

この事業概要書（案）は、対話型市場調査（サウンディング）のために作成した仮の計画（案）になります。今後の調査を通して内容を変更する可能性があります。

道の駅 あつみ 移転整備事業

サウンディング用事業概要書（詳細版） （案）

山形県鶴岡市 都市計画課
鼠ヶ関 IC 周辺施設整備推進室
令和 3年 11月

【 目次 】

はじめに・事業の目的	1
1. 基礎データの整理	2
2. 需要予測・目標値の案	5
3. 施設テーマの設定、コンテンツ・導入機能・施設規模の案	8
4. 事業手法・事業スキームについて	11
5. 現道の駅あつみの今後について	12
参考資料	13



ユネスコ
食文化創造都市

鶴岡

はじめに・事業の目的

- 本事業は、持続可能なまちづくりを推進するため、**地域拠点の核として地域で稼ぐ仕組みを構築するとともに、地区の価値向上を目指すことを目的**に、鶴岡市・山形県の南の玄関口にあたる温海地域・鼠ヶ関地区に新たな道の駅を建設するものです。
- 鶴岡市には、道の駅あつみ「しゃりん」があります。「しゃりん」の道の駅の歴史は古く、道の駅制度が始まった第1回目（1993年4月）に登録されています。国道7号沿いにあり、日本海を眺められるビュースポットとしての価値の高さから、多くの観光客の方に愛され、賑わい、今日に至っています。
- しかし、施設は老朽化しており、売り場も狭く、また、地域資源をPRしながら、その土地の物を知り、味わってもらえる機能や運営事業のあり方については課題があります。
- 鶴岡市は気高い山々から広大な庄内平野、日本海へと至る変化に富んだ地形の中で、ユネスコ食文化創造都市に認定されるほどの海の幸・山の幸に恵まれた豊かな食文化を有し、先人たちの知恵と情熱によって独自の食文化を今に伝えています。
- 例えば、鮮やかな色合いをした「あつみかぶ」は、山地の傾斜がある杉伐採地を焼き（山焼き）、燃え残った木の枝などをひとつひとつ丁寧に取り除き（地ならし）、土がまだ熱いうちに種をまき（は種）、約2か月程度で生育・収穫します。
- そのような個性的な食材・素材が、少量ではありますが、この地にはあふれています。新たな道の駅では、そうした地域の特徴を今以上に、最大限活かし、**地域の旬を繋いで、沢山のお客様に手軽に楽しんでもらえる、いつ来てもワクワクするような施設**をコンセプトとしました。
- 本道の駅では、行政（鶴岡市）が主導するのではなく、**民間事業者の創意工夫による整備・運営手法の導入を前提**することを考えています。道の駅運営事業に知見のある民間事業者の経験・ノウハウを活用することにより、現道の駅あつみ「しゃりん」の良さを引き継ぐとともに、鼠ヶ関・温海・鶴岡の賑わいをけん引するような強力な道の駅の実現をめざすべく、民間事業者との対話による、アイデアや意見等を調査するサウンディング型市場調査を実施します。



事業の目的：

- ▶ 日沿道・新潟県境区間の延伸に向け、鼠ヶ関IC（仮称）隣接の適地に道の駅あつみを移転し、防災機能を高め、地域拠点の核（コア）として整備することで、コンパクトプラスネットワークの都市構造を実現し、**持続可能なまちづくりを推進**。
- ▶ 質の高いサービスを展開・提供し、**快適に、満足度高く、暮らし続けることができる鼠ヶ関地区の価値向上**。（QOLの向上）
- ▶ 地域にお金が落ちて、地域で循環する、**地域で稼ぐ仕組みの構築**。

施設テーマ：鼠ヶ関・温海・鶴岡の“旬”をつないで、手軽に、いつ来てもワクワクする道の駅

農林水産物の生産状況が「少量多品種」という地域の特徴を逆手に取り、「食のゲートウェイ」として鶴岡の食文化の豊かさを紹介する道の駅とする



サウンディングの目的：

1. 当市で進めている官民連携手法による道の駅移転整備事業に対する参加意欲、事業成立条件、独立採算事業の可能性を検証したい。
2. いただいたご意見を、計画の見直しに適切に反映し、本事業の実現可能性を高めていきたい。

1. 基礎データの整理

(1) 計画対象地周辺の概要

鶴岡市は、豊かな自然・風土を有する庄内地方の南端に位置しており、月山・羽黒山・湯殿山からなる出羽三山や様々な温泉地、加茂水族館が主要な観光地となっている。中でも温海地域は、約9割を森林が占める一方で、鼠ヶ関灯台周辺ではマリンアクティビティが行われるなど、海・山・川・温泉など自然に恵まれた地域である。また主要観光地である「あつみ温泉」など、豊かな自然環境等を背景に歴史や伝統文化が色濃く継承されている地域でもある。鼠ヶ関には港があり、全国的にも珍しいタセリが行われ、新鮮な魚介類が豊洲など全国に出荷されている。

■ 鶴岡市温海地域 位置図



■ 温海地域の概要



1. 基礎データの整理

(2) 移転整備予定地の概要 【立地】

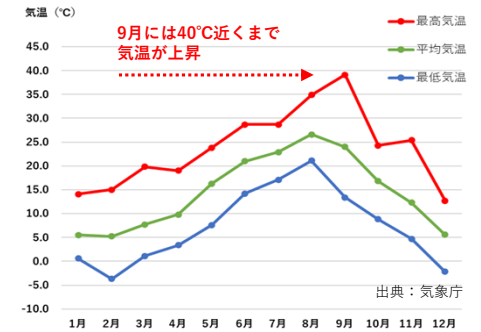
- 道の駅移転整備予定地は、JR鼠ヶ関駅から東方向約1kmに位置し、JR鼠ヶ関駅西側に広がる市街地から少し離れた、三方を山や川に囲まれた自然豊かな地域の一角である。予定地の南側にはイオンタウン温海があり、地域住民の生活拠点として駅東西をつなぐ役割を担っている。
- 自動車アクセスについては、鶴岡市を経由して新潟～秋田間を連絡する国道7号、鶴岡市～遊佐町を連絡する国道345号及び日本海沿岸東北自動車道整備予定地に隣接しており、日本海沿岸東北自動車道鼠ヶ関IC(仮称)と近接していることから、市内だけでなく、市外からのアクセスもしやすい立地である。JR羽越本線「JR鼠ヶ関駅」から徒歩12分程度の距離にあるため、公共交通機関でのアクセスも可能である。



項目		内容	
所在地		鶴岡市鼠ヶ関中道地内（鶴岡市温海地域）	
敷地面積		約21,000㎡（NTT基地局を除く）	
用地		現状は農用地（市では用地取得、盛土造成までを行う予定）	
都市計画等		都市計画区域：市街化区域 用途地域：工業地域 特別用途地区：第2種集客施設制限地区 （集客施設の用に供する床面積の合計が5,000㎡を超える大規模集客施設は建築不可） 建築制限：建築基準第22条区域 容積率：200% 建蔽率：60%	
開発許可		要（市街化区域内建築物の建築を伴う1,000㎡以上の開発行為に該当）	
立地	アクセス	公共交通機関	JR鼠ヶ関駅 徒歩12分（約950m） 乗合タクシー運行
		道路	一般国道7号、一般国道345号隣接 日本海沿岸東北自動車道「鼠ヶ関IC（仮称）」約350m
	周辺補完機能	飲食商業 観光施設等	イオンタウン温海（マックスバリュ、ツルハ、サンデー）、ローソン、弁天島、マリパークねずがせき、鼠ヶ関マリーナ、念珠の松庭園、関所跡

