南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画(素案)に係る パブリックコメント手続の実施について

1 案件名

「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 (素案)」に係るパブリックコメント手続の実施について

2 公表する資料

- ・南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画(素案)【概要版】
- ・南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画(素案)【全体版】
- 3 内容の公表及び意見の提出期間 令和7年6月1日(日)から6月20日(金)まで
- 4 公表場所

鹿島区地域振興課、市民課、各区役所市民総合サービス課、 各生涯学習センター、市民情報交流センター、市ホームページ

5 意見の提出方法

意見提出の書式は自由とし、住所、氏名、電話番号を明記すること 意見提出方法は、窓口、郵送、ファックス及びメールとする

6 意見の提出及び問い合わせ先

〒 9 7 9 - 2 3 3 4

南相馬市鹿島区西町1丁目1番地 鹿島区役所 地域振興課

電話 67 1021 FAX 46-5684

電子メール <u>k-chiikishinko@city.minamisoma.lg.jp</u>

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)

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 鹿島区地域協議会資料

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 (R 6)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『地域の担い手不足』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、事業コンセプトとそれに基づく行動指針を示し、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

「伝えたくなる」がたくさんあるSA

期待値を超える

一緒に育てるSA

参加×クリエイティブ

まちをつくるSA 価値のリレーと循環

【本計画における「施設・コンテンツ」の位置づけ】

本計画で示している「施設・コンテンツ」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「建設・管理手法の想定」及び「収支計画のシミュレーション」については、一旦整理し た「施設・コンテンツ」を建設・運営した場合に、現時点で想定されう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・コンテンツ配置の一例



「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が整備(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)

【新エリア(8.0ha)】

事業エリア (4.0ha)

【想定する主な施設】

- 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)】



【特徴 】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の枠に捕らわれない「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。

従来のSA

本件による新しいSA

休憩とリフレッシュ 食事と買い物 情報提供 給油 休憩とリフレッシュ 食事と買い物 情報提供 給油

価値をリレーし、循環を生む

ま ①まちに人を送り出す

②まちを再生する

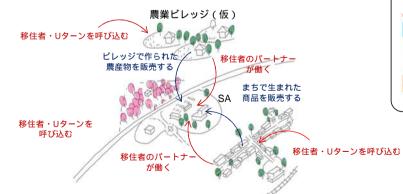
③まちと人材をシェアする

4)まちづくりの資金を生み出す

⑤まちの伝統を継承する

【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)、農業ピレッジ(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 】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】

セデッテ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、バ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】

セデッテ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 酒り味噌と糀奥深さをとことが味わうことができます。

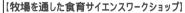




本事業における発展性のイメージ案

【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でしょう。



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 ルなど)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に繋げたいと考えています。







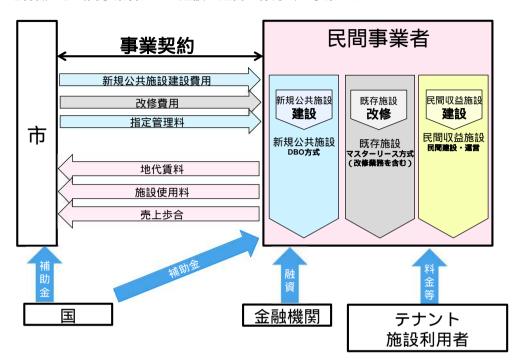








【特徴 】民間事業者による建設・運営一体方式の事業スキーム



事業スケジュール

開棄を2030年4月とした現時点で想定される最短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
南祖馬市	入扎準備	募集 契約					
コンサルティング会社	PPP7 F1/4	(ザリー業務					
民間企業		株計 控案	EK al	ERE!	ような施工計画とする 監理		
				\$4		š	I)S
指定管理者	セデッテか	しまの運営			(#B	9	
	現行契約におけ	る指定管理期間					

※PPPアドバイザリー業務: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)

想定事業収支(単位:百万円)

		南相馬市		民間事業者		it	
		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
	整備費用	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
	型備具用	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
初							
期		小計	3,570	小計	6,031	総計	9,601
投		国・県からの補助金・交付金(公共)	1 722	国・県からの補助金・交付金(民間)	1 000	補助金・交付金	2.733
資		地方債	_	ふるさと融資		その他財源(公共)	1.745
		一般財源	+	銀行借入		その他財源(民間)	3.000
	財源	70, 124, 20	92	- 銀打1日八	2,031	自主財源(公共)	3,000
	R/1 ////		+		+	自主財源(民間)	2,031
						日土別源(氏囘)	2,031
		小計	3.570	 小⇒+	6.031	4 公≐∔	9.601
		(1) (1)	3,370	(J.#)	0,031	MG D I	9,001
		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		
	収入	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		
標			•		•		
準		小計	79	小計	3,403	総計	3,482
年		高速道路連結料	8	物販施設運営経費	1,347		
運		野馬追伝承施設指定管理料	_	飲食施設運営経費	1,086		
営		S NO E ISSUE IS TO E I		温浴施設運営経費	152		
収				宿泊施設運営経費	159		
支				遊戯・体験施設運営経費	80		
_	支出			野馬追伝承施設運営経費	27		
				共用部管理費	24		
			+	賃料・借地料・使用権対価	79		
			+	減価償却費	112		
			1	A A THE PARTY AND			1
		小計	20	小計	3,066	総計	3,086
	収支差	営業損益		営業損益		総計	396
	"^X-C	HAMM	1 33	I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	1 007	MO H I	390
		運営収支(20年間)	1 245	運営収支(20年間)	6.893		
		運営収支(20年間)	1,245	運営収支(20年間) 減価償却費計上額(20年間)	6,893 2.667		

		運営収支(20年間)	1,245	運営収支(20年間)	6,893		
	金融資産			減価償却費計上額(20年間)	2,667		
2	並附具性						
0		小計	1,245	小計	9,560	総計	10,805
年		ふるさと融資返済金利 (20年間)	239	修繕費(20年間)	255		
間		地方債返済額(実負担)	658	損害保険料(20年間)	89		
の		一般財源	152	固定資産税(20年間)	1,133		
現		(初期投資及び野馬追伝承施設更新)	132	法定点検費(20年間)	473		
金	金融負債			ふるさと融資返済額 (元本)	3,000		
の				銀行借入返済額(元本)	2,031		
流				銀行借入返済金利(20年間)	699		
れ							
		小計	1,049	小計	7,680	総計	8,729
	Δ=1.6±3/9.4±	.i. ±1	400	J. +1	4 000	4A+1	0.070
	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

「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画」

2025年-月-日

南相馬市

はじめに 南相馬市の現状と課題及び本計画策定の目的 基本計画サマリー 計画策定にあたっての前提と問いの整理 計画対象区域及び面積 セデッテかしまの概要 セデッテかしまの沿革 セデッテかしまの位置と現況 ヤデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴 年間売上高の推移 年間利用者数の推移 連結許可による高速道路利便施設 24時間スマートインターチェンジ 立地優位性 潜在力・拡張余地 セデッテかしまの施設概要 南相馬市の概要 南相馬市の位置 気象条件 東日本大震災・原発事故の影響 人口減少及び人口構成の変化 市内産業 農業 漁業 林業 商業 製诰業 観光 交通 情報発信の状況 ハザードマップ 市の資産 野馬追・馬文化のまち ロボットのまち 宇宙産業・ロケットのまち サーフィンのまち 恐竜のまち こども達の笑顔がかがやくまち 移住者・チャレンジャーのまち 周辺地域を含む地域資源

関連・上位計画の状況 南相馬市第三次総合計画 南相馬市第三次国十利用計画

南相馬市都市計画マスタープラン

南相馬市地域防災計画

観光立国推進基本計画(第4次)

福島浜通り地域等15市町村の交流人口拡大に向けたアクションプラン「第2期復興・創生期間」以降の東日本大震災からの復興の基本方針の 見直しに向けた主な課題等

サウンディング調査等の整理

サウンディング等の取組

基本計画策定作業の前段でのサウンディング等の取組

- ・事業構想大学院南相馬市プロジェクト研究
- ・サウンディング型市場調査 基本計画策定作業の後段でのサウンディング等の取組
- ・事業者等サウンディング
- ・南相馬鹿島サービスエリア周辺開発検討委員会
- ・仙台圏の子どもの遊び場調査

サービスエリア集客見込み

事業コンセプト

「伝えたくなる」がたくさんあるSA

一緒に育てるSA

まちをつくるSA

想定される事業内容

施設イメージ

鳥瞰パース

アイレベルパース

導入施設規模

導入施設の選定方針

導入施設規模の算定基準

導入施設の検討

導入施設規模の算定

施設の配置検討

施設配置の考え方

施設の配置図(案)

開発の空間イメージ

施設・コンテンツの考え方 飲食コンテンツ 宿泊・温浴コンテンツ 物販コンテンツ 野馬追・馬文化伝承施設 花見山 その他 道の駅 高速道路等の課題解決

建設・管理手法の検討 用語解説 建設主体とその建設方法 建設・管理運営手法の検討 管理運営体制の方向性

開発余地

10.導入財源の検討
国庫補助・その他補助
合併特例債
企業版ふるさと納税
ふるさと融資制度
自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金
(地域経済効果立地支援事業)

- 11.民間企業の参画の可能性に関する考察 官民共創への意向等について 類似事例
- 12.収支計画のシミュレーション
- 13.スケジュール
- 14.今後の検討課題

```
15.事例調査
```

SA · PA

- (1)鈴鹿PA
- (2)川口ハイウェイオアシス
- (3)EXPASA多賀
- (4)刈谷ハイウェイオアシス
- (5)川島PA

道の駅

- (6)函南「道の駅・川の駅」
- (7)川場田園プラザ
- (8)道の駅 常総
- (9)道の駅 KOKOくろべ
- (10)都市交流施設・道の駅 保田
- (11)道の駅 ましこ

商業施設

- (12)VISON
- (13)ラコリーナ
- (14)KADODE OOIGAWA

公園

- (15)ソレイユの丘
- (16)鞍ヶ池公園ミライプロジェクト

文化施設

- (17)ウポポイ 民族共生象徴空間
- (18)松本市立博物館
- (19)宮城県慶長使節船ミュージアム (サン・ファン館)

まちづくり

- (20)女川まちづくり
- (21)株式会社あわえ
- (22)株式会社オガール
- (23)北九州家守舎
- (24)札幌大通まちづくり株式会社
- (25)株式会社SHONAI

海外事例

公園

(26) Moment Factory (カナダ)

商業施設

(27) Babylonstoren (南アフリカ)

まちづくり

(28) Great Smoky Arts & Crafts Community (米国テネシー州)

1.はじめに

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『地域の担い手不足』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。

【これまでの経緯等】

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「大規模な広域レクリエーション開発型」施設として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、体験農園等を検討していましたが、平成21年度に「南相馬市SA利活用拠点整備事業基本計画」を策定し、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」として現在の施設規模に見直した経緯があります。

今般、当初想定の約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。

1.はじめに

南相馬市の現状と課題及び本計画策定の目的

【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、事業コンセプトとそれに基づく行動指針を示し、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。

【本計画における「施設・コンテンツ」の位置づけ】

本計画で示している「施設・コンテンツ」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「建設・管理手法の検討」及び「収支計画のシミュレーション」については、一旦整理した「施設・コンテンツ」を建設・運営した場合に、現時点で想定されう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。

今後、民間事業者の提案を受けるにあたり、詳細な「建設・管理手法」及び「収支計画」の策定、連携する適切な民間事業者の選定や民間事業者とのリスク分担方法の取り決め、事業コンセプトの達成状況について審査するモニタリングのあり方について詳細に決定していく必要があることから、これらの業務を支援していただく「PPPアドバイザリー業務」をコンサルティング会社に依頼し、民間事業者の提案を受けるにあたって必要となる公募資料の作成等の業務を進めていく予定です。

基本計画サマリー

民間活力の最大限の活用を想定

- ・事業コンセプトの実現のため、民間事業者の資金及びノウハウを最大限活用する官民連携手法により実施。
- ・収益部分については民間事業者、公共部分については市による費用負担を想定。
- ・民間側の初期投資額を60億円程度と想定、市側の初期投資額を36億円程度と想定。
- ・開発エリア全体の標準年の年間売上を33億円、民間側の営業利益率を9.6%程度と試算。
- ・市側の負担は補助金や地方債の活用、民間側からの利用料収入などにより、 試算全体で実質的な負担なし(20年で2億円程度のプラス)と試算。
- ・契約内容やコンセッション方式の検討により、市側にさらに利益を残せる可能性あり。

サービスエリアの強みを生かし、集客力の更なる向上を目指す

- ・従来有する立地的な優位性にエリアとしての魅力を付加することにより、年間利用者数が現状値の150万 人から250万人に増加すると試算。
- ・常磐道の全線4車線化が実現した場合の利用者数の増は見込んでいない。
- ・利用者の増加に備えて、駐車場や追加施設等の開発余地を確保。
- ・導入コンテンツについては、物販施設、飲食施設、宿泊・温浴施設、自然体験施設、野馬追伝承施設<mark>、</mark> 花見山など事業コンセプトの実現に資する施設の整備を想定。

SAの価値、魅力を高めるとともに地域に波及させる、新たな概念と方策の提示 【事業コンセプト】

- 「伝えたくなる」がたくさんあるSA <期待値を超える>
- ・一緒に育てるSA <参加×クリエイティブ>
- ・まちをつくるSA <価値のリレーと循環>

既存施設や現在の特徴を踏まえたランドスケープ

- ・現在のスマートインターの出口、入口の間口が狭いという課題については、施設や駐車場の配置の工夫な どにより解消。
- ・既存施設との一体感を意識しつつ、商業的価値を高められるよう調整。
- ・コミュニティひろばやウッドデッキ、トイレの充実など外部からの評価が高い「しっかりと休憩できる<mark>空</mark> 間づくり」を踏襲。

1.はじめに

計画策定にあたっての前提と問いの整理

【前提】

- ・南相馬鹿島SAは、市が商業施設を整備し、物販や飲食店舗等を運営するという全国的にも稀な事例である。
- ・再開発にあたり直接参考となる先行事例がない為、ハイウェイオアシス、道の駅、大規模公園、民間観光・商業施設、 まちづくり会社、地域商社、ホテル、温浴施設等を海外事例を含めて調査。
- ・調査を進めて行く中で、民間事業者からは好反応や参画への期待を寄せられている。
- ・既存施設であるセデッテかしまやスマートインターチェンジと連続した、拡張型の開発である。

【問い】

- ・民が持つリソースやノウハウ、資金を最大限活用しながら、官民共創により、SA・まち・地域を元気にできないか。
- ・SAのポテンシャルを活かし、地域に対するSAの可能性を拡張する方策を見つけることができないか。
- ・新エリアと既存施設との関係性について、一体感を出しつつ、商業的価値を失わないような調整をいかに図るか。

南相馬鹿島SAはネクスコ東日本が運営する本体部分(高速道路駐車場、トイレ、ガソリンスタンド)と、市が運営する、連結許可による利便施設(セデッテかしま、一般道駐車場)で構成されている。今回の再開発の大半は連結許可による利便施設部分ではあるが、本報告書では説明の便宜上、再開発の対象を「南相馬鹿島SA」又は「SA」と表現する。

1.はじめに

計画対象区域及び面積

所在地:福島県南相馬市鹿島区浮田字椵木沢地内ほか

用地面積:約20ha 全域の使用を必須とするものではない。

都市計画等による制限:特になし 現況:山林(ほぼ全域が民有地)

特記事項:一部共有地有



セデッテかしまの沿革

サービスエリア利活用拠点施設(セデッテかしま)

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

主要施設 :・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

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 鹿島区地域協議会資料

設置理念: 高速道路利用者に安全と安らぎの場を提供するとともに、高速道路利

用者と地域の人々との交流の場を創出し、地域の活性化に資する。

また、本市の物産や観光文化などの地域資源、さらに復興の状況など、 さまざまな情報を発信することで、地場産品の消費拡大を図るととも に、新たな人と物の流れをつくることにより交流人口の拡大を図る。

今後の開発: 部分的に2車線であった道路が今後、4車線となることで、さらなる利

用者の増加と地域経済への波及効果が期待される。

セデッテかしまは、開業以来、県内有数の観光入込客数を誇る施設である一方、開発当時の設置理念に掲げた情報発信、消費拡大、交流人口の拡大等については、改善の余地がある。

福島県内観光客入込客数の多い観光地

(単位:人、%)

順位	施設等名	市町村	R5年計	R4年計	伸び率
1	磐梯高原	北塩原村	1,651,508	1,620,160	1.9
2	道の駅ふくしま	福島市	1,588,539	1,398,266	13.6
3	道の駅国見あつかしの郷	国見町	1,503,000	1,370,343	9.7
4	道の駅伊達の郷りょうぜん	伊達市	1,454,163	1,401,870	3.7
5	あづま総合運動公園	福島市	1,380,463	1,424,807	3.1
6	いわき・ら・ら・ミュウ	いわき市	1,375,300	1,254,400	9.6
7	セデッテかしま	南相馬市	1,274,547	1,075,898	18.5
8	スパリゾートハワイアンズ	いわき市	1,265,520	948,159	33.5
9	道の駅あいづ 湯川・会津坂下	湯川村	1,155,936	1,094,631	5.6
10	伊佐須美神社	会津美里町	1,109,717	1,064,271	4.3

南相馬市内観光地等の入込客数の状況

(単位:人、%)

施設等名	R5年計	R4年計	伸び率
セデッテかしま	1,274,547	1,075,898	18.5
道の駅南相馬	270,521	287,467	5.9
相馬野馬追	121,400	103,400	17.4
新田川はらまちユッサ	60,541	58,421	3.6
パークゴルフ場	59,394	-	-
鹿島カントリークラブ	29,813	33,641	11.4
野馬追通り銘醸館	25,091	24,529	2.3
北泉海水浴場	22,800	27,084	15.8

出典:福島県観光客入込状況(令和5年分)

セデッテかしまの位置と現況

立地

セデッテかしまは、南相馬市鹿島区に ある常磐自動車道の南相馬鹿島SAに隣 接した高速道路利便施設である。

主要都市からの所要時間は以下の通りである。



	経路	時間
東京	常磐自動車道	約3時間10分
仙台	仙台東部道路-常磐自動車道	約1時間10分
新潟	磐越自動車道一常磐自動車道	約4時間
水戸	常磐自動車道	約2時間
山形	山形自動車道-東北自動車道-仙台南部道路-仙台東部道路-常磐 自動車道	約1時間50分



セデッテかしまは、市が設置した高速 道路利便施設であるため、一般道路から の施設利用も可能な施設である。

周辺の道路環境は左の図となる。

現況

南相馬鹿島SAは上り車線、下り車線双方から利用できる「集約型サービスエリア」である。SA内の施設としては、トイレ、ガソリスタンド、EV充電スタンドなどがある。

セデッテかしまの主要施設は、 セデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴、 セデッテかしまの施設概要に記載するが、飲食・物販・休憩機能などがあり、週末や長期休暇などピーク時には駐車が困難になるほどの賑わいとなる。



施設規模 敷地面積 : 14,000 ㎡ 延床面積 : 1,348 ㎡

全体事業費 1,480,000 千円 R5年度売上高 990,292 千円 R5年度利用者数 1,509,294 人

R5年度雇用人数 41名

(R5年度 株式会社 野馬追の里 事業報告書より作成)

セデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴

年間売上高の推移

オープン後、順調に増加していた年間売上高は、4年目の平成30(2018)年度に 9億円を超え、令和5(2023)年度には10.7億円となった。昼食時間帯など、混雑 時には食堂が満席で利用できない状況も発生、5月の連休や夏休みには本線まで車 が渋滞することもある。施設や駐車場不足によるチャンスロスが発生している。

年間売上高(単位:億円、税込)

平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
7.6	8.3	8.9	9.4	9.2
令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	
5.6	6.6	9.0	10.7	

年間利用者数の推移

オープン時の想定で53万人であった年間利用者数は、コロナ禍を除き平成28 (2016)年度より120~130万人程度で推移し、令和5(2023)年度に150万人を超えた。また、6年連続で「プロが選ぶ観光・食事・土産物施設100選」に選出されるなどプロからも評価が高い施設になっているが、施設規模的にこれ以上の伸びや地域経済等への貢献は難しい状況。

一方で、6年連続選出の要因は、トイレ清掃の徹底やコミュニティひろばの充実など、利用者の居心地のよさを追求した結果によるものであり、開発後のエリアにおいてもこの精神は継承したい。

年間利用者数(単位:万人)



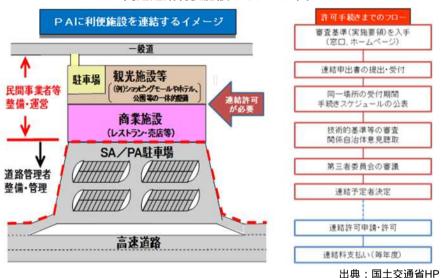


^{文員} 「プロが選ぶ観光・食事・土産物施設100選」

連結許可による高速道路利便施設

セデッテかしまは、高速道路利便施設であり、SA隣接地で自治体が運営している休憩施設(食堂・物販施設)としては、国内唯一の施設である。PAに隣接しているものや今後予定されているものを含めても極めて珍しい場所である。一般道からの利用も可能である。

高速道路利便施設のイメージ図



自治体が連結者である高速道路利便施設一覧

連結者 連結位置 許可年月 南相馬市(福島県) 南相馬鹿島SA 平成27年2月 富士川町(山梨県) 増穂PA 平成29年3月 川南町(宮崎県) 川南PA 令和 2年2月 掛川市(静岡県) (仮称)掛川第2PA 申請中

セデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴

24時間スマートインターチェンジ

令和4(2022)年4月29日6時から南相馬鹿島スマートインターチェンジは、24時間の利用が可能となっており、いつでも一般道との乗り降りが可能。スマートインターチェンジは全てのSAやPAに設置されているわけではなく、周辺のSAでも国見SAや安達太良SA、中郷SAでは設置されていない。高速道路、SAが直接地域とつながっており、有意義に活用したい特徴のひとつ。利用車種や車体延長の制限があるスマートインターチェンジが一定数ある中で、制限がないのも南相馬鹿島スマートインターチェンジの特徴。



立地優位性

南相馬鹿島SAは、その立地にも特長がある。高速道路におけるガソリンスタンド、休憩施設の空白地帯に立地している。 (ガソリンスタンドは120.9km、休憩施設は50.3km離れている。)

高速道路におけるガソリンスタンドの離隔が120km以上の区間

順位	道路名	区間	距離
1	舞鶴若狭道-北陸道	西紀SA~南条SA	162.9km
2	東九州道-大分道	今川PA~山田SA	149.2km
3	神淡鳴道-徳島道	淡路SA~吉野川SA	149.1km
4	秋田道	錦秋湖SA~八竜IC	144.7km
5	松山道-高知道	石鎚山SA→須崎東IC	142.1km
6	道央道	大沼公園IC~有珠山SA	141.7km
7	山陽道-瀬戸中央道-高松道	福山SA~津田の松原SA	134.9km
8	後志道-札樽道-道央道	余市IC~砂川SA	132.9km
9	東名高速-東海環状道-中央道	浜名湖SA~恵那峡SA	130.0km
10	道央道-道東道	有珠山SA~由仁PA	129.7km
11	常磐道	中郷SA~南相馬鹿島SA	120.9km

高速道路における休憩施設の離隔が50km以上の区間

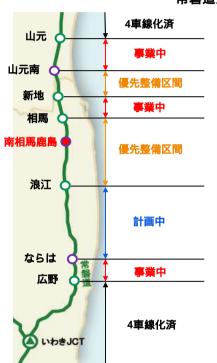
順位	道路名	区間	距離	通過時間
1	圏央道(外)	菖蒲PA→江戸崎PA	75.9km	65分
2	道東道	占冠PA~十勝平原SA	58.6km	50分
3	道東道	由仁PA~占冠PA	50.7km	43分
4	常磐道	ならはPA~南相馬鹿島SA	50.3km	43分
5	圏央道	厚木PA~狭山PA	50.1km	38分

セデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴

潜在力·拡張余地

常磐道については暫定2車線区間について4車線化工事が進んでおり、震災・原発事故からの復興・創生に貢献している。また、工事の進行により交通量の増加も期待できることから、県をあげて、地域をあげて早期の4車線化を要望している。常磐道は東北道に比べても東京 - 仙台間の距離、線形、天候等において優位性があり、路線としての潜在力がある。

常磐道全線4車線化への現状



常磐道、磐越道の早期4車線化を 5団体大会・要望で内 堀福島県知事

投稿日: 2024/08/25 作成者: adminzenkousoku



「常磐目動車道・東北中央自動車道・東北横断自動車道いわき新潟線建設度進開成同盟会合同大会」が7月30日、東京・平河町の砂粉金館別館シェーンパッパ・サボーで管催された。地域住民の生命を守る「命の道」であり、コロナ補で原学した地域経済の復售を支える常軌道。 鬱結道の早期4 車線化やスマート I C整備等による機能強化 相馬・福島間が全線開通した変や中央通の利活用促進に向けたアクセス道路整備に対する財政的な支援を求める大会決議を選倡一数で採択した。

合同大会は常磐自動車道建設促進期成同盟会、東北機断自動車連いわき 新潟線建設促進期成同盟会、福島県常磐自動車道建設促進期成同盟会、 福島県東北中央自動車道建設促進期成同盟会、福島県東北博新自動車道

建設促進期改同駅会の5団体が主催。会場には沿線関係者のほか、来費に地元選出国会議員や国土交通省、NEXC O東日本など関係機関からも多数駆けつけ、総勢70人が参集した。

国頭、主偏者を代表して会構した内地理建議島県知事が「先日、山形、秋田県を中心に記録的な大雨により番大な被 吉が発生するなど、近年、自然災害が頻和化・激音化している。今年1月の窓登半島地震では、災害時における代替 路線の確保など、災害に強い高速連絡の重要性を改めて認識させられた」と崇拝。「常磐道、磐超道は依然として暫 定と事級反同が残っている。 急速道路本来が備えるべき安全性、定時性の確保のため不可欠な4事級化の実現を関係 機関に強く求めていく」と決意を語った。



大会では常留道を代表して連轉漢新地則議会議長、東北中央道を代表し て普野喜明伊達市議会議長、磐起道を代表して湾川港史会津若松市議会 議長が意見発表。適應智広野町長が決議を発表し、要望活動に移った。

内報福島県知事ら要望団は国土交通省を訪れ、決議をもとにまとめられ た要望幸をこかり陽史大臣政務官に手交。内昭福島県知事は「常磐道、 東北中央道、器磁道の3高速道路は東日本大震災からの復興、再生、更 には地域経済の厨県、災害時等の代替性確保に欠かすことができない。 特に常磐道、器極遊の機能な化促進は早期にお願いしたい。と訴えた。

こやり取務官は「必要性は十分に認識している。ご要望のスマートIC も含め、しっかりと進めていく」と応じ、要望の主旨に理解を示した。

出典:全国高速道路建設協議会HP

東京-仙台間の高速道路比較

	距離	急カーブ	急勾配	年間降雪量 (福島県区間)	年間降雪量 (宮城県区間)
東北道	332km	11ヶ所	7ヶ所	65cm	187cm
常磐道	320km	0ヶ所	1ヶ所	37cm	51cm

また、南相馬鹿島SA周辺は隣接地に拡張余地があることも特徴。



セデッテかしま及び南相馬鹿島SAの特徴

セデッテかしまの施設概要

セデッテかしまは、南相馬市はもとより相双地方の物産、観光及び伝統文化など 多様な地域情報の発信を行い、高速道路利用者と地域住民の交流機会を創出する とともに、地域産業の振興及び地域の活性化を図る施設。

施設のオープン以来、同施設の指定管理者を務める株式会社野馬追の里は、物 販機能や飲食機能の充実のほか、トイレを清潔に保ったり、敷地内のゴミ拾いを 入念に行うなど、ドライバーが休憩場所として快適に過ごすための環境づくりに 日々努めている。

セデッテかしまの主要施設

【エントランスホール】

勇壮な相馬野馬追の騎馬武者(原寸大)がお出迎え。壁面には、モニターによる 相馬野馬追祭の映像を放映するほか、写真、絵画、切絵を展示。







【お土産処『南相馬商店』】

地域の新鮮な野菜、お菓子や民芸品を販売。福島県内や近県のお土産も購入可能。







【お食事処『はらまち』】

温もりを感じる開放的な空間で、食事が楽しめる。屋外デッキでも食事可能。











【コミュニティひろば】

運転の疲れをいやす空間。 乗務員の休憩室も設置。

【テイクアウト店舗】

地元自慢の店舗が軒を連ねる。









【トイレ】 清潔でリラックスできる空間。





【ボールトランポリン】 子どもたちのドライブ中の ストレス解消、気分転換に。





【ドッグラン】 愛犬がのびのび遊べる場。 ウッドチップ敷きで、小型 犬用と中・大型犬用に仕切

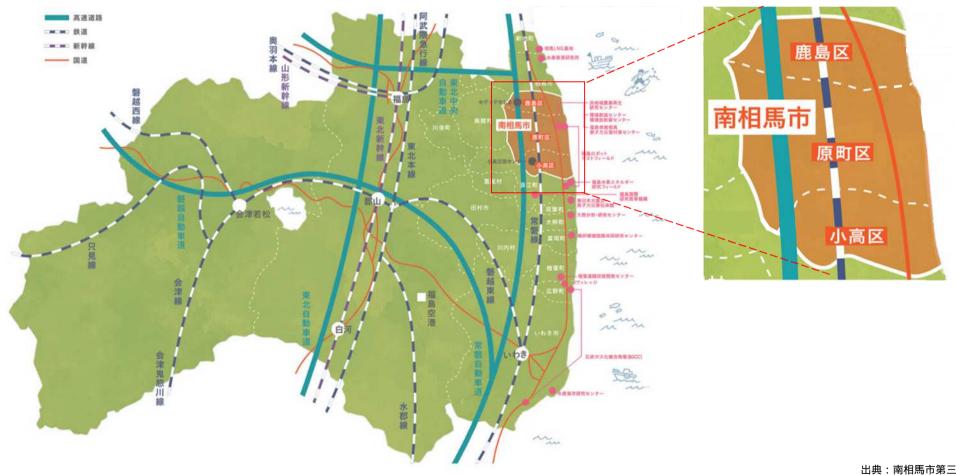
南相馬市の位置

南相馬市は福島県浜通り地方の北部に位置し、東部には太平洋が広がり、西部には阿武隈高地が連なっており、山や川、海などの豊かな自然に囲まれた地勢である。 東京からの距離は約290kmで、いわき市と宮城県仙台市のほぼ中間地点にある。

主要な交通路としては、南北方向に首都圏・いわき方面と仙台方面を結ぶ常磐自動車道や国道6号、県道相馬浪江線、県道浪江鹿島線、JR常磐線などがあり、東西方 向には県と福島市などと連絡する東北中央自動車道や県道原町川俣線などがある。

また、真野川、新田川、太田川、小高川などが東へ流れ、太平洋へ注いでいる。

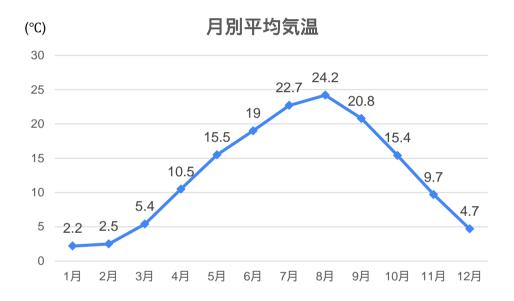
夏季は比較的涼しく、冬季は降雪が少ない穏やかな気候である。



出典:南相馬市第三次総合計画

気象条件

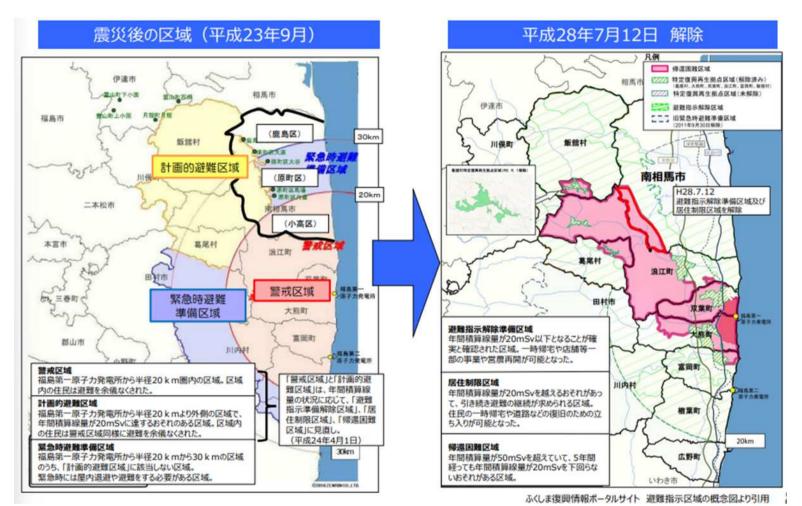
南相馬市は、太平洋岸式気候域の三陸地方気候区に属している。夏季は涼しく、比較的日照時間が少ない。冬季は晴天が続き比較的暖かい。東北地方としては降雪量が少なく、北西季節風が多く乾燥した気候となる。4~7月にかけて親潮の影響を受けたことによるヤマセ(北東風)が吹く年がある。



気象庁の観測地点(福島県相馬)の1991~2020年の平均気温を基に作成



気象庁の観測地点(福島県相馬)の1991~2020年の平均降水量を基に作成

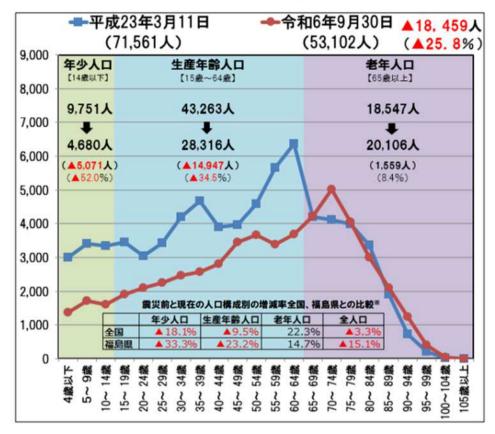


- ・南相馬市は、平成18年1月1日に旧小高 町、旧鹿島町、旧原町市の1市2町が合 併して誕生。
- ・平成23年3月11日に発生した東日本大 震災に端を発する東京電力福島第一原 子力発電所事故後、原発から半径20km、 30kmの範囲で国が避難指示区域を指定。 20km圏内、30km圏内外で原子力損害 賠償等の対応に格差が発生。
- ・国が指定した線引きが、ほぼ合併前の 旧市町の範囲と一致したことから、特 に震災後の一体感の醸成が難しくなっ ている状況。
- ・合併当初より商工会議所や商工会、観 光協会も各区にそれぞれ設置されてい る状況が継続中。

南相馬市の地域自治区境界と震災後の20km/30km避難区域境界が重なり、 避難指示解除時期や復興支援策・補助金など、地域自治区間で差が生じている。

人口減少及び人口構成の変化

総人口の減少及び人口構成の変化



(出典:南相馬市の現況と発展に向けた取組)

