**資料２**

# コンテンツ比較表の見方

次の「道の駅コンテンツ比較表」は、富津市の地域資源や導入を検討する機能・コンテンツを、他の道の駅等の事例や運営面の情報と照らし合わせて整理した比較表です。

「機能」とは、道の駅が果たす役割で、「コンテンツ」とは、その役割を具体化する施設・商品・サービスのことを言います。

この表は、各項目を単独で判断するのではなく、複数の視点から整理するためのものです。

| 見出し | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 区分・機能 | 道の駅の必須要件や、道の駅に持たせる役割・機能の位置づけを整理しています。 | 休憩機能、情報発信機能、地域連携機能、飲食提供機能 |
| 市の導入方針 | 市として必須と考えるものか、今後導入を検討するものかを示しています。 | 「市必須機能」「市導入検討」 |
| コンテンツ | 機能を具体化する施設・商品・サービスなどを記載しています。 | 農林水産物直売所、レストラン・カフェ、キッズスペース |
| 関連する地域資源 | 富津市内にある資源や特産品など、コンテンツと結びつく要素を整理しています。 | 農林水産物、はかりめ丼等 |
| 設置事例･競合施設 | 全国の参考事例や、富津中央ＩＣ付近から３０分圏内の競合施設での導入状況を記載しています。 | ＪＡ直売所味楽囲さだもと、ザ・フィッシュ、漁師料理かなや、木更津うまくた里、保田小学校 |
| 収益機能･収益性 | 売上や集客への貢献の可能性について記載しています。 | 収益機能・収益性、ランニングコスト、利用者層、概要・詳細は、船井総合研究所が調査した一般的な傾向であり、富津市に整備する道の駅を個別に評価したものではありません。 |
| ランニングコスト | 日常の運営・清掃・設備維持など、継続的にかかる負担について記載しています。 | |
| 利用者層 | 主にどのような利用者を想定するコンテンツか記載しています。 | |
| 概要・詳細 | 導入時に考慮すべき条件、運営上の留意点などを記載しています。 | |
| 差別化要素 | 他の道の駅との違いを生み出す優位性・独自性があり、富津市の地域資源や地域特性を生かして提供できる価値や魅力 | 委員意見照会で差別化要素となり得るとご意見をいただいたものに「✓」をつけています。 |

# 資料2　コンテンツ比較表

富津市内にある地域資源

参考となる全国の設置事例

富津中央IC付近から車で30分圏内にある競合施設
（事務局による調査・整理をしたもの）

※収益機能、収益性、ランニングコスト、利用者層、概要・詳細は、船井総合研究所が調査した一般的な傾向を示したものであり、
富津市の道の駅を個別に評価するものではありません。