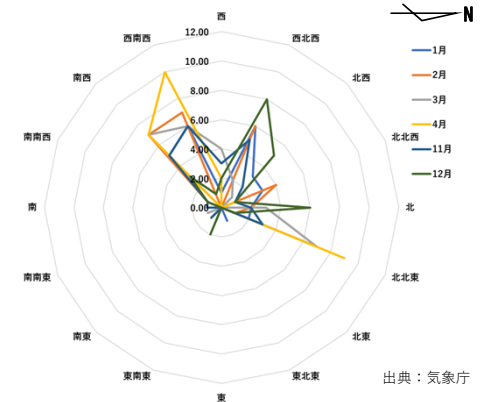
■ 鼠ヶ関地区の気温

年間の平均気温は12.9℃、最高気温は8月の28.9℃、最低気温は1月の-0.3℃である。



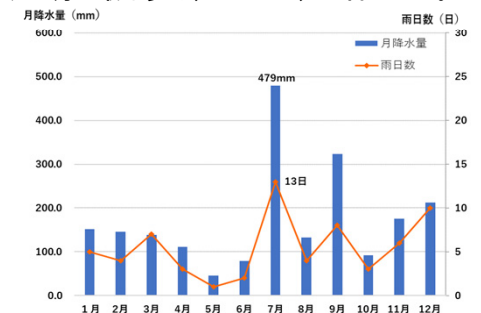
■ 鼠ヶ関地区の風況

年間の平均風速は2.0m/sであるが、最も風が強い時期は4月で西南西方向より10.0m/sの風が吹く。冬季及び年間の卓越風向は西南西である。



■ 鼠ヶ関地区の降水量

年間降水量は2037.9mm、月降水量・雨日数は、共に7月が最も多く、479mm、13日である。



1. 基礎データの整理

(3) 地域の特徴・強み

鼠ヶ関地区

鼠ヶ関港から水揚げされる豊富な魚貝類

紅エビ



- 鼠ヶ関漁港では、**紅エビ**が年間通して水揚げされるほか、少量ながら**岩ガキ**、**イカ**、**サワラ**など、多種多品目にわたり豊富な魚貝類が獲れます。**(少量多品種)**
- 鼠ヶ関港で獲れた豊富な魚貝類をテーマに、「大漁旗フェスティバル」「紅えびまつり」「イカまつり」など**様々なイベント**が実施されており、多くの観光客が訪れています。



温海地域

「あつみ温泉」など写真映えスポット



- 「あつみ温泉」は開湯1200年の歴史がある温泉街です。**地元のまちづくり活動が活発**で、足湯カフェや、親水空間の魅力化など、魅力ある温泉観光地に向けた取り組みが様々行われています。「あつみ温泉パラ園」では、**薔薇をモチーフにしたアイス**が販売されており、若い世代を中心に、写真映えするコンテンツとして人気になっております。

薔薇アイス



- 温海地域には日本海に沈む**夕陽を綺麗に望むことができるスポット**が数多くあります。特に「やまがたの棚田20選」に選定されている「暮坪の棚田」は、夕陽スポットとしての人気の場所です。

暮坪の棚田



温海地域

地域に受け継がれてきた 伝統文化・工芸品



- 温海地域の関川地区で受け継がれてきた「**関川しな織り**」は、国指定の伝統的工芸品「羽越しな布」の1つであり、全国的な評価も高い工芸品です。
- 温海地域で受け継がれてきた、「山戸能」「山五十川歌舞伎」は、県指定無形民俗文化財に指定されています。

山戸能



山五十川歌舞伎



鼠ヶ関地区

アウトドア／マリンアクティビティの拠点

- 臨海部には「鼠ヶ関マリーナ」「マリンパークねずがせき」といった海洋性レクリエーション基地やキャンプ場が立地しており、**アウトドア・アクティビティの拠点**となっています。
- また、「恋する灯台」(鼠ヶ関灯台)、弁天島、厳島神社などの観光資源が集まっています。

シーカヤック (鼠ヶ関灯台周辺)



マリンパーク ねずがせき



鼠ヶ関 キャンプ場



温海地域

鶴岡市全域

鶴岡市全域が誇る豊富な食文化・食資源

焼畑あつみかぶ



越沢三角そば



- 「ユネスコ食文化創造都市」である鶴岡市には、数多くの「**在来作物**」があり、特に温海地域では、**焼畑あつみかぶ**を筆頭に、越沢地区で栽培される**越沢三角そば**、早田地区で栽培される**早田うり**、**早田孟宗**など数多くの作物が「在来作物」に指定されています。
- 鶴岡市全域を見ても、日本一の枝豆と称される「**だだちゃ豆**」など、「在来作物」が鶴岡市の食文化を形成しています。

早田うり



早田孟宗



だだちゃ豆



- 温海地域では、高品質な庄内豚「**あつみ豚**」が生産されており、温海地域の人気商品になっています。
- 鶴岡市全域では、さくらんぼ「**おうとう**」や、「**庄内砂丘メロン**」など数多くの全国的にも有名な果実類が生産されており、目玉商品となっています。

あつみ豚



おうとう



庄内砂丘メロン



鶴岡市全域

山岳信仰など古から色濃く残る歴史・文化

- 鶴岡市には、出羽三山(羽黒山、月山、湯殿山)が立地しており、「**出羽三山巡り**」など修験道文化が色濃く残っています。
- また、修験道文化とともに発展してきた「**命の食文化**」や、豊作等を願う「**祈りの食文化**」など、伝統・歴史的な食文化が残ります。

出羽三山参り



大黒様のお歳夜

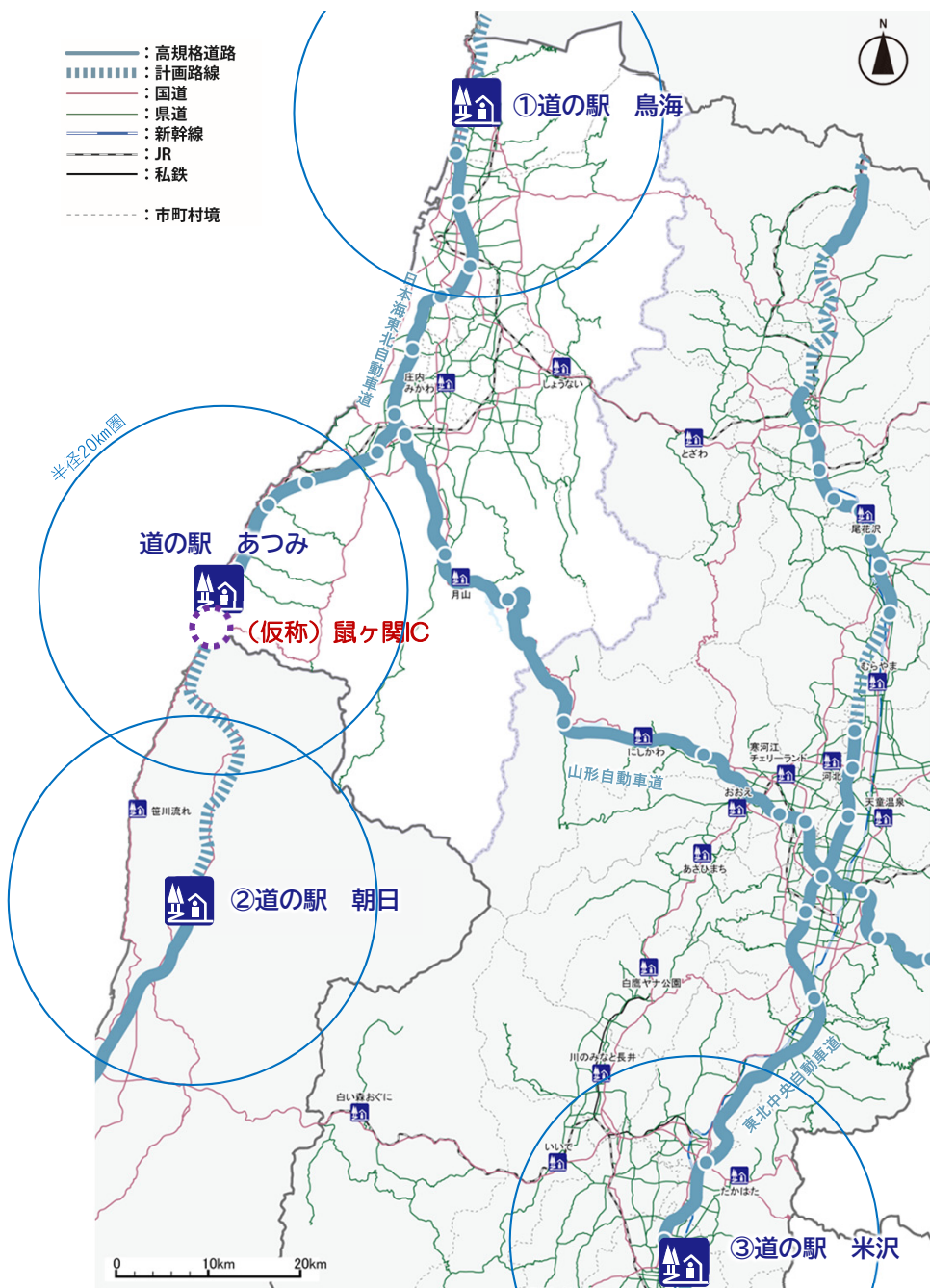


田の神上げ



2. 需要予測・目標値の案

(1) 周辺にある道の駅の概要（高規格道路沿いの道の駅）



①道の駅 鳥海（道の駅あつみから約1時間）

- 1997年4月登録（1997年オープン）
- 駐車場規模：小型車197台、大型車12台
- 前面交通量（国道7号）：11,180台日
(大型車混入率29.0%)

