

【南相馬鹿島サービスエリア周辺開発 Q & A】 Vol 4

【Q & A 更新経過】

Vol 1 令和7年6月1日

Vol 2 令和7年6月5日

(No.3、4、6、7、8、9、12、13、16、17、19、21、22を追加)

Vol 3 令和7年6月18日

(No.1を修正)

Vol 4 令和7年10月16日

(No.13を修正)

※皆様からのご意見・ご質問等を踏まえ、適宜Q & Aを追加してまいります。

OSA周辺開発の目的・事業コンセプト

Q 1 なぜ今SA周辺開発を検討するのか？

A 1 今回の開発は、本市や鹿島区の活性化と持続的なまちづくりに大きな効果が期待できると考えています。

また、旧鹿島町時代にまとめられた「常磐自動車道鹿島SA地域拠点整備事業基本計画」を受けて、合併時に策定した新市建設計画（資料編）に記載されていることも検討動機の一つです。

現在のセデッテかしまは、現実的な選択の中で規模を縮小して整備したものです。SAがオープンして10年を迎え、直近の利用者は当初想定約3倍となっています。鹿島の皆さんが当時思い描いていたものを、現在や未来の地域ニーズに基づいて再構築すれば、実施が可能ではないかとも考えました。

さらに、県内でも有数の集客力を誇る等SAのポテンシャルを活かすことで、他の活性化策をゼロから構築する場合に比べ、より大きな効果と、大幅な市の負担軽減が期待できます。

年間利用者数250万人を見込む新施設は、地域の魅力の向上、地域の課題解決の拠点となるとともに、大きな経済効果、雇用の創出にも資するものと考えています。また、現在の施設が抱えるスペース不足、チャンスロスの解消にも繋がるものです。将来の南相馬市にとって有意義な事業になると考えています。

なお、あわせて「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画」P4【これまでの経緯等】をご覧ください。

Q 2 基本計画策定の目的は？

A 2 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、地域課題の解決に繋がる3つの事業コンセプトを設定し、共通認識の基に事業コンセプトを実現するための事業を進めるためです。SA周辺開発が目的（ゴール）ではなく、セデッテかしまの優れた集客力を最大限に活かし、本市の課題解決を目指します。

Q 3 基本計画で設定した事業コンセプトとは？

A 3 課題解決のために3つの事業コンセプトを設定しています。また、コンセプトを実現するため、それぞれのコンセプトに行動指針、基本的な考え方を整理しています。

①「伝えたくなる」がたくさんあるSA <期待値を超える>

本市には大きな魅力や個性を持つ地域資源がたくさんあり、それをSAの利用者が触れることによって魅せられ→ファンになり→誰かに伝えたくなる、リピートする。ファン（推し）サイクルを創り出します。

②一緒に育てるSA <参加×クリエイティブ>

市民や利用者の皆さんがSAに対して愛着や誇りを持つよう、SAを成長させていく様々な活動に参加してもらい、多くの想いや価値をSAに付加し『自慢できる場所』『行きたい場所』『連れて行きたい場所』へ育てて行きます。

③まちをつくるSA <価値のリレーと循環>

従来のSAに新しい価値を生み出し循環させることで、SAが持つ集客力を活かしながら、新しい概念の「まちづくり」を行います。

なお、詳しい説明については、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画7. 事業コンセプト（P51～P54）」をご覧ください。

Q 4 今回の事業ではどのような効果を期待しているのか？

A 4 以下のような効果を期待しています。

【地域の魅力の効果的な発信】

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、震災を乗り越えた人々の取組・商品、復興の過程で生まれた新産業など多くの魅力を有しています。しかし、情報発信が必ずしも十分とは言えない状況だと考えています。今回の事業により、この地を訪れた方々が地域を知って、体感・体験して、魅せられて、好きになる、そんな拠点にしたいと考えています。

【誰かに見せたいくなる、語りたくなる場所】

市が実施した市民アンケート、基本計画策定時に実施した地元事業者ヒアリングでは、自慢できる場所・行きたい場所・人を連れて行きたい場所が少ないという声が多くありました。工夫やこだわりのつまった施設やコンテンツ、参加を促す仕組みなどにより、誰かに見せたいくなる、語りたくなる場所にしたいと考えます。

【まちづくりの拠点】

セデッテかしまを含むSAは、本来の機能である休憩やリフレッシュ、食事や買い物の場として、高い評価を受けており、令和5年度にはオープン以来最多となる150万人の利用者数を記録しています。一方で、この優れた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、まだまだ改善の余地があるのが現状です。SAエリアに「まちに人を送り出す」「まちを再生する」「まちと人材をシェアする」「まちづくりの資金を獲得する」「まちの伝統を継承する」機能を付加することで、まちづくりの拠点にしたいと考えています。

