

荒尾市南新地地区ウェルネス拠点施設※ 事業概要書

※南新地地区ウェルネス拠点施設とは、道の駅及び保健・福祉・子育て支援施設（以下「保福子施設」という。）の機能を有する複合施設を指します。

1. 対象地の概要

(1) 計画予定地の位置

計画地は、荒尾市の北西部に位置し、東は国道389号に接し、西は有明海に面した場所です。現在、有明海沿岸道路の延伸が計画されており、計画地に隣接して、新しくインターチェンジが整備される予定です。

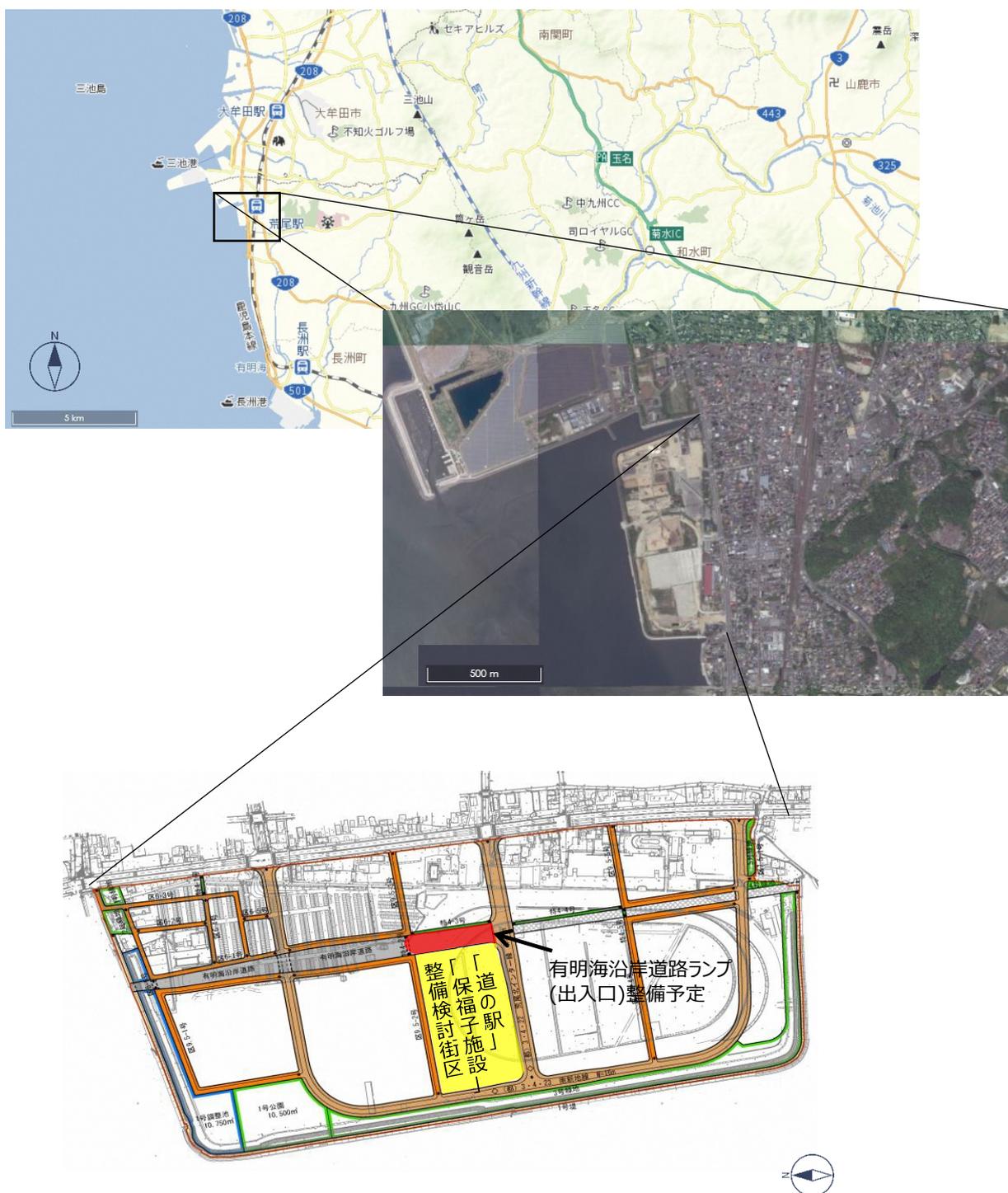


図 1 計画地の位置（地図出典：NTT データ）

(2) 南新地土地区画整理事業の概要

計画予定地周辺を含めた南新地地区において、広大な遊休地の有効活用を図るために土地を整理し、都市基盤(道路・公園等)の整備により宅地利用の増進を図ること及び有明海沿岸道路と一体的なまちづくりにより、都市機能の集積を図り、JR 荒尾駅周辺地域全体の活性化につなげることを目的とし、土地区画整理事業を行っています。

