



南相馬鹿島サービス エリア周辺開発について

～新たなゲートウェイへ～



目次

1. これまでの経過	2
2. セデッテかしまの現状	7
3. 目指す姿(3つの事業コンセプト)	8
4. 施設概要(基本計画で想定)	9
5. 収支シミュレーション(基本計画の抜粋)	10
6. 事業実施手法(官民連携手法の導入)	11
7. 『市民』への影響	12
8. 『地元事業者』への影響	13
9. 市と民間の役割とリスク分担	14
10. 民間事業者との対話(サウンディング)	15
11. 現在の取組	16
12. これまでと今後のスケジュール(実績・予定)	17
13. その他(SA周辺開発が創る南相馬の未来)	18



1. これまでの経過（過去の計画等との関係性）

南相馬鹿島サービスエリア(セデッテかしま)整備の経過

2001 (平成13年度)

壮大な初期構想の策定

旧鹿島町にて「地域拠点整備事業基本計画」策定。スポーツ・体験農園を含む大規模な広域レクリエーション開発を構想。

2004 (平成16年度)

新市建設の主要事業化

「新市建設計画」において観光のまちづくりを推進する主要プロジェクトとして明確に位置づけられ、期待が高まる。

2009 (平成21年度)

現実的な「拠点」への転換

社会経済情勢の変動を受け、利用者数53万人の「地場産業振興拠点」として現実的な規模に縮小し再構築。



初期構想の壮大なビジョンから社会情勢の変動や想定利用者数(年間53万人)を鑑みた現実的な規模への方針転換は、市の財政的リスクを最小限に抑えつつ、着実な地域振興を図るための合理的なリスクマネジメントであった。



1. これまでの経過（基本計画の策定）

■ 本事業の根幹となる基本計画の策定

市では、これまで市民(ニーズ)、有識者(専門性)、民間事業者(実現性・市場性)といった、多角的な視点での意見交換を行いながら慎重に検討を重ね、パブリックコメント手続を経て、令和7年8月に本事業の考え方や方向性を示した『南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画』を策定したところです。

現在は、基本計画に掲げた事業コンセプトの実現に向け、本事業を担う事業者選定の準備を進めています。





1. これまでの経過(基本計画の策定)

市民(ニーズ)、有識者(専門性)、民間事業者(実現性・市場性)の把握

区分	時期	結果
パブリックコメント (計48件)	令和7年 6月1日～20日	地域協議会30件、市民意見18件 ・地域経済への波及効果への期待 ・地元事業者への影響や参画機会の確保に期待 ・想定事業費や財政負担などへの懸念
検討会議 (計6回)	令和6～7年度	市内各分野の団体の代表者で構成 ・事業の目的 ・SA利用の動機付け、コンセプト、方向性、コンテンツ ・地元の地域資源とは...
サウンディング調査 (市内外)	令和5年～現在	市内外を問わず100社近い民間事業者と対話 ・参画する意欲や条件、事業への関わり方 ・事業の実現性、市場性



1. これまでの経過（なぜ今、SA周辺開発を実行するのか？）

■ 本市が直面する社会動態と地域課題の解決

『震災後の人口減少と急激な少子高齢化』

震災後の人口減少及び少子高齢化により、地域経済の需要（内需）の低下と地域の担い手不足が顕在化。

特に、若年女性の転出により人口の男女比が逆転し、女性が約3,000人少ない。（震災前：女性が約2,000人多い）

人口減少（H23→R6）

71,561人 → 53,102（▲25.8%）

<課題>

縮小する内需に依存した地域経済の維持は困難。広域交通の結節点を拠点に、外需を積極的に取り込み、関係人口を拡大する戦略が不可欠。

『市民の愛着低下と効果的な魅力発信の不足』

- ・「自慢できる・行きたい場所がない」という市民の声。地域への愛着や誇りの低下を示唆しており、若年層の流出や長期的な定住意欲の低下が懸念。
- ・本市は豊かな地域資源（歴史・文化・自然など）に加え、震災復興の過程で培われた先端技術（ロボット・ロケットなど）の集積地や子育て支援策が評価され「住みたい田舎ランキング」東北1位といった実績を持ち、今後、更なる情報発信（PR）の強化が求められる。