【現道の駅の特徴】

- ・JF婦人部による浜食堂、直売所がキラーコンテンツ。
- ・年間213万人（令和元年）が利用する人気の道の駅。
- ・複数のフードテナントが入っているほか、旬の食材カレンダーの提示や、年間を通じたイベントを実施しており、飽きられないための試みが施されている。



(写真出典：全国道の駅連絡協議会HP)

②道の駅 朝日（道の駅あつみから約40分）

- 1993年4月登録
- 駐車場規模：小型者238台、大型車20台
- 前面交通量（国道7号（H27））：8,237台日
(大型車混入率34.9%)

【現道の駅の特徴】

- ・内陸部にある道の駅で海産物より農産物に強みがある。
- ・「朝日みどりの里」の一部として立地しており、物産館のほか、温泉、プール、宿泊施設等といった様々な施設が隣接している。



(写真出典：全国道の駅連絡協議会HP)

③道の駅 米沢（道の駅あつみから約2時間半）

- 2017年11月登録（2018年4月オープン）
- 駐車場規模：小型車198台、大型車30台
- 前面交通量（国道13号（H27））：20,104台日
(国道13号 大型車混入率13.9%)

【現道の駅の特徴】

- ・重点道の駅に指定されており、全国「道の駅ランキング」2年連続TOP10入り（2019、2020年）。
- ・年間203万人（令和元年）が利用する道の駅。
- ・米沢牛を活用した様々なメニューをはじめ、山形蕎麦やフルーツ等、郷土食豊かなグルメが人気である。



(写真出典：全国道の駅連絡協議会HP)

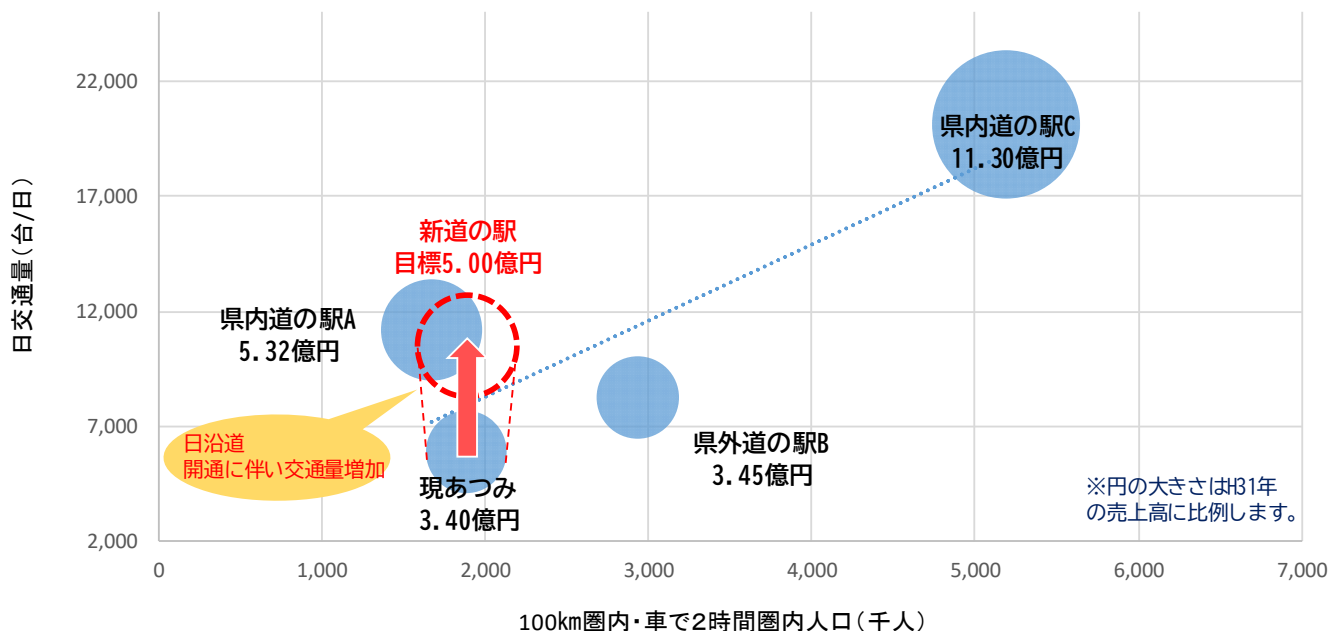
2. 需要予測・目標値の案

(2) 将来目標の設定

道の駅あつみ周辺の類似道の駅について、市場環境（前面日交通量・100km圏内（車で2時間圏内）人口）と売上高の関係性を図のとおり整理した。

新道の駅あつみでは、日沿道開通により将来交通量が増加することを考慮し、同様の条件（100km圏内・交通量）となる道の駅Aに近い**約5億円の売上高達成を目標**とする（案）。

高規格道路IC付近道の駅の市場環境と売上高の関係



日沿道の開通に伴い、通過交通量の増加（5,887台日→10,600日へ約1.8倍増）が見込まれている。

鶴岡市の魅力を伝えるゲートウェイ型の道の駅として、お客様に目的地として選ばれる施設・魅力ある施設運営に取り組むことを前提に、以下の目標KPIを設定する。



目標設定 (KPI) 案1

■目標売上高 5億円/年 (Aを目標)

- ①産直・物販 3.5億円/年
(㎡単価60~80万円前後)
- ②飲食関係 1.5億円/年
(㎡単価50~60万円程度)
- ③その他 (提案による)

■目標入込客数 70万人/年
レジ通過 35万人/年

	100km圏内 (千人)	日交通量 (台日)	売上高 (千円)	入込客数 (千人)	レジ通過 (千人)	消費単価 (円)
①道の駅 A	1,670 <small>※秋田市含む</small>	11,180 <small>※国道7号 H27年センサスより</small>	532,860 <small>※H31年</small>	2,140 <small>※H31年県観光統計より</small>	550 <small>※ヒアリングより</small>	970
②道の駅 B	2,936 <small>※新潟市含む</small>	8,237 <small>※国道7号 H27年センサスより</small>	345,000 <small>※H31年</small>	200 <small>※H31年県観光統計より</small>	210 <small>※R3.8ヒアリングより</small>	1,650
③道の駅 C	5,193 <small>※山形市・郡山市・仙台市含む</small>	20,104 <small>※国道13号、H27年センサスより</small>	1,130,240 <small>※R1年度</small>	2,040 <small>※H31年県観光統計より</small>	800 <small>※R3.8ヒアリングより</small>	1,420
④現道の駅 温海	1,884 <small>※山形市・新潟市含む</small>	5,887 <small>※国道7号 H27年センサスより</small>	340,444 <small>※H31年、テナント含む</small>	280 <small>※H31年県観光統計より</small>		
将来目標	1,884 <small>※山形市・新潟市含む</small>	10,600 <small>※日沿道推計、R12将来交通量より</small>	500,000 <small>※①と条件近似として設定</small>	700 <small>※交通量・立寄率等より</small>	360 <small>※入込÷消費単価</small>	1,400 <small>※①~③平均値切上</small>

2. 需要予測・目標値の案

(2) 将来目標の設定

道の駅あつみのH28～30年のコロナ禍前平均3ヵ年の売上高は下記のとおり。産直・物販計231,720千円の売上高のうち、産直（委託販売・旬菜市）が25,850千円（11.2%）、物産が205,870千円（88.8%）となっている。

