

8. 想定される事業内容

(1) 施設イメージ

① 鳥瞰パース



8. 想定される事業内容

(1) 施設イメージ

② アイレベルパス



8. 想定される事業内容

(2) 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）
駐車まず数の算出

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

8.想定される事業内容

(2)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。



8. 想定される事業内容

(2) 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。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。

コンビニエンスストア

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。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。



8. 想定される事業内容

(2) 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

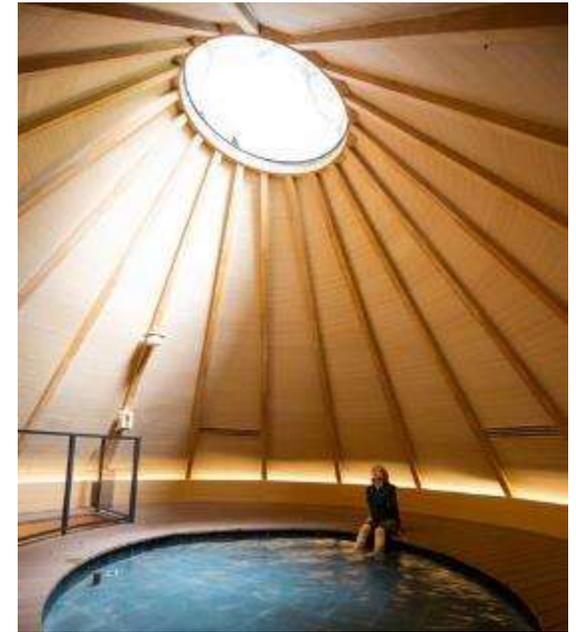
ペット施設は、ペットを連れた旅行者が快適に利用できる環境を提供。ドッグランは、安全で広々としたスペースで犬が自由に遊べる施設として整備。さらに、ペット専用の休憩スペースには水飲み場や専用トイレを整備し、ペット連れ旅行者に配慮した休憩環境を提供。

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

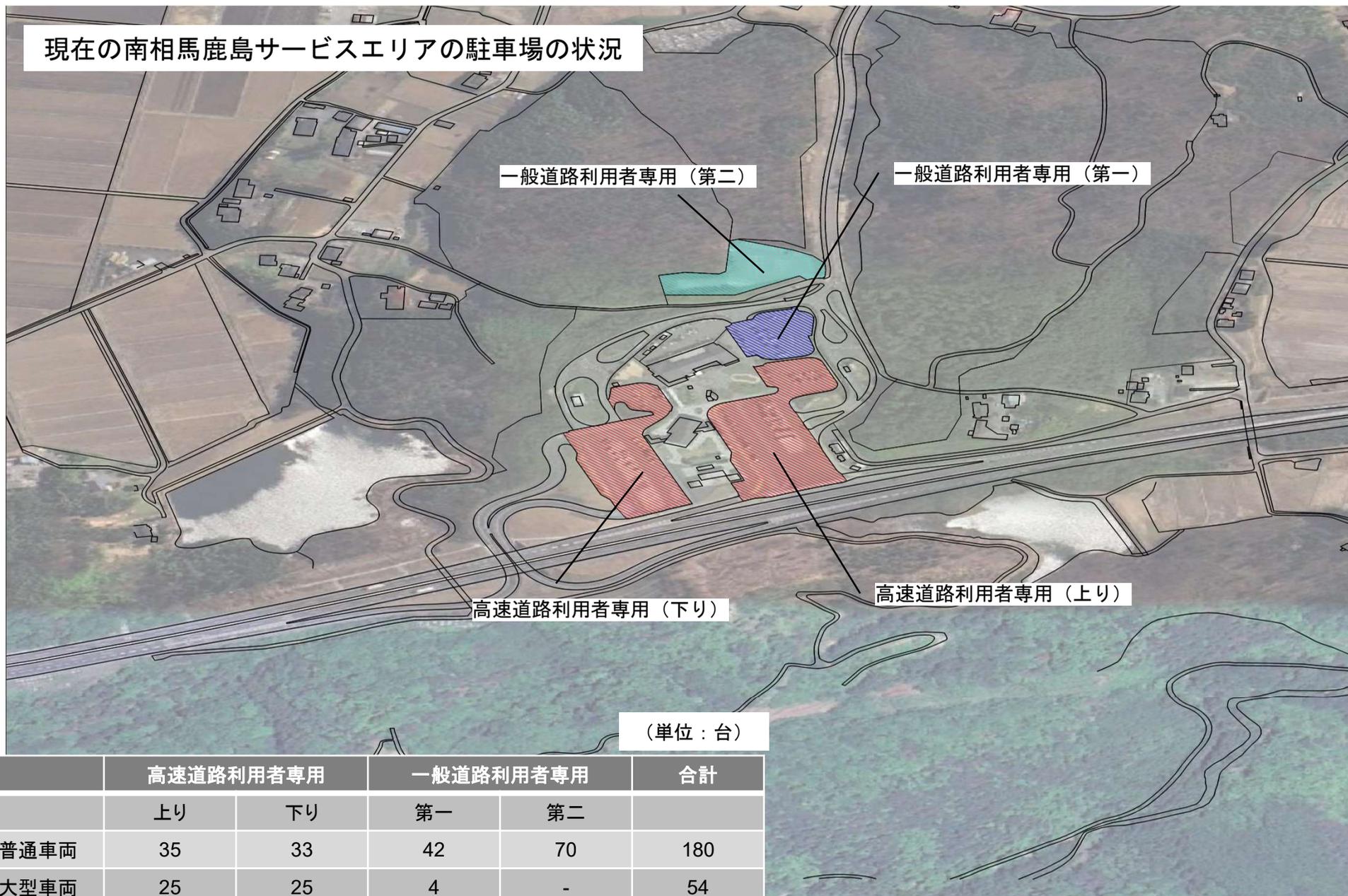
一般道路側の駐車場に設置し、利便性の高い観光拠点となることを目指す。利用者が快適に滞在できるよう、電源や水道を完備し、車中泊を可能にする。これにより、ドライバーや観光客が安心して休息をとることができ、周辺地域の魅力を存分に楽しめる環境を提供する。さらに、飲食や物販、温浴施設などのコンテンツを活用することで、地域の特色を感じられるRVパークとして、多くの人々に親しまれる場所となる。



8. 想定される事業内容

(2) 導入施設規模

④ 導入施設規模の算定



8. 想定される事業内容

(2) 導入施設規模

④ 導入施設規模の算定

駐車場計画

計画駐車まず数

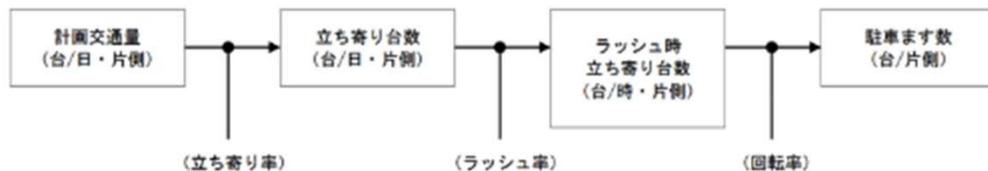
(1) 駐車まず数の算定の考え方

駐車場の規模は、「駐車まず数」・「1台あたりの所要面積」により算出。

駐車まず数は、「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)
サービスエリア	小型車	0.175	0.10	25/60
	大型バス	0.25	0.25	20/60
	大型貨物車	0.125	0.075	30/60



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、必要な駐車まず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台分の駐車まず数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。

8.想定される事業内容

(2)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㎡」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: 地域製品の展示・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ご案内板を配置。

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・ベーカリー

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。

コンビニエンスストア

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。

8. 想定される事業内容

(2) 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: 20㎡ (自販機1台あたり約1.5~2㎡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。

特徴

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 (50㎡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㎡)。

8.想定される事業内容

(2)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

50㎡

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

200㎡

多目的ホール・ワークショップスペース

150㎡

事務室・スタッフエリア

50㎡

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。

見守り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。

8. 想定される事業内容

(2) 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: 1,000m²

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300m²、大型犬用700m²。

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: 100m²

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: 18,000m²

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: 1,000m²

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50m²）。

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。

8. 想定される事業内容

(3) 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。

8. 想定される事業内容

(3) 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。

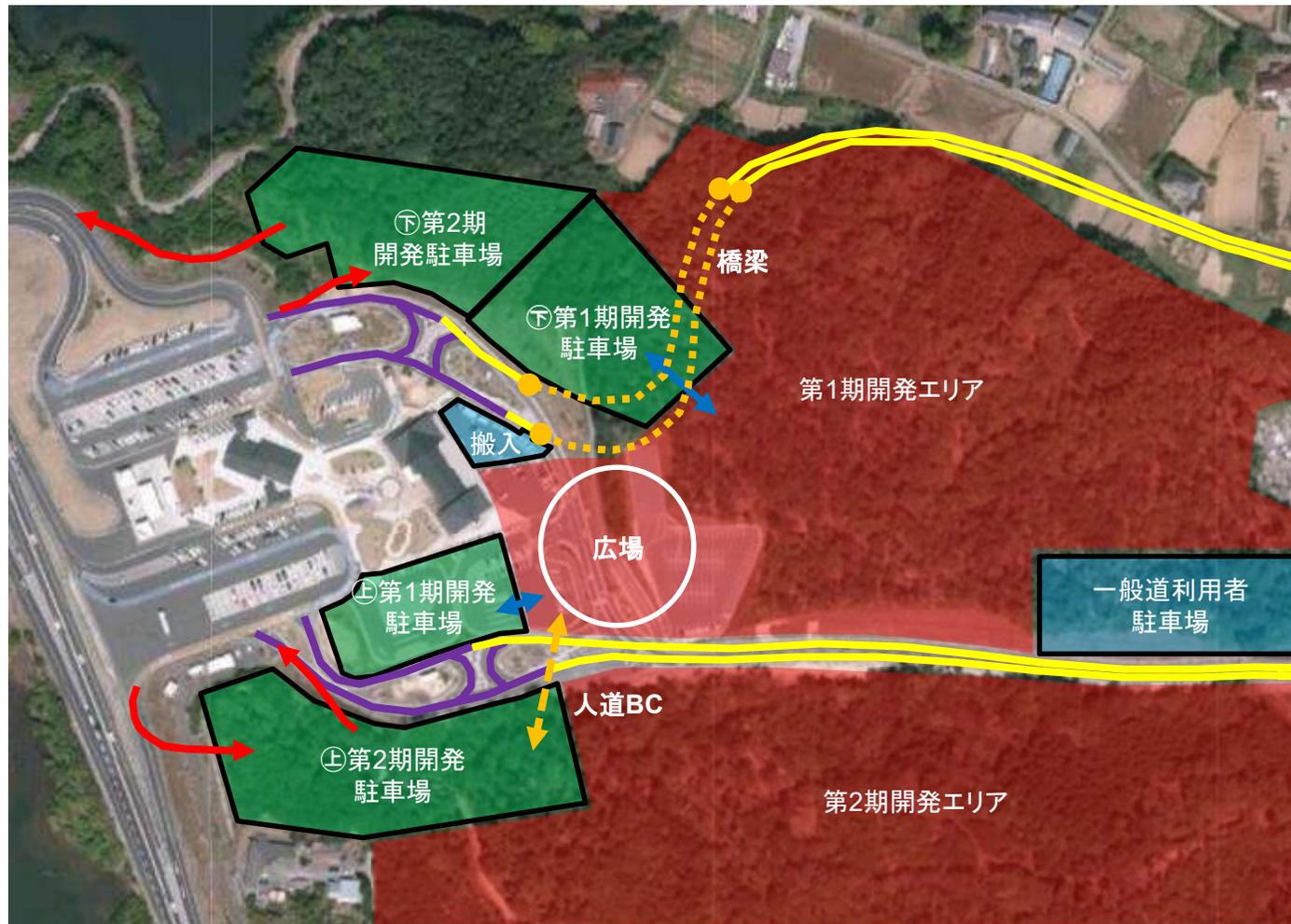
・セデッテかしま（移設）と開発エリアを同時に開業することができないため、開発エリアの部分開業期間が発生する。

8. 想定される事業内容

(3) 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。

8. 想定される事業内容

(3) 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、セド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。

・セド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。

8. 想定される事業内容

(3) 施設の配置検討

① 施設配置の考え方（比較表）

案	A	B	C	D
図面				
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く、将来的な土地活用の可能性も高い。
各種手続き	○ 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。

