

道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションのリニューアルによる

「さらなる賑わいの創出」等を図るための運営方針

令和6年2月

八千代市 経済環境部農政課

## 目次

1	はじめに	1
2	「道の駅」について	1
3	防災道の駅やちよ整備コンセプト・整備計画について	2
4	道の駅やちよ周辺地区活性化計画について	2
5	基本設計について	2, 3
6	「さらなる賑わいの創出」に係る対象（ターゲット）について	4
7	「さらなる賑わいの創出」の方策について	4, 5, 6
8	サウンディング型市場調査結果について	6
9	設置管理条例について	7, 8
10	「さらなる賑わいの創出」に係るその他の事項について	8
11	リニューアル工事期間中について	8

## 1 はじめに

令和3年6月に国土交通省の「道の駅」第3ステージの取組である「防災道の駅」に選定されたことを受け、令和4年3月に策定しました「防災道の駅やちよ整備コンセプト」及び「防災道の駅やちよ整備計画」では、単なる防災施設の強化整備のみではなく、平常時の「道の駅やちよ」のさらなる賑わいを創出し、平常時と災害時ともに拠点として機能できることが重要との考えから、整備にあたっては、防災道の駅として必要となる防災施設の整備や施設のリニューアルを行うこと。平常時の活性化・賑わいの創出として、「農」、「遊び」、「防災」を重要な要素とし、「行ってみよう!」と思う「防災道の駅」を目指すことを位置付けました。

その後、上記コンセプト及び整備計画を基本として、リニューアル整備（施設面・ハード面）を取りまとめるための基本設計を進め、令和5年10月に完了したところで

す。

なお、本運営方針は、リニューアルを行う、道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションを中心に「さらなる賑わいの創出」を図るためのソフト面の方策を取りまとめるものです。

## 2 「道の駅」について

「道の駅」は、平成5年の制度が創設されて以来、四半世紀が経過し、令和5年8月4日までに全国で1,209駅が登録されており、「道の駅のステージ」が次のように進化してきています。

### (1) 第1ステージ（1993～）

「通過する道路利用者へのサービス提供の場」

### (2) 第2ステージ（2013～）

「道の駅自体が目的地」

地域の創意工夫により、道の駅自体が観光の目的地や地域の拠点に発展

### (3) 第3ステージ（2020～）

「地域創生・観光を加速する拠点」

- ① 各「道の駅」における自由な発想と地元の熱意のもとで、観光や防災など更なる地方創生に向けた取り組みを官民の力を合わせて加速
- ② 「道の駅」同士や民間企業、道路関係団体等との繋がりを面的に広げることによって、元気に稼ぐ地域経営の拠点として力を高めるとともに、新たな魅力を持つ地域づくりに貢献
  - 「道の駅」を世界ブランドへ
    - ・ インバウンド観光への対応強化
    - ・ 周遊交通の機能強化 等
  - 新「防災道の駅」が全国の安心拠点に
    - ・ 広域防災の機能強化
    - ・ 地域防災の機能強化 等

### 3 防災道の駅やちよ整備コンセプト・整備計画について

防災道の駅やちよ整備コンセプトでは、平常時の活性化と災害時の防災機能強化を図るための重要な要素として以下の3つとしています。

- (1) 「道の駅やちよ」でこれまでも農産物直売や酪農加工品の提供、体験農場等の取組を通じて好評を博され、市の重要な産業の一つである「農」
  - (2) 新川の遊歩道や桜並木等の市のシンボルであり憩いの場である観光資源や、道の駅での買い物やグルメ、学びの場等の「遊び」
  - (3) 災害時には広域的な防災拠点としても道路利用者・「道の駅やちよ」利用者の安心拠点として機能する「防災」
- 「農」、「遊び」、「防災」の3つの要素を兼ね備え、「行ってみよう！」と思う「防災道の駅やちよ」を目指します。

### 4 道の駅やちよ周辺地区活性化計画について

防災道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションのリニューアル整備においては、農林水産省所管の農山漁村振興交付金の活用を予定しており、現在、交付金を活用する上で必要な「道の駅やちよ周辺地区活性化計画」を作成しているところです。

本活性化計画の事業活用活性化計画目標は、「農観連携・グリーンツーリズムの促進」とし、道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションの一部老朽化・機能不足の改善及び施設空間の整理・拡大、狭隘化している地域農産物販売面積の拡充を行い、合わせて農業関連イベント等の拡充を図り、交流人口の拡大並びに農産物等の販売促進・認知度の向上を図るとしています。

