資料３

道の駅「草津」リノベーション構想策定懇話会

第１回 策定懇話会資料
令和３年７月１日（木）

1.リノベーション構想策定の趣旨と道の駅について..... 1

2.道の駅周辺の状況について 2

3.道の駅「草津」について 4

4.周辺における主要プロジェクト／

　先進事例調査から見た活性化のヒント.....13

5.リノベーション構想の方向性 14

【本日御議論いただきたい事項（ねらい）】

〇道の駅草津の現状と課題の把握

〇道の駅草津リノベーションの方向性の共有

１．リノベーション構想策定の趣旨と道の駅について

□ 道の駅「草津」の設置目的

草津市立グリーンプラザからすま設置条例（平成 14 年 4 月 1 日　条例第 27 号）

第 1 条　都市住民との交流を基盤にし、新たな農業振興を図るために草津市立グリーンプラザからすまを設置する。

第 3 条　グリーンプラザからすまは、次に掲げる事業を行う。

(1)　農林漁業体験学習に関すること。
(2)　農林水産業および地域の情報収集、発信に関すること。
(3)　地域食材等の供給に関すること。
(4)　その他前各号に付帯する業務

□ リノベーション構想策定の経緯

道の駅「草津」は琵琶湖岸道路沿いに位置し、気軽に立ち寄れる施設であり、都市と農村との地域間交流や道路利用者の休憩機能等を併せ持った施設として、平成 15 年４月に供用を開始しました。

平成 18 年度のピーク時には約 33 万人の利用者が訪れていましたが､近年では約 20 万人前後まで減少しています。

一方で、駐車場の慢性的な混雑状況があることや、供用開始から 17 年が経過し、施設や設備の老朽化もみられるようになりました。

□ 策定懇話会の目的

道の駅「草津」の機能強化や魅力の向上、およびその周辺の一体的な活性化や誘客促進、地域創生の拠点形成や農業振興を図ることを目的に、道の駅「草津」リノベーション構想（以下「リノベーション構想」という。）の策定にあたり、意見の交換を目的として、道の駅「草津」リノベーション構想策定懇話会（以下「策定懇話会」という。）を設置しました。

□ 策定にあたっての視点

（１）過年度業務を踏まえたリノベーションの方向性

令和元年度の「道の駅草津リノベーションに係る調査・研究業務」および令和２年度の「道の駅草津リノベーション方針検討業務」を通して得られた、次のリノベーションの方向性に沿って、構想策定に取り組みます。

＜道の駅草津リノベーション方向性＞

本来の設置目的である「農業振興」を図る施設、機能に重点化

①魅力向上のための強みや特徴の強化

②周辺施設や農家との連携による地域全体の価値向上

③道の駅の運営手法の見直し

④グリーンプラザからすまの施設改修

⑤駐車場の拡大

⑥ふれあい広場の有効活用

（２）各関係団体および農業従事者等との連携による地域全体の価値向上

より効果的な魅力アップ等を図るため、市内の商業、観光等の団体、地域における活性化並びにコミュニティ事業等に取り組む団体、農業従事者、消費者の立場である公募市民の意見等も取り入れたうえで構想策定に取り組みます。

□ 策定懇話会のスケジュール

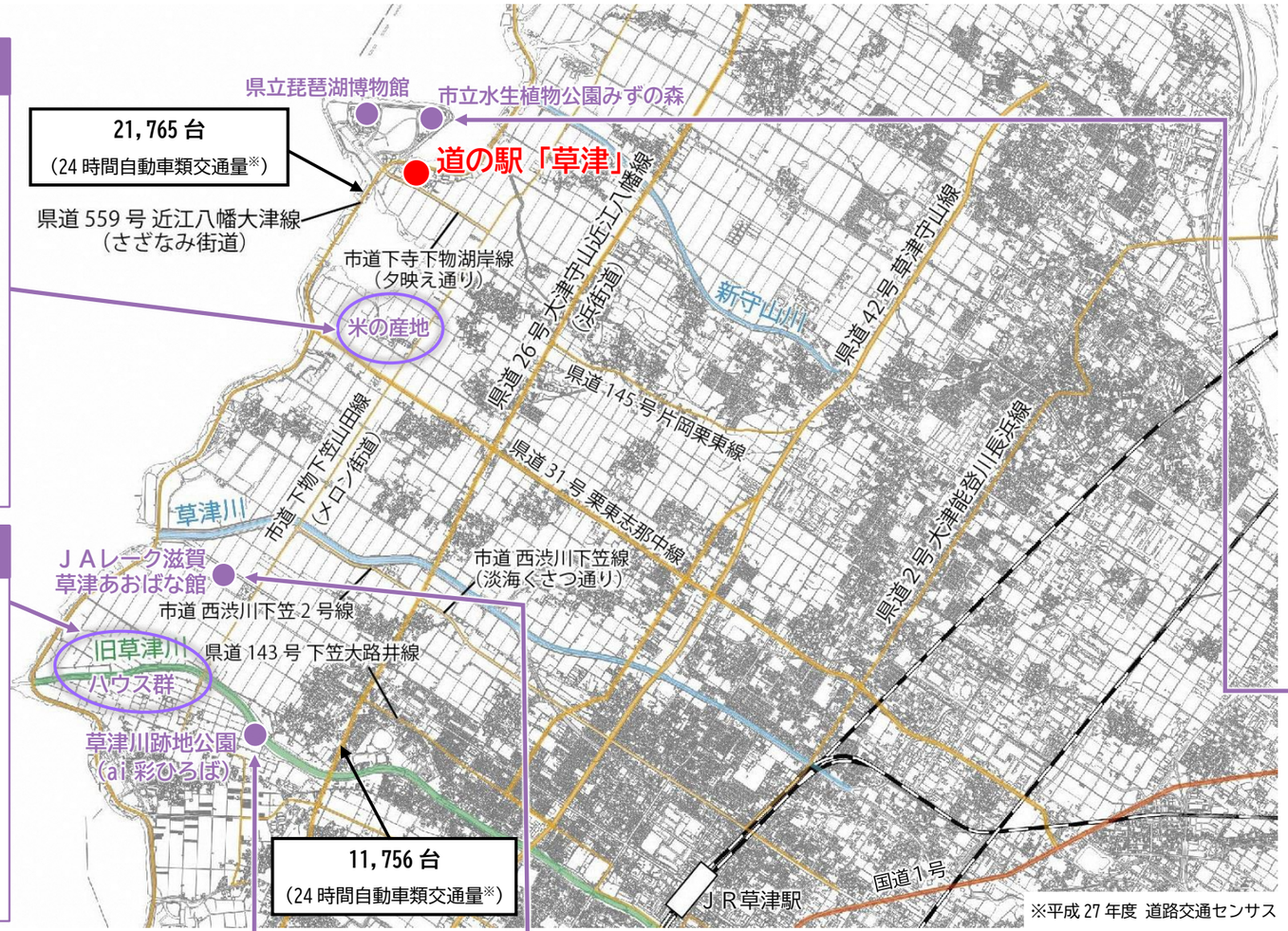
策定懇話会のスケジュールは以下のように予定しています。

- ●第１回策定懇話会　　令和３年　７月１日（道の駅の現状確認、策定方針等）
- ●第２回策定懇話会　　令和３年　８月中旬（具体案の検討）
- ●第３回策定懇話会　　令和３年 10 月中旬（素案の確認）
- ●第４回策定懇話会　　令和４年　１月下旬（素案の最終確認）

