

# 古賀市道の駅基本計画(暫定案)

-概要版-

平成31年 3月  
古賀市

# 目次

1. 古賀市道の駅整備検討の背景とこれまでの取り組み状況
2. 道の駅を取り巻く古賀市の現状
3. 整備候補地の概要
4. 整備コンセプト・導入機能
5. 施設規模及び配置イメージ
6. 整備及び管理運営の考え方
7. 道の駅整備の効果
8. 計画の実現に向けたスケジュール

## 1.1 道の駅整備検討の背景とこれまでの取り組み状況

### 道の駅整備検討の背景

- 第4次古賀市総合振興計画（前期）のフォローアップ委員会において本市の情報発信力強化の必要性が指摘。
- これを受け、第4次古賀市総合振興計画（後期）において、「交通の利便性を活かし、農林業、商工業など他の産業と連携を図りながら、情報発信機能を備えた観光拠点の整備について検討する」という項目が掲げられ、調査・検討を開始。

### これまでの取り組み（平成29年度 古賀市観光拠点設置可能性調査）

- ① 本市の現状の分析と課題の抽出  
⇒古賀市周辺の観光需要・観光動態が大きく変化しており、通過交通が多い現状等を踏まえると、早急に対応を行わなければ本市の活性化を逃す可能性がある。
- ②観光拠点の機能と『道の駅』活用の可能性を検討  
⇒本市観光拠点の目的（古賀に立ち寄らせる、古賀の農商工活性化、古賀を発信・PRする、地域の連携を強化する）は、国が掲げる地方創生の拠点となる「道の駅」の機能と類似
- ③整備候補地の選定  
⇒主要幹線道路30の地点から1、2次選定を経て、最終的な候補地を選定



本基本計画は、上記で定めた候補地にて、より詳細に地域の特性に合わせた道の駅としての機能や施設規模、売上規模、費用、運営方法等について検討を行ったものである。

## 1.2 国土交通省による道の駅の定義・概要

- 現在、国土交通省によって登録されている道の駅は、1,154駅（平成31年3月現在）。
- 道路利用者への休憩機能、情報発信機能に加え、現在では、道の駅自体が目的地となり、まちの特産物や観光資源を活かして多くの人々を呼び込み、地域の雇用創出や経済の活性化、住民サービスの向上に貢献する地域活性化や地方創生の拠点として期待。

### (1) 道の駅の基本コンセプトと基本機能

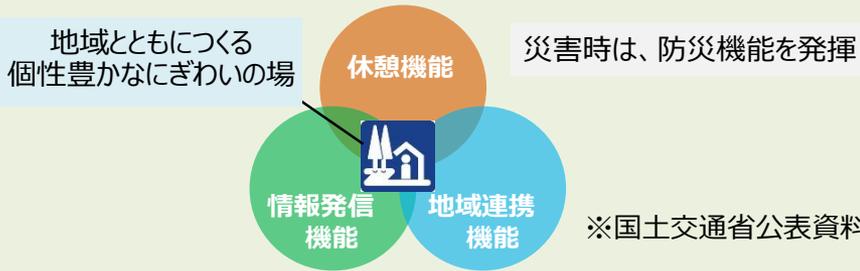
#### 「道の駅」の目的

- ・道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供
- ・地域の振興に寄与

#### 「道の駅」の機能

- 休憩機能** : 24時間、無料で利用できる駐車場・トイレ
- 情報発信機能** : 道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報などを提供
- 地域連携機能** : 文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設

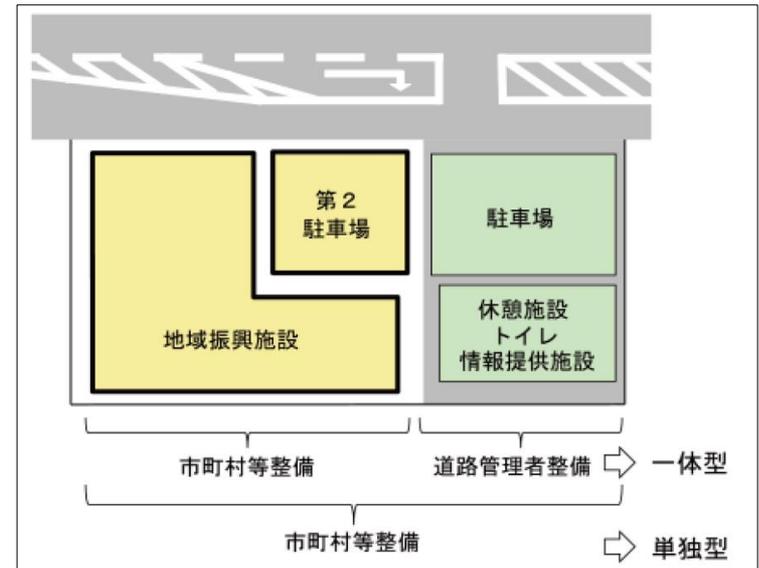
#### 「道の駅」の基本コンセプト



### (2) 道の駅の整備手法

- ・市町村又は市町村に代わり得る公的な団体※が設置  
⇒市町村長からの登録申請により、国土交通省で登録
- ・登録を目指す場合、本市による用地の取得・所有が必要
- ・道路管理者と市町村長等で整備する「一体型」、市町村で全て整備する「単独型」のいずれかで実施

※都道府県、地方公共団体が出資する法人、公益法人



整備主体と整備内容

## 1.2 国土交通省による道の駅の定義・概要

### (3) 道の駅登録制度活用のメリット

#### 《地域にとってのメリット》

#### ①国の政策との合致：

国においては、道の駅は産業振興に加え、移住や地域福祉、防災等様々な機能を有する地方創生の拠点として期待。道路管理者との一体型整備や各種補助制度の活用による財政負担の軽減も期待

#### ②産業振興：

地域の特産品を活用したオリジナル商品の開発・ブランド化、直売所による地産地消を通じた農業振興、一元的な観光情報の発信による観光振興等

#### ③ブランド化：

地図やカーナビ、道の駅ホームページ等の情報媒体への掲載による知名度向上

#### ④インバウンド対応：

筑紫野古賀線は大宰府市と宗像市を結んでおり、「『神宿る島』宗像・沖ノ島と関連遺産群」の世界遺産登録を受け、外国人観光客を中心に観光バスの増加が予想。古賀市では大型バスと運転手が休憩できるスポットが少なく、大きな課題

#### 《地域にとってのデメリット》

#### ①駐車場及びトイレの24時間利用に対応した維持管理費の負担や夜間の防犯対策が必要

(周辺に住宅等が立地する場合は夜間の騒音・振動対策も必要)

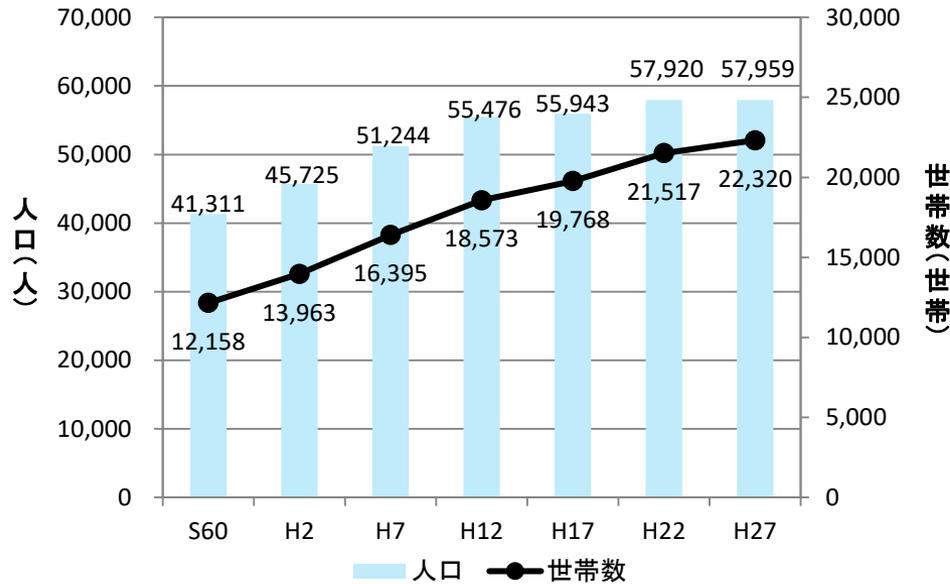
#### ②無料駐車場を道の駅利用者以外が利用することによる混雑や渋滞等の発生

#### ③大型車両の利用による騒音・振動の対策や歩行者の安全確保が必要

## 2.1 古賀市の地域特性

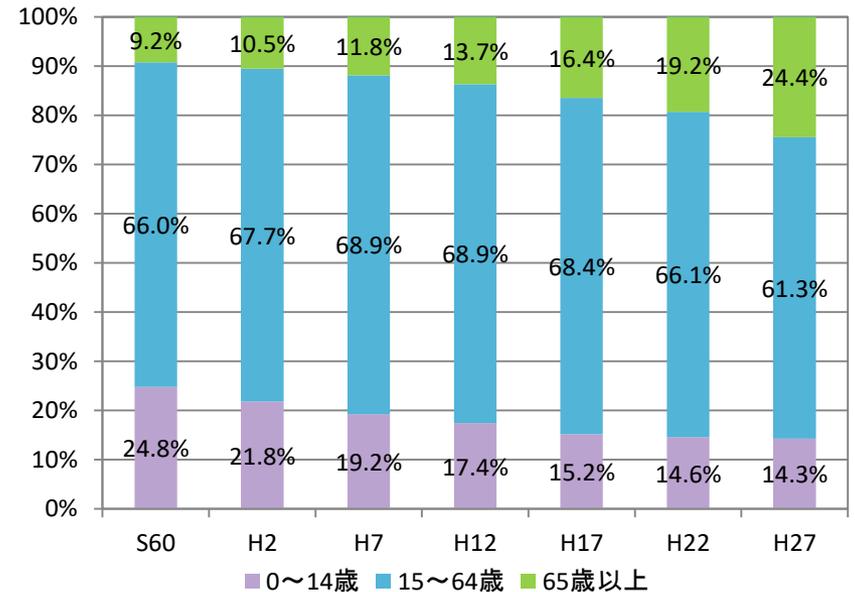
### (1) 人口と消費

■ 人口・世帯数の推移



(出所)国勢調査

■ 年齢別人口の推移



(出所)国勢調査

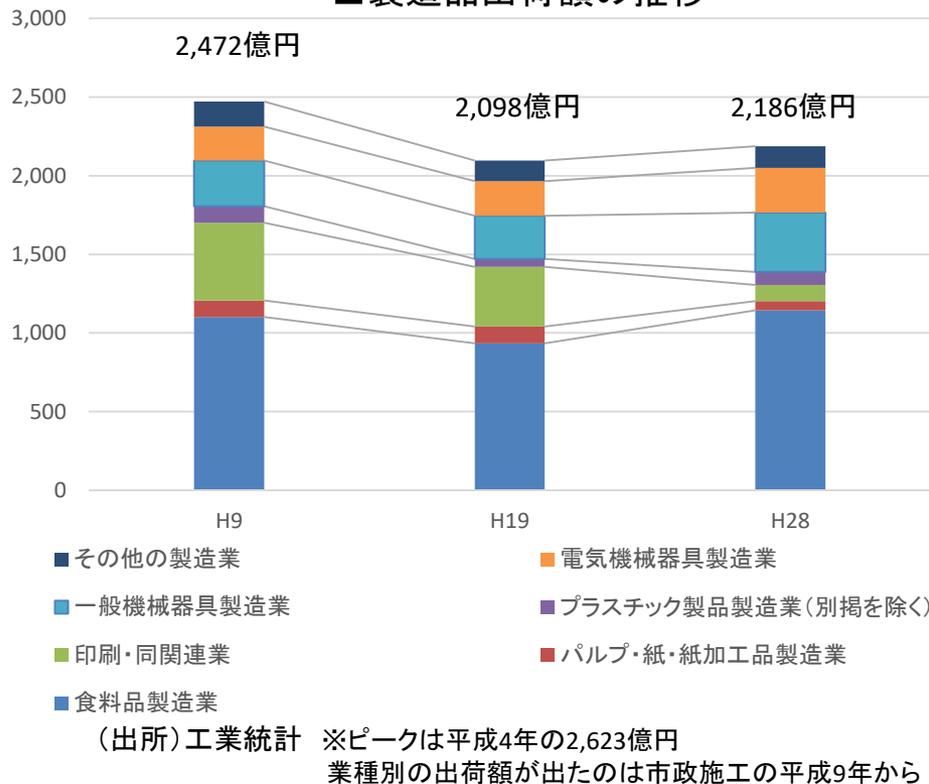
- 現状**
- 人口・世帯数は昭和60年以降増加傾向。
  - 本市においても少子高齢化の流れ。