8. 想定される事業内容

(3) 施設の配置検討

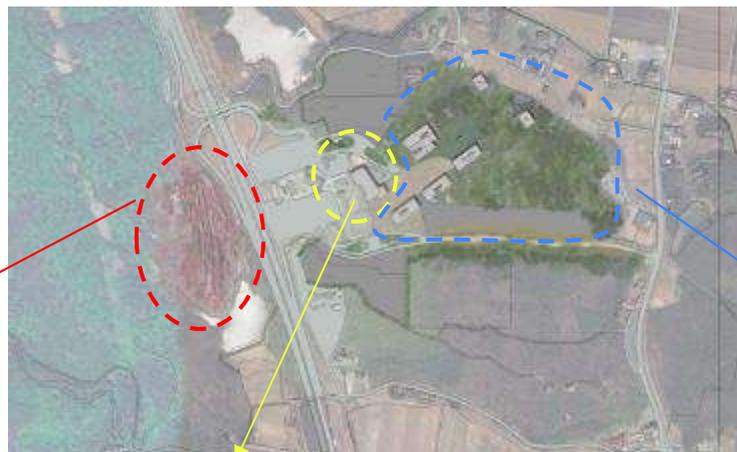
② 施設の配置図（案）



8. 想定される事業内容

(3) 施設の配置検討

③ 開発の空間イメージ



花見山

既存

新設



出典：奈良市



出典：中国昆明 草海文堂楼跡地公園 ホームページ



出典：Japanese garden.org Photo by Bruce Forster



出典：株式会社 関・空間設計 道の駅 平泉

花見



出典：株式会社 関・空間設計 道の駅 平泉

インフォメーション



出典：Instagram @drukenmel

軽食



出典：林旅製作所 パワ建築

宿泊施設



出典：無印良品 ホームページ

物販施設



出典：四方温泉 積善堂

温浴施設



出典：林旅製作所 パワ建築

飲食施設



牧場



出典：IROHA Village ホームページ

畑

8. 想定される事業内容

(4) 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」

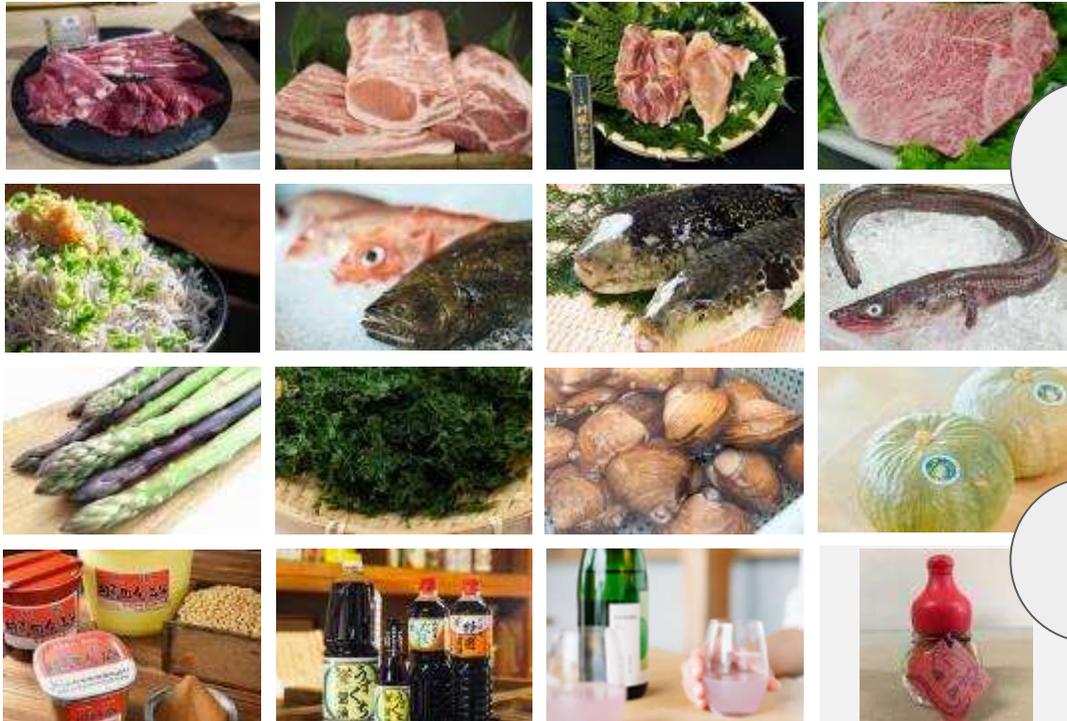
「食材のポテンシャルを引き出した一品の提供」

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



炉端の風景をモダン・スタイリッシュにした空間



昼



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



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

夜



気軽に楽しめる常盤ものをテーマにした回転寿司



地元農家の野菜ビュッフェ

8. 想定される事業内容

(4) 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。

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう



宿泊体験



馬と共に暮らす生活が体感できる宿泊体験を提供する。

温浴体験



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

8. 想定される事業内容

(4) 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



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



8. 想定される事業内容

(4) 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。

滞在時間を延ばし、魅力を存分に体感してもらう



体験機能



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。

体験機能



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。

工芸体験機能



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。

周辺文化体験機能



練馬（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。

8. 想定される事業内容

(4) 施設・コンテンツの考え方

⑤ 花見山

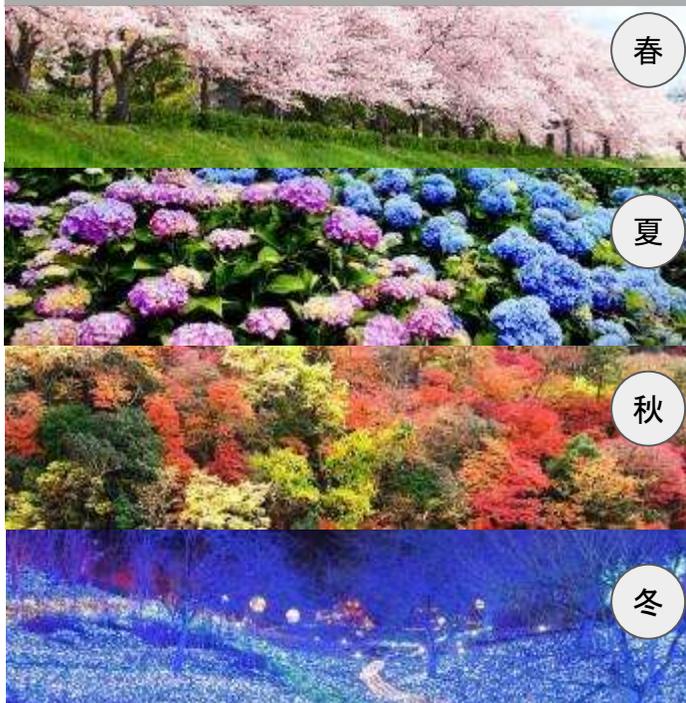
コンセプト：人が関わる「花見山」
開発指針：「四季を通して、楽しめる」
「五感で感じる」
「暮らしを魅せる」

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おう



四季を通して、楽しめる森



五感で感じる森



暮らしを魅せる森



8.想定される事業内容

(5)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きている。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。

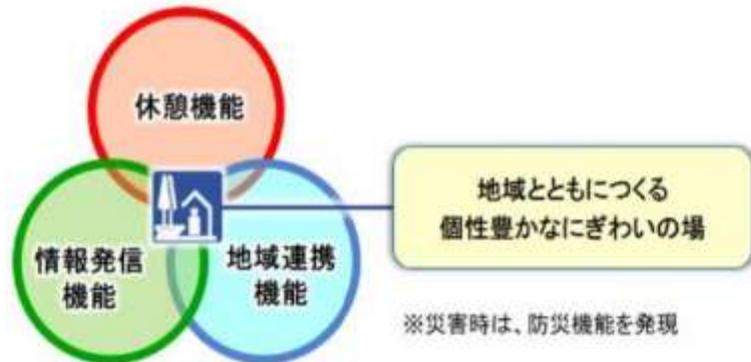
なお、整備・運営のスキームによっては、「道の駅」登録要件の設置者における基準を満たさない可能性があるため、検討が必要。

【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

【基本コンセプト】

- 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



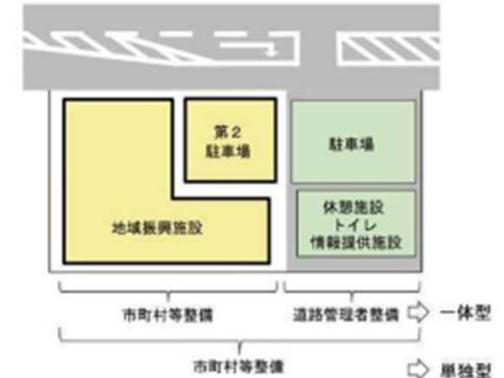
【「道の駅」の設置者、登録方法】

- ・「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



整備主体と整備内容



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

【「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 ◇トイレ ・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

8. 想定される事業内容

(5) 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。

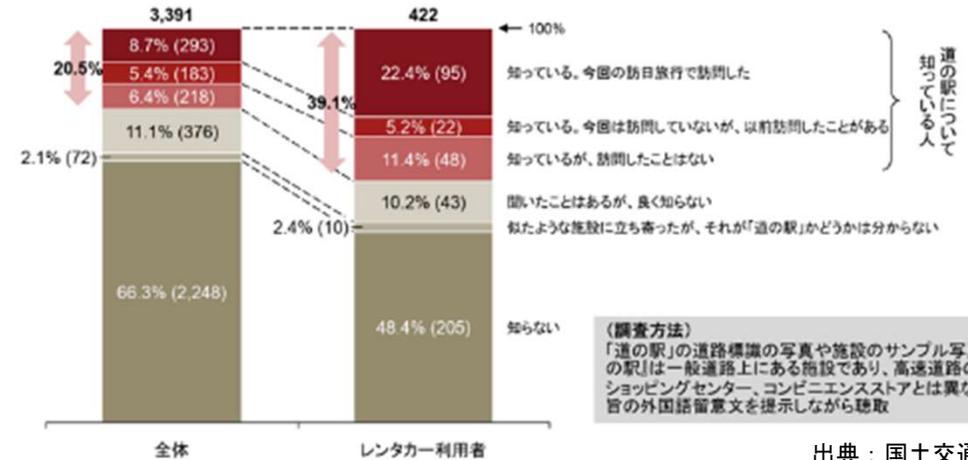
右の写真は、南東スラウェシ州プトン県トモホン市にある道の駅である。日本同様に地域の観光情報の提供や休憩施設として機能し、旅行者にとって便利なスポットとなっている。周辺には美しい自然景観や文化的な名所があり、訪れる人々に多彩な体験を提供している。



道の駅パケワ

【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



出典：国土交通省HPより

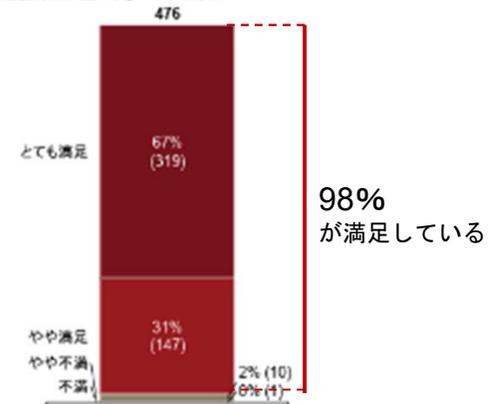
インバウンド観光客の道の駅認知度は20.5%にとどまるが、そのうちレンタカー利用者の認知度は39.1%と、約2倍に跳ね上がる。

【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⁾

対象：今回または以前の訪日旅行で「道の駅」の訪問経験がある人
 直近訪問した「道の駅」について聴取



¹⁾ 満足は全く満ちた(263名、55%)は回答より集計
 対象：今回または以前の訪日旅行で「道の駅」の訪問経験がある人
 直近訪問した「道の駅」について聴取

出典：国土交通省HPより

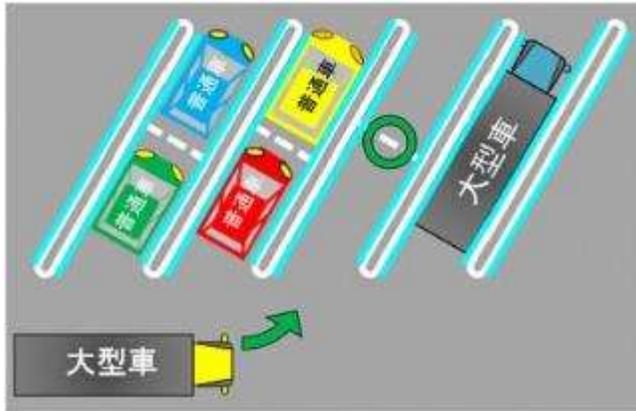
8. 想定される事業内容

(5) 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。



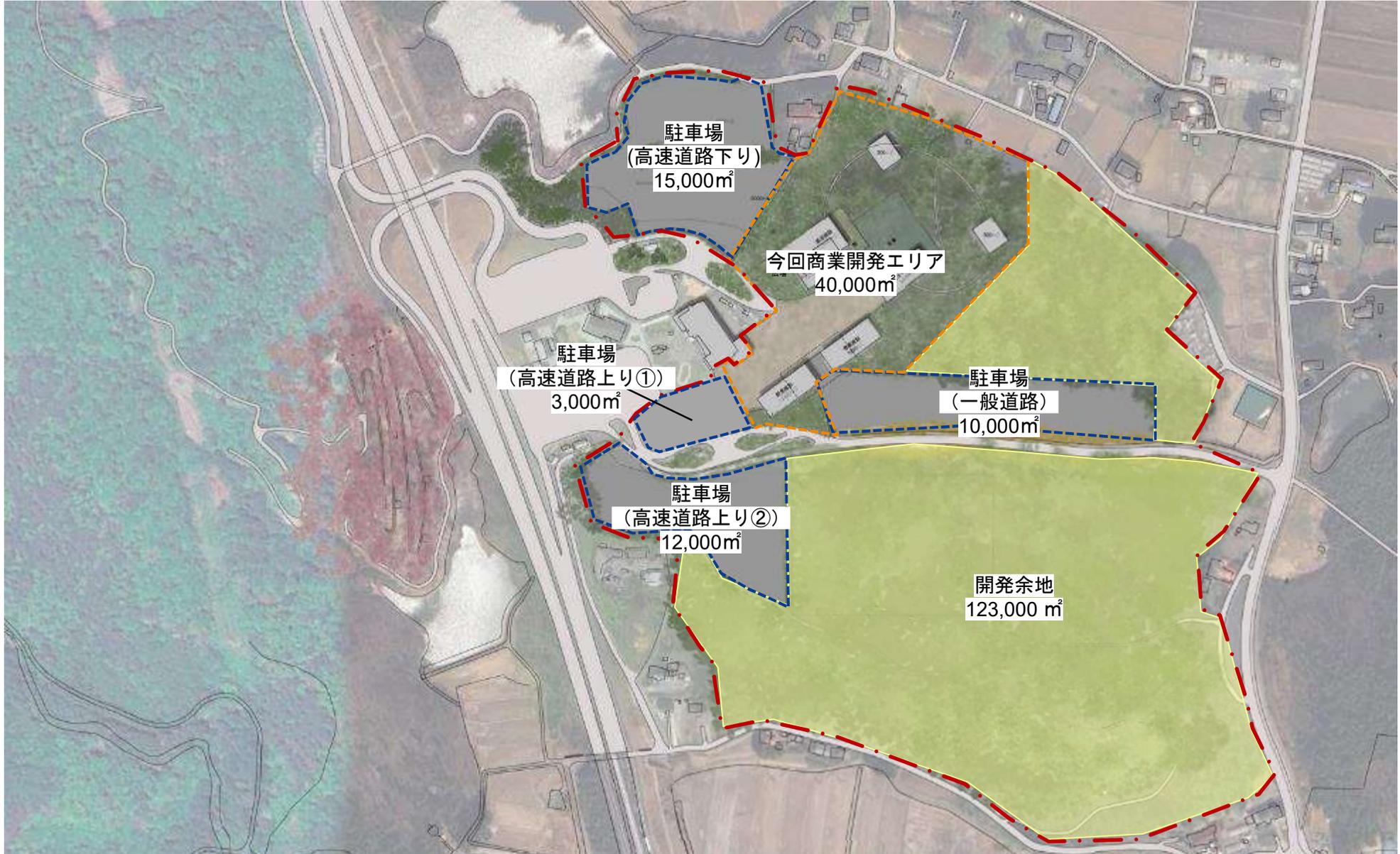
PAにおけるシャワー施設の例

8. 想定される事業内容

(5) 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。



9.建設・管理手法の検討

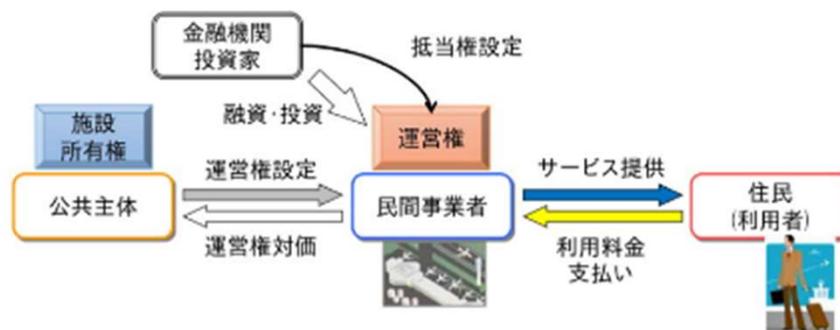
ここからは、本事業の整備・管理手法を検討する。

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。本事業では運營業務を委託することを想定。
- **指定管理者方式**
行政処分的一种である「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を設定する方式。
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)】



