

(仮称) 道の駅もりおかの事業内容等について

令和3年2月12日
玉山総合事務所

1 主な経過

- 平成30年度 基本計画策定
コンセプト『道の駅は、私たちの未来を創る^{つむ}希望のステージ
～石川啄木が愛した盛岡・玉山を感じられる道の駅～』
- 令和元年度 運営候補者（開業後の指定管理者）を公募により選定
選定事業者：合同会社ほっぷステップ
- 令和2年度
- ・施設配置計画・事業内容等に助言をいただくプロデューサーを公募により選定
選定事業者：キャッセン大船渡・Next Cabinet Iwate 共同提案体
 - ・基本設計受託事業者を公募により選定し、基本設計に着手
選定事業者：(株)総合設計研究所東北事務所ほか3者によるコンソーシアム
 - ・市内の高校生・大学生及び食品関連事業者等と特産品開発に着手
 - ・用地取得

2 施設配置イメージ

(1) デザインの基本方針

ア 景観・眺望

岩手山・姫神山の眺望と、故郷を想起させる自然景観を活かした意匠・空間配置とする。

イ 環境共生

石川啄木がこの地に暮らしていた時代から維持されてきたカラマツ植林地と山の地形を可能な限り活かし、自然との共生を体感できるような意匠・空間配置とする。

ウ 地域との繋がり

地域住民が親しみを持って、日常的な利用も促進されるよう、渋民地区市街地との連続性を持った意匠・空間配置とする。

(2) 施設配置イメージ【パース①】

ア (仮)トラディショナル・ゾーン

食や文化など、本市・玉山地域の「逸品」を紹介・発信する区画。

イ (仮)フューチャー・ゾーン

新たな商品・サービス等を生み出すとともに、利用者の時間消費と交流を促進する区画。

ウ (仮)ランドスケープ・ゾーン

広々として開放的な緑地空間からなり、岩手山・姫神山の眺望を楽しむことができる区画。

3 事業内容・機能等

道の駅に備えなければならない必須機能のほか、基本計画及び運営候補者からの事業提案などを踏まえ、道の駅もりおかの事業内容等を次のとおりとする。

(仮)トラディショナル・ゾーン

道の駅に備えなければならない必須機能のほか、飲食・物販など道の駅の定番サービスなどを提供する区画。本市・玉山地域の「逸品」を紹介・発信する。

(1) 休憩機能

ア 駐車場

広く安全な駐車場を整備するとともに、国道4号線からの出入口となる交差点を1箇所設けることとする。

また、国道4号線沿い及び、駐車場と道の駅建物群の間に疎林の帯を設け、潤いのある景観とする。【パース②】

イ トイレ

駐車場及び道の駅建物群からのアクセスの良さを確保するため、トイレは道の駅敷地内の中心部に配置し、清潔で機能性の高いトイレを提供する。

また、子どもの室内遊び場の中に、乳幼児のおむつ替えにも使える清潔で利便性の高いトイレを整備する。

ウ 展望施設【パース③】

物販施設、飲食施設及び室内遊び場を分棟とし、各棟を繋ぐ屋根・通路をペディストリアンデッキ（高架歩道）として整備し、岩手山・姫神山の眺望を堪能しつつ、玉山地域の新鮮な空気を楽しめる癒しの展望空間を提供する。

(2) 情報発信機能

物販施設の一角や通路など、利用者の動線にデジタルサイネージ（電子看板）やパンフレットラックなどを配置することにより、利用者の目に留まりやすく、道路利用者や観光客にとって有益な道路・観光情報を提供する。

(3) 地域連携機能【パース④】

ア 飲食サービス

長距離ドライバーからファミリー層まで幅広いニーズに応えうる、地元食材を活用したリーズナブルな料理や、手軽に食べられるテイクアウトメニューなどを揃えた飲食サービスを提供する。

イ 物販サービス

岩手・盛岡のお土産品のほか、ドライブのお供となる菓子類・飲料などを揃えた物販サービスを提供する。

ウ 農畜産物産地直売サービス

玉山地域を中心に周辺市町の農畜産業に係る産地直売サービスを展開し、利用者にその土地ならではの新鮮な農畜産物を提供するとともに、地域の農畜産業者の所得向上への貢献を図る。

