

道の駅 FARMUS 木島平再整備計画

令和 7 年 2 月

木島平村産業企画室

目次

1	再整備計画の目的	1
2	道の駅の現状、課題及び経過	2
(1)	建物の課題	2
(2)	運営面の課題	5
(3)	取り組みの経過	5
3	再整備のコンセプト及び整備内容	7
(1)	再整備のコンセプト	7
(2)	施設機能と整備概要	8
(3)	概算事業費	12
(4)	補助制度の活用	13
4	目標値設定	13
5	整備運営手法	14
(1)	事業方式	14
(2)	運営手法	14
(3)	スケジュール	15
6	指定管理者選定にあたっての検討事項	15
(1)	地域と連携した賑わいづくり	15
(2)	指定管理料・納付金について	16

1 再整備計画の目的

我が国では、世界に類を見ない急速なペースで人口減少、少子高齢化が進行し、本村をはじめとした地方においては、人口の自然減少に加え、東京圏などの大都市圏への人口流出が続いています。

一方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を機にデジタル・オンラインの活用が進み、テレワークやワーケーションなど時間と場所にとらわれない働き方が普及し、二地域居住や地方移住への関心が高まっています。

本村においては、木島平村第7次総合振興計画の村の将来像「誇りと愛着を育み、一人ひとりが希望を持てる木島平“誰もが暮らしやすい持続可能な村”」の実現に向け、推進する政策の5つの基本目標を掲げています。

基本目標1	安心して子育てでき、誰もが学び続けられる
基本目標2	いきいきと健やかに暮らせる
基本目標3	多様な産業が活力を生み出す
基本目標4	自然と調和し安心して暮らせる
基本目標5	持続可能な村をともに創る

また、将来像の実現に向けて分野横断的に取り組む4つの重点プロジェクトを定め、重点的に推進することとしています。

重点プロジェクト1	少子化対策プロジェクト
重点プロジェクト2	住み続けたい暮らし実現プロジェクト
重点プロジェクト3	魅力発信プロジェクト
重点プロジェクト4	デジタル化推進プロジェクト

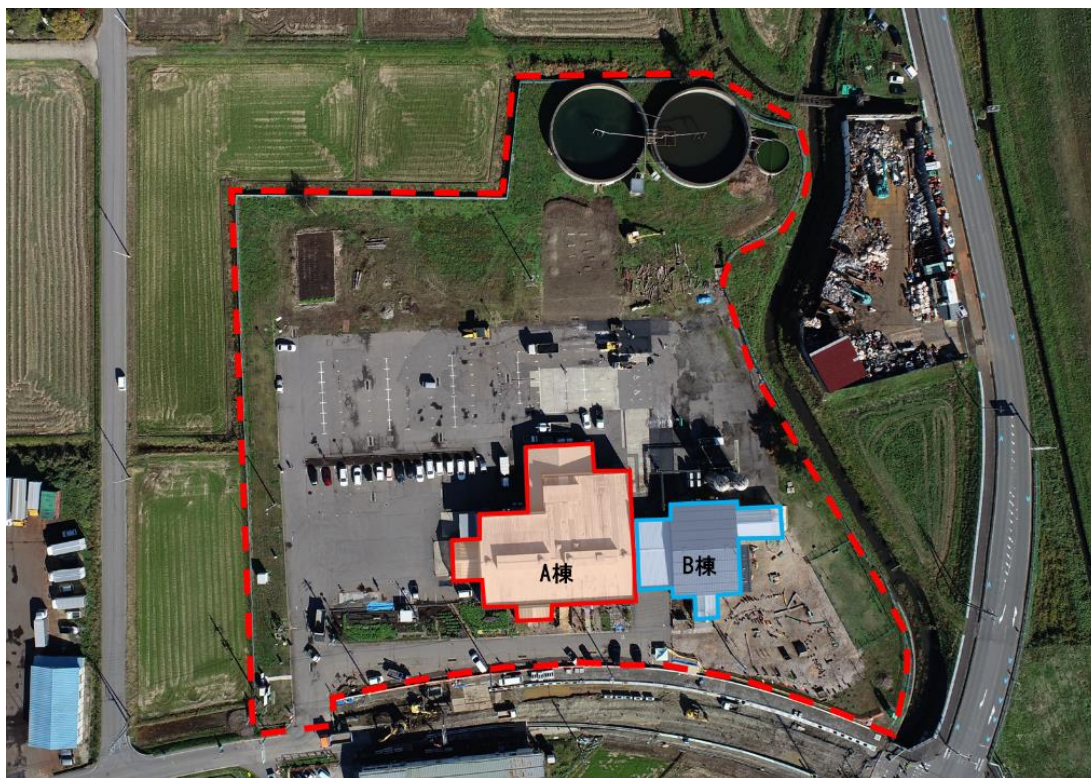
これらプロジェクトを推進するうえで、木島平米をはじめとする特徴ある農産物、首都圏とのアクセスの良さや国内でも有数の豪雪地帯であるという地理的条件を活かした観光業など、この地域の資源を活かした魅力的で持続可能な地域づくりを進めていく必要があります。加えてウインタースポーツに限らず、通年のアウトドアアクティビティの充実をはじめ、地域の価値を再認識し、様々な産業分野とリンクさせながら、交流人口・関係人口の増加による地域振興を図る必要があります。

