

道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画

令和5年8月



目次

1. 計画条件等の整理	P	1
1-1. 実態調査と現状分析		
1) 実態調査	P	1
2) 統計資料	P	5
1-2. 事例調査	P	6
1-3. 関係法令等における認可手続き等の整理		
1) 都市計画法	P	12
2) 建築基準法	P	12
3) 消防法	P	14
4) その他関係法令、必要な届出	P	15
1-4. 商圈調査・分析と需要予測		
1) 商圈分析	P	16
2) 立ち寄り施設	P	18
3) 来訪者（総数）に占める購買利用者（内数）の割合	P	20
4) 需要予測	P	22
2. 施設整備コンセプトの検討	P	24
2-1. 課題の整理	P	24
2-2. 「さらびき」のあり方	P	27
2-3. 施設整備の方針	P	31
3. 導入機能についての整備方針の検討	P	33
3-1. 新築・改築の方針決定	P	33
3-2. 導入機能検討	P	44
4. 施設計画及び概略設計	P	45
4-1. 必要規模・形状検討	P	45
4-2. 概略設計図	P	49
4-3. イメージパース	P	50
5. 概算事業費の算出	P	52
6. 最適な事業手法及び事業スケジュールの検討	P	53
6-1. 収支予測シミュレーション	P	53
6-2. ライフサイクルコスト	P	55
6-3. 事業スケジュール	P	56
7. 課題の整理	P	57
8. 運営支援	P	58

1. 計画条件等の整理

1-1. 実態調査と現状分析

1) 実態調査

■ 計画概要

道の駅「瑞穂の里・さらびき」は、豊かな自然、小鳥がさえずり、清らかな風を感じる「緑の世界」。様々なスポーツ施設、宿泊施設、飲食施設からなる、心身をリフレッシュし、癒しと楽しさを満たす自然の中の複合施設の中に位置する施設として、平成10年に道の駅に登録された。

当該施設は、平成24年度に一部増設したが、その他の施設は供用開始後約23年が経過し、老朽化等により施設の不具合に対する抜本的解決に加え、京都縦貫自動車道の開通、類似施設の増加など開設当時の状況から大きく変化し、加えて消費者ニーズの多様化、第3ステージへ突入した道の駅のあり方に対応した再整備が必要な時期を迎えた。

こうした状況を踏まえ本業務では、観光や防災など更なる地方創生に向けた取り組みを加速させ、更に、「道の駅」同士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、持続可能な地域振興拠点として本施設を再整備するにあたり、現状を分析し、計画条件や施設整備コンセプトを再検討し、「道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定することを目的とする。



■ 敷地条件(委託条件)

計画地	京都府船井郡京丹波町大朴休石10番地1
敷地面積	4155.62 m ²
都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域外
用途地域	指定無し
容積率	指定無し
建ぺい率	指定無し
防火指定	指定無し
その他	指定無し

■ 建物概要

建物用途	物品販売業を営む店舗
(既存)建物規模・構造種別	床面積：446.48m ² 、構造：木造一部鉄骨造、平屋建て
(計画)建物規模・構造種別	床面積：200m ² 以下、構造：鉄骨造、平屋建て（増築部のみ）



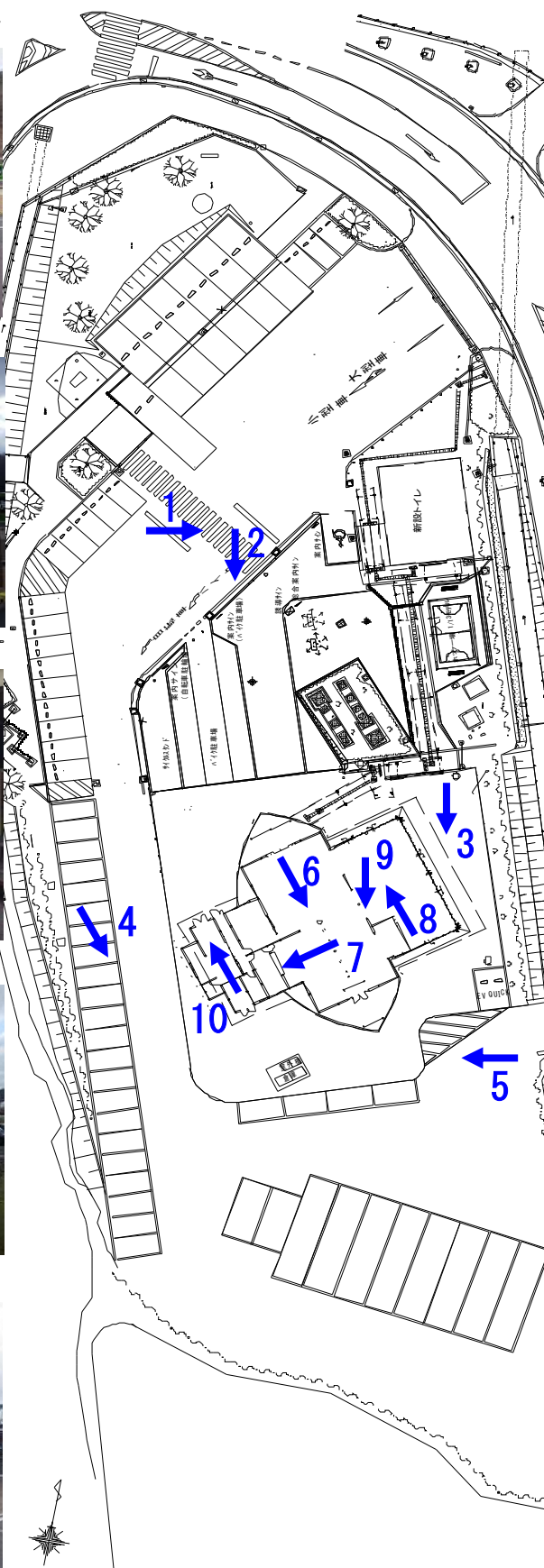
■ 既存施設の状況

既存施設の状況写真を以下に示す。

外観写真



内観写真



■ 既存施設の状況

現況の建物について、下記のような問題点が挙げられる。



当初に建てられた建物と増築部で、屋根や外壁等の仕様が異なり統一感がなく、外周部に室外機や自販機等が散在している。また当初に建てられた建物の屋外に面する屋根や外壁は特に経年劣化が進行している。



建物内部はほぼ販売スペースで座ることができるスペースは飲食コーナーの一角のみである。昼時は平日でも駐車場が満車になるぐらい利用されているが、席数が不足している。情報コーナーとしてのスペースが無く、パンフレットが置かれている程度である。



隣接してブロック舗装の広場があり、増築部の建具を開放すると一体利用が可能であるが、十分に有効利用出来ているとは言い難い。

2)統計資料

■ 利用実績

「瑞穂の里さらびき」の利用実績について、貸与資料より整理を行った。

町内の道の駅の役割を見ると、「道の駅 京丹波 味夢の里」は京都縦貫道のサービスエリア、「道の駅 丹波マーケス」は大規模小売店舗としての機能が非常に大きく、平均的な道の駅とは異なっている。

そこで観光客向けのサービス・休憩機能の提供を主目的とする道の駅として「道の駅 瑞穂の里さらびき」（以下「さらびき」と表記）と「道の駅 和（なごみ）」（以下「和」と表記）に着目して、前面道路交通量（2010 年道路センサス値）を加えて比較整理した。

期間：2022 年 1 月から 12 月までの 1 年間として、下に比較整理の結果を示す。

比較整理の結果より、前面道路交通量、年間入込客数について、「さらびき」は「和」の 5 割程度である。他方、総売上額は、「さらびき」は「和」の 7 割程度となり、特に飲食（そば）と農産物直売所について、入込客数の比率に比べて売上が多い傾向にある。

月別の売上変動を見ると、基本的に「和」の方が多い月が大半であるが、5 月と 10 月は「さらびき」が上回っている。

後述する商圈分析や他施設の訪問状況を踏まえると、「和」は北陸等を目的地として、大阪・京都圏からの観光客が休憩目的で一時立ち寄りする道の駅として機能していると推測される。

他方「さらびき」は、春と秋の行楽シーズンを中心として、計画地を目的地の 1 施設として、市内を含む近隣を周遊することを目的として、日帰り観光ルートの一部として機能していると推測される。

「瑞穂の里さらびき」と「和」の比較

項目	さらびき	和	備考
前面道路交通量 （12 時間小型車）	283,902 台	516,831 台	さらびき：和の約 54%
年間入込客数	283,902 人	516,831 人	さらびき：和の約 55%
総売上額	177,133 千円	252,402 千円	さらびき：和の約 70%
農産物直売所の売上	53,366 千円	61,983 千円	さらびき：和の約 86%
物販の売上	95,077 千円	153,934 千円	さらびき：和の約 62%
飲食の売上	26,942 千円	33,444 千円	さらびき：和の約 81%

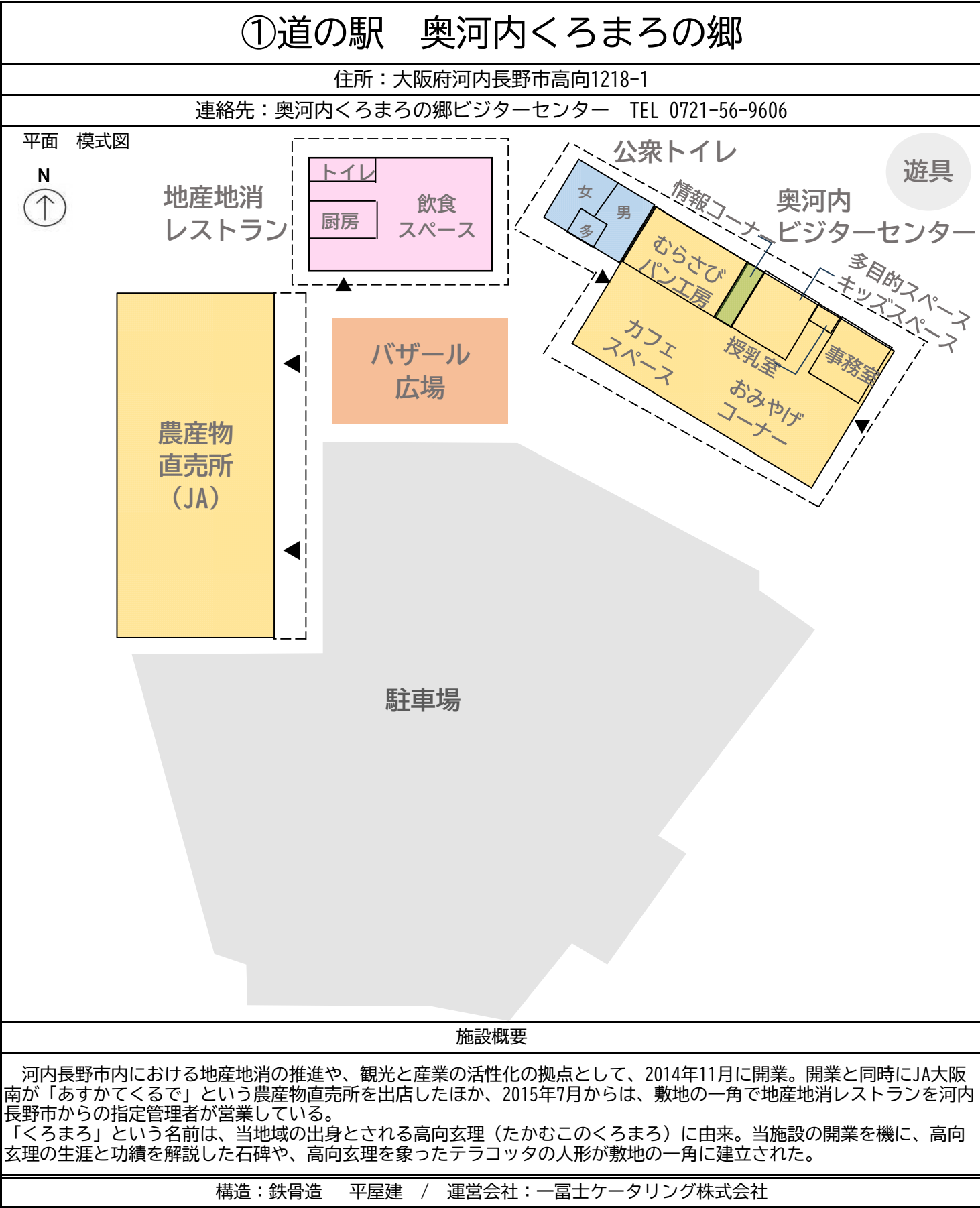
1-2. 事例調査

近畿圏内の近年リニューアルされた道の駅の事例を5箇所選定して、事例調査を行った。
選定した事例は下記の5箇所である。



次頁以降に各施設の一覧表と各施設ごとの資料を示す。

また、検討の参考として、近畿圏の道の駅の視察とヒアリング調査を行った。
施設概要を整理したものについて以降に示す。



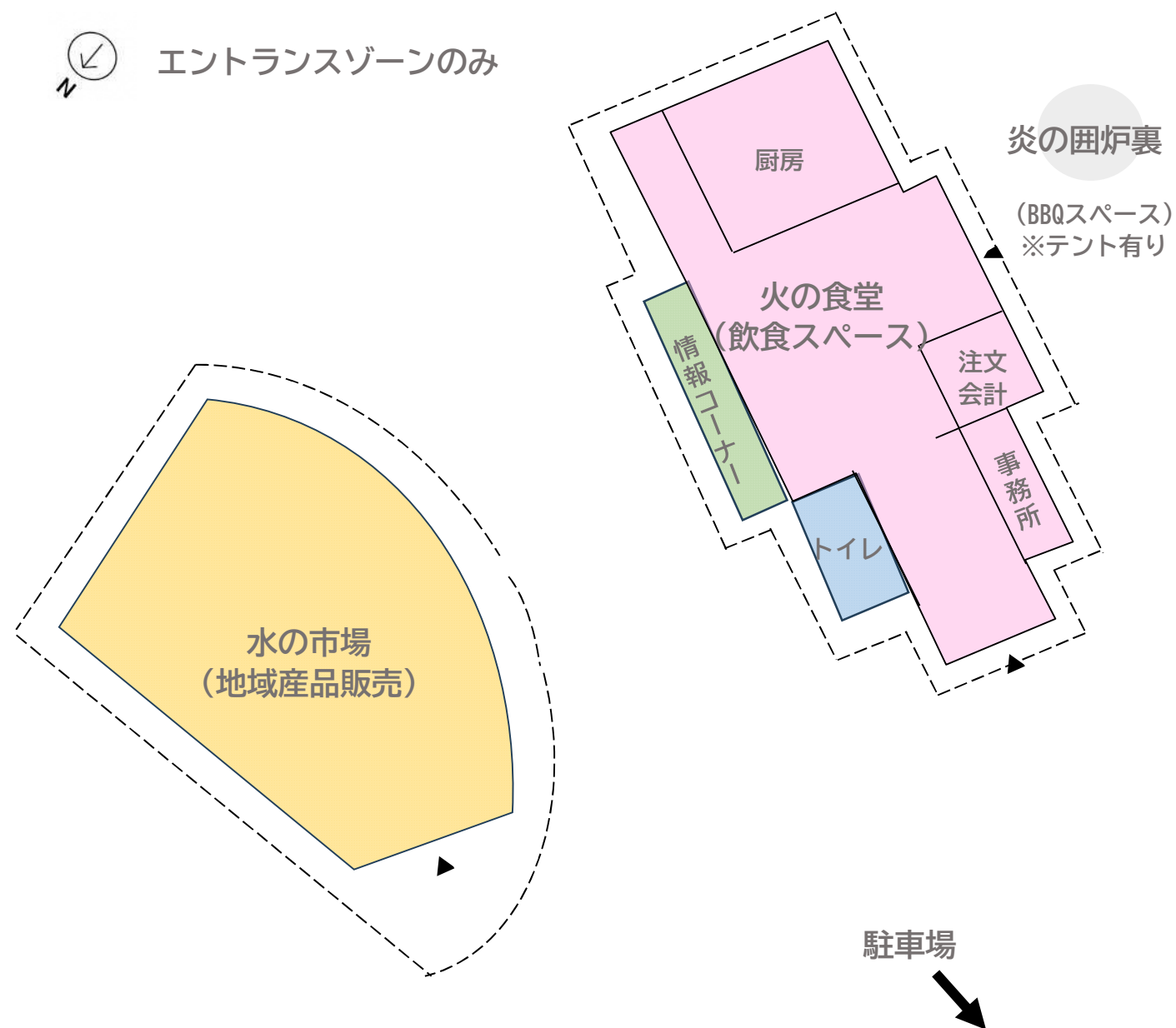
②道の駅 四季の郷公園 FOOD HUNTER PARK

住所：和歌山県和歌山市明王寺479-1

連絡先：公園管理事務所（四季さい館） TEL 073-478-0070

平面 模式図

エントランスゾーンのみ



施設概要

和歌山市内では初めてとなる道の駅で、1991年に開業した四季の郷公園の一部をリニューアル、道の駅として2020年7月にグランドオープンした。2022年4月に公園全体の大規模改修工事を終え、新たな四季の郷公園としてグランドオープンした。

PPP(Public private partnership)手法の1つであるDBO(Design build operate)方式を和歌山市で初めて採用した。公園(道の駅を含む)管理運営を行う事業者は、9社が組織した組合である。組合を組織する9社には設計、デザイン、建設、広告、旅行、食品など様々な事業分野の会社で構成されており、計画から運営までを組合が一貫して関与している。

構造：木造 平屋建 / 運営会社：有限責任事業組合 FOOD HUNTER PARK

現地写真



火の食堂 全景



飲食スペース



厨房



情報コーナー



情報コーナー



古材等利用した家具



水野市場 全景



地域産品販売
(棚高さ：0.6m、1.4m)



販売棚
(棚高さ：1.4m(0.45角のBOX))
地元産FOOD
UFOキャッチャー



炎の囲炉裏



BBQスペース



イベント掲示板

③道の駅 銀の馬車道・神河

住所：兵庫県神崎郡神河町吉富88-10

連絡先：TEL 0790-32-2837

平面 模式図

≧
←

女

多

公衆トイレ
男

大黒茶屋

飲食スペース

厨房

地域産品販売

中庭

休憩室
情報コーナー

駐車場

東屋

アンテナ
ショップ

施設概要

日本遺産「播但貫く、銀の馬車道 鉱石の道」～資源大国日本の記憶をたどる73kmの轍～として認定された日本初の高速産業道路とされる「銀の馬車道」（国道312号線）沿いにあることからこの名が冠された。
既存の茅葺屋根の建物を保存し、改修・増築されて、2017年11月リニューアルオープンした。計画地周囲は塀を新設することで、イメージを一新した事例である。
道の駅「銀の馬車道・神河」周辺では唯一、銀の馬車道が当時の面影をとどめている「現存する馬車道跡」があり、散策することができる。

構造：木造 平屋建 / 運営会社：株式会社神崎フード

現地写真



休憩室・トイレ棟 全景



休憩室



トイレ



男子トイレ



多目的トイレ



塀・中庭



大黒茶屋



飲食スペース



地域産品販売
(棚高さ：0.6m、1.3m)



アンテナショップ



アンテナショップ (かまど)



アンテナショップ (住民製作)

道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画

9
キタイ設計株式会社

④道の駅 但馬のまほろば

住所：兵庫県朝来市山東町大月92-6

連絡先：TEL 079-676-5121

平面 模式図

女

男

女

休憩所

交流広場
(芝生公園)

朝来市
埋蔵文化財センター

女

男

女

公衆トイレ

情報交流

農産物直売コーナー

新農業産品

農産物

但馬牛

レストラン

厨房

フード

特産品

施設概要

北近畿豊岡自動車道の氷上IC - 和田山IC間に位置しており、同区間の開通に合わせ開業した。北近畿豊岡自動車道のパーキングエリアと兼用になっているが、道路上の案内標識は「但馬のまほろば」の名称が使われている。
駐車場は高速道路用と一般道専用があり、兵庫県道136号浅野山東線から市道を経由してアクセスできるが、ここから北近畿豊岡道に出入りすることはできない。
また、広域防災拠点として整備されており、兵庫県内では唯一「防災道の駅」に選定されている。
施設内には、朝来市埋蔵文化財センター「古代あさご館」も併設されている。

構造：鉄骨造 平屋建 / 運営会社：株式会社グリーンウィンド

現地写真

情報交流施設 全景

情報交流施設

地域産品販売
(棚高さ：0.45m、0.9m)

農産物販売コーナー

丹波牛精肉コーナー

フードコート

交流広場・休憩所

朝来市
埋蔵文化財センター

⑤道の駅 丹波おばあちゃんの里

住所：兵庫県丹波市春日町七日市710

連絡先：丹波ふるさと振興株式会社 TEL 0795-70-3001

平面 模式図

厨房

会議室

フードコート
飲食スペース

観光情報センター

ベビールーム

公衆トイレ
男

女

食品加工棟

物産館

親子
公衆トイレ

大型
遊具
2

大型
遊具
1

施設概要

舞鶴若狭自動車道、および北近畿豊岡自動車道「春日IC/JCT」を降りてすぐ（100m）の場所にある。2020年に重点「道の駅」に選定。2022年3月にリニューアルオープンした。
癒し、健康・環境をテーマに、丹波市の玄関口に相応しい施設として「来る人に安らぎを、住む人にうるおいを」と与え、誰もが親しめる賑わいの場を目指す。
芝生広場と大型遊具が整備されている隣接している公園は、「七日市遺跡」を中心とした複合遺跡公園である。

構造：木造 平屋建 / 運営会社：丹波ふるさと振興株式会社

現地写真

物産館 全景

物産館(ジェラート販売所)

