

**道の駅あらお（仮称）基本計画**  
**【概要版】**

**令和3年4月**  
**荒尾市**

# 目次

<b>第 1 章</b>	<b>計画策定の背景と目的</b>	<b>1</b>
<b>第 2 章</b>	<b>「道の駅」整備の基本的な考え方</b>	<b>1</b>
1.	計画地の概要	1
2.	コンセプト（上位計画等における位置づけ）	1
3.	施設間機能連携	2
4.	基本構想策定後の新たな動向	2
5.	道の駅あらお（仮称）を取り巻く環境の整理	2
6.	コンセプトを具体化する戦略及び魅力づくりの方向性	3
7.	ターゲット設定	4
<b>第 3 章</b>	<b>導入機能・施設</b>	<b>5</b>
1.	導入機能及び施設テーマ	5
2.	施設ごとの特色	6
3.	先進コア街区の周辺施設との機能連携	8
4.	施設規模	8
<b>第 4 章</b>	<b>配置計画</b>	<b>9</b>
1.	ゾーニング・動線計画の基本的な考え方	9
<b>第 5 章</b>	<b>事業計画</b>	<b>10</b>
1.	概算事業費	10
2.	収支シミュレーション	10
3.	事業手法	12
4.	開業までのスケジュール	14
<b>第 6 章</b>	<b>実現に向けて</b>	<b>15</b>

# 第1章 計画策定の背景と目的

荒尾市では、有明海沿岸道路の延伸や、南新地土地区画整理事業の事業決定を荒尾市における大きな経済成長のチャンスと捉え、有明海沿岸道路の整備効果と一体となった南新地地区のまちづくりを進めています。

令和元年8月に策定した「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」では、地区に整備を計画する「道の駅」や「保健福祉子育て支援施設」との連携や民間誘導、多世代の健康と観光を軸とした「荒尾ならではのウェルネス拠点」を目指すこととしています。

これを受けて、令和2年3月には、「道の駅あらお（仮称）基本構想（以下、基本構想）」を策定し、道の駅のあるべき姿の指針を定めました。

「道の駅あらお（仮称）基本計画」（以下、基本計画）は、基本構想等を踏まえつつ、荒尾市の課題解決に資する道の駅の整備推進に向けて、魅力づくりの方向性やターゲット、導入機能や施設、整備及び管理運営の方針、今後の事業の進め方等を定めるものです。

## 第2章 「道の駅」整備の基本的な考え方

### 1. 計画地の概要

「道の駅あらお（仮称）」の南新地地区内への施設配置は、有明海沿岸道路に近接し、かつ、有明海沿岸道路の西側の中心エリア（約2.3ha）とします。

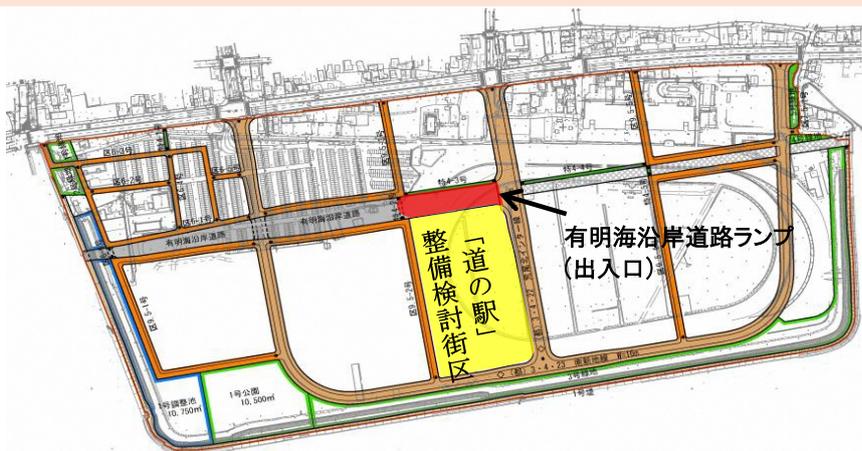


図 2-1 南新地地区全体図及び「道の駅」整備検討街区

### 2. コンセプト（上位計画等における位置づけ）

「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」（令和元年8月）及び「基本構想」では、南新地地区及び道の駅あらお（仮称）のコンセプトを、以下のように位置づけています。

基本構想の位置づけ等

◆南新地地区のコンセプト：（南新地地区ウェルネス拠点基本構想）  
**有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお**

◆道の駅のコンセプト：（道の駅あらお(仮称)基本構想）  
**しあわせと元気の創造ステーション**  
～有明の海と小袋の山で紡ぐ「食ものがたり」～

### 3. 施設間機能連携

- 南新地地区ウェルネス拠点基本構想及び基本構想では、「道の駅」における物販や飲食等と、「保健福祉子育て支援施設」、「宿泊施設」、「温浴施設」、「アウトドア施設」等の機能を相互に連携させ、他にはない価値の提供を目指すこととしています。
- 地区全体の機能やサービスが「道の駅」を中心に連携し、滞在時間の過ごし方や、グルメ、宿泊等の案内までを一元的に提供することによって地域振興と市のブランド力を向上させます。
- 特に、市によって整備を行う「道の駅」と「保健福祉子育て支援施設」や「公園」は、様々な連携を検討し整備していく事で、単体では達成できないような魅力ある施設となることが期待できます。

### 4. 基本構想策定後の新たな動向

#### (1) 新型コロナウイルス感染症の拡大による生活様式の変化

- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、人々の行動や価値観が変容しています。
- 新たな生活様式や市場の変化に注視しながら、社会の変化にも柔軟に対応できる整備・運営が求められます。

