

PFIを活用した「ウェルネス」なまちづくり

～「暮らしたいまち日本一」を目指して～

2026年10月6日 公共施設マネジメントセミナー

熊本県荒尾市 前 地域振興部スマートシティ推進室長 宮本 賢一

荒尾市のご紹介①（位置図、名所等）



ユネスコ世界文化遺産
『万田坑』



ラムサール条約登録湿地
『荒尾干潟』



県内有数の梨の産地
『荒尾梨』



西日本最大級の遊園地
『グリーンランド』

荒尾市のご紹介②（数値でみる荒尾市）

人口：48,005人

住民基本台帳人口（2026年7月末時点）

市域面積：57.37km²

財政力指数：0.47

2025年度決算

高齢化率：37.1%

住民基本台帳人口（2026年7月末時点）

農業算出額：29.5億円

2024年市町村別農業算出額（推計）

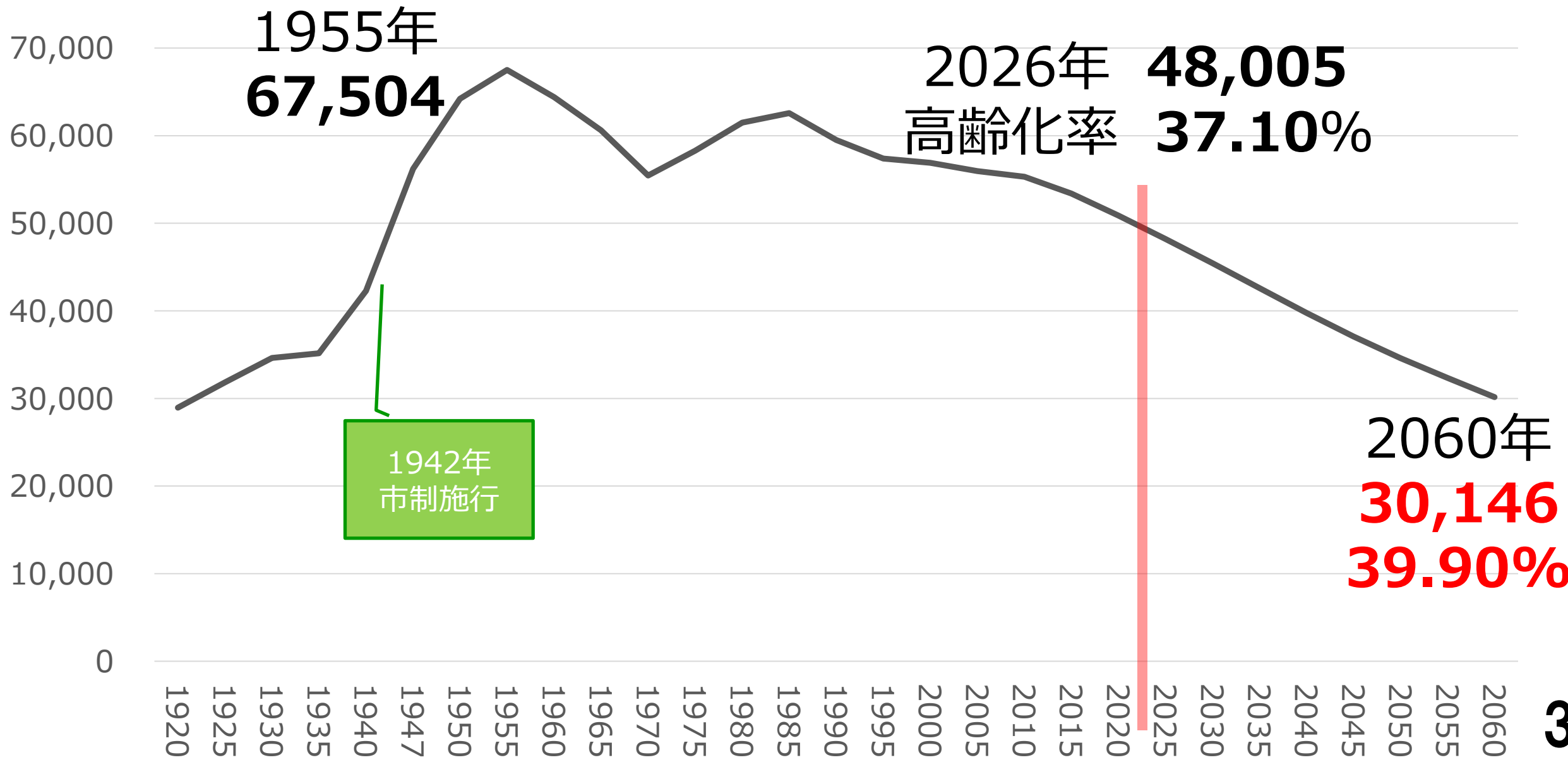
出生率：1.25人

2023年10月～2024年9月

産業構造：第一次産業3.9% 第二次産業27.7% 第三次産業68.3%

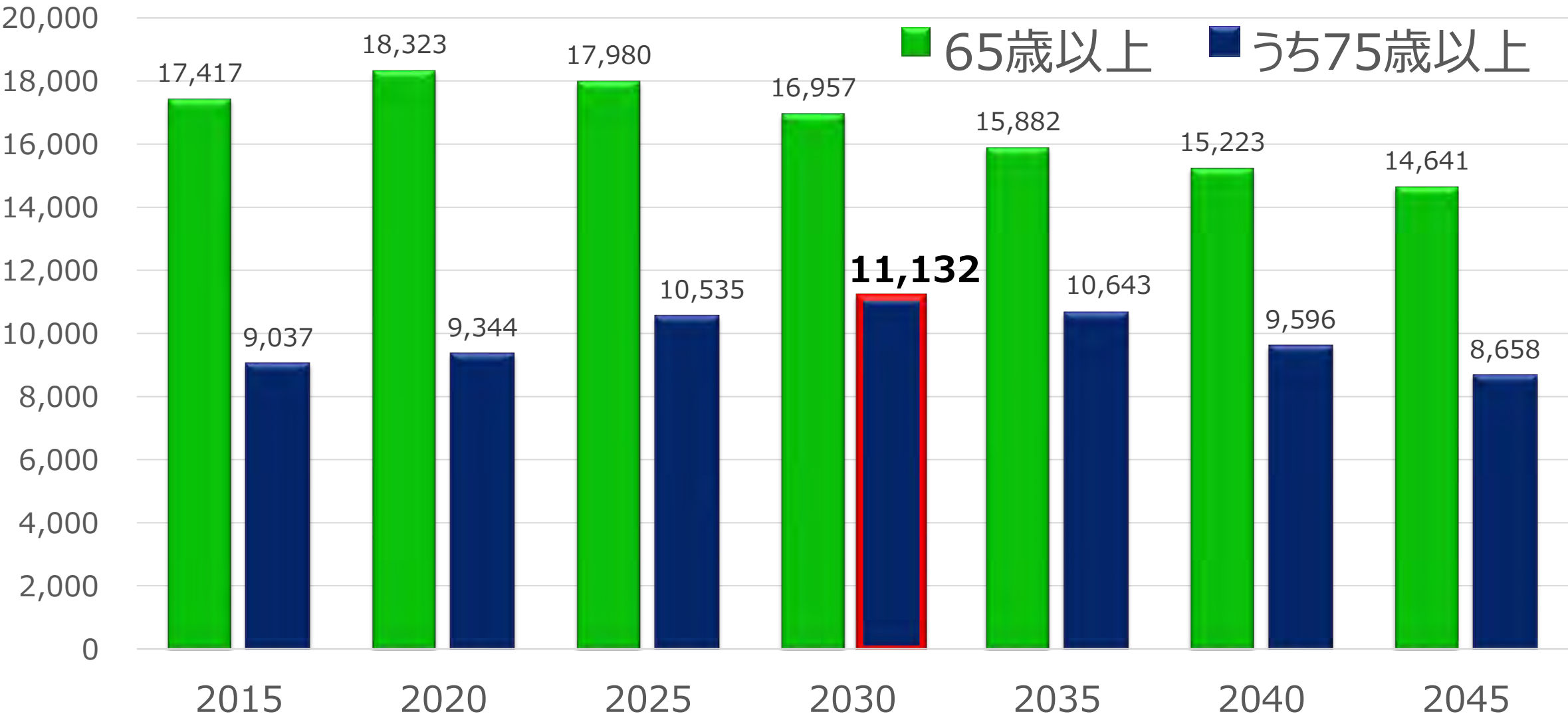
2020年国勢調査

荒尾市のご紹介③（人口の推移と将来推計）

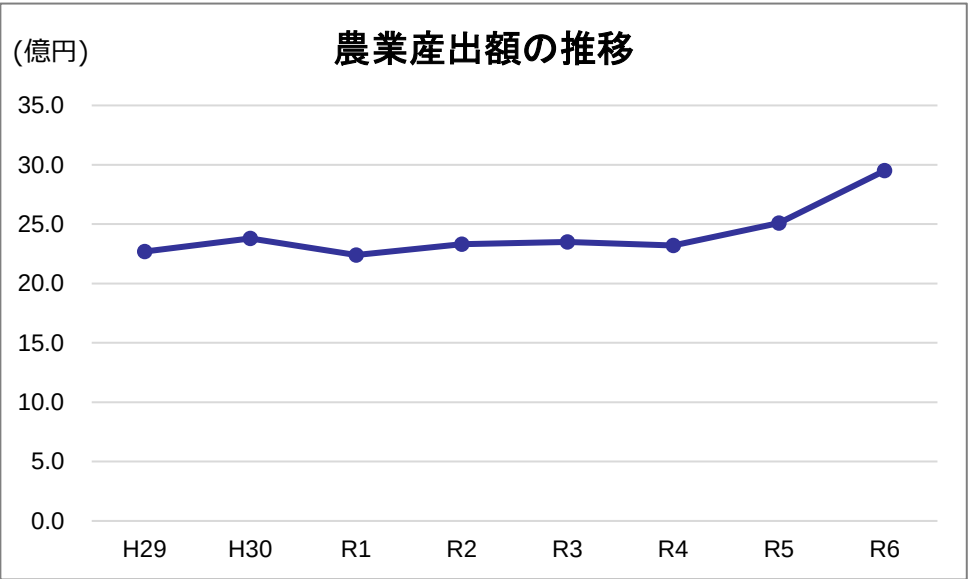


荒尾市のご紹介④（ 高齢者人口の推移と今後の推計）

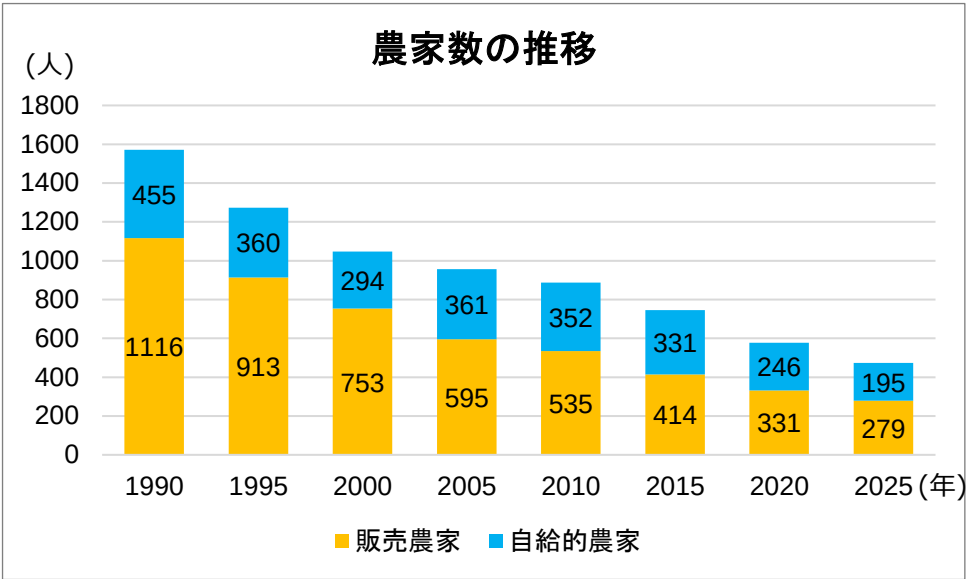