物産館
(棚高さ：0.7、1.4m)

公衆トイレ 全景

通路上屋

フードコート

フードコート メニュー

情報コーナー連絡口

親子トイレ

親子トイレ (子ども用)

大型遊具

1-3. 関係法令等における認可手続き等の整理

1)都市計画法□：該当範囲

項目	都市計画法・令	基準内容	計画内容
開発許可	都市計画法 第29条	(1)区画の変更 敷地境界の変更 (2)形の変更 ※京都府の開発許可申請等の手引より 次の2条件をいずれも満たす造成工事 ・切土高さ又は盛土高さの最大値が50cm以上のもの。 ・切土又は盛土を行う土地の部分の面積の合計が 500㎡以上のもの ただし、福知山市及び舞鶴市の市街化区域においては 1,000㎡となり、市街化調整区域では全ての規模のもの。非 線引き都市計画区域においては1,000㎡、都市計画区域外に おいては10,000㎡のもの。 (京都府の開発許可申請等の手引より) (3)質の変更 農地や雑種地等の宅地以外のものを宅地に変更する場合	☐ 適用 ☒ 適用外 都市計画法施行規則 第60条による証明書の 交付を受ける。 →開発行為の許可は不要 法29条第1項第3号の 「公益上必要な建築物」 に該当する為、開発許可 は不要。
	京丹波町の環境 保全等に関する 条例 (京丹波町) 都市計画区域外 の場合	開発行為等については次の方針により厳格に対処する (1) 自然環境及び生活環境を破壊しないこと。 (2) 災害防止の措置が十分であること。 (3) 事業主等が行政指導に従うこと。 (4) 関係地域住民の意向に合致すること。 事業の許可等 事業区域の面積が300平方メートル以上の事業を施行しようとする 者は、規則に定めるところにより、事業開始前に町長の許可を受け なければならない。 次の各号のいずれかに該当する事業に対しては、適用しない。 (1) 国、地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体の行う事 業で規則で定めるもの。 (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第1号に規定す る建築物のうち、事業主が専ら自己の居住の用に供する事業 (3) 公益性がある事業で、町長が認めるもの	☐ 適用 ☒ 適用外
駐車場		特に無し	☐ 適用 ☒ 適用外
敷地内緑地 の基準		特に無し	☐ 適用 ☒ 適用外
都市計画公園		特に無し	☐ 適用 ☒ 適用外

2)建築基準法□：該当範囲

■ 集団規定関連

項目	建築基準法・令	基準内容	計画内容
敷地の 衛生及び安全	法19条	敷地及び建築物の地盤高さ、排水、衛生上必要な地盤改良 等の処理、崖地の安全対策等	☒ 適用 ☐ 適用外 衛生及び安全に配慮
用途上可分不可分	令1条-1	一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物	☒ 適用 ☐ 適用外
敷地と道路	法42条・法43条	建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
壁面線	法46条・法47条	特定行政庁による指定	☐ 適用 ☒ 適用外
用途地域	法48条・令130条	特定行政庁による指定	☒ 適用 ☐ 適用外 【 〇〇〇〇 】
容積率	法52条	特定行政庁による指定	☐ 適用 ☒ 適用外
建ぺい率	法53条	特定行政庁による指定	☐ 適用 ☒ 適用外
外壁の 後退距離	法54条	第一、二種低層住居専用地域において都市計画において 外壁の後退距離の限度が定められた場合 後退距離： 1m 、 1.5m	☐ 適用 ☒ 適用外 後退距離 m
高さ規制	法55条	第一、二種低層住居専用地域における建築物の高さの限度 建築物の高さ限度 ： 10m 、 12m	☐ 適用 ☒ 適用外 高さ限度 m
	法56条	道路斜線：適用距離 20 m 斜線勾配：1.25m 、 1.5m	☐ 適用 ☒ 適用外 適用距離 m 斜線勾配 m
		隣地斜線：立上 20m 、 31m 斜線勾配：1.25m 、 2.5m	☐ 適用 ☒ 適用外 立上 m 斜線勾配 m
		北側斜線：立上 5m 、 10m 斜線勾配：1.25m	☐ 適用 ☒ 適用外 適用距離 m 斜線勾配 m
高度斜線	法58条	特定行政庁による指定 【 〇〇〇〇 】	☐ 適用 ☒ 適用外 立上 m 斜線勾配 m
日影規制	法56条の2	敷地境界から5mライン、10mラインでの規制される日影時間 平均地盤面からの高さ 1.5m 、 4m 、 6.5m	☐ 適用 ☒ 適用外 5mライン 時間 10mライン 時間 平均地盤面からの高さ m

2)建築基準法(つづき)

：該当範囲

■ 防火規定関連

項目	建築基準法・令	基準内容	計画内容
大規模建築物の 主要構造部	法21条	高さが13m又は軒の高さが9mを超える建築物は、主要構造部を木造・石造・れんが造・CB造・無筋コンクリート造としてはならない。 延べ面積が3000㎡を超える建築物は、主要構造部を木造としてはならない。	☐ 適用 ☒ 適用外 鉄骨造のため適用外
屋根	法22条	法22条区域内について、屋根は不燃材料で造るか葺く	☐ 適用 ☒ 適用外
外壁	法23条	法22条区域内にある木造建築物等は、その外壁のうち、延焼のおそれのある部分を準防火性能とする。	☐ 適用 ☒ 適用外 鉄骨造のため適用外
木造建築物等である 特殊建築物の外壁等	法24条	法22条区域内にある木造建築物等である特殊建築物は、その外壁のうち、延焼のおそれのある部分を防火構造とする。	☐ 適用 ☒ 適用外 鉄骨造のため適用外
防火壁	法26条	1000㎡を超える建築物の防火壁による区画 耐火建築物、準耐火建築物には適用されない。	☐ 適用 ☒ 適用外
耐火建築物 準耐火建築物	法27条、別表1(四) 令115条の3	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない 3階以上で耐火建築物、2000㎡以上で準耐火建築物	☐ 適用 ☒ 適用外
内装制限	法35条の2 令128条の3の2 令128条の4	階数が1以上で延床面積が3000㎡を超える場合 階数が2以上で延床面積が1000㎡を超える場合 階数が3以上で延床面積が500㎡を超える場合 無窓居室で50㎡を超える場合 政令で定める特殊建築物の場合 火気使用室の場合	☐ 適用 ☒ 適用外 居室： 通路・階段等： 火気使用室：
無窓の居室等の 主要構造部	法35条の3	令111条による無窓居室を区画する主要構造部は、耐火構造とするか、不燃材料で造らなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
防火・準防火地域	法61条・法62条	特定行政庁による指定	☐ 適用 ☒ 適用外
耐火性能	令107条	耐火建築物とする場合は、耐火建築物耐力壁である間仕切壁・外壁、柱、梁においては1（2）時間、屋根・階段については30分間の加熱による非損傷性能が必要。※（ ）は5階以上、14階以下の場合	☐ 適用 ☒ 適用外
準耐火性能	令107条の2	準耐火建築物とする場合は、耐火建築物耐力壁である間仕切壁・外壁、柱、梁においては45分間、屋根・階段については30分間の加熱による非損傷性能が必要。	☐ 適用 ☒ 適用外
面積区画	令112条-1～3	耐火建築物とした場合 → 区画面積 < 1500㎡ 準耐火建築物とした場合 → 区画面積 < 1500㎡ 準耐火建築物(口準耐-1)とした場合 → 区画面積 < 500㎡ 準耐火建築物(イ準耐、口準耐-2)とした場合 → 区画面積 < 1000㎡	☐ 適用 ☒ 適用外 区画面積：
高層区画	令112条-5	11階以上の場合	☐ 適用 ☒ 適用外
竪穴区画	令112条-9	準耐火建築物(耐火建築物)で地階又は3階以上に居室がある建築物とした場合（階段、EVシャフト、DS吹抜）	☐ 適用 ☒ 適用外
異種用途区画	令112条-12, 13	法27条の第1項に当たる部分とその他の部分を区画	☐ 適用 ☒ 適用外
火気使用室区画			☐ 適用 ☒ 適用外

■ 避難規定関連

項目	建築基準法・令	基準内容	計画内容
階段の寸法	令23条	・直上階の居室の床面積が200m2を超える階又は、居室の床面積が100m2を超える地階におけるもの ・階段及び踊場の幅120cm以上、蹴上20cm以下、踏面24cm以上	☐ 適用 ☒ 適用外
踊場の位置等	令24条	・高さ4mを超えるものにあつては、4m以内ごとに設置	☐ 適用 ☒ 適用外
階段の手すり	令25条	・手すりの設置	☐ 適用 ☒ 適用外
階段に代わる傾斜路	令26条	・勾配<1/8以下で滑りにくい仕上げとする	☐ 適用 ☒ 適用外
廊下の幅	令119条	・両側居室1.6m以上　その他の場合1.2m以上	☒ 適用 ☐ 適用外
直通階段の設置	令120条	・一の直通階段へ至る歩行距離50m以下（令116の2-1-1無窓居室は30m以下） 居室及び避難経路の内装を準不燃材料とした場合は50(30)m+10m以内	☐ 適用 ☒ 適用外
2以上の直通階段 の設置	令121条	・避難階の直上階の床面積200m2(400m2)、 その他の階で100m2(200m2)を超える場合に設置 重複区間≦令120条の歩行距離となるよう設置 （ ）内の数値は準耐火構造又は不燃材料で造った場合	☐ 適用 ☒ 適用外
避難階段の設置	令122条	・地上5階・地下2階以上の階を設ける場合に設置	☐ 適用 ☒ 適用外
避難階における 屋外への出口	令125条	・階段から屋外への出口≦令120条の歩行距離となるよう設置 ・居室から屋外への出口≦令120条の歩行距離×2となるよう設置	☒ 適用 ☐ 適用外 歩行距離：50m以下
屋上広場等	令126条	・バルコニー等には1.1m以上の手すりを設置	☐ 適用 ☒ 適用外
敷地内の通路	令128条	・1.5m以上の通路を設置	☒ 適用 ☐ 適用外

■ 一般構造・設備関連

項目	建築基準法・令	規制内容	計画内容
居室の採光・換気	法28条 法35条 令162条の2	・換気 1/20以上 換気設備を設けた場合はこの限りでない ・採光 1/20以上（A=d/h×10-1） 採光無窓の場合は非常照明設置 その居室の主要構造部を耐火構造又は不燃材料で造る	☒ 適用 ☐ 適用外
排煙設備	令126条の2 令126条の3	下記条件の場合該当 ・特殊建築物で延べ面積500㎡を超えるもの ・階数が3以上、延面積が50㎡を超える建築物 令第116条の2第1項第2号の居室(排煙無窓居室) ・延面積が1000㎡を超える建築物の居室でその床面積が200㎡を超える居室 ・排煙設備が必要となる建物の部分は500m2以内ごとに防煙壁で区画	☒ 適用 ☐ 適用外
非常用照明	令126条の4 令126条の5	下記条件の場合適用 ・延面積500m2以上で階数が3階以上の居室 ・116条の2第1項第1号の居室(採光無窓) ・延面積1000m2以上の居室及び避難経路となる階段・通路	☐ 適用 ☒ 適用外
非常用昇降機	法34条-2	・高さ31mを超える場合適用	☐ 適用 ☒ 適用外
非常用進入口	令126条の6 令126条の7	・高さ31m以下の3階以上の階に適用	☐ 適用 ☒ 適用外
避雷設備	法33条	・高さ20mを超える場合に適用	☐ 適用 ☒ 適用外
給排水の配管設備	令129条の2の5 2項第6号4項表1(10)	・飲料水の配管設備及び排水のための配管設備の構造方法	☒ 適用 ☐ 適用外
シックハウス	法28条の3 令20条の4～7	・居室の壁、床、天井、建具の室内部分 居室の種類及び換気階数に応じホルムアルデヒド発散建築材料の面積を制限 原則としてすべての建築物に機械換気設備の設置を義務づけ 天井裏等の建材制限、気密、通気止め処理、換気設備	☒ 適用 ☐ 適用外
アスベスト調査	法28条の2	既存建物に石綿等が使用されていない旨の確認、 及び建築材料としてクロロホルム等を使用しない	☐ 適用 ☒ 適用外

3)消防法

建物名称	道の駅「瑞穂の里さらびき」	構造	(既存)W造+S造、(増築)S造	棟別名称		道の駅「瑞穂の里さらびき」増築棟	備考
		耐火仕様	○耐火、○準耐、●その他	規模	階	1階	
		敷地面積	4155.62 m ²		施設内容	売場・飲食	
防火対象物	4項 店舗等（売場・飲食）	延床面積	(既存)446.48m、(増築)200m2程度				
政令	消防設備				消防法上の有窓・無窓の判定		有窓
第1条の2	防火対象物の指定	●	別表第1(1)～(20)項			●	4項 店舗等（売場・飲食）
10条1-5 規5の2	無窓階の判定	●	有効開口部が床面積の1/30以下の階			×	有窓
10条	消火器	●	50m2以上			●	
		○	(地)(無)(3F以上)床面積 50m2以上				
		○	少量危険物 1/5倍以上				
		○	指定可燃物 1倍以上				
11条	屋内消火栓設備	○	延面積 700m2以上、準耐火1,400m2以上、耐火2,100m2以上			×	
		○	(地)(無)(4F以上)床面積 150m2以上、準耐火300m2以上、耐火450m2以上				
		○	指定可燃物 750倍以上				
		○	3000m2以上（平屋建を除く）				
12条	スプリンクラー設備	○	(地)(無)(4F以上)床面積 1000m2以上			×	
		○	階数が11階以上のもの				
		○	(屋上)(道路部分)床面積 600m2以上				
		○	(上記以外)(道路部分)床面積 400m2以上				
13-1条	水噴霧消火設備等	○	(地)(2F以上)(駐車場・自動車整備部分)床面積 200m2以上			×	
		○	(1F)(駐車場・自動車整備部分)床面積 500m2以上				
		○	(屋上)(駐車場)床面積 600m2以上				
		○	(機械装置駐車台数) 10台				
		○	(電気設備室・ボイラー室)床面積 200m2以上				
		○	(通信機器室)床面積 500m2以上				
		○	電気設備室床面積 200m2以上もしくは油入機器1,000kw以上				
		○	通信機器室床面積 500m2以上				
		○	火気使用室床面積 200m2以上(コジェネ、ボイラー、冷温水発生機室は、200m2以下に防火区画する)				
		○	指定可燃物 1,000倍以上				
		○	(1F)床面積 耐火9,000m2以上、準耐火6,000m2以上、その他3,000m2以上				
		○	(1F+2F)床面積 耐火9,000m2以上、準耐火6,000m2以上、その他3,000m2以上				
19条	屋外消火栓設備	○	敷地面積 20,000m2以上 かつ 1F+2F床面積 耐火15,000m2以上、準耐火10,000m2以上、その他5,000m2以上			×	
27条	消防用水	○	高さ31mを超え かつ 地階を除く延面積が25,000m2以上			×	
28条の2	連結散水設備	○	(地)床面積 700m2以上			×	
29条	連結送水管	○	地上階数 7以上			×	
		○	地上階数5以上かつ延面積6,000m2以上				
		○	地下街延面積 1,000m2以上				
		●	延面積 300m2以上				
21条	自動火災報知設備	○	(地)(無)(2F以上)(駐車場)床面積 200m2以上			●	
		○	(屋上)(道路部分)床面積 600m2以上				
		○	(上記以外)(道路部分)床面積 400m2以上				
		○	(避難階以外の階)(避難階への直通階段) 直通階段1のみ				
23条	消防機関へ通報する火災報知設備	●	延面積 500m2以上			○	
24条	非常警報器具・設備 非常警報器具・設備 放送設備 及び非常ベル等	●	収容人員 20人以上			●	収容人員:売場面積/4人(固定棚がある場合は面積から控除可)+飲食面積/3人+店員・管理人
		●	収容人員 50人以上			●	
		○	(地)(無)収容人数 20人以上			○	
		○	(11F以上)の階			○	
25条	避難器具	○	地階数 3以上			×	
		○	(3階以上の無窓階または地階) 100人以上				
26条	誘導灯	○	(その他の階) 150人以上			○	
		●	全て				
29条の2	非常コンセント設備	○	地上階数 11以上			×	
		○	地下街延面積 1,000m2以上				
危険令10条*	避雷設備	○	危険物 10倍以上			×	
上記11, 12, 13～18条 28条	非常電源設備	○	非常電源専用受電設備または自家発電設備または蓄電池設備			×	
		○	自家発電設備または蓄電池設備				
8条の2の2	防災管理者の選任	●	収容人数30人以上			●	
昭和50年告示第7号	キュービクル式非常電源専用受電設備	○	消火設備を設ける場合			×	
注意事項		・ ●は、消防法上該当する事項。 ・ ○は、消防法上該当しない事項。				・ ●は、法により消防設備を設置することを示す。 ・ ○は、法により消防設備の設置を必要とするが、免除申請等により全部または一部を設置しないことを示す。 ・ ×は、法による消防設備の設置義務がないため、消防設備を設置しないことを示す。 ・ ▲は、法による消防設備の設置義務はないが、消防との協議により設置することを示す。 ・ △は、法による消防設備の設置義務はないが、防災安全性向上のため自主的に設置することを示す。 ・ (地)は地階、(無)は無窓階、(nF)はn階を示す。	

*危険令・・・危険物の規制に関する政令

4) その他関係法令、必要な届出

■ 京都府建築基準法施行条例

項目	条例	基準内容	計画内容
かど敷地内の建築制限	第2条	・都市計画区域内において、幅員がそれぞれ6 m未満の道路が交わるかど敷地にあつては、敷地のすみ角をはさむ辺の長さ2 mの2等辺3 角形の部分内に、またはその部分に突き出して建築物を建築し、または通行上支障がある工作物の類を築造してはならない。（すみ角が120度以上を除く）	☐ 適用 ☒ 適用外
路地敷地内の建築制限	第3条	・都市計画区域内において、道路の一端が幅員1.8m未満の道に接続するときは、その道内に、もしくはその道に突き出して建築物を建築し、または通行上支障がある工作物の類を築造してはならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
敷地の形	第4条	・都市計画区域内において、建築物の敷地が路地状部分のみで道路に接するときは、その路地状部分の一の幅員は、指定の数値以上としなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
大規模建築物の敷地と道路との関係	第5条	・都市計画区域内にある延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000㎡を超える建築物の敷地は、次章に別段の定めがある場合を除き、幅員4 m以上の道路に6 m以上接しなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
崖に近接する建築物	第6条	・高さ2メートルを超える崖に近接して建築物を建築するとき崖の高さの2 倍以上の水平距離を保たなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
長屋	第6条の2	・都市計画区域内にある長屋は次に定めるところによらなければならない。 (1)5戸建て以下で、かつ、階数を2以下とすること。 (2)隣地境界線との間に50センチメートル以上の空地を設けること。 (3)各戸には、便所及び炊事場を設けること。	☐ 適用 ☒ 適用外
特殊建築物	第7条	この章（第8条～第19 条の2）の規定は、次に該当する特殊建築物に適用する。 1 学校 2 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 3 病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）、児童福祉施設等 4 共同住宅又は寄宿舎 5 ホテル、旅館又は下宿 6 百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗(床面積の合計が500㎡以内のものを除く)又は卸売市場 7 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 8 展示場又は展覧会 場 9 遊技場、ダンスホール、キャバレー、料理店、待合、ナイトクラブ、バー又は飲食店（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のものを除く。 10 公衆浴場（その用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡以内のものを除く。 11 倉庫（その用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡以内のものを除く。 12 自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が 50㎡以内のものを除く)又は自動車修理工場 13 前各号のほか、これらに類する建築物で知事が指定するもの	☒ 適用 ☐ 適用外
敷地と道路との関係	第8条	・路地状部分のみで道路に接する敷地に建築してはならない。	☒ 適用 ☐ 適用外 同法第7条の特殊建築物のみ
前面空地	第9条	・その主な出入口がある建築物の前面にそれぞれに定める数値以上の幅員を有する空地を設けなければならない。 （百貨店、マーケット又は物品販売、興行場等で3,000平方メートルを超えるもの、または、1,500平方メートルを超えるもの）	☐ 適用 ☒ 適用外 同法第7条の特殊建築物のみ 物品販売業を営む店舗1500m2以上
前面空地の例外の措置	第10条	・前条第1 項の建築物の主な出入口が幅員20メートル以上の道に面するときは、前条第1 項の規定にかかわらず、空地を設けないことができる。 前条第1 項及び第2 項の空地には、地盤面からの高さが3 mを超え、かつ、その空地の幅員の2分の1に相当する長さを超えない範囲内において、建築物の部分突き出すことができる。	☐ 適用 ☒ 適用外 同法第7条の特殊建築物のみ 物品販売業を営む店舗1500m2以上
出入口及び非常口 廊下客席の段床主階が避難階以外にある興行場等	第13条 第14条 第15条 第17条	・興行場等における外側の出入口及び非常口、廊下、客席の段床で客用のものは、条例に定めるところによらなければならない。	☐ 適用 ☒ 適用外 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
自動車車庫等の位置	第19条	・条例に該当する道路又は場所に接して自動車の出入口を有する敷地に建築してはならない。	☐ 適用 ☒ 適用外
日影規制	第19条の2	・ 京都府建築基準法施行条例 別表 参照	☐ 適用 ☒ 適用外

