

**東九州道・川南パーキングエリアに隣接する
直売・情報発信施設整備基本計画**

平成 29 年 4 月

川 南 町

目次

1. 事業の目的・位置づけ.....	1
1-1. 本事業の目的	1
1-2. 東九州自動車道川南P Aの位置関係.....	1
2. 整備の基本方針	2
2-1. 課題の整理	2
(1) 川南町のイメージ戦略における課題.....	2
(2) 川南P Aの情報発信機能における課題.....	2
(3) 観光誘客の拠点としての川南P Aの課題	3
2-2. 整備のコンセプト.....	4
2-3. 目指すべき姿・役割.....	5
(1) 目指すべき姿	5
(2) 施設が果たすべき役割	5
3. 整備する場所	6
4. 導入機能・施設	7
4-1. 全体計画	7
(1) 施設配置・外観.....	7
(2) 人・車の動線	7
(3) 建物.....	7
4-2. 個別計画	8
(1) 観光情報の発信機能.....	8
(2) 地域産品の販売機能.....	8
(3) 休憩施設	9
(4) 防災倉庫	10
(5) その他機能	10
5. 施設の規模.....	11
5-1. 施設利用者推計	11
(1) 年間入込者数の推計	11

5-2. 建築施設規模	13
(1) 駐車場	13
(2) トイレ	15
(3) 休憩・情報提供施設	15
(4) 土産品販売コーナー	16
(5) 軽食コーナー（厨房・飲食コーナー）	16
(6) テイクアウト商品販売施設	17
5-3. 建築施設規模一覧.....	18
(1) 1階部分	18
(2) 2階部分	18
■施設配置図	19
5-4. 概算事業費	21
6. 収支計画.....	23
6-1. 収入部門	23
(1) 年間売上高	23
6-2. 支出部門	24
(1) 利用者スペース.....	24
(2) 管理スペース	27
6-3. 全体収支	29
6-4. 長期収支計画	30
(1) 収支項目	30
(2) 計算条件	31
(3) 収支結果	31
7. 施設の整備、管理・運営方式	33
(1) 管理運営の基本方針	33
(2) 本施設に望ましい管理運営形態.....	33
8. 事業によってもたらされる効果	35

1. 事業の目的・位置づけ

1-1. 本事業の目的

東九州自動車道は、九州の東側において福岡県北九州市を起点とし、大分・宮崎の各県を結び、鹿児島県鹿児島市に至る計画延長約 436km の高速自動車国道であり、平成 28 年 4 月末時点で約 352km の開通延長となっている。九州北部から宮崎自動車道と東九州自動車道を接続する清武ジャンクションまではほぼ完成している。東九州地域を含め新たな九州の循環型ネットワークを形成する広域幹線アクセス軸として、周辺地域における社会経済活動の重要な役割を担うものである。

川南パーキングエリアは、連続運転し続けたドライバーが途中休息をとれるように、駐車場、トイレなど必要最小限の設備とともに、EV 充電施設やガソリンスタンド（整備中）も整備されている。また、防災施設であるコンテナハウスにおいて、自動販売機、情報発信機能、売店が設けられており、売店の売り上げは、非常に小規模な施設であるにもかかわらず、平成 27 年度約 7200 万円となっており、好評を得ている。

今後、本町の経済発展や地域活性化を図るためには、本町の魅力を活かしつつ、第一次産業をはじめとした地域産業、地域住民及び地元事業所が連携した「食」の観光を進めるための誘導拠点の整備が求められる。川南パーキングエリアとの一体的な拠点施設整備を行なうことで、情報発信、地域物産販売を通じて、本町の文化、歴史、食資源といった様々な魅力を広く全国にアピールし、地域経済の活性化を図ることを本事業の目的とする。

1-2. 東九州自動車道川南 P A の位置関係

川南パーキングエリア（以下、P A）は、東九州自動車道の都農インターチェンジ（以下、I C）と高鍋 I C の間（延長 12.9km）に位置し、延岡 I C（延岡市）から宮崎西 I C（宮崎市）間の約 87 km において唯一のパーキングエリアである。また、東九州自動車道の休憩施設について、川南 P A との上下線の間隔については、下り方面の宮崎 P A が約 38km、上り方面のかまえインターパーク（約 91km）となっている。ただし、佐伯 I C - 延岡南 I C 間が無料区間であり、その区間内にある北川 I C に隣接して道の駅「北川はゆま」が設置されているが、川南 P A から約 65km 離れている。

このように、P A など休憩施設の間隔が長いことから、現状として川南 P A への立寄率が非常に高い状況にある。

2. 整備の基本方針

2-1. 課題の整理

(1) 川南町のイメージ戦略における課題

①川南町のブランディング

地域産品が、流通市場で的確に評価（価格付け）され、消費者を惹きつけるためには、供給側が、商品に関わる情報を観光などとタイアップさせて地域全体で発信するなど積極的な手段も必要となる。「川南町らしさ」や「川南町ならではの」という、地域的な統一感が基本にあると、より説得力が高まる。

②川南町の訪問場所としてのイメージ形成

訪問場所としての川南町のイメージは薄い。一方で、食の産地としてのイメージは強く、トロントン軽トラ市は集客力が非常に高い。また、今年度、九州運輸局事業「川南パーキングエリアを活用した川南町への誘客検討事業」の一環で実施した川南PAイベントでも、「川南の食」を求めてわざわざ来訪する人も多い。そのため、川南町への誘客の柱となるべき要素は「食」であり、「食」によるイメージの形成が必要である。川南町内にあるそれぞれの個店で使用されている素材や料理、こだわり、調理人など、個店を前面に出したPR戦略が効果的である。

(2) 川南PAの情報発信機能における課題

①宮崎県観光のゲートウェイとしてのPR

川南PAは、高速道路を使用した観光客に対する宮崎県観光のゲートウェイであるという認識のもと、宮崎県全体など広域の観光情報の発信が必要である。

②メディア・ミックスによるPR

紙媒体、テレビや新聞、ホームページ、SNSやブログでの発信など、メディア・ミックスによるPRを進めていくことが必要である。また、川南PA隣接地に直売所が整備された場合、そこに働く人が情報媒体となるように、地元情報をしっかりと把握して、観光客等に説明できるようにしておくことが重要である。

③利用者ニーズを踏まえた情報発信

川南PAに立ち寄った人は、その当日の予定はほぼ決まっていることがほとんどである。そのため、次の訪問の動機づけをするための情報を提供すべきである。また、

予定を決めずに観光する人も少なからずいることから、それらの人を川南町に誘導するリアルタイムな情報提供も必要である。

(3) 観光誘客の拠点としての川南PAの課題

①川南PAと一体となった利便性の高い施設の整備

- ア. PAと一体的に整備すること
- イ. 物販は川南町のみならず広域から品揃えすること
- ウ. 飲食は川南町の各個店に誘導するためのショールーム的な位置づけとすること

