資料１

第４回 富津市道の駅整備検討委員会

議題１　　４候補地の課題整理･比較

― これまでの検討、事前意見を踏まえた今回の確認事項と今後の進め方 ―

1　これまでの検討と今回の位置付け

これまで

- 3つの候補地を抽出
- 適地調査結果報告
- 候補地の条件整理と課題
- 段階的整備の方針
- 導入機能や規模
- 候補地の追加
- 整備コンセプトの具体化

今回（第4回）

・各候補地を同じ条件で比較
・比較する視点の共有
・追加確認事項の整理
・比較の評価軸を確認

次回以降

・条件・課題を精査
・追加調査・関係機関協議
・情報の精度向上
・候補地の絞り込み検討

2 今回の【議題1】で確認すること

今回の目的

・各候補地を約1.5haの同条件で整備した場合の課題等を共有する。
・候補地を比較するために必要な視点を確認する。
・現時点では判断できない事項・追加調査を整理する。

・今回の議論は、候補地の優劣・順位を決定するものではない。
・今後、候補地を適切に比較・検討するために、必要な情報の精度を段階的に高めていく。

⇒候補地の絞り込みに向けた評価軸の確認

3　事前意見照会を踏まえた今回の検討

事前照会で示された意見	今回の資料	次の検討につなげる事項
整備費用や買収可能性	現時点の概算・試算条件を明示	概算の建築コスト、比較に必要な事業費項目を整理し、段階的に精度向上
1.5ha規模での配置計画	施設等2,000㎡、トイレ等500㎡を仮配置	基本計画において、導入機能、駐車場台数等を整理
交通・災害安全性 候補地の潜在的な魅力	進入路等の交通の安全性についての聞き取り	災害リスク、安全性、魅力を整理し、追加調査の対象として整理
自治体が負担できる費用の範囲	未定・要協議	基本計画において、総事業費に応じた基金の積み立てを検討

4　1.5haゾーニング案の位置付け

目的

県内では、「保田小学校」が当初約1.4haから、「道の駅しょうなん」が当初約1.3haからそれぞれ拡張し、「木更津うまくたの里」も開業時約1.0haから拡張整備を進めている。
また、「とみうら枇杷倶楽部」は現在約0.9haである。
これらを踏まえ、まずは約1.5haで整備すると仮定し、比較・検討を行う。

①第2回検討委員会で段階的整備を説明

→まずは約1.5haで整備すると仮定し、どのような道の駅が整備できるか

②適地調査結果資料

→各候補地の面積をもとにしているため、約1.5haで整備した場合の比較

⇒4つの候補地の条件を揃えることで、比較・検討を行いやすくすることが目的

条件

・各候補地を約1.5haで整備すると仮定
・直売・物販・飲食・休憩・バックヤード棟：約2,000㎡、トイレ・情報発信機能：約500㎡と仮定
（想定駐車台数を150～200台と仮定し、NEXCOの設計要領によるハイウェイショップ関連施設面積を参考として算出）
・想定される進入路を仮配置し、用地取得費、造成費を仮試算

※ゾーニング案は、現時点での配置・規模を確定するものではない。
※金額は、同一条件で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく数値ではない。

5−1　4候補地の基本条件①

項目		候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
候補地面積（当初想定）		約3.5ha	約4.1ha	約1.5ha＋α	約2.6ha
用地取得費1.5ha（比較用試算）		約0.2億円	約0.2億円	約2.4億円	約1.2億円
造成費1.5ha（比較用試算）		約7.0億円	約4.5億円	約0.4億円	約0.2億円
用地取得費＋造成費		約7.2億円	約4.7億円	約2.8億円	約1.4億円
24時間交通量（合計） 資料：国土交通省 「令和3年度全国道路・街路交通情勢調査」		16,156台	10,009台	2,090台	12,600台
商圏人口 資料：総務省「令和2年国勢調査」から抽出・加工	10分商圏	14,623人	11,000人	8,480人	10,463人
	20分商圏	110,134人	101,748人	69,452人	77,387人
	30分商圏	343,404人	329,997人	264,028人	248,433人

