

坂東PA関連事業に関する整備方針検討委員会

第7回委員会資料

令和3年5月28日

目次

1. 前回までの経過報告
2. 地域利便施設のイメージパースについて
3. 地域利便施設への民間事業者参入意向調査の結果について
4. 今後のスケジュールについて

1. 前回までの経過報告

1. 前回までの経過報告



1

坂東PA関連事業に関する整備方針検討委員会（経過概要）

開催	日程	内容	決定事項
第1回	R1.11.22(金)	・坂東PA関連事業について （地域利便施設全体について説明）	-
第2回	R2.1.24(金)	・視察研修：ららん藤岡（群馬県藤岡市） ・施設規模の試算（案）について ・ゾーニング及び配置計画（案）について	-
第3回	R2.2.20(木)	・年間利用者数の試算について ・施設規模の試算について	● 年間利用者数については、59.5万人を想定 ● 施設規模については、1,900～2,400㎡を目安
第4回 (延期)	R2.3.24(火)	※コロナウイルス感染拡大防止のため、委員会を延期	
第4回	R2.6.24(水)	・整備コンセプトについて ・ゾーニングについて	● ゾーニング案の決定 ● コンビニ事業者への市場調査（サウンディング調査）の実施
第5回	R2.7.21(火)	・整備コンセプトについて	● 整備コンセプトを「緑あふれる“まさかどの郷”坂東」を採用 ● 副題については、事務局へ一任
R2.9月 基本計画の公表			
第6回	R2.9.30(水)	・整備・管理運営手法について ・サウンディング型市場調査について	-

「坂東市地域利便施設 基本計画」の概要



1 計画の目的

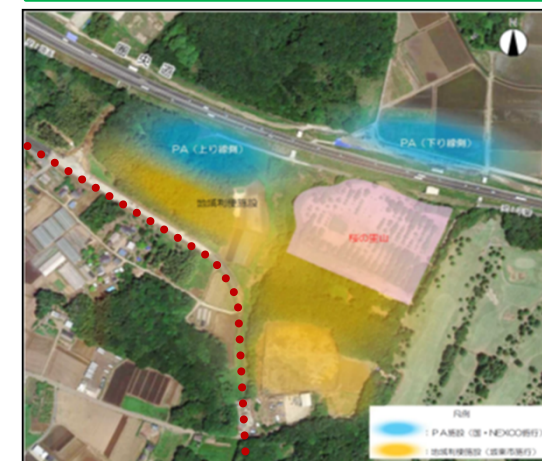
(1) 本計画の目的

首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）は、平成29年2月に茨城県内区間において全線が開通し、その後、予想をはるかに上回る交通量が確認されたことなどから、現在、4車線化整備が道路事業者により進められている。

また、圏央道には、休憩施設が少ないことから4車線化の整備と併せて（仮称）坂東パーキングエリアの整備も併せて進められている。

本市においては、地域活性化を目的に、（仮称）坂東パーキングエリアと連結可能な施設整備の検討を進めている。今後も引き続き、地域住民等の利便性向上を目指す施設として具体的な検討を推進するため、本計画により整備に関する基本的な方向性を定める。

