

## 南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画の概要

### 現在の南相馬鹿島サービスエリア（SA）の概要

供用開始時期  
2015年4月25日  
運営主体  
南相馬市（指定管理者：株式会社野馬追の里）  
位置  
東京から約290km、仙台市から約70km  
いわき市から約80km  
年間利用者数  
150.9万人（2023年度）

出典：株式会社野馬追の里株主総会資料



出典：H26/4/22 鹿島地区協議会資料

### 「セデッテかしま」のこれまでの経緯

セデッテかしまについては、合併前の旧鹿島町が平成13年度に「常磐自動車道鹿島SA地域拠点整備事業基本計画」を策定し、地域の特色を活かしながら地域の活性化等を目指す事業の拠点となるコア施設（現セデッテかしま）に加え、周辺エリアに野外活動施設としてスポーツやレクリエーション、体験農園などの整備を想定した「大規模な広域レクリエーション開発」として検討を進め、平成16年度に策定した「新市建設計画」においても、魅力ある観光のまちづくりの主要事業として位置づけました。その後、平成21年度に策定した「南相馬市SA利活用拠点整備事業基本計画」では、社会情勢の変動や想定利用者数（年間53万人）を鑑みた「コンパクトな地場産業振興拠点」として現実的な開発から行き、高速道路の全線開通後、観光交流の視点・地域資源の情報発信などの基本的なコンセプトは引き継いだ上で、開発を再構築するとした経緯があります。このことから、今般当初想定約3倍の年間利用者数となっているセデッテかしまについては、既存施設の規模や在り方、更にはその周辺エリアの開発検討を行う機会であると考えられます。

### 南相馬市の現状と課題及び本計画策定の目的

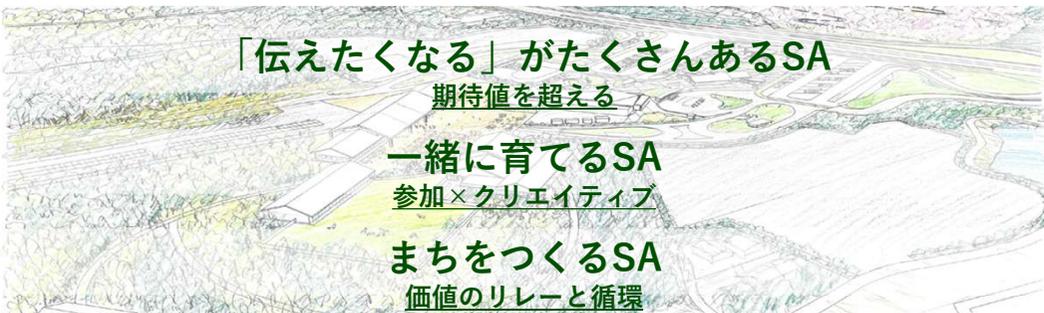
#### 【現状と課題】

福島県浜通り北部に位置する南相馬市は、平成23年3月に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原発事故により甚大な被害を受けました。その結果、市内人口は震災前と比較して4分の1以上減少（（H23）71,561人⇒（R6）53,102人）するとともに、高齢化率は12.0ポイント上昇（（H23）25.9%⇒（R6）37.9%）するなど、市の活力が大きく減少しています。また、本市とその周辺地域は、美しい自然や豊かな文化・伝統行事など多くの魅力を有しているが『その価値を広く伝える情報発信やPRが十分でない』ことや『市民が自慢できる場所・行きたい場所・連れていきたい場所がないという声が多い』、更には、前述した人口減少や少子高齢化により『地域の担い手確保』といった課題も浮き彫りとなっています。一方、常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア（以下「南相馬鹿島SA」という。）の利活用拠点施設として市が整備し、平成27年に供用開始となった「セデッテかしま」は、オープン以来年間平均100万人以上の利用者数を維持し、令和2年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大により一時利用者数が減少したものの、令和5年度にはこれまでで最多となる年間150.9万人を記録しました。また、現在要望中の常磐自動車道の全線4車線化が実現すれば、更なる利用者数の増加が期待できます。