②集客力のある直売所とするための方策

- ア. 商業施設としての経営マネジメントを行うこと
- イ. 客層を正確に把握すること
- ウ. 商業施設運営のノウハウを従業員が身に付けること

2-2. 整備のコンセプト

地域経済の活性化を目指して、
場をつくり、流れをつくり、人をつくるパーキングエリア。

今回のPA隣接直売所に求められる最大の役割は、「東九州自動車道を利用する方を、川南町に引っ張り込むこと」である。そのためには、人と人との交流・コミュニケーションの場をつくり、川南町内に訪れたいくなる仕掛けをつくり、それらを持続するための体制、コンテンツをつくるのが大切になる。地域経済の活性化のために、場をつくり、流れをつくり、人をつくっていく、新たなパーキングエリアを目指していく。

■キャッチコピー

【 ひむか ひ 日向の陽だまり 】

- ドライバーにとって、居心地の良い場所で束の間の休息時間を過ごすことができるイメージ。
- 西都児湯の食材、加工品などのお土産がここに溜まっているイメージ。西都は日向国の国府。
- 宮崎平野の最北部分であることから、延岡方面からの東九州自動車道利用者にとっては、急に視界が開け、陽の光が集まっているように感じられるイメージ。
- 他のSA・PAに比べると川南PAは規模が小さいことから、サイズは控えめながら、その分温かさや優しさが溜まる、まるで陽だまりのようなイメージ。
- ここに溜まっている元気な地域の情報を吸収でき、新たな目的地に向かって進んでいけるイメージ。
- 戦後まもなく、大規模な国営開拓事業が行われ、日本再建の一翼となる食糧の増産に向けて入植者が全国から集まってきた（溜まった）歴史をイメージ。

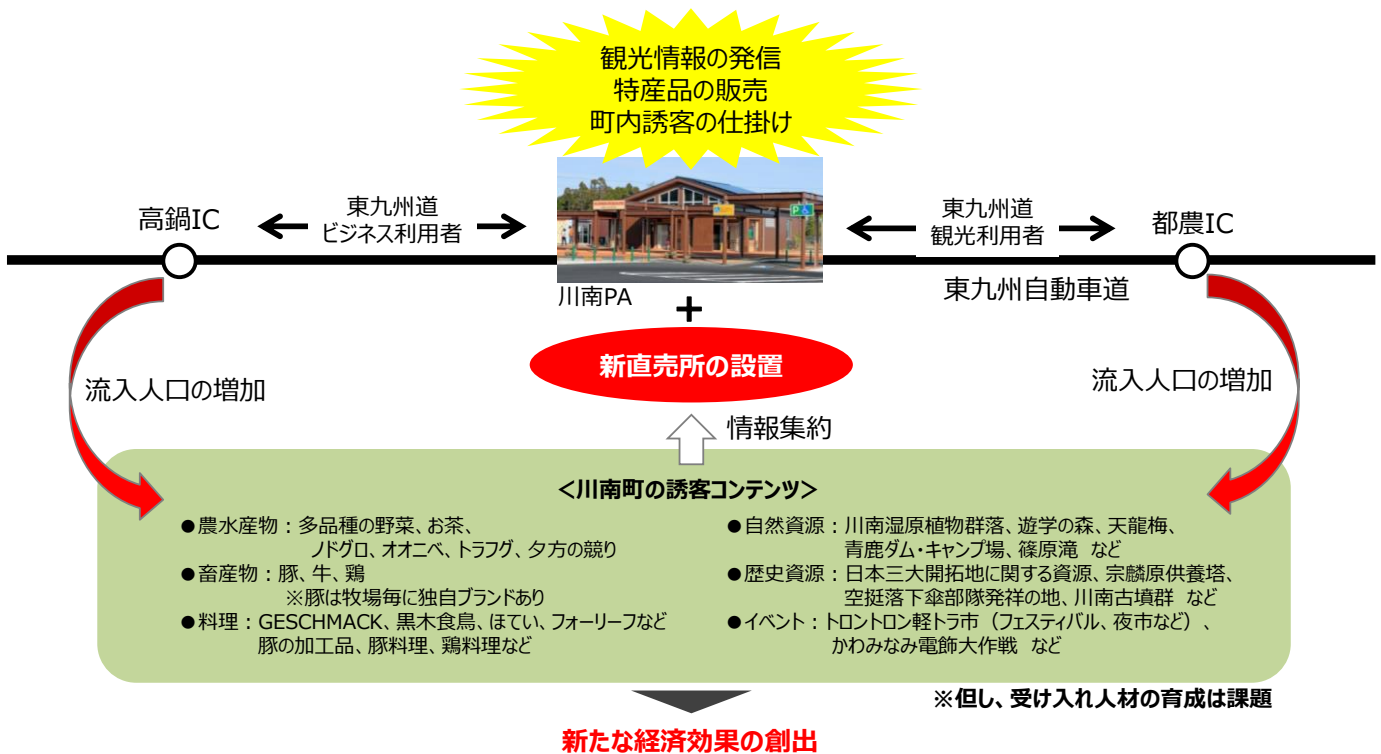
■ここでいう“陽”とは？

- ・西都児湯の食材、加工品などのお土産
- ・地域の生産者（1次産業、6次産業）
- ・観光情報（食・宿・遊び・体験など）
- ・東九州自動車道利用者（観光客・ビジネス）

2-3. 目指すべき姿・役割

(1) 目指すべき姿

川南町をはじめとする西都児湯地域では、基幹産業である第一次産業を核とした経済活動の活性化に向けて、新たな観光誘客による交流人口の増加が取り組むべき課題である。そこでは、多くの観光客やビジネスマンなどが立ち寄り及び通過している川南パーキングエリアにおいて、直売所の設置を中心に地域資源を最大限に活用した取り組みにより、彼らを地域に誘引するための仕掛けづくりが必要となる。



