

前橋市新設道の駅整備運営事業

基 本 計 画

概 要 版

平成30年10月

前橋市

ヤマト・OCOGグループ

基本計画の位置づけについて

本基本計画は、国道 17 号（上武道路）沿線に前橋市によって設置される前橋市新設道の駅（以下「道の駅」という。）に対し、今後、道の駅事業を推進するために、整備・運営・維持管理等に関する基本的な内容を取りまとめたものである。

基本計画の策定にあたっては、事業者公募における提案書を基本計画（案）と位置づけ、その基本計画（案）を基に、前橋市とヤマト・OCOG グループ（優先交渉権者）によって、検討を重ね協働で行った。

また、本基本計画は、道の駅における PFI 特定事業を規定しているため、PFI 特定事業契約は本基本計画に付随するものである。

平成 30 年 10 月 24 日

前橋市長 山本龍

ヤマト・OCOG グループ

代表企業 株式会社ヤマト代表取締役社長執行役員

町田 豊

目次

1. 事業概要	1
1-1. 事業の目的	1
1-2. 立地要件	1
1-3. 位置図	2
1-4. 事業手法	3
1-5. 整備の方向性・取組方針	3
1-6. 事業実施の体制	4
2. コンセプト	6
2-1. 取り組み姿勢	6
2-2. 事業コンセプト	6
3. 機能構成・施設内容	7
3-1. 赤城と市街をつなぐ前橋の新たな玄関	7
3-2. 建築物の構成	7
3-3. 「道の駅」の本来の可能性	7
3-4. 赤城おろしの風を緩和する建物配置	8
3-5. 各施設の概要	9
4. 土地利用計画	11
4-1. 配置計画 (S=1 : 1500)	11
4-2. 平面計画 (1 階・2 階)	12
4-3. 断面計画	14
4-4. 動線計画	15
4-5. 緑化計画	17
4-6. 環境計画	19
5. 整備計画	20
5-1. 役割分担	20
6. 維持管理・運営計画	24
6-1. 維持管理方針	24
6-2. 運営方針	25
7. 防災計画	26
8. 資金計画	27
8-1. 方針と事業費総括	27
8-2. 納付金	28
9. 工程計画	29
10. イメージパース	30

1. 事業概要

1-1. 事業の目的

前橋市（以下「本市」とする。）では、国道17号上武道路整備（平成29年3月19日全線開通）を契機として、本市で4番目となる新たな道の駅の設置を計画している。上武道路の全線開通により、交通渋滞の解消や物流の効率化に加え、人の流れが大きく変化することによる地域活性化への寄与が期待されている反面、本市を通過するのみで滞在しない車両が増加する可能性があり、このことが地域交流及び経済に与える負の影響が懸念されている。

道の駅を整備するにあたっては基本機能として休憩機能、情報発信機能、地域連携機能を備え、道路利用者の利便性向上及び安全性確保、災害時の防災拠点の機能に加え、地域活性化を実現するとともに、上武道路を利用する人が本市内で滞在する機会をもたらし、地域との関わりの入り口となることを期待している。

地域交流という観点からは、本市の強みである「農業」と「食」を核にした取り組みを進めること、また、赤城の自然を活用した本市ならではの体験を提供することが重要であるという検討の結果から、整備の方向性を「ここにしかない赤城を味わい、ここでしかできない赤城を体験する。（心地よく安全な前橋の魅力を発信する拠点として官民連携で取り組みを進める。）」と決定した。

1-2. 立地要件

計画地	前橋市関根町、田口町地内
面積	7 h a 程度
区域	都市計画区域
地域区分	市街化調整区域（都市計画法） 農業振興地域内・農用地区域（農振法）
用途地域	指定なし
建ぺい率	70%
容積率	200%

1-3. 位置図

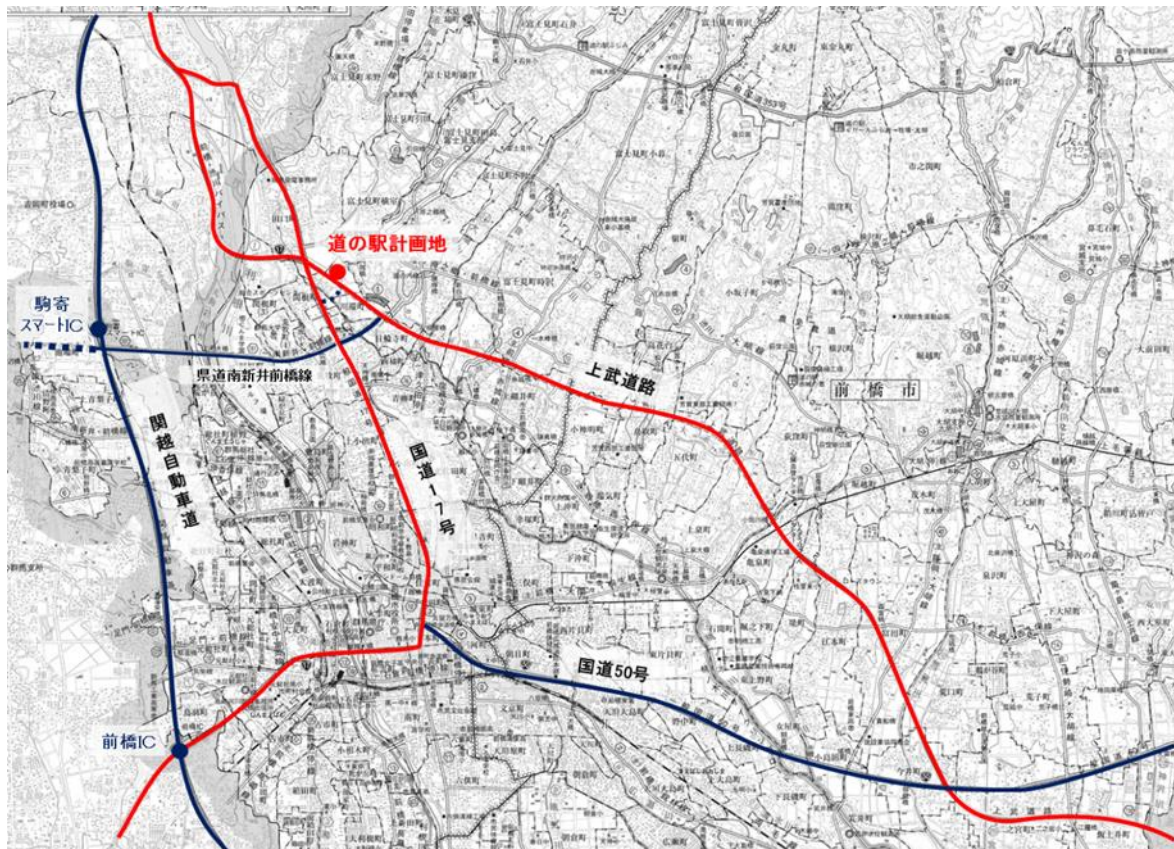
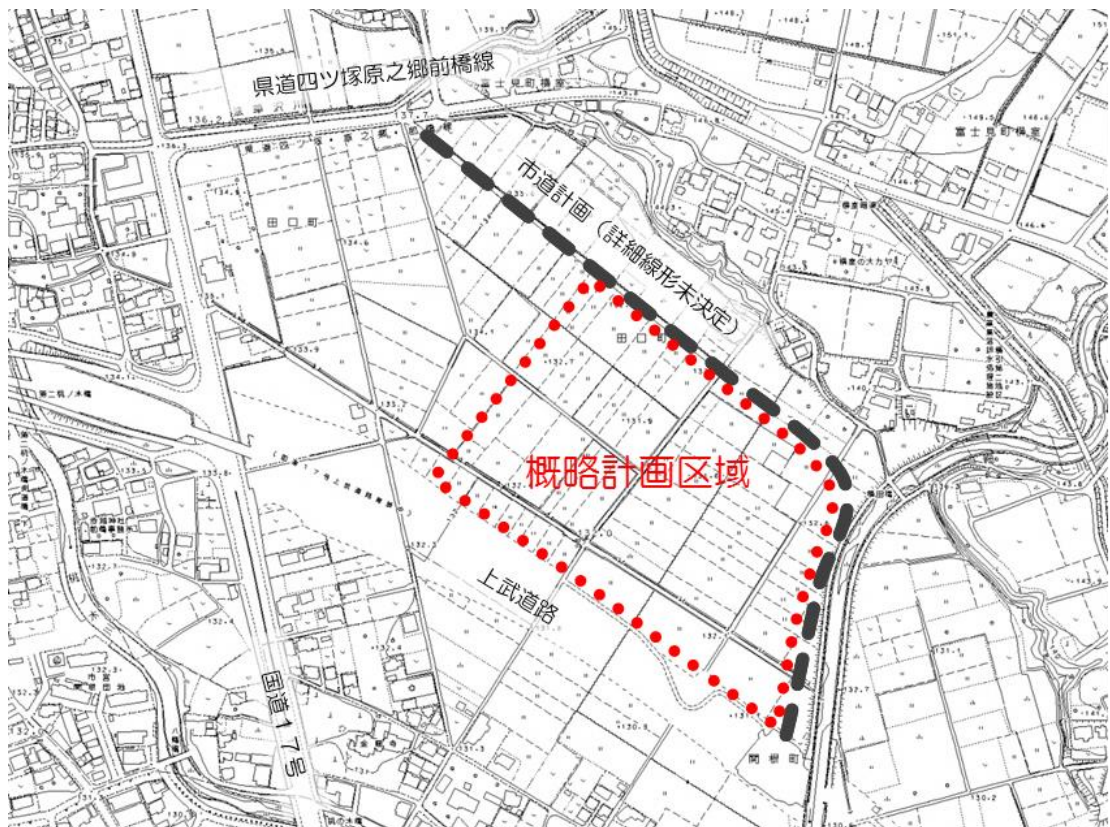