### 5 基本設計について

令和5年10月に完了した基本設計では、単なる防災施設の強化整備のみではなく、平常時の「さらなる賑わいを創出」するため、開設から約26年が経過したことに伴う、設備等の著しい劣化や老朽化、狭隘化などの課題の改善を図りました。

具体的な「さらなる賑わいの創出」を図るための対応としては、狭隘化が著しい直売所スペースの拡張や現在のレストランススペースを新店舗可能箇所とすることに伴う、新川側へのレストラン部分の増築、ピロティの室内化を図りエントランスホールとすることなど、レイアウトの大幅な変更を行いました。

また、外構においては、ふれあい広場や屋外オープンデッキ、広場、ベンチなどを新たに設けることとしています。

さらに、今後、八千代橋水辺拠点の整備では、川辺に芝生の広場を整備する予定としています。

【鳥観図】



【平面図】



## 6 「さらなる賑わいの創出」に係る対象（ターゲット）について

「さらなる賑わいの創出」の具体化を図るに当たり、道の駅の利用者の傾向などから、平日と休日に分けてより具体的に検討します。

平日は、施設の出入口前にて、約10～20名の方が開館を待っている状況ですが、休日となると、特に3連休などはイベントが無い場合でも約100～150名の方が開館待ちをしている状況です。平日と休日の来館者数に大きな差がある傾向にあります。

### (1) 平日のターゲット

平日は、ファミリー層や観光客などの市域外の来館者を見込むことは、難しいことから、未就学児の乳幼児・幼児を連れた子連れの保護者の方や子育て中ではあるが、手のかからなくなった主婦層・子育てが終わった主婦層、定年退職等の中老年・高齢者の方、道路利用者（ドライバー）の方などの利用促進を図る必要があります。

### (2) 休日のターゲット

平日のターゲットに加え、ファミリー層や市域外の来館者の利用促進を図る必要があります。

## 7 「さらなる賑わいの創出」の方策について

現在、道の駅やちよは、指定管理者制度を導入していますが、引き続き、同制度の継続を想定しています。

今後、現指定管理期間の終了に合わせ、指定管理者の公募を行うこととなりますが、例えば、他の道の駅を運営している事業者の応募により、当該事業者が有している成功ノウハウと、「道の駅やちよ」を約26年間運営してきたノウハウが融合し、「やちよらしさ」がより洗練され、「さらなる賑わいの創出」に繋がり、さらには農業振興や活性化に結び付くと考えられます。

また、道の駅やちよは、事業領域が農業・商業・観光など多岐に渡るため、市の内部の連携・一体化はもとより、指定管理者との信用と信頼を基盤として、利用者ニーズを的確に把握し、その対応を図る連続的・継続的な努力と、きめ細やかなサービスを提供し続け、進化し続ける「道の駅やちよ」となる必要があります。

### (1) 施設全体として

- 施設のすべての機能を融合し、一体化した管理運営を行います。
- 施設全体として、統一的な魅力を発揮します。
- 一元的に対応可能な体制を構築します。
- 独自性を発揮し、ここにしかない価値を提供します。
- 他の道の駅にない上質でセンスの良い空間と接客をします。（接客の教育体制を整え、定期的な研修の実施。質の良い接客・居心地のよいサービスの提供・ゆったりと過ごせる心地よい雰囲気）
- 良好な維持管理を行い、景観を美しく保ち、皆に愛される施設を目指します。
- 年間を通して様々な魅力的なイベント・講座等を開催し、道の駅が目的地となるこ

とを目指します。(例：定期的な朝市の開催（施設全体で）や防災フェア 等)

- 各施設で評判となるメニューを提供します。(加工品・アイス・レストランメニュー・八千代橋水辺拠点等で食するテイクアウトメニューの開発)
- 自動車運転の休憩，トイレ利用，新川散策などを来館のきっかけとして，何度でも来たくなるような，リピーターとなる仕掛けを検討します。
- 保育園・幼稚園・小学校・中学校と連携し，道の駅での買物・職場体験・飲食などを通じ，地場農産物の美味しさを知ることや理解を深める機会を設けます。
- 国道16号線沿いという立地条件の良さ及び利用者の多様なライフスタイルを勘案し，より多くの利用者ニーズに対応する開館時間の設定を検討します。