南相馬市の人口減少率が全国及び福島県平均を大きく上回る主な要因は、東日本大震災と福島第一原発事故の影響があると考えられる。 避難指示や放射線への不安から、多くの住民が市外へ移住し、特に若 年層の帰還が進んでいない。 震災前からの若年層の都市部流出傾向が 加速し、出産や育児環境への不安も定住を妨げている。

また、**震災による産業への打撃**により、生産年齢人口の流出が続いている。さらに、**地域コミュニティの分断**や心理的影響が住民帰還を阻み、高齢化が進行。これらの要因が複合的に作用し、人口減少が加速する悪循環に陥っている。

人口5~6万人で女性人口が男子人口を**下回る**市区(単位:人)

都道府県名	市区名	総人口	男性人口	女性人口	女性-男性
福島県	南相馬市	59,005	31,015	27,990	-3,025
茨城県	結城市	50,645	25,441	25,204	-237
茨城県	坂東市	52,265	26,593	25,672	-921
千葉県	東金市	58,219	29,251	28,968	-283
石川県	野々市市	57,238	29,550	27,688	-1,862
長野県	茅野市	56,400	28,241	28,159	-82
静岡県	裾野市	50,911	25,773	25,138	-635
静岡県	湖西市	57,885	29,625	28,260	-1,365
愛知県	田原市	59,360	30,138	29,222	-916
滋賀県	湖南市	54,460	28,168	26,292	-1,876
島根県	浜田市	54,592	27,298	27,294	-4
沖縄県	宮古島市	52,931	26,481	26,450	-31

(出典:令和2年国勢調査)

南相馬市で女性人口と男性人口の差が著しいのは、東日本大震災と福島第一原発事故の影響が主な原因である。放射線リスクや子育て環境への不安から、特に妊婦や子育て世代の女性が市外に移住し、戻らないケースが多い。

また、震災後の雇用機会が男性中心の復興事業に偏り、女性を雇用する職場環境が整わないことや、若年層の進学・就職による都市部への流出も人口の男女差の拡大に拍車をかけている。この女性人口減少は、出生数の低下や地域コミュニティの衰退をもたらし、**長期的には人口減少の加速や地域経済の縮小**を招く懸念がある。

市内産業

本市の全就業者数は26,786人で、その内訳は農林水産業の第一次産業が5.5%(全国:3.5%)、建設業と製造業からなる第二次産業が31.9%(全国:23.7%)、60.1%(全国:72.8%)が第三次産業となっている。全国の産業構成と比べると、第二次産業の割合が高いことが特徴である。

また就業者数に関しては、建設業、製造業、卸売業、小売業、医療福祉業の順に多くなっている。

2020年 南相馬市の就業者



- ■農業,林業(5.1%)
- ■漁業(0.4%)
- ■鉱業,採石業,砂利採取業(0.1%)
- 建設業(17.1%) 製造業(14.8%)
- ■電気・ガス・熱供給・水道業(1.5%)
- ■情報通信業(0.3%)
- ■運輸業,郵便業(4.1%)
- 即売業, 小売業(12.7%)
- ■全融業、保B食業(1.6%)
- ■不動産業,物品賃貸業(1.3%)
- ■学術研究, 専門·技術サービス業(2.9%)
- ■宿泊業,飲食サービス業(4.2%)
- ■生活関連サービス業, 娯楽業(2.8%)
- ■教育,学習支援業(3.6%)
- 医療,福祉(10.4%)
- ■複合サービス事業(1.2%)
- ■サービス業(他に分類されないもの)(8.4%)
- ■公務(他に分類されるものを除く)(5.0%)
- ■分類不能の産業(2.5%)
- ■一次産業(5.5%)
- ■二次産業(31.9%)
- 三次産業(60.1%)
- 不明(2.5%)

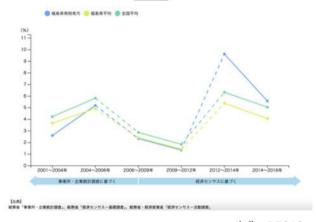
出典:国勢調査

- ・建設業/製造業の割合が多いが、震災の影響もあり第一次産業の 就業者数は少ない
- ・観光に関わる宿泊業,飲食サービス業の就業者数は少なく、来街者の受け皿となる消費先が少ないことが想定される
- ・一方で市の充実した起業支援策もあり、創業数は都市圏を除け ば福島県有数で、新産業創出の機会は潜在的に多い

令和に生まれた福島県内企業の動向調査

令和(2019年5月から2022年4月まで)に設立された福島県内の企業について、設立時期や所在地などについて調査を行ったところ、南相馬市は県内59市町村中5位であった。令和3年度南相馬地域商工業者経済状況調査によると回答事業所の売上高は、震災前の2010年を100とした場合、建設業(126.0)とサービス業(124.5)で増加している。

	市都別	社数	
		社 数	構成比(%)
1	郡山市	682	22.8
2	いわき市	542	18.1
3	福島市	458	15.3
4	会津若松市	177	5.9
5	南相馬市	141	4.7
6	双葉郡	106	3.5
7	須賀川市	97	3.2
8	白河市	85	2.8
9	伊達市	78	2.6
10	二本松市	73	2.4



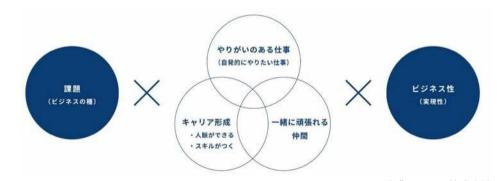
創業比率

出典:令和に生まれた【福島県】企業の動向調査

出典:RESAS

事業化実現プログラム in 南相馬

首都圏や関西在住の20代が3年で同市での事業立ち上げを目指す「南相馬市事業化実現プログラム」を展開している。



出典: MYSH株式会社 HP

市内産業

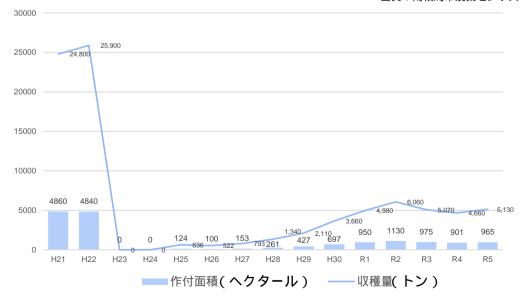
(1)農業

南相馬市の農業は、米を基幹作物とし、本市が国の指定産地として指定されているきゅうり、玉ねぎ、トマトの他に、ブロッコリーは全国でも上位にランクインするほどの量が収穫されており、ネギやかぼちゃも多く収穫されている。また、畜産業は、肉用牛や乳用牛などの牛の飼養が中心となっている。

農家数、作付面積、収穫量は、東日本大震災前と比べ、いずれも大きく減少している。



出典:南相馬市農業センサス

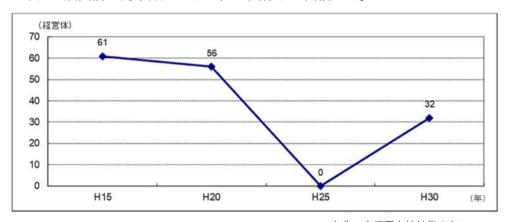


出典:南相馬市農業センサス

(2)漁業

南相馬市の漁業は、東日本大震災以前は沿岸漁業を中心に行われていた。漁業経営体もH15年には61団体あったが、震災と福島第一原発事故の影響で一時的に操業が制限され、0団体となった。

その後、段階的に試験操業が開始され、現在では漁業の再生が進んで5年後の H30年には震災前の約半数にあたる、32団体まで回復した。



出典:南相馬市統計集まちDス2023

林業

本市の森林面積は、21,409ha で本市全面積 39,850ha の約54%を占めている。 森林面積の 約 60%が民有林、約 40%が国有林となっている。

林業経営体は市内に10経営体存在するが、そのうち8経営体が個人経営体である。

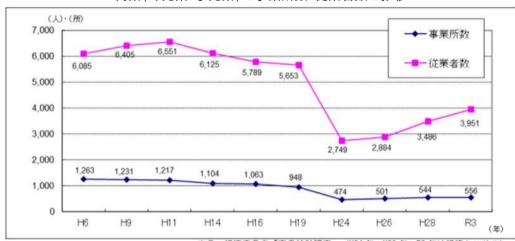
■ 林野面積等		■林業経営体	
(2020年農林業センサス)		(2020年農林業センサス)	
林野面積計	21,409 ha(2.3%)	林業経営体数	10 経営体(1.3%)
国有林	8,637 ha	うち個人経営体	8 経営体
林野庁	8,635 ha	法人化している経営体数	2 経営体
その他官庁	2 ha	農事組合法人	•
民有林	12,772 ha	会社	1 経営体
独立行政法人等	32 ha	各種団体	1 経営体
公有林	910 ha	その他法人	•
私有林	11,830 ha	地方公共団体・財産区	
現況森林面積	21,407 ha	法人化していない経営体	0.620017
森林以外の草生地	2 ha	数	8 経営体
森林計画による森林面積計	21,407 ha	林家数	834 戸
国有	8,635 ha		
民有	12,772 ha		
			出曲・農林水産省HPよげ

出典:農林水産省HPより

市内産業

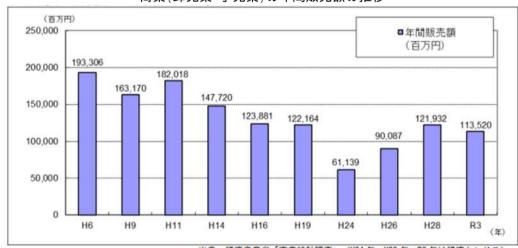
音業

商業(卸売業・小売業)の事業所数・従業者数の推移



出典:経済産業省「商業統計調査」(H24 年・H28 年・R3 年は経済センサス) H16 年以前は小高町・鹿島町・原町市を合算

商業(卸売業・小売業)の年間販売額の推移



出典:経済産業省「商業統計調査」 (H24 年・H28 年・R3 年は経済センサス) H16 年以前は小高町・鹿島町・原町市を合算

令和元年(コロナ前)と比べて令和5年の売上高が減少した理由

(単位:社)

	理由	製 造 業	建 設 業	卸売業	小 売 業	サ- ピス 業	合計
小	来客数の減少	1	3	0	3	11	18
高区	客単価の減少	1	1	0	1	4	7
X	営業日数・時間の短縮	2	1	0	0	2	5
鹿島区	来客数の減少	1	2	1	3	8	15
	取引先の影響 (営業停止等)	5	2	0	1	2	10
	客単価の減少	1	1	0	3	4	9
原町区	来客数の減少	8	8	4	37	47	104
	客単価の減少	5	8	2	21	13	49
	取引先の影響 (営業停止等)	12	8	2	5	12	39

- ・市内の商業(卸売業・小売業)における従事者数は、徐々に回復傾向 を示すものの、令和3年時点で<mark>震災前の7割程度</mark>の水準に留まっている。
- ・商業(卸売業・小売業)の事業所数も、震災前から緩やかに減少し、 令和3年時点の事業所数は、平成19年時点の約6割に留まる。
- ・令和元年(コロナ前)と比べて令和5年の売上高が減少した事業所に対してその理由を尋ねたところ、小高区・鹿島区・原町区のいずれにおいても「来客数の減少」と答えた事業所が最も多く、中心市街地等への人流が滞っている状況が伺える。
- ・以上のように、事業所数は平成24年以降漸増、従業者数は微増、年間 販売額は震災前の水準まで回復するなど、<mark>堅調な状況</mark>とも受け取れる が、当該期間中には市内に多くの復興作業員等が居住していたことを 考えると決して楽観視できる状況ではなく、今後の推移を注視する必 要があるものと考える。

市内産業

(5)製造業

南相馬市は浜通り地方北部で最大の産業・経済集積地となっている。特に、金属・機械関連製造業者の多くが特殊で優れた技術を有しており、繊維縫製業も、高い技術力に定評がある。しかし、国内外の市場に対応した顧客志向の製品づくり、高品質化、短納期、低コストの実現など、中小企業が抱える課題は複雑化しており、事業所や従業者数は年々減少傾向が見られている。





出典:南相馬市統計集まちDス2022

南相馬市の工業の事業所数・事業者数



出典:南相馬市統計集まちDス2022

福島イノベーション・コースト構想に基づき整備された「福島ロボットテストフィールド」は、物流、インフラ点検、大規模災害などに活用が期待される無人航空機、災害対応ロボット、自動運転ロボット、水中探査ロボットといった陸・海・空のフィールドロボットを主対象に、実際の使用環境を拠点内で再現しながら研究開発、実証試験、性能評価、操縦訓練を行うことができる、世界に類を見ない一大研究開発拠点である。



出典:福島ロボットテストフィールドHP





出典:福島ロボットテストフィールドHP

市内産業

観光

福島県内観光客入込客数の多い観光地

単位・人 %)

					<u>単位:人、%)</u>
順位	施設等名	市町村	R5年計	R4年計	伸び率
1	磐梯高原	北塩原村	1,651,508	1,620,160	1.9
2	道の駅ふくしま	福島市	1,588,539	1,398,266	13.6
3	道の駅国見あつかしの郷	国見町	1,503,000	1,370,343	9.7
4	道の駅伊達の郷りょうぜん	伊達市	1,454,163	1,401,870	3.7
5	あづま総合運動公園	福島市	1,380,463	1,424,807	3.1
6	いわき・ら・ら・ミュウ	いわき市	1,375,300	1,254,400	9.6
7	セデッテかしま	南相馬市	1,274,547	1,075,898	18.5
8	スパリゾートハワイアンズ	いわき市	1,265,520	948,159	33.5
9	道の駅あいづ 湯川・会津 坂下	湯川村	1,155,936	1,094,631	5.6
10	伊佐須美神社	会津美里 町	1,109,717	1,064,271	4.3

出典:福島県観光客入込状況(令和5年分)

セデッテかしまは、観光客数が急増している南相馬市の主要観光拠点であり、 その優位性は以下の通りである。

顕著な入込客数の伸び

令和5年の入込客数は1,274,547人で、前年の1,075,898人から18.5%増加しており、その伸び率は県内で2番目に高い。

地域交通の要衝

常磐自動車道に隣接し、広域観光客や物流の中継拠点として機能。車でのアクセスが容易で、広範囲から観光客を呼び込むポテンシャルが高い。

多機能性

道の駅機能や観光案内、地元特産品の販売が充実。 飲食、休憩、観光情報提供など、観光客に必要なサービスを一体的に提供。

観光と地域産業の融合

地元の農産物や加工品、伝統工芸品を販売し、地域経済を活性化。 観光と商業がシームレスに結びついている点が特長。

南相馬市内観光地等の入込客数の状況

(単位:人、%)

施設等名	R5年計	R4年計	伸び率
セデッテかしま	1,274,547	1,075,898	18.5
道の駅南相馬	270,521	287,467	5.9
相馬野馬追	121,400	103,400	17.4
新田川はらまちユッサ	60,541	58,421	3.6
パークゴルフ場	59,394	-	-
鹿島カントリークラブ	29,813	33,641	11.4
野馬追通り銘醸館	25,091	24,529	2.3
北泉海水浴場	22,800	27,084	15.8

出典:福島県観光客入込状況(令和5年分)

南相馬市全体の観光エリアとしてのポジショニング

福島県内での地位

セデッテかしまは、福島県内の観光客入込数ランキングで上位7位にランクイン し、他地域の観光地と比較して高い競争力を持つ。

相馬野馬追などの文化的イベントや、鹿島区のアクセスの良さが観光資源への訪問を後押し。

多様な観光資源

相馬野馬追などの伝統行事、自然景観、歴史的文化資産を有する。 海水浴場や温泉地などのリゾート型観光資源も保有。

課題

滞在時間の短さ:観光客の滞在を延ばすための施設やサービスの充実が必要。 情報発信力の不足:国内外での観光PR活動の強化が求められる。

交通

本市では、市内を縦貫する国道6号や常磐自動車道、またJR常磐線が主要な交通網として機能している。震災以降、公共交通機関が一時全面運休となっていたが、現在は鉄道が全線再開しており、バス事業者も一部運行再開を果たしている。また、公共交通機関が利用しにくい地域の市民向けに定額タクシー「みなタク」の運行や旧避難指示区域で生活する市民の日常生活における不便解消を目的にジャンボタクシーを運行するなど、市独自のサービスを展開している。



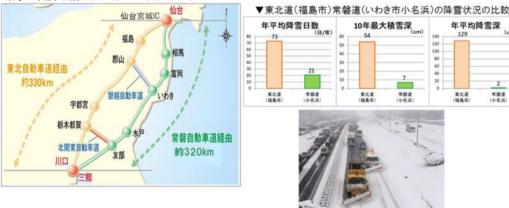
出典:南相馬市HP

交通に関する整備方針

基本理念:『公共交通再建からまちづくりと連携した取り組みへのステップアップ』

- ・既存の鉄道・バス・タクシー事業者が持つリソースを最大限に活用し、官民協 働による新たな移動手段を確保する
- ・南相馬市の復興・発展へ向けて、市民の生活環境の変化に対応した全市的・段 階的な公共交通網の整備
- ・持続可能な公共交通実現へ向けて、利用意識の変化を促すモビリティ・マネジ メントを推進し、みんなで支える仕組みを構築する

東京ー仙台を結ぶダブルのネットワーク



出典:NEXCO東日本HP

◆基本方針1

『市内軸と広域軸の有機的ネットワーク整備』

- 市内の日常のおでかけをサポートする3区の主要コミュニティ・主要施設をカバーする市内軸の整備を図ります。
- ② 福島・仙台・首都圏の双方向の移動ニーズに対応した広域軸の整備を図ります。
- ③ 市内軸を補完する面的サービス導入を検討し交通空白地をカバーします。
- ④ 市内軸と広域軸の結節点において、公共交通のみならず、マイカー等の複数交通モードを円滑につなぐ乗継環境の整備を図ります。

◆基本方針2

『市民や転入者、来訪者にわかりやすい情報提供、利用環境の整備』

- ① 公共交通を利用してこなかった市民意識をはじめ、今後の転入者、市外からの来訪者にわかりやすい情報提供を図ります。
- ② 快適に利用できる車両、乗降場所、情報提供システム等の整備を図ります。

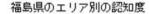
◆ 基本方針3

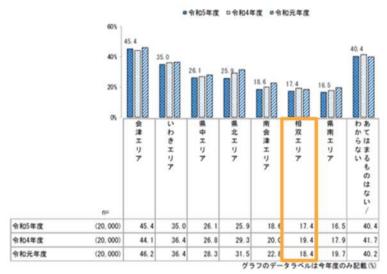
『おでかけと公共交通利用のきっかけづくり、持続可能な仕組みづくり』

- ① 公共交通の利用意識の変化を促し、公共交通利用のきっかけづくり、外出目的を作り出す取り組みを展開します。
- ② 公共交通とまちづくりが連携し、社会活動が活発化するアイデアを官民協働で実行へ移す仕組みづくりを構築します。

出典:南相馬市地域公共交通網形成計画

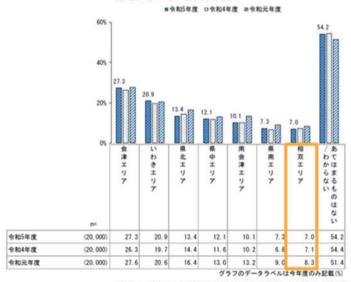
情報発信の状況





出典:令和5年度福島県観光地実態WEB調査調査結果報告書

福島県のエリア別の関心度



出典:令和5年度福島県観光地実態WEB調査調査結果報告書

1. 相双エリアの認知度

震災後の認知度向上:

東日本大震災や原発事故の影響で、相双エリアは国内外で一時的に注目を浴びた。しかし、被災地してのイメージが強く、ポジティブな観点での認知度向上が課題。

観光地としての認知度の課題:

相双エリア内には相馬野馬追などの伝統行事や豊かな自然があるものの、福島県内の他エリア(磐梯エリアや会津エリア)と比べて観光地としての認知度は限定的である。

2. 相双エリアへの関心度

災害復興への関心:

復興支援や防災に興味を持つ層にとって、相双エリアは注目されている。福 島口ボットテストフィールドなど復興を象徴する施設が注目を集めている。

観光資源への低い関心:

相双エリアは、観光地としての魅力がまだ十分に発信されていないため、観 光客や県外の人々からの関心が低い傾向にある。

特産品への興味:

地元産品(農産物、海産物)の品質は高いが、知名度や市場での認知度の向上が課題。

3. 情報発信の状況と課題

震災後の情報発信強化

復興状況や防災関連の情報が発信されているが、観光資源や地域の魅力の発信が不足している。

情報発信のターゲット層:

福島県内外の若年層や観光客向けの情報発信がまだ限定的であり、効果的なマーケティングが求められている。

ポジティブなイメージ転換の必要性:

被災地としてのイメージを払拭し、魅力的な地域として認知される情報発信が不可欠である。

4. 改善の方向性

観光地としてのブランディング

相馬野馬追や地域特産品などの強みを活かし、観光資源を広く発信。

デジタルマーケティングの活用:

SNSや動画を活用し、若年層やインバウンド観光客向けにターゲットを絞った情報発信を展開。

地域資源との連携:

地元産品、伝統行事、自然観光を一体的にプロモーションし、相双エリア全体の認知度と関心度を向上。

ハザードマップ

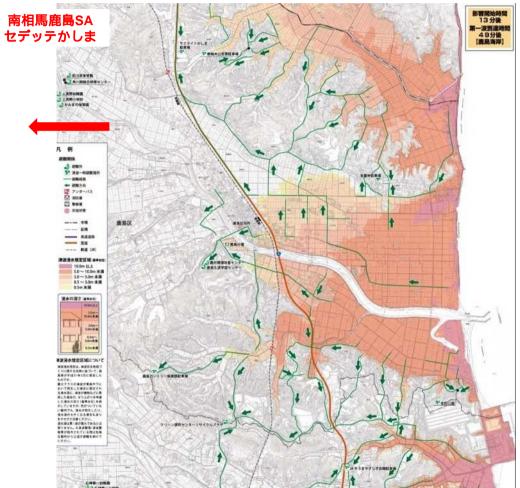
①洪水・土砂災害

計画地は、真野川流域の洪水、土砂災害のエリアから外れている。



②津波八ザードマップ(地図の範囲外)

計画地は、津波災害のエリアから外れている。



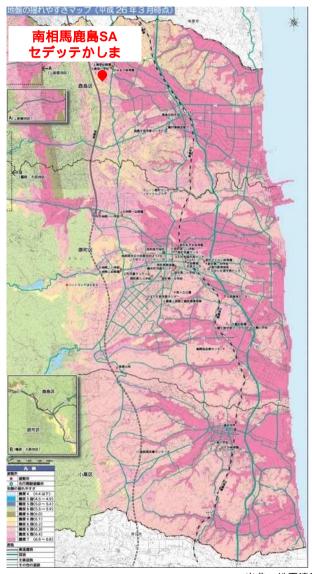
出典:防災マップ

出典:津波ハザードマップ

ハザードマップ

③地盤の揺れやすさマップ

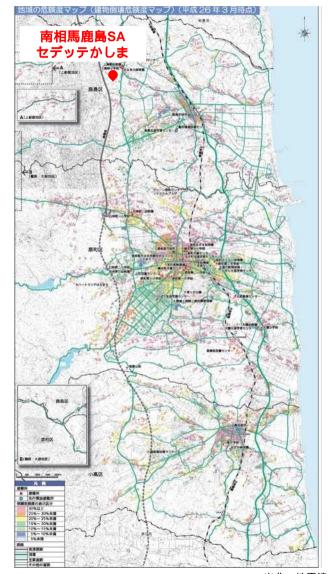
計画地は、地盤の揺れやすさ震度6強の位置にある。



出典:地震津波等ハザードマップ

④建物倒壊危険度マップ

計画地は、倒壊危険度のエリアから外れている。



出典:地震津波等ハザードマップ

市の資産

①野馬追・馬文化のまち

南相馬市の馬文化は、歴史が長く、地域に根付いたものである。「相馬野馬追」がその象徴で、相馬野馬追は千年以上の歴史を持つ伝統行事であり、例年5月に開催される。鎧兜をまとった騎馬武者が参加する出陣式や甲冑競馬、神旗争奪戦などが行われ、武士の時代を彷彿とさせる壮大な祭りである。特に、野生の馬を奉納する神事「野馬懸」は馬の力強さと神聖さを感じさせる。

また、南相馬市では古くから農耕や移動手段として馬が生活の一部であった。 震災後も馬文化は地域復興の象徴として守られ、祭りや教育活動を通じて伝統が 受け継がれている。観光客向けには乗馬体験や歴史を学ぶプログラムも提供され、 訪れる人々に深い感動を与えている。相馬野馬追は地域の誇りであり、馬文化の 魅力を広く伝える貴重な機会である。









出典:南相馬市観光情報サイトHP

②ロボットのまち

福島イノベーション・コースト構想に基づき、福島県が整備した「福島ロボットテストフィールド」は、物流、インフラ点検、大規模災害などに活用が期待される無人航空機、災害対応ロボット、自動運転ロボット、水中探査ロボットといった陸・海・空のフィールドロボットを主対象に、実際の使用環境を拠点内で再現しながら研究開発、実証試験、性能評価、操縦訓練を行うことができる、世界に類を見ない一大研究開発拠点である。



出典:福島ロボットテストフィールドHP





出典:福島ロボットテストフィールドHP

市の資産

③宇宙産業・ロケットのまち

南相馬市は、宇宙産業への取り組みを急ピッチで進めている。

企業誘致等を行い、次々に航空宇宙関連企業や大学と連携協定を締結し、令和6年には3回のロケットの打ち上げ実験を実施した。国内外で活躍する有識者や 実務者を集めた福島スペースカンファレンスは、まさに、産官学が一体となった 動きの象徴である。

また、「福島ロボットテストフィールド」に隣接した工業団地では、航空宇宙 産業に特化したインキュベーション施設の整備が計画されている。





2024.08.09に開催された福島スペースカンファレンスでは、8本のセッションを実施し、44人が登壇



2024.12.25城内経済安全保障担当大臣(宇宙政策担当)視察



2025.1.3福島民友朝刊1面

④サーフィンのまち

南相馬市は、豊かな自然と海岸線を有する地域である。この地域では、サーフィンが地元住民や訪れる人々の間で広く親しまれてきた。南相馬市の海岸は、太平洋のうねりを受けやすい地理的特性を持ち、初心者から上級者まで楽しめる波があることが特徴である。

特に、北泉海岸はサーフィンの名所として知られ、多くのサーファーが訪れる人気スポットである。

サーフィン文化は地域活性化にも寄与しており、サーフィン関連のイベントや大会が定期的に開催され、地域内外から多くの人々が集まることで、観光業や飲食業をはじめとした地元経済が活性化している。また、サーフィンを通じた交流やネットワークの形成も行われている。

このように、サーフィンは単なるスポーツとしてだけでなく、地域に新しい価値をもたらす 文化として定着している。

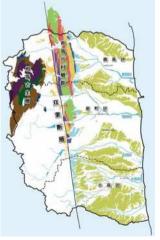




震災復興支援サーフィンイベント 「KITAIZUMI SURF FESTIVAL」

⑤恐竜のまち

南相馬地域では、古生代や新生代の地層が確認されている。この地域では化石の発掘や研究が行われており、特に植物化石や海洋生物の化石が多く見つかっている。中には古代のシダ植物やアンモナイトの化石など、当時の生態、当時の生態、恐竜で大きな可能性を秘めた地域資源である。SA近くの相馬中村断層では、地域での積極的な活動が行われており、子ども高くの積極的な活動が行われており、子ども達を対象とした発掘イベント等も開催されている、大きな可能性を秘めた地域資源である。



化石が産出する南相馬市内の地層分布 久保・柳沢ほか (1990)

市の資産

こども達の笑顔がかがやくまち

南相馬市は震災・原発事故以降、低下した出生数を回復させるため、出会いから結婚、妊娠・出産、子育てまで切れ目のない支援を進めている。「こども達の笑顔がかがやくまち」を目指して取組みを推進している。「医療費」「保育料」「給食費」の3つの無料化に加え、企業と連携して子育てしやすい職場づくり、地域みんなで子ども達の夢を応援する「巣立ち応援18歳支援事業」などを実施している。これらの取組が評価され、令和5年(2023年)には「第4回日本子育て支援大賞」を受賞した。また、令和7年(2025年)1月に発表された「2025年版住みたい田舎ベストランキング」では子育て世代部門で東北エリア1位と評価された。

また、フォニックスなどの英語学習、国際バカロレアプログラムの導入など学校教育の充実にも力を入れている。子育て環境は南相馬市の特徴の一つとなっている。「こども子育て 本気で応援 みなみそうま」

フォニックスとは、英語圏の子どもたちに英語の読み書きを教えるために開発された学習法。アルファベットごとの発音を先に学ぶことで、知らない英単語でも耳で聞いただけでスペルがわかり、正しく書くことができるようになるなど、英語の読み書きの基礎を養うことができる。



移住者・チャレンジャーのまち

南相馬市では震災・原発事故により、急速な人口減少、少子高齢化に見舞われた。特にまちづくりの担い手となる世代や将来のまちづくりを担う世代の減少は顕著であった。このような状況を受け、南相馬市では前述の子育て環境の充実に加え、移住定住施策を積極的に実施している。この取組は、江戸時代、天明の大飢饉後に移住施策により危機を乗り越えた歴史にも通じるところがある。平成29年度(2017年度)に45人であった県内外からの移住者は令和5年度(2023年度)には571人となっており着実に成果をあげている。

先の見えない不安よりも、限りない可能性を楽しみ、想像力と実践をもって、 未来をつくっていきたい。そんなチャレンジャーも数多く南相馬市へ移住して夢 を実現している。予測不可能な未来を楽しもうとする姿は市内だけでなく、被災 地全体に影響を与えている。

移住者の推移

H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	合計
45人	76人	93人	106人	229人	336人	571人	1,456人



いにしえと革新が共鳴するまち、南相馬

この地域は、いつの時代も古きものと新しきものが交わり、互いに響き合いながら発展してきた地です。 古代、この地は奈良・平安の文化や技術を柔軟に受け入れ、独自の形に昇華させながら栄えました。 中世には関東から相馬家が下向し、数百年にわたり地域の礎を築きました。 江戸時代には、大飢饉という試練に直面しながらも、当時最先端の財政手法である「報徳仕法」を採用し、

さらに北陸からの移民を迎え入れることで困難を乗り越えました。

そして現代、東日本大震災という未曾有の災害に見舞われながらも、地元の人々は受け継がれてきた土地の営みを守り続け、 その土壌に新たな風を呼び込む移住者たちが次々と挑戦を始めています。

南相馬には、「いにしえ」「むかしながら」「なじみ」といった歴史や伝統が根付く一方で、「未来への革新」「あたらしい挑戦」「多様な共創」が息づいています。

異なる価値が共存し、互いの魅力を最大限に引き出しながら進化を続けるまち。それが南相馬です。

南相馬市の概要周辺地域を含む地域資源



「いにしえ」「むかしながら」「なじみ」

「いにしえ」

1億年前の化石、5千年前の縄文貝塚、千年続く相馬野馬追。 太古の昔から悠久の時を超えて連綿と続く歴史と文化を堪能できます。

「むかしながら」

侍が纏った甲冑、誇りを背負った旗指物、江戸時代から続く焼物。 伝統を継承し、守り続ける職人がいます。

「なじみ」

親から子、子から孫へと食べられてきたソウルフード。 決して派手ではないですが、家族の記憶と共に愛され続ける温かな味わいがあります。

南相馬市の概要

周辺地域を含む地域資源



「未来への革新」「あたらしい挑戦」「多様な共創」

「未来への革新」

ロボット、ドローン、ロケットなどの最先端航空宇宙産業。 地域の復興のため、そして未来への革新のため、全国の企業が集結し、日々、研究・実証・開発をしています。

「あたらしい挑戦」

クラフトSAKEや腕時計、ガラスアクセサリーなどのあたらしい地域ブランド。 かつて人口がゼロになった小高区は、いま、あたらしい挑戦が生まれる場所となっています。

「多様な共創」

「うまさんぽ」「俺たちの醤油プリン」。

伝統と革新、なじみと意外性など多様な共創が、また新たな価値をこの地にもたらしています。

南相馬市の概要

周辺地域を含む地域資源 地域資源の活かし方の例(1)

'若松味噌醤油店"





浜風が育む山吹色の『味噌』

大豆・塩・米糀(こめこうじ)のみから作られる、こだわりの無添加の田舎味噌。

本州でこの若松味噌醤油店のみが使う特別な種麹と、伝統の糀蓋製法を駆使し、味噌の味の決め手となる自家製米糀を丁寧に作り上げています。浜の涼しい気候が、「若松味噌」の証である、鮮やかな山吹色と奥深い甘みを引き出しています。



自家製米糀のこだわり「あま酒」

真っ白で甘い自家製米糀と水だけで作る「糀あま酒」。その優しい味わいは幅広い世代に人気を博しています。地元のお祭りなど特別な日には、賞味期限が短く流通ルートに乗せられない「生あま酒」も登場。米の粒感と豊か甘みが絶品です。



10代目店主が伝える味噌の道

若松味噌醤油店の魅力は、味噌の奥深さを探求し続ける10代目・若松真哉さんの情熱。最適な味を求めるだけでなく、味噌づくり教室や蔵見学ツアーを通じて、その魅力を広めています。味噌の伝道師として、伝統を守りながら新たな可能性を切り拓いています。

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】

味噌づくりを探求する若松さんがセデッテ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〈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 若松さんの直伝の味噌づくり体験と生あま酒】

セデッテかしまに増設された南相馬を体験できるスペースでは、若松さん直伝の味噌づくり教室を家族で体験!