#### (2) 南新地地区のまちづくりの進展

- 令和2年10月には、あらおスマートシティ推進協議会により、「荒尾ウェルビーイングスマートシティ実行計画」が取りまとめられました。
- その中では、人と人との交流とテクノロジーを通じて時代を先駆ける価値を共創しながら、市民や来訪者など、誰もが安全に幸せを感じて心身ともに良好な状態を持続できる都市を目指すこととしています。

### 5. 道の駅あらお（仮称）を取り巻く環境の整理

道の駅あらお（仮称）を取り巻く環境として、荒尾市及び道の駅あらお（仮称）の内部環境としての強み・弱み、外部環境としての機会・脅威を、以下のとおり整理します。

表 2-1 道の駅あらお（仮称）を取り巻く内部環境・外部環境

	強み	弱み
内部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 個性ある地域資源の存在</li> <li>◆ 多様な機能の集積</li> <li>◆ 有明海沿岸道路の終着点</li> <li>◆ 新たなまちづくりの進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 荒尾市の知名度の低さ</li> <li>◆ 製品の供給力の低さ</li> <li>◆ 高齢化の進展</li> </ul>
	機会	脅威
外部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有明海沿岸道路の延伸</li> <li>● 安全・健康等への意識の高まり</li> <li>● 新型コロナの影響を踏まえた新たな需要</li> <li>● 「道の駅」第3ステージにおける道の駅への期待</li> <li>● 南新地地区への道の駅の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近隣のスーパーや産直の立地</li> <li>● 道の駅の増加に伴う競争激化</li> <li>● 新型コロナの影響による消費行動の変化</li> <li>● 少子高齢化の進展</li> <li>● 核家族化の進展</li> </ul>

## 6. コンセプトを具体化する戦略及び魅力づくりの方向性

### (1) コンセプトを具体化する戦略

道の駅あらお（仮称）のコンセプトを具体化するため、荒尾市の弱みを克服するための戦略と、強みを活かすための戦略を定めます。

【弱みを補い機会を活かす視点】

#### 戦略①有明海沿岸地域の連携による商品・コンテンツの充実、マーケットの創出（有明アライアンス）

有明海沿岸道路の延伸による交通環境のさらなる向上を機会に、有明海沿岸地域にある道の駅の連携（有明アライアンス）により、道の駅あらお（仮称）における商品・コンテンツの充実を図るとともに、「有明」ブランドの確立により、新たなマーケットの創出を目指します。

【機会をとらえて強みを最大限に活かす視点】

#### 戦略②荒尾市の強み（ポテンシャル）を活かした魅力づくり

ウェルネス拠点やスマートシティなどの「荒尾ならではの」の取組に加え、荒尾市が誇る地域資源や立地上の強みを活かして人を呼び込むことを目指します。

【機会を活かして誰もが活躍する視点】

#### 戦略③あらゆる世代が活躍する舞台としての地域センター・居場所づくり

道の駅あらお（仮称）が、今後、「第3ステージ」を迎えた道の駅をけん引するモデルとなるよう、隣接する保健福祉子育て支援施設とも連携し、あらゆる世代が「道の駅」で活躍するための環境の充実を進めます。

### (2) 魅力づくりの方向性

コンセプト及びコンセプトを具体化する戦略を踏まえ、道の駅あらお（仮称）ならではの魅力づくりを進める上での基本となる考え方として、「魅力づくりの方向性」を明らかにします。

●方向性1：周辺施設と連携し、健康づくりやアウトドアなどの新たなニーズも踏まえた機能の整備により、他の道の駅にはない価値を提供します。

●方向性2：荒尾・有明ならではの地域資源の活用により、ニューノーマルに対応した、「食」を中心とした感動体験を提供します。

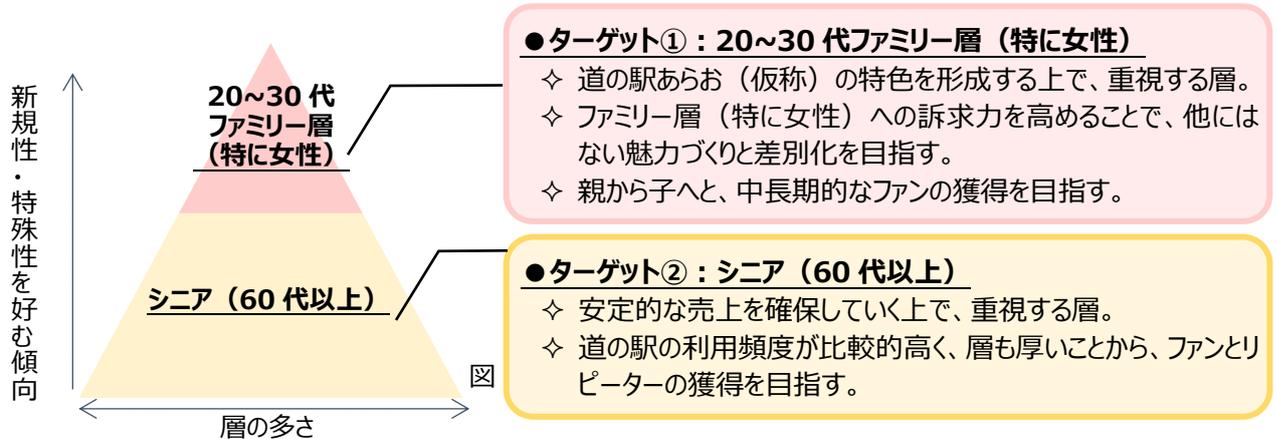
●方向性3：魅力ある「ゲートウェイ」を形成し、圏域内での連携による交流の促進や災害時の安全・安心の場を提供します。