9.建設・管理手法の検討

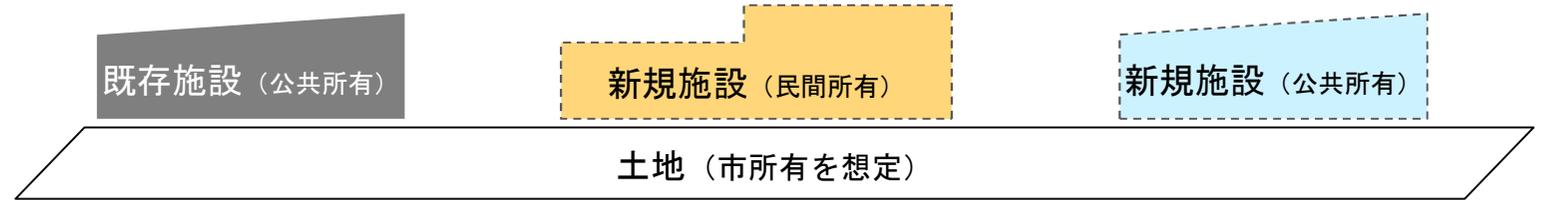
(2)建設主体とその建設方法

施設所有者	方針	事業手法	一般的なメリット・課題
市	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ため、工期がかかる × 民間ノウハウが期待できない
	建設手法 建設を民間事業者に委ねる方法	・DB方式	○ 設計・施工が一体なので、工期が短縮できる × 運営との一体的なノ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
		・BT方式(PFI)	○ 設計・施工が一体なので、工期が短縮できる × 運営との一体的なノ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
	運営手法 建設は市が行い、完成した施設の管理・運営を民間事業者に委ねる方法 (建設 - 運営の分離)	・業務委託方式	× 民間ノウハウが期待できない
		・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
		・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
		・コンセッション方式(PFI)	○ 料金を自由に変更できるため、民間ノウハウが最大化できる △ 馴染みのない最新の手法
	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 (建設・運営一体化)	・従来型PFI方式	○ 一括発注のため事業費削減 ○ 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、運営時の民間ノウハウが最大化できない
		・DBO方式	○ 一括発注のため事業費削減 △ 料金設定が自由ではないので、運営時の民間ノ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
		・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ノウハウが最大化できる △ 手法の先例に乏しい △ 馴染みがなく、全国でも先事例の少ない
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

9.建設・管理手法の検討

(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

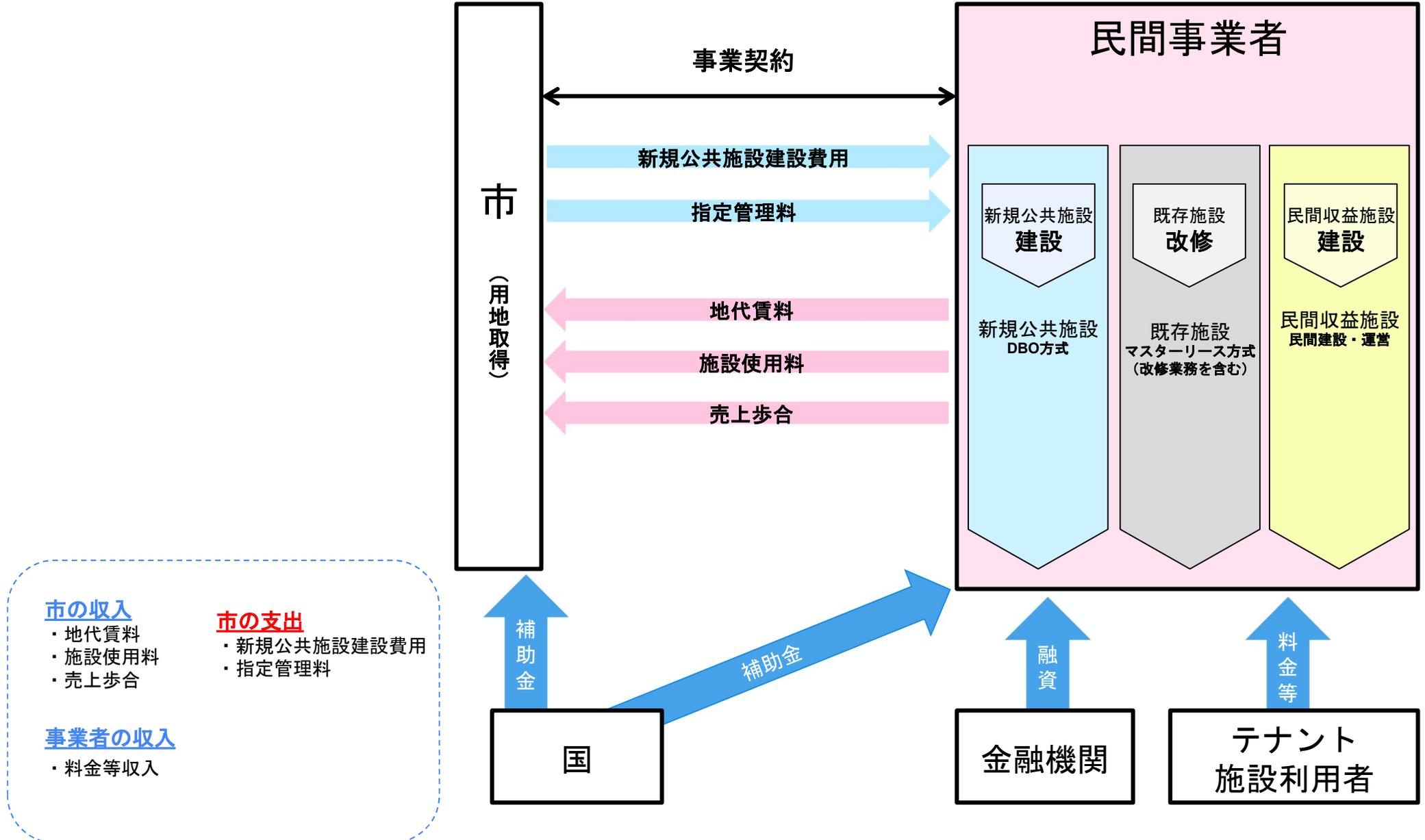


想定手法	段階	既存施設		新規 民間収益施設	新規 公共施設
手法① 従来方式	[建設]	-	土地 貸付 方式	民間建設	市より建設発注
	[運営]	指定管理方式		民間運営	業務委託
	[改修]	別途 市より工事発注			別途 市より工事発注
× それぞれの主体が施設ごと、段階ごとにバラバラであり、一体的な運営が必要となる本件では適切性を欠くおそれがある × 市の財政負担が最も重くなる可能性がある					
手法② 運営一体方式	[建設]	-	土地 貸付 方式	民間建設	市より建設発注
	[運営]	マスターリース方式 (改修業務を含む)		民間運営	指定管理者制度 (民間収益施設の運営者を指定)
○ 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③ 建設・運営 一体方式	[建設]	-	土地 貸付 方式	民間建設・運営	DBO方式
	[運営]	マスターリース方式 (改修業務を含む)			
○ 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					

9.建設・管理手法の検討

(3)建設・管理運営手法の検討

手法③ 建設・運営一体方式



9.建設・管理手法の検討

(4)管理運営体制の方向性

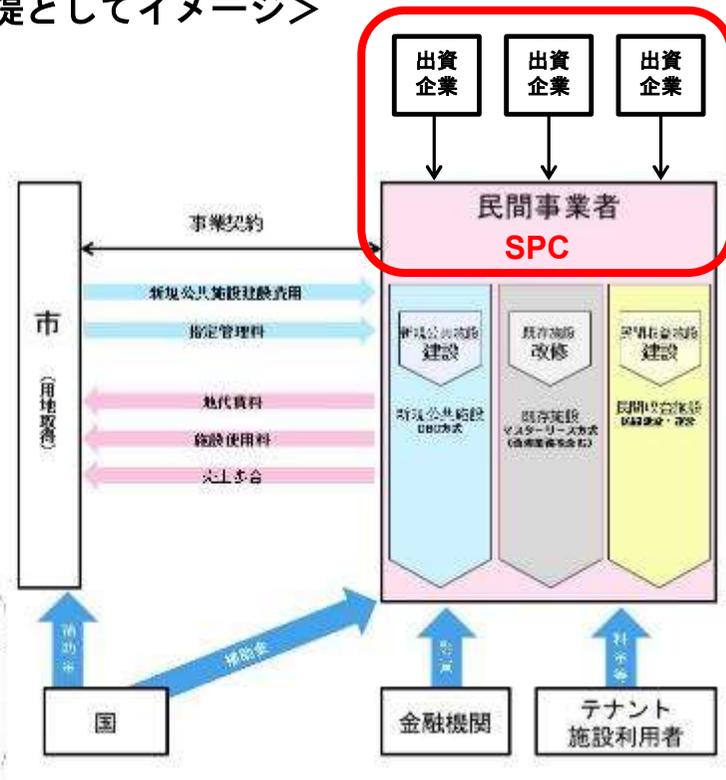
今回の開発では特別目的会社（SPC）が組成され、市との契約等に基づいて事業が実施されることが想定されるが、「まちをつくるSA」というコンセプトを掲げまちづくり会社機能も担うことを踏まえると、市も含めた地元企業等の出資の仕組みを検討する必要がある。

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。

<手法③を前提としてイメージ>



【会社法における株式割合とそれによる主な権利】

① 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）

② 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

③ 10%以上の株式（特別決議阻止権）

特別決議を阻止する権利

④ 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

⑤ 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

⑥ 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

⑦ 100%（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】

①関西国際空港・大阪国際空港・神戸空港 地元出資枠 20%

②福岡空港 地元出資枠 10%

10.導入財源の検討

(1)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					
駐車場	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	○	○	×
トイレ	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			※
	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	○	×	×
子育て関連施設 (授乳室、ベビーコーナー等)	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			※
	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	○	×	×
休憩施設	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。

10.導入財源の検討

(1)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					
道路情報提供施設	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	○	×	×
観光案内所	都市構造再編集集中支援事業	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	※		
	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	○	×	×
交流施設	都市構造再編集集中支援事業	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	※		
	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	○	○	×
	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	環境省	○	×	×
体験施設	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	○	○	×
	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	○	○	×
	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	○	○	×
生産加工施設	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	○	○	×
	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 ×：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。

10.導入財源の検討

(1)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					
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	○	○	×
	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	○	○	×
	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	○	○	×
	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）	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	○	×	×
レストラン （地場産品等を活用）	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	○	○	×
	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	○	○	×
防災設備 （簡易トイレ、防災倉庫等）	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	○	○	×
	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	○	×	×
シャワー	先進的なサイクリング環境整備事業	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	○	○	×
Wi-Fi	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			※
	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			※
多言語やピクトサイン等による案内	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			※
	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 ×：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。

10.導入財源の検討

(1)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		※	
	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		※	
パンフレット・ガイドマップ (多言語対応)	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		※	
	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		※	
多言語アプリ・ 多言語ホームページ	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		※	
	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		※	
	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		※	
都市公園施設 (駐車場、園路、広場等)	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	○	○	×
	都市公園等事業 (社会資本整備総合交付金)	国土交通省	○	○	×
再生可能エネルギー設備 (太陽光発電、蓄電池、地中熱冷暖房設備等)	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	○	○	×
	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・充電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。

10.導入財源の検討

(1)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					
EV充電設備	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		※	
	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	○	○	×
浄化槽	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	○	○	○
	浄化槽システムの脱炭素化推進事業	環境省	×	○	○
ポストコロナ	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	○	○	○
	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	○	×	×
カーボンニュートラル	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	○	○	○
	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	○	×	×
交通拠点	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		※	
	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	○	○	×
AIカメラ	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	○	○	×

【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。

10.導入財源の検討

(1)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					
地域公共交通の確保・充実に向けた計画の策定	地域公共交通確保維持改善事業	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	○	○	×
先導的な官民連携事業の導入検討	先導的官民連携支援事業	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	○	○	×
民間の事業活動等と一体的に実施する基盤整備	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	○	○	×
	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	○	○	×
訪日外国人の誘客を目的とする調査・戦略策定	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	※		
6次産業化に向けた戦略の策定	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	○	○	×
	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	※		
再生可能エネルギー設備の導入に係る調査・計画策定	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	○	○	×
	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 ×：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。

10.導入財源の検討

(1)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					
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	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	※		
	水産加工連携プラン支援事業	農林水産省	○	×	×
商品・サービス開発、販路拡大、ブランド開発	関係人口創出・拡大のための対流促進事業	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	※		
	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	○	○	×
地方版総合戦略に基づく地方公共団体の先導的な取組	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	○	○	×
	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	※		
木造建築物の建築	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	○	○	○
車中泊向け 駐車スペース	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	○	○	×
	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	○	○	×
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。	社会資本整備総合交付金（道路事業）	国土交通省	○	○	○
	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	○	×	×
地域貢献を行う団体への支援	関係人口創出・拡大のための対流促進事業	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	※		
	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。

10.導入財源の検討

(2)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（充当率95%）		一 般 財 源
元利償還金の70%を普通交付税で措置		

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】

①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・サーフトーリズム※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。

10.導入財源の検討

(3)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



例 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

事業分野	文化・芸術・スポーツ
事業期間	2016年9月～2020年3月
総事業費	195,200千円
寄附額	195,200千円
寄附件数	5件
寄附企業名	小松マテール株式会社、 栄千工商株式会社

令和元年度 大臣表彰 受賞

■(SDGs)関連するゴール

8 働きがいと経済成長	9 産業とイノベーションの振興
17 パートナーシップで目標を達成しよう	



寄附活用事業の成果 新施設の完成で観光客・交流人口が増加

1. 2019年5月に「九谷セラミック・ラボラトリー」がオープン
2. 若手人材の育成や交流の場として活用され、九谷焼の従事者数が増加
3. 本施設を拠点とした作家・窯元巡りなど、産業観光を展開
4. 展示ギャラリーの整備で、直販業績が向上



「九谷セラミック・ラボラトリー」に多くの人が来館し、九谷焼の魅力にふれた

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

事業分野	観光・交流
事業期間	2017年7月～2019年3月
総事業費	296,460千円
寄附額	148,600千円
寄附件数	17件
寄附企業名	三井金属鉱業株式会社、 飛騨信用組合、 株式会社大垣共立銀行 ほか14社

■(SDGs)関連するゴール

4 雇用創出と経済成長	8 働きがいと経済成長
11 持続可能な都市づくり	17 パートナーシップで目標を達成しよう



寄附活用事業の成果 寄附企業との新たなパートナーシップが生まれ、交流人口が大幅に増加

1. 「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
3. 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
4. 最先端宇宙研究のまち「KAMIOKA」の知名度がアップ



