

# 附属資料の内容

- |   |  |        |
|---|--|--------|
| 1 | 概算事業費の再検証に関する資料                            | P. 1   |
| 2 | 年間利用者数の再検証に関する資料                           | P. 2   |
| 3 | 年間売上高の再検証に関する基礎資料                          | P. 1 2 |
| 4 | 経済波及効果の再検証に関する基礎資料                         | P. 1 6 |
| 5 | 地域振興施設における指定管理者の<br>収支シミュレーションの再検証に関する基礎資料 | P. 2 0 |
| 6 | 地域振興施設のランニングコストの<br>再検証に関する基礎資料            | P. 2 9 |
| 7 | 道の駅整備予定地に広場を整備した場合の基礎資料                    | P. 3 2 |

# 道の駅を整備した場合の概算事業費

2022.9.20  
(単位：円)

2017年2月 当初		2022年10月 再検証				当初との比較
種別	概算事業費	種別	概算事業費	概算事業費のうち 支出済額	概算事業費のうち 今後支出予定額	
<b>土木費計</b>	<b>522,393,300</b>	<b>土木費計</b>	<b>861,443,203</b>	<b>84,103,091</b>	<b>777,340,112</b>	<b>339,049,903</b>
準備工	3,861,000	地質調査, 測量, 境界確定, 周知看板	11,458,800	11,458,800	0	7,597,800
護岸工	216,216,000	護岸調査, 護岸設計, 地質調査, 工事精算金, 貝移植, 改修工事		23,677,091		
整地工	92,664,000	樹木調査, 伐開整地1, 伐開整地2	48,967,200	48,967,200	0	-43,696,800
舗装工	101,312,640	場内土木工事		0		
広場・植栽工	108,339,660					
<b>追加工事(土木)計</b>	<b>0</b>	<b>追加工事(土木)計</b>	<b>146,847,200</b>	<b>25,207,200</b>	<b>121,640,000</b>	<b>146,847,200</b>
上下水道敷設工(場外)	0	設計, 敷設工事, 県南水道加入金		24,019,200		
埋設物	0	測量, 調査, 処理		1,188,000		
電柱移設	0	電柱移設		0		
桁下防護工	0	桁下防護工		0		
<b>建築費計</b>	<b>1,188,415,800</b>	<b>建築費計</b>	<b>1,530,520,500</b>	<b>51,040,800</b>	<b>1,479,479,700</b>	<b>342,104,700</b>
建築工	875,674,800	設計, 単価入替, 建築工事, 工事監理		51,040,800		
設備工	171,428,400	機械設備工事		0		
供給処理施設工(場内)	77,220,000	電気設備工事		0		
電気・通信工(場内)	64,092,600					
<b>計画など計</b>	<b>0</b>	<b>計画など計</b>	<b>21,911,310</b>	<b>21,911,310</b>	<b>0</b>	<b>21,911,310</b>
基本構想	0	基本構想	3,348,000	3,348,000	0	3,348,000
基本計画	0	基本計画	8,478,000	8,478,000	0	8,478,000
管理運営調査	0	管理運営調査	3,875,310	3,875,310	0	3,875,310
総合プロデュース	0	総合プロデュース	6,210,000	6,210,000	0	6,210,000
<b>合計</b>	<b>1,710,809,100</b>	<b>合計</b>	<b>2,560,722,213</b>	<b>182,262,401</b>	<b>2,378,459,812</b>	<b>849,913,113</b>

※当初の概算事業費には場外の  
上下水道工事や計画策定などの  
費用は含まれていません。

※アンダーラインの項目は今後予定される工事等です。

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。

(龍ヶ崎市情報公開条例第9条第6号該当)

# 年間利用者数の再検証（面前道路交通量編）

（管理運営調査報告書P5～7関連）

2022.9.6

## 1. 面前道路交通量

【2017年2月 当初】

2013年7月に牛久沼東交差点（道の駅整備予定地の北側近傍）で調査された12時間道路交通量を基礎値として、2010年度道路交通センサス（当時最新）の昼夜率（1.50）を乗じて1日の交通量を算出しています。

小型車		バス		大型車		合計	
実測値	換算値	実測値	換算値	実測値	換算値	実測値	換算値
20,480	30,720	57	84	3,801	5,701	24,338	<b>36,505</b>

※二輪車などは調査対象外

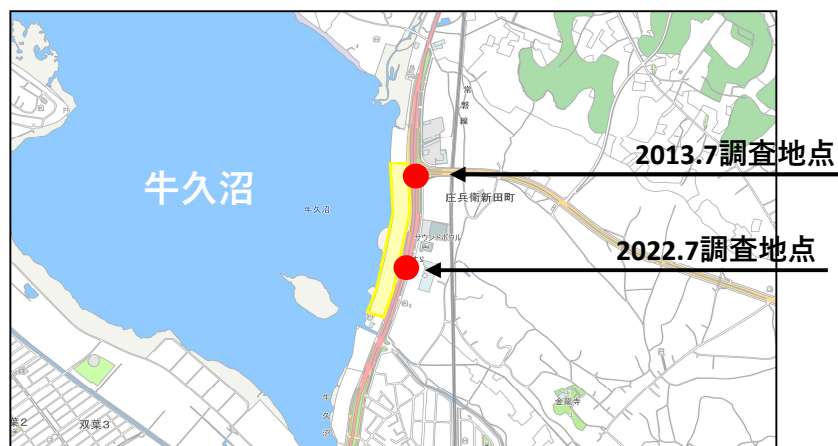
【2022年10月 再検証】

2022年7月28日に道の駅整備予定地の前面で調査した12時間道路交通量を基礎値として、2015年度道路交通センサス（現在最新）の昼夜率（1.53）を乗じて1日の交通量を算出しました。

小型車		バス		大型車		合計	
実測値	換算値	実測値	換算値	実測値	換算値	実測値	換算値
25,032	38,299	25	38	3,213	4,916	28,270	<b>43,253</b>

※二輪車などは調査対象外

調査位置図



面前道路交通量 = 36,505台 → 43,253台 (6,748台の増加)

一方、2015年度道路交通センサスでは23,046台の交通量が確認されており、2013年から2022年までの数値を見ると、交通量は一方的な増加傾向にあるとは言えないことが確認されました。

【2015年度道路交通センサス】※管理運営調査時点では未公表

小型車	大型車	合計
19,300	3,746	<b>23,046</b>

【過去の交通量一覧】

調査年	小型車	大型車	合計
2013年	30,720	5,785	<b>36,505</b>
2015年	19,300	3,746	<b>23,046</b>
2022年	38,299	4,954	<b>43,253</b>
平均値	29,440	4,828	<b>34,268</b>

## 2. 立地条件類似する他の道の駅の利用率

【2017年2月 当初】

利用率の算出には以下の式を用いて算出しています。

年間利用者数や年間営業日数は、2015年度を対象に実施された立地条件が類似する他の道の駅に対するアンケート調査の結果です。また、面前道路交通量は、2010年度道路交通センサス（当時最新）の数値を使用しています。

《道の駅の利用率の算出式》

年間利用者数（人）÷面前道路交通量（台/日）÷年間営業日数（日）×100

施設名	年間利用者数 （人）	面前道路交通量 （台/日）	年間営業日数 （日）	利用率 （%）
道の駅A	481,291	32,527	365	4.05387979
道の駅B	686,534	41,129	365	4.573208851
道の駅C	789,612	37,500	365	5.768854795
道の駅D	1,616,000	54,839	338	8.718366653
道の駅E	634,000	24,543	361	7.155737632
平均利用率				<b>6.054009544</b>

（報告書での表記は6.1%）

【2022年10月 再検証】

再検証では管理運営時と同様の式を用いて算出しました。

年間利用者数や年間営業日数は、立地条件が類似する他の道の駅に加えて、近年、県内で開業した道の駅にアンケート調査しました。また、基本的に過去5年間（2017年～2021年）の年間利用者数と年間売上高を聞き取り、近年の新型コロナウイルス感染拡大防止を目的とする行動制限の影響を考慮しました。各道の駅の面前道路交通量は2015年度道路交通センサス（現在最新）の数値を採用しました。

施設名	年間利用者数 （人）	面前道路交通量 （台/日）	年間営業日数 （日）	利用率 （%）
道の駅A	524,201	17,649	362	8.204822147
道の駅B	1,037,150	45,493	365	6.246030926
道の駅C	644,129	28,932	365	6.099602469
道の駅D	1,298,734	58,915	338	6.521952447
道の駅E	542,143	27,685	362	5.409545229
平均利用率				<b>6.496390644</b>

他の道の駅の利用率 = 6.054…% → 6.496…% (0.442…%増)

【参考】近年、県内で開業した道の駅の状況

施設名	年間利用者数 （人）	面前道路交通量 （台/日）	年間営業日数 （日）	利用率 （%）
道の駅F	967,563	9,412	350	29.37171392
道の駅G	493,887	13,813	107	33.41610335

※道の駅Fは過去2年間の平均利用率。道の駅Gは開業から当該年度末までの利用率。

### 3. 年間利用者数

【2017年2月 当初】

年間利用者数の算出には以下の式を用いて算出しています。

面前道路交通量や立地条件が類似する他の道の駅の平均利用率は前段（1及び2）で算出された数値を使用しています。

《年間利用者数の算出式》

面前道路交通量（台/日）×年間営業日数（日）×立地条件が類似する他の道の駅の平均利用率（％）

面前道路交通量	年間営業日数	立地条件が類似する他の道の駅の利用率	年間利用者数
36,505	365	6.054009544	<b>806,656</b>

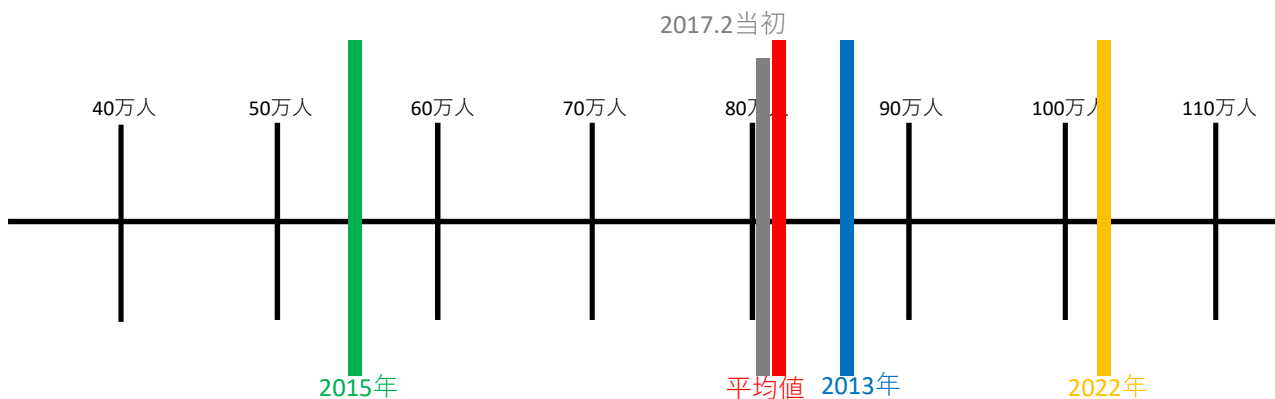
【2022年10月 再検証】

再検証では管理運営時と同様の式を用いて算出しました。

面前道路交通量は、調査年により増減の幅が大きいことから、各調査年の数値に加えて平均値も使用しました。また、立地条件が類似する他の道の駅の利用率は、改めて算出された数値を使用しました。