教室のあとには、この日のために若松さんが仕込んだ、限定の生あま酒い味噌と糀奥 深さをとことん味わうことができます。





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。

南相馬市の概要

周辺地域を含む地域資源 地域資源の活かし方の例②

"相馬牧場"

羊との出会い

相馬牧場主の相馬秀一さんは、東日本 大震災前は乳牛を飼育していましたが、 震災の発生により避難を余儀なくされ、 乳牛たちは餓死や殺処分となり命を落と し、牧場の全てを失いました。

避難指示が解除され南相馬市に帰還後、牧草等の飼料生産を再開した際に羊を飼いはじめました。その後、知人からのアドバイスにより、本格的に食肉用に羊の飼育を開始しました。



飼料へのこだわり

子羊の段階においては、牧場内で生産された牧草をふんだんに与えています。また、品質を重視している相馬牧場では、<mark>羊肉特有のクセを和らげジューシーな肉質</mark>にするため、肥育段階においてトウモロコシ等の穀物飼料を与えています。その穀物もすべて南相馬市産というこだわりようで、<mark>名実ともにメイドイン南相馬市の羊づくり</mark>に取り組んでおり、福島の食の安全性を証明する存在でもあります。

肥育とは、肉量・肉質を良くするために良質の飼料を与えて飼育することです。

「国産×純血サフォーク種」がもたらす美味しさ

国産の羊肉は、全国の流通量のわずか1%未満と非常に貴重です。さらに、純血のサフォーク種は特に肉質の高さに定評があります。国産×純血サフォーク種にこだわる相馬牧場の羊は、全国的にも極めて希少であり、その品質の高さは群を抜いています。

また、料理人と共に良質な羊肉を目指して試行 錯誤を重ね、飼育技術を磨くことにより、<mark>首都圏</mark> の羊肉専門店にて高い評価を得ています。



本事業における発展性のイメージ案 -

【MINAUMA**大集合!**BBQ】

相馬牧場自慢の羊肉を、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でしょう。



【牧場を通した食育サイエンスワークショップ】

相馬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(ウールなど)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に繋げ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。

南相馬市第三次総合計画

南相馬市第三次総合計画は、令和5(2023)年3月に策定し、計画期間が令和5年(2023)度~令和12年(2030)度までの8年間となっている。

令和5(2023)年度~令和8(2026)年度までを計画期間とする「南相馬市第三次総合計画前期基本計画」では、政策の柱4「産業・しごとづくり・移住定住」、基本政策9 「観光交流」において、現状と課題が「地方への人の動きが見直されている機運を逃さず、選ばれる地域となるための施策展開が必要」と整理している。

その具体的な施策の展開として、施策30「交流人口の拡大」における取組方針では、「観光資源、文化遺産、デジタル技術等を活用した多彩な取組により交流人口等の 拡大を図る」ことを示し、主な取組例として「南相馬鹿島SA等地域資源の利活用」を明記している。

また、政策の柱5「都市基盤・環境・防災」、基本政策11「都市基盤」、施策32「道路網の整備」における取組方針では、「常磐自動車道の全線4車線化(略)等、都市間交通の整備実現に向けて取り組む」ことを明記している。

南相馬市第三次総合計画 観光交流の施策展開(p95)

施策30 交流人口の拡大

取組方針

- ■観光資源、文化遺産、デジタル技術 等を活用した多彩な取組により交流 人口等の拡大を図ります。
- ■災害時相互援助協定締結自治体等と の交流を、オンライン等の活用も視 野に入れ継続します。
- 姉妹都市・友好都市との交流、親善 を図ります。

主な取組例

- 観光物産品のPR強化
- 南相馬鹿島SA等地域資源の利活用
- 首都圏や各地での特産品販路拡大へ の支援
- 地域資源を活用した地域内外での 交流支援
- 友好都市間交流の推進
- 国際交流の推進
- 各種スポーツ大会・イベントの開催【再掲】

都市基盤の施策展開(p100)

施策32 道路網の整備

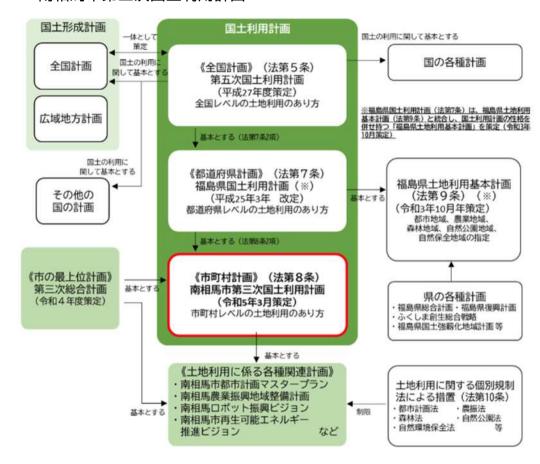
取組方針

- ■常磐自動車道の全線4車線化、(仮称) 小高スマートインターチェンジ、イ ンターアクセス道路(都市計画道路 下高平北長野線)の早期整備、国道6 号の一部4車線化等、都市間交通の 整備実現に向けて取り組みます。
- ■既存施設の長寿命化や新技術等を活用した効率的な維持管理に取り組みます。
- ■市民の住環境向上のため市内幹線道路及び生活道路の整備を推進します。

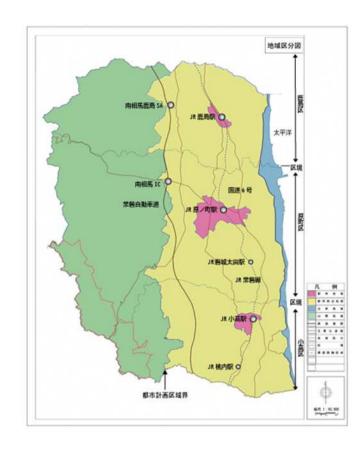
主な取組例

- ●(仮称)小高スマートインターチェンジの整備促進
- ■国道・県道・高速道路に関する要望 活動の実施
- ●長寿命化修繕計画等に基づく適切な 維持管理による、道路施設の長寿命 化対策の実施
- ●市内幹線道路及び生活道路の整備推進

南相馬市第三次国土利用計画



【図】: 地域区分図



令和5(2023)年3月に策定した、南相馬市第三次国土利用計画では、南相馬鹿島SAとSAを含む地域が次のように位置付けている。

第3章 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

- 2 地域別の概要
- (2)地域別の概要
- イ 都市周辺地域

【十地利用の方向性】

都市周辺地域は、「西の玄関口」としての常磐自動車道の南相馬インターチェンジ及びスマートインターチェンジを備えた南相馬鹿島サービスエリアを有し、産業・経済等に 関わる高度な土地利用が想定される重要な地域である。

(仮称)小高スマートインターチェンジの設置も決定している。このため、周辺の農地や自然環境の保全、景観との調和に配慮しながら、南相馬インターチェンジ周辺は首都 圏等の主要な都市とアクセスする生産・流通の拠点として、南相馬鹿島サービスエリア周辺は、情報発信や地域振興等の拠点として、(仮称)小高インターチェンジ周辺は、市 民の帰還促進や産業団地等を活用した企業誘致の推進、交流人口の拡大に向けて、計画的な土地利用を推進している。

南相馬市都市計画マスタープラン

平成30(2018)年3月に策定した南相馬市都市計画マスタープランでは、将来都市構造は「都市軸」「土地利用」「拠点」の3つの要素を基本に構築するとしている。その中で道路機能としての常磐自動車道及び南相馬鹿島スマートインターチェンジを、都市軸(交通軸)として位置付けている。また、南相馬鹿島SAを拠点(観光・レクリエーション拠点)の情報発信系として位置付けている。



鹿島区の地域別構想では、土地利用形成の方針で『「行ってみたい」と思える機能の集積を図り、地域の独自性を活かした魅力ある商業地の形成』を掲げ、次の3点を具体的な内容として記載している。

鹿島駅前等の市街地等を地域拠点と位置付け、既存の商業等の各種都市機能の集積を活かしながら、「行ってみたい」と思える機能の集積を図り、地域の独自性を活かした魅力ある商業地の形成を推進する。

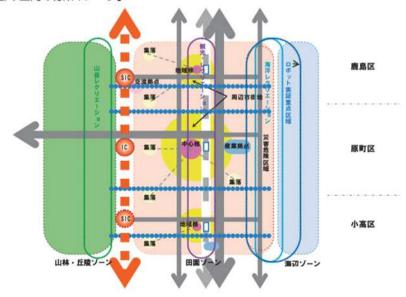
広域拠点や地域拠点との連携を図りながら、幹線道路沿道商業地として南相 馬鹿島サービスエリア利活用拠点施設(セデッテかしま)等を位置付け、本市 及び相馬地域の経済発展や地域活性化を図るため、本市の文化、歴史、食資源 といった様々な魅力を全国に大きくアピールし、地域産業及び地域住民が連携 した観光産業拠点の充実を推進する。

商業の集積は「まち」全体の賑わい創出に繋がることから、空き店舗対策等により活性化を図り、市内外からの回遊・誘導も図られる吸引力のある基盤づくりを推進する。

また、都市施設整備の方針では、「広域高速交通体系を担う南相馬ICや南相馬鹿島スマートICへの道路アクセスの向上」が掲げ、次の点を具体的な内容として記載している。

常磐自動車道は、首都圏と東北地方の太平洋沿岸南部を結ぶ国土軸としての 役割を担う高速道路であり、市街地から南相馬ICや南相馬鹿島スマートIC にアクセスする道路ネットワークの整備を促進し、常磐自動車道の利便性の向 トを図る。

【都市空間の将来イメージ】



鹿島区の整備方針図

●西町地区及びあさひ地区をはじ

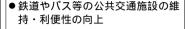
●「行ってみたい」と思える機能

の集積を図り、地域の独自性を

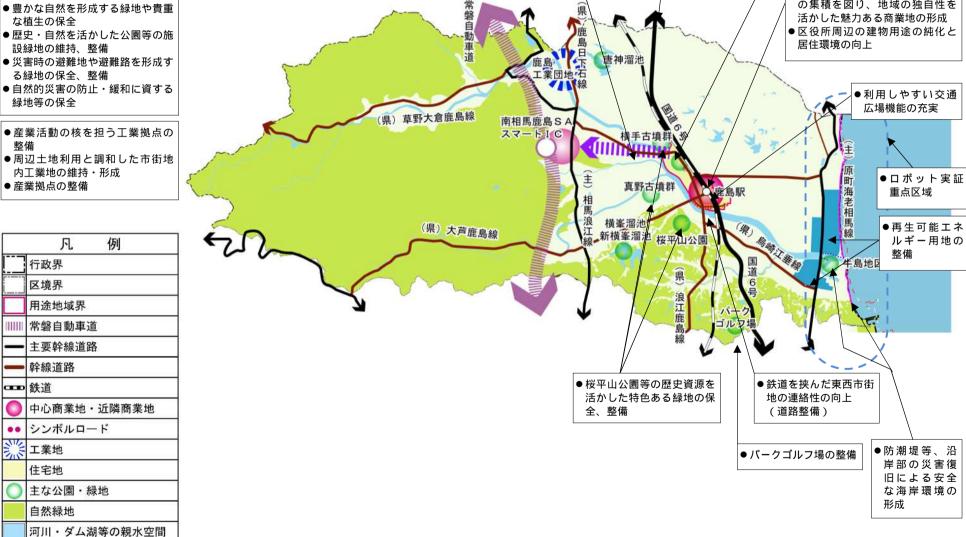
境の維持・形成

め、周辺市街地の良好な居住環

南相馬市都市計画マスタープラン



- 真野川等の河川改修計画に基づく 水害のない安全な生活環境の形成
- ●豊かな自然を形成する緑地や貴重 な植生の保全
- 設緑地の維持、整備
- 緑地等の保全



●広域高速交通体系を担う南相馬

への道路アクセスの向上

ICや南相馬鹿島スマートIC

●国道6号をはじめ

道路機能の向上

とする南北方向の

39

南相馬市地域防災計画

災害対策基本法第42条に基づいて策定する南相馬市地域防災計画において、セデッテかしまを自然災害によって市内の水の供給が停止した際の鹿島区内の給水活動の拠点の1つに位置付けている。

実際に令和元年台風や令和4年福島県沖地震の際に市内の水の供給が停止した際は、セデッテかしまにおいて市民に対する給水活動を行った。

第1部 災害応急対策計画

第8章 飲料水・食料・生活必需品等の供給

第2節 飲料水の供給

第1 飲料水の供給

(中略)

(3)給水拠点の設定

給水拠点は、応急給水栓等が整備されている箇所のほか、次の施設の駐車場等を候補地として速やかに設定する。候補地が使用できない場合や不足する場合は、給 水車や給水を受ける住民の動線などを考慮し、避難所、公園、集会場等を活用し設定する。

小高区: 浮舟文化会館、小高保健福祉センター、小高片草運動場、就業改善センター

鹿島区:鹿島生涯学習センター、かしま交流センター、セデッテかしま

原町区:石神第二小学校、原町保健センター、道の駅南相馬、各生涯学習センター





観光立国推進基本計画(第4次)

令和5年3月に閣議決定された観光立国推進基本計画(第4次)は、計画期間が令和7(2025)年までの3年間であるが、国の全体の方向性を把握する上で重要な計画である。「持続可能な観光地域づくり戦略」「インバウンド回復戦略」「国内交流拡大戦略」の3つの柱が掲げられ、インバウンド消費、国内旅行消費等に数値目標が掲げられている。

「持続可能な観光地域づくり戦略」では、観光振興が地域社会・経済に好循環を生む仕組みづくりを推進すること、「インバウンド回復戦略」では、消費額拡大・地方 誘客促進を重視すること、「国内交流拡大戦略」では国内旅行の実施率向上、滞在長期化を目指すこと、旅行需要の平準化と関係人口につながる新たな交流需要の開拓を 図ることとされ、順次実行されている。

- 観光はコロナ禍を経ても**成長戦略の柱、地域活性化の切り札。国際相互理解・国際平和**にも重要な役割。
- コロナによる変化やコロナ前からの課題を踏まえ、**我が国の観光を持続可能な形で復活させる。**
- 大阪・関西万博も開催される2025年に向け、「持続可能な観光」「消費額拡大」「地方誘客促進」をキーワードに、 「持続可能な観光地域づくり」「インバウンド回復」「国内交流拡大」に戦略的に取り組み、全国津々浦々に観光の恩恵を行きわたらせる。

基本的众方針 持続可能な観光地域づくり戦略 ■観光振興が地域社会・経済に好循環を生む仕組みづくりを推進する ■観光産業の収益力・生産性を向上させ、従事者の待遇改善にもつなげる (「稼げる産業・稼げる地域」) ■地域住民の理解も得ながら、地域の自然、文化の保全と観光を両立させる (「住んでよし、訪れてよし」) 環境に配慮した コンテンツの造成・工夫、 受入環境整備 地域の持続可能性を 観光地・観光産業の 高める観光コンテンツ 再生・高付加価値化、 地域一体となった取組 持続可能な観光戦略 観光振興が生む(観光産業の収益力・生産性向上 効果検証 地域全体の活性化 司令塔となるDMO等、 地域社会・経済の 担い手の育成 好循環 住民の観光への理解、 観光従事者の待遇改善 地域への誇り・愛着 「日本版持続可能な観光 ガイドライン」の活用 インバウンド回復戦略 国内交流拡大戦略 ■国内旅行の実施率向上、滞在長期化 ■消費額5兆円の早期達成に向けて、 を目指す 施策を総動員する ■消費額拡大・地方誘客促進を重視する ■旅行需要の平準化と関係人口の拡大に つながる新たな交流需要の開拓を図る ■アウトバウンド復活との相乗効果を目指す

目標

- ■早期達成を目指す目標:インバウンド消費5兆円、国内旅行消費20兆円
- 2025年目標(質の向上を強調し、人数に依存しない指標を中心に設定)

持続可能な観光地域づくり	地域づくりの 体制整備	① 持続可能な観光地域づくりに 取り組む地域数【新】	100地域
	インバウンド 回復	② 訪日外国人旅行消費額単価【新】	20万円/人
		③ 訪日外国人旅行者一人当たり 地方部宿泊数【新】	2泊
		④ 訪日外国人旅行者数	2019年水準超え
		⑤ 日本人の海外旅行者数	2019年小华旭人
		⑥ 国際会議の開催件数割合	アジア最大・3割以上
	国内交流 拡大	⑦日本人の地方部延べ宿泊者数	3.2億人泊
		⑧ 国内旅行消費額	22兆円

主な施策

- ■観光地・観光産業の再生・高付加価値化
- ■観光DX、観光人材の育成・確保
- ■持続可能な観光地域づくりのための体制整備等
- ■コンテンツ整備、受入環境整備
- ■高付加価値なインバウンドの誘致
- 同りが加盟になってハフントのの式
- ■アウトバウンド・国際相互交流の促進
- ■国内需要喚起
- ワーケーション、第2のふるさとづくり

計画期間:

令和5~7年度

(2023~2025年度)

■国内旅行需要の平準化

目指す2025年の姿

- 活力に満ちた地域社会の実現に向け、地域の社会・経済に好循環を生む「持続可能な観光地域づくり」が全国各地で進められ、 観光の質の向上、観光産業の収益力・生産性の向上、交流人口・関係人口の拡大がコロナ前より進んだ形で観光が復活している
- 万博の開催地である我が国が**世界的潮流を捉えた観光地**として脚光を浴び、「持続可能な観光」の先進地としても注目されている

出典:観光立国推進基本計画(第4次)概要

福島浜通り地域等15市町村の交流人口拡大に向けたアクションプラン

令和4(2022)年5月に、福島県と経済産業省から公表された福島浜通り地域等15市町村の交流人口拡大に向けたアクションプランは期間が令和7(2025)年までとなっ ているが、浜通りの観光の現状と課題、方向性を理解する上で参照すべきプランである。

「この地ならでは」との基本理念が掲げられ、市町村の枠を超えた市町村間の連携による広域コンテンツの創出、マーケティングに即したプロモーションの展開と観光 情報の集約・発信等重要な視点が整理されている。

アクションの全体像

V.市町村間の連携(ヨコ)のアクション

- 広域コンテンツ作りにおける**市町村の役割**:①**方針の主導的な設定**(どういうテーマか、どんな人を呼び込みたいかなど)や、②作りこみや実行 段階での民間への側面支援(地元事業者等への参画呼びかけ、地元関係者との合意形成支援、情報発信など)
- 専門家・民間との連携:「我がゴトとして双方向に継続・建設的に議論を重ね、互いの思いや意見をすり合わせ、信頼関係を醸成
- 連携テーマと方向性: 複数市町村に共通する6テーマについて、基本理念を踏まえた具体・手触り感ある広域コンテンツ作りに取り組む。

①酒・グルメ(食)

プレWGで先行検討

プレWGで先行検討

※ 進捗を見つつ途中参加するなど、参加・不参加は柔軟に変更可とする。 ③山・自然

- 市町村:田村、川俣、楢葉、川内、葛尾、新地、飯舘
- 方向性:里山・百名山、ダム、渓谷、キャンブ場だけでなく、 隠れた魅力を専門家とともに掘り起こし・磨き上げ。

• 市町村:いわき、相馬、南相馬、楢葉、富岡、新地

ア施設、現地グルメやアパレルとの連携など

- 参画市町村:田村、富岡、川内、大熊、葛尾、飯舘
- ✓ 酒やグルメの産品や料理、風光明媚な自然な どを楽しむことに加え、生産元の「人」と語らい、 思いや生き様を体感する、酒・グルメ・人・自然 を組み合わせた広域のツアー作り。
- ✓ アウトドアやキャンプなどの自然との連携や、シェ フや域内外の飲食店との連携、サステナブルな 食などのブランディング

②スポーツ (サイクル)

・参画市町村:いわき、広野、楢葉、葛尾、新地

- ✓ 自然豊かな山間や適度なアップダウン、太平洋
- を見渡す沿岸、そして複合災害を学ぶ伝承館 などを繋ぐ、復興により都度変わる「情景」を体 感する、15市町村サイクルルート
- ✓ 復興を眺望できるビューポイントやおもてなし処 の情報発信、地元サイクルガイドの養成
- ✓ サイクル関連イベント、サイクルトレイン

方向性:サーフィンやSUP、海水浴場や自然公園、アウトド ⑤歴史・文化

- 市町村:相馬、南相馬
- 方向性:馬、土倉との連

6芸術

• 市町村: 広野、富岡 方向性:市町村の持 つ芸術・文化資源との 連携

この地域「ならでは」の基本理念

- 推進体制の具体化: 各テーマの専門家や民間が参画する「15市町村広域マーケティング機関」(仮称)の立ち上げを支援(国・福島県、R4 年6月公募~)。同機関が市町村と連携し、テーマ毎に広域コンテンツ作りを推進する。
- サブテーマ: ①浜の駅・道の駅連携(スタンプラリー)、②企業連携(工場見学、タイアップ商品)、③宿泊施設の経営改善、④フィルムコミッション

VI. 市町村独自の取組(タテ)を推進するアクション

①各市町村の担い手を 増やす場づくり・運営 ・参画市町村も設計

に参画。※ブロジェク ト創出の場も参考に 具体設計。

②担い手をサポートする 仕組みづくり・運営

- 資金面:誘客コンテンツ開発 等支援事業(R4~、国·県)
- 取組面:サポートの仕組 みを検討(R4~、経産 省·県·参画市町村)、 R5から支援組織を公募

③専門家とタッグを組んだ 魅力の発掘・磨き上げ

- 一部市町村で専門家と 先行連携 (R4~)
- R5から専門家連携の 仕組み具体化(経産 省·県)。参画市町村 がこれを活用 (R5~)

VII. 市町村共通の基盤(デジタル化)に関するアクション

④行政の デジタルトレーニング

- デジタル分野の専門 家と連携した研修会 を設計・運営 (R4~、 経産省)
- 参画市町村も参画し、 知識を習得

⑤行政におけるデジタル化の 実行とこれを支える伴走支援

- 伴走支援の仕組みを検討 (R4~、経産省·県·関 心市町村)
- R5から支援組織を公募 (経産省・県)。参画市 町村が活用。

⑥ 15市町村のデータ 基盤の構築・運営

- 具体什組みを専門家と 検討(R4~,経産省)
- R5から構築・運営事業 者を公募(経産省・ 県)。参画市町村は データ分析等で活用。

VII.付随なアクション

①交流人口拡大に活用できる立地補助金の適用関係の明確化・情報発信、②交流人口支援策の一元情報発信、 ③来訪者の消費を促す仕組みの改善と実行、④旅行会社へのツアー造成等の働きかけ、⑤スタートアップ向けツアー ⑥域外教育機関の呼び込み 等

※取組期間

2025年度までとするが、地域の実情や取組状況の進捗等を踏まえて、必要 に応じて見直しを行う。

出典:福島浜通り地域等15市町村の交流人口に向けたアクションプラン(概要版)

「第2期復興・創生期間」以降の東日本大震災からの復興の基本方針の見直しに向けた主な課題等

令和6(2024)年12月に閣議決定された『「第2期復興・創生期間」以降の東日本大震災からの復興の基本方針の見直しに向けた主な課題等』は、令和8年以降の復興の基本方針の策定に向けた論点が整理されており、復興の関係で交流人口・関係人口の拡大、観光等の施策がどのような方向性で進むかを把握する上で重要な決定であり、今後の議論に注目する必要がある。全体として関連があるところではあるが、交流・関係人口の拡大、観光に関する箇所を整理する。

「第2期復興・創生期間」以降の東日本大震災からの復興の基本方針の見直しに向けた主な課題等

- 「第2期復興・創生期間」の後の次の5年間(令和8年度~12年度)に向けて、東日本大震災からの復興について、現時点における基本姿勢や各分野の取組、復興を支える仕組み、組織の在り方のほか、検討すべき主な課題を明らかにするもの
- 本決定に掲げられた課題について、まずは次の5年間で何としても解決していくという強い決意の下で、総力を挙げて取り組む
- 次の5年間の初年度(令和8年度)の予算編成に反映させるため、さらに具体化を進め、令和7年夏までに基本方針を見直す

各分野の主な取組、課題等

1. 原子力災害被災地域

地域によって復興の段階が様々。それぞれの地域の実情や特殊性を 踏まえながら、施策を具体化

- 事故収束(廃炉・汚染水・処理水対策)
 - ・燃料デブリの試験的取出しにより得られた知見を活かした取出し量拡大のための工法の具体化・研究開発、長期的取組への体制構築
- 〇 環境再生に向けた取組
 - ・2045年までの県外最終処分に向け、新たに設置された閣僚会議の下で除去土壌の再生利用先の創出等を具体化し、国が責任をもって取り組む
- 〇 帰還・移住等の促進、生活再建等
 - ・特定帰還居住区域における除染やインフラ整備等の取組を推進
 - ・帰還困難区域における森林整備をはじめとする活動の再開等を検討
- 福島国際研究教育機構(F-REI)の取組の推進
- ・理事長のリーダーシップの下で質の高い研究開発を推進
- ・内外の優秀な研究者を迎えるための生活環境整備
- 福島イノベーション・コースト構想を軸とした産業集積等、事業者再建
 - ・地域の雇用創出・拡大や、経済効果が見込める企業への支援
 - ・衛星・宇宙関連の将来の産業化等に向け、スタートアップ企業等を支援
- 〇 農林漁業者の再建
 - ・市町村が定める地域農業の将来の在り方についての計画など、地域の実情を踏まえた営農再開の推進
 - ・帰還困難区域も含めた森林作業のガイドライン策定等
 - ・計画的な水揚げ回復や養殖生産の取組、担い手確保、スマート水産業の推進
- 〇 風評払拭・リスクコミュニケーションの推進
 - ・食品等の規制に関する対応のほか、農林水産物の流通段階での産地 競争力強化などの取組を効果的に推進

2. 地震·津波被災地域

- ○ハード整備や住まいの再建はほぼ完了、産業や生業に関する取組 も進展し成果
- ・これらに関しては、第2期復興・創生期間の終了までの間にこれまで培ってきたノウハウの被災地方公共団体等への継承や政府全体の施策との連携を促進
- 〇心のケアや被災した子どもに対する支援等は中長期的取組が必要
- ・これらの課題については、政府全体の施策の活用を図るとともに、 ソフトランディングのため真に必要な範囲で第2期復興・創生期間 の後も復興施策による対応も検討

3. 教訓・記憶の後世への継承

- ・第2期復興・創生期間以降においても、各種機会をとらえて、正確 な情報を随時わかりやすく発信
- ・国、地方公共団体、民間がそれぞれの役割を果たしながら連携
- ・福島県に設置する国営追悼・祈念施設の整備

復興を支える仕組み等

〇 財源等

- ・次の5年間は本決定に掲げられた課題を解決していく極めて重要な期間であり、今の5年間以上に力強く復興施策を推進していくための財源を確保する。
- ・令和8年度から5年間の事業規模は1兆円台後半の見込み。
- ・この中で、福島県については、次の5年間の全体の事業規模が 今の5年間を十分に超えるものと見込まれる。

〇 自治体支援

- ・必要な人材確保策に係る支援、引き続き実施される復旧・復興事業について震災復興特別交付税による支援を継続
- 〇組織
- ・令和7年夏までに所要の検討
- 〇その他
 - ・基本方針は、次の期間の開始から3年後を目途に必要な見直し

「第2期復興・創生期間」以降の東日本大震災からの復興の基本方針の見直しに向けた主な課題等

基本的な考え方

- ・地震、津波被害地域:第2期復興・創生期間に復興事業がその役割を全うすることを目指す
- ・原子力災害被災地域:(令和3年度からの)当面10年、本格的な復興・再生に向けた取組を行う

今回の見直しでは、第2期復興・創生期間の開始後に大きな進展のあった復興施策の現況や、自治体の状況を踏まえて、令和7年度までの第2期復興・創生期間内での復興を見据えた修正を行う。

原子力災害被災地域

帰還・移住等の促進、生活再建等

(さらなる帰還・移住等の促進、生活再建等)

・(略)、帰還促進と併せて、移住・定住の促進、二地域居住、交流人口・関係人口の拡大等にも取り組む必要がある。そのため、福島再生加速化交付金(帰還・移住等 環境整備)を活用した地方公共団体の自主性に基づく事業への支援や移住・起業する者に対する個人支援を始め、交流人口拡大のための新たな施策を含め様々な施策を活 用し、福島県及び原子力災害被災 12 市町村 における取組を支援し、自立的・持続的な交流・関係人口の拡大につなげる。

また、関係者が連携して広域で取り組むべき施策などの移住等の促進施策を強力に進める体制の構築や、交流人口の拡大を消費の拡大のみならず定住人口の増加にも効果的に繋げるための施策も含む対応策等を検討して取りまとめる場の立ち上げなどを通じて、国、県、市町村及び関係機関の連携を強力に推進する。

事業者・農林漁業者の再建

- ・(略)個々の事業者・農業者、域内の創業者等に対してきめ細かな支援を引き続き実施する。また、まちづくりの支援として、分野横断・広域的な観点から、被災地域 の経済活性化等の取組を担うまちづくり会社の創立・運営に向けた支援事業等を実施する。
- ・事業者の自立化を見据えつつ、こうした支援を効果的・効率的に進めることは、福島相双復興官民合同チームや商工会等の地元機関が連携した支援が必要であり、これらの支援体制の強化を行う。

風評払拭・リスクコミュニケーションの推進

・ 観光については、福島県は「自然、気候、文化、食」といった魅力ある観光資源を有しており、また、「復興の地 ふくしま」を実際に訪れ見てもらうことにより交流 人口の拡大のみならず風評の払拭にもつながる効果も期待できる。しかしながら、訪日外国人延べ宿泊者数や教育旅行等の回復に課題が残ることから、観光復興を最大限 に進めるため、ホープツーリズムをはじめとした滞在コンテンツの充実・強化、受入環境の整備、プロモーションの強化等を支援し、国内外からの福島県への誘客に取り 組む。

出典:「第2期復興・創成期間」以降における東日本大震災からの復興の基本方針の変更について(令和6年3月19日 閣議決定)

サウンディング等の取組

基本計画策定作業の前段でのサウンディング等の取組

事業構想大学院南相馬市プロジェクト研究(令和4年5月~令和5年3月)

- ・南相馬鹿島SAのポテンシャル、多様な地域資源を生かした地域活性化の検討、変化が激しい、予測困難な状況において課題解決のための事業構想ができる人材の育成を目的に開催。
- ・新規事業の開発を目的とした日本で唯一の大学である事業構想大学院大学のカリキュラムのエッセンスを活かし、11か月にわたり研究会を開催。
- ・最終発表会では、シェアサイクルを活用する「サイクルツーリズム構想」や宿泊機能を提供する「グランピング構想」、温浴体験を提供する「SA直結SPA構想」などが14人の研究員から提案があった。
- ・翌年には、提案のあったうち、2事業を南相馬鹿島SA周辺で試行的に実施。

【試行実施事業】

みんなで一緒に乾杯休憩!南相馬鹿島SAノンアルテラス野馬追防災×車中泊キャンプ

サウンディング型市場調査(令和5年3月)

南相馬鹿島SA周辺開発に関心を持つ民間事業者の参加を募り、民間事業者のノウハウを最大限に活用できる整備・運営形態等を把握するため実施。

・参加事業者

株式会社クリーン工房(埼玉県)、くるま板金こんの(南相馬市)、竹中工務店東北支店(宮城県)、東亜道路工業株式会社(東京都)、株式会社Huber.(神奈川県)、株式会社日比谷花壇(東京都)、ベックス株式会社(東京都)ほか合計12社

・提案のあった主な施設整備等

サウナ、商業施設、アスレチックエリア、キャンプ、グランピング、インフォメーションスペース+飲食スペース、旧車の展示、乗馬体験ゾーン、スマート農業ゾーン、ロボット体験ゾーン、レンタサイクル、宿泊温浴施設、地域優良賃貸住宅、アーバンスポーツパーク、花見山プロジェクトとの連携、リモートワークができる施設、遊具広場、散策路、駐車場の増設

(その他の意見)

- ・建設費用を回収するためには、中央資本への打診も必要。 ・駐車場・動線は根本的に変える必要あり。
- ・地元にとって当たり前でも、外から見たときに魅力的なコンテンツをどう見つけ出すかが課題。
- ・街なかまで誘導するのは我々ではハードルが高い。SA周辺をハブとして周辺に人を 送り出すイメージか。

基本計画策定作業の後段でのサウンディング等の取組

事業者等サウンディング(市外企業・地元)(随時実施)

・事業参画意欲の有無の確認や事業実施の際の関わり方等についての意見交換を行うため、積極的に民間事業者との対話を実施。また、南相馬市に隣接する市町村の魅力を探るため、近隣自治体とも対話を重ねてきた。

【市内事業者】七十七銀行原町支店(金融)、やまさん(青果店)、福相食品(食品加工・製造)、円達(飲食)、鹿島クレーン(土木)、高橋甲冑工房(甲冑製造・修繕)、武田ファーム(農業)、野馬追の里(セデッテかしま運営)、大河内瓦店(商工)、相双緑化土木(土木)、MYSH株式会社(企画)、OWB株式会社(企画)、アグリロード(農業)、松永牛乳(食品加工・製造)、カリフォルニアライディング(乗馬)、HORSE VALUE(乗馬)、若松味噌醤油店(食品加工・製造)、香の蔵(食品加工・製造)、ゆはらファーム(酪農)、松月堂(食品加工・製造)、はらまちユッサ(温浴)、抱月荘(旅館)テトラ・アビエーション株式会社(空飛ぶクルマ)、相馬牧場(羊肉)

【市内各種団体】 ASK (農業後継者団体)、相双漁業協同組合女性部(漁業)、鹿島商工会青年部(商工)、原町商工会議所青年部(商工)、icoi(子育て関連コミュニティ)、南相馬市観光協会(観光)

【市外事業者】八州(コンサルタント)、七十七リサーチ&コンサルティング(コンサルタント)、ランドブレイン(コンサルタント)、デロイトトーマツ(コンサルタント)、CCC MK HOLDINGS(コンサルタント)、八千代エンジニヤリング(コンサルタント)、乃村工藝社(企画・設計等)、DENZAI(重機建設)、日本国土開発(ディベロッパー)、三菱倉庫(物流・不動産)、日鉄興和不動産(ディベロッパー)、日本総研(コンサルタント)、タカラレーベン(ディベロッパー)、ミライト・ワン(まちづくり・環境)、ジェクトワン(不動産)、三井住友銀行(金融)、第一貨物(物流)、IHI(社会基盤)、日比谷花壇(園芸)、積水ハウス東北支社(住宅・ホテル)、リアライズコーポレーション(物流)、ベックス(コンサルタント)、復興牧場準備室(牧場)、図図倉庫(企画)、田村薬草農場グループ(薬草研究・販売)

【近隣自治体】飯舘村、新地町、相馬市、浪江町

【市内事業者等とのサウンディングで寄せられた意見】

・「130万人」という数字が更に大きくなるような根拠や具体的な事業内容を提示してほしい。 ・体験型の目的地になるような施設をメインにする必要あり。 ・周辺開発で駐車場不足が更に深刻になる不安あり。駐車場の拡張やETC2.0の活用を検討してほしい。 ・現状のセデッテの食堂のほかに調理場所があれば、生産した野菜をその場で美味しく食べてもらうことが可能。 ・市に移住して数年経つが、コンテンツが点在していて面的に拡散していないことが課題。

サウンディング等の取組

基本計画策定作業の後段でのサウンディング等の取組(つづき)

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発検討委員会

・基本計画策定に当たり広く意見を求めるとともに、委員として参加する団体等の本事業への関心・意欲の醸成を目的に設置。

【検討委員(順不同・敬称略)】

区分	氏名	所属
委員長	河村昌美	学校法人先端教育機構事業構想大学院大学
副委員長	伊藤博人	株式会社野馬追の里
委員	武田幸彦	農業後継者団体ASK
委員	荒 昌司	ふくしま未来農業協同組合
委員	北元浩子	相馬双葉漁業協同組合
委員	江袋大輔	鹿島商工会青年部
委員	宮田幸太	原町商工会議所青年部
委員	末永義人	小高商工会
委員	大谷和年	鹿島区行政区長会
委員	後藤 彩	MYSH株式会社
委員	佐川美和子	icoi
委員	平賀公勝	東日本高速道路株式会社
委員	和田智行	OWB株式会社
委員	高前田賢一	株式会社七十七銀行原町支店
委員	青田芳久	一般社団法人原町青年会議所

【検討委員会開催経過】

第1回(令和6年5月7日)

