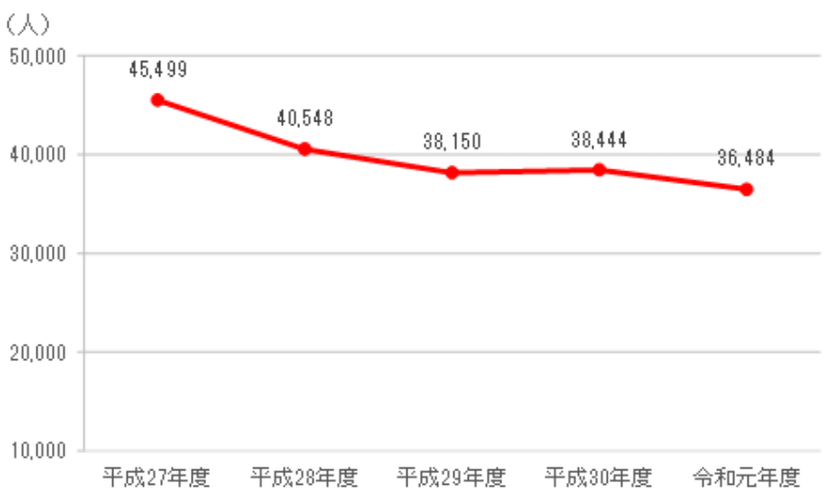
道の駅おおえ再整備基本計画

◆道の駅おおえについて

- 道の駅おおえはH10に設置し、施設の老朽化や狭隘さのため再整備を検討
- 立地する国道287号沿いは道の駅が集中しているほか、民間が運営する産直施設もあり、競合施設が多く、おおえの特色を打ち出していく必要がある

◆道の駅おおえの利用状況

- 入館者数(駅舎内のレジ打ち回数)は減少傾向にあるが、平成29年以降は横ばいで推移している。
- 近隣に立地するテルメ柏陵健康温泉館についても、利用者数はほぼ横ばいで推移しており、令和元年度の利用者数は29万人程度となっている。
- 道の駅おおえの前面交通量は、約1.1万台/日であり、立ち寄り率は約5%となっている。



◆再整備目的 ※基本構想より

- 基幹産業である農業などの町内産業の持続的発展
- 交流人口拡大と町の情報発信強化
- 防災機能強化や人材育成などの地域活力の創出

◆利用者ターゲット

- 県内(特に村山地域)の女性や子育て世代をターゲットとして設定
- 既存のコアユーザー(産直目的の県内シルバー世代)にも引き続き利用してもらえるよう産直の充実を図る
- 地元のリピーターを確保しながら、魅力創出の拠点化を進め、更なる観光客・利用者層の獲得につなげる

◆再整備コンセプト

基本コンセプト（事業全体・エリアとして）※基本構想より

最上川舟運の港町の「温泉」に癒され、「食」を楽しみ、「滞在」を促す道の駅

大目的：道の駅と温泉の連携によるエリア全体の魅力向上

・「最上川舟運(重要な中継地点)」⇒道の駅おおえを国道287号の広域拠点として位置づけ
・「港町」⇒かつて「舟運文化」や「おしん」でにぎわった町の活性化

「温泉」
・健康温泉館との相互利用促進
・温泉の観光PR強化
・施設の魅力向上

「食」
・旬の果物、山菜きのこなど特産品の販売・PR
・地鶏、アユなど大江ならではの食

「滞在」
・柏陵荘の利活用による滞在強化
・町内へ人の流れをつくる
・広域周遊観光の推進

・「温泉」と「滞在」は道の駅自体ではなく、情報発信・案内強化や地域連携の取組み
・コンセプトの実現に向けては、道の駅自体が目的地となる魅力づくりが必要不可欠

地域振興施設のコンセプト※新たに設定

食べて、買って、体験する、「フルーツづくし」の道の駅

～「果物なら何でもある」町の強みを最大限に活かした、わざわざ行きたい道の駅へ～

・「食べる」⇒フルーツを活用したメニューの強化(地鶏やアユなども提供)
・「買う」⇒ブランド農産物販売、オリジナル商品の開発販売、「おおえブランド」の活用
・「体験する」⇒季節ごとの楽しい体験、イベントの実施、生産者等とのふれあい

▲健康温泉館のPR強化・魅力向上

▲廃止が決定している柏陵荘の利活用検討

▲町内観光施設への誘導イメージ

▲広域周遊イメージ
「山形(幻の左荒ルート)道の駅巡り」
(参考:タビックスジャパン)

道の駅おおえ再整備基本計画

上位計画における道の駅の整備の方向性

①地域資源の活用

- 観光のまちづくりを推進するための地域特性を生かした新しい魅力の発見や創出（第10次大江町総合計画）
- 大江でしか味わえない「食」の魅力を高める（大江町道の駅再整備基本構想）
- 着地型観光の推進（第2期大江町まち・ひと・しごと創生総合戦略）

②連携の強化

- 事業者間や産業間との連携促進（第2期大江町まち・ひと・しごと創生総合戦略）
- 近隣市町と一体となった広域連携による観光プログラム（第10次大江町総合計画）
- 地域産業の振興を目的とした広域周遊ルートの開発（第2期大江町まち・ひと・しごと創生総合戦略）

③受入体制の整備と人材育成

- 訪日外国人旅行者等、個人の嗜好やニーズに的確に対応した受入環境整備や滞在コンテンツの充実を図る（第2期大江町まち・ひと・しごと創生総合戦略）
- 観光産業を担う人材育成（第2次おもてなし山形県観光計画～beyond2020～）

