

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅） 整備計画 概要版



令和4年12月
遊佐町

1. 整備の目的

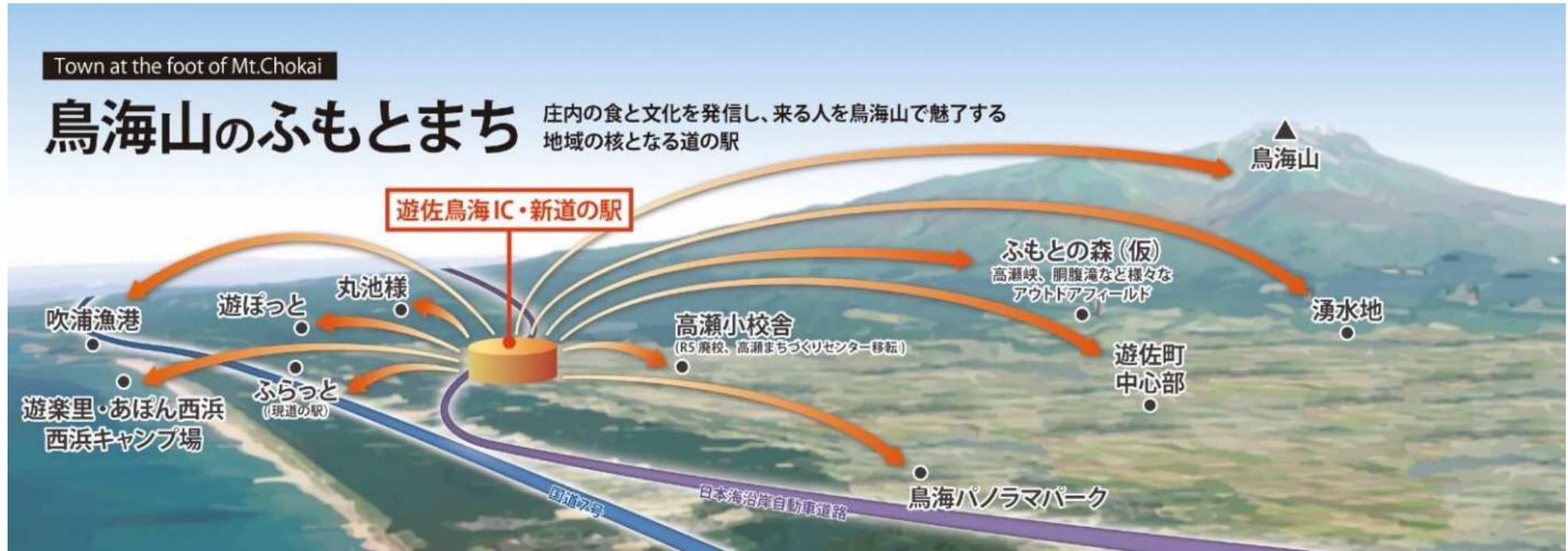


- 整備中の日沿道「酒田みなと～遊佐」及び一般国道7号「遊佐象潟道路」とあわせて、無料の高速道路へ休憩施設を整備することにより、次の世代に更なる地域活性化をもたらすことを目指しています（「遊佐パーキングエリアタウン構想」）。
- 道の駅鳥海の移転再整備として、平成28年3月には基本計画を策定、令和3年6月には遊佐パーキングエリアタウン計画推進委員会を設置し、整備の目的やコンセプト、基本的な施設機能、施設規模、事業手法、今後の進め方などについて、調査検討を重ねています。



