

坂東PA関連事業に関する整備方針検討委員会

第9回委員会資料

令和5年7月11日

目 次

- 1 前回までの経過報告について
- 2 地域利便施設の整備・運営に関する
サウンディング型市場調査の結果について
- 3 整備の方向性について
- 4 売店の公募(案)について
- 5 今後の予定について

1 前回までの経過報告について

1 前回までの経過報告について

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	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

令和2年9月 坂東市地域利便施設基本計画 公表

第6回	R2.9.30(水)	・整備・管理運営手法について ・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について	－
第7回	R3.5.28(金)	・イメージパースについて ・民間事業者参入意向調査の結果について	－
第8回	R4.2.17(木)	・地区計画について ・地域利便施設の整備及び運営に関するサウンディング型市場調査について	● 民間事業者等への市場調査（サウンディング調査）の実施

1 前回までの経過報告について

「坂東市地域利便施設 基本計画」の概要

1 計画の目的

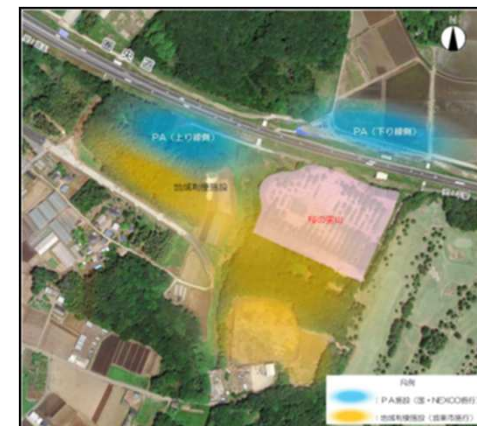
(1) 本計画の目的

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、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可能な拠点
- 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

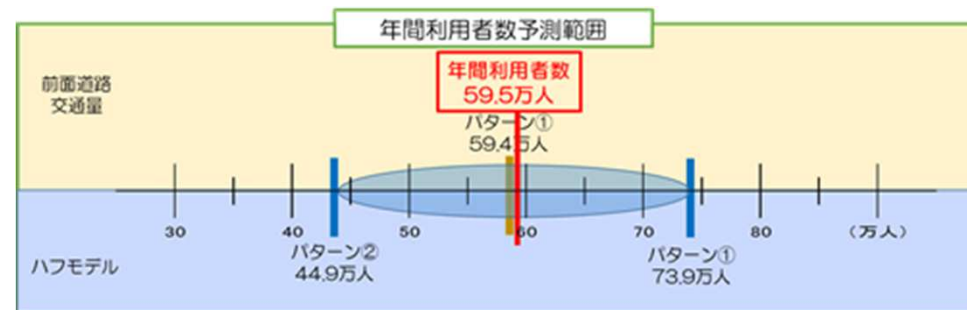
1 前回までの経過報告について

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) 計画駐車台数の算定

	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：1,900㎡～2,400㎡

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



※段階的に整備を行う。また、民間活力の導入も検討していく。

2 地域利便施設の整備・運営に関する サウンディング型市場調査の結果について

2 地域利便施設の整備・運営に関するサウンディング型市場調査の結果

(1) サウンディング型市場調査の目的

地域利便施設の整備及び運営について、民間事業者から企画・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実施主体の公募に向けた検討に役立てることを目的にサウンディング型市場調査を実施。

(2) 調査実施日

令和4年5月10日、11日、18日、19日、20日の計5日間

(3) 参加事業者

5団体（当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）

(4) 対話の内容

- ①事業への参入意欲について（事業地の魅力など）
- ②事業手法について
- ③地域利便施設のトータルコーディネートの可能性について
- ④物販施設（コンビニエンスストア等）の先行整備後の整備展開について
- ⑤その他（市に期待する事項、求める役割など）