(2) 計画地



2 コンセプト及び整備方針

(1) 整備の方向性及びコンセプト

<現状の課題>

- 生活環境の改善
- 公共交通ネットワークの形成
- 緊急時に誰もが安心できる場の提供
- 本市や茨城県の魅力を発信する場の創出



<計画地のポテンシャル>

- OPAに隣接
- 防災拠点としてのポテンシャル

<整備の方向性>

市内外から人を呼び込むため、情報発信、防災、休憩機能を備えた施設整備の実現

<コンセプト>

緑あふれる“まさかどの郷” 坂東
～ 桜咲き風薫るやすらぎの交流拠点 ～

(2) 整備方針

- ①坂東市の魅力を市内外に発信する拠点
- ②災害に対して迅速な対応ができる拠点
- ③訪れた人に快適と楽しさを与える拠点

(3) 導入機能

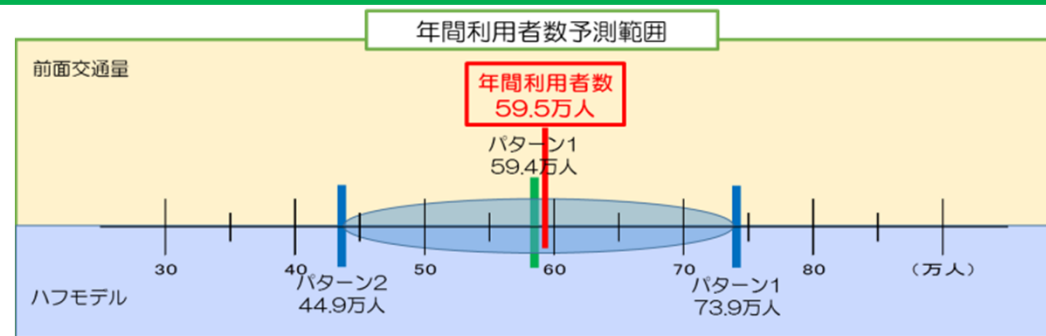
- ①情報発信機能 ②防災機能 ③休憩機能 ④地域連携機能 ⑤交通結節点機能 ⑥観光拠点機能 ⑦その他機能

3 市場動向

年間利用者数の推計

前面道路の交通量を基にした年間利用者数の推計、ハフモデルによる年間利用者数の推計から地域利便施設の年間利用者数は約45万人～74万人の範囲と予測されるため、三つの推計値の平均をとり、年間利用者数を**59.5万人**と設定する。