●方向性4：スマート技術に支えられた、便利で快適なまちの魅力を体感できる場を提供します。

## 7. ターゲット設定

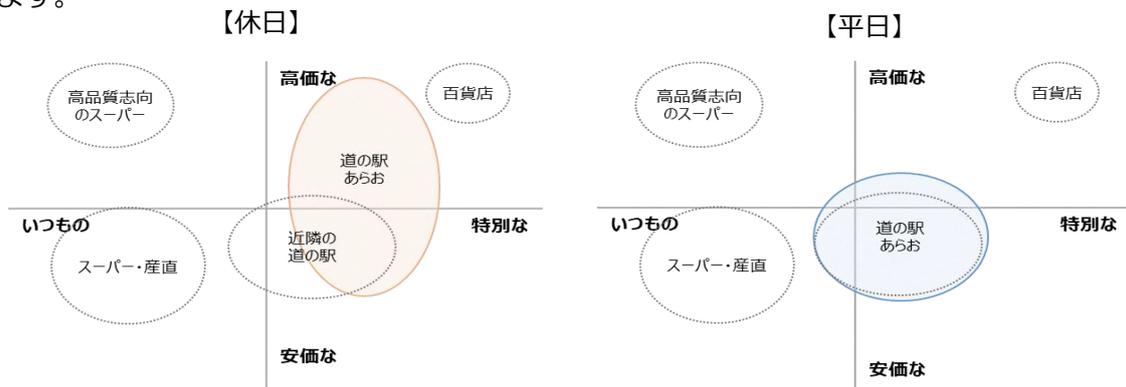
### (1) ターゲット設定

アンケート結果及び世代別の消費行動の価値観の特徴、さらにはコンセプト等との整合の観点から、重点ターゲットを以下のとおり設定します。



### (2) ポジショニング

休日及び平日では、狙う客層が異なることを踏まえ、休日・平日のそれぞれについて、ターゲット層に訴求するための商品・サービスの差別化戦略（ポジショニング）を、以下のとおり設定します。



#### 【休日】

- 休日は、遠方からのファミリー層（20~30代）の利用を主として狙うことを想定。
- 健康づくり、ライフスタイル、コト消費等に訴求するような、非日常を演出する商品・サービスにより、普段使いのスーパーとの差別化を図る。

#### 【平日】

- 平日は、近隣のシニア（60代以上）の利用を主として狙うことを想定。
- 一般的な道の駅に期待されるサービス（生鮮食品、地域の食材の飲食等）を提供し、道の駅ファンを獲得していく。

図 2-3 ポジショニング

### (3) 道の駅あらお（仮称）が提供する価値

ターゲットに対する訴求力を高めるため、基本構想のコンセプト「しあわせと元気の創造ステーション」のもとに、道の駅で提供する価値を以下のように具体的に示します。

#### ◆道の駅が提供する価値◆

特別な日常を彩る有明の資源（食、自然、風景等）の魅力を体感してもらい、暮らしに取り入れる仕掛けにより、心身ともに健康なライフスタイルと地域の元気をサポートする。

# 第3章 導入機能・施設

## 1. 導入機能及び施設テーマ

コンセプト、ターゲット等を踏まえ、道の駅あらお（仮称）で想定する導入機能及び施設テーマは、以下のとおりです。

表 3-1 導入機能及び施設テーマ

機能		施設テーマ
地域連携	物販	<ul style="list-style-type: none"> <li>荒尾・有明の産品が集まる品揃えが自慢のショップ</li> <li>心身ともに健康なライフスタイルを応援する商品が揃うショップ</li> <li>ウェルネス拠点での活動を支えるショップ</li> <li>生産者や従業員が活躍するショップ</li> <li>地域の生活を支えるショップ</li> <li>作り手と買い手の出会いの場</li> </ul>
	飲食	<ul style="list-style-type: none"> <li>荒尾・有明の幸をゆっくり楽しめるレストラン</li> <li>荒尾・有明の幸が気軽に楽しめるフードコート</li> <li>荒尾・有明の幸を気軽にお持ち帰りできるテイクアウト機能</li> <li>夕陽を眺めながら、多世代が憩う居場所</li> </ul>
	交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流から賑わい、新たなコミュニティを創出する全天候型の大屋根広場</li> <li>快適な移動手段の実現を目指したスマートモビリティの発着地</li> <li>市民の活躍・生きがいの場・コミュニティ醸成の場</li> </ul>
情報発信		<ul style="list-style-type: none"> <li>様々なニーズをスマートにマッチングする、旅ナカコンシェルジュ</li> <li>荒尾のファンになりたいくなるような素敵な情報の発信</li> <li>荒尾と熊本の旅を提案</li> <li>快適なドライブや安全・安心な市民生活を支える交通や災害情報の発信</li> </ul>
休憩		<ul style="list-style-type: none"> <li>24時間利用でき、誰もが利用しやすい駐車場</li> <li>子ども連れ・シニアをはじめとして誰もが快適に利用できるトイレ等</li> <li>様々なニーズに対応できる休憩スペース</li> </ul>
防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時にも停電しない、安全・安心の防災拠点</li> </ul>