エ 子どもの室内遊び場

主として未就学児とその親を対象に、子どもを遊ばせながら親がゆったりとした時間を過ごせるような室内遊び場を整備する。

(仮) フューチャー・ゾーン

新たな商品やサービスなどを生み出そうとする事業者等に挑戦の場を提供するとともに、利用者の時間消費と交流を促進する区画。【パース⑤】

(1) 貸テナント

居心地の良い空間づくり（サードプレイスの提供）や地域産業の振興に貢献しうる飲食・物販・人材育成関連事業などの民間事業者を誘致し、利用者に魅力的なサービスを提供するとともに、道の駅事業全体の経営の安定化を図る。

なお、本貸テナントについては、民間事業者の出店意欲を把握するため予備的なサウンディング調査を実施しており、これまでに10数事業者から出店への関心表明を得ている。

表－1 貸テナントへの出店の主な関心表明事業者

No	事業者	業種	現時点での想定事業内容等
1	A	飲食店	玉山の地域性を考慮した飲食店とセントラルキッチンのような加工場を併設した店舗を検討。
2	B	飲食店	イタリアンを基本に玉山の地域資源である松茸やジビエなどを活用した季節性豊かな飲食店を検討。
3	C	レザー製品製造	玉山の地域資源を生かした「ジビエ革（鹿）」を中心とした工房兼ショップを検討。
4	D	廃棄物処理・ビルメンテナンス	ドローン製品の販売と体験をする企業パイロットショップや、玉山の食材を使った惣菜・弁当屋を検討。
5	E	イベント運営、飲食店運営ほか	キャンプをコンセプトとしたアウトドア型飲食店を検討。
6	F	料理教室	飲食店とキッチンスタジオの事業展開を検討。学生や子育て世代の呼び込みが期待できる。
7	G	学習塾、カフェ	子ども向けの学習塾を中核事業としながら、社会人・高齢者のリカレント事業への展開を検討。フューチャーセンターを運営する中心的役割も期待できる。

(2) 体験・交流の場（フューチャーセンター）

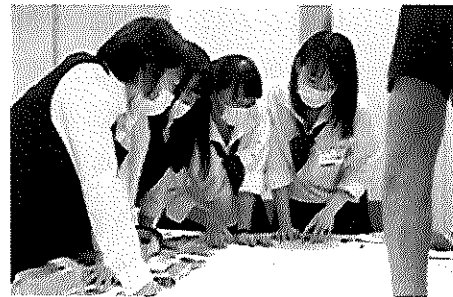
本市道の駅の特徴づけの一つとして、地域住民や学生、企業・起業家などが集い、開かれた対話の中から地域課題解決策や新たな製品・サービスを生み出す体

験・交流の場（フューチャーセンター）を整備する。

本フューチャーセンターは、テナント入居企業群が自主的に運営するものとし、入居企業が講師となつての交流会・ワークショップや、ものづくりの体験会などを実施する。

<フューチャーセンターの活動イメージ>

- ・地元の農家や事業者等が話題提供者となり、経営上の課題を発表。参加した企業・学生らでその解決策を検討するワークショップを行うとともに、プロジェクトチームを組成し、解決策の具体的実行を図る。
- ・高校生・大学生が中心となって令和2年度から活動を開始している「道の駅もりおかオリジナル商品開発プラットフォーム」の活動拠点とする。
- ・「文京区学生と創るアグリイノベーション事業」の活動拠点及び実践の場とする。



(仮称) 道の駅もりおかオリジナル商品開発プラットフォームの活動のようす

(仮) ランドスケープ・ゾーン（芝生広場）

広々として開放的な緑地空間からなり、岩手山・姫神山の眺望を楽しむことができる区画。石川啄木記念館及び渋民地区市街地に繋がる連続性を持った空間ともなる。【パース⑥】

子どもの室内遊び場から繋がる屋外空間に芝生広場を整備し、子ども同士や親子が伸び伸びと遊んだり、寝そべて休息を取ったりできる空間を提供する。また、野外コンサートやクラフト市の開催など、多目的にも活用できる。

防災

災害時には、駐車場や飲食・物販スペースなどを道路利用者の一時避難場所として開放するとともに、必要に応じ、飲食店等から食糧を提供する。

また、駐車場を救援車両の待機場所等として開放する。

石川啄木記念館・玉山歴史民俗資料館への動線

道の駅の芝生広場から石川啄木記念館・玉山歴史民俗資料館の中庭までを開放感のある遊歩道で繋ぐ。道の駅側からは岩手山の眺望が広がり、渋民地区市街地側からは視覚的に地域住民を道の駅へ誘う動線となる。【パース⑦】