この手段の一つとして、本再整備計画により、道の駅 FARMUS 木島平を地域の魅力発信、地域に対する誇りの醸成、多様な働き方の実現など新たな人の流れを創出し、交流人口・関係人口を増加させていく先導的な役割を担う、地域に賑わいを創出する拠点として再整備を図るものです。

なお、本再整備計画に掲げた整備内容等については、実際に施設の管理運営を行う者（今後選定する指定管理候補者）と共にその内容を精査、更新を図り最終決定します。

2 道の駅の現状、課題及び経過

道の駅 FARMUS 木島平は、農業の6次産業化による農業の振興と地域経済の活性化を目的として、飲食施設、農産物直売など一般的な道の駅の機能に加え、地元農産物の高付加価値化を図るためのチーズ製造・食肉製品処理・製粉・菓子製造など農産加工施設を備えた農業の6次産業化施設「農の拠点施設」として平成27年5月に開業しました。



【施設配置写真】

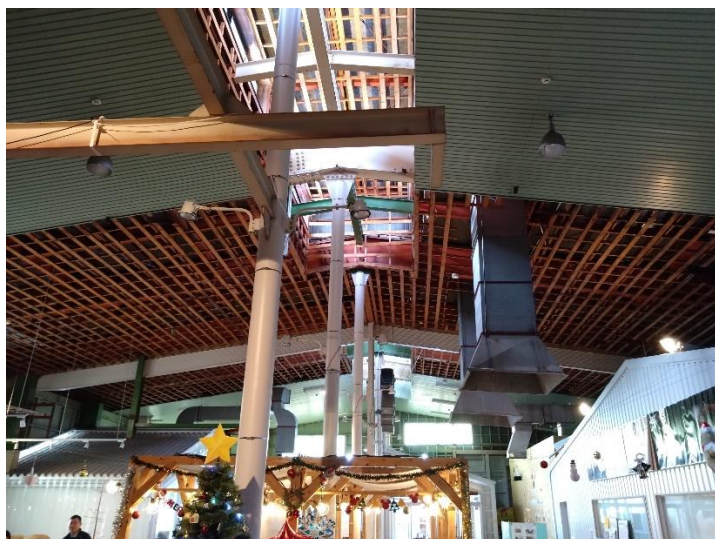
(1) 建物の課題

本施設は、民間の食品加工場をリノベーションして整備しました。整備にあたっては、建設資材や人件費など建設コストが全国的に高騰したことを受けて、事業費の縮減を図ることを目的に当初計画していた工事内容の仕様を下げて改修した経緯があり、これにより建物にいくつかの不具合が生じています。

① 屋根の老朽化・空調設備の不足

A棟（施設配置写真参照）の屋根が老朽化し、雨漏りが発生しており、安全性の観点から、屋根に雪が積もる積雪期は一般者の利用を中止しています。また、A棟内のマルシェホールには空調設備が無く、夏季の施設利用に支障をきたしています。

A棟はマルシェホールという大きな空間（面積約400㎡、天井高約8m）を有することから、屋根の改修に加え、空調設備の新設など抜本的な改修が必要な状況にあります。



【A 棟マルシェホールの天井】

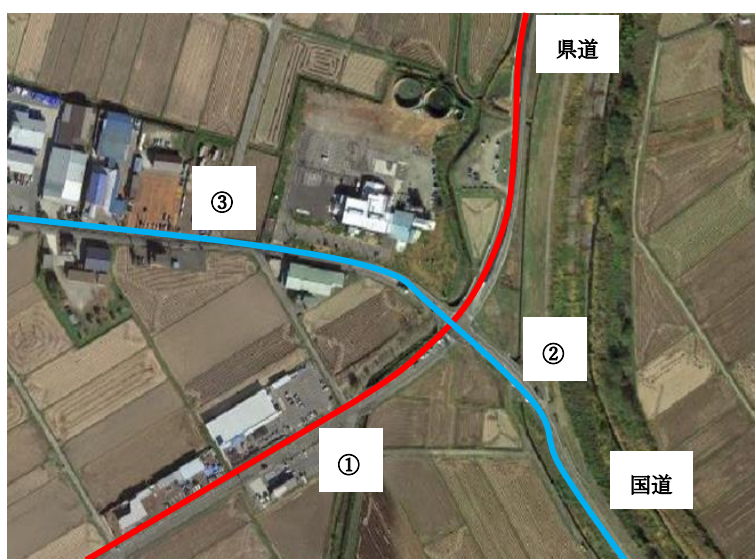
- ・至る所で雨漏りしているため、雨樋でバケツに集水し対応している。
- ・マルシェホールには空調設備が無いため、夏は暑く、冬は寒く、快適に利用することができない状況です。