２．道の駅周辺の状況について

２－１　道の駅周辺の状況

□ 道の駅「草津」の位置



米の産地

・琵琶湖の豊富な水資源と温和な気候が稲作に適しており、近江米の産地として農業が盛んに行われています。

▲水田が広がる風景

出典：草津市農業振興計画

ハウス群

・近畿最大級のハウス群があり、施設野菜の一大産地です。

▲ハウス群

出典：草津市ホームページ

県立琵琶湖博物館

・びわ湖を体感し学ぶことができるミュージアムです。

来館者数（R　1）：506,800 人
（H30）：443,700 人
（H29）：426,200 人

▲琵琶湖博物館

出典：琵琶湖博物館ホームページ

市立水生植物公園みずの森

・水生植物のテーマ施設「ロータス館」や、四季を通じて花を楽しめる公園です。

来園者数（R　1）：77,000 人
（H30）：75,000 人
（H29）：76,800 人

▲水生植物公園みずの森

出典：公園指定管理者ホームページ

草津川跡地公園（ai 彩ひろば）

・旧草津川の廃川跡地公園で、「農と人の共生」をテーマに、いちご狩り体験、レンタル農園、ＢＢＱ、ドッグラン、カフェ、物販等の機能を備えています。

来園者数（R　1）：269,600 人
（H30）：239,600 人

▲いちごハウスと飲食施設

出典：ストロベリーファクトリー
ホームページ

ＪＡレーク滋賀　草津あおばな館

・ＪＡが運営する施設で、直売所、カフェ、農産物加工場、交流室があります。

来館者数（R　1）：140,000 人
（H30）：140,000 人
（H29）：150,000 人

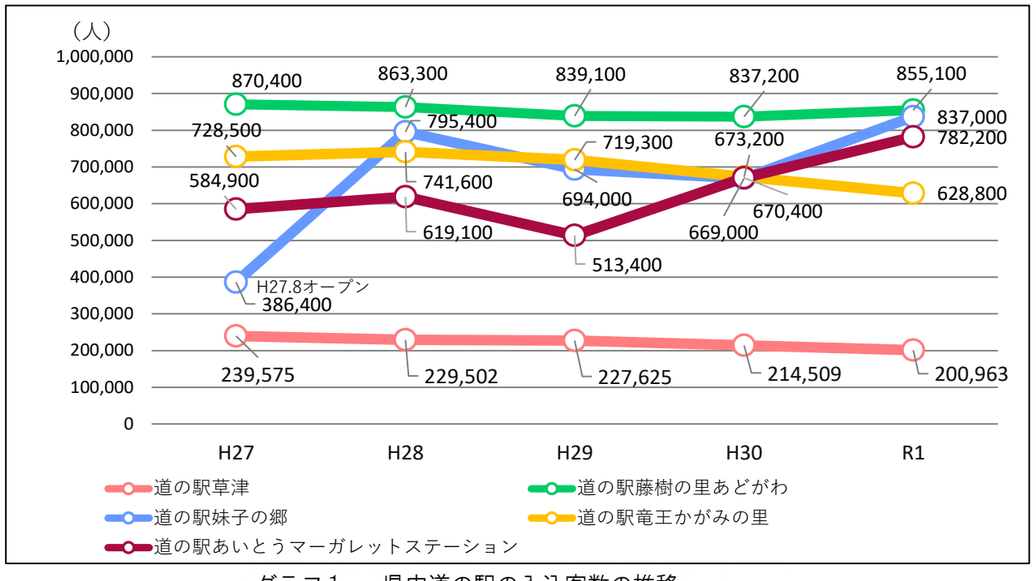
▲草津あおばな館

出典：kokocool ホームページ

２．道の駅周辺の状況について

２－２　県内の道の駅の概要

	道の駅 藤樹の里あどがわ	道の駅 妹子の郷	道の駅 あいとうマーガレットステーション	道の駅 竜王かがみの里	道の駅 草津
所在地	高島市	大津市	東近江市	竜王町	草津市
開業日	平成 18 年 6 月	平成 27 年 8 月	平成 7 年 10 月	平成 15 年 11 月	平成 15 年 8 月
管理者	一般財団法人高島まちおこし公社	大津志賀地域振興観光株式会社	一般財団法人愛の田園振興公社	株式会社未来パーク竜王	有限会社からすま農産
前面道路	国道 161 号	国道 161 号（I.C 併設）	国道 307 号	国道 8 号	県道 559 号
24 時間交通量 (H27)	20, 695 台	17, 462 台	12, 712 台	16, 133 台	21, 765 台
12 時間交通量 (H27)	15, 560 台	12, 297 台	10, 162 台	10, 376 台	16, 122 台
入込客数（R1)	855, 100 人 ※レジカウント数×係数	837, 000 人 ※レジカウント数×係数	782, 200 人 ※レジカウント数×係数	628, 800 人 ※レジカウント数×係数	200, 963 人 ※レジカウント数
駐車台数	小型：97　大型：15　身障者：3	小型：86　大型：28　身障者：4	小型：194　大型：11　身障者：8	小型：91　大型：7　身障者：2	小型：47　大型：6　身障者：2
主要な施設	直売所、軽食、農家レストラン（近江牛牧場直営）、観光案内所、コンビニ、芝生公園	直売所、レストラン、観光情報・休憩施設、コンビニ	直売所、米粉ピザ焼き体験、売店（土産・ドライフラワー等）レストラン	直売所、焼き立てパン工房、レストラン（近江牛牧場直営）、惣菜屋	直売所、レストラン、観光情報、ふれあい広場
営業時間	9：00―18：00	9：00―18：00	9：00―18：00	9：00―17：00	9：00―18：00
休業日	不定休	年始	毎週火曜、年末年始	毎週月曜、年末年始	毎週月曜、年末年始、7･8 月は無休
建物写真					



グラフ１ － 県内道の駅の入込客数の推移

＜入込客数の推移からみた各道の駅の傾向＞

道の駅名称	傾　　向
道の駅藤樹の里あどがわ	85 万人前後の横ばいで推移
道の駅妹子の郷	オープン後、一時減少傾向も、R1 に大幅に増加
道の駅あいとうマーガレットステーション	H29 に一時減少も、近年は増加傾向
道の駅竜王かがみの里	H29 以降、減少傾向
道の駅草津	一貫して減少傾向