<課題>

多様な地域資源を魅力的なパッケージとして市内外に提示でき、体験できるプラットフォームが必要。

地域課題を解決しながら、地域を活性化する拠点の創出を目的として、南相馬鹿島サービスエリアを再構築し、圧倒的な集客力を地域経済へ波及するための「拡張開発」を行うもの。



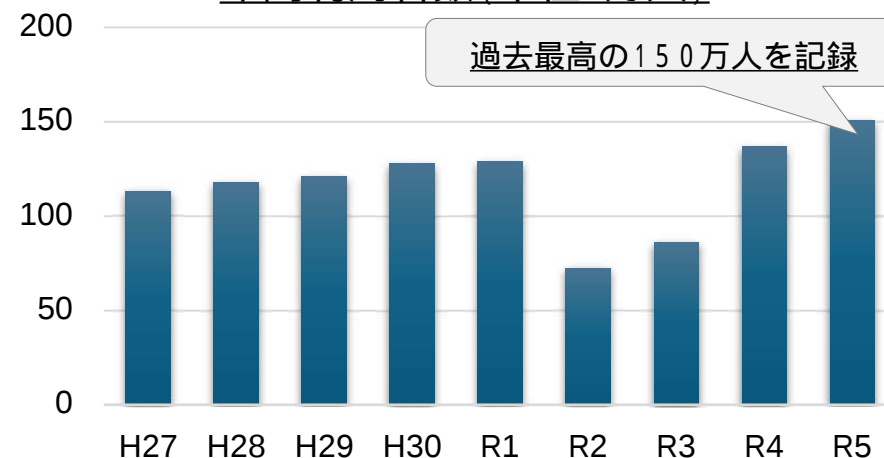
1. これまでの経過（なぜ今、SA周辺開発を実行するのか？）

💡 優れた集客力を活用した戦略的投資

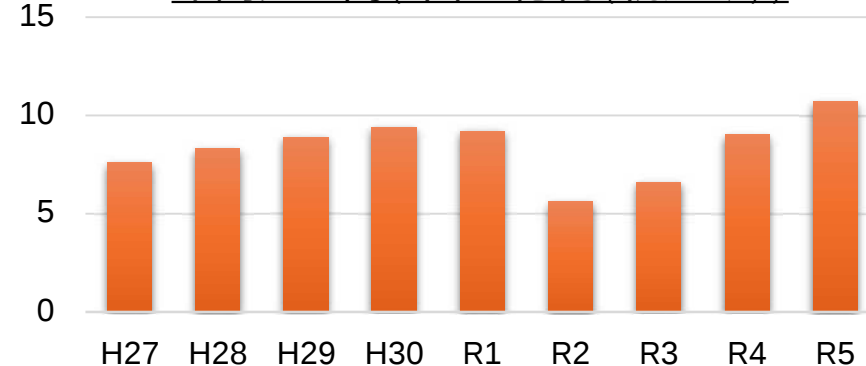
平成27年にオープンした「セデッテかしま」は、年間150万人という県内有数の集客力を誇り、「外貨」と「人流」を呼び込める、市内でも唯一無二の施設として機能しています。

本事業は、南相馬の「財産」を活かし、市全体の経済活性化や地域課題の解決に繋げるものであり、単なる施設（ハコモノ）整備に留まらない、本市の将来を見据えた戦略的な先行投資です。

年間利用者数(単位:万人)



年間売上高(単位:億円(税込み))





2. セデッテかしまの現状

👑 圧倒的な集客力(現状)