#### 【本計画策定の目的】

セデッテかしまの優れた集客力を最大限に活かし、市内の地域活動や経済に波及させることによりまちを元気にするため、事業コンセプトを示し、共通認識の基にコンセプトを実現するための事業を進めるべく、計画を策定するものです。

### 事業コンセプト

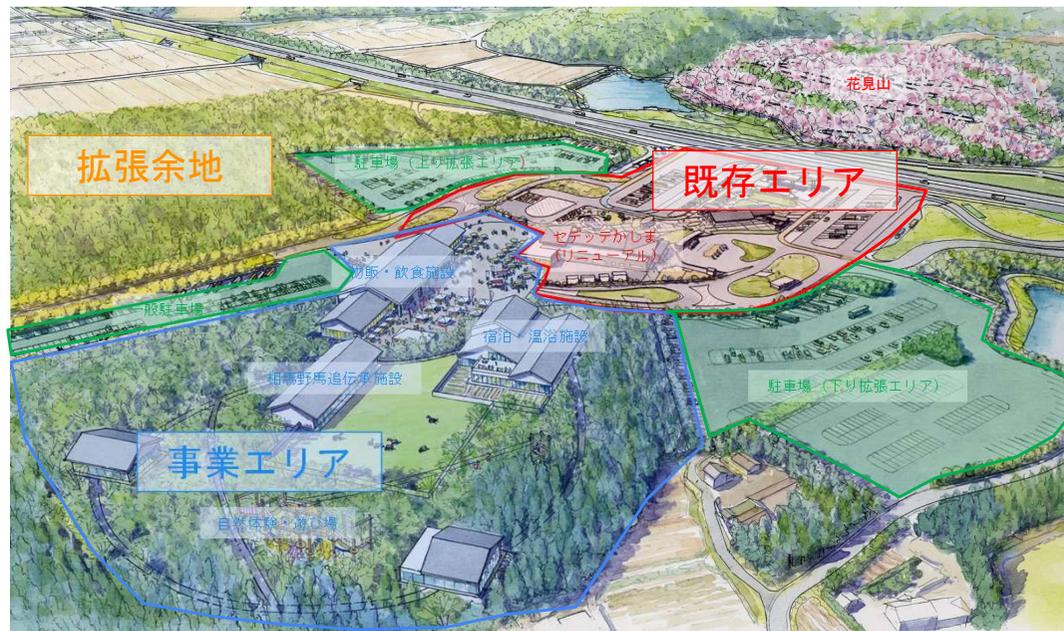


## 本計画における「施設」などの位置づけ

### 【本計画における「施設」などの位置づけ】

本計画で示している「施設」は、「事業コンセプト」を実現するために現時点で想定される開発内容を一旦整理したものです。また「民間事業者による建設・運営一体方式の事業スキーム」「スケジュール」「収支計画のシミュレーション」についても、一旦整理した「施設」を建設・運営した場合に、現時点で想定される条件を考慮しシミュレーションしたものであり、実際の開発内容については、整理した内容を基に、公募による民間事業者の提案を受け最終的に決定いたします。

### 施設配置の一例



### 「既存エリア」と「新エリア」の概要

#### 【既存エリア（3.1ha）】

- 東日本高速道路株式会社整備（1.7ha）
  - ・ガソリンスタンド、トイレ、駐車場（（高速）大型44台、小型50台）
- 南相馬市が整備（1.4ha）
  - ・既存施設（食堂、物販施設、コミュニティ広場、テナントエリア、屋外遊び場、ドッグラン）
  - ・駐車場（（高速）大型6台、小型18台（一般道）大型4台、小型112台）※本計画では既存施設の改修についても想定

#### 【新エリア（8.0ha）】

- 事業エリア（4.0ha）
  - 【想定する主な施設】
  - 収益の見込まれる施設は民間事業者が整備し、その他の施設については市側での整備を想定
  - ・民間収益施設：飲食施設、宿泊・温浴施設、物販施設、自然体験・遊び場
  - ・新規公共施設：相馬野馬追伝承施設、牧場、広場
- 駐車場エリア（4.0ha）
  - ・高速道路用：（上り）大型約100台 小型約300台  
（下り）大型約100台 小型約300台
  - ・一般道路用：大型約60台 小型約180台