道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画

☐ : 該当範囲

■ その他必要届出

適用法令、条例等			基準内容	担当部署	計画内容
建築物省エネ法	第12条	省エネ基準適合性判定	非住宅部分が2,000㎡以上の建築物	-	対象外
	第19条	省エネ基準適合性判定	延面積300㎡以上の建築物 ※令和3年4月から届出のみから省エネ基準適合性判定が必要になる。		
バリアフリー法	第14条	特定建築物	特定建築物：物品販売業を営む店舗	-	届出不要(整備基準は準拠)
福祉のまちづくり条例	第15条	特定施設建築等届	物品販売業を営む店舗	-	届出不要(整備基準は準拠)
京都府景観条例	第16条	行為届	規制対象外地域	-	対象外
京都府屋外広告物条例	第4条	屋外広告物許可申請書	工作物(屋外広告物)に関する制限あり (禁止物件並びに禁止地域等及び規制地域等)	京丹波町 土木建築課	広告物により協議必要
土砂災害防止法	第23条、第24条	特別警戒区域内の制限	居室を有する建築物の構造、建築確認の適用	-	対象外（土砂災害警戒区域外）
宅地造成等規制法	第8条第1項、第12条第1項	宅地造成に関する工事の許可申請書	宅地造成工事規制区域	-	対象外 宅造規制区域外
建設リサイクル法	第10条	資材の再資源化	建築物の解体80㎡、新増築500㎡以上	-	対象外
道路法		市道に關係する申請	道路境界立会、占用、道路内の工事	-	対象外
自然公園法		建築及び造成行為制限		-	対象外
農地法	第4条、第5条	農地転用、農業振興地域確認	地目、農業振興地域の確認が必要	-	対象外
港湾法	第40条第1項	臨港地区の分区内の規制	兵庫県が管理する港湾の臨海地区内の分区における 構造物の規制に関する条例	-	対象外
浄化槽法	第3条	浄化槽によるし尿処理	し尿、雑排水の公共用水域等へ放流制限	南丹土木事務所 建築住宅課	届出：必要
	第3条の2第1項		浄化槽以外の処理設備の制限		
土壤汚染対策法	第4条	土壤の調査	3,000㎡以上の土地の形質の変更	-	対象外
民法	第234条	隣地境界における制限	建築物は境界より隔離距離が50cm以上必要	-	届出は無い
文化財保護法	第93条、第94条	埋蔵文化財発掘の届出	埋蔵文化財包蔵地での工事	-	届出不要
電波法	第102条の2	高層建築物等に係る届出		-	対象外
高圧ガス保安法	第24条	圧縮天然ガスの設備	家庭用設備の設置に係る基準(20L以上120L未満)	-	対象外
ガス事業法	第40条の4		ガス消費機器の技術上の基準	ガス事業者	届出：必要
水道法	第16条第4項表1(13)		給水装置の構造及び材質（水道法施行令第5条の基準に基づき施工）	京丹波町 上下水道課	届出：必要
下水道法	第10条第1項及び第4項、表1（10）		排水設備の設置、構造（下水道法第10条の基準に基づき施工）	京丹波町 上下水道課	届出：必要
災害からの安全な京都づくり条例	第18条	重要開発調整池の設置	知事管理河川の流域内における規模が1ヘクタール以上の開発行為が該当	京都府 危機管理部 災害対策課	届出不要 開発規模1ha未満
特定建築物再生可能エネルギー導入計画・報告・公表制度		「特定建築物排出量削減計画書」の作成 「特定建築物排出量削減計画書」の作成	建築物の新築又は増築（いずれも延床面積が2,000平方メートル以上）を行おうとする場合	-	対象外
労働安全衛生規則	第17条、 第19条、 第20条	便所、 休憩の設備、 休養室等	便器数の必要数の規定があるが、便器の数は、「2-1.計画諸室・規模 ②3)トイレ」に示す数を満足させれば、同時に規定も満足する。 休憩の設備の設置 休養室の設置	-	届出は無い 休養室には人が横になれるスペースを設ける
騒音規制法、振動規制法		一定規模以上の騒音、振動に関する届出	特定施設一覧表に該当する施設を設置する場合は法令により届出が必要。	健康福祉部住民課	届出：必要

1-4. 商圈調査・分析と需要予測

1) 商圈分析

「さらびき」への来訪者の実態について、スマホ等の位置情報データを用いて分析を行った。対象データの期間は、2022. 1. 1～2022. 12. 31 の直近一年間の場合とした。

調査の結果、計画地の立地する京丹波町が 17.5%を占めており、隣接する市（兵庫県域含む）の来訪者を加えると合計で全来訪者数の 28.7%を占めている。

これに、京都縦貫道や国道 173 号といった広域的な幹線道路を経由してアクセスしている範囲が「さらびき」の商圈と考えられる。

来訪者数上位 10 地点（全日）の結果を下に示し、地図上での範囲を次ページに整理する。

来訪者数上位 10 地点（全日）

市区町村名	来訪人数	人数比率
京丹波町	54759	17.5%
舞鶴市	11199	3.6%
亀岡市	10327	3.3%
南丹市	10261	3.3%
豊中市	9982	3.2%
川西市	9774	3.1%
綾部市	9727	3.1%
丹波篠山市	7677	2.5%
高槻市	7492	2.4%
福知山市	7258	2.3%
全市町村合計	312876	100.0%

※網掛け：京丹波町＋隣接市の計：28.7%

2)立ち寄り施設

「和」「さらびき」を含む近隣の観光地について、同日にどの観光施設を組み合わせで訪れたかを把握するため、周辺観光地同日併用者数としてスマホ等の位置情報データを用いた分析を行った。対象データの期間は、2022. 1. 1～2022. 12. 31 の直近一年間の場合とした。

調査の結果、「さらびき」と京丹波町を中心とする観光施設を訪れる組合せが数多く確認された。特に「わち山野草の森」の利用者と併用した来訪者の数は、「和」よりも遠方にある「さらびき」の方が多い結果であった。

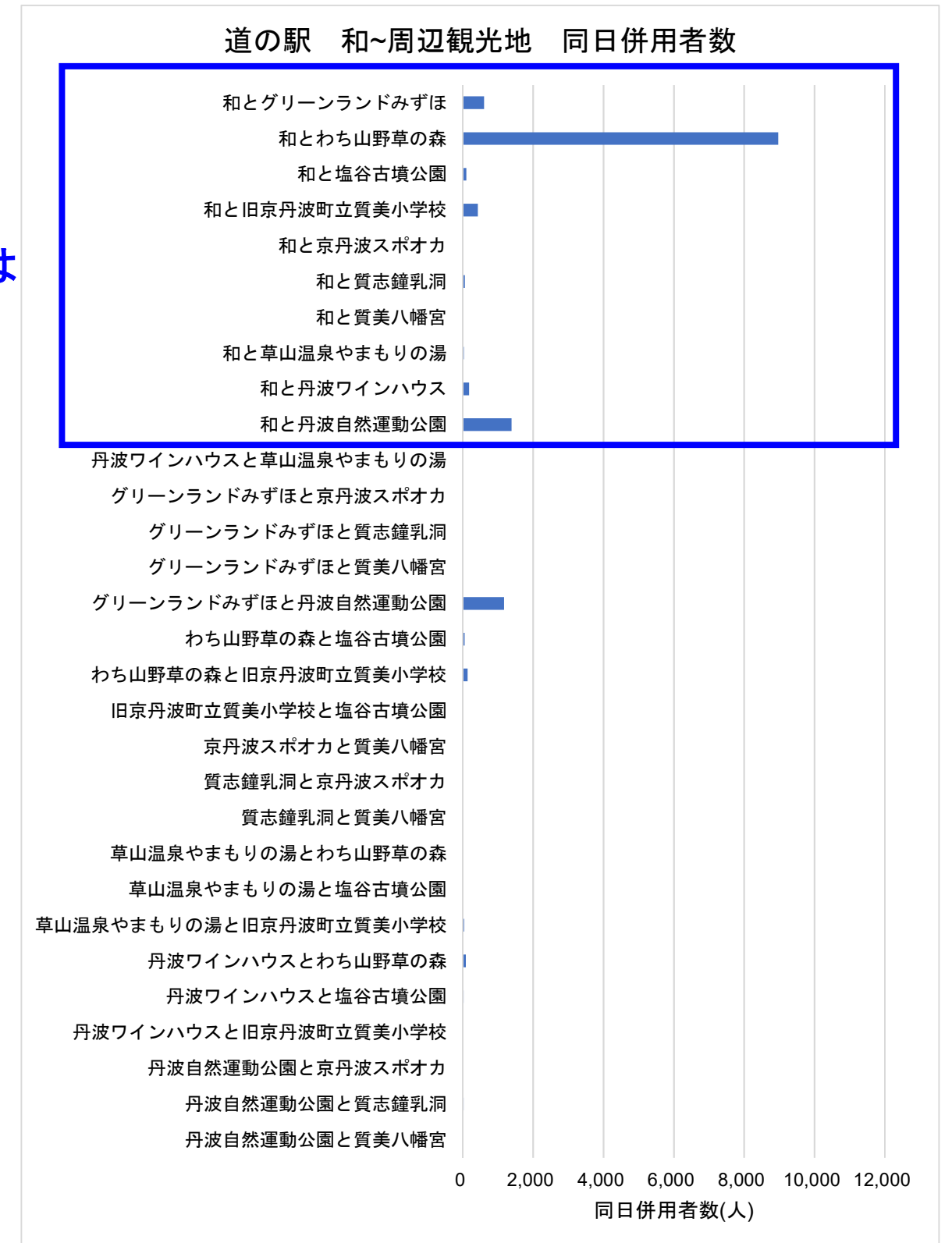
従って、「和」は日本海沿岸等の目的地に向けた休憩での立ち寄り機能を担うのに対して、「さらびき」は京丹波町を中心とする周遊観光の拠点としての機能を担っていると言える。

なお、「さらびき」に隣接して、「グリーンランドみずほ」が立地している。「グリーンランドみずほ」の現状としては、周遊観光の利用は少ない。しかし狭小な敷地ではあるが、道の駅として拠点機能を有する「さらびき」と、広大な芝生広場や十分な駐車場スペースを有する「グリーンランドみずほ」を一体的捉えて再編整備することができれば、例えば「アウトドア活動の拠点とフィールド」とするなど、京丹波町の周遊観光に新たな要素を加えつつ、今日的なニーズに応える強力な拠点機能を形成できる可能性が示唆される。

「さらびき」
同日利用が
多い



「和」
同日利用は
少ない



3)来訪者（総数）に占める購買利用者（内数）の割合

来訪者の実態として、来訪者総数に占める購買利用者の割合を想定する。

分析条件として、以下の2パターンに着目する。

A. 道の駅来訪者（総数）を捕捉する

- 駐車場を含む敷地の範囲に、少しでも入った人数を近似値とする。
（駐車場に入り、トイレだけの立ち寄りも含めた総利用者層と想定）

B. 道の駅来購買利用者数（内数）を捕捉する

- 建物の範囲に、最低15分以上滞在した人数を近似値とする。
（店舗に入って、商品を眺めて購入した利用者層と想定）

「瑞穂の里さらびき」と「和」の比較

項目	さらびき	和	備考
A：来訪者の総数	365,015 人	395,252 人	さらびき：和の約 92%
B：購買利用者数	172,106 人	206,522 人	さらびき：和の約 83%
B/A：購買割合	47%	52.2%	

上の比較より、「さらびき」「和」とも、来訪者の総数に占める購買利用者数の割合はほぼ半数であり、大きな違いは見られない。

なお年齢構成の内訳を見ると、「さらびき」は40歳代、50歳代の割合が比較的高いのに対して、「和」は60歳代以上の割合が高いという傾向の違いはある。年齢が上の来訪者ほど、1人当たり購買単価が高い傾向も伺える。

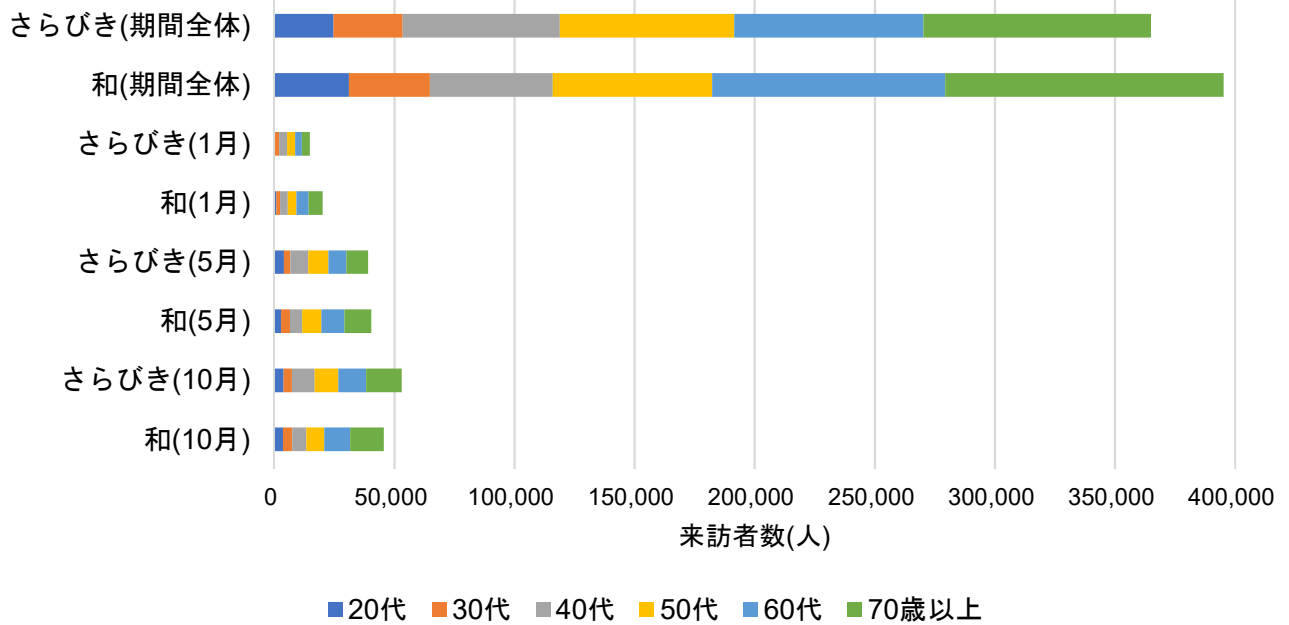
発注者の情報から、「さらびき」の売上は「飲食」の「そば」が特に多い。

他方、「さらびき」の現状を見ると、道の駅ヒアリングで聞かれたような、カフェ・ソフトクリーム等のカフェメニューが不足している。

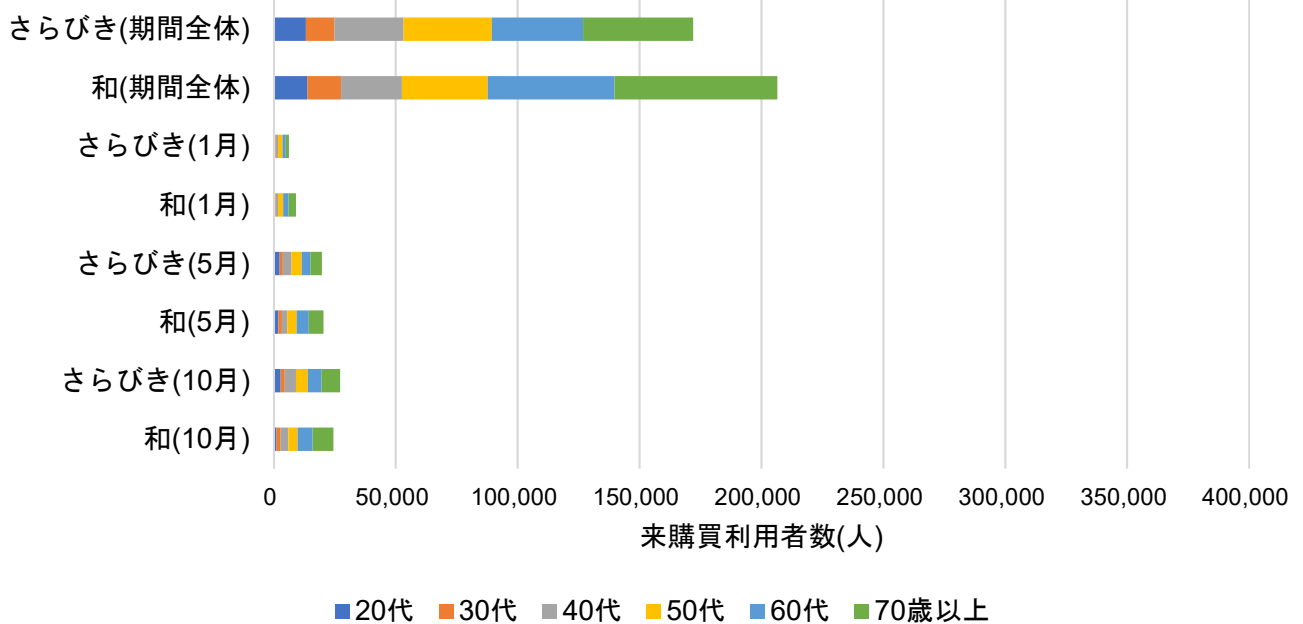
加えて売上増の手法として、物販を含めた販売点数を増やすことで、安定的な売上向上を図るという考え方がある。

そこで、新たにカフェ・ソフトクリーム等を提供した場合、購入したと思うかを問うアンケート調査を通じて、簡易なマーケティング調査を行うこととした。

A. 令和4年度 道の駅来訪者（総数）（年代別）



B. 令和4年度 道の駅来購買利用者数（内数）（年代別）



4) 需要予測

■ 需要実態の分析と予測

令和2～4年度にかけて、いずれも営業損益は黒字となっている。客数、売上、利益とも増加傾向での推移が続いており、特段の問題点は見当たらない。

令和5年5月8日から、新型コロナウイルス感染症は5類感染症に移行し、以降、国内観光は回復基調であり、需要増が続いている。

「さらびき」は、コロナ下でも需要増加での推移を続けてきた。今後は、これまで以上に需要は拡大基調で推移すると想定される。

本計画では、現在まで蓄積されてきた経営を踏襲することを基本として、問題点の改善、大規模な投資を伴わない付加的な商品・サービスの試行と定着に取り組むことで、増加する需要の取り込みを行う方針が有効と考える。

■ 潜在的ニーズの把握

再整備メニューに対する潜在的なニーズの有無を把握するため、「さらびき」来訪者を対象として、WEB アンケート調査を実施した。(令和5年5月より開始)



■ アンケート結果の概要

WEB アンケート調査の結果概要を、下に整理する。

新たな商品やサービスの提供のうち、「カフェ・ジェラート」、「焚き火・バーベキュー」について、アンケート調査結果を後段の「収支予測シミュレーション」に参考値として用いる。

※ 実際の需要は製品・サービス水準や広報戦略で大きく変動する。あくまで参考値とする。

アンケート結果の概要（2023/8/24 時点）

- ・ 下記の回答割合を需要予測として、現在の売上への上乗せが期待できる。
- ・ 事業拡大に伴う人件費等の増額も一定割合で増加すると想定される。

■ 雨や日差しを避ける休憩場所 約 30%（65/215） 滞在：伸→購買点数：増
→ 現在の増築計画に対する妥当性

■ 食事テーブルの増 約 20%（47/215） 機会損失分の増
→ 既存建築物内の再編整備に対する妥当性

■ カフェ・ジェラート 約 30%（69/215） 比較的多数 30%×600 円など
→ 売上増として、収支計画の参考値

■ 土産物コーナー通路広く 約 5%（13/215） 売り場面積の拡大割合で増
→ 利用者からの優先度は、それほど高くない

■ 特色ある食べ物・商品 約 40%（86/215） 売り場面積の拡大割合で増
→ 一定の売上増として、収支計画に上乗せ可能

■ 焚き火・バーベキュー 約 5%（15/215） 少数だが 5%×4000 円など
→ 売上増として、収支計画の参考値

2. 施設整備コンセプトの検討

2-1. 課題の整理

統計資料（利用実績）、ヒアリング調査、商圈分析、立ち寄り施設等の調査結果、需要予測を踏まえて、「さらびき」再整備における検討課題を以下に整理する。

① 「アウトドア」の有効性

- ・**ヒアリング調査**：道の駅「四季の郷公園」では、「Be WILD」「野生を楽しもう」をコンセプトとしており、ディキャンプと焚き火、バーベキュー利用が好調である。グランピング場も整備し、7月にオープンする。
- ・**ヒアリング調査**：「奥河内くろまろの郷」では、利用料は徴収していないが、河川でのバーベキュー利用が盛んである。
- ・**需要予測**：焚き火やバーベキューを利用したいとする回答も 5%程度から得られており、アウトドアに対する利用者ニーズも確認された。

□ 課題

- ・計画地である「さらびき」は、隣接して広大な芝生広場を有する「グリーンランドみずほ」が立地しており、今後、オートキャンプの拠点等として活用できる。
- ・道の駅でのアウトドア活動が人気な状況も踏まえ、「さらびき」で「アウトドア」の有効性に着目した上で、隣接する「グリーンランドみずほ」と一体的に活用する方策を検討することが課題である。

② 京丹波町の周遊観光客への対応が必要

- ・**商圈分析**：「和」は丹後半島等を目的地とする観光の休憩場所であり、京丹波町周辺の観光拠点への立ち寄りとはほとんどない。これに対して「さらびき」は、京丹波町を中心とする近隣の周遊観光における拠点施設として、重要な機能を担っている。
- ・**ヒアリング調査**：「奥河内くろまろの郷」では、コロナ後にはそれほど遠くなく、自然がきれいな場所が求められるという意見も聞かれた。
- ・**ヒアリング調査**：「丹波おばあちゃんの里」では、地域の宝物を探ることが重要であり、ふるさと振興として、地域経済と市内周遊を使命として取り組むという意見も聞かれた。