2030年頃 75歳以上の人口がピークに



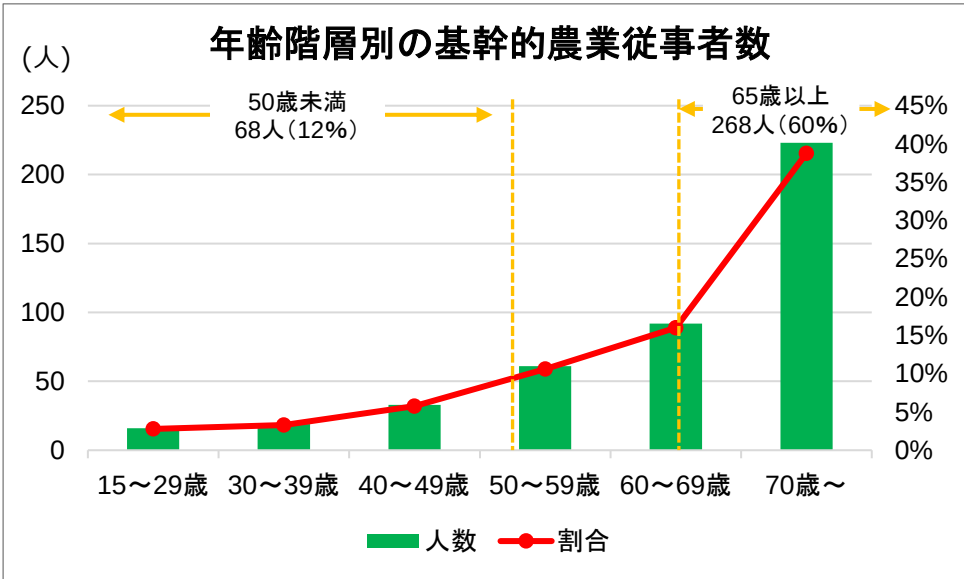
荒尾市のご紹介⑤（農業関係統計情報）



資料：農林水産省「市町村別農業産出額(推計)」



資料：農林水産省「農林業センサス」



資料：農林水産省「2025農林業センサス」

- 令和6年の農業算出額は29.5億円であり、全国874位、県内28位となっている。
⇒増加傾向であるが、さらなる産地の拡大が必要
- 農家数は年々減少傾向となっている。
- 農業従事者の年齢構造を見ると、50歳未満は約12%である一方、65歳以上は約60%と過半数を大きく超えている。
⇒担い手の確保が急務

