

## 道の駅あらか（仮称）の施設規模、概算事業費、収支シミュレーションについて

## ①年間利用者数の想定

施設規模、概算事業費、収支計画を検討するにあたり、検討の前提となる年間利用者数の想定を行います。

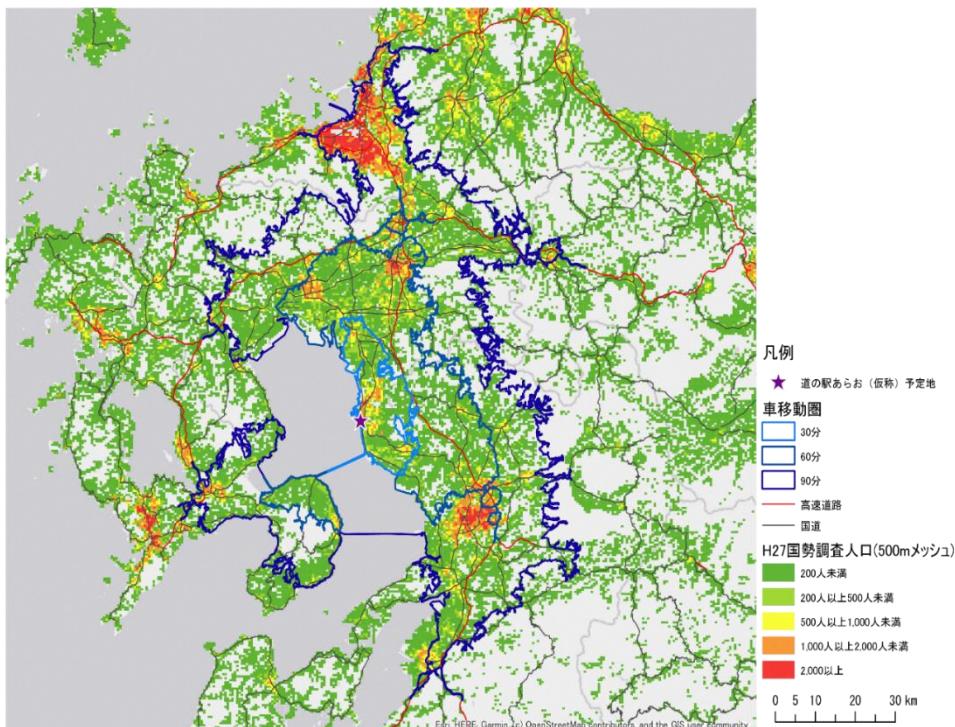
## i) 圏域人口の想定

年間利用者数については、計画地から時間距離60分圏内の顧客層の中から一定の認知度とシェアを獲得することを目指します。

※過年度調査（市民アンケート、道の駅出口調査）から、主要なマーケットを形成しうるエリアを、時間距離概ね60分未満と想定します。

圏域	人口（人）
時間距離60分未満圏内の居住者	1,427,493

【時間距離60分の範囲】 ※ArcGIS ネットワーク解析ツール使用



## ii) 道の駅の利用回数の想定

圏域の居住者の道の駅の利用回数について、アンケート調査の結果をもとに想定します。

項目	10代以下	20～30代	40代	50代	60代以上	不詳	計
年代別の人口構成比※1	17%	22%	14%	12%	33%	1%	
年代別人口（人）	245,921	314,317	206,608	173,480	470,839	16,328	1,427,493
道の駅の年間想定利用回数（回／年）※2	-	5.3	5.3	6	6.4	-	
道の駅の年間利用者数（千人／年）	-	1,666	1,095	1,041	3,013	-	6,815

## iii) 道の駅の利用回数の想定

上記でいう「道の駅」は、道の駅あらか（仮称）に限らない、一般的な道の駅を指していることから、その中での道の駅あらか（仮称）のシェア率を想定し、利用者数を年間約74万人を算出。

シェア率	10.9%
利用者数（人／年）	742,852
利用者数（人／年）（改め）	<b>740,000</b>

参考）クーポンの目標値	状態
市場シェア	
1. 独占的市場シェア(上限目標値):73.9%	ごく少数の企業しか存在しない市場
2. 相対的安定シェア(安定目標値):41.7%	複数の企業が競争している市場でトップシェアを握る企業のシェア
3. 市場影響シェア(下限目標値):26.1%	市場に影響を与える水準値として、目標とされるシェア
4. 並列的 上位シェア:19.3%	複数の企業が競争し拮抗している状態
5. 市場的認知シェア(影響目標値):10.9%	市場において存在が確認されるシェア
6. 市場的存在シェア(存在目標値):6.8%	市場において存在が許されるシェア
7. 市場橋頭堡シェア:2.8%	市場に参入するための足がかりを築いた状態の数字