オープン当初の集客予測の約3倍となる年間**150.9万人**(令和5年度)を記録。福島県内の観光客入込状況で第7位を誇る、県内屈指の交流拠点。

⚠️ 顕在化している「課題」

圧倒的な集客力の裏で駐車場や店舗スペースが不足し、立ち寄り**需要を逃すチャンスロスが発生**。また、利用者ニーズがSAで完結し、まちへ波及しきれていない。(→もったいない)

🏠 唯一無二の「ポテンシャル」

休憩施設で50km、ガソリンスタンドで120km離れている**空白地帯に立地**し、外貨と人流を自動的に呼び込める優位性を持っている。また、今後の常磐自動車道の4車線化が進むことにより、更なる交通量の増加が見込める。

🌱 目指す未来(方向性)

外貨と人流を積極的に取り込み、単なる通過点から地域課題を解決し経済を回す**「まちをつくるエンジン」**へと転換。

『まちを元気にする拠点への昇華』

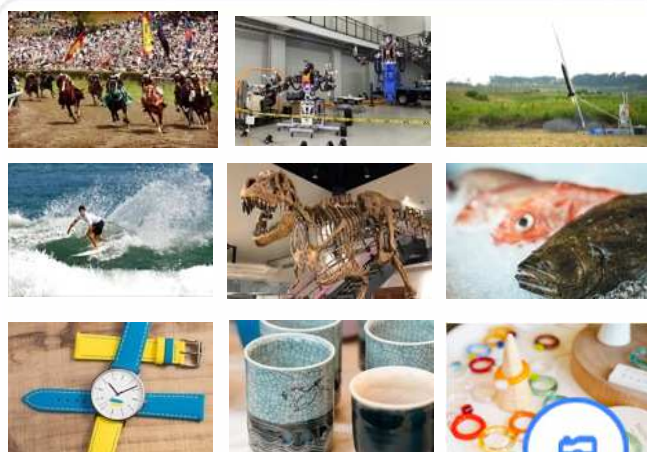


出典: H26/4/22 鹿島区地域協議会資料より抜粋



3. 目指す姿(3つの事業コンセプト)

「歴史、市民、まち」と繋がる——南相馬の新しい玄関口



コンセプト①

「伝えたくなる」が たくさんあるSA

相馬野馬追など馬文化の体験、地域の生産者・事業者の魅力に触れる機会を提供。単なる休憩地ではなく、思わず誰かに教えたくなる「ここにしかない」感動と発見を届け、SNS等を通じた自発的な情報発信を誘発し、また新たな利用者を連れてくる。



コンセプト②

一緒に育てるSA

市が一方向的に提供する完成品ではなく、市民や利用者が主体的に関与し、成長させていく場所とする。イベント運営等で地域の人々が日常的に集い、笑顔を交わす。皆で共に育てていく「自分たちの場所」を創出します。



コンセプト③

まちをつくるSA

単なる通過型の商業施設ではなく、地域課題解決に寄与する社会インフラとして位置付ける革新的な挑戦。来訪者を市街地等へと誘導し、利益を地域へ還元するなど『価値の循環』を実践し、市全体の経済を力強く回す拠点となります。



4. 施設概要(基本計画で想定)