農水産業の成長産業化に向けて、「道の駅」を整備し、販路拡大を図り、農業所得の向上につなげる。

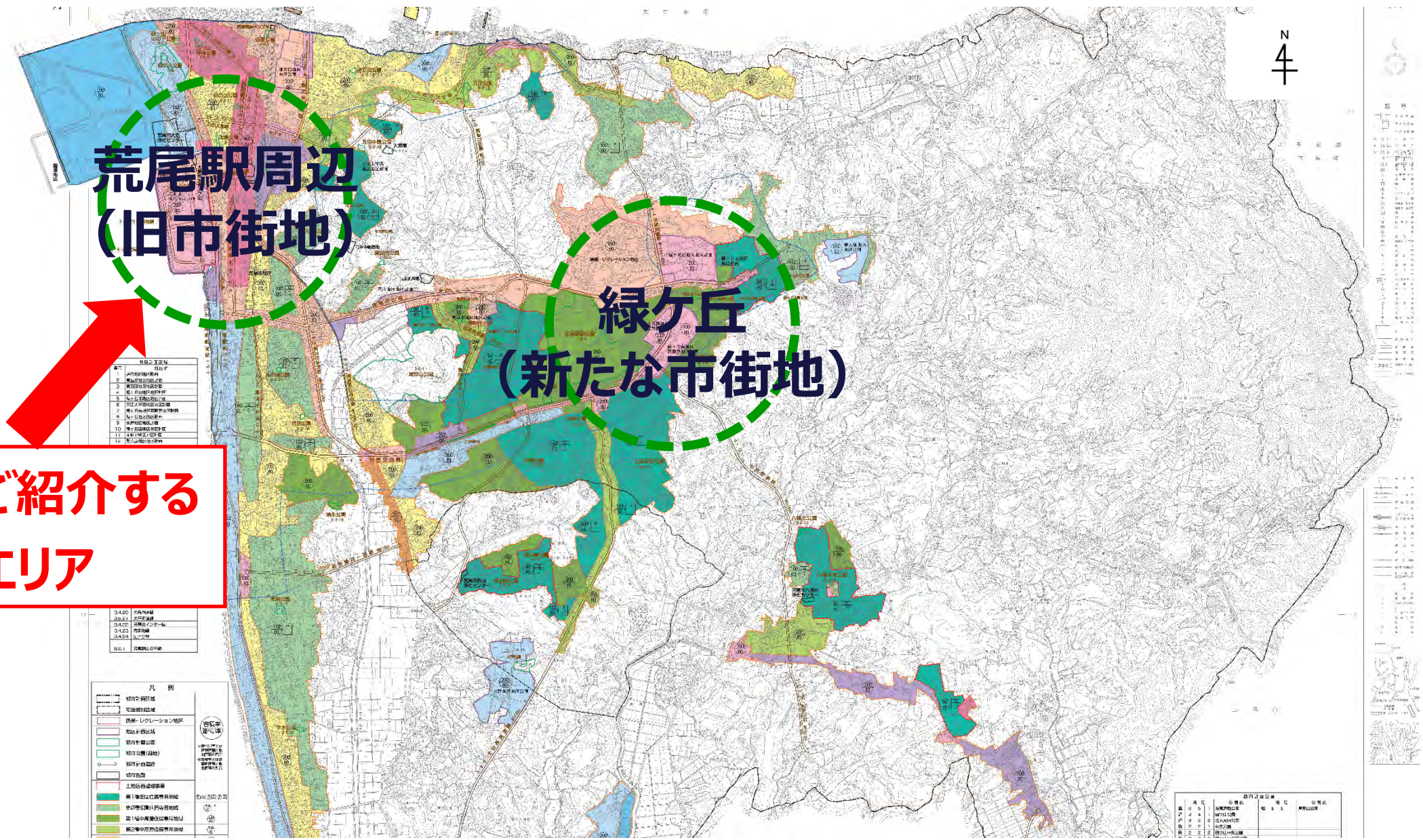
人口減少・少子高齢化で行政サービスの低下も懸念



人口減少下での新しい生活様式においても
市民の生活を今よりも便利で、快適に、健康で幸せに

「暮らしたいまち日本一」を目指す

都市計画上の2つの中心拠点



本日ご紹介する
エリア

競馬場跡地の再開発・荒尾駅周辺の賑わい創出

- 平成24（2012）年、競馬事業を廃止
- 駅の近くに**約34.5ha**の未利用地
- 市の土地が約3分の2、残りは民有地（地権者約150名）が点在
⇒**土地区画整理事業**
- **(独)都市再生機構（UR）の支援を受け
平成28（2016）年から事業化**
- 令和5（2023）年度以降、順次、
街区ごとに宅地引き渡し
- **令和7（2025）年度に事業完了**
- 併せて**JR荒尾駅のリニューアル**の検討に着手
- 令和5（2023）年3月 **ウォーカブルな
まちづくり**も目指し、都市再生整備計画を策定



