

道の駅 フェニックス 簡易経営診断結果 概要書

株式会社 船井総合研究所

【診断結果】

- 本診断の目的は、道の駅フェニックスの潜在的な需要を立地、商圈の各条件を調査・分析することにより予測し、同潜在需要と現状とのギャップを埋めるための方策を提案することにあった。
- 調査・分析の結果、後述の立地診断、商圈診断、簡易需要予測で示される通り、潜在的な需要と現状とのギャップは1.6億円以上存在すると考えられる。
- よって今後は、リニューアルに向けた施策を展開し、潜在的な需要の最大限の獲得に努めていくと良い。

【立地診断】

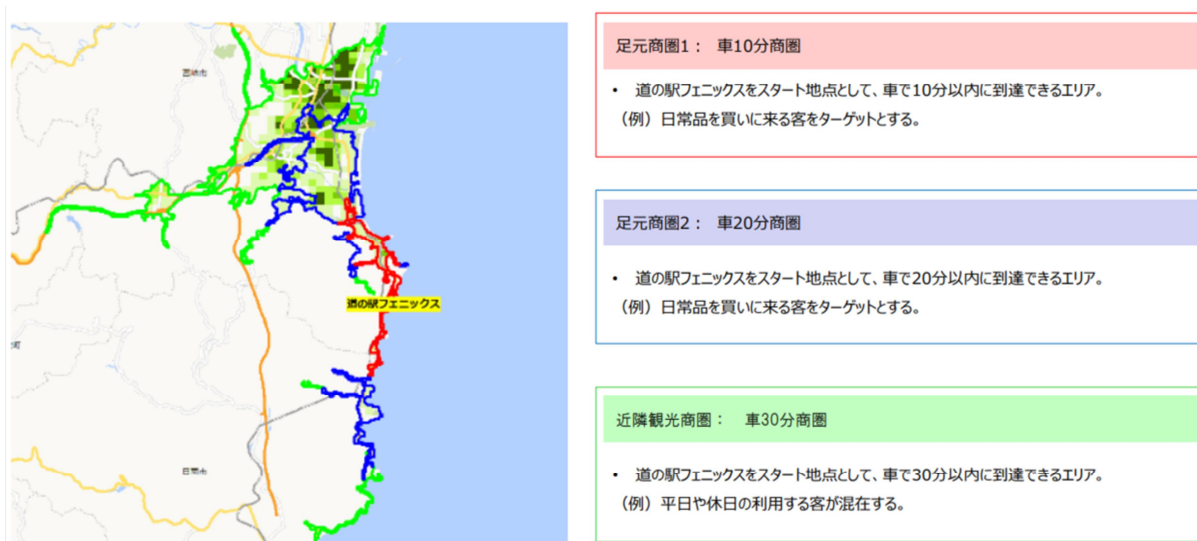
- 道の駅フェニックスは宮崎県道377号内海加江田線に面している。対面交通量は24時間自動車類交通量上下合計で1,619台であり、交通量自体は一見十分とは言えない。
- 一方で、道の駅フェニックスの眼下には景勝地「鬼の洗濯板」が広がっており、道路利用者の道の駅フェニックスへの立ち寄り率（＝宮崎県道377号内海加江田線の利用者の中、道の駅フェニックスに立ち寄り、レジを利用した割合）は約20%になると推定される。（一般的な道の駅では3~5%程度となる。）
- よって、道の駅フェニックスは、観光地に隣接する施設として、好立地に位置していると判断される。
- 今後は、リニューアルに合わせて、道の駅から「鬼の洗濯板」への安全な導線構築等を行うと良いと考えられる。



【図表 01. 施設の立地を巡る調査・分析コメント】

【商圈診断】

- 10分商圈の人口は2,609人と小規模であるが、30分商圈まで広めると宮崎市中心部まで該当し、商圈人口は182,236人まで増加するため、商圈ポテンシャルとしては十分に厚みのある商圈であると判断される。
- また、道の駅フェニックスは、「鬼の洗濯板」に隣接する観光型の道の駅であるため、30分圏外の遠方からの観光客の需要も取り込むことができると考えられる。
- よって、道の駅フェニックスの商圈ポテンシャルは診断結果以上になると推定される。



■ 商圈別人口 基礎データ

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
人口総数	2,609	47,879	182,236
男性人口	1,270	23,128	86,751
女性人口	1,339	24,751	95,485
世帯数	1,192	21,803	87,494

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
	100.0%	100.0%	100.0%
	48.7%	48.3%	47.6%
	51.3%	51.7%	52.4%
	—	—	—

■ 商圈別 年齢別人口データ

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
人口 (15歳未満)	310	6,649	24,613
人口 (15-64歳)	1,336	28,180	109,618
人口 (65歳以上)	963	13,050	48,005

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
	11.9%	13.9%	13.5%
	51.2%	58.9%	60.2%
	36.9%	27.3%	26.3%

■ 商圈別 年収別世帯数データ

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
年収-200万未満 世帯数	263	5,577	21,932
年収200-300万未満 世帯数	240	4,477	17,986
年収300-400万未満 世帯数	195	3,443	14,119
年収400-500万未満 世帯数	147	2,615	10,697
年収500-700万未満 世帯数	172	2,898	11,658
年収700-1000万未満 世帯数	111	1,784	7,203
年収1000-1500万未満 世帯数	43	665	2,649
年収1500万以上 世帯数	21	344	1,250

	車10分圏	車20分圏	車30分圏
	22.1%	25.6%	25.1%
	20.1%	20.5%	20.6%
	16.3%	15.8%	16.1%
	12.3%	12.0%	12.2%
	14.4%	13.3%	13.3%
	9.3%	8.2%	8.2%
	3.6%	3.1%	3.0%
	1.8%	1.6%	1.4%