移転予定地から鳥海山を望む

2. 遊佐パーキングエリアタウンのコンセプト



○日沿道とのアクセス利便性を最大限に活用します。

○道の駅 = “まち” として、小さな賑わいがたくさん集まることで大きな賑わいを形成するような場を目指します。

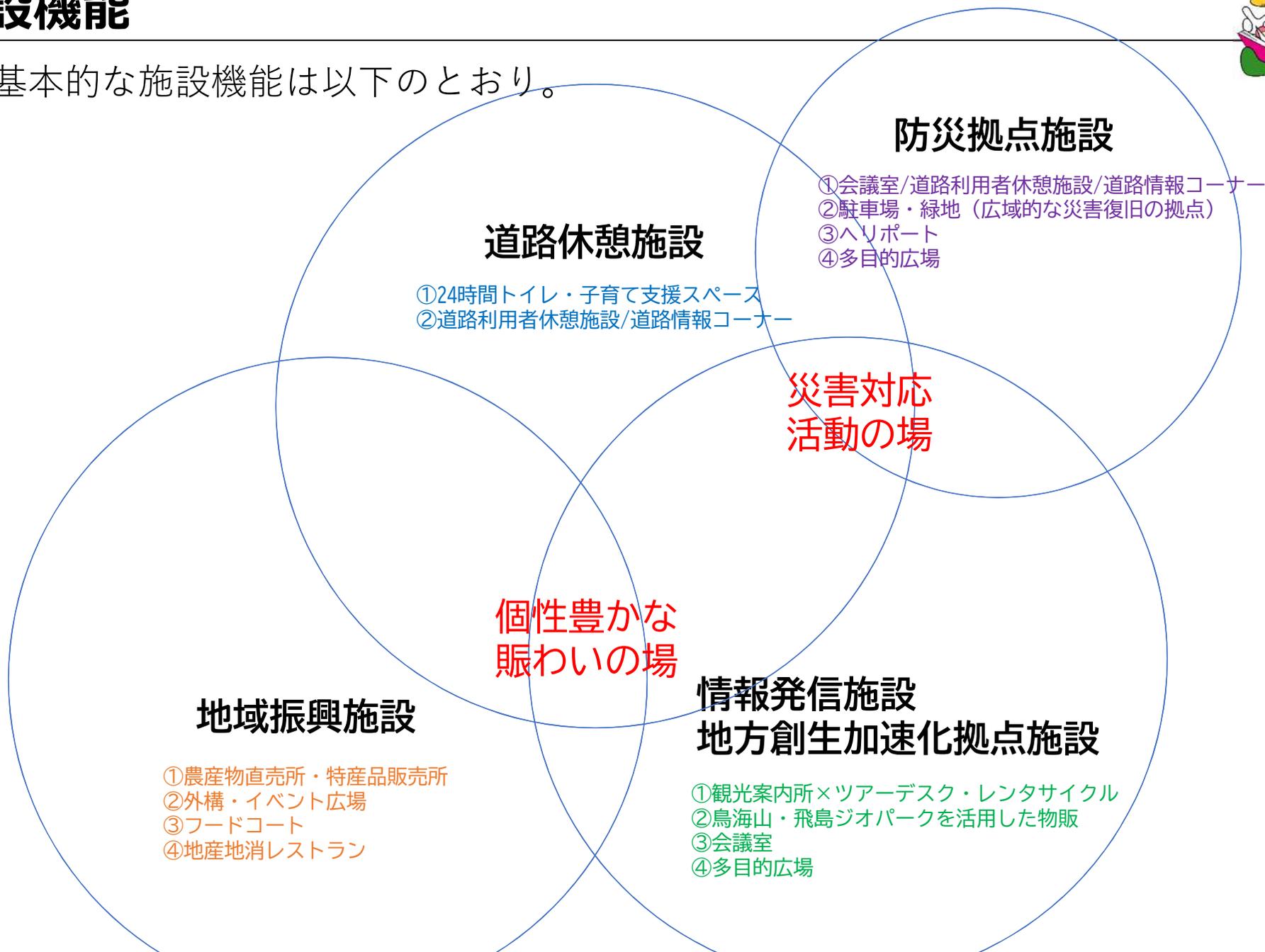
○道の駅はひとつの拠点であり、周辺の賑わいスポットも包括してひとつの道の駅というような視点で考え、機能分散も含め、同じようなシステムで使えるものは活用することで、一体感のある地域おこしを目指します。

○地域全体(ALL遊佐+環鳥海)で、新道の駅への期待に応える場所と仕組みを創っていきます。



3. 施設機能

本施設の基本的な施設機能は以下のとおり。



これら以外に、支援機能として、事務室・休憩室、バックヤード・食糧庫・倉庫、ごみ収集所等を適切に確保します。
なお、**今後、運営事業者の選定を踏まえて、施設機能案の更新を行います。**

3. 施設機能



(1) 地域振興施設

遊佐町や庄内・環鳥海で生産された地のもの（農林水産物・及びその加工品）を販売し、地のものを使用した食事を提供する場所とします。

- ①農産物直売所・特産品販売所
- ②外構・イベント広場
- ③鮮魚販売所
- ④フルーツ・フルーツ加工品販売所
- ⑤フードコート
- ⑥ゆっくり食事ができる空間



写真出典：桜川市観光協会HP（加波山市場）



写真出典：道の駅とよはしHP

3. 施設機能



(2) 道路休憩施設

清潔・衛生的な24時間トイレを有する道路利用者に選ばれる休憩場所とします。

①24時間トイレ

- ・子育て支援スペース

②道路利用者休憩施設

- ・道路情報コーナー（ミニFMブース）



写真出典：宝塚北サービスエリアHP

3. 施設機能



(3) 情報発信施設・地方創生加速化拠点施設

遊佐町・環鳥海の魅力・資源を理解した地域プロデュース活動の拠点とします。
(PATに留まらず町内の様々な場所をフィールドに活動を展開)

①観光案内所×ツアーデスク

②鳥海山・飛鳥ジオパークという
コンテンツを最大限活かした物販

③オープンスペース
(会議室・休憩スペース)

