

1. 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。
- 「道の駅あらお（仮称）基本計画」は、令和2年3月に策定した「道の駅あらお（仮称）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たものです。

2. 「道の駅」整備の基本的な考え方

■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
～有明の海と小岱の山で紡ぐ「食ものがたり」～

■コンセプトを具体化する戦略

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

■魅力づくりの方向性

- 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。

■ターゲット設定

20～30代ファミリー層（特に女性）・シニア（60代以上）

- ターゲット①：20～30代ファミリー層（特に女性）
 - ◇道の駅あらお（仮称）の特色を形成する上で、重視する層。
 - ◇ファミリー層（特に女性）への訴求力を高めることで、他にはない魅力づくりと差別化を目指す。
 - ◇親から子へと、中長期的なファンの獲得を目指す。
- ターゲット②：シニア（60代以上）
 - ◇安定的な売上を確保していく上で、重視する層。
 - ◇道の駅の利用頻度が比較的高く、層も厚いことから、ファンとリーダーの獲得を目指す。

◆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。

価値	提供する価値の具体的なイメージ
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う	<div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> 物販機能（梨） 物販機能（海苔） 物販機能（農産物） 物販機能（加工品） 飲食機能 </div> <p style="text-align: center; background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">家族や友人等とともに味わう「特別な日常(達成感や感動)の共有体験」や地域の「食体験」を提供することで、その価値に共感、共鳴する顧客（ターゲット）の集客を図っていく</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 荒尾市内の梨農園での梨のもぎ取り体験 ◆ 何種類もの梨の品種の中から、お気に入りを選んで購入 ◆ 梨100%の贅沢スムージーの飲食 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 有明海の干満差が生み出す有明海苔の特徴の学び ◆ 海苔すき体験 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 荒尾で採れる農水産物や、有明海沿岸の道の駅から四季を通して集まる、新鮮な農水産物の購入 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 味噌づくり体験 ◆ チーズ作り体験 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 海苔の漁師、梨農家など地域の生産者が発案した加工品の購入 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 荒尾の生乳やフルーツを使ったソフトクリームやパフェなど、地域の食材を活かしたスイーツを食べながら小休憩 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 有明海に沈む夕陽が見えるロケーションで、夫婦や友人同士で、有明海沿岸の食材を活かした健康志向の食事を堪能 </div> </div>
	暮らしに取り入れる仕掛け
心身ともに健康なライフスタイルをサポート	<p style="text-align: center; background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">ウェルネス拠点としての価値を提供することによって、心身ともに健康で元氣やしあわせを感じることでできるライフスタイルをサポートする</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ タンパク質分解酵素の働きで肌の調子を整える ◆ 夏バテ解消、疲労回復 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 食物繊維の整腸効果 ◆ ビタミンCの美白効果 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ レシピの工夫で健康づくり </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 無添加、新鮮で子どもも安心 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 生産者の顔が見える安心感 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 栄養価の高い乳製品やフルーツで健康管理 </div> <div style="width: 15%; border: 1px dashed orange; padding: 5px; font-size: x-small;"> ◆ 減塩、低カロリー等の健康志向の食材で、高血圧や肥満の予防 </div> </div>
地域の元気をサポート	<p style="text-align: center; background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">出荷者、従業員等のプレイヤーの生き甲斐の場、活躍の場として、地元企業等のチャンス場として地域の元気を生み出し、地域経済を活性化させる</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">例：【地域産業】地域食材の消費量の拡大、地域食材の新たな付加価値の創出、生産者にとってのビジネスの場の創出（消費者ニーズの事業者へのフィードバック、テストマーケティングの場の提供、農水産業や食品加工への新規参入等） 【賑わい】賑わい・交流促進、地域への周遊促進（市民と来訪者の交流によるコミュニティ価値の向上）</p>

3. 導入機能・施設

機能	施設テーマ
地域連携	飲食施設 <ul style="list-style-type: none"> 荒尾・有明の幸をゆっくり楽しめるレストラン 荒尾・有明の幸が気軽に楽しめるフードコート 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 夕陽を眺めながら、多世代が憩う居場所
	物販施設 <ul style="list-style-type: none"> 荒尾・有明の産品が集まる品揃えが自慢のショップ 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 ウェルネス拠点での活動を支えるショップ 生産者や従業員が活躍するショップ 地域の生活を支えるショップ 作り手と買い手の出会いの場
	交流施設 <ul style="list-style-type: none"> 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 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 市民の活躍・生きがいの場・コミュニティ醸成の場
情報発信	<ul style="list-style-type: none"> 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 荒尾のファンになりたいような素敵な情報の発信 荒尾と熊本の旅を提案 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
休憩	<ul style="list-style-type: none"> 24時間利用でき、誰もが利用しやすい駐車場 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 様々なニーズに対応できる休憩スペース
防災	<ul style="list-style-type: none"> 災害時にも停電しない、安全・安心の防災拠点

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	客室140㎡ (約70席) + 厨房60㎡
		カフェ	140	400	56,000	客室140㎡ (約60席) + 厨房40㎡
		フードコート	220	400	88,000	客室160㎡ (約100席) + 厨房60㎡
	物販	ショップ(売り場)	600	400	240,000	近隣の道の駅の事例等より、年間の売上想定から設定 (80万円/㎡)
		バックヤード、加工施設	150	400	60,000	事業者ヒアリング等から設定
	交流	大屋根	650	300	195,000	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	20	8,000	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	400	40,000	事例から、充実タイプ (50~100㎡) を参考に設定	
休憩	駐車場	8,100	20	162,000	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	400	116,000	NEXCO設計基準をもとに設定	
	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	授乳室、おむつ替えスペース等に必要規模として設定	
防災	備蓄倉庫	150	400	60,000	約5,000人分の非常食等を想定	
	自家発電施設	50	400	20,000	発電出力150kVAを想定	
その他	事務所	90	400	36,000	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	400	60,000	最大100人前後に対応できる規模	
	電気室	50	400	20,000		
	外構	8,030	20	160,600	敷地面積19,400㎡から上記を除いた面積	
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		

4. 配置計画

■ゾーニング・動線計画の基本的な考え方

- 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



■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、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。

5. 事業計画

■事業手法の評価 ※複合化：保健福祉子育て支援施設との複合化を想定する場合

事業手法	従来手法		DBO		PFI手法	
	道の駅単体	複合化※	道の駅単体整	複合化※	道の駅単体整	複合化※
民間のノウハウ活用	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	○
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	○
開業までの期間	早期開設が可能	○	1年程度開設期間が延長	▲	1年程度開設期間が延長	▲
VFM	-	-	6.4%	6.7%	5.1%	5.5%
参画意欲	可能とする意見が大半	◎	可能とする意見が多い	○	可能とする意見が多い	○
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だが、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。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	◎

■事業スケジュール

項目	【指定管理の場合】					
	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		■			
	実施設計			■		
建設工事				■	■	
管理運営主体の募集・選定		■				
PFI事業者の募集・選定		■	■			
				■	■	