#### 【拡張余地（12.3ha）】

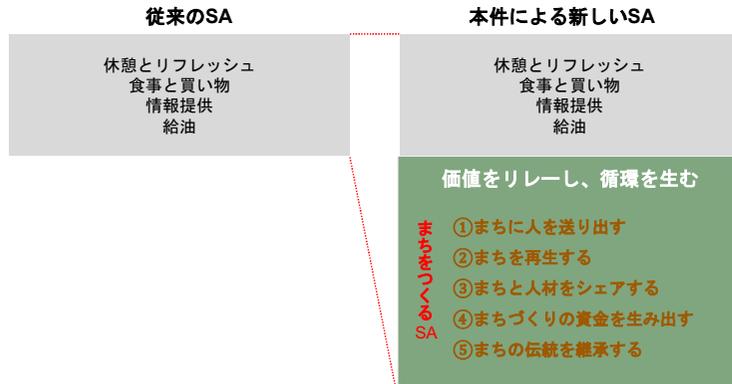
## 南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画の特徴

本計画では、従来のSAにはない固有の特徴を前面に出すことにより、他のSAやPA、道の駅等の類似施設との差別化を図りたいと考えています。ここでは、その特徴を3点ご紹介します。

### 【特徴①】まちをつくるSA

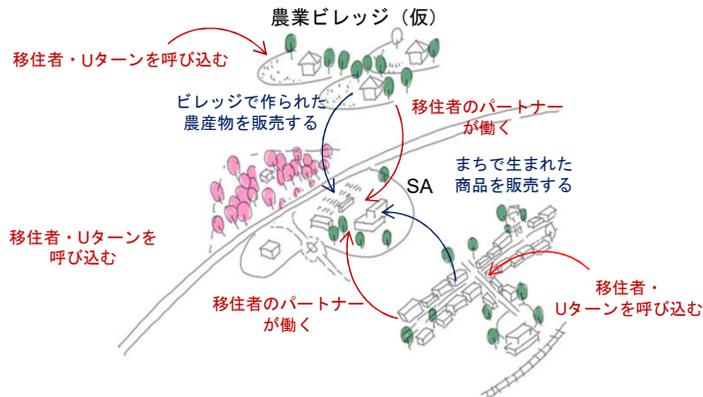
#### 【これまでにない新しいSAの概念「まちをつくるSA」】

市が主導して整備を進めることができるという特徴を生かし、既存のSAの枠にとらわれない「**まちをつくるSA**」という、現状存在しない新しい概念を事業コンセプトの一つに据える。



#### 【まちを再生する】

市街地において空き家や空き店舗が目立つようになっている。農村部においても然り。SAに大きな市場があることをフックに、例えば駅前ものづくりのクラフトタウン(仮)、農業ビレッジ(仮)が形成されるよう移住者を呼び込む。売り場の一部を移住者等に提供したり、レストランで移住者が生産した農産物を利用することなどが想定される。移住施策を進める際は、パートナーの働く場所が課題となることが散見されるが、SAが魅力的な働き場所になることでその課題を解決する。Uターンの促進なども期待される。特徴を持ったまちの再生やそのストーリーはSAの魅力や価値を高める。



### 【特徴②】地域資源との向き合い方

この地域では、伝統を受け継ぎ、あるいは新たな文化を生み出すため、こだわりをもった生産者が数多く存在します。本事業では、このような生産者の想いを様々なアプローチで発信します。以下はその一例となります。



#### 本事業における発展性のイメージ案

##### 【好きなみそと地元の厳選素材でオリジナルみそ玉】

セデツケかしま限定で仕込んだ豊富な種類の味噌を、まるでジェラートを選ぶようにチョイスし、相馬地方で採れた素材と組み合わせ、自分だけのみそ玉を作ることができます。炊き立ての南相馬市産米おにぎりと一緒にその場でおいしく食べられるほか、パッケージに包んでお土産にも。