基本計画で想定した施設は以下のとおり。

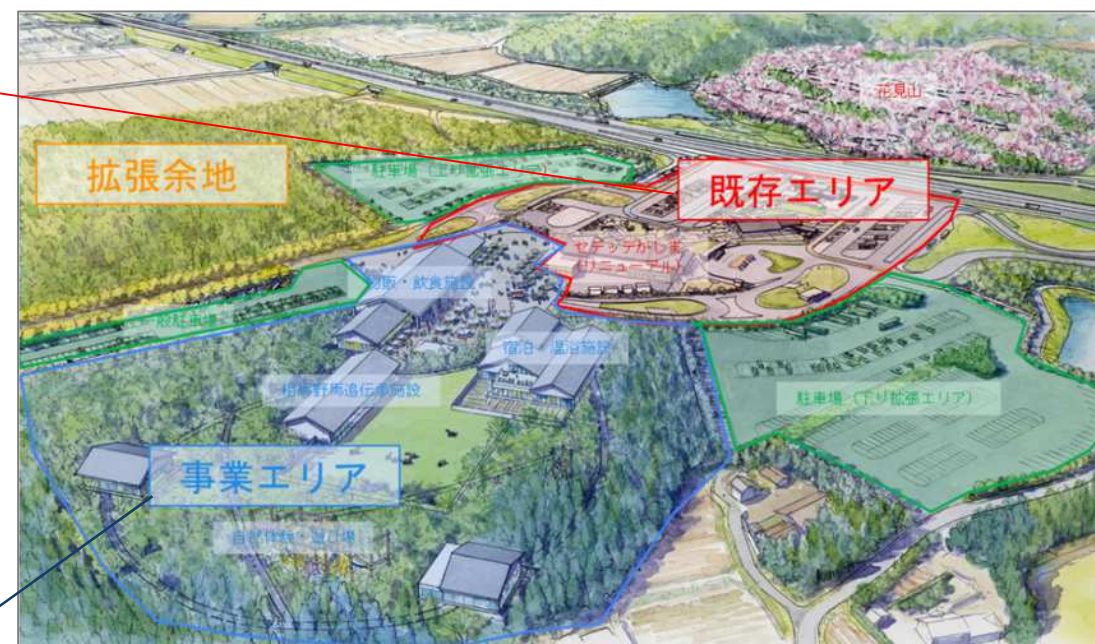
既存エリア(3.1ha) 現在の状況

- ・東日本高速道路(株)が整備
GS、トイレ、駐車場(大型44台・小型50台)
- ・市が整備
セデッテかしま(飲食、物販、コミュニティ広場、
テナント、屋外遊び場、ドッグラン)

事業エリア(8.0ha) 基本計画で想定している内容

- ・民間収益施設: 飲食施設、宿泊・温浴施設、
物販施設、自然体験・遊び場
- ・新規公共施設: 相馬野馬追伝承施設、牧場、広場

<施設配置の一例>



注) 基本計画に記載している民間収益施設は、整備することが確定したものではなく、今後の民間提案を受けて施設の種類などを決定します。



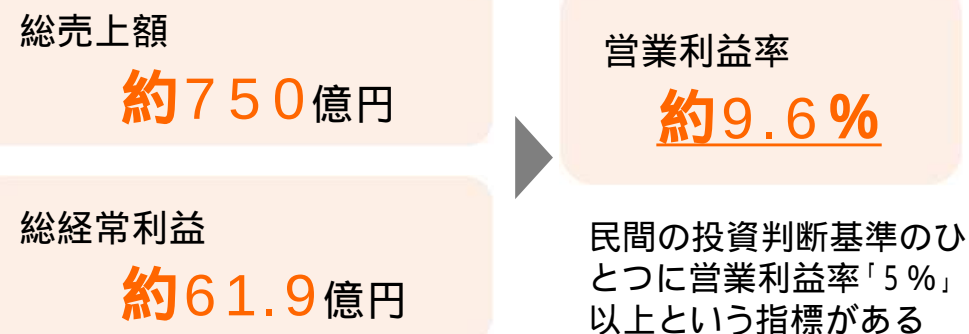
5. 収支計画シミュレーション(基本計画より抜粋)

「稼ぐ公共施設（社会インフラ）」としての自立的スキーム

想定年間売上高の飛躍(施設全体)