(2) 施設が果たすべき役割

今回、当該用地の規模に上限はあるが、上記の目指すべき姿を達成するために、施設には必要最小限で以下の役割が求められる。

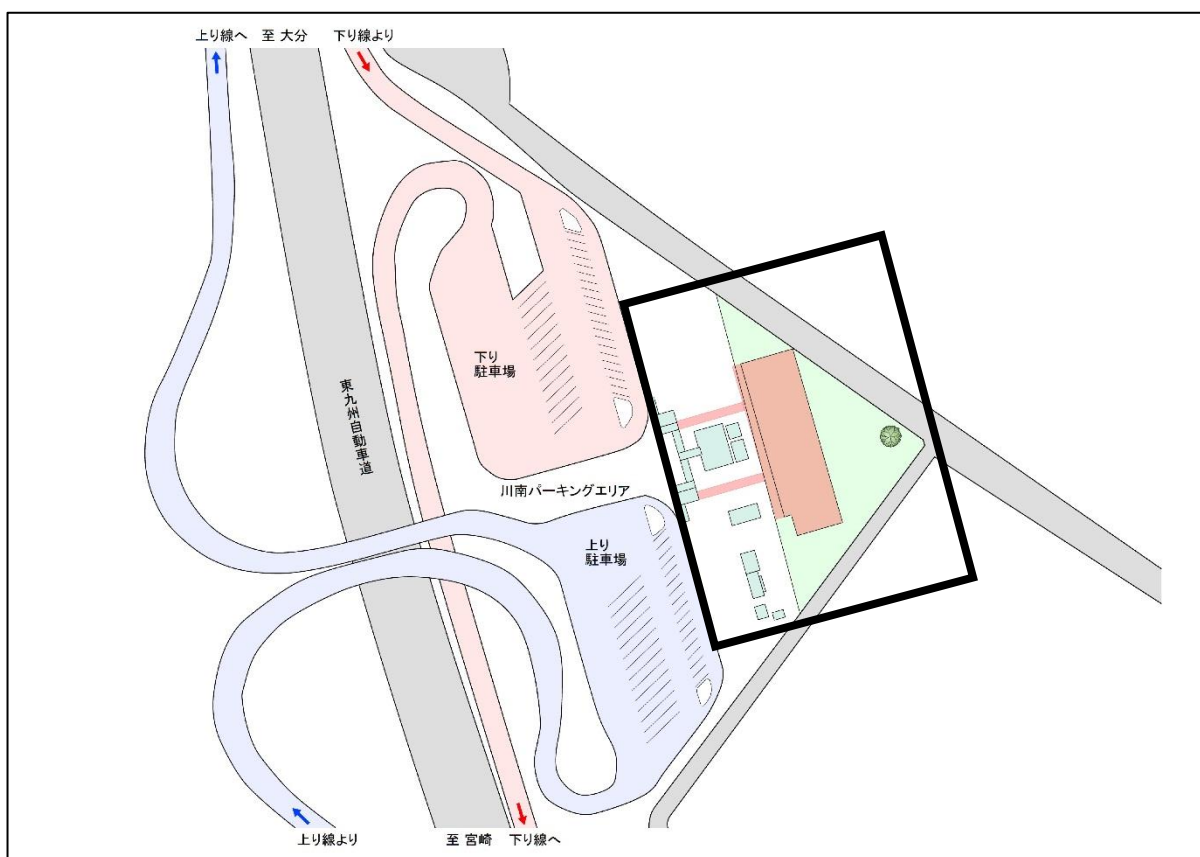
- ①川南町など西都児湯地域の魅力を知ってもらうための情報発信拠点となること
- ②川南町など西都児湯地域の豊かな食を販売し、新たな経済効果の創出を図ること
- ③少子高齢化や過疎化の対策となる新たな雇用を創出すること
- ④南海トラフなどの甚大な自然災害にも対応可能な防災拠点となること

3. 整備する場所

整備する場所については、東九州自動車道川南パーキングエリアに隣接した町有地とする。

東九州自動車道利用者の利便性向上を考慮し、川南パーキングエリアと一体的な利用が可能なよう、境界部分については可能な限りオープンな形状になるような整備を検討する。

さらに、パーキングエリアから当該施設への利用者の円滑な誘導、また雨天時等の対策として、パーキングエリア内からの屋根付き通路の整備についても検討する。



4. 導入機能・施設

4-1. 全体計画

(1) 施設配置・外観

- 様々なドライバーが快適に休憩できる場所として整備を進め、安全なドライブを支援できるような施設を配置する。
- コンセプトの「陽だまり」を実感でき、ドライバーにとって居心地の良い場所で束の間の休息時間を提供できるように、敷地の奥行を見通せるように施設を配置する。
- 東九州自動車道を利用する方を、川南町に引っ張り込むことができるように、産業・観光の振興など様々な機能を併せ持つ施設を配置する。
- 施設全体にユニバーサルデザインを採用する。
- 視認性が高く、直売所等の魅力をアピールするサインを設置する。
- 利用者がゆとり安らぎを感じる空間をつくるもとともに、施設と駐車場等を安全安心して利用できる配置とする。
- 川南町、西都児湯地域の景観、歴史文化を活かす魅力ある外観とする。

(2) 人・車の動線

- 東九州自動車道利用者を対象とする施設は、その目的を達成するための移動距離が短くなるべく、安心安全に利用者駐車場と施設を移動できる動線を考慮する。
- 情報発信機能、テイクアウト商品販売機能、土産品販売機能については、それぞれの関係性を重視した配置を行うことで、利用者が川南町及び西都児湯地域を意識しやすいような動線となるよう配置する。
- 直売所については、主に地元住民の利用を想定し、一般道からも利用しやすい動線となるよう配置する。
- 障がい者駐車場とトイレを利用しやすく配置する。

(3) 建物

- コンセプトの「陽だまり」を実感できるよう、自然光を採用できる構造とするなど明るく省エネルギーに配慮した設計とする。
- 照明は、LEDを採用するなど省エネをめざす構造とする。
- 24時間利用が可能な部分とそれ以外の管理しやすい構造とする。

4-2. 個別計画

(1) 観光情報の発信機能

- 道路利用者、観光客、地元住民に対して、有益な道路情報や周辺の観光情報などを提供する。また、川南町の豊かな食に関する情報発信はもとより、川南町のレストランや飲食店など個店の情報についても発信していくものとする。
- 観光案内窓口を設置するとともに、コンシェルジュ（案内人）を配置し、川南町及び西都児湯地域に関する情報や細やかな地元ならではの情報を提供する。将来的には、本町観光の拠点機能の設置についても検討する。
- 道路情報や観光情報、個店情報等のパンフレットやクーポンを設置する。
- 無料公衆無線LAN環境（Wi-Fi）を整備し、外国人観光客をはじめ誰もがインターネットの高速通信サービスを利用できる環境を整備する。
- 災害発生時は、広域の道路情報や帰宅（帰国）支援情報などを提供する。

(2) 地域製品の販売機能

①直売所

- 地元農畜産物及びその加工品の直売に加え、水産物及びその加工品の直売も検討する。
- トレーサビリティ情報の提供など、生産者と消費者を繋ぎ、生産者の顔が見え消費者が安心して水産・農産物を購入できる仕組みの導入を検討する。
- 一定以上の品質を保つよう、生産者の勉強会の開催や生産者が勧める調理法、産地見学会など、生産者と消費者の交流イベントなどを実施する。
- 出荷者バックヤードについても、土産品販売コーナーと共有する倉庫・搬入スペースとして整備する。

②土産販売コーナー

- パーキングエリアを訪れる観光客に対し、川南町をはじめ、西都児湯地域、ひいては宮崎県の多彩なお土産を用意する。

③惣菜・弁当類の販売

- 地元の農畜産物、水産物を使った惣菜や弁当類の販売を行う。
- 飲食コーナーの空きスペースにおいて、常設ブースや可動式ブースなどを組み合わせて販売するものとする。

④軽食コーナー

- ゆったりと憩え、気軽に様々な食を楽しめる空間とする。
- 地元産の農水畜産物等を活用した安心して食べられる食事を提供するものとし、地元の農畜産物・水産物のおいしさをアピールする。
- 多様な飲食店ブースが隣接し、セルフサービス形式で食事を楽しめるフードコート
の設置も検討する。

⑤テイクアウト商品販売所

- ドライバーや休憩施設の利用者に向けて、手軽に食事を提供することが可能なファ
ストフードの店舗を設け、多様な利用に対応できる施設の設置を検討する。
- 川南、西都児湯ならではのテイクアウト商品を中心にし、個人事業者のアンテナシ
ョップ的な役割を持たせる。