(協議事項)・南相馬鹿島SA周辺開発の目的 ・検討委員会の役割 ・検討委員会の スケジュール

第2回(令和6年6月24日)

(協議事項)・ワークショップ(最近行って印象的だった場所 これまで行った場所でまた行きたい or 繰り返し行きたくなる場所) 意見を分類・分析する中で、

を満たす機能として「飲食」「物販」「休憩」「宿泊」の中での特別な体験が今回 の開発で必要との整理に至った。

印象に残る場所の要素:誰もが休息や休憩を満喫できる施設【休憩】 その地域だから味わうことのできる飲食【飲食】 地のモノをはじめ種類豊富なショッピングを楽しめる施設【物販】 動物を見たり触れ合ったりすることができる施設【体験】

繰り返し行きたくなる場所の要素:自然と共に、その場所でしか味わえない飲食 【飲食】 景色の良い宿泊施設【休憩・体験】 新鮮で多種多様な地のモノを購入できる 施設【物販】

先進地視察(令和6年7月29日-30日)

(目的)各分野・領域における「先行地」を視察・体験することで、事業者または利用者としての参画イメージや開発イメージを膨らませるとともに議論の際にベンチマークとなるイメージを共有した。

(視察先) **川口ハイウェイオアシス**:既存のPAに隣接する形で後発的に公園や商業設備を整備した本視察地は、本事業における舞台の状況と一致するため、視察予定地として選考した。

特に首都高速道路における休憩施設は、高速道路と比べて一般的ではないため、従来の概念とは異なる状況においてハイウェイオアシスを整備した点や、その中での川口市の名産品の販売などの点を中心に視察。

BONUS TRACK: 個人が小商いを始めやすい「環境」を生み出すことで、新築の商店街を作ることがコンセプトである本視察地は、本事業において市がイメージする、地元事業者が主体となって他にはない新しいまちをつくるといった点などにおいて共通点が多いため、視察予定地として選考した。

具体的な「環境」の内容として、居住可能であること・活発なテナント改編の可能性・緑の多さ等が挙げられるため、この点を中心に視察。

サウンディング等の取組

基本計画策定作業の後段でのサウンディング等の取組(つづき)

【検討委員会開催経過】(つづき)

第3回(令和6年10月1日)

(協議事項)・コンセプト案、開発の方向性及びコンテンツ案に関する説明・ワークショップ 今回の開発において、 「テーマパーク的な開発」と 「牧歌的な開発」 のどちらが相応しいかについて議論。

(主な意見) :・収益性の高い施設が必要。 ・リピートしない (期待できない) 施設はつくらない。 :・ただ広くて何もない野原もコンテンツになる。 ・他の SA 等と比較したときに、 はありきたりなイメージ。

第4回(令和6年12月16日)

(協議事項)・計画内容に関して確認しておきたいこと・疑問点 ・本開発事業に合いそうな南相馬市内の"人"サービス"商品

(主な意見)・チャレンジショップの場所としての活用やファミリー参加型のワーク ショップの開催などの要素は必要。・施設が増えるだけでよいのか。・原町商工 会議所としても協力していきたい。 ・今の案では、何を目玉として人を呼び込もう としているのか、更に深く考える必要がある。 ・セデッテかしまの増築も視野に入 れた対応が必要。市にある馬、ロボット、宇宙産業など、訪れた人に見てもらえるよ うな表示などの検討必要。・売り場の拡大やブランディング・特産化等、生産者の 収入拡大に繋がる事業とすべき。 ・化石発掘はコンテンツとなる。少年少女化石探 検隊の実施も魅力につながる。 ・コンビニが設置されれば、地元住民の利便性向上 にもつながる。 ・セデッテのコミュニティスペースのように、ちょっとした打合せ ができる場所は引き続き必要。 ・国道6号や街なかからのアクセスは向上させる必要 がある。 ・サイクリングロードとの連携も考えるべき。 ・かつての人気店で現在 は閉店した店舗のメニューを引き継いでの販売。 ・通年で "火伏まつり "をPR。 植 ・ドローン体験ゾーンの設置。・小店舗複 樹に加え、里山づくりへの住民参加。 数で実演販売するなど、物販や飲食機能の強化がまた来るきっかけとなる。・ター ゲットの更なる掘り下げが必要。 ・南相馬市は環境省から 脱炭素推進重点対策実施 地域 "として指定。庁内連携により施策効果の向上、財源確保が見込めるのでは。 まちとの関係は更に磨く必要がある。物足りない。

第5回(令和7年2月17日)

(協議事項)・計画内容に関して確認しておきたいこと・疑問点













サウンディング等の取組

基本計画策定作業の後段でのサウンディング等の取組(つづき)

仙台圏の子どもの遊び場調査

令和3年に行われた「仙台市遊びの環境に関する調査・研究業務」によると、子どもの遊び場として(仙台)市外の大規模な公園が4位にランクインしている(左図)。 保護者が市外の大規模な公園を遊び場に選択する上で気に入っている理由としては「広さ」「内容」「駐車場」「料金」「安全」が高頻度での回答に選ばれている。

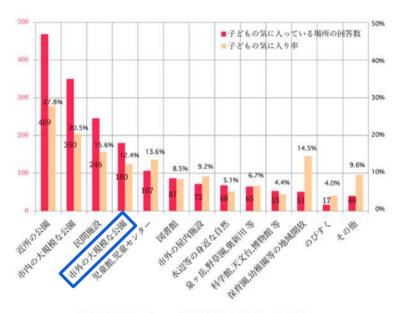


図 19 子どもの気に入っている場所 [1位] の回答数と気に入り率 (間 6.間 39 参照)



令和3年3月 仙台市遊びの環境に関する調査・研究業務<報告書>より抜粋

同報告書のアンケート結果では仙台市民に多く利用されている仙台市外の大規模公園は、

国営みちのく杜の湖畔公園(川崎町:24km)、県立の加瀬沼公園(利府町:13km)、ダイケンパーク岩沼海浜緑地(岩沼市:23km)、宮城県県民の森・青少年の森(利府町他:12km)、ひがしねあそびあランド(山形県東根市:50km)、名取市サイクルスポーツセンター(名取市:17km)、セントメリースキー場(川崎町:48km)、菖蒲田海水浴場(七ヶ浜町:19km)、こじゅうろうキッズランド(白石市:42km)、さくらんぼタントクルセンター(山形県東根市:52km)、子育て未来館げんキッズ(山形県天童市:74km)が頻出した遊び場選択先として挙げられている。

サービスエリア集客見込み

利用者の将来推計

[利用者の将来推計]

項目	現状値	開発後	開発後利用者数の考え方
	<mark>約150万人</mark> (令和5年度実績)	約250万人	·R4利用実態調査より、現状値の約150万人の内訳は、高速道路からの利用が約120万人·一般 道路からの利用が約30万人。(解説)
在即利田老粉(1)			·常磐道 南相馬IC~相馬IC間のの4車線化により、交通量が約10%増加すると予測される(解説)ことから、高速道路からの利用者は、現在の約120万人から約132万人に増加すると推定。
年間利用者数(人)			・施設の新設によるSAへの立寄率が、20%⇒29%に上昇すると予測される(解説)ことから、高速道路からの利用者は、上記の約132万人から約191万人に増加すると推定。
			・施設の新設による一般道路からの利用が、現在の約30万人から約59万人に増加すると推定。 (解説)

(解説)

令和4年度に実施した「南相馬鹿島サービスエリア利用実態調査結果」によれば、各調査日におけるセデッテかしまの利用者数は次の通りであった。

- ・令和4年11月26日(土) 高速道路からの利用者:2,888人(82.8%) 一般道路からの利用者: 600人(17.2%)
- ・令和4年11月30日(水) 高速道路からの利用者:1,474人(76.4%) 一般道路からの利用者: 456人(23.6%)

上記の結果から、高速道路からの利用者が約80%・一般道路からの利用者が約20%であることが分かるため、令和5年度実績の利用者数である約150万人のうち、高速道路からの利用者が約120万人・一般道路からの利用者が約30万人と推定できる。

(解説)

東日本高速道路株式会社の資料「常磐自動車道の路線概要」によると、常磐道 山元IC~岩沼IC間における暫定2車線時の交通量は約16,300台/日であったのに対して、4車線化後の交通量は約18,300台/日であり、約12.3%増加していることが分かる。

今後南相馬鹿島SAが位置する南相馬IC~相馬IC間においても4車線化が行われた場合、同様の変化が生じると考えられることから、交通量が10%増加すると推定できる。

なお、全線4車線化後については、東北道からの交通シフト等の影響により 大幅な交通量の増加が期待されるが、現時点でならはSIC~浪江IC間は優先整 備区間に指定されておらず、事業化への目途が立っていないため、今回の推計 からは除外している。

(解説)

【南相馬鹿島SAの立寄率】

国土交通省により実施された「令和3年交通量センサス」及び令和4年度に実施した「南相馬鹿島サービスエリア利用実態調査結果」によれば、南相馬IC~相馬IC間における区間交通量及び南相馬鹿島SAへの立寄率(区間交通量に対するSA流入車両の割合)は次の通りであった。

- ・区間交通量 11,962台(R3交通量センサス・平日)
- ・SA流入車両 2,441台(南相馬鹿島サービスエリア利用実態調査・平日)
- ・SA立寄率 約20%(区間交通量÷SA流入台数×100)

【車両1台あたりの乗車人数】

「南相馬鹿島サービスエリア利用実態調査」によれば、バスを除くSA流入車両に乗車していた人数は3,197人(平日)であった。またSAに流入したバスの台数は21台であり、大型バスの最大定員は約50人であることから、SA利用者数の最大値は4,247人(平日)であると推計される。したがって、車両1台あたりの平均乗車人数(最大値)は、約1.74人/台と算出できる。

【他SAPAにおける立寄率】

中日本高速道路株式会社の資料「ネクスコ中日本MEDIA GUIDE2019」によると、利用者数が公表されているSAのうち、区間交通量が4万台/日以下の区間に立地する施設の実績は、次頁【表1】の通りであった。また、車両1台あたりの平均乗車人数(最大値)が約1.74人/台である調査結果を用いることで、利用者数からSA流入車両の台数を推計することが可能なため、各SAにおける立寄率について算出を行った。なお、区間交通量については、国土交通省により実施された「令和3年交通量センサス」の結果を利用している。

サービスエリア集客見込み

【表1】

1721				
SA	利用者数 (実績·人)	流入車両 (推計·台)	区間交通量 (実績·台)	立寄率 (%)
関·長良川	14,000	8,046	16,608	48.4
恵那峡	18,000	10,345	25,687	40.3
富士川	20,000	11,494	28,648	40.1
賤ケ岳	11,000	6,322	16,580	38.1
南条	15,000	8,621	23,758	36.3
双葉	17,000	9,770	27,703	35.3
駒ヶ岳	14,000	8,046	25,981	31.0
諏訪湖	16,000	9,195	31,000	29.7
養老	17,000	9,770	33,670	<mark>29.0</mark>
尼御前	11,000	6,322	22,166	28.5
牧之原	16,000	9,195	32,977	27.9
多賀	18,000	10,345	37,401	27.7
有磯海	8,000	4,598	17,904	25.7
小矢部川	12,000	6,897	27,754	24.8
浜名湖	12,000	6,897	27,874	24.7
梓川	14,000	8,046	32,938	24.4
安濃	10,000	5,747	26,564	21.6

上記の結果から、立寄率の平均値は31.4%・中央値は29.0%であり、施設の新設によって立寄率を20%から29%に上昇させることは十分可能であると推察できる。

また、立寄率が40%を超えるSAにおいては、その要因として下記の理由が考えられる。

- ・広大な駐車場・24時間営業の施設・地域名産品の存在
- ・コインシャワー及びコインランドリーの併設・エリアコンシェルジェの配置
- ・景観やグルメなど、その場でしか体験できないコンテンツ

(解説)

表2は、東北地方の「道の駅」において、令和5年の利用者数が100万人超えた施設の一覧であり、実際の利用者数及び施設に接続する道路の区間交通量を記載している。また、立寄率に近い意味合いの値として、立寄指標も併記している。(施設毎の利用者数を公表していない岩手県を除く)

【表2】

道の駅	年間利用者数 (実績·人)	区間交通量 (実績·台)	立寄指標
あ・ら・伊達な道の駅(宮城)	2,912,932	11,900	67.1
道の駅鳥海(山形)	1,893,400	10,487	49.5
道の駅伊達の郷 りょうぜん(福島)	1,454,163	11,994	33.2
道の駅なみおか(青森)	1,887,462	16,505	31.3
道の駅猪苗代(福島)	1,068,842	10,434	28.1
道の駅上品の郷(宮城)	1,398,397	14,087	<mark>27.2</mark>
道の駅あいづ 湯川・会津坂下(福島)	1,155,936	11,914	26.6
道の駅ふくしま(福島)	1,588,539	16,983	25.6
道の駅米沢(山形)	1,711,900	21,619	21.7
道の駅国見 あつかしの郷(福島)	1,503,000	24,549	16.8
道の駅あきた港(秋田)	1,142,777	20,656	15.2

立寄指標…年間利用者数÷年間区間交通量(区間交通量x365日)x100 指標の数値が高いほど、交通量に対する年間利用者数が多いと言 えるため、立寄率が高く魅力的な施設であると推察できる。

セデッテかしまの一般道路からの年間利用者数は約30万人であり、接続する道路である県道34号の区間交通量は5,962台である。このことから、立寄指数は13.8となる。その一方で、上記の表における立寄指数の平均値は31.1・中央値は27.2であり、施設の新設によって立寄り指数を13.8から27.2に上昇させることは十分可能であると推察できる。この場合、セデッテかしまの一般道路からの年間利用者は約30万人から約59万人に増加する。

「伝えたくなる」がたくさんあるSA

Q.地域にある魅力が来訪者に伝えきれていない。 A.「伝えたくなる」がたくさんあるSA

【もったいない】

南相馬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。しかし、それらの価値を広く伝えるための情報発信やPRが十分で ない状況にある。例えば、相馬野馬追は全国的に一定の知名度があるが、野馬追 以外の地域資源や日常の魅力についての情報訴求は限定的である。また、この地 域には震災原発事故を力強く乗り越えた人々や事業者の取組み・商品、復興の過 程で新たに生まれた産業や文化があるものの、伝える、伝わる仕組みづくりにつ いては、まだまだやれる余地がある。この地域本来の魅力が十分に認識されてい ない現状は大きな損失と言える。まさに「もったいない」。

地域には主役となりうる大きな魅力・個性がたくさんあり、新たに生まれている。











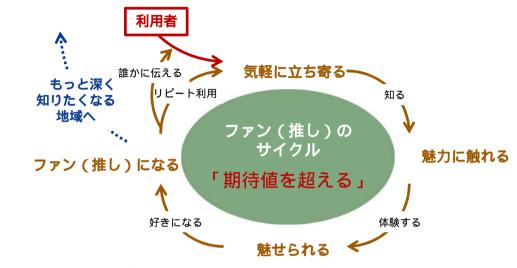


個性的で魅力のあるこだわりの商品が生産されている



【ファン(推し)になるサイクルを回す】

地域にある魅力や個性を活かして、気軽にSAに立ち寄った人が、地域を知って、 体験・体感して、誰かに伝える流れを構築する。



【期待値を超える意味的価値の提供】

ファンを作る「推し」の流れを創出する活動は、様々な自治体でも行われている。 その流れを作るためには、例えば職人の誠実な仕事ぶりや頑張りを知ってもらう、 期待を良い意味で裏切る体験を提供するなどして、意味的価値を見いだしてもらえ るか否かが重要となる。

【多様なタッチポイントの設定】

本案件では、南相馬やその周辺地域のファン(推し)を醸成するため、常磐道・ 南相馬鹿島SAに地域との様々な形でのタッチポイントを幅広く設けることで、訪れ た利用者にこの地域の様々な魅力を届ける。

【滞在時間の延長】

ホテル・温浴、ゆっくり楽しめるレストランやカフェ、野馬追伝承施設により滞 在時間を延ばすための居場所をつくることで、年間250万人が地域のコンテンツに どっぷり浸かり、ファンとなり、南相馬市とその周辺地域を推し始め、この地域の 魅力を知り合いに伝えたくなる、そして実際に伝えるサイクルを創り出すことをゴ ールとする。

【地域を代表する拠点】

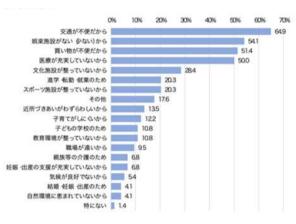
南相馬鹿島SAは、原発被災地の北の玄関(ゲートウェイ)と言える立地にあり、 常磐道の福島県内唯一のSAであり、県内でも有数の集客力のある施設である。南相 馬市の拠点という位置づけに留まらず、周辺地域を含んだエリアを代表する施設と して整備運営することでこの地域の復興・活性化に貢献できるだけでなく、SA自体 の魅力・価値が向上する。

一緒に育てるSA

Q.自分が行きたいと思う場所、人を連れていきたいと思う場所がない。 A. 一緒に育てるSA

【行きたい場所、連れていきたい場所が不足】

市が今和6年8月に実施した「市 民意識調査」によると、「あなた は将来も南相馬市で暮らしたいと 思いますか。」との設問に対し、 7.9%が「市外で暮らしたい」と回 答している。 さらに、その理由を 問う設問に対しては「交通が不便 だから(64.9%)」「医療が充実して いないから(50.0%)」 に並び「娯 楽施設がない・少ないから (54.1%)」「買い物が不便だから (51.4%)」「文化施設が整っていな いから(28.4%)」が上位5位を



占めている。また、検討委員会や本事業で実施した事業者ヒアリングにおいて は、「お客さまが来た時に案内する場所がない」「休日に家族と出かける場所 がない」「自慢できる観光施設がない」といった声が多く聞かれた。休日に出 かけたくなるような場所、友人やお客さんが来た時に連れて行くような「おす すめ」の選択肢が限られているのが現状である。

【ではどうしたら?】

そのためには、SAを魅力がある場所にすることが1つ(前頁参照)。加えて SAを成長させていく活動に住民が参加し愛着や誇りを育む。その際、クリエイ ティブやデザイン性などの付加価値を掛け算することが効果的であると先行事 例から学び取れる。「一緒に育てる」。



愛着や誇り

「行きたい場所、おすすめしたい場所」

【住民参加による施設づくりの事例】

シモキタ園藝部

市民主体の維持管理組織

シモキタ園藝部は、地域住民と造園関係者、デザイ ナーが自主的に緑化活動に参加できる仕組みを構築し、 植栽計画や管理をプロのデザイナーや、造園関係者か ら学び「だれもが緑とともに生きられるまち」の実現 を目指している。

参加会昌数

2020年数名→2023年は160名に増加



100本のスプーン あざみ野ガーデンズ

コドモたちとみんなでつくる公園プロジェクト

子ども達が建築家や施工者といったプロと一緒に 公園計画を行った。子ども達のアイデアで遊具や畑 などの設置が決定した。畑でできた野菜は隣のレス トランで使用するという子ども達からの新しいアイ デアも採用され、参加した子ども達は皆自分たちが この公園を作ったという誇りを感じている。

【SAでの取り組み案】







植樹(花見山PJ)

遊歩道の整備(花見山PJ)

遊具の共創

【一緒に育てるが拡がっていく】

「一緒に育てる」に住民のみならず、SAの利用者も巻き込むことで、ファンづく リサイクル(前頁)が加速する。さらに、本事案では「まちをつくるSA」を事業コン セプトの一つとしている(次頁参照)。

「一緒に育てる」のフィールドはSAからまちへと拡張する。「まちを一緒に育て ていく、へ。

まちをつくるSA

Q.SAが持つ集客力を地域として活かすことができていない。 A. まちをつくるSA

【SAの本来機能についての高い実績と評価】

南相馬鹿島SA(セデッテかしま)はSAの本来の機能である休憩・リフレッシ ュの場の提供、食事や買い物の場の提供等について実績を積み上げるとともに 高い評価を得ている。清潔で開放的気分を感じさせるトイレ、ゆっくりと實げ るコミュニティスペースやテラスは利用者に好評である。また、「プロが選ぶ 観光・食事・十産物施設100選」を6年連続で受賞している。

【SAにはまだまだ可能性があるのではないか】

しかしながら、年間130万人以上の利用者数を集めている集客力やポテンシャ ルがまちに十分な影響を及ぼしているかと考えると、まだまだできる事はある のではないか。SAのポテンシャルを活かし、地域に対するSAの可能性を拡張す る方策があるのではないか。まちの抱える課題に資する存在になり得るのでは ないか。この問いに向き合ったきた。

【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 に捕らわれない「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。

従来のSA

休憩とリフレッシュ 食事と買い物 情報提供 給油

本件による新しいSA

休憩とリフレッシュ 食事と買い物 情報提供 給油

価値をリレーし、循環を生む

- ①まちに人を送り出す
- ②まちを再生する
- ③まちと人材をシェアする
- ④まちづくりの資金を生み出す
- (5)まちの伝統を継承する

【 まちに人を送り出す】

一部の道の駅では大型の案内マップを掲示して地域の観光地やおすすめスポ ットを見える化するなどの取組みが行われている。また、観光協会やその出先 機関を配置するなどして対面で利用者に案内をしている施設もある。本案件で は、これらに加え実際のミニツアー等を開催企画・実施する。野馬追やロケッ ト発射見学ツアー、他にも例えば発酵、農などをテーマにしたツアー、恐竜発 掘ツアー、ホープツーリズム、アドベンチャートラベル、サイクリングの拠点 としてサービスを提供。コンテンツに磨きがかかり、それがSAの価値になる。

KADODE OOIGAWA



まちに送り出す仕掛け

見せる 観光案内マップ

伝える コンシェルジュ

案内する お茶の体験ツアー

りんりんスクエア土浦 (茨城県)





53

サイクリングコンシェルジュ サイクリングコンシェルジュ りんりんスクエア十浦は、十浦駅直結のサイ クリング拠点で、霞ヶ浦の周回道路や鉄道の 廃線敷きなど魅力的なルートを案内している。

【 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。



クラフトタウン(仮)

まちをつくるSA

【 まちを再生する】(つづき)

石見銀山企業とまちのつながり(島根県)



地元企業である群言堂や中村ブレイスは、古 民家再生や生活観光を推進し、この街での生活 を見せることで、その暮らしに共感した来訪者 が移住するという流れができた。

さらに、両社がまちづくりとは異なる本業を 持っていることにより、地域の雇用の受け皿に もなっている。

都田エリア周辺まちづくり(静岡県)





地元の建設会社である都田建設が中心 となったまちづくりで、古民家や駅の再 生を北欧をテーマとして行い、まちの再 生を通して、ライフスタイルを提案して いる。

こういった取り組みは、都田建設の本 業である建設業にも良い影響を与えてい

【 まちと人材をシェアする】

過疎化や高齢化の進展に伴って人材の確保が難しくなっている。また、商工会 等では人手が足りずイベントの開催などに支障が出始めている。特定地域づくり 事業協同組合の制度を活用し、地域の事業所、農家、商工会等と人材をシェアす る。SA側としても人件費や事務費等の負担軽減されるだけでなく、新商品や新た ツアーやイベント等の企画のためのきっかけづくりにもなる。

特定地域づくり事業協同組合制度

人口急滅地域の課題

- ・事業者単位で見ると年間を通じた仕事がない
- ・安定的な雇用環境、一定の給与水準を確保できない
- ⇒人口流出の要因、UIJターンの障害

特定地域づくり事業協同組合制度

- (安定的な雇用環境、一定の給与水準を確保)
- ⇒地域の担い手を確保

市町村 〈組合の運営経費〉 1/2市町村助成 1/8 交付税 1/4 1/2 交付金 利用料金収入 ※このほか、設立支援に対する特別交付税措置あり 人材 派遣 利用 *料金 都道府県

【 まちづくりの資金を生み出す】

地域資源を活かしたふるさと納税向けの返礼品の開発により、まちづくりのた めの資金を市にもたらす。SA側にとってもお土産生産の稼働率や売り上げの向上 にもつながる。

参考事例:茨城県境町のふるさと納税・地域商社の取り組み



返礼品(商品)の開発・製造・販売

返礼品の開発、製造、販売を目的とし て、特産品の研究センターや工場、カ フェなどを建設し、収益を得ることに よって、移住や子育で支援など市の施 策へ再投資を行っている。







【 まちの伝統を継承する】

野馬追の伝承施設を設置することにより、初陣騎馬武者の増加や馬具、武具等 の修繕の技術の継承を目指す。また、利用者や移住者との関係が深いSAがある ことで、例えばユネスコの無形文化遺産「大償神楽(花巻市)」が通い神楽として 演者を確保しているように、伝統芸能を守る取組についても取組みの可能性がで てくる。全国で地域の伝統文化の継承が難しくなっていく中で、観光資源となる だけでなく地域の財産となる。

大償神楽(花巻市)

集落外の演者を受け入れることで集落内外の演者にコミュニティができ、伝統の継承と関係 人口の増加につながる。



大償神楽の伝統を守る通い神楽(花巻市)



大蛇神楽(南相馬市鹿島区)

施設イメージ ①鳥瞰パース



施設イメージ ②アイレベルパース



導入施設規模

①導入施設の選定方針

導入機能の選定

- ・サウンディング調査 市内外の民間事業者のほか、各種団体、周辺市町村等と対話
- ・整備目的及び、整備コンセプトの検討 検討委員会での意見・提言等



施設規模の算定

- ・整備予定地の前面道路の交通量の推計
- ・想定施設イメージを勘案した利用者数の推計
- ・算定基準
 - 「休憩施設設計要領(平成17年10月東日本高速道路株式会社)」
- 「設計要領第六集建築施設編(平成29年7月東日本高速道路株式会社)」 想定施設に類似する他の拠点施設事例

②導入施設規模の算定基準

導入施設規模は、各施設機能の特性に応じて算出し、それらの合計により算定。 道の駅の主要機能である休憩・情報発信機能(駐車場、トイレ、休憩室、情報発 信施設)については、前面道路の計画交通量を用いて算出し、その他の機能につ いては、類似施設等の事例や想定施設イメージを勘案し算出する。

導入を想定する施設機能

駐車場

休憩施設設計要領 (平成17年10月東日本高速道路株式会社) 駐車ます数の算出

情報提供施設

・観光案内所

飲食施設

- ・カフェ・ベーカリー
- ・屋台
- ・レストラン

物販施設

- ・特産品物産店
- ・コンビニエンスストア
- ・自動販売機

休憩施設

- ・宿泊施設
- ・足湯
- ・温浴施設

体験施設

- ・相馬野馬追伝承施設
- ・屋内遊技場兼体験施設

屋外施設

- ・フィールドアドベンチャー
- ・イベント広場
- ・ペット施設
- ・花見山
- ・RVパーク

想定施設の事例等により算出

導入施設規模

③導入施設の検討

1. 駐車場

駐車場は、大型車や普通車、EV車、障がい者用の駐車スペースを整備し、多様な利用者ニーズに対応する。特に大型車用駐車場はトラックドライバーや観光バスの利便性向上を目指し、拡張する計画とする。EV車用では急速充電設備の増設など、次世代のモビリティ需要に対応する。また、障がい者用駐車スペースは現状の機能を維持しつつ、利便性の向上を目指す。これにより、地域交流拠点としての魅力を高め、観光客や物流業者の誘致を図る。

大型車用駐車場

トラックドライバーや観光バスの利用者向けに拡張整備を実施。混雑緩和と安全性向上を目指し、効率的な駐車スペース配置を計画。

普通車用駐車場

一般車両向けのスペース拡張と配置最適化を検討。観光客の増加に対応し、利便性を向上させる。

EV車用駐車場

急速充電対応設備を整備し、電動車両の普及に備える。環境負荷軽減と次世代物流の支援を目指す。

障がい者用駐車場

現行の基準を維持しながら、利便性を向上。アクセス性を高め、誰もが利用できる環境を目指す。

2. 情報提供施設

情報提供施設では、道路状況や観光情報の発信を通じて、利用者の利便性向上を図る。既存の道路情報提供機能の他に、新エリアではインフォメーションカウンターやデジタル掲示板を導入することにより、観光情報や地域文化のプロモーションを強化する。これにより、地域の魅力を広く発信し、観光誘客の促進を目指す。

観光案内所

デジタル掲示板やインフォメーションカウンターで地域の観光情報を発信するとともに、サイクルステーション機能やレンタサイクルなどを実施することで、観光拠点となり、観光客の滞在時間の延長を目指す。

3. 飲食施設

飲食施設は、カフェ・ベーカリー、屋台、レストランなど多様な飲食形態を整備し、利用者のニーズや滞在時間に配慮しつつ、地元特産品や郷土料理を提供する。

既存のセデッテかしまではカフェ・ベーカリーの導入を検討し、高速道路を利用する観光客にも手軽に地元の味を提供する。また、屋台は、既存の3店舗から10店舗程度に増設することで、新規参入を考える移住者や地元の飲食事業者にとって挑戦の場となる。そして、レストランは地域の飲食店舗と連携した本格的な地場の特産品を提供する。

このように異なる飲食業態を持つことにより、施設全体で地産地消を推進し、地元農産物や加工品の消費を促進することで、地域経済の活性化を目指す。







導入施設規模

③導入施設の検討

3. 飲食施設のつづき

カフェ・ベーカリー

既存のセデッテかしまへの設置を検討中。軽食や地元特産品を使ったメニューを提供し、高速道路利用者の満足度を高める。

屋台

入居が比較的容易な形態の飲食店舗とすることで、移住者や地元飲食事業者の新たな挑戦の場となるとともに、利用者に地域の新たな魅力を発信する場ともなる。

レストラン

郷土料理を本格的に楽しめる空間として、新エリアでの導入を計画中。地域の農産物や飲食店舗との連携を図り、利用者に地域の魅力を伝える。

4. 物販施設

物販施設は、地元産品や地域限定商品を販売する特産品物産店を強化し、観光客に地域の魅力を伝えることを目的とする。また、既存の自動販売機の他にコンビニエンスストアを設置することで24時間、飲料や軽食を手軽に購入することができ、高速道路利用者など、多様なニーズに応えることが可能となる。これらの施設は、利用者の幅広いニーズに対応し、地産地消を推進し、地域経済の活性化に寄与する。

特産品物産店

地域の農産物や工芸品、観光限定商品を展示販売。地元生産者の販路拡大と地域ブランドの向上を目指す。

コンピニエンスストア

必需品や軽食、飲料を取り揃えた店舗の新設を検討。利便性向上と滞在時間の延長を図る。

自動販売機

24時間稼働で飲料や軽食を提供。観光客やドライバーが手軽に利用できる利便性を確保。

5. 休憩施設

休憩施設は、観光・ビジネス客向けの宿泊施設と温浴施設を想定している。新エリアに観光利用可能なホテルを計画することで、地域観光の拠点としての機能強化を図る。また、温浴施設は、観光客やビジネス利用者がリラックスできる場として整備。足湯や温泉を導入することで、長距離移動のドライバーから地域住民まで幅広い層の利用者を想定している。特に温泉は、魅力的なコンテンツとなり、観光誘致にも寄与する。そして、足湯は短時間で気軽に利用できるため、幅広い利用者層に対応可能。これらの施設により滞在時間の延長や利用者の満足度向上を目指し、施設全体の付加価値を高める。

宿泊施設

観光・ビジネス利用の両面に対応する宿泊施設として計画中。地域観光と交流人口増加の拠点となる。

足湯

利用者が短時間でリフレッシュできる設備。気軽に温泉気分を味わえる場として観光客に人気。

温浴施設

地域の特産を活用し、観光客に特別な癒しの体験を提供。長距離移動後のリラクゼーションに最適。







導入施設規模

③導入施設の検討

6. 体験施設

体験施設は、地元の自然・文化や特産品を体験できる場として整備。メインとなる相馬野馬追伝承施設は、野馬追の歴史文化を伝えることはもちろん、新たな切り口での展示や、伝統技術を継承するための、商品作りなどにも取り組む。また、屋内遊技場では、子どもたちの遊び場とともに、ワークショップやイベントを通じて、観光客が地元の魅力を直接体験できる施設を目指す。これにより、地域住民と観光客の交流を促進し、地域の伝統や文化を発信する拠点として機能する。

相馬野馬追伝承施設

歴史文化を伝える伝承機能はもちろん、アーティストや新たな技術を通して、今まで、野馬追に触れることが少なかった世代に対してもアプローチする。

屋内遊技場兼体験施設

子どもたちの安全な遊び場であるとともに、週末や長期休暇などの繁忙期には、地元食材を使用した料理教室や伝統工芸のワークショップを開催。観光客が地域の文化を学べる場を提供。

7. 屋外施設

屋外施設は、地域の豊かな自然を活用した施設配置とする。体験施設と連動した「フィールドアドベンチャー」や可変性の高いイベント広場など。

フィールドアドベンチャー

アウトドア体験が可能な施設として計画。自然と触れ合う機会を提供し、地域の特色を生かす。

イベント広場

地元の祭りや特産品展示など、地域活性化イベントの場として利用。住民と観光客の交流を促進。

ペット施設

ペット施設は、ペットを連れた旅行者が快適に利用できる環境を提供。ドッグランは、安全で広々としたスペースで 犬が自由に遊べる施設として整備。さらに、ペット専用の休憩スペースには水飲み場や専用トイレを整備し、ペット連 れ旅行者に配慮した休憩環境を提供。

花見山

地域住民や本事業に賛同いただいた方々と協力し、桜をはじめとする季節の花を植栽し、美しい景観を創出。四季 折々の花々が咲き誇り、訪れる人々に癒しと彩りを提供するとともに、地域の魅力向上に寄与する。これにより、当エリアは新たな名所として認知され、多くの方に親しまれる憩いの場となることを目指す。今後も継続的な管理をみんなで行うことで、施設への「関わりしろ」を作る。

RVパーク

一般道路側の駐車場に設置し、利便性の高い観光拠点となることを目指す。利用者が快適に滞在できるよう、電源や水道を完備し、車中泊を可能にする。これにより、ドライバーや観光客が安心して休息をとることができ、周辺地域の魅力を存分に楽しめる環境を提供する。さらに、飲食や物販、温浴施設などのコンテンツを活用することで、地域の特色を感じられるRVパークとして、多くの人々に親しまれる場所となる。