| No. | 区分 | 機能 | | 市の導入方針 | コンテンツ | 関連する地域資源 | 設置事例 | JA直売所 味楽囲 さだもと | 金谷 フィッシュ | 漁師料理 かなや | うまくた | 保田小 | 収益機能 | 収益性について | ランニングコスト | 利用者層 | 概要・詳細 | 差別化要素 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 道の駅<br>必須機能<br>（要件） | 休憩機能 | | 市必須機能 | 駐車場 | なし | | - | - | - | - | - | | 無料のため収益は生まないものの、売上（利用者数）への影響が大きい。 | 低 | 幅広い利用者層 | 少なくとも普通車で200台以上あることが望ましい（不足に悩む例が多いため）。 | ✓ |
| 2 | | | | 市必須機能 | トイレ | なし | | - | - | - | - | - | | 一定の規模が施設外で設置されれば、地域振興施設内のトイレは最低限でよい。キレイであることが重要である。 | 低 | 幅広い利用者層 | 女性用は、男性用の倍必要である。子供用トイレもトイレ棟又は施設内に設置される事例が増えている。 | ✓ |
| 3 | | | | 市必須機能 | ベビーコーナー（授乳室、おむつ交換台） | なし | | - | - | - | - | - | | 無料のため収益は生まないものの、子育て支援機能を付加するのであれば必須。 | 低 | 家族層 | トイレ棟に付帯される事例もあるが、施設内の子育て支援機能の付帯される事例が多い。 | ✓ |
| 4 | | 情報発信機能 | | 市必須機能 | 道路・地域情報発信施設 | 市内観光資源 | | - | - | - | - | - | | 通常、道路情報の発信とパンフレットの設置が多い。 | 低 | 幅広い利用者層 | 道の駅の必須機能ではあるが、活用されていない事例が多い。 | ✓ |
| 5 | 道の駅<br>必須機能（要件）<br>及び<br>市の想定している必須機能 | 地域連携機能 | コミュニティ機能 | 市必須機能 | 多目的室・会議室等 | なし | | | | | | ○ | ○ | 稼働率が課題であり、有効活用例は少ない。<br>事前のニーズに応じた規模が望ましい。 | 低 | 地域住民 | 多目的に活用できるよう設計することが望ましい。 | |
| 6 | | | 交流機能 | 市必須機能 | 広場・イベントスペース | 日本三大くも合戦 | まくらがの里こが（茨城県古河市） | | | | | ○ | △ | 遊具の設置有無、出店イベントは大屋根、夏・冬は利用が減る。 | 低 | 幅広い利用者層 | ケータリングカーの出店に配慮が必要。（出店を可とする場合は電源の確保が望まれる） | ✓ |
| 7 | | | 地場産品直売所 | 市必須機能 | 農林水産物直売所 | 農林産物（米、ほうれん草、ねぎ、ブロッコリー、きゅうり、なす、トマト、いちご、メロン、花木等） | まくらがの里こが（茨城県古河市） | ○ | | | ○ | ○ | △ | 売上UPには、商品を配置するスペースと出荷量が必要となる。<br>果物は、単価が上がる。 | 中 | 主婦 | 富津市の強みである農林産物や水産物を道の駅の「核」として位置づけ。生産者の顔が見える仕組みや富津ならではの商品を展開し、購買を促す。 | ✓ |
| 8 | | | | | | 水産物（このしろ、さば類、すずき類、貝類、あじ類、たちうお、ひらめ・かれい類等） | むなかた（福岡県宗像市）・海南サクアス（和歌山県海南市） | ○ | ○ | | | | ◎ | 飲食とセットでの導入例が多く、客単価が上がる。<br>通年販売できる冷凍品等が必要となる。 | 中 | 幅広い利用者層 | | ✓ |
| 9 | 市の想定している必須機能<br>（第2回道の駅整備検討委員会より） | 地域連携機能 | 子育て支援機能 | 市必須機能 | キッズスペース・遊具等 | なし | KOKOくろべ（富山県黒部市）・おおの（大分県大野市） | | | | | ○ | | 屋内外に遊具を設置するなどして、ファミリー層の人気を集める道の駅がある。 | 低 | 家族層 | 近年は必須に近い。ファミリー層をターゲットに入れるなら必須である。 | ✓ |
| 10 | | | 飲食提供機能 | 市必須機能 | レストラン・カフェ | はかりめ丼、海堡丼、アジフライ、竹岡ラーメン、ソフトクリーム等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 運営者によっては収益貢献が大きく直営されるケースがある。<br>通常は夜がないので収益性は低くなる。フルサービスは難しい。 | 中 | 幅広い利用者層 | 限定性の高いメニューや試食・実演を通じて、リピーターの獲得や滞留時間の延長を図る。 | ✓ |
| 11 | | | | 市必須機能 | スイーツ | いちご、メロン、ブルーベリー、乳牛等 | 常総（茨城県常総市）・ましこ（栃木県益子町） | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 品揃えよりもコアコンテンツを活かした単品スイーツが強い 。<br>ソフトクリームは定番である。 | 中 | 成人女性 | 複数購入を狙った中単価の単品スイーツの展開により、リピーターの獲得、地域への道の駅の浸透、収益の確保を狙う。 | ✓ |
| 12 | | 任意機能 | 防災機能 | 市必須機能 | 防災設備 | なし | 防災道の駅の認定を受ける道の駅 | | | | ○ | ○ | | 移動可能なコンテナ等を平常時も出店スペースとして活用される事例がある。 | 低 | 地域住民 | 近年は必須に近い。 | |
| 13 | 定番機能 | 地域連携機能 | 農水産物販売・地産地消機能 | 市導入検討 | 地域産品（加工品）物販 | いちご、メロン、ブルーベリー、肉牛、乳牛、はかりめ、のり、かしめ等 | とみうら枇杷倶楽部（千葉県南房総市）・くるくるなると（徳島県鳴門市） | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ◎ | 加工品の売上UPには、コアコンテンツが必要（TTC他）。 | 中 | 幅広い利用者層 | 富津市の強みである農産物や水産物（加工品）を道の駅の「核」として位置づけ。生産者の顔が見える仕組みや富津ならではの商品を展開し、購買を促す。 | ✓ |