□ 課題

- ・「さらびき」のあり方として、施設単体としての利用者増・売上増の追求だけでなく、京丹波町を周遊観光する利用者の重要な立ち寄り施設と位置づけて、地域の施設と相乗効果を発揮させる施設としての検討が課題である。

③ 集客力を起業に結び付ける工夫が必要

- ・**統計資料（利用実績）**：「さらびき」は、道の駅として既に年間 28 万人の集客がある。



□ 課題

- ・既存の集客を高いポテンシャルと位置付けて、底力のある地域産業を育み、地域経済に貢献していく場として活用していく必要がある。
- ・既に集客が見込める「さらびき」内に、リスクを抑えて起業に挑戦できる場を設けることが有効であり、簡易な施設で効果的な「チャレンジショップ」を具体化することが課題となる。

④ 物販の売上げ対策が不十分

- ・**現状**：「さらびき」の物販スペースは通路が狭く、陳列スペースも不足している。
- ・**統計調査（利用実績）**：「さらびき」の売上は「和」と比較して前面道路交通量が少ないにも関わらず、「農産物直売所」、「飲食」が同等程度の売上であるが、「物販」の売上はそれほど高くない。
- ・**統計調査（利用実績）**：令和 4 年「さらびき」の売上内訳は、物販 5.5 割、飲食 1.5 割、農産物直売 3 割であり、物販の占める割合が最も高い。
- ・**ヒアリング調査**：「但馬のまほろば」では、コロナ後に客層が団体客から個人客にシフトし、客単価が上昇した施設もある。
- ・**ヒアリング調査**：「丹波おばあちゃんの里」では日持ちのする普通の物販商品から日持ちしないが特色ある商品が選ばれる変化があり、対応している。
- ・**需要予測**：ローカルな特色ある食べ物や商品を増やして欲しいという意見が約 4 割から得られた。
- ・**需要予測**：土産物コーナーを歩いやすくして欲しいという意見が約 4 割から得られた。



□ 課題

- ・上の状況より、「さらびき」で今後、売り上げを伸ばすために、いかに「物販」を強化できるかが課題である。

⑤ 滞在時間の延伸と購入点数の増加が必要

- ・**ヒアリング調査**：「奥河内くろまろの郷」では休憩利用の「スイーツ」等、手軽に購入できて写真映えする商品販売が、間接的な SNS での広告宣伝に効果を発揮している。
- ・**ヒアリング調査**より、「四季の郷公園」では黒沢牧場のソフトクリームが人気であり、夏の収益源の大部分を占めている。
- ・**ヒアリング調査**：「銀の馬車道」では土日の自転車はアイスと食事利用が多く、ソフトクリーム（ゆず）の日売上が 400 個の時もある。
- ・**ヒアリング調査**：「但馬のまほろば」ではソフトクリームの人気（特にバイク利用者）が高い、冷蔵ケースの普通のアイスも人気がある。
- ・**ヒアリング調査**：「丹波おばあちゃんの里」ではスターバックスコーヒーとの連携の話もあった。コロナ禍で自然消滅した。また売上点数を増やして客単価の増額に取り組んでいる。
- ・**需要予測**：ゆっくりくつろげる休憩場所が欲しいという意見が約 3 割から得られた。
- ・**需要予測**：カフェコーナーを充実して欲しいという意見が約 3 割から得られた。



□ 課題

- ・計画地に多く訪れるバイクツーリングやサイクリングでの来訪者には、雨や日照といった天候の影響を避けることができる休憩場所が必要である。
- ・雨風や日差しを避けて、快適に休憩できるスペースを確保した上で、アイスやカフェ等、ついでに購買を喚起する商品の選択肢を充実させる。

⑥ 観光客も地域住民も利用したくなる商品・サービス強化が必要

- ・**商圈分析**：「さらびき」利用者は京丹波町及び隣接市といった近隣市町からの地元客は約 3 割（28.7%）である。
- ・**ヒアリング調査**：「奥河内くろまろの郷」は近隣市町からの利用が多い、「四季の郷公園」は地元客が約半数、「銀の馬車道」は地元客が 3 割、「但馬のまほろば」は地元客が 3～4 割という状況である。
- ・**ヒアリング調査**：「銀の馬車道」では「巻き寿司」の地元リピーターが多い。
- ・**需要予測**：ローカルな特色ある食べ物や商品を増やして欲しいという意見が約 4 割から得られた。



□ 課題

- ・これらのことから、「さらびき」においても、地域住民が訪れたくなる魅力的な場を準備して、購入・利用したくなる商品・サービスを強化していく必要がある。

2-2. 「さらびき」のあり方

「さらびき」は、瑞穂エリア再生の『かなめ』である。

「さらびき」の再整備は、道の駅施設単体の機能向上に留まらず、周辺地域を含めた「瑞穂エリア」再生に最大限の波及効果を発揮させる必要がある。

このような状況を踏まえ、「さらびき」のリニューアル・コンセプトを設定する。

■ リニューアル・コンセプト

『さらびき』再整備を通じた『瑞穂エリア』の再生

瑞穂エリアの『森』は深い。

「さらびき」が位置する瑞穂地域には、太古より森と人とが共生する暮らしを営んできた歴史がある。SDGs の考え方が広まる中、「さらびき」は、本物のサステイナブルな暮らしを手軽に体験できる道の駅として実現する。

都市住民は日常の喧騒を離れて、京都の奥山での癒やしと、上質で静かな時間を過ごす中で、心身ともにデトックスされて、本来の自分を取り戻す。

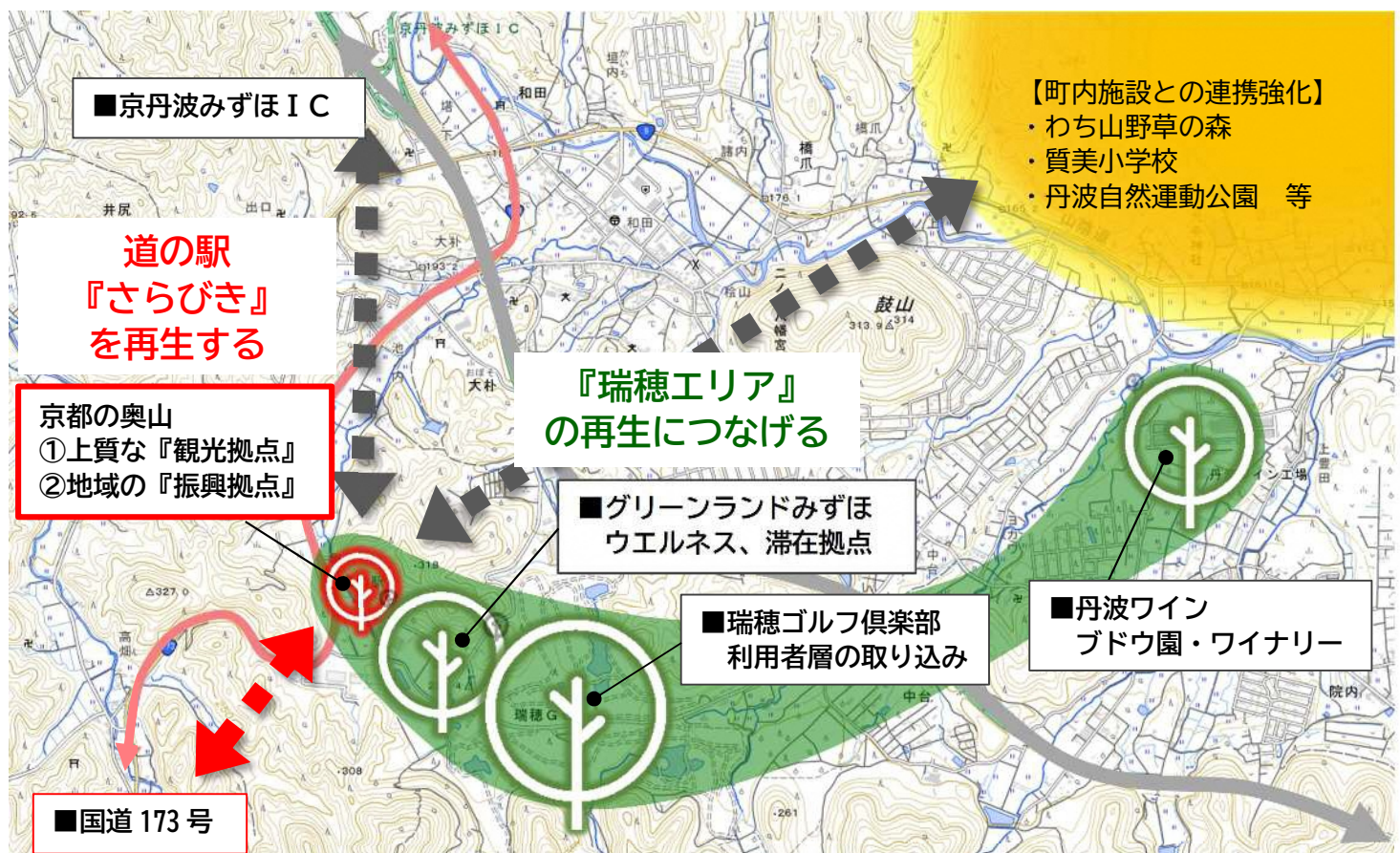
このような「瑞穂エリア」での来訪・滞在体験を実現するため、道の駅瑞穂の里「さらびき」の再整備を通じて次の2点を実現する。

①観光地「瑞穂エリア」を象徴する上質な『観光拠点』となる

『本物の森と自然』に囲まれた瑞穂エリアで、本物の『食』と『健康』の魅力を最大限に発揮させることで、瑞穂ゴルフ倶楽部に訪れる客層を瑞穂エリアに取り込んでいく。

②「瑞穂エリア」を存続させる地域の『振興拠点』となる

瑞穂エリアは、人口減少、少子高齢化も深刻である。農産物出荷者の高齢化・減少といった地域課題を解決し、地に足の着いた『活力』を生み出して『持続可能』な地域を実現する。



「さらびき」リニューアル・コンセプト説明図
道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画

道の駅「さらびき」の再整備を通じて、①本物の『食』、②本物の『健康』、③本物の『活力』を実現する。

① 本物の『食』



- ・「瑞穂ゴルフ倶楽部」を訪れる客層が求めるような、上質な食と特産品と体験を道の駅「さらびき」で提供する。
- ・瑞穂ゴルフ倶楽部に訪れる客層のニーズを反映して、飲食や土産物など購買満足度を向上させる商品・サービスを提供し、「さらびき」への立ち寄りと購買を増やしていく。
- ・特に飲食については、薄利多売ではなく高付加価値・高価格販売重視として、収益構造をシフトする。
- ・世界に誇る『本物の食』を提供する。十割そば、栗、大納言、丹波ポークはもとより、丹波ワインを加えて瑞穂エリアの本物の『食』を提供し、感動を与える場と機会を提供する。

■ 既存の木組みを強調し、地域性と温かみを感じる販売空間の形成

- ・本物の木組みでこだわった既存建物の大屋根は、「瑞穂エリア」の象徴である。瑞穂の『森』の象徴となる木組みの大屋根を活かし、森の太木に囲まれた道の駅を演出する。
- ・瑞穂ゴルフ倶楽部の客層が魅力を感じ、立ち寄りたくなる場、商品・サービスを提供する。
- ・京丹波町の特色を感じられる既存建物の木組みを強調して活用する。
- ・既存建物の木組みを積極的に見せる改修として、適所に地域産材を活用し、町としての地域性を強調する。
- ・商品を魅力的に見せる陳列棚を含めて、空間全体で地域性と温かみを感じさせる。

■ 本物の食を堪能できる食事スペースの拡張

- ・リニューアル・コンセプトである「アウトドア」「町内周遊観光」「起業」の拠点として必要なスペースを確保するため、建物規模を拡張する。

■ 手軽に本物を食する新規事業（カフェ）の基盤整備

- ・高付加価値販売できる、こだわりのジェラート／ソフトクリーム、特産物を活かしたスイーツ、ゆったりくつろげるカフェの販売基盤を確立するため、利用者が見つけやすい位置にカフェ店舗の機能を設ける。

② 本物の『健康』



- ・隣接する「グリーンランドみずほ」には、広大な芝生広場がある。グランピングなどアウトドアをテーマとした滞在・体験の基盤となる潜在的なポテンシャルへの注目度は高い。
- ・スポーツ拠点である既存の機能に加えて、深い森に囲まれた非日常の空間で魅力的な体験を提供することで、瑞穂エリアをウエルネス・癒しの場として再生する。
- ・京丹波町を象徴する「アウトドア」の拠点として、「さらびき」の施設イメージを強化する。瑞穂エリアを来訪する際の窓口として「さらびき」の魅力を大幅に高める。
- ・「さらびき」は、その導入窓口として、自然を感じさせ、癒しの本質を手軽に体験できる場と機能を備えた道の駅として再整備する。

■ アウトドア機能の中核として「アウトドア・リビング」を整備

- ・アウトドア機能の強化として、焚き火・バーベキューを体験できる「アウトドア・リビング」を設けて、京丹波町のアウトドア拠点とする。
- ・手ぶらで焚き火ができるセット等、アウトドア機器の貸し出し場所と機能を確保する。
- ・食材（肉・アユ・アマゴ・野菜）、物販（アウトドア・キャンプグッズ）を販売する。

■ 時間を忘れるくつろぎと癒しの場となる休憩と体験の場を整備

- ・雨や日差しを避けて、長く滞在できる半屋外のアウトドア・リビングを設ける。屋外から建物内部まで、床の素材を統一することで一体的に利用できる大空間を確保する。
- ・焚き火やバーベキューなど火を楽しむサービス提供、一定規模以上のイベント開催ができる広場は、当面は必要規模に絞った基盤を確立する。
- ・アウトドア・リビング利用者が大幅に増えた場合の拡張も想定して計画する。
- ・日差しや雨を避ける大屋根の下で、時間を忘れてゆったり滞在したくなる場所とする。
- ・滞在時間を伸ばし、ソフトクリーム、スイーツ、カフェの販売機能を強化するとともに、土産物等のついで購入を増やすことで、1人あたり購入点数を伸ばす。

③ 本物の『活力』



- ・農産物の出荷量を伸ばし、農産物出荷者の高齢化・減少を解消していく場とする。
- ・工夫を凝らして魅力的に産品を陳列できる直売スペースに加えて、自ら農産物の加工・販売のアイデアを実際に試し、所得向上へのチャレンジを気軽にできる場を設けることで、意欲ある農業者や地域住民の創意工夫を引き出す。
- ・新規就農者の受入れと定着を促していくために、安定した農産物の販売先と所得向上を実現できる道の駅として再整備する。

■ 新規事業（チャレンジショップ）の基盤整備

- ・地域の農家や住民が、出店費と初期投資リスクを抑えて、新規事業に積極的にチャレンジできる基盤を確保する。
- ・「さらびき」の建物内にチャレンジショップを設けて、地域の農家や住民が気軽に商品開発やマーケティングに挑戦できる場を確保する。
- ・地域の農家、新規就農者や地域住民などが、農産物の加工品販売などに取り組むチャレンジショップのスペースとして、仮設的に店舗利用できるブースを設ける。

■ 収益の中核となる物販の基盤整備

- ・本物志向の地元産品の拡充に取り組み、物販を強化する。
- ・物販スペースを拡大し、出荷者の創意と工夫で陳列に工夫できるようにする。
- ・産直と物販スペースを新築する別棟に集約して、運営時の利便性を考慮する。
- ・売上の多い直売所・物販スペースを、別棟として余裕を持った規模で確保することで、こだわった商品ラインナップの増強と効果的な陳列で売上増を実現する。

■ 柔軟に利用できるシンプルなフロア構成

- ・「さらびき」では、秋の直売の売上が極端に大きくなるため、一時的に大きく売り場面積を拡張する必要があり、売れ筋や利用動向に応じて、柔軟に対応できる基盤として整備する。
- ・建物内のフロア構成は、顧客ニーズや売上の変化に追従できるようワンフロアとする。

■ 京丹波町の周遊につなげる情報基盤の整備

- ・瑞穂エリア＝自然体験・アウトドアというイメージを強化すると同時に、目的地として「瑞穂エリア」の周遊を目的とする観光客が、まず「さらびき」を訪れて瑞穂エリアの魅力を知ってもらえる起点・拠点とする。
- ・「さらびき」は、既に京丹波町の周遊観光の拠点施設として利用されている。京丹波町全域の周遊観光拠点としての機能をさらに強化する。
- ・京丹波町周遊観光の拠点とするため、周辺施設に関する情報が閲覧できるモニターやパンフレットを設置するスペースを整備する。

2-3. 施設整備の方針

道の道「さらびき」を、本物の「食」「健康」「活力」を備えた場とするため、以下の目的を達成する。

【 本物の『食』 】

①-1 既存の木組みを強調し、地域性と温かみを感じる販売空間の形成

- ・ 本物の木組み、こだわりの大屋根 木のまち 木組みの大屋根 =大木 リニューアル
- ・ アッパー層が魅力を感じて、立ち寄りたくなる場。商品・サービスを提供する。
- ・ 京丹波町の特色を感じられる既存建物の木組みを強調して活用する。
- ・ 既存建物の木組みを積極的に見せる改修として、適所に地域産材を活用し、町としての地域性を強調する。
- ・ 商品を魅力的に見せる陳列棚を含めて、空間全体で地域性と温かみを感じさせる。

①-2 本物の食を堪能できる食事スペースの拡張

- ・ リニューアル・コンセプトである「アウトドア」「町内周遊観光」「起業」の拠点として必要なスペースを確保するため、建物規模を拡張する。

①-3 手軽に本物を食する新規事業（カフェ）の基盤整備

- ・ 高付加価値販売できる、こだわりのジェラート／ソフトクリーム、特産物を活かしたスイーツ、ゆったりくつろげるカフェの販売基盤を確立するため、利用者が見つけやすい位置にカフェ店舗の機能を設ける。

【 本物の『健康』 】

②-1 アウトドア機能の中核として「アウトドア・リビング」を整備

- ・ アウトドア機能の強化として、焚き火・バーベキューを体験できる「アウトドア・リビング」を設けて、京丹波町のアウトドア拠点とする。
- ・ 手ぶらで焚き火ができるセット等、アウトドア機器の貸し出し場所と機能を確保する。
- ・ 食材（肉・アユ・アマゴ・野菜）、物販（アウトドア・キャンプグッズ）を販売する。

②-2 くつろぎと癒しを提供して、帰りたくなる半屋外の休憩環境整備

- ・ 雨や日差しを避けて、長く滞在できる半屋外のアウトドア・リビングを設ける。屋外から建物内部まで、床の素材を統一することで一体的に利用できる大空間を確保する。
- ・ 焚き火やバーベキューなど火を楽しむサービス提供、一定規模以上のイベント開催ができる広場は、当面は必要規模に絞った基盤を確立する。・ アウトドア・リビング利用者が大幅に増えた場合の拡張も想定して計画する。
- ・ 日差しや雨を避ける大屋根の下で、時間を忘れてゆったり滞在したくなる場所とする。
- ・ 滞在時間を伸ばし、ソフトクリーム、スイーツ、カフェの販売機能を強化するとともに、土産物等のついで購入を増やすことで、1人あたり購入点数を伸ばす。

【 本物の『活力』 】

③-1 新規事業（チャレンジショップ）の基盤整備

- ・地域の農家や住民が、出店費と初期投資リスクを抑えて、新規事業に積極的にチャレンジできる基盤を確保する。
- ・「さらびき」の建物内にチャレンジショップを設けて、地域の農家や住民が気軽に商品開発やマーケティングに挑戦できる場を確保する。
- ・地域の農家、新規就農者や地域住民などが、農産物の加工品販売などに取り組むチャレンジショップのスペースとして、仮設的に店舗利用できるブースを設ける。

③-2 収益の中核となる物販の基盤整備

- ・本物志向の地元産品の拡充に取り組み、物販を強化する。
- ・物販スペースを拡大し、出荷者の創意と工夫で陳列に工夫できるようにする。
- ・産直と物販スペースを新築する別棟に集約して、運営時の利便性を考慮する。
- ・売上の多い直売所・物販スペースを、別棟として余裕を持った規模で確保することで、こだわった商品ラインナップの増強と効果的な陳列で売上増を実現する。

③-3 柔軟に利用できるシンプルなフロア構成

- ・「さらびき」では、秋の直売の売上が極端に大きくなるため、一時的に大きく売り場面積を拡張する必要があり、売れ筋や利用動向に応じて、柔軟に対応できる基盤として整備する。
- ・建物内のフロア構成は、顧客ニーズや売上の変化に追従できるようワンフロアとする。

③-4 京丹波町の周遊につなげる情報基盤の整備

- ・瑞穂エリア＝自然体験・アウトドアというイメージを強化すると同時に、目的地として「瑞穂エリア」の周遊を目的とする観光客が、まず「さらびき」を訪れて瑞穂エリアの魅力を知ってもらえる起点・拠点とする。
- ・「さらびき」は、既に京丹波町の周遊観光の拠点施設として利用されている。京丹波町全域の周遊観光拠点としての機能をさらに強化する。
- ・京丹波町周遊観光の拠点とするため、周辺施設に関する情報が閲覧できるモニターやパンフレットを設置するスペースを整備する。

3. 導入機能についての整備方針の検討

3-1. 新築・改築の方針決定

今後の整備方針として、下記の4つのタイプが考えられる。

① 新築 案（整備水準：低）

- ・ 既存道の駅と同程度の面積(500㎡程度)で、仕上等のグレードを下げた安価にした案。
- ・ 現在敷地の南側駐車場部分に新設し、工事期間中は既存店舗を使用して、新設店舗の工事が完了後に既存建物を解体する。（仮設店舗は不要）