(3) 休憩施設

①駐車場

- 一般道路利用者が休憩のために24時間使用できる施設とする。
- 施設規模を基にした駐車ますを整備する。
- 駐車ますは、隣と間隔を十分に取り、駐車や乗降がしやすい配置とする。
- 障がい者用駐車ますは、施設に近い場所に設置する。
- 災害時には、一時的な避難場所や災害活動応援部隊の活動拠点としての利活用を検
討する。

②休憩・情報ホール、半屋外休憩スペース

- 高速道路利用者などが利用しやすいように、多くの人気軽に休憩をできるような
開放感のあるレイアウトとするとともに、半屋外休憩スペースも設置する。
- 施設管理がしやすいように、休憩・情報ホールと、土産品販売コーナー及び飲食コ
ーナーとの間に仕切りができるように配置する。
- トイレや物産販売エリア等と一体的に整備し、移動しやすい配置を検討する。

(4) 防災拠点としての機能

①防災倉庫

- 東九州自動車道利用者における有事や地域住民における有事に対して、防災拠点として対応できる施設として整備し、防災グッズ等の倉庫を設置する。

②耐震貯水槽

- 当該施設の防災機能を高めるために、災害時の給水拠点（生活用水、防火用水）として活用するために耐震貯水槽の設置を検討する。

③非常用発電設備

- 災害時の停電に備え、自家発電施設を設けることを検討する。

(5) その他機能

①事務室

- 事務室については、直売所、土産品販売コーナー等の商品管理やその他施設の管理運営業務の場として必要な規模を設置する。

②会議室

- 各種研修会や従業員のミーティングなど様々な目的での利用が想定される、会議室の設置を検討する。

③自動販売機コーナー

- 東九州自動車道利用者に対して、24時間対応可能な自動販売機コーナーを設置する。

5. 施設の規模

5-1. 施設利用者推計

(1) 年間入込者数の推計

①東九州自動車道利用者

東九州自動車道から本施設を利用する年間入込客数を推計する。

国土交通省の資料によると、平成 26 年 3 月 17 日から 20 日における都農 I C～高鍋 I C間の交通量は、7,700 台/日であり、年間約 281 万台となる。

川南 P A に直売所を整備することにより、利用者にとってはサービスエリア（以下、S A）に近い利用形態となることが予想されること、また、現状でも高い立寄り率であることなどから、立寄り率及び平均乗車人員は S A に近い数値を利用するものとする。約 1,271 台/日となり、2,541 人/日が川南 P A に立ち寄ることと推計される。このうち、施設利用者については、入店率を「川南パーキングエリアを活用した川南町への誘客検討事業」におけるコンテナハウスへの入店率 40.7%を利用すると、約 37 万人と推計される。

【東九州自動車道利用者の川南 P A 年間利用者数の推計】

	交通量 (日/台)	立寄り率	P A 利用台数 (日/台)	平均乗車人員 (人)	P A 利用者数 (日/人)	P A 利用者数 (年/人)
S A を想定	7,700	0.175	1,348	2.2	2,965	1,082,043
中間値		0.138	1,059	1.95	2,065	753,565
P A を想定		0.100	770	1.7	1,309	477,785
今回の数値		0.165	1,271	2.0	2,541	927,465

※出典：「設計要領第四集 休憩施設設計要領」

※「川南パーキングエリアを活用した川南町への誘客検討事業」の川南 P A でのアンケート調査結果によると、P A への来訪目的が「飲食」「地元産品の購入」「土産品の購入」と回答した人が 162 人中 66 人であり、入店率は 40.7%と推計される。

②一般道利用者

一般道から本施設を利用する年間入込客数を推計する。

ただし、接続道路は町道であり、前面交通量は非常に少ないことから、交通量を基礎とした利用者の推計は困難である。そのため、立地場所による検討を行うものとする。

る。「農産物直売所経営改善マニュアル（都市農山漁村交流活性化機構）」では、直売所の立地場所による分類に基づく検討を行っている。

川南町の人口は16,137人（平成27年10月1日現在）であり、隣接する高鍋町が21,025人、都農町が10,391人となっていることから、農村地域の直売所から地方小都市（人口3～10万人）の直売所に該当し、売場面積200～300㎡となり、年間売上高が1～2億円程度となる。直売所の1人当たりの単価は約1,000円程度であることから、一般道から本施設を利用する年間入込客数は約10万人～20万人となる。

ここで、当該施設の建設場所は、一般道の主要道路に面しておらず、また周辺地域にも集客力のある直売所があることなどに鑑み、約10万人と設定する。

直売所の立地場所	売場面積	年間売上高
中山間地域	50㎡前後	数千万円程度
農村地域	50～100㎡程度	5千万円～1億円程度
地方小都市（人口3～10万人）	200～300㎡	1～2億円程度
地方中核都市（人口10～30万人）及びその郊外	300㎡以上	数億～10億円以上
大都市（人口30万人以上）及びその郊外	100～500㎡	数億～10億円以上
主要国道沿い	200～300㎡	3～7億円程度

※出典：「農産物直売所経営改善マニュアル（都市農山漁村交流活性化機構）」

③年間入込者総数

本施設の年間入込客数は、東九州自動車道及び一般道からの入込者数の合計とする。

年間入込客数　：　約470,000人／年

5-2. 建築施設規模

(1) 駐車場

① 駐車まず数

■ 第2駐車場（東九州道利用者用駐車場）

東九州自動車道利用者については、現状の川南PAの駐車場の利用を基本とするが、現在整備中のガソリンスタンドや当該施設が整備されると立寄率が高まることが想定されることから、駐車まずが足りなくなることも考えておく必要がある。

そのため、第二駐車場について、以下、検討を進めるものとする。ただし、当該施設用地として想定している敷地では、第二駐車場を整備するだけの用地の確保が困難であるため、パーキングエリア内の敷地の有効活用を図るものとする。

平成28年5月の3日間、町独自の川南PA立入台数調査結果によると、川南PAへの立寄台数は小型車が1034台/日、大型車が108台/日、立寄率はそれぞれ17.9%、14.8%となっている。

必要な駐車まず数を算出すると、「立寄り台数」×「ラッシュ率」×「駐車場占有率」となることから、必要駐車まず数は約52台と算出される。一方、川南PAの駐車まず数は、上下線合わせて、小型車が37台、大型車が26台分確保されていることから、不足分は小型車用の駐車場が15台、大型車用は不足なしと算出される。

川南パーキングエリアにおける駐車場設置の可能性がある場所は、車両利用スペースと歩行者利用スペースの間の部分と想定した場合、整備可能な駐車まず数は16台（上り：5台、下り：11台）となっていることから、第2駐車場として整備する駐車まず数を16台と設定する。

車種区分	立寄台数	ラッシュ率	駐車場占有率	必要駐車まず数	不足数
乗用車	1,034台	0.1	0.5	52	15
大型車	108台	0.1	0.5	6	-

■ 一般駐車場（一般道利用者用駐車場）

一般道利用者については、年間10万人の利用者（レジ通過客数：入店率）を想定した場合、1日当たりの利用者数が319人となる。入店率については、一般道から直売所の駐車場に入場する人は、ほぼ100%が利用者であることが予想されることから、平均乗車人員を2.0とすると、1日平均駐車台数は196台となる。