３．道の駅「草津」について

３－１　道の駅「草津」および隣接する施設の概要

①農産物販売施設

・面積は約 60 ㎡です。

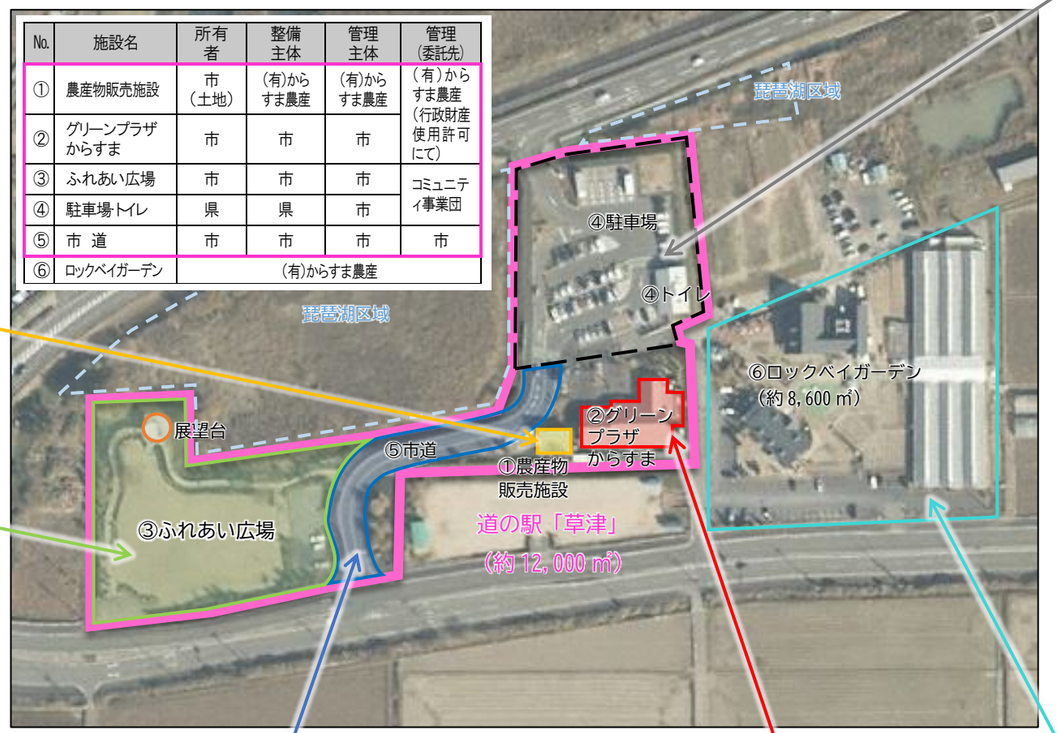
・現在は、倉庫になっています。
・現在は倉庫等として利用しています。

③ふれあい広場

・全体の面積は約 4,850 ㎡の広場で、駐車場も設置されています。

・７台の駐車が可能です。

No.	施設名	所有者	整備主体	管理主体	管理（委託先）
①	農産物販売施設	市（土地）	(有)からすま農産	(有)からすま農産	(有)からすま農産（行政財産使用許可にて）
②	グリーンプラザからすま	市	市	市	
③	ふれあい広場	市	市	市	コミュニティ事業団
④	駐車場･トイレ	県	県	市	
⑤	市　道	市	市	市	市
⑥	ロックベイガーデン	(有)からすま農産			



⑤市　道

・道路の幅員は約 12mです。

・歩道は約 3mあり、道路の片側に設置されています。

②グリーンプラザからすま

・店舗面積は約 450 ㎡です。

・店舗内には、農産物等の直売所（ベジショップ）、レストラン（ベジカフェ）、交通・観光情報コーナー、休憩コーナー、事務所、トイレがあります。

④駐車場・トイレ

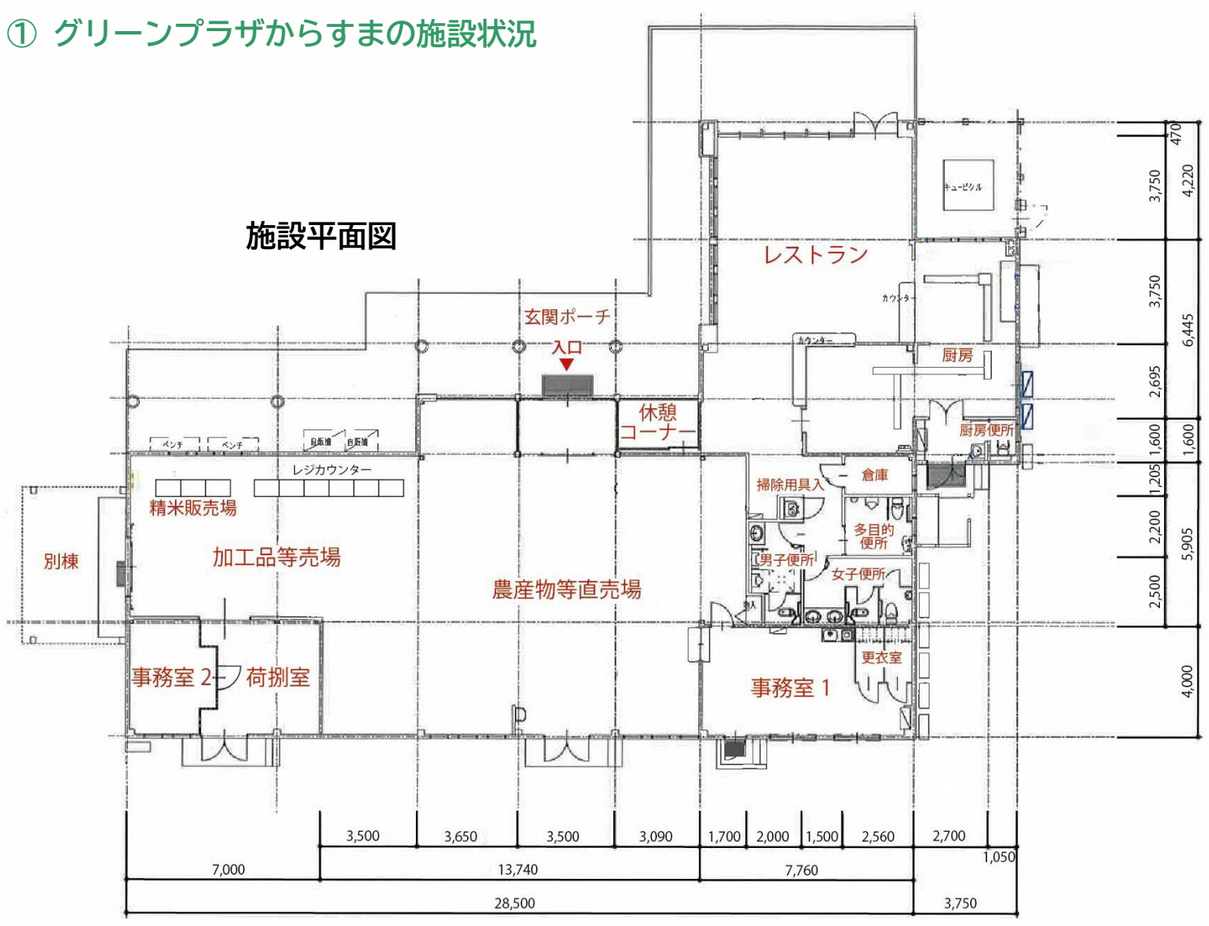
・面積は約 3,700 ㎡です。（植栽・歩道を除く）
・駐車台数は大型 6 台、小型 40 台、身障者 2 台、バイク 5 台、自転車 10 台のスペースがあります。
・トイレは男性用、女性用、多目的用があります。