新道の駅の売上高KPIを5億円と想定した場合、現状の構成比率から約6割の約3億円が産直・物販の売上高と想定される。

新道の駅では、冒頭に述べたとおり『地域拠点の核として地域で稼ぐ仕組みを構築するとともに、地区の価値向上を目指すこと』を目的としているため、道の駅を通して地域への還元率を高めるためのKPI（案）を以下のとおり設定する。

目標設定（KPI）案2

- ①産直の対売上高比率20%程度
- ②地場に関連した物産の対売上高比率を再構成
 - 鼠ヶ関港水揚げの海産物関連商品の消費を増やす
 - あつみ豚関連商品の消費を増やす
 - オリジナル商品開発によりファストフード（現バザール）の消費を増やす など

■H28～30平均・切り上げ(千円)

	年合計	構成比
野菜	5,050	2.2%
果物	750	0.3%
切花	40	0.0%
鉢花、苗、植木、他	280	0.1%
生産者米	380	0.2%
その他農産物	430	0.2%
加工品	2,850	1.2%
手造り漬物	7,450	3.2%
農産品	1,010	0.4%
手作り菓子	1,030	0.4%
地物海産物	1,530	0.7%
乾物	2,000	0.9%
塩蔵	1,300	0.6%
菌茸	1,750	0.8%
産直	25,850	11.2%

■将来目標値(案)(千円)

	年合計	構成比
野菜	9,000	3.0%
果物	1,500	0.5%
切花	1,500	0.5%
鉢花、苗、植木、他	1,500	0.5%
生産者米	3,000	1.0%
その他農産物	3,000	1.0%
加工品	6,000	2.0%
手造り漬物	9,000	3.0%
農産品	4,500	1.5%
手作り菓子	4,500	1.5%
地物海産物	3,000	1.0%
乾物	4,500	1.5%
塩蔵	4,500	1.5%
菌茸	4,500	1.5%
産直	60,000	20.0%

	年合計	構成比
海産物類	31,130	13.4%
漬物類	11,300	4.9%
食品類	35,370	15.3%
菓子類	57,410	24.8%
肉加工品類	17,270	7.5%
アルコール類	18,620	8.0%
民工芸類	3,870	1.7%
玩具類	6,830	2.9%
米類	1,160	0.5%
雑貨類	1,640	0.7%
バザール	18,540	8.0%
宅急便	2,310	1.0%
その他	420	0.2%
物産	205,870	88.8%

	年合計	構成比
海産物類	45,000	15.0%
漬物類	13,500	4.5%
食品類	45,000	15.0%
菓子類	30,000	10.0%
肉加工品類	30,000	10.0%
アルコール類	24,000	8.0%
民工芸類	4,500	1.5%
玩具類	3,000	1.0%
米類	3,000	1.0%
雑貨類	3,000	1.0%
バザール	36,000	12.0%
宅急便	2,400	0.8%
その他	600	0.2%
物産	240,000	80.0%

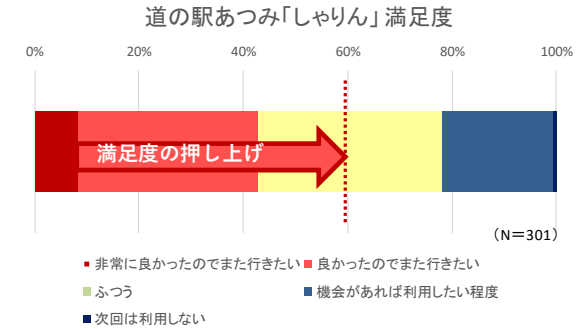
産直・物販計	231,720	100%
--------	---------	------

産直・物販計	300,000	100%
--------	---------	------

現道の駅あつみの満足度は、4割程度となっている。新道の駅では、多くのお客様に鶴岡市・温海地域・鼠ヶ関地区の良さを知り、体験して頂いて、「また行きたい」と思って頂ける道の駅を目指し、来訪者の満足度を量るためのKPI（案）を以下のとおり設定する。

目標設定（KPI）案3

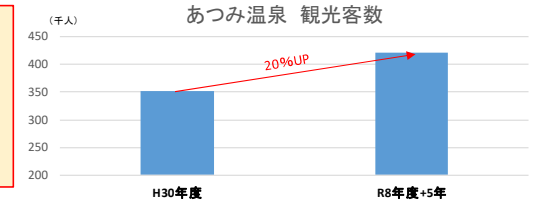
- ①道の駅あつみのリピート評価60%
- ※WEB調査等で継続確認



新たな道の駅では、日治道鼠ヶ関IC直近という立地のため、温海地域のゲートウェイとしての機能が期待されている。現状の当温海地域にきた観光客の周遊状況に関するデータは無いが、地域内の周遊を促すような取り組みの成果を図るKPI（案）を以下のとおり設定する。

目標設定（KPI）案4

- ①開業5年後のあつみ温泉の観光客数
- 351千人（H30年）×1.2=421千人
- ※湯野浜温泉観光客数 429千人（H30年）
- 資料：山形県観光統計調査より



参考1：鼠ヶ関港（JF念珠関支所）の魚種別漁獲年報（R2）

鼠ヶ関港は、底引き網漁による多品種の地魚が水揚げされており、JFやまがた管轄では第2位の水揚げを誇っている。特に、「ほっこくあかえび」や「するめいか」が良く獲れている。資源確保のため7月は休漁期間が設定されている。また、冬季は荒天により、漁に出ることができない日が多い。

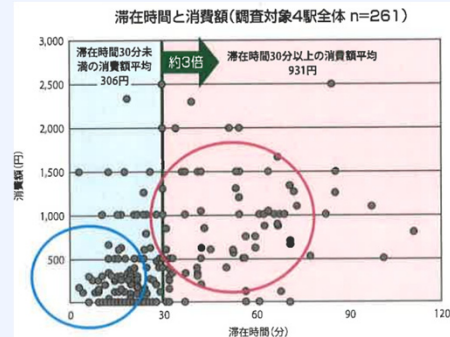
JF 念珠関支所 魚種別漁獲年報 (R2)	取扱高 (千円)	割合	JF庄内 ランキング
さけ	28,743	(5%)	3位
たい	37,114	(7%)	2位
たら	35,473	(7%)	★1位
はたはた	43,865	(8%)	★1位
まぐろ	10,003	(2%)	2位
その他魚類	44,390	(8%)	★1位
するめいか	97,116	(18%)	2位
ほっこくあかえび	94,977	(17%)	★1位
ずわいがに	18,585	(3%)	★1位
さざえ	10,263	(2%)	★1位
さわら	29,093	(5%)	★1位
にしばい	2,229	(0%)	★1位
つばい	12,517	(2%)	★1位
総合計	545,416	(100%)	(県内JF支所2位)

※取扱高10,000千円以上を抜き出して整理

参考2：道の駅での滞在時間について

寒地土木研究所の調査によると、滞在時間が30分以上の場合、消費金額が大きく増加するという調査結果がある。

現道の駅あつみの滞在時間についてはデータが無いが、新たな道の駅では、消費を促すような、様々なアイデアが必要で、その結果として滞在時間も伸びるような仕掛けの構築が重要と考えている。



(出典：寒地土木研究所 道の駅ハンドブック)

3. 施設テーマの設定、コンテンツ・導入機能・施設規模の案

(1) 事業目的

- ▶ 日沿道・新潟県境区間の延伸に向け、鼠ヶ関IC隣接の適地に道の駅あつみを移転し、防災機能を高め、地域拠点の核（コア）として整備することで、コンパクトプラスネットワークの都市構造を実現し、持続可能なまちづくりを推進。
- ▶ 質の高いサービスを展開・提供し、快適に、満足度高く、暮らし続けることができる鼠ヶ関地区の価値向上。（QOLの向上）
- ▶ 地域にお金落ちて、地域で循環する、地域で稼ぐ仕組みの構築。