ゲームを通して目に見えない「ニュートリノ」の性質を知る展示

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—全国の特徴的取組—

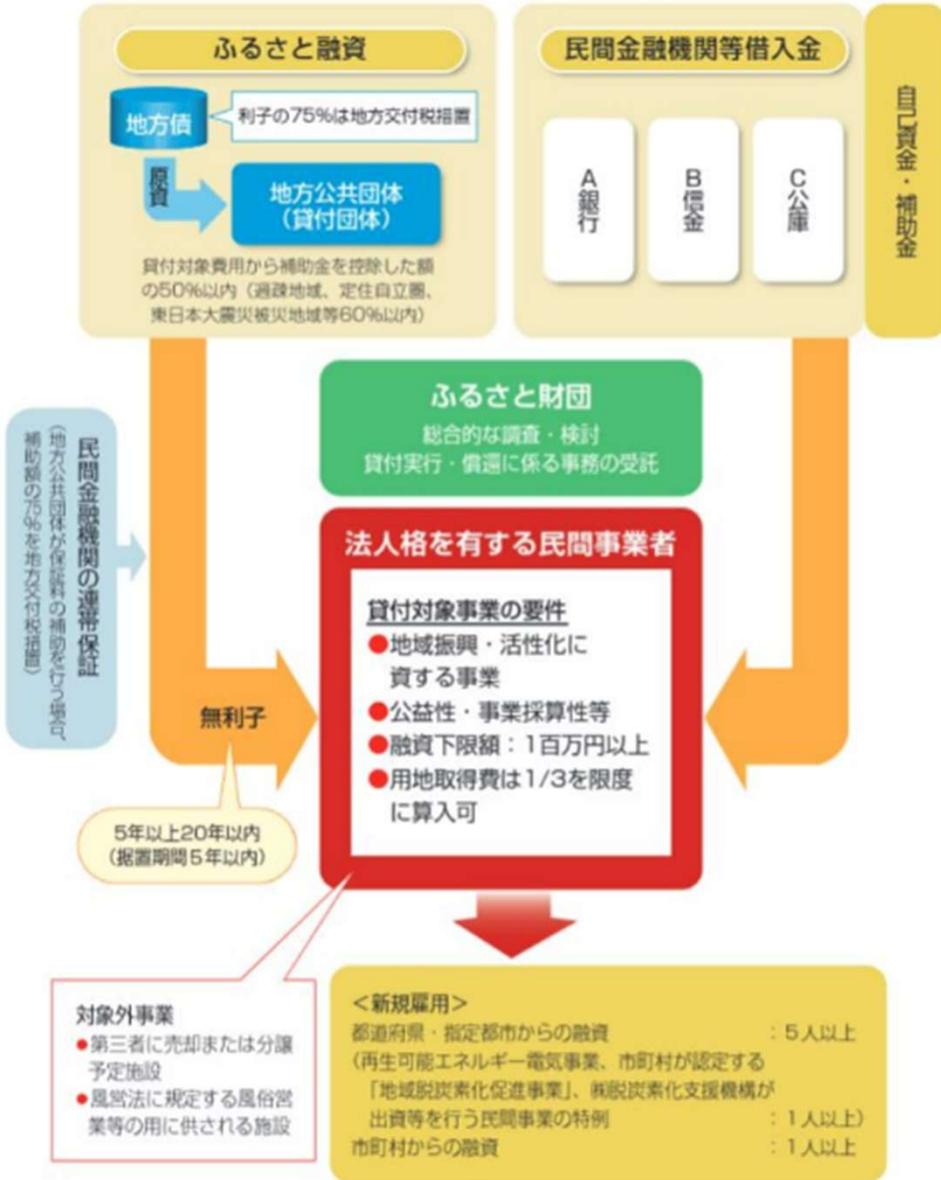
出典：内閣府地方創生推進事務局 企業版ふるさと納税活用事例集—全国の特徴的取組—

10.導入財源の検討

(4)ふるさとと融資制度

ふるさとと融資制度は、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。

ふるさとと融資概念図



ふるさと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・通信等基盤整備	2	0	4	1	2	9
B 都市基盤施設整備	0	1	2	0	2	5
C 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

中心市街地商業施設改修事業

岩手県花巻市 (事業者:株式会社上町家守舎)

■事業費 158百万円

■ふるさとと融資 66百万円

■新規雇用者 40人

■貸付団体 花巻市

閉店した百貨店のうち、昭和のレトロな雰囲気でも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)

■事業費 417百万円

■ふるさとと融資 170百万円

■新規雇用者 5人

■貸付団体 雲仙市

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。

10.導入財源の検討

(5)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、工場等の新增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
対象地域	I 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 II 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 III 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
交付要件	I 投資額に応じた一定の雇用の創出 II 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。

対象事業

本補助金には、以下の3つの事業が設定されている。

- I 製造・サービス業等立地支援事業
- II 地域経済効果立地支援事業
- III 商業施設等立地支援事業

今回はその中でII 地域経済効果立地支援事業の活用を検討している。

II 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

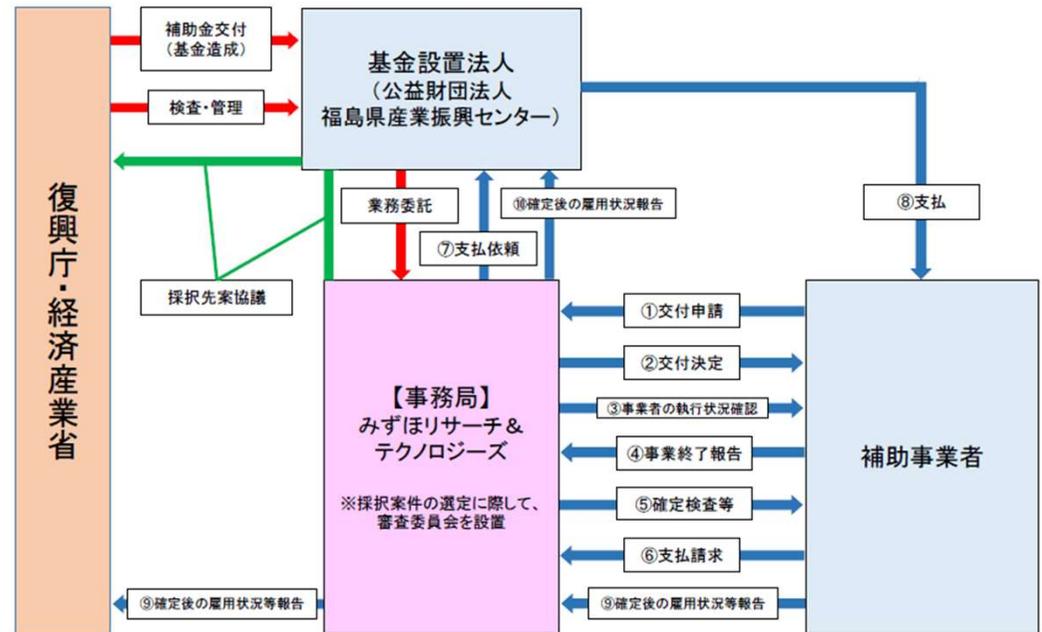
- ※ ①廃炉、②ロボット・ドローン、③エネルギー・環境・リサイクル、④農林水産業、⑤医療関連、⑥航空宇宙

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

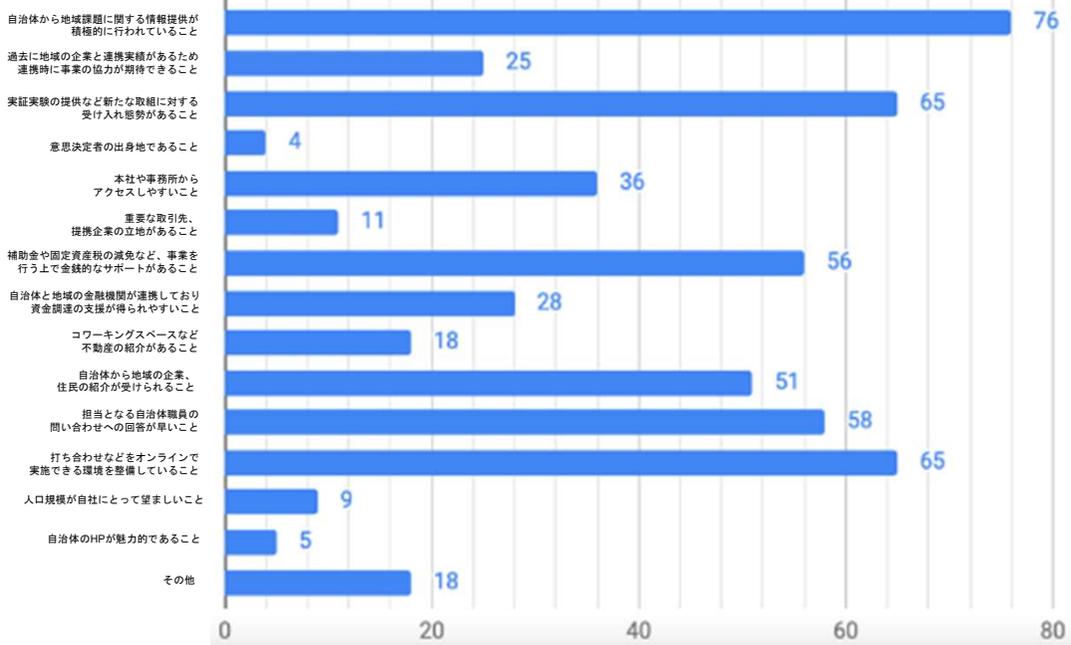
11. 民間企業の参画の可能性に関する考察

(1)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ズ及び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。

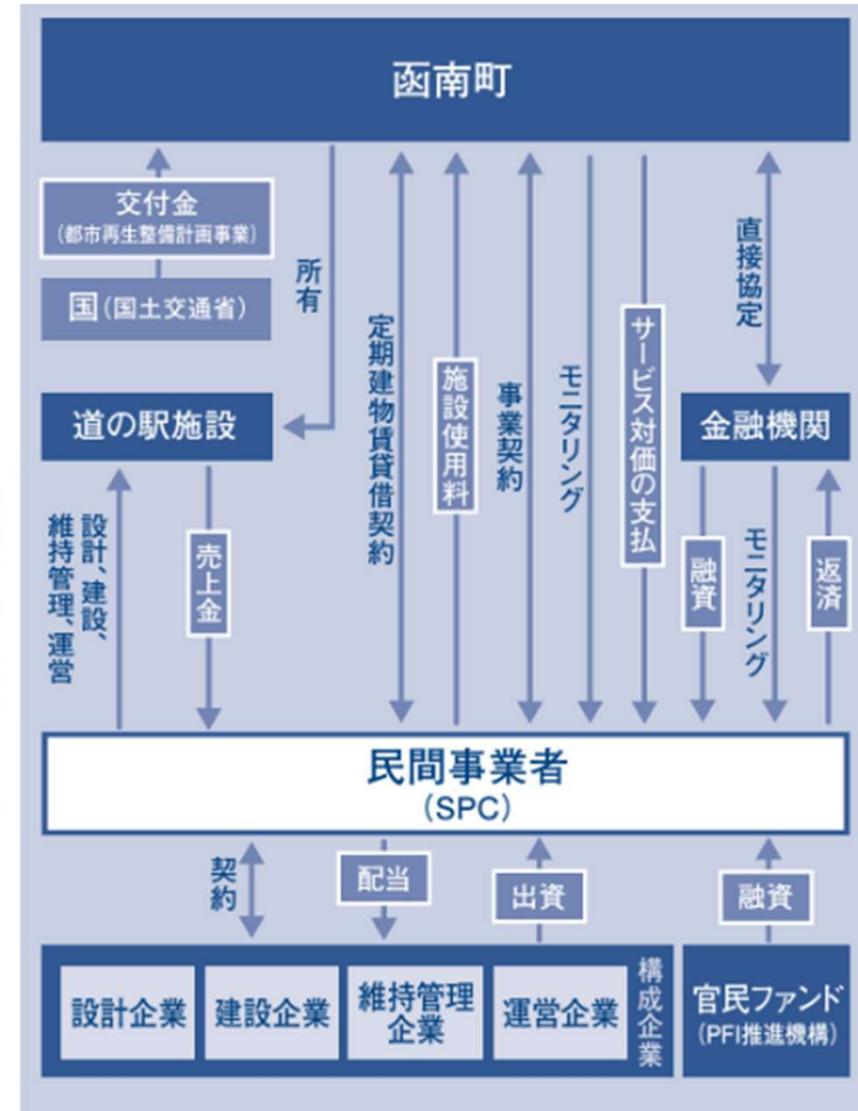
11.民間企業の参画の可能性に関する考察

(2)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・運營業務に加え、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。



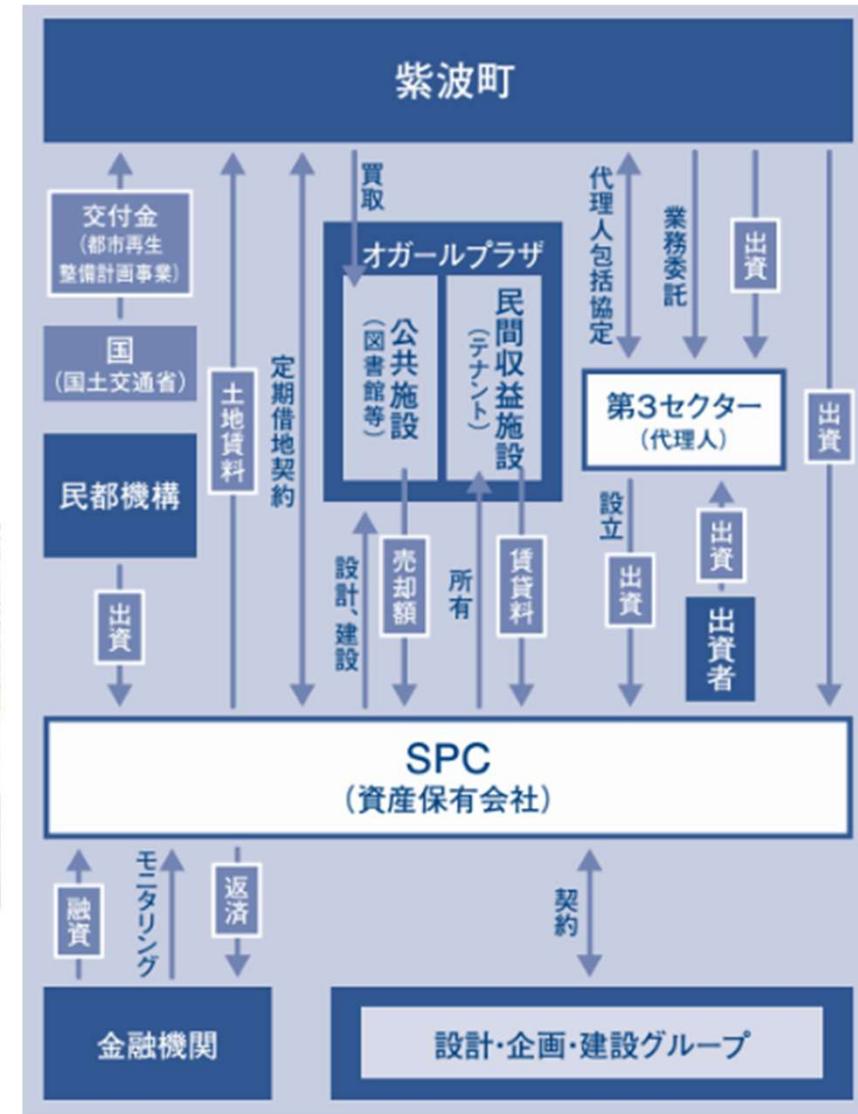
出典：内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI事例集」

