

## 常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア周辺開発に関する サウンディング型市場調査 結果概要

常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア（以下「鹿島SA」といいます。）に隣接するセデツテかしまは、平成27年の供用開始以来、年間平均利用者数が100万人を超える施設です。当該施設が有するポテンシャルを最大限に活かすため、鹿島SA周辺開発の検討に当たり、既存施設の更なる魅力向上に繋がる開発内容、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、サウンディング型市場調査を実施しました。

その結果概要について、次のとおり公表します。

### 1 サウンディング型市場調査の実施経過

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 実施要領の公表       | 令和4年12月15日        |
| 事前説明会の開催      | 令和5年 1月13日 ※14社参加 |
| サウンディング参加申込期限 | 令和5年 2月24日 午後5時   |
| サウンディングの実施    | 令和5年 3月 1日～ 3月 3日 |

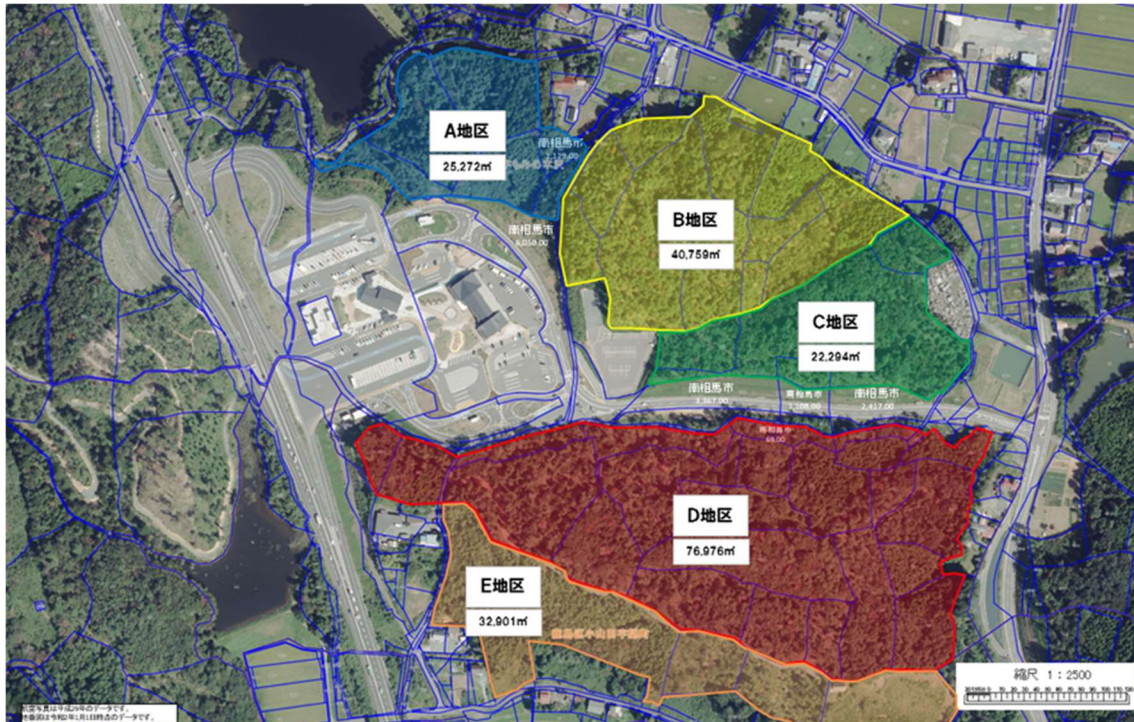
### 2 参加企業（五十音順）

- ・株式会社クリーン工房（埼玉県さいたま市）
- ・くるま板金こんの（南相馬市）
- ・竹中工務店東北支店（仙台市）
- ・東亜道路工業株式会社（東京都港区）
- ・株式会社Huber.（神奈川県鎌倉市）
- ・株式会社日比谷花壇（東京都港区）
- ・ベックス株式会社（東京都千代田区）   ほか   合計12社

### 3 サウンディングの主な項目

- ①周辺地に設置を検討したい施設の概要（施設説明、事業規模、利用用地等）
- ②①の施設を設置する理由・背景
- ③①の施設を設置する場合のスケジュール
- ④①の施設を設置する場合の条件・希望する運営形態（PFI・指定管理等）
- ⑤①の施設を設置することによる南相馬市の利点
- ⑥その他、このエリアの魅力向上や集客などにつながるアイデア