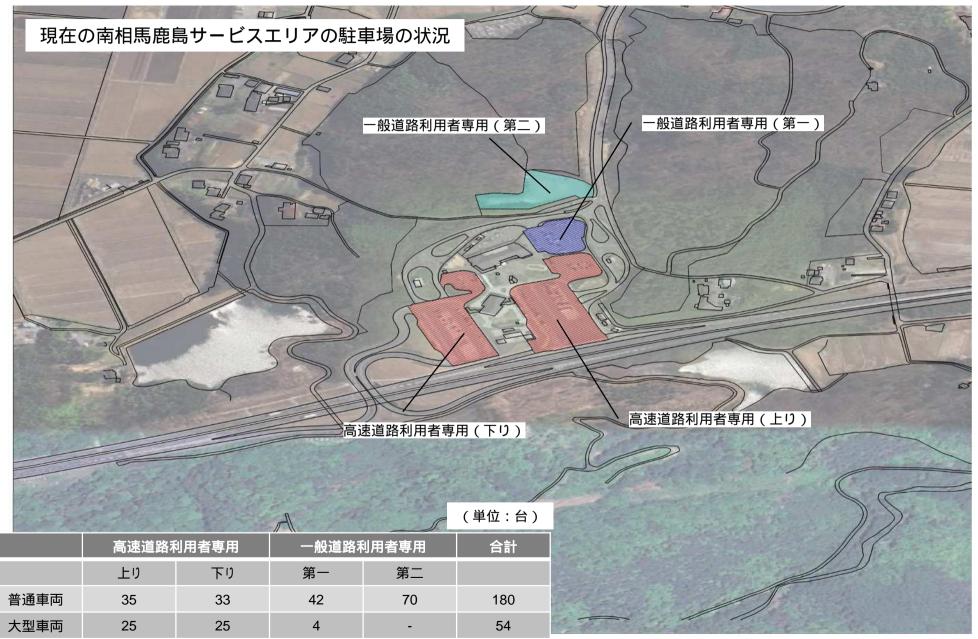






導入施設規模

④導入施設規模の算定



導入施設規模

④導入施設規模の算定

駐車場計画

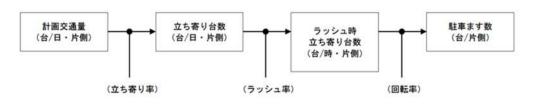
計画駐車ます数

(1)駐車ます数の算定の考え方

駐車場の規模は、「駐車ます数」、「1台あたりの所要面積」により算出。 駐車ます数は、「休憩施設設計要領(平成17年10月東日本高速道路株式会社)」に準拠して算出。

計画交通量	対象区間の1日あたりの計画交通量(台/日)
休日サービス係数	平均日交通量から年間365日のうち35番目程度の交通量 を求める係数
立ち寄り率	kmあたりの立寄台数(台/日/km)/計画日交通量(台/日)
ラッシュ率	1日の立寄台数に対する立寄交通量が最大となる1時間の立 寄台数の比率 ラッシュ時立寄台数(台/時)/立寄台数(台/日)
平均駐車時間	立寄に際しての1時間あたりの駐車時間に換算
回転率	1時間あたりの駐車回転率(60分/平均駐車時間)

施設の種類	車種	立ち寄り率	ラッシュ率	平均駐車時間(分)
	小型車	0.175	0.10	25/60
サービス エリア	大型バス	0.25	0.25	20/60
	大型貨物車	0.125	0.075	30/60



常磐道の南相馬鹿島SAの全面交通量 12.000台/日



将来推計 13.200台/日

小型車 割合 0.74 大型バス 割合 0.02 大型貨物車 割合 0.24

小型車交通量 9.768台/日 大型バス交通量 264台/日

大型貨物車交通量 3.168台/日

休日サービス係数 1.4

小型車交通量 13.675台/日 大型バス交通量 370台/日 大型貨物車交通量 4.435台/日

小型車 立ち寄り率 0.29 大型バス 立ち寄り率 0.29 大型貨物車 立ち寄り率 0.29

小型車立ち寄り台数 3,966台/日 大型バス立ち寄り台数 107台/日 大型貨物車立ち寄り台数 1.286台/日

小型車 ラッシュ率0.10 大型バス ラッシュ率0.25 大型貨物車 ラッシュ率0.075

小型車駐車台数 397台/時 大型バス駐車台数 27台/時 大型貨物車駐車台数 96台/時

小型車 平均駐車時間 25分 大型バス 平均駐車時間 20分 大型貨物車 平均駐車時間 30分

小型車必要駐車台数 165台 大型バス必要駐車台数 9台 大型貨物車必要駐車台数 48台

前述の休憩施設設計要領に基づき、本基本計画で想定している全面交通量の将来推計及び立ち寄り率を当てはめて、必要な駐車ます数を算出した結果は、上記のとおりである。

現状の駐車場の整備状況と比べると、小型車で97台、大型車で7台分の駐車ますが不足することが想定されることから、新たな駐車場を整備する必要がある。

導入施設規模

④ 導入施設規模の算定

観光案内所

観光案内所は、以下の3つの機能を持つものとし、各機能の合計「310 m²」と設定する。

インフォメーションカウンター

面積: 約10㎡(通常、利用者が利用しやすい中央エリアに配置)

機能: 観光情報提供、周辺地図やパンフレットの配布、デジタルサイネージの設置。

プロモーションエリア

面積: 約100㎡ (物販やイベントスペースを含むことが多い)

機能: 地域産品の展示・販売、地元文化や観光資源の紹介、ワークショップや小規模イベント開催。

サイクルステーション

敷地面積: 約200㎡

収容台数

自転車用ラック: 10台程度設置。長時間駐輪や短時間利用の両方に対応可能。

設備内容

駐輪設備: 自転車用ラック(スタンド型、吊り下げ型、スライド式など)を設置。 一般自転車だけでなく、ロードバイクやE-Bikeなども対応可能な仕様。

メンテナンス設備:

空気入れ(フロアポンプ): 複数種類のバルブに対応。

工具セット: 六角レンチ、タイヤレバー、スパナなどの基本工具。

修理台: 自転車を固定して簡易修理を行える作業スペース。

休憩スペース

屋内外にベンチやテーブルを設置し、サイクリストが休憩できる空間を確保。 水飲み場や自販機を併設する場合もある。

荷物置き場

サイクリスト向けのロッカー (有料・無料)を設置し、手荷物の保管をサポート。

情報提供設備:

地図や観光情報、周辺サイクリングルートの案内板を配置。

デジタルサイネージや無料Wi-Fiを活用して情報提供する場合も。

レンタサイクル(オプション):

観光地に特化した道の駅では、レンタサイクルサービスを提供。

台数: 10台程度 (E-Bike含む)。

飲食施設

カフェ・ペーカリー

面積: 300㎡ (座席数60席程度)

規模については、活用イメージや他事例を参考

特徴: 軽食や飲み物、地元の素材を使ったスイーツやパンを提供する。カフェエリアはリラックスできる雰囲気を重視し、内装にもこだわりが求められる。 短時間の休憩に適した場所。

屋台

面積: 100㎡ (1台あたり10㎡、10台程度を配置)

規模については、活用イメージや他事例を参考

特徴: 短時間で購入可能な軽食やスナック類を提供。移動式店舗や半屋外スペースでの運営が多い。観光客に地域の味を手軽に楽しんでもらうことを目的とする。

レストラン

面積: 1,000㎡(座席数300席程度)

規模については、活用イメージや他事例を参考

座席: ファミリー層を意識したテーブル席とカウンター席の両方を設置。

特徴: 複数の店舗が集まる形式で、地元特産品を使用したメニューが提供されることが多い。休憩時間の短い利用者にも対応可能な効率的なレイアウトが求められる。

物販施設

特産品物産店

面積: 1,000㎡

規模については、活用イメージや他事例を参考

特徴:地元農産物、加工品、伝統工芸品などを取り扱うスペース。

観光客向けの土産品や地域限定商品の販売を中心に展開。

展示スペースや試食コーナーを設置し、来客の購買意欲を高める。 物販とイベントの両方に対応するフレキシブルなレイアウトが一般的。

コンピニエンスストア

面積: 300㎡

規模については、活用イメージや他事例を参考

特徴: 日用品、飲料、軽食を中心に販売。

24時間営業が基本で、観光客やドライバーの利便性を確保。 イートインスペース(10~30㎡程度)を設置している場合もある。

地元特産品の小規模展開や地域限定商品を取り扱うことも可能。

導入施設規模

④ 導入施設規模の算定

物販施設

自動販売機

面積: 20m²(自販機1台あたり約1.5~2m²として計算) 特徴: 飲料や軽食を提供する台数は10台程度が一般的。

> 利用者が集まりやすい場所に設置(駐車場付近や休憩スペース周辺)。 多機能型(温冷混合、キャッシュレス対応、自動補充)の自販機も導入 可能。

地域産品を取り扱う自販機を設置することも可能。

休憩施設

宿泊施設(60室想定)

延床面積: 約2,000㎡ 2階建て想定

規模については、活用イメージや他事例を参考

各エリアの面積内訳

客室エリア

約1,500㎡(全体の60~70%)

客室面積(1室あたり): 平均25㎡

観光型ホテルタイプ: 約25~35㎡ (ツインルームやファミリールームを含む)。

ロビー・フロントエリア

約100㎡(全体の10~15%)

フロントデスク、ラウンジスペース、簡易的なカフェ・ドリンクコーナーを含む。

共用施設エリア:

約300㎡(全体の15~20%)

レストラン、会議室、小型ショップ、ジムや温浴施設を含む場合も。

レストラン(50席程度):約150~200㎡。

会議室: 50~100㎡(必要に応じて追加可能)。

バックオフィス・スタッフエリア:

約100㎡ (全体の5~10%)

管理室、倉庫、スタッフ休憩室、機械室など。

足湯

敷地面積: 50㎡(長さ3~15m、幅1~3mの浴槽が一般的)。

規模については、活用イメージや他事例を参考

収容人数:一度に20人程度が利用可能。

特徵

浴槽エリア: 温泉水を引いた浅い浴槽(深さ約20~30cm)。

座席数: 20席屋根付きの施設が多く、天候に関係なく利用可能。

付帯設備: タオルの販売機や貸出サービス。

足湯を利用しながら地域の観光情報を得られる案内板やパネル展示。

温浴施設

延床面積: 1,500㎡

規模については、活用イメージや他事例を参考

収容人数:

一度に100人程度が利用可能(浴槽の数と広さによる)。

特徴

浴槽エリア:

主浴槽(50m²程度):温泉のメイン浴槽で30人が同時に利用可能。

サブ浴槽: ジャグジー、露天風呂、炭酸泉、薬湯などを併設(20㎡/浴槽)。

サウナ: 高温サウナやミストサウナ(10㎡程度、収容人数10名)。 水風呂: サウナ利用者向けに併設(5㎡程度、収容人数2~5名)。

脱衣所:

面積: 300㎡。 ロッカー数: 150台程度(男女別)。

付帯設備:

洗い場: 30席(1席あたり約1㎡)。

リラクゼーションエリア: 仮眠スペースや休憩室(50~200㎡)。

売店: 地元の特産品や温泉関連商品を販売(30~50㎡)。

導入施設規模

④ 導入施設規模の算定

体験施設

相馬野馬追伝承施設

面積:1,000㎡

規模については、活用イメージや他事例を参考

主要エリアと広さの目安

展示エリア

600㎡(全体の50~70%)

エントランス・ロビー

50m²

チケットカウンター、案内スペース、ショップなどを配置。

収蔵庫・バックヤード

200m²

多目的ホール・ワークショップスペース

150m²

事務室・スタッフエリア

50m^r

屋内遊技場兼体験施設

面積: 500㎡

天候に関係なく利用できる全天候型施設。

規模については、活用イメージや他事例を参考

収容人数: 同時に100人程度。

設置内容:

大型滑り台、ネットクライミング、迷路型遊具など多様なアクティビティを用意。 年齢別にゾーンを分け、幼児から小学生まで対応可能。

付帯設備:

親子で過ごせる休憩エリアや飲み物の自販機を配置。

見守リスペースや保護者向けのワークスペースを併設する場合もあり。

屋外施設

フィールドアドベンチャー

敷地面積: 3,000㎡

広大な屋外スペースを活用した自然体験型の施設。 規模については、活用イメージや他事例を参考

収容人数:一度に150人程度が利用可能。

設置内容:

ジップライン、クライミングウォール、ロープコース、ターザンロープなどのアクティビティを設置。

小川や芝生広場を活用した自然と触れ合えるエリアを用意。

付帯設備:

ヘルメットや安全ハーネスを貸し出すための専用受付。

保護者用の見学スペースや休憩エリア。

ターゲット:

幼児~大人まで幅広い層に対応可能。特にファミリー層や若年層に人気。

イベント広場

敷地面積: 2,500㎡

地域の祭りや大規模イベントに対応可能な広さ。規模については、活用イメージや他事例を参考

収容人数: 400人 イベント内容に応じて拡張可能。

設置内容:

ステージエリア (100~300㎡):音楽ライブ、伝統芸能公演、講演会などに対応。 オープンスペース: 地元特産品のマルシェ、フードトラック、地元企業の展示ブース を設置可能。

野外展示ゾーン: 農産物品評会や地元アートの展示スペースを併設。

付帯設備

観客席: 可動式や常設席を合わせて300席程度を確保。

電源供給設備、音響・照明機器を完備。

仮設トイレや手洗い場、飲食スペースを設置。

導入施設規模

④ 導入施設規模の算定

屋外施設

ペット施設

ペット施設は以下の2つの機能を持つものとし、各機能の合計「1,100 m²」と 設定する。

ドッグラン

面積: 1,000㎡

小型犬用と大型犬用に分けたエリアを設置する場合が多い。

各エリアの広さ: 小型犬用300㎡、大型犬用700㎡。 規模については、活用イメージや他事例を参考

収容可能頭数:一度に25頭程度。

設置内容:

遊具: ジャンプ台、トンネル、スロープなど犬が楽しめるアクティビティを配置。 フェンス: 高さ1.2~1.5m程度のフェンスで囲い、安全性を確保。

地面素材: 芝生、ウッドチップ、砂など犬の足に優しい素材を採用。

休憩スペース: 飼い主用のベンチや日陰を確保。

付帯設備:

水飲み場(犬用)、簡易洗い場(足洗い場)を併設することもある。

ペット休憩スペース

面積: 100㎡

ドッグランに隣接して設置される場合が多い。

規模については、活用イメージや他事例を参考

収容可能頭数: 一度に20頭程度

設置内容:

水飲み場: 犬用のボウルや蛇口を設置。

専用トイレ:ペット用トイレエリアを設置し、衛生面を確保。

シェルター: 簡易な屋根やパラソルを設置し、日除けや雨除けに対応。

ベンチ: 飼い主が休憩できる座席を配置。

付帯設備:タオルやペット用グッズの自動販売機。

ペットフードの小売機を併設する場合も。

設計ポイント:ペットと飼い主がリラックスできる空間を確保。

動線を工夫し、他の利用者 (ペットを連れていない人) との接触を 最小限に抑える設計。

屋外施設

花見山

面積:18.000㎡

規模については、活用イメージや他事例を参考

散策時間:30分程度の散策を楽しむ空間を提供

付帯施設:テラスや休憩空間を設置することで、誰もが利用しやすい空間を提供する。

散策路沿いの植栽については、地域住民などと一緒に植林することで、愛着の ある場所をつくる機会を提供する。

RVパーク

面積:1,000㎡

15台のRV車両が駐車可能なスペースを確保。

規模については、活用イメージや他事例を参考

駐車区画数:

15台分(1区画あたりの標準面積は5×10m=約50㎡)。

大型キャンピングカーも対応可能な広さを確保。

付帯設備:

電源供給スタンド(15区画分)

水道設備(飲用水や生活用水を供給)。

排水口(生活排水やトイレ排水処理設備)。

ゴミ捨て場(分別可能なゴミ処理システムを設置)。

設備の特徴

駐車スペース

1台分の駐車スペースは、長さ10m、幅3~5m程度。

スペースには目印 (ラインや番号)を付け、利用者がわかりやすい設計。

電源供給

RV車両の電力ニーズに対応するため、AC電源(100V、15A~30A)を各区画に配置。

給排水設備

飲用水用スタンドを複数設置。

生活排水やトイレ排水の処理設備を備える。

共用施設:

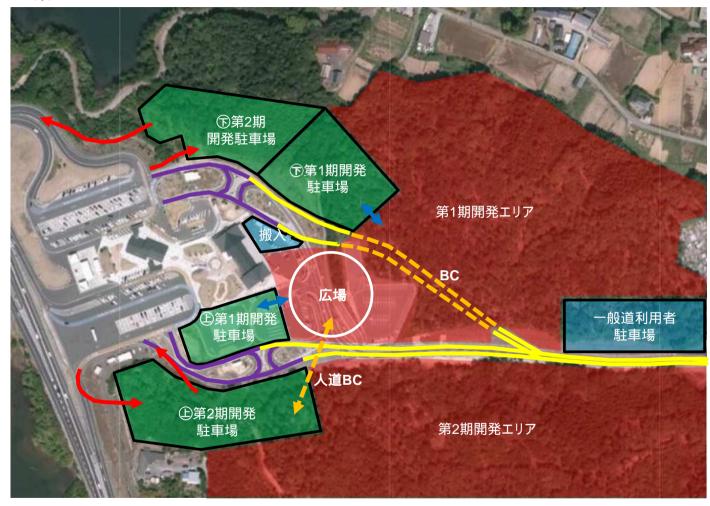
トイレやシャワー室を近隣に配置。

バーベキューエリアや休憩スペースを併設する。

施設の配置検討

①施設配置の考え方

A案



【特徴】

南相馬鹿島スマートインターチェンジ(下り)アクセス 道路について、現在のルートは高速道路利用者専用駐車場 と開発エリアを分断するような形となっているが、ボック スカルバートを設置し地下化することによって、道路を横 断せずに人の往来が可能となるもの。

【メリット】

- ・高速道路利用者専用駐車場と開発エリアが道路によって 分断されないため、セデッテかしまを含めて一体感を出す ことが可能。
- ・高速道路利便施設の連結許可申請等、各種手続きもスマートインターチェンジの移設(D案)に比べて比較的容易。
- ・従来の高速道路利用者駐車場と、新設される高速道路利用者駐車場が離れていることで、短期利用者(セデッテかしま・高速道路トイレ)と長期利用者(開発エリア)の駐車場を目的別に分けることが可能となり、円滑な駐車が可能となる。

【デメリット】

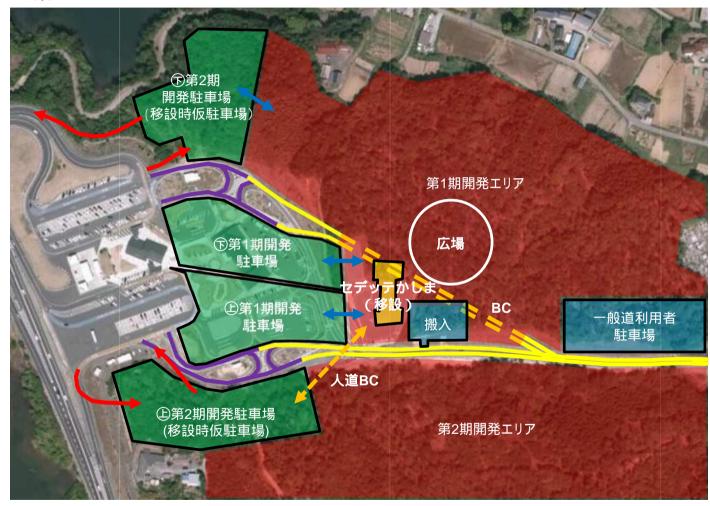
・アクセス道路の地下化に伴いボックスカルバートの建設費用(最低約5億円)が必要。

ボックスカルバート(BC)とは、箱の形をした地下に埋設されるコンクリート構造物。水路のほか、車道や人道としても活用される。

施設の配置検討

①施設配置の考え方

B案



【特徴】

A案に加えて、よりセデッテかしまと開発エリアの一体感を出すために、セデッテかしまを開発エリア内に移設するもの。

【メリット】

- ・高速道路利用者専用駐車場と開発エリアが道路によって 分断されず、またセデッテかしまが開発エリア内にあるこ とから、A案に比べてより一体感を出すことが可能。
- ・利便施設の連結許可申請など、各種手続きもスマートインターチェンジの移設(D案)に比べて比較的容易。

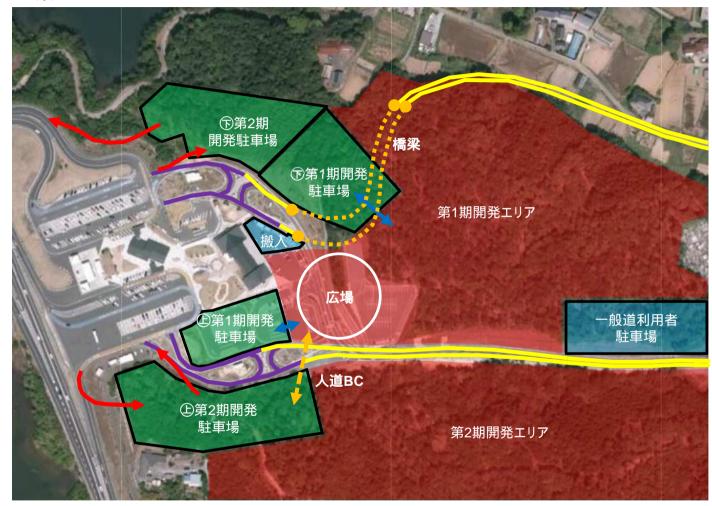
【デメリット】

- ・ボックスカルバートの建設費用(最低約5億円)に加え、セデッテかしまの移設費用(最低約10億円)が必要。
- ・セデッテかしまの跡地に高速道路利用者駐車場を新設するため、駐車場が東西に細長い形状となり、既存の高速道路利用者駐車場とセデッテかしま(移設)及び開発エリアが離れることとなるため、来訪者の利便性に欠ける。
- ・セデッテかしま跡地に高速道路利用者駐車場を新設する ため、移設時においては新設する高速道路利用者駐車場の 仮駐車場を別途用意する必要があり、造成費用が別途発生 する。
- ・セデッテかしま (移設)と開発エリアを同時に開業することができないため、開発エリアの部分開業期間が発生する。

施設の配置検討

①施設配置の考え方

C案



【特徴】

南相馬鹿島スマートインターチェンジ(下り)アクセス 道路について、現在のルートは高速道路利用者専用駐車場 と開発エリアを分断するような形となっているが、橋梁を 設置し移設することによって、道路を横断せずに人の往来 が可能となるもの。

【メリット】

- ・高速道路利用者専用駐車場と開発エリアが道路によって 分断されないため、セデッテかしまを含めて一体感を出す ことが可能。
- ・従来の高速道路利用者駐車場と、新設される高速道路利用者駐車場が離れていることで、短期利用者(セデッテかしま・高速道路トイレ)と長期利用者(開発エリア)の駐車場を目的別に分けることが可能となり、円滑な駐車が可能となる。

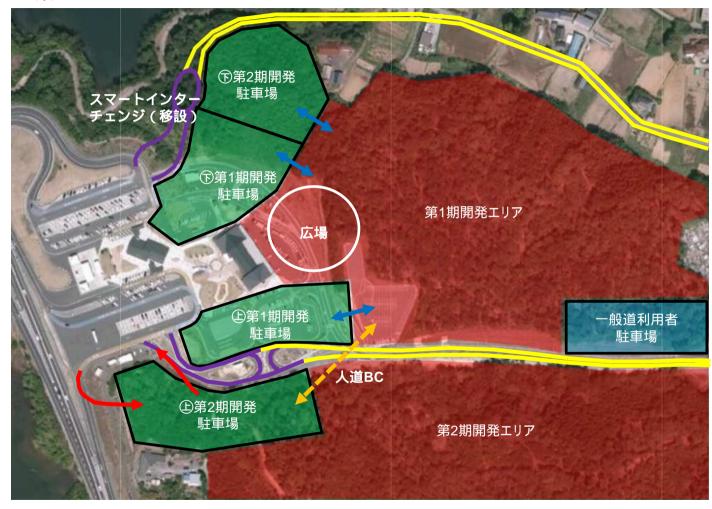
【デメリット】

- ・橋梁及びアクセス道路の新設に伴う建設費用(最低約6.5億円)が必要。
- ・利便施設の連結許可申請など、各種手続きもスマートインターチェンジの移設(D案)に比べて比較的容易だが、 橋梁部の線形が不良かつ道路構造令を超過した急勾配のため、高速道路関係者や警察等との設計協議が難航し、場合 によっては計画の変更を求められる恐れがある。
- ・アクセス道路が、橋梁にて開発エリアや駐車場を横断することから、他の案に比べて効率的な土地の活用を行うことが難しい。
- ・アクセス道路の新設には家屋移転が伴うことから、用地 買収が難航する可能性は排除できず、事業が止まる恐れが ある。

施設の配置検討

①施設配置の考え方

D案



【特徴】

南相馬鹿島スマートインターチェンジ(下り)アクセス 道路について、現在のルートは高速道路利用者専用駐車場 と開発エリアを分断するような形となっているが、スマー トインターチェンジを含めて移設することで、道路を横断 せずに人の往来が可能となるもの。

【メリット】

・高速道路利用者専用駐車場と開発エリアが道路によって 分断されないため、セデッテかしまを含めて一体感を出す ことが可能。

【デメリット】

- ・スマートインターチェンジの移設及びアクセス道路の新設に伴う建設費用(最低約7.5億円)が必要。
- ・スマートインターチェンジの移設にあたっては、各種手続きに多くの時間を要する(本件の場合は最低12年間)ことが確実視されている。
- ・アクセス道路の新設には家屋移転が伴うことから、用地 買収が難航する可能性は排除できず、事業が止まる恐れが ある。
- ・セデッテかしまがアクセス道路と接続しなくなることで、 搬入経路を確保することができなくなることから、別途何 らかの形で新たな搬入路の確保が必要となる。

施設の配置検討

①施設配置の考え方(比較表)

	の考え方(比較衣)	<u></u>		
案	A	В	С	D
図面	の第2時 M党技事場 の第1時間 第1時間 第2時間 日本場	の第2期 同性技術場 (形成的の短性事業) の第1期間に 位置 の第1期間に (計成的 (計成的 (を) の第2期間で (計成的 (を) の第2期間で (計成的 (を) の第2期間で (計成的 (を) の第2期間で (計成的 (を) の第2期間で (を) の第2 の第2 の第2 の (を) の (を) の (を) (を) (を) (を) (を) (を) (を) (を)	○ 原之明 	スマートインター (主事場 ・
必要 期間	約3年	約5年	約5年	約12年(通常)
費用	96億円 (民60億円・公36億円) ボックスカルバートの設置を含む	106億円 (民60億円・公46億円) セデッテかしまの撤去新設・ ボックスカルバートの設置を含む	97.5億円 (民60億円·公37.5億円) 橋梁の新設· アクセス道路の移設を含む	98.5億円 (民60億円・公38.5億円) スマートインター及び アクセス道路の移設を含む
施設の運用性	○ 広場を中心とし、既存の施設も含め た一体的商業演出が可能である。	× 駐車場が東西に細長い形状となることから、来訪者の利便性に欠ける。	アクセス道路が、開発エリアや駐車 場を横断するため、効率的な土地の 活用が困難である。	新施設配置の自由度が大き〈、将来 的な土地活用の可能性も高い。
各種手続き	〇 他の案と比較して容易であると想定 される。	○ 他の案と比較して容易であると想定 される。	アクセス道路の線形が不良かつ急 勾配であるため、設計協議が難航す る恐れがある。	スマートインターチェンジの移設にお いて、各種手続きに多くの時間を要す る懸念がある。
総合評価	○ 工期・費用共に他の案と比較して最も優れており、事業を進める上での大きな支障も現時点で想定されていない。	× 費用を最も必要とする上に、仮設駐 車場の造成費用が必要となることや 部分開業の問題も存在している。	A案と比較した場合全ての項目で劣る 結果であり、アクセス道路新設における 家屋移転の難航も排除できない。	施設の運用性については、他の案と 比較して最も優れているものの、手続 きの難易度が高く、アクセス道路新設 における家屋移転の難航も排除でき ない。

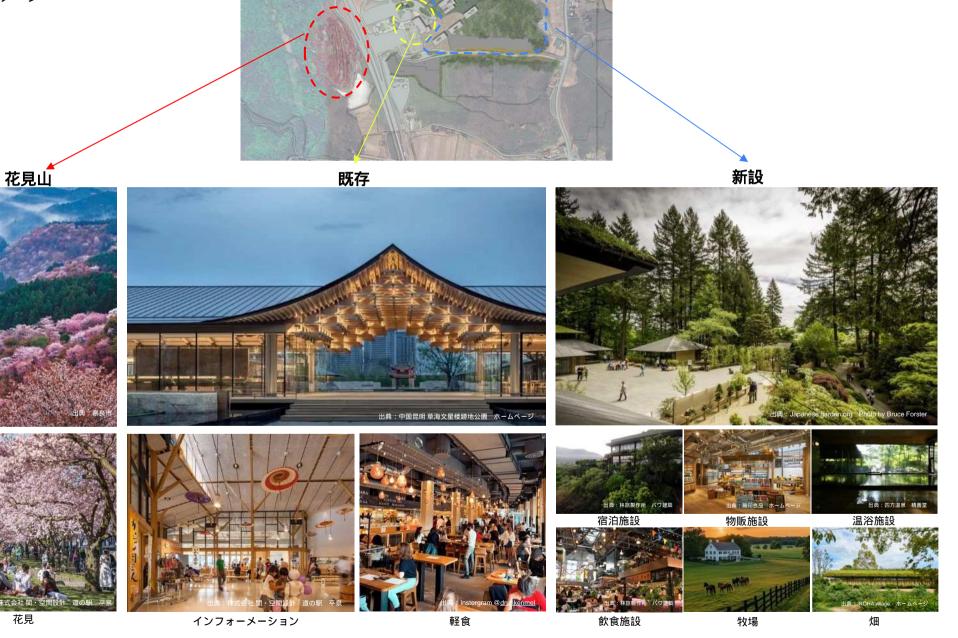
施設の配置検討

②施設の配置図(案)



施設の配置検討

③開発の空間イメージ



施設・コンテンツの考え方

①飲食コンテンツ

コンセプト:ごはん研究所(モダン炉端)

開発指針:「南相馬とその周辺のおすすめの一品を選ぶ楽しみ」

「食材のポテンシャルを引き出した一品の提供」

概要:福島が誇るオリジナルブランド米「福、笑い」や「天のつぶ」を羽釜で炊いて提供 することで、味覚だけでなく、視覚、聴覚、嗅覚を刺激してご飯を最大限に美味し

く食べる。そのご飯のお供として、南相馬とその周辺地域の畜産物・里の恵み・海鮮などの旬の食材を炉端風の炭火カウンターで焼き、直接お客様へ提供。その他に、気軽に食べることが出来る回転寿司や近隣農家の野菜を使った野菜ビュッフェ、フルーツ王国福島の果実を利用したフルーツビュッフェなど福島の魅力を詰め込んだ

飲食計画を目指す。



滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう





炉端カウンターで焼かれた地元食材料理のキラー コンテンツ定食



気軽に楽しめる常磐ものをテーマにした回転寿司



福島の特産である多彩なフルーツを用いた フルーツビュッフェ



地元農家の野菜ビュッフェ

施設・コンテンツの考え方

②宿泊・温浴コンテンツ

コンセプト:南相馬の癒しを体感 開発指針:「野馬追と馬文化の体感」 「地域の自然に癒される」

概要:四季折々の自然に囲まれた牧場の中で、馬と共に過ごす特別な時間を宿泊者に提供する。窓を開ければ見える牧場を駆け回る馬の姿に、心も体も癒されるここにしかない開放的な体験を創出する。また、地元の豊かな里山で育まれた薬草をふんだんに使用した湯の香りに包まれ、心と体に染みわたる癒しの体験。湯に浸かりながら、四季折々の風景とともに、心身の調和を取り戻す極上の温

浴体験を提供する。

The Inn at Dos Brisas

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう



馬と共に暮らす生活が体感できる宿泊体験を提供する。



温泉と薬草を組合わせることで、この地域の豊かな里山を取り込み、心身の調和をとる。

施設・コンテンツの考え方

③物販コンテンツ

コンセプト:南相馬の思いが伝わる物販 開発指針:「作り手の気持ちを伝える」

「新たな特産・名産が生まれる」

「コラボレーションで新たな魅力をつくる」

概要:物販施設の中に小さな工場を入れることによって、工程が可視化され、商品と共

に作り手の想いも持ち帰ってもらう。

また、「まちをつくるSA」の仕組みの一つとして、移住者が手掛けたクラフト (工芸品など)やこだわりの農作物を売る場所としてSAを位置付け、移住者支援と新たなまちの魅力の発信を行う。

そして、この施設に魅力を集めることで生産者や製造者の興味を集め、コミュニケーションのきっかけを産み、そこからコラボレーションが生まれ新たな商品化へとつなげる。

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう

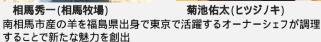


作り手の気持ちを伝える ぷくぷく醸造 香の蔵 原町製パン Yamasan



コラボレーションで新たな魅力をつくる







施設・コンテンツの考え方

(4)野馬追・馬文化伝承施設

コンセプト:野馬追と馬文化の伝承を行うための体験型ミュージアム

開発指針:「野馬追とそれにまつわる武具や馬具の伝統の継承」

「野馬追やそれにまつわる技術のモダンな展開」

概要:本伝承施設の持つ主な機能は、体験機能、工芸体験機能、周辺文化体験機能の3つとし、それらの歴史文化、技術の伝承を行うことを目指

した。保存としての伝承だけではなく、デジタルアートやパノラマビジョンのような新たな技術を活用の活用や、モダンなプロダクトへの技術の転用、一流シェフとのコラボレーションなどを行い新たなファ

ン層の獲得を目指す。

体験機能

工芸体験機能

周辺文化体験機能

野馬追の展示

関連工芸品の展示

関連食文化の提供

野馬追の疑似体験

関連工芸品の製作・販売

関連祭事の展示

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう

関連工芸技術の 現代商品化・販売



甲冑や旗指物を実際に収集し、展示することにより、来訪者が本物に触れる機会を創出する。



アーティストによる野馬追の新たな表現を行うことで、伝統文化×アートによる異なる視点での野馬追を表現する。



武具・馬具の製造工程を見学、体験できるガイド ツアーを造成することで、伝統技術に触れる機会 を増加させる。



錬馬(れんば)の風景を楽しむ早朝ガイドツアー を行うことにより、宿泊需要拡大をはかる。



デジタルアートと融合した没入型のナラティブ・ ミュージアム (物語の流れに沿って展示が展開されるミュージアム)



野馬追のサイドストーリーを追うガイドツアー (4世代での出陣を早朝から追うガイドツアー)



馬具の金属加工や革の加工技術を現代商品へ転用 した商品開発を行うことで、職人の技術の継承や 収入の安定化をはかる。



出陣の儀式である三献の儀で振る舞われる料理を 毎回異なるシェフによって監修いただくことによ り、リピートするきっかけとなる。

施設・コンテンツの考え方

⑤花見山

コンセプト:人が関わる「花見山」 開発指針:「四季を通して、楽しめる」

> 「五感で感じる」 「暮らしを魅せる」

概要:花見山計画では、3つのコンセプトをもつ市民が関わる緑地を計画。

四季を通して楽しめる森は、施設全体を花を楽しむ春夏のゾーンと紅葉やイルミネーションを楽しむ秋冬のゾーンの2つに分けることで、いつ来ても楽しめる場所を提供する。

五感で感じる森は、花や紅葉といった視覚的要素、花や木々に集まる鳥のさえず りといった聴覚的要素のほかに、多品種が混植されている小さな森のような畑でで きた野菜や果樹から収穫する果物といった味覚や嗅覚、薬草風呂の触覚など、五感