| 14 | | | | 市導入検討 | 精肉販売・ハムソーセージ等 | 肉用牛、乳牛 | ららん藤岡（群馬県藤岡市）・ござ（茨城県五霞町） | ○ | | | | | ◎ | ブランド畜産品があれば○、またコロッケなどの加工品の人気も強い。 | 低 | 幅広い利用者層 | 精肉事業者が製品の出荷を施設内で行う場合は、面積・ランニングコストが必要となる。 | |
| 15 | | | | 市導入検討 | 酒類等 | 日本酒、果実酒、醤油 | | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | 従来は道の駅ではあまり売れないカテゴリーであったが、近年は地酒・クラフトビール等、人気がある事例が増えている。 | 低 | 成人男性 | 地酒やクラフトビールの場合、冷蔵ショーケースが必要。 | |
| 16 | | | 地域内外ブランド | 市導入検討 | 物販・出品 | なし | ららん藤岡・あら伊達な道の駅（宮城県大崎市）・さつれがわ（栃木県さくら市） | | | | | | ◎ | ハラダ（ラスク）・ロイズ（チョコ）・アサヒ（ウィスキー）などブランド力があると大きな売上へとつながる。 | 低 | 幅広い利用者層 | 地域内外の企業（工場等）との連携が必要。 | |
| 17 | その他機能 | 任意機能 | 歴史・文化・芸術・体験機能 | 市導入検討 | 展示、体験、芸術 | 古墳文化、歴史的資源、佐貫中学校跡地（閉校含）、海苔つけ体験、美術館 | | | | | | | | 展示だけでなく、体験型にすることで利用者の増加につながる可能性がある。 | 低 | 幅広い利用者層 | 近隣の観光地の市内周遊や地域愛着度の醸成に寄与する。 | ✓ |
| 18 | | | 加工施設 | 市導入検討 | 地域産品加工室 | 地域産品 | 常総・ましこ | | ○ | | | | △ | 拡張時に設置する事例が多い。売上が確保できれば収益が上がり、雇用拡大が望める。 | 中 | 幅広い利用者層 | 設置ありきではなく、道の駅の人気商品となり、施設内で加工することで収益をUPさせることに繋がれば、有望な機能となる。 | ✓ |
| 19 | | | 休憩・リフレッシュ機能 | 市導入検討 | 温浴施設・シャワー室・サイクルスタンド（ステーション） | 富津公園（マラソンの聖地）、房総半島のサイクリングルート | まえばし赤城（群馬県前橋市）・KOKOくろべ・トラックセンターSA/PA | | | ○ | | ○ | △ | 温浴は、観光利用より地域内で一定の利用があることが◎、シャワー室は、ワンコインシャワーが多い。清掃等の維持管理コストがかかる（マナーが悪い）ため、施設内で管理が望ましい。 | 中 | 幅広い利用者層 | 温浴施設は、民間事業者の誘致が望ましい（公共施設とするのは難しい）。採算をとるのが難しく、防犯上の課題あり（実質はトラックドライバーの利用等が多い）。 | |
| 20 | | | 休憩・リフレッシュ機能 | 市導入検討 | 足湯 | なし | 三芳村鄙の里（千葉県南房総市）、鴨川オーシャンパーク（千葉県鴨川市） | | | ○ | | | | 基本無料であり、収益は生まないものの、温泉地では人気のある機能。 | 中 | 幅広い利用者層 | 温泉のある観光地では、人気があり、利用者増加に寄与する足湯もあるものの、維持コストは高い。 | |
| 21 | | | 宿泊施設 | 市導入検討 | 宿泊施設 | なし | 川場田園プラザ（群馬県川場村）・KOKOくろべ | | | | | ○ | △ | 平日のビジネス利用があれば良い。 | 高 | 幅広い利用者層 | 民間事業者の誘致が望ましい。（コンテナハウス等の活用例が増えている） | |
| 22 | | | | 市導入検討 | キャンピングカー等駐車エリア | なし | 保田小学校（千葉県鋸南町） | | | | | ○ | | RVスペースとして整備し、有料化する事例がある。ニーズがあれば可能性はある。 | 低 | 幅広い利用者層 | 道の駅では原則車中泊が認められないケースが多いが、設置すれば公認することになる。 | |
| 23 | | | コンビニエンスストア | 市導入検討 | コンビニエンスストア | なし | まえばし赤城、伊豆ゲートウェイ函南（静岡県田方郡函南町） | | | | | | ○ | テナントとしての家賃収入が見込める。 | 低 | 幅広い利用者層 | 防犯上＋で利便性も高まるも道の駅の地域特性が下がる。大型の利用が増える。 | |
| 24 | | | ドッグラン | 市導入検討 | ドッグラン | なし | むつざわつどいの郷（千葉県長生郡）、グランテラス筑西（茨城県筑西市） | | | | | ○ | | 無料のため収益は生まないものの、愛犬家の集客に寄与する。 | 中 | 愛犬家 | 愛犬家等の立ち寄り率UP、リピート率向上につながるが、一定の面積を要し、維持管理コストがかかるため、需要調査が重要。 | |
| 25 | | | 休憩・リフレッシュ機能 | 市導入検討 | ベンチ・椅子・ソファ | なし | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 26 | | | 休憩・リフレッシュ機能 | 市導入検討 | ロビー・ホール | なし | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 27 | | | 移住・定住機能 | 市導入検討 | 情報窓口 | 移住コンシェルジュ | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 28 | | | 地域限定旅行業 | 市導入検討 | 情報窓口 | 市内の観光地や観光施設 | | | | | | | | | | | | ✓ |