○新たに整備する施設

Q5 この事業で何をするのか？

A5 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、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しており、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、拡張型の開発を考えています。

Q6 基本計画で示している施設は、記載している内容で整備することが決定しているのか？

A6 基本計画で示している施設は、事業コンセプトの実現に資すると考えられる開発内容を一旦整理したものです。実際の整備内容はこれらを基本として、令和8年度に予定する公募において、民間事業者の提案を受け最終的に決定することになります。

Q7 野馬追伝承施設を整備する目的は？

A7 相馬野馬追は、1千年以上の歴史を有する最大の地域資源ですが、その魅力を伝えられるのは野馬追開催時の3日間に限られているのが現状です。市内で最も集客力のある場所に伝承施設を設置することで、1年を通した野馬追文化の発信を行うとともに、初陣の騎馬武者の確保、武具・馬具の製作・修繕を行う新たな担い手の発掘・育成にも繋げたいと考えています。

Q 8 セデッテかしまはどうなるのか？

A 8 基本計画では現在営業を行っている、セデッテかしま施設を含めての、一体的な開発を想定しています。民間事業者からは、開発全体として魅力的であり、機能的であり、かつ商業的価値がある形で、現施設の利用方法、改修方法が提案されるものと考えています。なお、セデッテかしまが大切にしてきた「もてなしの心」、それに基づく施設づくりについては、今回の開発でも引き続き重視すべきだと考えています。

Q 9 「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 8.（3）施設の配置検討（P 7 1）」としてA案～D案を示しているが、A案で進めるということか？

A 9 本計画では現状のセデッテかしまと新エリアの一体的な開発を想定しています。その際、工事に係る期間や費用、手続きの容易さから、現時点ではA案を最有力として考えています。

なお、D案はスマートインターチェンジの移設やアクセス道路の新設が必要となるものの、現存のセデッテかしまを含む施設配置や駐車場からの距離感など、施設の運用性の面では最も魅力的な案だと考えています。引き続き実現可能性を探ってまいります。

Q10 旧鹿島町時代に「大規模な広域レクリエーション開発」を検討していたとのことだが、その内容は？

A10 交流広場や文化交流施設、物産直販施設及び温泉休養施設からなる「コア施設」のほか、牧場や馬場、ポニー広場等からなる「健康スポーツ公園」、観光果樹園や体験農園、種苗園等からなる「農業公園」を含む、全体面積28.3haの開発計画でした。

○事業費

Q11 SA周辺開発に係る事業費は？

A11 市で一旦整理し基本としている開発内容の事業費は、初期投資で約96億円程度とシミュレーションしています。なお、内訳については、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 12. 収支計画のシミュレーション（P 103）」をご覧ください。

Q12 今回の事業は官民連携とのことだが、初期投資における市側と民間側との費用負担の考え方はどうなっているのか？

A12 収益が見込まれる施設（物販・飲食・温浴など）整備については、民間事業者の負担を、それ以外の施設（野馬追伝承施設・広場など）整備や用地取

得・造成工事については、市の負担を想定しています。

なお、市の負担については、民間事業者から市への借地料・施設使用料等の収入により、20年間で回収が可能（2億円程度のプラス）であると試算しています。

なお、試算内容については、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 12. 収支計画のシミュレーション（P104～P105）」をご覧ください。

Q13 初期投資が多額にのぼる事業に着手することは危険ではないか？

A13 本計画における収益が見込まれる施設（物販・飲食・温浴など）は、民間事業者での整備を想定しながら市で一旦整理したものであり、整備することが確定しているものではありません。このため初期投資の金額についても、あくまで現時点におけるシミュレーションの結果であり、今後本計画で示した事業コンセプトに基づき、民間事業者が投資可能と判断した範囲内において、整備を進めることになります。なお、整備するにあたり民間事業者が融資を受ける場合については、金融機関等の審査も経ることとなり、より確実性を担保した整備内容になることが期待されます。

それ以外の施設（野馬追伝承施設・広場など）については、市での負担を想定しているものの、収益が見込まれる施設と同様に、本計画のとおり整備することが確定したものではありません。このため、初期投資の金額についても、あくまで現時点におけるシミュレーションの結果であり、本計画で示した内容を基に、今後 PPP アドバイザリー業務における検討や民間事業者からの提案などのプロセスを経て、事業の確実性を向上させて行きます。

なお、本計画におけるシミュレーションにおいては、市の初期投資は実質的には約6.8億円であり、中長期財政計画上も健全財政を維持出来ると判断しております。加えて、この初期投資については、Q12のとおり民間事業者から市への借地料・施設使用料等の収入により、20年間で回収が可能（2億円程度のプラス）であると試算しています。