また、渋民地域から国道4号線を経由せず直接道の駅と往来できるよう、接続する道路の整備を検討する。

表-2 道の駅の事業内容等一覧

区分	備える機能		提供する価値	備考
全体	景観・眺望の確保、環境共生、地域との繋がり		癒し・安らぎの空間体験、感動体験	
トラディショナル・ゾーン	休憩	・ 駐車場 ・ トイレ	広さ、安全性 清潔、機能性	必須機能
		・ 展望施設	岩手山・姫神山の眺望、癒し・安らぎの空間体験	ペDESTリアンデッキとして整備
	情報発信	・ 道路情報提供 ・ 観光情報等提供	目に留まり易く、有益な情報	必須機能
	地域連携	収益 ・ 飲食 ・ 物販 ・ 農畜産物産地直売	道の駅の定番サービス	指定管理者の直営
公益 ・ 室内遊び場		親子のふれあい、休息の空間	指定管理者の管理	
フューチャー・ゾーン	地域連携	収益 ・ 貸テナント（6棟）	サードプレイス、近隣にはない飲食・物販等のサービス	民間事業者への賃貸
		公益 ・ 体験・交流の場（フューチャーセンター）	他では得られない体験・学び、人と人のつながり、新たな商品・サービス等の創出	入居企業の自主運営
ランドスケープ・ゾーン	・ 芝生広場		伸び伸びと遊べる空間、イベントによる賑わい創出	指定管理者の管理
防災	・ 災害時の道路利用者の一時避難場所、救援車両の待機場所		安全で広い駐車場、飲食店等からの食糧の提供	
記念館への動線	・ 遊歩道 ・ 接続道路(検討中)		記念館との一体的空間、往来の利便性	

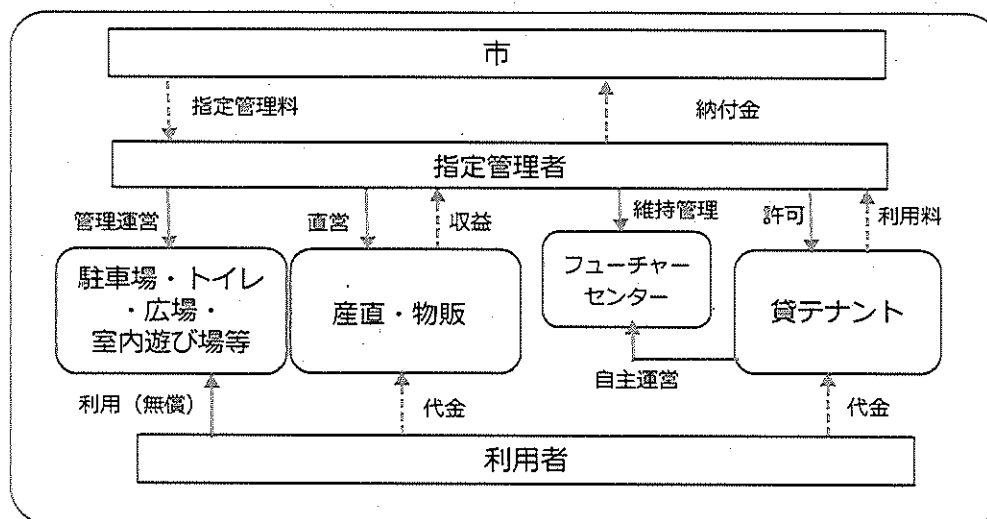
4 運営方法

指定管理者が、施設全体の管理運営を担う。

「貸テナント（6棟）」については、市が指定管理者に使用許可の権限を委任し、使用料は利用料金として、指定管理者が収受することとする。

また、公益的機能の一つであるフューチャーセンターについては、貸テナントに入居する民間事業者が自主的に運営することとする。

図－1 施設の管理運営に係る経費及び収益の流れ



5 収支計画に係る基本的方針

(1) 収益部門の経営的自立

道の駅は、収益性と公益性の両立が求められる施設である。

飲食、物販などの収益部門については、独立採算の考え方で運営者の経営努力を引き出すことにより、利用者・市民に対するサービスの質の向上と、非収益部門の維持管理経費の抑制に繋がり、引いては、経営の持続可能性を高めるものと考えられることから、原則的に、整備費（減価償却費）を除いたランニングコストにおいて、独立採算を目指すものとする。