#### 4 検討対象用地



|            |                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地        | 福島県南相馬市鹿島区浮田字榎木沢<br>福島県南相馬市鹿島区小山田字隠町                                                                                                     |
| 土地面積       | A地区：25,272m <sup>2</sup><br>B地区：40,759m <sup>2</sup><br>C地区：22,294m <sup>2</sup><br>D地区：76,976m <sup>2</sup><br>E地区：32,901m <sup>2</sup> |
| 都市計画等による制限 | 非線引き都市計画区域、用途地域指定無し、都市計画画法上の防火地域指定無し                                                                                                     |
| 現況         | 山林（ほぼ全域民有地）                                                                                                                              |
| 特記事項       | D地区内に一部共有地有                                                                                                                              |

#### 5 提案内容の概要

|    | 提案内容                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A社 | <p>①設置を検討したい施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バンサウナ事業</li> </ul> <p>②設置する理由・背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いろいろなところでサービス提供が可能。市内でも実施し、大きな反響を得ている。</li> </ul> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・セデッテかしまでトラックドライバー向けにサービス提供。移動型のため、簡単にテストマーケティング可能。需要を確認した上で規模拡大。</li> <li>・公衆浴場法の規制のため展開が難しかったが、福島県との調整がつき大きく規制が緩和。</li> </ul> <p>⑥その他魅力向上や集客などにつながるアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光案内所の設置。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| B社 | <p>①設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設（B地区・C地区の半分程度）：大きなものは無理。動線を考えると一般道利用者用駐車場のところがよい。陸橋をかけるのも一つ。既存のセデッテと同規模。入るのは地元事業者。地域にない大手のテナントが入れば、それはそれで起爆剤になる。</li> <li>・アスレチックエリア、キャンプ、グランピング（D地区）：中央で展開している業者もいることから、打診するのも一つ。ただ、入園料を払ってまで入るかということ？グランピングを整備しても設定金額が高いと利用してもらえない。</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設事業者としてはかかる費用を回収しなければいけない。地元の意向を確認しつつ、中央資本への打診も必要。</li> <li>・一方、中央資本に入ってもらうためには、細かい情報を提供する必要がある。年間100万人というざっくりしたものではなく、この時間帯の集客はどのくらいとか、平日、休日はどれくらいとか。</li> <li>・いきなりエリア全体となると投資金額も大きくなりリスク大。山地で平地でないというのも要因の一つ。</li> <li>・民間事業者としては整備費を出来るだけ抑えたい。インフラも含めて造成まで行政で持ってくれば、参加企業は多くなる。逆に土地取得、造成から任せるとなると、事業者にとってはリスク。</li> <li>・民間事業者にとっては公設民営が理想。初期投資を抑えられる。民設民営では各テナントから協力金をいただくこととなり、地元だけでは耐えられない。家賃程度なら大丈夫だろうが、数千万円単位は無理だと思う。当社ではグループを組んで設計、建設、運営を担う。事業規模によってはわざわざPFIという手法は採らない。</li> <li>・公設民営であれば、テナントは家賃を払う必要がなく、利益追求のみに専念できる。市に還元なども出来ると思うが、民設民営ではリスクが高まるだけ。</li> <li>・駐車場、動線は根本的に変える必要があると思う。</li> </ul> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>・DBO※であれば各社からいろんなアイデアが出てくると思う。補助金も使える。</p> <p>※DBO：市町村等公共団体等が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する方式のこと。</p> <p>・民設民営では、民間にとってのリスクが大きく頓挫する例が多い。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・弊社の財産は30年以上かけて作り上げてきた旧車の数々。協力してくれるショップもある。これらを利用して、旧車を見たいからセデッテに行くという流れを作りたい。</li> <li>・イベント等での協力も可能。ほかでも旧車の展示をするところはあるが、エンジンルームを見せたりエンジンをかけさせたりはしない。本当の車好きはそういうところを求める。弊社では対応したい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| D社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・二宮ため池インフォメーションセンター（＋空飛ぶクルマ発着所）</li> <li>・インフォメーションスペース＋飲食スペース</li> <li>・センターへのアプローチとして、もみの木並木＋もみの木シンボルトリー（イルミネーション）</li> <li>・セデッテへのアプローチはメタセコイア並木</li> </ul> <p>②設置する理由・背景及び⑤設置することによる南相馬市の利点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史からの視点：江戸時代後期の報徳仕法の実践が当地域のベースにある。その仕法の一つとして多くのため池が整備された。二宮尊徳は誰もが知っている。⇒地元再発見、誇り、教育、継承</li> <li>・利用者からの視点：「映える」ビュースポットである。「いやし」としての水環境がある。⇒地域周遊、リピーター、集客力、観光</li> <li>・相馬地域全体の振興：相馬、新地、飯舘</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・費用負担は行政。運営は指定管理者制度。</li> </ul> |