図. 道の駅の計画地



1-4. 事業手法

本事業では、官民連携を前提とした整備運営を目指し、民間事業者のノウハウおよび事業提案を効果的に活用するために『独立採算型PFI(Private Finance Initiative)と公設民営の複合型』により、早い段階で整備・運営事業者を選定することとなった。本市の示す条件に基づく施設の内容、規模、配置、維持管理・運営内容等、及び市が負担する費用等の提案を募集し、道の駅全体(「道の駅」登録・案内要綱【国土交通省】を満たす施設)を対象とした基本計画の策定、設計、建設、運営、維持管理を行う事業予定者を公募型プロポーザル方式により、ヤマト・OCOGグループ※を選定した。

※ヤマト・OCOGグループ：代表企業 (株)ヤマト／構成企業 (株)リエタルコンサルタンツ・(株)リエタル群馬／協力企業 宮下工業(株)



図. 道の駅の事業手法

1-5. 整備の方向性・取組方針

本市では、道の駅に導入する機能の方向性を探るため、平成27年度にマーケティング調査を実施した。本市の現状に加え、本市の強みや印象をインターネット調査などにより調査・分析を行い、以下に示す道の駅の整備の方向性と4つのテーマから成る取組方針を設定した。

ここにしかない赤城を味わい、ここでしかできない赤城を体験する。
(心地よく安全な前橋の魅力を発信する拠点として官民連携で取組みを進めます。)

テーマ①「ここにしかない食」と「こだわりの農業」を体感、体験する場

- 全国でも農業産出額がトップクラスの「豚肉」をはじめとした前橋市で生産される農畜産物や花卉の魅力を市内外に向けて発信
- 農業体験や生産者とのふれあいを通し、四季折々の野菜をつくったり、栽培方法にこだわった「前橋の農業」への理解を深める仕組みを構築

テーマ②健康的で豊かな自然を感じるスローシティライフを提案する場

- 赤城の夜空に輝く満天の星の下で過ごす緩やかな時間を提供するなど、他では味わえないスタイルを提案
- 思いのままに移動して、風を感じ、まちの魅力を発見できる自転車等を活用した「前橋の過ごし方」を提案

テーマ③多様な人が遊び、交流、活躍するコミュニティの場

- 他では体験できないアクティビティや前橋ならではの自然や歴史を通し「楽しむ場」を提供すると共に、多様な地域資源を体験できる場(本物)に誘導する仕組みを構築
- 行政と民間(企業、市民等)が協働で取り組むことのできる仕組みを構築すると共に、多様な人の新たなチャレンジを応援
- 地域の文化活動や多様な市民活動をととして、地域内外の人々(都市と農村)が集い交流する場を提供

テーマ④危機的状況に備える防災・復旧の拠点となる場

- 地域内外の利用者が、災害時に避難できる防災・復旧拠点施設を整備
- 災害復旧対応で、広域的に連携を図ることのできる施設を整備

1-6. 事業実施の体制

(1) 実施体制

本事業は、計画・設計・建設・維持管理・運営までが一括の事業となっていることに加え、対象となる事業領域が道路から商業・農業・観光・教育と多岐に渡る。計画段階から、各課との連携を図り、課題の共有や事業を推進する。

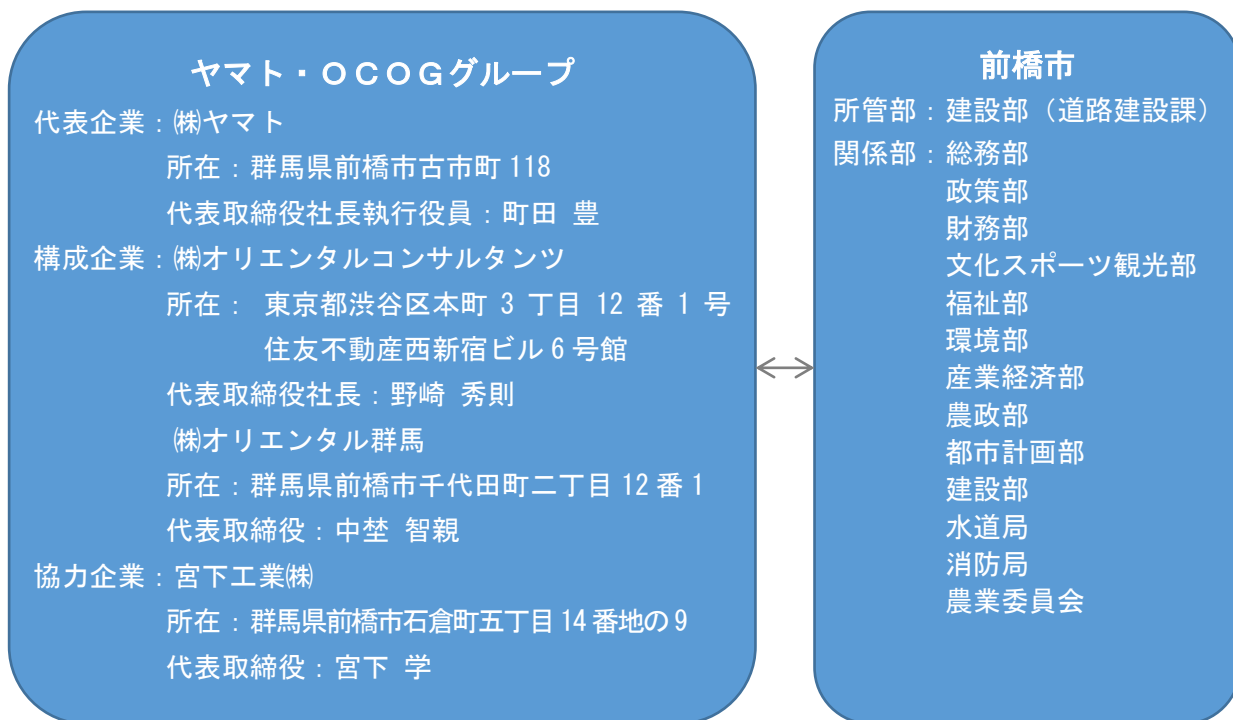


図. 道の駅の事業実施体制

また、ヤマト・OCOGグループでは、各事業段階において明確な役割分担とシームレスな事業推進を目的に、代表企業株式会社ヤマトが、計画・設計・施工・運営まで一括管理を行いながら、各事業段階で2社以上が関与することにより、事業の一貫性と情報共有の徹底を図る。

ヤマト・OCOGグループ内の各業務段階における役割分担

設計業務	⇒ (株)ヤマト・(株)オリエンタルコンサルタンツ
建設業務	⇒ (株)ヤマト・宮下工業(株)
工事監理業務	⇒ (株)ヤマト・(株)オリエンタルコンサルタンツ
維持管理業務	⇒ (株)ヤマト・(株)オリエンタルコンサルタンツ・オリエンタル群馬
運營業務	⇒ (株)オリエンタルコンサルタンツ・オリエンタル群馬・(株)ヤマト

(2) 特別目的会社の設立

ヤマト・OCOGグループは、平成30年4月24日（火）に株式会社ヤマト（以下、ヤマト）、株式会社オリエンタルコンサルタンツ（以下、オリコン）、株式会社オリエンタル群馬（以下、オリ群）の3社による特別目的会社を設立した。

表. 株式会社ロードステーション前橋上武 概要

項 目	内 容	
商 号	株式会社ロードステーション前橋上武	
設 立	平成30年4月24日	
資 本 金	100,000,000 円	
本 社 所 在 地	群馬県前橋市古市町 118	
発 行 株 式 数	10,000 株	
株主と発行株数	株式会社ヤマト	6,000 株
	株式会社オリエンタルコンサルタンツ	3,500 株
	株式会社オリエンタル群馬	500 株
主 な 事 業 内 容	道の駅に関する企画・設計・建設及び運營業務	

2. コンセプト

本市提示の整備方針・取組方針を踏まえ、事業推進にあたり以下のコンセプトを設定した。

前橋のタウンリノベーションの核となるモノ×コト×ヒトの結節点としての新しい道の駅

平日・休日問わず日常的に賑わう道の駅を達成

- ・本事業を成功に導くためにも、官民双方の信用と信頼を基盤として、新たなチャレンジにより、前橋の未来を先導する道の駅の整備を実現

2-1. 取り組み姿勢

- ・本事業の推進にあたっては、事業の特性などから、官民連携（民主導、官（行政等）支援）で取り組む。計画段階から官民協働で取り組む本事業の仕組みは、公共施設における先導的な取り組みであり、まさに前橋のイノベーションである。
- ・本事業を“前橋を先導”し“前橋を印象付け”て“前橋を発信”し続けるため、常に変化する外部環境に対応すべく、前橋の個性をインキュベートし、当道の駅の独自性を発現する。