【図表 02. 施設商圈 30 分の広がり と人口分布】

【簡易需要予測】

- 簡易需要予測においては、現状の数値である集客 15.5 万人、売上 1.5 億円に対して

対面交通量からの予測	集客 32.3 万人、売上 3.2 億円
商圈人口からの予測	集客 30.8 万人、売上 3.1 億円

 となり、両側面から 1.6 億円～1.7 億円の潜在的なポテンシャルが確認された。

	実際の各商圈における獲得可能売上 (上段：売上、下段：利用人数)		現状の各商圈売上 (上段：売上、下段：利用人数)		売上ギャップ (上段：売上、下段：利用人数)
交通量試算 <small>(対面交通量試算)</small>	売上： 32,265 万円 利用人数：32.3万人	－	売上： 15,487 万円 利用人数：15.5万人	=	売上： 16,778 万円 利用人数：16.8万人
商圈人口試算 <small>(30分商圈までの世帯数から試算)</small>	売上： 30,809 万円 利用人数：30.8万人	－	売上： 15,487 万円 利用人数：15.5万人	=	売上： 15,322 万円 利用人数：15.3万人

【図表 03. 潜在需要と現状とのギャップ】

【今後の方向性】

- 施設リニューアルに向けて、下記 3 つの施策が今後必要となる。
 1. 施設の整備方法の検討
 2. 施設の整備に向けた指定管理者の選定
 3. 遠方観光客を意識した名物単品・サービスの開発
- 1 については、需要予測に基づいた施設面積の検討、リニューアル費用の算出、管理運営手法の検討等を行っていくと良い。
- 2 については、「事業計画・遂行力」、「商品開発力」、「情報発信力」、「地域コミュニケーション力」に長けた事業者を指定管理者として選定していく必要がある。選定に向けては、サウンディング調査を実施し、調査事業者の技量・施設運営への熱意を確かめると良い。
- 3 については、現在好評である、「ソフトクリーム」に並ぶ、第 2・3 の名物商品を開発し、集客力を高めていくと良い。また、商品に限らず、立地を活かした、「フォトスポット」等を新設し、施設の話題性を作り、集客力を高めていく手も考えられる。

項目	事業計画・遂行力	商品開発力	情報発信力	地域コミュニケーション力
内容	・道の駅の事業計画（収支計画を含む）を立案できる ・立案した事業計画に対して、駅長をはじめとした適切な組織を構築し、事業を遂行することができる	・地域の産品を活かした、集客性・収益性のある商品を企画・開発することができる。	・道の駅について、メディアやWeb媒体を活用し、広く発信することができる。	・道の駅の運営・商品開発・イベント等において地域の関係者と良好な関係を構築するためのコミュニケーション能力を有する。
必要性	・公共施設である道の駅においては、事業計画を策定の上、それに基づいた運営が求められる。 ・また策定された事業計画について、適切に遂行・報告が求められる。	・道の駅の物販施設・飲食施設においては、集客性のあるキラーコンテンツや収益性のある商品を置く必要がある。	・道の駅及び鬼の洗濯板への来場者を増やすためには、今以上に活発な地域内外への周知活動が求められる。	・道の駅の運営・商品開発・イベント等においては、地域の関係者と連携した上で、進める必要がある。
確認内容	・道の駅等の類似施設の過去の運営実績 ・組織内外において行われた各種事業の実績（計画や報告書等）	・過去における飲食店・製菓店・イベント等での商品開発実績 ・道の駅等の類似する公共施設での商品開発実績	・これまでに行われた各種事業の発信実績（メディア掲載実績等）	・組織内外における地域事業、イベント等の実績 ・地域内外とのネットワークの広がり（関係数）や深さ（依頼可能事項）等

【図表 04. 指定管理者に求められる項目 一覧表】

- 道の駅の再整備においては民間活力の活用＝PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）の考え方が必要になる。
- 同手法を活用し、行政負担をできるだけ軽減する施策が望まれる。
- 考え方としては、道の駅は行政財産であるため特殊な手法を採用しないかぎりは、A工事は行政負担となる。
- また本道の駅場合の需要予測は約3億円規模となるため、同程度の投資を行う場合、民間の想定する期間内（おおむね10年以内）に投資回収することは難しいため、全面的に民間投資を期待するにはさらなる検討が必要である。
- 一方、B工事、C工事については負担が可能である可能性があり、サウンディングにて調査を行う必要がある。

No.	名称	概要	工事名	投資コスト	工事期間	行政	指定管理者
1	A工事	建物本体に関わる工事	建物の外装、外壁 屋上・屋根 トイレ 階段・エレベーター 消防設備 給排水設備（基礎）	大規模	約半年	○ 道の駅は行政財産となるため、行政が整備費用を全面的に負担する。	× 指定管理事業者には負担はない。
2	B工事	施設機能を実現するために必要となる工事 A工事と同じ事業者が行うケースが多い	電気設備 給排水設備 防水設備 空調設備 厨房機器設備	中規模	1か月～3か月	○ 取り外しが難しいものが多く、一般的には行政が費用負担を行う。	△ 提供されるサービスに関する厨房設備の一部等を負担するケースがある。
3	C工事	主に建物内部において簡易に取り外し可能な設備工事 簡易な工事であるため、A,B工事とは異なる事業者行うケースも多い	内装・壁紙 照明器具 売場什器 レジ等システム テーブル・椅子 調理器具・備品	小規模	1か月	△ 未経験の事業者による運営の場合はC工事の一部を行政と事業者で分担する。	○ 指定管理事業者が交代した場合は簡易に現状復帰が可能なものを中心に準備する。

【図表 05. 施設再整備における工事区分と役割分担例】