④交流人口の拡大

- 道の駅を拠点として、近隣観光地への周遊促進を図る（大江町道の駅再整備基本構想）

⑤求められる防災

- 「防災道の駅」の新設
- 激甚化する災害に対応するため、防災機能の強化を図る（大江町道の駅再整備基本構想）
- 防災拠点としての「道の駅」を住民に周知（山形県道路中期計画2028）

⑥交通ネットワーク

- 円滑な物流や人流を確保する（重要物流道路制度の創設について）
- 公共交通の交通結節点として機能を強化する（山形県道路中期計画2028）

再整備コンセプト

■基本コンセプト
最上川舟運の港町の「温泉」に癒やされ、「食」を楽しみ、「滞在」を促す道の駅（大江町道の駅再整備基本構想）

■地域振興施設のコンセプト
食べて、買って、体験する、「フルーツづくし」の道の駅

現状の問題点の整理

＜基本構想より＞

・駅舎や駐車場が狭い　・車と歩行者の交錯が多く危険な駐車場レイアウト
・産直が仮設テント（冬期はプレハブ）
・トイレ数が少なく団体客に対応できない
・女子トイレにしかベビーベッドがなく、男性がおむつ替えできない
・屋外トイレのため冬寒い
・駐車場を拡充する場合、トイレ不足が懸念される
・車中泊ニーズが高まっている
・テルメ柏陵との連携不足
・観光案内施設がなく、パンフレットラック設置のみ
・利用者の減少傾向、近隣に道の駅や民間の産直など競合施設が多い
・道の駅の地域防災計画への位置づけがない

＜アンケート結果より＞

・駐車場に対して、一部の利用者から「駐車しづらい」「狭い」等の不満が出ている
・情報コーナーが認知されておらず、情報発信ができていない
・広場（緑地）が認知されておらず、有効に活用されていない
・トイレ目的の利用者が一定数いるが、満足度は高くない
・「買い物（お土産）」「飲食」の利用や認知度が低く、利用者が限られている
・「宿泊施設・キャンプ場」の要望が一定数ある

＜交通量調査より＞

・通路への駐車があり、安全面に問題がある
・国道～町道への通り抜け交通が発生しており、安全面に問題がある
・国道287号でゼブラを跨いで右折進入してくる車両があり、危険である

＜現地の状況より＞

・構内に高低差が発生しており、高齢者等の移動がスムーズに行えない
・駐車場構内が細かく分かれており、除雪費が割り増しになっている
・24H利用可能なベビーコーナーがなく、子連れ客に対応できていない
・24H利用可能な休憩スペースがない
・防災設備がなく、有事の際の拠点となり得ない
・バスとの接続が悪く、交通弱者への対応ができていない
・セミトレーラーの左折進入に課題がある、

＜町としての課題＞

・人口減少の加速化　・農業就業者の減少による農業の衰退が懸念
・季節のイベントに依存した観光誘客

基本構想やコンセプト、現状の課題を踏まえた再整備の方針

■駐車場レイアウトの改善　休憩機能

- ゆとりのある駐車場の整備
- 車道を横断せずに施設まで行ける歩行者安全性に配慮した動線検討
- 国道287 号からの進入通路をわかりやすくするとともに、県と連携し右折レーン設置を検討
- 県と連携し、物流に対応した国道からのセミトレーラーへの対応検討
- 交通島や敷地内段差をなくし、除雪費など維持管理費軽減
- 既存駅舎利活用による24H利用可能な休憩スペースの設置検討
- テルメ柏陵健康温泉館、コンビニと隣接している強みを活かし、RVパークの整備検討（柏陵荘利活用含め）
- 自転車旅行客の誘致のための駐輪スペース等の整備及び町内観光促進に向けた検討

■産直・物販・飲食の拡充　地域連携機能

- 空調や換気設備等の整備により新型コロナウイルス対策を図る

【産直・物販】
- 産直整備と物販スペース拡充により、旬の農畜産物販売や産直会員の確保を図る
- 大江ならではのブランド農産物を販売し、地元特産品の知名度を上げる
- コンセプトを具現化する、果物を使ったオリジナル商品の開発・販売
- 「果物バイキング」や「利き果物」など農業者と連携した楽しい体験の創出
- 移住農業者（OSINの会など）のPRを通じた担い手確保対策
- 女性やテルメなどの日常利用者に対応したベーカリーの設置
- 「おおえブランド」の活用、町内菓子事業者等との連携

【飲食】
- 厨房を拡充し、果物を使った甘味をはじめ、地鶏やアユなど、大江ならではの食メニューを提供
- 女性や子育て世代に対応したメニュー開発
- 飲食スペースを広げ、団体客にも対応

■トイレ・ベビーコーナーの拡充　休憩機能

- 快適で利便性の高いトイレの整備
- 地域振興施設へのトイレ・ベビーコーナーの設置
- 男女トイレともベビーベッド等を備えた子連れトイレ設置
- こどもトイレの設置
- 子育て応援自販機の設置
- パウダールームの設置
- 飲食スペースに子連れに配慮した小上がりの設置
- 道路管理者と連携し、24時間対応のベビーコーナーの設置検討

■情報提供の改善　情報発信機能

- 道路・観光情報が一体となった情報端末設置
- 観光物産協会が観光案内所を運営し、観光コンシェルジュやイベント開催を行うとともに、観光ボランティアガイドや町内観光施設との連携強化を図る
- 隣接するテルメ柏陵健康温泉館の案内強化
- 来訪者の柏陵エリアでの滞在に加え、町内へ人の流れをつくり、町内消費拡大を図る
- 広域観光拠点として周遊促進を図る（道の駅めぐり、近隣市町と連携した「おしんの道（仮）」等）
- インバウンドに対する情報提供強化、SNSの活用
- 町課題に対応した、移住定住促進やふるさと納税の窓口機能などタウンプロモーション強化