④多目的広場



写真出典：
戸隠キャンプ場HP



写真出典：静岡県富士山世界遺産センターHP

3. 施設機能



(4) 防災拠点施設

日沿道IC直結という地の利を最大限活かし、災害からの迅速な復旧・復興のための活動拠点とします。

① 会議室/道路利用者休憩施設
/道路情報コーナー

② 広域的な災害復旧の拠点となる駐車場

③ ヘリポート

④ 多目的広場・緑地



写真出典：山形県/国交省HP

表 災害時に必要となることが想定される機能

導入機能	想定される内容	遊佐 PAT における必要性
広域的な災害復旧活動拠点	・自衛隊や TEC-FORCE の活動拠点や周辺の自治体と連携した広域的な活動拠点	・火山・洪水・津波などの激甚災害のリスクがあるため、災害復旧機能を設置
緊急物資等受入拠点	・物資の集積仕分け、配布を行う集積場所としての機能 ・大型車輛等による物資等の搬入拠点としての機能を想定	・町民の生命・安全性確保のため、物資集配拠点機能、大型車両駐車スペースを設置
緊急ヘリポート	・災害復旧の人員、資機材、救援物資等の積み下ろし機能	・離着陸スペースを設置
非常用発電機	・停電後 72 時間安定的に電力供給が可能な設備	・BCP 対応を行う上で必要な機能として設置
再生可能エネルギー発電設備	・太陽光、風力、小水力、水素など脱炭素社会における次世代エネルギー	・非常用発電機の能力をサポートする機能として設置
ソーラー式 LED 照明	・停電時の夜間でも灯りを提供することが可能な設備	・駐車場及び広場内の照明施設として設置
貯水タンク	・断水時でも上水として利用可能	・BCP 対応を行う上で必要な機能として設置
衛星電話	・停電時、インフラ断線により孤立した状態でも外部との連絡が可能	・BCP 対応を行う上で必要な機能として設置
仮設トイレシステム	・復旧・復興等の活動を行う人向けの仮設トイレシステムの導入を想定。 ・復旧・復興の段階によって必要となるトイレ数は変わることが想定されるため、最大数を見据えて確保する。	・災害復旧活動拠点の機能をサポートする機能として設置
防災複合施設	・災害時：各機関の前線本部基地としての機能を想定 ・平常時：地域の会議及び休憩所等の憩いの場としての機能を想定	・災害復旧活動拠点の機能をサポートする機能として設置
情報発信設備	・道路交通情報、気象情報、生活情報（電話・電気・水道・トイレ等）、避難・医療施設の案内、緊急支援物資の情報などの発信	・道路情報コーナーにおける、液晶モニター、DJ ブース（ミニ FM）設備として設置

3. 施設機能



(4) 防災拠点施設

当PAT計画は、エネルギーステーションとしての期待も大きい施設です。蓄電池システム+EV等給電機、及び自家給油所などの機能が想定されますが、これらの機能については、別途、再生可能エネルギーに関する事業者との協働により実装を目指すこととします。