事業期間(想定:20年間)の総収支

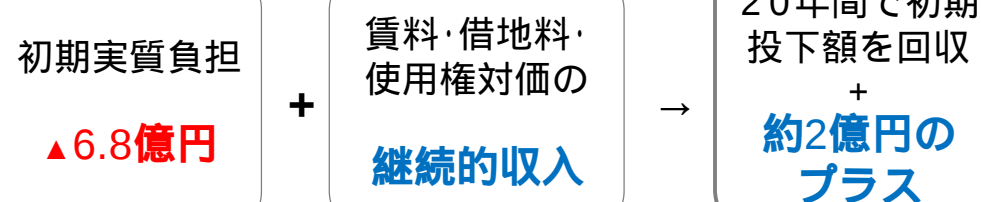


想定イニシャルコスト(約96億円)

民間: 約60億円 市: 約36億円

➤ 国・県の交付金、地方債を活用し、
市の実質負担額は約6.8億円

事業期間(想定20年間)での市の収支計画





6. 事業実施手法(官民連携手法の導入)

官民連携手法で市の財政負担を抑えつつ、最大限の集客とサービス向上を目指す。

比較項目	従来の公共発注	官民連携手法(今回の開発)
目的	公共サービスの提供のみ	民間活力により収益性を確保しながら公共サービス向上と魅力的なエリア整備。
資金調達	建設から維持管理まで、全額を市が調達(市債・補助金・一般財源)	民間が資金調達して収益施設を整備。民間から市への地代等により、公共サービス分の維持管理費を大幅に軽減。
設計・運営	・市が詳細な仕様を決定し、各業務(設計・建設)をそれぞれに分けて発注。 ・管理運営も主導。	・民間へ設計から運営まで一体的に発注することで整備費の抑制や工期を短縮。 ・民間のノウハウや創意工夫を、設計・運営にフル活用
サービス/集客力	基本的なサービス提供に留まりがち	圧倒的な集客力を活かし、多様なニーズに応える質の高いサービスを提供
財政負担リスク	施設の赤字や修繕リスクを市が全て負う	・官民で適切にリスクを分担。 ・民間から市へ地代等の収入等を活用し、実質的な市の負担を最小限に抑制
市の役割	建てるところから日々の管理まで、直接的に指揮・監督を行う	用地の確保、事業のルール整備、事業者の監督(モニタリング)



7. 『市民』 への影響

👑 市民の暮らしを豊かにし、何度でも訪れる日常の場所へ。



行きたい場所

「休日に遊びに行ける場所がない…」
という声に応え、家族や友人と週末を
楽しめる魅力的な公共空間・お出かけ
スポットを整備します。



連れて行きたい場所

市外から親戚や友人が来た時に、
「ここが南相馬の自慢の場所だよ！」
と自信を持って案内できる、まちの
新たなシンボルとなります。



働きたい場所

新しく誕生する活気あふれる巨大な
施設で、若者や地元の方々が生き生
きと働ける「新たな雇用の受け皿」を
生み出します。

💡 「行きたい場所がない」という市民の切実な声に応え、生活環境や利便性の向上
を目指す。



8. 『地元事業者』への影響

地元事業者が儲けることができる仕組みづくり

本事業を担う民間事業者の公募にあたり、
地元事業者の参画(既存・新規ともに)
地元産品(食材等)の活用
 を必須項目として条件付ける考えです。



**地元の人、もの、金、仕事の循環を
 創り、地域経済へ波及。**



売上向上・事業拡大



年間250万人を見込む集客を、地元
 商店や農家、納入業者の直接的な売上
 増へつなげます。

新たなビジネスチャンス



SNS発信の舞台を活用した新商品の
 開発や、異業種連携など、市内の商工
 業に新たな活力を創出します。

雇用拡大



地元事業者の事業拡大に伴い、新たな
 働き手が必要となり、安定した雇用の
 創出が期待されます。



9. 市と民間の役割とリスク分担

市が丸抱えしない

市が全ての建設費・維持管理費を背負う従来の公共施設整備とはまったく異なる。

リスク分担の徹底

公共施設(市)と収益施設(民間)を明確に分け、収益施設の経営リスクは民間事業者が負う。



市の役割・負担

野馬追伝承施設、広場などの公共部分

市民や利用者へ公共サービスを提供する施設部分に対する「対価」を、計画的に民間事業者へ支出。

毎年度の支出額の見える化
(財政の透明性向上などへの寄与)