※金額は4つの候補地を同一条件（約1.5ha）で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく事業費ではない。
※用地取得費・造成費は、取得条件、調査・設計、施設規模、仕様、物価等により変動する。
※上記の試算には、建物等の建築費、上水道配管延長費、進入路整備費、既存施設の解体・改修費等は含んでいない。

5−2　1.5ha比較資料の算出根拠

項目	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
用地取得費 国土交通省の不動産ライブラリから、近年の不動産取引における成約価格を参照としている。	現況の主たる用途である山林の価格を用いて、候補地面積のうち1.5haを乗じて試算している。		現況の主たる用途である　宅地並みの価格を用いて、候補地の面積を乗じた金額で試算している。	現況の主たる用途である宅地並みの価格を用いて、候補地内の民有地である約7,052㎡を乗じた金額で試算している。
造成費 適地調査結果報告書を参考としている。	適地調査結果報告書における造成費単価を令和8年度単価に更新し、候補地面積のうち1.5haを乗じて試算している。		適地調査結果報告書における造成費単価を令和8年度単価に更新し、候補地面積を乗じて計算している。	適地調査結果報告書における候補地3の計算を参照し、候補地面積のうち1.5haを乗じて試算している。
交通量 令和3年度全国道路・街路交通情勢調査から、小型車、大型車、上下の合計を記載している。	国道127号	国道127号	国道465号 市道浅間山線の開通により増加要素有	国道127号
商圏人口 令和2年国勢調査数値を参考としている。	各候補地から車の移動時間に応じた人口を参考に試算している。 観光客数は見込んでいない。			

※金額は4つの候補地を同一条件（約1.5ha）で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく事業費ではない。
※用地取得費・造成費は、取得条件、調査・設計、施設規模、仕様、物価等により変動する。

5−3　4候補地の基本条件②

項目	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4
信号機の設置・変更	富津中央IC交差点を十字の交差点にし、信号機を設置できる可能性はある。	道路状況や走行速度を踏まえると、進入路付近に信号機を設置できる可能性は高くない。	交通量の増加により、国道127号及びボックスカルバート付近の信号機の必要性がでてくる可能性がある。	想定される進入路の押しボタン式信号を変更することについては、交通状況を踏まえた検討が必要
進入路	進入路を長く設定した方が良い。 君津方面への出口は、交差点を使わず、国道に合流する方法も可能性がある。	渋滞緩和のため、長い右折専用レーンの設定協議が必要。 君津方面への出口は、国道に合流する方法も可能性がある。	市道浅間山線の完成後に交通量の増加が見込まれるため、渋滞が発生しないような工夫が必要。	幅員を広くとる必要がある。 なお、県道163号は生活道路のため大型車両が通行禁止となっていることに留意が必要。
上水道の設置	既存の配水管から当該候補地まで約200mの配水管延長工事が必要。	既存の配水管から当該候補地まで約500mの配水管延長工事が必要。	近傍の配水場から当該候補地まで約1,200mの配水管布設工事が必要。	旧中学校への水道管はあるものの、導水管、送水管がグラウンドを縦断しているため、建築規制等が生じる可能性がある。
配管費用 道路構成等により変動するため、150,000円／mで試算	配管延長距離×配管費用 200m×150,000円 ＝0.3億円	配管延長距離×配管費用 500m×150,000円 ＝約0.8億円	配管延長距離×配管費用 1,200m×150,000円 ＝1.8億円	施設規模や配置にもよるが、既存の配管を使用できる可能性はある。
排水	付近の河川（古船川）に排水できる可能性はあるが、地元の水利組合との協議・調整が必要となる。	付近に河川等がなく、国道の側溝は雨水のみの排水（量）を想定しているため、独自の排水路整備が必要となる可能性が高い。	市道浅間山線の排水路が使用できる可能性はあるが、施設規模により異なる。	付近の河川（北上川）に排水できる可能性はあるが、二級河川のため千葉県との協議・調整が必要となる。
調整池	1haを超える開発の場合は、原則調整池が必要 調整池以外の方法もあり得るが、施設規模等により異なる。			