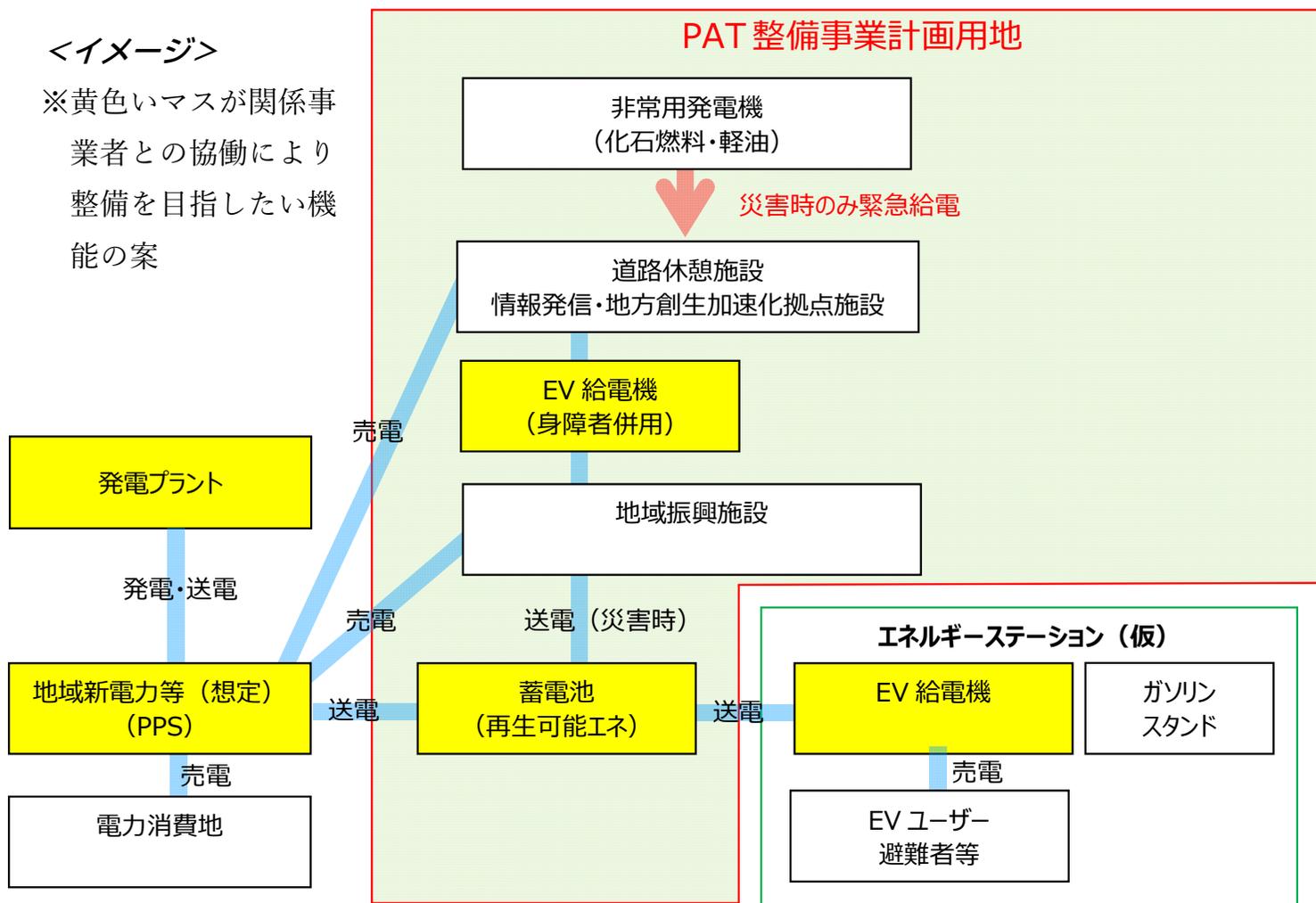


図 関連事業者と協議連携して実装を模索する機能のイメージ

4. 施設規模



新道の駅の延べ床面積は約2,450㎡を見込んでいます。そのほか、防災拠点施設として約120㎡を見込みます。

表 道の駅施設の諸室面積

施設名	諸元等	規模約	
地域振興施設	①農産物直売所・特産品販売所	農産物・特産品を一同で販売可能な一体的な空間、駐車場からのアクセス性を重視	450 ㎡
	②鮮魚販売・厨房加工室	3店舗程度と想定	120 ㎡
	③バックヤード	※直売所の40%程度	180 ㎡
	④菓子加工施設		40 ㎡
	⑤菓子販売施設		40 ㎡
	⑥フードコート	イートインスペースの分散配置も	245 ㎡
	⑦フードコート 厨房	考慮しながら全体で180席程度の確保を目指す	125 ㎡
	⑧地産地消レストラン(ゆっくり食事ができる空間)	鳥海山の景色等を楽しみながら食事が可能なプライベート空間	150 ㎡ ※厨房含む
	⑨事務室・休憩室	机6基+休憩・更衣・ロッカー等	100 ㎡
	⑩飲食トイレ		20 ㎡
道路休憩施設	①24時間トイレ・子育て支援スペース	男子トイレ(小8器・大6器) 女子トイレ(大26器) オストメイト・大型ブース・多機能・子供トイレ・洗面所・パウダーコーナー・授乳室等を設置	325 ㎡
	②道路利用者休憩施設/道路情報コーナー	24時間トイレへの動線軸線上に配置、道路情報モニターを設置	75 ㎡
情報発信施設・地方創生加速化拠点施設	①観光案内所×ツアードesk	観光窓口としてカウンターや更衣室・ロッカーも想定	305 ㎡
	②鳥海山・飛鳥ジオパークというコンテンツを最大限活かした物販	ジオに関する展示と、関連するアイテム販売が可能な空間	
	③オープンスペース(会議室等)	多目的な用途に利用可能	120 ㎡
	④風除室・バルコニー等共用スペース	共用廊下・風除室・バルコニー等	155 ㎡
合計		2,450 ㎡	

表 道の駅施設の諸室面積(防災拠点施設)

施設名	諸元等	規模約	
防災拠点施設	①防災倉庫・自家発電設備	災害にそなえた各種防災用品の備蓄に対応、72時間対応の自家発電を設置	120 ㎡

表 道の駅施設の駐車場・外構等面積

施設名	諸元等	規模約
①駐車場/ヘリポート	24時間利用可能な駐車場 小型車222台 障がい者7台 思いやり7台 EV車3台 (※今後の拡張性に留意) 二輪車8台 大型車30台 セミトレ車2台 バス乗降場の設置 ヘリポートの設置(航空法79条 但し書きに準拠)	駐車場 14,600 ㎡ うちヘリポート 1,600 ㎡ 通行帯 1,000 ㎡ 施設管理者用駐車場 700 ㎡
②多目的広場	天然芝を想定 災害活動救援部隊の野営スペースとして6人用天幕175張、炊き出し活動等が可能な施設	4,000 ㎡ その他緑地法面 6,500 ㎡
③外構・イベント広場	様々なイベントに対応した外構施設、洗い出し舗装・透水性舗装を想定	2,000 ㎡
④貯水施設		180 ㎡
⑤環境配慮施設		40 ㎡