② 視認性と動線の確保

本施設は、国道 403 号に接し、県道飯山野沢温泉線との交差点から約 150m の位置に駐車場入口があります。道路交通量は、国道よりも県道の交通量が多く、道の駅利用者の大半が県道から国道に入り来場されています。

施設の構造、施設と駐車場との位置関係から、メイン道路である県道からの視認性が良好ではなく、一見して道の駅と認識し難いことと、駐車場入口が交差点から離れていることから、道路からの視認性の向上、車窓から施設内の賑わいを見て取ることができ、ちょっと立ち寄ってみようかと思わせる工夫が必要です。

また、エントランスは A 棟と B 棟の間にあります。エントランスと認識し難く、駐車場から距離があり、ご来場者が利用しやすい動線を確保する必要があります。



① 県道からの視認性（左手が道の駅）



② 国道からの視認性（正面が道の駅）



③ 国道からの視認性（左手が道の駅）



【エントランス南側】

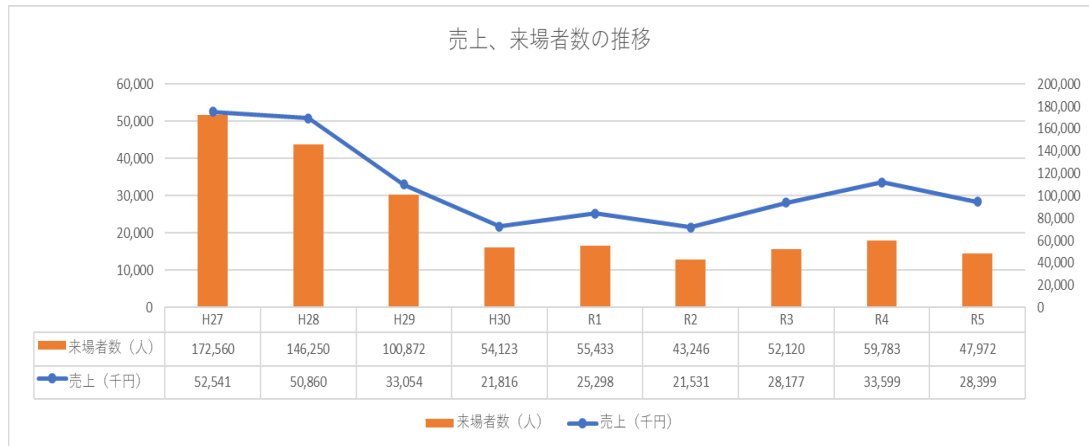


【エントランス北側】



(2) 運営面の課題

開業当初（平成 27 年度）は、来場者数 172 千人、売上 52 百万円を確保しましたが、次年度以降は伸び悩み、令和 5 年度の来場者数は 47 千人、売上 28 百万円と低迷し、集客力の強化が課題となっています。



(3) 取り組みの経過

① 利活用検討委員会

この運営面の課題克服を目的として、平成 29 年度に村内事業者及び村民による「利活用検討委員会」を組織し、半年に亘って改善策を検討し「村の産業が連携した村の食と情報が集まる交流と賑わいの拠点づくり」を村に提案いただきました。

② 直営管理に移行

開業当初、村内民間企業が指定管理者として施設を運営してきましたが、これまでの検討を踏まえ、平成 30 年度から村の直営管理とし、収益施設（レストラン・カフェ・直売所）はテナント方式で再出発することとしました。

平成 30 年 7 月 20 日に道の駅をリニューアルオープンし、食堂では村の名物「名水火口そば」と村のコシヒカリのトップブランド「村長の太鼓判のおにぎり」、カフェでは地元畜産農家の牛乳を原料にしたジェラート、直売所では農業振興公社の強みを活かした農産物を取りそろえ、新たな運営体制で再出発しました。

なお、A 棟内にある加工施設（アイスクリーム製造、ソース製造、チーズ製造、食肉製品処理など）のうち、農業振興公社が利用するアイスクリーム製造室以外は、利用申請により一般の利用を認めてきましたが、現在は衛生管理上の観点から第三者の利用を中止しています。

③ 運営改善計画策定

リニューアル初年度の売上（H30.8 月～H31.3 月）は、リニューアル前年同期と同水準を堅持できましたが、リニューアル 2 年目は対前年同期を下回る結果が続き、更に新型コロナウイルス感染症の拡大が売り上げ低迷に大きく影響しました。また、A 棟内の多用な機能を備えた加工室を十分に活かすことができない状況が続きました。

このようなことから、施設機能を最大限に活用し、賑わいある施設運営を行うために

は、民間活力による運営が必要であるとして、あらためて道の駅の潜在的な需要を調査することとし、令和３年度に「運営改善計画策定業務」を道の駅の専門家集団である一般社団法人 全国道の駅支援機構（現「一般社団法人 道の駅経営パートナーズ」）に委託しました。