➡ 地域の活力向上のため、少子高齢化へのさらなる対応が必要。

## 2.2 古賀市の産業

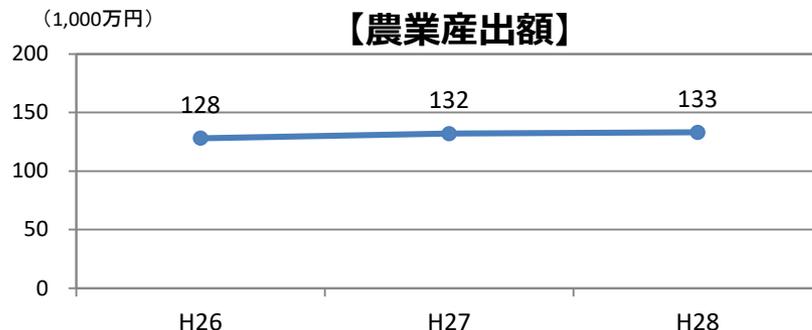
### (1) 工業・農業

■ 製造品出荷額の推移

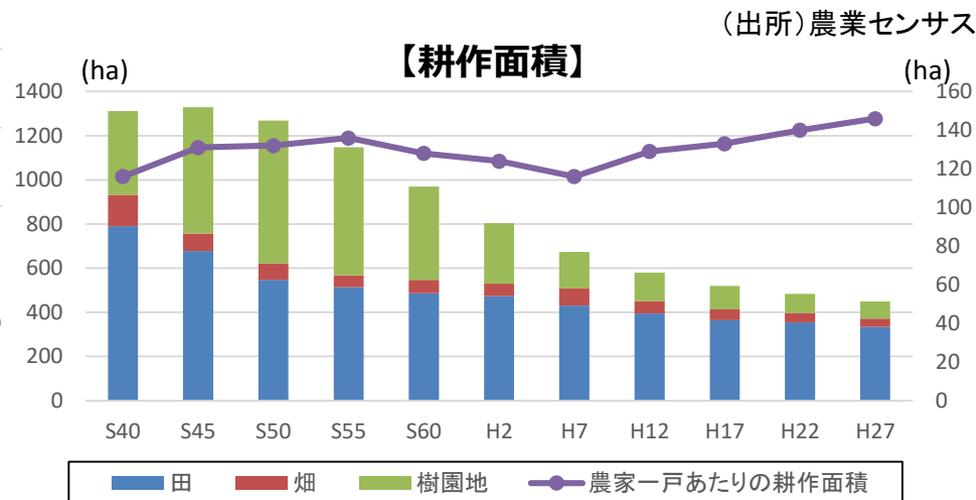


■ 農業

【農業産出額】



【耕作面積】



現  
状

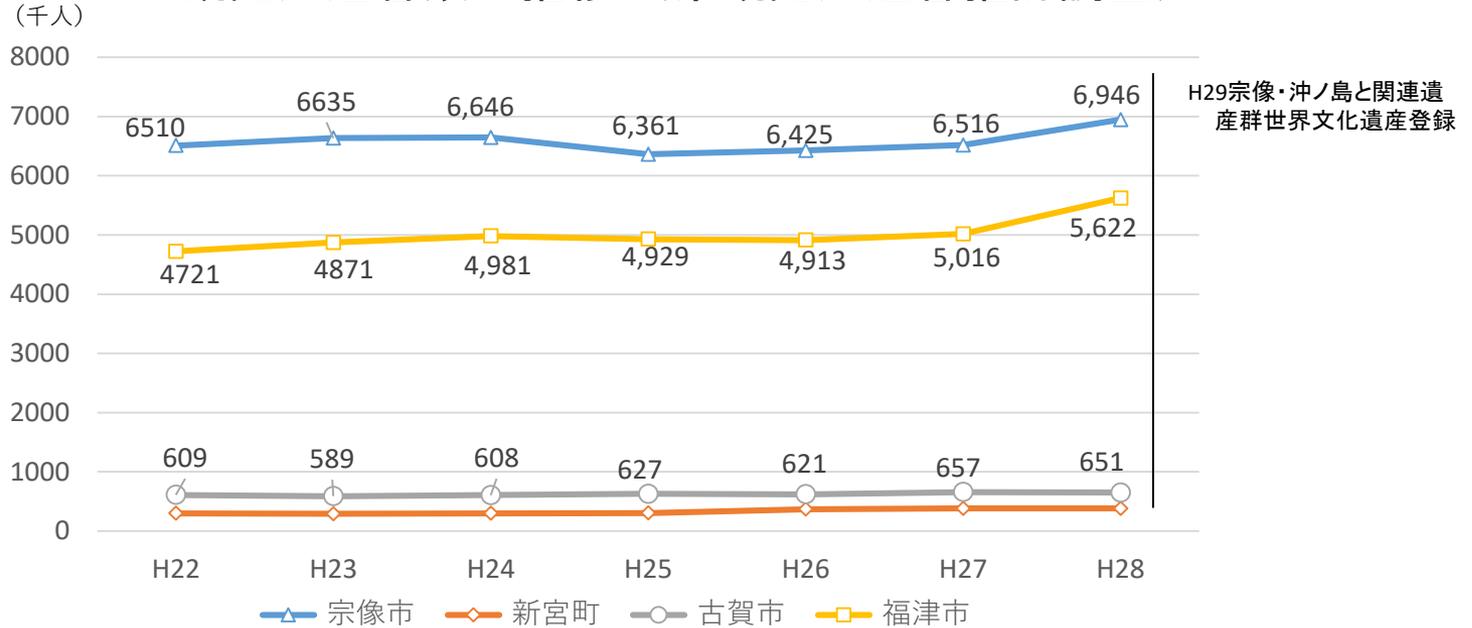
- 本市の食料品製造の出荷額は福岡県内第2位を誇っているが、全体の出荷額はピーク時に及ばない。
- 本市の農業算出額は約13億円で推移。全体の耕作面積は年々減少傾向にあるが、近年、農家一戸当たりの耕作面積は増加している。

古賀市の強みである食料品製造業を活かした産業振興が必要

## 2.2 古賀市の産業

### (2) 観光①

■ 観光入込客数の推移 (県観光入込客推計調査)



(出所)福岡県観光入込客推計調査

※対象:観光地点(日常的な利用が主のものを除く)・祭事・イベント

古賀市の対象:薬王寺温泉、コスモス広場、古賀ゴルフ・クラブ、秋山園芸、なの花まつり、古賀モノづくり博「食の祭典」、まつり古賀  
 (126,033人)、(396,987人)、(30,857人)、(11,250人)、(6,600人)、(35,000人)、(44,000人)

道の駅宗像:1,729,906人

### 現状

古賀市には周辺地域と比較して、大きな集客力を有する観光施設がない。

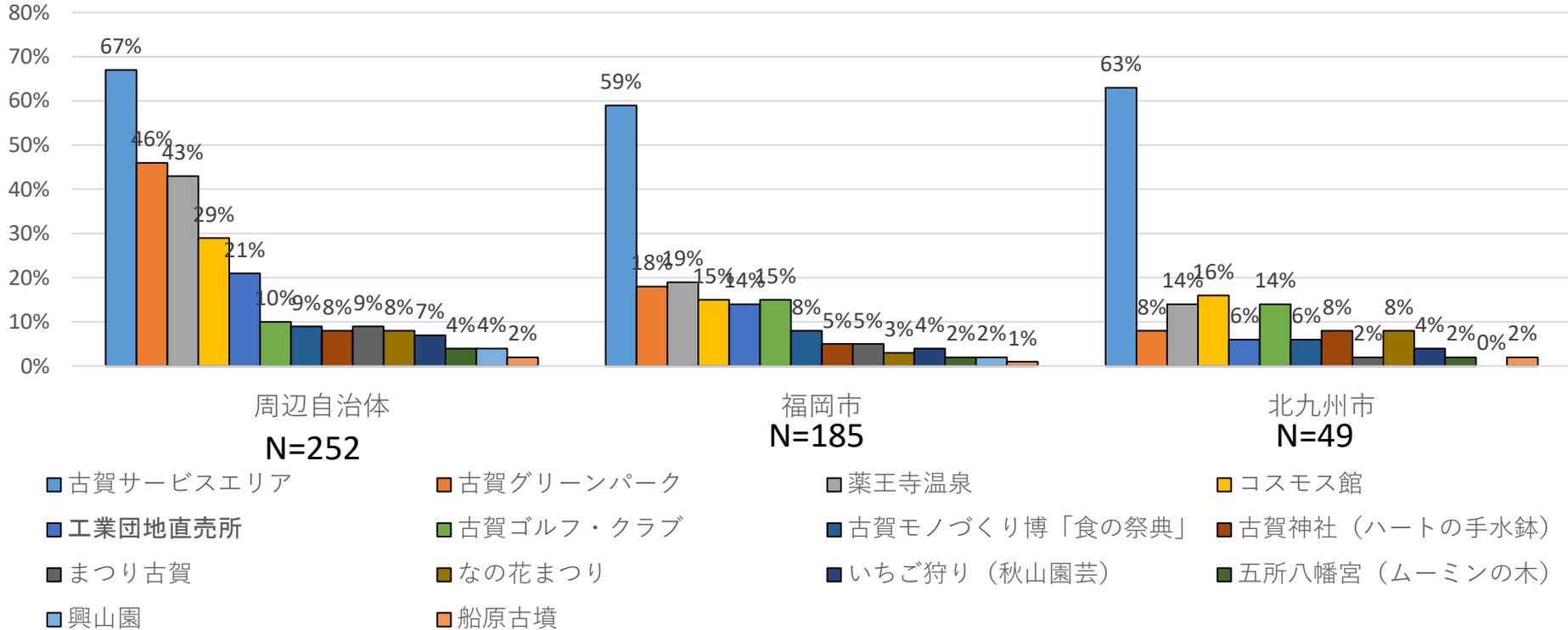


市内の幹線道路沿いに魅力的で集客力を有する観光目的地が必要

## 2.2 古賀市の産業

### (2) 観光②

#### ■ 古賀市で訪れたことのある場所・イベントについて



※(出所)平成30年度 古賀市道の駅基本計画策定業務 WEBアンケートより(古賀市外の住民向け)

### 現状

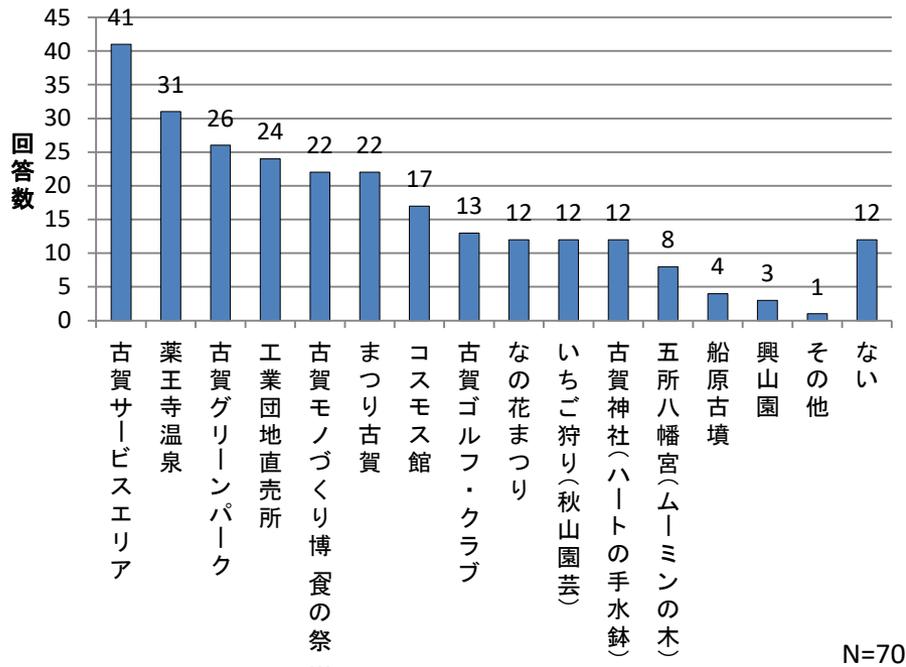
- 古賀市で訪れたことのある場所・イベントは古賀サービスエリアのみ5割を超えている
- 特に薬王寺温泉、コスモス館、工業団地直売所等は福岡市、北九州市での認知度は低い

➡ 情報発信力の強化が必要

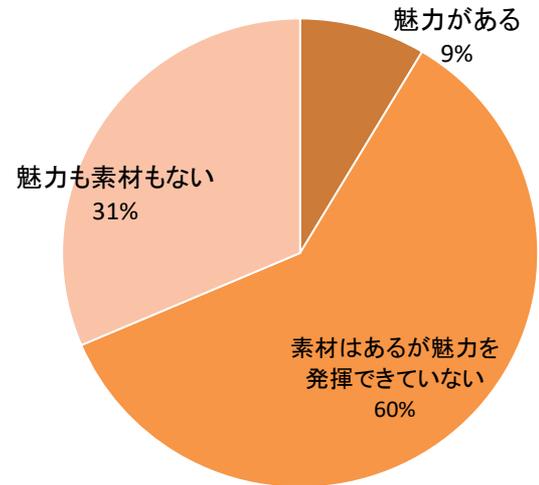
## 2.2 古賀市の産業

### (2) 観光③

#### ■ 市内居住者に聞いた古賀市の魅力



#### ■ 古賀市について観光や余暇を過ごす場所としてどう思うか



※(出所)平成30年度 古賀市道の駅基本計画策定業務 WEBアンケートより(古賀市外の住民向け)