必要駐車まず数は、「立寄り台数」×「ラッシュ率」×「駐車場占有率」となること

から、必要駐車ます数は約 10 台と算出される。

ただし、前面交通量からの駐車台数の設定が困難であったことや、イベント等の開催など通常利用の想定より増える可能性があるため、余裕をみて 20 台とした。

立寄り台数	ラッシュ率	駐車場占有率	必要駐車ます数
196 台	0.1	0.5	約 10 台
➡余裕をみて			20 台

※ラッシュ率及び駐車場占有率は道路設計要領「第 17 章休憩施設」を参照。

また、障がい者用駐車ますは、設計要領第六集に準拠すると 0.4 台となるが、高齢者等の増加傾向やユニバーサルデザインを採用することなどを鑑み、2 台とした。

駐車ますの区分	障がい者用小型駐車ます数 (台)
全小型車駐車ます数 ≤ 200	全小型車駐車ます数 × 1/50 以上
全小型車駐車ます数 > 200	全小型車駐車ます数 × 1/100 + 2 以上

※障がい者用小型駐車ます数 = $20/50 \div 0.4$

② 駐車場面積

第 2 駐車場の駐車場面積は、「駐車ます数」×「1 台当たりの所要面積」により、390.4 m²となる。ただし、「1 台当たりの所要面積」は車路を含む概念であり、第 2 駐車場は車路を整備する必要はないことから、余裕をみて 300 m²程度とした。

同様に、一般駐車場の駐車場面積は 536.8 m²となる。ただし、必要駐車ます数を確保するためには、土地の形状上、610 m²程度必要となる。

■ 第 2 駐車場 (東九州道利用者用駐車場)

項目	設定値	備考
駐車ます数 (東九州道利用者用)	16	
1 台当たりの所要面積 (m ² /台) ※	24.4	駐車角 90° 前進駐車
標準駐車場面積合計 (m ²)	390.4	
駐車場面積合計 (m ²)	300	車路を除く

■一般駐車場（一般道利用者用駐車場）

項目	設定値	備考
駐車ます数（一般道利用者用）	22	20台+2台
1台当たりの所要面積（㎡/台）※	24.4	駐車角90° 前進駐車
標準駐車場面積合計（㎡）	536.8	
駐車場面積合計（㎡）	610	土地の形状上

※出典：「設計要領第四集 休憩施設設計要領」

(2) トイレ

本件の駐車ます数に応じた標準的な面積は60㎡（男女合計で12個）となり、当該施設では55㎡と設定した。なお、この値には、男子便所、女子便所、男・女洗面所、倉庫が含まれる。

片側駐車ます数	便器数（個）			標準的な面積 （㎡）
	男(小)	男(大)	女	
101台以上	20	7	20	230
71～100	15	5	15	170
46～70	10	3	10	110
45台以下	5	2	5	60

※出典：「設計要領第四集 休憩施設設計要領」

(3) 休憩・情報提供施設

本件の駐車ます数に応じた標準的な面積は140㎡となるが、テイクアウト商品の充実や情報発信機能の充実等を鑑み、155㎡と設定した。また、観光案内の充実のためにコンシェルジュ（案内人）を配置することとしており、このスペースを20㎡と設定したことから、合計で175㎡となった。情報提供窓口もPA側の駐車台数が上下線合計で63台であり、第2駐車場及び一般道側の駐車台数を加えると101台となるが、150台の場合の標準的な面積が170㎡であり、必要十分な面積と言える。なお、この値には、休憩所、インフォメーション、救護室、事務室、湯沸接待室が含まれる。

なお、テイクアウト商品販売の充実などを鑑み、半屋外休憩スペースも100㎡とした。

片側駐車ます数	座席数	標準的な面積 (㎡)
300	80	250
250	60	210
200	60	210
150	40	170
100 台以下	30	140

※出典：「設計要領第六集 建築施設編」

(4) 土産品販売コーナー

土産品販売コーナーは、直売所も兼ねており、当該施設における貴重な収益施設の一つであるため、一定程度の売上を確保できることを想定して規模を設定する。その際、基準に基づく値や全国平均値を参考にする。

本件の駐車ます数に応じたハイウェイショップの標準的な面積は 160 ㎡となる。

ただし、土産品販売コーナーに加え、飲食コーナーにおいて惣菜・弁当類の販売スペースも確保することから、115 ㎡と設定した。

片側駐車ます数	標準的な面積 (㎡)
300	255
250	230
200	200
150	170
100 台以下	160

※出典：「設計要領第六集 建築施設編」

(5) 軽食コーナー（厨房・飲食コーナー）

軽食コーナー等の飲食店施設は、設計要領第六集のレストランに準じて、駐車ます数から必要な面積を算定した。

その結果、標準的な面積は 285 ㎡となるが、今回は 235 ㎡と設定した。

項目	記号	数値
駐車まず数	P	99
駐車回転率 (回/h)	S	2.4
駐車台数 (台/h)	$Pa=P*S$	237.6
平均乗車人数	w	2.0
立寄人数	$N=Pa*w$	475.2
レストラン利用率 (%)	u	0.3
レストラン利用人数 (人/h)	$NL=N*u$	142.6
レストラン回転率 (人/h)	C	2.4
座席	$V=NL/C$	59.4
1人当たり面積 (㎡)	M	1.6
客室床面積 (㎡)	$LS1=V*M$	95.0
厨房面積 (㎡)	$LS2=LS1*0.4$	38.0
付属施設面積 (㎡)	$LS3=LS1*1.6$	152.1
レストラン総面積 (㎡)	$\Sigma LS=LS1+LS2+LS3$	285

(6) テイクアウト商品販売施設

テイクアウト商品販売施設は、当該施設における貴重な収益施設の一つであるため、一定程度の売上を確保できることを想定して規模を設定する。当該施設において、テイクアウト商品販売は本町の誘客を促す重要な機能であることから、4店舗分のスペースを確保し、1店舗当たり 15 ㎡、合計 60 ㎡と設定した。

5-3. 建築施設規模一覧

(1) 1階部分

項目	内容	面積	備考
駐車場	一般駐車場 (第2駐車場)	610 m ² (300 m ²)	
トイレ	男(小): 5個 男(大): 2個 女: 5個	55 m ²	男子便所、女子便所、 男・女洗面所、倉庫
休憩・情報提供施設	休憩・情報ホール: 155 m ² 情報センター: 20 m ² 半屋外休憩スペース: 100 m ²	275 m ²	休憩所、インフォメー ション、救護室、事務 室、湯沸接待室
土産品販売コーナー	土産品販売コーナー: 115 m ² 搬入スペース: 55 m ²	170 m ²	
軽食コーナー	厨房: 85 m ² 飲食コーナー: 150 m ²	235 m ²	惣菜・弁当類販売含む
テイクアウト商品販売施設	4店舗 (15 m ² ×4スペース)	60 m ²	
事務所		55 m ²	
倉庫		145 m ²	テイクアウト、軽食コ ーナー等
その他	通路等	25 m ²	
1階床面積		1,020 m²	

(2) 2階部分

項目	内容	面積	備考
事務所	研修室	80 m ²	
	休憩室	40 m ²	
	トイレ	25 m ²	
	男子更衣室	15 m ²	
	女子更衣室	15 m ²	
	給湯室	10 m ²	
	倉庫	10 m ²	
	その他(通路等)	30 m ²	
2階床面積		225 m²	