## 2. 施設ごとの特色

魅力づくりの方向性を踏まえた、施設テーマごとの特色（提供するサービスや空間のイメージ、提供する価値等）は、以下のとおりです。

### (1) 地域連携機能

#### 1) 物販

表 3-2 物販機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
荒尾・有明の産品が集まる品揃えが自慢のショップ	【サービス】梨、海苔、キノコ等を主力商品としつつ、有明・熊本一円の特産品を販売（有明産の魅力を感じさせる仕掛け（VR ポップ等の活用）による販売促進） 【空間】市場を連想させる大空間で、非日常の活気と賑わいを演出 【価値】有明の産品が何でも揃う購買体験
心身ともに健康なライフスタイルを応援する商品が揃うショップ	【サービス】自宅で手軽に無添加の食品づくりを楽しめるキット（味噌づくりキット等）、減塩の加工品、食卓のあと1品に役立つ半調理済み食材など、健康な暮らしを彩る商品を提供 【価値】有明の産品を取り入れた健康なライフスタイルの支援
ウェルネス拠点での活動を支えるショップ	【サービス】BBQ 食材や道具・マジャク釣り道具・自転車の貸出や、アウトドアグッズ・運動中の補給食の販売など、ウェルネス拠点での活動に必要な物資を提供
生産者や従業員が活躍するショップ	【空間】生産者や従業員のアイデアや意見を生かしたショップづくり、生産者や従業員が生き生きとする場所 【価値】みんなが活躍し、働き甲斐、生き甲斐を感じる
地域の生活を支えるショップ	【サービス】小家族向けの商品・働く人の食生活をサポートする商品を提供 【価値】ニーズにあった商品を提供することで、モノや時間の無駄をなくし、ゆとりのある生活を支援
作り手と買い手の出会いの場	【サービス】作り手の顔が見える売り場、道の駅を商談の場として提供、道の駅から市場へ出荷

#### 2) 飲食

表 3-3 飲食機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
有明の幸をゆっくり楽しめるレストラン	【サービス】有明産の食材を活かした、健康志向の食事（減塩、発酵、新鮮等）を提供 【空間】有明海を望むオープンテラス・高級感を演出する設え・ゆとりある席配置等により、非日常をゆっくり贅沢に楽しめる空間を演出 【価値】ここならではの食と風景の中で、ゆったりくつろぐ癒しの時間
有明の幸が気軽に楽しめるフードコート	【サービス】有明産の食材を活かした、食事やスイーツやアスリート向けの健康食（管理栄養士が監修する健康メニュー等）、お好み焼きなどのご当地グルメ等を提供 【空間】子ども連れ・三世代等でも利用しやすい空間を演出（ユニバーサルデザインへの配慮等） 【価値】期間限定など希少性のあるメニュー（例：梨の収穫時期限定の生搾りスムージーなど）、ウェルネス拠点での健康づくり活動を食の面からサポート
有明の幸を気軽にお持ち帰りできるテイクアウト機能	【サービス】公園等の屋外で気軽に楽しめるランチボックスをはじめ、フードコートで提供している食事やスイーツのテイクアウト 【価値】隣接する公園やアウトドア施設・運動施設等でのアウトドア・健康づくり活動をサポート
夕陽を眺めながら、多世代が憩う居場所	【サービス】平日は、主に市民が憩う居場所（自宅でも職場でもないサードスペース）として、休日は道路利用者の休憩場所として、コーヒー等のドリンクを提供（小代焼の器での提供） 【空間】夕陽の眺望を楽しむことができる空間／お一人様でもグループでも、ゆったりと楽しめる空間 【価値】荒尾ならではの景観の提供／周辺施設の利用しやすさに貢献／市民の交流促進

### 3) 交流

表 3-4 交流機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
交流から賑わいを創出する全天候型の大屋根広場	【サービス】ファーマーズマーケット、イベント等が開催できる空間を提供 【空間】解放感が感じられる全天候型の大屋根広場 【価値】有明海沿岸道路の「集着点」の強みを活かし、広域からの集客を図ることで、地域の元気に貢献
快適な移動手段の実現を目指したスマートモビリティの発着地、有明海沿岸をめぐるサイクリング基地等のモビリティステーション	【サービス】道の駅を拠点とした地域内・地区内の快適な移動手段の実現と、有明海沿岸をめぐるサイクリングをサポートする場として、様々なサービス（自転車、応急処置用の工具貸出や空気入れ等）を提供 【空間】スマートモビリティによる移動や有明海沿岸のサイクリングの出発地点としてのワクワク感を醸成する空間 【価値】先進的技術を活用した近未来型モビリティの体感と快適な旅と周辺の運動・アウトドア施設と連携して、快適なアウトドア活動をサポート

※おもやい(OMOYAI)タクシーとは、路線バスやタクシーを補完する荒尾市の新しい公共交通機関です。

### (2) 情報発信機能

表 3-5 情報機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
様々なニーズをスマートにマッチングする、旅ナカコンシェルジュ	【サービス】 ・ 荒尾ならではの体験型観光を促す情報（体験プログラム等） ・ 有明海沿岸の道の駅の案内 ・ 旅人のわがままにこたえる魅力的な商品の提案 ・ コンシェルジュ自らが発見、体験したおすすめ情報の提供
荒尾と熊本の旅を提案	【サービス】 熊本県の北の玄関口かつ有明海沿岸道路の「集着地」という地の利を活かし、市内のみならず、県内・圏域内の周遊や立ち寄りを促す情報を提供
荒尾のファンになりたくくなるような素敵な情報の発信	【サービス】 ・ 普段の生活の中であつた、素敵な景色や人、できごとやモノなどの紹介 ・ 人やモノ、コト等の背景にある情報も併せて発信し、より深く荒尾市のことを理解してもらうことで、あらおファンを獲得する。
快適なドライブや安全・安心な市民生活を支える情報発信	【サービス】 ・ 快適なドライブを支える道路交通情報 ・ 市民生活に役立つ行政情報 ・ 防災情報