現状

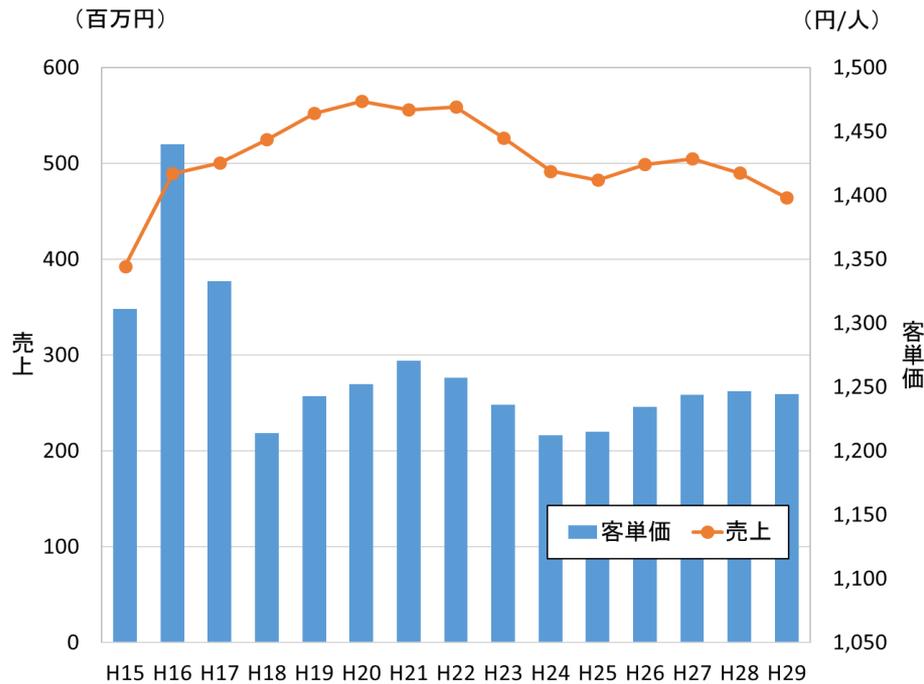
- 市内居住者に聞いた本市の魅力については、イベントを含め幅広い回答があった。
- 一方、魅力について、素材はあるが魅力を発揮できていないとの回答が60%ある。

➡ 魅力発信の強化が必要

## 2.3 古賀市の物産施設・直売所の状況

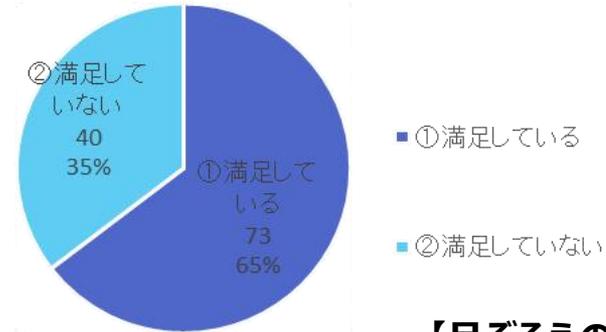
### (1) コスモス広場

#### ■コスモス広場の売上と客単価



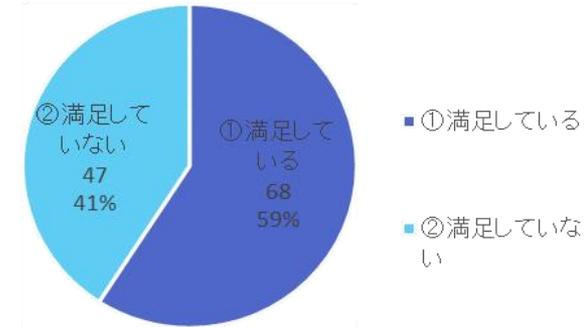
#### ■品ぞろえの満足度

【品ぞろえの満足度/平日】



【品ぞろえの満足度/休日】

N=113



N=115

現  
状

- コスモス広場の売上額は、約5億円で推移。客単価は1,200円~1,300円で横ばい。
- 品揃えについて約4割が満足していないと回答。

➡ 品揃えを強化し、客単価の増加、売り上げの確保を図る必要がある

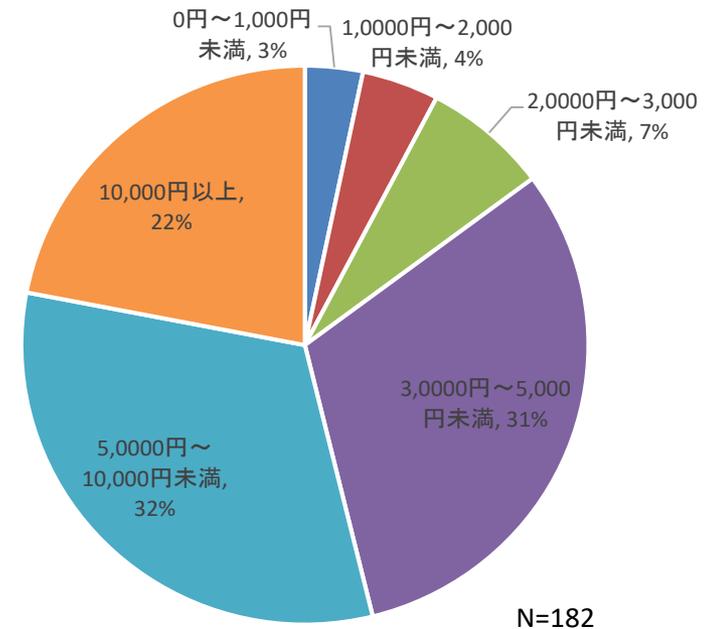
## 2.3 古賀市の物産施設・直売所の状況

### (2) 工業団地直売所の状況①

#### ■ 古賀市工業団地直売所マップ



#### ■ 購入予算



**現状**

- 特売イベントの来訪者は福岡市が最も多く、宗像市、北九州市等、周辺自治体からも広く集客。
- 購入予算は「3,000円～10,000円」との回答が多く、比較的高額。

➡ 広域から幅広い集客と高額消費を呼び込むことができている。

## 2.3 古賀市の物産施設・直売所の状況

### (2) 工業団地直売所の状況② (工業団地企業へのヒアリング結果)

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 道の駅への<br>出品の可能性                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅への商品供給は可能である。</li> <li>・距離が近いので、できたての商品が提供できる。</li> <li>・道の駅は、焼きたてを食べられるような場所にしたい。</li> <li>・道の駅オリジナル商品の開発も取り組みたい。</li> <li>・古賀市の特産品を活かした商品の開発をしたいと考えている。</li> <li>・工業団地内の企業で、古賀市のオリジナル商品(コラボ商品)を開発できれば非常におもしろいと思う。</li> <li>・ふるさと納税のギフトを、道の駅に置くことは可能である。</li> </ul> |
| 道の駅出店の可能性                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・他の工場と共同で、直売所を新たに作る考えもある。</li> <li>・直販店を増やしていきたい考えもあり、道の駅に直販店を出すことも考えられる。</li> <li>・テストマーケティングのように、開発したものを道の駅で販売し、好評のものを全国で販売するなどができればよい。</li> <li>・道の駅で焼き立てパンを提供するための指導および材料の提供を実施している(全国では20数箇所)。</li> </ul>   |
| 道の駅の施設と連携した<br>サービス提供の可能性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各工場で人手不足が問題となるため、道の駅と連携するには人材確保が必要である。</li> <li>・イベント、出品、商品開発など、幅広く協力可能である。</li> <li>・共同開発に関しては、ロットが問題になるが、相談することは可能である。</li> </ul>   |
| 来訪者への共同キャンペーンや<br>情報提供 などでの連携可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場見学は、可能である。</li> <li>・食育講座など、講師として協力することが可能である。</li> <li>・子供向け、シニア向けの食育イベントなども行っている。</li> <li>・食育活動を行っており、道の駅でもイベント的に食育体験を実施することも可能である。</li> </ul>   |
| その他                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅でのイベントを増やして、古賀が発展して欲しい。</li> <li>・道の駅事業と併せて、古賀市の商店街活性化もできればと思っている。</li> <li>・食品工業団地全体で協議していく必要がある</li> </ul>   |
| (参考)既存の直売所の課題                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特売日は渋滞になることがあり、運送業者からクレームも出ているため、対策が必要である。</li> <li>・夏場の衛生管理、温度管理が課題である。</li> </ul>   |

## 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

### （1）調査の実施概要

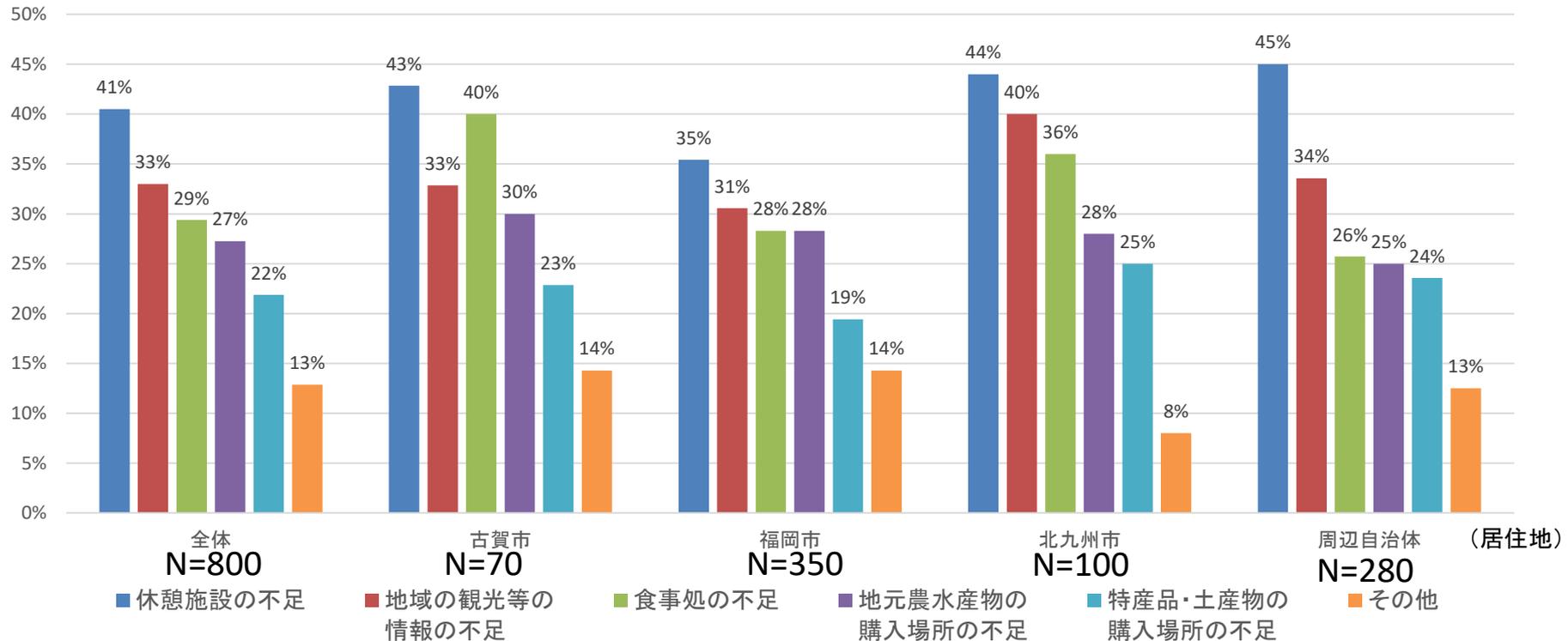
表 3-4 WEB アンケート調査の実施概要

|       |   |
|-------|---|
| 調査対象  | 古賀市内、周辺市町村（福岡市、北九州市、新宮町、久山町、福津市、宗像市）居住者のうち、以下の条件に該当する方。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 日常的に外出している（週に1回以上）</li> <li>➢ 免許保有している</li> <li>➢ 自家用車を保有（または利用しやすい環境にある）している</li> </ul>   |
| 実施方法  | WEB上で設問に回答可能なアンケートフォームを構築し、条件に該当したモニターに対して、本調査を実施   |
| 実施時期  | 9月19日（水）～25日（火）   |
| サンプル数 | 全800サンプル<br>（古賀市 70 / 福岡市 350 / 北九州市 100<br>周辺自治体（新宮町、久山町、福津市、宗像市） 280）<br>※上記の居住区ごとに、20～30歳代/40～50歳代/60歳代～の年齢区分、男女比が、極力、均等になるように取得   |
| 質問項目  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆道の駅の利用状況<br/>周辺の道の駅の利用経験、利用目的、頻度、当該地域のドライブ時の課題</li> <li>◆物産直売所の利用状況<br/>直売所の利用経験、購入する品目、金額</li> <li>◆古賀市について<br/>※市外居住者のみ<br/>アクセス状況、来訪経験・目的、来訪施設・イベント、認知度<br/>※市内居住者のみ<br/>魅力ある場所・イベント、古賀市の魅力</li> <li>◆古賀市に道の駅を整備する場合について<br/>求める機能、施設イメージ、整備された場合の利用意向</li> <li>◆属性<br/>年齢、性別、居住地、職業、世帯構成、免許保有、自家用車の有無、外出頻度</li> </ul> |