11.民間企業の参画の可能性に関する考察

(2)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

(2)類似事例

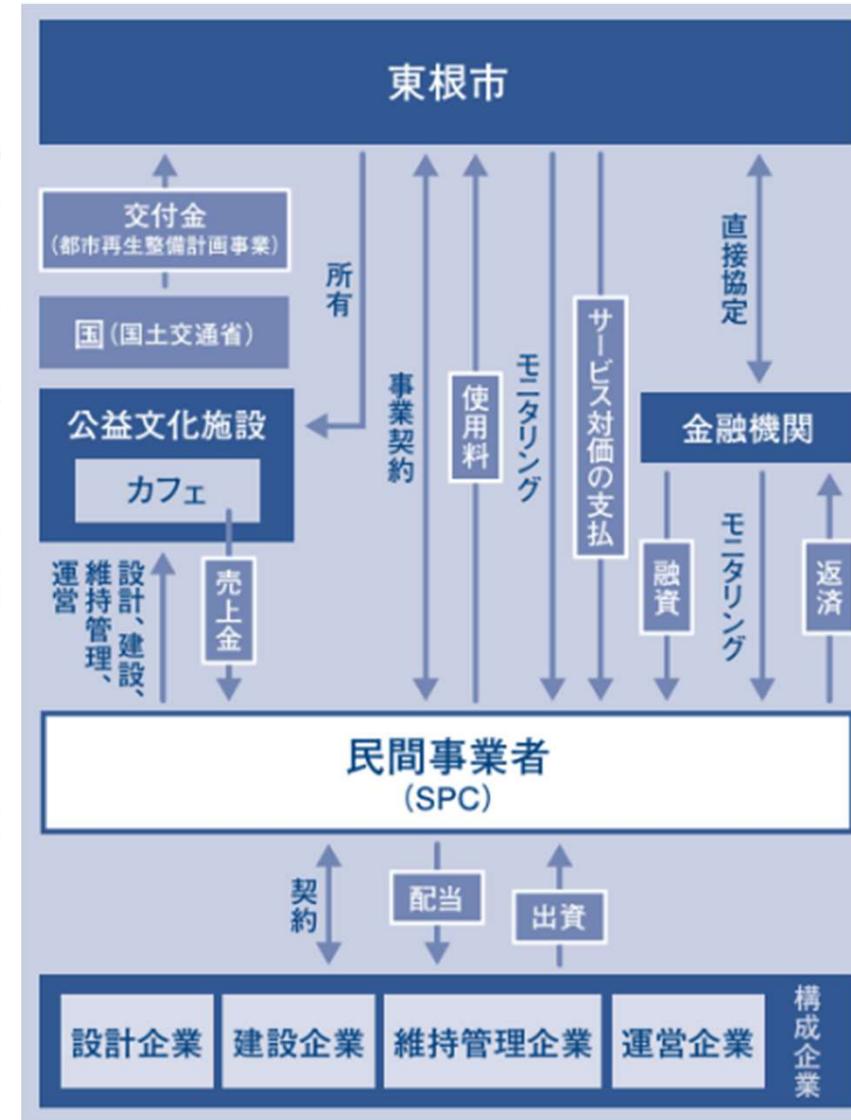
東根市交易文化施設整備事業（山形県東根市）

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發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、9.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③を前提条件とした試算とした。
 (手法③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

	施設名称	面積(㎡)	建築部費用(千円)	造園部費用(千円)	整備費用(千円)
1	用地取得費(20ha)	-	-	-	150,000
2	土木工事費	14,240	-	-	683,200
3	野馬追伝承施設	1,000	605,000	80,000	685,000
4	牧場エリア	4,500	0	225,000	225,000
5	広場などの公共部	18,800	0	181,500	181,500
6	花見山公園	18,000	0	180,000	180,000
7	駐車場・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

便益・サービスの拠点(民間所有施設)

	施設名称	面積(㎡)	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
①公共整備費	3,569,700		
②国・県からの補助金・交付金(公共)	1,732,500	50%	
③その他財源(公共)	1,745,340	95%	地方債を想定 ①-②
④自主財源(公共)	91,860	-	一般財源を想定 ①- (②+③)
⑤民間整備費	6,031,253		
⑥国・県からの補助金・交付金(民間)	1,000,000		
⑦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)
⑧自主財源(民間)	2,031,253		銀行借入を想定 ⑤- (⑥+⑦)

※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中、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。

【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	平均購入単価
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)

表2 ■ サービスエリアの利用目的 (n=1,030人、複数回答)

※2018年6月 当社調べ(最近3か月にSAPAを利用した方へのオンライン調査結果)

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・小児子の入手	洗濯情報の確認	子供を遊ばせる	給油・給電	ペットの放料・トイレ
3.8%	5.4%	5.0%	2.2%	2.1%

(中日本エクスプレス(株)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。

項目	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										合計				
	-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	
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	32,946	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	14,600	293,460
	支出			30,000	30,000	234,053	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
ランニングコスト	便益・サービス拠点部分	30,000	30,000	234,053	3,492,760	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	65,468,030	
	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	177,769	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	58,629	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	309,010	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
	野馬追馬伝承施設運営経費			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	31,660	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	
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		
減価償却費(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	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	112,467	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	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、野馬追馬伝承施設入場料・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。

※野馬追馬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、現在のセデツカ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。

項目	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																合計			
	-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
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										-151,860
																								196,510

項目	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																合計			
	-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
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				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
(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			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	336,532	336,532	5,730,642
(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	336,532	336,532	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	200,000	200,000	3,000,000
銀行借入れ(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ー	-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	
累計キャッシュフロー	-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	
借入残高		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	0
(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	0
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	0
銀行借入れ			2,031,253	1,955,658	1,877,796	1,797,598	1,714,993	1,629,911	1,542,276	1,452,013	1,359,041	1,263,280	1,164,646	1,063,054	958,413	850,634	739,620	625,277	507,503	386,196	261,250	132,555	0	0

※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。

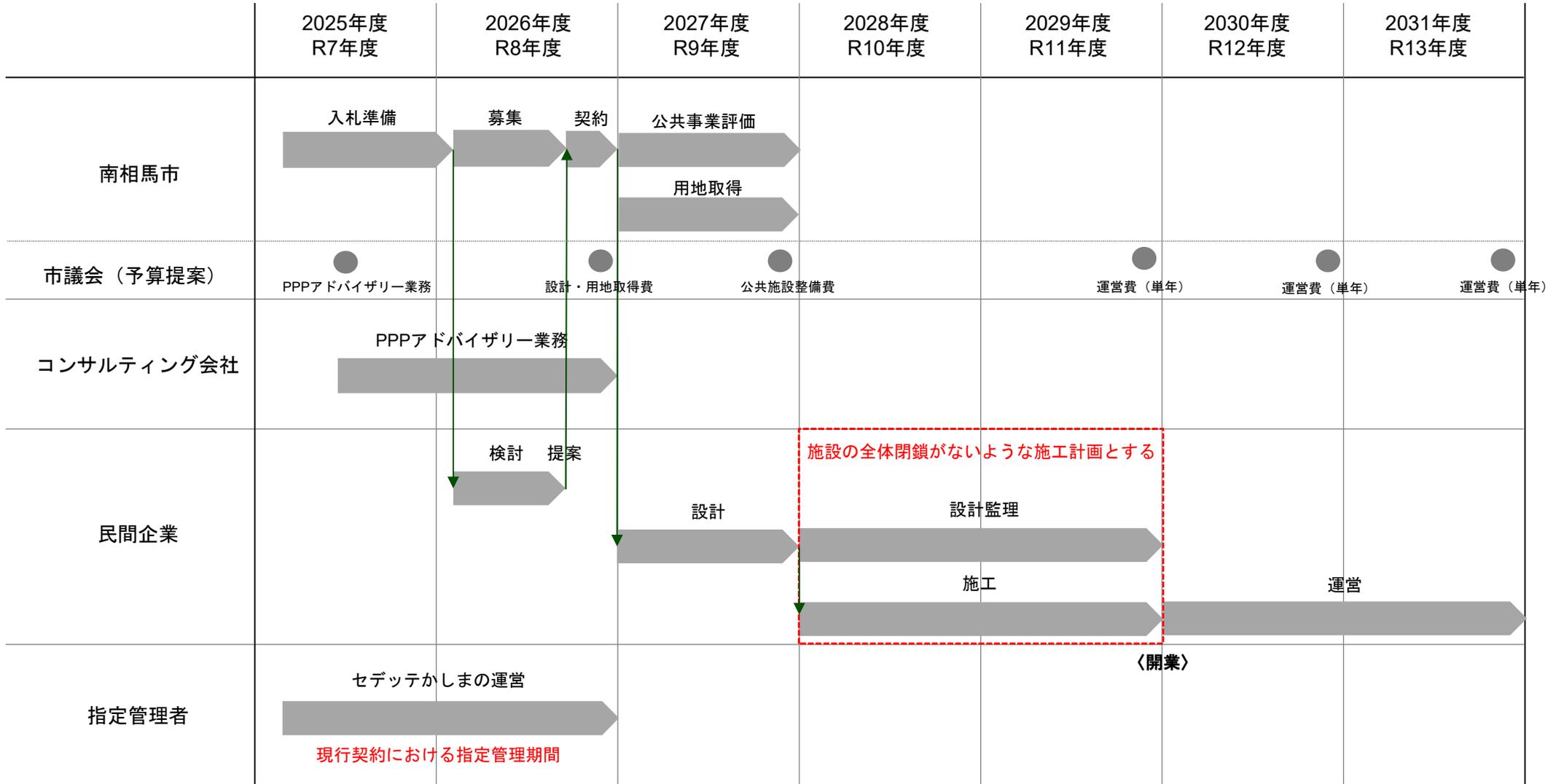
一方で修繕費、損害保険料、固定資産税、法定点検費などの不動産に掛かる20年間の諸経費は、約19.5億円と算出された。

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。



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

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

電力や熱エネルギーにおける費用負担の軽減や、環境面への配慮や災害時の自立性強化にもつながるクリーンエネルギー施設の導入

15.事例調査

事例研究

SA・PA

(1)鈴鹿PA（上下）三重県鈴鹿市 2018年開業



出典：鈴鹿PAHPより

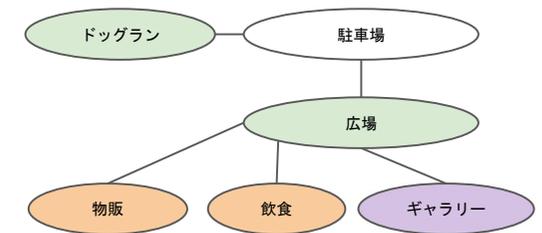


鈴鹿の特性を最大限活かした地域密着型のPA

敷地面積 -ha 延床面積 -㎡

- ・ 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

15.事例調査

事例研究

(2)川口ハイウェイオアシス 埼玉県川口市 2022年開業

SA・PA



出典：川口ハイウェイオアシスHPより

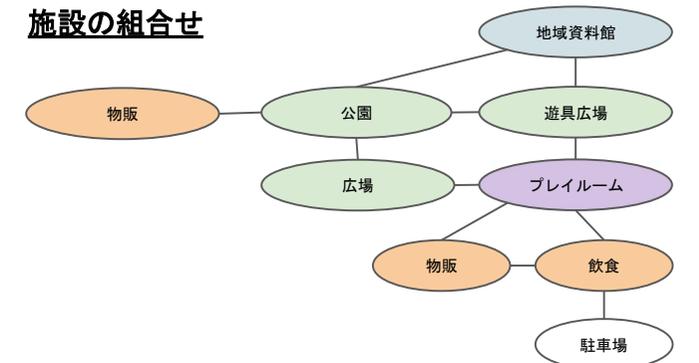


食べる、遊ぶ、くつろぐ水と緑のオアシス空間

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

施設の組合せ



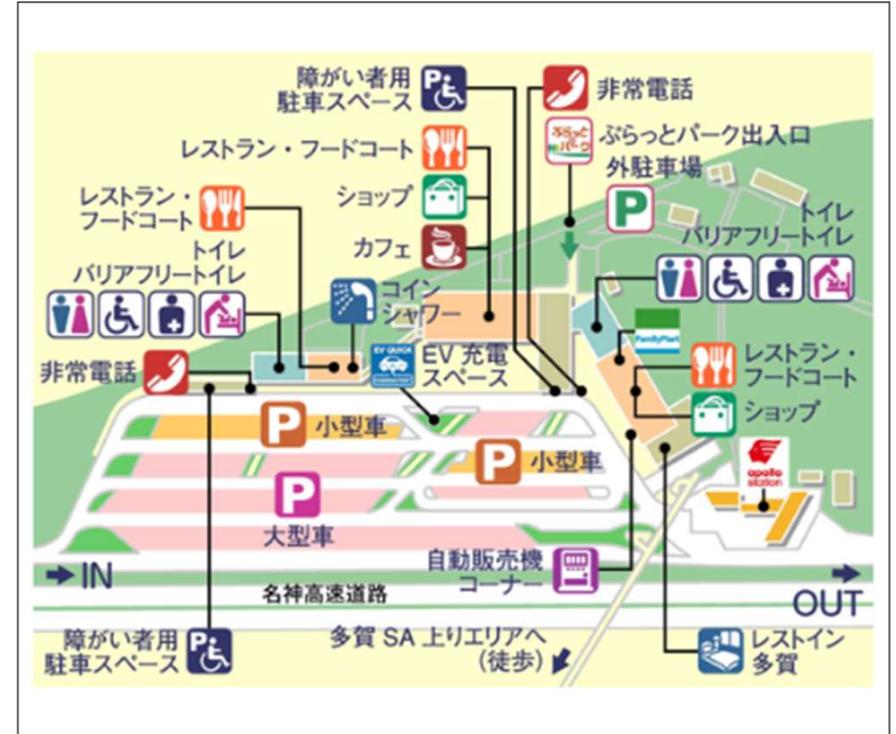
■ 公共 ■ オフィス ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 体験 ■ 交通