2-2. 事業コンセプト

- ・本事業の推進にあたって、様々な施策や整備の方向性・4つのテーマをはじめ、社会的ニーズに対応すべく、事業コンセプトを設定した。

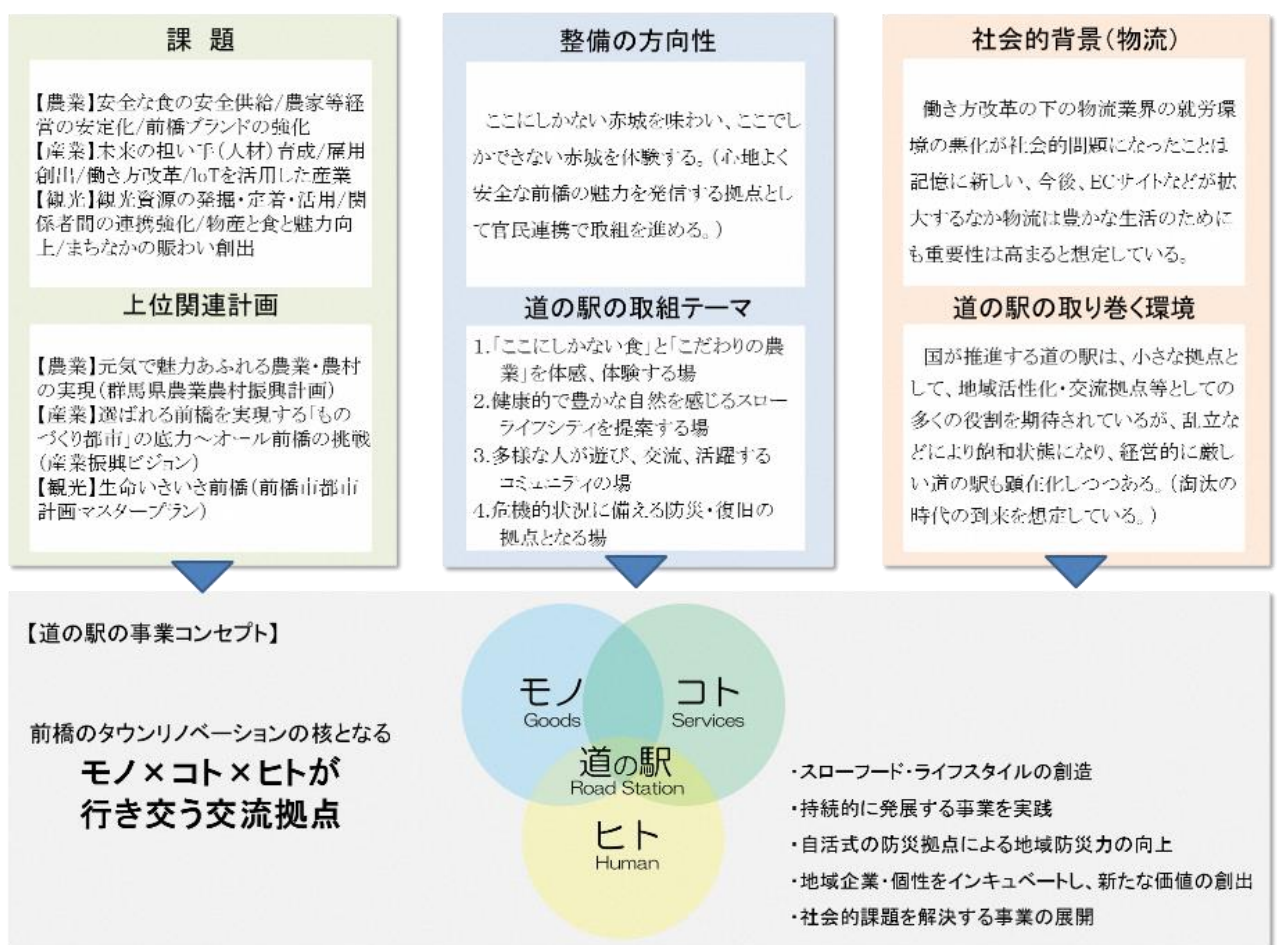


図. 道の駅の事業コンセプトの概念図

3. 機能構成・施設内容

3-1. 赤城と市街をつなぐ前橋の新たな玄関

- ・赤城山の長い裾野の際に位置し、市外県外からの人々を迎える上武道路と、市内からの人々が訪れる国道17号の結節点であるこの場所の優位性を活かし、豊かな自然を持つ赤城と、快適な都市空間としての前橋市街地をつなぐ「前橋の新たな玄関口」としての道の駅とする。
- ・山間部と都市部の中間地点に位置することにより、両方の魅力を兼ね備えた場所とし、新たなアクティビティの機会を創出することで、市民には新たなライフスタイルの選択肢を、来訪者には前橋や赤城にアプローチするきっかけを与え、「ここにしかない」価値を提供する施設とする。

- 赤城山との関係 -

- ・敷地から北東にそびえる赤城山山頂に向かうアクシス（軸）をもとに建物配置をすることで、敷地内のどこにいても赤城山が象徴的に意識される建築配置としている。
- ・敷地に対して中心に配置することで、敷地の東西ともに正面性をもち、施設（建築物）に表裏が生まれないように計画する。

3-2. 建築物の構成

- ・全天候型の大屋根（ROOF）と、その下に集まる箱型の建築物（BOX）、光を通しながら屋内大空間をつくる壁（WALL）による組み合わせによって、分棟形式の回遊性と木々と調和、一体型の環境効率性と象徴性の双方を両立させる。
- ・大屋根は半屋外空間も創出することで多様なアクティビティを支え、災害時の防災拠点としてのポテンシャルも高める。

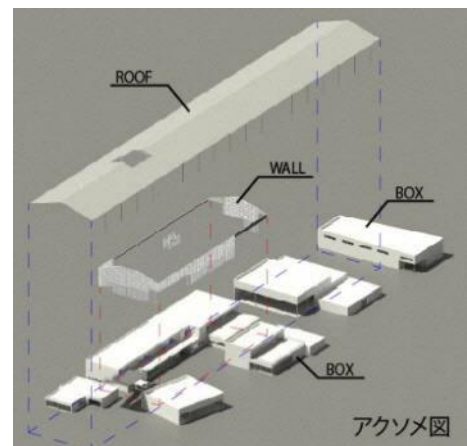


図. 道の駅建築物の構成

3-3. 「道の駅」の本来の可能性

- ・本来、人や物流の中継点としての駅は、様々な場所から集まる人たちの行き交う可能性に満ちた場所である。ところが近年の「道の駅」では、単なる物産店としての役割ばかりが強調されている。本道の駅では大屋根（ROOF）が終着駅のようなおおらかな空間を演出し、その下に点在する箱型建築（BOX）がキオスクを想起させることで、物流や人の交通の結節点としての「駅」の魅力を再び呼び覚ますことを試みる。



図. 駅のイメージ

3-4. 赤城おろしの風を緩和する建物配置

- ・季節風に対し、建物配置を直行させることで強風から人の集まるエリアを保護することと建物内に心地よい風を迎え入れる建物配置とする。
- ・特に秋～冬～春時期（9月～4月）の北北西から吹き込む赤城おろしは強風のため東面の屋外空間を風から守る重要な役割を担う。
- ・夏の時期（5月、6月、7月、8月）は南東、東南東からの風が吹き込み、ラウンジの大窓を開放することで建物内に涼風を誘う。
- ・有事の際に対して、避難所となるオープンスペースを強風から保護することも想定している。

1981-2010年までの 最多風向統計	
月	最多風向
1月	北北西
2月	北北西
3月	北北西
4月	北北西
5月	東南東
6月	東南東
7月	東南東
8月	北西
9月	北西
10月	北西
11月	北北西
12月	北北西