| E社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客施設としては優良。加えて目的型の集客装置もほしい。</li> <li>・フォレストアドベンチャー：既存の森を生かす。東北初進出。</li> <li>・宿泊施設や温浴施設も候補となるが、最初から本格的に整備するのではなく、最初は仮設をおしゃれに。軌道に乗ったら増設。</li> <li>・将来的にはグリーンツーリズムの拠点に。</li> <li>・ほかの施設のいいところどり。ハードだけでなくソフトも先進事例を参考にしながら進めてみては。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・食に本気で力を入れて、差異化を図るのも良し（例）アクアイグニス、V I S O N</li> </ul> <p>②設置する理由・背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然が豊かなところで森を伐採したり造成したりするのは現代にマッチしていない。⇒自然をそのまま生かしたフォレストアドベンチャー</li> <li>・長距離ドライバーに仮眠・癒しを提供する温浴・宿泊施設。</li> <li>・フォレストアドベンチャーだけでは集客にはつながらない。疲れを癒すための温浴施設、話題作りのための商業施設があった方がよい。疲れたら泊まってしまえるところもあるといい。</li> <li>・インターからあまり離れたところに宿泊施設を建ててしまうと、使いづらくなる。</li> </ul> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊施設の施工期間は1年、基本設計で1年、実施設計で半年。設計施工をともにやれば3年くらいかかる。</li> <li>・他の場所にある施設をそのまま作るのであれば工期は短縮可。</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計に関しては設計会社とコンソーシアムを組む形。施工まではコンソーシアムが担当。施工まで一体で進めた方がコストコントロール可能。スケジュールもコンソーシアムが責任を持って管理。</li> <li>・要求水準、予算、スケジュールのコントロールを任せるのが理想。</li> <li>・設計と施工を分割してしまうと、設計業者にはさほど切迫したものがなく、コントロールが効かない。</li> <li>・オペレーションは地元事業者に任せても問題ない考える。</li> <li>・CM会社を入れるのも選択肢の一つ。スケジュール、コスト管理をしっかりとってくれる。うまく回っている事例が多い。</li> <li>・規模的にオペレーションまで一括で任せるほどではない。コンソーシアムも規模が大きくなると管理が難しくなる。</li> <li>・オペレーション部分が儲かるイメージが出せれば、大手も手を挙げる。逆にそのイメージがなければ、大手は地域で判断する傾向。</li> <li>・南相馬鹿島SAの場所は、普通に考えれば大手は来ない場所。ハードルは高い。</li> <li>・P F I は事前準備が煩雑。ある程度の規模があると取り組みやすい。</li> </ul> |
| F社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</p> <p>【歴史・自然とイノベーションの融合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・乗馬体験ゾーン：「相馬野馬追」の発信・体感</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スマート農業ゾーン：農業文化の発信</li> <li>【子育て世帯に優しい施設整備】</li> <li>・アスレチック：自然にふれ合う</li> <li>・イベント広場：交流空間の提供</li> <li>・ロボット体験ゾーン：農業体験等と連携した教育旅行の取込み</li> <li>・レンタサイクル、次世代交通システム導入：二次交通の整備</li> <li>【滞在型観光の受入体制充実】</li> <li>・グランピング：宿泊機能の導入</li> <li>・駐車場新設：滞在人口の増加</li> <li>【働く環境の創出】</li> <li>・飲食・物販コーナー新設：飲食機能・物販機能の強化</li> </ul> <p>※C・D・E地区を想定。</p> <p>D地区の斜面を活かし自然環境をできるだけ残すことにより、事業費の抑制も図る。</p> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年度：基本計画・PPP導入可能性調査</li> <li>・2024・2025年度：事業者選定</li> <li>2024年度は公募準備、2025年度公募。</li> <li>・2026年度：基本設計・実施設計</li> <li>・2027・2028年度：施設整備・供用準備</li> <li>・2029年度：運営開始</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI：SPC組成のために相応の資金の準備が必要⇒民間事業者が尻込みする可能性。</li> <li>・整備後の各コンテンツの連携が重要。それぞれがバラバラだと相乗効果が期待できない。各コンテンツを連携させるためには、より民間のノウハウを活用できる仕組みが望ましい。</li> </ul> |