ハフモデル：想定される商圈から、消費者が対象施設に訪れる確率を基に利用者数を推計する手法。新規出店時の需要予測などに多く利用される。



4 施設規模の算定

(1) 計画駐車ます数の算定

	駐 車 台 数
圏央道第2駐車場	250台程度
市道側駐車場	

対象車種：小型車（障害者用含む）・大型車

（２）導入施設規模の算定

機 能	床 面 積 (㎡)
① 休憩機能	664
② 情報発信機能	休憩機能に含む
③ 地域連携機能	1,468
計	2,132

施設規模：1,900m²~2,400m²

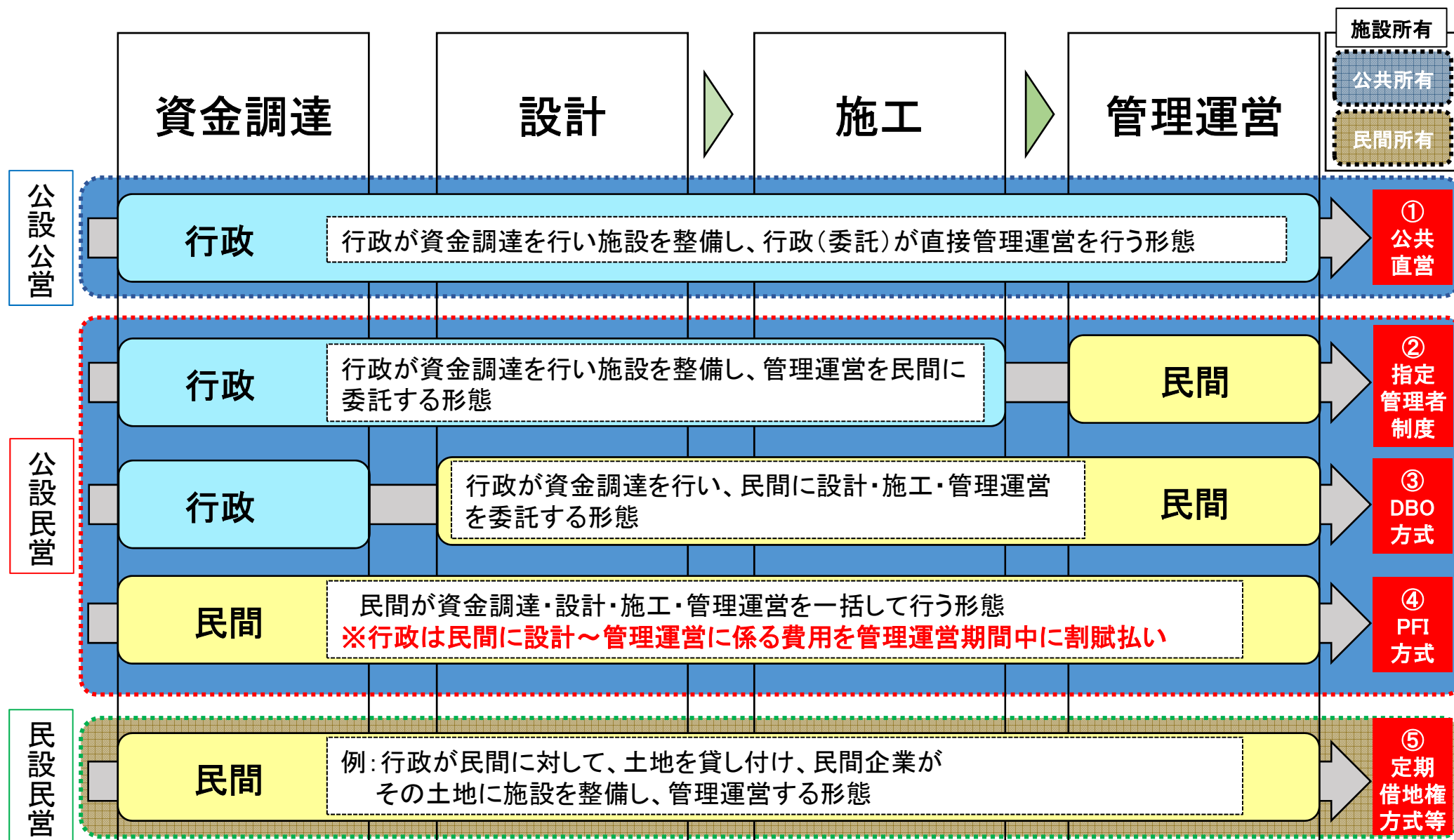
5 施設配置計画

ゾーニング

ゾーニングの特徴
にぎわい・交流ゾーンを広く整備する
ゾーニングを採用



1. 前回までの経過報告



1. 前回までの経過報告



地域利便施設におけるコンビニエンスストア等の整備及び運営に関する サウンディング型市場調査 実施概要

実施の目的

本調査は、コンビニエンスストア等の設置及び運営について、民間事業者等から企画・運営の提案を幅広く求め、参加者との対話を通じて、整備・運営などに関するアイデアを把握するとともに、事業の実現可能性や事業主体の公募に向けた検討及び実施に役立てることが目的。

サウンディングの内容

(1) 対象者

対象者は、コンビニエンスストア等の整備及び運営について、企画・運営能力等を有し、事業の実施主体となる意向を有する民間事業者等の法人又は法人のグループ。

(2) 対話の実施

対話では、次の項目についてご意見を聴取しました。

- ①事業への参入意欲や参入条件について
- ②整備方法について（整備手法、整備スケジュールなど）
- ③管理運営方法について（管理運営手法など）
- ④その他（市に期待する事項、求める役割など）

(3) 実施時期

令和2年10月26日(月)～10月30日(金)

1. 前回までの経過報告



■ 坂東市地域利便施設におけるコンビニエンスストア等の整備及び運営に関するサウンディング型市場調査結果（概要）

項目	調査結果
① 事業への参入意欲や参入条件について	○ 圏央道、一般道両側から利用できる施設であり、魅力的である。（複数意見） ○ 圏央道の菖蒲PAから江戸崎PAまでの約76km区間には休憩施設が無いこと、4車線化によって交通量が増えると予測していることから、集客が見込める施設と考えている。
② 整備方法について （整備手法、整備スケジュールなど）	○ 整備期間は、申請手続きを含めると半年～1年程度必要である。（複数意見） ○ コンビニエンスストアについては、複合の商業施設の場合、他店舗との商品の競合等が起こるため、コンビニエンスストア単体（独立型店舗）での出店が好まれる傾向にある。 ○ 店舗設置に制限が多いことから、仮設店舗での整備は避けたい。
③ 管理運営方法について （管理運営手法など）	○ 独立型店舗、テナントのいずれも自社直営での店舗運営が可能である。（複数意見） ○ 営業時間は、状況に応じた営業時間の設定が可能である。（複数意見） ○ 事業契約期間は、10年から30年の事例がある。（複数意見）
④ その他 （市に期待する事項、求める役割、災害時の対応など）	○ オリジナル商品の開発や、地域限定商品の販売等が可能である。（複数意見） ○ 行政サービスの一部（住民票の発行等）を担うことも可能である。（複数意見） ○ 災害時の支援について、避難所へ飲料水、パン等の提供が可能である。災害対応の実績あり。（複数意見） ○ 店舗の収益に大きく影響することから、圏央道側から視認性が高く、利用しやすい配置としてほしい。