## 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

### （2）道の駅に関連した調査①

#### ■ 福岡市～北九州市間のエリアをドライブする際の課題

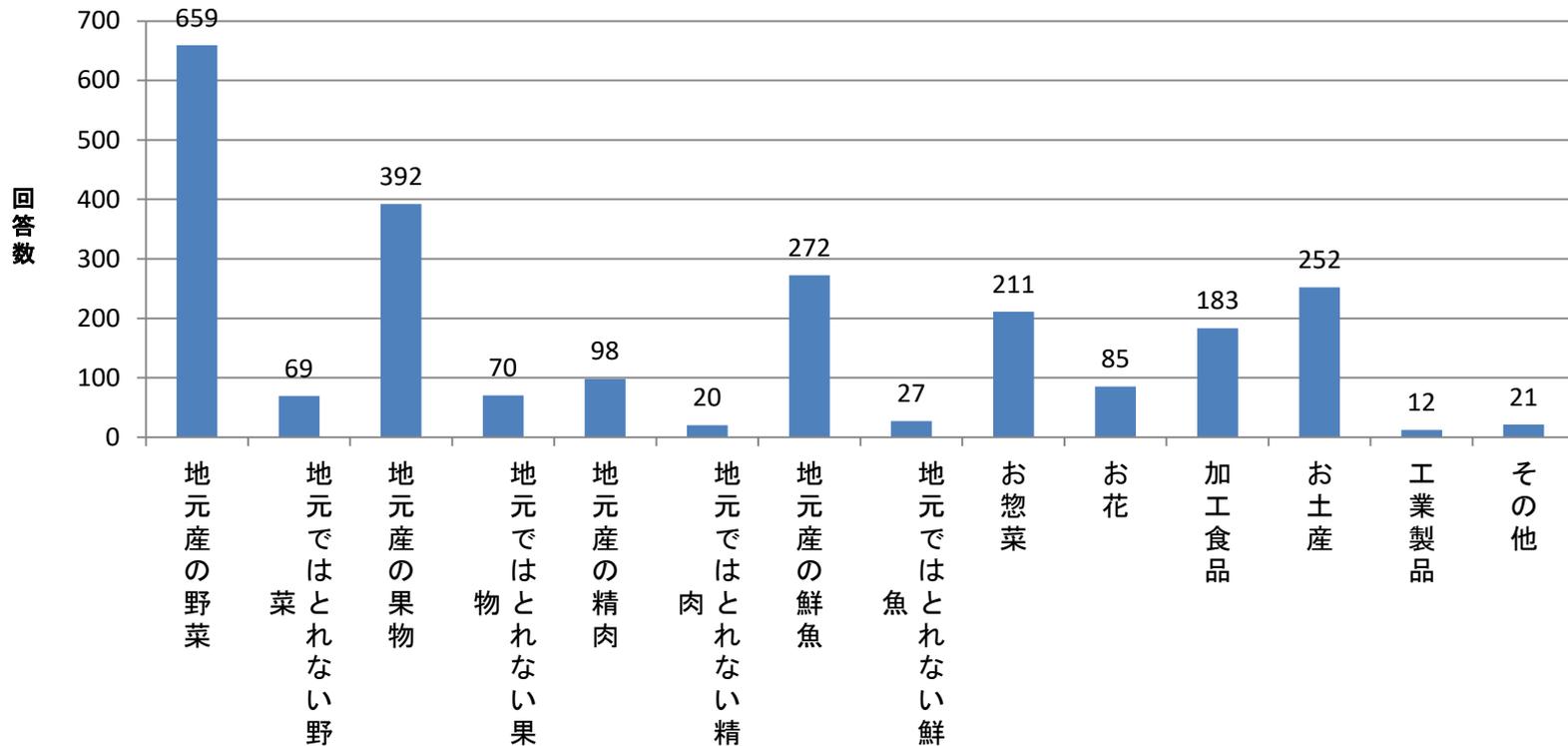


- 全体では、「休憩所の不足」、「地域の観光等の情報の不足」、「食事処の不足」の順に回答が多い。
- 古賀市の居住者の回答では、同様の傾向にあるが、「食事処の不足」が全体よりも多い。

## 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

### （2）道の駅に関連した調査②

#### ■ 直売所をよく購入されるものについて

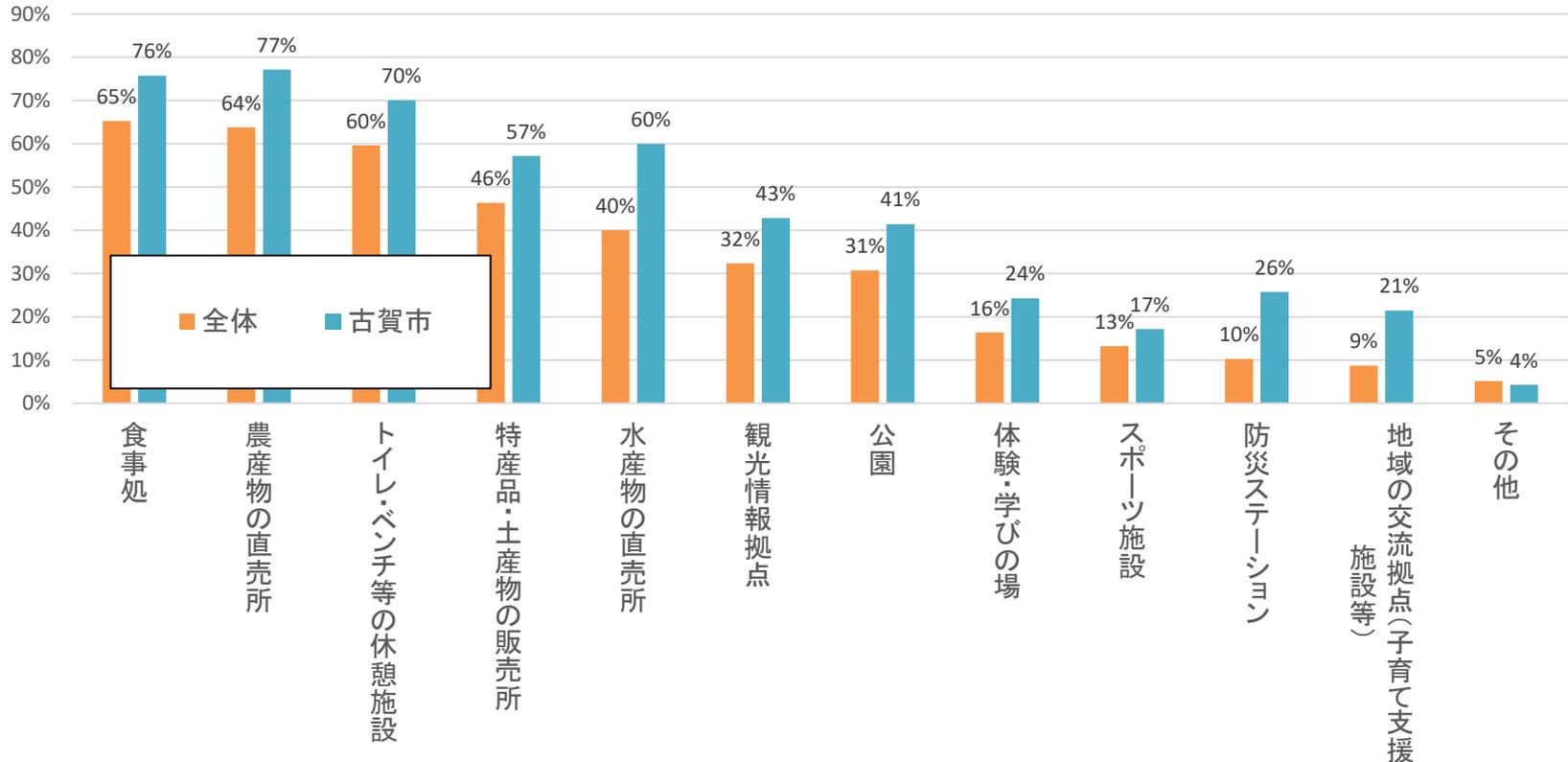


- 全体では、「地元産の野菜」、「地元産の果物」、「地元産の鮮魚」の順に回答が多くなっており、産直の新鮮な食材を購入していることがうかがわれる。
- 「お土産」、「お惣菜」、「加工食品」も一定量のニーズがある。

## 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

### （3）古賀市に道の駅を整備する場合のニーズ①

■ 古賀市内に道の駅を整備する場合に求める機能

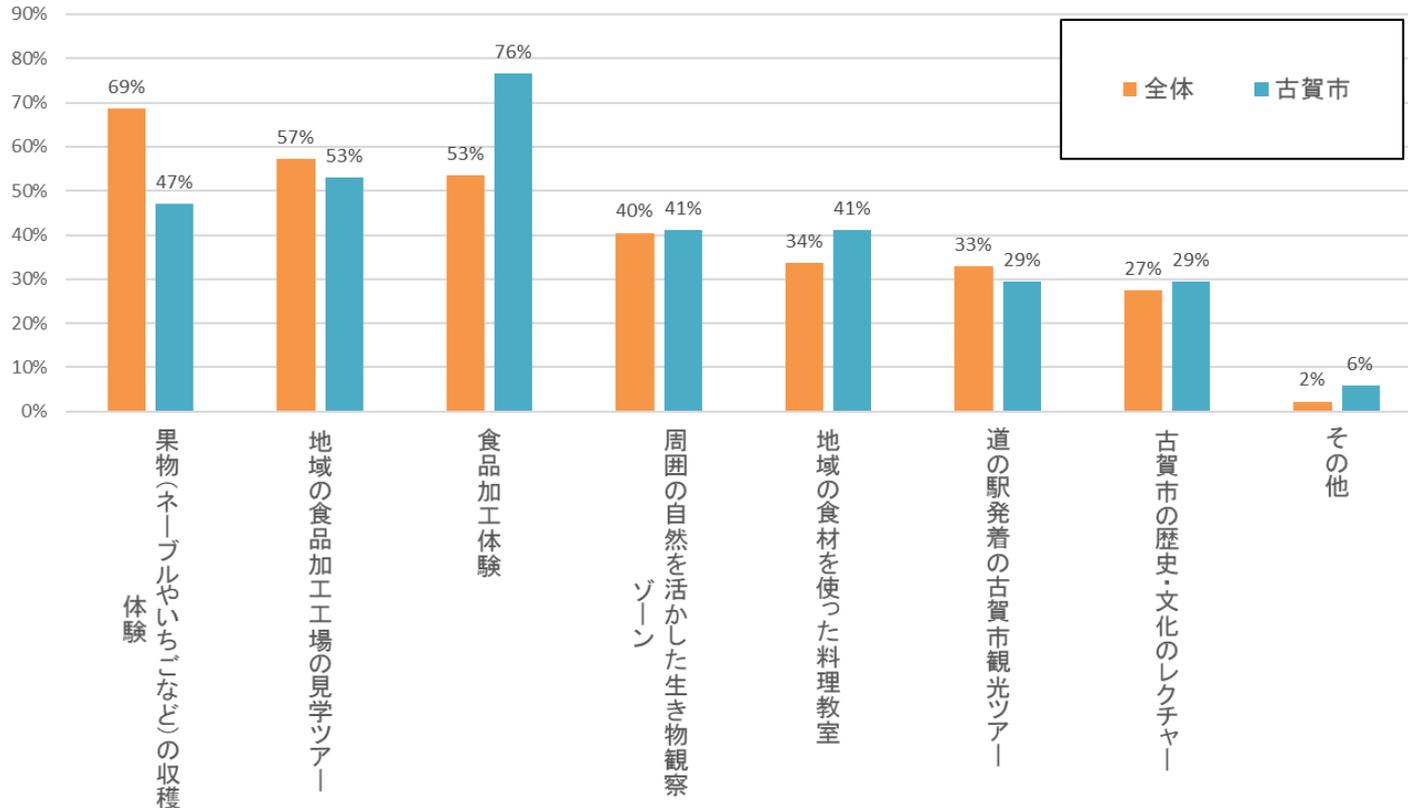


- 全体では、「食事処」、「農産物の直売所」、「トイレ・ベンチ等の休憩施設」の順に回答が多くなっている。
- 古賀市居住者においても同様の傾向にあるが、すべての項目において全体よりも多くのニーズがある。