これまでの運営実績（売上高、損益計算書）の分析と市場調査（立地診断・商圈診断）を行うとともに、村議会議員及び村内事業者等との意見交換会を開催して村民ニーズを把握して運営改善計画を令和３年９月に決めました。

需要予測	1.5億円～2億円	
	対面交通量からの需要予測	約1.5億円
	商圈からの需要予測	約2.0億円
健全化運営に必要な施策	① 近隣産直施設「たる川」との統合 ② お米に特化した道の駅への転換（約6千万円の投資が必要） ③ A棟をワーケーション施設に改修（約15百万円の投資が必要） ④ 運営事業者の財源確保の手段として、ふるさと納税業務を運営事業者委託 ⑤ 指定管理料の措置	
計画概要	施設改修の有無、運営選定者の選定方法など想定されるパターンごとにメリット・デメリットを抽出	

④ 再整備検討委員会

農産物や特産品の販売、木島平米や火口そばなど木島平村の新鮮な食材をふんだんに使用した食事の提供、本村をはじめとするこの地域の旬な観光情報を提供する場合は、本村の産業振興を図るうえで将来にわたって必要な施設です。

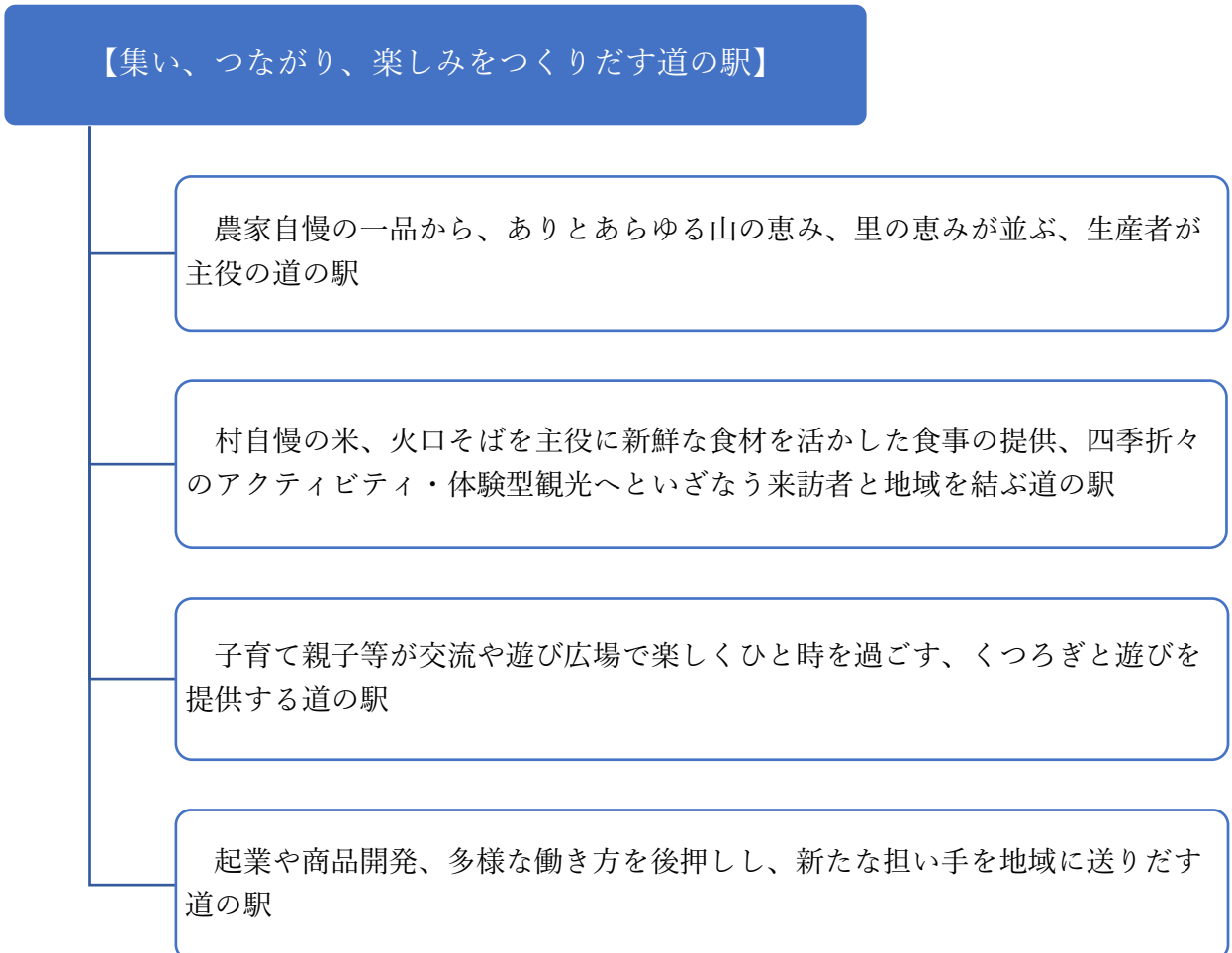
屋根の老朽化など施設の課題を解決し、本村の活性化をけん引する道の駅とするため、再整備計画を策定することとし、この計画策定に関する事項を検討するため、令和５年９月に再生整備事業検討委員会を設置し、新施設に求めるコンセプトや真に必要な機能など、道の駅の目指す姿を検討しました。