土地利用のイメージ

■ まちづくりのコンセプト 「有明海の夕日が照らす ウェルネスタウンあらお」

まちの愛称：あらお海陽スマートタウン

■ 道の駅と保健福祉子育て支援施設を 複合化した「ウェルネス拠点施設」

※ P F I 事業（R5年度～R22年度）

R5年度～R7年度 設計・建設

R8年度～R22年度 運営

「ウェルネス」をテーマに、温浴施設、宿泊施設、
アウトドア施設、運動施設などを誘致促進



経済波及効果シミュレーション

土地区画整理事業費62.6億円
うち市実質負担 約3.3億円

あらお海陽スマートタウン完成イメージパース

経済波及効果シミュレーション

- 来訪者：年間約620万人
- 経済波及効果：年間約480億円
- 税収効果：年間約8.5億円
- 就業誘発効果：約6,000人



※熊本県経済波及効果分析ツールを用いて経済波及効果を試算。なお、上記の経済波及効果、税収効果、就業誘発効果は運営段階の試算結果。
各施設の建設段階において、別途、経済波及効果約460億円、税収効果約9.3億円、就業誘発効果約5,000人が見込まれる。

土地利用状況（2026年8月現在）

● あらお海陽スマートタウン完成イメージ



ウェルネス拠点施設（道の駅、保健・福祉・子育て支援施設）

◆路線名：市道荒尾北インター線 ◆所在地：熊本県荒尾市海陽町二丁目3番地1 ◆設置者：荒尾市

◆面積および施設等

- 敷地面積：53,294㎡
- 延面積：道の駅2,237.37㎡ 保健・福祉・子育て支援施設3,998.94㎡ 大屋根広場563.01㎡
- 施設：駐車場350台、トイレ79器、情報提供・休憩施設、ベビーコーナー、非常用電源、備蓄倉庫、貯水槽、マンホールトイレ、公衆無線LAN、物販施設、飲食施設、遊び場スペース、行政施設、託児室、調理室、会議室、多目的スペース、イベントスペース、広場・公園、展望台、バス停留所、EV充電施設、RVパーク

・整備手法：単独型

◆特徴

- ・有明海沿岸道路のIC（整備中）と接し、熊本県の「北の玄関口」として、荒尾市を軸に有明海沿岸地域や熊本県内の観光情報を発信し、周遊性を創出
- ・荒尾市の特産品販売、事業機会の創出だけでなく、荒尾干潟の眺望が可能なテラスや公園緑地、大屋根広場内のイベントにより地域間交流が実現
- ・保健・福祉・子育て支援施設では行政手続きが可能。遊び場、託児室、調理室の他に健診等が実施できる多目的スペースを設け、幅広い世代の多岐による利用を促進

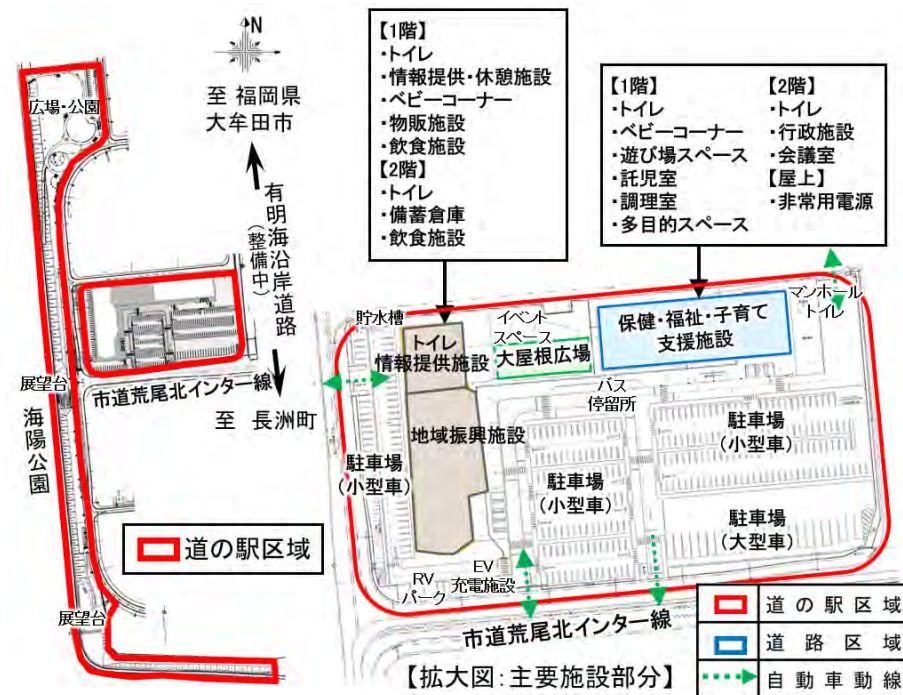
総事業費：5,100,693,346円（税込） ※令和8年9月末時点。

（設計・建設費3,421,744,442円、維持管理・運営費等1,678,948,904円）

＜主な補助事業等＞ 都市構造再編集中支援事業費補助金549,299千円、
社会資本整備総合交付金138,413、地方創生関係交付金305,339千円、
緊急防災・減災事業債23,738千円