2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

（3）古賀市に道の駅を整備する場合のニーズ②

■ 古賀市内に道の駅を整備する場合、どのような体験・学びの場があるとよいと思うか

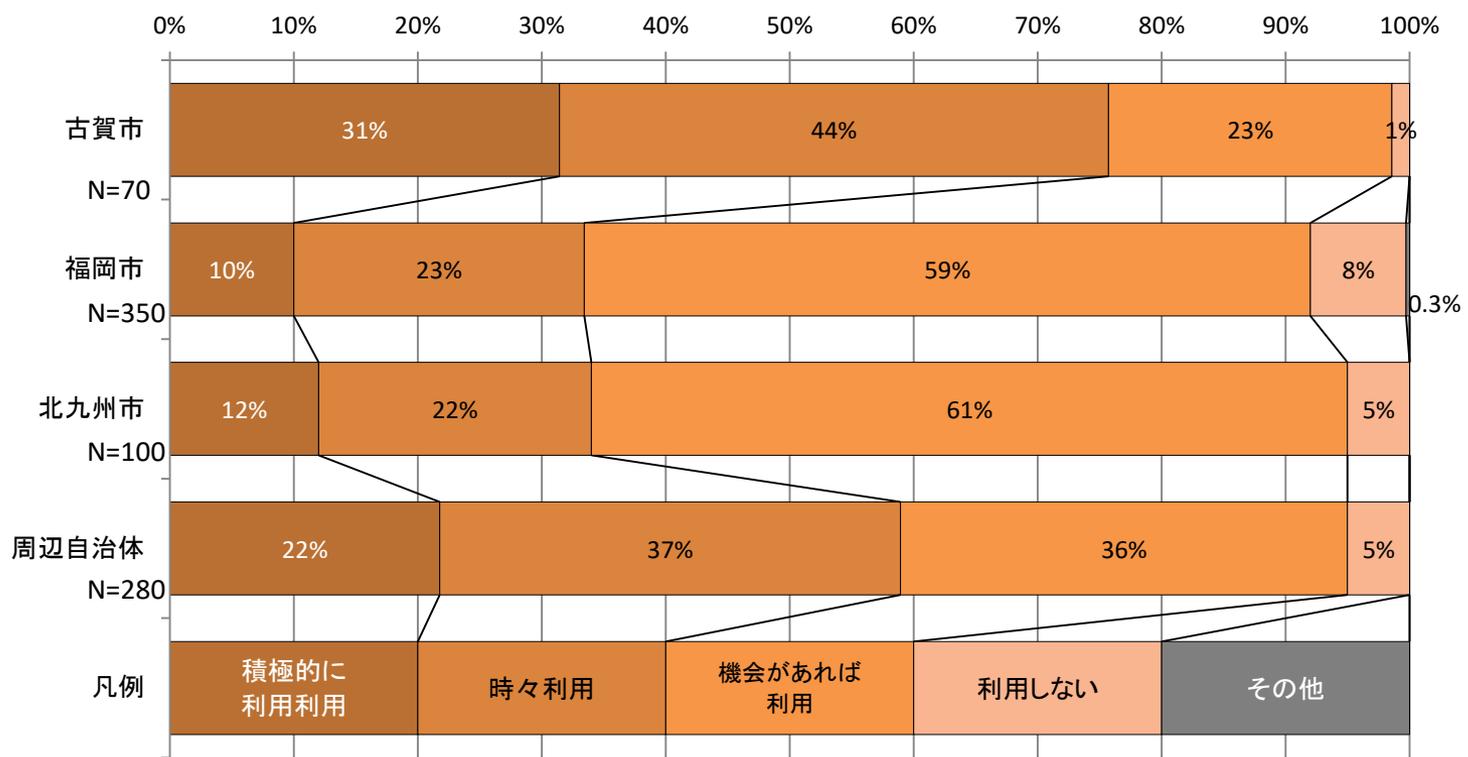


- 全体では、「果物の収穫体験」、「食品加工工場の見学ツアー」、「食品加工体験」の順に回答が多くなっている。
- 古賀市居住者では、「食品加工体験」が76%と一番多くなっており、体験のニーズは市内と市外で異なっている。

2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

(3) 古賀市に道の駅を整備する場合のニーズ③

■ 古賀市内に道の駅が整備された場合、利用すると思いますか。



• 古賀市居住者では、道の駅を整備した場合、「利用すると思う（積極的、時々合計）」が75%、周辺自治体は59%、福岡市・北九州市では約35%程度

### 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

#### （3）古賀市に道の駅を整備する場合のニーズ④

《「積極的に利用する・時々利用すると思う」と回答された理由①》

##### アクセス性がよい

- ・博多から行くのには丁度いい距離だから。
- ・近くに道の駅がないため、宗像市に車で行っているが、古賀市にあれば助かる。
- ・隣の市に住んでおり、古賀までは行きやすいが、あまり滞在する施設がない。

##### 子どもの遊び場・休憩所として利用したい

- ・公園や田植えなどの体験教室は子育てをする上で魅力的なので是非地元で欲しい。
- ・子供を連れて行って飽きない場所、同時に買い物ができるとうれしい。

##### 地元食材やご当地グルメを購入したい

- ・道の駅が好きだが、宗像まで行くのは遠く、地産地消の野菜を購入したいから。
- ・地場産の新鮮な農産物や特産品を購入したい。加工食品もお得に購入したい。
- ・子どもと遊べて地元のおいしい手作りのお弁当が安く買え、そこで食べられる。

### 2.4 マーケティング調査（アンケート調査を通じて）

#### （3）古賀市に道の駅を整備する場合のニーズ⑤

《「積極的に利用する・時々利用すると思う」と回答された理由②》

##### 食事処として利用したい

- ・古賀市は月に一度くらい行っているが食事処に困っている。
- ・道の駅はとても楽しい施設。お客様をもてなす時の食事に使いたい。

##### 古賀市のPR

- ・古賀市民として、古賀を魅力的にしたい、全国に広めたい。
- ・もっと目玉になる施設があればと考えているので、県内外に大いにアピールできる 道の駅の整備はすばらしいと思う。
- ・誇らしい古賀市になってほしいから、必ず利用します。 魅力ある道の駅を切望します。

##### 周辺に施設が不足している

- ・今はあまり古賀市で遊ぶという選択肢はないが、遊んだり果物狩りができたり、カフェがあったりなどするなら、一カ所で済むから、ぜひ行きたい。
- ・古賀市には気軽に立ち寄れる場所が少ないため。

## 3.1 整備候補地

- 整備候補地は、古賀市青柳の筑紫野古賀線沿線、古賀グリーンパークの向かいの用地  
 ⇒西側には南北軸の国道3号、国道495号が、北側には九州自動車道古賀ICがあり、福岡市、北九州市をはじめとした広域からのアクセス性も高い。  
 ⇒コスモス館を有する古賀グリーンパークが隣接しており、周辺には東側に薬王寺温泉、西側に古賀市工業団地(工場直売所)といった観光資源も立地している。  
 ⇒西側には青柳川が流れ、田園風景がひろがっている。

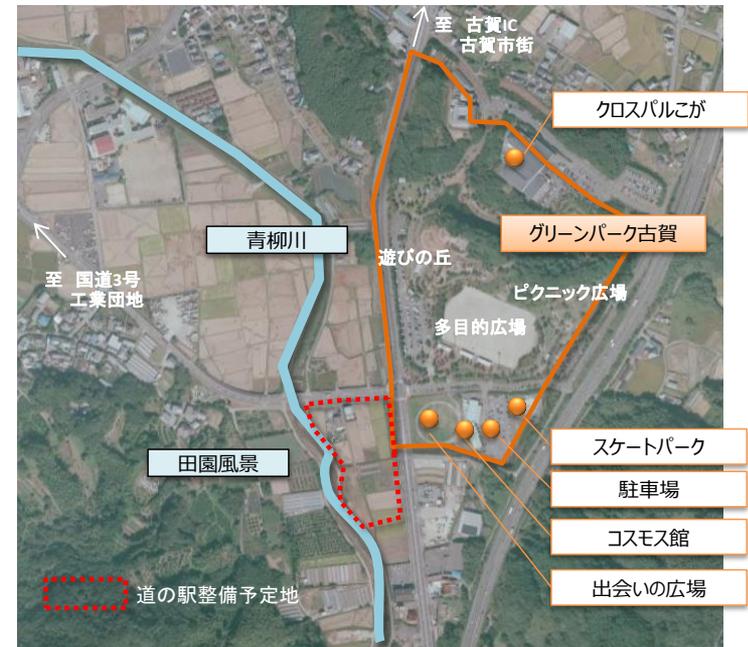
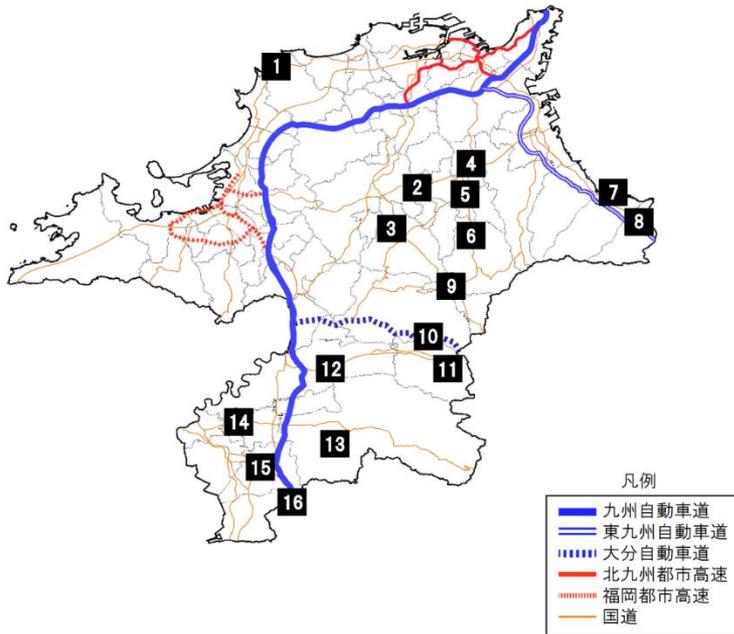


図 道の駅の整備予定地周辺の施設立地

## 3.2 福岡県内の道の駅の立地状況

- 福岡県内の道の駅は全部で16カ所ある。久留米市や宗像市以外は人口が10万人以下の道の駅である。また、福岡都市圏での立地は宗像市のみである。

候補地は福岡都市圏から一番近い道の駅となり、クルーズやMICE等、限られた時間での観光となる場合に、時間をかけず日本の地場のものを体験できる施設として優位性が高い。



|    |         |  |
|----|---------|--|
| 1  | むなかた    | 情報端末 特産販売所 レストラン 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス   |
| 2  | いとだ     | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス EV充電器 ベビーシート オストメイト用設備                                 |
| 3  | うすい     | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーベッド 特産物加工場  |
| 4  | 香春      | 情報端末 特産販売所 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス 特産品加工場 防災設備(防災倉庫、非常用発電設備、給水タンク)                                 |
| 5  | おおとう桜街道 | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート 温泉 防災設備(防災倉庫、非常用トイレ、太陽光発電)                      |
| 6  | 歓遊舎ひこさん | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーベッド 歩行浴プール 子供広場 交流館 特産物加工場                          |
| 7  | 豊前おこしかけ | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス EV充電器 ベビーシート 防災設備(防災倉庫、非常用発電設備)                        |
| 8  | しんよしとみ  | 情報端末 特産販売所 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート 遺跡 劇場舞台 特産物加工場 体験工房 フードテラス 多目的広場 防災設備(広域 避難所)            |
| 9  | 小石原     | 情報端末 特産販売所 レストラン 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート 多目的広場 オストメイト用設備                                    |
| 10 | 原鶴      | 情報端末 特産販売所 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート オストメイト用設備 防災設備(防災倉庫、非常用トイレ、太陽光発電)                     |
| 11 | うきは     | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート 展望台 博物館 交流館 防災設備(防災倉庫、非常用発電設備、非常用トイレ)           |
| 12 | くるめ     | 情報端末 特産販売所 レストラン 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス EV充電器 交流研修室 防災設備(防災倉庫、非常用発電設備、非常用トイレ)                     |
| 13 | たちばな    | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーベッド 劇場 舞台 交流館 休憩施設 軽食コーナー 防災設備(防災倉庫、非常用発電設備、非常用トイレ) |
| 14 | おおき     | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス EV充電器 ベビーシート 防災設備(防災倉庫、非常用トイレ)                         |
| 15 | みやま     | 情報端末 特産販売所 レストラン 公園 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス EV充電器 ベビーシート オストメイト用設備 体験農園 防災設備(防災倉庫、非常用トイレ、太陽光発電)    |
| 16 | おおむた    | 情報端末 特産販売所 レストラン 障害者用トイレ 障害者専用駐車マス ベビーシート 体験工房 オストメイト用設備 防災設備(防災倉庫、非常用トイレ、太陽光発電)             |

### 《道の駅の効果》

#### ・道の駅おおとう桜街道:

2010年の開業以降、町への寄付金が5億円を超え2019年から保育園・幼稚園の無償化を実現

4.1 エリア全体の整備コンセプト・整備方針

《エリア全体の整備コンセプト》

# KOGA BASE

～ 古賀 “らしさ” を、知って・見つけて・楽しむ基地 ～

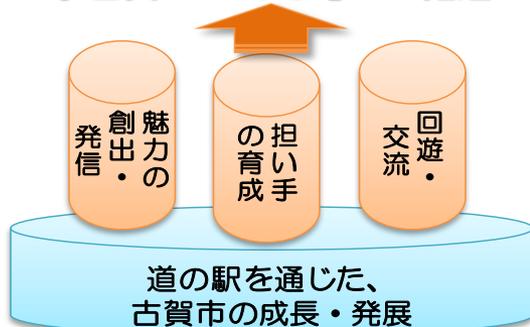
《整備方針》

「ものづくりのまち」、「食のまち」としての古賀の強みを活かし、  
 周辺環境や集客力のある市内施設と連携した、古賀ならではの魅力の発信と創出の場

- ❖ 周囲の豊かな自然環境、隣接するグリーンパークの多様な機能をフル活用し、道の駅を含むエリア全体で総合的に“古賀を満喫する拠点”を整備
- ❖ 主に市民を対象とした“日常”と、インバウンドも含めた市外の人にも幅広く対応する“非日常”の機能の両立
- ❖ 福岡市をはじめとした大都市圏のファミリー層を中心に、目的地として選ばれる道の駅の実現

- 道の駅の果たす役割イメージ -

『古賀に いぼる』※の推進



\* 道の駅のターゲット\* (● ; メインターゲット、□ ; 新たなターゲット)

- 市内居住者
- 周辺自治体の居住者
- 福岡市、北九州市の居住者 (現直売所利用者)
- 古賀IC、国道3号、国道495号、  
 県道筑紫野古賀線を利用する観光客
- 博多港を中心としたクルーズ客を含めた  
 外国人観光客