コンセプト	・スキー場、温泉など地域の楽しみと人を繋げる場所 ・子どもたちの笑顔が集まる場所 ・美味しいものが集まる場所 ・ちょっと立ち寄りたくなる賑わいのある場所
必須機能	・インフォメーション ・24時間利用可能な公衆トイレ ・飲食提供施設、農産物等販売施設 ・屋内外一体的に利用できる子どもの遊び場
提案機能	・運営事業者のノウハウ、アイデアを活かすことができる施設

3 再整備のコンセプト及び整備内容

(1) 再整備のコンセプト

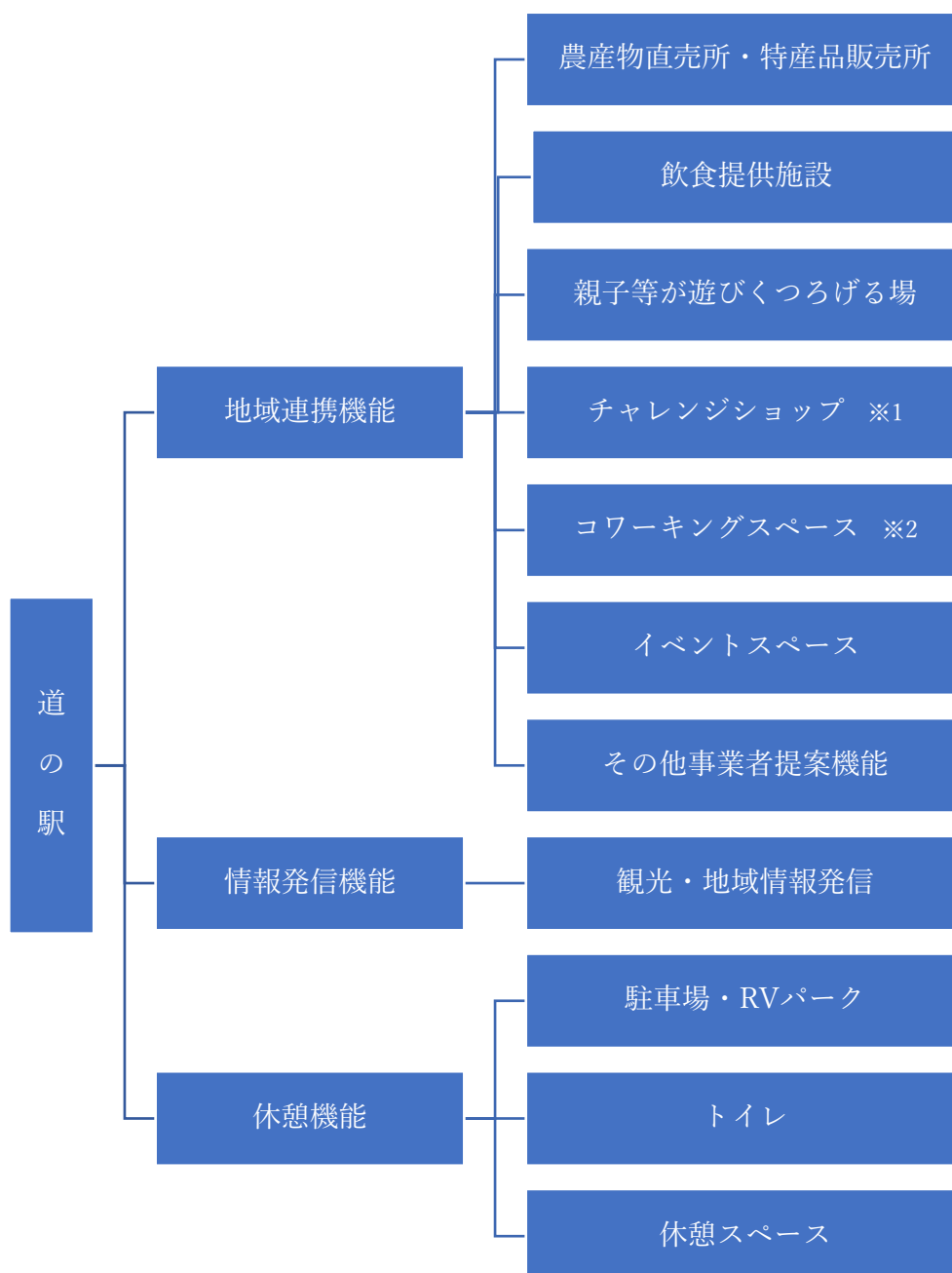
農家自慢の農産物はもちろんのこと、ありとあらゆる山の恵み、里の恵みが集まり、地域住民と来訪者の笑顔が溢れ、村の活性化をけん引する道の駅とするため、再整備のコンセプトを「集い、つながり、楽しみをつくりだす道の駅」と定め再整備事業に取り組みます。