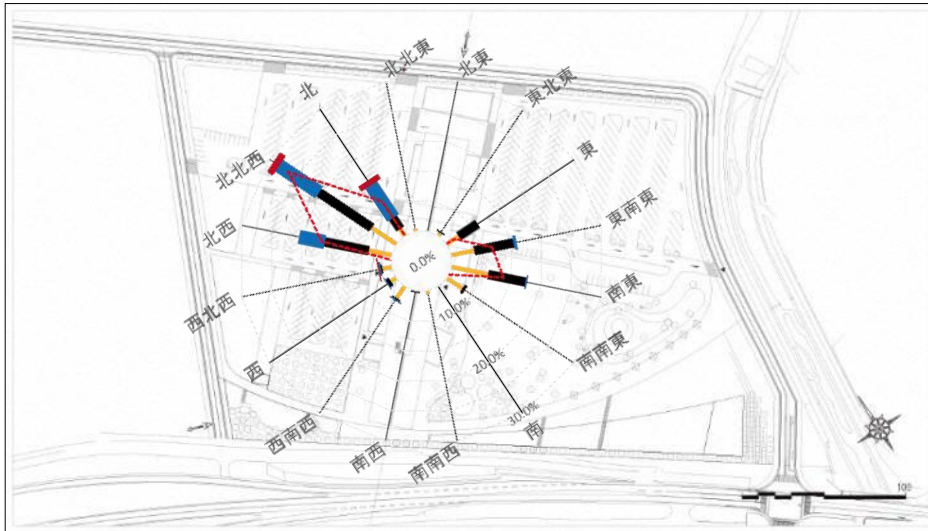


図. 2016 年度最多風向風配図

3-5. 各施設の概要

以下に示す施設を整備する。各施設の諸元・規模・運営時の内容は以下の通りである。

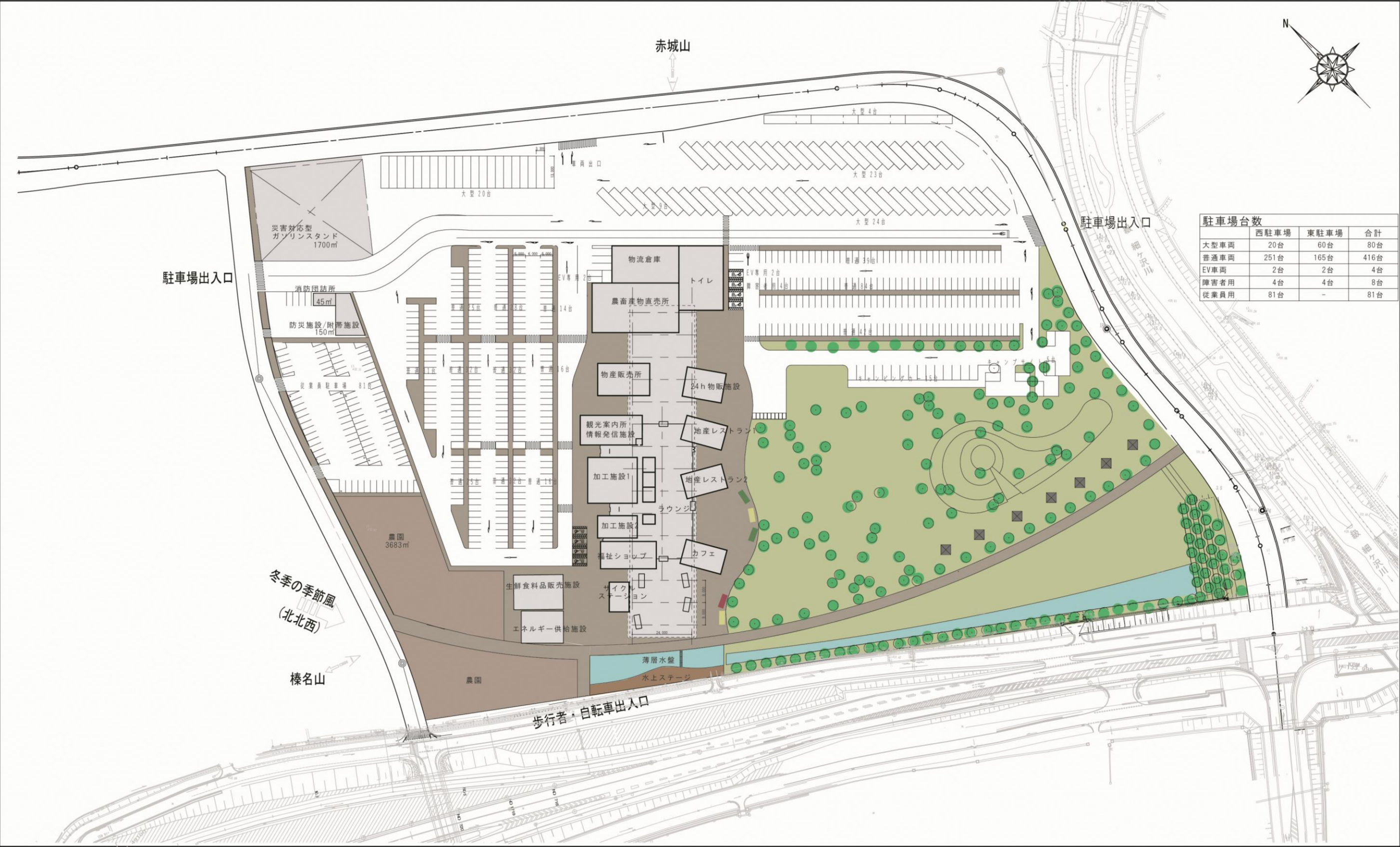
表. 道の駅の施設概要

施設名	諸元	規模	維持管理運営内容
駐車場	24時間利用可能な駐車場 【駐車台数】 ・小型車用：416台 ・大型車用：80台 ・EV車両用：4台 ・障害者用：8台 ・従業員用：81台 (上記は最低台数)	東：16,033㎡ 西：17,420㎡ 計：33,453㎡	東西に分かれることから、明確な動線計画による利用補助を予定。
トイレ	24時間利用可能なきれいで清潔な空間 【男子用、女子用】 ・男子用、女子用とも要求水準を満たす器機数、設備を設置	562㎡	こまめな確認と行き届いた清掃により清潔な空間を維持。
観光案内所・ 情報発信施設	交通情報、市内・県内の観光・イベント情報などの提供	300㎡	交通情報に加え前橋の観光・イベント情報、本施設内のイベント情報等の紹介
物産販売所 ・セレクトショップ	市内・県内の物産品の販売	273㎡	市内企業と協働し前橋及び群馬県内の産品を販売
加工施設	ここでしか『体験』できない赤城・前橋の味わい	514㎡	食の体験を通してここでしか体験できない赤城を味わうことを目的に、市内企業と連携し加工施設の運営
農畜産物直売所 ・物流倉庫	前橋産の新鮮でおいしい食材の提供	1,006㎡	前橋の新鮮な野菜や美味しい惣菜等の販売を通じた前橋の観光振興を目的に運営
地産レストラン	赤城を感じる上質なスローフードレストラン（前橋産豚肉）	340㎡	安全でおいしい地元の食材を上質な空間でゆったりと楽しめるスローフードを提供するため、前橋産の豚肉をメインとした地産レストラン・カフェを運営
福祉ショップ	障害者の自立と就労支援を目指した施設	248㎡	市内の障害者施設で作られた商品の展示・販売 障害者自身が販売業務を行うことにより地域社会と交流する場を確保
芝生広場 ・遊具ゾーン ・ランニング・サイクルコース	休憩や余暇、スローライフを楽しむ場所の提供。イベント等も実施	12,496㎡	自主事業イベントの場として活用。健康促進を目的としたランニングやサイクリングを楽しむコースを外周へ整備。
消防団詰所	消防団の普及啓発と災害時の出動	90㎡	災害時等に有効に機能するよう消防団員による適正な管理
防災施設	非常時に活用できる防災用品等を設備	150㎡	非常時に確実に活用できるよう定期的な点検と訓練の実施

多目的施設 ・イベントスペース ・会議室 ・調理室	会議や屋内イベント、カルチャースクールでの利用	561㎡	地域の文化・芸術の活動拠点として、またインキュベーション事業等の目的に利用できるスペースとし活用
ラウンジ	飲食や休息、リフレッシュの場、授乳室を備える	1,225㎡	道路利用者の待機エリアとして、また冬季における集客のためのイベントスペースとして活用
フードコート	軽食を中心とした飲食提供	110㎡	地元企業を中心に群馬・前橋のおいしい食事を提供
BBQ施設 ・グランピング施設	自身で収穫した野菜などをその場で食べることが出来る場	芝生広場を含む	期間限定でグランピングをイメージした宿泊イベントを行い、前橋でのスローライフの体験を提供
屋外(水上)ステージ	屋外ステージ	279㎡	各種イベントやアクティビティ等の自主事業でも活用。
カフェ	コーヒー専門店による上質なカフェ空間	170㎡	道路利用者へのサービス提供。コーヒー専門店による、上質なカフェ空間
サイクルステーション	ロードバイクのレンタルやスクーリング	96㎡	駅前やまちなか、赤城山麓と連携し、自転車のまち前橋をPR
農園 温室	農業体験、採りたて野菜をその場で食べることが出来る場	3,683㎡	温浴の熱エネルギーの有効活用（排熱による室温調整・発生するCO2による生育促進）による温室の運営管理を実施
温浴施設	キャンプ・グランピング等の利用者を対象とした温浴事業	363㎡	道路利用者の休憩施設としてまた宿泊イベント等でのサービス提供。メンテナンスフリーの温浴施設
休憩スペース	バス運転手やトラックドライバーを中心とした休憩室	128㎡	長距離運転ドライバーの休憩スペースを確保
24時間物販施設	24時間営業で商品を提供 有事の際は防災備蓄品として提供	192㎡	道路利用者へのサービス提供。災害時の食料支援としても活用
災害対応型ガソリンスタンド	道路利用者への燃料供給 有事の際のエネルギー供給を行う	1,700㎡	道路利用者へのサービス提供。災害時のエネルギー源としても活用。
生鮮食料品販売施設	新鮮でおいしい生鮮食料品の提供	280㎡	地域振興施設として新鮮な日用食料品を提供
エネルギー供給施設	安心安全で防災性に優れたエネルギーの供給	221㎡	温熱エネルギーの有効活用のためのエネルギー供給施設
機械室	施設内設備や通信施機器の設置	100㎡	専門技術者による適切な管理

4. 土地利用計画

4-1. 配置計画 (S=1 : 1500)



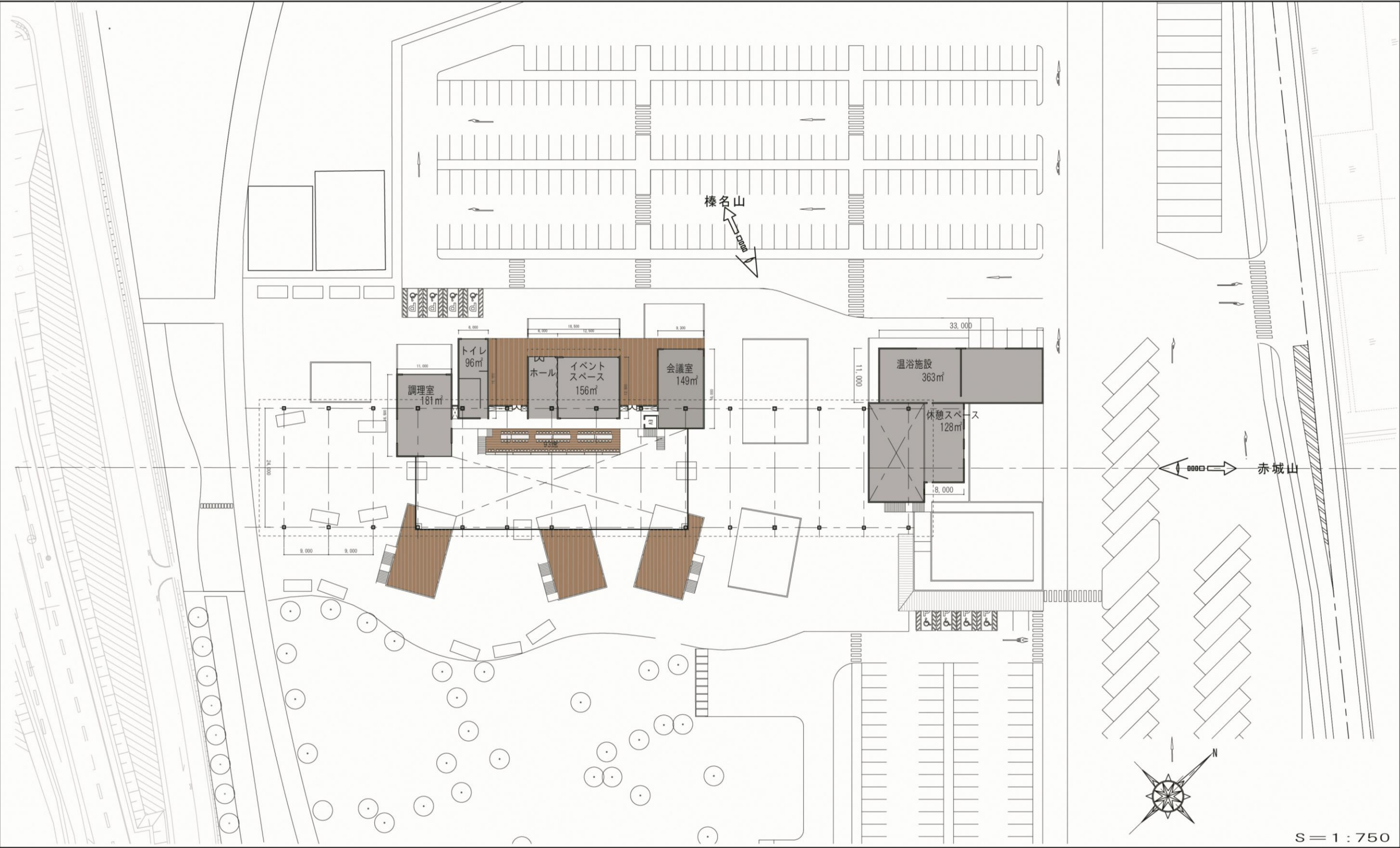
4-2. 平面計画（1 階・2 階）

1 階平面図（S=1：750）



2018 年 10 月時点

2 階平面図 (S=1 : 750)