6－1　候補地1（1.5ha比較用試算）



青点線　整備想定面積　約15,000㎡、黄色矢印　仮進入路
❶　直売・物販・休憩・バックヤード棟　約2,000㎡
❷　トイレ・情報発信　約500㎡

基本条件

・候補地面積：約3.5ha
・用地取得費：約0.2億円
・造成費：約7.0億円
・配管延長費：約0.3億円
・24時間交通量：16,156台
・30分商圏人口：343,404人

試算条件

用地取得費は、不動産取引の成約情報をもとに、現況の主たる用途である山林の価格を用いて計算している。

造成費は、適地調査結果の単価を令和8年度単価に更新して計算している。

特記事項

進入路を富津中央IC交差点とした場合、高速IC付近で渋滞が生じる可能性があるため、進入路を長く設計し、駐車場まで円滑に誘導できる構造が必要。

※ゾーニング案は、現時点での配置・規模を確定するものではない。
※金額は、同一条件で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく数値ではない。

6－2　候補地2（1.5ha比較用試算）



青点線　整備想定面積　約15,000㎡、黄色矢印　仮進入路
❶　直売・物販・休憩・バックヤード棟　約2,000㎡
❷　トイレ・情報発信　約500㎡

基本条件

・候補地面積：約4.1ha
・用地取得費：約0.2億円
・造成費：約4.5億円
・配管延長費：約0.8億円
・24時間交通量：10,009台
・30分商圏人口：329,997人