2 地域利便施設の整備・運営に関するサウンディング型市場調査の結果

■ 坂東市地域利便施設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（要旨）

項 目	調査結果（要旨）
① 事業への参入意欲について （事業地の魅力など）	○ 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。 ○ 圏央道に休憩施設が少ないこと、また、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であると考えられる。 ○ 圏央道利用者以外の方にも足を運んでもらえる施設にした方がよい。
② 事業手法について	○ 事業手法は「定期借地権方式」、「指定管理者制度」、「DBO方式」、「DB方式」、「BT方式」、「Park-PFI方式」、「BTO方式」と、事業者によりいろいろな提案があった。 ○ 整備期間は、3年程度必要である。 ○ 運営に関する契約期間は、事業手法にもよるが「5年から15年」、「20年」、「30年から50年」と、事業者によりいろいろな提案があった。
③ 地域利便施設のトータルコーディネートの可能性について	○ 敷地全体のトータルコーディネートが望ましい。 ○ トータルコーディネートではなく、エリア分けして考えた方がよい。 収益を生まないエリアについては、市で整備を行うなど金銭的な支援も検討してもらいたい。
④ 物販施設（コンビニ等）の 先行整備後の整備展開について	○ 別の事業者がコンビニを先行整備した場合も、客層が異なるので、施設設置の場所だけ開けてくれれば問題ない。 ○ 段階的整備というよりは、コンビニを含め、施設は一体的に計画した方がよい。 ○ コンビニ先行については、全体事業費が高くなり、施設の整備や運営に影響が出ることが懸念される。
⑤ その他 （市に期待する事項、求める役割など）	○ 調整池は、景観や防災面も考慮して整備してもらいたい。常時、水がある状態だと景観が魅力的になる。 ○ 市の発展のため、イベントなどで市にも協力してもらいながら、地域住民（特に子供たち、若者たち、高齢者）に、夢をもってもらえる場所にしたい。 ○ 駐車場（圏央道PA（外回り）第2駐車場）の配置をできる限り、施設に近づけてほしい。 ○ 防災拠点とするならば、支援物資の備蓄倉庫は設置したほうがよい。

2 地域利便施設の整備・運営に関するサウンディング型市場調査の結果

イメージ図



※関係機関との協議により、配置計画の一部が変更となる可能性があります。

【サウンディング型市場調査の結果を踏まえた現状の課題】

- 東西が池で分断された、別々の施設と見受けられることもあり、西側エリアには参入意欲を示す企業が多い、一方で東側エリアについては興味を示す企業が少ない。
- 市内に都市公園が不足していることもあり、市民が他の市町の公園を利用するなど、市民から、安全に遊べて憩いの場になるような魅力的な公園整備を求められている。
- 地域住民の方や遠方の方にも目的地として、足を運んでもらえる魅力的な施設が必要。
- 地域振興施設の整備であっても、道の駅等のネームバリューもないので集客効果が低い。

3 整備の方向性について

3 整備の方向性について

【整備の方向性】

- 東西の動線を池の中央部にすることで、エリア全体の一体感がうまれるように整備する。
- 市民が、安全に遊べて憩いの場になるような魅力的な公園として整備する。さらに、防災機能も充実した都市公園とし、民間活力の導入についても検討しつつ段階的に整備する。
- 地域住民の方や遠方の方にも目的地として、足を運んでもらえる魅力的な施設となるよう整備する。
- 高速道路の休憩施設と都市公園等が隣接している計画地の特性を活かし、「ハイウェイ・オアシス」として一体的に整備する。

3 整備の方向性について

【ハイウェイ・オアシスとは】

ハイウェイ・オアシスは、サービスエリアやパーキングエリアと都市公園などとを一体的に整備することで、高速道路を出ることなく、公園などの潤いスペースを利用することができるなど、お互いの施設を容易に利用することができ、都市公園の利用増進や相互交流など、高い相乗効果が期待できる施設です。