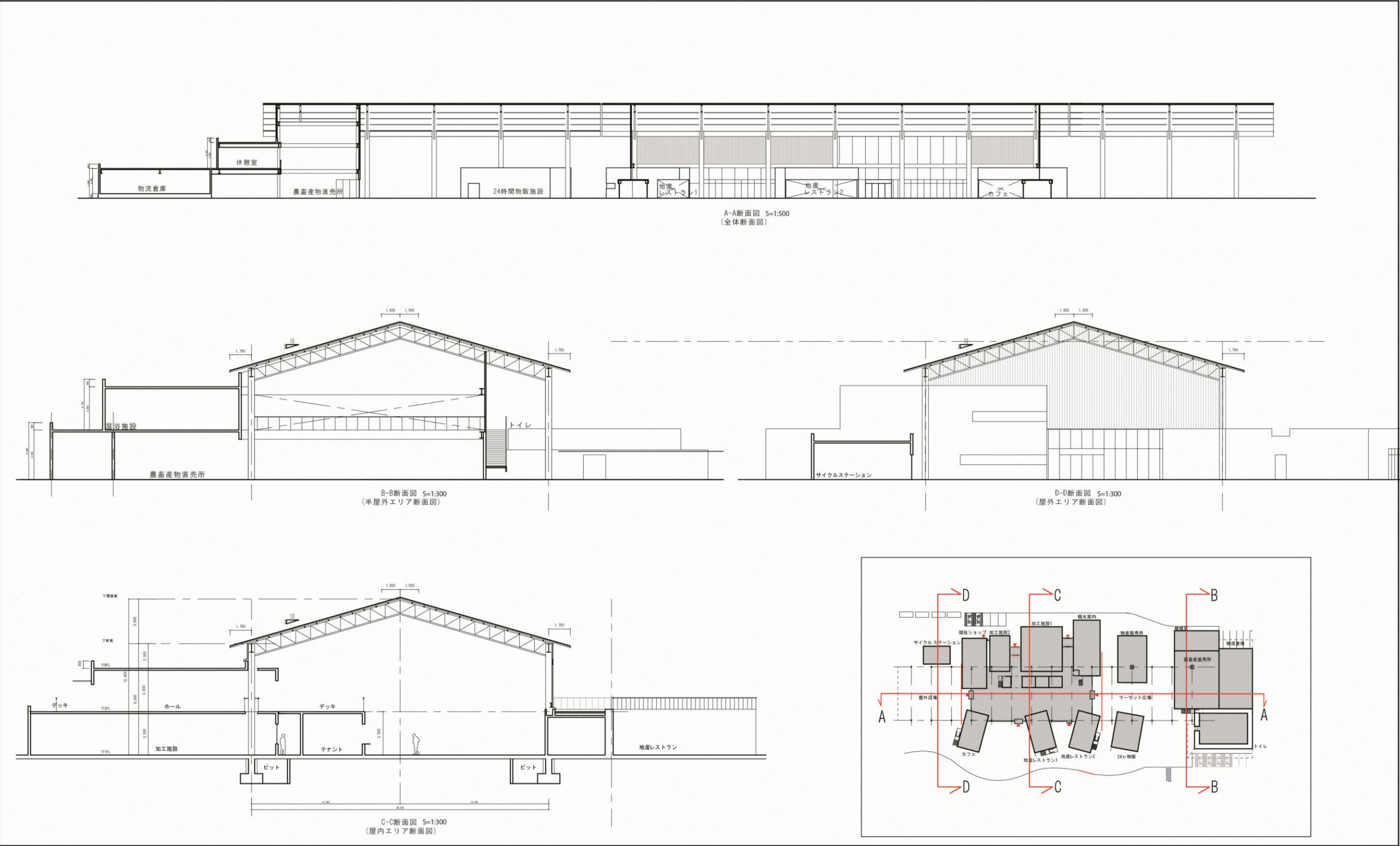


S = 1 : 750

2018 年 10 月時点

4-3. 断面計画

断面図 (S=1 : 500／1 : 300)