■施設配置図



【アプローチ部分のイメージ】



【施設内観イメージ（休憩・情報ホール部分）】



【施設の鳥瞰イメージ】



5-4. 概算事業費

単位：千円

項目		事業費	計算式	備考
調査設計費	現況・法令調査、用地 測量	2,250	2.3 千円 × 980 坪	敷地面積：約 980 坪
	地質調査	2,000		標準貫入試験 25m × 1ヶ 所
	建築設計	20,530	建築工事費の 6.0%	基本設計・実施設計
	工事監理	10,260	建築工事費の 3.0%	
	計	35,040		
建築工事費	利用者スペース	221,760	960 千円 × 231 坪	約 231 坪 物販・飲食・休憩・情報・W Cエリア
	管理スペース	120,350	830 千円 × 145 坪	約 145 坪 倉庫・搬入・事務所エリア
	計	342,110		
防災施設 整備費	耐震貯水槽	20,000		貯水量 30t
	非常用発電設備	25,000		三相 200V、150～ 200kVA
	備蓄倉庫	4,000		3.5 坪程度
	計	49,000		
外構工事費	造成工事	11,760	12 千円 × 980 坪	切盛土、残土場外処分
	第 2 駐車場整備費	4,368	48 千円 × 91 坪	川南 PA 内に整備
	駐車場整備費 (来客用)	8,740	38 千円 × 230 坪	
	駐車場整備費 (業務用)	4,450	33 千円 × 135 坪	
	広場整備費	20,000	50 千円 × 400 坪	芝生広場、イベント広場、 健康遊具広場、モニュメント
	その他外構工事	26,550	150 千円 × 177 坪	建物廻りポーチ、自販機コー ナー、連絡歩道屋根 等
	75,868	75,868		
事業費合計		502,018		

【参考】建築工事費における「利用者スペース」と「管理スペース」の区分

階	室名	面積 (㎡)	用途別	
			利用者 スペース	管理 スペース
1 階	①休憩・情報ホール	155	○	
	②飲食コーナー	150	○	
	③土産品販売コーナー	115	○	
	④テイクアウト商品販売所	60	○	
	⑤WC	55	○	
	⑥半屋外休憩スペース	100	○	
	⑦厨房	85	※○	
	⑧倉庫・搬入スペース A	145		○
	⑨倉庫・搬入スペース B	55		○
	⑩事務所	55		○
	⑪情報センター	20	○	
	⑫その他 (通路等)	25		○
	小計面積 (㎡)	1020	740	280
2 階	①研修室	80		○
	②休憩室	40		○
	③WC	25	※○	
	④男子更衣室	15		○
	⑤女子更衣室	15		○
	⑥給湯室	10		○
	⑦倉庫	10		○
	⑧その他 (通路等)	30		○
	小計面積 (㎡)	225	25	200
	合計面積 (㎡)	1245	765 (231 坪)	480 (145 坪)

※1 階⑦厨房、2 階③WC については、実質「管理スペース」であるが、用途別面積は工事費の算定を目的としているため、便宜上この2室 (水廻り) は坪単価の高い「利用者スペース」に参入した。

6. 収支計画

6-1. 収入部門

(1) 年間売上高

①一般道からの利用者

一般道からの利用者については、年間利用者数を 10 万人、平均単価を 1,000 円（九州内の物産館等の平均的な単価）と設定した。

その結果、年間売上高を 100,000 千円と算出される。

②東九州道からの利用者

東九州道からの利用者については、年間利用者数を 37 万人、平均単価はコンテナハウスの実績値をもとに 650 円と設定した。

その結果、240,500 千円と算出される。

③年間売上高

①及び②より、想定される年間売上高は、340,500 千円と推計される。

また、物販、飲食、その他（自動販売機等）の内訳を、類似施設の売り上げ構成比を参考として、以下のように想定した。

区 分	年間売上高×構成比	想定売上
物 販	340,500 千円 × 0.80	272,400 千円
飲 食	340,500 千円 × 0.17	57,885 千円
その他（自販機、テナ ント収入等）	340,500 千円 × 0.03	10,215 千円
	計	340,500 千円

※参考

日本自動販売機工業会資料より自動販売機 1 台当たりの年間売上高の平均は 1,283,000 円であり、これに台数を乗じ、手数料率（20～25%）をかけると年間売上高が算出される。

6-2. 支出部門

(1) 利用者スペース

想定される支出項目は、物品販売、飲食等の仕入れ、人件費、法定福利費、水道光熱費、維持管理費、運営費となる。

①仕入れ

●物販原価	=	物販収入	×	70%*	
	=	272,400,000	×	0.70	= 190,680,000 (円/年)
●飲食原価	=	飲食収入	×	35%*	
	=	57,885,000	×	0.35	≒ 20,260,000 (円/年)
●合計	=	210,942,000 (円/年)			

*「プロジェクト事業収支の読み方・つくり方 総合ユニコム」より

②人件費

人員配置は、以下のように設定した。

区分	担当	人数	合計	
職員（常駐）	全体統括者	1	2名	
	運営管理	1		
パート	物品販売レジ	7時30分～14時	4	8名
		13時30分～20時	4	
	飲食（軽食コーナー）調理		3	3名
	飲食（軽食コーナー）フロア	10時～15時	3	6名
		15時～21時	3	

●管理	
職員：統括	6,000,000 × 1人 = 6,000,000 (円/年)
運営管理	3,000,000 × 1人 = 3,000,000 (円/年)
●物品販売	
パート：物販	@800 × 8人 × 6.5h × 365日 = 15,184,000 (円/年)
●飲食（軽食コーナー）	
パート：調理	3,000,000 × 3人 = 9,000,000 (円/年)
フロア	@800 × 6人 × 5h × 365日 = 8,760,000 (円/年)
●合計	
	41,944,000 (円/年)

③法定福利費

●管理
職員： 社会保険料（健康保険、厚生年金、労働保険）給料の15% = 6,000,000 × 0.15 = 900,000 (円/年) = 3,000,000 × 0.15 = 450,000 (円/年)
●物品販売
パート： 社会保険料（健康保険、厚生年金、労働保険）給料の15% 物販 15,184,000 × 0.15 ≒ 2,278,000 (円/年)
●飲食（軽食コーナー）
調理 9,000,000 × 0.15 = 1,350,000 (円/年) フロア 8,760,000 × 0.15 = 1,314,000 (円/年)
●合計
6,292,000 (円/年)

④水道光熱費

■水道

区分	床面積	単位水量	日使用水量 (m ³ /日)	年間使用水量 (m ³ /年)
物販	115	15 L/m ²	1.725	630
飲食	295	37.7 L/m ²	11.122	4,060
トイレ	12 個/55	2400 L/個	28.8	10,512
合計				15,202