調査年	面前道路交通量	年間営業日数	立地条件が類似する他の道の駅の利用率	年間利用者数
2013年	36,505	365	6.496390644	<b>865,600</b>
2015年	23,046	365	6.496390644	<b>546,463</b>
2022年	43,253	365	6.496390644	<b>1,025,608</b>
平均値	34,268	365	6.496390644	<b>812,557</b>

【検証結果】



面前道路交通量による年間利用者数は、調査年により大きなバラつきがありますが、平均値は管理運営調査時の数値とほぼ同等（5,911人の微増）と算出されました。

一方で、直近（2022年）の年間利用者数に注目してみると、道路交通量の増加と立地条件が類似する他の道の駅の利用率の上昇から、約100万人の数値が確認できました。

## 交通量調査集計表

調査日：2022.7.28

調査箇所：国道6号（仮称）道の駅龍ヶ崎整備予定地前：上り1車線

時間帯	バス	大型車	小型車	計
7:00~8:00	1	103	1144	1248
8:00~9:00	0	147	892	1039
9:00~10:00	2	218	775	995
10:00~11:00	0	181	831	1012
11:00~12:00	2	195	891	1088
12:00~13:00	1	114	816	931
13:00~14:00	2	125	898	1025
14:00~15:00	1	144	1013	1158
15:00~16:00	0	106	883	989
16:00~17:00	0	84	1936	2020
17:00~18:00	0	91	1371	1462
18:00~19:00	1	26	972	999
計	10	1534	12422	13966

## 交通量調査集計表

調査日：2022.7.28

調査箇所：国道6号（仮称）道の駅龍ヶ崎整備予定地前：下り2車線

時間帯	バス	大型車	小型車	計
7:00~8:00	1	138	1280	1419
8:00~9:00	1	104	1238	1343
9:00~10:00	1	181	956	1138
10:00~11:00	3	177	853	1033
11:00~12:00	0	207	922	1129
12:00~13:00	1	159	864	1024
13:00~14:00	1	181	846	1028
14:00~15:00	0	141	803	944
15:00~16:00	3	165	1079	1247
16:00~17:00	1	100	1028	1129
17:00~18:00	1	85	1506	1592
18:00~19:00	2	41	1235	1278
計	15	1679	12610	14304

昼間12時間交通量（全車上下計）：28270台

28270台×1.53（昼夜率）=43253台（24時間交通量）

# 年間利用者数の再検証（ハフモデル：広域商圈編）

（管理運営調査報告書P5～8関連）

2022.9.6

**ハフモデル**＝消費者がある店舗に買い物に出かける確率を、他の店舗との競合状況を考慮しながら予測する計算方法です。

（1960年代に、米国の経済学者David Huff博士が考案したモデル）

- ・店舗の面積が広ければ広いほど、利用する確率が高くなる。
- ・店舗までの距離が遠ければ遠いほど、利用する確率が低くなる。など

**設定商圈**＝ドライブ旅行の平均片道移動時間は(株)JTB総研「ドライブ旅行に関するアンケート調査」によると110分とされておりますが、道の駅龍ヶ崎は最終目的地とした来訪ではなく、立寄り地としての利用が想定されることから、移動時間30分を減じて、80分圏内の各市区町村を対象としています。

（単位：人）

2017年2月 当初	
ハフモデル①（サービスエリアと想定した場合）※1	970,865
ハフモデル②（パーキングエリアを対象とした場合）※2	545,029

※1＝駐車台数は小型車288台，大型車38台。

※2＝駐車台数は小型車99台，大型車32台。

※ドライブ旅行者を想定した年間利用者数を算出しています。



（単位：人）

2022年10月 再検証		当初との比較
ハフモデル①（サービスエリアを対象とした場合）※1	784,451	-186,414
ハフモデル②（パーキングエリアを対象とした場合）※2	403,644	-141,385

※1＝駐車台数は小型車312台，大型車41台。

※2＝駐車台数は小型車107台，大型車35台。（実施設計採用数値）

※当初におけるハフモデルによる計算では、ドライブ旅行者を対象として計算しているところですが、現在のコンサルタントの考察では「ドライブ旅行者は近隣の道の駅に立ち寄る可能性は低い」との見解から、再検証では足元商圈内（45分圏内）の利用者を除いて計算しました。

広域商圈における年間利用者数

道の駅の利用者について、上記のとおりドライブ旅行者などの広域商圈からの利用者がある一方、地域住民による日常生活における利用者もいます。この実態を踏まえて、ハフモデルを参考にした年間利用者数の再検証では、**上記の広域商圈における年間利用者数に加えて、一次商圈（足元商圈）における年間利用者数も含めて算出することとします。**



# 年間利用者数の再検証（ハフモデル：一次商圈編）

## 一次商圈における年間利用者数の算出

- ・道の駅利用者はドライブ旅行者を想定した広域商圈からの利用者に加え、日常生活における地域住民の利用、つまり一次商圈における利用が想定されます。
- ・一次商圈における年間利用者数の算出には、以下の式を用いて算出しました。

### 《計算式》

$$\text{一次商圈の年間利用者数} = \text{一次商圈内の世帯総数} \times \text{道の駅の年間延べ利用日数割合}$$

### 一次商圈 = 半径8km

- ・一般の小売店と競合しながら日常的に近隣消費者が利用する場合の農産物直売所の商圈（自動車を利用）は25分という研究報告論文が出されていますが、今回の再検証では便宜的にその半分の時間として商圈を設定します。【自動車で12.5分圏内】
- ・道の駅整備予定地の面前道路（国道6号）における、混雑時旅行速度の上下線平均値。  
【37.95km/h】 ※平成27年度道路交通センサスより算出
- ・一次商圈の半径 = 8km 【(25分 ÷ 2 ÷ 60分) × 37.95km/h = 7.9km ≒ 8km】

### 一次商圈内の世帯総数 = 102,875世帯

- ・政府統計ポータルサイト（JSTAT MAP）から、本道の駅を中心にした半径8km圏内の世帯総数を算出します。

### 道の駅の年間延べ利用者日数割合 = 2044.8%

- ・農林水産省「平成30年度農林水産情報交流ネットワーク事業全国調査～買い物と食事に関する意識・意向調査」より、地域住民が農産物直売所を利用する頻度や割合を抽出しています。【1週当たりの延べ利用者日数割合42.6%】

利用頻度	割合	利用日数の設定 (回/週)	1週当たりの 延べ利用者日数割合
ほとんど毎日	1.0%	6.0	6.0%
2日に1回	1.4%	3.5	4.9%
1週間に1~2回	21.1%	1.5	31.7%
計	23.5%		<b>42.6%</b>

- ・上記で算出した1週当たりの利用者日数割合42.6%に年間利用割合を加味します。  
【42.6% × 4週/月 × 12か月 = 2044.8%】

$$\text{一次商圈における年間利用者数} \quad 102,875\text{世帯} \times 2044.8\% = 2,103,588\text{人}$$

## 一次商圈における年間利用者数の算出結果

上記の設定から一次商圈における年間利用者数は**2,103,588人**と算出されたところですが、利用者は同一商圈内に立地する他の農産物直売所を分散利用することを想定して、一次商圈内の年間利用者数は**210,000人**（2,103,588人 ÷ 10箇所 = 210,359人 ≒ 210,000人）と算定します。

## 年間利用者数の再検証（ハフモデル編：まとめ）

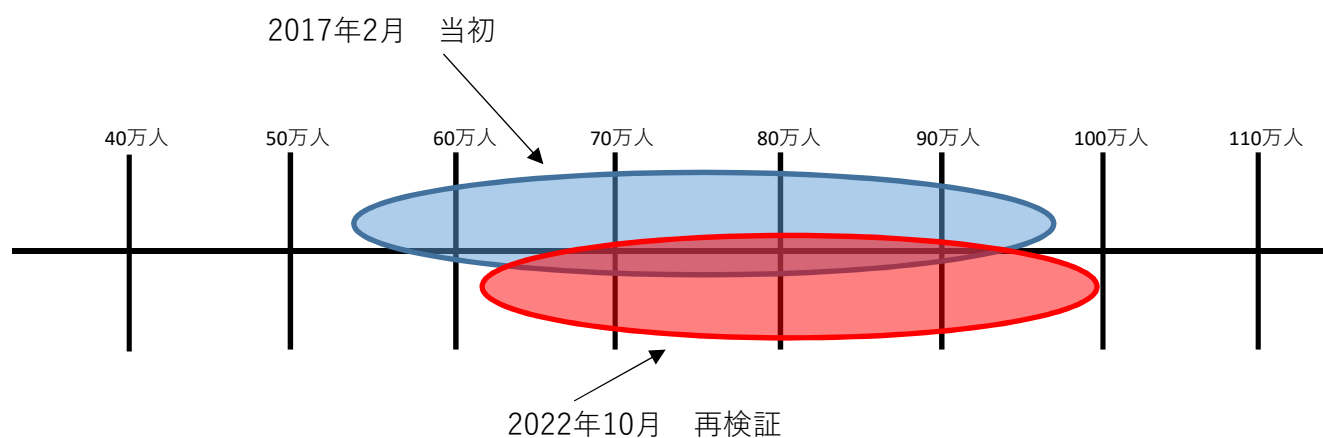
（単位：人）

2017年2月 当初	
ハフモデル①（サービスエリアを対象とした場合）	970,865
ハフモデル②（パーキングエリアを対象とした場合）	545,029



（単位：人）

2022年10月 再検証				当初との比較
	広域商圈における年間利用者数	一次商圈における年間利用者数	計	
ハフモデル①（サービスエリアを対象とした場合）	784,451	210,000	994,451	23,586
ハフモデル②（パーキングエリアを対象とした場合）	403,644	210,000	613,644	68,615



### 【検証結果】

ハフモデルによる年間利用者数の算定数値は、サービスエリア及びパーキングエリアともに増加していることが確認できます。

道の駅整備予定地を基点にした一次商圈(半径8km圏内)及び一次商圈内の世帯総数と農産物直売所



出典: 政府統計の総合窓口(e-Stat)(<https://www.e-stat.go.jp/>)  
「2020年国勢調査結果」(総務省)を加工して作成

- ◆ 道の駅整備予定地
- ◆ 【8km圏内における農産物直売所一覧】

- ・たつのこ産直市場(龍ヶ崎市)
- ・ふるさと村農産物販売所龍ヶ崎店(龍ヶ崎市)
- ・みずほの村市場牛久店(牛久市)
- ・JA水郷つくば 下根直売所(牛久市)
- ・大地のめぐみ 大きなかぶ直売所(阿見町)