4. 施設規模



※モデルケース検討案

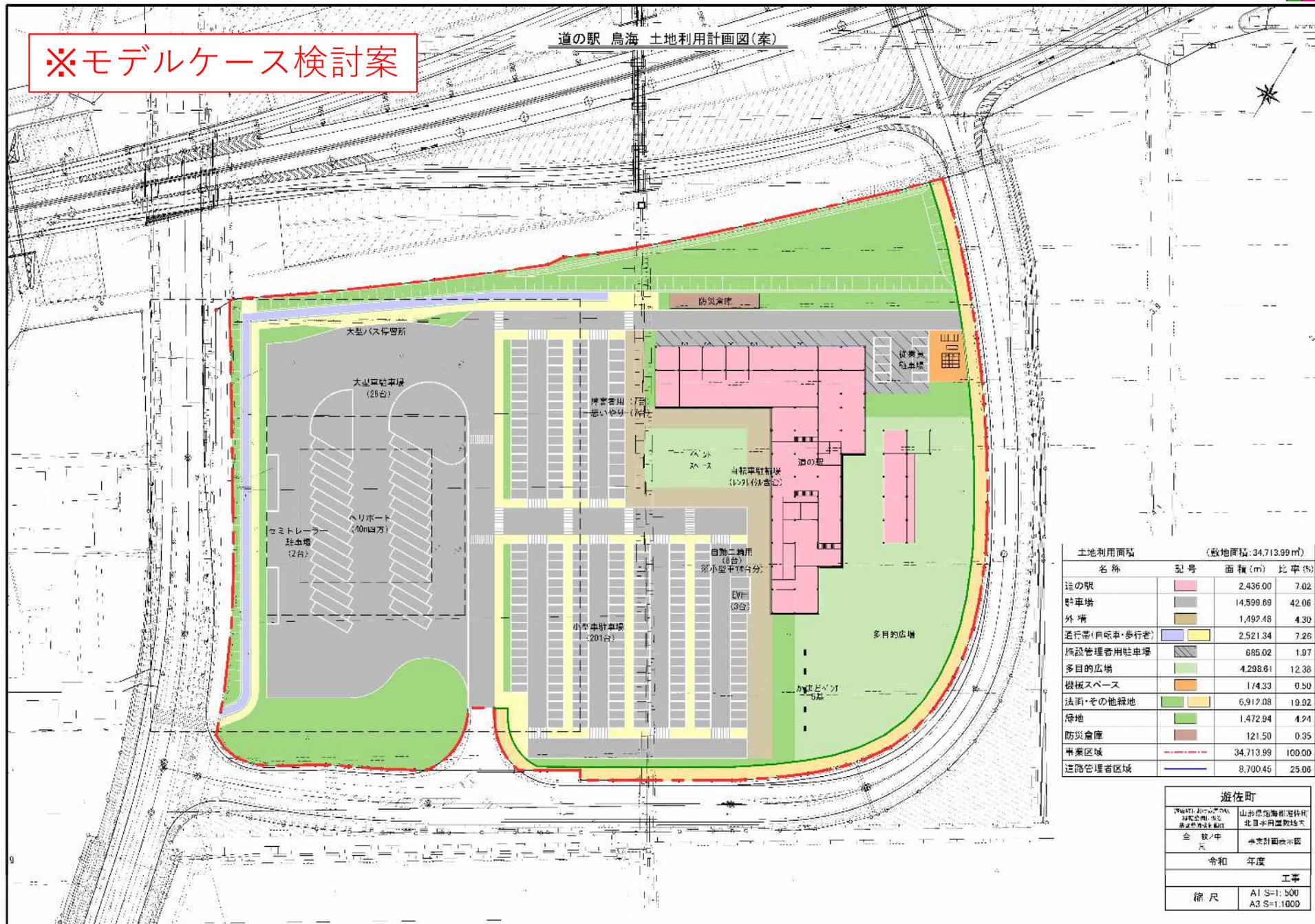


図 土地利用計画図(案)

5. 概算事業費



概算事業費を以下のとおり整理します。

表 概算事業費

	事業名（仮称）	数量	概算事業費
1	建築工事費	約 2,450 m ² 機械設備・什器備品 含む	1,470,000 千円
2	駐車場・外構工事費	約 3.1ha	730,000 千円
3	土木設計費他	約 3.1ha	59,880 千円
4	盛土造成工事費	約 7.7 万 m ³	365,000 千円
5	建築設計費	約 2,450 m ²	75,640 千円
		合計	約 27.0 億円 約 29.7 億円（税込）

財源としては、国庫支出金、地方債、一般財源等を予定しています。一般財源として遊佐パーキングエリアタウン整備基金の設置、管理及び処分に関する条例（令和元年12月6日条例第24号）による整備基金を充当します。