試算条件

用地取得費は、不動産取引の成約情報をもとに、現況の主たる用途である山林の価格を用いて計算している。

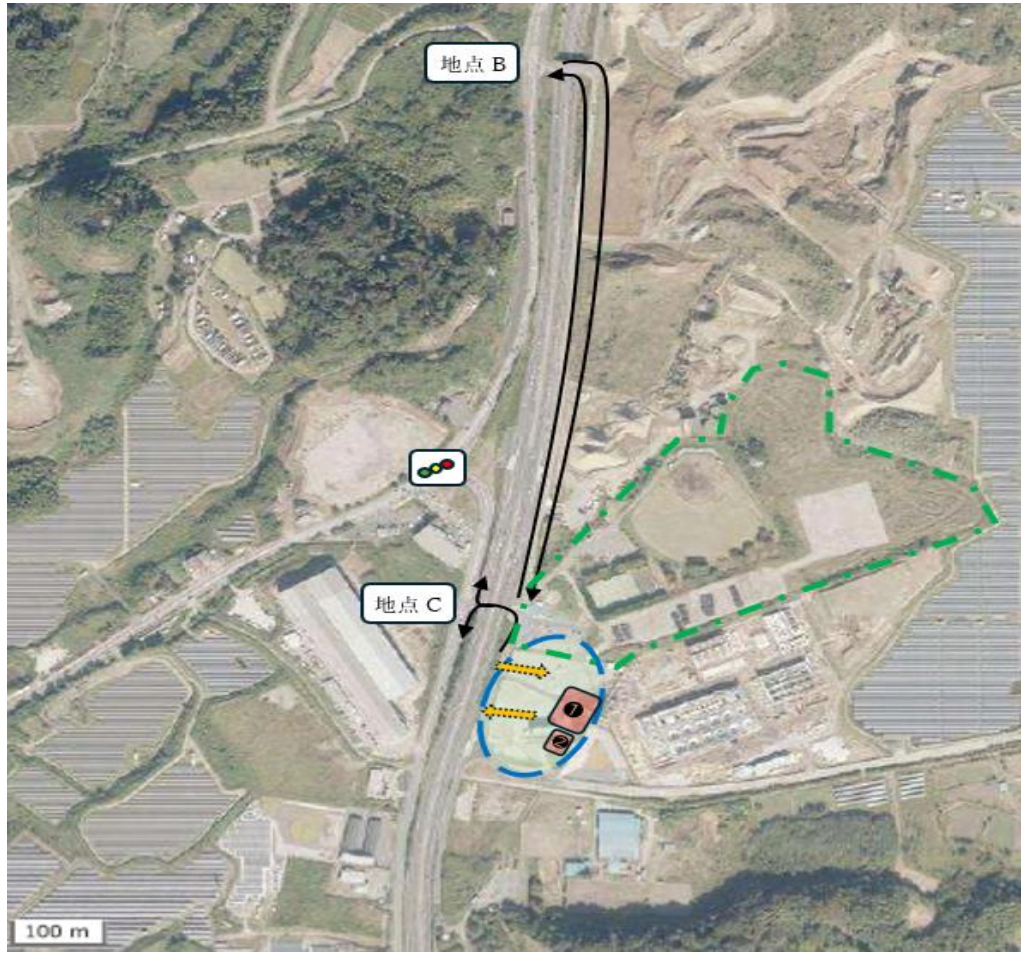
造成費は、適地調査結果の単価を令和8年度単価に更新して計算している。

特記事項

道路状況や走行速度から、進入路付近に信号機が設置できる可能性は高くない。
そのため、右折で進入する場合には、右折専用レーンを長く設置する必要がある。

※ゾーニング案は、現時点での配置・規模を確定するものではない。
※金額は、同一条件で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく数値ではない。

6－3　候補地3（1.5ha比較用試算）



青点線　整備想定面積　約15,000㎡、緑点線　市有地
黄色矢印　仮進入路
❶　直売・物販・休憩・バックヤード棟　約2,000㎡
❷　トイレ・情報発信　約500㎡

基本条件

・候補地面積：約1.5ha+（市有地）
・用地取得費：約2.4億円
・造成費：約0.4億円
・配管延長費：約1.8億円
・24時間交通量：2,090台
・30分商圏人口：264,028人