- ・農産物直売所やさい村(つくば市)
- ・農産物直売所なの花(つくば市)
- ・農産物直売所やさいINO(取手市)
- ・JA茨城みなみ 農産物直売所夢とりで(取手市)

# 年間利用者数の再検証（総括）

（管理運営調査報告書P5～6関連）

2022.9.6

## 【面前道路交通量編】

2017年2月 当初	
2013年調査	806,656



2022年10月 再検証		当初との比較
2013年調査	865,600	58,944増
2015年調査	546,463	260,193減
2022年調査	1,025,608	218,952増
平均値	812,557	5,901増

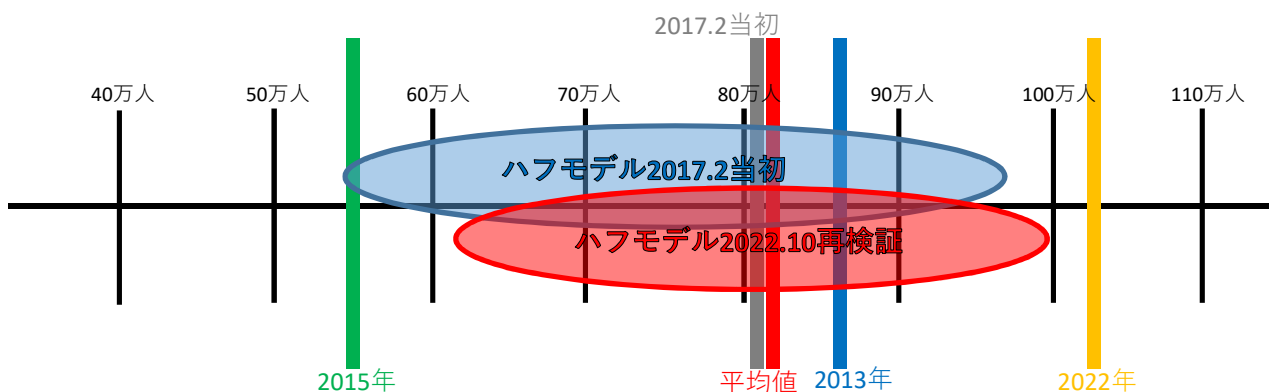
## 【ハフモデル編】

2017年2月 当初	
サービスエリアを対象とした場合	970,865
パーキングエリアを対象とした場合	545,029



2022年10月 再検証		当初との比較
サービスエリアを対象とした場合	994,451	23,586増
パーキングエリアを対象とした場合	613,644	68,615増

## 【検証結果】



面前道路交通量を参考とした年間利用者数は、平均値を見ると管理運営調査時の数値とほぼ同等程度の結果が示されましたが、各調査年の数値を見ると、増減の幅が大きいたことが確認できます。一方、ハフモデルを参考とした年間利用者数は、サービスエリア・パーキングエリアともに管理運営調査時点から増加の傾向が示されました。また、その中間値付近には面前道路交通量により算出された値が3つ集中していることが確認できます。

この結果を踏まえて、目標年間利用者数は管理運営調査時点の700,000人から**800,000人**に改めます。また、面前道路交通量の増減の幅を考慮して、年間売上高などの再検証では下限値の**550,000人**と上限値の**1,000,000人**も参考として計算していくものとします。

# 年間売上高の再検証

(管理運営調査報告書P9～関連)

2022.9.26

【2017年2月 当初】

年間売上高は、立地条件が類似する他の道の駅における施設別の割合と、一人当たりの客単価から算出しています。立地条件が類似する道の駅の年間利用者数と年間売上高は、2015年度の状況をアンケート調査しています。

施設名	年間利用者数 (人)			年間売上高 (千円)			客単価 (円/人)	
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設
道の駅A	367,542	113,749	481,291	555,021	89,623	644,644	1,510	788
道の駅B	382,372	303,162	686,534	527,382	200,562	727,944	1,379	662
道の駅D	1,202,000	415,000	1,616,000	1,222,910	284,300	1,507,210	1,017	685
道の駅E	552,000	112,000	664,000	778,600	69,500	848,100	1,411	621
平均	625,979	235,978	861,956	770,978	160,996	931,975	<b>1,300</b>	<b>700</b>
割合	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>	—	—	—	—	—

施設名	年間利用者数	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	700,000	70%	1,300	637,000
飲食施設	700,000	30%	700	147,000
合計	—	—	—	<b>784,000</b>

【2022年10月 再検証】※アンケートに協力していただいた道の駅の意向により売上高は非公表。

## 1. 立地条件が類似する他の道の駅などに対するアンケート調査と施設別の利用割合

年間売上高の算出基礎となる施設別の割合と年間売上高は、立地条件が類似する他の道の駅に加えて、近年、県内で開業した道の駅に対して、改めてアンケート調査しました。また、改めて実施したアンケート調査では、過去5年間（2017年度～2021年度）の年間利用者数と年間売上高を聞き取り、近年の新型コロナウイルス感染拡大防止を目的とした行動制限の影響を考慮しました。

施設名	年間利用者数（人）			年間売上高（千円）			客単価（円/人）	
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設
道の駅A	326,246	197,955	524,201				1,653	597
道の駅B	580,804	456,346	1,037,150				1,408	697
道の駅C	470,214	173,915	644,129				1,391	770
道の駅D	1,298,734	216,519	1,515,253				—	—
道の駅E	449,979	92,164	542,143				2,099	891
道の駅F	706,321	261,242	967,563				1,266	701
平均	638,716	233,024	871,740	769,926	167,086	937,012	1,563	731
割合	73%	27%	100%	—	—	—	—	—

※道の駅Aの年間利用者数は過去4年間（2018年度～2021年度）の平均値です。

※道の駅B、Eにおける年間利用者数及び年間売上高の内訳は、合計数に対して管理運営調査時における当該道の駅の利用割合を乗じて算出した推計値です。

※道の駅Cにおける年間利用者数及び年間売上高の内訳は、合計数に対して管理運営調査時における全体の割合を乗じて算出した推計値です。

※道の駅Dの売上高についてはご回答いただけませんでした。

※道の駅Fは過去2年間（2020年度～2021年度）の平均値です。年間利用者数及び年間売上高の内訳は、合計数に対して管理運営調査時における全体の利用割合を乗じて算出した推計値です。

## 2. 一人当たりの客単価

一人当たりの客単価の設定について、管理運営調査時は施設別でそれぞれ平均値を採用していましたが、再検証での物販施設の客単価は、主に単価の安い野菜などをメインにした産直市場としての利用が想定されることから、他の道の駅の客単価下限値（1,266円）を採用します（参考：たつのご産直市場の客単価＝1,334円）。また、飲食施設の客単価は、一定の交通量があるなかで、フードコートなどは他の道の駅と同等の利用が想定されることから、他の道の駅の客単価平均値（731円）を採用します。

	物販施設	飲食施設
2017年2月当初	1,300	700
2022年10月再検証	1,266（下限値）	731（平均値）
比較	34減	31増

【参考】道の駅Gについて、年間を通した営業実績が無いため、参考とします。

施設名	年間利用者数（人）			売上高（千円）			客単価（円/人）	
	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設	合計	物販施設	飲食施設
道の駅G	272,797	221,090	493,887				2,031	843

# 年間売上高の再検証

2022.9.26

## 【2017年2月 当初】

	年間利用者数 (人)	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	700,000	70%	1,300	637,000
飲食施設	700,000	30%	700	147,000
合計	—	—	—	<b>784,000</b>



## 【2022年10月 再検証】

	年間利用者数 (人)	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	800,000	73%	1,266	739,344
飲食施設	800,000	27%	731	157,896
合計	—	—	—	<b>897,240</b>

## 【検証結果】

年間売上高は当初の算出方法を踏襲しながら年間利用者数、利用割合、客単価の変動を踏まえて算出しました。

物販施設の客単価は、主に単価の安い野菜などをメインにした産直市場としての利用が想定されることから、他の道の駅の客単価下限値（1,266円）を採用します（参考：たつのご産直市場の客単価=1,334円）。

飲食施設の客単価は、一定の交通量があるなかで、フードコートなどは他の道の駅と同等の利用が想定されることから、他の道の駅の客単価平均値（731円）を採用します。

また、再検証で算出された年間利用者数の増減の幅を考慮して、年間利用者数に応じた年間売上高を算出しています。

## 【参考】年間利用者数に応じた年間売上高

### 【年間利用者数が55万人（下限値）の場合】

	年間利用者数 (人)	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	550,000	73%	1,266	508,299
飲食施設	550,000	27%	731	108,554
合計	—	—	—	<b>616,853</b>

### 【年間利用者数が80万人（中間値）の場合】

	年間利用者数 (人)	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	800,000	73%	1,266	739,344
飲食施設	800,000	27%	731	157,896
合計	—	—	—	<b>897,240</b>

### 【年間利用者数が100万人（上限値）の場合】

	年間利用者数 (人)	割合	客単価 (円)	年間売上高 (千円)
物販施設	1,000,000	73%	1,266	924,180
飲食施設	1,000,000	27%	731	197,370
合計	—	—	—	<b>1,121,550</b>

# 物販施設における売上構成の再検証

(管理運営調査報告書P10関連)

2022.10.28

## 【2017年2月 当初】

物販施設における商品カテゴリー別の売上構成は、立地条件が類似する他の道の駅に対するアンケート調査の結果を基に算出しています。(アンケート調査は2015年度を対象)

### 年間利用者数700,000人、物販施設における年間売上高637,000千円とした場合

商品カテゴリー	道の駅A	道の駅C	道の駅D	道の駅E	平均	物販施設の売上構成(千円)
農産物	77%	44%	36%	50%	52%	331,240
農産加工品	8%	11%	3%	10%	8%	50,960
商工品	15%	45%	61%	40%	40%	254,800
計	100%	100%	100%	100%	100%	637,000

## 【2022年10月 再検証】

物販施設における商品カテゴリー別の売上構成について、改めて実施した立地条件が類似する他の道の駅などに対するアンケート調査では、ご回答いただけなかったことから、管理運営コンサルタントに対して聞き取り調査を実施し、物販施設における商品カテゴリー別の売上構成を設定しました。

### 年間利用者数800,000人、物販施設における年間売上高739,344千円とした場合

商品カテゴリー	全国27か所の道の駅(コンサルタントからの聞き取り)	物販施設の売上構成(千円)
農産物	52.6%	388,895
農産加工品	18.5%	136,779
商工品	28.9%	213,670
計	100%	739,344