## 各委員からのご意見① 基本機能・快適性

| コンテンツ | 各委員からのご意見 |
|---|---|
| 駐車場 | ● 出入りしやすい出入口の設計、駐車場内の安全性と、ゆとりある１台あたりの駐車スペースの確保が差別化につながる。 |
| トイレ | ● 十分かつ清潔で明るいトイレの実現が重要。<br>● 親子（乳児・未就学児）が一緒に利用できるトイレブースの設置は差別化につながる。 |
| ベビーコーナー | ● 複数の授乳室、おむつ交換台、おむつ専用廃棄ボックス、手洗い用シンク、体重計・身長計など、きめ細かな設計が差別化につながる。 |
| 広場・イベントスペース | ● 大屋根による全天候型広場や、酷暑時のミストシャワーを設置する。<br>● 芝生広場は滞在時間の長期化に有効で、くつろぎ・気分転換・軽い運動など、公園のような利用を目的とする来訪者も期待できる。<br>● 各地区の祭りやイベントと連携した地域PRも実施する。 |
| キッズスペース・遊具等 | ● 乳児と未就学児では行動形態が異なるため、利便性・安全性の観点から、それぞれの空間を区分することが重要かつ不可欠。 |
| 道路・地域情報発信施設 | ● パンフレット配布に加え、体験予約、所要時間別の周遊提案、市内店舗への紹介を行う。<br>● 観光・イベント・市内移住情報に詳しい移住コンシェルジュを配置し、情報提供を行う。 |