##### 【味噌伝道師直伝の味噌づくり体験と生あま酒】

セデツケかしまに増設された南相馬を体験できるスペースでは、直伝の味噌づくり教室を家族で体験！ 教室のあとには、この日のために仕込んだ、限定の生あま酒を通して、味噌と糀の奥深さをとことん味わうことができます。



#### 本事業における発展性のイメージ案

##### 【MINAUMA大集合！BBQ】

牧場自慢の羊肉を、南相馬市産の野菜やお米と味わう、厳選BBQメニューを提供します。産地直送ならではの新鮮なお肉や、市場にはあまり出回らない貴重な部位を食べることもでき、羊肉の新たな魅力と出会うことができます。



##### 【牧場を通した食育サイエンスワークショップ】

牧場で育つ羊達の体の仕組みや生態、飼料による肉質・栄養素の変化、お肉が牧場から流通を通して食卓に届くまでの過程など、食を取り巻く世界を家族や友人と一緒に楽しく学べる体験プログラムです。



##### 【羊毛クラフト体験】

毛刈りに始まり、原毛を「洗う」こと、紡いだ糸を用いた編み物づくりや羊毛フェルト作品づくりなど、手仕事に関わる各工程の体験を通して、私たちの暮らしとゆかりの深い羊毛（ウール）が世に出てくるまでのストーリーを手肌で体験します。



本事業地内で「食べること」「知識を得ること」「作ること」を通して、南相馬市で培われている羊文化に触れ、そこで生まれた興味・関心を探ることを発端に、本エリア内の拠点を訪れるきっかけづくりと繋がりたいと考えています。

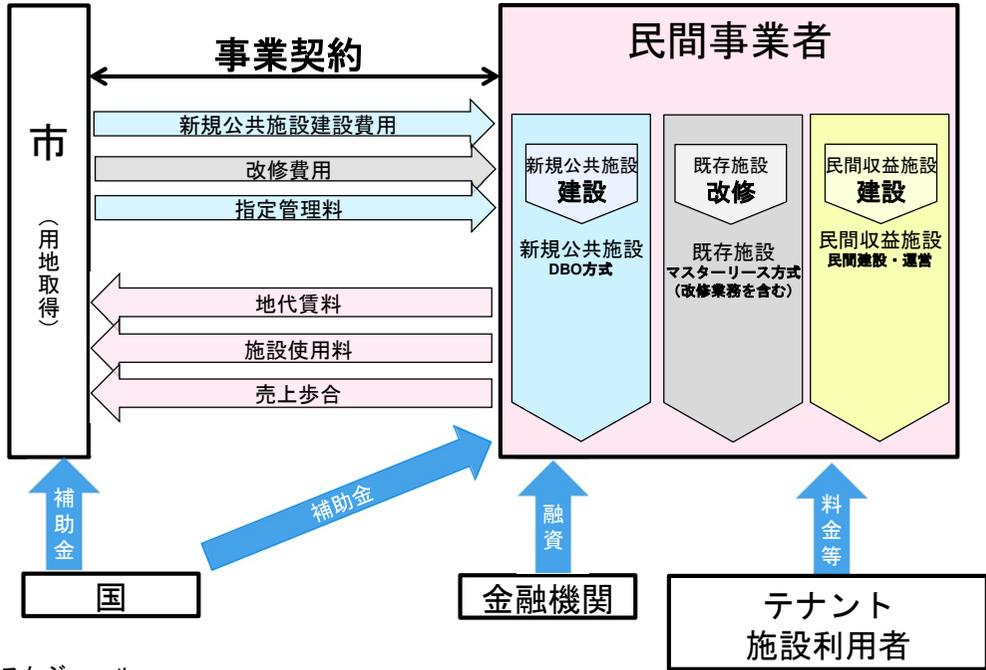
※地域資源と本事業の相乗効果の可能性をイメージしたものであり、実際の事業計画ではありません。