⑥ロックベイガーデン

・敷地内には、ストロベリーハウス、体験農園、レストラン、飲食・物販、事務所、トイレ、駐車場、があります。
・レストランは、ベジカフェと似たようなメニューで営業されているなど、諸課題があります。

（１）グリーンプラザからすま

① グリーンプラザからすまの施設状況



農産物等直売所（ベジショップ）

・売場面積は約 230 ㎡で、このうち野菜と加工品売場は約 145 ㎡です。

・売場が全体的に狭いため、商品陳列に限りがあり、通路も狭い状態になっています。

▲入口から見た店内の様子

▲通路（この場所の通路幅は 80 ㎝）

▲レジの横にある精米販売場

▲加工品等売場

▲土産物売場

レストラン（ベジカフェ）

・面積は約 55 ㎡で席数は 30 席あります。

・窓に面してテラスが設けられていますが、積極的な利用はされていません。

・団体予約の申し込みがありますが、客席数が少ないため受入れができない状況です。

・12 時前後のお昼のピーク時間帯は満席になります。

・地場産のメニューが少ないです。

▲ベジカフェ入口からみた店内の様子

▲テラス

▲テラス

観光情報コーナー

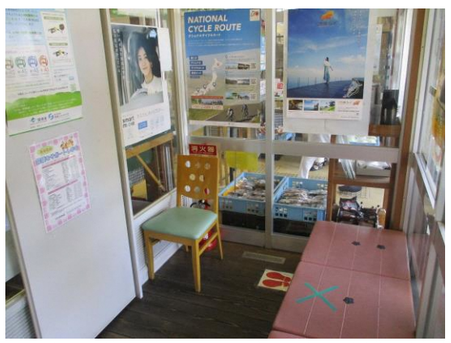
・面積は約 1 ㎡程度で、観光マップ、周辺施設のイベント案内、道路マップ等のパンフレットやチラシが設置されています。

・設置場所は、トイレ入口付近とベジカフェ入口付近の 2 箇所あります。

休憩コーナー

・旧喫煙所は現在、休憩コーナーとして利用されています。（面積：約５㎡）

▲休憩コーナー（休憩で利用中）



▲休憩コーナー

② 運営状況

・運営は平成 14 年の「(有)からすま農産」設立と同時に、本市と締結した覚書に基づいて、行政財産使用許可により行っています。

・ベジショップは登録事業者（約 240 名）が納品したものを委託販売しています。

・販売手数料は当初 10%で設定していましたが、消費税が 8%に改定された平成 26 年頃に 25%に改定しました。

③ 経営状況

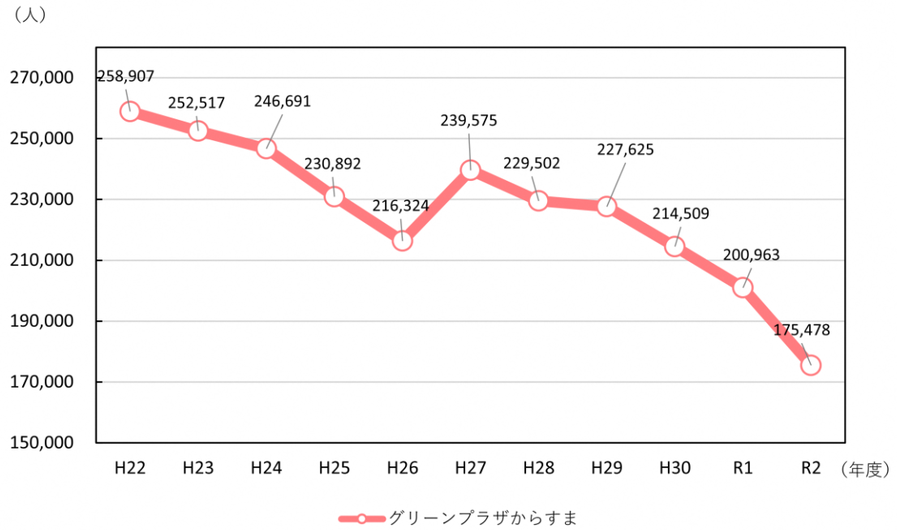
● 入店客数（レジを通った人数）

・平成 23 年度以降は減少傾向が続き、一旦、平成 27 年度に増加に転じましたが、再び減少傾向が続き、令和 2 年度は 17 万人まで減少しています。

・全体的に入店客数が減少しているため、客離れが起こっていると考えられます。

・平成 26 年度に入店者数が大きく減少したのは、6 月に空調設備の改修工事が行われ、ベジカフェは休業、ベジショップは別棟での臨時営業となったことに併せ、例年より 6 月の営業日数が 2 日間少なかった事などが要因と考えられます。

・令和 2 年度は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、4/24～5/31 の期間は臨時休業となったことで入店者数が減少しました。