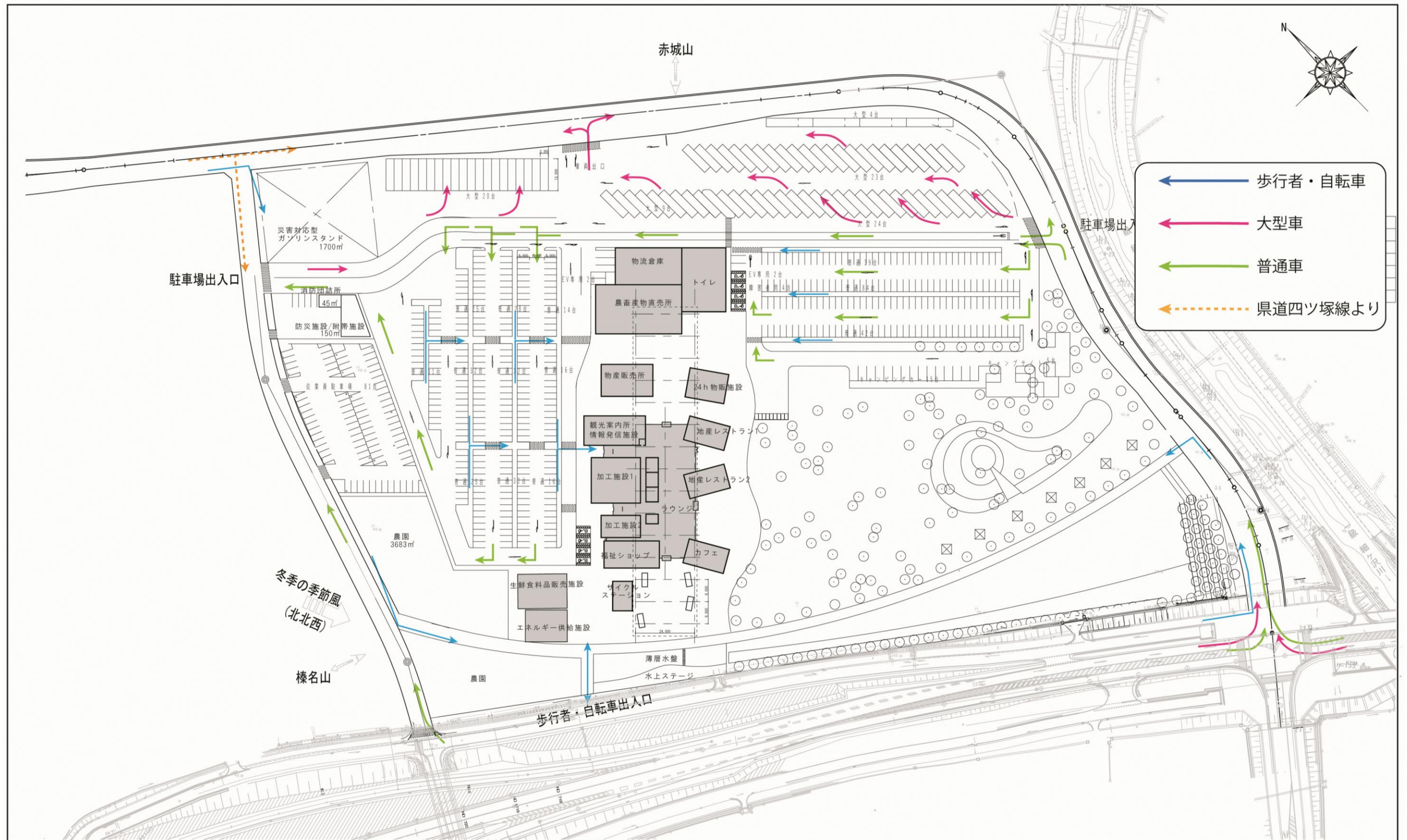


2018 年 10 月時点

(1) 屋外動線

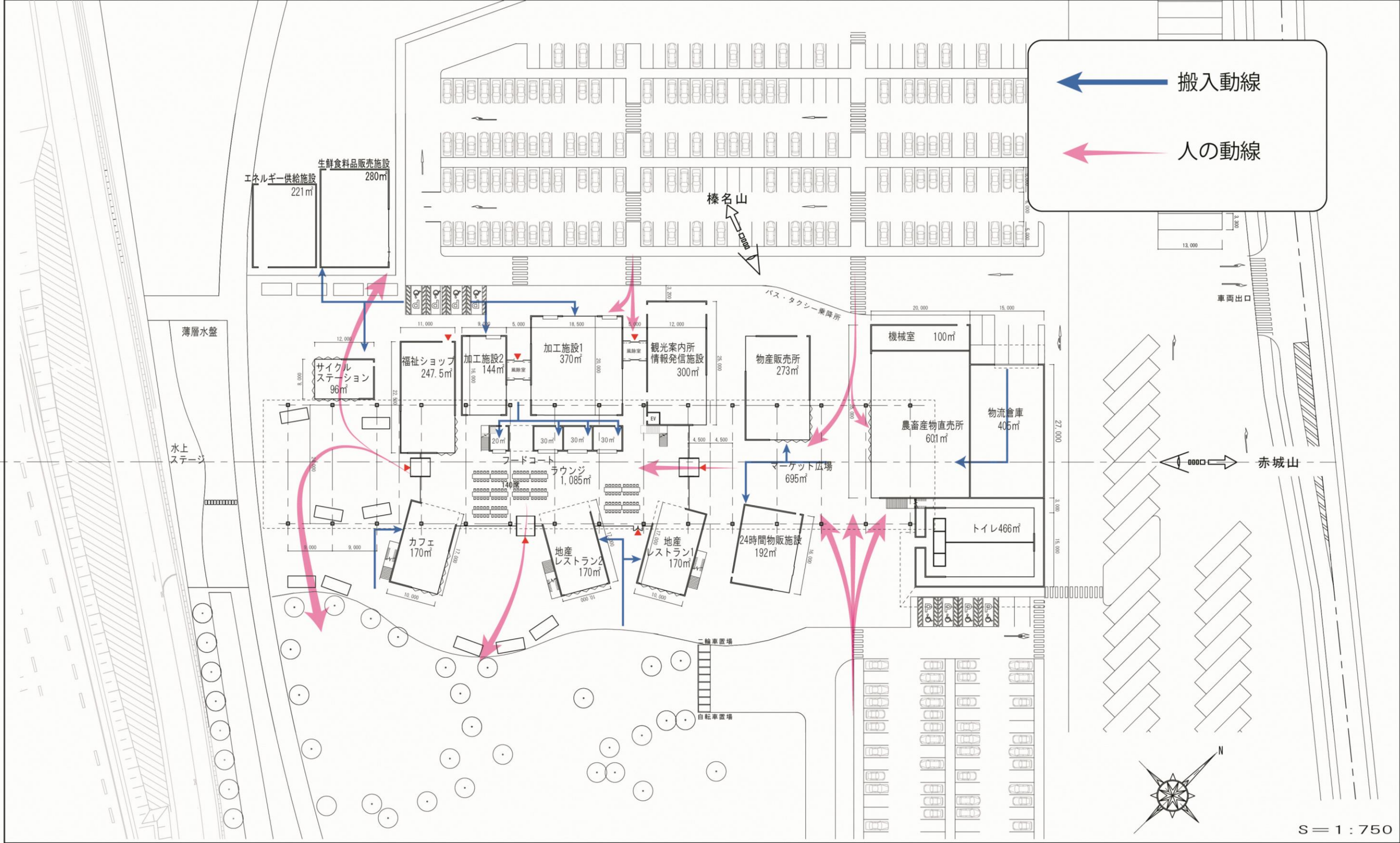
(1) 屋外動線

- ・車の導線はメイン入口より一方通行とし、スムーズな動線を確保する。



(2) 屋内動線

・あえて搬出入のバックヤード動線を持たない構造とすることとし、それに対し施設には各方面から出入り可能な入口を設けることで、目的とする店舗へ直接かつ最短出入りが可能な配置としている。



4-5. 緑化計画

(1) ランドスケープ（外構）

- ・上武道路から赤城山への景観軸を生かした配置計画とすることで、計画地の環境条件を生かす。あえて上武道路側を駐車場とするのではなく、水景施設、芝生広場、遊具広場、BBQテラスなどアクティビティあふれる緑地を配置させることで、にぎわいあふれる魅力的な施設とする。
- ・施設を1箇所に集中させるのではなく、東西に長い敷地形状を生かした水景施設や温室やステージなどを各所に点在させて回遊路でつなぐことで、広大な敷地を最大限活用した配置計画とする。
- ・また、森のBBQテラスや遊具広場、パラソルなど、緑陰や日陰となる場所を多く確保し、暑い夏でも快適に過ごせる環境を創出する。さらに厚さ数ミリの薄層水盤を設け、幼児であっても安全に涼める場所を創出する。



図. 道の駅から赤城山への景観軸



安全に楽しく遊べる水盤



水上ステージ



温室



森のBBQテラス



高低差を活かした斜面

図. 各空間のイメージ



2018年10月時点

(2) 地域在来種を積極的に導入し、『郷土の森』を創出

1) 樹種の選定

- ・地域在来植生をベースに樹種を選定し、ここでしかできない「郷土の森」を創出する。
- ・また、地域在来種を用いることで、最終的にメンテナンスフリーな緑地とする。
- ・常緑樹、落葉樹、花木、果樹などを織り交ぜ、季節感あふれるみどりを創出する。
- ・赤城山麓であり、利根川流域の河岸段丘下にある計画地の自然環境を生かし、季節感あふれる、この地域ならではの美しい森を創出する。また、地域在来種や郷土景観となっているみどりを積極的に取り入れ、この地域ならではのみどりを創出するとともに、周囲に残存する自然林との緑のネットワークの充実を図る。
- ・駐車場には、東西軸に並木道を入れ殺風景な駐車場に潤いを与えるだけでなく、主要施設へと導く緑陰歩道としている。



図. 在来種の森



サトザクラ

シラカシ

ケヤキ

コナラ

エゴノキ

ウメ

ボイセンベリー

2) 樹木配置

図. 各空間のイメージ

- ・計画地の入り口には、上武道路との段差を生かしたサクラテラスを設置し、おもてなしの場とする。



2018 年 10 月時点

4-6. 環境計画

地域エネルギーを有効活用し、また新しく先進的な取り組みにチャレンジすることで、
「環境都市 前橋」の実現を図る。

- ・自然エネルギー活用
 - 太陽光発電 : 100kW 施設の屋根上設置 自家消費 (蓄電池設置)
 - 防風林 : 冬期北風を防ぎ、施設内暖房ロス削減
- ・省資源
 - 節水型トイレ便器の採用
- ・ライフサイクルコストの低減
 - コージェネレーションシステム : (施設内電力+冷暖房+加工施設・温浴施設の給湯+農作物生産施設の温熱源)やトップラナー空調機・LED照明+エネルギーマネジメント

1. 自然エネルギーの活用

(1) 太陽光発電

- ・施設使用電力のデマンド低減と災害時の自活電源として、施設の屋根上に太陽光パネルを平置する。パネル容量は100kW程度を想定。
- ・パネルを平置きとすることで夏期の屋根日射による空調負荷低減につなげる。
- ・電力使用の平準化とガスエンジン発電機のバックアップ対応として蓄電池も設置する。

(2) 防風林・風の道・緑地・水盤

- ・計画地には冬期の北風の影響を緩和するため、防風林を適切に配置する計画である。
- ・これにより、施設の北側から施設内に侵入する風が緩和されれば、冬期の暖房負荷が軽減され、エネルギーロスを軽減することが期待される。
- ・また、施設の開口部や自然換気を工夫することで、春や秋の外部環境の気持ちのいい時期には、緑地や水盤で冷やされた涼風を施設内や人々が集まる空間に導き入れることが可能となる。

2. 省資源

(1) 節水型トイレ便器の採用

- ・多くの来訪者が使用するトイレのため、最新の節水型トイレ便器を使用することで水資源の節約に貢献する。

(2) 雨水の再利用の採用

- ・雨水を埋設型の貯水槽にて貯水し、芝生灌水などに活用する。

3. ライフサイクルコストの低減

(1) コージェネレーションシステム

- ・エネルギーセンターに都市ガス(中圧管供給)を燃料としたガスエンジン発電機を導入する。
- ・発電電力は施設内消費電力の一部を賄い、発電排熱はラウンジ部の冷暖房+加工施設、温浴施設の給湯+温室施設の加温熱源に活用することでエネルギーの総合効率化を図る。

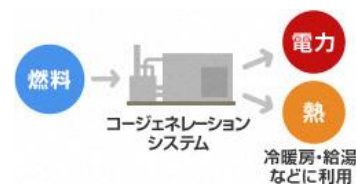


図. コージェネレーションの仕組み

(2) トップラナー空調機・LED照明+エネルギーマネジメント

- ・空調・換気・照明設備では、トップラナーの高効率機器を採用する。一般仕様の機器に比べて初期投資金額が増額となるものの、20~30%程度省エネルギーとなるため、ライフサイクルで経済的といえる。
- ・また、省エネルギー設備を設置するだけでなく、エネルギーマネジメントシステムを導入し、外気温度や施設利用状況に応じて設備運転を自動制御及び遠隔監視・操作することで、利便性・快適性を前提にエネルギー使用を適切にマネジメントする。

5. 整備計画

5-1. 役割分担

(1) 事業手法別の対象範囲設定の考え方

- ・本事業における事業手法は以下の通りである。

表. 事業手法と概要

事業手法	概要	図中凡例*
①国交省事業	設計・建設・運営維持管理を国土交通省が負担。 (協議予定)	a
②市整備事業	計画を除き、設計・建設・運営維持管理を市の負担により行う。	a
③市整備事業 独立採算部分	設計・建設は市の負担により、計画と運営維持管理をPFI事業者(民間)の独立採算により行う。	b
④特定事業	計画・設計・建設・運営維持管理のすべてをPFI事業者(民間)で負担。	c

*:p. 21～23の図中凡例

事業手法	負担者			対象施設
	計画	設計/建設	運営維持管理	
①国交省事業	PFI事業者負担	国負担	国負担	駐車場/トイレ
②市整備事業		市負担	市負担	駐車場/トイレ/観光案内所情報発信施設 他
③市整備事業 独立採算部分			PFI事業者負担	物産販売所/BBQ施設/屋外ステージ/サイクルステーション 他
④特定事業		PFI事業者負担	PFI事業者負担	カフェ/温浴施設/24時間物販施設/災害対応型ガソリンスタンド/生鮮食料品販売施設/エネルギー供給施設