※管理運営コンサルタントから聞き取ったのは、2016年度から2022年度における全国27か所の道の駅から収集された商品カテゴリー別の売上構成の平均値です。商工品の割合は減少し、農産加工品は上昇しています。これは地産地消が進んだ結果であり、スーパーや直売所でも同様に農産加工品の売上が伸びていることから、妥当なものとして採用しました。

## 【参考】年間利用者数や年間売上高に応じた、物販施設における売上

### 年間利用者数550,000人、物販施設における年間売上高508,299千円とした場合

商品カテゴリー	全国27か所の道の駅(コンサルタントからの聞き取り)	物販施設の売上構成(千円)
農産物	52.6%	267,365
農産加工品	18.5%	94,035
商工品	28.9%	146,898
計	100%	508,299

### 年間利用者数1,000,000人、物販施設における年間売上高924,180千円とした場合

商品カテゴリー	全国27か所の道の駅(コンサルタントからの聞き取り)	物販施設の売上構成(千円)
農産物	52.6%	486,119
農産加工品	18.5%	170,973
商工品	28.9%	267,088
計	100%	924,180



【2022年10月 再検証】 概算事業費約25.6億円の経済波及効果

H27年表(現在最新) (管理運営調査報告書P33~36関連)

(単位:百万円, 人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)		雇用者誘発数	
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林漁業	0	2	3	5	2	0	0
06 鉱業	0	1	0	1	0	0	0
11 飲食料品	0	0	18	19	7	2	1
15 繊維製品	0	0	0	1	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	39	1	40	15	6	1
20 化学製品	0	9	5	13	4	1	0
21 石油・石炭製品	0	21	10	31	9	0	0
22 プラスチック・ゴム製品	0	5	1	6	2	1	0
25 窯業・土石製品	0	52	0	53	28	10	2
26 鉄鋼	0	55	0	55	14	3	0
27 非鉄金属	0	8	0	8	2	1	0
28 金属製品	0	82	1	82	38	18	4
29 はん用機械	0	3	0	4	1	1	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	6	1	7	3	2	0
34 情報通信機器	0	0	0	1	0	0	0
35 輸送機械	0	0	1	1	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	3	2	6	2	1	0
41 建設	2,560	5	3	2,567	1,206	905	185
46 電力・ガス・熱供給	0	20	21	41	17	1	0
47 水道	0	3	5	9	5	1	0
48 廃棄物処理	0	8	2	10	6	4	1
51 商業	0	113	89	202	141	83	24
53 金融・保険	0	29	39	68	46	22	3
55 不動産	0	19	144	163	141	7	1
57 運輸・郵便	0	94	33	127	68	37	9
59 情報通信	0	19	19	38	21	7	1
61 公務	0	8	3	11	10	7	1
63 教育・研究	0	0	11	12	9	4	1
64 医療・福祉	0	0	29	30	19	15	3
65 他に分類されない会員制団体	0	3	5	8	5	4	1
66 対事業所サービス	0	172	24	196	123	72	18
67 対個人サービス	0	1	56	57	32	15	7
68 事務用品	0	3	1	4	0	0	0
69 分類不明	0	33	2	34	14	0	0
合計	2,560	818	531	3,909	1,989	1,230	267

【2022年10月 再検証】 年間売上高897,240千円(年間利用者数80万人)の経済波及効果

H27年表(現在最新) (管理運営調査報告書P33~36関連)

(単位:百万円, 人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)		雇用者誘発数	
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林漁業	274	12	1	286	140	29	13
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	60	16	3	79	28	8	2
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	4	0	4	2	1	0
20 化学製品	0	9	1	10	3	1	0
21 石油・石炭製品	0	5	2	6	2	0	0
22 プラスチック・ゴム製品	0	1	0	1	0	0	0
25 窯業・土石製品	0	0	0	1	0	0	0
26 鉄鋼	0	0	0	0	0	0	0
27 非鉄金属	0	0	0	0	0	0	0
28 金属製品	0	1	0	1	0	0	0
29 はん用機械	0	0	0	0	0	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	0	0	0	0	0	0
34 情報通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	0	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	1	0	1	1	0	0
41 建設	0	2	0	3	1	1	0
46 電力・ガス・熱供給	0	13	3	17	7	1	0
47 水道	0	2	1	3	2	0	0
48 廃棄物処理	0	2	0	3	2	1	0
51 商業	178	28	15	221	154	91	27
53 金融・保険	0	6	6	12	8	4	1
55 不動産	0	8	24	32	28	1	0
57 運輸・郵便	23	28	5	56	30	16	4
59 情報通信	0	7	3	10	5	2	0
61 公務	0	1	1	1	1	1	0
63 教育・研究	0	0	2	2	2	1	0
64 医療・福祉	0	0	5	5	3	3	1
65 他に分類されない会員制団体	0	1	1	2	1	1	0
66 対事業所サービス	0	25	4	29	18	11	3
67 対個人サービス	106	1	9	116	65	30	14
68 事務用品	0	1	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	3	0	4	1	0	0
合計	640	178	87	906	503	202	66

【2022年10月 再検証】 年間売上高616,853千円(年間利用者数55万人)の経済波及効果

H27年表(現在最新) (管理運営調査報告書P33~36関連)

(単位:百万円, 人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)		雇用者誘発数	
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林漁業	188	8	0	197	96	20	9
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	41	11	2	54	19	6	2
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	3	0	3	1	0	0
20 化学製品	0	6	1	7	2	0	0
21 石油・石炭製品	0	3	1	4	1	0	0
22 プラスチック・ゴム製品	0	1	0	1	0	0	0
25 窯業・土石製品	0	0	0	0	0	0	0
26 鉄鋼	0	0	0	0	0	0	0
27 非鉄金属	0	0	0	0	0	0	0
28 金属製品	0	1	0	1	0	0	0
29 はん用機械	0	0	0	0	0	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	0	0	0	0	0	0
34 情報通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	0	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	1	0	1	0	0	0
41 建設	0	2	0	2	1	1	0
46 電力・ガス・熱供給	0	9	2	11	5	0	0
47 水道	0	1	1	2	1	0	0
48 廃棄物処理	0	2	0	2	1	1	0
51 商業	122	19	10	151	105	62	18
53 金融・保険	0	4	4	8	6	3	0
55 不動産	0	6	16	22	19	1	0
57 運輸・郵便	15	19	4	38	20	11	3
59 情報通信	0	5	2	7	4	1	0
61 公務	0	1	0	1	1	1	0
63 教育・研究	0	0	1	1	1	0	0
64 医療・福祉	0	0	3	3	2	2	0
65 他に分類されない会員制団体	0	0	1	1	1	1	0
66 対事業所サービス	0	17	3	20	12	7	2
67 対個人サービス	73	1	6	80	45	21	10
68 事務用品	0	1	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	2	0	3	1	0	0
合計	440	123	60	622	346	139	45

【2022年10月 再検証】 年間売上高1,121,550千円(年間利用者数100万人)の経済波及効果

H27年表(現在最新) (管理運営調査報告書P33~36関連)

(単位:百万円, 人)

	a. 直接効果	b. 第1次 間接効果	c. 第2次 間接効果	効果合計(a+b+c)		雇用者誘発数	
				うち粗付加価値額	うち雇用者所得		
01 農林漁業	342	15	1	358	174	36	16
06 鉱業	0	0	0	0	0	0	0
11 飲食料品	75	20	4	99	35	10	3
15 繊維製品	0	0	0	0	0	0	0
16 パルプ・紙・木製品	0	5	0	5	2	1	0
20 化学製品	0	11	1	12	3	1	0
21 石油・石炭製品	0	6	2	8	2	0	0
22 プラスチック・ゴム製品	0	1	0	1	0	0	0
25 窯業・土石製品	0	1	0	1	0	0	0
26 鉄鋼	0	0	0	0	0	0	0
27 非鉄金属	0	0	0	0	0	0	0
28 金属製品	0	1	0	1	1	0	0
29 はん用機械	0	0	0	0	0	0	0
30 生産用機械	0	0	0	0	0	0	0
31 業務用機械	0	0	0	0	0	0	0
32 電子部品	0	0	0	0	0	0	0
33 電気機械	0	0	0	0	0	0	0
34 情報通信機器	0	0	0	0	0	0	0
35 輸送機械	0	0	0	0	0	0	0
39 その他の製造工業製品	0	1	0	2	1	0	0
41 建設	0	3	1	4	2	1	0
46 電力・ガス・熱供給	0	17	4	21	9	1	0
47 水道	0	3	1	4	2	1	0
48 廃棄物処理	0	3	0	3	2	1	0
51 商業	223	34	18	275	192	113	33
53 金融・保険	0	7	8	15	10	5	1
55 不動産	0	11	30	40	35	2	0
57 運輸・郵便	28	34	7	69	37	20	5
59 情報通信	0	8	4	12	7	2	0
61 公務	0	1	1	2	1	1	0
63 教育・研究	0	0	2	3	2	1	0
64 医療・福祉	0	0	6	6	4	3	1
65 他に分類されない会員制団体	0	1	1	2	1	1	0
66 対事業所サービス	0	31	5	36	23	13	3
67 対個人サービス	132	1	11	145	81	37	18
68 事務用品	0	1	0	1	0	0	0
69 分類不明	0	4	0	5	2	0	0
合計	800	223	109	1,131	628	252	82

地域振興施設における指定管理者の収支シミュレーションの再検証 年間売上高616,853千円（年間利用者数55万人）

（管理運営調査報告書P37～39関連）

物販施設の年間売上高508,299千円（客単価：下限値）

飲食施設の年間売上高108,554千円（客単価：平均値）

【2017年2月 当初】

【2022年10月 再検証】

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	331,240	52%
農産加工物	50,960	8%
商工品	254,800	40%
売上小計	637,000	
仕入原価		
農産物	281,554	売上高×85%
農産加工品	40,768	売上高×80%
商工品	178,360	売上高×70%
仕入原価小計	500,682	
売上総利益	136,318	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	
水道光熱費	5,487	
POSリース料	2,400	
維持管理費	2,726	売上総利益×2%
広告宣伝費	4,090	売上総利益×3%
その他経費	13,632	売上総利益×10%
一般管理費小計	83,481	
営業利益	52,837	売上総利益－一般管理費小計

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	267,365	52.6%
農産加工物	94,035	18.5%
商工品	146,899	28.9%
売上小計	508,299	
仕入原価		
農産物	227,260	売上高×85%
農産加工品	75,228	売上高×80%
商工品	114,581	売上高×78%
仕入原価小計	417,070	
売上総利益	91,229	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	据え置き
水道光熱費	7,022	
POSリース料	3,000	
維持管理費	1,825	売上総利益×2%
広告宣伝費	2,737	売上総利益×3%
その他経費	9,123	売上総利益×10%
一般管理費小計	78,852	
営業利益	12,377	売上総利益－一般管理費小計