② 新築 案（整備水準：高）

- ・ 既存道の駅より面積を拡大し(700㎡程度)、現在不足している飲食スペースを確保する
- ・ 建物形状は用途や場所に合った形状とし、仕上等のグレードも良いものを選定して、魅力的な施設とする。
- ・ 現在敷地の南側駐車場部分に新設し、工事期間中は既存店舗を使用して、新設店舗の工事が完了後に既存建物を解体する。（仮設店舗は不要）

③ 仮設 + 新築 案（整備水準：高）

- ・ 既存道の駅と同程度の面積(500㎡程度)で、現在不足している飲食スペースは、
- ・ コンテナハウスを新設して面積を確保する(45㎡程度)。
- ・ コンテナハウスは新設建物工事期間中に使用でき、工事完了後も使用し続けられる。
- ・ 建物形状は用途や場所に合った形状とし、仕上等のグレードも良いものを選定して、魅力的な施設とする。
- ・ ①、②の案では、公衆便所と道の駅の建物が離れてしまう問題があるため、既存の建物を解体後に同じ位置に道の駅の建物を新築する。
- ・ 既存建物の解体、新設建物の新築工事期間中は、仮設店舗が必要となる。

④ 改修 + 増築 案（整備水準：高）

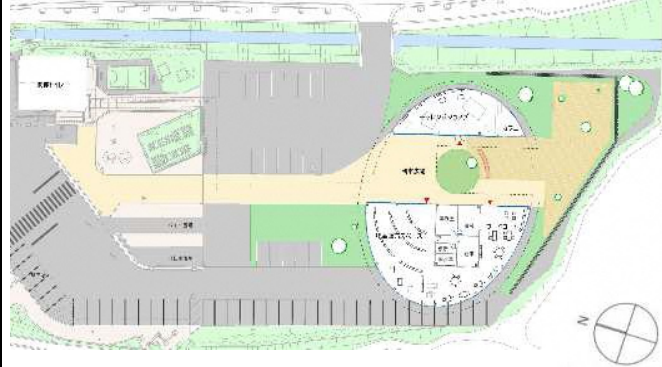
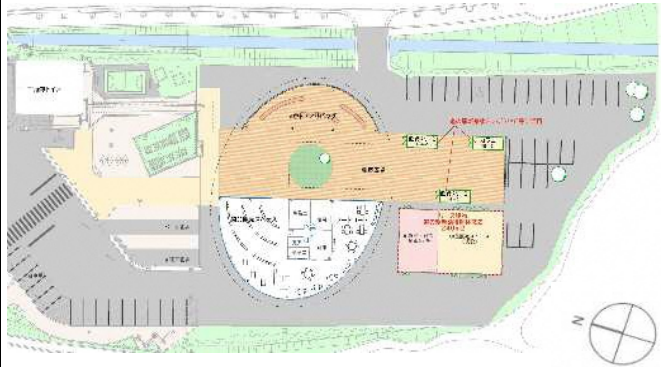
- ・ 既存道の駅の改修と、現在不足している飲食スペースは、増築をする。
- ・ 既存道の駅の改修では外観の制約はあるが、外部を塀で囲うことにより、イメージを一新出来る。
- ・ 基本的に構造材は既存のままとし、仕上材のみを改修とすることで、費用を抑えることが出来る。

上記4案の比較表と工事工程ステップを示した比較表および各案の配置兼平面図・イメージパースを次頁以降に示す。

比較の結果、「④ 改修 + 増築 案（整備水準：高）」が下記メリットがあるため採用とする。

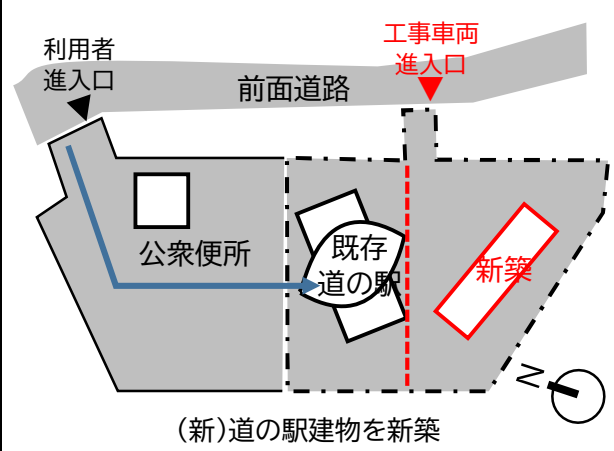
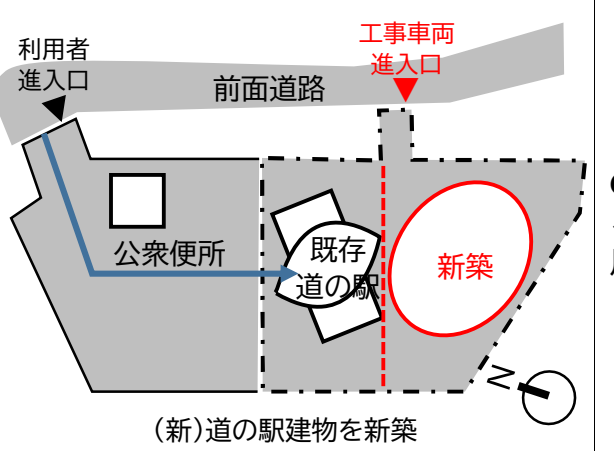
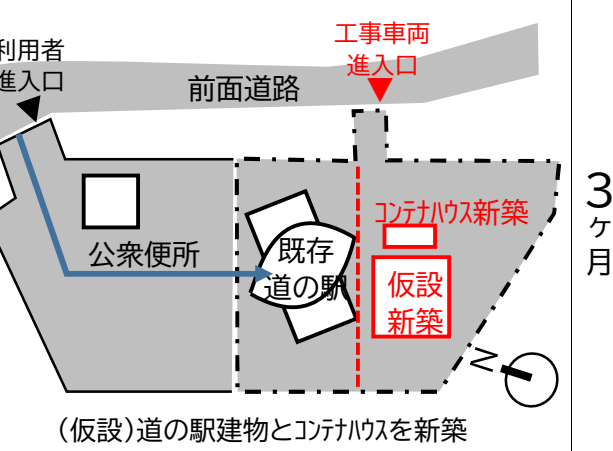
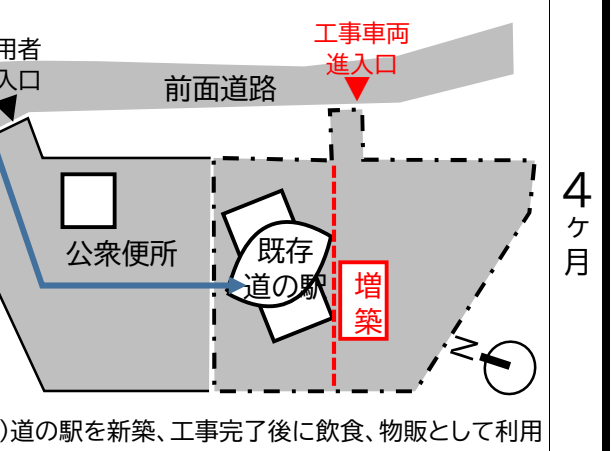
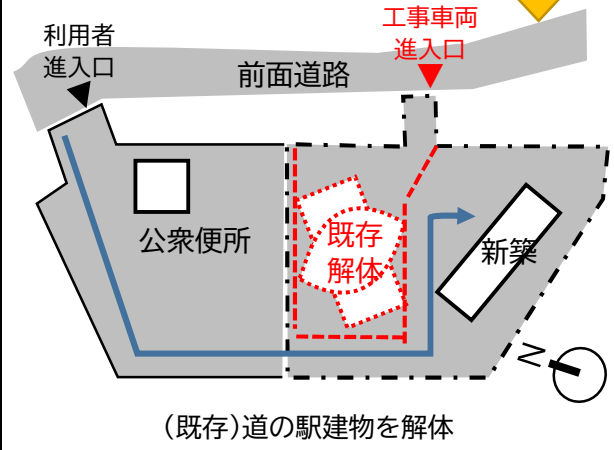
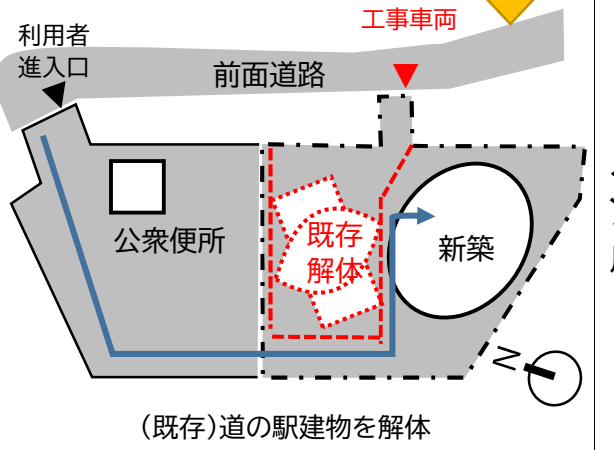
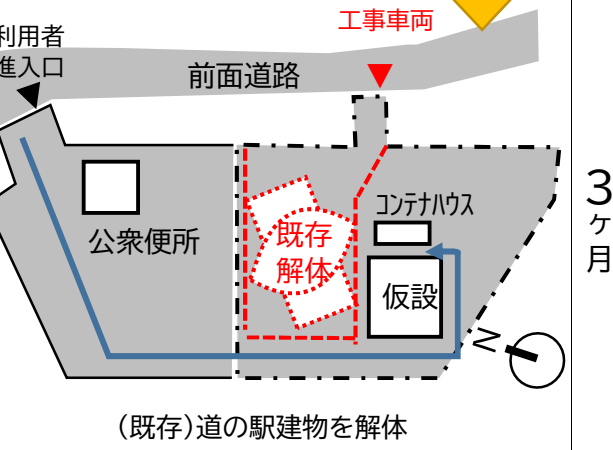
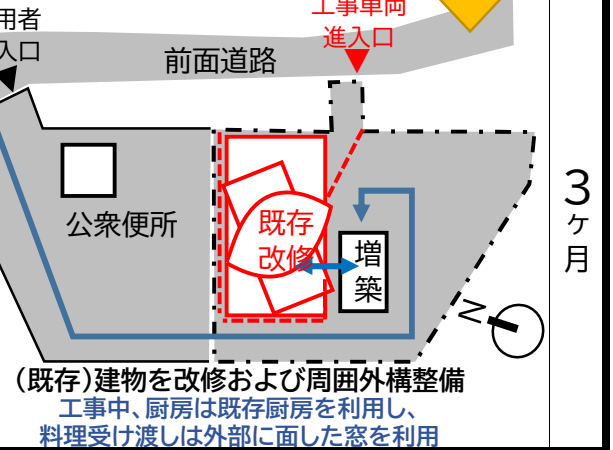
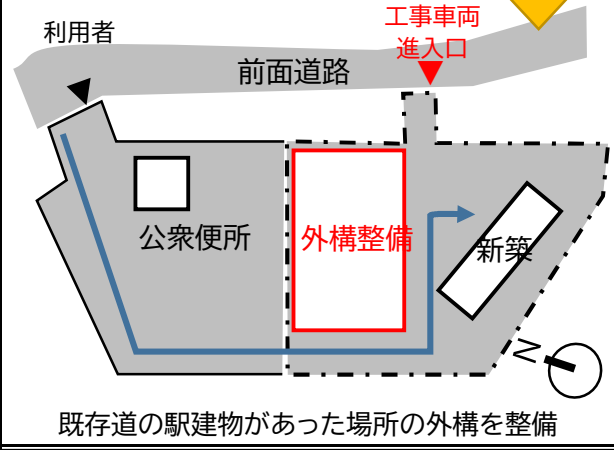
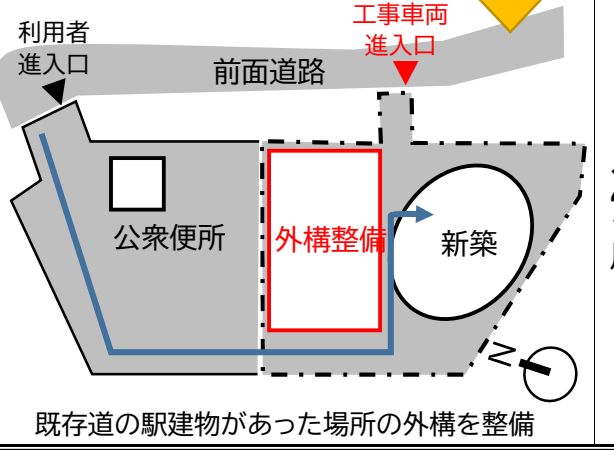
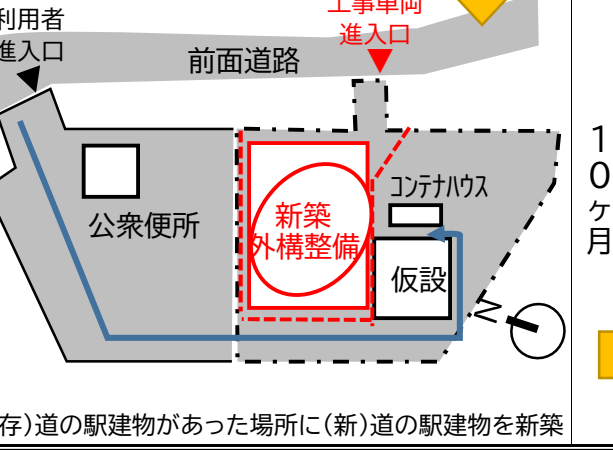
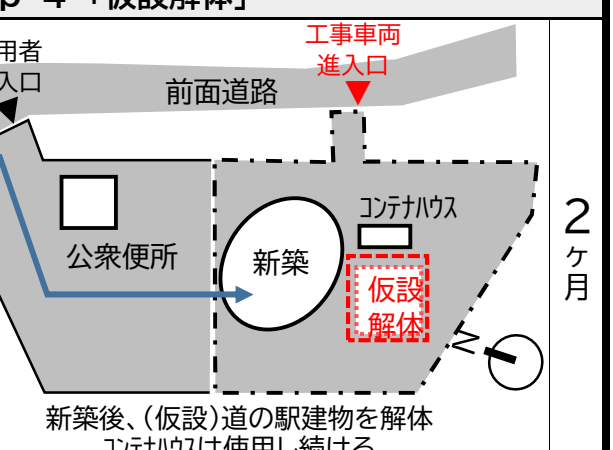
- ・ 安価である
- ・ 工事期間が短い
- ・ 工夫により外観、内観の建物イメージを一新出来る

■ 新築・改修比較検討表

	① 新築 案(整備水準:低)	② 新築 案(整備水準:高)	③ 仮設 + 新築 案(整備水準:高)	④ 改修 + 増築 案(整備水準:高)
配置・平面				
パース				
構造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造	木造(既存) + 鉄骨造(増築)
階数	1階建	1階建	1階建	1階建
床面積	500㎡(新築棟) 既存道の駅と同程度 ×	700㎡(新築棟) ○	545㎡ = 500㎡(新築棟) + 45㎡(コンテナハウス) △	700㎡ = 500㎡(既存棟) + 200㎡(増築棟) ○
インシャルコスト (概算工事費)	2.6億(新築) + 0.25億(解体) + 1.3億(外構) + 0.25億(屋外屋根) △ 合計: 4億4000万円(税抜) ※解体費用は77㎡ スト撤去費	4.6億(新築) + 0.25億(解体) + 1.3億(外構) + 0.2億(屋外屋根) × 合計: 6億3500万円(税抜) ※解体費用は77㎡ スト撤去費	4.0億(新築) + 0.25億(解体) + 1.3億(外構) + 0.1億(屋外屋根) + 0.49億(仮設建物) + 0.3億(コンテナハウス) × 合計: 6億4400万円(税抜) ※解体費用は77㎡ スト撤去費	1.6億(改修) + 1億(増築) + 1.1億(外構) + 0.1億(屋外屋根) ○ 合計: 3億8000万円(税抜)
ライフサイクルコスト (40年間)	運用コスト(光熱・水): 4500万円 保全コスト(維持・修繕): 2億2000万円 合計: 2億6500万円(税抜) ○	運用コスト(光熱・水): 6300万円 保全コスト(維持・修繕): 3億600万円 合計: 3億6900万円(税抜) △	運用コスト(光熱・水): 4900万円 保全コスト(維持・修繕): 2億4000万円 合計: 2億8900万円(税抜) ○	運用コスト(光熱・水): 6300万円 保全コスト(維持・修繕): 3億700万円 合計: 3億7000万円(税抜) △
合計	6億7500万円(税抜) ○	10億0400万円(税抜) ×	9億3300万円(税抜) ×	7億5000万円(税抜) △
工事期間 (別紙参照)	12ヶ月(新築7ヶ月 + 解体3ヶ月 + 外構2ヶ月) △	14ヶ月(新築9ヶ月 + 解体3ヶ月 + 外構2ヶ月) △	18ヶ月 (仮設3ヶ月 + 解体3ヶ月 + 新築外構10ヶ月 + 仮設解体2ヶ月) ×	7ヶ月(増築4ヶ月 + 既存改修3ヶ月) ○
工事期間中の営業への影響	・新築建物を敷地の一番奥に先行して建設する為、既存建物にて営業は可能。 ○	・新築建物を敷地の一番奥に先行して建設する為、既存建物にて営業は可能。 ○	・仮設建物を既存建物の横に先行して建設する為、仮設建物にて営業は可能。 ただし、既存面積が500㎡弱に対して、仮設とコンテナハウスで300㎡程度で仮設期間は面積が小さくなる。 ○	・増築建物を先行して建設し、飲食、物販として利用(工事期間中の営業も可) ・また、既存建物の改修工事期間中も厨房は既存厨房を利用し、料理受け渡し位置は外部に面した窓を利用。 △
配置計画	・敷地の一番奥に建物があり、出入り口から遠くアクセスは悪い。 ・既存トイレから道の駅建物の距離が遠い。 △	・敷地の一番奥に建物があり、出入り口から遠くアクセスは悪い。 ・既存トイレから道の駅建物の距離が遠い。 △	・敷地の中心に建物があり、2カ所の出入口からのアクセスは良い。 ・既存トイレから道の駅建物の距離が近い。 ○	・敷地の中心に建物があり、2カ所の出入口からのアクセスは良い。 ・既存トイレから道の駅建物の距離が近い。 ○
意匠計画	・工事費の制約上、シンプルな形状で、かつ、安価な仕上材料の建物となる。 ・施設規模も他の3案に比べて小さいものとなる。 ×	・新築の為、自由に設計出来る。 ○	・新築の為、自由に設計出来る。 ・仮設建物の一部(コンテナハウス)は、新築建物が完成後にも残置させ、チャレンジショップとして活用する。 ○	・改修の為、外観は制約あり。 ・ただし、外装、内装をリニューアルし、また、外部を塀で囲うことにより、イメージを一新出来る。 △
総評	・工事費が安価であるが、工事費の制約上、外観・内観共にシンプルな形状の建物となる。 △ 9点	・新築の為、建物イメージは一新出来るが、工事費が高額で、工事期間も長い。 △ 9点	・新築の為、建物イメージは一新出来るが、工事費が高額で、工事期間も長い。 △ 9点	・工事費が安価で、工事期間も短く、工夫により外観、内観の建物イメージを一新出来る。 ○ 12点

概算工事費は令和5年4月時点での金額であり、今後の物価上昇により増額する分は見込んでいない。
道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備基本計画

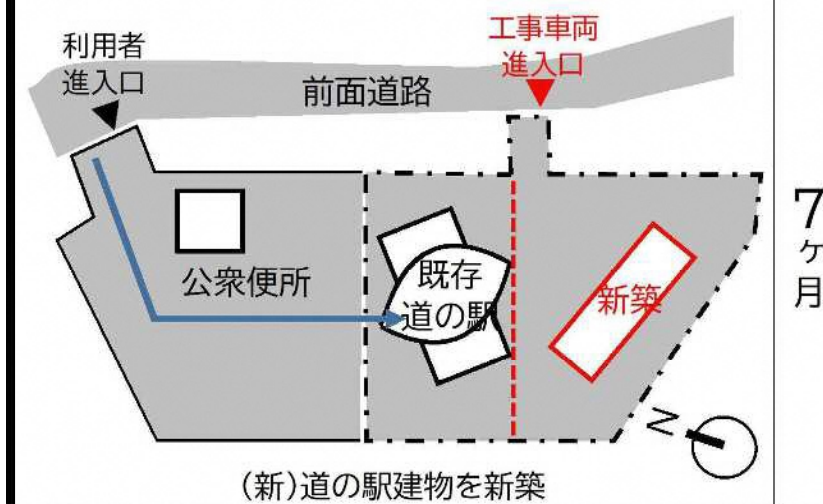
※○ 2点 △ 1点 × 0点 とする

	① 新築 案(整備水準:低)	② 新築 案(整備水準:高)	③ 仮設 + 新築 案(整備水準:高)	④ 改修 + 増築 案(整備水準:高)
仮設計画 模式図	Step 1「新築」  (新)道の駅建物を新築 7ヶ月	Step 1「新築」  (新)道の駅建物を新築 9ヶ月	Step 1「仮設」  (仮設)道の駅建物とコンテナハウスを新築 3ヶ月	Step 1「増築」  (増築)道の駅を新築、工事完了後に飲食、物販として利用 4ヶ月
	Step 2「既存解体」  (既存)道の駅建物を解体 3ヶ月	Step 2「既存解体」  (既存)道の駅建物を解体 3ヶ月	Step 2「既存解体」  (既存)道の駅建物を解体 3ヶ月	Step 2「既存改修+外構整備」  (既存)建物を改修および周囲外構整備 工事中、厨房は既存厨房を利用し、 料理受け渡しは外部に面した窓を利用 3ヶ月
	Step 3「外構整備」  既存道の駅建物があった場所の外構を整備 2ヶ月	Step 3「外構整備」  既存道の駅建物があった場所の外構を整備 2ヶ月	Step 3「新築+外構整備」  (既存)道の駅建物があった場所に(新)道の駅建物を新築 10ヶ月	7ヶ月 (増築4ヶ月+既存改修3ヶ月) Step 4「仮設解体」  新築後、(仮設)道の駅建物を解体 コンテナハウスは使用し続ける 2ヶ月
	工事期間 12ヶ月 (新築7ヶ月+解体3ヶ月+外構2ヶ月) △	14ヶ月 (新築9ヶ月+解体3ヶ月+外構2ヶ月) △	18ヶ月 (仮設3ヶ月+解体3ヶ月+新築外構10ヶ月+仮設解体2ヶ月) ×	