で感じる森を創出し多様な人々が楽しめる空間とする。

暮らしを魅せる森は、飲食エリアに併設した小さな森のような畑や自然の中での森の遊び場のような、移住後の生活が想像できる移住のショールームとなる。

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう









その他

①道の駅

ドライブの際の休憩、食事場所、ちょっとした地場産品の買い物場所として始まった道の駅は、誕生から30年を経過し、施設やサービスも大きく進化することで、旅の目的地、観光の拠点として広く認知されるようになっている。令和7年(2025年)1月31日現在で1,230駅が登録されている。テーマパーク型道の駅、宿泊が出来る道の駅、防災道の駅、ライダーの聖地を目指す道の駅など、それぞれ特徴を出している。また国外においても、特にアジア諸国で「MI-CHI-NO-EKI」として広がりを見せているなど、「道の駅(MI-CHI-NO-EKI)」自体がブランド力を持っている。今回の再開発では、道の駅としての登録も検討すべきである。なお、整備・運営のスキームによっては、「道の駅」登録要件の設置者における基準を満たさない可能性があるので、検討が必要。

【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

【基本コンヤプト】

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」の設置者、登録方法】

- •「道の駅」は、市町村又はそれに代わり得る公的な団体が設置
- 登録は、市町村長からの登録申請により、国土交通省で登録
- ・整備の方法は、道路管理者と市町村長等で整備する「一体型」と市町村で全て整備を行う「単独型」の2種類

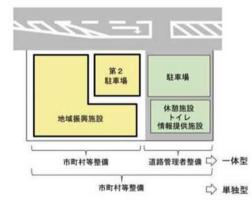
「道の駅」の登録手続き

市長村長 等 登録 国土交通省

道の駅の登録数

「道の駅」総数 1.059 駅 うち一体型:599 駅(57%) うち単独型:460 駅(43%) 平成 27 年 4 月 15 日現在

整備主体と整備内容



【「道の駅」登録要件】

休憩機能	◇駐車場
	•利用者が無料で24時間利用できる十分な容量を持った駐車場
	♦٢٦٦
	•利用者が無料で24時間利用できる清潔なトイレ
	•障がい者用も設置
情報発信機能	道路及び地域に関する情報を提供(道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等)
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
設置者	•市町村又は市町村に代わり得る公的な団体
その他の配慮事項	•施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化

その他

①道の駅

【国外でも設置が進むMI-CHI-NO-EKI】

● 日本の道の駅に感銘を受けた国々において「MI-CHI-NO-EKI」として整備が進んでいる



出典:国土交通省HPより

【インドネシア国内で建設された道の駅事例】

上の図のように、アジアを 中心に「MI-CHI-NO-EKI」が 多く建設されている。

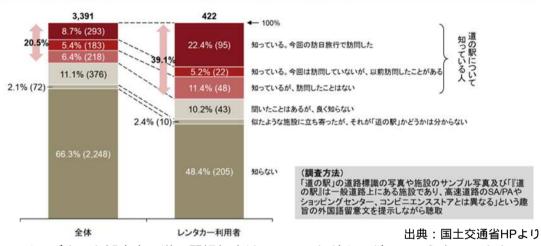
右の写真は、南東スラウェ シ州ブトン県トモホン市にあ る道の駅である。日本同様に 地域の観光情報の提供や休憩 施設として機能し、旅行者に とって便利なスポットとなっ ている。周辺には美しい自然 景観や文化的な名所があり、 訪れる人々に多彩な体験を提 供している。



道の駅バケワ

【インバウンド観光客とレンタカー利用者の道の駅認知度】 「道の駅」の認知度比較(全体とレンタカー利用者別)

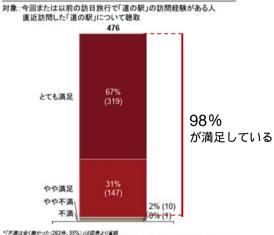
日本には「道の駅」という道路施設があることを知っていますか。また、訪問したことはありますか



インバウンド観光客の道の駅認知度は20.5%にとどまるが、そのうちレンタカ ー利用者の認知度は39.1%と、約2倍に跳ね上がる。

【インバウンド観光客の道の駅満足度】 インバウンド観光客は、日本の道の駅 に対して67%が「とても満足」、31%が 「やや満足」と、合計すると98%が高く 評価している。一方、多言語対応や免税 対応などについて不満との指摘もある。

「道の駅」訪問経験がある訪日旅行者の満足度1)



*「不適は全く無かった(263件、55%)」は図表より省略 出所・1) 2) H30「重の駅」におけるインパウンド対応に関する課金 空港での数日放行者に対する課金結果

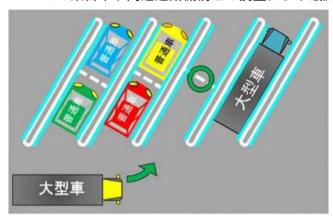
出典:国土交通省HPより

その他

②高速道路等の課題解決

【大型車駐車場マスの確保】

- ・基本計画では上り、下りそれぞれ約100台分(計約200台分)の大型車駐車マスの拡充を想定。
- ・兼用マスの導入や駐車マスの予約・有料化等により大型車の駐車機会を確保することも検討。
- ・NEXCO東日本や高速道路機構との調整により最終確定の予定。





兼用マスの例

【休息機会の確保】

- ・整備する温浴施設でトラックドライバーが利用しやすい施策の検討。例えば、20時以降の利用割引や物流会社向け福利厚生サービスなど。 労働環境改善の観点等から、トラックドライバー向けのシャワー施設等の需要が高まっており、NEXCO東日本管内においては、 10か所のシャワー施設が整備されている。
- ・24時間営業店舗等の設置の検討。
 - ニーズや施設全体の統一感、バランス等を踏まえた検討が必要。



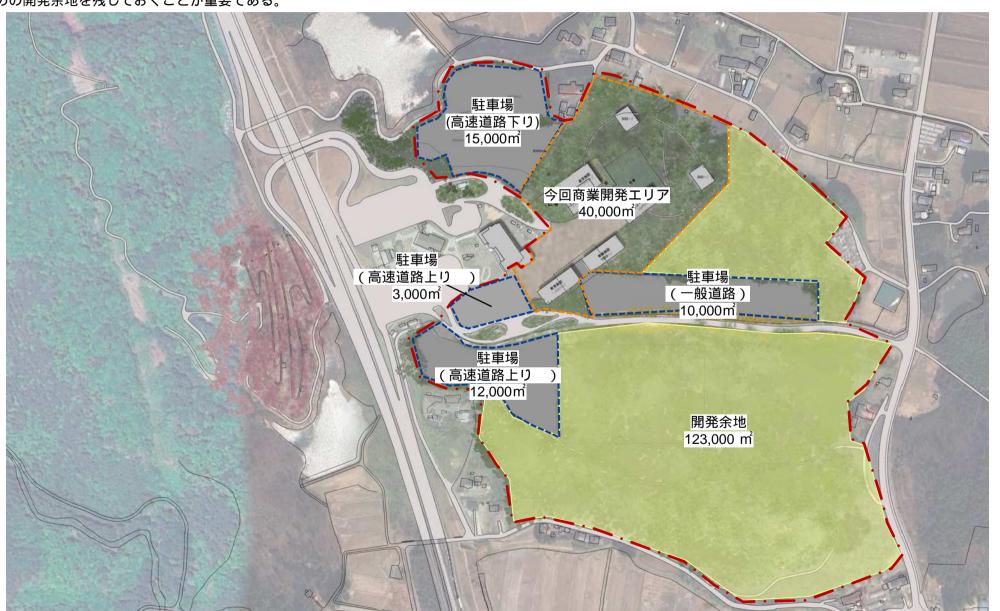


PAにおけるシャワー施設の例

その他

③開発余地

商業エリアにおける大切な要素として、顧客ニーズや社会情勢の変化に対して柔軟かつ可変的に対応できるか否かということが挙げられる。そのため今回の開発においても、当初の設定に固執することなく、状況を見据えながら新たなコンテンツ施設の建設や交通拠点としての整備、特産品の工場建設等、新たなニーズに対応するための開発余地を残しておくことが重要である。



ここからは、本事業の整備・管理手法を検討する。

本事業においては、官民連携手法による整備及び管理を想定しており、検討にあたり使用する用語の定義は以下の通り。

(1)用語解説

・従来発注

設計、建設、維持管理・運営等の業務を分離・分割して発注する方法。発注の際、行政が業務に係る仕様を細かく定める。

• PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理・運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。 指定管理者方式や後述のPFIなど、様々な方式がある。

• PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理・運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

・DB方式

デザインビルド方式の略。設計及び施工の両方を単一事業者に一括して発注する方式。コスト変動のリスク低減や全体工期短縮等のメリットがある一方、 工事費の妥当性の見極めが難しい、発注者にもチェックするための知識が必要となる等のデメリットがある。

・BT方式

PFI手法のひとつで、民間事業者が設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式。

設計・建設を一括で発注するのはDB方式と同じだが、DB方式では公共側が資金調達を行うのに対し、BT方式では民間事業者が資金調達を行う。 また、施設の完成後、施設の所有権を民間から公共に移転することから、民間側に固定資産税等のコストが発生しない。 方式名は、施設を建設(Build)して所有権を移転(Transfer)することによる。

・業務委託方式

公共の業務を民間事業者に委託する方式。本事業では運営業務を委託することを想定。

・指定管理者方式

行政処分の一種である「指定」により、公の施設の管理権限について、当該指定を受けた者に委任する方式。

・マスターリース方式

事業主が土地もしくは施設を不動産の所有者から一括で借り上げる事業方式。

・DBO方式

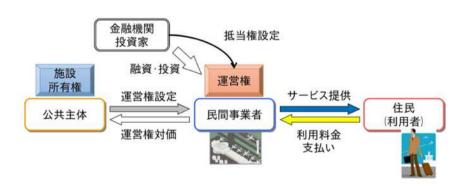
デザインビルドオペレート方式の略。設計・建設に加え、施設の運営も単一事業者が担う方式。

事業全体の一体的運営や効率化が図れる一方、長期契約に伴うリスク管理やモニタリング体制の整備が課題となる。

・コンセッション方式

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま施設の運営権を民間事業者に設定する方式。 公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供。

【コンセッション方式イメージ(内閣府資料)】



(2)建設主体とその建設方法

施設所有者	方針	事業手法	一般的なメリット・課題
	従来公共事業 従来型の分離発注による公共事業	·従来発注(建設工事発注)	設計・施工が分離しているので、工期がかかる × 民間ノウハウが期待できない
	建設手法	·DB方式	設計・施工が一体なので、工期が短縮できる × 運営との一体的な/ウハウが期待できない × 民間活力を利用した資金調達が期待できない
	建設を民間事業者に委ねる方法	·BT方式(PFI)	設計・施工が一体なので、工期が短縮できる × 運営との一体的な/ウハウが期待できない 資金面での民間活力が期待できる
		·業務委託方式	× 民間/ウハウが期待できない
	運営手法 建設は市が行い、完成した施設の	·指定管理者方式	馴染みのある手法 料金を自由に変更できないため、需要の変化に柔軟に対応できない
市	管理·運営を民間事業者に委ねる 方法 (建設 - 運営の分離)	・マスターリース方式	テナント料金を原則として自由に設定できるため、魅力的な構成が可能 × 普通財産でなければ採用できない
	(姓成 - 建台の刀配)	·コンセッション方式(PFI)	料金を自由に変更できるため、民間/ウハウが最大化できる 馴染みのない最新の手法
		·従来型PFI方式	一括発注のため事業費縮減 資金面での民間活力が期待できる 料金設定が自由ではないので、運営時の民間/ウハウが最大化できない
	建設・運営手法 建設・運営を一括して民間事業者に 委ねる方法	·DBO方式	一括発注のため事業費縮減 料金設定が自由ではないので、運営時の民間/ウハウが最大化できない × 民間活力を利用した資金調達が期待できない
	(7) 10 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	·BT + コンセッション方式	一括発注のため事業費削減 料金設定が自由であり、整備とも一体的なので民間/ウハウが最大化できる 手法の先例に乏いい 馴染みがなく、全国でも先行事例の少ない
民間事業者	民間事業 民間事業者に建設・運営を委ねる 方法	·土地貸付方式	民間事業者としては自由な建設・運営が可能 市のコントロール(ガバナンス)が効きづらい

(3)建設・管理運営手法の検討

本事業で想定される事業手法のパターン

既存施設 (公共所有) 新規施設 (民間所有) 新規施設 (公共所有) 土地 (市所有を想定)

想定手法	段階	既存施設	新規 民間収益施設		新規 公共施設
	[建設]	-	大地 民間建設 市よ		市より建設発注
│ ^{手法} │ 従来方式	[運営]	指定管理方式	貸付	日明定员	業務委託
	[改修] 別途 市より工事発注	一 方式	民間運営	別途 市より工事発注	

- × それぞれの主体が施設ごと、段階ごとにバラバラであり、一体的な運営が必要となる本件では適切性を欠くおそれがある
- x 市の財政負担が最も重くなる可能性がある

 手法	[建設]		土地	民間建設	市より建設発注
運営一体方式	[運営]	マスターリース方式 (改修業務を含む)	貸付 方式	民間運営	指定管理者制度 (民間収益施設の運営者を指定)

馴染みのある指定管理方式を軸にして、運営段階の事業主体を一体とすることができ、施設の魅力度の向上を図ることができる 新規公共施設の建設主体と民間収益施設の建設主体、そして建設と運営がバラバラになるおそれがある

手法	[建設]	 	土地		
建設·運営 一体方式	[運営]	マスターリース方式 (改修業務を含む)	貸付 方式	民間建設·運営	DBO方式

施設の建設及び運営、改修を全て同じ事業主体に委ねることができ、最も一体性が高い

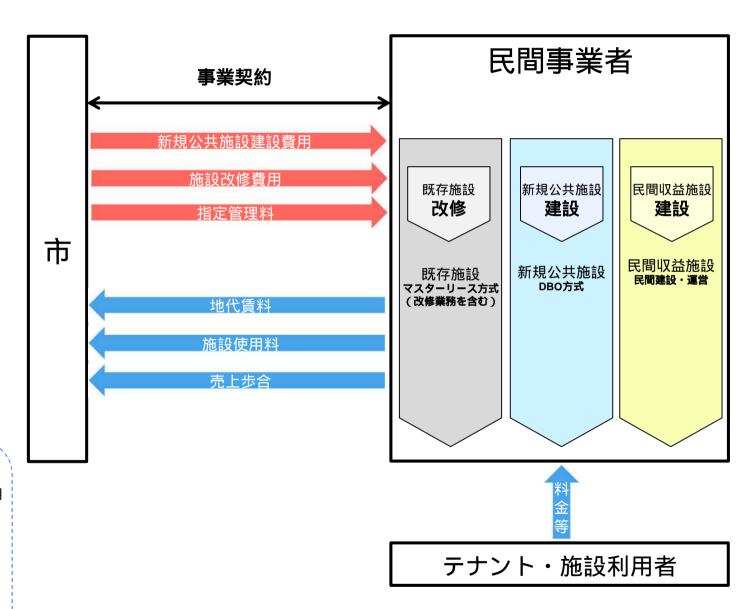
収益が期待できる既存施設や新規施設(民間所有)は民間活力を活用することで収益の最大化を目指し、公共性の高い新規施設(公共所有)については公共側で運営をサポートできる仕組み

新規公共施設部分の民間の自由度が低い

行政側での資金調達ができない場合を考慮し、PFIによる民間活力を活かした資金調達の可能性についても今後検討を行うこととする 新規公共施設は事業として収益が期待できるため、コンセッション方式導入の可能性についても今後検討を行うこととする

(3)建設・管理運営手法の検討

手法 建設·運営一体方式



市の収入

- ・地代賃料
- ・施設使用料
- ・売上歩合

市の支出

- ·新規公共施設建設費用
- ・施設改修費用
- ・指定管理料

事業者の収入

・料金等収入

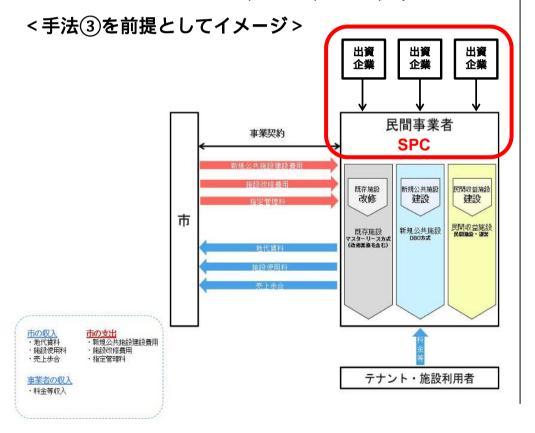
(4)管理運営体制の方向性

今回の開発では特別目的会社(SPC)が組成され、市との契約等に基づいて 事業が実施されることが想定されるが、「まちをつくるSA」というコンセプトを掲げまちづくり会社機能も担うことを踏まえると、市も含めた地元企業 等の出資の仕組みを検討する必要がある。

出資企業の信用力等にも左右されるが、SPCが資金調達することを考えると、SPCの資本金は5~10億円程度必要だと想定される。出資全体の規模や他の事例などを勘案しつつ検討が必要である。

出資(株式取得)の割合により得られる主な権利は右記のとおりであり、 地元企業の出資割合などを引き続き検討する必要がある。

特別目的会社(SPC):ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PPPでは、公募提案する共同企業体が新会社を設立して建設・運営・管理にあたることが多い。SPCは、Special Purpose Companyの略。



【会社法における株式割合とそれによる主な権利】

1株以上(全株主)

基本的な権利

株主総会での議決権(ただし、会社によっては議決権のない株式も存在)

3%以上の株式(少数株主権) 主に監査や取締役解任に関わる権利

10%以上の株式(特別決議阻止権) 特別決議を阻止する権利

33.4%以上の株式(拒否権の確保)

重要な決議を単独で否決可能

- •会社の重要な決議には株主総会の特別決議(2/3以上の賛成) が必要
- •つまり、33.4%以上を持っていれば、単独で特別決議を否決可能

50%以上の株式(普通決議の支配権)

株主総会の普通決議を単独可決

- •取締役の選任・解任など、通常の決議(普通決議)は50%以上の賛成で可決される
- •50%以上を保有する株主は、実質的に会社を支配できる

66.7%以上の株式(特別決議の支配権)

会社の重要な決定を単独で可決

•合併、定款変更、事業譲渡などの特別決議は2/3以上の賛成が必要

100% (完全支配権)

会社を完全支配

【コンセッション型による地元出資事例】

関西国際空港・大阪国際空港・神戸空港 地元出資枠 20%

福岡空港 地元出資枠 10%

国庫補助・その他補助

本計画による開発事業については、道の駅の建設と類似する点が多いことから、一般社団法人 全国道の駅連絡会が作成する『各省庁の「道の駅」支援メニュー(令和6年度版)』を参考に、更に活用できる財源の調査を引き続き進める。

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
施設	·	<u>'</u>			
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
駐車場	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
正車場 ・イレ ・全育で関連施設	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
	先進的なサイクリング環境整備事業	国土交通省			
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
トイレ	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金 (道路事業)	国土交通省			
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
子育て関連施設	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
(授乳室、ベビーコーナー等)	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×
	地域子育て支援拠点事業	こども家庭庁			
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
休憩施設	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 ×:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
施設		•			
施設 道路情報提供施設 觀光案内所	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
シャン・	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
施設 道路情報提供施設 観光案内所 交流施設	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)	経済産業省			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
六法施≐爪	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
文/术/他最	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
交流施設	過疎地域遊休施設再整備事業	総務省	×		×
	農山漁村振興交付金 -ハード事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	国土交通省 内閣府 環境省 国土交通省 内閣府 総務省 案務省 案 環境省 国土交通省 人間閣府 総務省 本	×	×	
是光案内所 医流施設 S. S. S	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
144 海外/地面文	過疎地域遊休施設再整備事業	総務省	×		×
	自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)	経済産業省			×
	農山漁村振興交付金 -ハード事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
生産加工施設	過疎地域遊休施設再整備事業	総務省	×		×
	自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)	経済産業省			×
	農山漁村振興交付金 -ハード事業- (農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			×

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 x:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
施設					
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
性 立 口 古 幸 年 C	農山漁村振興交付金 -ハード事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			×
存在品直売所 ・ストラン ・地場産品等を活用) が災設備 簡易トイレ、防災倉庫等)	離島漁業再生支援交付金	農林水産省	×	×	×
	自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)	内閣府 総務省 農林水産省	×		
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		x x	×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
(地場産品等を活用)	自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)	経済産業省	Part	×	
	農山漁村振興交付金 -ハード事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省		×	
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
(1.00	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
	緊急防災・減災事業債(地方債)	総務省			×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
>>	先進的なサイクリング環境整備事業	農林水産省 × 经済産業省			
2 V 3 -	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×
	先進的なサイクリング環境整備事業	国土交通省	総務化 農林水産省 農林水産省 環境省 不内閣府 総済産業省 経済体化 経済体化 経済体化 国国出土土 国国出土土 主土土土 主土土土 を通過省 国国土土 を通過省 国国土土 を通過省 本 国国土土 を対し、		
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
Wi-Fi	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
特産品直売所	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×
	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	(債) 総務省			
	先進的なサイクリング環境整備事業	国土交通省			
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
多言語やピクトサイン等による案内	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 x:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
施設					
キャッシュレス決済用機材	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
イヤッシュレス決済用機材	農山漁村振興交付金 -ソフト事業- (農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
パンフレット・ガイドマップ 多言語対応)	地方部での滞在促進のための地域周遊観光促進事業	国土交通省	×	×	×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	農山漁村振興交付金 -ソフト事業- (農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	先進的なサイクリング環境整備事業	国土交通省			
	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
多言語アプリ・	地域における受入環境整備促進事業(インバウンド安全・安心対策推進事業)	国土交通省			
多言語ホームページ	地方部での滞在促進のための地域周遊観光促進事業	国土交通省	×	×	×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	農山漁村振興交付金 -ソフト事業- (農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
都市公園施設 (駐車場、園路、広場等	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
(927-9) (249) (22-9)	都市公園等事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
再生可能エネルギー設備	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
(太陽光発電、蓄電池、地中熱冷暖房設備等)	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	環境省			
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
サイクリスト受入環境整備 (サイクルラック整備等)	先進的なサイクリング環境整備事業	国土交通省			
水素ステーション	クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てんインフラ等導入促進補助金	経済産業省			×

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 ×:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
施設	·				
ッ ケ 売÷ル供	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
EV充電設備	インバウンド受入環境整備高度化事業	国土交通省			
	クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てんインフラ等導入促進補助金	経済産業省			×
'A / / + iti	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	環境省			
浄化槽	浄化槽システムの脱炭素化推進事業	環境省	×		
	直轄道路事業(交通安全)	国土交通省			
ポストコロナ	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
	ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業交付金)	総務省			×
	木材製品の消費拡大対策	農林水産省			×
	建築用木材供給・利用強化対策	農林水産省			
カーボン ニュートラル	クリーンエネルギー自動車導入促進補助金・ クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てんインフラ等導入促進補助金	経済産業省			×
	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	環境省			
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省	国土交通省 経済産業省 環境省 環境省 本 国土交通省 国土交通省 国土交通省 環境省 来 総務省 農林水産省 農林水産省 と済産業省 環境省 環境省 表 表	×	×
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
	地域公共交通確保維持改善事業	国土交通省			
交通拠点	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
AIカメラ	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)	内閣府			×

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 x:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
周辺施設					
水辺整備(河川管理用通路、階段護岸、親水護岸等)	「かわまちづくり」支援制度都市水環境整備事業(直轄・交付金)	国土交通省			×
港湾施設 (浮桟橋、緑地等)	みなとオアシス制度	国土交通省			×
水産業関連施設(荷さばき、鮮度保持施設、種苗生産施設等)	浜の活力再生・成長促進交付金	農林水産省			×
サービスステーション (地下タンクの入換・大型化等)	災害時に備えた地域におけるエネルギー供給拠点の整備事業費	経済産業省	×		×
調査・設計・計画策定					
地域のサカスの変化。大学に自はた社画の一等学	地域公共交通確保維持改善事業	国土交通省			
地域公共交通の確保・充実に向けた計画の 策定 	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
ナ 道	先導的官民連携支援事業	国土交通省			
先導的な官民連携事業の導入検討	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
見明の事光に動笑し、休めに実体すて其般を供	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	国土交通省			×
民間の事業活動等と一体的に実施する基盤整備 	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	地方部での滞在促進のための地域周遊観光促進事業	国土交通省	×	×	×
訪日外国人の誘客を目的とする調査・戦略策定	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
() 在光化上点 比 1. 微略 0. 等 字	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
6次産業化に向けた戦略の策定	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
再生可能エネルギー設備の導入に係る調査・計画策定 	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	環境省			

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 x:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

国庫補助・その他補助

支援対象	支援メニュー	関係省庁	新築	改修	修繕
商品開発・販路拡大等					
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
水産加工品市場調査、商談等旅費、コンサルティング 経費、加工機器購入費等	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
作员、加工IX的部人员守	水産加工連携プラン支援事業	農林水産省		×	×
	関係人口創出・拡大のための対流促進事業	内閣府			
商品・サービス開発、販路拡大、ブランド開発	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	水産加工連携プラン支援事業	農林水産省		×	×
その他支援					
都市再生整備計画に基づき実施される事業のうち、道	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
の駅に関連する部分の施設整備等 (緑地、広場、地域防災施設観光交流センター等)	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
地大児外会戦略に其づく地大小共団体の生道的な四年	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
地方版総合戦略に基づく地方公共団体の先導的な取組	未来技術社会実装事業	内閣府			
地域子育て支援拠点の運営費補助	地域子育て支援拠点事業	こども家庭庁			
十、生、建、空、参加、小、工事、空	木材製品の消費拡大対策	農林水産省			×
木造建築物の建築	建築用木材供給・利用強化対策	農林水産省			
	都市構造再編集中支援事業	国土交通省			×
車中泊向け 駐車スペース	都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	国土交通省			×
車中川内II) 駐車人ベース	都市公園等事業(社会資本整備総合交付金)・都市公園の駐車場として整備する場合に限る	国土交通省			×
	新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)	内閣府			×
	社会資本整備総合交付金(道路事業)	国土交通省			
災害時に活用できる高機能な可動式コンテナ 右記以外にも、コンテナタイプの施設整備が可能な予算がある。	緊急防災・減災事業債(地方債)・トイレコンテナを想定	総務省		×	×
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×
	関係人口創出・拡大のための対流促進事業	内閣府			
地域貢献を行う団体への支援	農山漁村振興交付金 -ソフト事業-(農山漁村発イノベーション対策)	農林水産省			
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業	環境省		×	×

【新築・改修・修繕の凡例】 :活用可能 ×:活用不可 :ソフト対策など(注)各支援メニューは、必ずしも「支援対象」に記載の施設を交付対象とすることが明確化されているものではないが、その場合であっても要綱等に基づく各種条件に合致する範囲で、「支援対象」の建設が可能な場合がある。

合併特例債

今回の開発はSAを核としたまちづくりであることから、合併特例債の充当について検討する必要がある。

平成24年6月に「東日本大震災による被害を受けた合併市町村に係る地方債の特例に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、合併特例債の活用期間が10年間延長された(10年間から20年間)。

さらに平成30年4月には、合併特例債の活用可能期間を更に5年間(20年間から25年間)延長する改正法が施行されたことに伴い、本市においても令和12年度(2030年度)まで期間を延長している。

合併特例債は、事業費の95%が充当され、元利償還金の70%が普通交付税の基準財政需要額に算入される。



合併特例債を充当するためには、「南相馬市新市建設計画」に施策を掲載する必要があり、当該計画には既に本事業についての記載がある。

【南相馬市新市建設計画(平成16年12月南相馬合併協議会策定、直近の改訂は令和6年9月)】P38

(3)魅力ある観光のまちづくり

【観光の振興】

観光コンセプトの設定と観光ネットワーク化整備の推進

新市における全体的な観光コンセプトと整備方針を再構築し、これに基づき山・川・海の自然資源や歴史資源の発掘と整備、各観光拠点施設の充実や観光 ネットワーク化整備、さらには**観光情報拠点としての常磐自動車道サービスエリアの整備**、真野川漁港資源を活用した海洋型レジャーの開発、滞在型グリー ンツーリズム・ブルーツーリズム・サーフツーリズム 体制の整備、広域観光ルートの定着化等を進め、首都圏、仙台都市圏等からの観光客を中心に大幅な 入込増加をめざします。

企業版ふるさと納税

全国の企業版ふるさと納税の令和5年度の寄附実績は、金額が前年度比約1.4倍の約470億円、件数が約1.7倍の14.022件となっている。寄附を行った企業の数は 7.680社となっており、前年度の約1.6倍に増加している。企業版ふるさと納税を活用した事業も全国各地で取組みが進んでいる。企業側の共感が得られるような事 業の組成が重要となる。本計画は事業全体が地方創生における新たな取組みであり、特に相馬野馬追伝承施設などは有力な事業と言える。幅広い企業とのコミュ ニケーションが必要。

企業版ふるさと納税制度概要



® 1.000万円寄附すると、最大約900万円の法人関係税が軽減

①法人住民税…寄附額の4割を税額控除。(法人住民税法人税割額の20%が上限) ②法 人 税…法人住民税で4割に達しない場合、その残額を税額控除。 ただし、寄附額の1割を限度。(法人税額の5%が上限) ③法人事業税…寄附額の2割を税額控除。(法人事業税額の20%が上限)

寄附事例 1 石川県小松市 小松市九谷焼の明日を拓くプロジェクト



出典:内閣府地方創生推進事務局 企業版ふるさと納税活用事例集ー全国の特徴的取組ー

寄附事例2 岐阜県飛騨市 飛騨神岡宇宙最先端科学パーク構想 令和2年度企業版ふるさと納税に係る大臣表彰受賞



- / 「ひだ宇宙科学館 カミオカラボ」はオープン初年度に13万人以上来場
- 2. 寄附企業との間で新たなパートナーシップが 生まれ、良好な関係性が継続
- 交流人口の増加でまちに活気が生まれ、 地域振興の起爆剤に

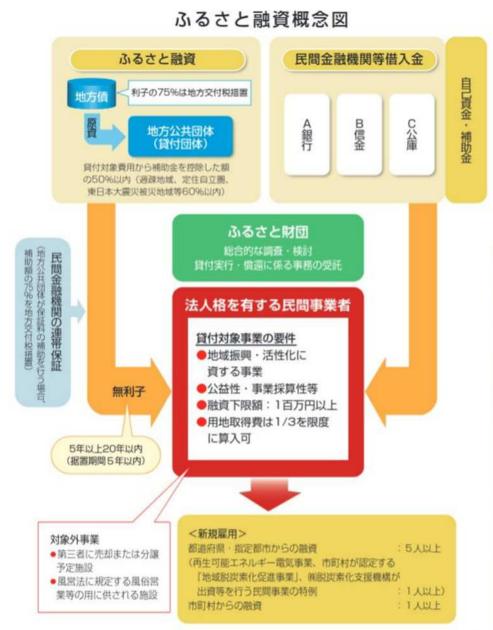
17 N-65-5-75

4 最先端宇宙研究のまち"KAMIOKA"の知名度がアップ

出典:内閣府地方創生推進事務局 企業版ふるさと納税活用事例集ー全国の特徴的取組ー

ふるさと融資制度

ふるさと融資制度は、地域振興に資する民間投資を支援するために地方公共団体が長期の無利子資金を融資する制度である。ふるさと融資を行う場合、地方公共団体は資金調達のために地方債を発行し、その利子負担分の一部(75%)が地方交付税措置される。令和元年~令和5年の融資実績は全国で88件。



ふるさと融資制度活用実績 (一般財団法人地域総合整 備財団HPを基に作成)

(年度)	R1	R2	R3	R4	R5	合計
A 交通・通信等基盤整	2	0	4	1	2	9
B 都市基盤施設整備	0	1	2	0	2	5
(地域産業振興	12	7	1	9	11	40
C1 第一次産業系	2	2	0	1	3	8
C2 第二次産業系	9	3	1	6	7	26
C3 第三次産業系	1	2	0	2	1	6
Dリゾート・観光振興	1	7	0	2	3	13
E 文化/教育/医療/	4	3	4	6	4	21
E1 文化・教育関連	1	2	0	2	0	5
 E2 医療・福祉関連	3	1	4	4	4	16
合計	19	18	11	18	22	88



岩手県花巻市 (事業者:株式会社上町家守舎)



閉店した百貨店のうち、昭和のレトロな雰囲気で人 気のあった展望大食堂を改修して復活存続させ、雇 用を確保し中心市街地を活性化。

温泉宿泊施設新館増築事業

長崎県雲仙市 (事業者:有限会社雲仙福田屋)



更なる質感向上で、自然、温泉、食の地域資源を活かした観光地域づくりへとつながる、「民芸モダン の宿」別邸を整備。

自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金(地域経済効果立地支援事業)

事業目的·概要

東日本大震災及び原子力災害によって産業が失われた浜通り地域等において、 工場等の新増設を支援し企業立地を促進することにより、被災者の「働く場」を 確保し、雇用の創出及び産業集積を図り、自立・帰還を加速させる。加えて、住 民の帰還や産業の立地を促進するため、商業回復を進める。

基金総額

1170億円(H28年度:320億、H29年度:185億、H30年度:80億、R1年度:88億、R3年度:215億、R4年度:141億、R5年度:141億)

項目	要件
	製造・サービス業等立地支援事業12市町村の避難指示解除区域等
対象地域	地域経済効果立地支援事業1)12市町村の避難指示解除区域等2) 浜通り等15市町村
	商業施設等立地支援事業12市町村の避難指示解除区域等
対象経費	用地の取得、建設から設備までの初期の立地経費等
	投資額に応じた一定の雇用の創出
交付要件	地元への経済効果の創出(雇用要件緩和)
実施期限	令和7年度以降については詳細の記載がないが、例年2年の運用期限が定められている。

成果目標

被災者の「働く場」を確保し生活基盤を取り戻すため、企業立地を推進し、自立・帰還を加速させることで、雇用創出及び産業集積、商業回復を図る。

業裡象校

本補助金には、以下の3つの事業が設定されている。

製造・サービス業等立地支援事業

地域経済効果立地支援事業

商業施設等立地支援事業

今回はその中で 地域経済効果立地支援事業の活用を検討している。

地域経済効果立地支援事業

対象業種:1)全業種

2) 福島イノベーション・コースト構想の重点分野

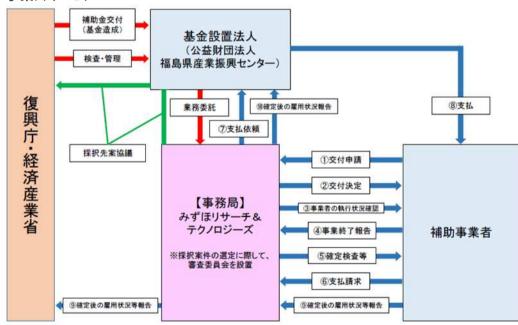
※ ①廃炉、②ロボット・ドローン、③エネルギー・環境・リサイクル、④農林水産業、 ⑤医療関連、⑥航空宇宙