○利用者見込み

Q14 SAの利用者数はどの程度増えるのか？

A14 従来の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、現状値の年間150万人から250万人に増加すると試算しています。なお、詳細な推計については、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 6. サービスエリア集客見込み（P49～P50）」をご覧ください。

Q15 駐車場は足りるのか？

A15 今回のS A周辺開発に伴う利用者数の増加に対応できる規模で、駐車場も整備する考えです。なお、現在想定している台数については、基本計画の概要版に記載のとおりです。

○官民連携

Q16 なぜ民間事業者と連携するのか？

A16 事業コンセプトの実現可能性を高めるため、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したいと考えています。また、収益が見込める環境を設定することで、これまでの手法よりも市の負担が大幅に軽減できるものと考えています。なお、官民連携手法とは、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、行政における資金の効率的使用や業務の効率化等を図るものです。

Q17 民間事業者が手を上げる見込みはあるのか？

A17 セデッテかしまは、常磐自動車道が全線4車線化していない現状においても、年間100万人以上の利用者数を維持しながら売上を伸ばしてきました。令和5年度には最多となる150万人を達成しました。優れた集客力を誇る「セデッテかしま」を含めた周辺開発であり、実績と将来性があることから、民間事業者の参画を見込めるものと考えています。

令和4年度に実施した初期のサウンディングでは、12社の参加がありました。基本計画の策定に当たり実施した市内外70以上の民間事業者との対話の中でも、多くの関心を寄せていただいています。

今後も、市内外の民間事業者と対話を継続するほか、積極的に現地を案内するなど、民間事業者との関係構築に努め、具体的な検討に至る事業者が出てくるよう進めてまいります。これまでの対話の経過について詳しくは、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 5.サウンディング調査等の整理(P45)」をご覧ください。

※「サウンディング」とは、あるテーマについて意見や情報を集めるために行う話し合いや調査のことです。

Q18 「DBO方式」とは何か？

A18 官民連携手法の一つで、設計業務・施工業務・運営・維持管理業務を一括で発注する手法です。設計(Design) 施工(Build) 運営(Operate)の頭文字を取ってDBO方式といいます。従来の公共事業では、これらの業務を分割して発注することが一般的ですが、一括発注することにより民間事業

者の自由度が増し、ノウハウの最大化やコスト縮減、工期の短縮化などが期待されます。

Q19 「PPPアドバイザー業務」とは何か？

A19 本事業は、業務範囲が設計・施工・維持管理・運営と広範囲に及ぶことに加え、事業期間も長期間となることから、事業者の公募にあたり、詳細な条件を慎重に決定していく必要があります。専門的知見を有する者に委託し、下記項目などについて検討するのが「PPPアドバイザー業務」です。

本市では、今回のような手法の官民連携は初めての試みとなります。また、基本的な事項に加え、本事業における特徴的な項目も検討する必要があることから、専門家のサポートを受けながら進めてまいります。

【基本的な検討項目】

- ・基本計画を踏まえた上での建設・管理手法の検討
- ・導入効果の試算・分析（財政支出の軽減効果、経済的効果）
- ・事業リスク分担のあり方、分担方法
- ・適切な民間事業者の選定方法
- ・事業の進捗状況を確認し事業目的を達成するためのモニタリングのあり方 など

このほか、本事業の特徴的な内容として、下記の項目についての検討も必要になるものと想定しています。

【本事業における特徴的な検討項目】

- ・様々な目的・用途を持つ施設の最適な組み合わせのための一括での条件設定（民間事業者の収益施設の建設・運営、既存施設の改修・運営、公共施設の設計・建設・運営等）
- ・民間事業者との対話を踏まえた最適な事業スキームの設定（官・民・利用者にとって魅力的なエリアとするために）
- ・地元事業者の参画を促進する公募条件の設定（例えば「地元枠」などの資本条件の整理など）

○スケジュール

Q20 新施設はいつから運営開始なのか？

A20 最短で2030年4月を見込んでいます。詳細なスケジュールについては、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画 13. スケジュール（P108）」をご覧ください。

Q21 スケジュールが短すぎるのではないか？

A21 従来の手法では「設計業務」「施工業務」「運営・維持管理業務」を分割で発注していることから、それぞれの発注・契約の手続きが必要となります。

一方、今回の事業ではこれらの業務を一括で発注することにより、発注・契約の一本化による事務手続期間の短縮が可能となります。また、一括発注により異なる業務を一体的に計画・実行することが可能となり、これまでの手法に比べ工期の短縮が期待できます。

Q22 スケジュールが遅れる要因と想定されるものはあるか？

A22 S A周辺開発の想定区域においては、埋蔵文化財の存在を確認しており、調査が必要です。調査結果によっては、スケジュールが遅れる要因となると想定しています。