民間の役割・リスク

物販、飲食などの収益部分

民間事業者が自らのノウハウで経営し、施設の運営及び維持管理を行います。

赤字部分を市へ請求されることはない
(民間事業者との契約条件の厳格化)



官民の
役割・リスク
を分離



将来世代へ「過度な負担(ツケ)」を残さない、利益を生む自立・持続可能な事業モデル



10. 民間事業者との対話(サウンディング状況)

本当に民間事業者は手を挙げてくれるのか？

『年間150万人以上の集客力、今後の常磐自動車道4車線化の動きは、非常に魅力的で将来の可能性を感じる』

『市がSAを開発するという希少性も魅力のひとつ』

(サウンディング調査等での民間事業者の声)

Q: 民間事業者が感じている南相馬鹿島SAの「魅力」とは…

 新規集客リスクが低い(既然大勢が集まる市場)

 4車線化により、更なる交通量増加が見込まれる

 前後50kmに休憩施設がない『独占的な立地』

令和5年度～

サウンディング開始

- ・事業の可能性を探る
- ・市場性などへの意見収集



現在(令和8年度)

意見交換・条件精査

- ・参画意欲の醸成(ワークショップ開催)
- ・現実的な参画条件の精査



今後

公募開始・事業者決定

- ・公募条件の決定
- ・事業者の決定



11. 現在の取組

専門家と共に進める事業者公募への準備（アドバイザー業務）

アドバイザー事業者による専門的支援

本市で初となる官民連携手法であり、専門的知見を持つ事業者の支援（金融・法務・技術）を受けながら、**実施方針・公募要項・要求水準書等**を作成中。（令和8年中に公募開始予定）

これまで、『**事業スキーム・VFM算定（従来発注と比較した場合の事業費削減の評価）・事業者の選定基準・審査委員会・貸付料等の設定・SPCへの出資条件・地元事業者の機運醸成・公共施設の規模や機能等**』などを検討。