■防災機能の強化　防災機能

- 「防災道の駅」に対応した設備の検討（無停電、給水、通信、BCP等）
- 既存駅舎利活用による防災倉庫の設置
- 道路利用者の一次避難所等として防災機能強化
- 地域防災計画への位置付け

■地域づくりの推進　地域連携機能

- まちづくり拠点として、地域住民の巻き込みや左沢高校と連携企画の検討
- 休憩や交流スペースとしての広場利用の改善

■バリアフリーの推進　休憩機能

- 屋根付き車椅子用駐車場の整備
- バリアフリートイレの設置など構内のバリアフリーへの対応

■交通結節点の必要性　地域連携機能

- 敷地東側町道に抜ける歩道を整備し、町営バスとの接続に配慮する
- JR 利用者（個人旅行）への対応

道の駅おおえ再整備基本計画

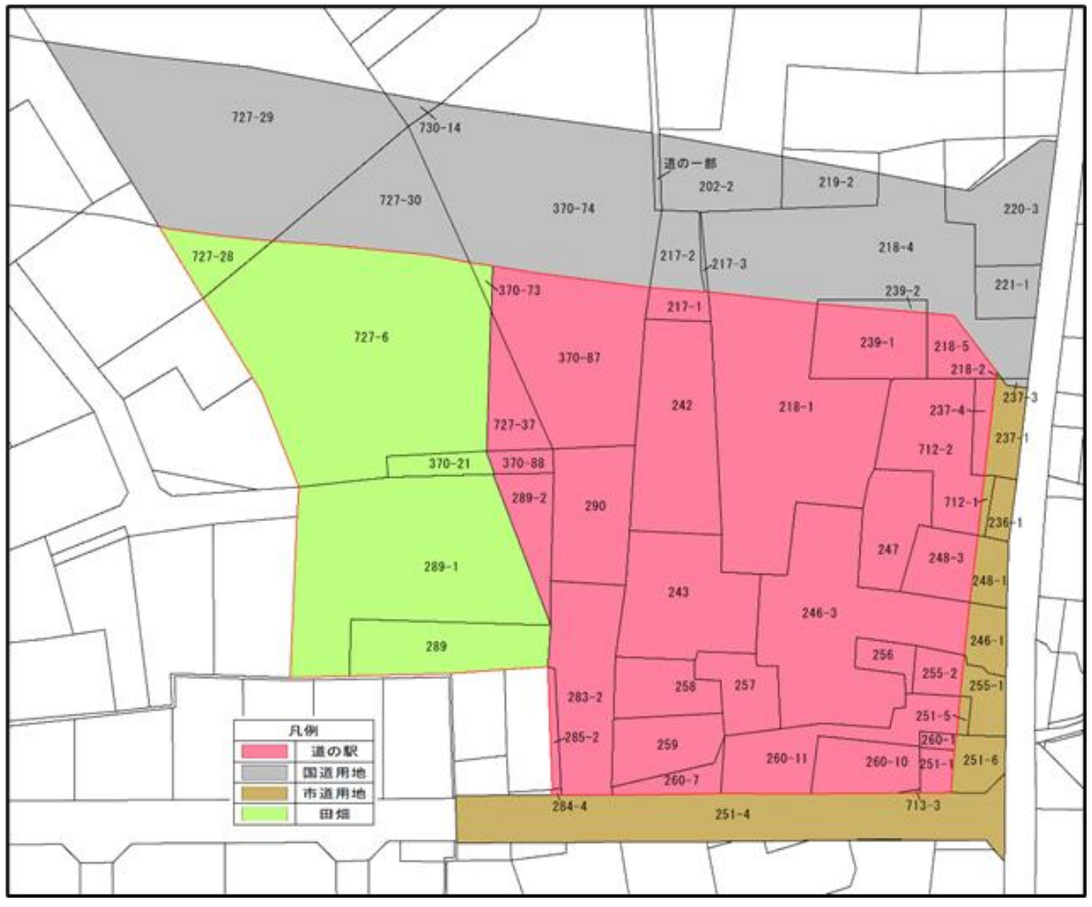
◆駐車場レイアウトの検討

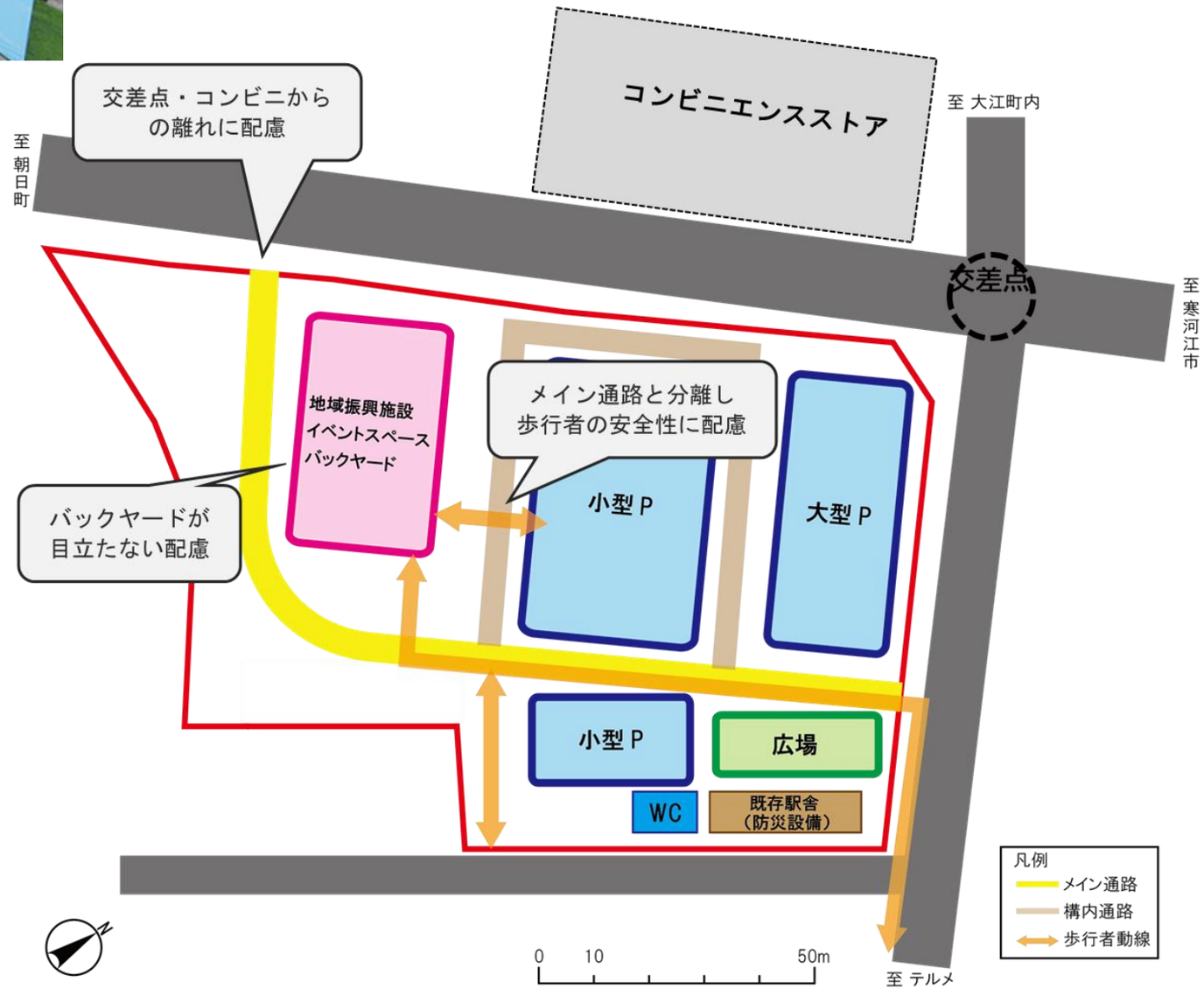
● 安全性に特に配慮し、レイアウトを検討した。

【メリット】
・国道側出入り口を南に移動して交差点からの滞留長を確保
・メイン通路を外周に沿って通し、敷地の中心部を拡大
・地域振興施設と駐車マスがメイン通路で分断されない
・高低差を利用してバックヤードを目立たないようにできる

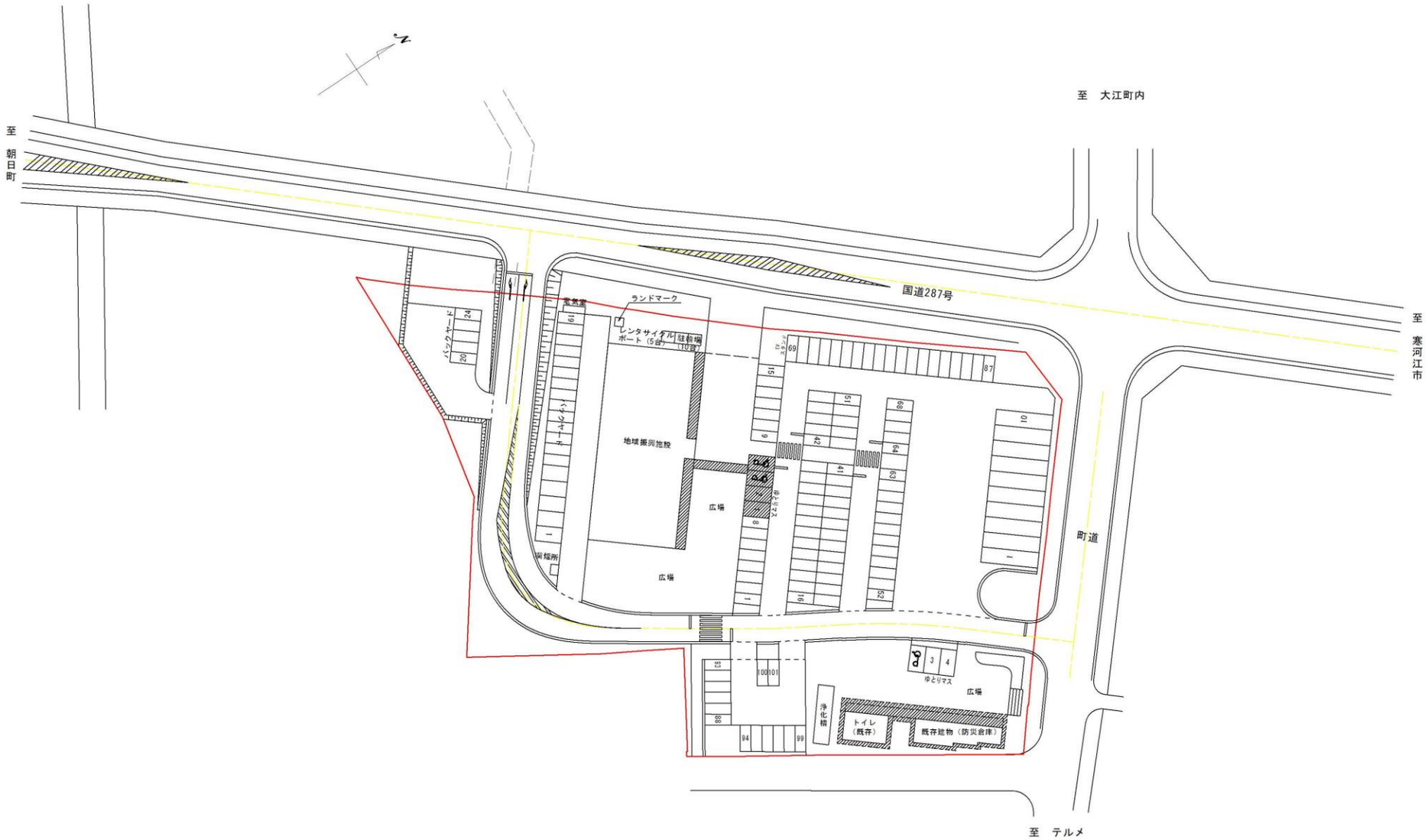
【デメリット】
・メイン通路が国道から町道に抜けているため通り抜けが懸念される
・地域振興施設とテルメ柏陵健康温泉館との距離が遠くなる