### (3) 休憩機能

表 3-6 休憩機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
24 時間利用でき、誰もが利用しやすい駐車場	【サービス】 ・ 24 時間利用できる駐車場 ・ 施設利用者や道路休憩者が安全に利用できる駐車場（大型車と小型車の動線、レイアウト、駐車マスの大きさ、照明等の工夫） ・ 高齢者や妊産婦なども利用しやすい「思いやり駐車場」
子ども連れ・シニアをはじめとして誰もが快適に利用できるトイレ等	【サービス】 ・ 乳幼児・子ども連れの方向けのオムツ交換台・子ども用トイレ ・ 高齢者や体の不自由な方をはじめ様々な方の利用を想定した多目的トイレ ・ 清潔で快適なパウダールーム
様々なニーズに対応できる休憩スペース	【サービス】 ・ 長距離運転のドライバーの休憩スペース ・ 安心して使える授乳室 ・ 新たな旅のニーズに対応した休憩スペース

#### (4) 防災機能

表 3-7 防災機能における施設テーマごとの特色

施設テーマ	特色
災害時にも停電しない、安全安心の防災拠点	<b>【サービス】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発災時でも停電せず、24 時間、トイレ・情報発信施設・休憩施設等を開放できる、地域の防災拠点</li> <li>・ 駐車場などの広大な空間や有明海沿岸道路の利点を活用した、広域防災機能の充実（自衛隊・警察等の救援活動の拠点、緊急物資等の基地機能、復旧・復興活動の拠点等）</li> </ul>

### 3. 先進コア街区の周辺施設との機能連携

より効果的な価値提供を目指す観点から、南新地地区の周辺施設との機能連携のイメージについて、多様な施設の連携という「荒尾らしさ」を最大限に生かすことを前提に、保健福祉子育て支援施設、宿泊施設、温浴施設、スポーツ施設、アウトドア施設等との連携について具体化していきます。

### 4. 施設規模

前述までの内容により、施設ごとの規模を以下のとおり想定します。

表 3-13 施設規模

機能	施設	面積 (㎡)	根拠等
地域連携	飲食施設	レストラン	200 客室 140 ㎡ (約 70 席) + 厨房 60 ㎡
		カフェ	140 客室 100 ㎡ (約 60 席) + 厨房 40 ㎡
		フードコート	220 客室 160 ㎡ (約 100 席) + 厨房 60 ㎡
	物販施設	ショップ (売り場)	600 近隣の道の駅の事例から、単位面積当たりの売上想定を 80 万円/㎡と想定し、年間の売上想定から設定
		バックヤード、加工施設	150 事業者ヒアリング等から設定
	交流施設	大屋根広場	650 全天候型の広場の事例を参考に設定
モビリティステーション		400 電気自動車の駐車スペース及び、サイクルステーションを想定	
情報発信	情報発信施設	100 事例から、充実タイプ (50~100 ㎡) を参考に設定。	
休憩	駐車場	8,100 NEXCO 設計基準をもとに設定 (小型車 168 台、大型車 24 台、思いやり駐車場 4 台、従業員用 25 台)	
	トイレ	290 NEXCO 設計基準をもとに設定	
	ベビーコーナー	30 ベビーコーナー (授乳室、おむつ替えスペース等)	
	休憩スペース	※ ※カフェ・フードコート等と兼用	
防災	備蓄倉庫	150 約 5,000 人分の非常食等を想定	
	自家発電施設	50 発電出力 150kVA を想定	
その他	事務所	90 スタッフ 12 名程度を収容できる規模の事務所、小会議室、更衣室、事務用倉庫を想定	
	会議室	150 最大 100 人前後に対応できる規模	
	電気室	50	
	外構	8,030 地面積 19,400 ㎡から上記を除いた面積	
建築面積 (合計)		2,220	大屋根、モビリティステーション、駐車場、外構を除いた面積
全体面積 (合計)		19,400	上記含むすべての面積

# 第4章 配置計画

## 1. ゾーニング・動線計画の基本的な考え方

ゾーニング・動線計画の基本的な考え方として以下の事項に留意し、今後の設計等を進めます。

- ①有明海沿岸のロケーションを活かす空間演出
- ②周辺施設との機能連携の効果が高まる施設配置
- ③利用者・運営者双方にとっての利便性・安全性を確保する動線計画