## (2) 農産物直売所スペースについて

- 新鮮な農作物の見せ方・商品の陳列場所・陳列方法・ディスプレイ（ポップ等）・デジタルサイネージを使用するなど，最大限配慮し，来館が楽しくなる・また来たくなるようにします。
- 「やちよらしさ」の表現の一つとして，八千代市産の農産物（農家さんが直接持ってくるもの。）については，引き続き，「コンテナ」での商品陳列を行います。
- 生産者を感じる・知ることができる工夫をします。(例：生産者の紹介をデジタルサイネージでするなど。)
- 生産者と購入者との接点をつくります。(例：生産者自身が育てた農産物の試食コーナーを設けるなど。)
- 試食を定期的に行います。
- デジタルサイネージ等で，来館者に地元産の新鮮な農産物の良さを伝えます。
- 食べ方の提案・レシピ紹介・生産者ならではの調理レシピ等の付加価値情報を提供します。
- 料理等の体験イベントを行います。
- 八千代市特産品コーナーを設けることや，千葉県産にこだわった品を揃えます。(商工会議所との連携等)
- 農家さんや地元の方が作った味噌や豆腐，赤飯などの加工品の販売に力を入れます。
- 宅配対応の充実を図ります。

## (3) レストランについて

- 特別な時間，非日常をゆっくり，楽しんでいただけるようにします。
- 地元産を主体とした食材でメニュー化を図り，旬の食事をその場で提供します。(米，人参，ネギ，大根，ほうれん草，小松菜，枝豆，とうもろこし，落花生，自然薯，さつまいも，梨 等)
- 八千代市あるいは千葉県の素材を多く使用した特色のある飲食を提供し，「道の駅やちよならでは」「ここにしかない」「今しかない」新鮮さや特色を活かしたメニューの充実・開発を図ります。
- 他の道の駅では，目玉となるメニューが手ごろな価格帯で提供されており，話題となっていることから，地元を中心に生産された農産物等を使用した「映える」メニューを開発します。

- 子どもを連れた親子が楽しめるような価格帯で内容のあるメニューを開発します。
  - 料理に使用している農産物の情報を併せて発信するなど、興味を持ってもらえるようにします。
- (4) 新店舗スペース・エントランスホールについて  
 新店舗スペースとエントランスホールについては、指定管理者の提案による「さらなる賑わいの創出」が図られる利活用を期待しています。
- (5) その場で食するテイクアウト商品について
- 市内外の来訪者が気軽に食べられる特産品を使ったテイクアウト商品の開発・販売をします。(おにぎりセット・ランチボックス・サンドウィッチ 等)
  - 地元の食材を活かした片手でも食べられるような商品の開発・販売をします。(カップに入れた梨・落花生・枝豆・さつまいもスティック・漬物・みそきゅう・なすの漬物 等)
- (6) 外構・八千代橋水辺拠点について
- ふれあい広場等で、適宜、イベントの開催を検討・実施します。
  - 八千代橋水辺拠点で大規模なイベントの開催を検討・実施します。
  - 八千代橋水辺拠点の利活用として、手漕ぎボート・スワン・釣り竿等の貸し出しを検討します。
  - サップやカヌーの体験教室などを検討します。
  - レンタサイクル・シェアサイクルを行います。
  - 季節折々の花を植えるなど、来館する楽しみを高めるような工夫をします。
- (7) 情報発信について
- 出入口正面に配置されるインフォメーションカウンターを中心に、道の駅やちよの情報・地域情報・広域的な観光情報はもちろんのこと、地域資源への誘導・市内周遊の促進に繋がる情報発信を行います。
  - インターネット等を活用した情報発信等の強化・充実を図り、また、実施した情報発信等の効果を分析し、戦略的に展開します。

## 8 サウンディング型市場調査結果について

令和5年8月から令和5年10月にかけて、民間事業者との対話を通じ、様々なアイデアやノウハウ等を活かした施設の有効な活用方法や市場性の把握、諸条件の整理を行うため、「道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションのリニューアルに係るサウンディング型市場調査」を行いました。

その結果、民間事業者からは、賑わいの創出に向けた、新店舗スペースやエントランスホール等の具体的な利活用方法やその他、多様な提案をいただきました。

また、この度の施設のリニューアルにより、「道の駅やちよ」の魅力の向上が図られ、「さらなる賑わいの創出」に繋がること。さらに当該施設は、国道16号線沿いという立地的な優位性や、新川の両岸に施設があることなど、多くの可能性・潜在能力があるなどの意見をいただきました。