※シェア率はクーポンの目標値を参考とします。

## ②施設規模・概算事業費（案）

以下の施設規模を想定した場合、本拠点の概算整備費を約16億円と想定します。

（現在の想定面積と整備単価からの概算であり、実際の事業費とは異なります。今後、社会情勢や財政状況の変化等により、見直しを行う場合があります。）

機能	施設	面積（㎡）	整備単価（千円/㎡）	整備費（千円）	備考	
地域連携	飲食	レストラン	200	400	80,000	客室140㎡（約70席）+ 厨房60㎡
		カフェ	140	400	56,000	客室100㎡（約60席）+ 厨房40㎡
		フードコート	220	400	88,000	客室160㎡（約100席）+ 厨房60㎡
	物販	ショップ（売り場）	600	400	240,000	近隣の道の駅の事例から、単位面積当たりの売上想定を80万円/㎡と想定し、年間の売上想定から設定
		バックヤード、加工施設	150	400	60,000	事業者ヒアリング等から設定
	交流	大屋根	650	300	195,000	全天候型の広場の事例を参考に設定
モビリティステーション		400	20	8,000	電気自動車の駐車スペース及び、サイクルステーションを想定	
情報発信	情報発信施設	100	400	40,000	事例から、充実タイプ（50～100㎡）を参考に設定	
休憩	駐車場	8,100	20	162,000	NEXCO設計基準をもとに設定（小型車168台、大型車24台、思いやり駐車場4台、従業員用25台）	
	トイレ	290	400	116,000	NEXCO設計基準をもとに設定	
	休憩スペース	※	400	-	※カフェ等の施設と兼用	
	ベビーコーナー	30	400	12,000	授乳室、おむつ替えスペース等に必要な規模として設定	
防災	備蓄倉庫	150	400	60,000	約5,000人分の非常食等を想定	
	自家発電施設	50	400	20,000	発電出力150kVAを想定	
その他	事務所	90	400	36,000	スタッフ12名程度を収容できる規模の事務所、小会議室、更衣室、事務用倉庫を想定	
	会議室	150	400	60,000	最大100人前後に対応できる規模	
	電気室	50	400	20,000		
	外構	8,030	20	160,600	敷地面積19,400㎡から上記を除いた面積	
建築面積		2,220	-	888,000	大屋根・モビリティステーション・駐車場・外構を除いた面積	
全体面積		19,400	-	1,413,600	上記含む全面積	
①建築工事費			-	1,413,600		
②調査設計費				70,680	建築工事費の約5%	
③間接費				14,136	建築工事費の約1%	
④予備費				141,360	建築工事費の約10%	
■総事業費				1,639,776		

## 【飲食・物販施設の面積の根拠】



## 道の駅あらかお（仮称）の施設規模、概算事業費、収支シミュレーションについて

持続可能な経営目標を明らかにするため、道の駅の利用者数の予測等を通して、収支シミュレーションを行いました。

## 【収支計画の検討フロー】

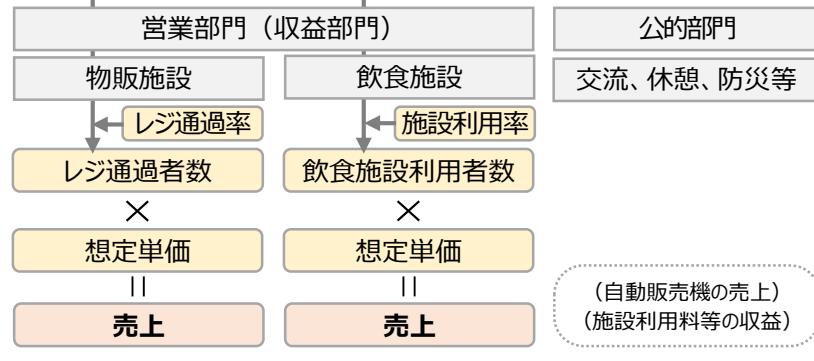
営業部門（物販、飲食）及び公的部門（情報、休憩、広場等）の2つ部門に分けて、部門別及び全体の収支を検証します。

## ①年間の利用者数の想定

年間利用者数 = 圏域人口 × 道の駅の利用回数 × シェア率  
※道の駅あらかお（仮称から一定距離圏内の人口）

## ②年間売上及び収入予測

…営業部門は、年間利用者数から各施設の利用者数を予測し、売上を想定します。  
…公的部門は、自動販売機や施設利用料(テナント料)を想定します。



## ③コストの想定

…各施設の運営等に係るコストを想定します。

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>原価</li> <li>売上総利益</li> <li>一般管理費</li> <li>営業利益</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>原価</li> <li>売上総利益</li> <li>一般管理費</li> <li>営業利益</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>原価</li> <li>売上総利益</li> <li>一般管理費</li> <li>営業利益</li> </ul> |
|--|--|--|