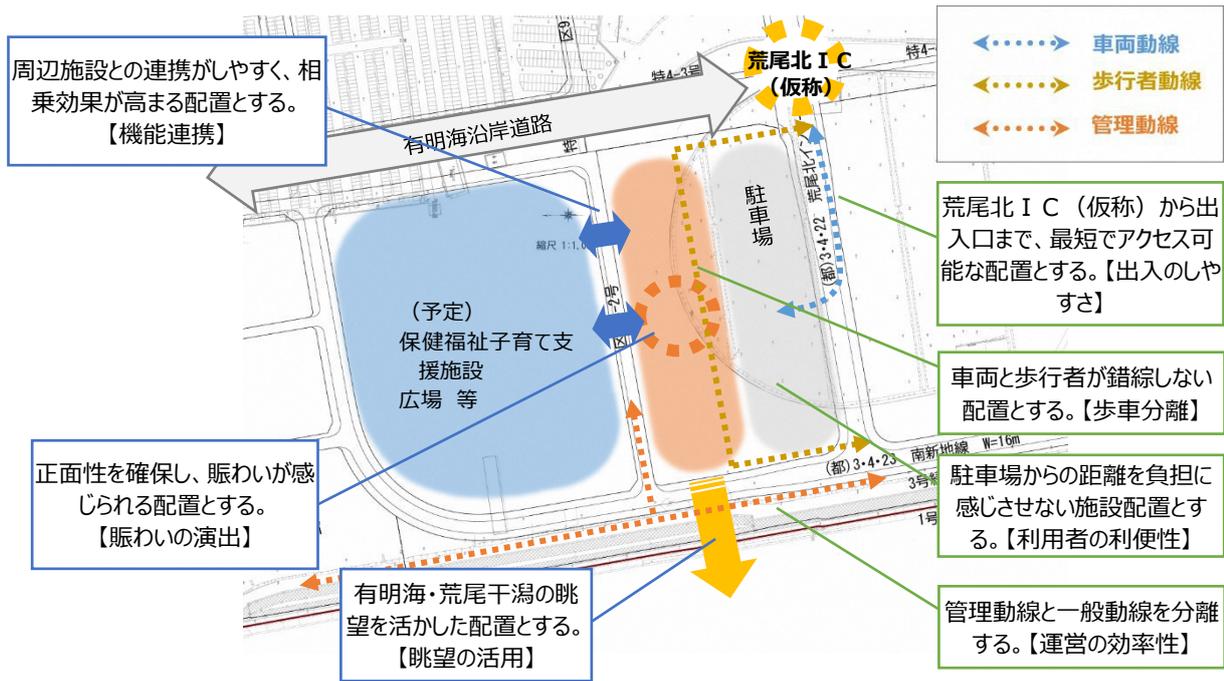


図 4-1 ゾーニング・動線計画の基本的な考え方

### 施設配置の考え方

主な施設の配置の考え方として以下の事項に留意し、今後の設計等を進めます。

表 4-1 主な施設の配置の考え方

主な施設	考え方
レストラン・フードコート	集客性を確保するため1階に配置する。また、保健福祉子育て支援施設利用者の立ち寄り需要を見込めるよう、保健福祉子育て支援施設と近い位置に配置する。
カフェ	落ち着いた雰囲気を出しやすく、かつ屋上階の展望デッキをオープンカフェとして運営する場合に、一体的に運営しやすいよう2階に配置する。
ショップ等	集客性を確保するため、大屋根広場に隣接する1階に配置する。自然に上の階に足を運んでもらえるような工夫。(一部を2階に配置し、スキップフロア等の空間演出で空間的な連続性を高める等)
大屋根	賑わいの核として、施設の中心に配置する。曜日や季節限定のマルシェなどでの活用を想定し、ショップと一体的に利用できる配置とする。
トイレ等	駐車場、広場やレストランからアクセスしやすいよう配置する。
防災	備蓄倉庫、自家発電機等の防災機能は、浸水被害を想定して2階以上に配置する。
その他	集客性を問わない会議室、電気室等は2階以上に配置する。

## 第5章 事業計画

### 1. 概算事業費

以下の機能及び施設規模を想定した場合、本拠点の概算整備費は約 16 億円と想定されます。

機能	施設	面積 (㎡)	整備単価 (千円/㎡)	整備費 (千円)	備考	
地域 連携	飲食	レストラン	200	400	80,000	
		カフェ	140	400	56,000	
		フードコート	220	400	88,000	
	物販	ショップ（売り場）	600	400	240,000	
		バックヤード、加工施設	150	400	60,000	
	交流	大屋根	650	300	195,000	
モビリティステーション		400	20	8,000		
情報発信	情報発信施設	100	400	40,000		
休憩	駐車場	8,100	20	162,000		
	トイレ	290	400	116,000		
	休憩スペース	※	400	-	※カフェ等の施設と兼用	
	ベビーコーナー	30	400	12,000		
防災	備蓄倉庫	150	400	60,000		
	自家発電施設	50	400	20,000		
その他	事務所	90	400	36,000		
	会議室	150	400	60,000		
	電気室	50	400	20,000		
	外構	8,030	20	160,600		
建築面積		2,220	-	888,000	大屋根・モビリティステーション・駐車場・外構を除いた面積	
全体面積		19,400	-	1,413,600	上記含む全面積	
①建築工事費				-	1,413,600	
②調査設計費					70,680	建築工事費の約5%
③間接費					14,136	建築工事費の約1%
④予備費					141,360	建築工事費の約10%
■総事業費					1,639,776	

表 5-1 概算事業費

### 2. 収支シミュレーション

#### (1) 運営スキームの想定

ここでは、従来型の方式として多くの道の駅で採用されている、公設民営方式（指定管理方式）を仮定します。

- 営業部門のうち、物販、飲食（レストラン・カフェ）は指定管理者が直営するものとし、フードコートはテナント運営と仮定。（※実際の運営方法については、指定管理者の考え等にもよる。）
- 公的部門については、指定管理者が直接管理することを想定。（一部業務については指定管理者から委託業者に委託することも想定。）