飲食施設（売上高147,000千円×フードコート70%×2/4店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	51,450	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	51,450	
仕入原価		
食材費	15,435	売上高×30%
仕入原価小計	15,435	
売上総利益	36,015	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	
水道光熱費	3,205	6,409千円×2/4
維持管理費	720	売上総利益×2%
広告宣伝費	1,080	売上総利益×3%
その他経費	3,602	売上総利益×10%
一般管理費小計	24,373	
営業利益	11,642	売上総利益－一般管理費

飲食施設（売上高108,554千円×フードコート100%×2/3店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	72,369	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	72,369	
仕入原価		
食材費	32,566	売上高×45%
仕入原価小計	32,566	
売上総利益	39,803	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	据え置き
水道光熱費	4,928	7,392千円×2/3
維持管理費	796	売上総利益×2%
広告宣伝費	1,194	売上総利益×3%
その他経費	3,980	売上総利益×10%
一般管理費小計	26,664	
営業利益	13,139	売上総利益－一般管理費



施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	52,837	
飲食営業収入	11,642	
テナント収入	3,273	コンビニ
テナント収入	4,188	フードコート2店舗
テナント収入	5,098	レストラン
売上小計	77,038	
一般管理費		
正職員給与	15,000	
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	7,593	
維持管理費	8,000	売上×2%（※数値入力ミス）
清掃費	7,100	
警備費	260	
駐車場、植栽管理費	2,830	
広告宣伝費	2,311	売上×3%
その他経費	7,704	売上×10%
一般管理費小計	53,048	
営業利益	23,989	売上－一般管理費

施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	12,377	
飲食営業収入	13,139	
テナント収入	0	コンビニ
テナント収入	3,759	フードコート1店舗
テナント収入	0	レストラン
売上小計	29,274	
一般管理費		
正職員給与	15,000	据え置き
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	10,467	
維持管理費	585	売上×2%
清掃費	9,600	
警備費	300	
駐車場、植栽管理費	3,632	
広告宣伝費	878	売上×3%
その他経費	2,927	売上×10%
一般管理費小計	45,640	
営業利益	-16,366	売上－一般管理費

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 2,398千円

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 0千円

地域振興施設における指定管理者の収支シミュレーションの再検証 年間売上高897,240千円（年間利用者数80万人）

（管理運営調査報告書P37～39関連）

物販施設の年間売上高739,344千円（客単価：下限値）

飲食施設の年間売上高157,896千円（客単価：平均値）

【2017年2月 当初】

【2022年10月 再検証】

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	331,240	52%
農産加工物	50,960	8%
商工品	254,800	40%
売上小計	637,000	
仕入原価		
農産物	281,554	売上高×85%
農産加工品	40,768	売上高×80%
商工品	178,360	売上高×70%
仕入原価小計	500,682	
売上総利益	136,318	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	
水道光熱費	5,487	
POSリース料	2,400	
維持管理費	2,726	売上総利益×2%
広告宣伝費	4,090	売上総利益×3%
その他経費	13,632	売上総利益×10%
一般管理費小計	83,481	
営業利益	52,837	売上総利益－一般管理費小計

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	388,895	52.6%
農産加工物	136,779	18.5%
商工品	213,670	28.9%
売上小計	739,344	
仕入原価		
農産物	330,561	売上高×85%
農産加工品	109,423	売上高×80%
商工品	166,663	売上高×78%
仕入原価小計	606,646	
売上総利益	132,698	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	据え置き
水道光熱費	7,022	
POSリース料	3,000	
維持管理費	2,654	売上総利益×2%
広告宣伝費	3,981	売上総利益×3%
その他経費	13,270	売上総利益×10%
一般管理費小計	85,073	
営業利益	47,625	売上総利益－一般管理費小計

飲食施設（売上高147,000千円×フードコート70%×2/4店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	51,450	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	51,450	
仕入原価		
食材費	15,435	売上高×30%
仕入原価小計	15,435	
売上総利益	36,015	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	
水道光熱費	3,205	6,409千円×2/4
維持管理費	720	売上総利益×2%
広告宣伝費	1,080	売上総利益×3%
その他経費	3,602	売上総利益×10%
一般管理費小計	24,373	
営業利益	11,642	売上総利益－一般管理費

飲食施設（売上高157,896千円×フードコート100%×2/3店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	105,264	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	105,264	
仕入原価		
食材費	47,369	売上高×45%
仕入原価小計	47,369	
売上総利益	57,895	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	据え置き
水道光熱費	4,928	7,392千円×2/3
維持管理費	1,158	売上総利益×2%
広告宣伝費	1,737	売上総利益×3%
その他経費	5,790	売上総利益×10%
一般管理費小計	29,378	
営業利益	28,517	売上総利益－一般管理費



施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	52,837	
飲食営業収入	11,642	
テナント収入	3,273	コンビニ
テナント収入	4,188	フードコート2店舗
テナント収入	5,098	レストラン
売上小計	77,038	
一般管理費		
正職員給与	15,000	
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	7,593	
維持管理費	8,000	売上×2%（※数値入力ミス）
清掃費	7,100	
警備費	260	
駐車場、植栽管理費	2,830	
広告宣伝費	2,311	売上×3%
その他経費	7,704	売上×10%
一般管理費小計	53,048	
営業利益	23,989	売上－一般管理費

施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	47,625	
飲食営業収入	28,517	
テナント収入	0	コンビニ
テナント収入	3,759	フードコート1店舗
テナント収入	0	レストラン
売上小計	79,901	
一般管理費		
正職員給与	15,000	据え置き
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	10,467	
維持管理費	1,598	売上×2%
清掃費	9,600	
警備費	300	
駐車場、植栽管理費	3,632	
広告宣伝費	2,397	売上×3%
その他経費	7,990	売上×10%
一般管理費小計	53,234	
営業利益	26,667	売上－一般管理費

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 2,398千円

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 2,667千円

地域振興施設における指定管理者の収支シミュレーションの再検証 **年間売上高1,121,550千円（年間利用者数100万人）**

（管理運営調査報告書P37～39関連）

**物販施設の年間売上高924,180千円（客単価：下限値）**

**飲食施設の年間売上高197,370千円（客単価：平均値）**

【2017年2月 当初】

【2022年10月 再検証】

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	331,240	52%
農産加工物	50,960	8%
商工品	254,800	40%
売上小計	<b>637,000</b>	
仕入原価		
農産物	281,554	売上高×85%
農産加工品	40,768	売上高×80%
商工品	178,360	売上高×70%
仕入原価小計	<b>500,682</b>	
売上総利益	<b>136,318</b>	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	
水道光熱費	5,487	
POSリース料	2,400	
維持管理費	2,726	売上総利益×2%
広告宣伝費	4,090	売上総利益×3%
その他経費	13,632	売上総利益×10%
一般管理費小計	<b>83,481</b>	
営業利益	<b>52,837</b>	売上総利益－一般管理費小計

物販施設

科目	金額（千円）	備考
売上		
農産物	486,119	52.6%
農産加工物	170,973	18.5%
商工品	267,088	28.9%
売上小計	<b>924,180</b>	
仕入原価		
農産物	413,201	売上高×85%
農産加工品	136,779	売上高×80%
商工品	208,329	売上高×78%
仕入原価小計	<b>758,308</b>	
売上総利益	<b>165,872</b>	売上－仕入原価
一般管理費		
臨時職員給与	55,146	据え置き
水道光熱費	7,022	
POSリース料	3,000	
維持管理費	3,317	売上総利益×2%
広告宣伝費	4,976	売上総利益×3%
その他経費	16,587	売上総利益×10%
一般管理費小計	<b>90,049</b>	
営業利益	<b>75,823</b>	売上総利益－一般管理費小計

飲食施設（売上高147,000千円×フードコート70%×2/4店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	51,450	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	<b>51,450</b>	
仕入原価		
食材費	15,435	売上高×30%
仕入原価小計	<b>15,435</b>	
売上総利益	<b>36,015</b>	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	
水道光熱費	3,205	6,409千円×2/4
維持管理費	720	売上総利益×2%
広告宣伝費	1,080	売上総利益×3%
その他経費	3,602	売上総利益×10%
一般管理費小計	<b>24,373</b>	
営業利益	<b>11,642</b>	売上総利益－一般管理費

飲食施設（売上高197,370千円×フードコート100%×2/3店舗）

科目	金額（千円）	備考
売上		
フードコート	131,580	指定管理者直営店舗（2店舗）
売上小計	<b>131,580</b>	
仕入原価		
食材費	59,211	売上高×45%
仕入原価小計	<b>59,211</b>	
売上総利益	<b>72,369</b>	
一般管理費		
臨時職員給与	15,766	据え置き
水道光熱費	4,928	7,392千円×2/3
維持管理費	1,447	売上総利益×2%
広告宣伝費	2,171	売上総利益×3%
その他経費	7,237	売上総利益×10%
一般管理費小計	<b>31,549</b>	
営業利益	<b>40,820</b>	売上総利益－一般管理費



施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	52,837	
飲食営業収入	11,642	
テナント収入	3,273	コンビニ
テナント収入	4,188	フードコート2店舗
テナント収入	5,098	レストラン
売上小計	<b>77,038</b>	
一般管理費		
正職員給与	15,000	
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	7,593	
維持管理費	8,000	売上×2%（※数値入力ミス）
清掃費	7,100	
警備費	260	
駐車場、植栽管理費	2,830	
広告宣伝費	2,311	売上×3%
その他経費	7,704	売上×10%
一般管理費小計	<b>53,048</b>	
営業利益	<b>23,989</b>	売上－一般管理費

施設全体

科目	金額（千円）	備考
売上		
物販営業収入	75,823	
飲食営業収入	40,820	
テナント収入	0	コンビニ
テナント収入	3,759	フードコート1店舗
テナント収入	0	レストラン
売上小計	<b>120,402</b>	
一般管理費		
正職員給与	15,000	据え置き
福利厚生	2,250	給与×15%
水道光熱費	10,467	
維持管理費	2,408	売上×2%
清掃費	9,600	
警備費	300	
駐車場、植栽管理費	3,632	
広告宣伝費	3,612	売上×3%
その他経費	12,040	売上×10%
一般管理費小計	<b>59,309</b>	
営業利益	<b>61,092</b>	売上－一般管理費

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 2,398千円

年間営業利益に対する掛率	
30,000千円以上	15%
20,000千円以上	10%
10,000千円以上	5%
10,000千円未満	0%

⇒ 9,164千円

# 指定管理者から納付される固定費の再検証

2022.9.26

減価償却費を固定費相応分として算出（管理運営調査報告書P41, 42関連）

工種	工事費	面積	1㎡あたりの単価
建築	[REDACTED]	÷ 1384.47	= [REDACTED]
設備			
電気			
<b>計</b>	<b>1,279,310,000</b>		

地域振興施設における機能別の面積		工事費	耐用年数	減価償却費
物販施設	593.2㎡	[REDACTED]	÷ 34	[REDACTED]
飲食施設	249.77㎡		÷ 31	
付帯施設	541.5m2		÷ 34	
<b>建築工事分 減価償却費 小計</b>				<b>27,455,836</b>