## ④収支の整理

収支（部門別） 収支（部門別） 収支（部門別）  
収支（全体）

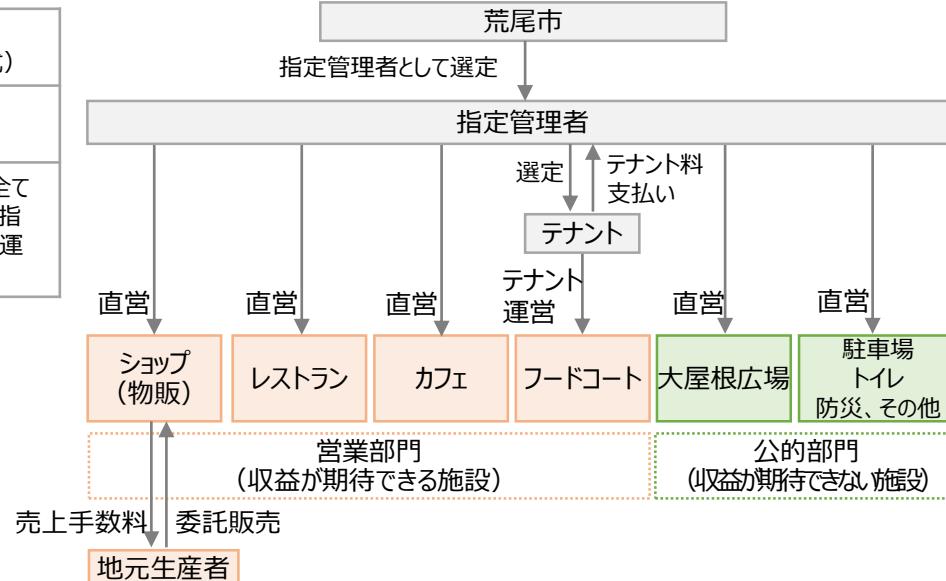
## 【運営の仮定】

- ここでは、従来型の方式として多くの道の駅で採用されている、公設民営方式（指定管理方式）を仮定します。
- 営業部門のうち、物販、飲食（レストラン・カフェ）は指定管理者が直営するものとし、フードコートはテナント運営と仮定します。（※実際の運営方法については、指定管理者の考え等を踏まえて決定。）
- 公的部門については、指定管理者が直接管理することを想定します。（一部業務については指定管理者から委託業者に委託することも想定します。）

## ■管理運営方式の仮定

事業手法	公設民営方式 (指定管理方式)
管理運営主体	民間事業者
機能・施設	前段で整理した全ての機能・施設を、指定管理者が管理運営する想定

## ■管理運営体制イメージ



## ◆年間の売上予測

営業部門における年間の売上は、近隣の道の駅の事例等から客単価を想定するとともに、前述の利用率の想定を用いて算出します。

## ■飲食・物販施設の年間の売上予測

部門	施設	利用率	利用者数(人)	単価(円)	売上(千円/年)
物販	ショップ	50%	370,000	1,300	481,000
	レストラン	6%	44,400	1,200	53,280
飲食	カフェ	9%	66,600	500	33,300
	テイクアウト	3%	22,200	500	11,100
	フードコート	12%	88,800	800	71,040
公的部門	自動販売機	5%	37,000	130	4,810
	テナント料	3,000 m <sup>2</sup> /円/月 × 50 m <sup>2</sup> × 12 か月 × 2 店舗			3,600
	テナント共益費	フードコートの光熱水道費・維持管理費相当			4,956
合計					663,086
上記合計よりフードコートの売り上げを除いた額					592,046

※フードコートについては、各テナント事業者の売上となり、運営者のテナント料収入として想定しているため、フードコートの売上については、道の駅の純粋な売上高として見込むものではありません。

## ◆コストの想定

コストについては、施設ごとに以下の項目・根拠に基づいて想定します。

## ■コストとして見込む項目と根拠・考え方

項目	根拠・考え方
給与・賃金	各施設の営業時間とスタッフの勤務体系を想定し、法定労働時間等も考慮した必要人員数を整理した上で、想定給与・賃金を算出。
法定福利費	給与・賃金の10%と想定。
光熱水道費	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物のライフサイクルコスト（中規模事務庁舎）の「電気、ガス」及び「水道」を参照。国家機関の建築物の保全の現況（平成29年3月）の平均値、3,000m<sup>2</sup>以上10,000m<sup>2</sup>未満の値を採用。 【電気・ガス：1,850円/m<sup>2</sup>・年、水道：227円/m<sup>2</sup>・年】</li> <li>飲食施設の光熱費は、飲食店設計マニュアルを参照。 【レストラン：売上の5%、カフェ・フードコート：売上の3.5%】</li> </ul>
維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物については、建築物のライフサイクルコスト（中規模事務庁舎）の「維持管理費」を参照。国家機関の建築物の保全の現況（平成29年3月）の平均値、3,000m<sup>2</sup>以上10,000m<sup>2</sup>未満の値を採用。 【点検・保守費：2,218円/m<sup>2</sup>・年、運転・監視費：1,721円/m<sup>2</sup>・年、清掃費：2,441円/m<sup>2</sup>・年】</li> <li>大屋根広場（構造物を除く広場部分）、モビリティステーション、駐車場、植栽等の外構については、清掃・植栽管理等に対する委託費として、維持管理費を想定。</li> </ul>
消耗品費	売上の2%程度と想定。
車両・通信費、宣伝広告費	月額10万円程度と想定。
事務費、その他雑費	営業部門は月額5万円程度、公的部門は月額10万円程度と想定。