※古賀の豊かな自然と魅力的な資源に触れ、古賀の魅力を感じることで、古賀にいぼってしまう（はまってしまう）こと。地域の認知度向上、地域イメージの明確化により、地域活性化、観光誘客、定住促進等を図るための地域ブランディングのコンセプト案

4.2 道の駅の役割・導入機能

# KOGA BASE

～ 古賀 “らしさ” を、知って・見つけて・楽しむ基地 ～

## 《道の駅の役割・導入機能》

| 役割                       | 導入機能（案）   |  |
|--------------------------|---|--|
|                          | 日常 <市民向け>   | 非日常 <市外向け>   |
| ① 古賀製品の魅力を創出・発信する拠点      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●農産物直売・物産販売（農作物、水産物）</li> <li>●日用品販売</li> <li>●移動販売の拠点</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●農産物直売・物産販売（農作物、水産物）</li> <li>●工場直売所の出張所</li> </ul>   |
| ② 食や体験プログラムの魅力を創出・発信する拠点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●レストラン</li> <li>●軽食加工（テイクアウト）</li> <li>●親水ひろば</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>●農家風レストラン、里山カフェ</li> <li>●BBQ広場（その場で味わう）</li> <li>●親水ひろば</li> </ul>   |
| ③ 市内の回遊・交流を促進する拠点        | <ul style="list-style-type: none"> <li>●コガバスの乗降、待合</li> <li>●子育て支援施設（遊び場、サロン、教室）</li> <li>●公園、遊具</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●観光案内所</li> <li>●体験施設（加工体験等）</li> <li>●市内見学ツアー発着地（工場見学、観光周遊）</li> <li>●バス観光ツアーの拠点（大型食事処、休憩所）</li> <li>●移住・定住・ふるさと納税の情報発信</li> </ul> |
| ④ 防災拠点                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●非常時の防災（避難所、広域支援拠点、生活支援等の拠点）</li> </ul>                              |  |

①②は、道の駅が中心となって担う機能、  
 ③④は、道の駅以外の周辺施設との連携により発揮される機能を含む（想定）

# 第4章 整備コンセプト・導入機能

## 4.2 道の駅の役割・導入機能

### 《道の駅の施設テーマ》

#### フードホールこが

古賀産の新鮮食材や食品加工工場直送のオリジナル商品等を“買い”、豊かな自然に触れながら“食べ”、加工体験等の“食育”の場も提供する、古賀の“食”の魅力・資源をフル活用した複合施設

### 《導入機能、利用イメージ》

#### \* 道の駅が中心となって担う機能

#### ① 古賀産品の魅力を創出・発信する拠点

##### ○ 農産物直売・物産販売

- 直売コーナー
  - ・現在のコスモス広場の直売所機能の拡充
- 鮮魚コーナー
  - ・鮮魚も含めた水産物の拡充
- 工場製品直売コーナー
  - ・工業団地直売所の出張店舗（対面販売、出来立て商品）
  - ・道の駅オリジナル商品等の販売（限定販売、コラボ、テスト商品）
- デリ・惣菜コーナー
  - ・地元食材を使ったお惣菜、おふくろの味（地元の婦人会など）
  - ・ご当地グルメ（焼き立てパンなど）
- ワゴン販売コーナー
  - ・話題のスイーツ、工場製品のワゴン販売



工場直売やオリジナル商品の販売



できたて商品の販売



工場製品地直売コーナー



対面販売



デリ・惣菜の販売

#### ② 食や体験プログラムの魅力を創出・発信する拠点

##### ○ レストラン

- ・産直食材を活用したご当地メニューの提供
- ・青柳川や隣接地の風景を眺める里山カフェ

##### ○ 軽食加工（テイクアウト）

##### ○ 親水ひろば

- BBQ広場
  - ・青柳川や田園風景を眺めるBBQ広場
  - ・物産施設で購入した食材の料理も可能
- 子供の遊び場
  - ・じゃぶじゃぶ池、遊具など

##### ○ 24時間利用可能なトイレ、自動販売機等（道の駅の基本機能）



自然食バイキング



里山カフェ



キッチンカー



BBQ広場



川遊び場・じゃぶじゃぶ池

## 4.2 道の駅の役割・導入機能

### 《道の駅の施設テーマ》

#### フードホールこが

古賀産の新鮮食材や食品加工工場直送のオリジナル商品等を“買い”、豊かな自然に触れながら“食べ”、加工体験等の“食育”の場も提供する、古賀の“食”の魅力・資源をフル活用した複合施設

### 《導入機能、利用イメージ》

※道の駅以外の周辺施設との連携により発揮される機能を含む（想定）

#### ③市内の回遊・交流を促進する拠点

##### ○観光案内所

- ・観光情報発信の端末

##### ○各種体験教室（食育施設）

- ・食品加工体験
- ・ご当地メニューの料理教室など

##### ○市内ツアーの拠点

- ・工場見学ツアー、果物狩りツアー、農業体験ツアー等の発着地



食品加工工業の見学ツアー



農業体験



食品加工体験



食育教室



料理教室

#### ④防災拠点（可能性）

##### ○平時の防災教育（将来的な可能性）

- ・パネル展示や情報発信モニターでの啓発
- ・防災訓練の実施

##### ○発災直後の避難施設（将来的な可能性）

- ・道の駅や駐車場を一時避難スペースとして活用
- ・かまどやトイレに転用可能なベンチの設置

##### ○発災時の復旧拠点

- ・広域支援拠点としての活用
- ・道の駅や駐車場への仮設施設の建設など



情報提供モニター



防災かまど

## 5.1 年間利用者数の想定

### 《年間利用者数の想定》

【算出式】年間利用者数(人) = (a)前面道路交通量 × (b)立寄率 × (c)営業日数

(a)前面道路交通量:

国土交通省「平成27年度全国道路・街路交通情報調査」を活用

(b)立寄率:

NEXCO設計要領におけるPA基準の値

(c)営業日数:

350日(定休日15日)

| 平日                | 県道35号 筑紫野古賀線 |       | 備考   |
|-------------------|--------------|-------|--|
|                   | 小型車          | 大型車   |  |
| 前面道路交通量(台/12h)    | 18,769       |       | 平成27年度全国道路・街路交通情報調査                                      |
| 車種別前面道路交通量(台/12h) | 16,160       | 2,609 | 平成27年度全国道路・街路交通情報調査<br>平成17年度全国道路・街路交通情報調査               |
| 営業時間内の交通量(台/9h)   | 12,121       | 1,957 | 営業時間を9:00~18:00(9時間)と想定                                  |
| 対象区間延長(Km)        | 25           |       | 沿線(国道50号沿い)近傍に道の駅がないことから、NEXCO設計要領(H17.10)の定める最大値25kmを設定 |
| 立寄率               | 0.167        | 0.208 | 立寄率(NEXCO休憩施設設計要領(H17.10)) ÷ PA平均間隔(15km) × 対象区間延長(25km) |
| 立寄台数(台/日)         | 2,020        | 408   | 営業時間内交通量 × 立寄率   |
| 車種別乗車人数(人/台)      | 1.30         | 1.31  | 平成22年センサス「車種別平均輸送人数」<br>・小型車:1.30、普通貨物:1.31              |
| 立寄人数              | 2,626        | 534   |  |
| 立寄人数計(人/日)        | 3,160        |       |  |

⇒

3,160人 × 246日 + 3,160 × 104日

= 1,106,000人

年間利用者としては約110万人を見込むことが可能である

(ポテンシャル)

| 休日              | 県道35号 筑紫野古賀線 |       | 備考   |
|-----------------|--------------|-------|--|
|                 | 小型車          | 大型車   |  |
| 前面道路交通量(台/12h)  | 16,160       | 2,609 | 休日 = 平成27年度交通量調査 × 平成17年センサス「休日平日12時間交通量比」<br>・平日 × 1.00 |
| 営業時間内の交通量(台/9h) | 12,121       | 1,957 | 営業時間を9:00~18:00(9時間)と想定                                  |
| 対象区間延長(Km)      | 25           |       | 沿線(国道50号沿い)近傍に道の駅がないことから、NEXCO設計要領(H17.10)の定める最大値25kmを設定 |
| 立寄率             | 0.167        | 0.208 | 立寄率(NEXCO休憩施設設計要領(H17.10)) ÷ PA平均間隔(15km) × 対象区間延長(25km) |
| 立寄台数(台/日)       | 2,020        | 408   | 営業時間内交通量 × 立寄率   |
| 車種別乗車人数(人/台)    | 1.30         | 1.31  | 平成22年センサス「車種別平均輸送人数」<br>・小型車:1.30、普通貨物:1.31              |
| 立寄人数            | 2,626        | 534   |  |
| 立寄人数計(人/日)      | 3,160        |       |  |

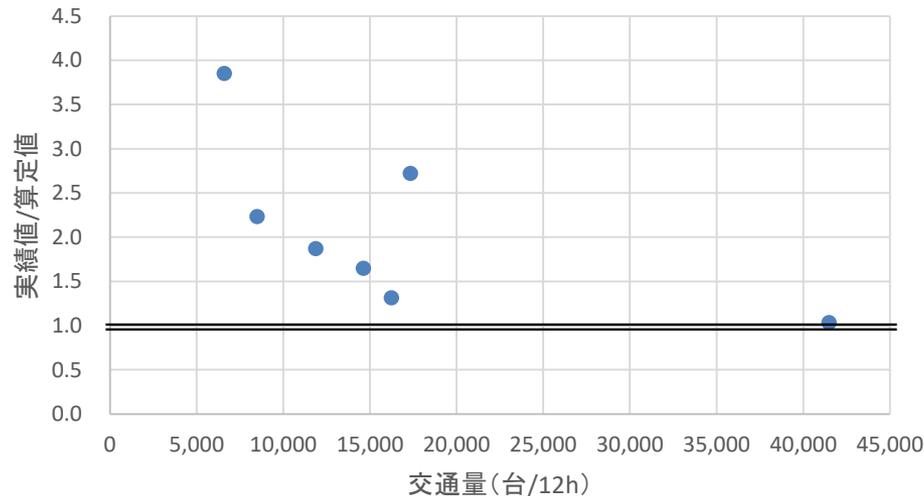
## 5.1 年間利用者数の想定

### 《参考：他事例の年間利用者数》

- 前面交通からの想定よりも多くの利用者がくる道の駅もある

| 名称       | 路線名          | 交通量<br>(台/12h) | 観光入込客<br>数 (万人) | 施設規模         |             | 年間利用者数 (万人) |     |     |
|----------|--------------|----------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|-----|-----|
|          |              |                |                 | 駐車台<br>数 (台) | 敷地面積<br>(㎡) | 算定値         | 実績値 | 比率  |
| 古賀       | 県道35号 筑紫野古賀線 | 18,769         | 65              | —            | —           | 111         |     |     |
| 伊東マリンタウン | 国道135号線      | 17,334         | 655             | 307          | 40,000      | 88          | 240 | 2.7 |
| どまんなかたぬま | 主要地方道佐野田沼線   | 14,630         | 862             | 498          | 24,000      | 79          | 130 | 1.6 |
| しもつけ     | 国道4号(新4号国道)  | 41,489         | 253             | 336          | 33,000      | 242         | 250 | 1.0 |
| むなかた     | 国道495号       | 6,592          | 694             | 164          | 14,000      | 44          | 170 | 3.9 |
| 七城メロンドーム | 国道325号       | 11,876         | 701             | 272          | 16,000      | 71          | 133 | 1.9 |
| 原鶴       | 国道386号       | 16,252         | 316             | 123          | 11,000      | 99          | 130 | 1.3 |
| うきは      | 国道210号       | 8,497          | 222             | 101          | 23,000      | 54          | 120 | 2.2 |

年間利用者数の比率(実測と算定)



## 5.2 年間収支の想定

### (1) 売上・営業利益

- コンセプトに基づき、収益施設を想定。
- 売上は年間利用者数と各施設の利用割合（その他（観光案内）を含むいずれかの施設のうち1施設を利用するものと仮定）、施設の客単価を基に想定。

⇒ 想定売上高は約10.6億円、営業利益は2,970万円

収益施設の想定

| 収益施設           | 商品・サービスのイメージ    |
|----------------|-----------------|
| ① 農産物直売        | 農水畜産物           |
| ② 物産販売         | 食品工業団地製品、加工品等   |
| ③ レストラン1       | 定食等             |
| ④ レストラン2       | もつ鍋ラーメン、そば、うどん等 |
| ⑤ 軽食加工(テイクアウト) | スイーツ工房、ソーセージ工房等 |
| ⑥ その他          | 観光案内、交通情報等      |

売上金額の想定

| 収益施設           | 利用割合(%) | 利用者数(人)   | 客単価(円) | 売上高(千円)   |
|----------------|---------|-----------|--------|-----------|
| ① 農産物直売        | 50.50%  | 556,000   | 1,200  | 667,200   |
| ② 物産販売         | 14.00%  | 154,000   | 1,200  | 184,800   |
| ③ レストラン1       | 6.10%   | 67,000    | 1,070  | 71,690    |
| ④ レストラン2       | 6.10%   | 67,000    | 1,070  | 71,690    |
| ⑤ 軽食加工(テイクアウト) | 12.20%  | 134,000   | 550    | 73,700    |
| ⑥ その他          | 11.10%  | 122,000   | 0      | 0         |
| 合計             | 100.00% | 1,100,000 | -      | 1,069,080 |