## 9 設置管理条例について

「さらなる賑わいの創出」について、施設全体・各施設等での取り組みの方向性を示してきましたが、現在の道の駅やちよ・八千代ふるさとステーションの設置及び管理に関する条例では、「市は、農業の振興を図るとともに、市民、農業生産者及び商工業者相互の交流を深めるため、八千代ふるさとステーションを設置する。」としています。

「さらなる賑わいの創出」を図るに当たっては、農業の振興・市民、農業生産者及び商工業者相互の交流を基本としつつ、次の先進道の駅の設置管理条例のような条例にし、取り組んでいく必要があります。

また、現在、各施設の事業者が、市に使用料を納付し、施設を使用するテナント方式を採用していますが、今後は利用料金制に変更し、市と指定管理者が利益とリスクを負い、「さらなる賑わいの創出」に取り組み、一体的・統一的な魅力を発揮していく必要があると考えられます。

### <条例比較>

市町村名	施設名	内容
八千代市	八千代ふるさとステーション	市は、 <u>農業の振興を図るとともに、市民、農業生産者及び商工業者相互の交流を深める</u> ため、八千代ふるさとステーションを設置する。
鳴門市	鳴門市道の駅くるくるなると	道路利用者の利便性の向上、 <u>地域情報の発信等による市民と来訪者との交流の促進、地域産業の振興及び賑わいの創出</u> 並びに地域の防災機能の充実を図るため、鳴門市道の駅「くるくる なると」を設置する。
石巻市	石巻市道の駅 上品の郷	道路利用者への良好な休憩の場を提供するとともに、 <u>地域資源の有効活用と地域産業の活性化を図るため、交流と賑わいの場</u> として、石巻市道の駅「上品の郷」を設置する。
藤岡市	ららん藤岡	<u>人と地域の活性化を促進し、にぎわいとやすらぎの機能をあわせもつ交流空間</u> として、ららん藤岡を設置する。
鋸南町	鋸南町都市交流施設 (道の駅保田小学校)	道路利用者の利便に供し、 <u>本町の農水産物及び地域特産品の紹介、販売並びに地域情報の発信を行い、都市と農山漁村の交流を促進するとともに、町民、町民団体、農林水産業、商工業、観光業相互の連携による産業の振興及び地域の活性化</u> を図るため、鋸南町都市交流施設を設置する。

八王子市	道の駅八王子滝山	道路利用者への良好な休憩の場の提供、 <u>地域情報の発信等により市民と来訪者との交流を促進するとともに、農産物等の地場産品の販売による地域産業の振興に資するため</u> 、八王子市道の駅を設置する。
前橋市	道の駅まえばし赤城	道路利用者への良好な休憩の場の提供、 <u>地域情報及び観光情報の発信、地場産品等の販売及び防災施設の設置を行うことにより、道路利用者の利便性向上、交流人口の拡大及び防災機能の確保を図り、もって地域の活性化に寄与</u> するため、本市に道の駅まえばし赤城を設置する。

10 「さらなる賑わいの創出」に係るその他の事項について

令和4年3月に策定した「防災道の駅やちよ整備計画」では、平常時の賑わいの創出「行ってみよう！」と思う道の駅を目指し、家族の一員でもある愛犬を連れてのドライブの休憩時や、災害時に飼い主がペットと共に避難した際に、愛犬が自由に走り回れるドッグラン等の整備を図ることとしています。

しかしながら、ドッグラン等の整備場所の検討・確保やスケジュールの課題などから、この度のリニューアル整備には含んでいないため、今後、引き続き、整備に向け取り組んでまいります。

さらに、「新川両岸の道の駅を拠点・中心として、八千代市全体のさらなる賑わいの創出」に繋げるための検討を継続して行います。

11 リニューアル工事期間中について

リニューアル整備の今後のスケジュールについては、令和6年度は実施設計、令和7年度に工事着手、令和8年度にリニューアルオープンを予定しています。

令和7年度からのリニューアル工事は、床や内壁、サッシ等の内装全般及び空調設備の改修など、大規模となることから、農産物特産物展示販売場、アイスクリームファクトリー及びレストラン等の営業は、工事期間中行うことができません。

工事期間中、営業・販売できないことは、生産者の生活に直結することはもちろんのこと、農産物の減産、ひいては離農へ繋がる可能性があり、また、生乳は日々生産され、その販路が必要であるなど、農業振興の妨げとなります。

このことから、リニューアル工事期間中は、八千代ふるさとステーション機能のやちよ農業交流センターへの移転を図り、諸室の利用や仮設店舗（ふれあい広場（芝生広場）へのリース整備）での検討を進め、農産物の販売機会の確保を図ります。