## 各委員からのご意見② 食・物販・商品開発

| コンテンツ・項目 | 各委員からのご意見 |
|---|---|
| 加工施設 | ● 独自商品の製造・実演に役立つが、販売量と利用者を確保してから導入する。<br>● 初期段階では既存加工業者への委託も検討する。 |
| 地域産品（加工品）物販 | ● 海苔加工品、魚の惣菜、米を使った商品などを地元事業者と開発し、飲食で気に入った味の購入や帰宅後の再購入につなげる。<br>● 将来的には、富津市の逸品・特産品・グルメ・フルーツなどを発掘・開発し、「（仮称）富津セレクション」などとして顕在化させる。 |
| スイーツ | ● 富津産の乳・果実・米等を使い、地元菓子店との共同開発で看板商品を絞る。<br>● 一般的なソフトクリームを置くだけでは差別化しにくい。 |
| レストラン・カフェ | ● はかりめ、海苔、かじめ、地魚と富津産米を組み合わせ、鮮魚・料理・持ち帰り商品を連動させ、産地や生産者が分かる形で提供する。<br>● 出荷意向、季節別供給量、調理人材の確保が前提。<br>● 乳幼児・未就学児用の椅子やテーブルを配置した区域や、FRDジャパンとの連携による陸上養殖サーモンのメニュー提供も提案。 |
| 農林水産物直売所 | ● 米や野菜を水産物と合わせた献立・食べ方で提案し、直売・惣菜・飲食の間で商品を連動させる。 |

## 各委員からのご意見③　体験・滞在・周遊

| コンテンツ・項目 | 各委員からのご意見 |
|---|---|
| 展示・体験 | ● 小規模で上質なギャラリー兼コンサートスペースを設け、市民や市内外の芸術家の発表の場とすることで、これを目的とした来訪者が期待できる。<br>● 道の駅を発着点に、市内観光施設や生産者と連携した企画ツアーや「ふれあい体験」などを定期的に実施し、地域資源を生かした魅力につなげる。 |
| ベンチ・椅子・ソファ | ● 道の駅の随所に休憩用のベンチ・椅子・ソファを設置することで、来訪者の滞在時間の長期化が期待できる。 |
| ロビー・ホール | ● 椅子やソファのあるロビー・ホールは待ち合わせ場所となり、滞在時間の長期化による消費機会の拡大も期待できる。 |
| 温浴施設・シャワー室・サイクルスタンド（ステーション） | ● 富津公園のランナーや県内外から訪れるランナー、近隣の浅間山運動公園の利用者等が立ち寄れる「ランニングステーション」として、シャワー・更衣・休憩スペースを整備する。<br>● スポーツをきっかけに来訪を促し、特産品購入、飲食、観光情報の発信につなげ、周辺スポーツ施設と一体となった交流拠点を目指す。 |



## 各委員からのご意見④　整備・運営等

| 項目 | 各委員からのご意見 |
|---|---|
| 段階的な整備 | ● 将来的な機能や土地利用について段階的整備を含めた計画を作り、まずはⅠ期として必要な機能とインパクトのある整備計画を策定し、将来の拡張余地も確保する。 |
| 施設全体の整備計画 | ● 機能やコンテンツだけでなく、施設配置、建物デザイン、敷地の造園デザインなどを含めた施設全体の整備計画が極めて重要。 |
| ターゲット層（3世代） | ● 乳児・未就学児・児童と両親・祖父母が同伴する３世代の消費者・観光・宿泊層に着目する。<br>● 子ども連れで楽しめる観光施設等を巡る途中での立ち寄りが期待でき、富津市でもこの層に的確に対応することで事業性が期待できる。 |
| 地域振興・地域内循環 | ● 観光客の集客だけでなく、市民の利用、地域事業者の関わりと収益、道の駅を核とした地域内での人・モノ・お金の循環という視点から、役割と機能を検討する必要がある。 |
| 地域産業の高付加価値化 | ● 農業・漁業に携わる方々が農水産物を販売するだけでなく、加工や商品開発など新たな特産品づくりにも取り組める場とし、地域産業に新たな価値を生み出すことが必要。 |