なお、今後、道路管理者との「一体型」による道の駅整備を想定しており、協議を行います。その他にも、財源確保に向けて様々な手法を模索しながら、可能な限り町負担額を圧縮するよう努めることが課題となります。

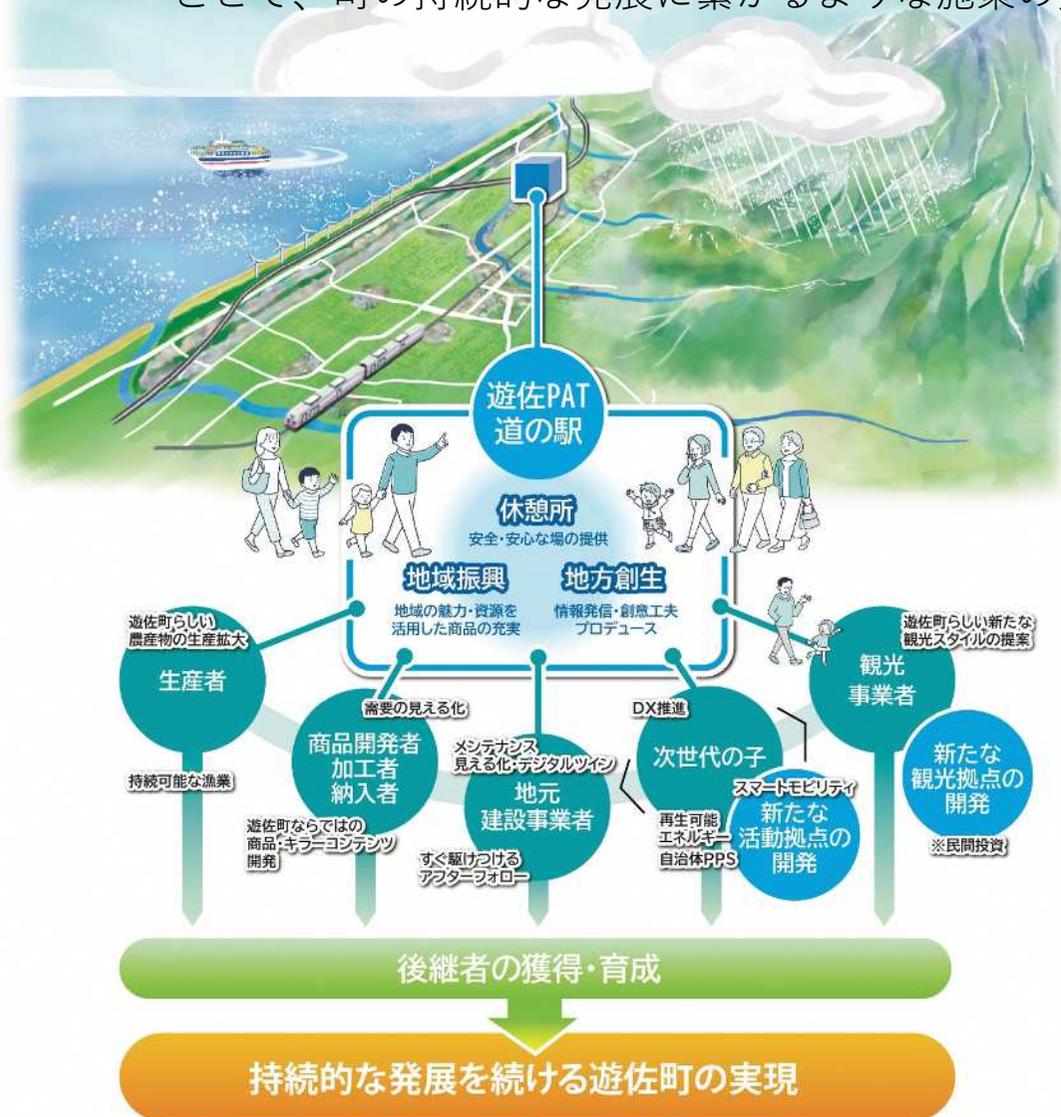
6. 経済波及効果の試算



新道の駅により得られる効果（期待）

短期的： 運営事業者の様々な創意工夫により得られる利益により、商品原価や人件費として還流するものとし、開業5か年平均で約5.8億円/年の効果を期待します。

長期的： 運営事業者と町内の様々な主体が協働することで、町中に賑わいが広がり、様々な産業で後継者が育つことで、町の持続的な発展に繋がるような施策の提案・実施を期待します（※数値目標は設けません）。



短期的な効果の目標値（KPI）

～現道の駅の実績から設定～

現状:H26年～H30年5か年平均 (コロナ前) 入込客数 223万人/年 売上高 4.96億円 経済波及効果 4.2億円	開業後5か年平均 入込客数 300万人/年 売上高 7.40億円 経済波及効果 5.8億円
---	--