・敷地条件は現在の道の駅の敷地に隣接する田畑を追加した範囲で検討





◆駐車場レイアウトの検討



面積（㎡）

	現在	計画
敷地全体	8,186	12,180

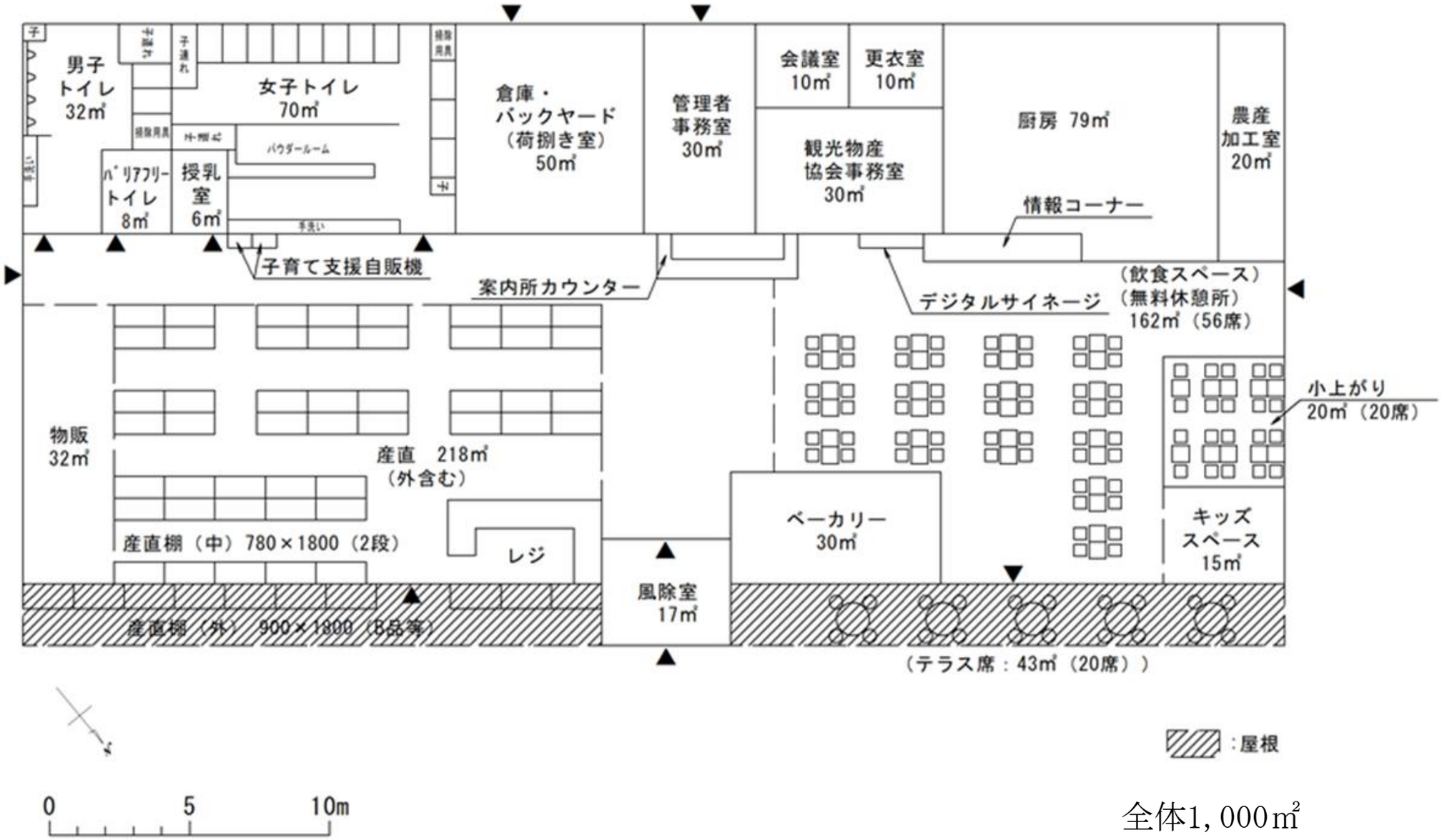
0 10 50m

S=1:500

	小型	大型	身障者	ゆとり	バックヤード
県	30	10	1	2	―
町	71	0	2	2	24
計	101	10	3	4	24

◆地域振興施設レイアウトイメージ

地域振興施設のレイアウトイメージを作成した。具体的には基本設計において検討を行う
※実施する事業内容に応じて、今後の基本設計及び実施設計で変更される可能性あり



全体1,000㎡

道の駅おおえ再整備基本計画

◆道の駅おおえの施設一覧

道の駅おおえに必要となる機能及び施設の検討結果を以下に整理した

基本機能	施設	既存施設の有無	整備の有無	整備内容
休憩機能	駐車場	小型車38台、身障者用2台、大型車7台	○	小型車101台、大型車10台、身障者3台、ゆとり4台、バックヤード24台
	EV急速充電設備	1基	○	既存の施設を移設
	トイレ	男性(大)2(小)4女性4、多機能1	○	既存トイレに加え、男（大）3（子連れ1）、男（小）4、女13（子連れ2）、子供用男女各1、多機能1、パウダールーム
	休憩スペース	あり	○	飲食スペースと兼用で56席、小上り20席、テラス席20席 24時間利用スペースは既存駅舎を利活用
情報発信機能	道路・災害情報コーナー	電光掲示板	○	情報提供設備を既存施設と地域振興施設内に設置
	観光案内所・地域情報コーナー	食堂にパンフレットラックあり	○	案内カウンター、情報コーナー、デジタルサイネージ
地域連携機能	飲食施設	食堂	○	食堂、ベーカリー
	直売所・売店	あり(産直は仮設)	○	産直・物販施設
	緑地・広場	あり	△	地域振興施設前に広場設置 （緑地は柏陵荘跡地に整備検討）
	車中泊専用エリア	なし	×	（柏陵荘跡地に整備検討）
	ターミナル	なし	×	敷地面積の都合上整備なし
防災機能	非常用電源（発電機）	なし	○	
	非常用貯水タンク		○	
	通信機能（衛星電話等）		○	
	災害用トイレ		×	敷地面積の都合上整備なし
	備蓄設備		○	既存駅舎を防災倉庫に利活用
附帯	電気室	既存施設に付随	○	
	浄化槽		○	
