

南相馬市は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI 法」という。）第5条第3項の規定に準じ、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業に関する実施方針を令和8年8月25日に公表しました。

この度、PFI 法第7条の規定に準じて、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業における公共施設等整備運営事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定に準じて、その客観的評価の結果を公表します。

令和8年10月23日

南相馬市長 門馬 和夫

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業
における公共施設等整備運営事業に係る
特定事業の選定

令和8年10月23日

福島県南相馬市

目 次

第 1 . 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 公共施設等の管理者の名称	1
3. 事業の目的	1
4. 事業方式	1
5. 契約形態	2
6. 事業範囲	2
7. 事業者の収入	5
8. 事業者及び市の費用負担	6
9. 事業スケジュール（予定）	7
10. 公共施設等の概要	8
1 基本条件	8
2 整備施設概要	9
第 2 . 公共施設等整備運営事業を市が直接実施する場合と D B O 方式で実施する場合の評 価	11
1. 評価方法	11
2. 定量的評価	12
3. 定性的評価	13
4. 総合評価	14

第 1. 事業概要

1. 事業名称

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業

2. 公共施設等の管理者の名称

南相馬市長

3. 事業の目的

市では、常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリアの利活用拠点施設として市で整備し平成 27 年に供用開始となった「セデッテかしま」の優れた集客力を最大限活かし、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、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発について検討を進めてきた。

検討を進める中で、本開発は単なるサービスエリア周辺の開発ではなく“まちとの関係性”が重要であり、加えて地域にある魅力をより多くの方へ伝える効果的な情報発信も求められることと考へ、事業コンセプトとして「まちをつくる SA」を掲げた南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画（以下「基本計画」という。）を令和 7 年 8 月に策定した。

本施設の確保すべき機能の方向性は、基本計画に記載している。

4. 事業方式

本事業は、公共施設整備運営事業、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業から構成される。既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業を総称して民間収益事業という。

公共施設整備運営事業は、P F I 法に準じて実施する事業であり、第 2. に掲げる手続により選定された事業者（設計・建設を担う設計・建設 J V 及び応募者の構成員が本事業を実施するために株主として出資し設立する S P C）が、市の所有となる公共施設について整備及び維持管理・運営を一括して受託する D B O 方式とする。なお、市は整備された公共施設について S P C に使用許可権限を付与するため、公の施設の指定管理者制度（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項）を併用する。

既存施設改修運営事業は、事業者が、市の所有する既存施設について定期建物賃貸借契約により施設を一括して借り受けるとともに事業者の提案等に応じてこれを改修し、自ら又はテナント等に貸し付ける等して事業を行うものとする。

民間収益施設整備運営事業は、事業者が、市から事業用定期借地権設定契約により本事業用地に借地権の設定を受け、当該用地上に自ら所有する施設を整備し、自ら又は第三者に貸し付ける等して事業を行うものとする。

5. 契約形態

- ア 市は、本事業を一括で発注するために、事業者と本事業に係る基本契約を締結する。
- イ 市は、基本契約に基づいて、設計・建設 J V と本事業に係る設計委託契約を締結する。
- ウ 市は、基本契約に基づいて、設計・建設 J V と本事業に係る建設工事請負契約を締結する。
- エ 市は、基本契約に基づいて、S P C と公共施設に係る維持管理・運営委託契約を締結する。
- オ 市は、基本契約に基づいて、S P C と既存施設に係る定期建物賃貸借契約を締結する。
- カ 市は、基本契約に基づいて、S P C と本事業用地に係る事業用定期借地権設定契約を締結する。
- キ 基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約、維持管理・運営委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の各々についての締結主体を「別紙 2 事業スキーム図」に示す。

6. 事業範囲

事業者が行う本事業の範囲は次のとおりである。その他事業範囲の詳細については、募集要項等公表時において示す。

ア 共通業務

(ア) 統括管理業務

- ・マネジメント業務
- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務
- ・その他業務（商品開発業務、イベント企画・運営業務、人材雇用、施設貸出業務（事業者が必要と認めたとき）等）