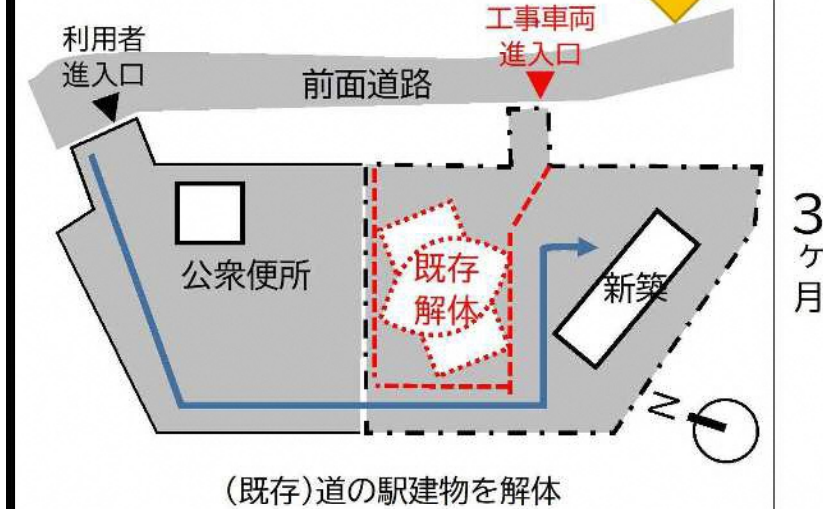
凡例  Stepごとの整備建物・外構整備部を示す
 仮囲いを示す  利用者動線を示す

① 新築 案(整備水準:低)

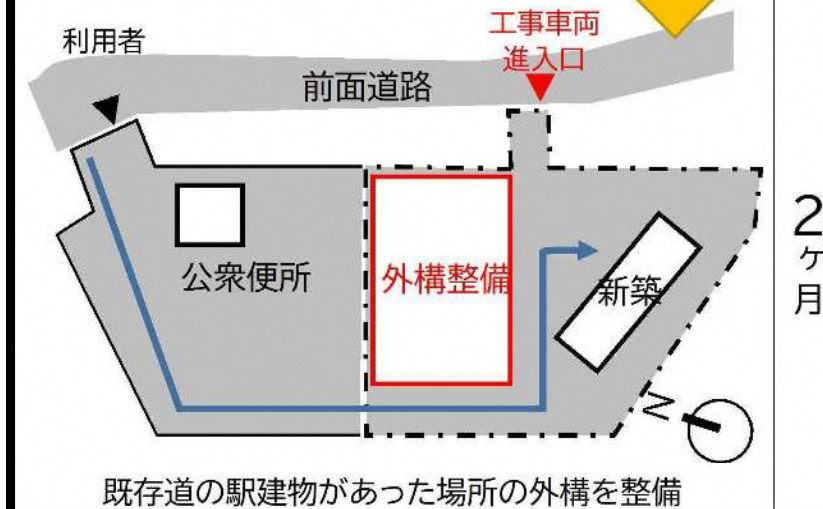
Step 1「新築」



Step 2「既存解体」



Step 3「外構整備」



12ヶ月(新築7ヶ月+解体3ヶ月+外構2ヶ月)



面積：500㎡(新築棟) 既存道の駅と同程度

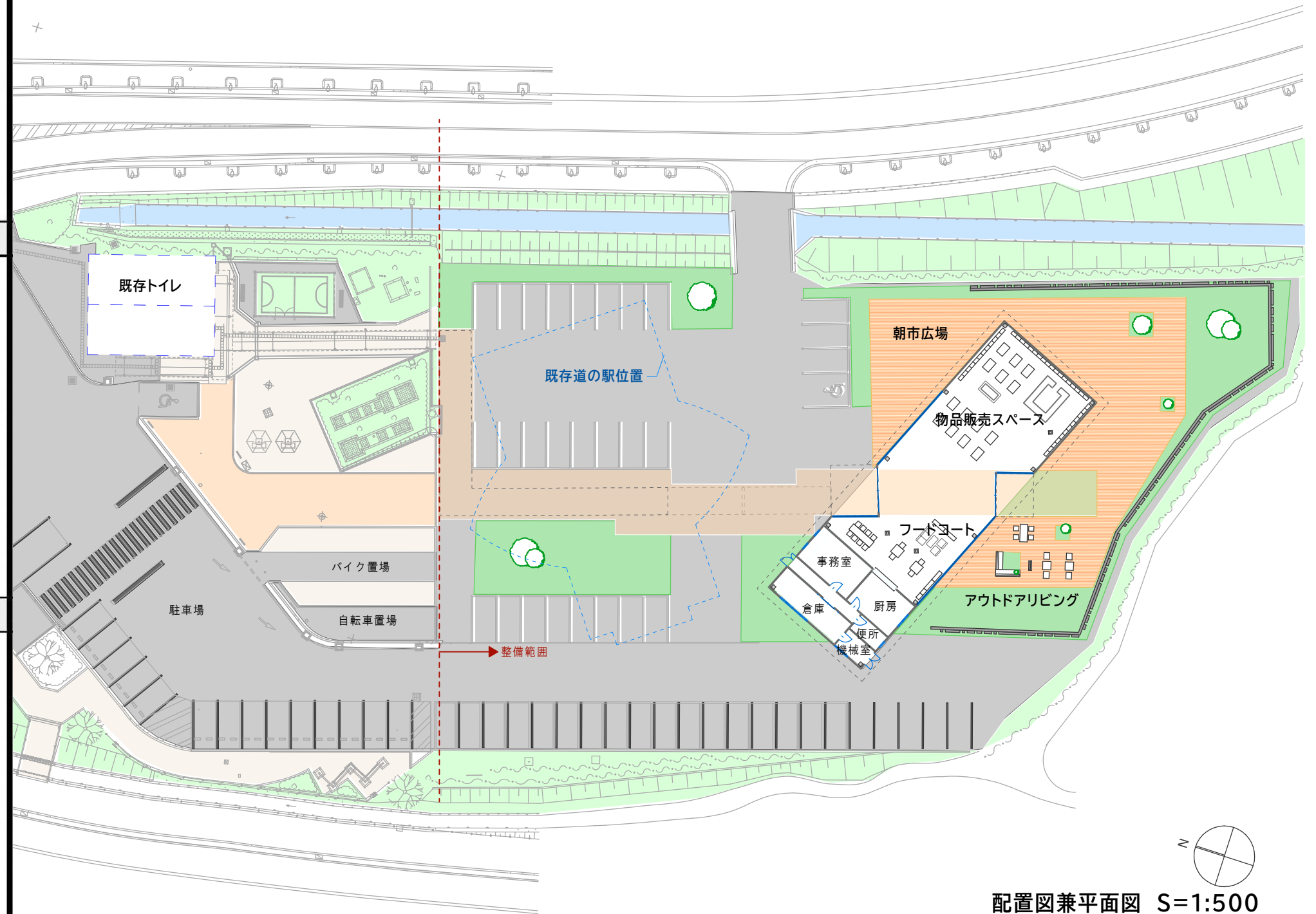
工事費：4億4000万円(税抜)

内訳：2.6億(新築)+0.25億(解体)+1.3億(外構)+0.25億(屋外屋根)

※解体費用はアスベスト撤去費別途

特徴：

- ・工事費が安価であるが、工事費の制約上、外観・内観共にシンプルな形状の建物となる。





南面



鳥瞰



アウトドアリビング



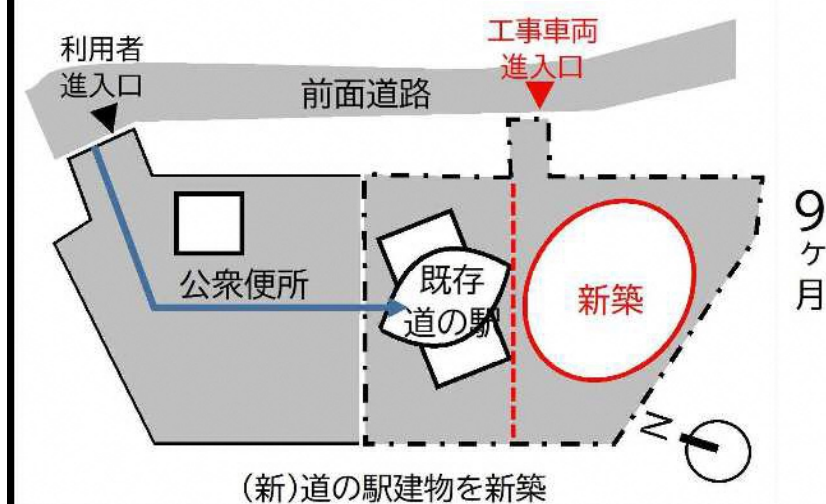
北面



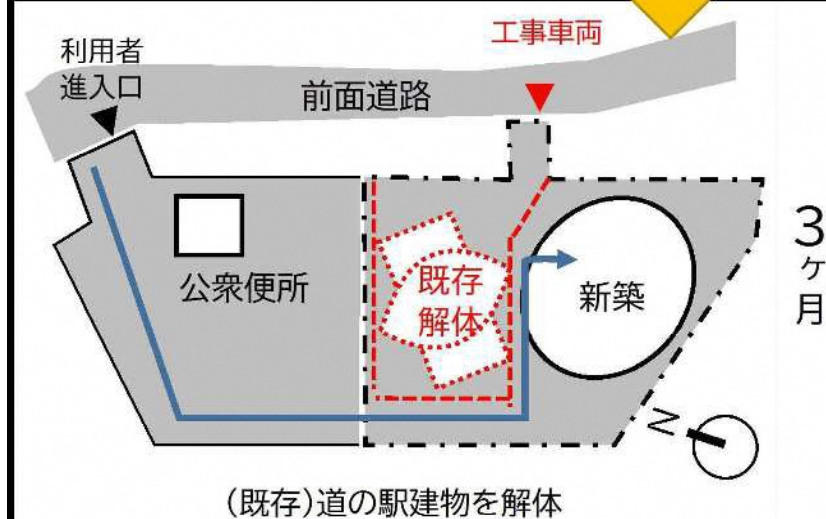
南西面
37

② 新築 案(整備水準:高)

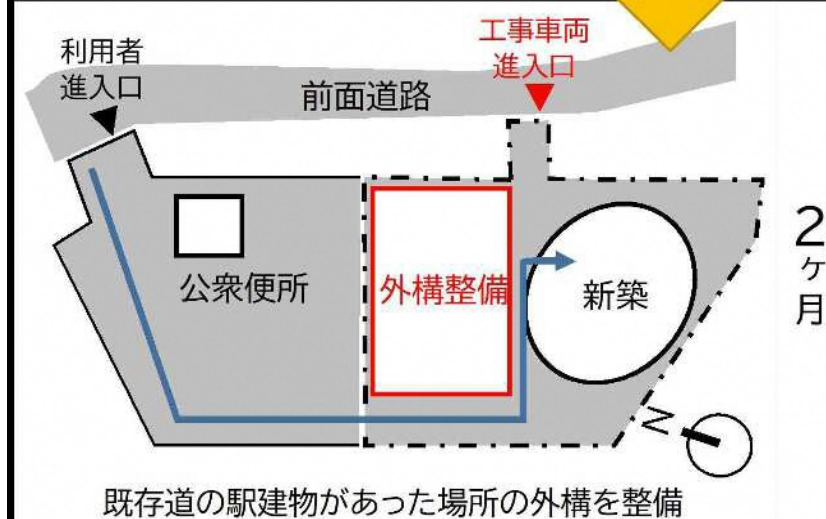
Step 1「新築」



Step 2「既存解体」



Step 3「外構整備」



14ヶ月 (新築9ヶ月+解体3ヶ月+外構2ヶ月)

面積：**700㎡**(新築棟)

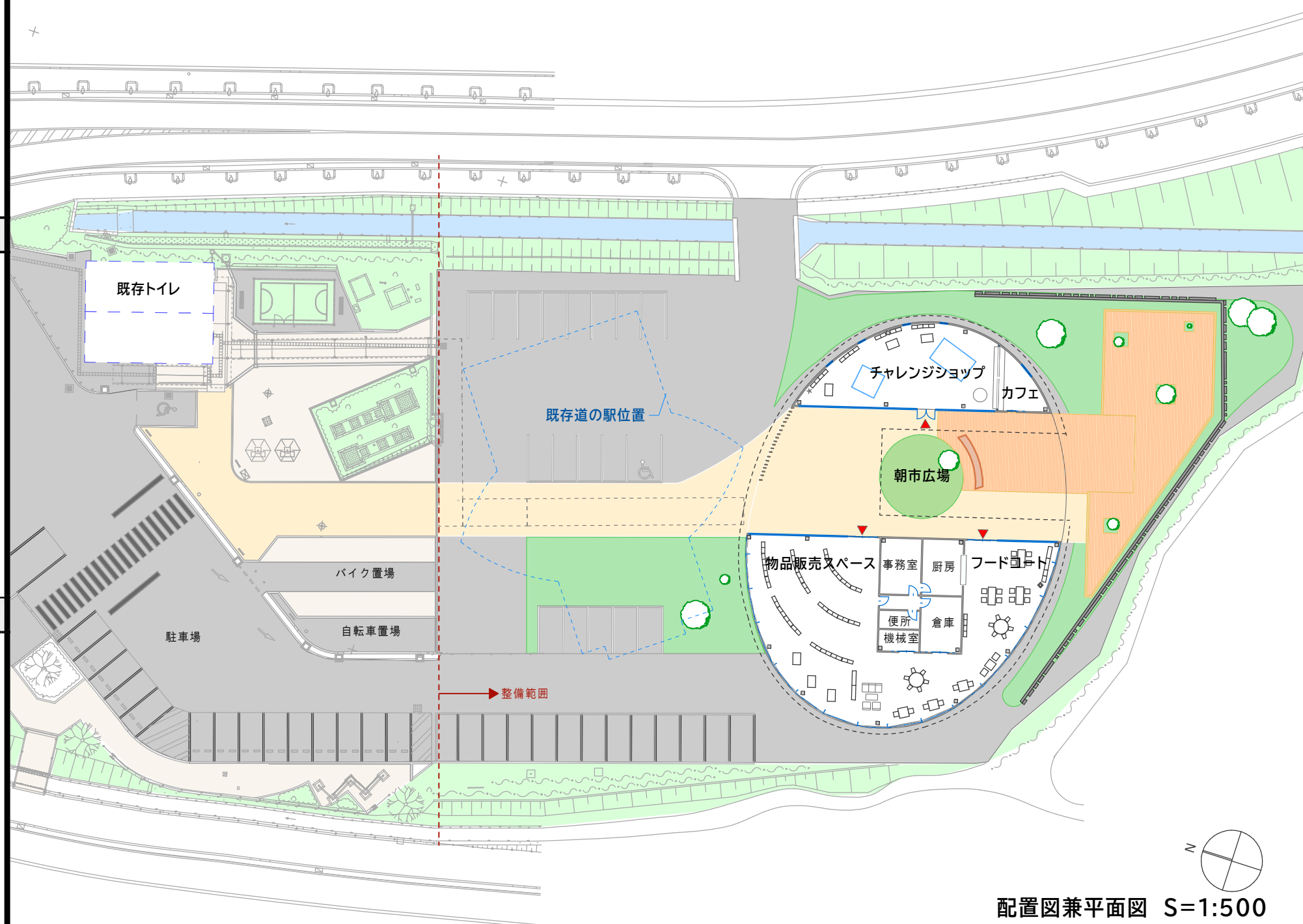
工事費：**6億3500万円 (税抜)**

内訳：4.6億(新築)+0.25億(解体)+1.3億(外構)+0.2億(屋外屋根)

※解体費用はアスベスト撤去費別途

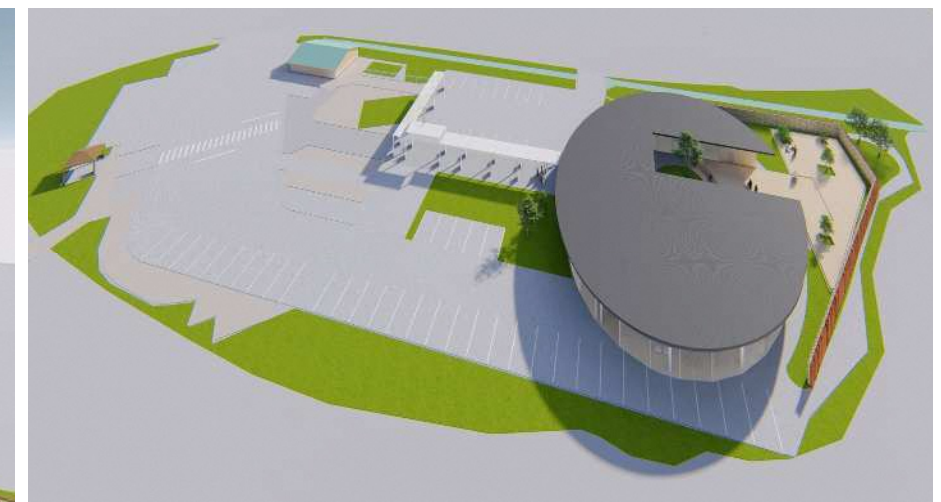
特徴：

- ・新築の為、建物イメージは一新出来るが、工事費が高額で、工事期間も長い。





南面



鳥瞰



北西面



北面

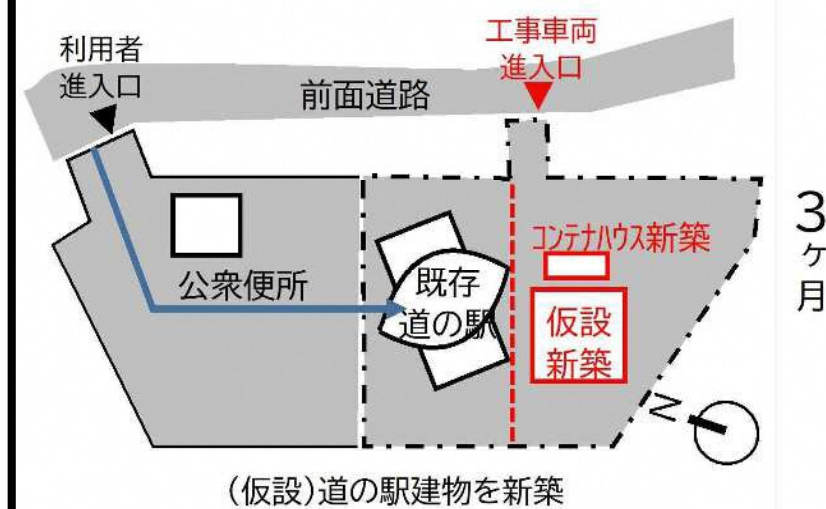


広場

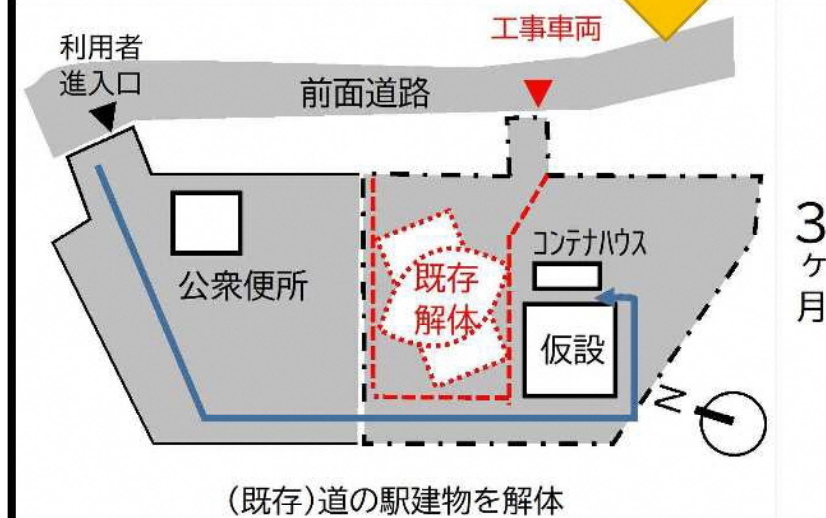
39

③ 仮設 + 新築 案(整備水準:高)