(2) 施設テーマ（案）

①内部環境分析

■鼠ヶ関地区のポテンシャルと課題

- ▶ 鼠ヶ関港では、底引き網漁による多品種の地魚が水揚げされていることがポテンシャル。（P7参照）
⇒ 7月は休漁期となり、冬季は荒天が多いことなどから季節によっては鮮魚の品不足が懸念されるなかで、充実した品揃えの確保が課題となる。また、獲った魚を競りに出すか、直売するかは漁師に選択肢がある。水産の産直市場を形成できる可能性があり、鼠ヶ関港の魚価を上げることが地域振興に繋がる。
- ▶ 鼠ヶ関港（JF念珠関支所）では全国でも珍しい「夕競り」が行われており、競り落とされた魚介は豊洲へ流通している。
- ▶ 「鼠ヶ関マリーナ」や「マリパークねずがせき」といった海洋性レクリエーション基地がある他、「恋する灯台」（鼠ヶ関灯台）、弁天島、厳島神社などの観光資源が集まっているが認知度は高くない。また、日本海に沈む夕陽が人気であり多くの人を訪れるが、景色を活用したサービスや取り組みなどは積極的には行われていない。

■温海地域のポテンシャルと課題

- ▶ 「在来作物」（あつみかぶ、越沢三角そばなど）や、あつみ豚を調達可能。
⇒ 少量多品目生産の農家が多く、季節によっては品不足が懸念される。
- ▶ 「あつみ温泉」では魅力ある温泉観光地に向けた取り組みが様々行われているが、観光客数は減少中。
- ▶ 「関川しな織り」など、地域の伝統文化、伝統芸能等が色濃く残っているものの、認知度は高くない。

■鶴岡市のポテンシャルと課題

- ▶ 豊かな自然、先人たちにより開発・継承されてきた「在来作物」、出羽三山の伝統的な「精進料理」など、ユネスコ食文化創造都市「鶴岡」を体験できる。
- ▶ さくらんぼ、メロンなど、全国的にも有名な「フルーツ王国」である。ただ、温海地域は市中心部から離れており、豊富な資源の流通・確保が課題となる。

■道の駅全般に対するニーズ

- 利用者全般**
 - ▶ 利用者の大多数が「綺麗で使いやすイトイレ」を求めている。
 - ▶ “旬”の食材など、鮮魚や伝統食材といった「ここでしか買えない特別なもの」を求めている。
- ファミリー層**
 - ⇒ 子どもの遊び場、芝生広場といった子どもを自由に遊ばせられる施設とともに、一休みできることを求めている。
- ペット同伴利用者**
 - ⇒ ペットと散歩できる、遊ばせられることを求めている。

③市場環境

- 「目的地の1つとして利用している」人（全体の15%）**
 - ⇒ 地域で生産されている伝統食材や加工食品、郷土料理が楽しめること、また道の駅を拠点とした周辺観光・散策に対するニーズが高く、「地域ならではの体験・情報」を重視している。
- 「あれば立ち寄り利用している」人（全体の59%）**
 - ⇒ 地域で生産されている伝統食材や加工品、郷土料理が楽しめることや、トイレが使いやすく綺麗であることに対するニーズが高く、「道の駅施設の満足感」を重視している。
- 「ほとんど利用しない／トイレを利用する程度」人（全体の26%）**
 - ⇒ 「地域ならではの」の食材に対するこだわりや、長時間の滞在に対するニーズは高くない一方、食事の豊富さ、時間の自由度やトイレが使いやすく綺麗であることに対するニーズが高く、「立ち寄り利用に対する手軽さ」を重視している。

②競合環境

■競合市場の定義：高規格道路沿道に位置し道路利用者の休憩機能を有した集客施設（道の駅）

- ▶ 道の駅「鳥海」ふらっと（鼠ヶ関ICより約70km）
 - JF婦人部による浜食堂、直売所がキラコンテンツ。
 - 年間213万人（令和元年）が利用する人気の道の駅。
 - 複数のフードテナントが入っているほか、旬の食材カレンダーの提示や、年間を通したイベントを実施しており、飽きられないための試みが施されている。
- ▶ 道の駅「朝日」まほろば（鼠ヶ関ICより約40km）
 - 内陸部にある道の駅で、海産物より農産物に強みがある。
 - 「朝日みどりの里」の一部として立地しており、物産館のほか、温泉、プール、宿泊施設等といった様々な施設が隣接しており、様々な目的を持った観光客をターゲットにしている。



写真：道の駅鳥海HP

■温海地域・鼠ヶ関地区に対するニーズ

- 観光客**
 - ▶ 鼠ヶ関港で実施されている、全国でも珍しい「夕競り」との連携など、“旬”な食材の提供が求められている。
 - ▶ 日沿道利用者の休憩の場として、あつみ温泉を連想させる足湯や温浴施設が求められている。
- 地元住民**
 - ▶ 朝採れ野菜や鮮魚など、地元の食材を購入できることが求められている。
 - ▶ 鼠ヶ関地区周辺に子どもが遊べる広場、施設が少ないため、遊具のある遊び場が求められている。
 - ▶ 平時は集会利用、非常時には防災拠点として機能する施設が求められている。

■「新しい生活様式」における道の駅へのニーズ

- 全般**
 - ▶ 消毒液や検温システムの設置、換気の徹底など、安心・安全に利用できる施設・設備が求められている。

施設テーマ：鼠ヶ関・温海・鶴岡の“旬”をつないで、手軽に、いつ来てもワクワクする道の駅
農林水産物の生産状況が「少量多品種」という地域の特徴を逆手に取り、「食のゲートウェイ」として鶴岡の食文化の豊富さを紹介する道の駅とする

3. 施設テーマの設定、コンテンツ・導入機能・施設規模の案

(3) 主要コンテンツ・導入機能 (案)