## 道の駅あらか（仮称）の施設規模、概算事業費、収支シミュレーションについて

前項までの前提に基づき収支を整理します。

## 営業部門

## 【物販（ショップ）】

項目		金額（千円）	備考		
売上高	A	481,000			
仕入れ原価	B	394,420	原価率	82.0%	
売上総利益	C=A-B	86,580			
一般管理費	D	給与・賃金	15,000		
		法定福利費	1,500	給与・賃金の 10%	
		光熱水道費	1,558		
		維持管理費	4,785		
		消耗品費	9,620	売上高の 2%	
		車両・通信費	1,200	月額	100,000円
		広告宣伝費	1,200	月額	100,000円
		事務費	600	月額	50,000円
		その他雑費	600	月額	50,000円
	小計	36,063			
営業利益	E=C-D	50,517			

## 【レストラン】

項目		金額（千円）	備考		
売上高	A	53,280			
仕入れ原価	B	18,648	原価率	35.0%	
売上総利益	C=A-B	34,632			
一般管理費	D	給与・賃金	22,000		
		法定福利費	2,200	給与・賃金の 10%	
		光熱水道費	2,664		
		維持管理費	1,276		
		消耗品費	1,066	売上高の 2%	
		車両・通信費	1,200	月額	100,000円
		広告宣伝費	1,200	月額	100,000円
		事務費	600	月額	50,000円
		その他雑費	600	月額	50,000円
	小計	32,806			
営業利益	E=C-D	1,826			

## 【カフェ・テイクアウト】

項目		金額（千円）	備考		
売上高	A	44,400			
仕入れ原価	B	15,540	原価率	35.0%	
売上総利益	C=A-B	28,860			
一般管理費	D	給与・賃金	14,500		
		法定福利費	1,450	給与・賃金の 10%	
		光熱水道費	2,220		
		維持管理費	893		
		消耗品費	888	売上高の 2%	
		車両・通信費	1,200	月額	100,000円
		広告宣伝費	1,200	月額	100,000円
		事務費	600	月額	50,000円
		その他雑費	600	月額	50,000円
	小計	23,551			
営業利益	E=C-D	5,309			

## 公的部門

項目		金額（千円）	備考		
売上高	A	テナント料	3,600	3000円/㎡/月×50㎡×12か月×2店舗	
		テナント共益費	4,956	フードコートの高熱水道費・維持管理費相当	
		自販機	4,810		
		小計	13,366		
仕入れ原価	B	自販機	3,367	原価率 70.0%	
		小計	3,367		
売上総利益	C=A-B	9,999			
一般管理費	D	給与・賃金	25,304		
		法定福利費	2,530	給与・賃金の 10%	
		光熱水道費	2,721		
		維持管理費	13,953		
		消耗品費	267	売上高の 2%	
		車両・通信費	2,400	月額	200,000円
		広告宣伝費	2,400	月額	200,000円
		事務費	2,400	月額	200,000円
		その他雑費	2,400	月額	200,000円
	小計	54,375			
営業利益	E=C-D	-44,377			

## 全体の収支

- 全体の収支は以下の通りです。
- 今後、運営ノウハウをもつ優良な運営事業者を選定し、採算性を確保できるよう努めることが重要です。

## 【全体の収支】

項目		金額（千円）	
売上高	A	物販	481,000
		飲食（レストラン）	53,280
		飲食（カフェ）※テイクアウト含む	44,400
		公的部門	13,366
		小計	592,046
仕入れ原価	B	物販	394,420
		飲食（レストラン）	18,648
		飲食（カフェ）	15,540
		公的部門	3,367
		小計	431,975
売上総利益	C=A-B	C=A-B	160,071
一般管理費	D	給与・賃金	76,804
		法定福利費	7,680
		光熱水道費	9,163
		維持管理費	20,907
		消耗品費	11,841
		車両・通信費	6,000
		広告宣伝費	6,000
		事務費	4,200
		その他雑費	4,200
	小計	146,795	
営業利益	E=C-D	13,276	