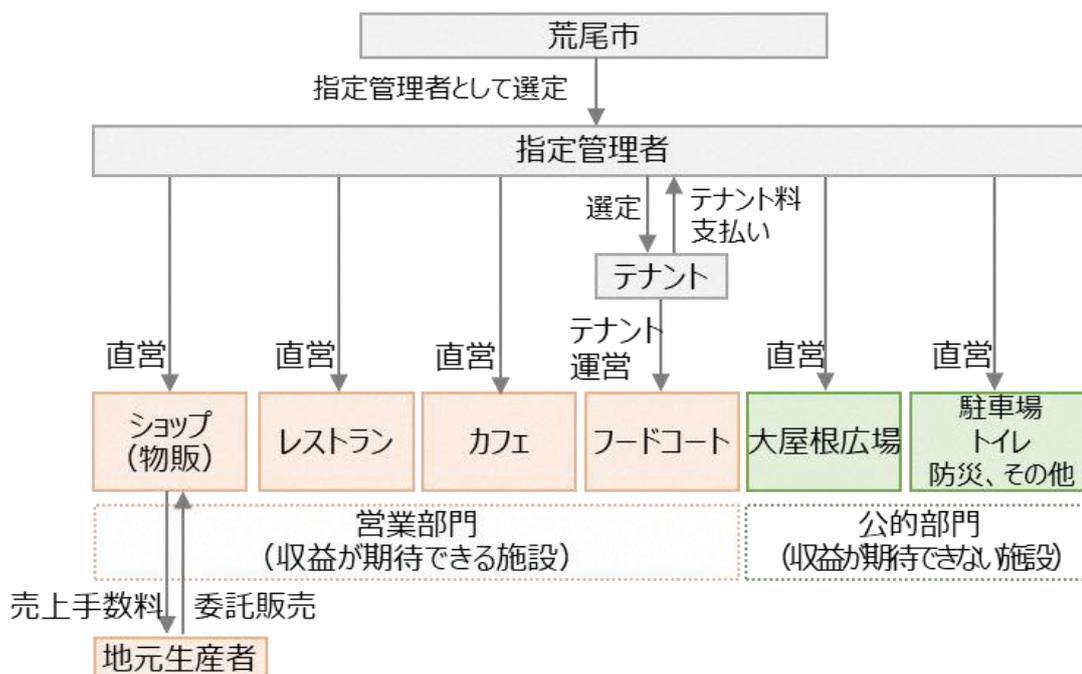


図 5-1 管理運営体制のイメージ

## (2) 全体の収支

全体の収支試算を算出したところ、一定の収益が見込める結果となった。ただし、現時点では、あくまでも見込みであり、今後、運営ノウハウをもつ優良な運営事業者を選定し、採算性を確保できるよう努めることが重要です。

表 5-2 全体の収支

		項目	金額 (千円)
売上高	A	物販	481,000
		飲食 (レストラン)	53,280
		飲食 (カフェ・テイクアウト)	44,400
		公的部門	13,366
		小計	592,046
仕入れ原価	B	物販	394,420
		飲食 (レストラン)	18,648
		飲食 (カフェ・テイクアウト)	15,540
		公的部門	3,367
		小計	431,975
売上総利益	C	C = A - B	160,071
一般管理費	D	給与・賃金	76,804
		法定福利費	7,680
		光熱水道費	9,163
		維持管理費	20,907
		消耗品費	11,841
		車両・通信費	6,000
		広告宣伝費	6,000
		事務費	4,200
		その他雑費	4,200
小計	146,795		
営業利益	E	E = C - D	13,276

## 3. 事業手法

### (1) 事業手法の想定

主な事業手法は、従来から多く用いられている公設民営（指定管理）に加えて、DBO方式・PFI方式など、公共の関与度合に応じて、様々な形態が考えられます。

少子高齢化や厳しい行政の財政状況等を背景として、公共投資をできる限り抑制しつつ、効率的な社会資本の整備や、質の高い公共サービスを提供することが求められる中、近年は、道の駅事業においても、民間活力を導入した事業手法の導入事例がみられるようになってきています。

各手法の長所・短所を踏まえつつ、行政と民間が協働し、最も効率的に公共サービスの提供を行う観点から、最適な事業手法を選定することが必要です。

#### ●民間事業者のノウハウ活用の視点

- ・道の駅の整備を予定する南新地地区内においては、道の駅における物販や飲食等の機能を中心に、「保健福祉子育て支援施設」や「宿泊施設」、「温浴施設」、「アウトドア施設」等の機能を相互に連携させることで、他にない価値を創出することを目指しており、民間の創意工夫により、その相乗効果を最大化することが期待できます。
- ・道の駅の整備・運営においては、事業性を確認しながら進めることが重要であり、公設民営（指定管理）の手法よりも開業時期が1年以上延びるものの、民間事業者の視点から事業性、採算性が確認できる可能性が高いDBO、PFIの手法は、道の駅の整備趣旨に合った手法と言えます。

#### 【民間からの提案が期待されるアイデアの例／「道の駅」と「保健福祉子育て支援施設」の複合化】

南新地地区に整備を予定している公共施設である「道の駅」と「保健福祉子育て支援施設」について、近接性をさらに高めることで機能連携をさらに充実させる観点から、両施設を複合化するという案であり、以下のようなメリットが考えられる。

- ・集客に不利な平日においても、「保健福祉子育て支援施設」利用者として訪れたシニアや親子連れの立ち寄り需要を見込むことができる
- ・「道の駅」利用者として訪れた方へ食育の健康プログラム等を提供することなどによって、健康無関心層が立ち寄りやすい環境が構築される
- ・会議室や休憩スペース等を共有できるため、整備面積が効率化され、建設工事費を低減できる
- ・その他、空間活用の観点においては、行政では発想できないような民間ならではのアイデアも期待できる

#### ●民間事業者の資金活用の視点

- ・民間事業者による資金調達を採用することで、行政の財政負担が平準化され、初期投資の負担を抑制することが期待できます。さらに、PFIでは、資金調達に当たり、金融機関による事業計画の審査が行われるため、資金運用上のリスク管理を充実させることができ、事業期間中のモニタリングも行われるため、健全な事業運営が期待できます。
- ・民間事業者にとっては、初期投資に当たっての資金調達が必要になりますが、行政において全ての事業費が担保されるため、事業期間中の回収が可能となります。