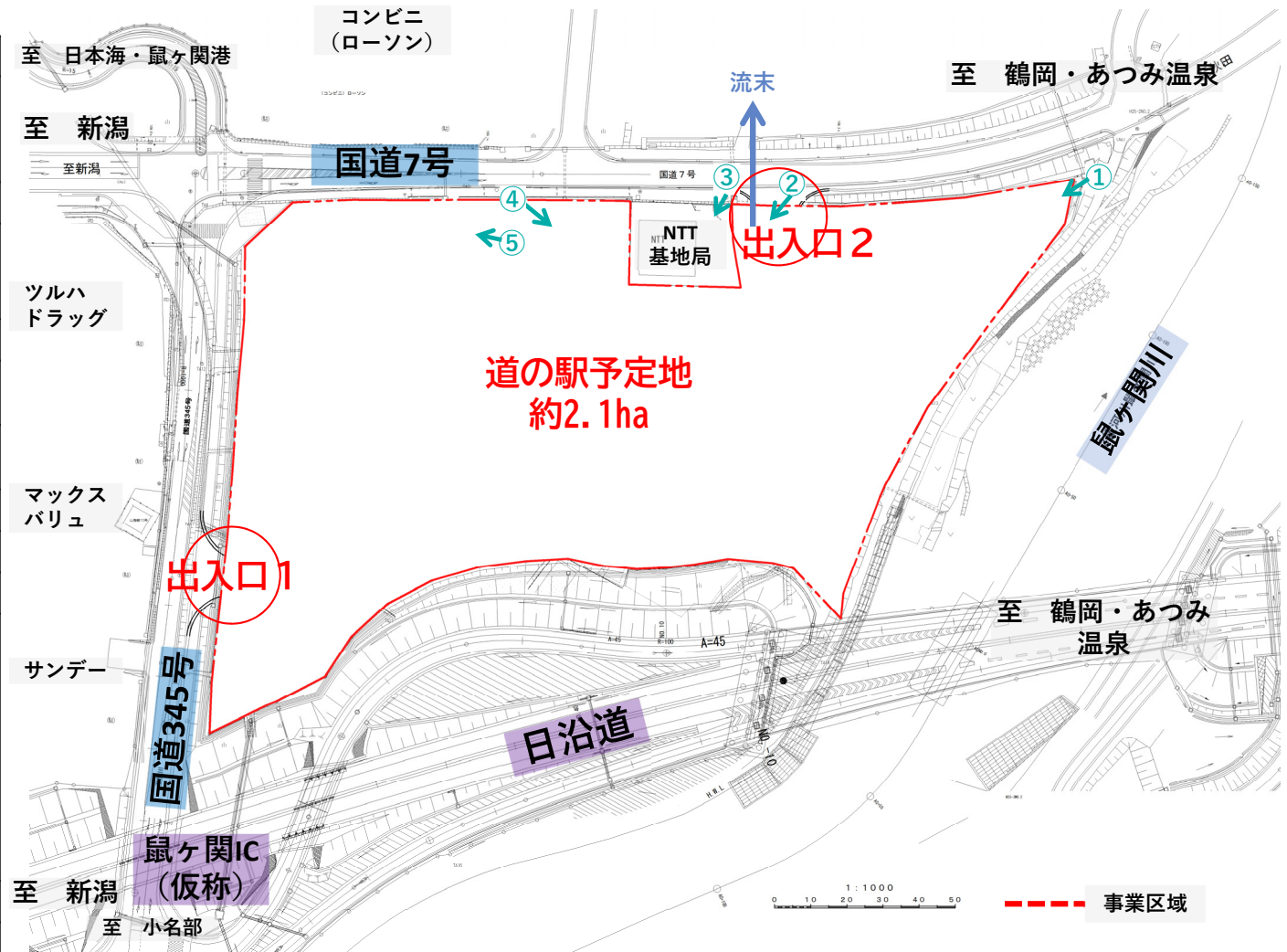
	そのために必要な施設の機能・考え方	施設概要・空間コンセプト・イメージ写真
産直・物販施設	<ul style="list-style-type: none"> 鼠ヶ関港で水揚げされた魚介類をメインに、新鮮な庄内浜の地魚を取り扱うこと。 鼠ヶ関地区・温海地域の食資源・伝統工芸品等の「発信拠点」となる売り方が出来ること。例えば、生産者や地域に精通した人間が商品の魅力・ストーリーを伝えられる仕組みなど。 鼠ヶ関地区、温海地域をメインに、鶴岡市、山形県及び新潟県村上市の地場産品を取り扱い、地域に還元する仕組みが構築されていること。 休漁期・厳冬期など、一次地場産品の品不足が想定される時期であっても、オリジナル加工品の開発等を通じて地場産品の充実に努めることが可能なこと。 	<p>『鼠ヶ関港の活気を感じられる市場的産直空間』</p> <ul style="list-style-type: none"> 漁業、農業関係者等による対面販売により、市場的な活気を感じられる空間 大漁旗などをモチーフにした装飾／耐水性があり維持管理しやすい床仕上げ材 売り場を一望しやすい背が高すぎない什器類／冷蔵・冷凍什器の充実 食品加工機能・施設の充実 <p>『日本海・庄内浜を五感で味わう物販施設』</p> <ul style="list-style-type: none"> 紅エビなど新鮮な魚貝類を見る・食べる・触るなど、様々な体験ができる空間 (生け簀・水槽等の設置) 商品とともに、商品の魅力・ストーリーを伝えられる映像 (漁の様子、夕陽など) を流すなど、視覚・聴覚で楽しめる空間
飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> 鼠ヶ関港で水揚げされる魚介類をはじめ、年間通して旬の食材・料理を楽しむ、訪れるたびに新たな職の体験ができること。 利用者が自由に料理・時間・場所を選べ、訪問するたびに異なる食体験を楽しめること ⇒『フードコート』形式による飲食提供 メインターゲットは1～5人程度のグループに設定 (出口調査より) するとともに、団体客の利用にも柔軟に対応できること 地元客が日常的に・気軽に立ち寄り出来ること 	<p>『地元食材を活用した豊富な選択肢を誇るフードコートコーナー』</p> <ul style="list-style-type: none"> 自分のスタイルで気軽に楽しめるフードコートスタイルの飲食施設 鼠ヶ関港で水揚げされた新鮮な魚貝類を提供する店や、越沢三角そばを提供する店、あつみ豚を活用したファストフード店など、豊富な選択肢により何度利用しても飽きさせない空間 <p>『新しい生活様式に対応する半屋外空間の活用』</p> <ul style="list-style-type: none"> 「新しい生活様式」における利用や、ペット同伴利用など、様々なニーズへの対応が可能な半屋外空間 (テラス席、大屋根など) 可動間仕切りにより、大人数の個室の利用 (集会、ツアー利用など) にも対応可能な空間
情報発信施設 休憩施設	<ul style="list-style-type: none"> ネットでは手に入らない、「ここならではの」情報が映像などから手に入れられること 鼠ヶ関マリーナ、魚市場、あつみ温街などに足を伸ばしてみたくなるような情報発信が出来ること コロナ後のインバウンドを見据え、JNTO認定カテゴリー2の観光所機能があること 観光コンシェルジュの配置により上質な観光情報提供が行えること 	<p>『地元の穴場スポット紹介など、ニッチでコアな面白い観光案内』</p> <ul style="list-style-type: none"> インターネットでは手に入りにくい「ここならではの」情報を提供 (例: 地元住民のみぞ知る夕陽の穴場スポット、周辺観光に役立つリアルタイムの情報 など) 夕陽がキレイに見える場所などの観光PR映像を放映し、視覚的に立ち寄りを喚起する仕組み
	<ul style="list-style-type: none"> 『鼠ヶ関で一休み』が目的となるよう、子供が楽しみ、ペットも遊べ、大人も疲れが取れるような休憩施設があり、サービスが展開されていること 	<p>『鼠ヶ関で一休みすることが目的化する休憩施設』</p> <ul style="list-style-type: none"> 日浴道利用者が鼠ヶ関で気軽に休憩したくなる施設 (例: 足湯・サウナ (河川空間を活かした)) などの休憩施設 子どもが楽しみ、ペットが自由に遊べるような設備の設置
24トイレ	<ul style="list-style-type: none"> キレイ・清潔は当たり前。『トイレ休憩するなら鼠ヶ関』と評判になるようなクオリティがあること トイレの配置等を工夫し、トイレ目的の利用者に購買を促す動線の整理がされていること 	<p>『海の中のようなトイレ整備・トイレのついでに見て回りたくなるシカケ』</p> <ul style="list-style-type: none"> 女性用にはパウダーコーナーを設置 間接照明、地元産木材等を基調とした柔らかく落ち着いた空間 子ども連れにとっても利用しやすいキッズトイレを設置 男性が育児参加できるよう、授乳室 (女性専用) とオムツ替えスペース (男性も使用) を別々に設置
駐車場・外構	<ul style="list-style-type: none"> 外でも中でもない、WITHコロナを前提に営業が継続でき、自然・四季を感じながらも快適に滞在できる空間の創出。 安全安心な駐車場動線、災害時には広域防災の集合拠点としても活用 	<p>『賑わいが外に溢れ出す建物と外構のシームレスな繋がり』</p> <ul style="list-style-type: none"> 道の駅の賑わいが中だけでなく、外にも溢れて見えるような仕掛け (動線・たまり場の設計) <p>『隣接する鼠ヶ関川護岸との一体的な利用』</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然・四季を感じられるよう、敷地周辺にある自然環境を積極的にランドスケープデザインを取り込んだ空間設計 <p>『防災拠点としての活用も想定した駐車場・外構の空間整備』</p> <ul style="list-style-type: none"> 広い駐車場動線、駐車マスの確保／サインの充実、接触事故に配慮した照明柱の配置 災害発生時など有事の際に防災拠点として活用できるよう広い平場の確保、災害時に使える設備の設置

3. 施設テーマの設定、コンテンツ・導入機能・施設規模の案

(4) 施設規模（案）と予定地の概況

■施設規模（案・今後意見等踏まえて更新予定）

	施設機能	面積(案)	現状面積
道路休憩施設	24時間トイレ	200㎡	429㎡
	道路情報施設 観光情報施設	170㎡	
	子育て関連施設	30㎡	—
地域振興施設	産直・物販施設	500㎡	332㎡ パザール119㎡
	バックヤード	200㎡	57㎡
	飲食施設 (食事スペース)	180㎡	143㎡
	フードテナント 厨房	100㎡	106㎡
	事務室	70㎡	58㎡
共用部		250㎡	51㎡
建物延床面積（案）		1,700㎡	1,295㎡
外構	駐車場・歩道 小型車：109台 大型車：29台 車椅子用：3台 思いやり用：3台 EV車用：3台 自動二輪車：9台 荷捌き用：5台 を想定	14,400㎡	10,877㎡
	広場	2,420㎡	720㎡
	余剰地	2,480㎡	—
	敷地全体面積	21,000㎡	12,892㎡