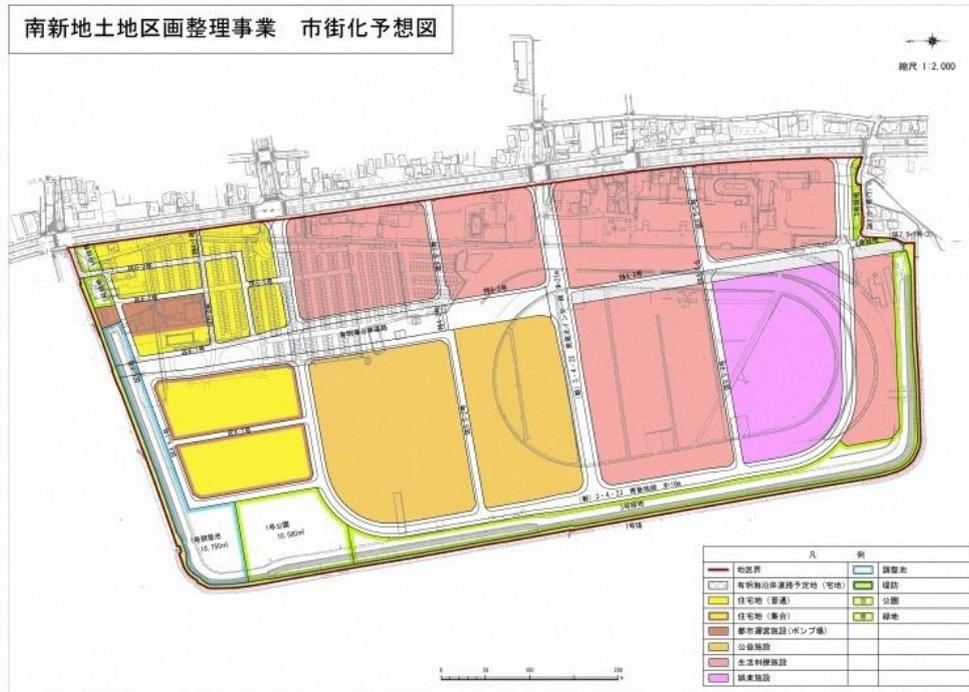


図 2 市街化予想図



図 3 工事完了予定年度

表 1 今後の予定

時期	内容
令和 3 年から 令和 6 年度(予定)	工事(道路・公園・緑地・水路・整地等) 建物移転補償
令和 7 年度(予定)	換地処分、登記、清算金の徴収交付

2. 道の駅あらお（仮称）の整備方針

(1) コンセプト

◆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」～

(2) 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）**
 - ◇ 有明海沿岸道路を軸とする環有明連携で、「有明」のブランド力を高めるとともに、有明海沿岸の特産品の供給力を高めます。また、有明海沿岸地域の道の駅が連携し、周遊を促すことで、圏域としての集客力を高めることを目指します。
- **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、「荒尾ならではの」の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。
- **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**
 - ◇ 新たな時代の道の駅として、あらゆる世代が「道の駅」で活躍するための環境を提供します。隣接する保健福祉子育て支援施設とも連携し、道の駅を核とした、市民や来訪者の活躍や交流の場を形成することを目指します。

(3) 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。

(4) ターゲット設定

●ターゲット①：20～30代ファミリー層（特に女性）

- ◇ 道の駅あらか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します。
- ◇ 親から子へと、中長期的なファンの獲得を目指します。

●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、ファンの獲得とリピーター獲得を目指します。

(5) 導入機能・施設

現時点で想定している機能・施設は以下の通りです。

表 2 導入機能・施設

機能		施設テーマ	施設
地域 連携	物販	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ● ショップ ● 加工施設
	飲食	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明海を眺めながら、有明の幸をゆっくり楽しめるレストラン ● 旬の有明の幸が気軽に楽しめるフードコート ● 有明の幸を気軽にお持ち帰りできるテイクアウト機能 ● 夕陽を眺めながら、多世代が憩う居場所 	<ul style="list-style-type: none"> ● レストラン ● カフェ ● フードコート
	交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 交流から賑わい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、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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大屋根 ● モビリティステーション
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 ● 快適なドライブや安心・安全な市民生活を支える情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ● 情報発信施設
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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場 ● トイレ ● 休憩スペース ● ベビーコーナー
防災		<ul style="list-style-type: none"> ● 災害時にも停電しない、安心安全の防災拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備蓄倉庫 ● 自家発電施設

(6) 施設規模

現時点で想定している施設規模は以下の通りです。

表3 施設規模一覧

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室、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	

