーカフェの入込客数は年間1.9万人と想定される。

(2) 収入計画

上記入込客数より、キッズスペース(遊べるカフェ)、フードコート、ランドリーカフェの各収益施設の収入の目安は、年間約98,244千円と想定される。

また、コワーキングスペース、自動販売機、テラス、公園、高速バス待合所といった非収益部門に対しても利用料金の設定を行い、利用を想定した収入を見込むと、施設全体の収入の目安は年間約101,244千円と想定される。

収入の目安

項目		年間入込客数	客単価	年間売上高
キッズスペース(遊べるカフェ)	飲食	15,000 人/年	776 円/人※1	11,640 千円/年
	入場料	18,000 人/年	150 円/人	2,700 千円/年
フードコート		63,000 人/年	1,070 円/人※1	67,410 千円/年
ランドリーカフェ	飲食	19,000 人/年	776 円/人※1	14,744 千円/年
	ランドリー利用	5,000 人/年	350 円/人	1,750 千円/年
非収益部門(コワーキングスペース, 自動販売機, テラス, 公園, 高速バス待合所)				3,000 千円/年
合計				101,244 千円/年

※1:「外食に関する消費者意識と飲食店の経営実態調査」(日本政策金融公庫, 2013年)

(3) 支出計画

他の道の駅事例や統計データ等を参考に、支出の目安は年間約 100,300 千円と予想される。

支出の目安

項目		年間支出額	備考
売上原価		51,300 千円/年	
一般管理費	人件費	26,000 千円/年	店長、料理長、事務員、パート等
	水道光熱費	13,000 千円/年	
	運賃荷造費	500 千円/年	
	広告宣伝費	1,000 千円/年	
	施設維持管理費	2,000 千円/年	
	修繕・保守点検費	2,500 千円/年	
	租税公課	1,000 千円/年	
その他	3,000 千円/年		
合計		100,300 千円/年	

(4) 指定管理料

公益的な屋外空間である公園、テラスの維持管理に対して、町が年間約 2,000 千円の指定管理料を支出することを参考として算出する。

$$500 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{年} * 2 \times \text{約 } 4,000 \text{ m}^2 (\text{公園, テラス面積}) = 2,000 \text{ 千円/年}$$

*2:一般社団法人日本公園緑地協会「平成 27 年度中核都市における公園緑地の課題に関する研究調査」で整理されている統計情報(約 100~800 円/m²・年)や芝生の維持管理費(約 700 円/m²・年)を基に、今回の整備内容を踏まえ設定

(5) 収支計画

以上の検討を踏まえ、鋸南町都市交流施設周辺整備の収支の目安を算出する。

【指定管理料がある場合】

$$\begin{aligned} &\langle \text{収入} \rangle 101,244 \text{ 千円/年} + \langle \text{指定管理料} \rangle 2,000 \text{ 千円/年} - \langle \text{支出} \rangle 100,300 \text{ 千円/年} \\ &= \langle \text{収益} \rangle 2,944 \text{ 千円/年} \end{aligned}$$

本収支計画は、現在想定可能な入込客数や道の駅保田小学校の事例、他の道の駅事例、統計データをもとに算出したものであるため、今後の事業者の公募条件の設定等に向けて、施設の運営の詳細を決定しながら、さらに検討を行っていく必要がある。

5-7施設利用促進方策

5つの管理運営方針の実現を目指し、管理運営予定事業者による運営準備段階から、鋸南町の魅力の発掘を進めていく必要がある。地域の生産者や事業者との連携により、施設で提供するメニューの開発、周辺地域における着地型観光メニューの運営準備を進めていくとともに、以下のような魅力発信のための情報コンテンツ作成と発信をしていくことが求められる。

(1) 道の駅保田小学校との一体的なコンセプトにそったブランディング

(ア) コンセプトメイキングと統一的なブランディングの推進

- ・本施設は、地域の人的・物的・文化的資源を最大限に活かし、鋸南町ならではの魅力をつくり、発信することを目指す。そのため、地域の生産者、企業や活性化に関わる団体と連携した運営準備を進めていくことが求められる。
- ・開業後の地域と連携した運営を想定した地域の生産者や着地型観光メニューの提供主体との協働による運営準備組織を立ち上げ、コンセプトへの理解浸透の取り組みを進めながら提供する商品、サービス全体についてのブランディングを検討する必要がある。

(イ) 地場製品の付加価値の創造

- ・品質の高い地場製品については、地域固有かつ希少な生産環境や気象条件、生産方法など産地情報の発信、フードコーディネーター等の専門家の参画を得たメニュー開発により、付加価値づくりを行っていく。
- ・郷土の食文化の発掘とメニュー化、生産時期や鮮度優先による提供場所や提供時期の限定など、他地域にはない、鋸南町に來ないと食べられない価値のあるメニューの開発に取り組んでいく。

(2) 開業前の情報発信

(ア) 道の駅保田小学校の顧客層をターゲットとした効率的な情報発信

- ・道の駅保田小学校など既存の情報発信主体に、施設の情報コンテンツを提供し鋸南町を訪れている旅行者に施設に来てもらうための情報発信を行う。
- ・テレビ等の密着取材の受け入れを行い、準備段階の動きから取り上げられることで固定客の確保を目指す。

(イ) 開業直前のプレスリリースの発信及びメディアお披露目会の実施

- ・開業直前に合わせて開発したメニューや施設の情報をプレスリリースにて発信を行う。
- ・開業日前日にはプレオープンと合わせて、新聞、雑誌、SNS、テレビ、ラジオなど様々な媒体で取り上げられるようメディア関係者へのお披露目会を行う。

(ウ) 旅行会社や交通事業者等との連携を通じた着地型観光の企画と情報発信

・鋸南町での着地型観光の実現に向けて、房総半島のツアー実績のある旅行会社や、東京―鋸南―館山間の高速バスを運行している交通事業者と連携して、ツアー企画や情報発信を行う。

(エ) インバウンド情報サイトの活用による海外に向けた情報発信

・館山自動車道の4車線化整備による東京から鋸南町への所要時間短縮を活かし、インバウンド(訪日外国人旅行)の促進を目指す。そのために、インバウンド情報サイトへの登録等により、訪日外国人への情報発信を行う。

(3) 地域住民の利用促進に向けた周知と協働

・地域住民向けに、開業準備期から広報誌にて情報を発信するとともに、イベントへの参加や公園を使ったイベント企画への参加を得ながら、地域住民の利用ニーズに応じた運営内容の検討を進める。

・地域における野外体験アクティビティの提供など着地型観光の実現に向けては、運営準備組織への地域の人材の参画を得て、受け入れ先となる組織やコンシェルジュとなる人材の育成を行っていく。

鋸南町都市交流施設周辺整備基本計画

令和2年7月

鋸南町総務企画課

〒299-2192 千葉県安房郡鋸南町下佐久間 3458 番地

TEL 0470-55-4801