15.事例調査

事例研究

SA・PA

(3)EXPASA多賀(下り) 滋賀県犬上郡多賀町 2011年開業



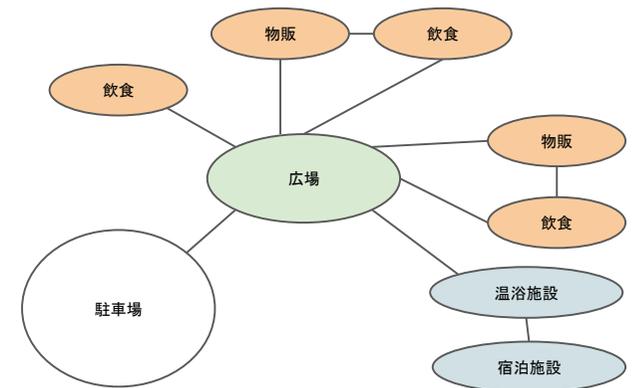
出典：EXPASA多賀HPより



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

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.事例調査

事例研究

(4)刈谷ハイウェイオアシス 愛知県刈谷市 2000年開業

SA・PA



出典：刈谷ハイウェイオアシス HPより

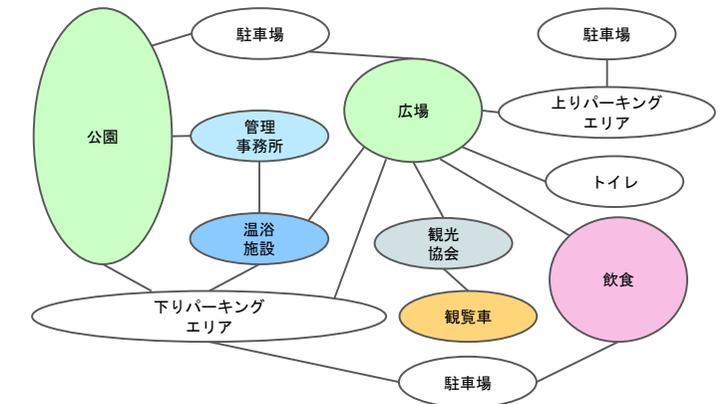


旅の目的地化するPA、地元の人に愛される地域密着型の複合施設

敷地面積 -ha 延床面積 -㎡

- ・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

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.事例調査

事例研究

(5)川島PA 岐阜県各務原市

SA・PA



出典：川島PA HPより

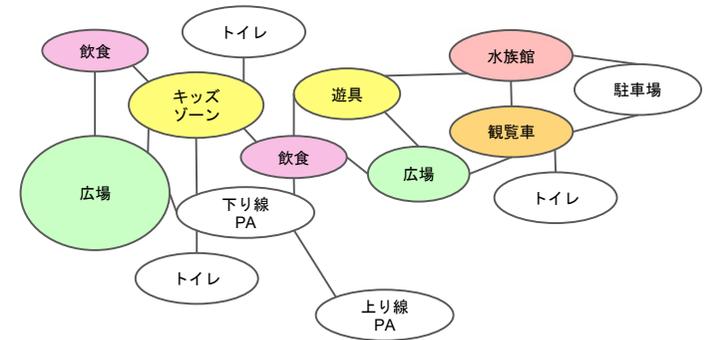


一日を通して楽しむPA、自然と触れ合う複合レジャー施設

敷地面積 約50ha 延床面積 -㎡

- ・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

15.事例調査

事例研究

(6)函南「道の駅・川の駅」 (伊豆ゲートウェイ函南) 静岡県函南町

道の駅



出典：函南「道の駅・川の駅」HPより

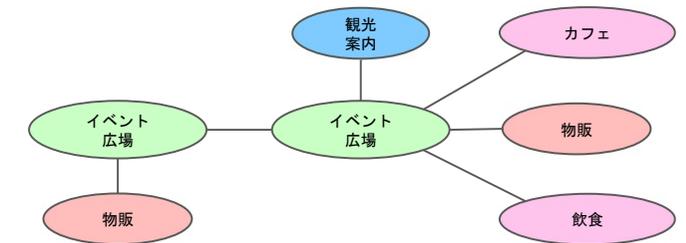


多くの人が行き交う、伊豆の「玄関口」に

敷地面積 -ha 延床面積 -㎡

- ・「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
- ・道の駅的设计・建設、維持管理・運營業務に加え、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

施設の組合せ



■ 公 ■ オフィ ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 供 ■ 験 ■ 通

15.事例調査

事例研究

(7)川場田園プラザ 群馬県利根郡川場村 1998年開業

道の駅



出典：川場田園プラザHPより

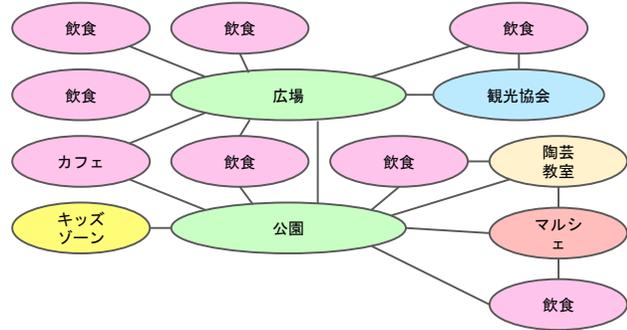


農業＋観光の集大成、回遊性のある集落のようなふれあいの場

敷地面積 6ha 延床面積 -㎡

- ・約7割がリピーター、年間5回以上来場するコアなりピーター客は約5割
- ・若者を中心に就業機会をふやし、定住、U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

施設の組合せ



■ 公 ■ オフィ ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 験 ■ 通

15.事例調査

事例研究

(8)道の駅 常総 茨城県常総市 2023年開業

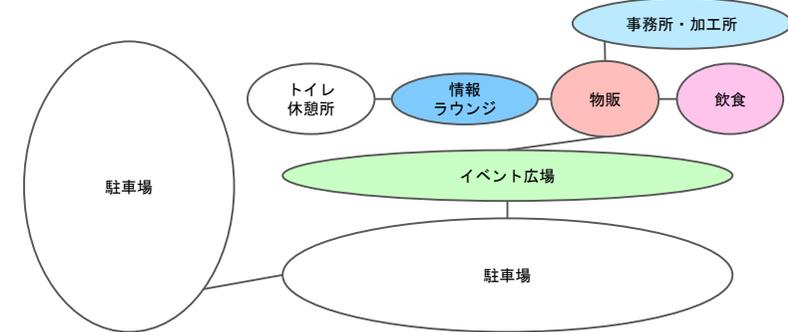
道の駅



出典：道の駅常総HPより



施設の組合せ



■ 公 ■ オフィ ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 験 ■ 通

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

15.事例調査

事例研究

(9)道の駅 KOKOくろべ 富山県黒部市 2022年開業

道の駅



出典：道の駅KOKOくろべHPより

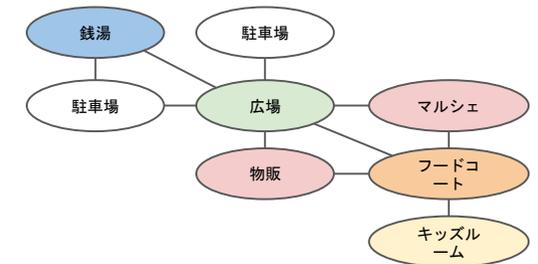


地域住民と道路利用者に癒しと快適な休憩の場を提供する

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

15.事例調査

事例研究

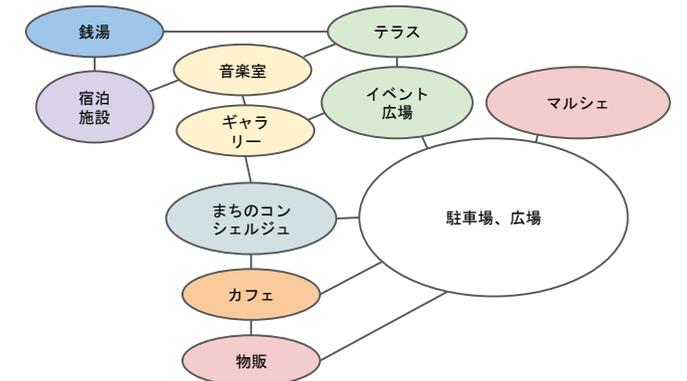
(10)都市交流施設・道の駅 保田 千葉県安房郡鋸南 2015年開業

道の駅



出典：都市交流施設・道の駅 保田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



地域住民と都市部からの来訪者が交流し、関係人口を創出

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

15.事例調査

事例研究

(11)道の駅 ましこ 栃木県益子市 2016年開業

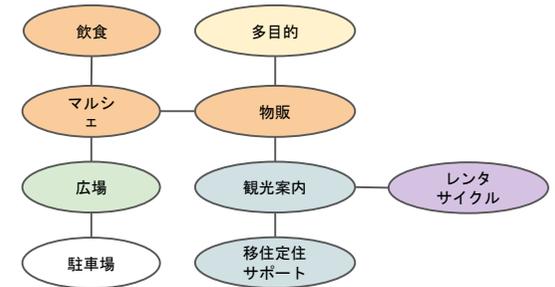
道の駅



出典：道の駅ましこHPより



施設の組合せ



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

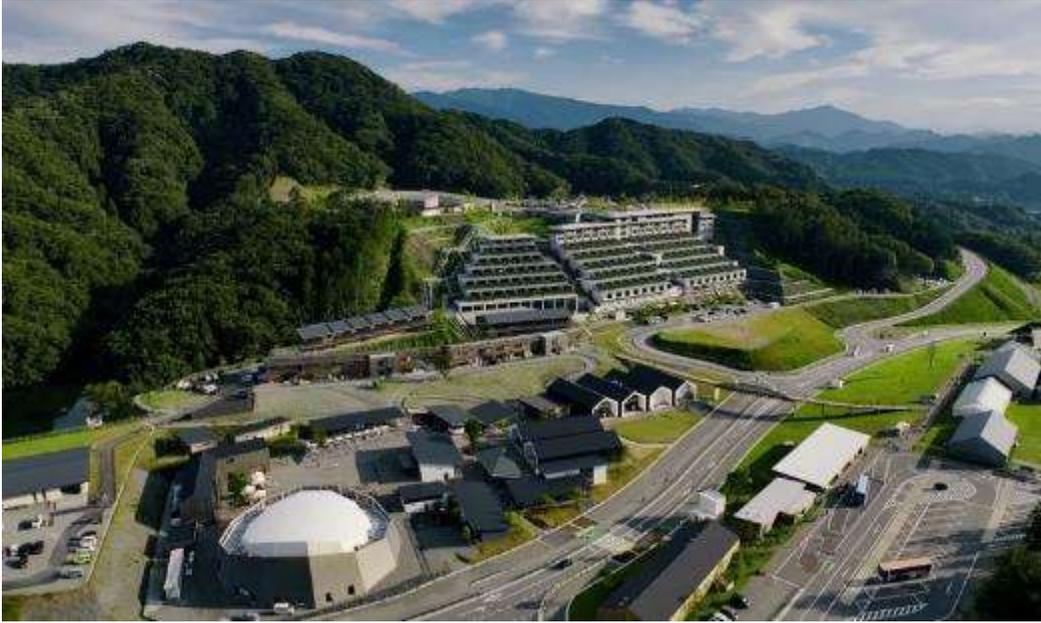
■ 公共 ■ オフィス ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 体験 ■ 交通

15.事例調査

事例研究

(12)VISON 三重県多気郡多気町 2021年開業

商業施設



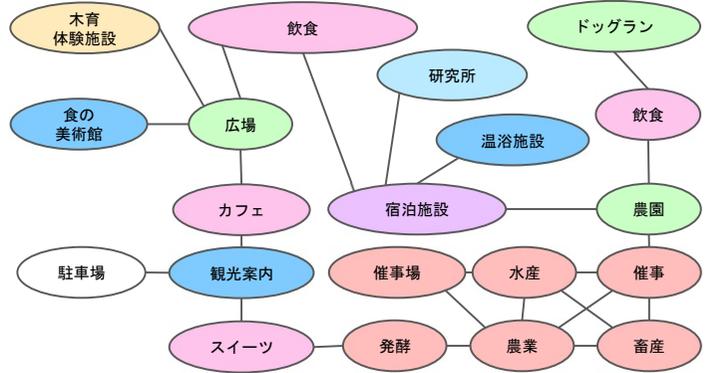
出典：VISON HPより



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

施設の組合せ



■ 公 ■ オフィ ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 験 ■ 通

15.事例調査

事例研究

(13)ラコリーナ 滋賀県近江八幡市 2015年開業

商業施設



出典：ラコリーナより

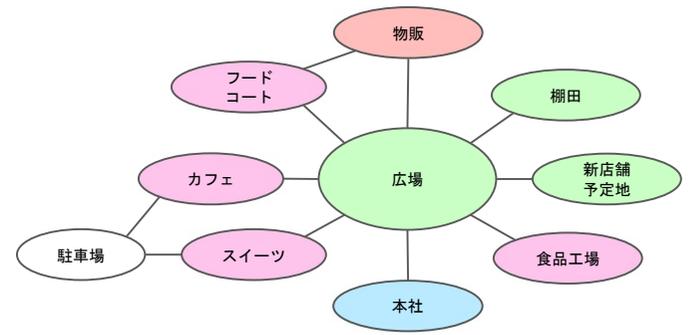


ゆったりとした自然の流れに寄り添いながら、長い年月をかけて手がける壮大な構想。

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

施設の組合せ



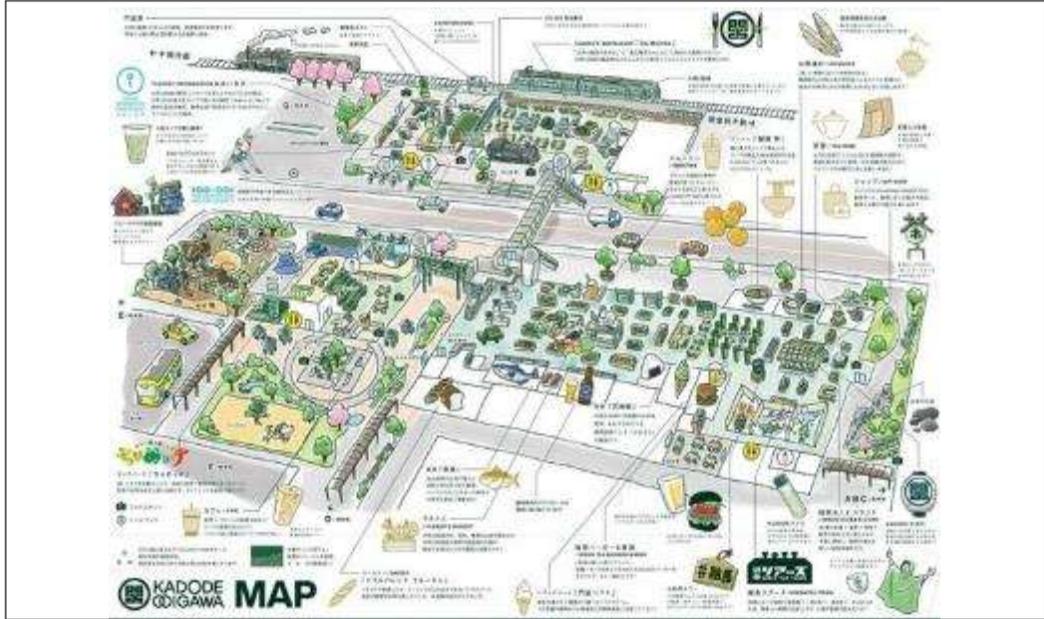
■ 公共 ■ オフィス ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 体験 ■ 交通