(2) 施設機能と整備概要

① 施設機能体系

再整備コンセプトから道の駅の3機能「地域連携機能」「情報発信機能」「休憩機能」の整備を検討します。



※1「チャレンジショップ」・・・創業を目指す方が、開業前に試験的な開業ができるショップスペース。

※2「コワーキングスペース」・・・テレワークや商談、学生等の自習の場として利用できるスペース。

② 整備概要

本施設は、A 棟と B 棟で構成する道の駅です。再整備にあたっては、屋根の老朽化が激しく、かつ空調設備が備わっていない A 棟を解体し、新たな施設を建設するものとします。また、この施設配置は利用者の利便性に配慮した動線を確保するとともに、B 棟を活かした配置を検討します。

なお、B 棟については、屋根及び壁の断熱構造が弱く、空調が効きにくい課題があります。また、経年劣化による修繕が必要な個所が見受けられることから、B 棟の改修も併せて検討します。

㊦ 再整備後の施設配置イメージ

現状の施設配置		再整備後の施設配置（案）	
A 棟	インフォメーション	新 A 棟	農産物・特産品等販売施設
	マルシェホール		飲食提供施設
	キッチンスタジオ		コワーキングスペース
			インフォメーション
			イベントスペース
			事業者提案機能
B 棟	そば屋、カフェ	B 棟	チャレンジショップ
	物販施設		親子等が遊びくつろげる場
	授乳室		授乳室
	トイレ		トイレ

④ 新 A 棟の想定規模

既存 A 棟は、マルシェホール、キッチンスタジオ、加工室、インフォメーション機能等を有する床面積約 1,300 m²の施設です。本再整備により既存 A 棟を解体し、上記機能を有する新 A 棟を整備するものとし、この施設規模は床面積 800 m²を上限に計画するものとします。

㊦ 施設の概要

地域連携機能	飲食施設	村自慢の「米」と「名水火口そば」を主役に、信州サーモンや四季折々の食材を活かしたメニューを提供するとともに、営業時間の拡大、昼夜利用可能な運営を検討します。
	農産物・特産品等販売	【農産物】 農家自慢の農産物をはじめ、ありとあらゆる山の恵み、里の恵みが並ぶ道の駅を目指します。新鮮で多様な品揃え、より多くの商品の取扱いを実現させるため、自ら出荷できない農家に対する集出荷体制の構築など、指定管理者並びに農業振興公社と連携して進めます。また、農林高校生が栽培した農産物や加工品の販売スペースを設け販売実習の場として活用し、これらの販売と来場者や地域住民とのふれあいを通じて、地域に対する愛着と誇りを育み、この地域を担う人材育成の場としての活用を検討します。 【日用品】 村内の日用品等を扱う商店が減少し、高齢者の買い物が困難な状況にあります。惣菜や日用品の販売など高齢者の買い物を支援する道の駅を検討します。 【その他】 現在、村内製材会社と連携して製材過程で生じる「ウッドチップ」の販売を行い利用者から好評を得ています。これと同じように農業残渣として廃棄されている「もみ殻」や「米ぬか」、「そば殻」の販売・有効活用を検討します。
	親子等が遊びくつろげる場	子育て親子等が交流や遊び広場で楽しめる道の駅とするため、既存の B 棟の物販施設を交流・遊び広場として屋内遊具等を設置し、屋外の遊び場と一体的に利用できる施設とします。
	チャレンジショップ	地域住民が起業初期のリスクを抑えて、起業や商品開発に挑戦するチャレンジショップを整備し、新たな担い手を地域に送り出します。また、農林高校そば班による定期的な出店など地元高校生による活用を促すなど、若者の人材育成の場としての活用を検討します。
	コワーキングスペース	多様な働き方を後押しするため、コワーキングスペースを整備します。オープンスペースと可動間仕切りによりミーティング可能な空間を設けて、テレワークや中高生の学習の場、生産者と企業のマッチングや商談、飲食スペースとしても併用できるフレキシブルな構造の空間を検討します。
	イベントスペース	キッチンカーの出店、イベント時の屋台や振る舞い、花卉などの屋外販売ができるスペースを整備し、小さな賑わいが集まり大きな賑わいを形成する場を検討します。

	事業者提案 機能	運営事業者が提案する機能で、賑わいを創出し、採算性が高いと考えられる機能の整備を検討します。
情報発信 機能		観光情報や農家・商工事業者の紹介やイベントのお知らせなど村内に点在する観光施設・飲食店をはじめ、信越9市町村（中野市・飯山市・妙高市・山ノ内町・信濃町・飯綱町・木島平村・野沢温泉村・栄村）の観光施設等を線で結ぶ周遊観光の入口とします。また、信越9市町村で進めている「サイクルツーリズム」「スノーリゾート」をはじめ、四季折々のアクティビティや自然・文化を体験することができる体験型観光の総合窓口として整備します。
休憩機能	トイレ	トイレは既存施設のエントランスの両サイド、A棟・B棟の境に位置しています。再整備にあたり、既存のトイレ設備を活かすことを基本とし、おむつ替えの専用スペースの設置など利用者に配慮した整備を検討します。
	駐車場	利用者の利便性に配慮した動線を確保した駐車場として舗装の打替えなど必要な整備を行います。なお、施設の有効活用を図るため、車中泊に対応した有料駐車スペース「RVパーク機能」の整備を検討します。