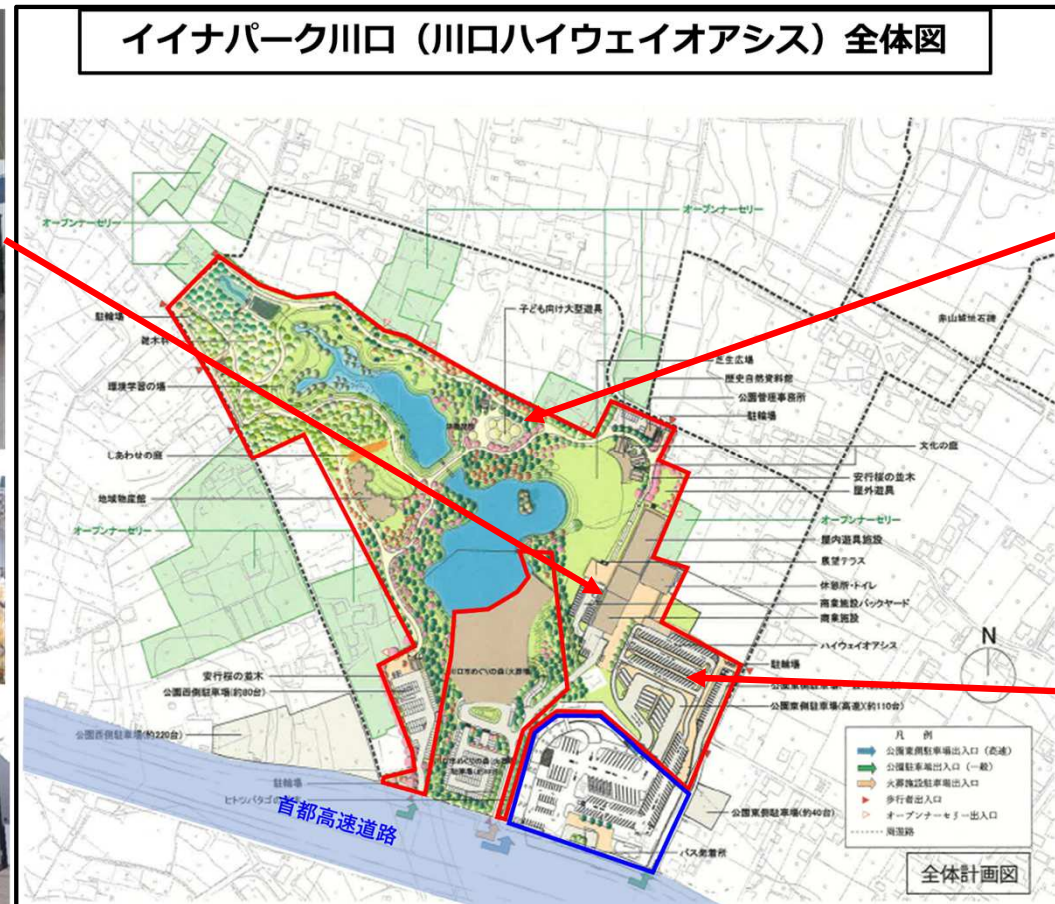
※ 関東圏内：みぶハイウェーパーク、ハイウェイオアシス ららん藤岡、ハイウェイオアシス 富楽里

● 参考事例（川口ハイウェイオアシス）

<商業施設>



イイナパーク川口（川口ハイウェイオアシス）全体図



<ふわふわドーム>



<PA第二駐車場>



3 整備の方向性について（上位計画：目指すべき将来都市像）

上位計画

ばんどう未来ビジョン

みんなでつくる **やすらぎ**と生きがい
賑わいのある都市(まち)坂東

坂東市都市計画マスタープラン

みんなが元気で笑顔になれる都市：坂東

地域利便施設基本計画

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～

やすらぎ

子育てや介護などの将来の経済的な負担、感染症の脅威など、不安要素やストレスが多い現代社会では、やすらぎが求められます。

将来の本市は、「医療・福祉、子育て環境や防災などが充実し、安全・安心な生活を送ることができる」、「心身ともに快適な環境が確保されている」、「豊かな自然を感じつつ、現代的な生活の中で必要な利便性が確保されている」、「地域の中で、人と人との良好な関係性が築かれている」そのような「**やすらぎ**」のあるまちを目指します。

※出典：ばんどう未来ビジョン

3 整備の方向性について（上位計画及び関連計画）

（１）坂東市総合計画「ばんどう未来ビジョン」

坂東市総合計画『ばんどう未来ビジョン』の土地利用構想において、地域活性化拠点に位置付けられている。

圏央道を利用して訪れた人が市内を回遊する拠点として、観光交流機能の充実や新たな展開を図ることとされている。



（２）坂東市都市計画マスタープラン

坂東市都市計画マスタープランにおいて、計画地周辺の土地利用は工業系市街地として、(仮称)坂東PAの整備を促進し、高速道路利用車両以外も利用できる整備内容を検討するほか、坂東ICや(仮称)坂東PA周辺などにおける計画的な産業系土地利用や観光系土地利用の推進を図ることが位置付けられている。