	利用客数 (人/年)	×	利用単価 (円)	×	伸び率 (目標値)	=	目標売上高・ KPI	KPI売上高 (千円)	㎡効率 (千円/㎡)
①農産物直売・特産品販売所 ・直売所平日利用率UP、特産品販売の利用率UP等を目指す(案)	234,000	×	1,000	×	1.1	=	250,500	454,500千円	928千円
②鮮魚販売所 ・テナント拡充による利用率UP等を目指す(案)	96,000	×	1,200	×	1.2	=	142,000		
③菓子販売所 ・新規機能設定による新たな需要創出等を目指す(案)、※客数・単価は直売所を参考に設定	71,000	×	900	×	-	=	62,000	284,500千円	825千円
④フードコート ・平日の利用率UP、単価UP、新規機能設定による新たな需要創出等を目指す(案)	167,000	×	800	×	1.8	=	236,100		
⑤地産地消レストラン ・高付加価値化による平日利用単価UP等を目指す(案)	19,000	×	1,600	×	1.6	=	48,400		
								740,000千円	

※この数値は短期的な目標値であり、実現を保証するものではありません。この数値を実現するための様々な取り組みを、運営事業者と町が協働で計画し、実行していくこととします。

※経済波及効果は、産直販売原価、物販・飲食仕入原価、人件費等から試算しています。

図 経済波及効果のイメージ

7. 事業手法



事業者先行選考型

この方式は、施設の指定管理者となる事業者候補者を公募により決定し、同時に行う施設の基本設計に事業者の意見を反映しながら取りまとめるものです。これにより、事業者にとって使いやすい施設整備が図られます。基本設計の思想を活かし、実施設計と施工を発注することで、着実な整備を図ります。