2. 地域利便施設のイメージパースについて

2. 地域利便施設のイメージパースについて



※別途検討中のスマートＩＣが設置される場合、配置計画の一部が変更となる可能性があります。

3. 地域利便施設への民間事業者 参入意向調査の結果について

3. 地域利便施設への民間事業者参入意向調査の結果について



8

調査目的	坂東市地域利便施設の整備をPPP・PFI事業として実施する場合の、民間事業者の参入意向や望ましい事業方式等を把握する。
調査対象業種	建設業、不動産業、運営会社、飲食業（カフェ、ファミリーレストラン）、ガソリンスタンド、宿泊業等 【アンケート配布数：48 アンケート回答数：23 ヒアリング調査数：13】
	【対象業種抽出理由】 地域利便施設の全体の運営が可能と想定される企業や飲食施設の運営が可能と想定される企業の他に施設整備に係わる企業を抽出した。
調査方法	1. 調査対象企業に電話でアンケート協力依頼を実施 2. アンケート協力して頂ける企業にEメールでアンケート調査票を発送・回収 3. ヒアリング調査に協力可能な企業へヒアリングを実施
調査期間	アンケート調査：令和2年11月 6日（金）～令和2年12月4日（金） ヒアリング調査：令和2年12月17日（木）～令和3年1月14日（木）
アンケート調査質問項目	1. 本事業について 2. 本事業への参入意向 3. 希望する事業手法 4. 望ましい事業期間 5. 独立採算での事業の実施の可能性 6. 事業の段階的整備について 7. 施設の利便性が向上するアイデア 8. 本事業への懸念事項・条件、地方公共団体に期待する事項・要望 9. ヒアリングへの協力可否

3. 地域利便施設への民間事業者参入意向調査の結果について



9

※アンケート回答総数：23

項目	調査結果概要
① 本事業について	○ 「興味がある」の回答が多く14件となっており、回答理由としては、「一般道路と高速道路の双方から利用できる立地に興味がある」との回答が多数。 ○ 「興味がない」と回答した多くの理由が、「事業規模・施設規模が小さい」と回答。
② 希望する事業手法について	○ 「DBO方式」が8件と最も多く、次いで「PFI（BTO方式）」が5件となった。 ○ 「DBO方式」を希望する理由は「独立採算型での事業の実施が難しいと考えられる」や「民間事業者の資金調達リスクが小さい」と回答しており、公共事業に近い事業手法として選択されている。 ○ 「PFI（BTO）方式」を希望する理由として、「サービス購入型であれば民間事業者のリスクが小さい」との回答が多数。
③ 独立採算での事業の実施の可能性	○ 「一部であれば民間の独立採算の可能性あり」が最も多く8件となっており、次いで「民間の独立採算型は困難」が4件となった。 ○ 「一部であれば民間の独立採算の可能性あり」の理由は、「収益部分については独立採算の可能性はあるが、非収益部分は難しい」との回答が多数。
④ 施設の利便性が向上するアイデア	○ 子育て世代向けの施設（複数意見） ○ 農産物直売所の設置 ○ 宿泊施設 ○ 屋外販売やイベント開催等、市民の交流を促すための大屋根のある広場 ○ 商品販売用のチャレンジショップ、6次産業化開発用のレンタルスペース
⑤ 本事業への懸念事項・条件、地方公共団体に期待する事項・要望	○ 市からの助成金等が必要（複数意見） ○ 来場者数が大幅に少ないことへの懸念（複数意見） ○ コロナウイルスに関する施設での対応 ○ コンビニエンスストアと地域利便施設との競合関係 ○ 継続的な従業員雇用を検討する必要 ○ 市による地元事業者の参画支援（地元事業者とのマッチングなど） ○ コロナが収束後に事業者募集を実施してほしい。

4. 今後のスケジュールについて

4. 今後のスケジュールについて



10

工程 \ 年度	R2	R3	R4	R5	R6	R7以降
関係者協議						
用地取得						
事業者選定						
設計 工事 管理運営						
坂東PA	※道路事業者は、圏央道の4車線化に向けて早期のPA供用を目指す。					