(2) 市への納付金

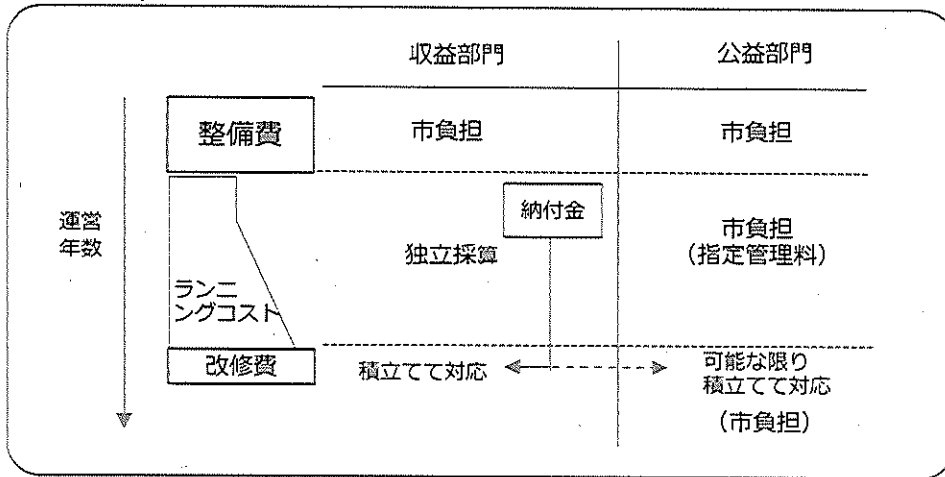
飲食・物販等の収益施設についても公の施設として市が整備を行うことから、当該施設の減価償却費を指定管理者（産直等運営者）も負担する趣旨から、指定管理者は市に納付金を納付することとする。

ただし、道の駅の飲食・物販等は収益事業ではあるものの、公共の利益を目的としており、商品の調達や製造方法、販売方法、従業員の雇用などに公益性の範囲内で事業を展開することが求められることを踏まえ、納付金については、市と指定管理者との協議により、適正な納付額を決定するものとする。

(3) 納付金の積立て

納付金については、一般財源化せず基金に積み立てて、将来の大規模修繕や建替え時の財源とする。

図-2 費用負担のイメージ



6 総事業費

1,533,000千円 (消費税込み)

7 開業までのスケジュール

- 令和3年2月 市議会全員協議会
- 3月 玉山地域振興会議, 道の駅整備懇話会
- 令和3年度 実施設計, 経営計画の策定
施設設置に係る条例制定
テナント入居企業の募集
- 4年度 整備工事
指定管理者の指定手続き
- 5年度 整備工事 → 開業

イメージパース



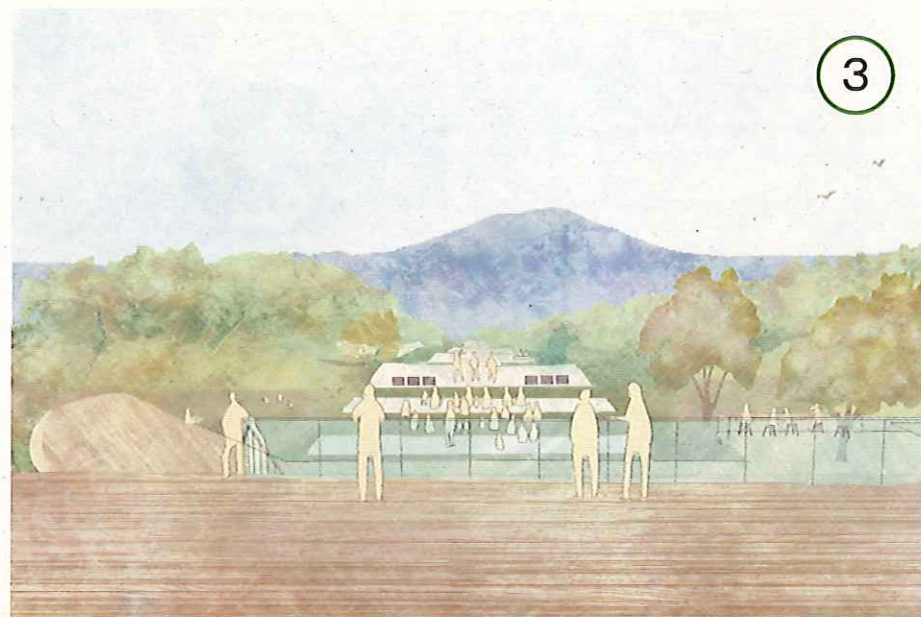
イメージパース

2



駐車場から道の駅エントランスをのぞむ

3



ペDESTリアンデッキからの岩手山の眺望

4



トラディショナルゾーン

イメージパース



フューチャーゾーン



ランドスケープゾーンのウッドデッキ



石川啄木記念館から道の駅への遊歩道