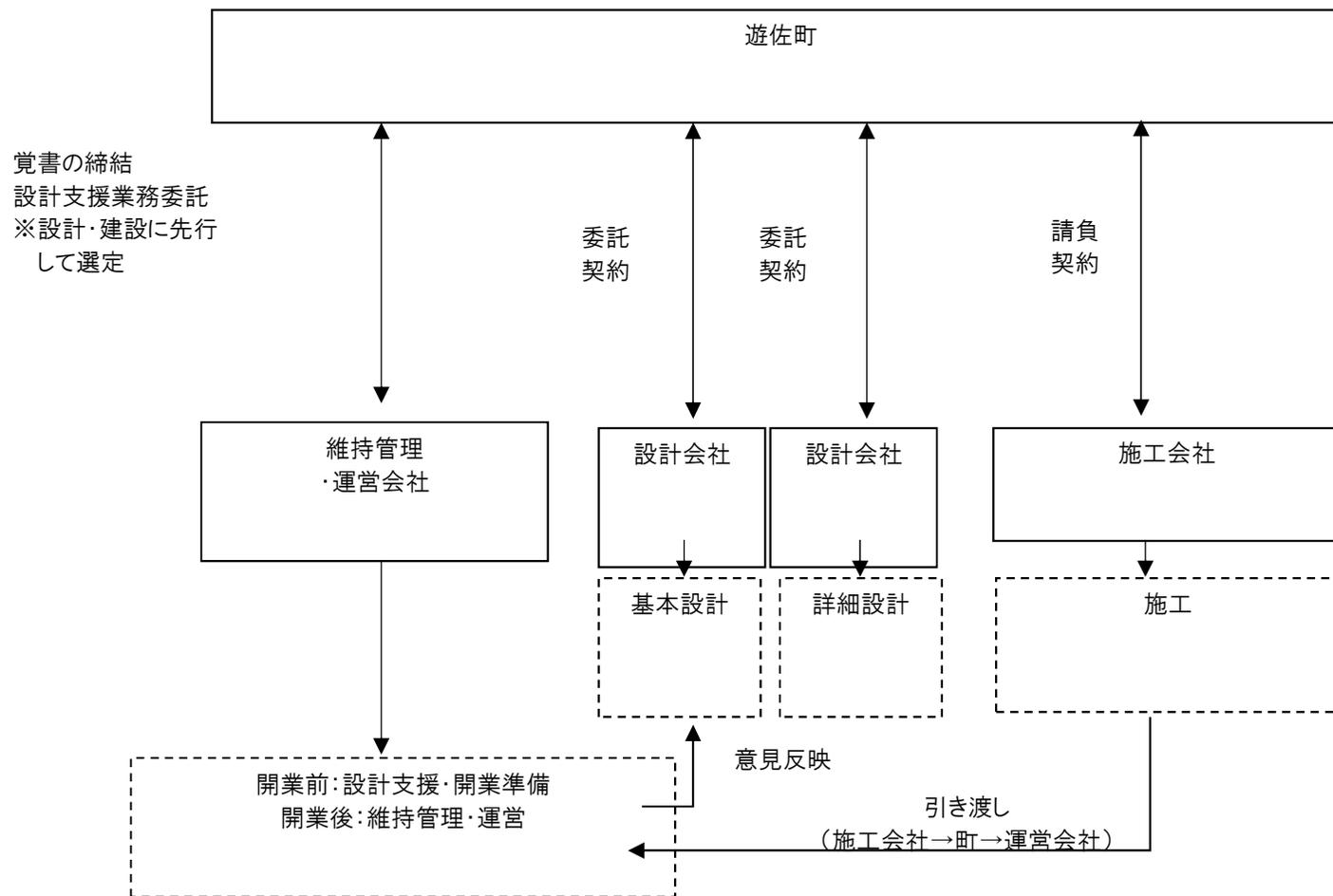


図 事業スキーム

7. 事業手法

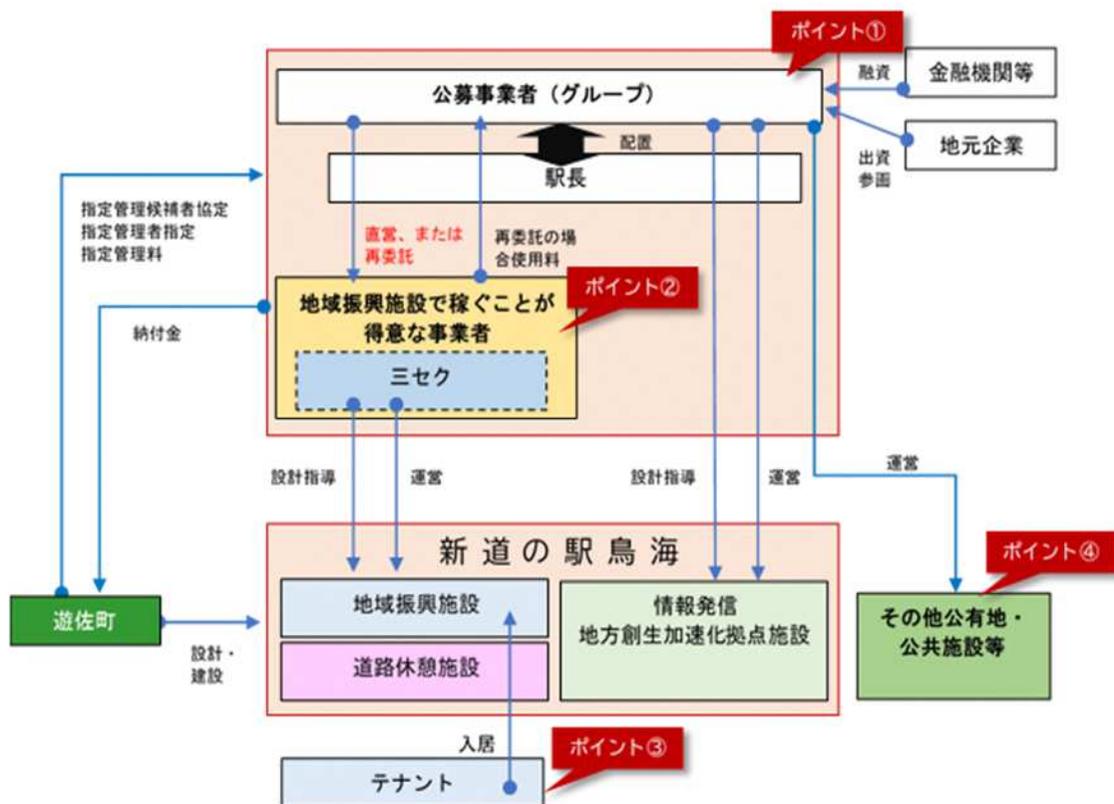


表 事業事業スキーム (運営・維持管理)

ポイント①

- ・事業者は単独・グループを想定し、公募により決定
- ・事業者は駅長を配置

ポイント②③

- ・地域振興施設は「稼ぐこと」が上手な事業者の活躍を期待。現道の駅事業者である三セクは主体的な関与はしない。
- ・三セクの関与のあり方は提案を受けながら継続協議。
- ・テナントの入居も想定、選定は事業者で実施（町内優先）。

ポイント④

- ・事業者選定後、町内の公有地・公共施設の利活用について、独立採算による自主的な活動提案を受けながら可能性を検討する。

8. 事業スケジュール



令和8年度中～令和9年度初頭の開業を目指し、スケジュール・工程については以下のとおりとします。

表 スケジュール・工程

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度
事業者の公募・選定 基本計画の更新	基本計画更新・設計支援・開業準備				
建築基本設計		発注準備		確認申請	建築着工
建築実施設計・施工			発注準備		
土木基本設計	発注準備				
土木実施設計 地盤調査・測量		発注準備	開発許可		
盛土造成 駐車場・外構等施工		ストックヤード（盛土材確保）			外構等
日沿道		酒田みなと～遊佐鳥海 IC まで開通（見込み）			遊佐～象潟間全線開通（見込み）

開業・運営

8. 事業スケジュール (R4~5)