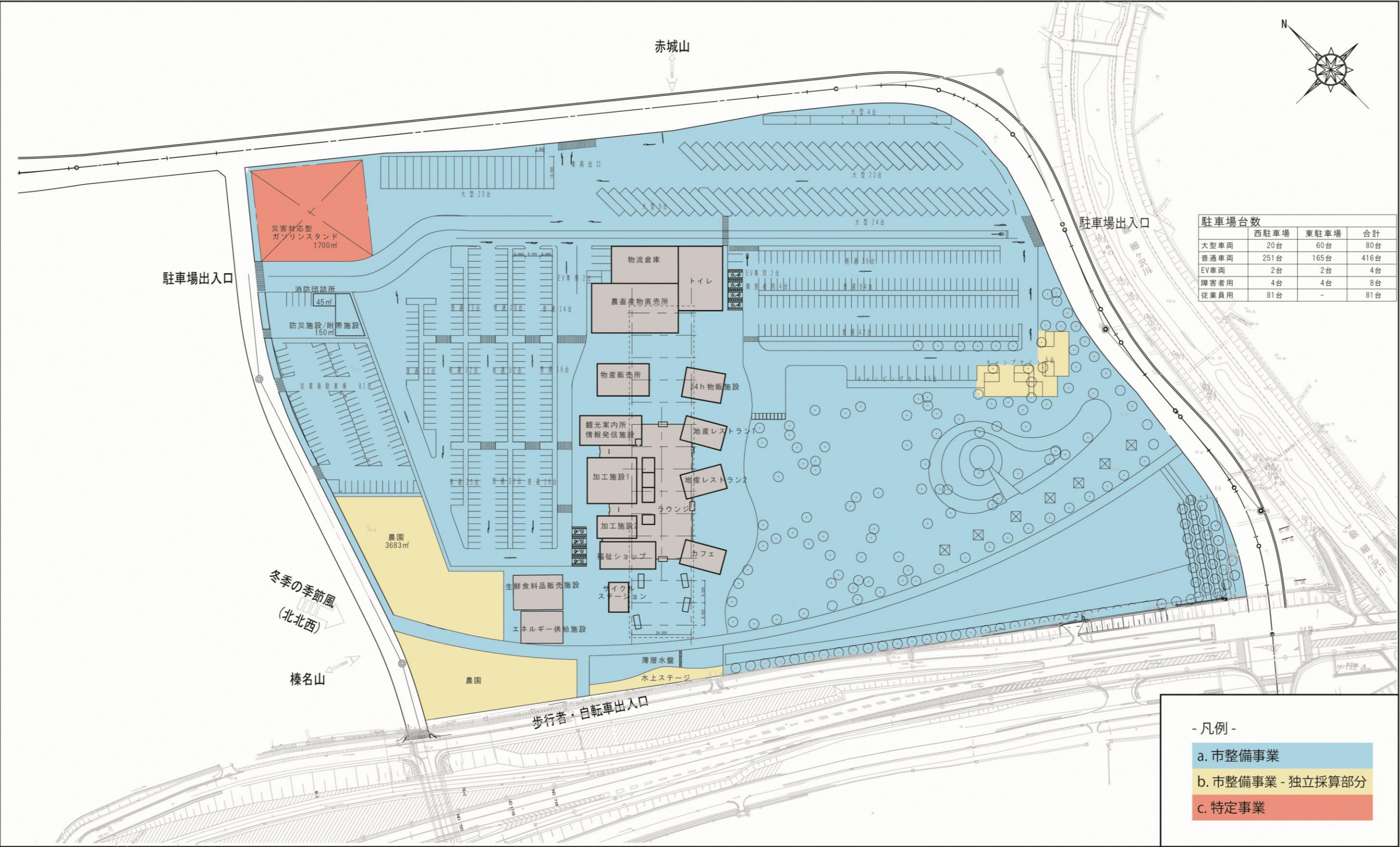
図. 事業手法と段階別の負担者

※国交省事業については、本計画を基に協議を行う予定

(2) 特定事業の範囲（設計・建設・維持管理・運営）

・ 特定事業の範囲設定の考え方にに基づき、本事業の設計・建設業務範囲及び維持管理・運営業務範囲は、以下の通りとなる。

＜外構＞



※国交省事業の範囲については、今後協議予定

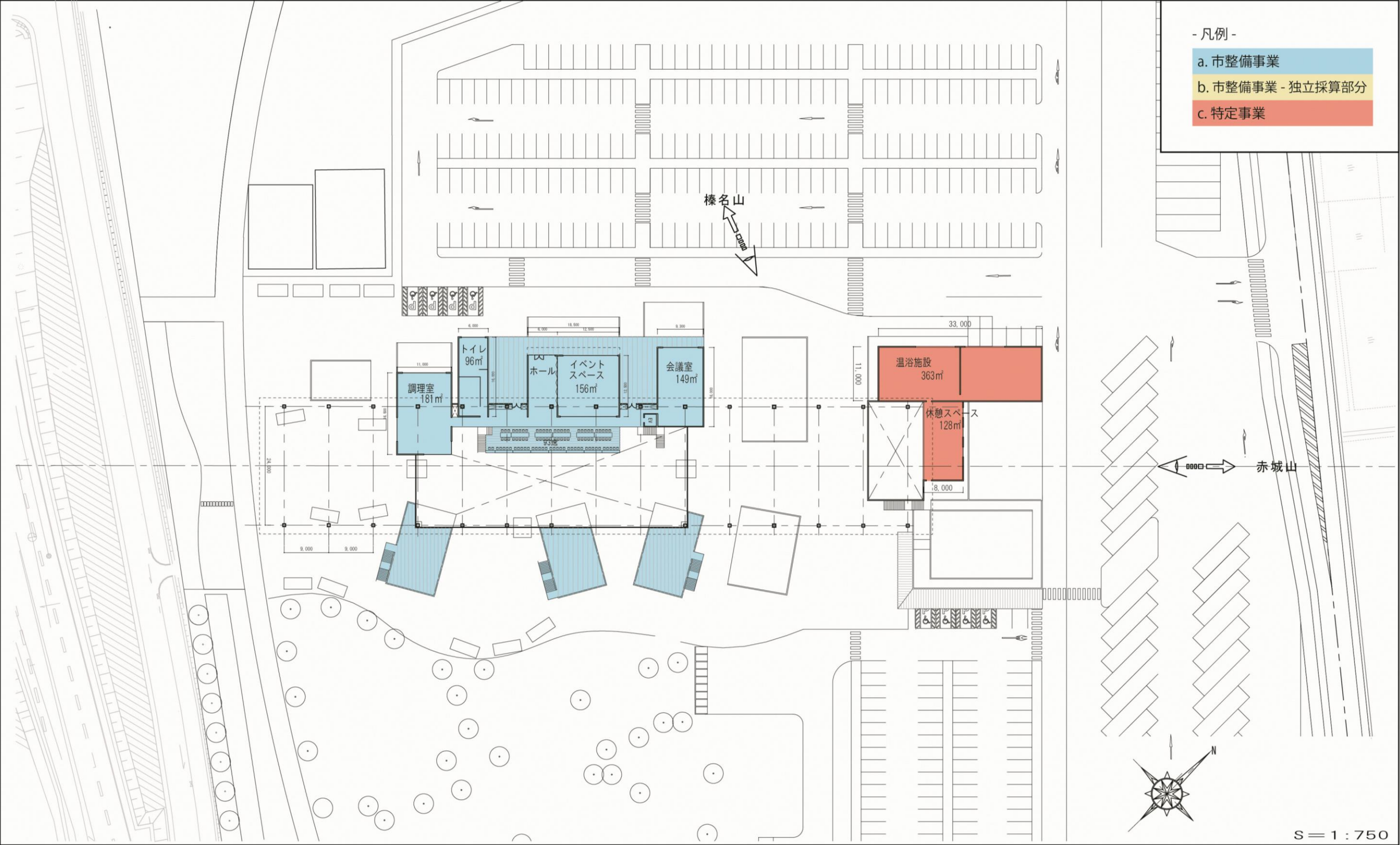
<施設：1階部>



※国交省事業の範囲については、今後協議予定

2018年10月時点

<施設：2 階部>



※国交省事業の範囲については、今後協議予定

2018 年 10 月時点

6. 維持管理・運営計画

6-1. 維持管理方針

計画者・設計・施工者・運営者の3つの視点で、
実施設計から施設を立ち上げ・効果的な維持管理を実施

- ・安全・安心・安定を基礎とした体系的な維持管理計画を策定しPDCAサイクルを実践し、常に改善に取り組む。
- ・単なる施設及び設備の維持管理を行うのではなく、ファシリティマネジメント（施設を最適な状態で維持・運営するための総合的手法）を導入するとともに、維持管理の見える化をして点検結果や修繕結果は個別・部位ごとに「モニタリングシート」を作成する。

（1）効果的かつ確実な日常点検・定期点検の実行

- ・日常点検・定期点検において内部スタッフで対応が困難な点検（特に、定期点検）は、迅速かつ円滑に実施するために、市内企業と連携する。市内企業の選定にあたっては、ヤマト・OCOGグループとのパートナーシップ協定に基づくものとし、選定企業は対等な立場で責任を持って業務を遂行する。

1) 日常点検の基本的な考え方

- ・日常点検は、「仕様書に沿ったチェックリスト」に加え、モニタリングシートの状況に応じた「重点チェックリスト」を作成し、活用することで、施設固有の現象などを重点的に点検することが可能となり、不具合の早期発見が可能となる。

2) 定期点検の基本的な考え方

- ・点検・法定点検は仕様書に基づいた「年間作業計画」を作成し、実施する。法定点検での不具合は市へ報告するとともに、モニタリングシートへ記載し、今後の点検、保全へと活用する。