グラフ２ － 「グリーンプラザからすま」の入店客数の推移

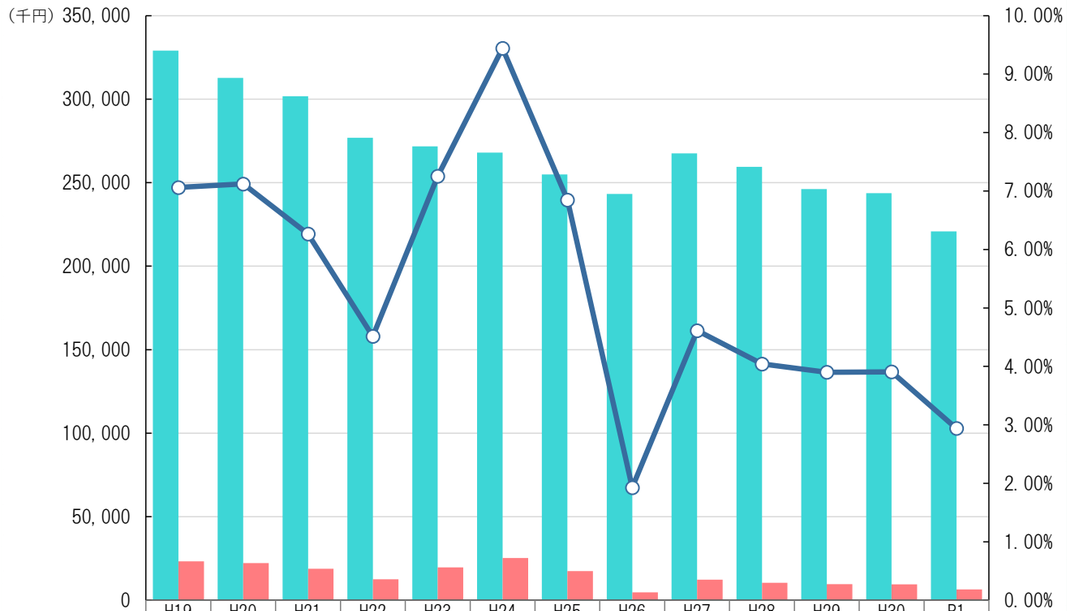
● 売上高、営業利益

・売上高は入店客数と同様、平成 22 年度以降は減少傾向が続き、一旦、平成 27 年度に増加に転じましたが、再び減少傾向が続いています。

・売上高は令和元年度が約 2.2 億円となっており、ピーク時（平成 19 年の約 3.3 億円）の約 3 割減となっています。

・販売した商品の「売上高」から「売上にかかったコスト（材料費や人件費等）」を差し引いた売上高営業利益率は低下傾向を示しています。

・1 人あたりの販売単価は約 1,100 円で推移しており、農林水産物直売所の全国の平均は、平日が 1,050 円前後、土日祝が 1,180 円前後と比べると、同等の金額となっています。



	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
売上高（千円）	329, 099	312, 681	301, 733	276, 844	271, 684	267, 979	254, 955	243, 193	267, 481	259, 419	246, 216	243, 760	220, 815
営業利益（千円）	23, 237	22, 268	18, 905	12, 496	19, 711	25, 304	17, 457	4, 687	12, 336	10, 485	9, 602	9, 523	6, 489
売上高営業利益率	7. 06%	7. 12%	6. 27%	4. 51%	7. 26%	9. 44%	6. 85%	1. 93%	4. 61%	4. 04%	3. 90%	3. 91%	2. 94%
販売単価	1, 031	1, 060	1, 074	1, 069	1, 076	1, 086	1, 104	1, 124	1, 236	1, 130	1, 082	1, 136	1, 099

グラフ３ － グリーンプラザからすま売上高、営業利益の推移

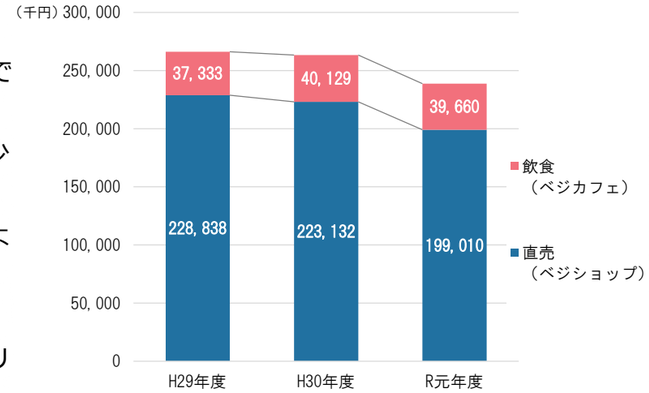
● 部門別売上

・売上の８割弱は直売部門で占めています。

・しかしながら、売上は減少傾向となっています。

・飲食部門の売上は、おおよそ横ばいです。

・ベジカフェでは麺類、丼物、おにぎり、ソフトクリーム等を提供しています。



グラフ４ － 直近３箇年の部門別売上

・また、オリジナル商品として「あおばなソフト」があります。

グラフ５ － 直近３箇年の直売（ベジショップ）部門の売上詳細

・直売の売上詳細(グラフ 4)をみると、どの部門も売上が減少傾向となっています。

・その中でも特に野菜の売上が大きく減少しており、令和元年度は平成 30 年度と比べ約 1,200 万円、売上が減少しています。また、物販、その他、果物では約 200 万円、売上が減少しています。

・物販の売上の多くは、おかき等の家庭向けの駄菓子で、土産物の売上は少ない状況です。

・一方、農産加工商品の売上はわずかですが、増加傾向にあります。

（２）農産物販売施設の状況

・農産物販売施設は面積が約 60 ㎡で、（有）からすま農産が平成 14 年に整備し管理を行っています。

・以前は（有）からすま農産がテナント貸しを行い、イベント会場や物販等で使用していましたが、現在は倉庫として使用しています。

（３）ふれあい広場の状況

・ふれあい広場は芝生広場、展望台、駐車場で構成された広場で、全体の面積は 4,850 ㎡、駐車場は普通車 7 台分のスペースが確保されています。

・展望台は「蓮観の塔」の名称があり、烏丸半島に群生する蓮を眺める展望台として利用されていました。しかし、平成 28 年の夏から蓮の群生が姿を消し、蓮を見ることが出来なくなっています。

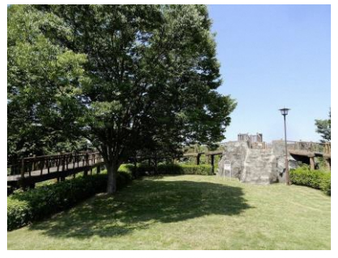
・芝生広場等は定期的な維持管理が行われています。以前は、イベント会場としても使われ、現在は休憩スペース等として開放していますが、あまり利用されていません。