対象施設:工場、物流施設、機械設備、店舗、社宅、その他施設等

補助率: 1)中小企業3/4以内、大企業2/3以内

2) 中小企業 4 / 5 以内 、 大企業 3 / 4 以内

事業スキーム



出典:みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社HP

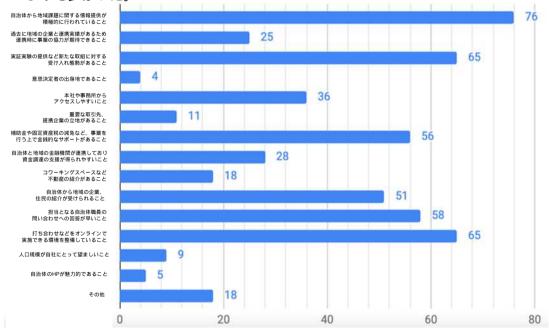
11. 民間企業の参画の可能性に関する考察

官民共創への意向等について

【官民共創への意向について】

経済産業省中国経済産業局が令和3年2月に中国地域内外の企業を対象として実施した「地域課題解決のためのシース及ひ地域との連携希望調査(回答数138社」によれば、「地方の自治体と連携し、地域課題の解決を進める事業を行っているか?」との設問に対し、「現在行っている」又は「将来行いたい」というポジティブな回答が全体の約8割を占めていた。

「連携したい自治体を選ぶ際に重視することは何か?」との設問に対しては、「自治体から地域課題に対する情報提供が積極的に行われていること」「実証実験の提供など新たな取組に対する受け入れ体制があること」「担当職員の対応の早さ」などの回答が上位を占め、「本社からのアクセス」「金銭的なサポート」よりも多かった。



【サウンディングにおける民間企業の主なコメント】 サウンディング先からは前向きなコメントが数多くあった。 参画を検討する際のポイントなどのコメントも聴取できた。

- ・PFIやPFIに近い手法を採用するとしても、 地域との関係性を強める意味で、市が事業パートナーとして関係を継続するような仕組みにすべきでは。
- ・SAの事業だけでなく、同一エリアに参画できるような事業が他にもあると投資 検討がしやすい。

- ・地方創生関連事業への事業拡大を考えており、前向きに検討していきたい。 引き続き意見交換したい。
- ・繰り返しの集客が狙えるようなキラーコンテンツがあると良い。
- ・コンセプトや考え方は非常に魅力的。運営できるキーパーソンをどう見つけていくか。
- ・新たな産業やビジネスが生まれている地域だと認識しており、今回の案件に ついても注目している。
- ・本業ビジネスをこのエリアで展開する上でのきっかけになるとの説明ができると投資がしやすい。
- ・投資はできるがメインで運営するほどのノウハウがない。地元で運営ができるプレーヤーがいるのであれば投資の検討は十分にできる。
- ・福島出身の社員が強い関心も持っている。引き続き情報をいただきたい。
- ・スキームや収支の概算が出てくれば検討可能。
- ・大震災の被災エリアについては、これまでも様々な文脈で関わっており、社 内説明はしやすい。

【南相馬市で進行・計画中の主な事業】

民間事業者へのサウンディングの際、SA事業以外に参入の可能性がある事業があると、投資や参画の検討がしやすいなどの意見をいただいたため、情報を整理。標記から事業内容が推測できるようにしたため、市の予算上の事業名とは異なる。

- ・JR鹿島駅及び周辺再開発事業(計画中)
- ・北泉シーサイドパーク整備事業(計画中)
- ・園芸作物集出荷団地整備事業(R8.4共用開始予定)
- ・ロボット推進ビジョンに基づくロボットのまちの推進(進行中)
- ・子育て支援センターの整備を含む、高見公園及び周辺再開発事業(計画中)
- ·旧小高商業高校跡地利活用事業(検討中)
- ・みらい農業学校(R6.4開校)
- ・フロンティアパーク(工業団地)整備事業(工事中)
- ・浦尻貝塚縄文の丘公園(R6.9全面オープン)
- ・ロケット発射実証を含む、宇宙産業集積のための環境整備(進行中)
- ・移住・定住推進事業(進行中)
- ・医療費・保育料・給食費の完全無料を含む、子育て支援環境の充実(進行中)
- ・国際バカロレア教育プログラム導入事業(計画中)
- ・廃校等遊休資産の利活用事業(計画中)

周辺自治体においては、復興事業及びその関連事業等として様々な事業が実施 又は計画されている。

11.民間企業の参画の可能性に関する考察

類似事例

函南「道の駅・川の駅」PFI事業(静岡県函南町)

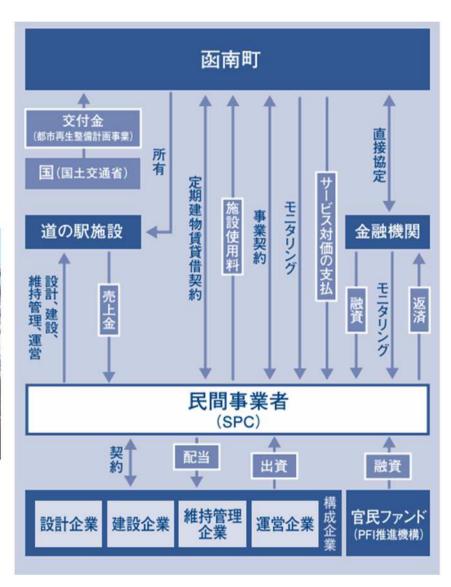
本事業は、道の駅の設計・建設、維持管理・運営業務に加え、道の駅での物販等の収益事業を含めて一体的に民間事業者(SPC)に実施させることで、民間事業者(SPC)は、道の駅の利用者からの売上金を収入として得られることを踏まえ、事業コストを縮減した提案を実現できた。これにより、町は、事業期間中の設計・建設費、運営・維持管理費の負担額を抑制することが可能となった。

平成29年5月にオープンし、初年度は当初の目標(70万人)を大きく上回る121万人の来場者を記録。また河川防災拠点となる「川の駅」が平成31年4月にオープンし、更なる集客、地域振興への寄与が期待される。 単なる休憩所ではなく道の駅が目的地となるように様々なイベントを開催し、中でも道の駅のアイドルグループ 「ミミ」を誕生させ、毎週末ライブを開催し集客を増やす取組を行っている。









出典:内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI事例集」

11.民間企業の参画の可能性に関する考察

類似事例

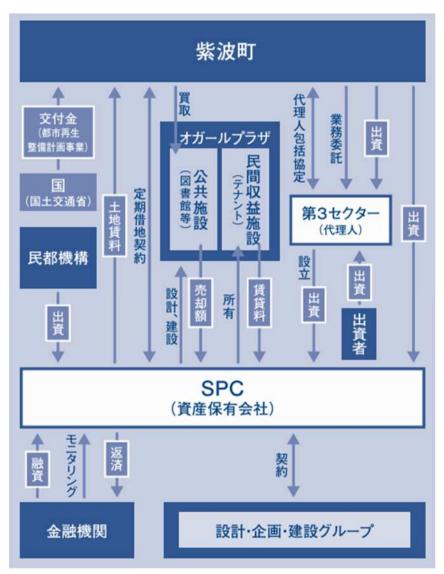
紫波町中央駅前都市整備事業(オガールプラザ)(岩手県紫波町)

紫波町は、町有地を活用して、財政負担を最小限に抑え、必要な公共施設の整備と民間による経済開発の 複合開発を目的に策定した「紫波町公民連携基本計画」に基づき、紫波中央駅前都市整備事業(オガール プロジェクト※)を実施。このプロジェクトは、紫波町や地元事業者が出資して設立した第3セクターである 「オガール紫波株式会社」において市場開発や計画、整備、運営を一体的に進めていくものである。

プロジェクトを代表する施設である「オガールプラザ」は、公共施設(図書館等)と民間収益施設からなる官民複合施設であり、第3セクターとは別に設立されたSPCがテナントを先付けした上でその賃料から建設費を逆算して資金調達し、設計・建設を行った。紫波町は、整備後の公共施設部分をSPCから買い取ったが、自ら整備するよりも安価な調達が可能となった。また、図書館等の集客力のある公共施設をテコに民間施設が稼ぐ仕組みを形成することで、賑わいや雇用の創出につなげた。※「オガールプラザ」「オガールベース(民間複合施設)」「町役場新庁舎」「岩手県フットボールセンター」「オガールセンター」「オガールセンター」「オガールセンター」「オガール保育園」の6つの事業を中心に構成される都市整備事業







出典:内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI事例集」

11.民間企業の参画の可能性に関する考察

類似事例

東根市交易文化施設整備事業(山形県東根市)

本事業は、図書館、美術館(市民ギャラリー)、市民活動支援センターで構成される公益文化施設とともに、 都市公園も一体的に整備し、維持管理・運営を実施する複合施設である。

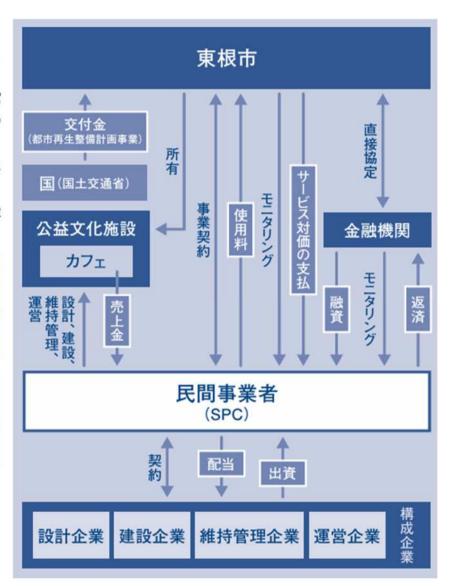
公益文化施設は、豊富な資料を備えた図書館と、美術作品の鑑賞や発表及び創作活動のできる美術館 (市民ギャラリー)並びに活動団体の情報交換や交流の場として整備する市民活動支援センターなどの 機能を備え、情報と芸術文化の拠点としての役割を発揮することが期待されている。

また、公益文化施設は、都市公園と一体的に整備され、東根市の中心市街地を形成することから、景観に 配慮した整備を実施している。

民間事業者の創意工夫として、図書館にはIC予約本受け取り棚、市民活動支援センターには地域映像アーカイブシステムを採用すること等により、低コストで質の高い行政サービスが実現できた。







出典:内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI事例集」

12.収支計画のシミュレーション

【建設・管理の前提条件】

本事業は事業コンセプトの実現にあたり、民間事業者の資金及びノウハウを最大限活用する官民連携手法により実施する。 建設・管理の前提条件については、 建設・管理手法の検討(3)建設・管理運営手法の検討で検討した手法 を前提条件とした試算とした。 (手法 の選定理由:建設・運営一括発注が可能で、民間活力の効果が期待できるPPPを活用した事業スキームであるため。) また本収支計画では、既存施設であるセデッテかしまの改修も想定した。

施設	既存施設	新規民間収益施設	新規公共施設
建設	-		
運営	マスターリース方式 (改修業務を含む)	民間建設・運営	DBO方式

【建設費の試算】

用地取得及び土木工事については、市が費用負担を行う。

収益が見込まれる施設については、民間事業者が整備する。ただし事業コンセプトの実現に資するものとする。

野馬追伝承施設や広場などの公共部については、市が費用を負担するが、この部分についても民間事業者のノウハウの活用を積極的に図るものとする。

公共便益施設、広場などの公共部

便益・サービスの拠点(民間所有施設)

		施設名称	面積(m²)	建築部費用(千円)	造園部費用(千円)	整備費用(千円)
1	I 用	月地取得費(20ha)	-	-	-	150,000
2	2	土木工事費	14,240	-	-	683,200
3	3 !	野馬追伝承施設	1,000	605,000	80,000	685,000
4	1	牧場エリア	4,500	0	225,000	225,000
5	S Z	3場などの公共部	18,800	0	181,500	181,500
6	6	花見山公園	18,000	0	180,000	180,000
7	馬	主車場・トンネル	19,300	0	1,465,000	1,465,000
	_	合計	75,840	605,000	2,131,500	3,569,700

	施設名称	面積(m²)	建築部費用(千円)	造園部費用(千円)	整備費用(千円)
1	物販	1,000	605,000	36,300	641,300
2	飲食	1,000	605,000	80,000	685,000
3	温浴	1,500	1,361,250	90,000	1,451,250
4	宿泊	2,000	1,512,500	75,000	1,587,500
5	屋内遊技場兼体験施設	12,000	907,500	510,469	1,417,969
6	既存施設改修	1,368	248,234	0	248,234
	合計	18,868	5,239,484	791,769	6,031,253

整備費用合計(千円) 9,600,953

【想定される財源】

	項目	金額 (千円)	補助率	備考
公共	整備費	3,569,700		
	国・県からの補助金・交付金(公共)	1,732,500	50%	
	その他財源(公共)	1,745,340	95%	地方債を想定 ー
	自主財源(公共)	91,860	•	一般財源を想定 一(+)
民間	整備費	6,031,253		
	国・県からの補助金・交付金(民間)	1,000,000		
	その他財源(民間)	3,000,000		ふるさと融資を想定 地方公共団体は資金調達のために地方債を発行し、その利子負担分の一部(75%)が 地方交付税措置 融資期間;5年以上20年以内(5年以内の据置期間を含む)
	自主財源(民間)	2,031,253		銀行借入を想定 一(+)

補助金・交付金については、採択が確定したものではない。

12.収支計画のシミュレーション

【標準年売上計画の前提条件】

配置計画、利用者の将来推計を基に提案施設の売上を試算した。

想定される標準年度(話題性による増収やインフレ等のを考慮しない平均年次)の各導入施設利用者数、利用者単価、年間売上を下記の通り設定した。 立寄り率は施設全体を訪問した利用者の内、各々の導入施設で消費活動を行った人数の割合として算出している。

項目	年間利用者数(人)	平均日間利用者数(人)	立寄り率(%)	利用者単価(円)	平均日間売上(千円)	年間売上(千円)
施設全体	2,500,000	6,849	100.0	1,356	9,289	3,390,492
物販施設	1,277,500	3,500	51.1	1,000	3,500	1,277,500
飲食施設	769,201	2,107	30.8	1,500	3,161	1,153,802
温浴施設	110,595	303	4.4	2,000	606	221,190
自然体験施設	36,500	100	1.5	2,000	200	73,000
夜間散策体験	24,090	66	1.0	2,500	165	60,225
既存施設改修後	200,750	550	8.0	1,545	850	310,250
宿泊施設	30,353	83	1.2	9,222	767	279,926
野馬追伝承施設	36,500	100	1.5	400	40	14,600

上記の数値は小数点以下で(立寄り率は小数点第2位を)四捨五入しているため、合計値など数値間の加減乗除の結果が四捨五入後の数値での計算結果と同値となら ない場合がある。

複数施設を利用する又は、施設を全く利用しない等の重複は考慮せず、各施設独立して営業活動を行ったとして想定。

同様に施設全体で均した利用者単価も、複数施設利用・施設無利用者の区別なく算出した平均値である。

物販・飲食施設の利用者単価は、標準的なサービスエリアにおける業態別購入単価(表 1)を基に設定した。

物販・飲食施設(既存施設改修後の施設を含む)の立寄り率は、サービスエリアの利用目的率(表2)を基に設定した。

物販施設の利用の中には、弁当などの飲食物購入目的利用も含まれている。

宿泊施設の利用者単価及び年間売上は、宿泊施設内の飲食等の付帯設備利用の金額も含まれている。

【標準年売上計画の試算結果】

上記の試算から、標準年では年間約33.9億円の売上を施設全体で創出する想定となった。

表 1 標準的なサービスエリアにおける業態別購 入単価 (2019年度)

業態	平均購買単価
物販販売	1,764円
フードコート	2,026円
外売店	1,771円
レストラン	972円

(岡本力信 川本義海 上村祥代 竹本拓治 (2024)

高速道路サービスエリア利用者の関心傾向とCOVID-19の影響について 利用者の意見分析を通じて より抜粋)

■サービスエリアの利用目的 (n=1,030 人、複数回答)

お手洗い	飲食	ショッピング	自動販売機 の利用	喫煙
90.1%	58.7%	31.2%	21.3%	13.1%
パンフレット・ 小冊子の入手	渋滞情報 の確認	子供を 遊ばせる	給油· 給電	ペットの 飲料・トイレ
3.8%	5.4%	5.0%	2.2%	2.1%

(中日本エクシス㈱2024年度版メディアガイドより抜粋)

12.収支計画のシミュレーション

【20年間の収支計画の試算】

配置計画、利用者の将来推計、標準年売上計画を基に、民間事業者との想定契約期間(20年間)における提案施設の年次収支計画(営業利益)を算出した。

	土木工事 建設工事 建営用始 - 2年目 -1年目 1年目 2年目 3年目 4年目 5年目 6年目 7年目 8年目 9年目 10年目 12年目 13年目 13年目 15年目 16年目 17年目 18年目 19年目 19年目 19年目 19年目 19年目 19年目 19年目 19															改装・修繕	再オープン					(千円)					
		項目		-3年目	-2年目	-1年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
収入							4,022,086	3,749,614	3,471,290	3,506,003	3,541,063	3,576,474	3,612,239	3,648,361	3,684,845	1,860,847	4,442,885	4,141,906	3,834,464	3,872,809	3,911,537	3,950,652	3,990,159	4,030,060	4,070,361	4,111,065	75,028,720
	収入見込み	便益・サ・	ービス拠点部分				3,995,086	3,722,344	3,443,748	3,478,185	3,512,967	3,548,097	3,583,578	3,619,413	3,655,608	1,846,082	4,413,060	4,111,783	3,804,040	3,842,080	3,880,501	3,919,306	3,958,499	3,998,084	4,038,065	4,078,446	74,448,972
			物販				1,533,000	1,419,303	1,303,178	1,316,210	1,329,372	1,342,665	1,356,092	1,369,653	1,383,349	698,591	1,693,386	1,567,793	1,439,519	1,453,914	1,468,453	1,483,138	1,497,969	1,512,949	1,528,078	1,543,359	28,239,971
			飲食				1,384,562	1,281,873	1,176,993	1,188,763	1,200,650	1,212,657	1,224,784	1,237,031	1,249,402	630,948	1,529,418	1,415,986	1,300,132	1,313,134	1,326,265	1,339,528	1,352,923	1,366,452	1,380,117	1,393,918	25,505,535
			温浴				265,428	245,742	225,636	227,892	230,171	232,473	234,798	237,146	239,517	120,956	293,198	271,452	249,242	251,735	254,252	256,795	259,363	261,956	264,576	267,222	4,889,549
			自然体験施設				87,600	81,103	74,467	75,212	75,964	76,724	77,491	78,266	79,049	39,920	96,765	89,588	82,258	83,081	83,912	84,751	85,598	86,454	87,319	88,192	1,613,713
			夜間散策体験				72,270	66,910	61,436	62,050	62,670	63,297	63,930	64,569	65,215	32,934	79,831	73,910	67,863	68,542	69,227	69,919	70,619	71,325	72,038	72,758	1,331,313
			既存施設改装後				372,300	344,688	316,486	319,651	322,847	326,076	329,337	332,630	335,956	169,658	411,251	380,750	349,597	353,093	356,624	360,191	363,793	367,430	371,105	374,816	6,858,279
			宿泊				279,926	282,725	285,552	288,408	291,292	294,205	297,147	300,118	303,120	153,075	309,212	312,304	315,427	318,582	321,767	324,985	328,235	331,517	334,833	338,181	6,010,612
		公共便益於	施設、広場などの公共部				27,000	27,270	27,543	27,818	28,096	28,377	28,661	28,948	29,237	14,765	29,825	30,123	30,424	30,729	31,036	31,346	31,660	31,976	32,296	32,619	579,748
			野馬追馬伝承施設(指定管理料)				9,480	11,210	12,943	13,218	13,496	13,777	14,061	14,348	14,637	7,465	12,305	14,063	15,824	16,129	16,436	16,746	17,060	17,376	17,696	18,019	286,288
			野馬追馬伝承施設				17,520	16,060	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	7,300	17,520	16,060	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	293,460
支出				30,000	30,000	243,053	3,492,760	3,252,097	3,013,558	3,043,790	3,074,325	3,105,165	3,136,314	3,167,774	3,199,549	1,642,116	3,851,304	3,593,353	3,329,857	3,363,253	3,396,982	3,431,049	3,465,457	3,500,208	3,535,307	3,570,757	65,468,030
	ランニングコスト	便益・サ・	ービス拠点部分	30,000	30,000	234,053	3,376,800	3,140,176	2,905,765	2,935,178	2,964,885	2,994,890	3,025,194	3,055,801	3,086,715	1,572,344	3,725,914	3,472,426	3,213,491	3,245,981	3,278,796	3,311,940	3,345,414	3,379,224	3,413,371	3,447,861	63,186,218
			物販			39,922	1,445,634	1,336,432	1,227,088	1,239,359	1,251,752	1,264,270	1,276,912	1,289,682	1,302,578	657,802	1,594,512	1,476,253	1,355,468	1,369,023	1,382,713	1,396,540	1,410,506	1,424,611	1,438,857	1,453,245	26,633,159
			飲食			86,535	1,166,162	1,077,687	989,513	999,408	1,009,402	1,019,496	1,029,691	1,039,988	1,050,388	530,446	1,285,801	1,190,437	1,093,038	1,103,968	1,115,008	1,126,158	1,137,419	1,148,794	1,160,282	1,171,884	21,531,504
			温浴			13,824	184,783	168,433	154,652	156,199	157,761	159,338	160,932	162,541	164,166	82,904	200,959	186,055	170,832	172,540	174,266	176,008	,	179,546	181,342	183,155	3,368,005
			自然体験施設			10,000	30,000	30,300	30,603	30,909	31,218	31,530	31,846	32,164	32,486	16,405	33,139	33,470	33,805	34,143	34,484	34,829	35,177	35,529	35,884	36,243	654,165
			夜間散策体験			16,667	50,000	50,500	51,005	51,515	52,030	52,551	53,076	53,607	54,143	27,342	55,231	55,783	56,341	56,905	57,474	58,048	,	59,215	59,807	60,405	1,090,275
			既存施設改装後			23,269	316,817	291,478	265,599	268,503	271,437	274,399	277,391	280,414	283,466	143,274	352,560	324,570	295,984	299,192	302,432	305,704	,.	312,348	315,720	319,125	5,832,692
			宿泊			28,836	158,944	160,640	162,354	164,085	165,833	167,598	169,381	171,182	173,001	87,419	176,694	178,568	180,461	182,372	184,303	186,254	188,223	190,213	192,222	194,251	3,462,833
			共用部管理費・開業準備費	30,000	30,000	15,000	24,460	24,705	24,952	25,201	25,453	25,708	25,965	26,224	26,487	26,752	27,019	27,289	27,562	27,838	28,116	28,397	28,681	28,968	29,258	29,550	613,585
		公共便益於	施設、広場などの公共部			9,000	27,000	27,270	27,543	27,818	28,096	28,377	28,661	28,948	29,237	14,765	29,825	30,123	30,424	30,729	31,036	31,346	31,660	31,976	32,296	32,619	588,748
			野馬追伝承施設運営経費			9,000	27,000	27,270	27,543	27,818	28,096	28,377	28,661	28,948	29,237	14,765	29,825	30,123	30,424	30,729	31,036	31,346	. ,	31,976	32,296	32,619	588,748
	使用料	便益・サ・	ービス拠点部分				88,961	84,652	80,250	80,794	81,343	81,898	82,459	83,025	83,597	55,007	95,565	90,805	85,942	86,543	87,150	87,764	88,383	89,008	89,640	90,278	1,693,063
			既存施設改修後賃料				14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	14,894	297,881
			借地料				10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	10,944	218,889
		<u> </u>	使用権対価(売上歩合 1.58%)				63,122	58,813	54,411	54,955	55,505	56,060	56,621	57,187	57,759	29,168	69,726	64,966	60,104	60,705	61,312	61,925	62,544	63,170	63,801	64,439	1,176,294
	費(定額法)			0	0	0	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	154,255	2,667,219
営業損益				-30,000	-30,000	-243,053	416,858	385,050	345,266	349,746	354,271	358,842	363,458	368,120	372,829	106,264	437,326	394,298	350,352	355,301	360,300	365,348	370,447	375,597	380,799	386,052	6,893,471

上記の数値は千円単位で四捨五入しているため、合計値などの数値間の加減乗除の結果が四捨五入後の数値での計算結果と同値とならない場合がある。 施設工事期間を3年と設定し、工事期間中の民間事業者の本部経費と運営開始準備期間中の各施設の人件費を開業準備経費として算入した。

開業初年度/次年度、およびリニューアル初年度/次年度は話題性による増収と変動経費増をそれぞれ+20%/+10%として設定した。

尚、ホテルの利用者数・売上に話題性による増加は生じないと設定している。

開業初年度以降、インフレ率を1%として算入した。

尚、野馬追伝承施設入場料・既存施設改修後賃料・借地料はインフレに影響されないものとする。

野馬追伝承施設の指定管理料は、運営経費の不足分を充足する金額として設定している。

既存施設改修後賃料は、現在のセデッテかしまにおける運営納入金を想定して設定している。

市が費用負担する広場などの公共部や駐車場等については、民間事業者の収益活動にも影響を及ぼすことから、使用権対価を設定し民間から市に支払うことを想定した。 尚、使用権対価については、民間収益施設の売上の1.58%として設定した。

営業11年目に施設内装の大規模リニューアルを計画、営業10年目は半年間の休業を想定した。

減価償却については、商業施設など一般的に利用される定額法を採用した。

施設運営20年間での施設全体の営業利益は約68.9億円という試算結果となった。

12.収支計画のシミュレーション

【20年間の収支計画収益性の試算】

配置計画、利用者の将来推計を基に、民間事業者との契約期間(20年間)における提案施設の年次収支計画収益性(総経常利益)を算出した。

土木工事	建設工事	建設工事	運営開始	

改装・修繕 再オープン

(千円)

項目	-3年目	-2年目	-1年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
南相馬市の事業収入 (a)	0	0	0	88,961	84,652	80,250	80,794	81,343	81,898	82,459	83,025	83,597	55,007	95,565	90,805	85,942	86,543	87,150	87,764	88,383	89,008	89,640	90,278	1,693,063
南相馬市の事業経費 (b)	0	0	0	17,558	19,288	21,021	21,297	21,575	21,856	22,139	22,426	22,716	15,543	20,383	22,141	23,903	24,207	24,514	24,825	25,138	25,455	25,774	26,097	447,856
南相馬市の営業損益 (c = a -b)				71,402	65,363	59,229	59,497	59,769	60,043	60,320	60,599	60,882	39,463	75,182	68,663	62,040	62,336	62,636	62,939	63,245	63,554	63,866	64,181	1,245,208
ふるさと融資返済金利		-18,750	-18,750	-18,750	-18,750	-18,750	-18,438	-17,188	-15,938	-14,688	-13,438	-12,188	-10,938	-9,688	-8,438	-7,188	-5,938	-4,688	-3,438	-2,188	-938	0	0	-239,063
地方債返済額		-39,107	-38,452	-37,798	-37,143	-36,489	-35,834	-35,180	-34,525	-33,871	-33,216	-32,561	-31,907	-31,252	-30,598	-29,943	-29,289	-28,634	-27,980	-27,325	-26,671	0	0	-657,775
一般財源	-91,860							-20,000					-20,000					-20,000						-151,860
																								400 540

196,510

十木丁事	建設工事	建設丁事	運堂開始

改装・修繕 再オープン

(千円)

項目	-3年目	-2年目	-1年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
事業者の事業収入 (d)	0	0	0	4,022,086	3,749,614	3,471,290	3,506,003	3,541,063	3,576,474	3,612,239	3,648,361	3,684,845	1,860,847	4,442,885	4,141,906	3,834,464	3,872,809	3,911,537	3,950,652	3,990,159	4,030,060	4,070,361	4,111,065	75,028,720
事業者の事業経費 (e)	30,000	30,000	243,053	3,605,228	3,364,564	3,126,025	3,156,257	3,186,792	3,217,632	3,248,781	3,280,241	3,312,016	1,754,583	4,005,559	3,747,608	3,484,112	3,517,508	3,551,237	3,585,304	3,619,711	3,654,463	3,689,562	3,725,012	68,135,249
事業者の営業損益 (f = d - e)	-30,000	-30,000	-243,053	416,858	385,050	345,266	349,746	354,271	358,842	363,458	368,120	372,829	106,264	437,326	394,298	350,352	355,301	360,300	365,348	370,447	375,597	380,799	386,052	6,893,471
銀行借り入れの返済金利	0	0	-60,938	-58,670	-56,334	-53,928	-51,450	-48,897	-46,268	-43,560	-40,771	-37,898	-34,939	-31,892	-28,752	-25,519	-22,189	-18,758	-15,225	-11,586	-7,838	-3,977	0	-699,389

6 194 082

上記の数値は千円単位で四捨五入しているため、合計値などの数値間の加減乗除の結果が四捨五入後の数値での計算結果と同値とならない場合がある。 野馬追伝承施設の展示は5年毎に大規模更新する想定とし、一般財源に費用を計上した。

事業者の返済金利は3%で想定した。ふるさと融資及び地方債の返済金利は2.5%で想定した。

赤枠部分

南相馬市の事業収入としては、民間事業者運営施設の賃料・借地料・使用権対価であり、20年間で約16.9億円と算出された。・・・(a) 南相馬市の支出としては、野馬追伝承施設の指定管理料・高速道路連結料であり、20年間で約4.5億円と算出された。・・・(b) 上記の収支差額である南相馬市の本事業における営業利益は、20年間で約12.5億円と算出される。・・・(c) この営業利益の金額から、ふるさと融資の金利(市負担分)と地方債返済額と一般財源の合計である約10.5億円を控除すると約2.0億円となり、南相馬市としても収益が見込める試算となる。

青枠部分

民間事業者の20年間の売上総額は約750.3億円・・・(d)、営業利益は約72.0億円・・・(f)と算出された。(開業準備経費を含まず。営業利益率:9.6%) 民間企業が投資判断を行う際の基準の一つとして、営業利益率5%以上という指標がある。

想定している民間事業者の金利負担額を控除した営業期間20年間の総経常利益は、約61.9億円と算出された。

12.収支計画のシミュレーション

【20年間の民間事業者のキャッシュフローの試算】

前述の年次収支計画と建設費の試算から、民間事業者との契約期間(20年間)における民間事業者のキャッシュフローを試算した(法人税引き前)。

(千円)

	項目	-3年目	-2年目	-1年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
事業者の年間損益		-30,000	-30,000	-243,053	529,325	497,517	457,733	462,213	466,738	471,309	475,925	480,587	485,296	218,731	591,581	548,553	504,607	509,556	514,555	519,603	524,702	529,852	535,054	540,307	9,560,691
諸経費	(小計)				93,747	94,118	94,492	94,871	95,253	95,638	96,028	96,422	96,819	97,220	97,626	98,035	98,449	98,867	99,289	99,715	100,145	100,580	101,019	101,463	1,949,796
	修繕費				11,566	11,682	11,799	11,917	12,036	12,156	12,278	12,400	12,524	12,650	12,776	12,904	13,033	13,163	13,295	13,428	13,562	13,698	13,835	13,973	254,673
	損害保険料				4,048	4,089	4,129	4,171	4,212	4,255	4,297	4,340	4,384	4,427	4,472	4,516	4,562	4,607	4,653	4,700	4,747	4,794	4,842	4,891	89,135
	固定資産税				56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	56,674	1,133,472
	法定点検費				21,459	21,674	21,891	22,110	22,331	22,554	22,780	23,007	23,238	23,470	23,705	23,942	24,181	24,423	24,667	24,914	25,163	25,415	25,669	25,925	472,517
借入返済費	(小計)			136,532	136,532	136,532	136,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	336,532	136,532		5,730,642
	ふるさと融資(元本)							200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000			3,000,000
	銀行借り入れ(元本)			75,595	77,862	80,198	82,604	85,082	87,635	90,264	92,972	95,761	98,634	101,593	104,640	107,780	111,013	114,343	117,774	121,307	124,946	128,695	132,555		2,031,253
	銀行借り入れ(利子)			60,938	58,670	56,334	53,928	51,450	48,897	46,268	43,560	40,771	37,898	34,939	31,892	28,752	25,519	22,189	18,758	15,225	11,586	7,838	3,977		699,389
年間キャッシュフロ-	_	-30,000	-30,000	-379,585	299,046	266,867	226,708	30,811	34,954	39,138	43,365	47,633	51,945	-215,022	157,423	113,986	69,626	74,157	78,734	83,356	88,025	92,740	297,502	438,845	1
累計キャッシュフロ-	_	-30,000	-60,000	-439,585	-140,539	126,328	353,036	383,847	418,801	457,939	501,303	548,937	600,882	385,860	543,282	657,268	726,894	801,051	879,785	963,141	1,051,165	1,143,905	1,441,408	1,880,252	l
		•	•	•											•								•		
借入残高	(小計)		3,000,000	5,031,253	4,955,658	4,877,796	4,797,598	4,514,993	4,229,911	3,942,276	3,652,013	3,359,041	3,063,280	2,764,646	2,463,054	2,158,413	1,850,634	1,539,620	1,225,277	907,503	586,196	261,250	132,555	0	ł
	ふるさと融資		3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	2,800,000	2,600,000	2,400,000	2,200,000	2,000,000	1,800,000	1,600,000	1,400,000	1,200,000	1,000,000	800,000	600,000	400,000	200,000	0	0	0	ł
	68 67 (## 12 A do	i e	i e	0.004.050	4.055.050	4 077 700	4 707 500	4 74 4 000	4 000 044	4 5 40 070	4 450 040	4.050.044	4 000 000	4 404 040	4 000 054	050 440	050.004	700 000	005.077	507.500	000 400	004.050	400 555		

上記の数値は千円単位で四捨五入しているため、合計値などの数値間の加減乗除の結果が四捨五入後の数値での計算結果と同値とならない場合がある。 開業初年度以降、インフレ率を1%として算入した。尚、固定資産税はインフレに影響されないものとする。 銀行借り入れの返済金利は3%で想定した。

ふるさと融資の元本返済は5年の据え置き期間後に運営4年目から開始する想定で算出した。

民間事業者の20年間におけるキャッシュベースの利益は約95.6億円と算出された。

一方で修繕費、損害保険料、固定資産税、法定点検費などの不動産に掛かる20年間の諸経費は、約19.5億円と算出された。 返済金利を含めた民間金融機関の借入返済額は20年間で約27.3億円、ふるさと融資の元本返済は30億円、合算して約57.3億円の借入返済額となる。

結果、20年の運営期間で民間事業者が得られるキャッシュフローの合計値は約18.8億円となり、収益が見込める事業と想定される。

13.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短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					
コンサルティング会社	PPPアドバ	イザリー業務					
民間企業		検討・提案	責 及 言 ↑	設計	ような施工計画とする 監理 エ	運	営
指定管理者		しまの運営 る指定管理期間			開	*	

PPPアドバイザリー業務: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)