事業期間：令和5年度～令和22年度

市への還元：独立採算事業（直売所、テナント等）に係る売上の0.5%を市に還元する（市の歳入増）



PFI事業推進までの経過

事業組成

■ H28

「南新地地区」の土地区画整理
事業開始

■ R1.8

「南新地地区ウェルネス拠点基
本構想」を策定

■ R2.3

「道の駅あらお(仮称)
基本構想」を策定

■ 営業廃止した競馬場跡地である「南新地地区」の再開発を目的として、土地
区画整備事業が開始した。

■ かねてから道の駅構想があったことと、既存保健センターの老朽化やこども家庭
庁の設立などを受けた子育て施設検討の議論がそれぞれあった。

■ 令和元年8月「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」に道の駅の整備を位置
付け、「あらおスマートシティ推進協議会」が設立された。

■ R2年度
国土交通省「官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業」

■ R3. 2~3
道の駅あらお(仮称)の整備・運営に係るサウンディング型市場調査(複数回実施)

■ R3. 3
「荒尾市保健・福祉・子育て支援施設(仮称)基本構想」を策定

■ R3. 4
「道の駅あらお(仮称)基本計画」を策定

■ R3. 7
荒尾市南新地地区ウェルネス拠点施設(仮称)の整備・運営に係るサウンディング型市場調査

■ R3. 10
「荒尾市保健・福祉・子育て支援施設(仮称)基本計画」を策定

■ 令和元年度から3年度にかけて、道の駅と保健・福祉・子育て支援施設それぞれについて、基本構想及び基本計画を策定した。

■ 南新地地区のウェルネス拠点基本構想策定段階、道の駅の基本構想・基本計画策定段階において、市民の代表者や利害関係者を対象としたアンケート調査やヒヤリングを実施した。

■ 道の駅と保健・子育て施設の複合化のアイデアが、両施設の整備支援を委託していたコンサルタントから提案され、検討を開始した。

■ 国交省の「官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業」では、まず道の駅のみで従来手法・DBO・PFIのBTOの3つで比較した。加えて、保健・子育て施設と複合化した場合について、同3手法で比較した。

■ 税収効果は、年間約8.5億円とシミュレーションされた。

■ 企画部署等が全体統括を担当する形で事業組成を進めていたが、市長のアイデアに基づき、分野横断化に伴って、部署を横断した事業推進のためのタスクフォースを設置した。

■ R4. 1 初回の公募実施

■ R4. 4 事業者選定の中止

■ R4. 6 再公募に向けた対話

■ R4. 8 再公募

■ R5. 9 事業契約締結

■ 事業者選定中止後、原因分析を行い、コロナ禍後の時勢における集客や収支見込みの不安、ウクライナ情勢の悪化に起因する世界的な物価高及び見通し不安等が、事業者の参加意欲に影響を与えていたことが判明した。

■ 施設使用料の軽減、物価変動リスクに対する対応の再周知等を実施し、事業の再公募を行った。

■ 構成企業の2社、協力企業の1社が県内企業であり、SPCからの業務発注先に市内企業2社を予定する。

■ R5年度 基本設計

■ R6年度
実施設計・建設着手

■ R8. 6 開業

■ PFI事業と併せて、官民一体のエリアマネジメントを実施予定であり、SPCを含む立地事業者から分担金を徴収し、イベント活動や管理・運営等の活動を行う想定である。

■ 施設整備等は先導する部署に一括計上し、運営段階の費用は会計を区分している。

【PFI事業による市のメリット】

- ・割賦払いによる歳出の平準化によって市財政シミュレーションに有効
- ・発注の一括化により民間ノウハウが発揮され、コストダウンを達成
- ・民間収益事業を組み合わせることで事業採算性向上
- ・金融機関による収支チェック機能が働くことで、信用度の高い事業運営が可能

分野横断に係る庁内連携体制

【荒尾市ウェルネス拠点整備タスクフォース（令和3年度～令和4年度）】

道の駅及び保健・福祉・子育て支援施設の整備を推進するため、市総合政策課にウェルネス拠点整備タスクフォースを置く。

＜分掌事務＞

- ・道の駅あらお（仮称）の整備に関すること。
- ・保健・福祉・子育て支援施設（仮称）の整備に関すること。
- ・関係機関との連絡調整に関すること。等

＜班の設置＞

タスクフォースに道の駅班及び保健・福祉・子育て支援施設班を置く。

【荒尾市南新地地区ウェルネス拠点整備推進本部（令和元年度～令和8年度）】

南新地地区ウェルネス拠点基本構想の策定に伴い、構想の具現化に向けた庁内の情報共有、迅速な意思決定及び各施策の進捗管理を目的として、当本部を設置する。

＜所管事務＞

- ・南新地地区ウェルネス拠点の形成に向けた施策の総合的かつ効果的な推進に関すること。
- ・南新地地区ウェルネス拠点整備に関する関係部局相互間の連絡調整に関すること。
- ・その他南新地地区ウェルネス拠点の形成に関すること。