その他	子育て応援施設	なし	○	子育て支援自販機設置、キッズスペース、授乳室設置
	Wi-Fi環境	あり(自販機)	○	
	駐輪場	なし	○	レンタサイクルポート5台、駐輪場5台

◆年間利用者数等の想定（数値目標）

県内の道の駅の利用状況も踏まえ、以下のとおり目標値を設定した

指標	R1年度現在	整備後(目標値)
年間利用者	約20万人(推計)	40万人
年間売上	約1億円	2億円

≪参考≫R1年度　山形県観光者数調査
ふらっと　2,137.8千人
米沢　2,035.3千人
チェリーランド　1,008.8千人
川のみなと長井　501.7千人
むらやま　420.4千人
めざみの里　397.0千人
あさひまち　358.4千人
ぶな茶屋　270.2千人

◆概算工事費

道の駅再整備に係る概算工事費を算定した。なお柏陵荘利活用に係る工事費は含まない

（千円）

工種	細別	金額
測量試験費	造成設計、建築設計、用地測量、地質調査等	76,300
造成費	土工等	95,718
建築費	道路情報施設、地域振興施設等	467,000
外構費	舗装、排水、照明、充電施設、防護柵、標識、植栽、ベンチ等	349,112
撤去費	舗装、地域振興施設等	87,300
用地補償費	買収費等	5,910
総額		1,081,340

≪参考≫道の駅の総事業費(直近)
道の駅あさひまち(H27)　633百万円
道の駅川のみなと長井(H28)　1,183百万円
道の駅米沢(H30)　2,336百万円

◆事業スケジュール（予定）

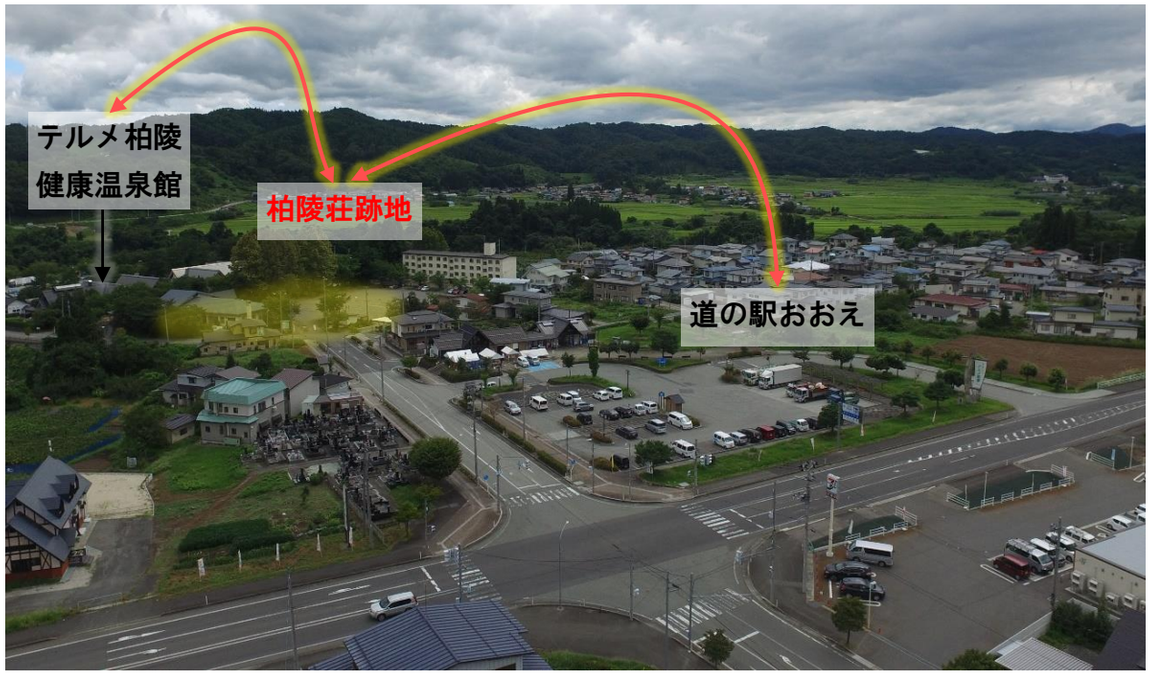
供用までの事業スケジュール案は以下のとおり

単位：千円

工種	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
測量試験費	76,300					
	基本設計	実施設計	工事監理委託			
	用地測量	開発許可				
		用地調査　等				
造成費			95,718			
			土工　等			
建築費			467,000			
			地域振興施設　等			
外構費			349,112			
			舗装			
			排水			
			植栽　等			
撤去費			87,300			
			舗装			
			植栽　等			
用地補償費		5,910				
備考				新駅舎OPEN	全面OPEN	1,081,340