（2）安心・安全を第一に、快適な空間と心地よいサービスを提供のための効果的な実施体制構築

- ・事業実施体制については、指定管理事業・特定事業の業務内容に応じた適切な人員配置を行う。
- ・利用者の状況や繁閑に応じて、担当にこだわらず各職員のシフトを調整し、専門を超えたマルチタスクによる運営維持管理体制を構築すると同時に、職員の配置換え等も柔軟に対応することで、利用者サービスの品質向上を図る。
- ・計画段階から専門家（建築、ランドスケープ等）との体制を構築することで、設計時等のコンセプトの継承が可能となるとともに、維持管理段階まで考慮した設計・整備を可能とする。

6-2. 運営方針

利用者の声に耳を傾け、地域の絆の醸成、都市住民との交流を深め、

前橋の活性化に繋がる施設運営を実施

- ・質の高いサービスを提供し快適に施設を利用いただくためには、可能な限り利用者及び地域の方の声を反映させた運営を行うことが必要である。
- ・地域の活性化の核として、多様な関係者（テナント関係者、地域の関係者等）との密な連携により、推進していく。

(1) 高品質で利便性の高いサービス提供のための運営基本方針

- ・運営業務の実施に当っては、実施体制・実施内容を記載した「運営業務計画書」を作成し、実施する。実施内容は、「運営業務報告書」としてまとめ、月例会議を開催し月に1度、市及びヤマト・OCOGグループで共有する。

1) 観光案内所、情報発信施設：量から質・モノからコトへの情報提供

- ・国道17号上武道路や関越自動車道等の交通情報に加え、前橋の観光・イベント情報、本施設内のイベント情報等の紹介を目的に運営する。
- ・前橋の観光・イベント情報の発信は、NPO法人赤城自然塾を主体とした赤城DMOや（公財）前橋市観光コンベンション協会との協働により実施する。

2) 物産販売所：前橋を印象づけるこだわりの商品提供

- ・ここにしかない赤城を味わい、前橋をPRすることを目的に、市内企業と協働し、前橋及び群馬県内の産品を販売する。
- ・取り扱う商品の衛生管理・品質保持のため、衛生・安全基準を設定し、定期的に確認を行う。また、POSシステムによる売上管理によるマーケティング分析を行うとともに、ECサイトによる販路拡大を実施する。

3) 加工施設：6次産業の体験　ここでしか味わえない食の体験（スローフードの体験）

- ・食の体験を通して、ここでしか体験できない赤城を味わうことを目的に、市内企業と連携し加工施設の運営を行う。利用者が6次産業に触れる機会として、農園で収穫した作物を加工し、さらにお菓子や惣菜などに加工するまでの、ここでしかできない体験を提供する。

4) 農畜産物直売所：地元産の新鮮でおいしい食材を提供　質も量も叶える産直

- ・前橋の新鮮な野菜や美味しい惣菜等の販売を通じた前橋の観光振興を目的に、農畜産物直売所の運営を行う。地域の農家、農畜産物生産者などと共同し、品質と少量多品種の確保、衛生・安全基準を設定し、定期的に確認する。また、POSシステムによる売上管理を行い、販売促進のためのアドバイスやイベントの企画等を行う。

5) 地産レストラン及びカフェ運営：赤城を感じる上質なスローフードレストラン

- ・安全でおいしい地元の食材を上質な空間でゆったりと楽しめるスローフードを提供するため、地元企業と連携した前橋産の豚肉をメインとした地産レストラン・カフェなどを運営する。

7. 防災計画

平時の時、前橋の防災力向上、有事の時、広域防災拠点（指定緊急避難場所、防災物流拠点及び受援受入拠点）として確実に能力を発揮可能な運用を準備

（１）災害時の施設利用

- ・「前橋市地域防災計画」における避難所開設基準（地震：震度５強以上、風水害：避難勧告等発令または災害発生）に準じて、市内に災害が発生し、一定以上の災害被害規模がある場合に、関係機関と協議し防災拠点としての運営開始を決定する。
- ・災害時には本施設を以下の災害対応施設として活用する。
 - ①指定緊急避難場所：災害時又は災害が発生する恐れがある場合における通行者等の一時的避難場所（指定緊急避難場所）
 - ②防災物流拠点：緊急輸送道路である上武道路等を活用した災害支援物資の搬入、一時保管等、支援物資の輸送拠点（広域防災拠点）
 - ③受援受入拠点：災害時における関係機関及び行政等、応援職員、災害ボランティア等の受入拠点

（２）災害時の運営上の留意点

役割		留意点
指定緊急避難場所	通行者等が災害発生時に一時的に避難できる場所として、休憩所、トイレ等を確保する。	
防災物流拠点 (広域防災拠点)	災害支援物資の搬入と一時保管、物資の仕分けと搬出が円滑にできるように配置する。	
	運営本部	2つの施設で災害発生時の状況を把握しやすい場所に配置する。
	受入スペース	入口と出口を一方通行とすることによって円滑な荷さばきを可能とする。
	仕分けスペース	
	一時保管スペース	雨天時を想定して屋内も活用できる配置とする。
	搬出スペース	
受援受入拠点	関係者の集合・オリエンテーション会場、待機休憩所等として活用できるように配置する。	
	関係機関	それぞれ別々の駐車場、受付、待機休憩所などを設けるものとする。
	行政等応援職員	
	災害ボランティア	

8. 資金計画

8-1. 方針と事業費総括

- ・本事業は官民双方の連携による事業であることから、施設の整備を官（前橋市）と民（PFI事業者＝ヤマト・OCOGグループ）が協働で行う。

道の駅整備費

【百万円】

	前橋市	P F I 事業者	合 計	備考
道の駅施設	2,219	894	3,113	
造成工事費	989	78	1,067	インフラ含む
用地費	1,186	-	1,186	
合 計	4,394	972	5,366	税込

周辺道路整備費

【百万円】

	前橋市	P F I 事業者	合 計	備考
道路工事費	292	-	292	
用地費	183	-	183	
合 計	475	-	475	税込

維持・管理運営費（15年間）

【百万円】

	前橋市	P F I 事業者	合 計	備考
維持管理・運営費	2,409	1,290	3,699	税抜

※前橋市の事業費は、本計画を基に国土交通省と負担について協議を行う予定。

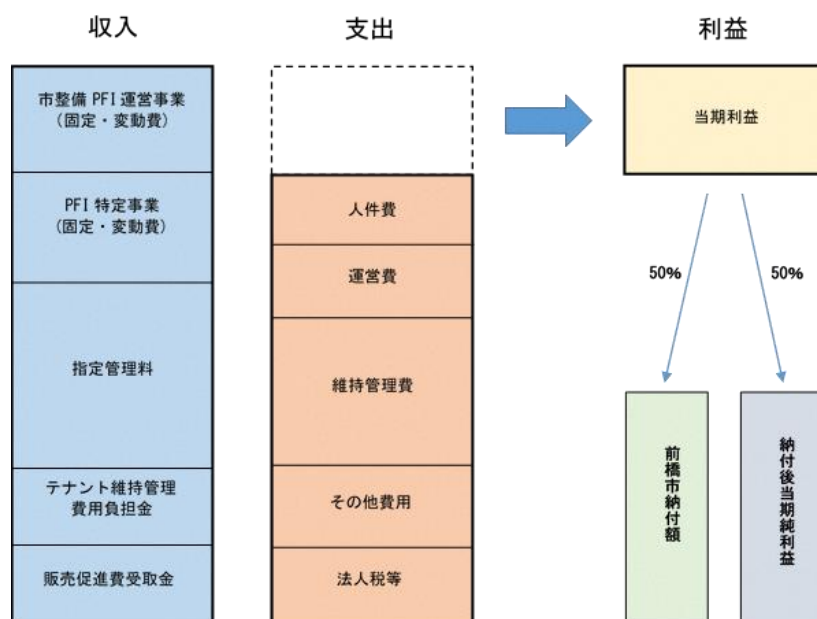
2018年4月時点の労務単価などに基づき算出した概算事業費である。

8-2. 納付金

- ・本事業では前橋市への納付金の支払源泉についてヤマト・OCOGグループの純利益の半分に相当する額を納付することを予定している。

※ 収入－支出（必要経費（税金等も含む））＝純利益 ⇒純利益を市とヤマト・OCOGグループにて折半

- ・収入は売り歩も含んでおり、テナント及び本市とヤマト・OCOGグループが協働することで本道の駅の売上を増加する仕組みとなっており、まさにPPP、PFIの考え方に沿っている。



<参考：道の駅概算運営コスト>

- ・平成 28 年度に前橋市では、「前橋新設「道の駅」基本計画等作成業務」（本公募時の参考図書）において本道の駅の概算運営コストを算出している。

表. 類似施設における年間維持管理・運営費

	A 道の駅	B 道の駅	C 道の駅	D 道の駅	E 道の駅	F 道の駅	平均
維持管理・運営費（千円/年）	189,020	100,172	110,386	173,546	147,780	299,600	
延床面積（㎡）	1,981	1,000	1,332	2,000	1,460	2,000	
床面積あたり単価（千円/㎡）	95	100	83	87	101	150	103

出典「前橋新設「道の駅」基本計画等作成業務」報告書

9. 工程計画

基本計画時点での、工程計画は以下の通り。

	平成30年度						平成31年度												平成32年度												平成33年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
特定事業対象施設								基本設計～実施設計																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

※ 整備進捗に応じて施設の部分開業を検討する。

今後、実施設計の進捗に応じて変更の可能性がある。

10. イメージパース



事業者提案時のイメージパースであり、今後、変更の可能性がある。

補注

1. 図面について

国交省事業の範囲については、今後協議予定である。

本計画内の図面は、2018 年 10 月時点の図面である。

2. 事業費について

国負担事業については、本計画を基に費用負担等について協議を行う予定である。

本計画内の資金計画（事業費総括、整備費、維持管理・運営費、納付金を含む）は、2018 年 4 月時点の労務単価などに基づき算出した概算事業費である。

3. 工程計画について

整備進捗に応じて施設の部分開業を検討する。

今後、実施設計の進捗に応じて変更の可能性はある。

4. イメージパースについて

事業者提案時のイメージパースであり、今後、変更の可能性はある。