| G社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</p> <p>○商業施設（B地区を想定）：入込客数が県内7位</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンビニエンスストア</li> <li>・テナント（飲食店等）</li> <li>・フードコート</li> </ul> <p>○宿泊温浴施設（B地区を想定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊客室：相双エリアで宿泊する人は高速道路の利用割合が高い。夜間滞在人口が高い（トラックドライバー）。</li> <li>・食堂</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室：常磐自動車には宿泊施設、お風呂、シャワーのあるS A・P Aがない。</li> <li>・ラウンジ</li> </ul> <p>○地域優良賃貸住宅（B地区を想定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯や高齢者世帯向け：市として人口増施策に取り組んでいる。公営住宅の老朽化（25／43が30年超）</li> </ul> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設は2027年度中頃、宿泊温浴施設は2028年度初め、2029年度中頃に賃貸住宅供用開始。</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参画意欲を高めるという点ではDB＋指定管理が魅力的。国からの財源を活用。活用できる財源は徹底的に活用。公設民営。</li> <li>・門戸を広げてもらえるとありがたい。SPCの組成は問わないとしてもらえると良い。整備規模が小さいとSPC組成は厳しい。</li> <li>・補助金を獲得してほしいというのが一番のポイント。</li> <li>・収益リスクが民間にあると、SPCは厳しい。市からある程度の支出があるのであれば可能。全て民間が被る形は避けたい。</li> <li>・SPCを組成する場合、施工関係、維持管理関係のほか、運営に長けた企業と組成。</li> </ul> |
| H社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アーバンスポーツパーク：東京オリンピックでのスケートボードをはじめとしたアーバンスポーツの機運の高まり</li> <li>・遊具関係：多世代の集客が出来る施設（特に子供）</li> <li>・電動モビリティやナイトウォークによる散策：「花見山プロジェクト」との連携、環境教育</li> <li>・グランピング・オートキャンプ・温浴施設：集客への優位性、セデッテとの競合を避ける。</li> </ul> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募期間：6～9カ月程度（方針案、要求水準案は早く提示）</li> <li>・設計：約1年 整備：約1年半程度 ※整備の際の前提条件次第</li> <li>・運営機関：5年より長期を望む。</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・DBOもしくはBTOが望ましい。</li> <li>・DB＋指定管理も問題ないが、運営を含めた事業の一体性、指定管理の管理期間の短さ（5年）を考慮すると、DBO等の方式の方が事業者の自由度が増し、参入しやすくなる。</li> </ul>                                                                                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><u>⑤施設を設置することによる南相馬市の利点</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・脱炭素化をコンセプトに、エネルギーの地産地消を行いたい。非常時のバックアップ電源として機能するとともに、SDGsの文脈における先進的な事例となり得る。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| I 社 | <p><u>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・B、C地区を想定</li> <li>・既存施設で不足している部分の拡充</li> <li>・何度も来たくなる場所になるために必要な機能</li> <li>・宿泊施設：通常のホテル、イノベーション・コースト構想で来訪する研究者、外国人、長距離ドライバーが休憩に使える施設、グランピング施設（乗馬体験、動物の息吹を感じる施設）</li> <li>・温浴施設：一般的なもの、物流の方がくつろげるもの</li> <li>・ふれあい体験のできるアクティビティ：野馬追疑似体験、バスケットボール、スケートボード、ボルダリング、フィールドアスレチック（既存の高低差を利用）</li> <li>・食のふれあい館：地元の農産品や魚介類の展示販売（地元からの持ち込みがしやすい形）。収穫等の疑似体験コーナー</li> <li>・季節のふれあい公園：多様性を総括する、エリアの核となるスペース。地元の方も気軽に来られる癒しの場所</li> <li>・シンボル：タワー、風力発電設備（地元小学生の課外学習にも活用）</li> </ul> <p><u>③スケジュール</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・路盤造成、インフラ整備まで終わってれば1～1.5年で整備可能。芝生等の関係で0.5年の誤差。</li> </ul> <p><u>④設置する場合の条件・希望する運営形態</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が一から整備（山を切り崩して）するのは、採算的に無理。</li> <li>・宿泊施設や温浴施設の利用（特にロボットテストフィールド等ビジネス目的の来訪者）を市が誘導してくれれば民間として参入可能性あり。</li> <li>・全体的にPFIでというのはリスクが大きい。部分的には可能性あり。</li> <li>・宿泊施設や温浴施設については、躯体までの整備は市、以降の整備は事業者というすみ分けが必要。</li> <li>・最初から20年以上の長期契約はリスクが大きく参入が難しい。できるだけリスクを小さくするための市からの支援が必要。</li> </ul> |
| J 社 | <p><u>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>○高速道路を降りずに利用できるオートキャンプ場、グランピング（A地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雪の心配も少なく、年間を通じて集客が見込める。</li> </ul> <p>○宿泊施設、温浴施設、飲食店、コンビニエンスストア（B、C地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トラックドライバー、ビジネス目的の方の宿泊場所として。</li> <li>・S A周辺を拠点と出来ると動きやすい。</li> <li>・夜間駐車することが多いトラックドライバーがお金を落としていく仕組み。</li> <li>・セデッテかしまを補完する飲食機能。</li> <li>・トラックドライバー向けの生活用品等を販売。</li> </ul> <p>○リモートワーク等ができる施設（B、C地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南相馬を訪れている時に急ぎの仕事をしなければいけない状況で、リモートワークが出来る場所がわからない。</li> <li>・会議や商談、ビジネスの交流が出来る場所があるといい。</li> <li>・相双地方のビジネスの拠点となり得る。</li> <li>・ちょっとした打合せを気軽にできるスペースがないのは、地域全体の課題。</li> <li>・パソコン作業などはカフェでできるが、声を出せるところは意外と少ない。