(算出条件)

・利用率は「全国「道の駅」のアンケート調査報告書」（法政大学地域研究センター）より

・客単価は「農産物直売」「物産販売」は、現在のコスモス館の値を利用

「レストラン」は、「外食に関する消費者意識と経営実態調査(平成25年日本政策金融公庫)」の「飲食(平日昼/食堂):1,070円」の値を引用

「軽食加工(テイクアウト)」は、「最新レジャー産業110業種モデルプラン集第2巻(総合ユニコム)」の「テイクアウト部門客単価:550円」を引用

## 5.3 施設規模

### (1) 検討途中の想定規模

- 道路休憩施設の中核をなす休憩機能及び情報発信機能等は、既往の設計要領に準拠し、地域振興施設は想定される売り上げを全額獲得できる最大規模の施設規模とし、業種別経営指標を参考にして設定  
 その他機能は、類似事例等を参考にして設定

⇒屋内面積 2,960㎡

| 導入機能・施設        |              | 売上目標<br>(億円) | 面積<br>(㎡)    | 備考(算出根拠等)  |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| 地場産品の魅力創出・発信機能 | 農産物直売        | 4.5          | 770          | ・業種別経営指標(日本政策金融公庫)より各項目の店舗面積当たりの売上高を参照   |
|                | 仕入品(魚、肉)     | 1.5          | 140          |  |
|                | 特産品販売        | 2.0          | 270          |  |
|                | ベーカリー        | 0.5          | 130          |  |
|                | <b>計</b>     | <b>8.5</b>   | <b>1,310</b> |  |
| 食・体験の魅力創出・発信機能 | レストラン        | 1.0          | 240          | ・業種別経営指標(日本政策金融公庫)より各項目の店舗面積当たりの売上高を参照   |
|                | 軽食加工(カフェ)    | 0.5          | 120          |  |
|                | 軽食加工(テイクアウト) | 2.0          | 190          |  |
|                | <b>計</b>     | <b>3.5</b>   | <b>550</b>   |  |
| 休憩機能           | トイレ          |              | 360          | ・設計要領第六集建築施設編 第1編休憩用建築施設(東日本高速道路(株)等、H28.8)による<br>・男性小10基、男性大8基、女性32基、身体障がい者2基<br>※キッズコーナー含む |
|                | <b>計</b>     |              | <b>360</b>   |  |
| 情報発信機能         | 情報提供施設       |              | 140          | ・設計要領第六集 建築施設編(東日本高速道路(株)、H28.10)による   |
|                | <b>計</b>     |              | <b>140</b>   |  |
| その他            | 運営事務室        |              | 50           | ・類似事例による<br>・設計要領第六集 建築施設編(東日本高速道路(株)、H28.10)による   |
|                | 付帯施設         |              | 550          |  |
|                | <b>計</b>     |              | <b>600</b>   |  |
| <b>総合計</b>     |              | <b>12.0</b>  | <b>2,960</b> |  |

## 5.3 施設規模

### (2) 古賀市の特性を踏まえた施設規模

- 道路休憩施設の中核をなす休憩機能及び情報発信機能等は、既往の設計要領に準拠し、その他機能は、類似事例等を参考にして設定  
 地域振興施設は、現状のコスモス広場における売場効率や食品工業団地製品など、古賀市の特性を踏まえて効率的な構成に施設全体を見直し。

⇒ 屋内面積 1,980㎡

| 導入機能・施設        |                  | 売上目標<br>(億円) | 面積<br>(㎡)    | 備考（算出根拠等）  |
|----------------|------------------|--------------|--------------|--|
| 地場産品の魅力創出・発信機能 | 農産物直売            | 4.5          | 580          | ・コスモス広場の面積を参考に設定   |
|                | 仕入品（魚、肉）         | 2.2          | 190          | ・コスモス広場の面積を参考に設定   |
|                | 特産品販売            | 1.9          | 180          | ・業種別経営指標（日本政策金融公庫）より各項目の店舗面積当たりの売上高を参照   |
|                | <b>計</b>         | <b>8.6</b>   | <b>950</b>   |  |
| 食・体験の魅力創出・発信機能 | レストラン            | 1.6          | 380          | ・業種別経営指標（日本政策金融公庫）より各項目の店舗面積当たりの売上高を参照<br>※カフェと軽食の一部の機能をレストランに集約                                 |
|                | 軽食加工<br>(テイクアウト) | 0.8          | 90           |  |
|                | <b>計</b>         | <b>2.4</b>   | <b>470</b>   |  |
| 休憩機能           | トイレ              |              | 340          | ・設計要領第六集建築施設編 第1編休憩用建築施設（東日本高速道路㈱等、H28.8）及び類似事例による<br>・男性小10基、男性大8基、女性32基、身体障がい者2基<br>※キッズコーナー含む |
|                | <b>計</b>         |              | <b>340</b>   |  |
| 情報発信機能         | 情報提供施設           |              | 70           | ・類似事例による（一部機能を運営事務所に統合）  |
|                | <b>計</b>         |              | <b>70</b>    |  |
| その他            | 運営事務室            |              | 50           | ・類似事例による   |
|                | 付帯施設             |              | 100          | ・設計要領第六集 建築施設編（東日本高速道路㈱、H28.10）による<br>※一部機能を屋外に  |
|                | <b>計</b>         |              | <b>150</b>   |  |
| <b>総合計</b>     |                  | <b>11.0</b>  | <b>1,980</b> |  |

## 5.4 ゾーニングイメージ <<敷地パターンの検討>>

■前提：開発許可を取るため、地区計画(5ha以上)を貼る必要がある

| 敷地パターン   |                                | 敷地パターン   |   |  |
|--|--------------------------------|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①3.0haの用地取得、全てを整備</li> <li>②3.0haの用地取得、うち2.3haを整備</li> <li>③2.3haの用地取得、全てを整備</li> </ul>   |                                | ①3.0haの用地取得、全てを整備  | ②3.0haの用地取得、うち2.3haを整備  | ③2.3haの用地取得、全てを整備  |
| <b>前提条件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建物の延べ床面積は2,000㎡を上限とする</li> <li>✓ 建物の用途、規模から求められる必要駐車場面積は約14,820㎡とする</li> <li>✓ 駐車場へは東西道路、筑紫野古賀線の2路線からアクセス可能とする</li> </ul> |                                | <b>評価の視点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ゾーニングしやすさ</li> <li>■ 将来的な拡張性</li> <li>■ 事業費</li> </ul> |   |  |
|  |                                |  |   |  |
| 敷地   | 敷地面積(東側エリア含む)<br>用地取得面積/うち整備面積 | 約6.0ha<br>約3.0ha / 約3.0ha  | 約6.0ha<br>約3.0ha / 約2.3ha   | 約5.3ha<br>約2.3ha / 約2.3ha  |
| 評価<br>○刈り<br>●テ刈り  | ■ ゾーニングしやすさ                    | ○道路と河川に囲まれたまとまった区画で、敷地面積も広くゾーニングの柔軟性が高い  | ○道路と河川に囲まれた整形地のため、ゾーニングの柔軟性が高い<br>○体験農園等として活用可能だが、じゃぶじゃぶ池・BBQ広場・デイキャンプ場といったバリエーションを持たせにくい | ○道路と河川に囲まれた整形地のため、ゾーニングの柔軟性が高い<br>●主要施設と駐車場で敷地が埋まるため、緑地等の広さが十分に確保できない<br>●敷地南側の隣接地が本敷地と整合しない形で開発される恐れがある |
|  | ■ 将来的な拡張性                      | ○主要施設、駐車場以外の面積も広いため、将来的に敷地内での建物の増築や遊び場の整備など、施設の充実を図ることが可能  | ○将来的に、未整備の敷地内において建物の増築や遊び場の整備など、施設の充実を図ることが可能   | ●敷地南側の隣接地が本敷地と整合しない形で開発される恐れがある  |
|  | ■ 事業費                          | ●施設の充実は図られるが、用地関係費、工事費が3パターンの中で最も高額になる。  | ●将来的な施設の充実を見込むことができるが、用地関係費がパターン③より高額になる。   | ○用地取得面積、整備面積が3パターンで最も小さいため、事業費が3パターンの中で最も優位である。  |
| 事業費<br>※税込   | 用地関係費 ※移転補償含む                  | 5.1億円  | 5.1億円   | 4.0億円  |
|  | 調査設計費                          | 1.7億円  | 1.5億円   | 1.5億円  |
|  | 工事費                            | 18.7億円   | 17.1億円  | 17.1億円   |
|  | 合計                             | 25.4億円   | 23.7億円  | 22.6億円   |
|  | (うち市負担)                        | 18.4億円   | 16.6億円  | 15.5億円   |
| 目標売上   | 11.0億円                         | 11.0億円   | 11.0億円  |  |
| <b>総合評価</b>  |                                | ○  | ○   | ◎  |

## 5.5 事業費

### (1) 概算事業費

#### ■ 総事業費は約22.6億円

※なお、県との一体型整備で行いたいと考えており、今後、県への要望と整備区分の協議を行う必要があり、金額については全く決まっていない

#### ■ 概算事業費の算出(敷地パターン③)

※取得用地を23,000㎡のみとした場合

| ①用地関係費 |       |        |        |          |          |   |         | ※消費税率は全て10%とする                    |
|--------|-------|--------|--------|----------|----------|---|---------|-----------------------------------|
| 区分     | 数量    | 単位     | 単価(千円) | 税抜費用(千円) | 税込費用(千円) | 県 | 市       | 備考                                |
| 用地関係費  |       |        |        | 395,500  | 400,550  | 0 | 400,550 |                                   |
| 内訳     | 不動産鑑定 | 1      | 式      | 7,500    | 7,500    |   | 8,250   | 近年の道の駅事例を基に想定                     |
|        | 補償調査  | 1      | 式      | 3,000    | 3,000    |   | 3,300   | 専門業者の見積による                        |
|        | 移転補償費 | 1      | 式      | 40,000   | 40,000   |   | 44,000  | 周辺の取引事例を基に想定(住宅、倉庫)<br>※移転補償費は不課税 |
|        | 用地費   | 23,000 | ㎡      | 15.0     | 345,000  |   | 345,000 | 単価は周辺の取引事例を基に想定<br>※用地費は非課税       |

| ②調査設計費 |      |    |        |          |          |        |         |  |
|--------|------|----|--------|----------|----------|--------|---------|--|
| 区分     | 数量   | 単位 | 単価(千円) | 税抜費用(千円) | 税込費用(千円) | 県      | 市       | 備考   |
| 調査設計費  |      |    |        | 137,600  | 151,360  | 34,719 | 116,641 |  |
| 内訳     | 土木設計 | 1  | 式      | 48,050   | 48,050   | 18,557 | 34,298  | 専門業者の見積による(既設範囲1.4haを含む)<br>※敷地面積(県7,380㎡と市13,640㎡)で按分 |
|        | 建築設計 | 1  | 式      | 52,800   | 52,800   | 12,026 | 46,054  | 施設規模・用途を基に想定<br>※延面積(県410㎡と市1,570㎡)で按分                 |
|        | その他  | 1  | 式      | -        | 36,750   | 4,136  | 36,289  |  |

| ③工事費          |         |        |        |           |           |         |           |         |   |
|---------------|---------|--------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|---|
| 区分            | 数量      | 単位     | 単価(千円) | 税抜費用(千円)  | 税込費用(千円)  | 県       | 市         | 備考      |   |
| 総工事費          |         |        |        | 1,556,048 | 1,711,653 | 441,334 | 1,270,319 |         |   |
| 土木工事費(造成)     |         |        |        | 377,348   | 415,083   | 157,204 | 257,879   |         |   |
| 内訳            | 造成      | 57,500 | ㎡      | 1.7       | 97,750    | 107,525 | 36,418    | 71,107  | 盛土1.5m(+表土0.5m)+場内運搬+仮設敷地面積(23,000㎡)×2.0m=46,000㎡<br>水田表土除去(23,000㎡)×0.5m=11,500㎡<br>合計:46,000㎡+11,500㎡=57,500㎡<br>積算単価等を基に想定<br>※敷地面積(県7,790㎡と市15,210㎡)で按分 |
|               | 地盤改良    | 14,820 | ㎡      | 6.4       | 94,848    | 104,333 | 51,955    | 52,378  | 路床置換(砕石)1.0m<br>駐車場・車路下(14,820㎡)×1.0m=14,820㎡<br>積算単価等を基に想定<br>※整備面積(県3,690㎡と市3,720㎡)で按分  |
|               | その他     | 1      | 式      | -         | 184,750   | 203,225 | 68,831    | 134,394 |   |
| 土木工事費(駐車場・外構) |         |        |        | 315,900   | 347,490   | 121,770 | 225,720   |         |   |
| 内訳            | 駐車場・車路  | 7,410  | ㎡      | 15.0      | 111,150   | 122,265 | 60,885    | 61,380  | 舗装、側溝、配水管、道路照明、安全施設等<br>積算単価等を基に想定<br>※整備面積(県3,690㎡と市3,720㎡)で按分   |
|               | 進入路・植栽  | 7,410  | ㎡      | 15.0      | 111,150   | 122,265 | 60,885    | 61,380  | 積算単価等を基に想定<br>※整備面積(県3,690㎡と市3,720㎡)で按分   |
|               | その他屋外施設 | 6,240  | ㎡      | 15.0      | 93,600    | 102,960 |           | 102,960 | サービスヤード、親水広場<br>積算単価等を基に想定  |
| 建築工事費         |         |        |        | 862,800   | 949,080   | 162,360 | 786,720   |         |   |
| 内訳            | 建築      | 1,980  | ㎡      | 360       | 712,800   | 784,080 | 162,360   | 621,720 | 延床面積(県整備分含む)<br>単価は近年の実勢価格に想定<br>※延面積(県410㎡と市1,570㎡)で按分   |
|               | その他設備   | 1      | 式      | 150,000   | 150,000   | 165,000 |           | 165,000 | 厨房機器、什器、備品等<br>近年の道の駅事例を基に想定  |

|           |  |  |  |                  |                  |                |                  |  |
|-----------|--|--|--|------------------|------------------|----------------|------------------|--|
| <b>合計</b> |  |  |  | <b>2,089,148</b> | <b>2,263,563</b> | <b>476,053</b> | <b>1,787,510</b> |  |
|-----------|--|--|--|------------------|------------------|----------------|------------------|--|