試算条件

用地取得費は、不動産取引の成約情報をもとに、現況の主たる用途である宅地の価格を用いて計算している。

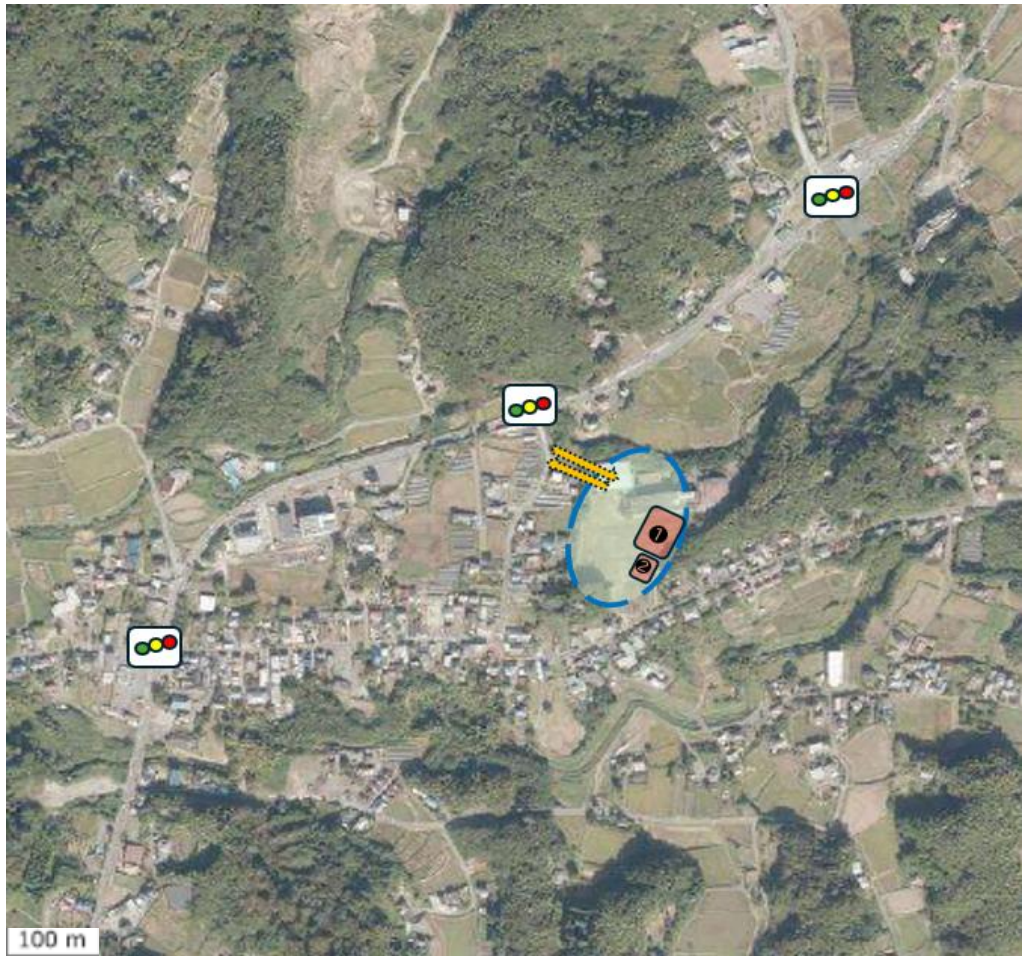
造成費は、適地調査結果の単価を令和8年度単価に更新して計算している。

特記事項

交通量については、国道465号の交通量を採用している。
今後、市道浅間山線の開通により、交通量の増加が見込まれた場合には、ボックスカルバート付近に信号機が設置される可能性はある。

※ゾーニング案は、現時点での配置・規模を確定するものではない。
※金額は、同一条件で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく数値ではない。

6－4　候補地4（1.5ha比較用試算）



青点線　整備想定面積　約15,000㎡、黄色矢印　仮進入路
❶　直売・物販・休憩・バックヤード棟　約2,000㎡
❷　トイレ・情報発信　約500㎡

基本条件

・候補地面積：約2.6ha
・用地取得費：約1.2億円
・造成費：約0.2億円
・配管延長費：状況により、既存の配管を使用できる可能性
・24時間交通量：12,600台
・30分商圏人口：248,433人

試算条件

用地取得費は、不動産取引の成約情報をもとに、現況の主たる用途である宅地の価格を用いて、候補地内の民有地である約7,052㎡で計算している。

造成費は、候補地3の適地調査結果を参考に令和8年度単価で計算している。

特記事項

進入路部分における用地取得費、造成費は含まれていない。
既存施設を全て解体する場合の概算事業費：約7.8億円。
校舎は改修できる想定がなく、解体の概算事業費として約2.7億円
屋内運動場・武道場等を改修する概算事業費として約4億円。
既存の給水管が使用できない場合には、配管延長費用が追加で発生。
埋蔵文化財包蔵地のため、解体・建築時に試掘の可能性はあるが、現時点で施設の建築が妨げられるものではない。

※ゾーニング案は、現時点での配置・規模を確定するものではない。
※金額は、同一条件で比較するための参考値であり、設計・積算に基づく数値ではない。

7　これまでの検討経過と今後の予定

令和7年度	令和8年度

第1回委員会	第2回委員会	第3回委員会	第4回委員会	第5回委員会(案) (2月頃)
これまでの取組 基本方針概要 適地調査報告	候補地の課題 段階的整備 導入機能と規模	候補地の追加 整備コンセプト 導入機能	現在地 候補地の課題整理・比較 地域資源と導入機能 整備・運営手法	候補地の課題整理・比較 整備・運営・維持管理 候補地の絞り込み検討

現時点での想定スケジュールであり、
令和9年度についても基本計画策定に必要な検討委員会を開催し、令和9年度中の基本計画策定への着手を目指す。