◆柏陵荘跡地の再整備構想

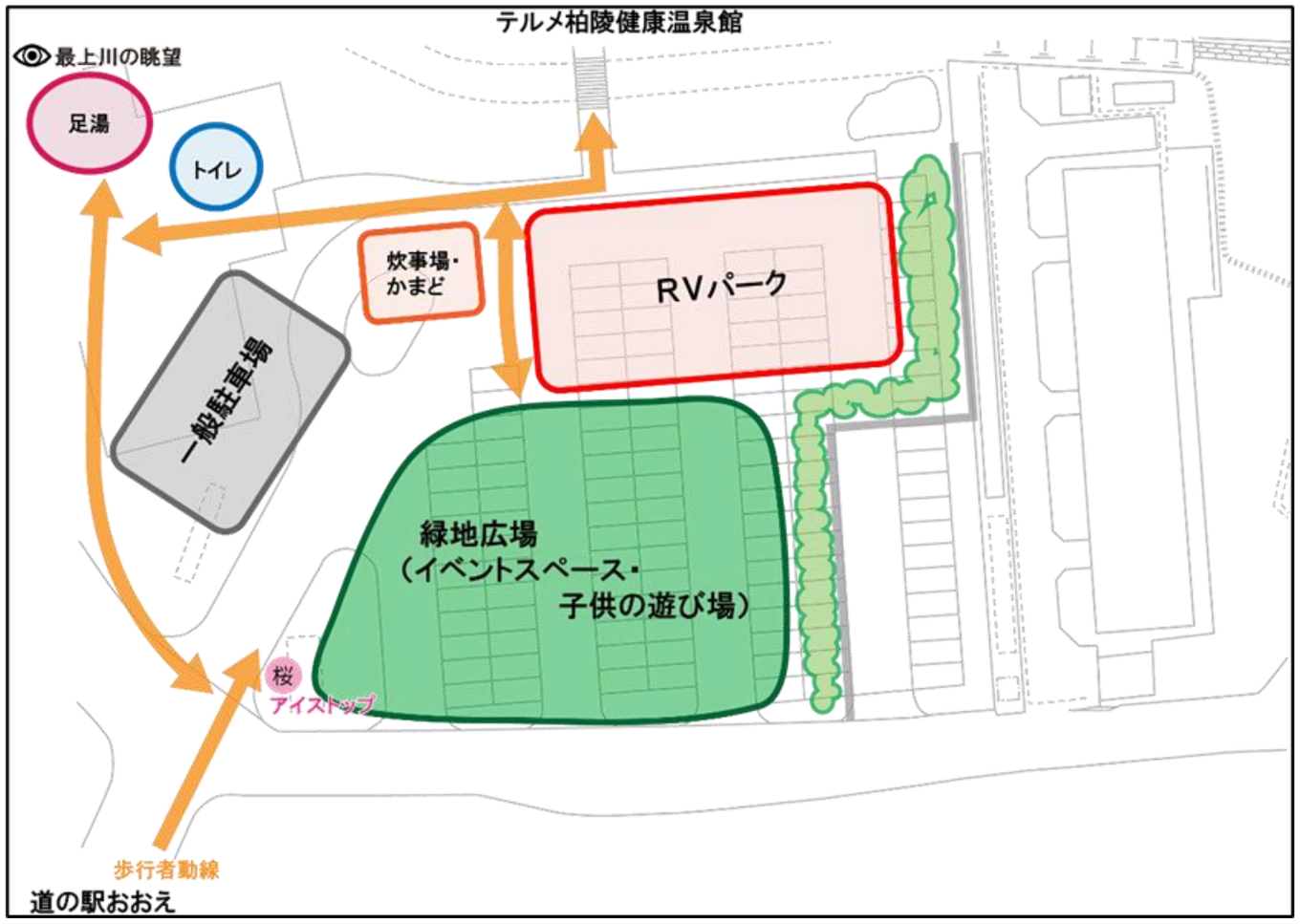
- 道の駅おおえからは、テルメ柏陵温泉健康館が見えないことから、道の駅おおえへの来訪者にテルメ柏陵健康温泉館の存在が知られにくい状況にある。
- 柏陵荘跡地を活用することで道の駅おおえの来訪者の足をテルメ柏陵健康温泉館へ向かせ、両施設の連携促進を図ることを計画している。
- 柏陵荘跡地の利用方法についても、検討を行っており、道の駅及びテルメ柏陵健康温泉館との連携する計画としたい。



＜柏陵荘跡地活用案＞

- 柏陵荘の露天風呂を活かして、最上川を望みながら浸かれる展望足湯を整備し、駐車場部分に緑地広場を整備する。緑地広場は、普段から町民が気軽に使えるように整備し、イベント等の開催時は町内外の交流の場とする。広い敷地を活かして遊具等を設置し、子育て世代をメインターゲットとする。
- また、近年、車中泊・アウトドア需要が高まっていることから、道の駅、温泉、コンビニ等が近くに立地している好条件を活かし、宿泊機能の整備を検討する。
- 道の駅からテルメ柏陵健康温泉館に至る道路に、温泉やフットパスを案内する看板を設置し、滞在・周遊を図る。