15.事例調査

事例研究

(14)KADODE OOIGAWA 静岡県島田市 2020年開業

商業施設



出典：KADODE OOIGAWAHPより

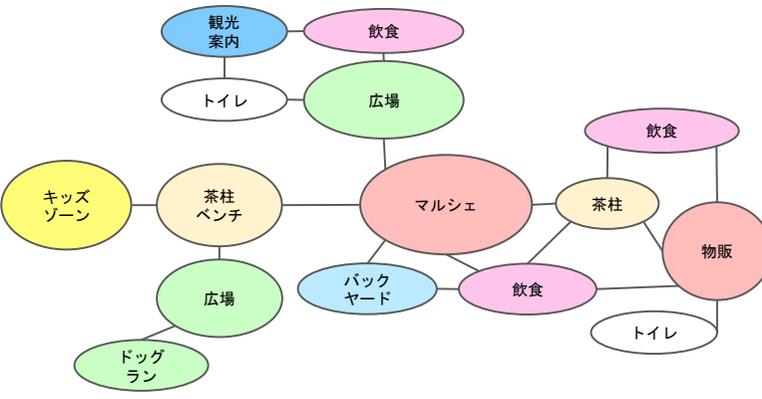


県下最大級の緑茶・農業・観光の体験型フードパーク

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

施設の組合せ



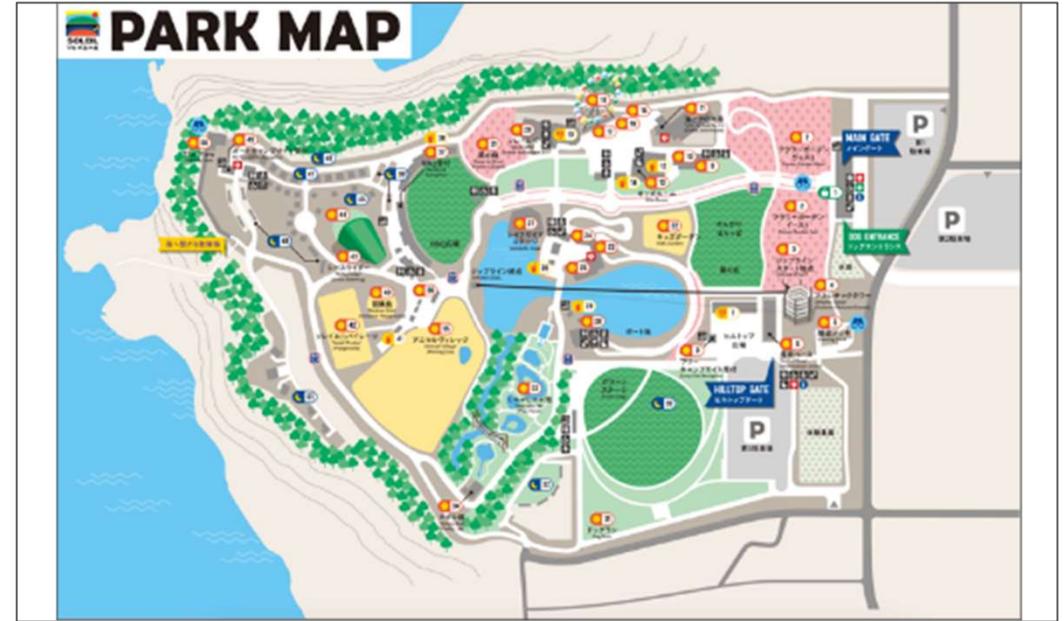
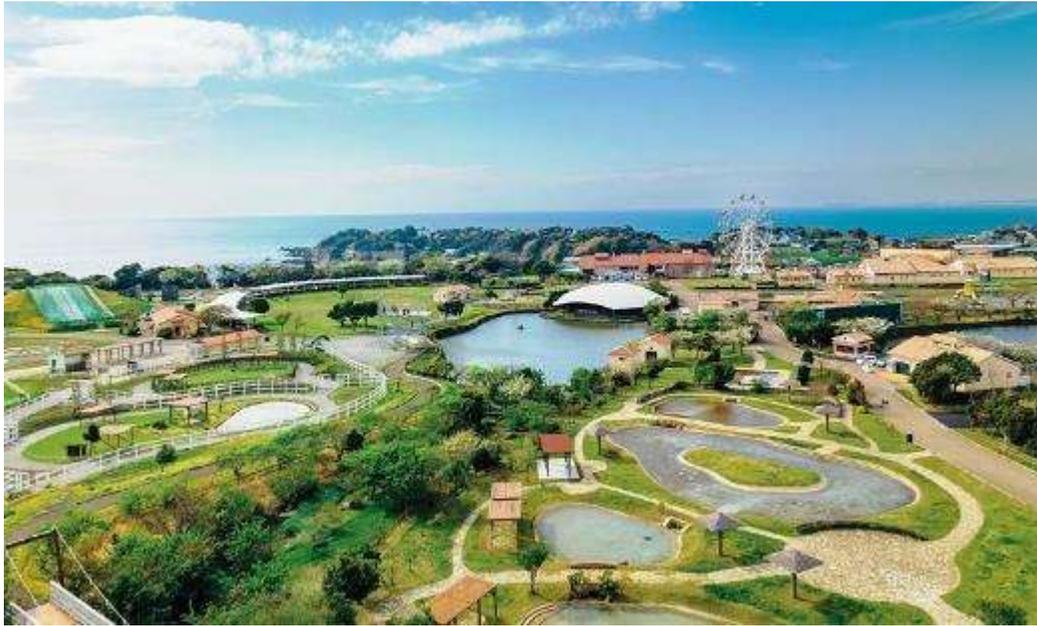
■ 公共 ■ オフィス ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 体験 ■ 交通

15.事例調査

事例研究

(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

公園



出典：ソレイユの丘HPより

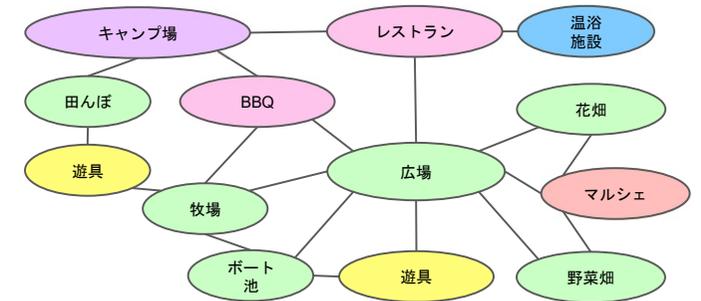


海と大地と人をつなぎ、新しい出会いと発見のある場所へ

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



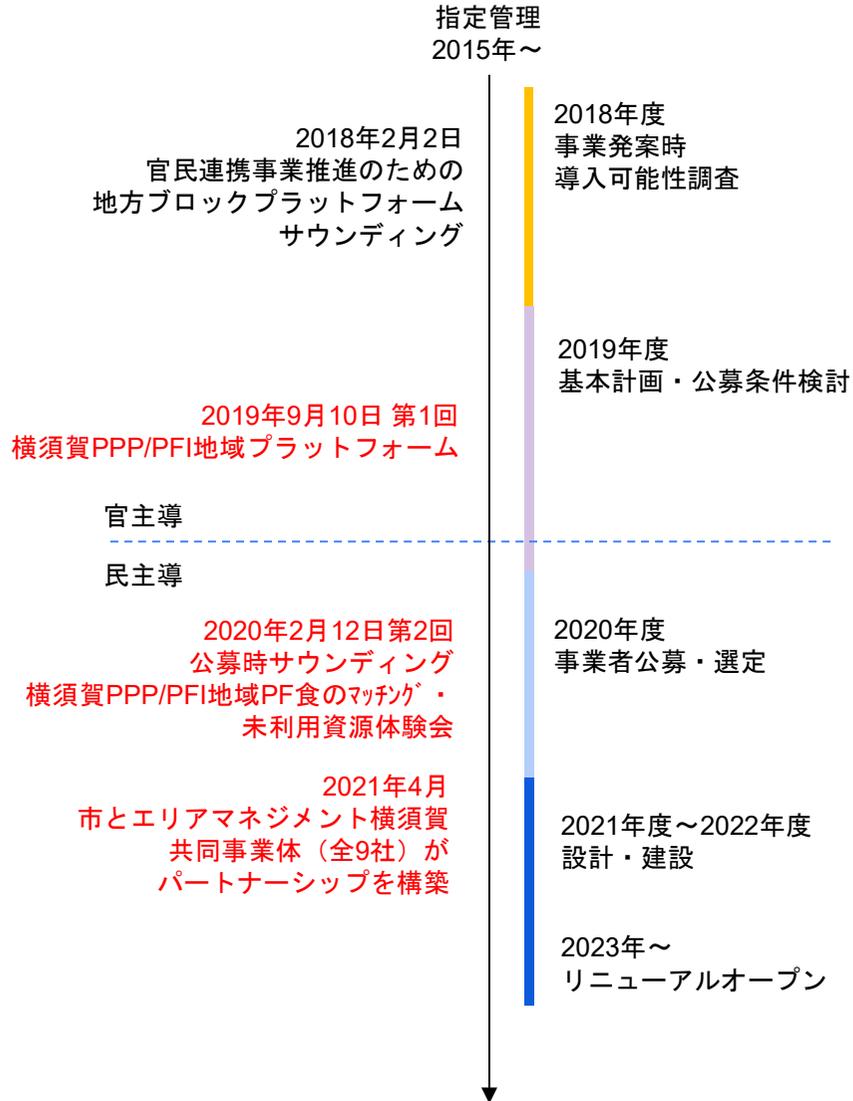
■公共 ■オフィス ■商業 ■飲食 ■宿泊 ■広場 ■子供 ■体験 ■交通

15.事例調査

事例研究

(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



公園

施設整備及び管理区分

対象施設 区分け	公募対象公園施設 (収益施設) A	特定公園施設 (園路・広場・ トイレ等) B	その他施設
設計・建設	Park-PFI (全額民間負担)	Park-PFI (民間負担1割以上 あり)	DB C (設計・施工一括発注) (民間負担なし)
管理運営	Park-PFI (全額民間負担)	指定管理・ 管理許可 (民間負担あり)	指定管理 D

事業のイメージ
(**A** **B** がPark-PFI (公募設置管理制度))



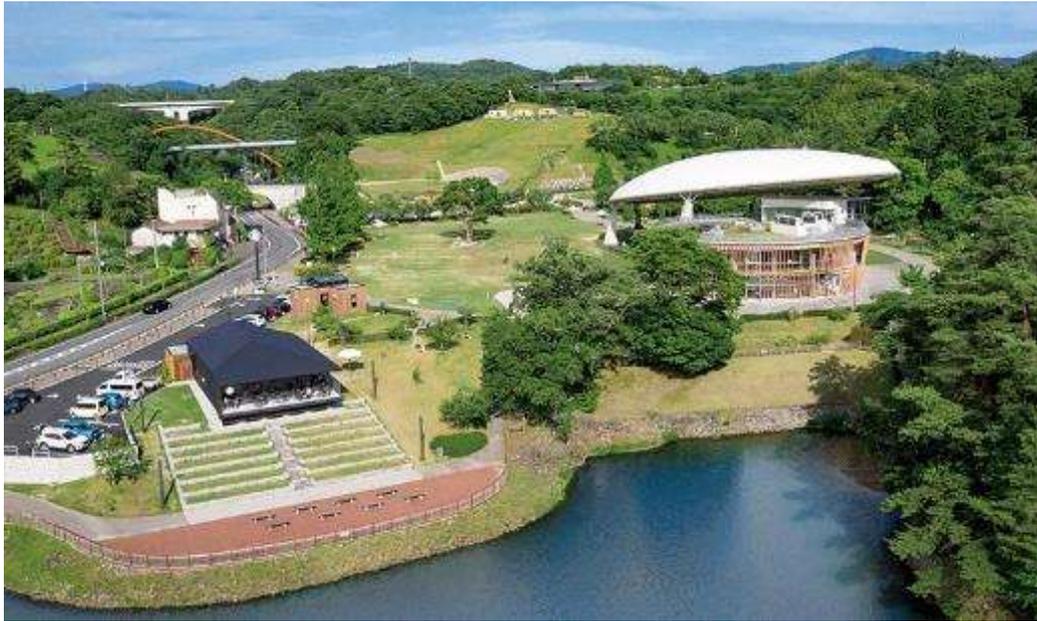
出典：ソレイユの丘HPより

15.事例調査

事例研究

(16)鞍ヶ池公園ミライプロジェクト 愛知県豊田市

公園



出典：大和リース株式会社HPより

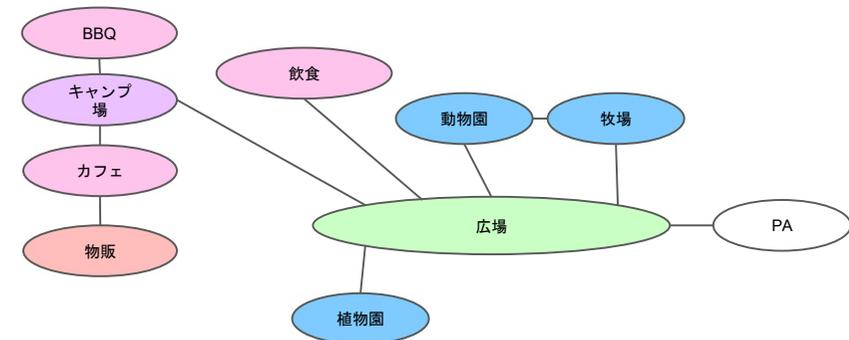


行政と民間活力、地域の声も反映してつくる魅力ある都市公園

敷地面積 -ha 延床面積 -㎡

- ・ 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

15.事例調査

事例研究

(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



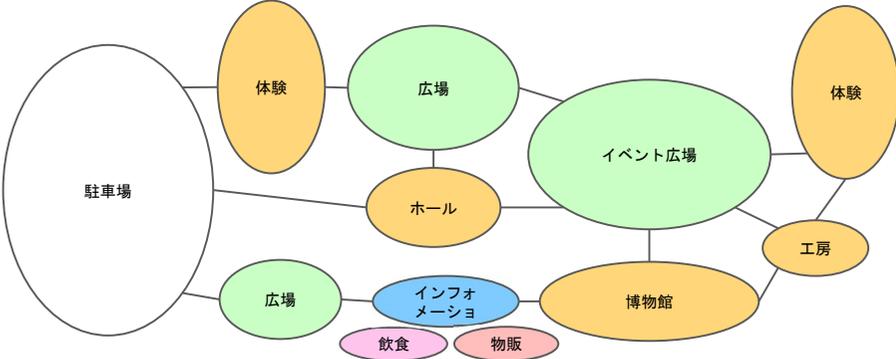
出典：ウポポイ 民族共生象徴空間HPより



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

施設の組合せ



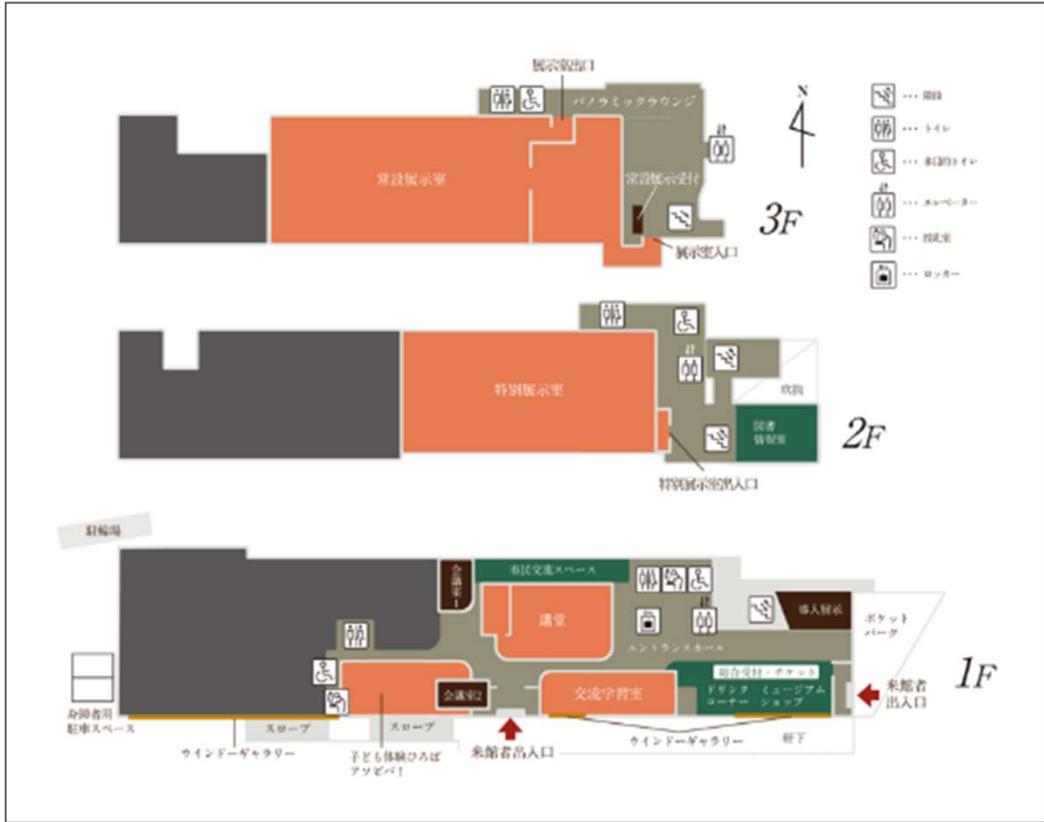
■ 公共 ■ オフィス ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 体験 ■ 交通