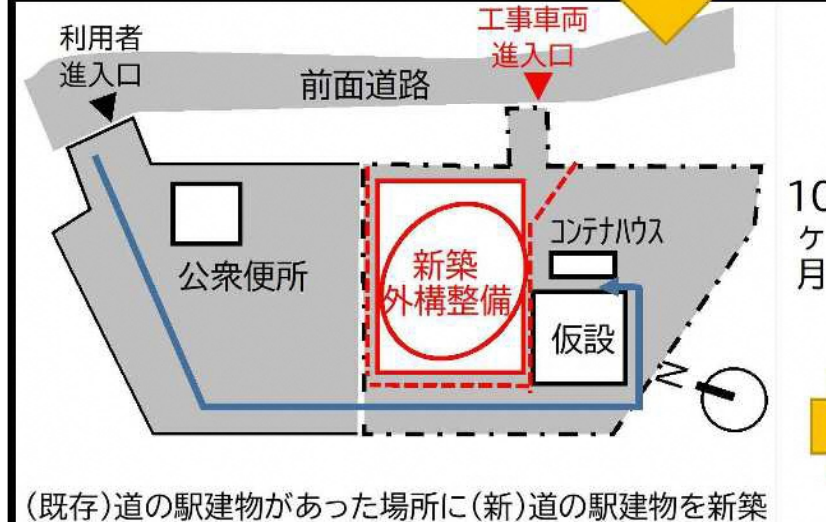
Step 1「仮設」



Step 2「既存解体」



Step 3「新築+外構整備」



18ヶ月 (仮設3ヶ月+解体3ヶ月
+新築外構10ヶ月+仮設解体2ヶ月)

面積：**545㎡** = 500㎡(新築棟) + 45㎡(コンテナハウス) 特徴：

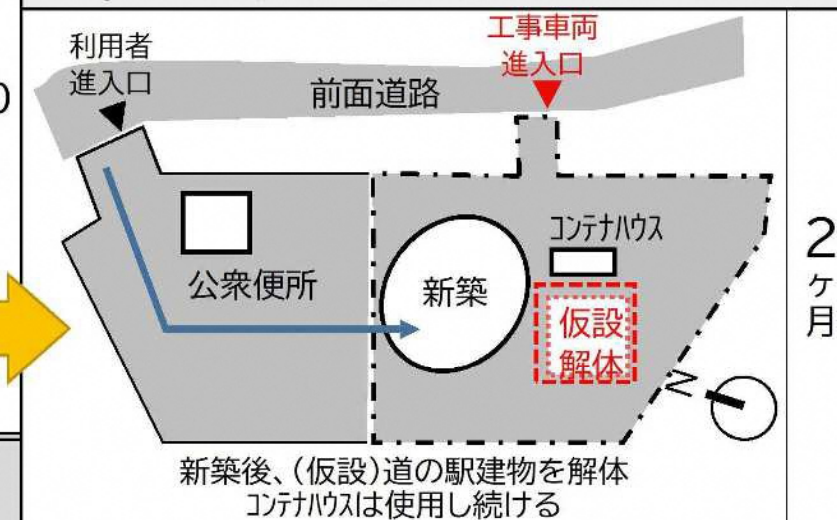
工事費：**6億4400万円 (税抜)**

内訳：4.0億(新築)+0.25億(解体)+1.3億(外構)+0.1億(屋外屋根)
+0.49億(仮設建物)+0.3億(コンテナハウス)
※解体費用はアスベスト撤去費別途

・新築の為、建物イメージは一新出来るが、工事費が高額で、工事期間も長い。



Step 4「仮設解体」





南面



鳥瞰



北西面



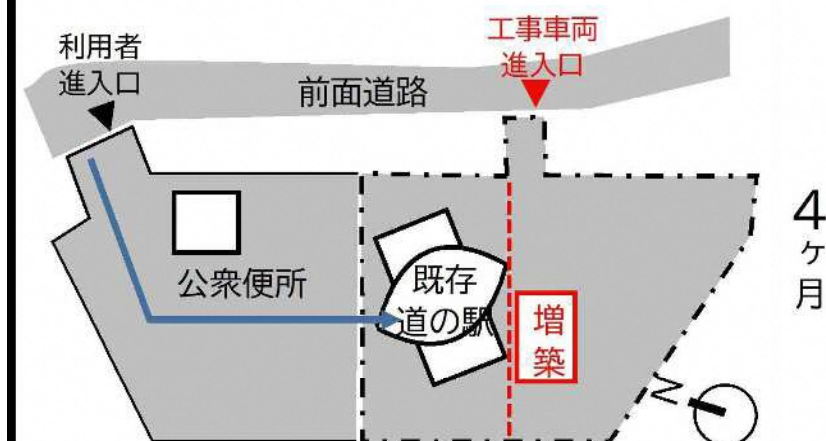
北面



広場

④ 改修 + 増築 案(整備水準:高)

Step 1「増築」



(増築)道の駅を新築、工事完了後に飲食、物販として利用

Step 2「既存改修+外構整備」



(既存)建物を改修および周囲外構整備
工事中、厨房は既存厨房を利用し、
料理受け渡しは外部に面した窓を利用

7ヶ月(増築4ヶ月+既存改修3ヶ月)

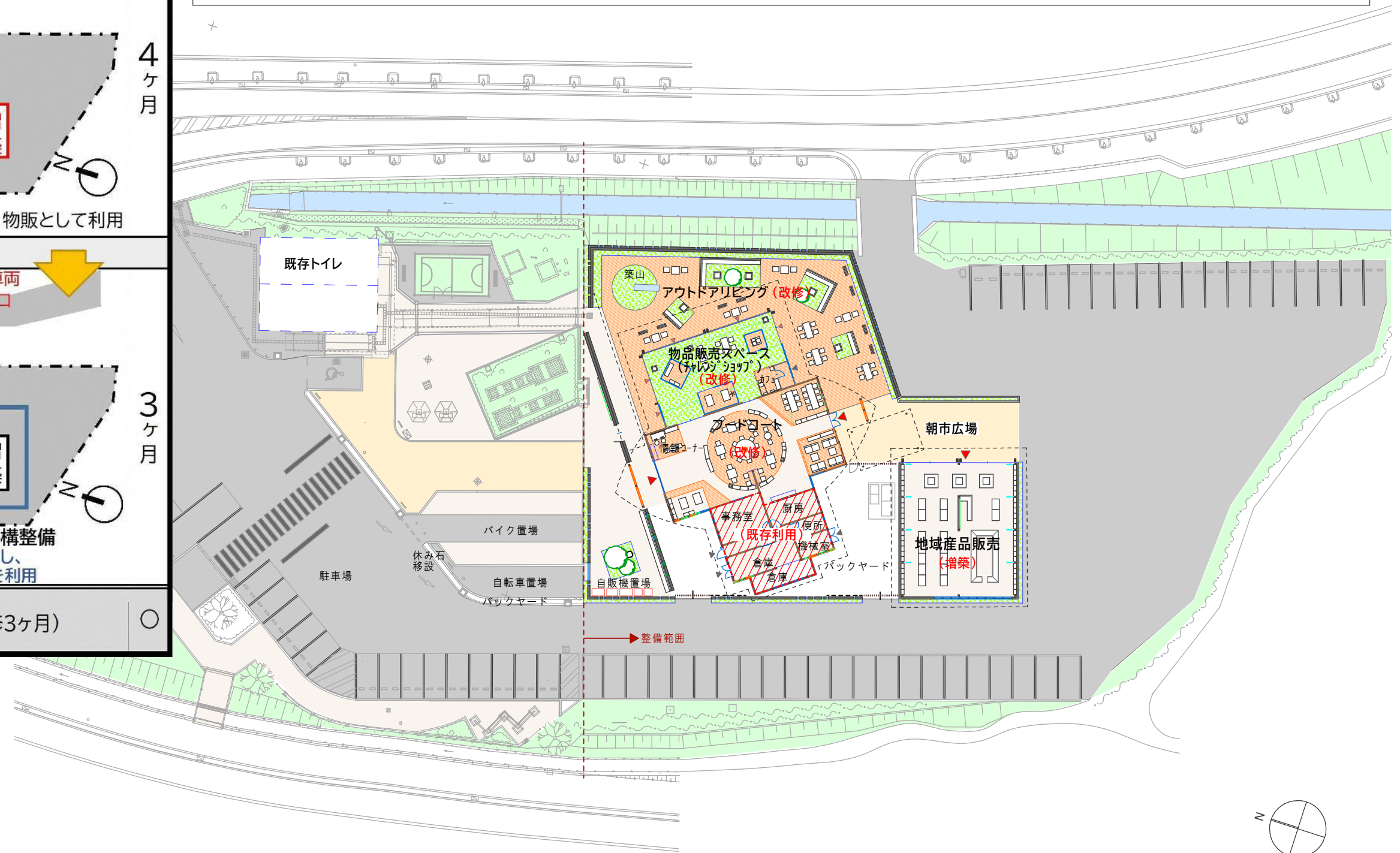
面積：700㎡ = 500㎡(既存棟) + 200㎡(増築棟)

工事費：3億8000万円(税抜)

内訳：1.6億(改修)+1億(増築)+1.1億(外構)+0.1億(屋外屋根)

特徴：

- ・工事費が安価で、工事期間も短く、
工夫により外観、内観の建物イメージを一新出来る。



配置図兼平面図 S=1:500



北側正面



鳥瞰



既存棟改修(チャレンジショップ)



アウトドアリビング



増築棟



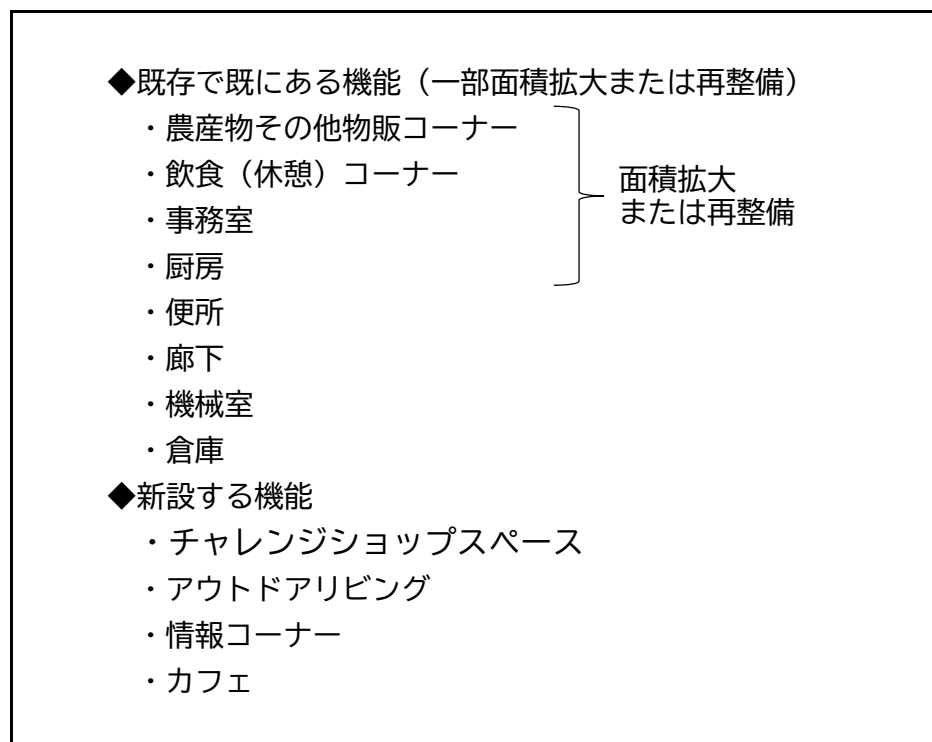
既存棟改修(フードコート)



南西面

3-2. 導入機能検討

「2-2施設整備の方針」にて示す整備方針より、導入する機能は以下の通りとする。



各室の面積については、「4-1.1）必要規模」にてとりまとめる。

4. 施設計画及び概略設計

4-1. 必要規模・形状検討

1) 必要規模検討

再整備に当たり、駐車場の駐車台数の見直しを図る。

現在の駐車用としては、京丹波町敷地内の大型車駐車スペースが通常時は活用されていないこともあり、台数を減らし、代わりに小型車の駐車スペースを増やすこととする。見直しは「設計要領第六集 建築施設編 全7編」における各車種構成率を参考とした。

項目	単位	区域	道の駅 瑞穂の里・さらびき		
			小型	バス	トラック
現在の駐車マス数	台	京都府 敷地内	18	7	
		京丹波町 敷地内	26	10	
		小計	44	17	
		合計	61		
車種構成率の見直し	率	「設計要領第六集 建築施設編」による※	0.83	0.12	0.05
	台	現在の合計駐車マス数61台×上記率	50.6	7.3	3.1
駐車場の車種構成を上記台数と同等にする。					
再整備の駐車マス数	台	京都府 敷地内	18	7	-
		京丹波町 敷地内	32	-	3
		小計	50	7	3
		合計	60		

見直しを行った駐車台数により、再整備により拡大するレストランの施設規模の目安を算出することとする。

レストランの規模算定においても「設計要領第六集 建築施設編」を参考とした。

「設計要領第六集 建築施設編 全7編」※による飲食コーナーの面積および席数

項目	単位	記号	道の駅 瑞穂の里・さらびき		
合計駐車マス数	台	P	60		
駐車回転率	回/h	r	2.4	3	2
車種別駐車台数	台	Pa	120	21	6
平均乗車人員	人/台	W	2.4	31	1.2
立寄人数	人/h	$N = Pa \cdot W$	288	651	7.2
飲食コーナー利用率	率	u	0.3	0.1	0.3
利用人数	人/h	$NL = u \cdot N$	153.66		
回転率	人/h	C	2.4		
席数	席	$V = NL / C$	64.025		
一人当たり面積	m ² /人	M	1.6		
飲食コーナー面積	m ²	$LS = M \cdot V$	102.44		
レストラン総面積 (事務室・倉庫・厨房等含む)	m ²	$3 \cdot LS$	307.32		

※東日本・中日本・西日本高速道路株式会社「設計要領第六集 建築施設編」高速道路総合技術研究所、令和4年7月、P14、15

算定により、

レストラン総面積は300m²程度、飲食コーナーは100m²程度、席数は65席程度となった。レストラン総面積は300m²程度とするが、飲食コーナーが100m²で座席が65席では窮屈なスペースになってしまうため、新設するアウトドアリビングのスペースも含めて席数が確保できるように計画することとする。

既存と再整備の改修後の面積を以下に示す。

単位(m ²)				
		既存	改修方針	改修後
施設規模見直し	飲食コーナー	50.00	既存棟当初部に拡大	158.00
	販売コーナー	150.00	既存棟当初部→新築(増築)棟に移動	199.00
	農産物販売コーナー	133.88	既存棟増築部→新築(増築)棟に移動	
	事務室	24.65	既存棟当初部に拡大	39.15
	厨房	24.65	既存棟当初部に拡大	39.15
既存のまま	便所	7.37	既存のまま	7.37
	廊下	10.92	既存のまま	10.92
	機械室	8.78	既存のまま	8.78
	倉庫	36.23	既存のまま	36.23
新設	情報コーナー	-	既存棟当初部に新設	13.00
	チャレンジショップスペース	-	既存棟増築部に新設	133.88
合計		446.48		645.48
レストラン総面積 (飲食コーナー・事務室・倉庫・厨房・便所・廊下・機械室の合計)		162.60	飲食コーナー・事務室・厨房を拡大	299.60

前頁にて算定を行たレストラン以外に、
事務室は休憩と更衣ができるスペースを確保するため、1.5倍程度拡大し、
厨房も飲食スペース拡大に合わせて1.5倍程度拡大することとする。

現在、農産物とその他物販販売スペースが分かれており、余分なスペースも見受けられることから、農産物とその他物販販売スペースは1か所にまとめて増築棟にコンパクトに再整備することとする。

情報コーナーはパンフレット等が配置できる最低限のスペースを確保し、
チャレンジショップスペースは屋外スペースと一体的に使用できる既存棟増築部に新設することとする。

2)形状検討

(外部)

整備方針は既存の改修と増築となったため、既存の改修部分の外観デザインについては制約がある。また、元の建物と増築部で、屋根や外壁等の仕様が異なり統一感がなく、外周部に自販機等が散在しているといった問題がある。

ただし、既存建物は活用しつつ、建物の外周に木の板塀を設けることで、統一感と温かみのある建物へと印象を一新することができる。

屋根はLCC面を考慮し、カバー工法による金属屋根での改修とする。

なお、屋根の色彩は周辺建物（既存便所・グリーンランドみずほ）や環境との調和を図り、調和する色彩（薄い緑色）を選定する。



建物正面：北側外観

既存棟の中央三角屋根部分がシンボルとなるように、増築棟の形状は出来る限りシンプルな形とする。（平面形状は長方形、屋根は片流れ屋根）

増築する部分の国道173号線側は賑わいが見えるように、ガラス張り等でオープンなイメージとする。



国道173号線側：西側外観

●アウトドアリビング

- ・半室外空間のテラスを整備し、屋内～屋外で快適に過ごせる、広がりのあるスペースとする。
- ・ウッドデッキの木の温もり、落葉樹の四季を感じる場として、夏は日影、冬は日向、雨の日は軒下と、通年のくつろぎ空間を確保します。
- ・たき火スペースを設けて薪を販売すれば、冬に暖かいアウトドア体験での商機へと誘導できる。
- ・滞在に向かない現況から、石積みで囲まれ、落ち着いて滞在できる空間へと整備する。



アウトドアリビングイメージ

(内部)

●フードコート（改修）

- ・既存構造体は活用しながら、仕上材のみ新設することで、内部空間を一新する。
- ・天井ルーバー・床材・家具等などの仕上材は木材を積極的に活用して、温かみのある空間とする。
- ・厨房・管理者用便所・機械室、事務室、倉庫は、既存利用として大規模改修を避け、改修コストを抑える。
- ・現在、ほとんど整備されていない情報コーナーを、コンパクトに確保する。



フードコートイメージ

●物品販売スペース(チャレンジショップ等)

- ・各ブースは、木造の可動式ユニットとすることで、店舗レイアウトを変えたり、イベント用の大空間にしたりできます。
- ・床材を明るい人工芝で統一して、屋外から店内まで、連続する人流と賑わいを生み出す空間となるようにする。

●カフェ

- ・アウトドアリビング付近にコンパクトにカフェを新設し、コーヒー・軽食提供ができるようにする。



チャレンジショップスペースイメージ



カフェイメージ

●地域産品販売（増築棟）

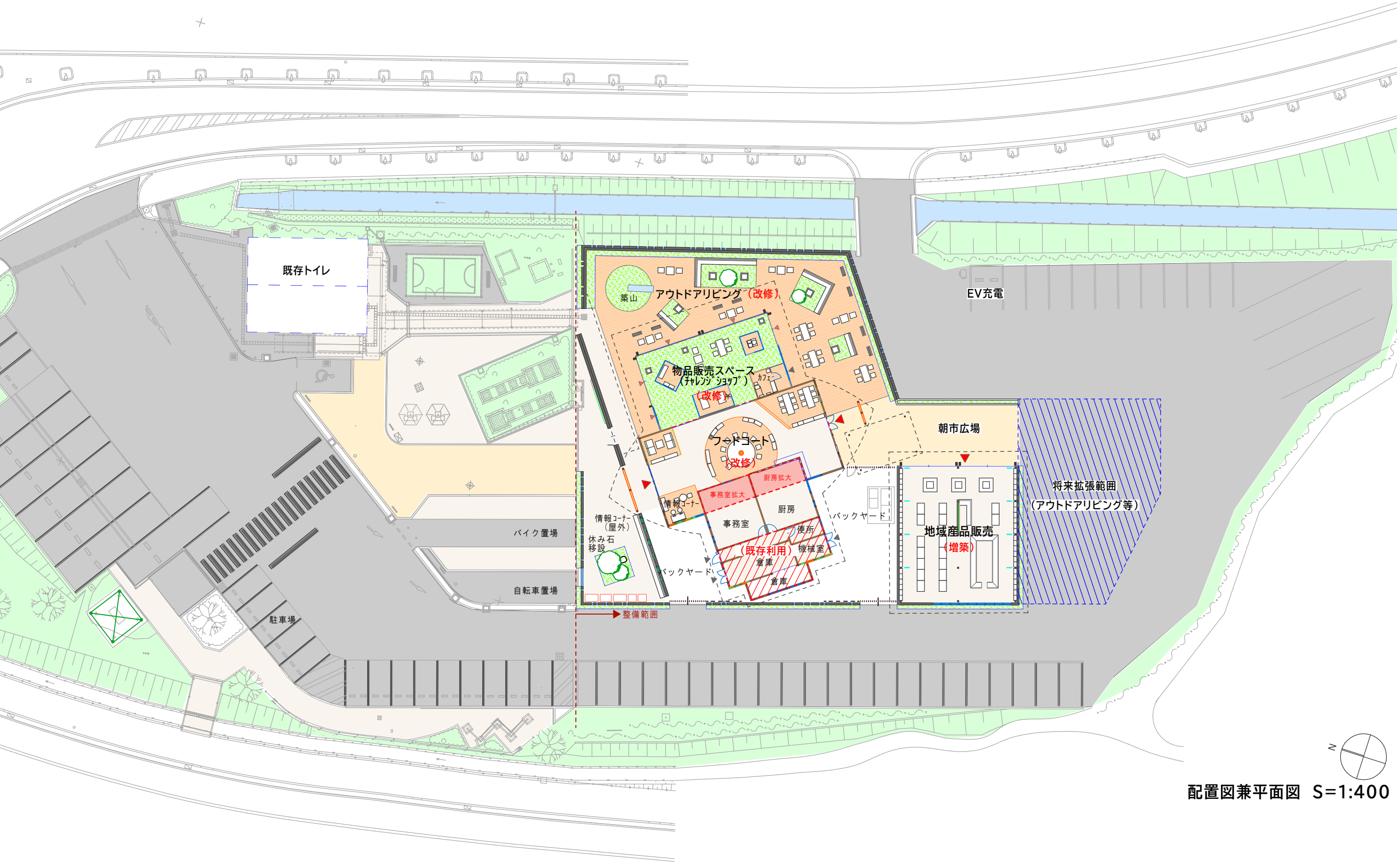
- ・既存建物を別用途に活用するため、地域産品販売スペースを増築する。
- ・多くの農産物が販売できるスペースを余裕を持った面積規模で確保する。
- ・北側に隣接して、朝市広場として仮設テントなどの設置ができるスペースを確保する。