※使用水量については、JIS A3302-2000 に基づく建築用浄化槽規模算定による汚水量より算出

●水道（月額）
930 円 + (150 × 27 m ³ + 160 円 × 20 m ³ + 190 円 × 50 m ³ + 260 円 × 1167 m ³) = 321,100 (円/月) → 3,853,200 (円/年)
●合併浄化槽（月額）
検査定期点検費 1,800 円 + 汚泥処分費・消毒薬剤費 100,500 円 + 電気使用量 14,500 円 + 運転管理労務費 84,200 円 = 201,000 (円/月) → 2,412,000 (円/年)
●合計
6,265,200 (円/年)

■電気・ガス

先行事例から想定される料金を設定するものとする。電気及びガスの料金は、売上高の1.5%程度となることから、**5,107,500 (円/年)** と設定する。

■水道光熱費総使用量

●水道光熱費総使用量（年額）

$$6,265,200 + 5,107,500 \div 11,372,000 \text{ (円/年)}$$

⑤建物維持管理費

建物維持管理費は、大規模修繕を除いた一定期間ごとに計画的な修繕工事を含む、日常的な維持修繕を支出として計上する。

計画建物の概算工事費は、221,760千円であることから、年間1,109,000円と算出される。

●建物維持管理費

$$221,760,000 \text{ (建築費)} \times 0.5\% * \div 1,109,000 \text{ (円/年)}$$

*「都市建築不動産企画開発マニュアル2007～08」（エクスナレッジ）より

⑥運営費

運営費は、施設全体の販売広告やイベント広告などのチラシ印刷等の費用や通信費用（営業経費）、消耗品費、租税公課等の経費を計上する。

●運営費

$$\begin{aligned} &= \text{総収入} \times (\text{営業経費 } 0.5\% + \text{一般消耗備品費 } 1.4\% + \text{その他経費 } 2\%) \\ &= 340,500,000 \times 0.039 \div 13,280,000 \text{ (円/年)} \end{aligned}$$

*「都市建築不動産企画開発マニュアル2007～08」（エクスナレッジ）より

⑦その他の経費

事業の安全率的なものとして、総収入金額の2%*を計上する。

$$340,500,000 \times 0.02 = 6,810,000 \text{ (円/年)}$$

*「プロジェクト事業収支の読み方・作り方 総合ユニコム」より

⑧什器・備品等

食器、椅子、テーブル、棚等の備品として、総収入金額の3%*を計上する。

$$340,500,000 \times 0.03 = 10,215,000 \text{ (円/年)}$$

*「プロジェクト事業収支の読み方・作り方 総合ユニコム」より

(2) 管理スペース

管理スペースは、イベント広場などの各種広場、駐車場、保全緑地などが該当する。これらの施設等は、PA利用者、地域住民、地域団体、一般市民グループなど、不特定多数の利用を想定している施設であり、地域団体等の自主運営を想定して、施設の利用や活動による収益は、本計画での収入には計上しないこととする。

以下に、運営にかかわる諸費用を支出項目として算出する。

①水道光熱費

■水道

区分	床面積	単位水量	日使用水量 (m ³ /日)	年間使用水量 (m ³ /年)
広場	1,320	15 L/m ²	19.8	7,227
事務所	225	15 L/m ²	3.375	1,232
トイレ	2 個/25	2400 L/個	4.8	1,752
合計				10,211

※使用水量については、JIS A3302-2000 に基づく建築用浄化槽規模算定による汚水量より算出

●水道（月額）

$$930 \text{ 円} + (150 \times 27 \text{ m}^3 + 160 \text{ 円} \times 20 \text{ m}^3 + 190 \text{ 円} \times 50 \text{ m}^3 + 260 \text{ 円} \times 754 \text{ m}^3) \\ = 213,720 \text{ (円/月)} \rightarrow 2,564,640 \text{ (円/年)}$$

●合併浄化槽（月額）

利用者スペースと共用となり、金額は利用者スペースに計上した。

●合計

2,564,640 (円/年)

■電気・ガス

先行事例から想定される料金を設定するものとする。電気及びガスの料金は、建築費用の1.5%程度となることから、**1,805,250 (円/年)** と設定する。

■水道光熱費総使用量

●水道光熱費総使用量（年額）

$$2,564,640 + 1,805,250 \doteq \mathbf{4,370,000 \text{ (円/年)}}$$

⑤維持管理費

建物維持管理費は、大規模修繕を除いた一定期間ごとに計画的な修繕工事を含む、日常的な維持修繕を支出として計上する。

計画建物の概算工事費は、120,350 千円であることから、年間 602,000 円と算出される。

●建物維持管理費

$$120,350,000 \text{ (建築費)} \times 0.5\%^* \div 602,000 \text{ (円/年)}$$

*「都市建築不動産企画開発マニュアル 2007～08」(エクスナレッジ) より

⑥広場等維持管理費

広場等の面積は 1,320 m²である。

●広場等維持管理費

$$\begin{aligned} &= 1,320 \text{ m}^2 \times 176 \text{ 円/m}^2 \text{ (維持管理費単価)} \\ &\div 233,000 \text{ (円/年)} \end{aligned}$$

⑦運営費

情報センターの管理運営のために、係員 1 人の人件費を次計上する。

●運営費 (係員 1 人人件費)

$$\begin{aligned} &= 1 \text{ 人} \times 12 \text{ h (2名交代した場合)} \times 800 \text{ 円} \times 365 \text{ 日} \\ &= 3,504,000 \text{ (円/年)} \end{aligned}$$

6-3. 全体収支

■収入の部

(単位:千円)

科 目	第一期 (初年度)	備 考
物 販	272,400	
飲 食	57,885	
その他	10,215	自販機、テナント収入等
収入合計	340,500	

■支出の部 (利用者スペース)

(単位:千円)

科 目	第一期 (初年度)	備 考
仕入れ	210,942	
物販仕入れ	190,680	
飲食仕入れ	20,260	
人件費	41,944	
法定福利費	6,292	
水道光熱費	11,372	
維持管理費	1,109	
運営費	13,280	
消費税		
その他経費	6,810	
什器備品費	10,215	
支出合計 (利用者スペース)	301,964	

■支出の部 (管理スペース)

(単位:千円)

科 目	第一期 (初年度)	備 考
水道光熱費	4,370	
維持管理費	602	
広場等維持管理費	233	
運営費	3,504	
支出合計 (利用者スペース)	8,709	

全 体 収 支	29,827	
----------------	---------------	--

6-4. 長期収支計画

長期的なスパンにおける年次収支について検討を行った。

収支検討における諸条件については、以下のとおりである。

(1) 収支項目

① 収入

収入項目は、前述の単年度計画と同様であり、各項目の第一期（初年度）計画値は単年度における売上額とし、下表に示すとおりである。

項 目	第一期（初年度）計画値（千円）
物販売上	272,400
飲食売上	57,885
その他の事業売上	10,215

② 支出

支出項目は、前述の単年度計画と同様であり、各項目の第一期（初年度）計画値は下表に示すとおりに設定した。それ以外に、資本金、融資、借入金などが考えられるが、現時点では運営帯が具体化し資金調達等の目途がついていないことから、今回の検討では考慮しない。

項 目	第一期（初年度）計画値（千円）
物販仕入れ	物販売上額の 70%
飲食仕入れ	飲食売上額の 35%
自販機仕入れ	-
人件費	統括者：6,000 千円 常勤：3,000 千円 パート：32,944 千円
法定福利費	人件費 15%
水道光熱費	単年度計画値（管理スペース含む）
建物維持管理費	〃
運営費	〃
消費税	3 年後から 10%
その他の経費	単年度計画値（管理スペース含む）
什器備品費	初年度のみ 収入の 3%