15.事例調査

事例研究

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

文化施設



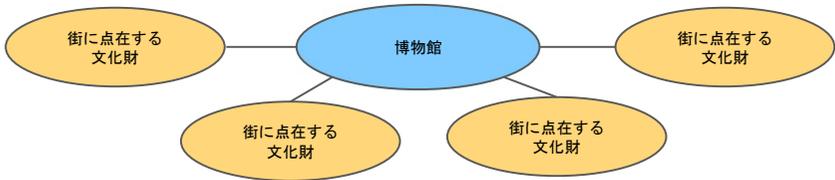
出典：松本市立博物館HPより

松本学を探究し、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

施設の組合せ



■ 公 ■ オフィ ■ 商業 ■ 飲食 ■ 宿泊 ■ 広場 ■ 子供 ■ 験 ■ 通

15.事例調査

事例研究

(20)女川まちづくり 宮城県牡鹿郡女川町

まちづくり



出典：女川町HPより

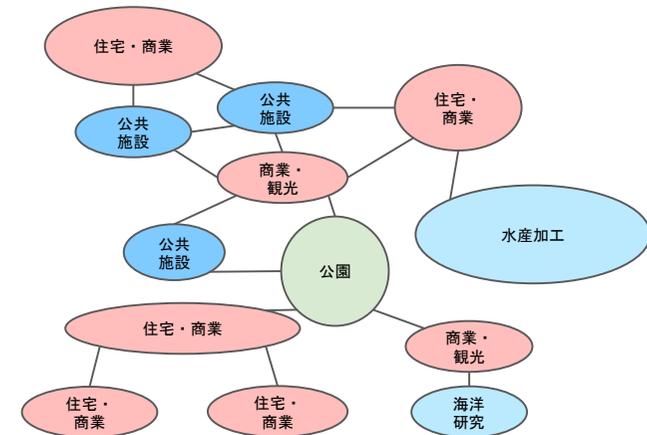


「還暦以上は口出さず」の復幸計画

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

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.事例調査

事例研究

(20)女川まちづくり 宮城県牡鹿郡女川町

まちづくり

女川町中心部・整備の基本的考え方

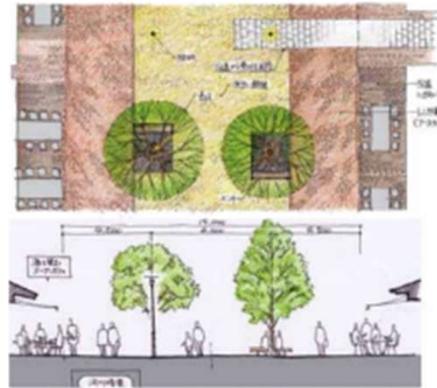
- ・数十年に1度は必ず来る津波に対しても浸水しないまち
- ・複数の高台避難道路・避難ルートが整備されたまち
- ・子どもも大人ものびのび歩き、活動できるまち
- ・子どもたちが安心して学べるまち
- ・まちの真ん中に、生活の軸線があるまち

複数の軸を用いた女川のまちづくり



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



プロムナードイメージ
(海側から駅前広場)



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

- ・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

15.事例調査

事例研究

(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

事業 ハ ード	市街地再開発	○
	エリアマネジメント	○
	景観整備	
商業 振 興	商業施設の管理運営	
	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	○
ソフト 事 業	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	
そ 他	観光、地域ブランド形成	○
	文化・教育	○
	広報・情報発信	○
	調査・企画、コンサルティング	○

15.事例調査

事例研究

(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/

事業領域

事業	事業領域	
ハード	市街地再開発	
	エリアマネジメント	○
	景観整備	○
商業振興	商業施設の管理運営	○
	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	○
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	○
	地域交通、放送	
その他	福祉事業	
	観光、地域ブランド形成	○
	文化・教育	○
	広報・情報発信	○
	調査・企画、コンサルティング	○

15.事例調査

事例研究

(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

事業 ハード	市街地再開発	○	
	エリアマネジメント	○	
	景観整備	○	
商業振興	商業施設の管理運営		
	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	○	
	ソフト事業	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	
その他	福祉事業		
	観光、地域ブランド形成	○	
	文化・教育	○	
	広報・情報発信	○	
	調査・企画、コンサルティング	○	

15.事例調査

事例研究

(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

事業 ハ ド	市街地再開発	○
	エリアマネジメント	○
	景観整備	○
商業 振 興	商業施設の管理運営	
	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	○
ソフト 事 業	公共施設等の管理運営	○
	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	
その他	観光、地域ブランド形成	○
	文化・教育	○
	広報・情報発信	○
	調査・企画、コンサルティング	○

15.事例調査

事例研究

(24)札幌大通まちづくり株式会社

まちづくり

施設整備及び管理の流れ

事業スキーム

★札幌市官民連携まちづくり制度に基づく

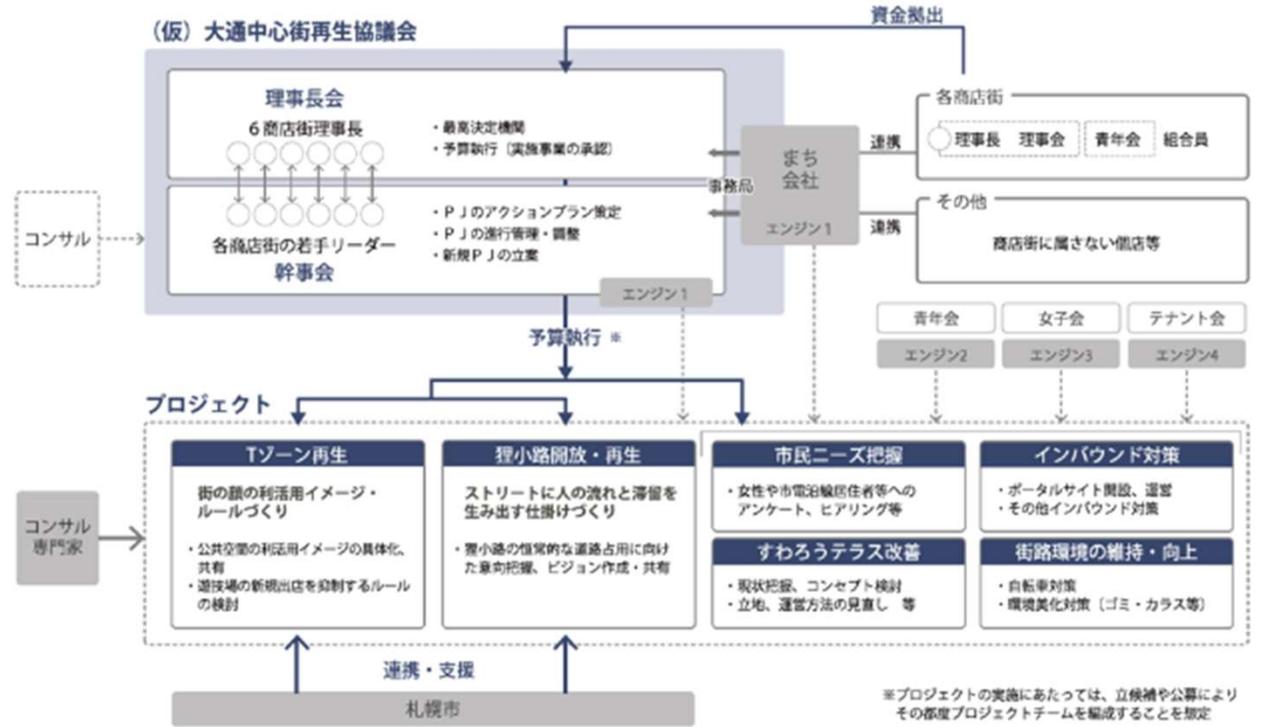
2009年9月
大通地区の商店街などが中心となり、継続的にまちづくり活動行う組織として設立

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



出典：札幌大通まちづくり株式会社HPより

15.事例調査

事例研究

(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

事業 ハード	市街地再開発	○
	エリアマネジメント	○
	景観整備	○
商業 振興	商業施設の管理運営	○
	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	○
	公共施設等の管理運営	○
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	○
	福祉事業	○
その他	観光、地域ブランド形成	○
	文化・教育	○
	広報・情報発信	○
	調査・企画、コンサルティング	○

15.事例調査

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

2015年8月
サイエンパーク開発用地を取得
基盤整備工事着手

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

2017年12月
地域未来牽引会社(経済産業省)

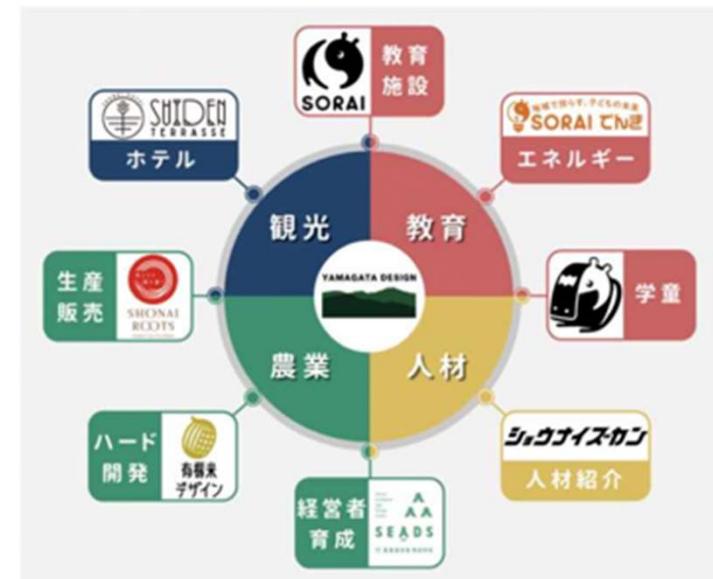
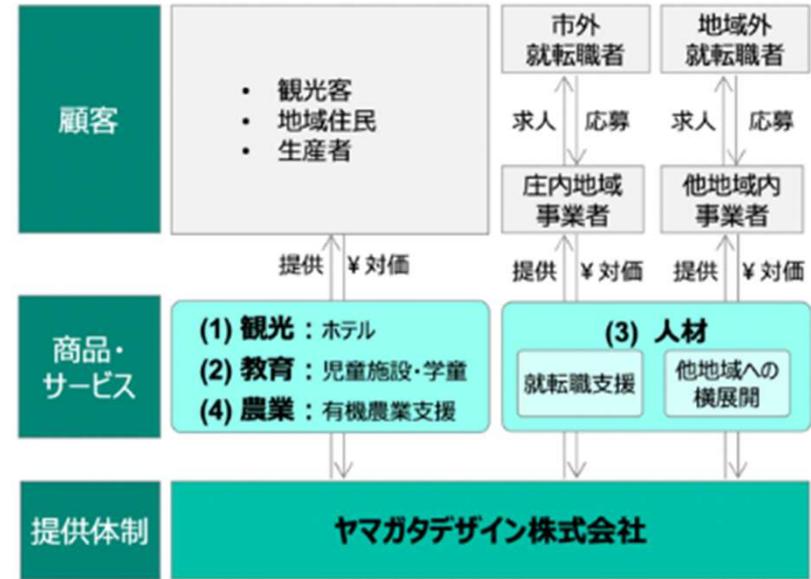
2018年～
人材紹介、農業に着手
9月
SHONAI HOTEL SUIDEN TERRASSE
開業

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

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

まちづくり

事業スキーム



出典：株式会社SHONAI HPより

事例研究

海外事例

公園

(26)Moment Factory (カナダ) : ナイトウォーク



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 -㎡

- ・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。

15.事例調査

事例研究

(27)Babylonstoren (南アフリカ)

海外事例

商業施設

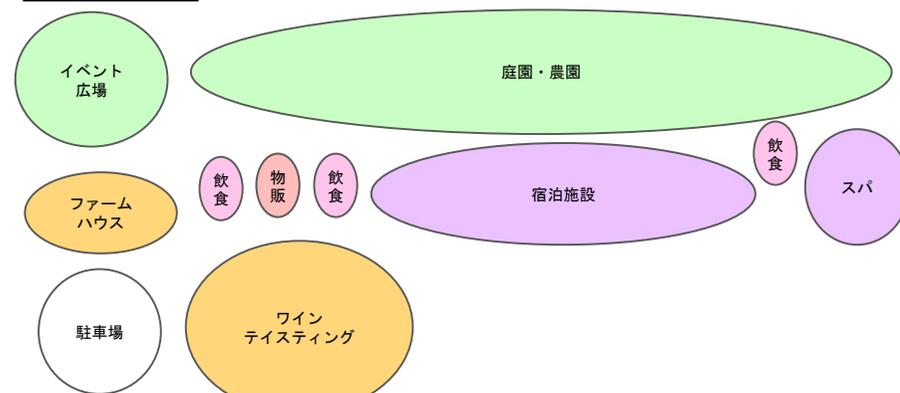


出典：Babylonstoren HPより

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、散歩して過ごす。
- ・ 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



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

15.事例調査

事例研究

(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

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 敷地面積 -ha 延床面積 -㎡

- ・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

事業	ハード	市街地再開発	
		エリアマネジメント	○
		景観整備	○
ソフト事業	商業振興	商業施設の管理運営	○
		空きビル・空き店舗活用	
	公共機能	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	
その他	その他	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	○
		調査・企画、コンサルティング	○