# 南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画の特徴

## 【特徴③】民間事業者による建設・運営一体方式の事業スキーム

今回の開発では、民間事業者との連携により事業を実施したいと考えています。  
下のスキーム図は、その一例です。



### スケジュール

開業を2030年4月とした現時点で想定される最長のスケジュールとして作成。

	2025年度 R7年度	2026年度 R8年度	2027年度 R9年度	2028年度 R10年度	2029年度 R11年度	2030年度 R12年度	2031年度 R13年度
南相馬市	入札準備	募集	契約	公共事業評価 用地取得			
市議会（予算提案）	PPPアドバイザー業務	設計・用地取得費	公共施設整備費		運営費（3年）	運営費（3年）	運営費（3年）
コンサルティング会社	PPPアドバイザー業務						
民間企業	検討 提案		設計	設計監理	施工	運営	
指定管理者	セデックかしまの運営					（開業）	

※PPPアドバイザー業務：設計・施工・維持管理・運営業務を担う特別目的会社の公募を行うにあたり、公募資料の作成等の業務を委託するもの  
（委託業務例：・公募資料作成 ・要求水準書作成 ・事業費、VFM算定 ・評価基準作成 ・審査要領、審査会運営 ・契約書類作成支援など）

### 収支計画のシミュレーション（単位：百万円）

		南相馬市		民間事業者		計	
初期投資	整備費用	用地取得費(20ha)	150	物販施設整備費	641	用地取得費	150
		土木工事費	683	飲食施設整備費	685	土木工事費	683
		野馬追伝承施設整備費	685	温浴施設整備費	1,451	建物整備費	6,716
		公共エリア整備費	407	宿泊施設整備費	1,588	公共エリア整備費	407
		花見山公園整備費	180	屋内遊技場兼体験施設整備費	1,418	花見山公園整備費	180
	駐車場・トンネル整備費	1,465	既存施設改修費	248	駐車場・トンネル整備費	1,465	
	小計	3,570	小計	6,031	総計	9,601	
	財源	国・県からの補助金・交付金（公共）	1,733	国・県からの補助金・交付金（民間）	1,000	補助金・交付金	2,733
		地方債	1,745	ふるさと融資	3,000	その他財源(公共)	1,745
		一般財源	92	銀行借入	2,031	その他財源(民間)	3,000
					自主財源(公共)	92	
					自主財源(民間)	2,031	
小計	3,570	小計	6,031	総計	9,601		
標準年運営収支	収入	既存施設改修後賃料	15	物販施設売上	1,441		
		借地料	11	飲食施設売上	1,301		
		使用権対価	53	温浴施設売上	221		
				宿泊施設売上	280		
				遊戯・体験施設売上	133		
				野馬追伝承施設売上	15		
				野馬追伝承施設指定管理料	12		
	小計	79	小計	3,403	総計	3,482	
	支出	高速道路連結料	8	物販施設運営経費	1,347		
		野馬追伝承施設指定管理料	12	飲食施設運営経費	1,086		
			温浴施設運営経費	152			
			宿泊施設運営経費	159			
			遊戯・体験施設運営経費	80			
			野馬追伝承施設運営経費	27			
			共用部管理費	24			
小計	20	小計	3,066	総計	3,086		
収支差	営業損益	59	営業損益	337	総計	396	
20年間の現金の流れ	金融資産	運営収支（20年間）	1,245	運営収支（20年間）	6,893		
				減価償却費計上額（20年間）	2,667		
	小計	1,245	小計	9,560	総計	10,805	
	金融負債	ふるさと融資返済金利（20年間）	239	修繕費（20年間）	255		
		地方債返済額（実負担）	658	損害保険料（20年間）	89		
		一般財源（初期投資及び野馬追伝承施設更新）	152	固定資産税（20年間）	1,133		
				法定点検費（20年間）	473		
				ふるさと融資返済額（元本）	3,000		
			銀行借入返済額（元本）	2,031			
			銀行借入返済金利（20年間）	699			
小計	1,049	小計	7,680	総計	8,729		
金融純資産	小計	196	小計	1,880	総計	2,076	

- ・初期投資：補助金・交付金については、採択が確定したものではない
- ・標準年運営収支：開業時/改装時における話題性やインフレーションを考慮しない標準年度の事業収支
- ・減価償却費：商業施設など一般的に利用される定額法を採用
- ・20年間の現金の流れ：民間事業者については、営業収益や減価償却積立等から、融資や借入の返済を行う