イ 基盤整備業務

(ア) 宅地造成業務

(イ) 道路整備業務

(ウ) 駐車場整備業務

ウ 公共施設等整備運営事業

(ア) 設計建設工事監理業務

- ・ 基本設計並びに実施設計業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 建設工事及びその他業務

(イ) 開業準備業務

- ・ 広報業務
- ・ オープニングイベント業務

(ウ) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 什器備品等保守管理業務
- ・ 建築物修繕業務（大規模修繕及び一定金額を超える修繕を除く。）
- ・ 緑地及び外構植栽管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 光熱水費の管理業務

(エ) 伝承・体験館業務

- ・ 展示運営業務
- ・ 展示品の保管管理修復に関する業務
- ・ 利用者対応に関する業務
- ・ その他運営に関する業務

(オ) 牧場管理・運営業務

- ・ 牧場の管理及び馬の飼育業務
- ・ 利用者の受入業務
- ・ 乗馬等体験業務
- ・ 相馬野馬追公演業務

(カ) 任意事業

- ・ 馬の預託事業
- ・ 相馬野馬追の伝承に寄与する事業
- ・ 馬術競技の誘致事業

エ 既存施設改修運営事業

① 改修期間中に実施する業務（改修を提案する場合に限る。）

(ア) 施設改修業務

- ・設計・監理業務
- ・改修業務
- ・その他施設整備上必要な業務

(イ) 維持管理業務

- ・保守点検業務
- ・修繕業務
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・光熱水費の管理業務
- ・その他業務

(ウ) 縮小営業業務¹

- ・安全管理業務
- ・地域情報発信業務
- ・物産販売及び飲食物の提供に関わる業務
- ・その他の施設に関わる業務

(エ) 新装開店準備業務²

- ・維持管理・運営体制の確立業務
- ・新装開店前の広報業務
- ・開店式典等実施準備業務

② 改修後に実施する業務（改修を提案しない場合も含む。）

(ア) 維持管理業務

- ・保守点検業務
- ・修繕業務
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・光熱水費の管理業務
- ・その他業務

(イ) 運營業務

- ・地域情報発信業務
- ・物産販売及び飲食物の提供に関わる業務
- ・その他の施設に関わる業務

オ 民間収益施設整備運営事業

¹ 既存施設の改修を提案する場合であっても、SA 利用者の利便性の観点から、市は事業者に対して既存施設の営業を一部継続することを求める予定である。

² 実施方法及び内容は事業者の提案に基づき決定する。

(ア) 施設整備業務

- ・設計・監理業務 ・建設業務
- ・その他施設整備上必要な業務

(イ) 運営業務

(ウ) 施設維持管理業務

カ 任意事業

その他、事業者が任意で実施する事業

7. 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

ア 設計及び建設業務に係る対価

市は、設計・建設 J V が実施する設計及び建設業務に係る対価について、施設整備費として設計・建設 J V に支払う。支払いは基本的に出来高に応じて支払う。

なお、本事業では、市の財源として合併特例債及び地域未来交付金（地域未来推進型）を、民間事業者が活用できる財源として、基本計画では地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）及び自立・帰還支援企業立地補助金（経済産業省）の活用を想定している。

イ 維持管理及び運営業務に係る対価

市は、S P C が実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、公共施設の維持管理及び運営に要する費用の全部又は一部に相当する額を、指定管理料として、維持管理及び運営期間にわたって支払う。

指定管理料については、事業者の提案内容を踏まえ協議を行い、基本契約等の締結までに指定管理料を決定することを想定している。

その他指定管理料に関する詳細は募集要項等において示す。

ウ 公共施設の利用に係る対価

公共施設の利用料金は、指定管理者としての S P C の収入として取り扱う。また、S P C は、市と利用料金の額の設定に係る協議を行い、条例の範囲内で利用料金の額を決定する。利用料金の減額及び免除も同様とする。利用料金の詳細等については募集要項等公表時において示す。

エ 民間収益事業に係る対価

既存施設の運営及び貸付等に係る収入及び新規民間収益施設の運営及び貸付等に係る収入は、事業者自らの収入とすることができる。

8. 事業者及び市の費用負担

ア 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は、原則「6. 事業範囲」に掲げるア、エ、オ及びカのほか、次に掲げるものとする。詳細は募集要項等公表時に示す。