(7) 概算事業費

前述の全ての機能を導入した場合、本拠点の概算整備費を約 16 億円と想定しています。

3. 保健・福祉・子育て支援施設の整備方針

(1) コンセプト

地域資源と先進技術を活かした荒尾市ならではの健康づくりや福祉や子育てをワンストップで支援するサービスを提供し、ウェルネス拠点基本構想に定める心身の健康づくりの中核拠点として多世代の市民が利用する施設とするために、本施設整備の基本理念（コンセプト）を以下のとおり定めています。

心身の健康と地域の幸せを育み、 子どもの成長や子育てを支援する拠点

～市全体の保健・福祉・子育てのサポートセンター
となり「安心できる暮らしやすいまち」に～

全世代の健康づくりの拠点となり「人生100年」を支援

「人生100年」を健康で幸せに生きるためには、若い世代から高齢者まで全世代にわたる健康づくりが必要であり、荒尾ならではの特性を活かした楽しく健康になれる取組みや、ICTなどを活用した先進的なヘルスケアサービスをワンストップで提供します。

保健・福祉・子育てに関する相談から支援まで 「専門家がワンストップで対応」

社会福祉協議会を含めて、市の地域福祉や生活支援の機能を集約することで、気軽に専門家に保健・福祉・子育てに関する相談ができ、必要な支援をワンストップで受けられます。

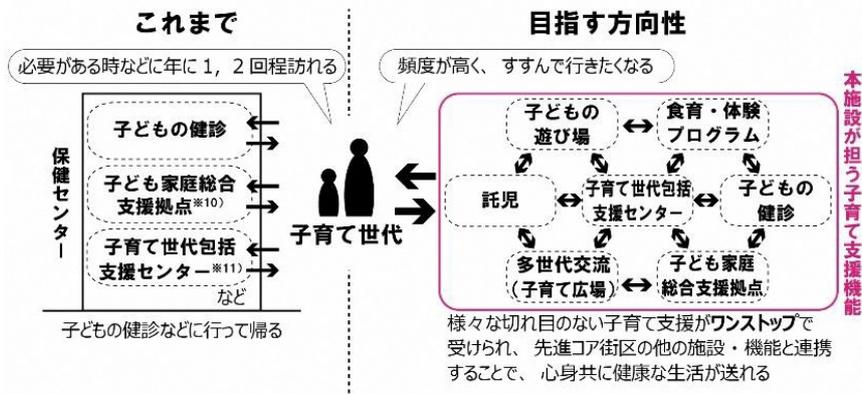
妊娠・出産・子育ての切れ目ない支援や、利用者同士が 交流・支え合う「子育てしやすいまち」

妊娠・出産・子育ての切れ目ない支援をワンストップで行うため、子育て世代包括支援センターや子ども家庭総合支援拠点などを集約するとともに、親子で気軽に立ち寄れる施設とすることで、利用者同士の交流や活動を支援します。