▲蓮観の塔に続くスロープ

▲蓮観の塔

▲蓮観の塔からの景色

▲広々とした芝生広場



▲木陰

▲駐車スペース

（４）市道の状況

・夕映え通り（市道下寺下物湖岸線）から右左折で進入・退出できる道路です。

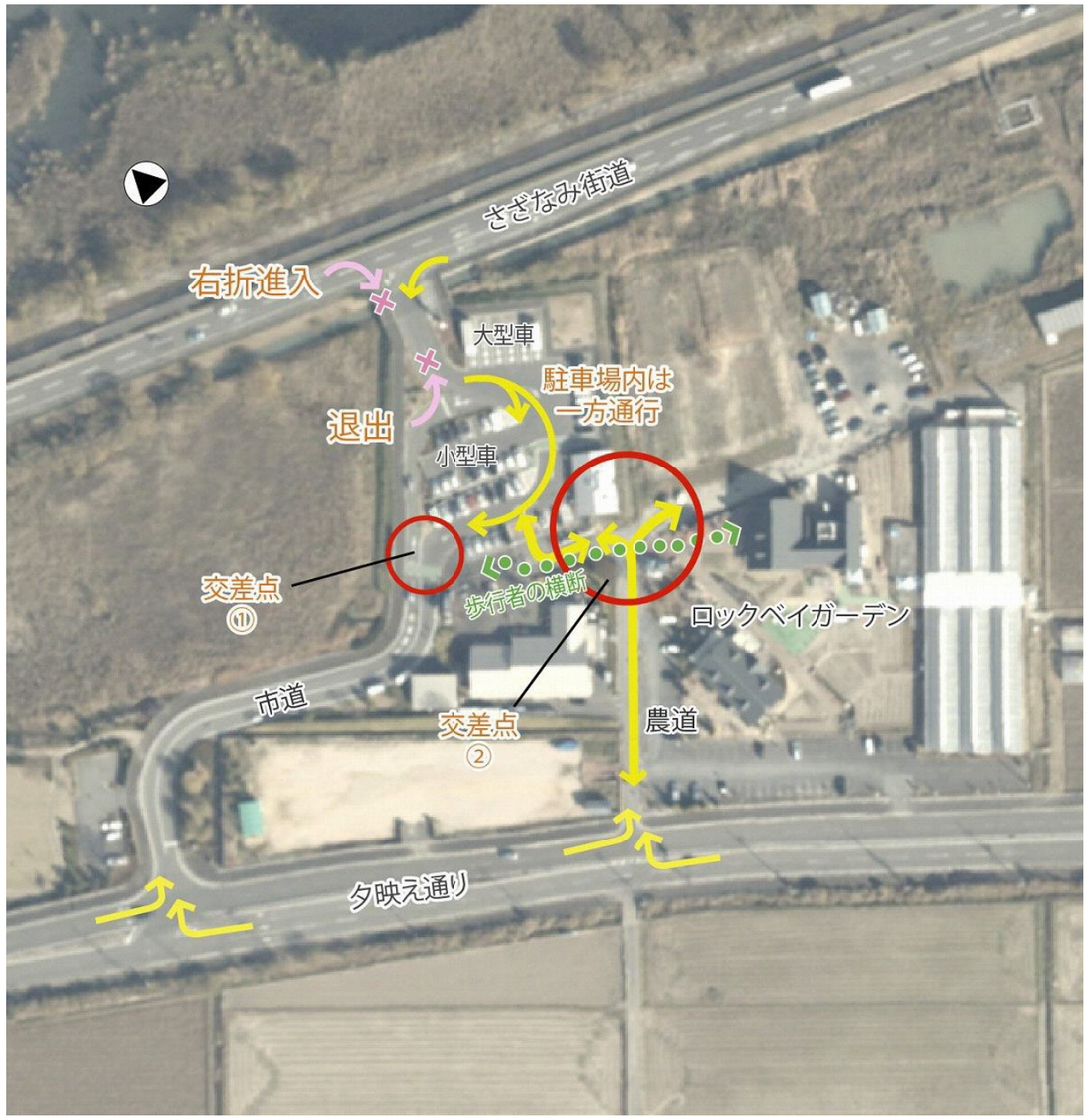
・道路の総幅員は約 12mで、車道は片側１車線ずつ、歩道は片側にあり幅員は約３ｍです。