</li> </ul> <p>○公園、花修景、イベントスペース（D、E地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・花見山プロジェクトとの連携。花の名所へ。</li> <li>・イベントスペースで乗馬体験。南相馬ならではの特長を出す。</li> </ul> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備まで3～4年かかるイメージ。段階的に整備。</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キャンプ場：市整備、民間運営</li> <li>・民間としてはイニシャル部分は最小限度に抑えたい。</li> <li>・宿泊温浴施設については、P a r k－P F I 対象施設とするか。</li> <li>・イノベーション創出エリアについては、貸しオフィスの形として使用料を徴収する方法もある。収益性はあまり見込めないことから、公の施設とするのが適切か。</li> <li>・公園部分は公の施設として指定管理とするか、P a r k－P F I で商業施設を整備するか。</li> <li>・エリア全体の一体感が重要。新たなエリアができたときのセデッテかしまとの連携も重要。</li> </ul> <p>⑤施設を設置することによる南相馬市の利点</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネスの拠点化が実現すれば、浜通りをビジネスで訪れた人が必ず立ち寄る、泊まる場所となる。人が集まる。交流が生まれる。雇用が生まれる。</li> </ul> <p>⑥その他、このエリアの魅力向上や集客などにつながるアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・乗馬体験も集客のコンテンツになり得る。</li> <li>・ホテルは収益が期待できるが、公園では利益が出ない。ただ人は集まる。集まった人に対して民間が知恵を出して商売をする。その利益を運営維持管理に充てる。</li> <li>・ホテルを作って、イベント会場までバスを出すとか、方法はいろいろとある。</li> <li>・S Aに車を停めて市内に滞在するようにする仕組みが出来ると良い。</li> <li>・観光用途よりもビジネス用途にチャンスあり。トラックドライバー向けに駐車場、シャワー、物販が充実すればかなり集まる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| K社 | <p>①周辺地に設置を検討したい施設及び②設置する理由・背景</p> <p>○温浴施設（銭湯&amp;物販）（D地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパー銭湯、天然温泉 平屋 1,500 m<sup>2</sup>程度</li> <li>・理由：S A周辺施設としての機能（長距離移動ドライバー受入れ等）、地域物産販売エリアの拡大（観光及び日常使い）</li> <li>・背景：S A周辺施設機能としての効果実績及び事例有り（刈谷ハイウェイオアシス等）</li> </ul> <p>○宿泊施設（D地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建て 延床面積約 3,200 m<sup>2</sup>で室数は 87 室</li> <li>・理由：滞在型による 15 市町村の地域資源を活用した事業展開（着地型観光）（例：体験農業、エコツーリズム等）</li> <li>・背景：年間 100 万人以上の集客のある「道の駅」に対して宿泊施設が誘致できている。</li> </ul> <p>○イベント広場（アーバンスポーツ “ローラースケートパーク含む”）（D地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大屋根付き 5,000～6,000 m<sup>2</sup></li> <li>・理由：賑わい施設としての集客機能</li> <li>・背景：S A周辺施設機能としての事例有り（小牧オアシス）</li> </ul> <p>○遊具広場、散策路（C地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東北最大規模の遊具を設置した広場や散策路を整備 10,000 m<sup>2</sup></li> <li>・理由：子供たちが暴れまわれる遊具や散策路を整備しストレスを解消</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・背景：長時間運転による気分転換、疲労回復</li> </ul> <p>○飲食棟、物販棟の増築（C、B地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の多様な食材文化の提供 5,000～6,000 m<sup>2</sup></li> <li>・理由：飲食スペース不足の解消</li> <li>・背景：更なる利用者の増加に対応</li> </ul> <p>○駐車場の増設（A、B地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車台数 1000 台を確保する。</li> <li>・理由：駐車スペース不足の解消</li> <li>・背景：長時間駐車への対応</li> </ul> <p>③スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プランニング期間：1 年間</li> <li>・公募から提案書提出：6～8 カ月程度</li> <li>・建設期間：2 年程度</li> </ul> <p>④設置する場合の条件・希望する運営形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・希望する発注方式：D B O 方式</li> <li>・理由：P F I（B T O）の場合、金利分高くなる（V F Mが出ない可能性）。指定管理事業の場合、投資コストの回収が厳しい。</li> </ul> <p>⑤施設を設置することによる南相馬市の利点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政財産使用料の収入</li> <li>・公的不動産活用における定期借地権収入</li> <li>・雇用の創出</li> </ul> <p>⑥その他、このエリアの魅力向上や集客などにつながるアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・S Aをハブ機能とした魅力ある施設等の構成</li> <li>・S Aを活用した着地型観光</li> <li>・S Aを15市町村の魅力の情報発信拠点とし周辺エリア事業と連携したスローライフ、ウェルビーイングライフ、サイクルツーリズムとしての事業展開</li> <li>・I C T及びI o Tを活用した事業展開</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6 その他特記事項