① 公共施設整備運営事業

事業者は、「7. 事業者の収入」に掲げる対価及び「8. 事業者及び市の費用負担」イに掲げる費用を除き、公共施設の整備運営に要する全ての費用を負担するものとする。

② 民間収益事業

事業者は、基本契約、定期建物賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約に特段の定めがある場合を除き、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業の実施に要する全ての費用（既存施設の改修に要する費用を含む。）を負担するものとする。

③ 貸付料

事業者は、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に基づき、市に対して既存施設及び本事業用地に係る貸付料を支払うものとする。詳細は募集要項等公表時において示す。

(ア) 既存施設に係る貸付料

事業者は定期建物賃貸借契約に基づく貸付料として、固定貸付料³及び変動貸付料（既存施設に係る売上に一定の割合⁴を乗じた額（固定貸付料に相当する部分を除く））を支払うものとする。

(イ) 本事業用地に係る貸付料

事業者は事業用定期借地権設定契約に基づく貸付料として、固定貸付料⁵及び変動貸付料（民間収益施設に係る売上に一定の割合（前記（ア）に定める割合と同一の割合とする）を乗じた額（固定貸付料に相当する部分を除く））を支

³ 引渡し時の建物残存価格を算出して得た平米当りの単価に貸付面積を乗じて得た額に 100 分の 6 を乗じて得た額を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

⁴ 一定の割合として現時点では 5%未満を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

⁵ 固定資産評価額の平米あたりの単価に貸付面積を乗じて得た額に 100 分の 4 を乗じて得た額を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

払うものとする。

④ 埋蔵文化財の本調査等に要する費用

事業者は、原則として既存施設の拡張工事及び民間収益施設の整備にあたり、埋蔵文化財調査に要する費用を負担するものとする。詳細は募集要項等において示す。

イ 市の費用負担

本事業における市の費用負担は、原則「6. 事業範囲」に掲げるイ及びウのほか、次に掲げるものとする。負担の詳細は募集要項等において示す。

① 埋蔵文化財の本調査等に要する費用

市は、原則として公共施設の整備にあたり、埋蔵文化財調査に要する費用を負担するものとする。詳細は募集要項等において示す。

② 情報提供施設の運営に要する費用

市は、事業者が実施する市に関する情報発信・提供等に要する費用として一定の額を負担する。なお、市に関する情報発信・提供等と併せて民間収益施設等の情報発信・提供等を行うことは妨げないが、それに要する費用について市は負担しない。

9. 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和9年7月頃
特定事業仮契約の締結	令和9年8月頃
特定事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和9年9月頃
設計及び建設期間	本契約締結後～公共施設引渡提案日まで
維持管理及び運営期間（供用開始）	公共施設引渡提案日の翌日から20年間
本事業の終了	公共施設引渡提案日から20年後の応当日

10. 公共施設等の概要

1 基本条件

地名地番	福島県南相馬市鹿島区浮田字榎木沢地内ほか
敷地面積	約 20ha
用途地域	なし
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	なし
高度地区	なし
埋蔵文化財	包蔵地域
前面道路	下表のとおり
洪水ハザードマップ	なし

(前面道路)

前面道路	路線名	幅員 (m)	一方通行	インフラ			
				上水	下水 (農業集落排水)	ガス	電力
東側道路	県道相馬浪江線	11.00 片側歩道 (東側)	規制なし	本管 φ 250mm	本管 φ 200mm	-	高圧電線有り
	市道西139号線	4.00	規制なし	給水管 φ 20mm (起点側の一部)	-	-	-
南側道路	市道西69号線	4.00	規制なし	給水管 φ 40mm	-	-	高圧電線有り
西側道路	市道西74号線	3.00	規制なし	-	-	-	-
北側道路	市道西67号線	3.00	規制なし	-	-	-	高圧電線有り
	市道西68号線	2.00	規制なし	-	-	-	-
	市道西110号線	2.30	規制なし	給水管 φ 20mm (道路起点側の一部)	排水設備 φ 100 (道路起点側の一部)	-	-
	市道西111号線	4.00	規制なし	給水管 φ 20mm (道路起点側の一部)	本管 φ 200mm (道路起点側の一部)	-	-
中側道路	市道西138号線	10.75 片側歩道 (北側)	規制なし	本管 φ 150mm	本管 φ 200mm	-	高圧電線有り (既存施設に引込済)