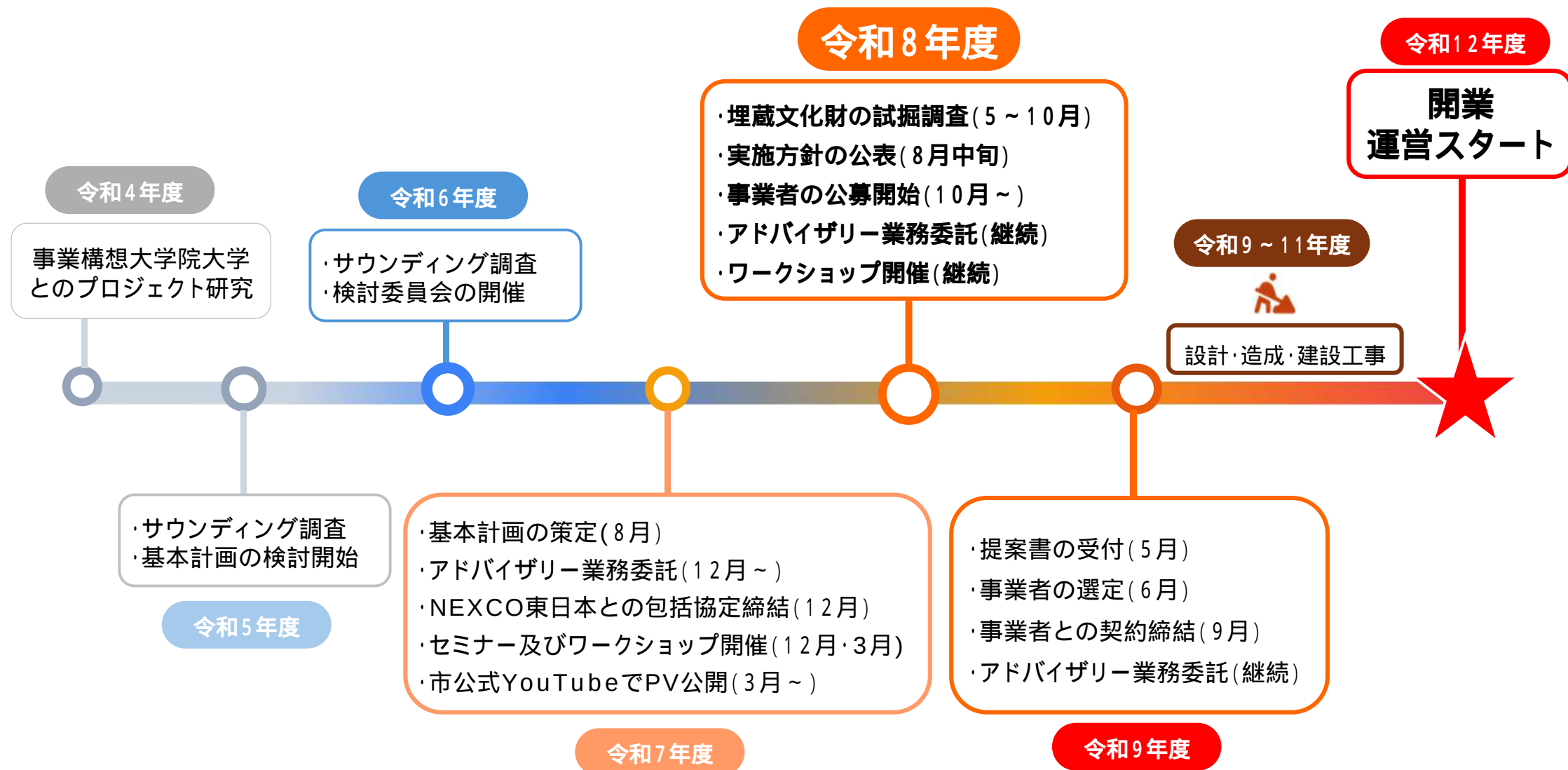
民間事業者へのサウンディング（継続）

事業コンセプト深く理解し、南相馬の将来を共創する事業者の選定に向けて。

- ・現在も民間事業者との対話（サウンディング）を継続実施中。
- ・市の求める姿を伝えながら、現実的でより質の高い提案を引き出すための条件を整理中。
- ・全国に向けたプロモーションとして、市公式YouTubeで本事業のPVを公開中。



12. これまでと今後のスケジュール(実績・予定)





13. その他(SA周辺開発が創る、南相馬の未来)

震災復興の次ステージにおける、野心的かつ合理的な「地域再生グランドデザイン」

単なる「施設建設」ではなく、本市の経済を自立させ、市民の誇りとなる「新たなまちづくり」への挑戦。



通過点からの脱却と 財政的自立

圧倒的な集客力を誇るSAに、地域の魅力に触れることができる機能を新たに付加し、SAを単なる通過点から脱却させる。また、**官民連携手法による民間資本や活力により収益性を確保し、財政的な自立を確保**します。



人口減少社会を生き抜く 新たな自治体戦略

地域の人材不足、移住、文化継承といった多角的な課題に対し、正面からアプローチします。**人口減少社会における地方自治体の生き残り戦略**として示唆に富む設計となっております。



世界に類を見ない 「共創の拠点」へ

単なる休憩施設ではなく、南相馬の誇りが結集し、**外からの人流が地域を内側から活性化させる拠点**です。地域と来訪者が交わり、新しい価値と誇りを生み出し続けます。