地域産品販売（増築棟）イメージ

4-2. 概略設計図

以下に最終案の概略設計図を示す



4-3. イメージパース



道の駅「瑞穂の里・さらびき」再整備イメージ 鳥瞰パース



北側正面



鳥瞰



既存棟改修(チャレンジショップ)



アウトドアリビング



増築棟



既存棟改修(フードコート)



南西面

5. 概算事業費の算出

5-1. 概算事業費

想定される概算事業費は、次のとおりである。

基本設計および実施設計段階で具体的な整備内容を検討する中で変動する。

なお、建設工事費については、令和5年4月時点での金額に今後の物価上昇率を想定して算出している。

①地質調査・基本設計・実施設計

： 21,550 千円（税込）

（既存建物調査費用・アスベスト含有分析共）

②工事監理費 ： 8,100 千円（税込）

③建設工事費 ： 440,000 千円（税込）

④家具および食器等什器類・厨房機器

： 80,350 千円（税込）

合計 総事業費 550,000 千円（税込）

③建設工事費 内訳

改 修(500m2程度)：179,000千円

外 構 ：119,000千円

増 築(200m2程度)：131,000千円

屋外通路屋根 ： 11,000千円

合 計： 440,000千円(税込)

6. 最適な事業手法及び事業スケジュールの検討

6-1. 収支予測シミュレーション

収支予測シミュレーションを下記に示す。

2年間増減3年間増減

R2→R4
売上実績
増加割合

R4→R7
売上予測
増加割合

R2、3、4
実績平均
原価率

【収入】

現況
実績値

客数：人）（費用：千円）

令和2年度

令和3年度

令和4年度

客数

135,717

135,34

142,488

売店

売上

58,096

56,048

60,703

売上原価

29,571

24,847

31,920

総利益

28,525

31,200

28,783

軽食

売上

19,706

21,550

25,573

売上原価

8,187

8,305

8,876

総利益

11,518

13,246

16,597

(新)カフェ売上

売上原価

総利益

(新)焼き火売上

売上原価

総利益

売上 計

77,802

77,598

86,276

総利益 計

40,043

44,446

45,381

再整備後
予測値

(客数：人）（費用：千円）

令和7年度

備考

R4客数×予測値

77,747

R4売上×予測値×床面積・滞在時間の増加効果1.2と想定

38,391

R7売上×原価率実績値

39,356

R7売上－R7売上原価

36,994

R4売上×予測値

14,043

R7売上×原価率実績値

22,951

R7売上－R7売上原価

11,486

R7客数×アンケート購買回答30%×単価500円×割引1/2と想定

3,446

R7売上×原価率30%(想定)

8,040

R7売上－R7売上原価

19,144

R7客数×アンケート購買回答5%×単価5000円×割引1/2と想定

3,829

R7売上×原価率20%(想定)

15,315

R7売上－R7売上原価

145,371

年度別 売店合計

85,663

R7 売店＋軽食＋(新)カフェ＋(新)焼き火 総利益の合計

【支出】

実績値

客数：人）（費用：千円）

令和2年度

令和3年度

令和4年度

売店

24,575

25,649

29,916

軽食

13,524

12,639

13,660

(新)カフェ

(新)焼き火

販売管理費 計

38,098

38,288

53,576

予測値

(客数：人）（費用：千円）

令和7年度

備考

R7売店売上×実績値

35,635

R7軽食売上×実績値

22,044

R7(新)カフェ売上×販売管理費50%(想定)

5,743

R7(新)焼き火売上×販売管理費50%(想定)

9,572

72,994

年度別 支出合計 ※人件費含む

【営業損益】

実績値

客数：人）（費用：千円）

令和2年度

令和3年度

令和4年度

売店

3,950

5,551

▲133

軽食

▲2,005

606

2,938

(新)カフェ

(新)焼き火

営業損益 計

1,945

6,158

2,805

予測値

(客数：人）（費用：千円）

令和7年度

備考

R7売店総利益－R7売店販売管理費

3,721

R7軽食総利益－R7軽食販売管理費

907

R7(新)カフェ総利益－R7(新)カフェ販売管理費

2,297

R7(新)焼き火総利益－R7(新)焼き火販売管理費

5,743

12,668

年度別 総利益－販売管理費＝営業損益

2年間増減3年間増減

R2→R4
売上実績
増加割合

R4→R7
売上予測
増加割合

R2、3、4
実績平均
原価率

上記予測値を踏まえて、5年間と20年間の収支予測を次頁に示す。

A. 5年間の収支予測

- | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | (千円) |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | | | | | | 合計 |
| 売店 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 18,607 |
| 軽食 | 907 | 907 | 907 | 907 | 907 | 4,534 |
| (新)カフェ | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 11,486 |
| (新)焚き火 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 28,716 |
| 営業損益 計 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 63,342 |
| | | | | 5年間合計 | | 63,342 千円 |

推計年	2030年	→	2044年 2045年
京丹波町	10,611	→	7,209
舞鶴市	68,587	→	53,627
亀岡市	77,237	→	60,960
南丹市	26,964	→	20,790
豊中市	394,464	→	375,341
川西市	146,161	→	131,362
綾部市	27,271	→	20,933
丹波篠山市	55,032	→	44,596
高槻市	323,781	→	285,153
福知山市	73,707	→	66,589
合計	1,203,815	→	1,066,560

- | | 同一値と想定 | | | | | | 一定の割合で減少していくと想定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|------------|--|--|--|
| | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 89% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | | | | | |
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 合計 | | | | |
| 売店 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,721 | 3,692 | 3,663 | 3,634 | 3,604 | 3,575 | 3,546 | 3,517 | 3,487 | 3,458 | 3,429 | 3,400 | 3,370 | 3,341 | 3,312 | 71,356 | | | | |
| 軽食 | 907 | 907 | 907 | 907 | 907 | 907 | 900 | 892 | 885 | 878 | 871 | 864 | 857 | 850 | 843 | 835 | 828 | 821 | 814 | 807 | 17,386 | | | | |
| (新)カフェ | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,297 | 2,279 | 2,261 | 2,243 | 2,225 | 2,207 | 2,189 | 2,171 | 2,153 | 2,135 | 2,117 | 2,099 | 2,081 | 2,063 | 2,045 | 44,050 | | | | |
| (新)焼き火 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,743 | 5,698 | 5,653 | 5,608 | 5,563 | 5,518 | 5,472 | 5,427 | 5,382 | 5,337 | 5,292 | 5,247 | 5,202 | 5,157 | 5,111 | 110,125 | | | | |
| 営業損益 計 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,668 | 12,569 | 12,469 | 12,370 | 12,270 | 12,171 | 12,071 | 11,972 | 11,872 | 11,773 | 11,673 | 11,574 | 11,474 | 11,375 | 11,275 | 242,918 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 20年間合計 | 242,918 千円 | | | |

6-2. ライフサイクルコスト

建物竣工年と、その翌年から20年間のライフサイクルコストを下記に示す。

竣工年	2024年
建物使用年数	35年
出力期間	2024 ～ 2044

地域別工事費指数	98
消費税率	10%
割引率	0.00%

ライフサイクルコスト集計表
道の駅 瑞穂の里・さらびき

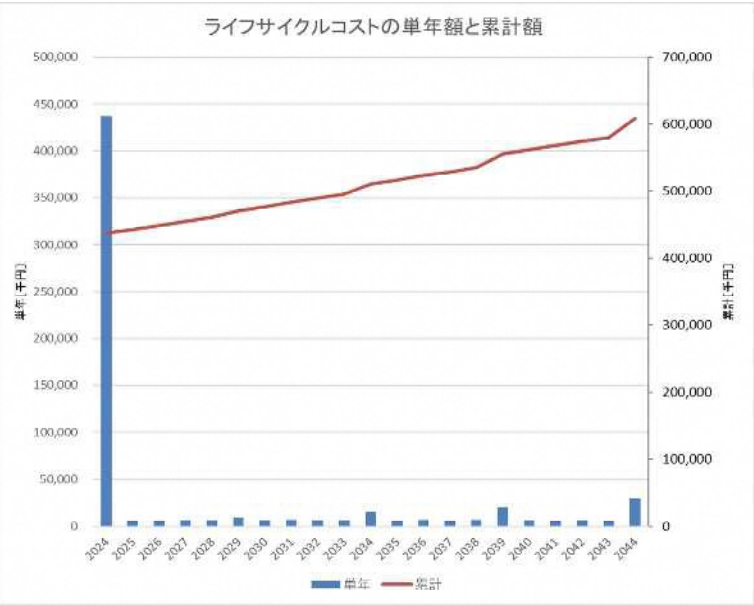
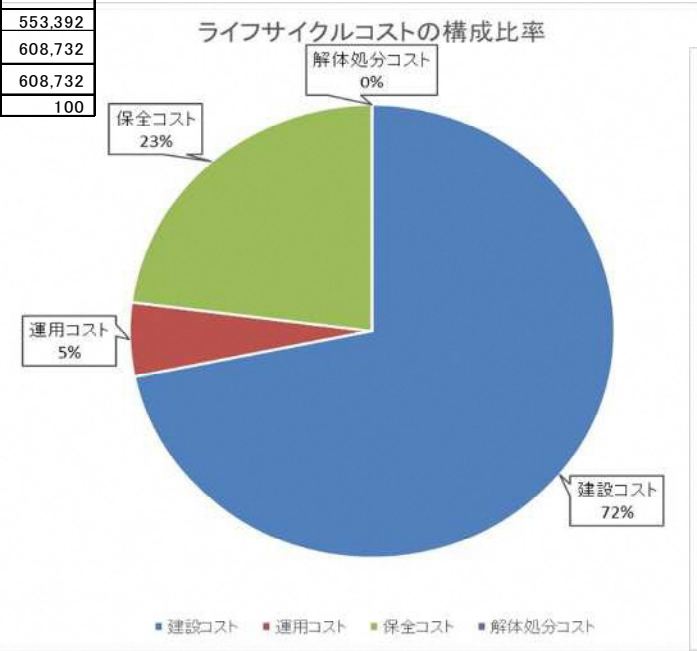
作成日： 2023年07月14日

		単位:千円																			単位:千円			
		合計 (LCC)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
建設コスト																								
設計コスト																								
新築コスト		390,055	390,055																					
工事監理コスト		7,364	7,364																					
その他																								
計		397,419	397,419																					
×（1＋消費税率）		10%	437,161	437,161																				
÷（1＋割引率） 年数		0.00%	437,161	437,161																				
運用コスト																								
光熱水コスト		28,889		1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	
税金等																								
その他																								
計		28,889		1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	
×（1＋消費税率）		10%	31,778	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	
÷（1＋割引率） 年数		0.00%	31,778	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	1,589	
保全コスト																								
維持管理コスト		74,600		3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	3,730	
修繕等コスト※		52,484			13	375	351	3,008	542	1,141	555	375	8,688		1,097		1,154	12,816	351		542		21,475	
その他																								
計		127,084		3,730	3,743	4,105	4,081	6,738	4,272	4,871	4,285	4,105	12,418	3,730	4,827	3,730	4,884	16,546	4,081	3,730	4,272	3,730	25,205	
×（1＋消費税率）		10%	139,793	4,103	4,117	4,516	4,489	7,412	4,700	5,359	4,713	4,516	13,660	4,103	5,310	4,103	5,372	18,201	4,489	4,103	4,700	4,103	27,726	
÷（1＋割引率） 年数		0.00%	139,793		4,103	4,117	4,516	4,489	4,700	5,359	4,713	4,516	13,660	4,103	5,310	4,103	5,372	18,201	4,489	4,103	4,700	4,103	27,726	
解体処分コスト																								
解体コスト※																								
廃棄処分コスト※																								
その他																								
計																								
×（1＋消費税率）		10%																						
÷（1＋割引率） 年数		0.00%																						
合 計		553,392	397,419	5,174	5,187	5,550	5,525	8,182	5,717	6,316	5,729	5,550	13,862	5,174	6,272	5,174	6,328	17,991	5,525	5,174	5,717	5,174	26,650	
×（1＋消費税率）		10%	608,732	437,161	5,692	5,706	6,105	6,078	6,288	6,947	6,302	6,105	15,249	5,692	6,899	5,692	6,961	19,790	6,078	5,692	6,288	5,692	29,315	
÷（1＋割引率） 年数		0.00%	608,732	437,161	5,692	5,706	6,105	6,078	6,288	6,947	6,302	6,105	15,249	5,692	6,899	5,692	6,961	19,790	6,078	5,692	6,288	5,692	29,315	
累 計		608,732	437,161	442,853	448,559	454,663	460,741	469,742	476,030	482,978	489,280	495,385	510,633	516,325	523,224	528,916	535,877	555,667	561,745	567,437	573,725	579,417	608,732	

年数	年度	LCC(単位:千円)	
		単年	累計
0	2024	437,161	437,161
1	2025	5,692	442,853
2	2026	5,706	448,559
3	2027	6,105	454,663
4	2028	6,078	460,741
5	2029	9,001	469,742
6	2030	6,288	476,030
7	2031	6,947	482,978
8	2032	6,302	489,280
9	2033	6,105	495,385
10	2034	15,249	510,633
11	2035	5,692	516,325
12	2036	6,899	523,224
13	2037	5,692	528,916
14	2038	6,961	535,877
15	2039	19,790	555,667
16	2040	6,078	561,745
17	2041	5,692	567,437
18	2042	6,288	573,725
19	2043	5,692	579,417
20	2044	29,315	608,732

単位:(千円)		5年間▲						20年間▲					
	建設コスト	運用コスト	保全コスト	解体処分 コスト	計								
合計(消費税抜き)	397,419	28,889	127,084		553,392								
× (1 + 消費税率)	10%	437,161	31,778	139,793	608,732								
÷ (1 + 割引率) 年数	0.00%	437,161	31,778	139,793	608,732								
割合%		72	5	23	100								

なお、竣工から20年間の期間に解体はされないものとする。



6-3. 事業スケジュール
今後の事業スケジュール（案）を下記に示す。
道の駅「瑞穂の里・さらびき」 概略工程表(案)

期 間		1か月	2か月	3か月	4か月	5か月	6か月	7か月	8か月	9か月	10か月	11か月	12か月	13か月	14か月	15か月	16か月	17か月	18か月	19か月
<準備期間>		プロポーザル							工事発注準備							既存棟閉鎖準備				オープン準備
実施基本設計	<調査>		地質調査 アスベスト調査																	
	<基本設計>		基本設計																	
	<実施設計>				実施設計図		数量	工事費	とりまとめ											
再整備工事	増築棟新築工事	準備工事									準備・届出									
		仮設工事											足場設置			足場撤去				
		土・地業工事									土・地業									
		躯体工事									躯体製作		躯体							
		屋根工事										屋根製作		屋根						
		外装工事											外装							
		内装工事												内装						
		設備工事												設備						
	既存棟改修工事	準備工事														準備				
		仮設工事															足場設置		足場撤去	
		屋根工事														屋根製作		屋根		
		外装工事															事前調査	外壁塗装		
		内装工事																	内装	
		設備工事																	設備	
	外構工事																		外構	
	検査等															増築棟検査				改修棟検査

7. 課題の整理

今後の課題とその対策（作業内容）について下記に示す。

法関連事項

- ・ 駐車台数および床面積が最終確定した段階で、既存浄化槽の人槽で問題無いか確認し、再度南丹土木事務所建築住宅課へ報告が必要である。
- ・ 4号建物、別棟、鉄骨造、200m²以下の増築場合は「確認申請」、「京都府福祉のまちづくり条例に関する届出」、「建築物省エネ法に関する届出」は不要であるが、工事届の提出は必要であるため注意が必要である。
- ・ 厨房に隣接する部屋の改装時、「休み石」の厨房の屋外の窓を利用して食品の受け渡しをしても差し支えない。ただし、昆虫等の侵入を防止する観点から、「常時開放状態にせず受け渡し時のみ開放する」または「調理作業中に開放する場合は網戸を閉める」等の対策が必要である。
- ・ 客席の竣工後に「休み石」の飲食店営業の変更届を南丹保健所に提出が必要である。
- ・ 今後増築する場合、収容人数によるが、非常警報設備が必要になる可能性がある。

基本設計段階および実施設計段階

- ・ 構造については鉄骨造又は木造としており、コストや施工面などから構造の比較検討が必要となる。
- ・ 建物各仕上材および外構材料においても上記同様に比較検討が必要となる。
- ・ 電気設備については、増築に伴いキュービクル設置が必要になることが考えられるため電圧降下等の検討が必要となる。
- ・ 機械設備については、空調設備の熱源比較などの検討が必要である。
- ・ 概算工事費は基本計画段階の超概算であるため、基本設計段階および実施設計段階で詳細に検討が必要である。
- ・ 工程が短いため、各方針については早期の決定が必要である。

8. 運営支援

次頁以降に説明用パンフレット（案）を示す。

■『さらびき』再整備を通じた『瑞穂エリア』の再生

瑞穂エリアの『森』は深い。

「さらびき」が位置する瑞穂地域には、太古より森と人とが共生する暮らしを営んできた歴史がある。「さらびき」は、本物のサステナブルな暮らしを手軽に体験できる道の駅として実現する。都市住民は日常の喧騒を離れて、京都の奥山での癒やしと、上質で静かな時間を過ごす中で、心身ともにデトックスされて、本来の自分を取り戻す。このような「瑞穂エリア」での来訪・滞在体験を実現するため、道の駅瑞穂の里「さらびき」の再整備を通じて次の2点を実現する。

①観光地「瑞穂エリア」を象徴する上質な『観光拠点』となる

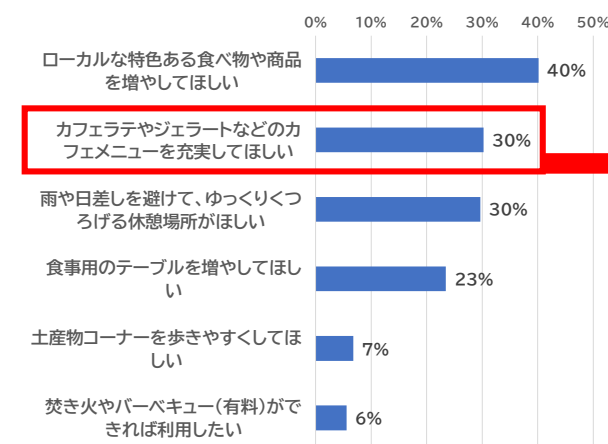
②「瑞穂エリア」を存続させる地域の『振興拠点』となる



「さらびき」リニューアル・コンセプト説明図

(参考) 利用者アンケート調査

道の駅「さらびき」で利用者に対するアンケート調査で整備ニーズを確認しました。この調査結果を裏付けに、カフェ等を追加する計画としました。



整備ニーズの調査(一部)



アンケート調査(QRコードで回答)



カフェのイメージ(アンケート要望に対応)



①北側(道の駅正面)からの見え方

道の駅 「瑞穂の里・さらびき」 再整備基本計画



②フードコート
(既存棟の改修)



③地域産品販売所(増築棟)



④南西面(国道173号)からの見え方

■ 基本計画の概要

● 現況

道の駅「さらびき」は、供用開始から 23 年が経過し、各所に不具合が発生しています。老朽化した施設の改修にとどまらず、他の道の駅との差別化、消費者ニーズの多様化、京都縦貫道の開通といった状況の変化に対応し、持続可能な地域振興拠点とする再整備基本計画を策定しました。

● リニューアル・コンセプト

次のように設定しました。

『さらびき』再整備を通じた 『瑞穂エリア』の再生



イメージ図の位置(基本計画平面図)

I 本物の『食』



- ・「瑞穂ゴルフ倶楽部」を訪れる客層が求めるような、上質な食と特産品と体験を道の駅「さらびき」で提供する。
- ・瑞穂ゴルフ倶楽部に訪れる客層のニーズを反映して、飲食や土産物など購買満足度を向上させる商品・サービスを提供し、「さらびき」への立ち寄りと購買を増やしていく。
- ・特に飲食については、薄利多売ではなく高付加価値・高価格販売重視として、収益構造をシフトする。
- ・世界に誇る『本物の食』を提供する。十割そば、栗、大納言、丹波ポークはもとより、丹波ワインを加えて瑞穂エリアの本物の『食』を提供し、感動を与える場と機会を提供する。

II 本物の『健康』



- ・隣接する「グリーンランドみずほ」には、広大な芝生広場がある。グランピングなどアウトドアをテーマとした滞在・体験の基盤となる潜在的なポテンシャルへの注目度は高い。
- ・スポーツ拠点である既存の機能に加えて、深い森に囲まれた非日常の空間で魅力的な体験を提供することで、瑞穂エリアをウェルネス・癒しの場として再生する。
- ・京丹波町を象徴する「アウトドア」の拠点として、「さらびき」の施設イメージを強化する。瑞穂エリアを来訪する際の窓口として「さらびき」の魅力を大幅に高める。
- ・「さらびき」は、その導入窓口として、自然を感じさせ、癒しの本質を手軽に体験できる場と機能を備えた道の駅として再整備する。

III 本物の『活力』



- ・農産物の出荷量を伸ばし、農産物出荷者の高齢化・減少を解消していく場とする。
- ・工夫を凝らして魅力的に商品を陳列できる直売スペースに加えて、自ら農産物の加工・販売のアイデアを実際に試し、所得向上へのチャレンジを気軽にできる場を設けることで、意欲ある農業者や地域住民の創意工夫を引き出す。
- ・新規就農者の受入れと定着を促していくために、安定した農産物の販売先と所得向上を実現できる道の駅として再整備する。



⑤アウトドアリビング



⑥チャレンジショップ・フードコート(既存棟の改修)