設備・電気工事等		工事費	耐用年数	減価償却費
電気・給排水・衛生	[REDACTED]	÷ 15	=	[REDACTED]
空調設備		÷ 13	=	
冷蔵冷凍商品棚など		÷ 8	=	
厨房設備		÷ 8	=	
<b>設備・電気工事等分 減価償却費 小計</b>				<b>24,710,406</b>

全体の減価償却費 合計			52,166,242
減価償却費の内訳（設備・電気工事等の減価償却費は面積に応じて按分）			
	建築工事	設備・電気工事等	計
物販施設	[REDACTED]		
飲食施設			
付帯施設			
<b>計</b>	<b>27,455,836</b>	<b>24,710,406</b>	<b>52,166,242</b>

※減価償却費について、道の駅整備に関連する各種交付金を活用することを想定し、実質的な市負担分の減価償却費を1/2と仮定します。

$$52,166,242 \times 1/2 = 26,083,121 \times \text{掛率}$$

（掛率：年間利用者数が80万人以上なら50%。80万人未満なら25%。）

年間利用者数80万人以上 =  $26,083,121 \times 50\% = \underline{13,041,560}$ 円

年間利用者数80万人未満 =  $26,083,121 \times 25\% = \underline{6,520,780}$ 円

$$\text{総合耐用年数} = \frac{\text{工事費}}{\text{減価償却費}} = \frac{1,279,310,000}{52,166,242} = 25\text{年}$$

（管理運営調査報告書では16年）

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。

（龍ヶ崎市情報公開条例第9条第6号該当）



指定管理者の収支シミュレーション（水道光熱費編）

（管理運営調査報告書P37-39関連）

2022.6.24

■機能別に見た水道光熱費の負担額

機能	面積		負担額(円)	
物販	460m <sup>2</sup>	→ 593.2m <sup>2</sup>	5,487,734	→ 7,021,699
コンビニ	120m <sup>2</sup>	→ 0.0m <sup>2</sup>	1,365,012	→ 0
フードコート	230m <sup>2</sup>	→ 249.77m <sup>2</sup>	6,410,194	→ 7,391,815
レストラン	140m <sup>2</sup>	→ 0.0m <sup>2</sup>	5,317,654	→ 0
付帯施設	560m <sup>2</sup>	→ 541.5m <sup>2</sup>	7,583,738	→ 10,466,820
計	1510m <sup>2</sup>	→ 1384.47m <sup>2</sup>	26,164,332	→ 24,880,334

■電気料金（13,373,910円 → 16,386,696円）

機能	面積構成比		負担額(円)	
物販	30.50%	→ 42.85%	4,079,043	→ 7,021,699
コンビニ	7.90%	→ 0.00%	1,056,539	→ 0
フードコート	15.20%	→ 18.04%	2,032,834	→ 2,956,160
レストラン	9.30%	→ 0.00%	1,243,774	→ 0
付帯施設	37.10%	→ 39.11%	4,961,721	→ 6,408,837
計	100%	→ 100%	13,373,910	→ 16,386,696

■上水道料金（6,718,596円 → 3,566,376円）

機能	負担割合		負担額(円)	
物販	13.70%	→ 0.00%	920,448	→ 0
コンビニ	3.00%	→ 0.00%	201,558	→ 0
フードコート	27.40%	→ 27.10%	1,840,895	→ 966,488
レストラン	30.40%	→ 0.00%	2,042,453	→ 0
共用部	25.50%	→ 72.90%	1,713,242	→ 2,599,888
計	100%	→ 100%	6,718,596	→ 3,566,376

■下水道料金（3,563,826円 → 2,000,130円）

機能	負担割合		負担額(円)	
物販	13.70%	→ 0.00%	488,244	→ 0
コンビニ	3.00%	→ 0.00%	106,915	→ 0
フードコート	27.40%	→ 27.10%	976,488	→ 542,035
レストラン	30.40%	→ 0.00%	1,083,403	→ 0
共用部	25.50%	→ 72.90%	908,776	→ 1,458,095
計	100%	→ 100%	3,563,826	→ 2,000,130

■ガス料金（2,508,000円 → 2,927,132円）

機能	負担割合		負担額(円)	
物販	0.00%	→ 0.00%	0	→ 0
コンビニ	0.00%	→ 0.00%	0	→ 0
フードコート	62.20%	→ 100.00%	1,559,976	→ 2,927,132
レストラン	37.80%	→ 0.00%	948,024	→ 0
共用部	0.00%	→ 0.00%	0	→ 0
計	100%	→ 100%	2,508,000	→ 2,927,132

## 指定管理者の収支シミュレーション（電気編）

2022.6.23

県内の他道の駅の電力使用実績を基に、地域振興施設の延床面積に応じた使用電力量を想定しました。

想定年間電気料金：約1,600万円

契約種別：業務用電力

契約電力：163kw

使用電力量：540,000kwh/年（45,000kw/月）（1,500kw/日）

上記で算出された数値を基に、某電力会社の料金計算式に当てはめると以下のとおりとなりました。

基本料金（業務用電力500kw未満）	$163\text{kw} \times 1,716\text{円} \times 12\text{か月} =$	3,356,496 円
電気量料金（夏季）	$45,000\text{kw} \times (17\text{円}54\text{銭} + 4\text{円}01\text{銭}) \times 3\text{か月} =$	2,909,250 円
電気量料金（その他季）	$45,000\text{kw} \times (16\text{円}38\text{銭} + 4\text{円}01\text{銭}) \times 9\text{か月} =$	8,257,950 円
再生可能エネルギー発電促進賦課金	$45,000\text{kw} \times 3\text{円}45\text{銭} \times 12\text{か月} =$	1,863,000 円
	<b>想定年間電気料金</b>	<b>16,386,696 円</b>

4円01銭/kwh = 燃料調整額（高圧）2022.7時点

3円45銭/kwh = 再生可能エネルギー発電促進賦課金2022.7時点

再検証結果：13,373,910円 → 16,386,696円（3,012,786円増）

※H28調査時は燃料調整額や再生可能エネルギー発電促進賦課金が見込まれていなかったことに加えて、従量単価の見直しや消費税率の引上げが増額の要因と考えられます。

## 指定管理者の収支シミュレーション（上下水道編）

2022.6.14

（国土交通省「建築設備設計基準H21」により給水器具から算定）

時間最大予想給水量（A）	3,984 ℓ
時間平均予想給水量（B）	1,992 ℓ（A ÷ 2）
1日の使用量（C）	23,904 ℓ（B × 12時間）
1か月間の使用水量（D）	729,072 ℓ（C × 30.5日）
立米に換算	<b>729 m<sup>3</sup>（D/1000）</b>

**再検証結果 : 1,444m<sup>3</sup> → 729m<sup>3</sup>**

### 上水道料金計算（729m<sup>3</sup>）

（茨城県南水道企業団 新料金表より）（R 4.6.時点）

基本料金（口径20mm <sup>2</sup> ）	1,881 円
従量計算27.5円（10m <sup>3</sup> 以下） × 10m <sup>3</sup> =	275 円
従量計算242円（20m <sup>3</sup> 以下） × 10m <sup>3</sup> =	2,420 円
従量計算308円（40m <sup>3</sup> 以下） × 20m <sup>3</sup> =	6,160 円
従量計算363円（60m <sup>3</sup> 以下） × 20m <sup>3</sup> =	7,260 円
従量計算407円（100m <sup>3</sup> 以下） × 40m <sup>3</sup> =	16,280 円
従量計算418円（100m <sup>3</sup> 以上） × 629m <sup>3</sup> =	262,922 円
<b>計（1か月分）</b>	<b>297,198 円（税込み）</b>
<b>計（1年分）</b>	<b>3,566,376 円（税込み）</b>
<b>再検証結果 6,718,596円 → 3,566,376円</b>	<b>（3,152,220円減）</b>

### 下水道料金計算（729m<sup>3</sup>）

（龍ヶ崎市下水道課 料金表より）（R4.6時点）

基本料金(7m <sup>3</sup> 以下)	900 円
超過料金130円（20m <sup>3</sup> 以下） × 13m <sup>3</sup> =	1,690 円
超過料金140円（30m <sup>3</sup> 以下） × 10m <sup>3</sup> =	1,400 円
超過料金155円（50m <sup>3</sup> 以下） × 20m <sup>3</sup> =	3,100 円
超過料金175円（70m <sup>3</sup> 以下） × 20m <sup>3</sup> =	3,500 円
超過料金190円（100m <sup>3</sup> 以下） × 30m <sup>3</sup> =	5,700 円
超過料金215円（500m <sup>3</sup> 以下） × 629m <sup>3</sup> =	135,235 円
小計	151,525 円（税抜き）
消費税（10%）	15,153 円
<b>計（1か月分）</b>	<b>166,678 円（税込み）</b>
<b>計（1年分）</b>	<b>2,000,130 円（税込み）</b>
<b>再検証結果 3,563,826円 → 2,000,130円</b>	<b>（1,563,696円減）</b>

※消費税率や従量単価等は引き上げられたが、給水器具が縮小変更されたことにより、上水道及び下水道の料金は減額と予想されます。

## 指定管理者の収支シミュレーション（ガス編）

2022.6.20

$$\begin{aligned} \text{フードコート} & \quad 370.00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0.5 \quad = \quad 185 \text{ kw/h} \\ & \quad 249.77 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0.5 \quad \times \quad 1.5 \quad = \quad 187 \text{ kw/h (A)} \end{aligned}$$

### 【参考】

H28調査時	→	R4再検証時
レストラン 140m <sup>2</sup>	→	0m <sup>2</sup>
フードコート230m <sup>2</sup>	→	249.77m <sup>2</sup>
計 370m <sup>2</sup>	→	249.77m <sup>2</sup>

※床面積当たりのガス消費量の掛率（0.5）について、設置する燃焼器具が明らかでないことから2017年2月当初では喫茶類0.5～0.8の下限值である0.5を採用して計算しています。

現在においても設置する燃焼器具は未定ですが、道の駅の詳細設計において、レストランは省略され、フードコートは4ブースから3ブースに変更されたことを踏まえると、床面積当たりのガス消費量は増加することが見込まれるため、参考とする基準に従い、求めた値を1.5倍することとしました。

「社団法人日本LPガス供給機器工業会/第4章圧力調整器の選定と設置」より

$$\text{同時使用率 (B)} \quad 131 \text{ kw/h (A} \times 70\%)$$

※設置する燃焼器具の使用状況について、現在も明らかでないため、掛率70%を採用して算出します。

「社団法人日本LPガス供給機器工業会/第4章圧力調整器の選定と設置」より

$$\text{ガス重量 (1日) (C)} \quad 9.37 \text{ kg (B/14)}$$

$$\text{ガス重量体積 (1日) (D)} \quad 7.42 \text{ m}^3 \text{ (C/1.2616kg)}$$

$$\text{ガス消費量 (1か月) (E)} \quad 679 \text{ m}^3 \text{ (D} \times 3\text{時間} \times 30.5\text{日)}$$

$$\text{ガス料金 (1か月) (F)} \quad 243,928 \text{ 円 (基本料1,752円} + \text{(E} \times 356.5\text{円)})$$