また、計画地は、交通利便性を生かした市民の利便性向上や地域振興等のため、市街化調整区域の自然環境や農業環境と調和する商業施設や地域活性化拠点の立地を検討する区域に位置付けられている。



（３）坂東市地域防災計画

坂東市地域防災計画において、災害時における地域の避難場所、被災地の復旧・復興の広域的な支援拠点、救援活動等の防災拠点に指定されている。また、当該地は台地で安全な地形であることから、利根川・鬼怒川・小貝川の氾濫時において、周辺市町からの広域的な避難施設としても想定している。（周辺に指定広域避難所が点在）

3 整備の方向性について（周辺の類似施設の立地状況）

● 近隣のSA・PA

SA・PA	距離	アクセス	施設の特徴
菖蒲PA	約37km	圏央道	飲食、お土産、GS
江戸崎PA	約39km	圏央道	トイレのみ
羽生PA	約47km	東北道	飲食、お土産
蓮田SA	約38km	東北道	飲食、お土産、コンビニ、GS、ドッグラン
谷田部東PA	約25km	常磐道	飲食、お土産
守谷SA	約42km	常磐道	飲食、お土産、コンビニ、GS、ドッグラン



● 近隣の類似施設

類似施設	計画地からの 直線距離	アクセス	圏央道		特徴
		接道状況	最寄りIC	移動時間	
坂東市（地域利便施設）	—	市道弓馬田638号線	坂東IC	3分	・（仮称）坂東PAに隣接 ・桜の里山をいかしつつ、防災機能の充実を図る
道の駅「常総」	約9km	国道294号	常総IC	4分	・アグリサイエンスバレー構想 ・特産品を活かした食事やスイーツ、加工品など
やすらぎの里 しもつま	約14km	国道294号	常総IC	10分	・地域活性化を目的として造られた近隣公園 ・農産物加工施設、直売所、レストラン、交流館
道の駅「さかい」	約14km	県道17号線	境古河IC	10分	・隈研吾氏設計のレストラン「茶蔵」 ・多彩な特産品や河辺でのアクティビティなど
さん歩の駅 サン・SUN さぬま	約15km	市道1級107号線	常総IC	25分	・砂沼を一望できるカフェレストランなど ・「恋人の聖地サテライト」に選定
道の駅「ごか」	約18km	国道4号	五霞IC	5分	・2020年12月、隣接にスポーツ施設が開園 ・茨城県銘豚「ローズポーク」の指定販売店
道の駅「まくらがの里こが」	約20km	国道4号	境古河IC	15分	・茨城県最大級の道の駅 ・農産物直売所、レストラン、ペーカリーなど
道の駅「しもつま」	約21km	国道294号	常総IC	20分	・納豆工場が併設。見学も可 ・展望台から茨城の名山「筑波山」が一望
道の駅「アグリパークゆめすぎと」	約17km	町道1級11号線 埼玉広域農道	幸手IC	15分	・広場併設の道の駅 ・隣接に収穫体験ができる農園
道の駅「庄和」	約18km	国道4号	五霞IC	15分	・大鳳の展示 ・クレヨンしんちゃんパネル



4 売店の公募(案)について

4 売店の公募(案)について

募 集 概 要 (案)

対 象 地	坂東市弓田地内
許 可 面 積	5 0 0 m ² (店舗 3 5 0 m ² 以内)
施 設 の 種 類	売店 (都市公園法第 2 条第 2 項第 7 項の便益施設)
設 置 の 主 体	公募選定により決定した事業者
設 置 の 条 件	都市公園法第 5 条の規定に基づく公園施設の設置許可
許 可 の 期 間	1 0 年以内 (協議により 2 0 年まで更新可能)

【都市公園法（抜粋）】

(定義)

第2条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

2 この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次に掲げる施設をいう。

七 飲食店、売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの

(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)

第5条 第2条の3の規定により都市公園を管理する者（以下「公園管理者」という。）以外の者は、都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

5 今後の予定について

○ 今後の予定

- 地域拠点整備事業（ハイウェイ・オアシス）の事業承認
- 売店の設置管理事業者の募集
- 段階整備を踏まえた実施設計および工事
- 官民連携事業の導入や実施に向けた事業手法の調査・検討