使用例
・道の駅で購入した食材でBBQ、芋煮
・季節ごとのイベント(鮎焼き、ビアガーデン、芋煮等)の開催
・町産木材を使用した遊具の設置
・教育旅行や旅行商品での体験スペースとして使用



◆イメージパース

道の駅おおえ再整備及び柏陵荘の利活用に係るイメージパースを作成した

◆PPP/PFI導入可能性の検討

＜事業手法の概要と官民間の範囲＞
道の駅において想定される事業手法と官民間の範囲を整理した

手法		事業概要	官民間の契約形態	事業範囲				施設の所有者
				設計(D)	建設(B)	維持管理(M)	運営(O)	
PFI	BTO	民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
公設民営	DBO	公共が起債や交付金等により資金を調達し、施設の設計・建設・運営等を民間事業者へ包括委託する方式	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	指定管理者制度	公共施設の維持管理・運営等を管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる方式	指定	公共	公共	民間	民間	公共

＜VFMの算定＞
・VFM（Value For Money）とは、「支払に対して価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、公設公営で事業を実施した時と、その他のPPP/PFIの手法で事業を実施した時の公共の支払額の差額を算出するもの。
・各事業手法でのVFMを算出した結果、DBO方式が最もVFMが高くなる結果となった。また従来方式である指定管理者制度においても、VFMはプラスとなった。
・一方で、事業規模が大きくはないため、BTO方式では施設整備費用等の削減額よりも、SPCの設立運営費や金利が高くなる（民間事業者が資金調達を行う）ことから、VFMがマイナスとなった。

事業手法	町の財政負担（千円）	公設公営との差額（千円）	VFM（%）
公設公営	895,687	—	—
指定管理者制度（従来方式）	858,669	37,018	4.1
DBO	833,829	62,166	6.9
BTO	983,448	-87,761	-9.8

＜サウンディング実施状況＞
・民間事業者の管理運営等の参入意向を把握するためサウンディングを実施した。
・令和3年1月25日に町内事業者向けに実施したが、町内では参入意向のある民間事業者はいなかった。
・同年2月24日、25日に町外事業者も含めて実施したところ、町外の民間事業者3者から、指定管理またはDBOの希望があったが、いずれも町内の運営会社との共同事業が前提条件だった。

事業者	参入意向	事業手法	参入への課題	その他
A事業者(町内)	なし	ー	経営者の年齢	・冬場の集客は、産直のみでは苦労するので、季節によって陳列する商品や販売スペースに工夫が必要 ・通年の集客には食やお菓子販売が効果的であると考える ・指定管理者の委託期間が短いと長期的な投資が行いにくい
B事業者(町内)	なし	ー	ー	・道の駅＝産直施設だけでは安定した集客に寄与しないと考える。特に冬期については工夫が必要
C事業者(県外設計)	ー	道の駅でDBOの実績あり	運営はハードル高い	・造成と建物の設計は一緒に行うことが望ましい ・道の駅の事例をみると従来方式でも設計段階である程度運営は決まっている ・運営はノウハウがあっても地元のことが分かっていないと難しい
D事業者(県外コンサル・運営)	希望あり	DBO方式が最も参入しやすい。PFIは民間リスクが大きい	・集客に苦労 ・地元企業との共同事業が前提	・建設コンサルだが、事業者として参加 ・集客に苦労する案件と認識、計画を見ても行政主導では大きな改善は難しい ・建設、設計、運営は極力地元企業との共同事業を想定 ・周辺施設も含めた整備を提案 ・DBOでも市場性的にギリギリでないか
E事業者(県外コンサル)	ー	ー	ー	・産直・道の駅のコンサルとして参加 ・レイアウトや導入機能、施設運営への提案あり
F事業者(県外コンサル)	ー	ー	ー	・道の駅のコンサルとして参加 ・現状、道の駅は目的地となっていないため、名物をつくるなど集客強化を行う必要
G事業者(県外建設)	希望あり	DBOがベストと考える	地元企業との共同事業が前提	・運営は、基本的には地元の地域振興に熱心な人が担うのが望ましい。 ・運営会社とJVなどが組めれば参画できる可能性がある。 ・運営の中身が具体化することで、提案事項も増えると思われる
H事業者(県外運営)	希望あり	指定管理（自由度が高いため最も参入しやすい）、DBO	地元企業との共同事業が前提	・道の駅では仕入れを絶たれると経営が成り立たなくなるなど、地元の支えが重要であるため、単独での参入はない。 ・経営リスクも地元企業等と分担したい

＜総合評価＞
・VFMの算出の結果、BTOでは財政負担の軽減が見込まれないことや、最もVFMが高くなったDBOの場合でも、サウンディングの結果地元企業による運営が必要となることから、現在の採用方式である指定管理者制度を本命とする。
・サウンディングでは町内事業者の参入意向はなかったものの、町内事業者による運営を基本として今後運営主体の検討を行うとともに、知恵やノウハウを持つ町外の民間企業との連携・共同事業の可能性を探っていく。

＜事業の実現に向けた対策＞
●管理運営
・道の駅の管理運営を行う町内運営主体の早期確立
・コンセプトを具現化する運営計画の検討及び設計への反映
・地域住民の参画促進
●施設整備
・一体型整備に向けた道路管理者(県)との調整
・施設整備に向けた財源確保
・その他、交通に係る警察との協議、用地取得に係る調整・手続き