▲S 字カーブの市道
（道の駅から夕映え通り方向をみる）

▲歩道（幅員は約３ｍ）
（夕映え通りから道の駅方向をみる）

▲車のすれ違い
（夕映え通りから道の駅方向を見る）

▲夕映え通りと市道の交差点



図－ 道の駅「草津」の施設配置の状況

（５）駐車場、トイレの状況

● 駐車場

・駐車場の面積は約 3,700 ㎡で、大型車 6 台、小型車 40 台、身障者 2 台、バイク 5 台、自転車 10 台が駐車できます。

・さざなみ街道の利用者が多いこともあり、駐車場は日常的に混雑し、休日はその傾向が著しくなっています。

・駐車場内は一方通行となっており、駐車場所をさがすために場内を周回することもあります。

・駐車場へは、さざなみ街道、市道、道の駅東側の農道からアクセスが可能ですが、さざなみ街道から右折で進入はできず、駐車場からさざなみ街道への退出もできません。

・駐車場への進入路と退出路が複数箇所ありますが、農道から駐車場への進入と駐車場から農道への退出が重なると、車同士の交通事故の危険性もあります。

・また、歩行者が道の駅「草津」とロックベイガーデンを行き来するため、歩行者と車の交通事故の危険性もあります。

▲満車状態に近い駐車場内（平日の 14 時頃）

▲駐車場内（駐車待機中）

● トイレ

・トイレ全体の面積は約 65 ㎡です。

・男 性 用：
洋式１（チャイルドシート付）、和式 1、大人用小便器５、子供用小便器 1、手洗い 3、掃除用具入れがあります。

・女 性 用：
洋式２（ベビーベット付１、チャイルドシート付１）、和式 5、手洗い３、掃除道具入れがあります。

・多目的用：
洋式１、オストメイト１、ベビーベット１、チャイルドシート１、手洗い２があります。

▲多目的トイレ内

▲男性用トイレ内

▲女性用トイレ内

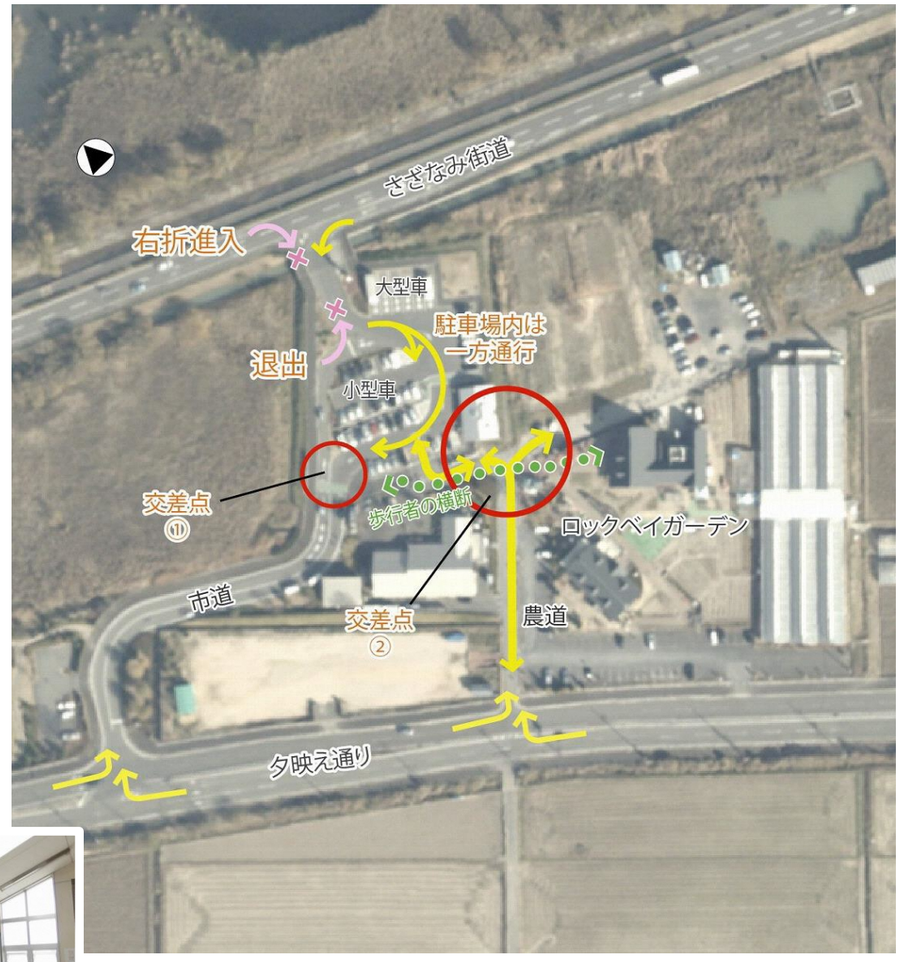


図- 道の駅「草津」の施設配置状況

▲交差点①（歩行者横断中）

▲交差点②（駐車場を出た所）

▲バイク駐車（木陰に駐車中）

▲自転車置場（サイクルスタンド）

３．道の駅「草津」について

３－３　利用者アンケート調査結果について

□ 調査概要

道の駅来訪者のご意見を本計画に反映するために、道の駅直売所から屋外へ出てきた来訪者を対象に、アンケート調査を実施しました。（回答数 115 名）

※令和元年度に立命館大学に委託して実施、回答数 115 名

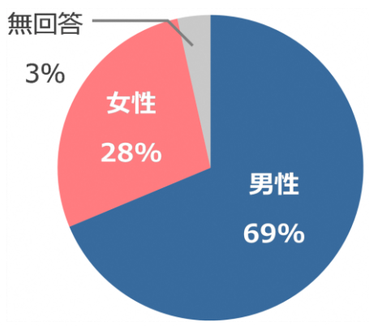
□ 調査結果

回答者の性別、年齢

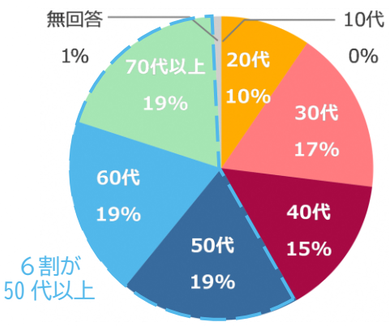
・回答者の性別は、約７割が男性ですが、夫婦で来ている人が多いという結果でした。

・回答者の年齢は、約６割が 50 代以上であり、10 代からの回答はありませんでした。

■性別



■年齢



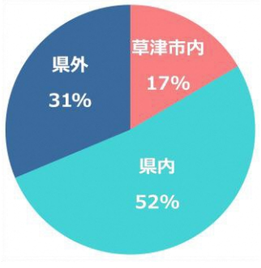
回答者の居住地、来駅目的、来駅頻度

・回答者の居住地は、約７割が草津市を含む滋賀県内ですが、草津市からと答えた人は２割に満たず、草津市民へのＰＲが不足していると考えられます。

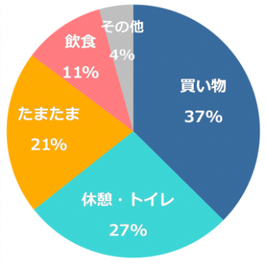
・来駅の目的は、「買い物」と答えた人が約４割と最も多く、来駅者にとって道の駅「草津」の主要な機能は直売所であると考えられます。

・来駅の頻度は、回答者の約６割が常客であると解されます。

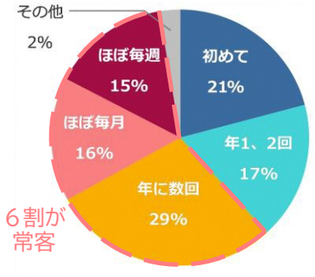
■居住地



■来駅の目的



■来駅の頻度



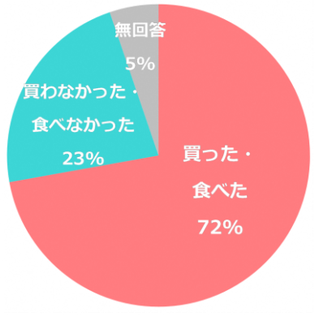
何かを買ったか食べたか、また来たいと思うか

・「何かを買ったか・食べたか」という質問に対して、来駅者の約７割が「何かを買った・食べた」と答え、「野菜」を購入したと答えた人が多くいました。

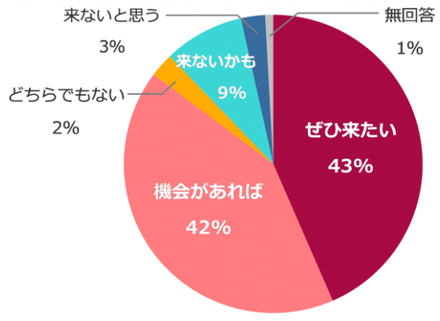
・それに対して、「買わなかった・食べなかった」と答えた人が２割を超える結果となり、購買意欲を向上させるようなマーケティング戦略が求められます。

・「また来たいと思うか」という質問に対して、「ぜひ来たい」と答えた人が約４割と最も多く、「機会があれば」と答えた人を含めると８割を超える人が再訪したいと考えていることが分かります。

■何かを買ったか・食べたか



■また来たいと思うか



自由意見について

・グリーンプラザからすまについては、「店舗自体が狭い」、「直売所における商品が少ない」などの意見がありました。

・駐車場については、駐車場の狭さや、駐車可能台数の少なさを指摘する意見がありました。

道の駅「草津」の課題

施　　設	課　題
グリーンプラザからすま	・グリーンプラザからすまは供用から 17 年が経過し、内装や設備等が老朽化してきたこと、店舗内が狭く商品陳列に限りがあること、通路幅が十分に確保できない等の解消に向けて、改修を行う必要があります。 ・直近 3 箇年の売上の状況をみると、特に野菜の売上が大きく減少し、物販や米の売上も同じように減少していることから、全国的な手数料の水準（15%～20%）にするなど、販売戦略やマーケット戦略を見直す必要があります。 ・営業利益率も年々減少していることから、経営の見直しを検討する必要があります。 ・入店客数が減少傾向にあることから、多世代のニーズに応えるように、地場産物を活用したメニューの開発や農産物の付加価値化等、魅力的な商品展開を行う必要があります。 ・ベジカフェとロックベイガーデン軽食コーナーでは、似たようなメニューで営業を行っているため、メニュー変更や店舗の統合等を検討する必要があります。
農産物販売施設	・グリーンプラザからすまのベジショップが手狭になっていることから、施設の有効活用を図り、集客や売上げの増加につなげる必要があります。
ふれあい広場	・ふれあい広場を利用する人が少ないため、屋外空間のメリットを活かした空間の活用を図る必要があります。
市道	・道の駅「草津」への進入と退出する際の主要な道路となるため、道の駅全体としての視認性確保や安全性を確保する必要があります。
駐車場	・さざなみ街道の交通量が多いこともあり、日常的な混雑を解消するために、駐車場の拡大を図る必要があります。 ・駐車場からロックベイガーデンに抜けるＴ字路の交差点は、歩行者の横断も多く、自動車と歩行者との交通錯綜を改善する必要があります。 ・駐車場へアクセスする周辺の道路を総合的に見直し、駐車場と一体的に安全性を高める必要があります。
トイレ	・バリアフリーの観点から、和式便器の数を減らし洋式便器の数を増やす必要があります。 ・駐車場の拡大に伴い、トイレの便器数の増加を検討する必要があります。