2 整備施設概要

対象施設			対象機能	延床面積
相馬野馬追伝承・体験施設				約 500 m ²
	エントランスホール	インフォメーションセンター	多言語タッチパネルによる館内案内 市内馬事関連施設等の PR	約 60 m ²
		野馬追相談窓口	武具、馬具等の修理等に関する相談 修理先の案内（修繕風景は提案による） 野馬追出場希望者の案内	
	管理諸室	事務室、倉庫	倉庫は馬具・武具も保存する。	約 90 m ²
	共用室	多目的スペース	運営者の会議室、来館者のワークショップに使用 ワークショップ使用時は展示室側へ空間的に一体化する運用を可能とする	約 70 m ²
	展示室	歴史・文化展示コーナー 馬事文化伝承コーナー	甲冑 2 領の武具、馬具 1 式以上を展示 （1 領は等身大、1 領はパーツ展示） 年表やパネル展示等	約 250 m ²
		デジタル展示コーナー	相馬野馬追の魅力を最新のデジタル技術で展示（複数のビジョンやパノラマビジョン等）	
		体験コーナー	甲冑着付け体験 写真撮影	

	設備機械室	電気室、空調設備機器室	屋内/屋外設置は敷地の気候条件やメンテナンスを考慮し、事業者の提案による。	適宜
	共用部・その他	廊下、トイレ、PS・EPS		約 30 m ²
牧場		馬場、厩舎、事務室等、乗馬乗降馬、馬つなぎ場、放牧エリア	馬の飼育、放牧、体験事業、催事を行う。	20,000 m ² 上限

第2. 公共施設等整備運営事業を市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の評価

本評価は、本事業のうち、市が費用を負担して実施する公共施設等整備運営事業について、市が直接実施する場合と民間事業者の創意工夫及びノウハウを活用したDBO方式により実施する場合を比較し、公共サービスの水準及び市の財政負担の観点から、DBO方式の導入効果を評価するものである。

したがって、本評価における定量的評価は、公共施設等整備運営事業に係る市の財政負担の縮減効果を示すものであり、民間収益事業の費用及び収益を評価するものではない。また、定量的評価の数値のみをもって、本事業全体の価値や社会的・経済的効果を評価するものでもない。

本事業は、市が単独で公共施設を整備・運営するだけでは十分な実現が難しい事業目的について、公共投資に加え、民間投資、民間事業者の創意工夫、ノウハウ及び事業運営能力を一体的に活用することにより、その実現を図るものである。

これにより、公共サービスの水準の向上及び市の財政負担の縮減に加え、民間投資の誘発、新たな雇用の創出、地元事業者の参画、地域内の消費及び経済循環の拡大、地域産品の販路拡大、市内回遊及び交流人口の拡大、地域資源の発信、観光振興及び地域のにぎわいの創出など、公共投資と民間事業との相乗効果による幅広い社会的・経済的効果が期待される。

以下では、こうした事業全体の意義を踏まえつつ、特定事業の選定に当たり、公共施設等整備運営事業をDBO方式で実施することについて、定量的評価及び定性的評価を行う。

1. 評価方法

本事業のうち公共施設等整備運営事業をPFI法に準じ、DBO方式で実施することにより期待できる選定の基準を下記のとおりとした。

- (1) 公共サービスの水準の向上
- (2) 事業期間を通じて市の財政負担の縮減

また、本事業での効果を検証するため、以下について評価を行った。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) DBO方式で実施することの定性的評価
- (3) 上記の評価に基づく総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。また、定量的評価は、市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の公共施設等整備運営事業に係る市の財政負担見込額を比較するものであり、民間収益事業に係る費