＜組織＞

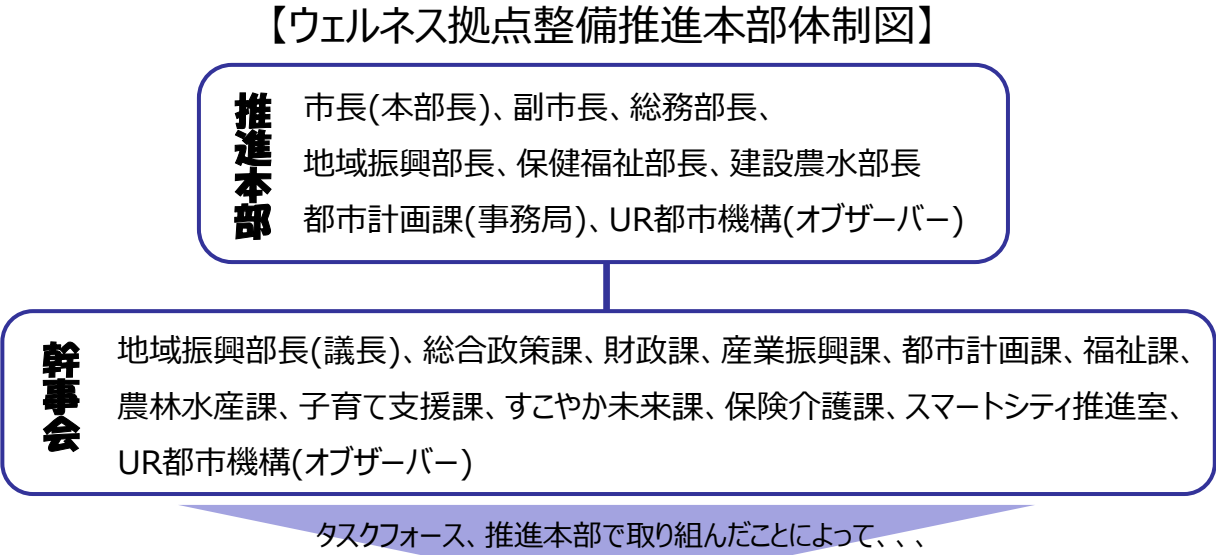
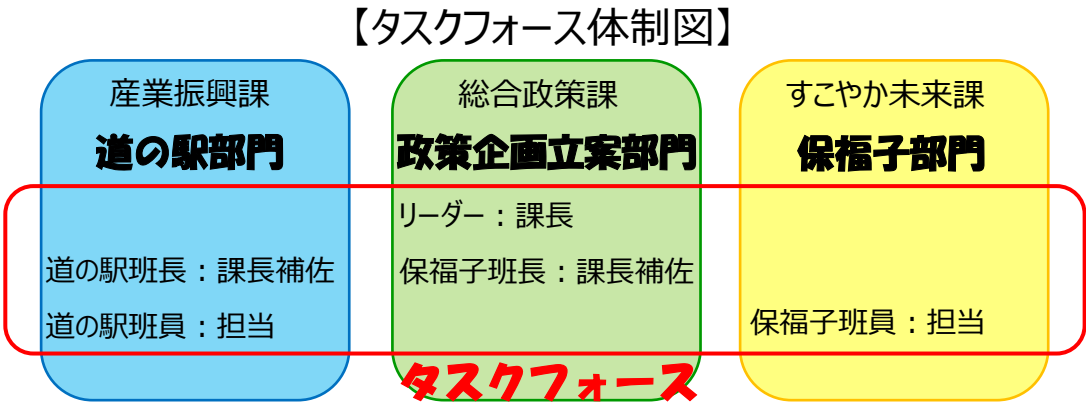
本部長は市長をもって充て、副本部長は副市長をもって充てる。

＜関係者等の出席＞

本部長は、関係者、有識者等に会議や幹事会への出席を要請し、意見や説明を求めることができる（UR都市機構がオブザーバーとして出席）。

＜幹事会＞

- ・所管事務に関する総合的な調整を行うため、推進本部の下部組織として幹事会を置く。
- ・幹事会は、定例会及び臨時会として開催し、定例会の開催は、原則として毎月1回とする。



- ・各部門の情報が切れ目なく正確に情報共有された
- ・意思決定・合意形成のスピード感が増した
- ・産業振興、特産品開発、健康づくり、子育て支援、市全体のまちづくりなど、様々な視点を踏まえた両施設の機能や連携を整理することができた