４．周辺における主要プロジェクト／先進事例調査から見た活性化のヒント

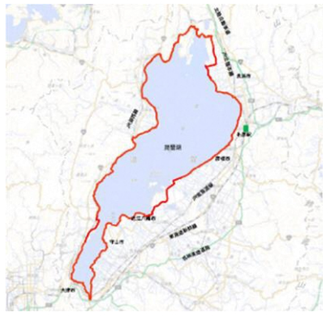
□ 周辺における主要プロジェクト

・烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業（草津市土地開発公社）

本事業は、烏丸半島中央部の有効に活用されていない用地約 9.0ha において、民間活力の活用により、地域の活性化に寄与するまちづくりを目指すものです。

・ビワイチ

さざなみ街道がビワイチの「びわ湖一周コース」となっており、サイクリングを楽しむ人が道の駅「草津」に立ち寄り、休憩スポットとなっています。



▲ナショナルサイクルルート
ビワイチ（国土交通省）

▲道の駅「草津」駐輪場

□ 先進事例調査から見た活性化のヒント

道の駅に関する先進事例の分析※から、以下の点を指摘することができます。

※令和元年度に立命館大学に委託して実施

▶ 地域課題の解決のための仕組みや仕掛けが必要

・成功している「道の駅」は、周辺農家や事業者との連携により地域資源をプロデュースし、地域全体の価値の向上に取り組む「プラットフォーム（地域の基盤）」としての役割を果たしています。

・そのような地域活性化の拠点として「道の駅」を位置づけるのであれば、地域課題の解決のための仕組みや仕掛けを組み込むことが必要です。

▶ 地域固有の資源を磨き、プロデュースする

・経営面で好調な「道の駅」は都市近郊型や地元マーケット重視型ですが、単にマーケットが近いだけでは生き残ることが難しく、その地域ならではの品揃えを重視する、大手スーパーの弱点を突くといった戦略性が必要です。

・消費者は、道の駅に地域固有の商品を求める傾向にあるため、道の駅がそうしたニーズに応えようとするのであれば、地域固有の資源を磨き、商品化するという地域資源のプロデュース機能を持つ必要があります。単に農産物等の直売所を設けるだけでは、特徴に欠け、消費者が離れていく可能性があります。

▶ マネジメント、マーケティング戦略は不可欠

・成功している「道の駅」はマーケティング（製品・市場戦略）をしっかりと行っています。「道の駅」においては、地域ニーズに対応してマネジメントをする必要があります。

・そのためには、人材育成や外部から登用するなど、人材の確保が不可欠です。

▶ 観光客だけで事業を成り立たすことは困難

・「道の駅」の役割として地域観光の拠点として期待する向きもありますが、都市部から誘客し、周辺の施設やプログラム等に送り込む結節点とはなり得ても、道の駅そのものが旅の最終目的地とはなりにくいと考えられます。

・また、観光需要の時間的偏在という特性から、観光客だけで「道の駅」を事業として成立させるには、周辺の旅行目的地や地域全体での一体的な取り組みが必要とされます。

５．リノベーション構想の方向性

道の駅草津の現状・課題

周辺施設の状況

・名神高速道路「栗東」IC から約 7km、JR 草津駅から約８ｋｍ
・烏丸半島の隣接地、さざなみ街道に面している
・周辺には観光施設（琵琶湖博物館や水生植物公園みずの森など）が立地しており、ポテンシャルが高いエリア

現状・課題

●運営主体
・運営主体は覚書にもとづいて、（有）からすま農産（隣接するロックベイガーデンの事業者）

●グリーンプラザからすま
・利用者数・売上高はともに減少傾向
・供用開始から 17 年が経過し、内装や外壁等が劣化
・飲食施設等、一部機能がロックベイガーデンと重複
・地産地消メニューが少ない
・登録事業者が納品したものを委託販売するため、マーケティング等に基づく販売戦略が乏しい
・地域ブランド品やオリジナル商品等の販売は不十分

●ふれあい広場
・広場や展望台等が整備されているが、利用者は少なく有効活用されていない

●駐車場
・さざなみ街道の交通量が多いこともあり、日常的に混雑している状態、特に土日・休日は、その傾向が著しい

来訪者アンケート

・買い物目的（約 4 割）の県内利用者（約 7 割）が多い
・回答者の 6 割が日常的に利用
・来訪者のうち、‘‘買っていない・食べていない’’が約 2 割
・自由意見では、店舗が狭い、商品が少ない、駐車場が狭い・少ない等の意見あり

先進事例から見た活性化のヒント

・その地域ならではの品ぞろえを重視（スーパーとの差別化）
・地域固有の資源を磨き、プロデュース(オリジナル商品化)
↑
・周辺農家や事業者との連携を通じて地域全体の価値の向上に取り組む「プラットホーム」としての役割を担う！！

先進事例から見た活性化のヒント

・ニーズに対応したマネジメントは必須
・マーケティングやそのための人材確保・育成が不可欠
・観光客だけで事業を成立させるには、周辺や地域観光地等との連携が不可欠

道の駅草津のリノベーションの方向性

・次の６つを方向性の柱として、リノベーションを検討

目標：「道の駅の機能強化による農業振興を図る」

ソフトな取組み

①魅力向上のための強みや特徴の強化
・地域固有の資源を生かしたオリジナル商品等の検討
※カフェメニューや加工品など

②周辺施設や農家との連携による地域全体の価値向上
・周辺施設や農家と連携した価値向上や、体験プログラム構築の検討
・品質の良い農産物を出荷しやすい体制づくり

③道の駅の運営手法の見直し
・指定管理者制度等の導入に向けたロードマップの検討

ハードな取組み

④グリーンプラザからすまの施設改修
・来訪者のニーズやロックベイガーデンとの連携等を考慮した施設改修計画の検討

⑤駐車場の拡大
・隣接地を活用した機能的な駐車場確保に係る検討

⑥ふれあい広場の有効活用
・新たな付加価値を創出する活用方策の検討
※バーベキュー広場、ドックランなど