14.今後の検討課題

令和7年度以降に検討すべき項目

公募準備

- ・要求水準書及び、実施要項の作成
- ・事業スキームの決定
- ・コンセッション方式導入における事業性の検討

新規公共施設に係る設置条例の制定準備

財源確保

・補助金、交付金の調査、必要な手続き

民間事業者や地元等との対話の継続

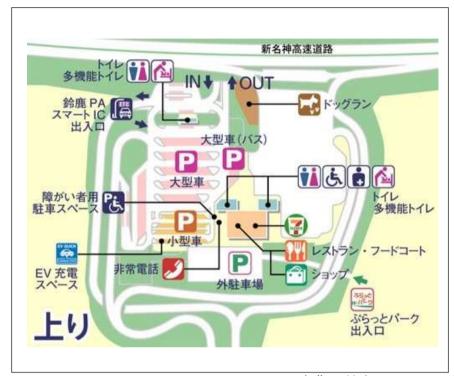
- ・今回のサウンディングで本開発に興味を持っていただいた民間事業者や地元等との対話の継続
- ・今回の事業に関心を示す事業者等のコミュニティ(プラットフォーム)の形成
- ・基本計画やコンセプトの説明会の開催、地元のヒト、モノ、コトを深く知ってもらうための企画の実施
- ·開発前の南相馬鹿島SA周辺における試行的事業の継続実施

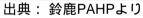
準備会社等の設立の検討

鈴鹿PA(上下)三重県鈴鹿市 2018年開業















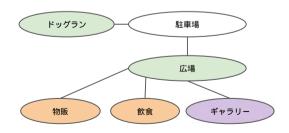


鈴鹿の特性を最大限活かした地域密着型のPA

敷地面積-ha 延床面積-m²

- ・F1やスーパーカーの展示
- ・子供が楽しめるワークショップ
- ・高速道路初のドライブスルー、ピットストップ
- ・地場産業の紹介ブース

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊□広場■子供■体験 交通

川口ハイウェイオアシス 埼玉県川口市 2022年開業













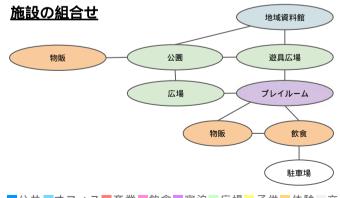


食べる、遊ぶ、くつろぐ水と緑のオアシス空間

敷地面積 -ha 延床面積 -m²

- ・川口市が運営する「イイナパーク川口」(公園)と連結
- ・公園と一体的に計画された建築計画
- ・子どもが旅をするようにあそぶ場所をコンセプトにした室内遊具場

出典: 川口ハイウェイオアシスHPより



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場■子供■体験 交通

EXPASA多賀(下り)滋賀県犬上郡多賀町 2011年開業







出典: EXPASA多賀HPより



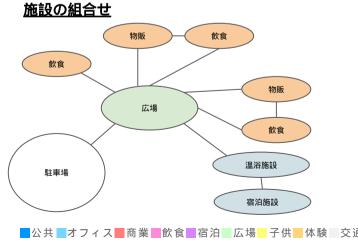




ホテルと大浴場がある、リフレッシュができる空間

敷地面積 -ha 延床面積 -m²

・宿泊施設があり施設自体が目的地化



刈谷八イウェイオアシス 愛知県刈谷市 2000年開業









24時間開業(世A7成)

旅の目的地化するPA、地元の人に愛される地域密着型の複合施設

敷地面積-ha 延床面積-m²

- ・年間利用者800万人(テーマパークとしては全国3位)
- ・利用者における地域住民と高速道路利用者の比率は1:1
- ・オアシスステージは無料で借りられるため、地域住民の発表会にも使われている
- ・親子3世代で楽しめるコンテンツ
- ・利用者増加により、令和4年にスマートICが併設



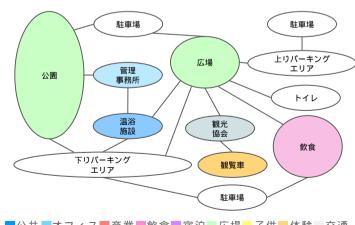
出典:刈谷ハイウェイオアシス HPより

SA · PA

施設の組合せ

高速下り放車場

高速上り駐車場



川島PA 岐阜県各務原市







出典:川島PA HPより





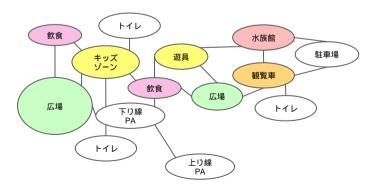


一日を通して楽しむPA、自然と触れ合う複合レジャー施設

敷地面積 約50ha 延床面積 -m²

- ・河川環境楽園と川の回廊計画を活かしたまちづくりによる地域再生の一環として計画
- ・ハイウェイオアシスとして、レジャー施設や水族館、親水公園などがある複合施設
- ・下り線側がハイウェイオアシスと隣接、一般道からもアクセス可能
- ・観覧車が設置されている珍しいパーキングエリアのひとつ

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場■子供■体験■交通

函南「道の駅・川の駅」(伊豆ゲートウェイ函南) 静岡県函南町









多くの人が行き交う、伊豆の「玄関口」に

敷地面積 -ha 延床面積 -m²

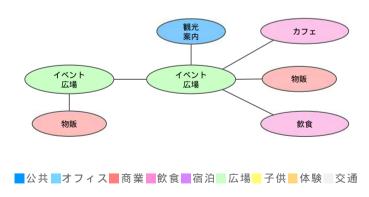
- ・「サイクリストの聖地」がコンセプト
- ・アウトドアアクティビティが充実
- ・道の駅の設計・建設、維持管理・運営業務に加え、道の駅での物販等の収益事業を含めて一体的に民間事業者(SPC)が実施
- ・民間事業者が、道の駅の利用者からの売上金を収入として得られることを踏まえ、 事業コストを縮減した提案を実現

道の駅



出典:函南「道の駅・川の駅」 HPより

施設の組合せ



川場田園プラザ 群馬県利根郡川場村 1998年開業









農業+観光の集大成、回遊性のある集落のようなふれあいの場

敷地面積 6ha 延床面積 -m²

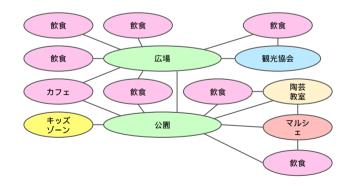
- ・約7割がリピーター、年間5回以上来場するコアなリピーター客は約5割
- ・若者を中心に就業機会をふやし、定住、UIターンなどを推進する
- ・自然豊かな環境で一日中過ごせるタウンサイト
- ・段階的な開発
- ・世田谷区と「区民健康村相互協力に関する協定(縁組協定)」を締結

道の駅



出典:川場田園プラザHPより

施設の組合せ



■公共 ■オフィス■商業 ■飲食 ■宿泊 広場 子供 体験 交通

道の駅 常総 茨城県常総市 2023年開業







道の駅





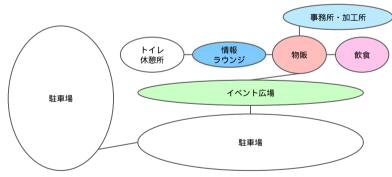


職・農・楽のむすびまち 輝くえがおをつむぐ駅

敷地面積 2ha 延床面積 2046㎡

- ・常総市の新たな玄関口としてまちの魅力を発信
- ・「生産量1位を誇る」農産物の宝庫である茨城県全域の食材を集めた食のテーマパーク
- ・グランベリー大地など「アグリサイエンスバレー常総」エリア全体で観光可能
- ・農産物直売所が人気
- 「常総IC」を降りてすぐのアクセスの良さ

施設の組合せ



■公共 ■オフィス■商業 ■飲食 ■宿泊 □広場 | 子供 | 体験 | 交通

道の駅 KOKOくろべ 富山県黒部市 2022年開業





出典:道の駅KOKOくろべHPより

道の駅







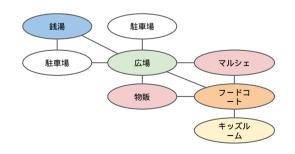


地域住民と道路利用者に癒しと快適な休憩の場を提供する

敷地面積 21,891㎡ 延床面積(KOKOくろべ) 1,501.66㎡

- ・道の駅に隣接する「誘致ゾーン」に民間事業者の商業施設を段階的に誘致
- ・KOKOくろべは子連れ家族向け、湯屋 FUROBAKKAは大人向けの施設
- ・隣接する総合公園や美術館との連携

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場■子供■体験 交通

都市交流施設・道の駅 保田 千葉県安房郡鋸南 2015年開業















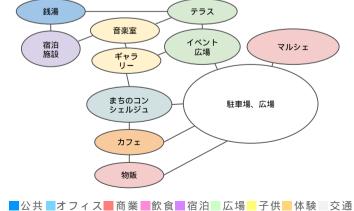
敷地面積 9,427.5㎡ 延床面積 906.40㎡

- ・教育機関との連携
- ・地域の子育て世代が集える育児支援施設を付加
- ・地域住民とのワークショップを用いた段階的な建設

出典:都市交流施設・道の駅 保田HPより

道の駅

施設の組合せ



(11)道の駅 ましこ 栃木県益子市 2016年開業













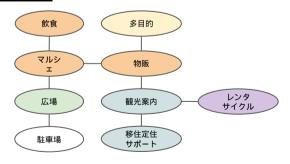


訪れた人が周遊する仕組みの中心

敷地面積 9,427.5㎡ 延床面積 906.40㎡

- ・町の地場産業づくりのエンジンとしての道の駅
- ・観光と地域産業との連携
- ・異分野間の連携を図り、地域の住民が中心となり情報発信

施設の組合せ



出典:道の駅ましこHPより

■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場 子供■体験 交通

(12)VISON 三重県多気郡多気町 2021年開業









日本の食・文化・アートとテクノロジーが集結する 地方創生プロジェクト

敷地面積 115ha 開発面積 53ha (68店舗)

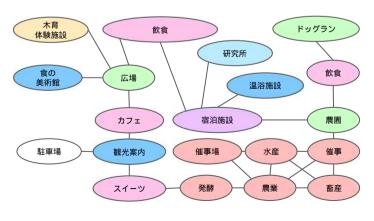
- ・「癒、食、知」を軸としたテーマパーク
- ・伊勢神宮とセットの観光が人気
- ・産学官連携による段階的な建設

商業施設



出典: VISON HPより

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場■子供■体験 交通

(13)ラコリーナ 滋賀県近江八幡市 2015年開業









<u>ゆったりとした自然の流れに寄り添いながら、長い年月をかけて手がける壮</u> 大な構想。

敷地面積 12ha

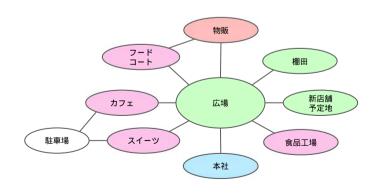
- ・和菓子の「たねや」と洋菓子の「クラブハリエ」のフラッグシップ店
- ・地域を考える発表会など市民が集える環境づくり
- ・ラコリーナをつくるワークショップを開催し、市民が場づくりに直接関われる

商業施設



出典:ラコリーナより

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場 子供■体験 交通

(14)KADODE OOIGAWA 静岡県島田市 2020年開業









県下最大級の緑茶・農業・観光の体験型フードパーク

敷地面積 約1.4ha 延床面積 5200㎡

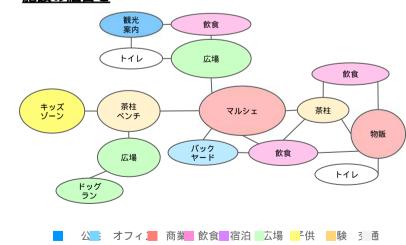
- ・行政と、地元企業、農業関係者が結集し農業と地域の復興を掲げ実現
- ・農業をテーマとした様々な体験型コンテンツが充実
- ・緑茶や駿河の工芸品雑貨などを販売

商業施設

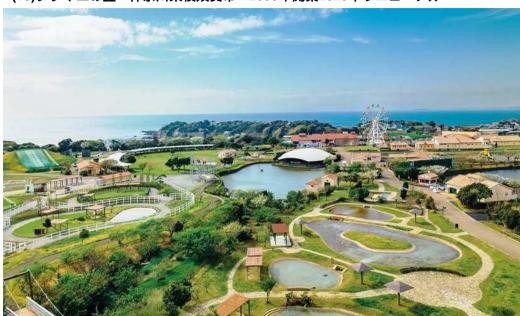


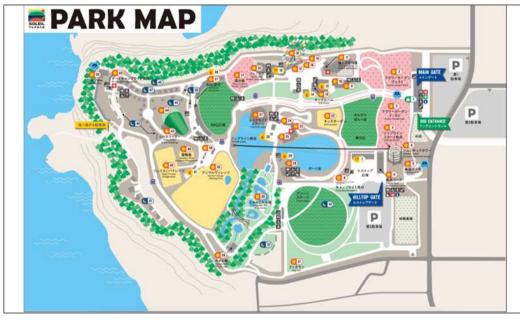
出典: KADODE OOIGAWAHPより

施設の組合せ



(15)ソレイユの丘 神奈川県横須賀市 2005年開業2023年リニューアル





出典:ソレイユの丘HPより

公園

Jour.



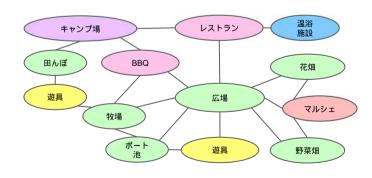


海と大地と人とつなぎ、新しい出会いと発見のある場所へ

敷地面積 21.3ha

- ・旧日本軍基地→米軍住宅→自衛隊基地→農業体験型総合公園と施設が変遷してきた
- ・食や農業、クラフト、動物とのふれあいなどが体験できる
- ・園内で出た生ごみ、動物の糞尿、落ち葉などは堆肥化され、自家菜園などの肥料として利用されている

施設の組合せ



■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場■子供■体験 交通

(15)ソレイユの丘 神奈川県横須賀市 2005年開業2023年リニューアル

施設整備及び管理の流れ

指定管理 2015年~

2018年2月2日 官民連携事業推進のための 地方ブロックプラットフォーム サウンディング 2018年度 事業発案時 導入可能性調査

2019年度

基本計画・公募条件検討

2019年9月10日 第1回 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム

P/PFI地域ブラットフォ

官主導

民主導

2020年2月12日第2回 公募時サウンディング 横須賀PPP/PFI地域PF食のマッチング・ 未利用資源体験会

> 2021年4月 市とエリアマネジメント横須賀 共同事業体(全9社)が パートナーシップを構築

2020年度 事業者公募・選定

2021年度~2022年度 設計・建設

2023年~ リニューアルオープン 公園

施設整備及び管理区分

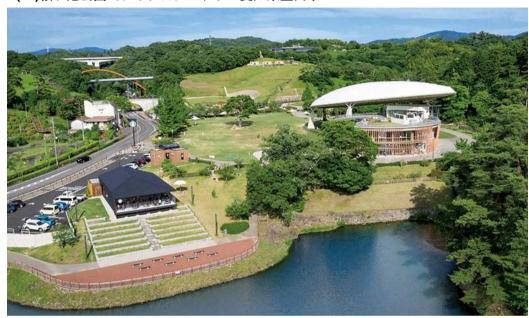


事業のイメージ (A B がPark-PFI (公募設置管理制度))



出典:ソレイユの丘HPより

(16)鞍ヶ池公園ミライプロジェクト 愛知県豊田市





出典:大和リーズ株式会社HPより

公園





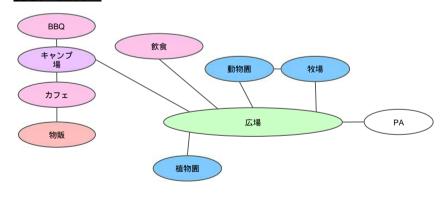


行政と民間活力、地域の声も反映してつくる魅力ある都市公園

敷地面積-ha 延床面積-m²

- ・指定管理、Park-PFI、デザインビルド方式を三位一体で公募
- ・高速道路からアクセス可能
- ・高品質・高機能なキャンプが楽しめるキャンプフィールドを整備
- ・乗馬体験やキッチンカーの出店も充実

施設の組合せ

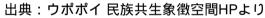


■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場 子供■体験 交通

(17)ウポポイ 民族共生象徴空間 北海道白老町 2020年開業







文化施設

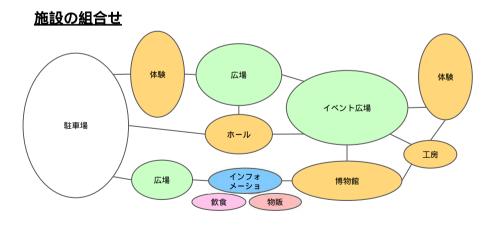






先住民族アイヌの文化を五感で感じるフィールドミュージアム 敷地面積 10ha

- ・アイヌの歴史・文化を学び伝えるナショナルセンター
- ・展示・調査研究機能 / 文化伝承・人材育成機能 / 体験交流機能 / 情報発信機能 / 公園機能 / 精神文化尊重機能を担う
- ・様々な体験プログラムやイベントでアイヌ文化に触れることが可能
- ・「白老IC」から車で約10分、「JR白老駅」から徒歩で約10分のアクセスの良さ



公 : オフィ ■ 商業 飲食 宿泊 広場 子供 ■験 3 通

15.事例調查

事例研究

(18)松本市立博物館(松本まるごと博物館構想) 長野県松本市 2023年移転







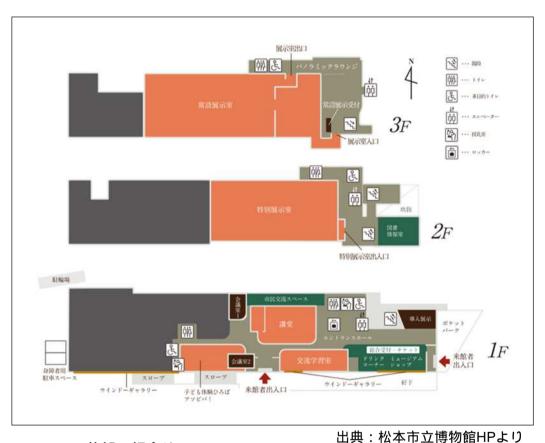


松本学を探求し、松本の未来を創造する

敷地面積 4115㎡ 延床面積 7775㎡

- ・街全体を博物館として捉えた「松本まるごと博物館構想」の中心施設として整備
- ・市域の自然環境や文化、産業等の遺産の保護活用を図り、地域の多様な魅力や情報を 発信し、人々が集い、学び、出会い交流し、未来を創造するための博物館
- ・街に点在する文化財や美術館・図書館・公民館・文書館・学校等の関連機関と連携

文化施設



施設の組合せ

街に点在する 文化財 街に点在する 文化財 街に点在する 文化財

■公共■オフィス■商業■飲食■宿泊■広場 子供■体験 交通

(19)宮城県慶長使節船ミュージアム (サン・ファン館) 宮城県石巻市 2024年リニューアル







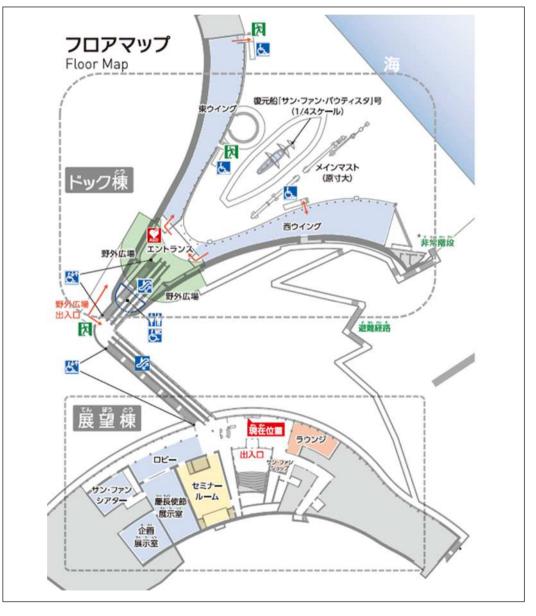




夢をのせ、海を渡り、世界をひらく

敷地面積 約1.35ha 延床面積 4476m²

- ・東日本大震災の津波被害からの復興
- ・牡鹿半島と太平洋を一望できる景勝地の高台にあり、イタリア風庭園の石巻市サン・ファンバウティスタパークに囲まれている
- ・AR(拡張現実)を活用した展示
- ・民間が運営するホテルが隣接する



出典:宮城県慶長使節船ミュージアムHPより

(20)女川まちづくり 宮城県牡鹿郡女川町









「還暦以上は口出さず」の復幸計画

敷地面積 -ha 延床面積 -m²

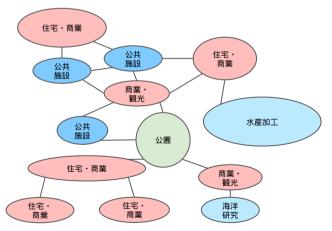
- ・将来を担う若い世代に計画・企画・活動を任せるまちづくり
- ・住みたい、訪れたい、自慢したい風景の創出
- ・陸と海を遮るものを作らず、もともとの地形や歴史的資産、公共施設等の資産を 最大限に活かす
- ・あちこちの高台住宅地に、海が見える眺望点と眺望軸を設置

まちづくり



出典:**女川町**HPより

施設の組合せ



■ 公 オフィ 商業 飲食 宿泊 広場 子供 験 3 通

(20)女川まちづくり 宮城県牡鹿郡女川町

女川町中心部・整備の基本的考え方

- ・数十年に1度は必ず来る津波に対しても浸水しないまち
- ・複数の高台避難道路・避難ルートが整備されたまち
- ・子どもも大人ものびのび歩き、活動できるまち
- ・子どもたちが安心して学べるまち
- ・まちの真ん中に、生活の軸線があるまち

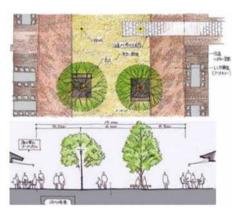
複数の軸を用いた女川のまちづくり



まちづくり

女川駅周辺シンボル空間 駅前広場~プロムナード~海側(シンボル軸)

プロムナードの基本構成イメージ



女川町中心部の中でも女川の 玄関口となる象徴的な空間

プロムナードイメージ (海側から駅前広場)



- ・四季を彩る並木やベンチを配置した公園のように休んだり散歩したりできる自然豊かな歩行者空間と、沿道の商業エリアの公共空間も併せた 一体的な空間の計画
- ・女川湾や高崎山への眺望
- ・プロムナードは、いざという時の安全な市街地中心の高台への明快な 避難路となる

出典:**女川町**HPより

(21)株式会社あわえ

まちづくり







出典:株式会社あわえHPより

住所:徳島県海部郡美波町日和佐浦114

代表:吉田基晴 資本金:1,000万円

代表事業内容: サテライトオフィス誘致支援、マッチングイベント、デュアルスクール、地域

xTech、行政職員出向受入、企業版ふるさと納税募集支援、広報支援

ホームページ:https://www.awae.co.jp/

会社ビジョン:日本の地方をもっと元気に地方の力で日本を元気に

会社の成り立ち:2013年6月に地域活性化に係る各種プロデュース事業を展開することを目的に美波

町で起業。

事業領域

-	75 Y	1.2%	
	Λ.	市街地再開発	0
事業	ハード	エリアマネジメント	0
	٢	景観整備	
		商業施設の管理運営	
	商業	空きビル・空き店舗活用	
	商業振興	小売・サービス業	
		イベント企画・実施	0
١,,		公共公益施設の管理運営	
1 2	公共	コミュニティスペース等の管理運営	0
ソフト事業	公共機能	地域交通、放送	
業	BC	福祉事業	
		観光、地域ブランド形成	0
	その	文化・教育	0
	他	広報・情報発信	0
		調査・企画、コンサルティング	0

(22)株式会社オガール

まちづくり







出典:株式会社オガールHPより

住所:岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前2丁目3-12

代表:岡崎正信 資本金:1,000万円

代表事業内容:公民連携事業開発コンサルティング業務、都市再生計画・事業プロデュース業務、民間都市開発コンサルティング業務及び参画、ホテル事業・アリーナ事業

ホームページ: https://ogal-ink.info/

車業領域

==:	7F (K**	
	л	市街地再開発	
事業	ハド	エリアマネジメント	0
	Γ	景観整備	0
		商業施設の管理運営	0
	商業	空きビル・空き店舗活用	
	商業振興	小売・サービス業	0
		イベント企画・実施	0
١,,		公共公益施設の管理運営	0
ソフト事業	公共機能	コミュニティスペース等の管理運営	0
事	機能	地域交通、放送	
業	BC	福祉事業	
		観光、地域ブランド形成	0
	そ	文化・教育	0
	の他	広報・情報発信	0
		調査・企画、コンサルティング	0

(23)北九州家守舎

まちづくり







出典:北九州家守舎HPより

住所:福岡県北九州市小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル4階

代表:嶋田洋平、遠矢弘毅

資本金:1,600万円

代表事業内容:北九州市内の遊休不動産を活用したエリアマネジメント

ホームページ: https://www.yamorisha.com/

事業領域

			
		市街地再開発	0
事業	八 ド	エリアマネジメント	0
	Γ	景観整備	0
		商業施設の管理運営	
	商業振興	空きビル・空き店舗活用	0
	振興	小売・サービス業	0
		イベント企画・実施	0
ا ا		公共公益施設の管理運営	
	公共	コミュニティスペース等の管理運営	0
フト事業	公共機能	地域交通、放送	
業	130	福祉事業	
		観光、地域ブランド形成	0
	その	文化・教育	0
	他	広報・情報発信	0
		調査・企画、コンサルティング	0

(24)札幌大通まちづくり株式会社

まちづくり







出典:札幌大通まちづくり株式会社HPより

住所:札幌市中央区南1条西4丁目13番地日之出ビル9階

代表:島口義弘 資本金:905万円

代表事業内容:エリアマネジメント広告、ファシリティマネジメント事業、大通りすわろうテラス、コワーキング

スペース運営事業

ホームページ:https://sapporo-odori.jp/

事業領域

市街地再開発		- 1 - 1.	70 - 70	
P製整備 ○ 商業施設の管理運営 空きビル・空き店舗活用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		Л	市街地再開発	0
P製整備 ○ 商業施設の管理運営 空きビル・空き店舗活用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	事業	Ţ,	エリアマネジメント	0
関果 空きビル・空き店舗活用 ○ 小売・サービス業 イベント企画・実施 公共公益施設の管理運営 ○ コミュニティスペース等の管理運営 ○ 地域交通、放送 福祉事業 観光、地域ブランド形成 ○ 文化・教育 ○ 広報・情報発信 ○		Γ	景観整備	0
イベント企画・実施 ○ 公共公益施設の管理運営 ○ コミュニティスペース等の管理運営 ○ 地域交通、放送 福祉事業 観光、地域ブランド形成 ○ 文化・教育 ○ 広報・情報発信 ○		*	商業施設の管理運営	
イベント企画・実施 ○ 公共公益施設の管理運営 ○ コミュニティスペース等の管理運営 ○ 地域交通、放送 福祉事業 観光、地域ブランド形成 ○ 文化・教育 ○ 広報・情報発信 ○		商業	空きビル・空き店舗活用	0
ソフト事業 公共公益施設の管理運営 ○ は、 立ミュニティスペース等の管理運営 ○ 地域交通、放送 福祉事業 観光、地域ブランド形成 ○ 文化・教育 ○ 広報・情報発信 ○		振興	小売・サービス業	
ソフト事業 コミュニティスペース等の管理運営 地域交通、放送 福祉事業 観光、地域ブランド形成 文化・教育 広報・情報発信 ○			イベント企画・実施	0
福祉事業 観光、地域ブランド形成 文化・教育 広報・情報発信	\ ,		公共公益施設の管理運営	0
福祉事業 観光、地域ブランド形成 文化・教育 広報・情報発信	~	公共	コミュニティスペース等の管理運営	0
福祉事業 観光、地域ブランド形成 文化・教育 広報・情報発信	事	機能	地域交通、放送	
マの他 文化・教育 広報・情報発信 ○	業	130	福祉事業	
			観光、地域ブランド形成	0
		その	文化・教育	0
調査・企画、コンサルティング		他	広報・情報発信	0
			調査・企画、コンサルティング	0

まちづくり

事例研究

(24)札幌大通まちづくり株式会社

施設整備及び管理の流れ

★札幌市官民連携まちづくり制度に基づく

2009年9月 大通地区の商店街などが中心 となり、継続的にまちづくり 活動行う組織として設立

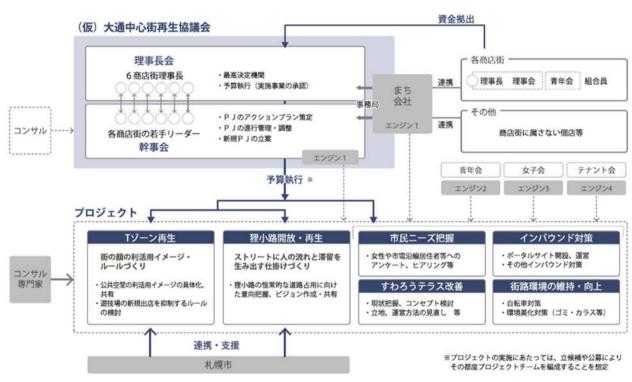
> 2011年12月 札幌市から都市再生整備推進 法人に指定

道路占有許可の特性等の 制度を活用した都市再生 整備計画の提案が可能に

> 2015年度 意向把握、プランニング 実証実験

2016年度 実証実験・検証 →許認可手続き

事業スキーム



出典:札幌大通まちづくり株式会社HPより

(25)株式会社SHONAI

まちづくり







出典:株式会社SHONAI HPより

住所:山形県鶴岡市播磨字若松51-1 鶴岡市先端研究産業支援センター別棟S-302

代表:山中大介 資本金:9,500万円

代表事業内容:ホテルや旅館などの企画・運営・投資、既存施設の運営受託、農業資材の開発販売、農業ロボット

の開発製造、農作物の流通/加工 ホームページ:https://shonai.inc/

事業領域

		<u>~ ~</u>	
		市街地再開発	0
事業	ハード	エリアマネジメント	0
	۲	景観整備	0
		商業施設の管理運営	0
	商業振興	空きビル・空き店舗活用	0
	振興	小売・サービス業	0
		イベント企画・実施	0
リソ		公共公益施設の管理運営	0
1 2	公共	コミュニティスペース等の管理運営	0
フト事業	公共機能	地域交通、放送	
業	BC	福祉事業	
		観光、地域ブランド形成	0
	その	文化・教育	0
	他	広報・情報発信	0
		調査・企画、コンサルティング	0

まちづくり

事例研究

(25)株式会社SHONAI

施設整備及び管理の流れ

CEOの山中大介のゼロからの起業

2014年8月 YAMAGATA DESIGN株式会社設立

2017年12月

2019年 農業水産のYAMAGATA DESIGN AGRI 株式会社設立 農業用ハード開発の有機米デザイン株式 会社設立

地域未来牽引会社(経済産業省)

2015年8月 サイエンパーク開発用地を取得 基盤整備丁事着手

2016年12月 SHONAI HOTEL SUIDEN TERRASSE 宿泊滞在複合施設 着工 2017年8月 KIDS DOME SORAI 子育て施設 着工

2018年~ 人材紹介、農業に着手 9月 SHONAI HOTEL SUIDEN TERRASSE 開業

2020年 ソライ放課後児童クラブ開所 2021年 スイデンテラス スパ棟リニューアル SHONAI ROOTS通販サイト



出典:株式会社SHONAI HPより

(26)Moment Factory (カナダ): ナイトウォーク



公園









出典: Moment FactoryHPより

デジタルアートと自然体験の融合で夜間の自然文化コンテンツの創出

敷地面積-ha 延床面積-m²

- ・カナダのクリエイティブ集団Moment Factoryが散策道・自然公園などにデジタルアートを設置し、35ドル程度の入場料でナイトウォーク体験を販売。
- ・世界各国で同様のコンテンツを創出し、国内では阿寒湖畔のカムイルミナが2018 年より夏季開催をしている。
- ・アートの側面のみでなく、地域の土着信仰や文化、民謡などをストーリーとして 体験できるコンテンツとなっている。
- ・若年層を中心に遠方からの集客に成功し、本来は稼働しない夏季のスキー場や夜 間の自然公園などを収益化する事業モデル。

(27)Babylonstoren (南アフリカ)







商業施設

海外事例

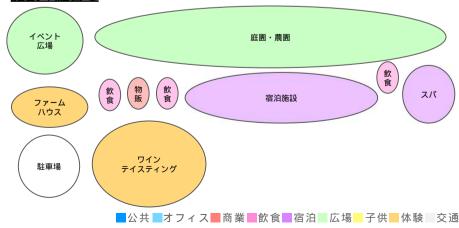
出典: Babylonstoren HPより

農園を再生し、"農・食・宿泊・体験"を核にした滞在型の複合商業施設

敷地面積 580ha (内庭園 3.5ha) 延床面積 -m²

- ・ケープタウン郊外のワイン畑 / 果樹園を再開発し、ホテル・レストラン・ワイナリー・スパを併設した複合施設にアップデート。
- ・歴史的な建築物を改装した部屋を中心に30室程度の客室を提供。農園に客室や宿泊付帯施設が点在しているため、ゲストは果樹園を眺め、散策して過ごす。
- ・farm to forkのコンセプトで農園/地域で採れた食材メインの食体験を提供。
- ・17世紀から続く農場という歴史性のあるストーリーを活かしたブランド戦略と 海外からの富裕層観光客をターゲットに据え、他のワイナリーや農園との差別化 を図る。

施設の組合せ



(28)Great Smoky Arts & Crafts Community (米国テネシー州)

海外事例

まちづくり







出典: Babylonstoren HPより

<u>一元管理されたアートコミュニティによる観光客の滞在時間と消費の増加</u>

敷地面積-ha 延床面積-m²

- ・グレートスモーキー山脈国立公園のふもとに形成された工芸作家や職人の集落 エリア。約13kmにわたる環状道路沿いに、手工芸の工房・ギャラリー・ ショップ・カフェなどが点在し、大規模なクラフト観光地を形成している。
- ・アパラチア地域に伝わる木工、織物、陶芸、ガラス工芸などの伝統技術を 職人たちが直接実演・販売。工房体験が充実しており、訪問者がクラフトを学ぶ ことで、地元文化への理解を深める仕組みになっている。
- ・年間1,400万人を超える国立公園の観光客が主な顧客であり、手芸体験で滞在時間 を延ばすとともに、土産物販売で消費を促す。
- ・小規模工房が個々に運営するだけでなく、コミュニティ全体を束ねる協会 (商業・観光の連合組織)がイベント企画やプロモーションを一元管理。

事業領域

<u> </u>			
事 八 業 ド		市街地再開発	
		エリアマネジメント	0
		景観整備	0
ソフト事業	商業振興	商業施設の管理運営	0
		空きビル・空き店舗活用	
		小売・サービス業	0
		イベント企画・実施	0
	公共機能	公共公益施設の管理運営	
		コミュニティスペース等の管理運営	0
		地域交通、放送	
		福祉事業	
	その他	観光、地域ブランド形成	0
		文化・教育	0
		広報・情報発信	0
		調査・企画、コンサルティング	0