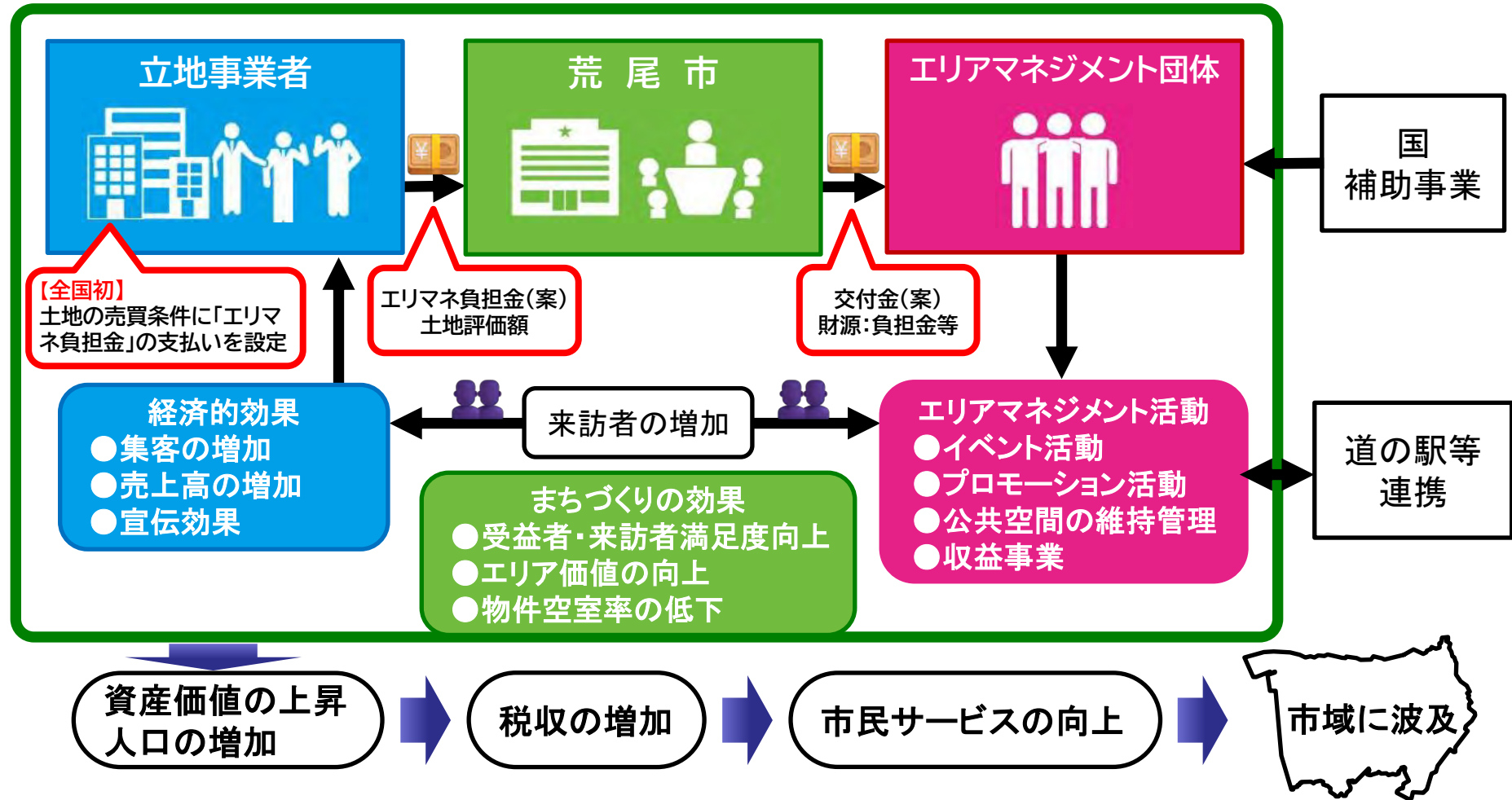
「道の駅」と「保健・福祉・子育て支援施設」の連携（分野横断）



民間資金・経営能力を活用して「農水産物の振興」「子育て環境の充実」を図り、
農水産業者の所得向上、出生率の増加につなげる

あらお海陽スマートタウン「エリアマネジメント」の仕組みづくり

立地事業者からの負担金をもとに、エリア価値向上の取組み



令和9年度からの活動開始に向けて準備中

荒尾駅周辺の賑わい創出

- 駅前再編に向けたワークショップを開催し、駅前再編素案を策定。
- 素案実現に向けて、ロードマップや駅前広場の運営体制を検討しながら、地元まちづくり団体、JR九州、UR都市機構、本市で継続的にイベントや社会実験を実施。

【社会実験の様子】



- ・イス、テーブル設置による滞在時間の変化、休憩スペースの活用
- ・夜間イベントの開催による集客の可能性検証等

【空き店舗活用】



のあそびlaboのリノベによるホテル（旧ビジネスホテル）、シェアショップ（旧たばこ店）、あらおりビング（旧駅舎）、ブティック・飲食（旧美容室）がオープンする等、駅周辺での空き店舗活用が展開中。

PFI事業を活用して、まちづくりに取り組む中で一番感じることは、

「点ではなく、面のまちづくり」を行うことが重要

- ・ 1 事業の単体で考えない
- ・ ただのハコモノを作ろうとしない
- ・ 庁内組織をヨコ軸でみた多角的な視点が重要
- ・ 施設単独ではなく、まち全体で見た経済波及を図った施策展開

今後も官民連携した取組を展開し、
「暮らしたいまち日本一」の実現を目指していきます！

「道の駅ウェルネスあらお」
是非、遊びに来てね！