## (2) 事業手法の比較

下表のとおり、民間活力（DBO、PFI）を導入した事業手法でかつ複合化した場合、採算性や事業性及び民間ノウハウの活用による魅力向上の観点から優れていると言えます。

また、DBOやPFIについては、民間事業者の参入が条件となるため、本計画と並行して実施した「官民連携基盤整備推進調査」におけるサウンディング型市場調査で参画意向を伺った結果、複数の事業者より事業参画が可能であるとの意見をいただきました。

今後、複合化については、保健福祉子育て支援施設の規模や事業費、コスト削減効果等を精査し、最適な事業手法について決定します。

表 5-3 事業手法の比較

事業手法	従来手法		DBO		PFI手法	
	道の駅単体整備	保健福祉子育て施設との複合化	道の駅単体整備	保健福祉子育て施設との複合化	道の駅単体整備	保健福祉子育て施設との複合化
効率的かつ魅力的な施設整備（民間のノウハウ活用の余地）	▲ 民間ノウハウが発揮される余地が少ない		○ 民間ノウハウを発揮する余地がある		○ 民間ノウハウを発揮する余地がある	
コスト （財政支出の削減・平準化等）	▲ コスト削減の可能性は低い		○ 財政支出の削減		○ 財政支出の削減	
	▲ 起債上限を超える部分が、市の一般財源からの負担となり、初期投資の負担が大きい		▲ 起債上限を超える部分が、市の一般財源からの負担となり、初期投資の負担が大きい		○ 事業費は事業期間にわたり平準化され、初年度の負担増は回避できる	
開業までの期間	○ 早期開設が可能 ・最短で令和6年度中の開業が可能		▲ 1年程度開設期間が延長 ・民間事業者の選定に一定期間を要するため、追加で1年程度の期間が必要		▲ 1年程度開設期間が延長 ・民間事業者の選定に一定期間を要するため、追加で1年程度の期間が必要	
従来手法と比較した際の総事業費の削減割合（VFM）	-	-	◎ 6.4%	◎ 6.7%	○ 5.1%	○ 5.5%
参画意欲（サウンディング調査）	◎ 可能とする意見が大半 ※設計／運営を個別に発注することが前提となるため、設計段階から運営者の意向を施設整備に反映する工夫は必要		○ 可能とする意見が多い		○ 可能とする意見が多い ※ただし、SPCの組成に関して、ネックになる場合があるという意見もあった	
ノウハウの蓄積（事例）	◎ 多数事例あり		○ 事例あり		○ 事例あり	
安定性・継続性	○ 公共による適切なモニタリングの実施により確保可能		○ 公共による適切なモニタリングの実施により確保可能		◎ 民間が金融機関から資金を調達するため、金融機関及び公共による適切なモニタリングが確保される	
総合評価	▲ 最短で開業できる利点はあるものの、民間のノウハウを活用した効率的かつ魅力的な施設整備、財政支出の削減・平準化等の効果が小さい		○ 民間のノウハウを活用した効率的かつ魅力的な施設整備が可能で、VFMが期待できるが、初期投資の負担が大きくなる可能性がある		◎ 民間のノウハウを活用した効率的かつ魅力的な施設整備が可能で、VFMが期待できる。さらに、民間事業者が資金調達を行うことで、財政負担の平準化の効果と金融機関の審査・モニタリングが行われるため、資金面のリスク管理の充実や健全な事業運営の効果が期待できる	

## 4. 開業までのスケジュール

道の駅あらお（仮称）の開業時期は、事業手法により異なりますが、令和6年度～7年度中の開業を目指し、事業を進めます。（PFIの場合、設計・建設工事の期間については民間提案次第で短縮される可能性もあります。）

表 5-4 開業までのスケジュール

### 【指定管理の場合】

項目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
基本計画		■					
設計	基本設計		■			グラ ランド オー プ ン	
	実施設計		■	■			
建設工事				■	■		
管理運営主体の募集・選定			■	■			

### 【PFIの場合】

項目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
基本計画		■					
設計	基本設計			■		グラ ランド オー プ ン	
	実施設計				■		
建設工事						■	■
PFI事業者の募集・選定			■	■			

## 第6章 実現に向けて

---

### (1) 整備及び管理運営体制の決定

- 今後の整備及び管理運営に向けて、事業手法を早々に決定することが必要
- 地元の産品の出荷体制等を整えるための地元事業者との連携体制の構築が必要
- 地域の多様な主体の活躍の場として道の駅が活用できるよう、地域の学校・団体等と連携した取り組み（商品開発等）の体制検討も必要

### (2) 民間活力導入の効果の最大化

- 民間活力を導入するにあたっては、保健福祉子育て支援施設との複合化なども含めて、その導入効果が最大化されるような事業を組み立てることが必要

### (3) 南新地地区全体のまちづくりとの連携

- 地区全体のエリアマネジメントの取組みの方針や、周辺施設の整備の進捗状況を確認しつつ、関係主体と調整しながら、連携策等を具体化することが必要

### (4) 周辺の観光資源や市の観光施策との連携強化

- 道の駅の整備効果を市の観光振興等につなげていくため、周辺の観光資源や観光施策との連携方策について検討・実行していくことが必要

### (5) 有明アライアンスの実現に向けた調整

- 有明アライアンスの実現に向けて、周辺道の駅や自治体との調整を進め、アライアンスの具体策を明確にし、取り組んでいくことが必要