①敷地全景



②排水樹



③NTT基地局入口



④NTT基地局南面



⑤国道7号側敷地境界



4. 事業手法・事業スキームについて

鶴岡市では、本道の駅事業については、民間事業者の創意工夫を最大限引き出すことを目的に、PFI（BTO）方式での実施を検討している。事業手法・工程・スキームの概要は以下のとおり。日沿道鼠ヶ関IC（仮称）が開通後となる2027年度初頭の開業を目指す。

■PFI（BTO）方式

- 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）に基づき実施する方式。施設整備・維持管理・運営を一体事業として発注する。

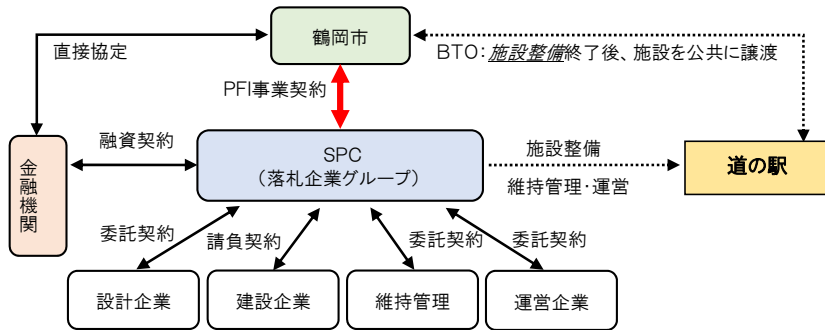


図 事業手法のイメージ

■スケジュールの想定

プロセス	2021	2022		2023		2024 (R6)		2025		2026 (R8)		2027 年度～
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	
	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
計画検討	可能性調査	AD調査		MO調査								
PFI方式等	事業者選定	公募内容検討		事業者・公募・選定								
	設計・建設期間	SPC組成・選定プロボ		設計1年6ヵ月		施工1年3ヵ月		※検査含む		準備6ヵ月		開業
開館準備												

※建築工事着工のタイミングは、対象敷地における粗造成完了後であり、詳細は今後調整

図 事業工程のイメージ

■施設使用料・リスク分担の留意事項について

- 定期的な施設使用料について
 - 冬季は客足が伸びづらい実績を踏まえ、固定ではなく収益連動を想定
- 広場等でのイベント実施時の一時的な施設使用料・占用許可・占用料等について
 - 行政財産目的外使用許可によりイベント実施時には場所代を徴収する。なお、例えば年50回のイベント開催というKPI設定と、そのインセンティブとなるような仕組みを併せて検討する。
- コロナ禍のような想定外のリスク対応について
 - 原則公共による赤字補填は行わず、事業者による事業継続のための工夫を求める。ただし、個別協議事項として取り扱う。

■事業範囲・事業期間の案（事業スキーム案）

No	項目	内容			
01	事業手法	PFI（BTO方式）（DBO方式・従来+包括委託方式も並行して検討）			
02	支払い方式	混合型 ※混合型における事業者の収入は、市からのサービス購入料支払+民間収益施設運営業務による収入+独立採算業務による収入を想定			
03	設計・建設・開業準備	2年9ヵ月（設計建設2年9ヵ月、竣工2ヵ月後開業・準備6ヵ月）			
04	維持管理・運営期間	15年			
05	民間事業者の業務範囲	ア. 資金調達業務	資金調達業務（主に初期投資費用）	【PFIの場合】	民
		イ. 調査業務	用地測量業務 地質調査業務		公
		ウ. 造成業務	造成設計業務 造成工事業務		公
		エ. 設計業務	建築設計業務（建築物・外構・広場・防災施設（調整池、貯水槽、災害発生時の発電システム等） その他関連業務（各種許認可、必要な調査等）		民
		オ. 建設業務	建設工事業務建築物・外構・広場・防災施設（調整池、貯水槽、災害発生時の発電システム等） 備品等調達・設置業務 工事監理業務 施設引渡業務		民
		カ. 開業準備業務	運営体制の確立及び従業員の研修に関する業務 マニュアルの整備に関する業務 事業計画の策定及び開業後の実施に向けた準備に関する業務 広報業務 オープニングイベントの実施業務		民
		キ. 運営業務（サービス購入）	統括管理業務 運営管理業務 観光情報コーナー運営業務 広報・情報発信業務		民
		ク. 運営業務（独立採算業務）	産直・物販コーナー運営業務 飲食コーナー運営業務 テナントリーシング・管理業務 イベント企画・実施業務（軽トラ市・キッチンカーなど）		民
		ケ. 維持管理業務（サービス購入）	建築物・建築設備保守管理業務 備品等保守管理業務 清掃・環境衛生管理業務 外構・植栽保守管理業務 修繕業務 警備業務 駐車場・駐輪場管理業務		民
		06	民間収益事業（独立採算、自由提案）	自動販売機運営業務 その他自主提案 敷地余剰地を活用した収益施設の設置・運営（提案による）	

5. 現道の駅あつみの今後について

■現道の駅あつみは新道の駅の開業に合わせ廃止

現道の駅あつみは、市と土地賃貸借契約を結び、第三セクターである株式会社クアポリス温海により施設建設・事業運営を行っている。新道の駅との機能競合を避けるため、新道の駅の開業に合わせて廃止する方向で検討を進めている。

■新道の駅事業者に求めること

現道の駅あつみが、これまで運営事業として培ってきたネットワーク・地元生産者等とのつながりは、かけがえのない地域の財産となります。新道の駅の運営事業者には、この財産を様々な形で引き継ぎ、更に発展していくような提案を求めたい。



現道の駅あつみの概況

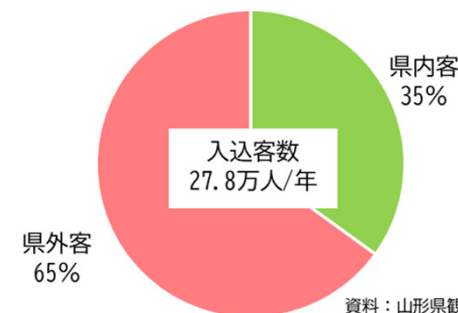
○日本海に沈む夕日を眺められる絶好のロケーションを強みに、国道7号を走行する観光客の立ち寄りが多い道の駅



写真：全国「道の駅」連絡協議会

○利用者の7割が県外客、地元客は1割程度

現道の駅あつみ入込客数内訳



資料：山形県観光統計 (H31)

○よく売れている商品はドライブレのお供の「お菓子類」や「水産加工品」



○レストラン早磯では地元海産物を活用したメニューが人気で、フードテナント内でも様々な地物を活用したファーストフード商品を販売



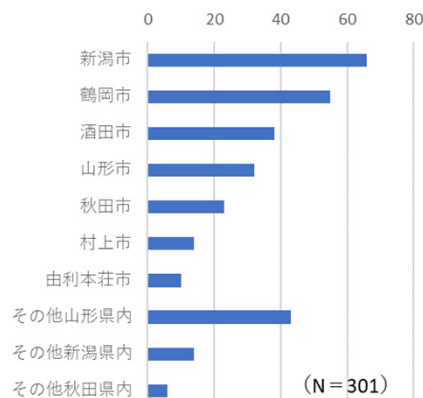
写真出典：道の駅あつみ「しゃりん」BLOG

レストラン早磯の刺身定食

■ 来訪者の居住地（WEBアンケートより）

- ・新潟市からの来訪者が多い。
- ・県内であれば鶴岡市・酒田市など日本海沿いの自治体からの来訪者が多い。
- ・そのほか、山形市・秋田市・村上市・由利本荘市など、道路軸で繋がっている自治体からの来訪者が多い。

回答者住所	回答者数	割合
新潟市	66	22%
鶴岡市	55	18%
酒田市	38	13%
山形市	32	11%
秋田市	23	8%
村上市	14	5%
由利本荘市	10	3%
その他山形県内	43	14%
その他新潟県内	14	5%
その他秋田県内	6	2%
合計	301	100%