(2) 整備の方向性

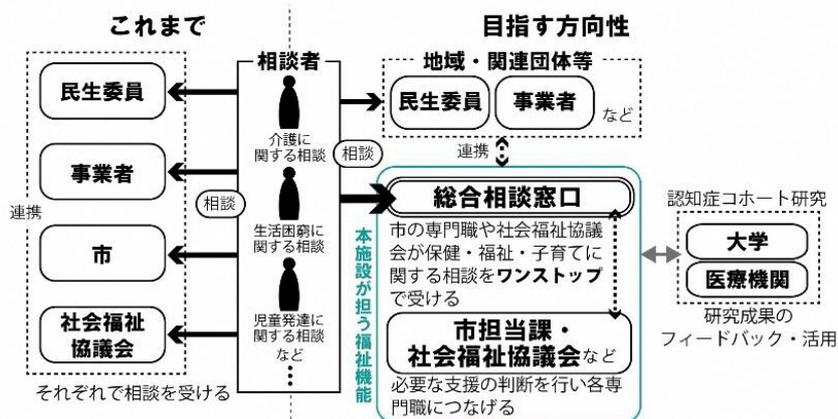
① 市民が心身ともに健幸になれる拠点（保健機能）

全世代の市民が楽しく健康づくりを行うための新たなサポート体制を構築することで、生活習慣病の予防や介護予防の推進に貢献します。



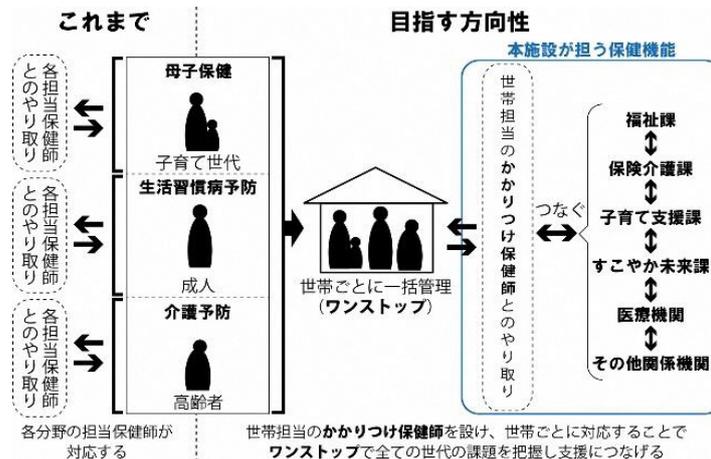
② 市民と地域のつながりを支える拠点（福祉機能）

福祉に関する相談をワンストップで受けることにより、支援を必要とする人が必要なサポートを受けやすい体制を構築します。また社会参加の機会を支えることで、高齢者をはじめとする地域の人材の社会参加の機会を提供します。



③ 親と子どもをすこやかに育む拠点（子育て支援機能）

親同士の交流や子どもの成長をサポートする居場所づくりなどの子育て支援機能を充実させ、親の精神的負担や悩みの軽減に貢献します。



(3) 導入機能

① 市民が心身ともに健幸になれる拠点(保健機能)

◇ 保健・運動機能

保健師の体制見直しやIoT・ICTの活用により、市民の健康サポートにおいて今まで支援の手が届きにくかった層の健康まで包括的に支援し、健康づくりが身近になるサポートを行います。

◇ 健診(検診)機能

電子カルテ化やアプリ等との連携により、健診(検診)データをより効率的に活用することで、健診(検診)の効果を高めます。

◇ 食育・食生活改善機能

食育・食生活に関する情報やプログラムを本施設で提供するとともに、動画配信等を活用した情報発信も行い、より気軽に健康づくりが行えるようにします。

② 市民と地域のつながりを支える拠点(福祉機能)

◇ 地域福祉機能

地域福祉に関する相談・支援のワンストップ化や、ボランティア団体やサークル等の各種団体の支援を行います。

◇ 生活支援機能

生活支援に関する相談・支援のワンストップ化や、要支援家庭や生活困窮者への食の支援を行う。また、認知症コホート研究との連携も進めます。

◇ 社会参加支援機能

ボランティア活動をはじめとする社会参加の支援を行い、生きがいづくりや多世代交流を促進します。

③ 親と子どもをすこやかに育む拠点(子育て支援機能)

◇ 子育て支援機能

子育てに関する相談・支援の他、健診の待ち時間に遊べる場所や育児に関して学べる場の提供等を行います。

◇ 子育て交流機能

土日祝日も施設を利用することができ、子育てに関する情報提供、子育てサークルの活動支援等を行い、子育て世代の交流をはじめとして、多世代による交流を促進します。

◇ 託児等機能

オンラインで予約できる等、親が安心して手軽に子どもを預けやすい託児所の設置を行います。

※詳細の機能・規模は、参加事業者に対して対話日程までに事前送付します

4. 荒尾市ウェルネス拠点施設(道の駅・保福子両施設)の施設計画

※施設の配置計画は、参加事業者に対して対話日程までに事前送付します

5. 事業手法

(1) 事業手法

現時点での事業手法の想定として、PFI方式（BTO方式）を想定しています。

(2) 事業スキーム（案）

PFI（BTO）方式で実施した場合の事業スキーム（案）を以下に示します。

表4 事業スキーム（案）【PFI（BTO）方式の場合】

項目	内容
事業方式	・ PFI（BTO）方式
概要	・ 民間事業者が自らの資金調達により整備後、所有権を市に移転。 ・ 市は維持管理・運営期間にわたり、整備費及び維持管理費相当分を民間事業者を支払う。
事業期間	・ 設計期間：18ヶ月（1年半） ・ 建設期間：18ヶ月（1年半） ・ 維持管理・運営期間：15年間 ※令和7年度中を開業予定としています
事業形態 （事業者の収入形態）	・ 混合型（市からの支払い+物販・飲食等の収入）
事業範囲	① 施設整備に係る資金調達 ② 道の駅・保福子施設の整備業務（設計、建設、監理を含む） ③ 道の駅・保福子施設の開業準備 ④ 道の駅・保福子施設の維持管理業務 ⑤ 道の駅・保福子施設の運営業務（※保福子施設の行政直営機能を除く） ⑥ 付帯事業（提案による民間収益施設を想定）

(3) 事業スケジュール

PFI方式の場合の事業スケジュールは、以下を想定しています。

表5 事業スケジュール（案）

項目	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				
	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	
PFI事業者の 募集・選定	12月頃契約締結予定																				
設計	基本設計	1月頃公募資料公表予定																			
	実施設計																				
建設工事																	令和7年度中開業予定				