- ・セデッテかしまは利用者が多い施設。高速道路内外から入れる施設でもあり、この形態のS Aは少ない。ここで成功事例が作れば、他のP A、S Aにも広げられる。
- ・地元にとっては当たり前でも、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大事。
- ・夜間滞在人口を含め、ポテンシャルの高い場所だと思う。

- ・最初は小さくスタートしたほうが良い。最初から大きくしてしまうと参入リスク大。
- ・当該エリアで完結するのが理想。街なかまで誘導するのはハードルが高い。SA周辺をハブとしてさらに周辺に人を送り出すイメージ。
- ・広い面積で開発をするのであれば、行政の相応の支出は必須。
- ・3～5年という短い周期ではなく、10年～20年となってくると、民間に丸投げされても困る。官民、ひいては地域ぐるみで盛り上げていくことが理想。
- ・A～E地区の全てについて民間に整備を任せるとした場合、手を挙げる事業者はおそらくいない。まずは公設で整備し、収益が上がったら行政に還元する方式が良いのではないかな。
- ・事業を円滑に進めるために、エリアマネジメントは必須。
- ・SPCは集客・収益増を目指す取組は積極的に行うが、エリア全体で相乗効果を生み出すところまではできていないのが一般的。そこをカバーするのがエリアマネジメント。

## 7 今後の方針

今回のサウンディング型市場調査において、各事業者の皆様からいただいたご提案を重要な参考意見として、令和5年度に予定している南相馬鹿島SA周辺開発に関する基本計画の策定をはじめ、更に検討を進めてまいります。