球磨中央高校チャレンジショップ 班 Instagram より



道の駅サザンセトとうわ HP より



チャレンジショップ「中野市 ZENYA」HP より



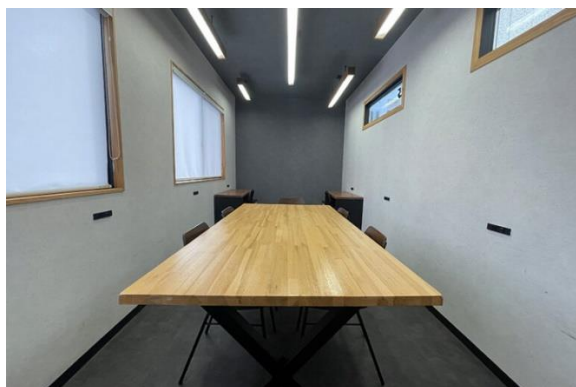
チャレンジショップ「中野市 ZENYA」HP より



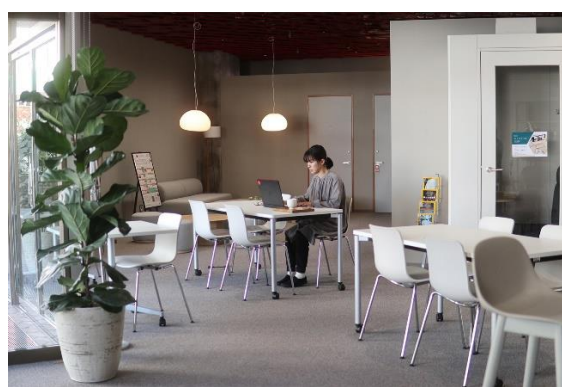
キッチンスタジオ「須坂市 bota」HP より



チャレンジショップ[須坂市 bota]HP より



コワーキングスペース「中野市 ZENYA」HP より



コワーキングスペース「須坂市 bota」HP より



子どもの遊び場「道の駅都城 NiQLL」HP より



子どもの遊び場「静岡県藤枝市」HP より

(3) 概算事業費

前項の施設機能と整備概要に基づき、概算事業費を算定すると約 6 億 3 千万円の事業費が見込まれます。

項目		概算事業費 (千円)
調査設計費	地質調査、アスベスト調査、建築設計、施工監理	40,000
工事費	建物撤去、設備移設工事	50,800
	建築工事（床面積 800 m ² ）	470,200
	駐車場・外構工事等	66,000
合計		627,000

(4) 補助制度の活用

整備財源の一部に次に掲げる補助制度等を活用し、一般財源の負担を抑えます。

名称	メニュー	補助率	想定する充当事業内容
新しい地方経済・生活環境創生交付金 (旧デジ田)	第2世代 交付金	50%	・設計、施工管理業務 ・施設整備全般 ・解体工事費（補助対象要件あり） ※備品購入は交付対象事業費の2割まで補助対象
過疎債		同上	・補助残事業費

4 目標値設定

本再整備事業の効果として、この地域の資源であり魅力である農産物を中心とした商品を販売、食事をしてもらうことで得られる収益、その原価として生産者や加工業者、地域雇用（従事者）に還流し、生産活動の維持や発展に繋がる効果が挙げられます。

また、四季折々のアクティビティや自然・文化を体験できる体験型観光の窓口として、これらに取り組む団体や観光事業者など様々な主体と連携・協働することにより、この地域の安定的な賑わいを形成することが期待されます。

5 ページの「④運営改善計画策定」で1.5億円から2億円の需要予測が示されています。このうち、対面交通量から算定した需要額は最大で約1.5億円と推計されており、その内訳は次のとおりです。

【対面交通量から推計した需要額等】

	農産物等販売	飲食販売	合計
レジ通過者数	108,277 人	54,139 人	162,416 人
想定需要額	108,227 千円	43,311 千円	151,588 千円

この需要額は、道の駅に近接する農産物直売所「たる川」を道の駅へ統合し、新たな機能の追加と施設の魅力付けを前提に試算されたものですが、直近1年間（令和6年1月～12月）の「道の駅」と「たる川」の売上高は総額約78百万円であり、現在の約2倍の売上高が推計されています。

道の駅の整備効果について、KPI（重要業績評価指標）を次のとおり定め、この目標達成に向け、道の駅の魅力を高める様々な取り組みを村と指定管理者が連携して計画、実践し、その成果を評価して運営内容の改善、新たな戦略の策定に繋げていくものとします。