※基本料金 = (一社) プロパンガス消費者協会HPより

※従量単価 = (一社) プロパンガス消費者協会HPでは従量単価にバラつきがあるため、調査時の従量単価350円を基準に消費税引き上げ分を考慮するものとします。

$$350 \div 1.08 \times 1.1 = 356.5\text{円}$$

$$\text{ガス料金 (1年)} \quad 2,927,132 \text{ 円 (F} \times 12\text{ヶ月)}$$

$$\text{再検証結果} \quad : \quad 2,508,000\text{円} \quad \rightarrow \quad 2,927,132\text{円} \quad (419,132\text{円増})$$

※ガス料金は、レストランが省略され、フードコートの床面積が縮小される一方で、飲食施設における年間売上高の増額見込みにより、ガス消費量は増加することが予想されます。

## 指定管理者の収支シミュレーション（清掃・警備・誘導編）

（管理運営調査報告書P39, P42関連）

2022.6.30

### ■清掃

- ・使い心地の良いトイレを維持するため、朝・昼・夕の3回、定期清掃を実施します。
- ・便器及び手洗い器周りの清掃、消耗品の補給を行います。
- ・朝、昼、夕の3回（各1時間）、4人体制でトイレ及び施設周辺清掃を実施します。
- ・再検証での単価は某人材派遣会社のwebサイトより、茨城県における清掃員・掃除のアルバイト平均時給992円とします。（6/30時点）

項目	金額（円）	
単価（円/人・時）	750 →	992
人数	4 →	4
時間	2 →	2
回数（回/日）	3 →	3
日数	365 →	365
小計	6,570,000 →	8,689,920
消費税	8% →	10%
	525,600 →	868,992
計	7,095,600 →	9,558,912

### ■駐車場、植栽の管理

- ・雑草や芝生の繁茂期にかけて、草刈りや除草を行います。
- ・除草等の作業は年間2回→4回実施します。
- ・R4単価は上記と同様に設定します。

項目	単価（円/人・時）	人数	時間	回数	金額（円）
手刈り除草	750 → 992	16	8	2 → 4	192,000 → 507,904
芝生除草	750 → 992	4	8	2 → 4	48,000 → 126,976
刈草処分	2,200 →	1	3	2 → 4	13,200 → 26,400
小計					253,200 → 661,280
消費税					8% → 10%
					20,256 → 66,128
計					273,456 → 727,408

### ■警備

- ・再検証での月当り費用は1割増を見込んで設定します。

項目	月当り費用（円）		年費用（円）	
機械警備	18,000 →	19,800	216,000 →	237,600
通信料	2,000 →	2,200	24,000 →	26,400
小計			240,000 →	264,000
消費税			8% →	10%
			19,200 →	26,400
計			259,200 →	290,400

### ■誘導

- ・休日の誘導員の経費を見込みます。
- ・2箇所の出入口付近に1人ずつ、計2人配置します。
- ・警備時間は利用者が集中する10：00～15：00（5時間）とします。
- ・休日の119日→120日とします。（52週×2=104日+祝日16日）
- ・再検証での単価は1割増を見込んで設定します。

項目	金額（円）	
単価	2,000 →	2,200
人数	2 →	2
時間	5 →	5
日数	119 →	120
小計	2,380,000 →	2,640,000
消費税	8% →	10%
	190,400 →	264,000
計	2,570,400 →	2,904,000

10,198,656 → 13,480,720 ( 3,282,064 円増)

## 地域振興施設のランニングコストの再検証

(管理運営調査報告書P46関連)

2022.10.4

【2017年2月 当初】

(歳出の部) 地域振興施設の概算事業費を791,000千円と想定

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
小規模修繕費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	10,000										10,000										30,000
借入金 (元金)	0	0	0	30,131	30,678	31,235	31,802	32,379	32,966	33,565	369,676										369,676										592,432
// (利子)	10,688	10,688	10,688	10,441	9,894	9,337	8,770	8,193	7,605	7,007	36,042										36,042										129,353
大規模改修・更新	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76,500	214,500										214,500										521,700
年別合計	11,688	11,688	11,688	41,572	41,572	41,572	41,572	41,572	41,571	118,072	630,218										630,218										1,273,485

※小規模修繕費 = 各年ごとに詳細を見込むことは不可能なため、各年一律で1,000千円が見込まれています。

※借入金 (元金) = 地域振興施設にかかる概算工事費を791,868千円と見込み、75%の起債充当率を乗じて算出しています。

※借入金 (利子) = 設定条件を利率1.8%。償還期間20年間として算出されています。

※大規模改修・更新 = 地域振興施設の概算事業費を基準に10年スパンで改修・更新を見込んでいます。

(歳入の部)

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
納付金 (固定費分)	5,784	5,784	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	11,569	115,690										115,690										335,500
// (営業利益分)	0	0	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	2,399	23,990										23,990										67,172
年度別合計	5,784	5,784	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	13,968	139,680										139,680										402,672

※納付金 (固定費分) = 開業2年間は年間利用者数50万人として5,784千円 (減価償却費×50%×25%)。3年目以降は年間利用者数70万人として11,569千円 (減価償却費×50%×50%) として算出しています。

減価償却費 = 46,275千円

※納付金 (営業利益分) = 開業2年間は営業利益170千円 (50万人) として0%を乗じて0円。3年目以降は営業利益23,989千円 (70万人) として10%乗じて2,399千円として算出しています。

【2022年10月 再検証】

(歳出の部) 地域振興施設にかかる概算事業費を約1,279,310千円 (2022.4時点) として算出しました。

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
小規模修繕費	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200										1,200										36,000
借入金 (元金)	12,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000										24,000										479,700
// (利子)	1,457	2,812	2,666	2,519	2,370	2,227	2,081	1,935	1,789	1,642	1,496										1,350										29,922
大規模改修・更新	0	0	0	0	0	0	0	0	155,300	0	0										0										1,050,900
年別合計	14,657	28,012	27,866	27,719	27,570	27,427	27,281	27,135	26,989	182,142	26,696										26,550										1,596,522

※小規模修繕費 = 各年ごとに詳細を見込むことは不可能なため、管理運営試算調査時に採用した各年1,000千円を基準として、消費税増税分及び建築工事費の変動を考慮して算出しました。【計算式: 1,000千円 ÷ 1.08 × 1.1 (消費税増税分) × 117.4% (工事費変動分) = 1,195千円 ÷ 1,200千円】

当初との比較 323,037

※借入金 (元金) = 地域振興施設にかかる概算事業費1,279,310千円 × 補助金等50% × 75%を起債対象額として算出しました。

※借入金 (利子) = 利子0.609%。償還期間20年間で設定しました。(利率は借入時期により変動します。)

※大規模改修・更新 = 改められた地域振興施設の概算事業費を基準として、計算方法は当初と同様に算出しました。

(歳入の部) 年間利用者80万人 / 年間売上高897,240千円 とした場合

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
納付金 (固定費分)	6,521	6,521	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042										13,042										378,218
// (営業利益分)	0	0	2,667	2,667	2,667	2,667	2,667	2,667	2,667	2,667	2,667										2,667										74,676
年度別合計	6,521	6,521	15,709	15,709	15,709	15,709	15,709	15,709	15,709	15,709	15,709										15,709										452,894

※納付金 (固定費分) = 開業2年間は目標年間利用者数80万人未達成として6,521千円 (減価償却費×50%×25%)。3年目以降は年間利用者数80万人として13,042千円 (減価償却費×50%×50%) と算出しました。

減価償却費 = 52,166千円

当初との比較 50,222

※納付金 (営業利益分) = 開業2年間は年間利用者数55万人として営業利益自体なし。3年目以降は年間利用者数80万人達成するととして営業利益26,667千円に掛率10%を乗じて2,667千円を計上しました。

【参考】

(歳入の部) 年間利用者55万人 / 年間売上高616,853千円 とした場合

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
納付金 (固定費分)	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521										6,521										195,630
// (営業利益分)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										0										0
年度別合計	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521	6,521										6,521										195,630

※納付金 (固定費分) = 開業後30年間すべて目標年間利用者数80万人未達成として、6,521千円 (減価償却費×50%×25%) と算出しました。

減価償却費 = 52,166千円

当初との比較 -207,042

※納付金 (営業利益分) = 年間売上高が596,954千円の場合、営業利益自体が見込めませんでした。

(歳入の部) 年間利用者100万人 / 年間売上高1,121,550千円 とした場合

(単位: 千円)

経年																															
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目～20年目										21年目～30年目										計
納付金 (固定費)	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042	13,042										13,042										391,260
// (営業利益分)	2,667	2,667	9,164	9,164	9,164	9,164	9,164	9,164	9,164	9,164	9,164										9,164										261,926
年度別合計	15,709	15,709	22,206	22,206	22,206	22,206	22,206	22,206	22,206	22,206	22,206										22,206										653,186

※納付金 (固定費分) = 開業30年間すべて目標年間利用者数80万人達成するととして13,042千円 (減価償却費×50%×50%) と算出しました。

減価償却費 = 52,166千円

当初との比較 250,514

※納付金 (営業利益分) = 開業2年間は年間利用者数80万人として営業利益26,667千円に掛率10%を乗じた2,667千円を計上。3年目以降は年間利用者数100万人として営業利益61,092千円に掛率15%を乗じた9,164千円を計上しました。

**道の駅整備における概算事業費（2022.4時点）に係る起債借入額等の検証**  
**2022.4時点：1,161,682,119円（元金：1,094,400,000円，利子：67,282,119円）**

2022.9.16

【交付金及び起債（ローン）対象の工事】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額（※1）	一般財源
道の駅建築		1,279,310,000	50%	639,655,000	639,655,000	75%	479,700,000	159,955,000
道の駅設備								
道の駅電気								

※1 起債の利率=0.609%（固定）・償還期間20年（利率は検証時点であり，借入時期により変動します。）

元金479,700,000円 利息29,922,238円 合計509,622,238円

【起債（ローン）対象の工事】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額（※2）	一般財源
護岸改修		819,700,000	0%	0	819,700,000	75%	614,700,000	205,000,000
電柱移設								
道の駅土木								
桁下防護工								
道の駅建築工事								
監理業務委託								
上下水道（場外）								

※2 起債の利率=0.609%（固定）・償還期間15年から20年（利率は検証時点であり，借入時期により変動します。）

元金614,700,000円 利息37,359,881円 合計652,059,881円

【起債（ローン）対象外の工事等】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額	一般財源
貝移植業務委託		14,230,000	0%	0	0	0%	0	14,230,000
埋設物撤去								
道の駅建築工事								
単価入替業務委託								
県南水道加入金								