用及び収益や本事業全体の社会的・経済的効果は、定量的評価の算定対象に含めていない。

2. 定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

本事業のうち公共施設等整備運営事業において、市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の市の財政負担額の算定を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、公募における実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

前提条件

	市が直接実施する場合 (P S C算出の前提条件)	DBO方式で実施する場合 (P F I－L C C算出の前提条件)
費用の項目	・施設整備費 ・維持管理及び運営に係る費用	・施設整備費 ・維持管理及び運営に係る費用 ・その他費用（S P C設立費、S P C運営費、アドバイザー費、モニタリング費）
共通の条件	・割引率：3.877%（長期国債の金利をもとに設定） ・物価上昇率：物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。 ・民間収益事業に係る費用及び収益は考慮しない。	
資金調達手法	・交付金 ・地方債 ・一般財源	・交付金 ・地方債 ・一般財源
施設整備費の算出根拠	・類似施設の実績等より設定	・先行事例等を参考に、市が直接実施する場合に比べ、事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして設定

維持管理及び運営に要する費用の算出根拠	・既存施設及び類似施設の実績等より設定	・先行事例等を参考に、市が直接実施する場合に比べ、事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして設定
---------------------	---------------------	--

(2) 算出方法及び評価

上記の前提条件を基に、本事業のうち公共施設等整備運営事業を市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。公共施設等整備運営事業を市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合を比較した結果は次のとおりである。

P S C（市が直接実施する場合）	P F I－L C C (DBO方式で実施する場合)
100	97.1

なお、この結果は、公共施設等整備運営事業を対象としたものであり、民間収益事業の費用及び収益又は本事業全体の社会的・経済的效果を示すものではない。

3. 定性的評価

本事業のうち公共施設等整備運営事業をDBO方式で実施する場合、次のような効果が期待できる。

(1) 施設整備及び維持管理・運営の効率化

本施設の施設整備及び維持管理・運営を事業者が包括して実施することにより、事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が総合的に発揮され、利用者の利便性と維持管理・運営に配慮した施設整備及び維持管理・運営が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく維持管理・運営の内容の向上

長期的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、業務改善の実施、セルフモニタリングの実施が継続的に行われ、業務全体の最適化が図られることによって維持管理・運営内容の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用

負担を抑制することが可能となる。

本評価は、本事業のうち公共施設等整備運営事業を対象としたものであるが、参考として民間収益事業を含めた本事業全体としては、次のような効果が期待できる。

(1) 貸付料による財政負担額の削減

「8.事業者及び市の費用負担」に記載のとおり、事業者は、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に基づき、市に対して既存施設及び本事業用地に係る貸付料を支払う。貸付料は固定貸付料及び変動貸付料（既存施設及び民間収益施設に係る売上 に一定の割合を乗じた額）で構成されており、変動貸付料の見積りは困難であるが、従来の既存施設の指定管理における納入金を上回る可能性が高く、市の財政負担額の削減を期待できる。

(2) 公共施設等整備運営事業と民間収益事業の一体的な実施による効果

公共施設等整備運営事業と民間収益事業を一体的に実施し、公共投資と民間投資及び民間ノウハウを組み合わせることにより、民間投資の誘発、新たな雇用の創出、地元事業者の参画、地域内の消費及び経済循環の拡大、地域産品の販路拡大、市内回遊及び交流人口の拡大、地域資源の発信、観光振興及び地域のにぎわいの創出等の効果が期待される。

4. 総合評価

第2.2(1)に示す施設整備費、維持管理・運営費等の前提条件に基づき、本事業のうち公共施設等整備運営事業をDBO方式で実施することにより、市が直接実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担額について2.9%の縮減が見込まれ、定量的な効果が期待される。

また、DBO方式で施設整備から維持管理・運営までを一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫が生かされた施設整備及び事業期間を通じた維持管理・運営の最適化が期待でき、更には、官民の役割とリスク分担を明確にすることで、安定的かつ円滑な事業運営の確保と市の過度な費用負担の抑制が期待できる。

加えて、貸付料として既存施設の指定管理における納入金を上回る収入が見込まれることから、市の財政負担額の削減効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に準じて特定事業として選定することが妥当であると評価した。