【KPI（重要業績評価指標）】

KPI 項目	基準値（R6.1～12月）	目標値（供用3年目）
レジ通過者数	62,915 人	125,000 人
売上高	78,780 千円	150,000 千円

※基準値は道の駅と農産物直売所「たる川」の合算値

5 整備運営手法

(1) 事業方式

公共施設建設の事業方式は、次の3方式に大別されます。

本再整備計画においては、村の施策反映が容易であり、かつ民間事業者の参入が限定的になる恐れが少ない、従来方式により行うものとします。

	従来方式	DB方式	PFI方式
概要	自治体が設計・建設を個別に民間事業者が発注する。維持管理、運営は自治体による直営又は別途民間事業者が発注する。	自治体が、設計、建設を一括で民間事業者が発注し、維持管理、運営を別途民間事業者が発注する。	自治体が、設計、建設、維持管理、運営を一括で民間事業者が発注する。
資金調達	自治体（一般財源、起債、補助金）		民間

(2) 運営手法

管理運営の形態としては、自治体が管理する「公設公営方式」、民間が管理する「公設民営方式」の2方式に大別され、「公設民営方式」は指定管理者制度に基づく管理運営となります。

多様な利用者や地域ニーズに柔軟に対応しながら、サービスの質を持続的に向上させ、再整備のコンセプトを効果的かつ効率的に実現させるためには、民間経営の感覚や視点が必要不可欠であり、指定管理者制度を活用した手法が最も適していると考えます。

また、指定管理者の管理運営ノウハウを最大限に発揮できるよう、指定管理者を先行して選定し、指定管理者の意見を設計段階から反映させ、維持管理、運営がしやすく、コスト削減、サービス向上に繋がる施設の建設を目指します。

【施設ごとの運営イメージ】

施設構成		運営者
休憩機能	駐車場、トイレ休憩スペース	指定管理者
情報発信機能	観光・地域情報発信	指定管理者及び 観光振興局
地域連携機能	飲食・物販	指定管理者又は テナント
	子どもの遊び場	指定管理者
	チャレンジショップ	〃
	コワーキングスペース	〃
	事業者提案機能	〃

(3) スケジュール

現時点で想定されるスケジュールは次のとおりです。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
指定管理 候補者選定				
設 計				
工 事 A棟解体・新築				
運 営				

6 指定管理者選定にあたっての検討事項

(1) 地域と連携した賑わいづくり

指定管理者による主体的な管理運営を基本としつつ、子どもから高齢者まで多様な地域住民との交流・連携を図り、地域と連携した賑わいづくりを進めるため、村の地域連携コーディネーターや各団体と連携した運営体制の構築を検討します。

① 人材育成の場、多世代交流の場としての活用

小中学生や農林高校生が地域を学び、主体的に行動できる人材育成の場の一つとして、既存の道の駅交流農園や新たに整備するチャレンジショップ、コワーキングスペースを活用するとともに、園児・児童・生徒と老人クラブをはじめとする地域住民との多世代交流の場として活用するものとし、これらの活動については、地域連携コーディネーターが中心となり、指定管理者と連携して実践することを検討します。

【活用案の例】

- ・ 交流農園における野菜の栽培・収穫・販売体験
- ・ 間伐材を利用した木工クラフト体験、わら細工づくり体験
- ・ そば打ちやおやきづくりなど郷土料理体験
- ・ 子どもたちと高齢者とのふれあいサロン
- ・ 中学校未来塾と連携したワークショップの開催
- ・ 下高井農林高校と連携したチャレンジショップ出店など

② 観光振興局と連携した情報発信

観光・地域情報発信については、木島平村観光振興局が中心となり、指定管理者と連携して実践することを検討します。

(2) 指定管理料・納付金について

① 指定管理料

施設を大別すると駐車場やトイレ、観光案内等の情報発信、チャレンジショップなど公益機能を有する「公益施設」と飲食・物販など収益機能を有する「収益施設」に大別されます。

施設に要するランニングコストのうち、公益施設に要する経費は村の負担として指定管理料を指定管理者に支払います。収益施設に要するランニングコストは民間負担（指定管理者又はテナント）とします。

② 納付金

収益施設の修繕等の財源確保を目的として、指定管理者から売上げに応じた納付金を徴収するものとします。この納付金の額については、収益施設の建設に要した村の実負担額を施設耐用年数で除して得た額を基本としますが、指定管理者の経営状況を踏まえ、毎年度、村と指定管理者との協議のうえ適正な額を決定するものとします。

【指定管理料・納付金の対象施設】

施設構成		指定管理料	納付金
公益機能	駐車場、トイレ休憩スペース	対象	対象外
	観光・地域情報発信	〃	〃
	子どもの遊び場	〃	〃
	チャレンジショップ	〃	〃
	コワーキングスペース	〃	〃
収益施設	飲食・物販	対象外	対象
	事業者提案機能	〃	〃