概算工事費	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額	一般財源
<b>2,113,240,000</b>		<b>639,655,000</b>			<b>1,094,400,000</b>	<b>379,185,000</b>

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。（龍ヶ崎市情報公開条例 第9条第6号該当）

## 地域振興施設のランニングコスト（大規模改修編）

（管理運営調査報告書P46関連）

2022.10.31

○大規模改修の基本的な考え方

- 【10年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。
- ・外装は外装材の改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の2割程度を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$
  - ・内装は仕上げの改修などを想定し、工事費の2割を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$
  - ・電気・設備工事は、電灯、衛生器具等の一部改修を想定し、工事費の1割を見込む。  
 $(電気・設備工事費 \times 10\%)$
- 【20年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。
- ・構造は耐震改修等を想定し、工事費の3割程度を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 30\% = 9.99\cdots\%$
  - ・外装は外装材の改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の2割程度を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$
  - ・内装は仕上げの改修などを想定し、工事費の2割を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$
  - ・電気・設備工事は、幹線、電灯、空調機等の変更を想定し、工事費の5割を見込む。  
 $(電気・設備工事費 \times 50\%)$
- 【30年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。
- ・外装は外装材の全面改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の6割程度を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 60\% = 19.99\cdots\%$
  - ・内装は下地、仕上げのやり替えなどを想定し、工事費の8割を見込む。  
 $(100 \times 1/3) \times 80\% = 26.66\cdots\%$
  - ・電気・設備工事は、電灯、衛生器具等の一部改修を想定し、工事費の2割を見込む。  
 $(電気・設備工事費 \times 20\%)$

※大規模改修について、現時点においては想定でしかないため、検討条件はそのまま引き継ぎ、地域振興施設の建築にかかる工事費を入れ替えて対比するものとします。

【2017年2月 当初】

工種	工事費	10年目		20年目		30年目		計
		割合	改修費	割合	改修費	割合	改修費	
建築工事	387,969,000	13%	51,700,000	23%	90,500,000	47%	181,100,000	323,300,000
電気・設備工事	248,055,000	10%	24,800,000	50%	124,000,000	20%	49,600,000	198,400,000
計	636,024,000		<b>76,500,000</b>		<b>214,500,000</b>		<b>230,700,000</b>	<b>521,700,000</b>



【2022年10月 再検証】

工種	工事費	10年目		20年目		30年目		計
		割合	改修費	割合	改修費	割合	改修費	
建築工事		13%		23%		47%		761,600,000
電気・設備工事		10%		50%		20%		289,300,000
計	1,279,310,000		<b>155,300,000</b>		<b>394,900,000</b>		<b>500,700,000</b>	<b>1,050,900,000</b>

※各種工事費の増額に伴い以下のとおり、増額することが予想されます。

当初との比較	643,286,000	78,800,000	180,400,000	270,000,000	529,200,000
--------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。

（龍ヶ崎市情報公開条例 第9条第6号該当）



# 道の駅整備予定地に広場を整備した場合の概算事業費

2022.9.20  
(単位：円)

2017年2月 当初		2022年10月 再検証				当初との 比較
種別	概算事業費	種別	概算事業費	概算事業費のうち 支出済額	概算事業費のうち 今後支出予定額	
<b>土木費計</b>	<b>522,393,300</b>	<b>土木費計</b>	<b>739,093,091</b>	<b>84,103,091</b>	<b>654,990,000</b>	<b>216,699,791</b>
準備工	3,861,000	地質調査, 測量, 境界確定, 周知看板	11,458,800	11,458,800	0	7,597,800
護岸工	216,216,000	調査, 設計, 地質調査, 工事精算金, <u>貝移植, 改修工事</u>		23,677,091		
整地工	92,664,000	樹木調査, 伐開整地1, 伐開整地2	48,967,200	48,967,200	0	-43,696,800
舗装工	101,312,640	<b>道の駅整備面積と同等の広場を整備した場合</b>		0		
広場・植栽工	108,339,660	<b>整地24,220m<sup>2</sup>/舗装6,720m<sup>2</sup>/張芝17,300m<sup>2</sup>を想定</b>				
<b>追加工事(土木)計</b>	<b>0</b>	<b>追加工事(土木)計</b>	<b>117,847,200</b>	<b>25,207,200</b>	<b>92,640,000</b>	<b>117,847,200</b>
上下水道敷設工(場外)	0	設計, 敷設工事(2019.3//9.6%増), 県南水道加入金		24,019,200		
埋設物	0	測量, 調査, 処理		1,188,000		
電柱移設	0	電柱移設		0		
桁下防護工	0	桁下防護工		0		
<b>建築費計</b>	<b>1,188,415,800</b>	<b>建築費計</b>	<b>235,040,800</b>	<b>51,040,800</b>	<b>184,000,000</b>	<b>-953,375,000</b>
建築工	875,674,800	設計+ <u>トイレ: 20m×10m=200m<sup>2</sup>を想定(地域振興施設のm<sup>2</sup>単価で試算)</u>		51,040,800		
設備工	171,428,400	<u>トイレに付随する設備工事として, 地域振興施設のm<sup>2</sup>単価×200m<sup>2</sup>で試算</u>		0		
供給処理施設工(場内)	77,220,000	<u>トイレに付随する電気工事として, 地域振興施設のm<sup>2</sup>単価×200m<sup>2</sup>で試算</u>		0		
電気・通信工(場内)	64,092,600					
<b>計画など計</b>	<b>0</b>	<b>計画など計</b>	<b>21,911,310</b>	<b>21,911,310</b>	<b>0</b>	<b>21,911,310</b>
基本構想	0	基本構想	3,348,000	3,348,000	0	3,348,000
基本計画	0	基本計画	8,478,000	8,478,000	0	8,478,000
管理運営調査	0	管理運営調査	3,875,310	3,875,310	0	3,875,310
総合プロデュース	0	総合プロデュース	6,210,000	6,210,000	0	6,210,000
<b>合計</b>	<b>1,710,809,100</b>	<b>合計</b>	<b>1,113,892,401</b>	<b>182,262,401</b>	<b>931,630,000</b>	<b>-596,916,699</b>

※当初の概算事業費には場外の上下水道工事や計画策定などの費用は含まれていません。

※アンダーラインの項目は今後予定される工事等です。

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。

(龍ヶ崎市情報公開条例第9条第6号該当)

道の駅整備予定地に広場を整備した場合の概算事業費（2022.4時点）に係る起債借入額等の検証

540m：619,565,951円（元金：584,700,000円，利息：34,865,951円）

2022.10.21

【交付金及び起債（ローン）対象の工事】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額（※1）	一般財源
トイレ建築 設備 電気 土木(駐車場・広場)		289,000,000	50%	144,500,000	144,500,000	75%	108,300,000	36,200,000

※1 起債の利率=0.609%（固定）・償還期間20年（利率は検証時点であり，借入時期により変動します。）  
元金108,300,000円 利息6,628,815円 合計114,928,815円

【起債（ローン）対象の工事】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額（※2）	一般財源
護岸改修 上下水道(場外)		635,400,000	0%	0	635,400,000	75%	476,500,000	158,900,000

※2 起債の利率=0.609%（固定）・償還期間15年から20年（利率は検証時点であり，借入時期により変動します。）  
元金476,500,000円 利息28,237,136円 合計504,737,136円

【起債対象外の工事等】

工事	設計額	計	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額	一般財源
貝移植業務委託 埋設物撤去 道の駅建築工事 単価入替業務委託 県南水道加入金		7,230,000	0%	0	0	0%	0	7,230,000

概算工事費	国からの交付率 (想定)	交付金	起債対象額	起債充当率	起債額	一般財源
931,630,000		144,500,000			584,800,000	202,330,000

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。（龍ヶ崎市情報公開条例 第9条第6号該当）

## 広場を整備した場合のトイレ施設のランニングコスト（大規模改修編）

（管理運営調査報告書P46関連）

2022.10.31

○大規模改修の基本的な考え方

【10年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。

・外装は外装材の改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の2割程度を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$$

・内装は仕上げの改修などを想定し、工事費の2割を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$$

・電気・設備工事は、電灯、衛生器具等の一部改修を想定し、工事費の1割を見込む。

$$(電気 \cdot 設備工事費 \times 10\%)$$

【20年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。

・構造は耐震改修等を想定し、工事費の3割程度を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 30\% = 9.99\cdots\%$$

・外装は外装材の改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の2割程度を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$$

・内装は仕上げの改修などを想定し、工事費の2割を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 20\% = 6.66\cdots\%$$

・電気・設備工事は、幹線、電灯、空調機等の変更を想定し、工事費の5割を見込む。

$$(電気 \cdot 設備工事費 \times 50\%)$$

【30年目】・建築工事の工事費は、構造1/3、外装1/3、内装1/3で按分される。

・外装は外装材の全面改修、コーキング等のやり替え等を想定し、工事費の6割程度を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 60\% = 19.99\cdots\%$$

・内装は下地、仕上げのやり替えなどを想定し、工事費の8割を見込む。

$$(100 \times 1/3) \times 80\% = 26.66\cdots\%$$

・電気・設備工事は、電灯、衛生器具等の一部改修を想定し、工事費の2割を見込む。

$$(電気 \cdot 設備工事費 \times 20\%)$$

※大規模改修について、現時点においては想定でしかないので、検討条件はそのまま引き継ぎ、地域振興施設の建築にかかる工事費を入れ替えて対比するものとします。

【2017年2月 当初】

工種	工事費	10年目		20年目		30年目		計
		割合	改修費	割合	改修費	割合	改修費	
建築工事	387,969,000	13%	51,700,000	23%	90,500,000	47%	181,100,000	323,300,000
電気・設備工事	248,055,000	10%	24,800,000	50%	124,000,000	20%	49,600,000	198,400,000
計	636,024,000		<b>76,500,000</b>		<b>214,500,000</b>		<b>230,700,000</b>	<b>521,700,000</b>



【2022年10月 再検証】

工種	工事費	10年目		20年目		30年目		計
		割合	改修費	割合	改修費	割合	改修費	
建築工事		13%		23%		47%		109,400,000
電気・設備工事		10%		50%		20%		41,600,000
計	184,000,000		<b>22,300,000</b>		<b>56,700,000</b>		<b>72,000,000</b>	<b>151,000,000</b>

当初との比較	<b>-452,024,000</b>	<b>-54,200,000</b>	<b>-157,800,000</b>	<b>-158,700,000</b>	<b>-370,700,000</b>
--------	---------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------

今後、発注される可能性がある工事等の設計額は、事務事業又は将来の同種の事務事業の公正若しくは円滑な執行に著しい支障が生ずると認められる情報であることから非公表。

（龍ヶ崎市情報公開条例 第9条第6号該当）