## 5.5 事業費

### (2) 市の概算負担額

#### ■補助金等を活用した後の市の負担額は約15.5億円

※なお、県との一体型整備で行いたいと考えており、  
今後、県への要望と整備区分の協議を行う必要があり、  
金額については全く決まっていない

#### ■概算事業費(事業区分総括表)(敷地パターン③)

※取得用地を23,000㎡のみとした場合

単位:千円

| 項目            | 総事業費A            | 事業主体別内訳        |                  |                  |                  |                  |                 |
|---------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
|               |                  | 県整備B           | 市整備C             | 農山漁村振興交付金を活用した場合 |                  |                  |                 |
|               |                  |                |                  | 交付金D<br>※        | 市負担E<br>(C-D)    | 市起債F<br>(E×75%)  | 市一般財源G<br>(E-F) |
| 用地関係費         | 400,550          | 0              | 400,550          | 0                | 400,550          | 300,413          | 100,138         |
| 調査設計費         | 151,360          | 34,719         | 116,641          | 30,947           | 85,694           | 64,271           | 21,424          |
| 工事費           | 1,711,653        | 441,334        | 1,270,319        | 205,900          | 1,064,419        | 798,314          | 266,105         |
| 土木工事費(造成)     | 415,083          | 157,204        | 257,879          | 0                | 257,879          | 193,409          | 64,470          |
| 土木工事費(駐車場・外構) | 347,490          | 121,770        | 225,720          | 0                | 225,720          | 169,290          | 56,430          |
| 建築工事費         | 949,080          | 162,360        | 786,720          | 205,900          | 580,820          | 435,615          | 145,205         |
| <b>合計</b>     | <b>2,263,563</b> | <b>476,053</b> | <b>1,787,510</b> | <b>236,847</b>   | <b>1,550,663</b> | <b>1,162,997</b> | <b>387,666</b>  |

※「地域連携販売力強化施設として、地域連携機能(農産物直売、物産販売、軽食加工)が該当するものと想定

交付対象は調査設計費(建築設計費及び建築工事監理費)及び建築工事費とし、建築工事費は上限事業費(1420㎡、290千円/㎡)、交付率1/2で想定

## 5.6 ゾーニングイメージ <<施設配置の考え方>>

- 敷地中央に物販・飲食・休憩施設を含む主要施設を配置する
- 交差点側に駐車場を設け、前面道路の上下線両方向からのアクセスを確保する
- 敷地南西側に広く自然ゾーンを配置し、青柳川や田園風景との一体性を確保する



表 各施設の敷地面積

|       | 面積       | 備考         |
|-------|----------|------------|
| 主要施設  | 約1,980㎡  | 物販、飲食、休憩施設 |
| 駐車場   | 約14,820㎡ | 車路等、付帯施設含む |
| 親水ひろば | 約4,200㎡  | 親水ひろば等を想定  |
| その他   | 約2,000㎡  | サービスヤード    |
| 計     | 約23,000㎡ | 新規整備分      |

※本計画におけるゾーニングは、概略のイメージをまとめた参考案の位置づけであり、今後、基本設計及び実施設計において、具体の利用内容や管理運営を踏まえた利用しやすい空間等について更なる検討が必要である。

※本事業では、道路管理者との一体型整備を想定していることから、今後、道路管理者との協議、調整が必要となることに留意する。

図 ゾーニングイメージ

## 5.6 ゾーニングイメージ 《施設配置の考え方》

### 《アングルⅠ 自然ゾーンからみた建物全景》



### 《アングルⅡ 親水空間に面した、主要施設と自然ゾーン（テラス・前庭）》



### 《アングルⅢ 主要施設内》



## 6.1 整備及び管理運営の考え方

- 本市を取り巻く状況や「道の駅の基本方針」を踏まえると、本施設の整備及び管理・運営事業において市が重視する事項として、以下の6つが挙げられる

### (1) 集客力の確保・増大（十分な売上の確保・テナント誘致）

- 本市道の駅は、観光需要を取り込み、地域活性化に寄与することが期待されていることから、十分な売上を確保し、地域内消費を拡大できるよう、管理運営段階において、継続的に集客力の確保・増大を図ることを重視

### (2) 特産品や体験プログラムの開発、地域外へPRできる古賀ブランドの確立

- 本市道の駅には、観光需要を取り込み、地域活性化に寄与することが期待されていることから、地域ならではの魅力を継続的に創出・発信できるよう、管理運営段階において、特産品や体験プログラムの開発と地域外へPRできる古賀ブランドの確立を図ることを重視

### (3) 財政負担の軽減

- 本市における財政状況を鑑みて、整備及び管理運営段階において、財政負担の軽減を図ることを重視
- 本市における財政状況を鑑みて、将来的な経営悪化時の財政負担リスクの低減を図ることを重視

### (4) 地域関係団体等との連携・協働

- 本市道の駅は、観光需要を取り込み、地域活性化に寄与することが期待されていることから、地域の特性を活かした機能を継続的に発揮できるよう、管理運営段階において、地域関係団体等との連携・協働を図ることを重視

### (5) コスモス広場利用組合の体制や人員の活用

- 本市道の駅の計画地近傍には、直売所を含むコスモス館が立地していることから、管理運営段階において、コスモス館の運営者であるコスモス広場利用組合やその人員の活用を図ることを重視

### (6) 供用開始の遅延リスクの低減

- 本市道の駅の供用開始に際し、採用した団体による供用開始が遅延するリスクの低減を図ることを重視

## 6.2 整備及び管理運営の比較検討

- 「集客力の確保」「特産品の体験プログラムの開発、地域外へPRできる古賀ブランドの確立」「財政負担の軽減」「供用開始リスクの軽減」の4点で、「全国企業の公募」が優位  
⇒「全国企業の公募」を基本に検討  
(地域でノウハウを有し、求心力のあるキーマンがいる場合には新しい組織の立ち上げも検討)

|                  |                                      | コスモス広場利用組合の活用                                      |   | 新しい地元組織の立ち上げ                                |   | 全国企業の公募                                  |   |
|------------------|--------------------------------------|--|---|---|---|--|---|
|                  |                                      | 一定の実績を有する組織に管理運営業務を委ねる                             |   | 地域関係団体等の共同出資により設立した法人（第三セクターを含む）に管理運営業務を委ねる |   | ノウハウを有する全国企業を募集選定し、管理運営業務を委ねる            |   |
| 市が重視する事項の実現性     | (1)集客力の確保・増大                         | △  | 既存の組織体制を大幅に強化しない限り、既存施設以上の集客力の増大を期待しにくい                               | ○   | ノウハウを有する現場責任者を採用することにより、集客力の確保・増大を図ることが可能である                  | ◎  | ノウハウを有する組織を選定するため、 <b>継続的な集客力の確保・増大が期待</b> される  |
|                  | (2)特産品や体験プログラムの開発、地域外へPRできる古賀ブランドの確立 | △  | 既存の組織体制を大幅に強化しない限り、特産品等の創出・PRを期待しにくい                                  | ○   | ノウハウを有する現場責任者を採用することにより、特産品等の創出・PRを図ることが可能である                 | ◎  | ノウハウを有する組織を選定するため、 <b>継続的な特産品等の創出・PRが期待</b> される |
|                  | (3)財政負担の軽減<br>①インシャル・ランニング           | △  | 既存の組織体制を大幅に強化しない限り、ランニングコストの縮減を通じた財政負担の軽減を期待しにくい                      | ○   | ノウハウを有する現場責任者を採用することにより、ランニングコストの縮減を図ることが可能である                | ◎  | <b>ノウハウを有する組織を選定するため、ランニングコストの縮減が期待</b> される     |
|                  | ②経営悪化時の財政負担リスクの低減                    | △  | 既存の組織体制を大幅に強化する必要があることを踏まえると、行政がある程度支援することが見込まれることから、新たに財政負担が生じる恐れがある | △   | 新たに組織体制を整備することを踏まえると、行政がある程度支援することが見込まれることから、新たに財政負担が生じる恐れがある | ◎  | <b>民間組織としてリスク分担を明確化</b> できるため、新たに財政負担を負うリスクが小さい |
|                  | (4)地域関係団体等との連携・協働                    | ◎  | <b>地域関係団体との関係構築ができて</b> いるため、 <b>連携・協働が期待</b> される                     | ◎   | <b>株主等として地域関係団体が関わるため、連携・協働が期待</b> される                        | △  | 民間組織の経営判断に左右されるため、地域関係団体等との連携・協働を担保しにくい         |
|                  | (5)コスモス広場利用組合の体制や人員の活用               | ◎  | <b>既存組織をベースに人員の活用等が期待</b> される   | ○   | 株主等としてコスモス広場利用組合を関与させることにより、組織や人員の活用を図ることが可能である               | △  | 民間組織の経営判断に左右されるため、組織や人員の活用を担保しにくい               |
| (6)供用開始の遅延リスクの低減 | △                                    | 既存の組織体制を大幅に強化する必要があるため、組織内の調整等に時間を要する場合には遅延する恐れがある | △   | 新たに組織体制を整備するため、設立手続き等に時間を要する場合には遅延する恐れがある   | ◎   | <b>所定の手続きに沿って選定</b> することができるため、遅延リスクが小さい |   |
| 総合評価             |                                      | △  |   | ○   |   | ◎  |   |

## 6.3 事業収支計画

### (1) 事業修正計画の算出条件

#### ● 算出条件:

##### ○収入

①起債: 施設整備費から県整備負担金、交付金を差し引いた額の75%を限度額とする。

※事業実施の際には交付税措置がなされる有利な起債についても検討する

②納付金: 運営事業者が営業利益の30%を納付すると仮定する。

※実際には指定管理のプロポーザールを通じてより市に有利な設定を行う

##### ○費用

①起債償還: 償還期間20年、元本据置期間3年とし、返済は元金均等償還とする。

起債償還利子は、「財政融資資金貸付金利(平成31年2月14日以降適用)」(平成31年2月12日財務省)を参考に、0.2%とする。

②維持管理・運営費: 経常的修繕を含む維持管理費は指定管理者の負担とする。

③小規模修繕費: 経常的修繕に含まれない修繕費は市の負担とする。

④大規模改修・更新費: 耐用年数の経過による大規模改修・更新費は市の負担とする

⇒市の古賀市公共施設等総合管理計画に配慮し、特に償還期間中において、収入②の納付金を基金等により積み立て、③、④の修繕費を賄い、市から追加的な費用の支出を抑える



## 7.1 経済効果

- 「建設投資による経済波及効果」、「来訪者の消費支出による経済波及効果」を算出する  
※福岡県の「平成 23 年福岡県経済波及効果分析ツール」を活用

- 算出条件:

## ア 建設投資による経済波及効果

1) 与件データ: 2,263百万円(2,263,563千円)

・工事費: 1,711百万円(1,711,653千円) ・調査設計費: 151百万円(151,360千円)

## イ 来訪者の消費支出による経済波及効果

1) 与件データ:年間収支における「売上高」「売上原価」を基に設定

「1農業」部門:567百万円(「農産物販売」を対象として「売上原価」の値を採用)

「5飲食料品」部門:138百万円(「物産販売」を対象として「売上原価」の値を採用)

「38飲食サービス」部門:217百万円(「レストラン」等を対象として「売上高」の値を採用)

## 結果

## ア 建設投資による経済波及効果:

建設年度において県内で 1,836 百万円(約 18.3 億円)の直接効果が期待され、さらには、県内で 2,881 百万円(約 28.8 億円)の総合波及効果、県内で 253 人の雇用誘発が期待。

## イ 来訪者の消費支出による経済波及効果:

毎年度、県内で 455 百万円/年(約 4.5 億円/年)の直接効果が期待され、さらには、県内で 682 百万円/年(約 6.8 億円/年)の総合波及効果、県内で 71 人/年の雇用誘発が期待。

⇒開業 4年目以降の一般財源による負担額:66,194~73,322 千円/年(約 0.6~0.7 億円/年)と比較すると、波及効果全体の 10 分の 1 程度

※上記に加え、定性的な効果(農業者の生産意欲向上、商工業者の販売意欲向上等)も期待

## 8.1 開業までのスケジュール（案） 整備するという判断になった場合

- 2019年度に造成基本設計に着手し、道路管理者との協議調整を踏まえて整備計画を策定
- 2021年度に造成工事、建築の設計に着手
- 2022年度に建築工事に着手し、2023年度中に開業