(2) 計算条件

長期収支計画は 10 年を目途とし、各事業年度の事業収支を算出することとする。そのため、長期支出計画にあたって、物価等の上昇を考慮し、一定期間での増加率を想定し試算した。

①収入の部

- 物販売上は 1 期ごとに 1 %増加を見込む。
- 飲食売上について 2 期ごとに 1 %増加するものと想定する。
- その他の事業は自動販売機、催事等とする。

②支出の部

- 物販仕入れは 1 期ごとに 1 %の増加を見込む。
- 飲食仕入れは、2 期ごとに 1 %増加するものと想定する。
- 維持管理費は 2 期ごとに 5 %上昇するものと想定する。
- 消費税は 3 年目から納付するものとし、10%とする。

(3) 収支結果

次ページのとおり、長期収支計画を整理した。

この結果のとおり、各期及び通期 10 年を通じてプラス収支となった。

■長期収支計画

(単位:円)

【収入の部】

科目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
物販売上	272,400,000	275,124,000	277,875,240	280,653,992	283,460,532	286,295,138	289,158,089	292,049,670	294,970,167	297,919,868
飲食売上	57,885,000	57,885,000	58,463,850	58,463,850	59,048,489	59,048,489	59,638,973	59,638,973	60,235,363	60,235,363
その他の事業	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000	10,215,000
収入合計	340,500,000	343,224,000	346,554,090	349,332,842	352,724,021	355,558,626	359,012,062	361,903,643	365,420,530	368,370,231

【支出の部】

物販仕入れ	190,680,000	192,586,800	194,512,668	196,457,795	198,422,373	200,406,596	202,410,662	204,434,769	206,479,117	208,543,908
飲食仕入れ	20,260,000	20,260,000	20,462,600	20,462,600	20,667,226	20,667,226	20,873,898	20,873,898	21,082,637	21,082,637
人件費	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000	41,944,000
法定福利費	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000	6,292,000
水道光熱費	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000	15,742,000
維持管理費	1,944,000	1,944,000	1,982,880	1,982,880	2,022,538	2,022,538	2,062,988	2,062,988	2,104,248	2,104,248
運営費	16,784,000	16,951,840	17,121,358	17,292,572	17,465,498	17,640,153	17,816,554	17,994,720	18,174,667	18,356,414
消費税				8,952,758	8,123,724	8,307,566	8,356,755	8,454,420	8,513,585	8,611,928
その他経費	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000	6,810,000
什器備品費	10,215,000									
支出合計	310,671,000	302,530,640	304,867,506	315,976,105	317,524,908	319,868,024	322,344,763	324,644,705	327,178,163	329,523,043

【収支】

当期損益	29,829,000	40,693,360	41,686,584	33,356,737	35,199,113	35,690,602	36,667,299	37,258,938	38,242,367	38,847,188
------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

7. 施設の整備、管理・運営方式

多様なニーズへの対応、コストを意識したマネジメント、きめ細やかなサービス精神など利用者の視点に立った民間的感覚をベースに、本施設の公益的役割である休憩、情報発信、地域振興の機能を地域住民との連携で発揮していく運営を行う必要がある。

これを踏まえ、管理運営計画における基本方針を下記に示す。

(1) 管理運営の基本方針

①利用者へのおもてなしを第一義とした運営

高速道路・一般道路利用者のやすらぎの場としての機能と交通情報の発信に加え、地域住民との交流が感じられる物産の販売や食の提供によって、川南町及び西都児湯地域への観光誘客を図ることを第一義とし、産業・観光情報の発信に繋がる運営

②手作り感のある運営

提供する商品に手づくり感のある心暖まる運営

③地域振興への貢献と地域協働型の運営

観光や農漁業との連携による地域振興と住民が施設運営に関心をもち、それを支える運営

④自然・環境に配慮した施設運営

自然環境豊かな地に設置される施設であることを踏まえた自然・環境に配慮した運営

(2) 本施設に望ましい管理運営形態

指定管理者制度とする。

地元企業、住民を中心に構成された団体組織等によるものであり、官と民が十分に連携できる体制が望まれる。

<施設運営方針図>

川南町

指定管理者

地元企業、住民を中心とした経営組織による独立採算運営

- ・ 現在、コンテナハウスを運営している地場産業振興会を含む観光協会や町内の団体、企業などにおいて、実行組織等の設立
- ・ 公募等により流通小売りの専門家採用

【ソフト施策】

- ・ 広場等でのイベント実施
- ・ 地域住民と連携、参加誘導
- ・ 域内観光との連携

【施設運営】

- ・ 休憩施設の無料提供
- ・ 広場、共用スペースの活用
- ・ 直売所、テイクアウトコーナーでの地域産物提供
- ・ 農産物、海産物、特産品販売(売残り品の加工、調理を検討)

【情報運営】

- ・ 施設利用者への道路、観光情報提供
- ・ 商品情報の提供

出荷協議会

- ・ 品目ごとに部会設置
- ・ 商品の検討、開発

8. 事業によってもたらされる効果

①施設建設などによる経済波及効果

PA の隣接地に建設される直売・情報発信施設によって建設産業を起点とした関連産業へ経済波及効果があり、原材料の購入や製品販売という商取引を通じて需要と供給の連鎖性が期待できる。

②施設運営などによる経済波及効果

PA 隣接地直売・情報発信施設等として土産品販売コーナー、飲食コーナーにおける収益施設における売上が直接効果としてもたらされ、さらに、施設運営に関連する物産食品原材料、製造工業製品、営業に伴うサービスなどの産業部門への経済波及効果が見込まれる。

③地域の認知度・魅力度アピール効果

東九州自動車道における PA との一体的な地域拠点施設というネームバリューは全国的な周知効果を有しており、それだけで本地域への興味や注目が集まり、結果、地域の認知度、魅力度を向上させる。

④癒しリフレッシュ効果

周辺の豊かな森林や優れた展望を活かし、高速道路利用者や一般道路利用者、地域住民が気軽に休憩出来る公園などの憩いの場を整備することにより癒しやリフレッシュ効果が発揮される。

⑤雇用創出効果

- ◆拠点施設建設による建設及びそれに伴うサービスに関連する産業部門での雇用。
- ◆拠点施設、商業部門においての新たな雇用、さらには関連する業種での雇用。
- ◆周辺の観光、商業、各種サービス分野での雇用。

⑥防災拠点効果

災害時の救援物資の搬入や支援人員の受け入れの機能、援助物資の中継輸送、荷捌き、分配、備蓄などのベースキャンプ、建物や周辺施設を活用した地域住民の避難場所としての機能など、総合的な支援拠点となりえるスペースである。

⑦コミュニティ育成・醸成の促進

◆地域コミュニティ向上効果

本施設は、情報発信や農産物・物産販売、地域の行事、イベント、各種社会活動を通じて地域住民同士の繋がりが強化されることによって、主体性や独自性の発現と育成に繋がり、施設に隣接した地域間のコミュニティ形成に寄与する。