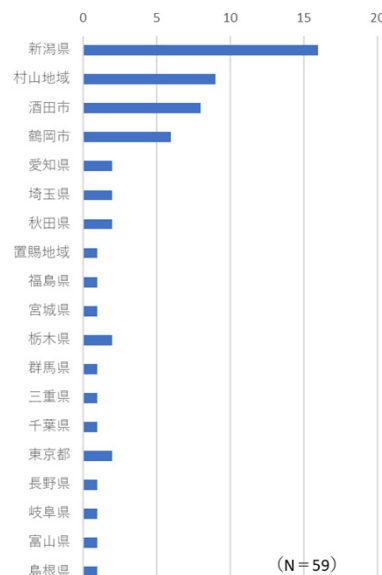


※山形県内及び新潟県・山形県の日沿道沿い自治体の居住者1,613票のうち、当道の駅を利用した方を抽出

■ 来訪者の居住地（出口調査より）

- ・7/30（金）平日中利用客の居住地では、新潟県内が最も多く、次いで山形県村山地域、酒田市、鶴岡市の順に多い。
- ・遠方からの来訪者も多く、ドライブ・ツーリング客が多くみられた。

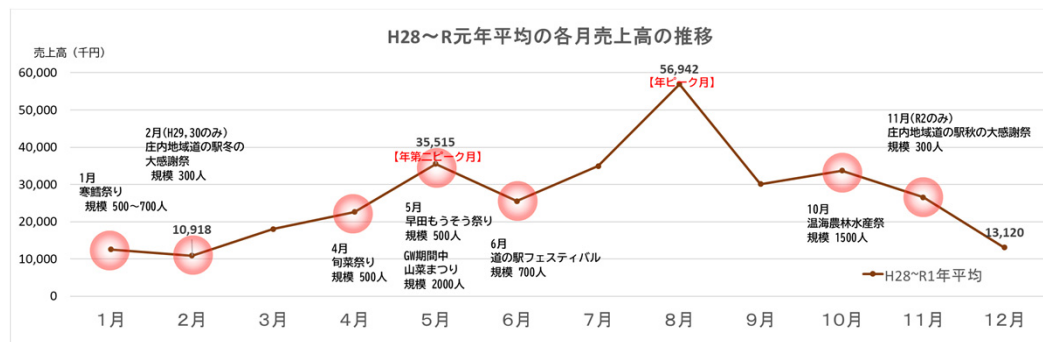
回答者住所	回答者数	割合
新潟県	16	27%
村山地域	9	15%
酒田市	8	14%
鶴岡市	6	10%
愛知県	2	3%
埼玉県	2	3%
秋田県	2	3%
置賜地域	1	2%
福島県	1	2%
宮城県	1	2%
栃木県	2	3%
群馬県	1	2%
三重県	1	2%
千葉県	1	2%
東京都	2	3%
長野県	1	2%
岐阜県	1	2%
富山県	1	2%
島根県	1	2%
合計	59	100%



※R3.7.30（金）のAMに道の駅あつみで出口調査を実施。母数59票。

■ 現道の駅あつみ 月別売上高の推移（コロナ前4カ年平均）

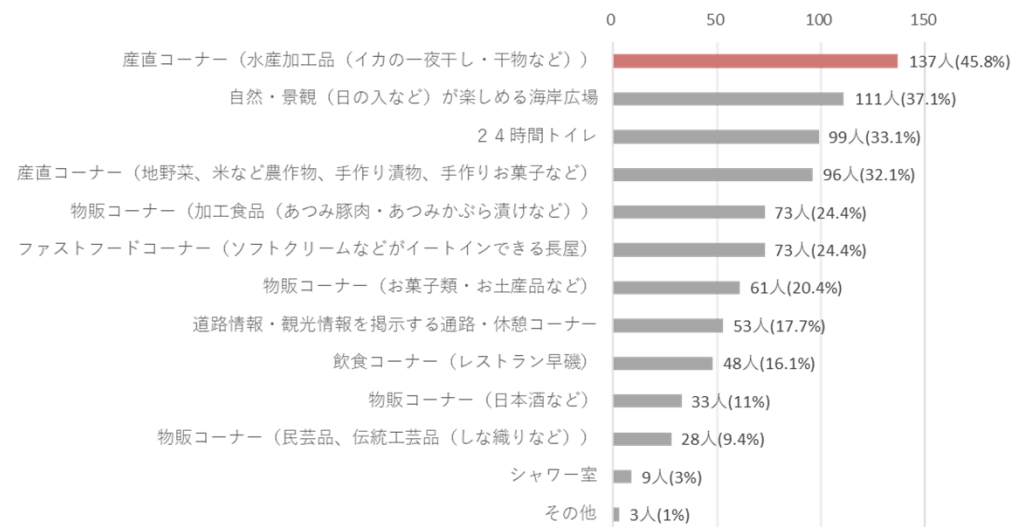
- ・8月の海水浴シーズンが最も賑わう。
- ・12～3月期は売上高も少なくなり、この時期から初夏にかけて様々なイベントが実施されている。



■ 当道の駅を利用して印象に残ったコーナー

- ・水産加工品等の購入に関する回答が最も多い

■ 道の駅あつみ 良かった・印象に残ったコーナー



➤ ヒアリング実施概要

- ✓ 実施目的：新たな道の駅へのアイデアを引き出し、地域の機運醸成を図りながら、施設テーマ等の設定、需要予測及び施設規模を決定するため、地域内・市内事業者を中心にヒアリングを実施した。
- ✓ 実施対象：実施対象は、農林水産生産者団体（15者）、農協（2者）、漁協（1者）、市内企業（小売、飲食、観光等）（計16者）、地元自治会・まちづくり団体等（5者）、現道の駅運営事業者、新道の駅予定地近隣事業者、隣接自治体の計42箇所とした。
- ✓ 実施時期：6月上旬～8月上旬

➤ ヒアリング結果

- ✓ 農林水産生産者団体をはじめ、市内で観光・体験事業や飲食事業を実施している事業者において、新道の駅への積極的な参画意向が聞かれた。
- ✓ 一方、温海地域・鼠ヶ関地区において物販・産直施設や、飲食施設を運営する上での品揃えに関する課題も聞かれた。

農林水産業生産者団体

【新道の駅への参画意向について】

- ・ 現道の駅への出荷団体のほとんどが新道の駅への出荷についても積極的な参画意向を示している。ただし、生産者が出荷したいと思える販売形態（陳列方法、PR方法など）を運営事業者に求める声もあり。
- ・ 鮮魚の産直を行う場合、海鮮丼・刺身定食など飲食施設の運営までセットで参画意向を示している企業あり。

【商品・産品の出荷状況について】

- ・ 7月は休漁期となり、冬期は荒天が多いことなどから、季節によっては鮮魚の品不足が懸念される。
- ・ あつみ豚は通年で提供が可能。
- ・ 温海地域の農家の生産物は種類が豊富な一方で、生産量は多くない。
- ・ 地元農家で産直品が揃わない場合、商品棚を埋めるために庄内平野部からの商品、産品の運搬が必要で、運送コストや人件費が高くなる。
- ・ 夏や冬は山菜などの農産物が少なく、越沢三角そばや、あつみかぶ漬けなどの加工品の販売が重要。
- ・ 以前まで自宅等で加工品の生産を行っていた生産者がいたが、食品衛生基準が煩雑化したため、加工品生産者が減少する可能性がある。

観光・体験事業者

【新道の駅への参画意向について】

- ・ 道の駅の運営事業者として参画意向の地元事業者が複数あり。
- ・ 観光案内所兼体験観光の受付所として参画意向の事業者あり（2坪程度の事務所が必要）。
- ・ イベント時の協力、観光周遊の仕掛けづくりへの協力に積極的な地元事業者が複数あり。

【周辺地域との観光連携について】

- ・ 地域クーポン券等による観光連携は可能。
- ・ 商店や観光施設との連携以外に、イベント（ゆかたゆ巡り等）とのタイアップを図ることも可能。

飲食事業者

【新道の駅への参画意向について】

- ・ 海鮮、ラーメン、越沢三角そばの各市内飲食店について、テナントとしての参画意向あり。
- ・ 土産品の企画、開発への参画を検討している市内飲食事業者もあり。